

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Institutt for landskapsplanlegging

Masteroppgave 2015
30 studiepoeng

Eiendomsfaglige problemstillinger relatert til eiendomsdannelse og matrikulær omforming

Property scientific problems related to property formation and cadaster transformation/reshaping

Jonas Riffault Andresen

“Since the dawn of time, land was important.

Land has always been - and will always - be important for humanity”

- unknown

FORORD

Denne oppgaven er skrevet ved Institutt for landskapsplanlegging (ILP) ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Jeg avslutter med dette mitt 5 årige mastergradstudium ved linjen Eiendomsfag. Tema og valg av oppgaven ble til våren 2014.

Jeg vil takke min hovedveileder, Evind Hasseldokk Ramsjord, for god veiledning gjennom hele arbeidet. Tusen takk for alle timene du har brukt på veiledning og alle andre besvarte spørsmål hva angår akademien. Videre vil jeg takke min far, og andre som har hjulpet med korrekturlesing samt delt sine tanker gjennom semesteret. Jeg vil også takke mine nærmeste medstudenter for sitt gode engasjement og for våre mange faglige diskusjoner gjennom årene.

Studietiden har vært lærerik, engasjerende og svært givende på flere måter.

Ås, januar 2015

Jonas Riffault Andresen

ABSTRACT

This thesis examines the issues relating to property formation during the implementation of urban- and property development project based on the reuse of land. A case study of a urban- and property development project, Fjordbyen, more particularly Grønlia.

The formation of new properties means in this context to transform the existing property relations, and establish new properties that provides security for the new "formal" ownership(s)-, property- and rights structures. This is transactions - the transformation of a property development project - assumed established in relation to planned development.

Thesis uses accumulated theory and the "analytical" model from Ramsjords (2014), Philosophiae doctor (ph.d) dissertation. Thesis approaches the problem(s) from an institutional perspective. The model is based on institutional theory, transactions and transaction costs, related to the land development- and focuses on how institutions create their own user systems - and how this affects the efficiency of the transformation process of land tenure structures in urban redevelopments.

Norway have today two different user regimes: the Municipal Cadastral user rights regime and the Land Readjustment user rights regime.

The master thesis indicate findings that the land consolidation court overall capacity, expertise, general practice - compared with municipal processing, expertise and practice regarding such processes - probably dictates - that one should be able to say that Land Readjustment user rights regime is more effective. There is still no guarantee that land consolidation is a more effective instrument for all transformation projects.

SAMMENDRAG

Denne oppgaven tar for seg tema relatert til eiendomsdannelse under gjennomføring av by- og eiendomsutviklingsprosjekt som baserer seg på gjenbruk av areal. Et casestudie av et by- og eiendomsutviklingsprosjekt, Fjordbyen, nærmere bestemt Grønlia.

Selve dannelsen av nye eiendommer går i denne sammenhengen ut på å omforme de eksisterende eiendomsforhold og etablere nye eiendommer som gir sikkerhet for de nye "formelle" eier-, eiendoms- og rettighetsstrukturene som transformasjonen av et eiendomsutviklingsprosjekt forutsettes etableres i forhold til planlagt utvikling.¹ De ulike aktørene og andre rettighetshavere knyttet til utviklingen på Grønlia, har behov for at det etableres sikkerhet omkring den nye eiendomssituasjonen - gjennom matrikkelen og grunnboken. Det er disse transaksjoner, som således danner grunnlaget for at man på en effektiv måte kan omsette, skaffe finansiering samt en rekke andre forskjellige disposisjoner knyttet til de ulike fasene av transformasjonen.² Det å omforme de eksisterende eiendomsforholdene på Grønlia - er en formell forutsetning for at tenkt utvikling av området - som inneholder både bolig- og næringsformål - skal kunne gjennomføres.

Oppgaven benytter teoritilfanget og den "analytiske" modellen fra doktorgradsavhandlingen til Ramsjord (2014), men appliserer den på et helt nytt område. Oppgaven etablerer noen forutsetninger for gjennomføring, mht. hvordan prosjektet kan bli. Oppgaven tilnærmer seg problemstillingen(e) fra et institusjonelt perspektiv. Oppgaven kommer inn på ulikheter i forhold til de institusjonelle rammene, samt tar i bruk både teoretiske og empiriske analyser i sin(e) tilnærming(er) til problemstillingen(e).

Ved bruk av et casestudie, følger oppgaven transformasjonsprosessen gjennom de ulike faser. Oppgaven analyserer transaksjonsbehovet som oppstår relatert til eiendomsdannelse i de to ulike "brugerregimene", sett i forhold til de ulike faser, samt kobler deres innvirkning på transaksjonskostnader og prosesseffektivitet opp mot en tenkt plangjennomføring på Grønlia. Og kobler dette opp mot aktører/roller, eiendomsteori og generell teori og litteratur innenfor eiendomsfag, eiendomsutvikling og planlegging.

Området kan kategoriseres som et typisk transformasjonsområde hvor byutvikling vil kunne finne sted dvs. utdatert industri- og næringsområder med eldre arealbruk, men med meget attraktiv beliggenhet. utfordringer er at dagens eiendomsforhold er preget av den tidligere og/eller eksisterende bruk, og det forekommer fragmenterte eier, eiendoms og rettighetsstrukturer på tvers av eiendomsgrensene.

Bruk av jordskifte, kan være fordelaktig for brukerne siden jordskifteretten kan treffe rettsfastsettende og rettsendrede vedtak og avgjøre eventuelle tvister ved rettsfastsettende dom. Samtidig fungerer jordskifteretten som operativ koordinator ovenfor myndighetene som treffer de offentligrettslige vedtak i forhold til eiendomsdannelsen, samt innehar rollen som tjenesteleverandør av hva angår oppmåling/georeferering og registrering.³

Dette gjør at jordskifteretten kan gjennomføre de fleste transaksjoner relatert til eiendomsdannelsen og selve "produksjonen" av klargjort byggegrunn med de tilhørende rettighetsstrukturer, slik at alt samles i en og samme prosess samtidig.

Utfordringer ved begge regimene er at ingen av dem ble opprettet for å møte transaksjonsbehovet knyttet til bytransformasjon. Begge institusjonene består av kompliserte formelle institusjonelle rammer, med stor grad av avhengighet mellom transaksjonene som må gjennomføres.

¹ Ramsjord, 2014, s. VI

² Ramsjord, 2014, s. VI

³ Ramsjord 2014

Utfordringene man møter i det ”kommunale regimet” kommer i kjølvannet av hvordan matrikkelloven er utformet. Verktøyene som foreligger for å skulle omforme og danne nye eiendomsenheter gjennom matrikkelloven, er begrenset sett i forhold til de mulighetene jordskifteloven og ”direkte reparsellering” legger opp til. Oppgaven kommer frem til at jordskifterettens overordnede kapasitet, kompetanse, generelle praksis i forhold og sammenlignet med kommunens saksbehandlingstid, kompetanse og praksis hva angår slike prosesser – trolig tilsier at man skulle kunne si at ”jordskiftebrugerregimet” er mer effektivt. Det er likevel ingen garanti for at jordskifte er et mer effektivt virkemiddel for alle transformasjonsprosjekter.

Selve dannelsen av nye eiendomsenheter er et svært relevant tema i forhold til byplanlegging og eiendomsutvikling både i Norge og internasjonalt.

Innhold

1.1. INTRODUKSJON TIL TEMA.....	4
1.2 <i>Bakgrunn for oppgaven</i>	5
1.3 <i>Terminologi</i>	5
1.4. PROBLEMSTILLING	7
1.4.1 <i>Hovedproblemstilling</i>	7
1.4.2 <i>Underproblemstillinger</i>	7
2. METODE	7
2.1 <i>Casestudier som metode</i>	8
2.1.1 <i>Datainnsamling og dokumentstudie</i>	8
2.2 FORUTSETNINGER FOR ANALYSE	11
2.3 <i>Oppbygning av oppgaven</i>	11
3. TEORI	12
3.1 INTRODUKSJON TIL ANALYTISK ”MODELL”	13
3.2. INSTITUSJONELL TEORI	14
3.2.1 <i>Betraktningsspektiv – teoretisk fundament</i>	14
3.2.2 <i>Transaksjoner og transaksjonskostnader</i>	17
3.2.3 AKTØRER	18
3.3 <i>Forholdet mellom aktørene, og forholdet til institusjonelle rammevilkår</i>	20
3.4 EIENDOMSTEORI	21
3.4.1 <i>Eiendomsrett</i>	21
3.5 FASE EN	23
3.5.1 <i>Land Assembly</i>	24
3.5.2 <i>Virkemidler for Land Assembly</i>	25
3.5.2.1 <i>«Spilleregler» for å kjøpe eller sikre rådighet over eiendom</i>	25
3.5.2.2 <i>Avtaler, kjøp, opsjoner, samarbeid, avtalefrihet</i>	26
3.5.2.3 <i>Selskapsdannelse, SPV, utviklingselskap, infrastrukturelskap</i>	28
3.6 <i>Plan</i>	29
3.6.1 <i>Planlegging</i>	29
3.7 FASE TO	33
3.7.1 <i>Eiendomsdannelse</i>	35
3.7.2 <i>Offentlig kontroll med eiendomsdannelse - matrikular omforming</i>	37
3.8 FASE TRE - Eierseksjonsloven og borettslagslova	38
3.8.1 <i>Matrikkel og matrikkellova</i>	39
3.8.2 <i>Tinglysning og tinglysningsloven</i>	40
4. INSTITUSJONELLE RAMMEVILKÅR	41
4.1 <i>Rammevilkår for re-parsellering av området</i>	41
4.2 <i>Jordskifte - jordskiftelovens virkemidler</i>	42
4.3 <i>Jordskiftestyrt endring og dannelse av nye eiendomsforhold</i>	45
- <i>Komparativ studie</i>	45
5. BESKRIVELSE AV CASEOMRÅDET	47
5.1 <i>Områdeanalyse</i>	47
5.2 <i>Eiendomsforhold</i>	48
5.3 BESKRIVELSE AV SENTRALE AKTØRER I OMRÅDET.....	49
5.3.1 <i>HAV EIENDOM AS</i>	49
5.3.2 <i>Oslo Havn KF</i>	49
5.3.3 <i>D8 Grønløkaia AS</i>	50
5.3.4 <i>OSLO KOMMUNE</i>	50
5.3.5 <i>Jernbaneverket</i>	50
5.3.6 <i>Statens vegvesen</i>	51

5.4 OFFENTLIGE REGULERINGER	51
5.4.1 Planstatus og sentrale premisser.....	51
5.4.1.1. Vedtatte planer.....	53
5.4.1.2 Reguleringsplan for Sydbarna	53
5.4.1.3 Teknisk infrastruktur	54
6. DRØFTING: UTFORDRINGER OG TRANSAKSJONSBEHOV RELATERT TIL EIENDOMSDANNELSE VED UTVIKLING AV GRØNLIA	54
6.1. INTRODUKSJON - FORUTSETNINGER FOR TRANSFORMASJON	55
6.2 FASE EN	60
6.2.1 Land Assembly.....	60
6.2.2 Planlegging, ulike tilnæringer til plan	63
6.3. FASE TO OG TRE, EIENDOMSDANNELSE	68
6.3.1 FASE TO, "Produksjon" av institusjonelt klargjort byggegrunn	69
6.3.2 FASE TRE, Organisering til sluttbrukere.....	71
6.4 TRANSAKSJONSBEHOV OG KOMPLEKSITET VED EIENDOMSDANNELSE PÅ GRØNLIA	74
6.4.1 Transaksjonsbehov.....	75
6.5 MULIGE TILNÆRMINGER TIL EIENDOMSDANNELSE PÅ GRØNLIA	77
6.5.1 "Det kommunale brukeregimet".....	77
6.5.2 "Jordskiftebrukeregimet"	78
7. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER.....	80
7.1 Utfordringer knyttet til Land Assembly og de ulike brukeregimer.....	80
7.2 Nye virkemidler, gir nye behov for kompetanse	82
7.2.1 Refleksjoner rundt transformasjonen av Grønliia	83
8. LITTERATURLISTE	85

Figuroversikt

Figur 1: Analytisk modell/"analyseskjema"	s. 12
Figur 2: Illustrert transformasjonsområdet. Øverst basert på enkeltoperasjoner, matrikkellovens fremgangsmåte (dagens system). Nederst, direkte "reparsellering", etter "viskelærprinsippet"	s. 33
Figur 3: Transaksjoner i eiendomsdannelsen, med kryssrelasjoner til regulering og jordskifte	s. 35
Figur 4: Illustrasjon av dagens eiendomsforhold	s. 46
Figur 5: Viser planområdet inndelt i byggefelt	s. 55
Figur 6: Illustrasjon av nye eiendomstomter og byggefelt. Gule bygg er bolig, blå er rene næringsbygg	s. 55
Figur 7: Illustrerer planområdet inndelt i byggefelt med nye eiendomsforhold	s. 56
Figur 8: Illustrasjon av dagens eiendomsforhold	s. 66
Figur 9: Illustrasjon av området uten eiendomsforhold	s. 66
Figur 10: Illustrasjon av byggetrinn/byggefelt	s. 66
Figur 11: Illustrasjon av nye eiendomsforhold	s. 66

Figur 12: Illustrert transformasjonsområdet. Øverst basert på enkeltoperasjoner, matrikkellovens fremgangsmåte (dagens system). Nederst, direkte ”reparsellering”, etter ”viskelærprinsippet” (figur er identisk med figur 2) s. 68

Figur 13: Illustrasjon av byggetrinn og eiendomsforhold s. 71

Figur 14: Viser enkeltoperasjoner gjennom ”det kommunale brukerregimet” (figur er identisk med del av figur 2) s. 75

Figur 15: Viser direkte reparsellering jf. ”jordskiftebrukerregimet” (figur er identisk med del av figur 2) s. 76

Figur 16: Viser dagens eiendomsforhold til byggetrinn s. 76

Figur 17: Viser planområdet inndelt i byggefelt og eiendomstomter s. 77

Bildeoversikt

Bilde 1: Viser deler av planområdet s. 46

Bilde 2: Viser utsnitt av reguleringsplan s. 50

Vedleggsoversikt

Vedlegg 1: Eiendomsforhold s. 87

Vedlegg 2: Arealregnskap s. 94

1. Tema

1.1. INTRODUKSJON TIL TEMA

Denne oppgaven tar for seg tema relatert til eiendomsdannelse under gjennomføring av by- og eiendomsutviklingsprosjekt som baserer seg på gjenbruk av areal. Et casestudie av et by- og eiendomsutviklingsprosjekt, Fjordbyen, nærmere bestemt Grønlia.

Selve dannelsen av nye eiendommer går i denne sammenhengen ut på å omforme de eksisterende eiendomsforhold og etablere nye eiendommer som gir sikkerhet for de nye “formelle” eier-, eiendoms- og rettighetsstrukturene som transformasjonen av et eiendomsutviklingsprosjekt forutsettes etableres i forhold til planlagt utvikling.¹ De ulike aktørene og andre rettighetshavere knyttet til utviklingen på Grønlia, har behov for at det etableres sikkerhet omkring den nye eiendomssituasjonen - gjennom matrikkelen og grunnboken. Det er disse transaksjoner, som således danner grunnlaget for at man på en effektiv måte kan omsette, skaffe finansiering samt en rekke andre forskjellige disposisjoner knyttet til de ulike fasene av transformasjonen.² Det å omforme de eksisterende eiendomsforholdene på Grønlia - er en formell forutsetning for at tenkt utvikling av området - som inneholder både bolig- og næringsformål - skal kunne gjennomføres.

Oppgaven bygger på et helhetlig forslag for hvordan den østlige delen av Fjordbyen, Grønlia, skal se ut og fungere med nærområdene. Oppgaven tar utgangspunkt i eiendomsfaglige problemstillinger relatert til gjennomføring av egen initiert plan over Grønlia.

På bakgrunn av dette må man omforme eier-, eiendoms- og rettighetsstrukturen til en mer hensiktsmessig ordning. Dette innebærer formalisering av eiendomsforholdene, registrere eiere, eiendommer og rettigheter. En realisering av utbyggingen vil inneholde ulike former for transaksjoner som har som formål og hensikt å samle rådighet over grunn og omforme eiendomsforholdene.

Utfordringer vil være ulike former for interessemotsetninger, behov for samhandling, omfattende og/eller fragmenterte institusjonelle rammevilkår og kompliserte prosesser. Utbygger møter ofte en komplisert og innviklet virkelighet, før utbyggingsprosjektet kan starte.

Arbeidet med oppgaven har vært krevende. Problemstillingen(e) omhandler flere temaer over et bredt felt, og dette gjør at fremstillingen blir noe tverrfaglig. Altså, en sammensmelting av teoritilfang, rettet mot de eiendomsfaglige problemstillinger som vil oppstå ved en transformasjon av Grønlia.

¹ Ramsjord, 2014, s. VI

² Ramsjord, 2014, s. VI

1.2 Bakgrunn for oppgaven

Tankene om en Fjordby ble startet opp i 1988 og prosjektet er langt i fra ferdig. Jeg ble introdusert for området gjennom faget LAA350, høsten 2013, i regi av Dag Tvilde ved NMBU.

Avhandlingens tema og generelle oppbygning er meget aktuell, både i forhold gjeldende teori og i forhold til utfordringene slike prosesser i nærmeste fremtid vil bringe. Interessen for temaet og oppgaven kom på bakgrunn av tidligere arbeid med området, samt doktorgradsavhandlingen og veiledning fra Eivind H. Ramsjord.³

1.3 Terminologi

Jeg har bakgrunn fra eiendomsfag, oppgaven benytter derfor noen sentrale begreper fra eiendomsteorien. Jeg regner med at leserne av denne oppgaven har relativt god bakgrunnskunnskap hva angår det eiendomsfaglige, og av den grunn velger jeg å ikke bruke mye tid på å presisere disse begreper nevneverdig. Begreper jeg bruker i forhold til å besvare denne oppgaven vil jeg presisere nærmere.

Sevatdal definerer eiendomsdannelse som ”*nyskapning av eiendommer*”.⁴ Begrepet bytransformasjon benyttes gjennom oppgaven som et samlebegrep for den stedlige- og tematiske konteksten en bytransformasjon forespeiler.

Termen eiendomsdannelse er relativ ny i norsk sammenheng, dette på bakgrunn av at lovverket vårt i stor grad tidligere bygde på tanken om fradeling. Begrepet eiendomsdannelse er ikke benyttet gjennom det formelle lovspråket, verken gjennom lover eller forskrifter benyttes denne terminologi, men brukes flittig i de nordiske land.

Eiendomsdannelsen blir styrt og påvirket av både den private og den offentligrettslige siden. De privatrettslige disposisjoner som finnes definerer de eksisterende eiendomsretters utstrekning og det fremtidige transaksjonsbehov. De offentlige planer og reguleringer legger grunnlaget for hvordan de nye eiendomsforholdene kan utformes, etableres og registreres. Dette gjør at de offentlige institusjonene som omslutter objekt- og rettighetsregisteret blir sentrale for å sikre velfungerende marked.⁵

Termen eiendomsdannelse er ennå ikke helt fastlagt, meningsinnholdet er således ikke helt sikkert, og dette åpner for ulike tolkninger og oppfatninger av hva termens meningsinnhold kan være.

³ Ramsjord 2014

⁴ Sevatdal, 2003, s. 27

⁵ Arrunada, 2012; De Soto 2000; Williamson et al. 2010; Sitert Ramsjord, 2014, s.3

Jeg velger inntil videre i likhet med Ramsjord å forstå eiendomsdannelse som de aktiviteter og gjøremål (transaksjoner) de involverte aktører er igjennom ved transformasjonsprosesser for å omforme eier, eiendoms- og rettighetsstrukturer og danne nye eiendomsforhold innenfor et definert område.⁶ Transaksjoner som overfører eksisterende registrerte eiendomsretter, hjemmelsoverføringer og ”rene” kjøp og salg av utviklingseiendom og ferdig ”produserte” eiendomsenheter, faller derfor utenfor begrepet eiendomsdannelse. Offentlige reguleringer som angir og legger føringer for hvordan de nye eiendomsforhold kan utformes, vil her ikke være å anse som eiendomsdannelse isolert sett.⁷ Imidlertid er begge kategorier å anse som forhold som legger føringer for omforming og dannelse av eiendom. For nærmere avklaringer og en mer utdypende tolkning av termer som eiendomsforhold og eiendomsdannelse vises det til kapittel 3 i avhandlingen, Ramsjord (2014) og Sevatdal og Sky (2003).

Kort for den videre gjennomgang blir noen sentrale begrep innen institusjonell teori avklart. Noen av begrepene vil jeg gå nærmere inn på under teorikapittelet.

Institusjoner forstås her som : (...) ”*rules of the game in society or;*” (...) ”*humanly devised constraints that shape human interactions*”.⁸

For transaksjoner viser jeg i likhet med Ramsjord til Commons, 1931 : “*Transactions are means under operation of law and custom, of acquiring and alienating legal control of commodities, or legal control of the labour and management that will produce and deliver or exchange the commodities and services, forward to the ultimate consumers.*”⁹ Grunnen til at det her vises til Commons, er fordi han understreker at det er “legal control” som i mange tilfeller er det sentrale, det trenger nødvendigvis ikke være fysisk kontroll eller direkte overføring.

Transaksjonskostnader forstås i likhet med Ramsjord, i tråd med Lai ”*Transaction costs can be seen as all the costs around a transaction other than the production cost*”.¹⁰

Forståelse av begrepet ”land assembly” vil her være alle transaksjoner som har som formål å skaffe tilgang til utviklingseiendom, alle transaksjoner som ”samler land”.¹¹ Begrepet ”land readjustment” er det samme som ”urbant” jordskifte.¹² Offentlig plan og utbyggingskontroll er vanlig byggesak.¹³

I litteraturen innen planleggingsfaget, eiendomsutvikling og eiendomsfaget benyttes begrepet aktør ofte, man anser f.eks. utbygger som en privat aktør. Det må presiseres at nesten alle aktørene innenfor et

⁶ Ramsjord, 2014, s. 1

⁷ Ramsjord, 2014, s. 1

⁸ North, 1990, s. 3

⁹ Commons, 1931, s. 652, 657. Sitert Ramsjord 2014

¹⁰ Lai, 1994, s. 84 sitert i Buitelaar, 2003, s. 325

¹¹ Ramsjord, 2014, s. 51

¹² Ramsjord, 2014, s. VII

¹³ Ramsjord, 2014, s. 86-88

planområde og/eller utviklingsområde ofte har ulike roller avhengig av sammenheng, og noen aktører har flere forskjellige roller på en gang.

Problemstillingene jeg har utformet for avhandlingen, relaterer seg til sammenhenger mellom institusjoner som styrer eiendomsdannelse og gjennomføringen av et transformasjonsprosjekt. Dette innebærer utformingen av selve gjennomføringen, avhengigheten mellom transaksjoner denne typen prosesser forutsetter og transaksjonskostnadene som oppstår for de involverte aktører under gjennomføringen.

1.4. PROBLEMSTILLING

1.4.1 Hovedproblemstilling

Hvilke eiendomsfaglige problemstillinger relatert til eiendomsdannelse og matrikulær omforming står de involverte aktørene ovenfor ved transformasjon av Grønlia?

1.4.2 Underproblemstillinger

- a. Hvordan er de eksisterende eiendomsforholdene?
- b. Hva kjennetegner aktørene innenfor området, og innenfor hvilke rammevilkår er det de utfører sin virksomhet?
- c. Hvordan eiendomsforholdene skal bli?
- d. Hva er transaksjonsbehovet og hvilke tilnæringer er mulig?, og hvem fremgangsmåte(r) antydes benyttes?

Jeg anvender teoritilfanget og den ”analytiske” modellen til Ramsjord (2014), som i stor grad bygger på teori og litteratur om institusjonell teori, transaksjon/transaksjonskostnader, aktørteori, eiendomsteori og land assembly. Modellen anvendes for å kaste lys over hvilke eiendomsfaglige utfordringer aktørene på Grønlia står ovenfor ved transformasjon av området (fra havn/industri/næring til bolig/næring).

2. METODE

Fremgangsmåte

I dette kapitlet vil jeg redegjøre for hvilken tilnæringsmetode(r) jeg har valgt å benytte meg av. Metodebruk legger grunnlaget for innsamling av data. Jeg har valgt å studere eiendomsfaglige problemstillinger relatert til transformasjonen av et konkret område. Flere av problemstillingene er formulert som ”hvordan” spørsmål - knyttet opp mot bytransformasjon – et case.

Bruk av et casestudie med eiendomsdannelse ved bytransformasjon, legger forholdene til rette for å skulle undersøke dagens situasjon - institusjonell tilnærming på problemstillinger relatert til eiendomsdannelse i bytransformasjon. Dette gjør at man kan se spesifikt på de formelle institusjonelle rammene, hvordan institusjoner fungerer, i forhold til omforming av eiendom, og hvordan dette påvirker transaksjoner og transaksjonskostnader relatert til case-området. Jeg benytter Ramsjords (2014) teori og modell på ny empiri, for å lære mer om caset og hvilke utfordringer slike transaksjoner skaper.

For å kunne belyse hvilke transaksjoner som må gjennomføres, har den ”analytiske modellen” og de ulike ”brukerregimer” fungert som styringsverktøy gjennom avhandlingen og hjulpet med å identifisere koplinger mellom de formelle institusjoner, knyttet til planområdet.

2.1 Casestudier som metode

Det finnes en viss konsensus i litteraturen som sier at casestudier omhandler en empirisk avgrenset enhet. En av de mest innflytelsesrike og sentrale bøkene som omhandler emnet (Yin 1994), avgrenser casestudier til undersøkelser hvor fenomener studeres i sin naturlige sammenheng, og hvor undersøkelsen videre baseres på flere ulike datakilder, for på dette grunnlag skal kunne sikre seg mest mulig grundig og detaljert undersøkelse.¹⁴

I utgangpunktet, i forhold til casestudier, så benyttes det kvalitativt for å skaffe mye informasjon om et avgrenset område, og på bakgrunn av dette forholdet ikke kan generalisere ut ifra funn. Men, ved bruk av det institusjonelle betraktningsspektivet, vil man måtte forholde seg til typiske institusjonelle rammer som gjelder for hele landet, og betraktninger og funn er representative for lignende prosesser andre steder. Casestudiet som metode i avhandlingen, benyttes ikke for å bidra til utvikling av ny teori på området, men heller for å belyse et interessant planområde og legitimere tidligere funn knyttet til slike prosesser. Målet mitt er således ikke å skulle generalisere. Jeg anvender ”modellen” på ny empiri, og så vil denne styrkes - ved at det viser at man trenger mer kunnskap gjennom bruk av et nytt case.

2.1.1 Datainnsamling og dokumentstudie

Vedrørende min datainnsamling har jeg gjennomgående benyttet litteraturstudier, dokumentanalyse, jobbet med kart, og benyttet tidligere arbeid, samt befarings på området. Litteraturstudiene ligger til grunn for det institusjonelle betraktningsspektivet. Dokumentstudiene utgjør en stor del av innsamlingen av empirisk data og informasjon i forhold til case-området. Det dreier seg mye om dokumenter knyttet til tidligere planavklaringer, planinitiativ, politiske dokumenter, formelle institusjonelle rammer, lover og regler, eiendomsinformasjon og øvrige forhold knyttet til området.

¹⁴ Yin, 1994, s. 48

Jeg benytter meg i meget høy grad av offentlige kilder, ikke konfidensiell informasjon, noe som påvirker informasjonen. Jeg har kun hatt tilgang til de offentlig tilgjengelige dokumenter dvs. offentlige planer, politiske føringer og retningslinjer, sakskorrespondanse mellom utvikler, kommune og øvrige aktører. Intervju med sentrale ”ressurspersoner” knyttet til området er ikke gjennomført, tilgjengelig foreliggende materiale har vært nok med hensyn til de problemstillinger oppgaven stiller, det ville også vært for tidkrevende.

Eiendoms- og foretaksinformasjon knyttet til planområdet og om de ulike aktører osv. har også vært svært nyttig informasjon for å kunne belyse gangen i transformasjonsprosessen, og essensielt i forhold til valg av brukerregime i de ulike faser.

Å gjennomføre dokumentundersøkelser vil være hensiktsmessig og formålstjenlig for de aller fleste casestudier.¹⁵ Det poengteres at, dokumenter, må ikke betraktes som helt presise og nøyaktige skriftlige kilder av hendelser, de er skrevet i henhold til sin tid, sitt paradigme, og de må derfor betraktes og forstås ut fra denne kontekst. Dokumentene jeg har sett på har bl.a. vært styringsdokumenter fra Oslo kommune knyttet til planområdet, som således - i stor grad - innehar politiske føringer knyttet til området.

Ved undersøkelse av ulike dokumenter, knyttet til planområdet eller kommunikasjon mellom aktører, må jeg huske at disse dokumentene i sin tid skulle tjene et helt annet formål en casestudien. Ved omstendighetene rundt utarbeidelsen, situasjonen og formålet med dokumentet friskt i minne, vil man mest sannsynlig kunne gjøre mer presise og korrekte tolkninger.¹⁶

Det kan tenkes, at intervju med de involverte aktørene i transformasjonsprosessen, vil kunne gi tilgang på bedre og mer detaljert informasjon i forhold til planområdet og dets fremtid. Dvs. intervju av de mest sentrale, innflytelsesrike og viktige personene knyttet til transformasjonsprosessen og planområdet. ”Ressurspersoner” i viktige stillinger ved kommune og/eller eiendomsutviklings firmaer, ville kanskje kunne gitt klarere indikasjoner fremover i tid på hvordan gangen i prosessen er tenkt – siden det skriftlige materialet som foreligger kan gi et noe fortegnert bilde av virkeligheten.

Men, i forhold til avhandlingens overordnede problemstilling, så anser jeg det tilgjengelige datamaterialet som tilstrekkelig. Totalt sett, så har alt tilgjengelig materiale vært svært omfattende, både i omfang og kompleksitet, og jeg har ikke kunnet gå gjennom alt. Men, har kunne dannet meg et overordnet bilde over de viktigste aspektene og sidene ved området.

¹⁵ Yin, 1994, s. 81

¹⁶ Yin, 1994, s. 82

Fremgangsmåte

Jeg vil i denne delen kort, forklare hvordan innsamling av data og arbeidet rundt avhandlingen har fortonet seg gjennom arbeidsprosessen. Innsamling av datatilfangst har blitt gjennomført før og parallelt med oppgaveskrivingen. Rekkefølgen på de ulike innhentede dokumenter, er oppgitt med dato i litteraturliste, under linker. Jeg har brukt modellen til å styre arbeidet med undersøkelsene av case-området.

Det er ikke ofte man kun benytter seg av induktiv eller deduktiv metode alene.

Den induktive metode kan brukes for å kunne konstatere årsakssammenhenger mellom forskjellige faktorer eller variabler.¹⁷ Metoden kan beskrives som problemløsende og oppdagende, og er således en erfaringsbasert metode. Jeg har tilnærmet meg de foreliggende problemstillinger induktivt, oppdagende læring gjennom arbeid. Ved å benytte en induktiv innfallsvinkel, har jeg tilegnet meg nærhet mellom teori og praksis, jeg har fått utforske, og dette har bedret min forståelse for kunnskapen.

Mye av tiden som er blitt brukt er benyttet til å finne god litteratur, forstå teoritilfanget, samt drøfte løsninger på hvordan man kan utforme gode overordnede løsninger.

Jeg har brukt mye tid på å samle inn relevant informasjon i forhold til caset, for deretter å strukturere og tolke dette inn i en faglig sammenheng i avhandlingen. I teori kapittelet benytter jeg meg av data som kan bidra til å diskutere problemstillingene avhandlingen stiller. Jeg har gjennomgående brukt modellen og mye av teorien som doktorgradsavhandlingen til Ramsjord (2014) legger opp til, men har applisert det på et nytt case.

Det er ikke blitt gjort, men for å styrke min fremstilling av fakta og øvrige forhold hva angår planområdet, så kunne innehavere av kunnskap og informasjon om planområdet gjennomlest avhandlingen, for å sikre at fakta og informasjon er korrekt fremstilt. Dette ville således vært i samsvar med Yins ”construct validity”.¹⁸

I empiri kapittelet undersøker jeg området, eiendommer og aktører. Deretter drøfting med en kort analyse av hva slags eiendommer som bør etableres for at forslaget for området skal kunne realiseres, samt en analyse av transaksjonsbehovet.

Til slutt, vil jeg komme med et helhetlig forslag til eiendomsgrenser på bakgrunn av egen plan, belyse transaksjonsbehovet, samt antyde hvilken fremgangsmåte man bør benytte.

¹⁷ Askheim og Grennes, 2008

¹⁸ Yin, 1994, s.33

2.2 Forutsetninger for analyse

Oppgaven er overordnet et casestudie over Fjordbyen, nærmere bestemt Grønlia. Jeg har valgt å fokusere på hvordan man best mulig kan organisere utformingen av eiendomsforholdene, og hvordan dette praktisk lar seg gjennomføre.

Plantegningen jeg tar utgangspunkt i er produsert høsten 2013, i faget LAA350, arkitektur og byform i byutvikling. Plantegning er produsert i samråd med medelever høsten 2013. Plantegningen er utarbeidet på bakgrunn av betraktninger om god byutvikling, overordnede planer, politiske føringer, tetthet, tilgjengelighet, og de ulike fysiske aspektene ved bolig og byutvikling. Planen er således produsert tidligere - helt fra "scratch" selv. Jeg benytter planen som et godt eksempel på hvordan det kan tenkes å bli.

Oppgavens ambisjon

Ved at de definerte planer – sier hvordan området skal bli - vil det være mulig å analysere problemstillingene relatert til eiendomsdannelsen. Hvordan komme fra A til B. Det er naturligvis ikke sikkert at området blir slik - men sett i forhold til å skulle belyse eiendomsdannelse – vil analysen trolig likevel være interessant.

Selv om fremtidige vedtatte planer trolig vil bli noe annerledes vil tilnærmingen kunne kaste lys over hvilke utfordringer relatert til eiendomsdannelse aktørene vil stå ovenfor når/hvis utviklingen av Grønlia realiseres.

Resultatene fra mitt arbeid, kan bidra til å gi indikasjoner på hvordan en transformasjonsprosess på det aktuelle planområdet kan gjennomføres, og hva det kan være behov for av kunnskap i nærmeste fremtid.

2.3 Oppbygning av oppgaven

Kapittel 1 og 2 introduserer bakgrunn for oppgaven, problemstilling(er), metode samt forutsetninger for oppgaven.

Kapittel 3 gjennomgår relevant teori, introduserer bl.a. den analytiske modellen og institusjonell teori.

Kapittel 4 gjennomgår de institusjonelle rammevilkår, samt ser dette opp mot jordskiftestyrt endring og dannelse av nye eiendommer.

Kapittel 5 er en systematisk beskrivelse av caseområdet, med bl.a. områdeanalyse, eiendomsforhold, samt beskrivelse av de sentrale aktører i området.

Kapittel 6 er drøfting, hvor jeg ser på utfordringer og transaksjonsbehov relatert til eiendomsdannelse ved utvikling av Grønlia.

Kapittel 7 er avslutende refleksjoner, hvor jeg drøfter utfordringer knyttet til land assembly og de ulike brukerregimer, samt refleksjoner rundt transformasjonen av Grønlia.

Validitet og reliabilitet

Gjennom denne oppgaven skal det fremkomme klart hva som er fakta og sanne vedtatte prinsipper, og hva som er subjektive egne vurderinger og generelle tolkninger av innhentet materiale.

Analysen(e) i oppgaven er lett etterprøvbart mht. resultat(er) og funn – og kan derfor sies å være pålitelig(e).

3. TEORI

Innledning

Formålet med dette kapittelet er å skape et slags teoretisk rammeverk rundt temaet og problemstillingene jeg jobber med. Formålet med kapittelet er således å presentere og forenkle ”modellen”. Utgangspunktet for valg av teoretisk tilnærming er på bakgrunn av hvilke prosesser og påvirkningsfaktorer som er med og danner det hele bildet innenfor transformasjonsområdet. Strukturerer således fremstillingen etter faser/milepælene, skillet mellom det som skjer på den privat – og offentligrettslige siden, med faser.

Teori og litteratur vil kunne belyse de ulike utfordringer forskjellige aktører står ovenfor, samt belyse hvilke prosesser og aktiviteter transformasjonen innebærer.

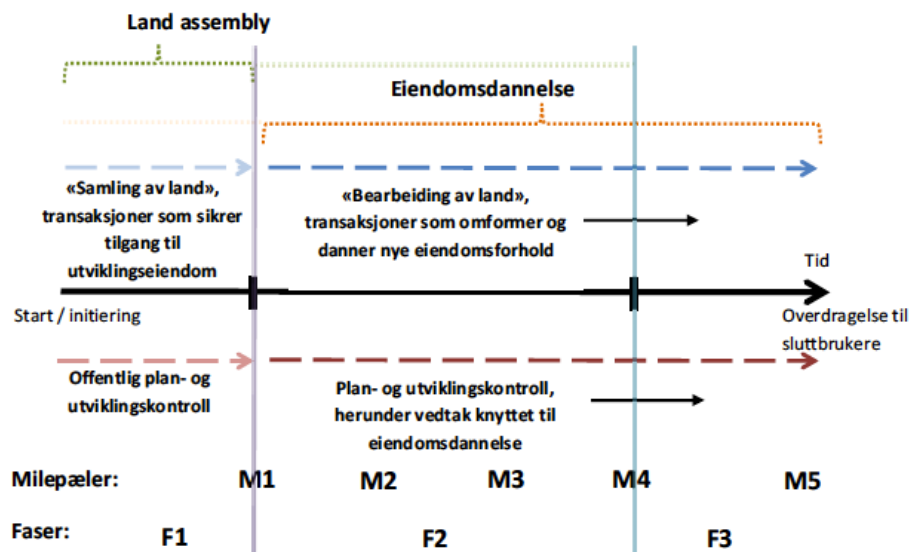
Jeg introduserer først den analytiske ”modellen”, siden denne vil være førende for hele oppgaven og fungere som overordnet ”analytiskjema”. Jeg innleder deretter teoritilfanget mitt, i tråd med det overordnede betraktningperspektiv, med institusjonell teori. Så kommer transaksjoner, transaksjonskostnader, aktørteori, og en del eiendomsteori. Hvor jeg bl.a. ser på de ulike regimer, land assembly, og eiendomsdannelse.

Oppgaven er aktuell, siden den tilnærmer seg det overnevnte tema fra et institusjonelt perspektiv, samt hvordan institusjoner påvirker transaksjoner og transaksjonskostnader relatert til eiendomsdannelse under gjennomføring av et byggeprosjekt som forutsetter transformasjon av bystrukturer.

Målet med avhandlingen er å anskueliggjøre transaksjonsbehovet i forhold til de forutsetninger om utvikling jeg har kommet med, belyse hvilke transaksjoner som må gjennomføres, og hvordan valg av ”brukerregimet” påvirker transaksjoner, transaksjonskostnader samt overordnet prosesseffektivitet. I likhet med Ramsjords doktorgradsavhandling, så vil en helt ”standard” institusjonell tilnærming bli for

grovmasket, og en helt juridisk tilnærming og fremstilling for finmasket for å skulle belyse en slik prosess knyttet eiendomsdannelse i bytransformasjon.¹⁹

3.1 Introduksjon til analytisk ”modell”



Figur 1 Analytisk modell/”analyseskjema”²⁰

Fase en: Omhandler de transaksjoner som har til hensikt å ”samle land”, og de offentlige reguleringer som etablerer overordnede grunnlag for gjennomføring, samt de ulike relasjoner som måtte være mellom disse transaksjoner.

Fase to: Denne fasen inneholder de transaksjoner som har som formål å ”bearbeide” det ”samlede” landet fra fase en til institusjonelt klargjort byggegrunn med tilhørende funksjoner. Altså, omforming og dannelse av de nye eiendomsenheter med tilhørende rettigheter slik de kommer frem i offentlige objekt- og rettighetsregistre.

Fase tre: I denne fasen ser man på organisering av eieform og dannelse av bygningseiendom(mer), samt opprettelse av enheter tilpasset sluttbrukers bruk.²¹

De tre ulike fasene, inneholder fem ulike milepæler, som er avhengige av hverandre, men som også til dels kan gjennomføres på ulike måter, alt avhengig av valg av brukerregimet, samt hvordan forholdene er, knyttet til det enkelte transformasjonsprosjekt.

Milepæl en i fase en, samsvarer med slutten av fase en, og er gjennomført når man har skaffet seg rådighet over det nødvendige areal. Arealet vil således være samlet og de overordnede offentlige rammer for transformasjon er godkjent.

¹⁹ Ramsjord, 2014, s. 26

²⁰ Ramsjord, 2014, s. 8

²¹ Ramsjord, 2014, s. 8

Milepæl to i fase to, handler om håndtering av de ”planskapte parseller”, og er gjennomført når disse er registrerte gjennom offentlig rettighetsregistre og formelt eierskap er overført til utvikler.

Milepæl tre i fase to, omfatter ”defragmenteringen” av de formelle eiendomsforholdene innad på transformasjonsområdet/planområdet, normalt gjennomført ved sammenføring av areal.

Milepæl fire er slutføringen av fase to, og handler om ”fragmentering” og produksjon av institusjonelt klargjort byggegrunn med tilhørende funksjoner, og er i sin helhet gjennomført når nye formelle eiendomstomter er registrert. Ved bruk av jordskifte kan både milepæl tre og milepæl fire gjennomføres og løses integrert via ”reparsellering”.

Milepæl fem, er slutføring av fase tre, og handler om dannelse av bygningseiendom og etablering av grunnlag for å skulle overføre det formelle eierskapet til sluttbruker.

Figuren, med ulike faser og milepæler, har sammen med det institusjonelle betraktningsspektivet fungert som et slags ”pedagogisk verktøy” gjennom avhandlingen.

3.2. INSTITUSJONELL TEORI

3.2.1 Betraktningsspektiv – teoretisk fundament

Det overordnede teoretiske betraktningsspektivet (modellen) bygger på institusjonell teori, og kan ved analyser avdekke hvordan samhandlingen mellom institusjoner, aktører, transaksjoner og transaksjonskostnader foregår.

For å kunne komme med rimelige betraktninger i forhold til hvordan en aktør vil handle i en gitt situasjon er det viktig og teoretisk interessant å se hvilke rammevilkår vedkommende har å forholde seg til. Teori om institusjoner, hva det er og hvordan de påvirker, vil være nyttig i forhold til å kunne forstå de ulike aktører. Institusjoner kan oppfattes som spilleregler mellom de ulike aktører, de legger begrensninger og muligheter innenfor og utenfor aktørens institusjon.

I det videre vil jeg presentere institusjonell teori, jeg bygger deler av fremstillingen på North (1990), gjengitt og fremstilt av Sevatdal og Sky (2003). Jeg synes han fremstiller og strukturerer Norths økonomiske tankegang, teori og modell veldig godt. North, som Sevatdal bygger sin fremstilling på, ønsker i det store og hele å undersøke hvordan de institusjonelle rammene påvirker aktørene sin atferd i økonomisk sammenheng. Og dette kan være nyttig i min sammenheng.

For å forstå alle de relevante sider av den institusjonelle teori, tar jeg også utgangspunkt i den mer omfattende definisjonen til Scott (1995), sitert av Sevatdal og Sky.

“Institusjonar består av kognitive, normative og regulerande strukturar og aktivitetar som gir stabilitet og mening til sosial atferd. Institusjonar blir formidla ved ulike middel (bærarar) - kultural - strukturar og rutiner - og dei opererer på ulike nivå m.o.t jurisdiksjon.(Mi omsetting)”.²²

Opprinnelig drøfter Scott det regulerende, normative og kognitive hver for seg, sekvensielt. Han skiller mellom det element som utgjør institusjonene, og pilarene som bærer institusjonene. Jeg forholder meg i denne sammenhengen til Sevatdal sin fremstilling og bruker tre sider, eller vektlegging av tre ulike aspekter ved regelsystemene.²³

Det regulerende aspektet

Som navnet tilsier så er dette elementet sterkt knyttet til regulering av atferd og knyttet til regler i en eller annen form. Regler er noe som setter grenser og styrer individer og aktørers handlinger. De avgrenser det lovlige, de inneholder systemer og prosesser for å kunne fastslå at grenser er overgått, og de angir sanksjonsmidler.

“I økonomiske samanheng blir denne regulerande sida av institusjonane gjerne oppfatta som viktigast, eller ein tar utgangspunkt i den, og tar inn det normative og kognitive som modifikasjonar”.²⁴

Det normative aspektet

Man skiller her mellom verdier og normer. Dette er to forskjellige ting, og kan oppfattes som hva som er ønsket – og legitime måter å forfølge det som er ønsket.²⁵

Verdier går på det som man kan si er en “ønsket eller foretrukket tilstand”, sammen med et slags skjema eller standarder for hva som er bra, for å kunne ta et valg fremfor et annet, både av materielle ting og atferd.

“Normer spesifiserer korleis ting skal gjerast; dei definerer legitime virkemiddel for å forfølge ønskete mål”.²⁶

Verdiene et individ innehar er altså hva man ønsker, mens normene er hva som anses som legitime fremgangsmåter for å forfølge ønsket verdi eller tilstand.

²² Sevatdal og Sky, 2003, s. 60

²³ Andresen, J. 2014

²⁴ Sevatdal og Sky, 2003, s. 60

²⁵ Andresen, J. 2014

²⁶ Sevatdal og Sky, 2003, s. 61

Man snakker også i denne sammenhengen om institusjoner i form av regler som normerer atferd, men man vektlegger at de også legger bånd på sosial atferd, og at institusjoner innehar verdier og normer. Altså, en innebygd oppfattelse av hva som er “bra” og normer for å forstå eller fastlegge hva som kan sies å være en akseptabel atferd for å oppnå det.

Det viktigste jeg kan trekke ut av dette i forhold til min avhandling, er at det normative konstituerer eller foreskriver standarder for roller, eller beskriver hvordan innehaver av en gitt rolle skal oppføre seg.

Det kognitive aspektet

Termen "kognitiv" går på evne til å erkjenne – ”å oppfatte røyndomen”.²⁷ I min sammenheng, ved et transformasjonsprosjekt, vil dette bety at institusjonene inneholder regler som former individenes oppfatning av virkeligheten, og således former aktørenes virkelighetsbilde.

*“... the rules that constitute the nature of reality and the frames through which meaning is made”.*²⁸

Man kan generelt dele institusjonene i to forskjellige grupper: formelle og uformelle institusjoner. De formelle omfatter politiske, økonomiske lovregler, altså, regler som har en eller annen formell eller juridisk karakter. De uformelle sidene ved institusjoner kan sies å være “skikk og bruk” – “slik gjør vi det hos oss, slik har vi alltid gjort det”. Forhold som tradisjon, moral og religion går også under de uformelle sidene ved institusjoner. Når disse virker sammen med formelle institusjoner kan det føre til at aktører handler på forskjellig grunnlag. Handlingsmønsteret til en aktør kan også begrunnes i hvilke funksjon eiendommen har og hvilken relasjon det er mellom eier og eiendom. Sevatdal og Sky (2003) skiller mellom fire ulike relasjoner eier kan ha til eiendom: kapitalrelasjon, foretaksrelasjon, konsumentrelasjon og sosialrelasjon. Generelt vil eiendom(mer) kunne ha flere funksjoner for grunneier. Når eier har en ren kapitalrelasjon til eiendommen, vil eiendommen kun forespeile en investering, på linje med aksjer og fondsandeler eller andre former for verdipapirer. For å kunne analysere en slik aktør, vil investeringsteori og økonomisk litteratur hjelpe. Har eier en foretaksrelasjon, vil det si at eiendommen benyttes til produksjon eller andre former for foretaksvirksomhet. Her vil foretaksøkonomi og bedriftsøkonomisk teori hjelpe til å forstå aktørens handlingsmuligheter.

Har eier en konsumentrelasjon, vil eier bruke eiendommen som bolig eller til fritidsanliggende. Aktørens handlinger bygger på kunnskap om ren konsumentteori/handlingsteori etc. Har eier en ren sosial relasjon til eiendommen, dette sett økonomisk eller konsument – vil den bygge på makt, status, og sosial innflytelse knyttet til eiendommen. For å kunne forstå denne aktørens handlinger vil samfunnsvitenskapelige teorier gi innsikt.

²⁷ Sevatdal og Sky, 2003, s. 62

²⁸ Scott, s.40; Sevatdal og Sky, 2003, s. 62

3.2.2 Transaksjoner og transaksjonskostnader

Det viktige i dette kapittelet er å kunne bruke det institusjonelle betraktningsspektivet for å kunne se relasjonene mellom institusjoner, transaksjoner og transaksjonskostnader i utviklingsprosesser.

Transaksjon innenfor det eiendomsfaglige virke kan være overføring av retter, reguleringer, ekspropriasjon og vedtak. Transaksjon kommer fra det latinske navnet ”transigere”, som betyr drive gjennom, og ”agere” som betyr å sette i bevegelse.²⁹ Transaksjonskostnader knyttet til avklaring av et reguleringsforslag vil være knyttet til alle beslutninger som tas, alle overføringer, alle kostnader knyttet til søke, måle og selve gjennomføringen.³⁰

Dette er nært knyttet opp til begrepet institusjoner. De institusjonelle rammene rundt jordpolitikk, arealressurser, matrikkel og eiendomssystemene sett under ett, er en meget viktig faktor for å kunne forstå hvorfor noen land har mye høyere transaksjonskostnader, knyttet til slike avgjørelser som berører vårt fagfelt.

En transaksjon kan være en ensidig overføring fra en part til en part eller en tosidig overføring normalt mellom to parter. En part mottar f.eks. et vederlag mot en motytelse. Ved enkle kjøp f.eks. kjøp av 1 L melk vil det ofte være mindre transaksjonskostnader sammenlignet med kontraktinngåelse av en oljeplattform.

Ved få kjente og vennligsinnede aktører vil det således være mindre transaksjonskostnader (TK) enn ved mange, ukjente og fiendtlige aktører.

Tanken om at TK kan være lave er noen få ganger realistisk, men at $TK = 0$, er urealistisk. Det vil alltid være behov for en viss mengde transaksjonskostnader - tid og krefter - også ved nokså enkle avtaler.

Transaksjonskostnader

Buitelaar i denne sammenhengen analyserer hvordan institusjoner er med å påvirke transaksjoner og transaksjonskostnader i arealutviklingsprosesser. ”How are the different institutional levels and transaction cost interrelated under different circumstances, and how does this affect the existence, size and incidence of transaction cost in development processes?”³¹

²⁹ Andresen, J. 2014

³⁰ Sevatdal og Sky, 2003 s. 60

³¹ Buitelaar, 2007, s. 43

Måten Buitelaar bruker institusjonell teori og transaksjonskostnadsteori gjør at man kan benytte den til å identifisere sammenhenger mellom de formelle og uformelle institusjonene på de ulike nivåer.

Begrepet kan overordnet sett trenge en nærmere presisering innenfor vårt virksomhetsfelt, det innebærer "overføring av retter mellom ulike aktører". Generelt kan man tolke selve kostnadsbegrepet vidt, begrepets meningsinnhold kan innebære alle de målbare og ikke målbare handlinger som må til for å overføre en rett. Det er ikke bare snakk om kostnader i krone og øre, i målbare og ikke målbare, men alt strev, slit og arbeid som kommer på bakgrunn av transaksjonen.

I eiendomsutviklingssammenheng vil dette innebære all forundersøkelse, analyse, utarbeidelse og utførelse av avtaler, alle beslutningsprosesser, få gyldige vedtak, gjennomføre og sikre selve transaksjonen, er også en del av transaksjonskostnadene.

Transaksjoner henger sammen med institusjoner, institusjonene har det formål å skulle redusere transaksjonskostnadene, - "friksjonene" - ved overføring av retter mellom aktører.

Samtidig ifølge North³², sørger transaksjonskostnadene for at vi i politiske og økonomiske systemer har ineffektive institusjoner. Den institusjonelle økonomien og North tar inn over seg dette i sine teorier.

Aktørene som medvirker i slike transformasjonsprosesser innretter seg etter "spillereglene" på den måten som synes å være den mest effektive i forhold til transaksjonskostnader totalt sett. De ulike aktørene forholder seg mest sannsynlig til et samlet knippe av rammevilkår, ofte ulike rammevilkår, og når endringer i disse rammevilkårene skulle inntreffe vil dette føre til at aktørene forholder seg og orienterer seg annerledes, som ofte fører til at man oppnår andre resultater.

3.2.3 Aktører

Teoritilfanget under aktørteori kan ikke sees på som en fastslått bestemt teori, men kan sammenlignes med eiendomsteori, altså et knippe med teorier som forsøker å danne det helhetlige bildet innenfor et fagfelt.³³ Altså, et teoritilfang for å kunne forklare aktøratferd. Et transformasjonsområde inneholder flere ulike aktører, grunneiere, naboer, utbyggere, offentlige myndigheter og flere andre. Ved omforming av eiendomsgrensene kan vi nevne jordskifteretten som en aktør.

Det finnes mye datatilfangst og en rekke ulike teorier om aktøratferd, flere hentet fra sosiologien og knytter seg til det å ta "rasjonelle valg", generelt på overordnet nivå. Disse teoriene lar seg ikke så lett applisere på et utbyggingsområde, men teoriene kan benyttes til å forholde seg, forstå og forutsi hvordan de ulike aktører vil forholde seg i en bestemt situasjon. Å handle rasjonelt betyr ikke noe annet enn å ta fornuftige beslutninger, rasjonelle valg. Men i beslutningsteoretisk perspektiv inneholder begrepet

³² North 1990

³³ Andresen, J. 2014

rasjonalitet noe mer. Rasjonalitet sier noe om hvordan man skal fatte beslutninger og hva som må gjøres når man skal ta stilling til problemer og valg.³⁴

Aktører ledes og drives av mennesker. Når vi mennesker står ovenfor et problem, valg eller beslutningstaking er det ingen som har full oversikt over mulige alternativer, og mulige konsekvenser av alternativene. Dette vil ikke si at individer ikke etterstreber å ta rasjonelle valg, men valgene som blir tatt er muligens ikke de beste i forhold til måloppnåelse. Når vi tar valg inneholder dette en del “prosedyrer” som inneholder “begrenset rasjonalitet”. Man har mål, men de er ofte uklare og ofte skiftende. Man vurderer enkelte løsninger sekvensielt, og konsekvenser sekvensielt. Man vurderer de enkelte mulighetene etter hvert som man har kapasitet. Man velger ofte den første løsningen med best konsekvens knyttet til subjektive forhold hva angår kostnad. Fra resonnement ovenfor, kan man se at dette er en form for satisfiserende beslutningstaking dvs. man velger ofte det første og beste alternativet utenom å være helt sikker på om dette er det beste i forhold til måloppnåelse. Logiske tankerekker, og rasjonelle valg for en aktør, kan være svært vanskelig å begripe for en annen.³⁵

Ved å se på ulike aktører kan man se hva rasjonelle valg kan være fra deres ståsted. Utbygger vil ha helt andre rammer og forhold å ta stilling til ved utvikling, enn f.eks. en politiker som ofte vil ta valg etter hva som vil være optimalt i forhold til å bli gjenvalgt. Ved et transformasjonsprosjekt er det flere ulike aktører, med ulike institusjonelle rammevilkår, ulike interesser til eierskap og hva som vil være naturlige rasjonelle valg vil således være forskjellig mellom dem.

Dette utgangspunktet, med interesseforskjeller i bildet – vil føre til interessekonflikter – som igjen danner grunnlaget for en tilstand der samarbeid mellom de ulike aktører vil være umulig. Ved utbyggingsprosesser av store områder, vil det svært ofte foreligge ulike interesser, men ved samarbeid kan man komme opp med løsninger alle kan godta. Det er ikke kun egennytte som påvirker de ulike aktører, de institusjonelle rammevilkår setter også begrensninger for deres handlingsrom. I tillegg besitter aktørene ofte asymmetrisk informasjon, og begrenset tilgang på informasjon vil også påvirke deres valg.

Aktørene tar ikke bare inn de forhold som har som formål å skulle bidra til å maksimere deres egeninteresse. Man kan si at aktørene tar valg og handling ut ifra to forhold eller nyttefunksjoner. Den ene funksjonen er knyttet til egeninteressen, mens den andre knytter seg til ”gruppeinteressen”. Disse danner grunnlaget for de atferdsreglene man refererer til som uformelle institusjoner (North (1990)). De uformelle institusjoner rundt de formelle “arenaer” kan altså bidra med å forklare hvorfor aktører handler utover det

³⁴ Andresen, J. 2014

³⁵ Andresen, J. 2014

og kun ønsker å maksimere sin egen nytte.

Man kan også applisere spillteori for å kunne forklare ulike aktørers atferd i samarbeidssituasjoner. Spillteori har med det faktum at ulike aktører har ulike styrkeforhold og erkjenner at dette forholdet direkte påvirker aktørene. Spillteori bygger på situasjoner der flere parter, to eller flere, sammen påvirker sluttresultat ovenfor hverandre. Avhengighet med hensyn til sluttresultatet. Det avgjørende for sluttresultatet vil være om den enkelte aktør er innforstått med motpartens prioriteringer, og om de faktisk besitter lik informasjon. Spillteori tar den forutsetningen at rasjonelle aktører vil og prøver å maksimere egen nytte.

Utbyggings- og omformingsprosesser vil inneholde transaksjoner, og rammene for transaksjonene kommer av institusjonene som omgir dem. Både store og små utbyggingsprosesser er gjennomgående svært regelstyrt, både gjennom det offentlig og privatrettslige regelsystem. Institusjonell teori og kunnskap kan derfor i denne sammenhengen være viktig for å kunne forklare hvilken effekt institusjonene har på aktørens atferd når de skal bidra til slike omformingsprosesser.

3.3 Forholdet mellom aktørene, og forholdet til institusjonelle rammevilkår

Under dette kapittel, vil jeg komme nærmere inn på de ulike grunneierne, forholdet dem imellom, og de ulike andre aktørene som er aktuelle ved en omformingssprosses.

Aktørene som er med i denne prosessen er mange, men grunneierne representerer gjerne en stor gruppe, ofte heterogen. Grunneierne kan være både fysiske og juridiske, eneeier og sameier, private eller offentlig. En annen gruppe som kan kategoriseres som en viktig gruppe aktører er utbyggerne.

Utbyggerne kan være store entreprenører, store organisatoriske enheter, og de kan være små konsultantselskaper bestående av meget få personer. Noen kan bestå av både leverandør og byggherre, de driver således hele prosessen fra erverv av eiendommen, planlegging av bygg og utomhus areal, til ferdig utbygget til kunde. Ferdigprodukt i denne sammenheng er bolig eller næringslokaler, samt utomhus arealer.

En annen betydelig aktør er de offentlige myndigheter, i form av grunneier og reguleringsmyndighet. Denne gruppen er heterogen, har varierte virksomhetsfelt, varierte roller og ofte har de ulike aktørene ulike mål og virkemidler. Oppgavene faller innenfor offentlig forvaltning, men de er også en betydelig grunneier over store deler av arealene. Når kommunen fremstår med flere ulike roller, vil utfallet ofte være varierende. Oslo kommune kan f.eks. være både grunneier og forvaltningsorgan. Å utfylle disse to rollene viser at kommunen ofte innehar forskjellige roller - interesseforskjellene kan derfor bli betydelige. I en utbyggingssammenheng er det Plan- og Bygningsetaten som legger de viktigste premisser og føringer for utbygging.

Totalt sett, kan aktører i utbyggingsprosesser være: naboer og andre innbyggere, grunneiere, utbyggere, politikere, fylkesmannen, fylkeskommunen, miljøverndepartementet, andre kommunale etater, andre statlige etater samt planadministrasjonen.

Dette er viktig, siden de ulike rollene kommunen besitter, gjør at de forholder seg til ulike institusjoner, og på bakgrunn av dette vil interesser og prioriteringer av hva angår valg og beslutninger være ulike. Politikerne er også viktige bidragsytere når så store arealer skal omformes. Mye av de beslutninger og valg som foretas gjennom kommunens planarbeid skjer på bakgrunn av politisk behandling, og er indirekte med å bestemme utfall når de gjennomfører politiske føringer og retningslinjer.

Poenget er, at innenfor planområdet finnes det forskjellige aktører, med ulike institusjonelle rammer og noen av dem innehar forskjellige roller med ulike institusjonelle rammevilkår. De ulike aktører har også ulike incentiver til eierskap, og trenger derfor ulike incitament for samhandling.

Politikerne legger føringer, og de blir igjen utsatt for påvirkning av alle de ulike aktørene, det være gjennom privat initiert planforslag fra utbygger osv. Utfallet av en omformingssprosses, vil innebære kontakt, forhandling og samhandling med flere ulike aktører, med ulike interesser og forskjellige institusjonelle rammer.

3.4 EIENDOMSTEORI

Generelt er eiendomsteori et stort emne som strekker seg over flere virksomhetsfelt, med flere ulike teoretiske bidrag og litteratur. Hensikten og formålet med dette kapitlet er ikke å prøve å gå inn i noen vidtløftende diskurs angående eiendomsrett, men prøve å belyse noe av bakgrunnen som ligger til grunn for teoribidraget jeg benytter. Dette legger grunnlaget for en dypere forståelse av transaksjonskostnadene i den videre fremstillingen i tråd med teorien.

3.4.1 Eiendomsrett

For en mer utdypende, og en mer dygående presentasjon, viser jeg til Ramsjord.³⁶ Som retter oppmerksomheten i stor grad mot eiendomsteoretikere som har bakgrunn fra bl.a. juss, rettsøkonomi og institusjonell teori (law, law and economics, new institutional economics).

Kapitlet er utformet for å kunne utvikle den institusjonelle tilnærmingen til eiendomsretten.

Innledningsvis nevner jeg William Blackstone (1792) og hans beskrivelse av eiendomsrett "(..) *that sole and despotic dominion of which one man claims and exercises over the external things of the world, in total exclusion of the right of any other individual in the universe*".³⁷ Eksplicit, så kan man hevde hans beskrivelse av eiendomsrett,

³⁶ Ramsjord 2014

³⁷ Blackstone; Merrill & Smith, 2001, s. 362. Sitert Ramsjord, 2014, s. 30

betraktes som in rem, dvs. at rettene fungerer og virker mot en stor og udefinert gruppe individer (ikke-eiere).

Det første systematiske og fullstendige akademiske bidraget av samfunnets økonomi, var det Adam Smith som stod for, ”den neoklassiske økonomiens far”.³⁸ Smiths og hans paradigme, var i stor grad opptatt av å skulle anvende ulike økonomiske resonnementer, applisert på praktisk økonomisk politikk, og la vilje i å vise at samfunnet ville få den sterkeste vekst i velstand for alle når næringsvirksomhet fikk drive uten statsinngrep.³⁹

I likhet med Ramsjord, så viser jeg til Jeremy Bentham, som er noe spesiell innenfor sitt paradigme, i å sikre eiendomsrettene gjennom å sikre innehaverne de fordeler det vil si og faktisk ha rett til en spesiell ting: (...)”among the principal evils associated with attacks upon property, Bentham noted, is the Destruction of industry: if I despair of enjoying the fruits of my labour I shall only think of living from day to day: I shall not undertake labour which will only benefit my enemies”⁴⁰. Disse argumentene for eiendomsretten vektlegger at behovet for sikkerhet omkring innehav av retter knyttet til fast eiendom, gir grunnlag for industri og utnyttelse av ressurser uavhengig av velstandsnivå, og i en slik sammenheng vises lovgivers konstituerende rolle i det å skulle skaffe sikkerhet omkring eiendomsretten som spesielt viktig,

Klein & Robinson (2011)⁴¹ viser tidlig sitt syn på eiendomsretten som en slags ”bundle of rights” metafor, og jeg siterer Commons: ”Property is, therefore, not a single absolute right, but a bundle of rights. The different rights which compose it may be distributed among individuals and society- some are public and some private, some definite, and there is one that is indefinite. The terms which will best indicate this distinction are partial and full rights of property. Partial rights are definite. Full rights are the indefinite residuum”.⁴²

Som man kan se, uavhengig av politisk og akademisk ståsted, så henger metaforen ”bundle of rights” med eiendomsretten gjennom de ulike paradigmer. Nyere institusjonell teori (law and economics, new institutional economics), tok dette synet innover seg.

Svakheter som stadig påpekes ved ”bundle of rights”- metaforen, er at eiers muligheter til å skulle dele opp eierskapet, kan være begrenset gjennom lovverket, og metaforen viser i liten grad alle de ulike negative sidene ved et fragmentert eierskap og de verdimessige konsekvenser ved oppdeling og samling av eiendomsrettene.⁴³

³⁸ Andresen, J. 2014

³⁹ Andresen, J. 2014

⁴⁰ Bentham; Merrill & Smith, 2001; Ramsjord, 2014, s. 30,

⁴¹ Klein & Robinson, 2014, s. 1996-1997, sitert Ramsjord, 2014, s. 31

⁴² Commons, 1892, s. 92, sitert Ramsjord, 2014, s. 31

⁴³ Ramsjord, 2014, s. 31

De ulike teoretiske bidragene som er presentert ovenfor, har alle eiendomsretten i sentrum som diskurs. Avhandlingen omhandler eiendomsfaglige problemstillinger knyttet til transformasjonen av et planområde, selve eiendomsdannelsen og registrering i offentlige registre er derfor viktig.

Arruñada (2012) koplei eiendomsrett knyttet til avtaler og ulike kontraktstrukturer (property rights and contracts rights), og teorien om offentlige registres funksjoner i etablering av sikkerhet for eiendoms- og kontraktbaserte retter.⁴⁴

Det viktige, og i forhold til den videre fremstillingen, er at i diskusjonen om hva eiendomsdannelse faktisk innebærer: offentligrett i grensesnittet mot den private- og offentligrettslige sfæren og den innbygde avhengigheten mellom transaksjonene som oppstår i slike prosesser.⁴⁵

3.5 FASE EN

Fase en

I forhold til utbygging, vil fase en kunne identifiseres på bakgrunn i at retten til å skulle bygge ut et planområde prinsipielt følger eiendomsretten, eller ligger til den som på en eller annen måte har fått avledet en slik rett av den rettmessige eier. Slike retter kan bli overført gjennom ulike former for kontraktsstrukturer og gjennom ”reelle” eiendomsforhold.

Retten til å utbygge etc. innskrenkes videre av kommunen som kommunal planmyndighet, de bestemmer hvor, når og på hvilke vilkår det skal kunne bygges. Slike vilkår er også fastsatt i de ulike reguleringsplaner.

Men utviklingen og transformasjonen vil kun gjennomføres om noen har vilje til handling, dette gjelder både økonomiske og faglige evner til å kunne realisere utbygging. Den første fasen i den analytiske ”modellen” følger uavhengig av hvem eller hvordan et transformasjonsprosjekt skal initieres, det som er det sentrale, er at den som skal være ”plandriver” sikrer seg rådighet over arealet, dette gjelder både eiendommer og tilhørende rettigheter, samt overordnet offentligrettslige rammer som danner grunnlag for gjennomføringen av tiltenkt utbygging.

Rekkefølgen over de ulike transaksjoner, trenger ikke være sekvensiell, og er således fleksibel, og er nok formet av rollefordeling og virkemidlene som benyttes. Gjennomføring kan først skje når både de overordnede offentligrettslige- og privatrettslige forutsetninger er oppfylt.

Jeg tar utgangspunkt i egenprodusert plantegning, altså privat initiert prosjekt-/eiendomsdrevet, og det naturlige vil her være å starte med de transaksjoner som vil sikre meg rådighet over planområdet. Det

⁴⁴ Arruñada, 2012, s. 31-50

⁴⁵ Ramsjord 2014

foreligger en reguleringsplan over området, som legger til rette for transformasjon på deler av området, men første fase er ikke ferdig før siste transaksjon som sikrer rådighet over planområdet er gjennomført.

Som et virkemiddel for land assembly, må det være et offentligrettslig grunnlag som f.eks. godkjent detalj- og områderegulering, overordnede planbestemmelser eller hensynssone hvis jordskiftedomstolene skulle gjennomføre et ”urbant jordskifte” ved tvang etter jordskifteloven § 2 littera h.⁴⁶

Det ferdige resultat av fase en er at man har sikret seg rådighet over planområdet, og det overordnede offentlig rettslige grunnlag for prosjektet. Det er denne fasen som avgrenser området, og som konstituerer det som vil bli byggetomt og grunnlag for videre gjennomføring.

Ved et stort transformasjonsområde som forutsetter flere ulike byggetrinn, vil området bestå av flere byggetomter, avhengig av vilkår fastsatt gjennom offentlig plan og utviklingskontroll, og andre forhold knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Det presiseres at det vil være mulig å starte en transformasjonsprosess før all rådighet over hele området er sikret, så lenge de overordnede offentligrettslige rammer legger grunnlag for at dette er mulig. Dette vil i så fall være å ta en risiko.

3.5.1 Land Assembly

Land assembly er alle transaksjoner som har en hensikt å sikre tilgang til utviklingseiendom, altså handlinger som “samler land”. Land assembly er en sekkebetegnelse på ulike samarbeidsmetoder for å “samle” rådigheten til land, kjernen i min sammenheng er hvordan samarbeid, og hvilke transaksjoner som må gjennomføres for å sikre rådighet til land. Altså, gjennomføringen av en byutviklingsprosess innebærer transformasjon av eiendomsenheter, eiendomsdannelse vil her betraktes som institusjonelt styrte transaksjoner over et gitt tidsforløp.

Termen ”land assembly” er ikke klart definert, men ”*the precise scope of land assembly differs between countries and disciplines (...) Land assembly is therefore a broad term without a clear definition*”.⁴⁷ Ordet er ikke brukt i Norge, og det foreligger derfor ikke et vanlig begrep eller term for definisjonen land assembly. Jeg benytter den samme formen som Ramsjord benytter i sin doktorgradsavhandling, og den norske oversettelsen blir ”land samling” som nevnt innledningsvis. Man kunne også benyttet ”tomtesamling”, og historisk sett er termen ”godssamling” et mye brukt begrep som beskriver lignende prosesser, men da i en litt annen historisk sammenheng.⁴⁸ Ramsjord (ifølge Ellickson, 2011) belyser og nevner kjernen i avhandlingen min godt. Han er inne på at den summerte verdien av eiendomsrettene på de ulike aktørers hånd i forhold til

⁴⁶ Ramsjord, 2014, s. 72

⁴⁷ Louw, 2008, s. 69. Sitert Ramsjord, 2014, s. 51

⁴⁸ Sevatdal 1989

planområdet er mindre, enn sett dem samlet, og at denne verdien av de samlede rettigheter er knyttet til fremtidige muligheter for å splitte dem opp. Akkurat dette, kan på mange måter sies å være kjernen av land assembly. Dette henger sammen med fase en i modellen.

I den norske modellen for by- og eiendomsutvikling, er den private prosjektbaserte, den dominerende tilnærmingen i forhold til land assembly, der fremgangsmåten er frivillig akkvisisjon eller ulike former for samarbeid.

3.5.2 Virkemidler for Land Assembly

I dette kapittelet vil jeg gå gjennom ulike virkemidler for land assembly, avtaler, kjøp, opsjoner, samarbeid, avtalefrihet samt bruk av jordskifte i fase en.

3.5.2.1 «Spilleregler» for å kjøpe eller sikre rådighet over eiendom

Spilleregler for å kjøpe eller sikre seg rådighet over eiendom kommer på bakgrunn av institusjonene som omgir disse prosessene. Ved arealadministrasjon ligger institusjonene først og fremst gjennom lover og regler. De mest sentrale spillereglene, gjennom lovverket er forankret i bl.a. plan og bygningsloven, matrikkelloven, jordskifteloven, tinglysingsloven, eierseksjonsloven, borettslagsloven, avtaleloven, avhendingsloven, bustadsoppføringsloven, panteloven og svært mange andre lover som på en eller annen måte direkte eller indirekte legger føringer for transaksjoner relatert til eiendom i et by- og eiendomsutviklingsprosjekt.

Det er flere ulike formelle spilleregler som påvirker gjennomføringen av et transformasjonsprosjekt f.eks. matrl. § 11. Som sier at anleggseiendom først kan opprettes når det foreligger en igangsettingstillatelse for prosjektet.⁴⁹ Regler er likt for hele landet, og det er således lite rom for å skulle kunne tolke eller endre i forhold til det aktuelle prosjekt. Det kan være formelle krav knyttet til eiendommen, til dokumentasjon, eller til selve prosessen for å få innvilget offentligrettslig vedtak.

Når man skal stifte eiendomsretter, vil dette normalt gjennomføres siden eksisterende og fremtidig eier er interessert i dette, dette på bakgrunn av at når offentligrettslige vedtak er på plass, kan man ordne kreditt, pant og beskyttelse mot tredjepartinteresser.

Overordnet sett, er det store samfunnsinteresser knyttet til fast eiendom: befolkningens behov for lånegrunnlag, ulike bedrifter kan skaffe seg kreditt, finansforetak skaffer seg sikkerhet via pant ved utlån, myndighetene skaffer seg verdigrunnlag for eiendomsbeskatning.

⁴⁹ Ramsjord, 2014, s. 254-256

Alle disse sterke interessene tilsier at ulike rettigheter knyttet til fast eiendom må være identifisert, dokumentert og registrert slik at man kan bruke opplysningene, som en pålitelig og tilgjengelig kilde for de ulike involverte parter.

Eiendomsdannelse ved store eiendomsutviklingsprosjekter vil gjerne være en integrert del av utviklingsprosessen. Disse prosessene må samkjøres og koordineres med de offentlige spilleregler for at eiendomsdannelsen skal kunne gjennomføres.

3.5.2.2 Avtaler, kjøp, opsjoner, samarbeid, avtalefrihet.

Avtale om felles utvikling

I noen tilfeller vil de ulike eierne gå sammen om avtale om tomteerverv, slik at selger og kjøper sammen kan stå for prosjektutviklingen i fellesskap.⁵⁰ Dette er ofte benyttet der begge parter anses for å være profesjonelle aktører, og har kompetanse som kan sies å være nyttig i forhold til prosjektutviklingen. Partene vil da kunne fordele risiko og ulike arbeidsoppgaver seg imellom, etter ønsker og behov. Dette kan være arbeidsoppgaver som utarbeidelse av reguleringsforslag og bebyggelsesplan, avklare risikoforhold knyttet til eiendommen og øvrige forhold av betydning for gjennomføring.⁵¹ Prisen kjøper må betale for området, vil ofte være knyttet til hvilken grad de forhåndsatte definerte mål oppnås. Dette er i virkeligheten ganske komplekse avtaler, og partene bruker ofte sakkyndig bistand i forhold til inngåelse og opprettholdelse av avtalens innhold.

Opsjonsavtaler

En opsjonsavtale i denne sammenheng vil si en avtale som stifter rett for den ene parten, men ikke en plikt, til i en fastsatt periode å kjøpe eller selge eiendommen på nærmere angitte vilkår. Perioden avtalen strekker seg over kan være en konkret fastsatt tidsfrist, eller knyttet til ulike bestemte begivenheter i forhold til gjennomføring.⁵²

Grunner til å inngå en opsjonsavtale kan være: usikkerhet knyttet til regulering, utnyttelsesgrad, fremtidig salg osv. Som gjør at partene i mange tilfeller er tjent med å opprette en slik avtale. Poenget for opsjonsinnehaveren er at denne tiden gjør at man får tid til å avklare usikre forhold, f.eks. reguleringsmessige forhold, grunnforurensing, avklare markedsinteresse for prosjektet osv. For selger som

⁵⁰ Bjaaland og Nielsen, 2009, s. 93

⁵¹ Bjaaland og Nielsen, 2009, s. 93

⁵² Bjaaland og Nielsen, 2009, s. 93

inngår, vil dette være en mulighet til å kunne få høyere pris på eiendommen, der f.eks. en reguleringsprosess fører til høyere utnyttelsesgrad enn først antatt.

En opsjonsavtale kan også begrense og/eller utsette likviditetsbelastningen ved eiendomservivet. Utover opsjonspremien vil opsjonsinnehaver ved normale tilfeller ikke betale noe for eiendommen før opsjonen inntres.⁵³ Men, noen ganger vil selger ha sikkerhet for at opsjonsinnehaveren kan gjøre opp for seg, derfor må finansieringstilsagn eller bankgaranti noen ganger fremlegges. Skulle opsjonsavtalen som er inngått utløpe før opsjonen benyttes, beholder imidlertid selger normalt opsjonspremien, og partene har for øvrig ut over dette ikke noen plikter eller rettigheter ovenfor hverandre. Slike forhold fremgår i de fleste tilfeller av opsjonsavtalen, eller er avtalt på forhånd.

Bruk av utsatt overskjøting

Ved utbyggingsområder, hender det ofte at partene inngår kjøpekontrakt om erverv av eiendommen(e), men at de avtaler at det skal være utsatt overskjøting.⁵⁴ Dette gjøres for å spare dokumentavgift. Utbygger vil vente med overskjøting av eiendommen til den er ferdigutviklet, slik at overføring kan skje direkte til hans kjøper, altså sluttbruker. En utsatt overskjøting i denne sammenhengen vil kunne bidra med å spare dokumentavgift i dette leddet. En avtale om utsatt overskjøting kan fortone seg som at selger av eiendommen(e) forplikter seg til på et senere stadium å utstede og tinglyse skjøte på den utbygger utpeker som ny hjemmelshaver ved ferdigstillelse.⁵⁵ Jeg vil nedenfor redegjøre nærmere for utsatt overskjøting og bruk av såkalt blanko skjøte.

Bruk av blanko skjøte

”Blanko skjøte” eller ”åpent skjøte” brukes som en betegnelse der selger signerer/undertegner et skjøte på eiendommen, denne inneholder kun eiendomsopplysninger og selgers underskrift, og for øvrig andre nødvendige vitnepåtegninger. Kjøpers navn er ikke merket, dermed navnet blanko skjøte. Utbygger av området kan da senere fylle ut skjøtet med den nye hjemmelshaver, og de videre vilkår som skal fremgå av skjøtet. Utbygger kan ikke kreve at en slik avtale skal kunne gjennomføres fra selgers side, ordningen er således basert på avtale.⁵⁶ Selger vil derimot ha plikt til å utstede skjøte til kjøper ved eiendomshandelen, kjøper kan ikke kreve et blanko skjøte - så lenge dette ikke er en del av avtalens videre innhold. Men det er også flere ulike ulemper og risiko sider ved å benytte seg av utsatt overskjøting, dette vil jeg komme nærmere inn på nedenfor.

⁵³ Bjaaland og Nielsen, 2009, s. 93

⁵⁴ Bjaaland og Nielsen, 2009, s.123

⁵⁵ Bjaaland og Nielsen, 2009, s.123

⁵⁶ Bjaaland og Nielsen, 2009, s. 123

Selger av eiendommen forblir hjemmelshaver i grunnboken inntil overskjøting senere finner sted. Det er en rekke forhold som utbygger skal gjennomføre på eiendommen som regulering, delingsforretning, byggesøknad osv., som i utgangspunktet krever underskrift av hjemmelshaver til eiendommen.

Dette forholdet kan være tungvint for utbygger, det å skulle innhente underskrift fra hjemmelshaver hver gang de skal foreta noen inngrep vedrørende eiendommen. Slike forhold kan reguleres ved bruk av såkalt generalfullmakt fra hjemmelshaver til å foreta alle disposisjoner over tomten.⁵⁷ Det vil også innebære risiko for selger, utbygger er legitimert til å råde over eiendommen, og kan f.eks. påføre eiendommen(e) pantheftelser. Denne risikoen kan igjen sikres ved at det opprettes en sikringsobligasjon med såkalt rådighetssperre på eiendommen.⁵⁸ I praksis blir disse forholdene langt på vei sikret og tatt hånd om av megler, eller eventuelt en jurist, som sørger for å godkjenne de ulike nødvendige disposisjoner over eiendommen. En sikringsobligasjon vil imidlertid ikke verne mot utleggspanthavere eller vern mot selgers kreditorer ved konkurs. Utbygger vil ved utsatt overskjøting derfor ta en liten kalkulert risiko. Det er flere andre ulike forhold som også vil påvirke risikobildet i forhold til bruk av utsatt overskjøting, men i forhold til avhandlingen stopper jeg her.

3.5.2.3 Selskapsdannelse, SPV, utviklingsselskap, infrastrukturselskap

Eiendomsselskap/SPV-selskap

Man kan omforme eierformen og eierstrukturen til et utøvende eiendomsselskap for alle eiendommene samlet. Denne formen for rådighet kan foregå i regi av en av eierne på planområdet, eller i samarbeid mellom flere. Hensikten er å klarlegge ansvarlinjer til prosjektet mht. risiko og den finansielle sikkerheten under bygging, og kanskje videre drift. Et eiendomsselskap kan også stå for f.eks. drift og vedlikehold av deler av et større område, der eierne i felleskap er enige om fellesdrift og vedlikehold.

SPV-eiendomsselskaper er den senere tiden blitt mer og mer benyttet, særlig etter innføringen av fritaksmetoden der flere næringseiendommer er organisert juridisk som såkalte "single purpose" selskaper. Metoden er mest brukt (nesten kun), av profesjonelle parter. Eiendommen er hoved aktiva i selskapet, og er således det avgjørende objekt for handelen. Man oppretter altså eget selskap for å inneha eierskapet til eiendommen, handel med eiendommen, ved bruk av selskapet som et slags overdragelsesdokument.

⁵⁷ Bjaaland og Nielsen, 2009, s. 123

⁵⁸ Bjaaland og Nielsen, 2009, s. 123

Infrastrukturselskap

Det er mulig å opprette et infrastrukturselskap, et selskap som står for utvikling, anleggelse og drift av teknisk infrastruktur. Dette kan omfatte: hovedanlegg for vann, avløp og overvann, offentlige veier, broer, gang- og sykkelveier, parker, allmenninger og kaifronter.

Dette vil i praksis si at prosjektering og prosjekt- og byggeledelse for anlegg blir gjennomført av dette selskapet. Finansiering blir f.eks. delt mellom eiendommene eller bygningene som samarbeider, eller man samarbeider helt.

Hensikten er lavere kostnader, bedre overordnede løsninger på tvers av eiere og aktører, samt at noen anlegg f.eks. fjernvarme eller IKT- nett ofte krever flere parter for anleggelse.

Utviklingselskap

Et utviklingselskap kan bidra til å delta i utviklingen, f.eks. gjennom utviklingsarbeid, utleie, forvaltning, kjøp og salg av eiendom på området osv. Ofte opprettes det et utviklingselskap for et større område, for å koordinere utviklingen av området, samt samkjøre de ulike del-områder mht. planlegging, regulering, prosjektering, bygging, drift, etc.

3.6 Plan

Målet for oppgaven er ikke å redegjøre for hvordan planprosesser i detalj gjennomføres, eller redegjøre for hvilke forhold som har bidratt til å forme innholdet i vedtatte reguleringsplaner med påfølgende byggesaksanmeldelser. Det viktige er å vise at private aktører innenfor kommersiell eiendomsutvikling kan drive med prosjektplanlegging, og med utgangspunkt i eget arbeid, initiert egen plan og godkjent reguleringsplan(er) for det planlagte området. Utviklingskontrollen er deretter gjennomgått på bakgrunn av dette, med den hensikt å realisere prosjektet.

Plan og utviklingskontrollen tar fortsatt mye tid og ressurser, uavhengig om man har initiert plan selv, og utgjør en stor del av transaksjonskostnadene.

3.6.1 Planlegging

Reguleringsplaner er en viktig arealplan for utviklingsprosessen. Det vil være helt essensielt for en utvikler å kartlegge eksisterende regulering, samt ha oversikt over de aktuelle problemstillinger og/eller utfordringer i forhold til reguleringer eller andre offentligrettslige planer og føringer knyttet til planområdet. Ved å planlegge prosjektet nøye i forhold til aktuelle planer og kommune, vil dette kunne

redusere risiko. I virkeligheten vil kommunens økonomiske situasjon, skjønnsmessige vurdering og øvrig kommunikasjon med kontaktpersoner og saksbehandlere ha stor innvirkning på hva man får til, samt hvordan reguleringsprosessen utarter seg.

Utvikler er helt avhengig av å få godkjenninger og tillatelser fra kommunen før utbygging kan på-startes (f.eks. ramme- og igangsettingstillatelse).

I hele denne prosessen vil de samfunnsmessige hensyn veies opp mot utviklers gjennomføringskalkyler, ofte lønnsomhetskalkyler, og den byggetekniske gjennomførbarhet.⁵⁹ Det sentrale problemet, som særlig viser seg her, er at myndighetene som reguleringsmakt, bare innehar kunnskap om og ansvar for den ene siden av avveiningen. Kommunen eller de eventuelle involverte regionale myndigheter, trenger ikke vurdere de økonomiske konsekvenser av sine bestemmelser, føringer, kommentarer og endringskrav. Fører kravene til for høye byggekostnader eller bidrar til å redusere inntekspotensialet betraktelig, vil utvikler således måtte bære disse kostnader. For høye kostnader, vil kunne føre til at utvikler rett og slett ikke kan gjennomføre prosjektet og må kansellere.

Reguleringsplanene er litt forskjellig fra kommuneplanen ved at de gir en mer utdypende og detaljert beskrivelse av arealbruken. Plan og bygningsloven regulerer dette forholdet, § 12-1 ”*et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser*”. Formålet med reguleringsplanene er å skulle kunne skape en helhetlig planlegging innenfor hver enkelt tomt eller for et avgrenset område, samt skulle kunne legge til rette for utbygging.

I reguleringsprosessen, vil reguleringsplanen være første steg i byggeprosessen, bygg som er i tråd med planen vil i prinsippet kunne bli tillat oppført på området. Dette belyser også viktigheten av en vedtatt reguleringsplan som sikkerhet, når det skal skaffes kapital for byggingen.⁶⁰

Bruk av ulike former for utbyggingsavtaler er vanlig ved planlegging og gjennomføring av plan. Utbyggingsavtaler omfatter ofte tiltakshavers plikter ved gjennomføring av rekkefølgebestemmelser i plan. Utbyggingsavtale mellom utbygger og/eller grunneier og kommunen om utbygging av området har sitt grunnlag i kommunens myndighet som planmyndighet. Utbyggingsavtalen(e) vil kunne omfatte teknisk infrastruktur, grøntområder, boligpolitiske tiltak samt andre tiltak som vil være nødvendig for gjennomføring av planen. Jordskifteretten må eventuelt legge den inngåtte utbyggingsavtalen til grunn, eller som følge av jordskifteloven § 20a innrette jordskiftesaken slik at det blir mulig å utarbeide eller inngå utbyggingsavtale dersom kommunen ønsker dette. Bruk av utbyggingsavtale vil kunne være et viktig virkemiddel for gjennomføring av bolig- og næringsutbygging.

⁵⁹ Berit Nordahl, 2012, s. 33

⁶⁰ Meel; Røsnes og Kristoffersen, 2009; sitert i Nordahl, 2012, s. 12

Områderegulering

For et større avgrenset område eller større arealer og eiendom(mer) kan kommunen velge å utarbeide en områderegulering.⁶¹ Områderegulering legges ofte der det er mange motstridende interesser, og hvor kommunen anser en mer detaljert styring som hensiktsmessig. Faktum er at mange eiendomsutviklere ofte blir ”sittende å vente” på at en områderegulering skal dukke opp. Det kan ofte derfor være lønnsomt og svært hensiktsmessig at utvikler tar på seg ansvaret for områdereguleringen, slik at prosjektet eventuelt kan gjennomføres tidligere. Kommunen kan overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.⁶²

Får planen vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det utarbeides et forslag til planprogram som deretter sendes og legges ut til offentlig ettersyn med en minimumsfrist på 6 uker.⁶³ Andre berørte grunneiere, festere, rettighetshavere og naboer skal varsles om planarbeidet sammen med offentlige organer og andre berørte.⁶⁴ Utvikler kan påvirke planen ved å komme med uttalelser om plan, eventuell retten til innsigelse, for å påvirke planen i den retning som er mest hensiktsmessig i forhold til ønsket utvikling. Det er kommunestyret som til slutt, etter at høringsfristen er gått ut, vedtar endelig plan jf. pbl. § 12-12.

Detaljregulering

Detaljregulering blir regulert av pbl.,⁶⁵ og er en plan for bruk og vern av et mindre område. Detaljreguleringen kan utarbeides av ”alle”, med det eneste krav om at arbeidet skal utføres av en fagkyndig.⁶⁶ Når eiendomsutviklere vil fremme eget planinitiativ bør det gjennomføres grundige forarbeider. Ute i bransjen, i praksis, vil tidlig kontakt med kommunen, god kommunikasjon mellom den sentrale administrasjonen og politikerne, være viktig for å kunne danne et godt nettverk. Kommunen vil ved utviklingsprosesser kunne være en god kilde til informasjon, de skal behandle og godkjenne, og kan derfor komme med anbefalinger og være hjelpelige med supplerende informasjon i forhold til opplysninger og analyser.

Ved god kommunikasjon vil man kunne oppdage at kommunen f.eks. vektlegger en helt annen type utnyttelse av arealene, og dette kan være en stopper for den planlagte utviklingen av området (f.eks. om man er bundet av en viss % utnyttelse for profitt, eller bundet gjennom andre prosjekter via kryss-subsidier).

⁶¹ Jf. pbl. § 12-2

⁶² Jf. pbl. § 12-2 tredje passus

⁶³ Jf. pbl. §12-9

⁶⁴ Jf. pbl. § 12-8

⁶⁵ Jf. pbl. §12-3

⁶⁶ Jf. pbl. § 12-3 (4)

Private planforslag til detaljregulering skal legges frem for kommunen i et oppstartsmøte hvor tiltakshaver informerer om innhold og øvrige avgrensinger i planen. Kommunen vil gjennom dette møtet kunne komme med krav, føringer og gi råd i forhold til det videre planarbeidet. Ved gjennomgåelse av planen slik, tidlig i prosessen, vil man kunne avdekke ulike risikomomenter som vil kunne påvirke reguleringsarbeidet og selve prosjektutviklingen. Hvis kommuneplanens arealdel er avsatt til ønsket regulering, vil dette gjøre planprosessen mer forutsigbar.

Private initiativtakere har rett til å få forslaget til detaljregulering vurdert av kommunen etter pbl. §12-11. Det første kommunen tar stilling til er om forslaget skal fremmes, ved å sende det videre til høring og legge det ut til offentlig ettersyn. Bestemmelsen gjør at kommunen kan avgjøre om forslaget er så bra og interessant at de igangsetter en reguleringsprosess eller avslår planarbeidet allerede her.

Dersom forslaget til detaljreguleringen ikke er i tråd med overordnede planer kan kommunen stille krav til at avvikene konsekvensutredes. For kommersielle eiendomsutviklere vil risikomomentet være at saksbehandlingen strekker seg utover en lengre periode enn antatt. Kommunen har 12 uker til å avgjøre om planutkastet skal fremmes og legges ut for høring og offentlig ettersyn, jf. pbl. §12-11.

Om kommunen vil, kan de fritt velge å komme med alternative forslag, eller gjøre de endringer de vil, eller faktisk ikke fremme forslaget i hele tatt. Kommunen kan legge ut planutkastet til offentlig høring og ettersyn, med en frist på minimum 6 uker. Når planforslaget er ferdig behandlet i alle ledd, er det kommunestyret som fatter vedtak innen 12 uker. Når kommunestyret vedtar et slikt planforslag er det ikke bare planforslagets innhold som blir vurdert, også hvordan planen virker inn på omkringliggende omgivelser, og området sett under ett teller svært mye.

For utviklere er det viktig å være klar over fem års fristen for private reguleringsforslag. Fra vedtak om privat initiert detaljregulering er godkjent har den private tiltakshaveren fem år på å igangsette bygge- og anleggstiltaket.⁶⁷ Kommunen kan imidlertid innvilge forlengelse opp til to år av gangen. Når private eiendomsutviklere initierer og planlegger egne reguleringsplaner, må de dekke alle kostnader tilknyttet planprosessen, utredninger, samt at de ulike kommuner ofte skal ha et gebyr for behandlingen av selve forslaget.

Utviklingskontroll

Eiendom må endres, sammenføres og matrikuleres. Må heftelser opprettes eller ekstingveres, vil dette reguleres av servituttloven. Skal det tinglyses på eiendommene, vil tinglysingsloven anvendes.

⁶⁷ Jf. pbl. §12-4 (5)

Det vanligste er at det inngås avtaler/erklæringer om etablering, opphør eller endring av servitutter, eller at etablering av servitutter forutsettes i forvaltningsvedtak, for eksempel ”delingstillatelser”. Tinglysingsloven (og matrikkelloven) er styrende for registrering på berørte eiendommer og etablering av rettsvern. Servituttloven er deklatorisk og kommer i praksis inn dersom man ikke lykkes med frivillige løsninger. Servitutter kan også håndteres ved jordskifte og ekspropriasjon.

Dannelse, deling og opprettelse av eiendom er underlagt en rekke ulike regler som bestemmer denne prosessen. Lovgrunnlaget viser seg på to måter: det privatrettslige og det offentligrettslige. De mest sentrale spillereglene, gjennom lovverket er forankret i bl.a. plan og bygningsloven, matrikkelloven, jordskifteloven, tinglysingsloven, eierseksjonsloven, borettslagsloven, avtaleloven, avhendingsloven, bustdadsoppføringsloven, panteloven og svært mange andre lover som på en eller annen måte direkte eller indirekte legger føringer for transaksjoner relatert til eiendom i et by- og eiendomsutviklingsprosjekt.

3.7 FASE TO

Fase to

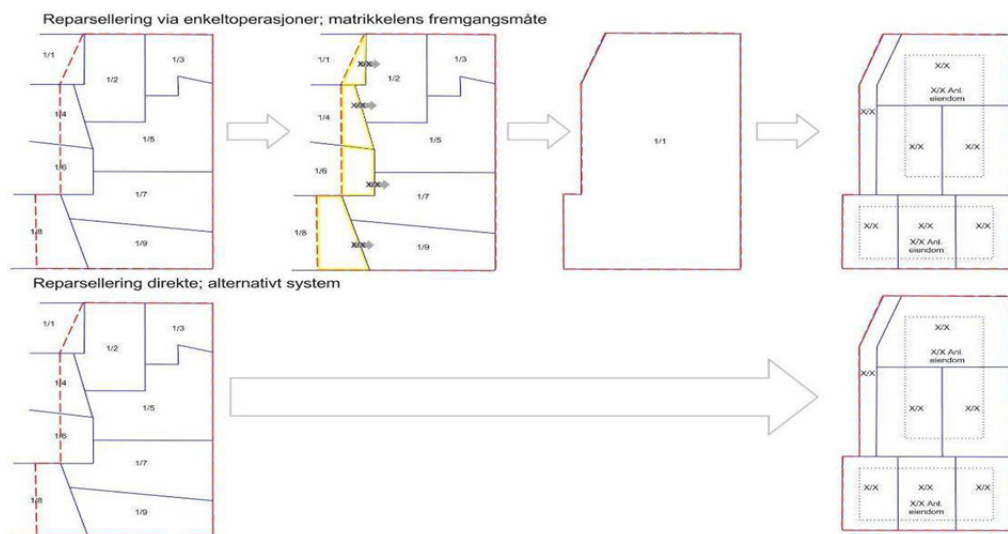
I denne fasen handler det om å danne institusjonell klargjort byggegrunn med tilhørende funksjoner. Denne forståelsen av selve eiendomsdannelsen bygger på land assembly. Fase to innebærer til dels mange transaksjoner. I denne gjennomføringen ligger det at de fysiske og institusjonelle strukturene fjernes helt eller delvis, og at nye dannes og etableres. Denne gjennomføringen forutsetter at noen har vilje og evne til å realisere gjennomføringen av prosjektet, og de overordnede rammer for hvordan denne gjennomføringen kan realiseres er nedfelt i forutsetningene etablert i fase en. Denne fasen vil også påvirkes av utbyggers planer og ønsker, som igjen blir påvirket av de økonomiske, markedsmessige og finansielle forhold knyttet til hvert enkelt prosjekt.

Den første milepælen i fase to er å håndtere de ”planskaptede parseller”, og denne prosessen er gjennomført når formelt eierskap til disse overføres til utbygger. Utvikler har sikret seg reelt eierskap i fase en, og når milepælene i fase to er fullført, er eierskapet til hele transformasjonsområdet avgrenset av de registrerte eiendomsenheter med grenser som stemmer med plankontrollens føringer. De påfølgende milepæler tre og fire, dreier seg om å ”viske ut” eller ”defragmentere” de eksisterende og ”gamle” formelle eiendoms- og rettighetsstrukturene og dannelse av nye formelle registrerte strukturer for den enkeltstående regulerte bygge- og eiendomstomten. Hvordan de to sistnevnte milepæler gjennomføres, hver for seg eller i en koordinert prosess, er ulikt i de to ulike ”brukerregimene” .

Gjennom fase to, i forhold til transformasjonen(e), vil man fullføre land assembly og ende opp med nye formelle eiendomsforhold tilpasset egen initiert plantegning, og dette innebærer således at man må

gjennomføre transaksjoner direkte eller indirekte knyttet til eiendomsdannelse ett eller annet sted. Dette er det sentrale i fase to. Prosjektet bygger på flere byggetrinn, og fase to vil også preges av dette. Når man har flere ulike byggetrinn eller bygninger vil dette føre til et økt koordineringsbehov, økt kompleksitet i fase to, og fase tre vil også få høyere kompleksnivå i den videre etableringen av bygningseiendom gjennom fase tre. Igangsetting vil ofte være avhengig av et visst forhåndssalg for å redusere den økonomiske risikoen. Kravet vil også lettere kunne oppfylles ved å dele opp prosjektet i ulike byggetrinn, i andre tilfeller vil det kunne være reguleringsmessige forhold på eiendommen(e) som gjør at trinnvis utbygging faller naturlig i forhold til regulering. Utbygger må ved slike situasjoner ta stilling til hvordan trinnvis utbygging skal organiseres. Skal det være borettslag eller former for sameie, som senere kan utvides ved byggetrinn, eller skal det deles opp i flere borettslag/sameier som utgjør hvert enkelt byggetrinn, eller kanskje en kombinasjon.

Den vanlige måten er gjennom det kommunale brukerregimet, deling, matrikkel og tinglysning. Verktøyet kommunen bruker går gjennom matrikkeloven og er noe begrenset i forhold til mulighetene for direkte ”reparsellering”, slik jordskifteloven legger opp til.



Figur 2 Illustrert transformasjonsområdet. Øverst basert på enkeltoperasjoner, matrikellovens fremgangsmåte (dagens system). Nederst, direkte ”reparsellering”, etter ”viskelærprinsippet”⁶⁸

Gjennom det kommunale brukerregimet vil man også ha en søknadsprosess og saksbehandlingstid gjennom kommunen, dette er prosesser som er fastsatt av regler og prosedyrer i lovverket.

Det vil også knytte seg utgifter til alle oppførelser som må gjøres. Det må arbeides med planlegging av prosess og man må beregne en del innsats for å skulle utarbeide de aktuelle søknader og dokumenter som

⁶⁸ Ramsjord, 2014, s. 121

skal følge med.

Det andre virkemiddelet man kan benytte ved eiendomsdannelsen er jordskifte, i min sammenheng ”urbant jordskifte” eller ”land readjustment”. Bruker man jordskifte i fase en, vil man også bruke dette i fase to ved eiendomsdannelsen. Ved bruk av jordskifte vil de direkte kostnadene først og fremst være knyttet til selve rettsgebyret jf. rettsgebyrloven. Jordskifteloven kapittel 8, regulerer kostnadene knyttet til jordskifte.

Ved bruk av jordskifteloven § 2 litera h, og andre jordskiftevirkemidler, kan jordskifteretten bidra til å løse transaksjoner relatert til samling av land. Jordskifte kan benyttes for å løse problemer knyttet til avhengigheten mellom innehavere, som begrenser seg til fase en, og kan brukes for å løse utfordringer knyttet til eiendomsdannelsen i fase to. Om utvikler velger å bruke jordskifte ved frivillig samling av land i fase en, vil dette være et alternativ til ”det kommunale brukerregimet”. Men det foreligger vilkår og koplinger i jordskifteloven til plan og bygningsloven⁶⁹ for at dette skal kunne gjennomføres, bl.a. krav om vedtatt plan.

Jordskiftedomstolen kan gjennom jordskifte og plan og bygningsloven omforme eier-, eiendoms- og rettighetsstrukturer ved å legge til rette for gjennomføringen av planen og prosjektet. I denne muligheten ligger også opprettelsen av nye eiendomsenheter, endring av eksisterende grenser osv. De gjør alt i en og samme prosess, utvikler vil kun måtte forholde seg til jordskifteretten, korrespondansen med kommunen gjør jordskifteretten.

3.7.1 Eiendomsdannelse

Eiendomsdannelse ved bytransformasjon

Helt generelt kan man si at dannelse av eiendom kan omfatte alle de forskjellige transaksjoner knyttet til erverv, ek스팅vering, endring og etablering av rettigheter.⁷⁰

Ved byregulering blir eiendomsstrukturen på planområdet, tomtenes størrelse og form, tillagt betydning gjennom hva som kan bygges, men også hvordan reguleringene faktisk lar seg realisere.⁷¹

Utbygger (ofte eiers) organisering som juridiske subjekter og dets fysiske inndeling på planområdet får også betydning. Eieformen virker inn på styringen av eierskapet og ansvaret i forhold til avgjørelsene som blir tatt. Eierstrukturen på planområdet kan påvirke tidshorizonten for transformasjonen, siden disposisjonsretten for utnyttelse ligger hos hver enkelt eier.⁷²

⁶⁹ Jf. pbl. §§ 11-7 og 12-5 nr. 1

⁷⁰ Ramsjord, 2014, s. 92

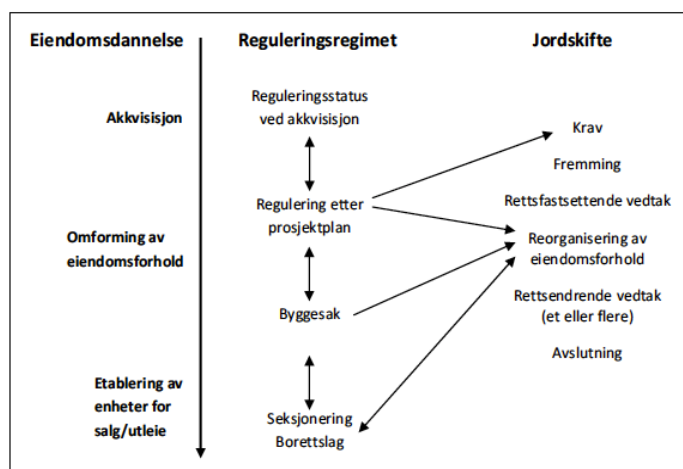
⁷¹ Conzen & Whitehand, 1981; Panerai, Castex & Depaule, 2004; sitert Ramsjord, 2014, s. 92

⁷² Doebele, 1983. Sitert Ramsjord, 2014, s. 92

Hvordan eiendomsdannelse prosessen under eiendoms- og reguleringsregimets samt jordskifterettens instans arter seg, er på bakgrunn av deres instansers kompetanse og institusjonelle rammer for løsning av slike oppgaver.

Når det er forskjeller i kompetanse og hvordan den videre utøves, så vil det tilsa at prosessene holdes adskilt i fremstillingen.⁷³

Eiendomsdannelse må rette fokuset både mot de enkeltstående transaksjoner, relasjoner og se på avhengigheten mellom transaksjonene i de ulike fasene, som prosjektet(ene) totalt sett er avhengig(e) av. Dette samspillet mellom de forskjellige institusjonelle rammer, legger grunnlaget for å se at Buitelaars institusjonelle tilnærming, som jeg introduserte innledningsvis, er veldig interessant i denne sammenheng. Når man etablerer et skille mellom retter forankret i kontraktsstrukturer, og de formelt registrerte eiendomsforhold og retter på bakgrunn av offentlige reguleringer, vil man se at eiendomsdannelse er en integrert del av hele areal- og transformasjonsprosessen. Dette legger også forholdene mer til rette, slik at man kan se hvordan de ulike institusjonelle rammene påvirker transaksjonskostnader og effektivitet, når myndigheter og brukere skaper forskjellige brukerregimer i forhold til eiendomsdannelsen og gjennomføringen. Dette henger sammen med fase to og fase tre, milepæl to – milepæl fem.



Figur 3: Transaksjoner i eiendomsdannelsen, med kryssrelasjoner til regulering og jordskifte.

Figuren viser tre trinn i eiendomsdannelsen, relasjonene mellom disse og reguleringsstatus for utviklingsprosjekter som er påtenkt for gjennomføring.

⁷³ Ramsjord, 2014, s. 92

3.7.2 Offentlig kontroll med eiendomsdannelse - matrikulær omforming

I denne casestudien skal jeg se på eiendomsdannelse og matrikulære utfordringer ved bytransformasjon. Det omkringliggende lovgrunnlaget og de institusjonelle rammene er derfor viktig for å forstå rammene rundt de eiendomstekniske operasjonene.

Det er kommunen som matrikkel- og planmyndighet som tar avgjørelsene i forhold til oppheving av de eksisterende eiendomsforhold, og oppretting av institusjonelt byggeklare eiendomstomter. Er utbygger og eier samme ”person”, kan gjennomføringen normalt gjøres gjennom en eller to operasjoner. Ved to operasjoner må utbygger først sørge for at det blir foretatt deling og indentifisering av arealet som skal bli overført fra de omkringliggende eiendommer, for deretter å sammenslå alle eiendomsenheter matrikulert, før det kan søkes om å opprette eiendomstomter som skal danne eiendomsstrukturen.⁷⁴

Ved å gjennomføre kun en operasjon, sender utbygger søknad om opprettelse av nye eiendomstomter, så utvisker man de eksisterende matrikulerte enheter, enten disse er i et reelt eierskap for utbygger eller om vedkommende også skulle ha formell hjemmel til eiendomsenheter. Denne utslettingen skjer uavhengig av krav om måling eller sammenslåing av eiendomsenheter, uten annen dokumentasjon enn rettsgyldig eierforhold i forhold til arealinnehavet på selve byggetomten.⁷⁵Slik vil situasjonen også være om utbygger har skaffet tilleggsareal på naboeiendommer for å kunne utvide planområdet i tillegg til det reelt anskaffede areal.

Dagens gjeldende regelverk angående matrikulære forretninger, altså omforming av eksisterende eiendomsstruktur, slik at den skal samsvare med regelverk og reguleringsstatus for etablering av byggetomten(e), innebærer således at operasjonen gjennomføres i to ulike trinn. Det skal søkes til kommunal myndighet om:

[...]opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller om opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eiendomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak etter første punktum skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan. (pbl § 20-1 litera m, første og andre punktum).⁷⁶

Opprettelse eller endring i eksisterende eiendom skal ikke gjennomføres slik at det anlegges tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering.⁷⁷

⁷⁴ Røsnes, August E. 2014

⁷⁵ Røsnes, August E. 2014

⁷⁶ Andresen, J. 2014

⁷⁷ Røsnes, August E. 2014 og jf. pbl. § 26, sitert Andresen, J. 2014

Når bygningsmyndighetene skal ta denne avgjørelsen skal de ikke ta stilling til de privatrettslige forhold. Tillatelse innebærer ingen avgjørelse hva angår de privatrettslige forhold.⁷⁸

Kommunen kan endre og legge til opplysninger som kommunen fører i matrikkelen, når dette kan gjennomføres uten å holde oppmålingsforretning. Andre organer som på lik linje fører opplysninger i matrikkelen, kan rette, endre og legge til opplysninger på lik linje som kommunen.⁷⁹ Dette betyr at man ikke trenger et ”eget” vedtak for å skulle opprette en eiendom etter lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl.), så lenge de endringer som gjøres er i samsvar med offentlig regulering.⁸⁰

Det må være gitt tillatelse til opprettelse av ny eiendomsenhet for det arealet overføringen skal sammenslås med.⁸¹

Når eiendommene innenfor planavgrensningen har fått sin matrikulære status, kan sammenslåing av de eksisterende eiendomsenheter til en ny eiendomsenhet avklares, dette kan den formelle eier eller den med grunnbokshjemmel til eiendomsenhetene som står for sammenslåing kreve.⁸²

For å kunne etablere nye eiendomsenheter må det foreligge innvilget byggesøknad. Ved et byutviklingsprosjekt, av en viss størrelse, er det ofte vanlig med en todelt byggesøknad, en ang. rammetillatelse og en for igangsetting av bygging.

De ulike grunneiendommene etableres normalt etter godkjent rammesøknad, for anleggseiendom eventuelt når igangsettingstillatelsen foreligger.⁸³ Etter dette, når eiendommene er matrikulert med reguleringer og registrert som eiendomstomter og volum for anleggseiendom, vil disse eiendomsenhetene være institusjonelle byggeklare enheter.⁸⁴

3.8 FASE TRE - Eierseksjonsloven og borettslagslova

Fase tre

Fase tre vil gå gjennom kommunen uansett, dette skjer gjennom kommunal myndighets- og tjenesteutøvelse jf. eierseksjonsloven. Når et utviklingsprosjektet har bygninger med ulike funksjoner, kombinasjon av bolig og næringsvirksomhet, må man organisere bygningseiendom under de registrerte eiendomstomter. Her kan man som nevnt velge mellom eierseksjoner eller borettslag. Hvor borettslag går via Brønnøysundregistrene, og ikke kommunen, mht. at borettslag er et slags selskap. Dette valget er opp til utvikler. Dannelsen av bygningseiendom må skje etter at den klargjorte byggegrunnen er produsert.

⁷⁸ Jf. pbl. § 21-6

⁷⁹ Jf. matrl. § 26-1

⁸⁰ Jf. pbl. §§ 20-1 litera m, 26-1.

⁸¹ Andresen, J. 2014

⁸² Røsnes, August E. 2014

⁸³ Røsnes, August E. 2014

⁸⁴ Røsnes, August E. 2014

Transformasjon bygger nesten alltid på forhåndssalg til forbrukere, og disse har krav på en rekke opplysninger knyttet til sluttproduktet (leilighetene) de kjøper, f.eks. hvordan eiendomsforholdene organiseres. Dette er forhold som utbygger må ta stilling til ved et tidlig stadium, i fase to eller så tidlig som i fase en. De betraktninger som er knyttet til fase to, er det samme som ble etablert allerede i fase en.

3.8.1 Matrikkel og matrikkellova

Matrikkelen skal sikre at man får tilgang til viktige eiendomsopplysninger, gjennom at man fører et ensartet og pålitelig register over alle eiendommer i landet, at alle grenser og eiendomsforhold blir klarlagt.⁸⁵

Matrikkelloven definerer det som ”landet sitt offisielle register over fast eiendom, og under dette bygninger, bustader og adresser”.⁸⁶ Matrikkelen skal inneholde opplysninger og identifisere den enkelte matrikkelenhet, alle eiendommer, boliger og adresser i landet. Matrikkelen inneholder også eiendomskart.

Når en eiendom blir delt, blir noe av arealet på eiendommen fradelt. Etter delingen, oppstår det en ny og selvstendig matrikkelenhet med egne matrikkelnumre. For at man senere skal kunne tinglyse, for eksempel pantobligasjoner, må eiendommen stå med egen unik identitet.⁸⁷ Denne selvstendige og unike identiteten er matrikkelnumrene, og består videre av kommune-, gårds-, bruks-, feste- og seksjonsnummer. Eiendommen må være matrikkelført for å skulle kunne føres inn i grunnboken, matrikkelført eiendom blir derfor svært viktig ved en transformasjons-/ utbyggingsprosess - hvor utvikler er helt avhengig av å skulle kunne stille sikkerhet.⁸⁸ Deling av eiendom blir regulert både av plan og bygningsloven og matrikkelloven.

Når man skal etablere en eiendom under en annen eiendom vil dette bli definert som anleggseiendom.⁸⁹ Anleggseiendommen fradeles og opprettes som egen matrikkelenhet dvs. gårdsnummer og bruksnummer.

Skal anleggseiendommen og grunneiendommen benyttes under ett, må man tinglyse en erklæring som sier at eiendommene ikke kan selges eller pantsettes hver for seg.⁹⁰ Festegrunn kan ikke inngå som del av anleggseiendom.

⁸⁵ Andresen, J. 2014

⁸⁶ Jf. matrl. § 3 a definerer

⁸⁷ Andresen, J. 2014

⁸⁸ Andresen, J. 2014

⁸⁹ Jf. matrl. § 5 bokstav b

⁹⁰ Jf. matrl. § 11 femte ledd

3.8.2 Tinglysning og tinglysingsloven

Når matrikkelført eiendom blir skrevet inn i grunnboken med sitt eget grunnbokblad, kan det ikke tinglyses uten at melding til tinglysning om opprettelse av matrikkelenheten senest samtidig blir registrert i grunnboken.⁹¹ Ved registrering i grunnboken, vil man kunne registrere heftelser som servitutter og pengeheftelser på eiendommen. En utfordring man møter ved å legge en transformasjon gjennom flere byggetrinn, er at de ulike byggetrinn inneholder flere bygninger. Dette henger sammen med etablering av panteobjekt for det enkelte trinn eller bygning. Fordi pantlover ikke kan ta pant i kun del av en eiendom, men eiendomsrett til fast eiendom, tinglyst særlig rett i fast eiendom eller ideell andel i slike rettigheter.⁹²

Selve matrikkelarbeidet er en ren forutsetning for opprettelse av grunnbokbladet.

Dersom man ved dette arbeidet skulle bli forsinket i prosessen vil dette direkte påvirke tinglysningsmyndigheten sin adgang til å skulle opprette grunnbokblad på matrikkelenheten, som igjen vil forsinke muligheten for utvikler til å skulle stille sikkerhet for kreditt, videre seksjonerings osv. Tinglysingsloven er også knyttet til og vil mest sannsynlig inngå i flere av de operasjonene som en transformasjon vil inneholde f.eks. slette heftelser og pantefrafall.

Når man deler en eiendom, vil hjemmelen og heftelsene som hviler på den opprinnelige eiendommen følge med over på det nye grunnbokbladet. Skal hjemmelen til den fradelte parsellen overføres, må heftelsene som tidligere hvilte på den opprinnelige eiendommen bli frafalt eller avlyst dersom de skulle være til hinder for hjemmeloverføringen. Slike heftelser kan f.eks. være panteheftelse, ulike forkjøpsretter urådighet m.m.

Når hjemmelen til eiendommen overføres, vil man måtte betale dokumentavgift.

Lovgrunnlaget som regulerer dokumentavgift har vært under endring. Fra 1. Januar 2014 ble det lovpålagt å betale avgift ved tinglysning av dokument som overfører hjemmel til fast eiendom, dvs. også bygning på fremmed grunn og tilhørende festerett til tomten.⁹³

Avgiftsgrunnlaget, blir fastsatt på bakgrunn av salgsverdien av den faste eiendommen.⁹⁴

I utgangspunktet, vil alle ulike former for eierovergang, hjemmeloverføringer, utløse dokumentavgift dersom eierskifte skal registreres i Grunnboken.⁹⁵ Det er flere ulike fritak.⁹⁶ Ulike selskapsrettslige

⁹¹ Jf. tingl. § 12 a, sitert Andresen, J. 2014

⁹² Jf. pantel. § 2-1 første passus

⁹³ Reglene om dokumentavgift reguleres av lov om dokumentavgift av 12. Desember 1975 nr. 59, følgelig Dokumentavgiftsloven (dal.).

⁹⁴ Jf. dal. § 7 første passus

⁹⁵ Andresen, J. 2014

⁹⁶ Jf. dal. § 2

omorganiseringer og overdragelser av fast eiendom, vil kunne påvirke tinglysningsgebyr og dokumentavgiften.

Om servitutter skal sikre en fremtidig bruk, må de tinglyses.

Ved selve seksjoneringen er det kommunen som sender seksjoneringsbegjæringen til tinglysning. Hver seksjon vil da få sitt eget grunnbokblad, hvor hjemmel og heftelsene fra den opprinnelige eiendommen blir overført.

4. INSTITUSJONELLE RAMMEVILKÅR

Jeg har valgt å strukturere mye av de institusjonelle rammevilkårene inn under de ulike fasene tidligere i oppgaven mht. fremstilling og struktur.

4.1 Rammevilkår for re-parsellering av området

Byplanleggingen i Norge er styrt gjennom et regulativt plansystem, som fastsetter hvor, når og hvordan utbygging skal kunne skje. På det lokale nivå er alle de ulike plantypene og vedtak juridisk bindende, og et transformasjonsprosjekt, vil måtte forholde seg til disse rammer hva angår omfang, grad av utnyttelse osv. Prosjektet må forholde seg til område- eller detaljreguleringer, innenfor de overordnede rammene som kommunen har satt gjennom gjeldende planer. Det må således foreligge godkjent reguleringsplan for å fremme jordskifte, jeg tar derfor den forutsetningen at området får ønsket regulering eller at dette utarbeides parallelt. Utviklingskontrollen som gjennomføres, må således forholde seg til kommunens krav og øvrige vilkår slik de vil nedfelles i tillatelser til bygging, dannelse av eiendomsenheter osv. De offentlige reguleringer og tillatelser etter plan- og utviklingskontrollen, fra den offentligrettslige side – vil åpne opp for muligheter - og begrense den privatrettslige utfoldelse.

I Norge kan private aktører initiere detaljplaner, og dette legger grunnlaget for å kunne påvirke hvor, når og hvordan et transformasjonsprosjekt skal gjennomføres.⁹⁷ De offentlige reguleringer setter ikke den private eiendomsretten til side, og ved transformasjon, der de offentlige reguleringer møter et til dels komplisert bilde av ("formelle" og "uformelle") eiendomsforhold, vil dette unngåelig medført et sterkt behov for koordinering mellom gjennomføringen av de ulike transaksjoner. Den godkjente reguleringsplanen gir i utgangspunktet grunnlag for ekspropriasjon. Dette virkemiddelet kan sees på som en aktiv arealbrukspolicy, basert på offentlig grunnerverv, som bortimot er helt fraværende ved et slikt transformasjonsområde og i de fleste kommuner i dag.⁹⁸ Tema knyttet til ekspropriasjon og offentlig grunnerverv er ikke innenfor oppgavens virkeområde, og vil derfor ikke bli gjennomgått nærmere.

⁹⁷ Jf. pbl. § 12-3

⁹⁸ Nordahl, 2007; Sitert, Ramsjord, 2014, s. 49

Denne koordineringen mellom de offentlige reguleringer og de eksisterende ("formelle" og "reelle") eiendomsforhold, kan vanligvis løses på bakgrunn og være forankret i avtalefriheten innenfor markedet for eiendomsbaserte retter. Men, skal slike privatrettslige disposisjoner ivareta avalens hensikt, å ha beskyttelse ovenfor statens makt, må de oppfylle visse formkrav for å kunne oppnå offentligrettslig gyldighet. Disse kravene kan være knyttet til selve objektet, til dokumentasjon eller til selve prosessen for å oppnå offentligrettslig vedtak.⁹⁹

I min sammenheng, vil den private initieringsretten gjøre at initiativtakeren som "privat" aktør får mulighet til å påvirke planleggingen av området i retning av de løsninger som ivaretar markedsbehov og de kommersielle hensyn i forhold til gjennomføringen. Ved den private initieringsretten, kan man påvirke avgrensingen av planområdet, og man vil derfor indirekte også påvirke hvilke eiendomsretter som faktisk berøres, samt utformingen av nye fysiske strukturer og andre forhold knyttet til organisering.

4.2 Jordskifte - jordskiftelovens virkemidler

Jordskifteretten

Jordskiftedomstolen er en særdomstol.¹⁰⁰ Deres kompetanse er saklig og positivt avgrenset, og de behandler kun saker etter jordskifteloven. Man skiller i hovedsak mellom to typer saker, rettendrede med hjemmel i jordskifteloven (jskl.) § 2 og de rettsfastsettende med hjemmel etter jskl. §§ 88 og 88a.

Dagens byutviklingspolicy i Norge bygger på at man vil intensivere arealbruken i de eksisterende byer og tettsteder gjennom transformasjon og gjenbruk av areal innenfor byggesonen. Det er dette, som danner grunnlaget for de institusjonelle endringene som ledet til flere nye muligheter for bruk av jordskiftevirkemidler - altså en norsk versjon av "land readjustment" - som en metode for å kunne gjennomføre planer med implementering av prosjekt. Den vanlige formen for å benytte "land readjustment"- virkemidler er når området som er tenkt til bruk av transformasjon består av flere eiendommer med interessemotsatte eiere, og når realiseringen av planområdet forutsetter en koordinert reorganisering av eiendomsforholdene.

Om utvikler skal rekvirere, må de ha eiendomsrett eller rettigheter i en eller flere av eiendommene på planområdet, og videre rekvirere jordskifte på bakgrunn av den begrunnelse som etter jordskifterettens vurdering oppfyller vilkårene for fremming.¹⁰¹

⁹⁹ Røsnes, August E. 2014

¹⁰⁰ Jf. domstolloven §§ 1 og 2

¹⁰¹ Jf. jskl. §§ 1, 3 og § 5.

Jordskifteretten, etter spørsmål om urbant jordskifte fra utvikler, må ta stilling til hvordan de kan ettergi kravet fra eierne,¹⁰² og deres ønsker om fysisk og institusjonell omforming av eiendommene. Dette innebærer også hvordan eiendomsenheter kan etableres.¹⁰³

For at denne formen for dannelse skal kunne gjennomføres, må utvikler, som har bedt om bruk av jordskifte, ha etablert eierskap og rettigheter til det aktuelle jordskifteområdet.

Eierrådigheten til disse disposisjonene, til de ulike eiendomsenheter på planområdet, kan foreligge formelt og reelt i kraft av tinglyste overdragelser, eller faktisk bare i reell kraft gjennom bruk av fullmakter, og forskjellige avtalerettslige konstruksjoner.¹⁰⁴

Om utvikler skulle rekvirert urbant jordskifte, vil dette skje etter at de har gjennomført og sikret seg rådighet over området. Etablering av et nytt tomtemønster, etter jskl.¹⁰⁵ kan bare kreves når eierne som blir omfattet av jordskiftesaken er enige om det¹⁰⁶.

De nye eiendomsforhold blir visket ut, og man anlegger nye tomter, med ny avgrensning, plassering og størrelse. Ved en slik type omforming, altså omgjøring innenfor grunn på en eiers hånd, avviker fra den normale bruk av jskl. § 2 litera b, der man normalt verdsetter grunnen og overfører mellom registerenheter tilhørende ulike eiere.¹⁰⁷

Endringene i jordskifteloven (jskl.) i 2006 og 2007, førte til at man fikk adgang til å gjennomføre jordskifte i urbane områder¹⁰⁸. Dette forholdet har bidratt til å forsterke forholdet mellom jordskifteretten og registreringsmyndighetene.¹⁰⁹ Jordskifteretten kan nå foreta fysisk avgrensning av faste eiendommer, å fastslå at matrikkelenheter skal endres eller opprettes.¹¹⁰ Rene overføringer av areal mellom eiendommer, eller til nye, er i utgangspunktet transaksjoner som ligger under eiendomsregimet, men som samtidig er avhengig av det offentlige godkjennelse for å kunne gjennomføres. Den vanlige prosedyren går gjennom kommunen, man søker om tillatelse. Ved jordskiftesaker vil ikke et slikt delingsvedtak være nødvendig, om omformingen er i tråd med reguleringen.¹¹¹ Altså, ”delingsvedtaket” som til vanlig foreligger, utgår i jordskiftesaker som bygger på en godkjent detalj- eller områderegulering. Deling kan kun fremmes av

¹⁰² Jf. jskl. §§ 3,15, og §§ 25 og 26

¹⁰³ Ramsjord 2014

¹⁰⁴ Ramsjord 2014

¹⁰⁵ Jf. jskl. § 2 bokstav i

¹⁰⁶ Jf. jskl. § 5 tredje ledd, nr. 2 flertalls krav jf. § 5 fjerde ledd

¹⁰⁷ Ramsjord 2014

¹⁰⁸ Jf. jskl. § 2 bokstav h og i

¹⁰⁹ Ramsjord, 2014, jf. pbl. §§ 20-1 litera m, 26-1

¹¹⁰ Jf. jskl. §§ 86 og 87

¹¹¹ Ramsjord, 2014, s. 99 og jf. jskl. § 86 og pbl. § 20-1 litera m

hjemmelshaver registrert i grunnboken. Ved arealoverføring/deling med sammenslåing/grensejustering skal hjemmelshaver til alle de berørte eiendommer samtykke i søknaden.

Formålet med avsnittet er å kunne vise hvordan prosessen ved etablering av eiendomsenheter og eiendomsdannelsen i kompliserte transformasjonsprosjekter kan løses med jordskifte, urbant jordskifte. Det faktum at jordskifteretten kan omforme og tilrettelegge for etablering av eiendom, gjør at denne løsningen kan bidra til raskere prosjektgjennomføring, bedre vekting av de ulike interesser, samt bedre forholdet mellom de involverte parter. Det som er interessant, er hvordan dette virkemiddelet kan bidra til å effektivisere eiendomsdannelsen i utviklingen.

Jordskifte er et særst egnet virkemiddel som både kan løse problemer relatert til avhengighet mellom innehavere av de eiendomsbaserte retter, som i vesentlig grad begrenser seg til fase en, og et virkemiddel for å løse utfordringer relatert til selve eiendomsdannelsen, hovedsakelig avgrenset til fase to.¹¹² Skulle jordskifte initieres på bakgrunn av frivillig samling av land i fase en ved utviklingen av prosjektet, utgjør dette et alternativ til eiendomsdannelse til det ”kommunale brukerregimet” i regi av utbygger. I fase en kan jordskifteretten fordele planskapt verdier og kostnader, og i fase to, kan de være et virkemiddel for eiendomsdannelse.

Fase tre, er i alle tilfeller forbeholdt det kommunales myndighets- og tjenesteutøvelse jf. eierseksjonsloven. Dette betyr således at jordskifte er et mulig alternativ til frivillige transaksjoner i fase en, og at det for fase to er mulig å løse behovet for eiendomsdannelse via to ulike løp: ”jordskiftebrukerregime”- eller ”det kommunale brukerregimet”.

Jordskifte sammenholdt med registrering/eiendomsdanning

Jordskifteloven § 2 b, gir jordskifteretten hjemmel til å omforme eiendommene ved ombytting av grunn og retter. I casestudien, om jordskifte benyttes, vil dette skje på bakgrunn av vedtatt reguleringsplan¹¹³. Ved endring av eiendomsstrukturen må det gjennomføres flere matrikulære operasjoner som deling, sammenføyning og regulering av grenser. Deling av eiendom blir regulert av kapittel 10 i jordskifteloven. Jordskifteretten foretar fysisk avgrensning av eiendommene, og fastslår at matrikkelenheter skal endres eller opprettes.¹¹⁴ Jordskifteretten kan overlate dette arbeidet til kommunen. Det er i utgangspunktet jordskifteretten som skal vurdere om deling av eiendommen skal utføres av jordskifteretten eller kommunen. Reglene om oppmålingsforretninger i matrikkelloven, gjelder også for jordskifteretten.¹¹⁵

¹¹² Ramsjord 2014

¹¹³ Jf. Jskl. § 2 bokstav i nr. 2

¹¹⁴ Jf. jskl. §§ 86 og 87

¹¹⁵ Jf. jskl. § 87

4.3 Jordskiftestyrt endring og dannelse av nye eiendomsforhold

- Komparativ studie

Ved å se på de ulike regimene knyttet til det å skulle realisere gjennomføringen av utviklingen på transformasjonsområdet, sett i forhold til transaksjonskostnader og effektivitet, relatert til samling av land og eiendomsdannelse, vil legge grunnlaget for å gjøre seg betraktninger om bruk av jordskiftevirkemidler til ulike formål knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Jeg vil trekke inn noen erfaringer som andre har gjort seg ved slik gjennomføring andre steder. Jeg bygger også denne delen (kap.4.3) på undersøkelsene og studiene som Ramsjord (2014) har gjennomført på området. Informasjon og alle konklusjoner relatert til transformasjonen på Løren, er således, på bakgrunn av hans arbeider på området.

Løren i Oslo var et transformasjonsområde med flere ulike registrerte eiendomsenheter, med ulike begrensede rettigheter knyttet til de ulike eiendommene (positive og negative). Eierstrukturen på området, fremsto nokså fragmentert, men gjennom frivillige kontraktsstrukturer hadde utbygger skaffet seg ”formell” eller ”reelt eierskap” over planområdet. Eiendomsforholdene var ikke tilsvarende prosjektplanene, eller de to offentlige godkjente reguleringsplanene for planområdet. De la føringer at området skulle gå fra industri- næring- og eneboligformål, til kombinasjoner av bolig- og næringsformål, samtidig med en mye høyere areal utnyttelse og med kvartalsmessig blokkbebyggelse med fellesfunksjoner.¹¹⁶ Det å analysere eiendomsdannelsen i et institusjonelt perspektiv, med kunnskap og bruk av annen litteratur innen eiendomsfag/eiendomsutvikling og jordskifte vil være nyttig. Denne vinklingen kartlegger hvorfor det i situasjoner det ikke danner seg tvist, er interessant å benytte seg av jordskiftedomstolens kompetanse ved gjennomføringen av et transformasjonsprosjekt. Dette innebærer hvilke transaksjoner som er involvert, hvordan de ulike oppgaver fordeles mellom domstol, parter og planmyndighet, samt hvordan denne organiseringen bidrar til å påvirke aktørene i prosessen.

Eiendomsforholdene måtte på Løren i utgangspunktet omformes totalt hvis realiseringen av prosjektet skulle kunne gjennomføres. I tidligfasen av prosjektet hadde utbygger en såpass sterk og dominerende posisjon at det i samarbeid med eksterne konsulenter med fagkunnskap rundt jordskifte ble valgt å kreve jordskifte for området. Alternativet til dette valget ville vært en ordinær eiendomsdannelsesprosess i regi av det kommunale delings, oppmåling og matrikkelsystemet. Bruk av jordskifte var på grunnlag av betraktninger på bakgrunn av de to ulike systemenes formelle og uformelle institusjoner, altså: regelverkene, praktiseringen, organisering og kapasitet til gjennomføring. Ved bruk av jordskifte får man gjennomført alt i en og samme prosess. Konklusjonene for utbygger var at bruk av jordskifte ville påvirke ressursbruken ved gjennomføring, slik at denne ble mindre ved de nødvendige transaksjoner.

¹¹⁶ Ramsjord, 2014, s. 96-104

Ved å benytte seg av jordskifte ved eiendomsdannelsen fikk man effektivisert prosessen gjennom jordskifterettens arbeidsmåte i forhold til transaksjoner som klarlegger, omformer, danner og sørger for at de formelle eiendomsforhold er tilpasset prosjektet og transformasjonen, slik de fremkommer i offentlige objekt- og rettighetsregistre.¹¹⁷ Erfaringene som ble gjort ved transformasjonene på Løren tyder på at jordskifterettens organisering som organ og domstol påvirker balanseringen av offentlige og private interesser i prosessen, og denne organiseringen sammen med de formelle institusjonelle rammer synes bedre til å passe til bytransformasjon, i forhold til det kommunale alternativet. Det kommunale alternativet opererer under helt andre formelle og uformelle institusjonelle rammer. Men det må foreligge godkjent reguleringsplan for å fremme jordskifte.

Dette tyder på at rollefordelingen under planlegging og gjennomføring av bytransformasjonen, sammen med mulighetene for private til å fatte planinitiativ, samt utfordringene knyttet til eiendomsdannelsen i det kommunale systemet, forklarer jordskiftesakene.¹¹⁸

Det er ikke meningen at jeg her på bakgrunn av noen få observasjoner slutter meg til dette, og sier at slik er det ”allmenne”, eller hevder at observasjonene sannsynlig skulle samsvare med andre like områder, men dra lærdom av lignende prosesser, gjennomført ved tilsvarende steder. Siden de institusjonelle formelle rammene i utgangspunktet er like, vil de mest sannsynlig utspilles likt - men trenger ikke, uavhengig av hvor transformasjonen skulle finne seg.

Det viktige og sentrale er å skulle påpeke at private aktører som arbeider innenfor eiendomsutvikling har drevet med prosjektplanlegging, og med dette som utgangspunkt, har initiert, og etter hvert fått godkjent reguleringsplaner for det tiltenkte transformasjonsprosjekt. Med bakgrunn i dette videre gjennomgått utviklingskontroll med sikte på realiseringen av prosjekt.¹¹⁹

¹¹⁷ Ramsjord, 2014, s. 77

¹¹⁸ Ramsjord, 2014, s. 77

¹¹⁹ Ramsjord, 2014, s. 86

5. BESKRIVELSE AV CASEOMRÅDET

5.1 Områdeanalyse

Områdeanalysen over Grønlia er en systematisering av kunnskap for å forstå områdets generelle forutsetninger, kartlegge dagens situasjon, planer, framtidsmuligheter samt generelle muligheter.

I forbindelse med avhandlingen har jeg utført noen ”analyser” for å kunne avklare viktige forhold rundt området, samt gi en overordnet pekepinn på hvordan området



Bilde 1 viser deler av planområdet

er satt sammen gjennom eiendomsstruktur, eierstruktur, rettighetsstruktur, offentlig kommunikasjon, offentlige reguleringer, vedtatte planer, aktører, samt øvrige forhold knyttet til planområdet. Føringer i tidligere planer samt sentrale premisser blir gjennomgått. Jeg legger også noen sentrale premisser for gjennomføring senere i oppgaven.

Området Grønlia, er et av 13 delområder i Fjordbyen. Fjordbyen er et prosjekt der store områder rundt Oslofjorden skal frigjøres. Fjordbyplanen har et mål om at disse arealene skal transformeres og brukes som et ledd i ny byutvikling med hovedfokus på bolig, næring og offentlige byrom.

Område – Hva finnes

Området jeg har jobbet med heter Grønlia, og er et av 13 delområder i Fjordbyen.

Grønlia sammen med Sørenga utgjør området Lohavn. Lohavn ligger sør for Bjørvika, Bispevika, Middelalderparken, og nord for Sydhavna. I øst avgrenses planområdet av Ekebergskråningen og i sør av Sydhavna. Det er i utgangspunktet lite aktivitet her. Grønlia har tidligere vært et havneområde som nå klargjøres for å bli et boligområde.

Aktører som er eiere på området er Oslo kommune, Oslo Havn FK, HAV EIENDOM AS, D8 Grønnlikaia AS, Jernbaneverket og Statens vegvesen.

5.2 Eiendomsforhold

Eiendomsforhold, struktur- og rettighetsstrukturer

Grønlia har ikke i dag bestående bystruktur eller noen former for eksisterende struktur hva angår byform. Men, den fremtidige strukturen og bebyggelse- og tomtemønsteret legger føringer for arealutnyttelsen, infrastruktur, samt de øvrige byfunksjoner. Off.

reguleringer og prosjektplanlegging vil videre legge føringer for organisering av fremtidige eiendomsforhold.

Det er 13 ulike eiendomsenheter på området, eid av seks ulike aktører. Når de skal dele opp og transformere de eksisterende eiendomsforhold, vil dette legge grunnlaget for videre planlegging, samt mulighetene for gjennomføring. Denne formen for eiendomsdannelse er mindre komplisert enn gjenbruk av bebygd areal.

Ved gjenbruk av areal vil man måtte legge om den eksisterende infrastruktur for å kunne oppnå høyere arealutnyttelse eller for å kunne muliggjøre tomtemønsteret som skaper høyere utnyttelse.

Jeg tar stilling til planlagt infrastruktur, men denne er planlagt i forhold til utbygging og vil derfor ikke skape nevneverdig problemer slik ”eldre” infrastruktur kan gjøre.

Det å skulle etablere og anlegge nye eiendommer på Grønlia, kan sies å være mer et spørsmål om hva de gjeldende planene sier om løsninger av fordelinger av arealbruk, byggetomter eller byggetrinn, og de regulerende forutsetninger for å kunne iverksette bygging. De ulike byggetomter vil kunne bestå av flere registrerte eiendomsenheter, følgelig eiendomstomter eller matrikkelenheter, med tilhørende rettigheter. De ulike byggetomter, de ulike trinn, vil altså være en arealenhet som kan gi plass til bygning(er) og anlegg ved transformasjon.¹²⁰

Det å skulle oppheve de eksisterende eiendomsforhold vil helt naturlig møte mange andre problemer og utfordringer enn de rent fysisk-strukturelle på planområdet.



Figur 4 Illustrasjon av dagens eiendomsforhold

¹²⁰ Røsnes, August E. 2014

5.3 Beskrivelse av sentrale aktører i området

Introduksjon

Nedenfor lister jeg opp de ulike aktører som er grunneiere på området, samt hvordan rettighets og eierstrukturen er.

AKTØRER

Området eies av Oslo kommune, Oslo Havn KF, HAV EIENDOM AS, D8 Grønlikaia AS, Jernbaneverket og Staten vegvesen.

5.3.1 HAV EIENDOM AS

HAV EIENDOM AS

HAV EIENDOM AS er et aksjeselskap som eies 100 % av Oslo Havn KF.

Selskapets hovedformål er å bidra og delta i byutviklingen i Bjørvika-området gjennom utviklingsarbeid, utleie, forvaltning, kjøp og øvrig salg av fast eiendom. HAV EIENDOM AS besitter 66 % av Bjørvika Utvikling (BU) AS, som igjen har 100 % eierandel i Bjørvika Infrastruktur (BI) AS.¹²¹

Utviklingen av eiendommene som HAV EIENDOM AS besitter vil strekke seg over flere år, fremdriften samkjøres og koordineres med Oslo Havn KFs vedtatte flytting av havnedriften fra området.

HAV EIENDOM AS eier også eiendommen D8 på planområdet, en relativ liten tomt. D8 Grønlikaia AS ble opprettet 2012, og er konstituert under virke/bransje ”drift av havne og kaianlegg”, men vedtektsfestet og virksomhetens formål gjennom Brønnøysundregisteret er ”virksomhet gjennom eiendomsutvikling”.

HAV EIENDOM AS eier to eiendommer på området, til sammen utgjør de ca. 12 000 kvm.

5.3.2 Oslo Havn KF

Oslo Havn KF

Oslo Havn KF, er et offentlig og kommunalt foretak underlagt Oslo kommune. Foretaket gikk tidligere under navnet Oslo havnevesen (OHV), og er i dag forkortet til HAV.

Hovedformålet til Oslo Havn KF er å legge til rette og sørge for en rasjonell drift av havnen gjennom effektiv og miljøvennlig transport, ha kontroll på trafikken i havneområdet, og fungere som forvalter av

¹²¹ Oppslag i Brønnøysundregistrene, se kilder for utdypende beretning

havnens eiendommer og øvrige innretninger. Dette skal gjennomføres både økonomisk og miljømessig. Oslo Havn KF skal også jobbe for å planlegge en best mulig utbygging og drift av havnen, samt trygge den øvrige ferdsel i havneområdet. Oslo Havn KF forvalter også en rekke eiendommer rundt havneområdet, samt selger krantjenester til havnens kunder.

Oslo Havn KF eier to store eiendommer innenfor planområdet, tilsammen utgjør de ca. 38 500 kvm.

5.3.3 D8 Grønlikaia AS

D8 Grønlikaia AS

D8 Grønlikaia er en relativ liten tomt, og eies indirekte 100 % av HAV EIENDOM AS.

Bedriften ble opprettet i 2012, og er konstituert som et AS under virke/bransje “drift av havne- og kaianlegg”.¹²² Selskapets firmanavn i Brønnøysundregisteret er D8 Grønlikaia AS, og både vedtektsfestet og virksomhetens formål er ”virksomhet gjennom eiendomsutvikling”.¹²³

5.3.4 OSLO KOMMUNE

Oslo kommune

Oslo kommune er en betydelig aktør. Oslo kommune fungerer som administrasjonssenter og hovedstad i Norge. Oslo kommune eier en eiendom innenfor området på ca. 17 000 kvm.

5.3.5 Jernbaneverket

Jernbaneverket

Jernbaneverket er et offentlig foretak som skal drifte, vedlikeholde og bygge ut statens jernbaneinfrastruktur med tilhørende anlegg og innretning. Jernbaneverket har videre det overordnede ansvaret for trafikkstyringen på det nasjonale jernbanenettet. Jernbaneverket eier fire eiendommer på området, tre av dem ligger innenfor planområdet, en ligger langs eiendommen, men man vil nok bruke noe av denne ved utbygging (gnr. 235, bnr. 29). Eiendommene er små, og utgjør totalt sett kun ca. 5 000 kvm. Eiendommene ligger delvis brakk i dag.

¹²² Oppslag i Brønnøysundregistrene, se kilder for utdypende beretning

¹²³ Oppslag i Brønnøysundregistrene, se kilder for utdypende beretning

5.3.6 Statens vegvesen

Statens vegvesen

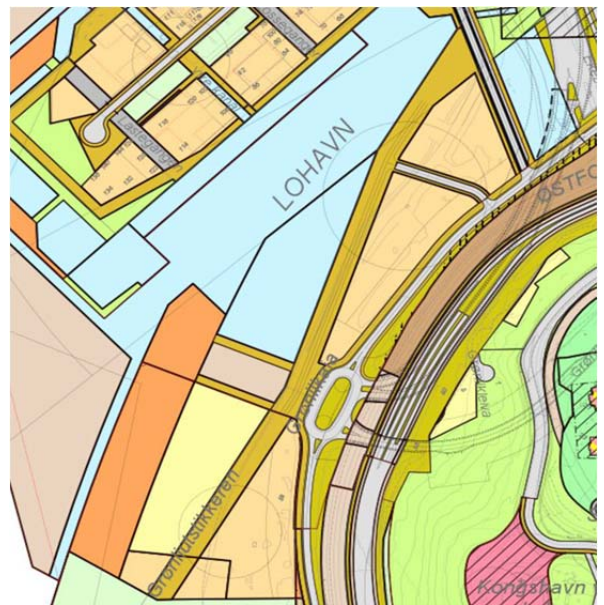
Statens vegvesen sitt arbeidsområde omfatter flere ulike virksomhetsfelt. Hensikten med arbeidet er at alle som går, sykler, kjører eller reiser kollektivt skal komme trygt og sikkert fram dit de skal. Statens vegvesen er organisasjonen som planlegger, bygger, drifter og vedlikeholder alle riks- og fylkesvegene rundt i Norge. Statens vegvesen eier to eiendommer på området, tilsammen på 69 00 kvm. Eiendommene ligger delvis i brakk, samt består av noe ”snau skog”.

5.4 Offentlige reguleringer

5.4.1 Planstatus og sentrale premisser

Området Grønlia vil etter sin transformasjon utgjøre avslutningen av byutviklingen i Bjørvika i sør, mens den fastsatte buffersonen i reguleringsplanen vil fungere som et maritimt rekreasjonsområde mellom Bjørvika og de ulike havnefunksjonene i Sydhavna.

Operakvarteret med sine boliger var ferdigstilt 2010, og høsten 2011 flyttet de første inn i boliger på Sørenga. Operakvarteret rommer ca. 380 boliger, men Sørengautstikkeren har 1 080 boliger. På Bispevika skal det anlegges og utvikles ca. 1 400 boliger, og på Paulskaia over 300 boliger. Rundt 2018 starter utbyggingen av Grønlia med 1 500 boliger. I min plantegning er det 1 530 boliger, fordelt over atten bygninger, spredt over fire byggefelt/byggetrinn.



Bilde 2 Viser utsnitt av reguleringsplan

Havnepromenaden er gjennomgående lagt til den eksisterende kaikant. Uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen skal anlegges på land langs promenaden og fungere som “romssekvenser” langs denne.

Planområdet har en meget attraktiv og sørvendt beliggenhet, men også en direkte tilknytning gjennom vestvendt henvendelse til fjordlandskapet og østover mot Ekebergåsen.

Ved overgangen mellom byen og havnen vil jeg anlegge en buffersone, hvor ca. sytten daa skal være tilgjengelig oppholdsareal for allmenheten.

Alnaelven har en variabel vannstand og vannkvalitet, noe som således skaper utfordringer knyttet til de store vannmengdene. Alna munner ut i Groruddalens leirjordområder og ulike rensetiltak vil nok ikke endre dette forholdet.

Alna utløpet bør ha få hindringer, slik at det ikke vil være fare for ”oppstuing”. Badekvaliteten ved Alnas utløp er svært vanskelig å si noe om, og kan derfor ikke garanteres, derfor vil anleggelse av buffersone til et maritimt friluftsområde være viktig for både bruk og annet sjøliv.

Havnepromenade

I plankonseptet er havnepromenaden anlagt på utsiden av boligbebyggelsen, dette i tråd med gjeldende regulering. Promenaden føres inn i et sydvendt parkareal med direkte utsyn og forbindelse til promenadens destinasjonspunkt i havnepromenadens foreløpige ende.

Kulturminner

Etter at den nye adkomsten til Sydhavnen kom ble den tidligere Kongshavn bebyggelsen revet, materialene fra denne bebyggelsen (Kongshavnveien 65 c-d) er meget godt bevart i påvente av ny plassering.

Offentlig kommunikasjon

Det vil være helt essensielt å sikre tilgjengelighet til området, både i form av offentlige kommunikasjonsmidler som buss og lokalbåt, men også klare å tilrettelegge for trafikksikker sykkeltrase mot sentrum.

Nedenfor selve Grønlia, ligger havna med Grønlikaia. Dette området består i dag vesentlig av havneinstallasjoner og jernbanespor, men målet er at dette skal bli bygget ut bymessig, med både boliger og nye transportanlegg som del av hele Fjordbyen.

Et enstemmig bystyre vedtok i august 2003 den overordnede reguleringsplanen for Bjørvika, Bispevika og Lohavn. Dette førte til at området ble delt i fire underområder, hvor Lohavn ble Sørengutstikkeren og Grønlia.

Etter vedtatt reguleringsplan for Sydhavna 26.august 2009, er alle områdene som ligger sør for Grønlia å betrakte som havneutviklingsområder. Grønlia er derfor Fjordbyens endepunkt i både sør og øst. Grønlia har naturlige gode solforhold, nærhet til vannet, og gode topologiske forhold til bebyggelse både på land og i vannet.

Forurenset grunn

Øvrige gravearbeider i området vil ikke berøre område med potensielt forurenset grunn.

Sjøbunnen utenfor antas å inneholde forurensete masser som ved omrøring kan medføre skade for livet i det nære sjøområdet. Det forutsettes at massene skjermes før utbygging og at planlagte tiltak som må fundamenteres på bunnen, skjer ved peler som rammes ned til bæredyktig grunn eller fjell.

5.4.1.1. Vedtatte planer

Vedtatte planer

Berørende lover og reguleringer:

Grønlia er et komplekst område iht. offentlig regulering av arealbruk. Den ligger i skillet mellom tre kommunedelplaner, hvor to er fra starten av 90-tallet og en har vært under utarbeidelse siden 2005. Området blir omtalt i reguleringsplanen for Sydhavna, men denne er fra 2006 og baserer seg for det meste på å definere reguleringene for havneområdet. Området ligger også på et sted som har mange føring for seg, blant annet har vi planer som Fjordbyplanen. Statlige retningslinjer som forbud mot bygging i strandsonen og nasjonal transport plan som snakker om fortetning rundt kollektivknutepunkt. Som hovedregel er mange av disse føringene gamle og utdaterte og omtaler ikke området jeg skal transformere. Det må utarbeides detaljert(e) reguleringsplan(er) og/eller områderegulering(er) for området pga. omfanget av utbygging og dagens (til dels uklare) reguleringsstatus. Denne planprosessen kan være preget av at utvikler, utarbeider områderegulering for området om kommunen overlater dette til utvikler,¹²⁴ eller eventuelt initierer detaljregulering på eget initiativ.¹²⁵

5.4.1.2 Reguleringsplan for Sydhavna

Reguleringsplan for Sydhavna:

Reguleringsplaner gir juridiske føring for hva du kan bygge eller hvordan du kan bruke bygget eller området. Området ligger innenfor den nordre del av reguleringsplanen for Sydhavna¹²⁶ og består av byggefeltene D9, D11- 14, tidligere en del av reguleringsplan S-4099 Bjørvika – Bispevika - Lohavn og buffersonen K3 ved Kongshavn.¹²⁷

¹²⁴ Jf. pbl. § 12-2 andre ledd

¹²⁵ Jf. pbl. §12-3 andre ledd

¹²⁶ Reguleringsplan S- 4463

¹²⁷ HAV EIENDOM AS, planinitiativ for Grønlia syd - Kongshavn buffersoner, link d

I reguleringsplanen for Sydhavna står det blant annet at:

Byggevolum

Reguleringsplanen for Sydhavna legger (som den tidligere Bjørvikaplanen) i stor grad opp til boligbebyggelse inn mot E18 Mosseveien/Østfoldbanen. Det tillatte byggevolumet er videreført fra reguleringsplanen for Bjørvika, men på et langt mindre område. Målet skal være å opprettholde byggevolumet og i tillegg så mye som mulig av bolig-andelen, selv om området ligger tett opp til støykilder som E18, jernbanen og havna. Områdets utbyggingspotensial som en direkte videreføring av Bjørvikaplanen av 2003 definert til 90 000 m² BRA, fordelt på 60 000 m² BRA bolig og 30 000 m² BRA (blandet) næringsformål. Det skal dessuten etableres uteoppholdsareal tilsvarende 20% av BRA bolig.¹²⁸

5.4.1.3 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur

Bjørvika Infrastruktur AS (BI) har det overordnede ansvaret for bygging og koordinering av teknisk infrastruktur. Bjørvika Infrastruktur AS (BI) eier 100 % av Bjørvika Utvikling AS.¹²⁹

Dette omfatter hovedanlegg for vann, avløp og overvann. Offentlige veier, broer, gang- og sykkelveier, parker, allmenninger og kaifronter. Dette innbefatter bl.a. planlegging, prosjektering og prosjekt- og byggeledelse for anlegg. BI har også det overordnede ansvar for prosjekt og finansiering av disse anleggene.

Oslo Kommunes Vann- og Avløpsetat er byggherre og har ansvaret for anleggene.

Hafslund Varme AS er byggherre for, og skal levere fjernvarmeanleggene i Bjørvika hva angår fjernvarme og IKT. Hafslund Varme AS vil også være byggherre for fjernvarmeanleggene og IKT kabelnettet på Grønlia. En lignende organisering og oppbygning vil bli benyttet på Grønlia, bare med opprettelse av andre selskaper (mer om dette under kap. 6.1).

6. DRØFTING: UTFORDRINGER OG TRANSAKSJONSBEHOV RELATERT TIL EIENDOMSDANNELSE VED UTVIKLING AV GRØNLIA

I dette kapittelet vil jeg se på utfordringer og transaksjonsbehov relatert til eiendomsdannelsen ved utviklingen av Grønlia. Jeg vil benytte den ”analytiske modellen” på området, og se på ulike tilnæringsmetoder til eiendomsdannelse. Basert på forutsetningene bl.a. eget initiert planinitiativ, samt at jeg forutsetter at aktørene løser utfordringer relatert til land assembly. Man kan etablere samarbeid om

¹²⁸ HAV EIENDOM AS, planinitiativ for Grønlia syd - Kongshavn buffersone, link d

¹²⁹ Se link o

utvikling av området, eller en eller flere av aktørene (av dagens eiere) lykkes og klarer å akkvirere arealene de trenger i utviklingen. Dette er en betydelig utfordring siden det er store muligheter for at Jernbanelinjen og Statens vegvesen av ulike grunner ikke vil selge. Kan ta tid å avklare sektormyndigheters (svv, jbv) interesser, pga. fokus på deres respektive myndighetsområder. Ofte krevende å få til avtaler/salg - trolig siden de er mer opptatt av kun en høy pris. Dette følger i grunn av deres institusjonelle rammer. Deres eiendomsinnhav vil ved realisering av plan forespeile til dels store verdier sett i forhold til dagens situasjon, noe de ikke vil ta del i ved et eventuelt salg.

I dette kapitlet legges ytterligere noen forutsetninger før jeg går gjennom de ulike fasene frem til organisering til sluttbruker, for deretter å anskueliggjøre transaksjonsbehovet og kompleksiteten ved eiendomsdannelsen på Grønlia. Til slutt, ser jeg på mulige tilnærminger til eiendomsdanning på Grønlia mht. valg av "brugerregimet", samt kommer med avsluttende refleksjoner mtp. utfordringer knyttet til land assembly og de ulike "brugerregimer".

6.1. Introduksjon - forutsetninger for transformasjon

Hvilke rammer vil utviklingen måtte forholde seg til?

Teknisk infrastruktur

Infrastrukturselskap

Det er mulig å opprette et infrastrukturselskap, et selskap som står for utvikling, anleggelse- og drift av teknisk infrastruktur på Grønlia. Transformasjonen og utviklingen jeg legger opp til, strekker seg over et stort område, og det vil være meget hensiktsmessig å samkjøre og koordinere utbyggingen av teknisk infrastruktur på planområdet. Anleggelse av hovedanlegg for vann, avløp og overvann, høyspentnett og fjernvarme, er alle installasjoner som krever overordnet koordinering for anleggelse.

Som nevnt tidligere, så er HAV EIENDOM AS et aksjeselskap som eies 100 % av Oslo Havn KF. HAV EIENDOM AS besitter 66 % av Bjørvika Utvikling (BU) AS, som igjen har 100 % eierandel i Bjørvika Infrastruktur (BI) AS.

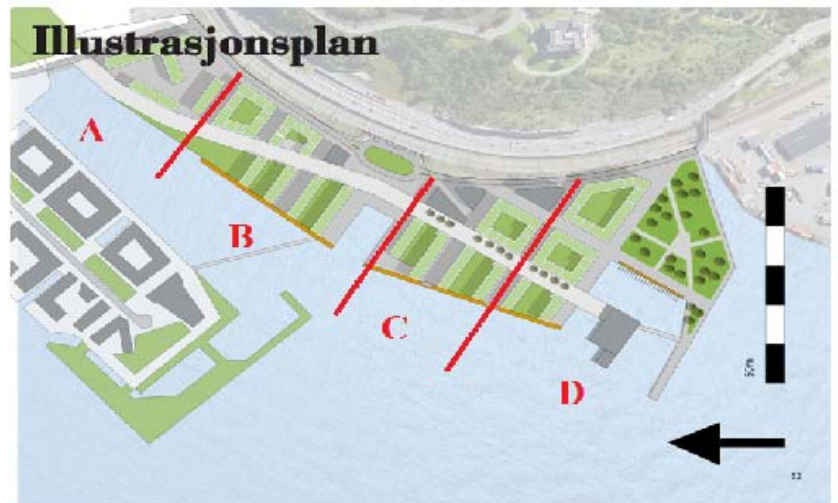
Jeg ser for meg en lignende organisering ved transformasjonen av Grønlia, der man f.eks. oppretter Grønlia Utvikling (GU) AS og Grønlia Infrastruktur (GI) AS. Eierandeler i selskapene, kan f.eks. knyttes til aktørene under utvikling og senere ved ferdigstilling, f.eks. deles opp og knyttes til de ulike felt. Grønlia Infrastruktur (GI) AS vil ha det overordnede ansvaret for bygging og koordinering av teknisk infrastruktur. Grønlia Infrastruktur (GI) AS vil ha ansvaret for hovedanlegg for vann, avløp og overvann. Offentlige veier, broer, gang- og sykkelveier, parker, allmenninger og kaifronter. GI vil også ha det overordnede ansvar for prosjekt og finansiering av disse anleggene. Oslo Kommunes Vann- og Avløpsetat kan f.eks. være byggherre og ha ansvaret for anleggene, slik de har

hatt ved utviklingen av f.eks. Bjørvika.

Hafslund Varme AS, eller en annen stor leverandør, vil være byggherre for, og skal levere fjernvarmeanleggene i Grønlia hva angår fjernvarme og IKT. Leverandøren vil også stå for å bygge ut høyspentnettet i Grønlia- mens GI vil kunne legge føringsveiene på vegne av elektro leverandøren, de bygger også føringsveiene for IKT kabelnettet. Grønlia IKT AS kan f.eks. inneha byggherre rollen ved utbygging av IKT anlegg. Hensikten er lavere kostnader, bedre overordnede løsninger på tvers av eiere og aktører, samt at noen anlegg f.eks. fjernvarme eller IKT- nett ofte krever flere parter for anleggelse.

Hvem er mest sannsynlig ”motor” for utvikling?

Av de ulike aktørene som er medvirkende på planområdet, mener jeg HAV EIENDOM AS er den aktøren som fremstår som den mest påregnelige og naturlige til å drive prosjektutviklingen på området. Virksomhetens hovedformål er å bidra og delta i byutviklingen gjennom utviklingsarbeid, utleie, forvaltning, kjøp og øvrig salg av fast eiendom i Bjørvika området.¹³⁰ Foretaket har også, som nevnt, gjennom selskapsstrukturer sterke bånd til ulike utviklingselskaper.



Figur 5 Viser planområdet inndelt i byggefelt

HAV EIENDOM AS utgjør en betydelig aktør ved sin virksomhet gjennom eiendomsutvikling, eiendoms eier samt har tidligere initiert planer i området. Jeg tar derfor den forutsetningen at HAV EIENDOM AS, gjennom sitt virke, vil fungere som overordnet ”plandriver” og utvikler. HAV EIENDOM AS er den aktøren med flest incentiver i forhold til de andre grunneierne knyttet til det å delta i utviklingen. Jeg forutsetter at alle involverte parter er samarbeidsvillige, og bidrar til at ønsket utvikling kan gjennomføres. Aktørene er som nevnt Statens vegvesen, Oslo Havn FK, Oslo kommune, Jernbaneverket, D8 Grønliakaia AS og HAV EIENDOM AS.

Aktørene på området får mest sannsynlig ikke realisert planforslag, knyttet til utvikling på planområdet, om de ikke samarbeider om en utvikling. Både eiendomsstrukturen og planområdets kompleksitet, tilsier at dette vil være en rimelig antagelse.

Avtalene mellom HAV EIENDOM AS og de andre øvrige eierne, inntil den nødvendige eiendomsdannelse er gjennomført, kan være forankret i kontraktstrukturer. Det ”formelle” og det ”reelle” eierskapet vil således avvike, de formelle forhold består, mens den reelle eier endres. Dette er

¹³⁰ Se dokumenter i elektronisk form, link o

transaksjoner knyttet til akkvisisjon (kjøper opp området, evt. ved opsjoner sikrer seg rettigheter til dette). Dette er transaksjoner som sikrer rådighet og grunnlag for transformasjon.

Slike avtaleinngåelser kan som nevnt f.eks. være opsjoner, utsatt overskjøting og blanko skjøte.

Selskapsstrukturer kan som nevnt f.eks. være eiendomsselskap, infrastrukturselskap og utviklingsselskap som et virkemiddel for samarbeid.

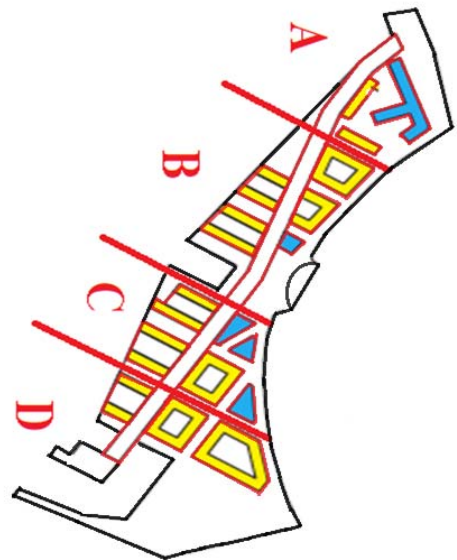
Jeg ser det som mest sannsynlig at de små eierne (de med små tomt(er) dvs. Jernbaneverket, Statens vegvesen) akkvireres, hvis man får til en avtale, og at de øvrige evt. inngår samarbeid via et felles tomteselskap/utviklingsselskap. I så fall overføres rådighet over arealene til selskapet (formelt eller reelt), forholdet mellom eierne reguleres normalt av en aksjonæravtale og eierskapet/aksjene fordeles i mange tilfeller etter eiendomsinnhav ($1\text{m}^2 = 1$ aksje).

Hvor skal man?

Dette er mine forutsetninger om hvordan området skal utformes, basert på kunnskap om hvordan slike prosjekt normalt organiseres med tanke på gjennomføring og eiendomsdannelse.

Den videre analysen bygger på disse vurderingene. Vurderingene avviker trolig ikke så mye fra hvordan en sannsynlig utvikling kan komme til å se ut.

Det første jeg gjorde var å dele området inn i fire ulike felt, som skulle representere fire ulike byggetrinn/byggefelt. De fire trinnene ble følgelig A, B, C og D. Under hvert byggetrinn, vil det være nødvendig å organisere eierskap og rettigheter til forskjellige eiendomsenheter, som skal representere hvert enkelt bygg med tilhørende rettigheter knyttet til felles- og utomhus arealer etc. De ulike felt, ble videre delt inn i forskjellige eiendomsenheter i forhold til egen initiert plantegning (forutsetninger og fullstendig informasjon for plantegning finnes i vedlegg). Det vil etableres grunneiendommer for de ulike bygninger, rundt bygningsarealet (bebyggelsesareal, $60\,930\text{ m}^2$, se vedlegg),¹³¹ samt for fellesareal og for anleggseiendommer som ofte benyttes i fellesskap mellom flere bygninger. Med felles areal, i et eierseksjonssameie, menes arealer som ikke er lagt til en bestemt bruksenhet f.eks. lekeplasser, parkering, fasade, tak, inngangspartier, heiser, søppelrom og lignende. Dette, er ikke det samme som flere eiendommers fellesareal, med felles løsninger, der organisasjonsstrukturen typisk er et realsameie.



Figur 6 Illustrasjon av nye eiendomstomter og byggefelt. Gule bygg er bolig, blå er rene næringsbygg

¹³¹ Se vedlegg 2 for arealregnskap

Planlegging og prosjektering for hvordan størrelse og plassering av feltene på tomten(e) skal være, vil skape grenser og muligheter for hvordan utvikling gjennomføres.

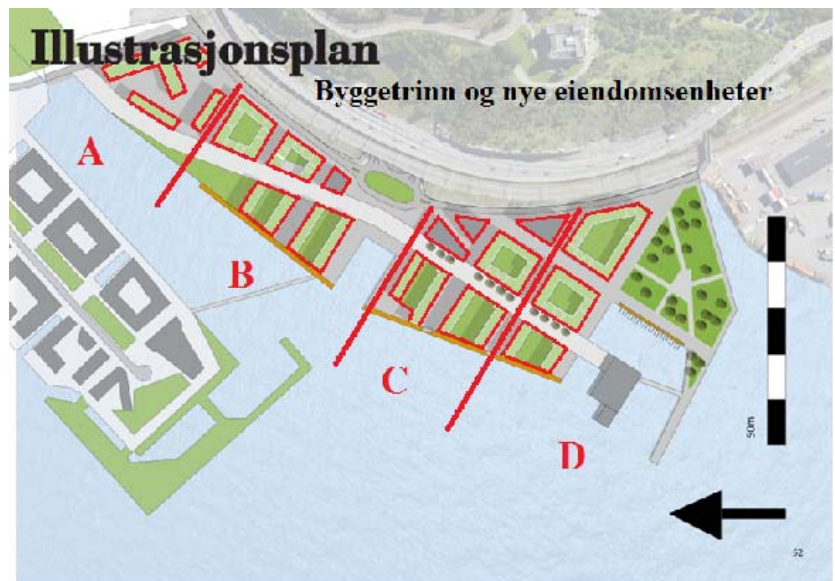
Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.¹³²

Ved ferdigstillelse vil man kunne velge organiseringen av leilighetene til sluttbruker, som et borettslag eller et sameie, dette, vil være opp til utvikler HAV EIENDOM AS, og det tas derfor ikke sikte på at de senere byggetrinn skal kunne slås sammen organisatorisk med det første byggetrinn. Dette ville være

uhensiktsmessig, siden dette ville vært upraktisk, vrient og risikabelt når leilighetene er overtatt til sluttbruker. Jeg forutsetter, at området vil ha underjordisk parkeringskjeller. Ved et eierseksjonssameie, vil man kunne organisere parkeringsplassene på ulike måter, det kan inngå i fellesarealet i forhold til de enkelte felt, organiseres slik at sameierne gis en midlertidig eksklusiv bruksrett til plassene, være tilleggsdel til seksjon eller utgjøre en egen næringsseksjon (garasjeseksjon).¹³³ Ved at man benytter underjordisk parkeringskjeller, på samme eiendom som seksjonene, unngår man å måtte sikre med tinglyste erklæringer på naboeiendommen. Typisk i form av servitutt. Oslo kommune, kan også oppstille bestemmelser om parkering i reguleringsplanen. Gjennom reguleringsplanen vil de trolig kunne fastslå hvor mange plasser som skal anlegges i forhold til hvert enkelt felt, men de vil neppe kunne stille krav til hvem som skal disponere parkeringsplassene gjennom reguleringsbestemmelser.¹³⁴

Velger utvikler å etablere parkeringsplasser som ikke er oppstilt gjennom krav i byggetillatelsen, og det er parkeringsplasser utvikler selv velger å anlegge, f.eks. på bakgrunn av kommersielle og markedsmessige antydninger, vil han kunne disponere over parkeringsplassene "fritt" etter plan- og bygningslovens regler.

Utbyggingen vil innebære at hvert trinn oppføres på hver sin byggetomt. Det skal etableres noen næringsseksjoner, dette vil innebære at det etableres noen selvstendige bruksenheter. Etter eierseksjonsloven er det anledning til å opprette seksjoner for to typer formål, bolig og næring. Næringsformålet kan være garasje og/eller en sammenhengende del, klart avgrenset av en bygning.



Figur 7 Illustrerer planområdet inndelt i byggefelt med nye eiendomsforhold

¹³² Jf. pbl. § 6

¹³³ Bjalaand og Nielsen, 2009, s. 172

¹³⁴ Bjalaand og Nielsen, 2009, s. 175

Næringsvirksomhet, butikker, kontorlokaler og lignende, organiseres som næringsseksjoner, når de etableres i seksjonerte ”kombinasjonsbygg” sammen med boligseksjoner. Dersom det skulle være ønskelig å regulere omfanget av næringsvirksomheten som drives fra de planlagte bygg, kan dette avtales og eventuelt reguleres gjennom sameiets vedtekter. Det kan f.eks. fastsettes i vedtektene at næringsseksjonene ut mot hovedgaten og havnepromenaden på området, kun skal inneholde restauranter og butikker og ulike kulturtilbud. Mens bygningene som ligger noe avgrenset på planområdet, utenfor havnepromenaden og hovedgaten, kan det drives kontorvirksomhet.

Selve prosessen ved danning av eierseksjonssameier, forløpet, henger sammen med vilkår for seksjonering i eierseksjonsloven. Det er således ikke alle eiendommer som på hvilken som helst måte kan seksjoneres etter eierseksjonsloven, loven oppstiller vilkår som direkte knytter seg til eiendommen, til selve brukenheten og til seksjoneringen.¹³⁵ Samt at seksjoneringen bare skal omfatte grunneiendom eller anleggseiendom, om ikke kommunen i særlige tilfeller gir annet samtykke til at seksjonering kan omfatte mer enn grunneiendom eller anleggseiendom.¹³⁶

Eierseksjoner opprettes ved tinglysning av seksjoneringsbegjæringen. Før man får seksjonert de planlagte bygg, må det foreligge byggetillatelse etter pbl., noe som i praksis vil si når rammetillatelsen foreligger. I bestående bygning, vil seksjoneringen bare kunne omfatte brukenheter som er ferdig utbyggt.¹³⁷

Det stilles flere krav til seksjoneringsbegjæringen. For å få tinglyst en seksjoneringsbegjæring må den oppfylle vilkårene oppstilt i eierseksjonsloven.¹³⁸

På Grønli, vil boligseksjonen utgjøre en registerdel og næringsdelen vil utgjøre en registerdel, hvor utvikler vil sitte med hjemmel til næringsdelen(e) av bebyggelsen. Mens hjemmelen til boligdelen(e), vil overføres til sluttbruker ved ferdigstillelse. Næringsdelen(e) vil kunne leies ut. Andelene opprettes på eget grunnbokblad,¹³⁹ og kan videre tjene formålet som panteobjekt. Det må således foreligge grunneiendom eller anleggseiendom før seksjonering kan gjennomføres.

Bustadsoppføringslova inneholder også vilkår for at endelig oppgjør knyttet til salg av leilighetene, bl.a. at hjemmelen er overført, noe som forutsetter at både omforming og etablering er gjennomført, før oppgjør til sluttbruker kan gjennomføres.

En utfordring man møter ved å legge transformasjonen gjennom flere byggetrinn, er at de ulike byggetrinn inneholder flere bygninger. Dette henger sammen med etablering av panteobjekt for det enkelte trinn eller

¹³⁵ Jf. bl.a. eiersl. §§ 5 og 6

¹³⁶ Jf. eiersl. § 8 fjerde ledd

¹³⁷ Jf. pbl. § 6

¹³⁸ Jf. eiersl. § 7.

¹³⁹ Jf. matrl. § 24

bygning. Fordi pantlover ikke kan ta pant i kun del av en eiendom, men eiendomsrett til fast eiendom, tinglyst særlig rett i fast eiendom eller ideell andel i slike rettigheter.¹⁴⁰

Dette problemet vil særlig vise seg om ulike deler skal finansieres av forskjellige finansinstitusjoner inne i de ulike bygningsfelt, siden den uhensiktsmessige formelle eiendomsstrukturen ikke harmonerer med de regulerte eiendomstomter, noe som fører til en prioritets- kollisjon. Når eiendomsforholdene på planområdet fortsatt er tilpasset den tidligere arealbruk, vil dette si at transaksjoner relatert til selve eiendomsdannelse bør gjennomføres før byggestart, slik at det fremtidige panteobjektet kan harmonere med den regulerte tomten. Dette forholdet viser seg også ved den endelige organiseringen av enheter til sluttbrukerne, via organiseringen av bygningseiendom.

6.2 FASE EN

6.2.1 Land Assembly

Den summerte verdien av alle eiendomsretter på Grønlia er mer verdt samlet, enn hver enkelt eksisterende eiendom spredt utover på flere forskjellige aktørers hender. Verdien av eiendomsrettene samlet er knyttet til at de en gang i nær fremtid kan splittes opp igjen (dvs. samkjøre, organisere utviklingsprosjektet, selge ca. 1 500 stk. leiligheter og evt. næringseiendom m. tilhørende gjennomføring). Dette er kjernen i land assembly, og er som nevnt utfordringen.

Jeg har valgt å legge tyngden av analysen på eiendomsdannelse (fase to og fase tre), ikke hvordan aktørene blir enige eller hvordan de i detalj organiserer seg med tanke på å sikre ”rådighet” over området. Frivillige løsninger, uavhengig om det er i privat eller offentlig regi, kan være basert på ulike former for ”ad hoc” prosjektdrevne løsninger, hvor man overfører rådigheten til det arealet på Grønlia som er tenkt brukt til transformasjon, eller forskjellige former for samarbeid som sikrer rådighet til grunn, f.eks. selskapsdannelser og avtaler. De ulike løsningene, har forskjellige tilnærminger til å løse transaksjonene, og de er ulike i forhold til hjemmeloverføringer og merverdiavgift, samt legger føringer for hva angår valg av brukerregime senere i prosessen.

På Grønlia, vil ulike tilnærminger til land assembly basert på frivillig akkvisisjon eller forskjellige former for frivillig samarbeid og former for selskapsdannelse, være de mest aktuelle.

Dette begynner med milepæl en i fase en, samsvarer med slutten av fase en, og er gjennomført når man har skaffet seg rådighet over det nødvendige areal. Milepæl en er fullført når det nødvendige areal er samlet og de overordnede offentlige rammer for transformasjon er godkjent.

¹⁴⁰ Jf. pantel § 2-1 første passus

Frivillig akkvisisjon

Gjennom frivillig akkvisisjon, kan HAV EIENDOM AS sikre seg rådighet over eiendommer fra de andre aktørene på planområdet. Denne formen for erverv reguleres bl.a. av avhendingslova (akkvisisjon kan også være avtaler, opsjoner, transaksjoner med aksjer ol.). Jeg ser for meg at de små eierne (Jernbaneverket og Statens vegvesen) akkvireres av HAV EIENDOM AS alene, hvis man får til avtale, og at de øvrige eierne inngår samarbeid via et utviklingsselskap f.eks. Grønlia Utvikling.

Utfordringene ved denne ervervsformen er at noen av aktørene ikke vil selge, eller prisen på eiendommen er uforholdsmessig høy, akkvisisjon er jo frivillig. Etter et slikt erverv, vil HAV EIENDOM AS i utgangspunktet stå som reell eier.

Utviklingsselskap

Jeg ser for meg at de resterende eierne f.eks. oppretter Grønlia Utvikling (GU) AS og Grønlia Infrastruktur (GI) AS. Eierandeler i selskapene, kan f.eks. knyttes til aktørene under utvikling og senere ved ferdigstillelse f.eks. deles opp og knyttes til de ulike felt. Man oppretter f.eks. Grønlia Utvikling AS, som kunne innehatt eierskap til eiendommene, med underselskap for de enkelte felt/byggetrinn/prosjekter på planområdet. Forholdet mellom eierne reguleres normalt av en aksjonæravtale og eierskapet/aksjene fordeles i mange tilfeller etter eiendomsinnhav.

Et utviklingsselskap kan bidra til å delta i utviklingen på det aktuelle området, f.eks. gjennom utviklingsarbeid, utleie, forvaltning, kjøp og salg av eiendom på området osv. Dette gjør at utviklingsselskapet, kan koordinere utviklingen av området, samt samkjøre de ulike del-områder mht. planlegging, regulering, prosjektering, bygging, drift etc. For et så stort planområde som Grønlia, er dette helt nødvendig om planområdet skal planlegges og prosjekteres sammen å ha overordnede planer totalt sett.

Avtalestrukturer

Opsjonsavtale

Man kunne opprettet en opsjonsavtale, en avtale som hadde stiftet en rett for HAV EIENDOM AS, ikke en plikt, til i en fastsatt periode å kunne ha mulighet til å kjøpe eller selge eiendommen på nærmere angitte vilkår. Det typiske grunnlaget for å utløse opsjonen i et slikt tilfelle, vil være når område/reguleringsplan er endelig vedtatt til en på forhånd avtalt pris (pr. m² ol.).

Ved sammenføring og arealoverføring, må det være samme formelle hjemmelshaver, opsjonsavtalen overfører ikke hjemmel. Det vil derfor være vanskelig å unngå dokumentavgift via ”det kommunale brukerregimet”.

Bruk av utsatt overskjøting

HAV EIENDOM AS kan inngå kjøpekontrakt om erverv av eiendommene fra de andre partene, men at de avtaler at det skal være utsatt overskjøting. Utfordringen ved bruk av utsatt overskjøting, når det foreligger behov for å endre eiendomsstrukturen, vil være at sammenføring og arealoverføring krever samme hjemmelshaver. Blanko skjøte er normalt en del av ”pakken” ved utsatt overskjøting.

Bruk av blanko skjøte

HAV EIENDOM og de andre aktørene kan gjennom utsatt overskjøting, med bruk av blanko skjøte eller åpent skjøte. Den største utfordringen ved å bruke blanko skjøte og utsatt overskjøting, når det foreligger et behov for å endre eiendomsstrukturen, er at det foreligger vilkår ved sammenføring/arealoverføring, det skal være samme hjemmelshaver på eiendommene. Man vil også møte problemer ved dannelse av eierseksjonssameie(ene) senere i prosessen, siden dette krever samme hjemmelshaver, samme gnr. og bnr.

Hvordan spørsmål knyttet til eierskap kan tenkes løst

Selskapsdannelse og kontraktstruktur

Selskapsdannelse: HAV EIENDOM AS, Oslo kommune, Oslo Havn KF, D8 Grønliakaia AS inngår i en selskapsdannelse, Grønli Utvikling (GU) AS og Grønli Infrastruktur (GI) AS.

Grønli Utvikling AS, vil ha eierskap til eiendommene, med underselskap for de enkelte felt/byggetrinn/prosjekter på planområdet. Forholdet mellom eierne kan reguleres av en aksjonæravtale og eierskapet/aksjene fordeles f.eks. etter eiendomsinnhav.

Formelt eierskap til Jernbaneløst og Statens vegvesens arealer løses gjennom akkvisisjon, som legges til grunn for inngåelse av opsjonsavtaler som gir utbygger (Grønli Utvikling AS) status som reel eier over Jernbaneløst og Statens vegvesens eiendom. Avtalen vil bygge på at Grønli Utvikling AS skal bli formell eier, men inntil den nødvendige eiendomsdannelsen er på plass, vil eierskap være forankret i kontraktsstrukturene og hjemmel vil fortsatt ligge hos avgivende eier.

6.2.2 Planlegging, ulike tilnærminger til plan

En transformasjon, slik som jeg legger opp til på Grønlia, dvs. bl.a. utbygging av flere tusen kvadratmeter med overkant av 1 500 boliger, er så å si irreversibelt, når utbyggingsprosessen og bygging først har startet. Det vil derfor, være helt nødvendig, med en nøye planleggingsprosess av alle de ulike sider av utviklingen, et lite ”feilskjær” kan koste mye senere i prosessen, og i verste fall være helt irreversibelt. utfordringen er hvordan man kan korte ned å gjøre prosessen overordnet enklere, å kartlegge hva som drøyer, samt kunne se konsekvensene av en forlenget prosess.

Det første man måtte gjort, var å utarbeide en reguleringsplan for hele området, med en detaljert beskrivelse av arealbruken. Hensikten med dette vil være å kunne skape en helhetlig planlegging innenfor planområdet, samt kunne legge til rette for utbygging.

Det må foreligge godkjent reguleringsplan for å fremme jordskifte, jeg tar derfor den forutsetningen at området får ønsket regulering eller at dette utarbeides parallelt.

Hva utfallet blir, hva som således blir tillatt å oppføre mht. utbygging, omfang og formål er viktig, siden byggegrunnen som skaffes er via det private marked. Utfallet av en reguleringsprosess legger derfor føringer, muligheter og begrensinger for hva som kan bygges på Grønlia, og påvirker dermed utviklers inntjeningspotensial.

Planprosessen kan være preget av at utvikler, HAV EIENDOM AS, utarbeider områderegulering om kommunen overlater dette til utvikler,¹⁴¹ eller eventuelt initierer detaljregulering på eget initiativ,¹⁴² i samsvar med områdeplanen. HAV EIENDOM AS vil kunne utarbeide områderegulering for hele området (noe Oslo kommune ikke har praksis for), for alle de ulike felt/trinn, for deretter å utarbeide detaljregulering for de ulike felt/trinn (A, B, C og D). Det mest sannsynligste her vil være at utbygger må bedrive lobbyvirksomhet - for at plan og bygningsetaten skal utarbeide en områdeplan i samarbeid med grunneierinteressene. Dette er viktig og sentralt, mht. koordineringen av privat- og offentligrettslige forhold.

De privatrettslige forutsetningene for gjennomføringen (og eiendomsdannelsen), dvs. akkvisisjon/etablering av samarbeid, etableres normalt etter utarbeidelsen av planene, men dette avhenger om prosessen er plan eller eiendomsdrevet. Prosessen på Grønlia vil være eiendomsdrevet, og de privatrettslige forutsetninger vil foreligge før utarbeidelse av planene.

¹⁴¹ Jf. pbl. § 12-2 andre passus

¹⁴² Jf. pbl. § 12-3 andre passus

Ved transformasjonene av Grønlia, vil den private initieringsretten gjøre at initiativtakeren som ”privat” aktør får mulighet til å påvirke planleggingen av området i retning av de løsninger som ivaretar markedsbehov, og de kommersielle hensyn i forhold til gjennomføringen. Ved den private initieringsretten kan man påvirke avgrensningen av planområdet, og man vil derfor indirekte også påvirke hvilke eiendomsretter som faktisk berøres, samt utformingen av nye fysiske strukturer og andre forhold knyttet til organisering

Et så stort eiendom- og byutviklingsprosjekt som Grønlia, vil som nevnt være helt avhengig av rammene oppstilt gjennom offentlig plan og utviklingskontroll, men hvordan lokalisering, utforming og den endelige avgrensningen av området blir ”plan” eller ”eiendomsdrevet”, vil i stor grad være avhengige av de uformelle og institusjonelle rammer, samt rollefordeling. Samt, hvem av aktørene som tar initiativ, maktforholdet og den generelle kulturen mellom innehaverne av de eiendomsbaserte og de involverte offentlige myndigheter, slik de utspilles på transformasjonsområdet. HAV EIENDOM AS vil være plandriver og Oslo kommune må tilrettelegge for gjennomføringen.

Når de da, på dette punktet i prosessen, har etablert samarbeid eller akkvirert før, evnt. tidlig i planfasen, får man en ”eiendomsdrevet prosess” hvor de eiendommene man har sikret rådighet fra (delvis) definerer planens avgrensning og utforming.

Hvorfor lykkes ikke tidligere planer?

Det er utfordrende - å skulle peke og antyde på ulike grunner - til dagens planer/prosjekter knyttet til planområdet - ikke lykkes.

Jernbanelinjen eier eiendom, men har også elektriske jernbane spor langs planområdet. Det nærmeste sporet er godsforbindelsen mellom Sydhavna og Alnabru godsterminal.

Planinitiativet jeg benytter, legger opp til boliger langs fjorden, mens bygningene nærmest jernbane og trafikk (Mosseveien) vil fungere som støvavskjerming. Etter jernbaneloven,¹⁴³ er det forbudt uten avtale med Jernbanelinjen å oppføre bygning eller annen installasjon, utgraving eller oppfylling innen 30 meter, regnet fra det nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet fremkommer gjennom reguleringsplanen.

Tidligere planer, i likhet med min plan, kan ha hatt utfordringer knyttet til jernbane og trafikk.

Mangel på byggegrunn, herunder råderett over grunnen som er tenkt brukt til utvikling, samt påfølgende reguleringsproblemer, er sentrale temaer i forhold til tidligere planer og prosjekter.

¹⁴³ Jf. jbl. § 10

Skal jeg komme med helt konkrete antydninger, sett i forhold til tidligere initierte planer, så mener jeg utfordringer knyttet til tomteforsyning, erverv, og ikke minst reguleringsprosessen, gjør seg gjeldende og er sentrale bidragsyttere til at tidligere planer ikke lykkes (f.eks. tidligere planinitiativ fra HAV EIENDOM AS).

Andre sentrale påvirkningsfaktorer, sett i forhold til kommersiell by – bolig og eiendomsutvikling, vil være, bl.a. markedsusikkerhet, reguleringsusikkerhet, finansieringsusikkerhet og produksjonsusikkerhet.

Statens vegvesen eier land, og kan komme med innsigelser til planer evt. bruke sitt eierskap til å ivareta veiinteresser. Plan og bygningsetaten har uttalt at de vurderte tidligere initierte planers størrelse og nærhet til Ekebergåsen, til å kunne berøre det svært verdifulle landskapet som Ekebergåsen innehar. De mener også at utbygging i sjøkanten på fjorden, vil ha stor innvirkning på både sjø og havnepromenaden sett under ett, samt legge begrensninger på allmenhetens tilgjengelighet i forhold til offentlige friarealer ved sjøkanten og fjorden. Dette problemet er løst ved mitt planinitiativ, der man anlegger havnepromenaden på utsiden av bebyggelsen mot fjorden, og med bilfri hoved gangvei (main spine) gjennom hele området og med parkareal ytterst på området.

Oslo kommune, som ansvarlig myndighet, kan f.eks. ha besluttet at planforslaget skal konsekvens utredes, siden planen vil ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Andre utfordringer knyttet til utviklingen på Grønlia kan bl.a. være miljøforhold og klima, luftforurensing og støy, vindretninger, kaldluftdrenasje, luftgjennomstrømning på området, samt overvannshåndtering osv.

Transport utfordringer knyttet til bl.a. boliger og næring, fotgjengersystem og havnepromenaden, sykkeladkomst, biladkomst, parkering, trafikksikkerhet, varelevering, avkjørsler og tilgjengelig kollektivtilbud ol.

Sol- og skygge utfordringer i forhold til bygninger og generell gate utforming på området. Kulturminner og verneinteresser av havneområdet, f.eks. naturreservatet i Ekebergåsen og Sjømannsskolen. Fjern- og nærvirkninger av bebyggelsen i forhold til Oslos ”landskapsrom” og ”fjordrom”, vil også være utfordringer relatert til min og tidligere initierte planer. Alle disse forholdene er gode grunner til at dagens planer/prosjekter/forslag ikke lykkes eller gjennomføres.

Jordskifte som tilnærming

For at denne formen for dannelse skal kunne gjennomføres, må utvikler, som har bedt om bruk av jordskifte, ha etablert eierskap og rettigheter til det aktuelle jordskifteområdet (dette samsvarer således fullført milepæl en, med slutten av fase en.).

Jordskifteretten, etter spørsmål om urbant jordskifte fra utvikler, må ta stilling til hvordan de kan ettergi kravet fra eierne,¹⁴⁴ og deres ønsker om fysisk og institusjonell omforming av eiendommene. Dette innebefatter også hvordan eiendomsenheterne kan etableres (Ramsjord 2014).

Etablering av et nytt tomtemønster kreves etter jf. jskl¹⁴⁵. Bruk av bokstav i vil gjøre at jordskifteretten kan bruke de ulike virkemidlene i jskl § 2 for å endre de utjenlige eiendomsforholdene, nytten fordeles¹⁴⁶, slik at alle får sin del¹⁴⁷.

Bruk av jordskifte ville ført til bedre forståelse for planens utforming, vise avhengigheten mellom grunneierne og forutsetningene for samarbeid vil også sannsynligvis øke. Vilkåret for dette virkemiddelet er at det må bl.a. foreligge godkjent reguleringsplan¹⁴⁸, samt flertall jf. jskl § 5 fjerde ledd. Det må foreligge kommuneplan med arealdel, som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Samtidig, som arealdelen, i nødvendig utstrekning angir og viser arealformål.¹⁴⁹

Det er usikkert hvordan ”klimaet” mellom de forskjellige aktører er, men verdien en gjennomført transformasjonsprosess forespeiler, er mye mer verdt enn slik området benyttes pr. i dag. Og, realiseringen av denne verdien, er helt avhengig av at de samarbeider på en eller annen måte. Incitamentet for de andre eierne på planområdet, til å skulle samarbeide om utvikling, vil være verdien en gjennomført transformasjonsprosess på Grønlia forespeiler.

Jordskifte kan benyttes for å løse problemer knyttet til avhengigheten mellom innehavere, som begrenser seg til fase en og kan brukes for å løse utfordringer knyttet til eiendomsdannelsen i fase to. Om utvikler velger å bruke jordskifte ved frivillig samling av land i fase en, vil dette kunne være et supplerende alternativ til frivillige løsninger.

¹⁴⁴ Jf. jskl. §§ 3,15, og §§ 25 og 26

¹⁴⁵ Jf. jskl. § 2 bokstav i nr. 2

¹⁴⁶ Jf. jskl. § 28 tredje ledd

¹⁴⁷ Jf. jskl. § 3 b

¹⁴⁸ Jf. pbl. § 12-5 nr. 1

¹⁴⁹ Jf. pbl. § 11-7 nr. 1

Jordskifteretten kan viske ut grensene og lage nye grenser i tråd med formåls grensene i reguleringsplanene. I forkant har hjemmelsforholdene blitt endret, slik at rettighetene til området er avgrenset av reguleringsplanens yttergrenser. Deretter har man gjennomført en reparsellering.

Ved bruk av jordskifte, vil man altså kunne omforme eiendomsforholdene, og dette - uten at det utløser krav om dokumentavgift. Altså, man unngår hjemmeloverføringen(e), som ”det kommunale brukerregimet” forutsettes gjennomføres før sammenføring/arealoverføring foretas. Bruk av jordskifteretten vil ikke føre til endring av de offentliges rolle som planmyndighet, eiendomsdannelsen foregår således i medhold av de offentligrettslige reguleringer.

Hjemmeloverføringer er i utgangspunktet underlagt merverdiavgift og gebyrer, men som nevnt, finnes noen unntak. Altså, ren overføring av eiendomsrett, vil normalt være underlagt, mens omforming av eiendomsforholdene, vil være utenom.¹⁵⁰

Milepæler i forhold til de ulike felt

Jeg er nå ferdig med milepæl en i fase en, som således samsvarer med slutten av fase en i forhold til modellen, utvikler har skaffet seg rådighet over det nødvendige areal, nødvendig areal er således samlet og de overordnede offentlige rammer for transformasjon er godkjent.

Milepæl to i fase to, handler om håndtering av de ”planskapte parseller”, og er gjennomført når disse er registrerte gjennom offentlige rettighetsregistre og formelt eierskap er overført til utvikler. Ved bruk av jordskifte i denne fasen, i tråd med gjeldende reguleringsplan, så vil man ”slippe” å måtte håndtere tillatelse etter plan- og bygningssloven § 20-1 m (jordskifte og godkjent plan).

Milepæl tre og milepæl fire omhandler behovet for å ”viske ut” eller ”defragmentere” de gjeldende formelle eiendoms- og rettighetsstrukturene, å danne nye i forhold til de ulike felt. Hvordan utvikler løser milepæl tre og milepæl fire, hver for seg, eller i en koordinert prosess, vil avhenge av hvilket brukerregime som benyttes. Milepæl tre og milepæl fire påvirkes både av hvilket brukerregime som benyttes, hvordan, og de eksisterende ”formelle” eiendomsstrukturer er på planområdet.

Gjennom det ”kommunale brukerregimet” vil prosessen fortone seg sekvensielt, basert på at eiendommer innenfor transformasjonsområdet sammenføres. Denne prosessen krever at de formelle institusjonelle vilkår for å skulle sammenføre areal er innfridd, bl.a. at enhetene har samme formelle eier, ikke strider mot offentlige reguleringer eller skaper prioritetskonflikter jf. tinglysingsloven.

De eksisterende eierstrukturene på Grønlia er ikke så fragmenterte som man først skulle tro, og man må nødvendigvis ikke gjennomføre en full ”defragmentering”.

¹⁵⁰ Jf. sktl. § 9-2 (3) litera g

Milepæl tre i fase to, omfatter ”defragmenteringen” av de formelle eiendomsforholdene innad på transformasjonsområdet/planområdet, normalt gjennomført ved sammenføring av areal.

6.3. Fase to og tre, eiendomsdannelse

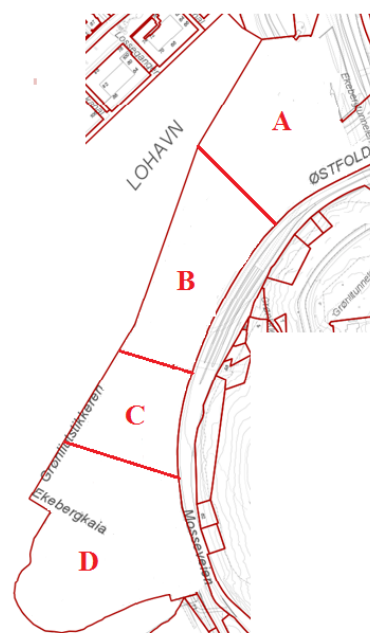
På området har jeg gjennomført en direkte ”reparsellering” av eiendomsforholdene, i forhold til mitt planinitiativ og planlagte utbyggingsfelt. Området er inndelt i hensiktsmessige utbyggingsfelt, tilpasset mitt planforslag. Min løsning, angående byggefelt, er ikke overensstemmende med de offentligrettslige planer og føringer for området. Skal et så stort område planlegges og utbygges sammen, i et helhetlig hele, vil dette kreve at man ser hele området under ett og planlegger hele området samtidig.



Figur 8 Illustrasjon av dagens eiendomsforhold



Figur 9 Illustrasjon av området uten eiendomsforhold



Figur 10 Illustrasjon av byggetrinn/byggefelt

Utgangssituasjonen kjennetegnes av uhensiktsmessige eiendoms- og eierstrukturer, spredt over planområdet. Ved ferdigstillelse vil området være delt i fire ulike felt/trinn, med tilhørende eiendomsforhold, hensiktsmessig tilknyttet hver enkelt bygning og innenfor det enkelte trinn/felt. Dette vil skape de beste forutsetninger for gode løsninger, samt bidra til å skape forutsigbarhet for de involverte. Valg av trinnvis utbygging, har også sammenheng med den videre organisering til sluttbruker ved ferdigstillelse

De ulike byggefelt, vil bestå av flere registrerte eiendomsenheter, følgelig eiendomstomter eller matrikkelenheter, med tilhørende rettigheter.

De ulike byggetomter, de ulike trinn, vil altså være en arealenhet som gir plass til bygning(er) og anlegg ved transformasjon.

Ved figur 8 er dagens eiendomsforhold skissert, figur 9 viser planområdet uten eiendomsforhold og figur 10 viser inndelt i byggetrinn. De nye eiendomsforholdene, vil således være det samme som ”fotavtrykket” til hver enkelt bygning på området, jf. figur 11. Fellesarealene innenfor hvert enkelt byggetrinn, vil ligge i realsameie, mens området ytterst på felt D, vil ligge i sameie med alle de andre felt. Dette fellesareal, for hele området og den øvrige befolkning. Området får nye eiendomsenheter, tilpasset det nye bebyggelses- og tomtemønsteret planinitiativet legger opp til. Løsningen

bygger på den forutsetningen at utvikler, HAV EIENDOM AS, i samarbeid med de andre aktører, får skaffet seg rådighet til de 13 ulike eiendomsenhetene. Forslaget er tilpasset planlagt infrastruktur, men jeg må forutsette at den offentligrettslige siden er positiv, slik at hele området kan få lik reguleringsstatus før ”reparcellering”.

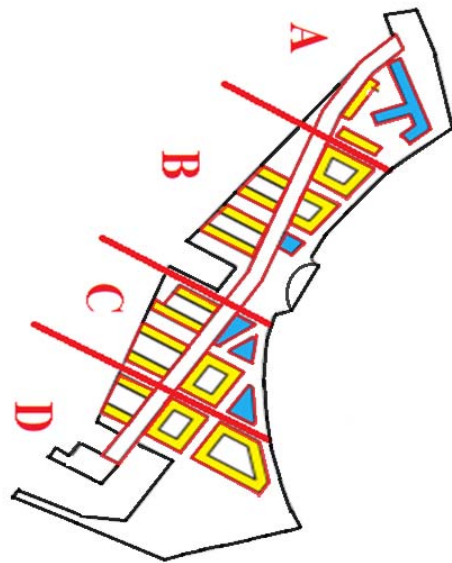
HAV EIENDOM AS har som nevnt skaffet seg rådighet til deler av området gjennom kontraktstrukturer i fase en, og deretter for å realisere transformasjonen av Grønli, vil man derfor ha behov for å omforme de eksisterende eiendomsforhold, og etablere nye i tråd med planinitiativet.

6.3.1 FASE TO, ”Produksjon” av institusjonelt klargjort byggegrunn

Fase to

Denne gjennomføringen forutsetter at HAV EIENDOM AS har vilje og evne til å realisere gjennomføringen av prosjektet, og de overordnede rammer for hvordan gjennomføringen kan realiseres, er nedfelt i forutsetningene etablert gjennom den forutgående fase, fase en.

Denne fasen blir påvirket av mitt planinitiativ og ønsker, som igjen er påvirket av de økonomiske, markedsmessige og finansielle forhold knyttet til prosjektet.

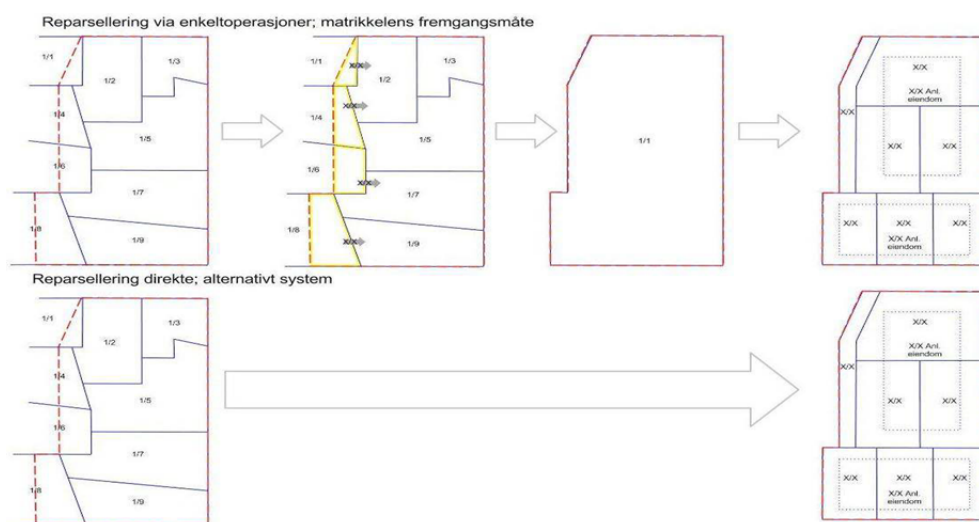


Figur 11 Illustrasjon av nye eiendomsforhold

Gjennom fase to, i forhold til transformasjonene på Grønlia, vil man fullføre land assembly og ende opp med nye formelle eiendomsforhold tilpasset egen initiert plantegning, og dette innebærer således at man må gjennomføre transaksjoner direkte eller indirekte knyttet til eiendomsdannelse et eller annet sted. Dette henger sammen med milepæl to i fase to, og handler om håndtering av de ”planskaptede parseller”, og er gjennomført når disse er registrerte gjennom offentlige rettighetsregistre og formelt eierskap videre er overført til utvikler. Milepæl tre i fase to, omfatter ”defragmenteringen” av de formelle eiendomsforholdene innad på transformasjonsområdet/planområdet, normalt gjennomført ved sammenføring av areal. Dette er det sentrale i fase to. Prosjektet bygger på flere byggetrinn, og fase to vil også preges av dette. Når man har flere ulike byggetrinn eller bygninger vil dette føre til et økt koordineringsbehov, økt kompleksitet i fase to, og fase tre vil også få høyere kompleksnivå i den videre etableringen av bygningseiendom gjennom fase tre.

Dette henger sammen med milepæl fire, og er slutføringen av fase to, og handler om ”fragmentering” og produksjon av institusjonelt klargjort byggegrunn med tilhørende funksjoner, og er i sin helhet gjennomført når nye formelle eiendomstomter er registrert. Ved bruk av jordskifte (jordskiftebrugerregimet) kan både milepæl tre og milepæl fire gjennomføres og løses integrert via ”reparsellering”.

Den vanlige måten er gjennom det kommunale brukerregimet, deling, matrikkel, tinglysning. Verktøyet kommunen bruker går gjennom matrikkeloven og er noe begrenset i forhold til mulighetene for direkte ”reparsellering”, slik jordskifteloven legger opp til.



Figur 12 Illustrert transformasjonsområdet. Øverst basert på enkeltoperasjoner, matrikkelovens fremgangsmåte (dagens system). Nederst, direkte ”reparsellering”, etter ”viskelærprinsippet”¹⁵¹

¹⁵¹ Ramsjord, 2014, s. 121

Gjennom ”det kommunale brukerregimet” vil man også ha en søknadsprosess og saksbehandlingstid gjennom kommunen, dette er prosesser som er fastsatt av regler og prosedyrer i lovverket. Ved bruk av ”det kommunale regimet” må det være samme hjemmelshaver til eiendommene ved sammenføring.

Det vil også knytte seg utgifter til alle oppførelser som må gjøres. Det må arbeides med planlegging av prosess, og man må beregne en del innsats for å skulle utarbeide de aktuelle søknader og dokumenter som skal følge med.

6.3.2 FASE TRE, Organisering til sluttbrukere

Den tredje fasen i den ”analytiske modellen” kommer på bakgrunn av behovet for å danne bygningseiendom som et ledd i organiseringen av boligblokker og kombinasjonsbygg mot sluttforbrukere. Denne etableringen, uavhengig hvilket regime, gjennom en dannelse av eierseksjoner eller borettslagstiftelse, vil være underlagt de samme formelle institusjonelle rammer. Dette gjør at transaksjonene i denne fasen, er like i begge regimene.

Fase tre vil gå gjennom kommunen uansett, dette skjer gjennom kommunal myndighets- og tjenesteutøvelse jf. eierseksjonsloven. Utviklingsprosjektet på Grønli har bygninger med ulike funksjoner, kombinasjon av bolig og næringsvirksomhet, og man må organisere bygningseiendom under de registrerte eiendomstomter. Her kan man som nevnt velge mellom eierseksjoner eller borettslag. Dette valget er opp til utvikler. Dannelsen av bygningseiendom må skje etter at den klargjorte byggegrunnen er produsert.

Transformasjonen bygger på forhåndssalg til forbrukere, og disse har krav på en rekke opplysninger knyttet til sluttproduktet (leilighetene) de kjøper, f.eks. hvordan eiendomsforholdene organiseres. Dette er forhold som utbygger må ta stilling til ved et tidlig stadium, i fase to eller så tidlig som i fase en. De betraktninger som er knyttet til fase to, er de samme som ble etablert allerede i fase en.

Før ferdigstilling og salg må utvikler søke om seksjonering av bygningen(e), deretter behandler kommunal seksjoneringsmyndighet søknaden. Når søknad er behandlet, og tillatelse gitt, må enheten måles opp, for deretter å føres inn i objektregisteret, for til slutt å registreres i rettighetsregisteret. Bygningene som er kombinasjonsbygg, bolig- og næringsdel, vil boligdelen følgelig bli organisert som sameie (eierseksjonssameie ved eierseksjoner og borettslagsameie ved borettslag). Den ”formelle” overføringen gjennomføres når produserte enheter er ferdig, via overføring av hjemmel til registrerte seksjoner eller andeler i borettslaget. Næringsarealene kan selges eller leies ut.

For å kunne overføre hjemmelen til en eierseksjon, må det være etablert et eierseksjonssameie, som er tinglyst i grunnboken. Dette innebærer således at seksjoneringsbegjæringen må være godkjent av kommunen. En forutsetning for dette, for tinglysning av seksjoneringsbegjæringen, er at eiendommen kun

består av ett gnr./bnr. Er det flere gnr./bnr., må utvikler sørge for å sammenføye før seksjonering kan gjennomføres. Det må således være en hjemmelshaver for de ulike eiendommer, dvs. for de ulike felt, f.eks. for de ulike bygninger, alt etter hvilken og hvordan organisering utvikler velger.

Ved trinnvis utbygging, slik som jeg planlegger på Grønlia, vil det hende at man ikke får byggetillatelse for hele planområdet samtidig, men kun første del f.eks. byggetrinn A. Utvikler vil da måtte overføre hjemmelen til seksjonene i det første byggetrinnet, noe som vil gjelde hele eiendommen. Utvikler vil derfor ikke lenger ha noen direkte innflytelse på sameiets vedtak. Utvidelse av sameiet i forhold til de senere byggetrinn, innebærer således en reseksjonering av sameiet, med utvidelse av antall seksjoner tilsvarende antall nye boliger på Grønlia.¹⁵² Dette følger av eierseksjonsloven,¹⁵³ og det krever 2/3 flertalls vedtak på sameiermøtet. Dette gjør at utviklers videre utvikling på Grønlia, må ivaretas gjennom salgsdokumentene, sameiets vedtekter og ev. tinglysning av utbyggingsretten på eiendommen(e).¹⁵⁴ Ved trinnvis utbygging, som innebærer at utvikler helt eller delvis må gi fra seg hjemmelen, vil kunne skape en del praktiske og rettslige problemstillinger, samt legge grunnlaget for tvister med sameierne. Utvikler vil, ved trinnvis utvikling på Grønlia, kunne avtalefeste en plikt for sameierne til å skulle medvirke til de vedtak som trengs, for at utvikling av de neste byggetrinn vil kunne gjennomføres, blir tatt av sameiet. En slik avtale, vil f.eks. kunne være et vilkår i kjøpe kontraktene. Men, en slik medvirkningsplikt, vil kunne føre til en rekke ulike tolkningsproblemer, ved flere tilfeller. Vil utvikler, HAV EIENDOM AS, endre eller omorganisere de påfølgende byggetrinn, på bakgrunn av kommersielle eller markedsmessige behov, i strid med det som lå til grunn for avtalene i kontraktene ved kjøp, vil dette kunne skape problemer og åpne for tolkningsproblemer.¹⁵⁵

Selv om utvikler, HAV EIENDOM AS skulle ha avtalefestet en slik medvirkningsplikt, vil de likevel ha problemer om samtlige sameiere, på bakgrunn av ovennevnte grunner, ikke vil medvirke til at nødvendige vedtak i sameiet fattes. Noen direkte hjemmel for en tvangsfullbyrdelse av en slik plikt er vanskelig å skulle se, utvikler vil, eventuelt kunne få dom for forpliktelsen, som det videre kan sanksjoneres og utløses erstatningskrav for, ved manglende medvirkning. Men tidsperspektivet - en slik prosess forespeiler - vil mest sannsynlig bety store forsinkelser og økte kostnader. Byggelånfinansiering tilsagn, dvs. finansiering av de senere felt/trinn med påfølgende bygninger, hvor eiendommen må være pantsatt som sikkerhet, vil være vanskelig å gjennomføre om eiendommen er seksjonert.

På bakgrunn av de ovennevnte grunner, har jeg som sagt valgt å dele området opp i ulike felt/byggetrinn, der de ulike felt/byggetrinn således representerer den enkelte eiendom.

¹⁵² Bjalaand og Nielsen, 2009, s. 207

¹⁵³ Eiersl. § 30 andre ledd, litera b

¹⁵⁴ Bjalaand og Nielsen, 2009, s. 206

¹⁵⁵ Bjalaand og Nielsen, 2009, s. 206

Utfordringene ovenfor, vil i så fall vise seg på Grønlia, om man velger å dele opp de ulike felt/trinn, i mindre eiendommer igjen, for å kunne lage mindre eierseksjonssameier. Det er således lite sannsynlig, at man legger 2-4 store bygninger, med flere hundre boliger, i ett sameie.

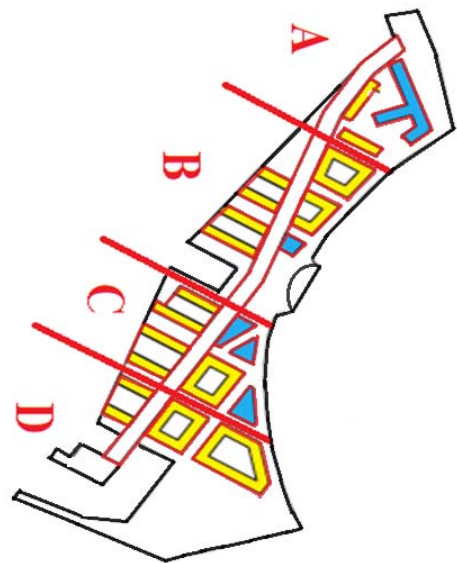
Avhengig av hvordan utvikler organisatorisk velger å overlate prosjektet, vil man som nevnt, kunne avtalefeste medvirkningsrett, samtykkeerklæringer, slik at de senere byggetrinn kan gjennomføres. Men, vil utvikler endre eller om andre reguleringsmessige grunner skulle oppstå, vil man kunne møte en del utfordringer og problemer, sett i forhold til forlenget tidsperspektiv og betydelige økte kostnader.

Avklaring av tomteareal, som skal knyttes til de enkelte senere byggetrinn, eventuelt de enkelte bygninger, vil ha betydning for salgsinformasjonen som skal utarbeides for de potensielle kjøpere. Kjøpere har naturlig forventninger til informasjon om bygget, utomhusarealer og avklaring av de senere byggetrinn. Er det snakk om salg av seksjoner på Grønlia, f.eks. det første trinnet, før endelig avklaring av avgrensning av byggetrinn og etterfølgende byggetrinn/byggefelt er avklart, vil utvikler måtte ta de forholdsmessige forbehold i salgsdokumentasjonen.

Ved forhåndssalg, for innvilgelse av byggelån, vil dette måtte følge de formelle krav i bustadoppføringslova og kontraktene må fastsettes på bakgrunn av omtrentlig når overdragelsestidspunkt finner sted. Dette gjør at utvikler må selge boliger og inngå kjøpekontrakter som overfører det "reelle" eierskap til de fremtidige boligene, før de er produsert.

Dette henger sammen med milepæl fem, slutføring av fase tre, og handler om dannelse av bygningseiendom og etablering av grunnlag for å skulle overføre det formelle eierskapet til sluttbruker.

Finansinstitusjonene innvilger lån til sluttforbrukere på bakgrunn av innholdet i kjøpekontraktene, et lånetilsagn er derfor basert på etablering av sikkerhet i den aktuelle registrerte bygningseiendommen. Frem til byggelån er innfridd, vil finansinstitusjonene som har gitt tilsagn på byggelån, skaffe seg sikkerhet i eiendomstomten. Vil det gjennom prosjekt utviklingen oppstå uforutsette forsinkelser som fører til at byggelånet ikke innfris i henhold til avtalen, vil ekstra kostnader påløpe og finansinstitusjonene vil kunne kreve ekstra sikkerhet i forhold til prosjektet, eller anse avtalen som misligholdt. Oppstår en slik situasjon, vil dette fort kunne føre til en prioritetskonflikt mellom byggelånet og forbrukernes lån, på bakgrunn av



Figur 13 Illustrasjon av byggetrinn og eiendomsforhold

det faktum at pant i produsert bygningseiendom ikke kan registreres som planlagt. Dette forholdet er således en kilde til risiko både for utvikler, involverte finansinstitusjoner, samt for sluttbruker.

Når man har flere trinn, flere felt, gjør dette at hver bygning får en byggetomt, og dette gjør at fase tre må gjennomføres for hver enkelt bygningseiendom som ønskes organisert. Dette forholdet fører også til et økt koordineringsbehov, samt potensielt høyere transaksjonskostnader.

For å kunne gjennomføres prosessen med dannelse av eierseksjoner, må det foreligge en igangsettingstillatelse for den aktuelle bygning, og eiendomstomten som den aktuelle bygning(er) skal oppføres på, må i sin helhet være innført i objektregisteret og registrert i rettighetsregisteret.

Den endelige ferdigstillingen skjer ved kontraktmessig overlevering av boligene til kjøperne, noe som oftest skjer ved at kjøperne overtar hjemmelen til eiendommen, i form av tinglyst skjøte på seksjonen. Ved borettslag, vil man ta over andeler i laget, kombinert med at borettslaget, overordnet, får hjemmelen til eiendommen. Dersom utvikler ikke har overført hjemmelen ved ferdigstilling, vil utvikler så lenge de ikke har avtalt særskilt sikkerhet, ikke kunne realisere oppgjøret å få utbetalt. Dette gjelder således uavhengig om en eierseksjon eller en andel i et borettslag er solgt.

6.4 Transaksjonsbehov og kompleksitet ved eiendomsdannelse på Grønlia

(fra A til B)

Området får nye eiendomsenheter, tilpasset det nye bebyggelses- og totemønsteret planinitiativet legger opp til. Løsningen bygger på den forutsetningen at utvikler, HAV EIENDOM AS, i samarbeid med de andre aktører, får skaffet seg rådighet til de tretten ulike eiendomsenheterne. Forslaget er tilpasset planlagt infrastruktur, men jeg må forutsette at den offentligrettslige siden er positiv, slik at hele område kan få lik reguleringsstatus før ”reparsellering”.

Planområdet er et meget komplekst område i forhold til lover og reguleringsplaner. Planområdet strekker seg som nevnt over tre kommunedelplaner, hvor to er fra 90-tallet, og en har vært under utarbeiding siden 2005.

Det å skulle etablere og anlegge nye eiendommer, skaper et behov for overføring, og dette transaksjonsbehovet kan bla. løses gjennom ”urbant jordskifte”.

Opprettelse av de fremtidige eiendomsenheter kan først starte når man har fastlagt hva man vil bygge, og hvordan man vil bygge ut området. For at planinitiativet skal kunne gjennomføres, må de offentligrettslige planer legge grunnlaget for at byggeprosjektene har noen reell mulighet for en gjennomføring. Dette innebærer en avgrensning, og et byggevolum som er finansielt gjennomførbart.

I utgangspunktet kan man si at alle de institusjonelle rammene som utfolder seg på Grønlia er viktige, eiendomsstrukturen, de forskjellige tomters størrelse og form, vil legge føringer både for hva som kan bygges og hvordan man får realisert planene gjennom offentlige reguleringer.

Eierforholdet på planområdet påvirker styringsbeføyelsene, og den generelle ansvarligheten over de avgjørelser som blir tatt. Hvordan eierstrukturen på planområdet er, kan påvirke hvilket tidsperspektiv transformasjonen kan gjennomføres på, siden disposisjonsretten i forhold til hver enkelt eiendom tillegges eier.

6.4.1 Transaksjonsbehov

Jeg har som nevnt tatt den forutsetningen at HAV EIENDOM AS står som ”plandriver” og utvikler av området overordnet sett, samt at Oslo kommune er samarbeidsvillig og positiv til forslaget.

HAV EIENDOM AS eier to eiendommer på området, til sammen utgjør de ca. 12 000 kvm. Oslo Havn FK eier to store eiendommer innenfor planområdet, tilsammen utgjør de ca. 38 500 kvm. D8 Grønlikaia er en relativ liten tomt, og er eiet indirekte 100 % av HAV EIENDOM AS.

Oslo kommune er en betydelig aktør, både som eier og institusjonelt sett. Oslo kommune eier en eiendom innenfor området på ca. 17 000 kvm. Oslo kommune er også en betydelig aktør gjennom sin form som planmyndighet.

Jernbaneverket eier fire eiendommer på området, tre av dem ligger utenfor planområdet, en ligger langs eiendommen (gnr. 235, bnr. 29), man må nok bruke noe av disse ved utbygging. Eiendommene er små, og utgjør totalt sett kun ca. 5 000 kvm.

Statens vegvesen eier to eiendommer på området, tilsammen på 6 900 kvm. HAV EIENDOM AS er en stor ”reell” eier over store deler av området gjennom selskapsstruktur og eierskap til annen tomt, og de trenger kun å få rådighet over Statens vegvesens og Jernbaneverkets eiendommer.

Totalt må det overføres rådighet til seks eiendommer på planområdet, egentlig kun tre, siden Jernbaneverkets fire eiendommer ligger helt på grensen til hva man ”trenger” for å gjennomføre planinitiativet. Ideelt, vil man trenge å overføre rådigheten fra seks eiendommer, fra to aktører, til utvikler, HAV EIENDOM AS og Grønli Utvikling (GU) AS. HAV EIENDOM AS har ”reell” rådighet gjennom kontraktsstrukturer og eierskap til eiendom over store deler av området. Denne samlingen av land, på en aktørs ”hånd”, trenger som nevnt ikke nødvendigvis representere noen form for eiendomsdannelse så lenge samlingen gjennomføres uten noen endring av rådende eiendomsforhold.

Når jeg tar den forutsetningen at alle aktører på planområdet vil samarbeide om transformasjon, vil det bare være selve overdragelsesformen, sammen med hvordan man etablerer reguleringsstatus for

gjennomføring av transformasjonen som får betydning for omformingen av eiendomsforholdene. Når jordskifteretten blir benyttet, vil de gjennom urbant jordskifte kunne omforme eiendomsforholdene slik jeg har gjort. De kan endre tomtemønsteret, rettighetsstrukturen, eierformen og eierstrukturen.

Jeg vil nå eksakt se på hvilke transaksjoner som må gjennomføres, altså anskueliggjøre differansen mellom eksisterende eiendomsforhold (formelle og reelle), relatert til min plan, knyttet til de ulike felt, i forhold til mitt planinitiativ.

Felt A) På felt A, eier Oslo Havn KF, D8 Grønliakaia AS, Statens vegvesen og Jernbaneverket eiendom. Oslo Havn KF, og Grønliakaia AS er ulike formelle eiere, men reelt samme eier (HAV EIENDOM AS er eid av Oslo Havn KF, HAV EIENDOM AS eier igjen eiendommen D8 Grønliakaia AS). Man må derfor sammenføre Statens vegvesen og Jernbaneverkets areal til deres.

Felt B) På felt B eier D8 Grønliakaia AS, Oslo havn FK og HAV EIENDOM AS. Forholdet mellom D8 Grønliakaia AS, Oslo Havn KF og HAV EIENDOM AS er likt, man har tre ulike formelle eiere, men det reelle eierskapet til grunn, er likt.¹⁵⁶

Felt C) På felt C eier Oslo Havn KF og HAV EIENDOM AS eiendommene. Det er to ulike formelle eiere, men det reelle eierskapet er således likt.

Felt D) På felt D eier Jernbaneverket, Oslo Havn KF, HAV EIENDOM AS og Oslo kommune. Det er fire ulike formelle eiere, men kun to ulike reelle eiere, Oslo Havn KF, HAV EIENDOM AS og Oslo kommune må få overført areal fra Jernbaneverket.

Noen av eiendommene går over de ulike felt. Jernbaneverket eier fire eiendommer på området, tre av dem ligger innenfor planområdet, en ligger langs eiendommen, men man vil nok bruke noe av denne ved utbygging (gnr. 235, bnr. 29). Eiendommene er små, og utgjør totalt sett kun ca. 5 000 kvm.

Som man ser, så trenger ikke utvikler, HAV EIENDOM AS, å overføre noe areal på felt B og felt C, siden de gjennom kontrakts- og selskapsmessige strukturer er reelle eiere gjennom utviklingselskapet Grønli Utvikling (GU) AS .

Milepæl fire er slutføringen av fase to, og handler om ”fragmentering” og produksjon av institusjonelt klargjort byggegrunn med tilhørende funksjoner, og er i sin helhet gjennomført når nye formelle eiendomstomter er registrert. Ved bruk av jordskifte kan både milepæl tre og milepæl fire gjennomføres og løses integrert via ”reparsellering”.

¹⁵⁶ For utdypende beretning(er) vedr. eiendomsforhold(ene), vises det til vedlegg 1

På bakgrunn av eierstruktur, så er det ikke store overføringene transformasjonen trenger, for at det skal bli samme ”reelle” eier. Det er kun felt A og D som er avhengige av transaksjoner, på felt B og C er det reelle eierskapet således likt.

Når HAV EIENDOM AS kommer til milepæl tre og milepæl fire, så har de gjennom de tidligere milepælene skaffet seg formelt eller reelt eierskap over planområdet, som videre fører til at fokus blir på ”reparsellering” av formell eiendomsstruktur.

Milepæl fem, er slutføring av fase tre, og handler om dannelselse av bygningseiendom og etablering av grunnlag for å skulle overføre det formelle eierskapet til sluttbruker. Dette gjennomføres hver for seg, enkeltstående for de ulike trinn, dette henger sammen med pant og byggelån .

6.5 Mulige tilnærminger til eiendomsdannelse på Grønlia

Man kan som nevnt tidligere løse dette transaksjonsbehovet på forskjellige måter, nedenfor vil jeg beskrive de to ulike tilnæringsmetoder til eiendomsdannelse, samt hva de inneholder i forhold til en gjennomføring på Grønlia.

6.5.1 ”Det kommunale brukerregimet”

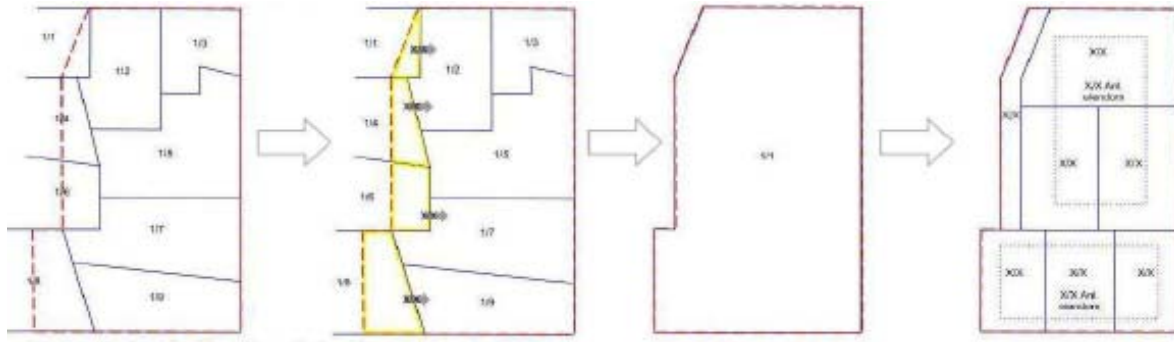
De formelle rammene til de ulike regimene påvirker hvordan myndighetsutøvelsen og den tjenesteytende virksomhet kan gjennomføres og utformes. Omforming og dannelselse av eiendom i dette regimet skjer gjennom matrikkelloven, altså ”reparsellering” via enkeltoperasjoner, matrikkelens fremgangsmåte. Man må gjennom søknader,¹⁵⁷ ulike oppmålingsforretninger, ulike matrikkelføringer¹⁵⁸ flere tinglysninger,¹⁵⁹ samt forholde seg til eierseksjonsloven.

Utfordringene knytter seg, som nevnt tidligere, til at ”det kommunale brukerregimet” benytter matrikkelloven, og omforming og dannelselse av eiendom blir derfor gjennomført gjennom og i kraft av denne. Mens ”jordskiftebrukerregimet”, bruker verktøyene i jordskifteloven, og kan derfor benytte seg av direkte ”reparsellering” istedenfor flere sekvensielle prosesser som ”det kommunale brukerregimet” legger opp til i kraft av matrikkelloven.

¹⁵⁷ Jf. pbl. § 20-1 litera a-m

¹⁵⁸ Jf. matrikkellova bl.a. §§ 6,7 og § 8

¹⁵⁹ tingl. kap 3



Figur 14 Viser enkeltoperasjoner gjennom ”det kommunale brukerregimet”

Produksjonen av GEO-data gjennom vanlig oppmåling eller kontorforretning i flere forskjellige parallelle løp, knyttet til den enkelte forretning, viser at det er grunn til å tro at denne typen omforming er opphav til både betydelig risiko og økt tidsbruk. Ved en bytransformasjon som Grønlia, vil en slik organisering virke utdatert og noe meningsløs. Gebyr og tid vil også påløpe ved denne typen gjennomføring.

6.5.2 ”Jordskiftebrukerregimet”

Fordelen med bruk av ”jordskiftebrukerregimet” kan relateres til at transaksjonene løses gjennom jordskifteloven og ikke matrikkelen, slik ”det kommunale brukerregimet”. Ved bruk av ”jordskiftebrukerregimet” kan man ”viske” ut de gjeldende eiendomsforhold, og foreta en direkte ”reparsellering” gjennom jordskifteloven. Denne formen vil også gripe inn i de registrerte rettigheter, og kan bidra til en økt balansering av de offentlige og private interesser knyttet til planområdet.



Figur 15 Viser direkte reparsellering jf. ”jordskiftebrukerregimet”

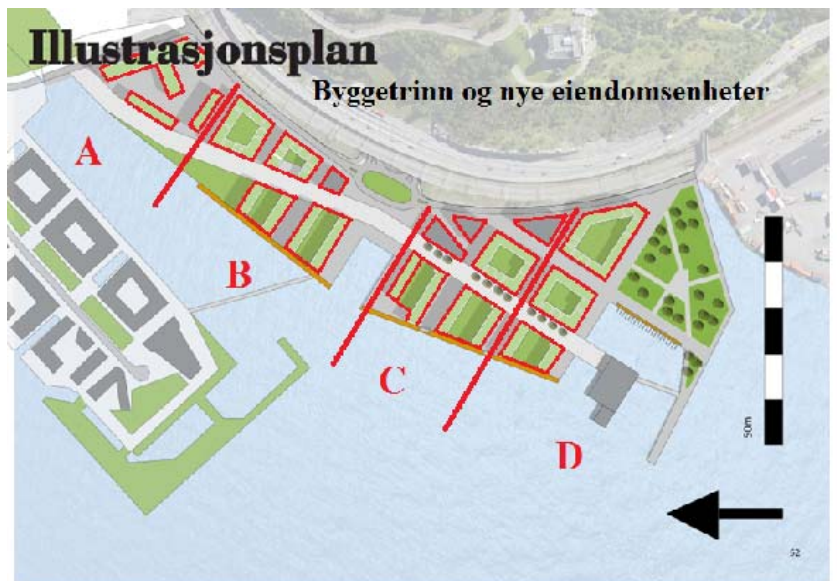
Hvis man skulle benyttet jordskiftevirkemidler i fase en, må dette bygge på den forutsetning om at HAV EIENDOM AS har eiendomsinnehav, samt at gjennomføringen videre er basert på godkjent område- eller detaljplan. Når jordskifteretten blir benyttet, vil de gjennom urbant jordskifte kunne omforme eiendomsforholdene slik jeg har gjort. De kan således endre totemønsteret, rettighetsstrukturen, eierformen og eierstrukturen.



Figur 16 Viser dagens eiendomsforhold til byggetrinn

Jeg har ”visket” ut de tidligere eiendomsforholdene, så har jeg produsert 17 nye eiendomsenheter til de 23 bygningene, fordelt over fire byggefelt. Felles arealer og utomhus arealer innenfor de forskjellige feltene, vil ligge i realsameier knyttet til bygningene innenfor hvert enkelt felt. Det overordnede ansvaret for koordineringen av teknisk infrastruktur er som nevnt tidligere Grønlia Infrastruktur (GI) AS.

Med dette har jeg vist at urbant jordskifte kan bidra til å løse transaksjoner relatert til samling av land. Urbant jordskifte kan brukes her som et virkemiddel for å løse problemer knyttet til avhengighet mellom innehaverne av de eiendomsbaserte retter, i fase en, og det utgjør derfor et alternativ til eiendomsdannelse i ”det kommunale brukerregimet” i regi av utbygger. Jordskifte er derfor et alternativ til frivillige transaksjoner i fase en, og at det i fase to vil være mulig å løse behovet for eiendomsdannelsen på to ulike måter: jordskifte- eller det kommunale brukerregimet. Bruker man jordskifte i fase en, vil man mest sannsynlig også benytte dette i fase to. Dette er tilknyttet bl.a. å gjennomføre de løsningene man har kommet frem til gjennom fase en.



Figur 17 viser planområdet inndelt i byggefelt og eiendomstomter

Formålet med bruk av ”jordskiftebrukerregimet” er her å skulle redusere transaksjonsbehovet og transaksjonskostnader relatert til eiendomsdannelsen, som et reelt alternativ til ”det kommunale løp”.

Jeg har benyttet jordskifte i fase to. Fase tre, er uansett forbeholdt den kommunale myndighets- og tjenesteutøvelsen. Ved bruk av ”jordskiftebrukerregimet” vil man kunne løse milepæl tre og milepæl fire i fase to gjennom en integrert prosess via ”reparsellering” slik jeg har gjort,

”Brukerperspektivet” danner grunnlaget for å gjøre betraktninger om bruk av jordskiftevirkemidler knyttet til ulike formål sett i forhold til bytransformasjon. Det å se avhengigheten mellom transaksjonene i de ulike fasene, samt se samspillet mellom de ulike formelle institusjonelle rammene, er viktig for å kunne se hvordan de institusjonelle rammene påvirker transaksjonskostnadene og effektiviteten for de involverte parter og brukere. Ved bruk av figuren, med identifisering av ulike milepæler, fordelt over transformasjonenes tidsaspekt, kan man lettere blottlegge ulikheter knyttet til gjennomføringen i de ulike regimer.

7. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

7.1 utfordringer knyttet til Land Assembly og de ulike brukerregimer

Det er flere utfordringer relatert til land assembly på Grønlia, både når det kommer til samarbeid og å sikre rådighet over transformasjonsområdet, og når det kommer til gjennomføring av eiendomsdannelse og omforming av de eksisterende eiendomsforholdene til nye tilpasset transformasjonen. Eierne av eiendommene må være villige til å samarbeide om en utvikling innenfor planområdet, og kommunen må kunne anlegge offentligrettslige rammer som gjør at ønsket utvikling lar seg gjennomføre. Det må således være en aktør, som har evne og vilje til å ”ta fatt” på en slik gjennomføring, samt kommunen må være villig til å bidra til at en helhetlig transformasjon kan finne sted. Alternativet er fragmentert utvikling i tråd med de eksisterende eiendomsforhold (eiendomsdrevet), og i tråd med gjeldende regulering. Fragmentert transformasjon av området, vil ikke skape de mest optimale løsninger, hverken for den private eller den offentlige siden overordnet og totalt sett.

Mine egne generelle refleksjoner rundt land assembly, relatert til eiendomsdannelse ved bytransformasjon, tilsier at det er en del utfordringer ved å gjennomføre frivillige løsninger, når flere ulike parter er involvert. Ulike interesser, ulike incentiver til eierskap, samt forskjellige incitamenten til å skulle bidra til en forhandlet løsning og samarbeid, tilsier at slike forhandlinger, fort, kan bli meget vanskelige og kompliserte. Felles løsninger, tilsier indirekte at den mest optimale løsningen individuelt sett ikke blir benyttet eller er aktuell. Hvis samarbeid mellom ulike rasjonelle aktører skjer ved at de jobber sammen mot et felles bestemt mål som er best for alle totalt sett, vil dette indirekte si at det ikke vil være mulig for den enkelte aktør å maksimere egen nytte.

Totalt må det overføres rådighet til seks eiendommer på planområdet, egentlig kun tre, siden jernbaneverkets fire eiendommer ligger helt på grensen til hva man ”trenger” for å gjennomføre planinitiativet, dette avhenger av hvordan planen utformes. Ideelt vil man trenge å overføre rådigheten fra seks eiendommer, fra to aktører, til utvikler, HAV EIENDOM AS. HAV EIENDOM AS har ”reell” rådighet gjennom kontraktsstrukturer og eierskap til eiendom over store deler av området. Denne samlingen av land, på en aktørs ”hånd”, trenger som nevnt tidligere, ikke nødvendigvis representere noen form for eiendomsdannelse, så lenge samlingen gjennomføres uten noen endring av rådende eiendomsforhold.

Det er fristende å skulle komme med betraktninger om hvem av de to ulike ”brukerregimene” som vil være mest hensiktsmessig å benytte ved en gjennomføring av planinitiativet. Transaksjonsbehovet som oppstår relatert til eiendomsdannelse i de to ulike ”brukerregimene” er noe forskjellig avhengig av valg i de ulike faser, men har ulik innvirkning på transaksjonskostnader og prosesseffektivitet, sett i forhold til gjennomføringen på Grønlia overordnet sett. Dette fordi man kan omforme direkte ved bruk av arealbytter, bruksordning og lignende, og man slipper det tidligere nevnte ”delingsvedtaket”.¹⁶⁰ Dette forholdet reduserer derfor trolig transaksjonsbehovet i ”jordskiftebrukerregimet” sammenlignet med det ”kommunale brukerregimet”.

Bruk av ”jordskiftebrukersystemet”, vil ha mindre direkte og indirekte transaksjonskostnader relatert til eiendomsdannelsen sett i forhold til prosesseffektivitet og gjennomføring samlet sett. Med den forutsetningen om, at vilkårene for bruk av ”jordskiftebrukersystemet” er innfridd. Ved bruk av ”jordskiftebrukersystemet” vil man samle eiendomsdannelsen til en sak, man ”slipper delingsvedtaket” og man må ”kun” forholde seg til jordskifteretten.

Utfordringene man møter i det ”kommunale regimet” kommer i kjølvannet av hvordan matrikkelloven er utformet. Verktøyene som foreligger for å skulle omforme og danne nye eiendomsenheter gjennom matrikkelloven, er begrenset sett i forhold til de mulighetene jordskifteloven og ”direkte reparsellering” legger opp til. Gebyrer, overordnet organisering i kombinasjon med tidsfrister, legger forholdene til rette for at ”jordskiftebrukerregimet” er mer gunstig enn ”det kommunale brukerregimet” når det gjelder gjennomføringen av kompliserte transformasjonsprosjekter. Det ”kommunale brukerregimet” har heller ingen overordnet aktør sett i forhold til ”jordskiftebrukerregimet”, som står med myndighet og kompetanse til å ivareta de ulike interesser, samt drive eiendomsdannelsen fremover.

Jordskifterettens overordnede kapasitet, kompetanse, generelle praksis i forhold og sammenlignet med kommunens saksbehandlingstid, kompetanse og praksis hva angår slike prosesser, tilsier at man skulle kunne si at ”jordskiftebrukerregimet” er mer effektivt. Men, det presiseres, det er ingen garanti for at

¹⁶⁰ Jf. pbl. § 20-1 m

jordskifte er et mer effektivt virkemiddel for alle transformasjonsprosjekter.

Utfordringer ved begge regimene er at ingen av dem ble opprettet for å møte transaksjonsbehovet knyttet til bytransformasjon. Begge institusjonene består av svært kompliserte formelle institusjonelle rammer, med stor grad av avhengighet mellom transaksjonene som må gjennomføres. Ingen av regimene benytter seg i stor nok grad seg av de teknologiske muligheter som i dag foreligger.

Organiseringen av de kommunale tjenestene mht. myndighetsoppgavene (kommunale brukerregimet) knyttet eiendomsdanning, er i stor grad konstituert mtp. enkeltsaker. Dette bildet vises spesielt godt ved eiendomsdannelse i bytransformasjon. Den overordnede koordineringen mellom de ulike transaksjoner uteblir, og de institusjonelle rammene hemmer den faktiske funksjonelle gjennomføringen mtp. selve transformasjonsprosjektet. Utbygger må derfor ved bruk av det ”kommunale brukerregimet” overvåke koordineringen av transaksjonene, for å drive prosessen i ”mål”. Dette er oppgaver jordskifteretten naturlig vil legge under sin virksomhet ved bruk av ”jordskiftebrukerregimet”. Oppbygningen av ”det kommunale brukerregimet” fører til overordet lav forutberegnelighet, noe som igjen taler for lengre tidsbruk og generelt høyere transaksjonskostnader.

Forskjellen valg av brukerregimet forespeiler, ved endt resultatet, representerer variasjoner i prosesseffektivitet mht. eiendomsdannelsen. Begge regimene produserer derfor ”like resultater”, men med variasjoner knyttet til prosesseffektivitet og transaksjonskostnader.

7.2 Nye virkemidler, gir nye behov for kompetanse

Å skulle gjennomføre et urbant jordskifte skiller seg fra det man tradisjonelt tenker seg, og dagens kunnskap og oppfattelse holder ikke når virkelighetsbildet endres. Sakene blir mer og mer komplekse, og omhandler i større grad byer og tettsteder. Slike transformasjoner som utviklingen på Grønlia, vil kreve mer og annen kunnskap, og det vil nok i nærmeste fremtid være et sterkt behov for kunnskap innenfor slike prosesser. Det å kunne klare å skape samarbeid mellom planlegger og eiendomsutformer, vil være viktig. Det er interessant å se på ulike former for land assembly som fremgangsmåte for å omforme eksisterende eiendomsforhold, og hvordan man kan kombinere de ulike fremgangsmåter, slik at utvikling kan gjennomføres.

Sakene som kommer i fremtiden vil være preget av større verdier i urbane områder, sammenlignet med tidligere landbruksområder, kunnskap om dette vil derfor være viktig.

En eiendoms- og byutviklingstransformasjon som Grønlia, uavhengig om det gjennomføres gjennom ”det kommunale brukerregimet”, eller ”jordskiftebrukerregimet”, vil være en meget komplisert prosess. Med et betydelig komplisert samspill mellom flere ulike formelle institusjoner, som videre vil være omkranset av

institusjonelle rammer. Når man skal kartlegge transaksjonskostnader og prosesseffektivitet i forhold til de to ulike brukerregimene, må man forholde seg til disse rammene. Institusjonell teori i denne sammenheng er derfor meget formålstjenlig.

Når jeg gjennom denne avhandlingen teoretisk fremstiller virkeligheten sterkt forenklet, der en aktør, utvikler, arbeider for å samle land innenfor et bestemt planområde fra de andre aktørene, forutsetter jeg at den samlede verdi av eiendommene, overgår hva de enkeltstående ville hatt av verdi. Dette er en forutsetning for land assembly, og det er faktisk ikke sikkert at det under eiendomsdannelse, ved gjennomføring av et transformasjonsprosjekt, alltid er slik.

7.2.1 Refleksjoner rundt transformasjonen av Grønlia

Ved å se på ulike aktører kan man se hva rasjonelle valg kan være fra deres ståsted. Utbygger, HAV EIENDOM AS, vil ha helt andre rammer og forhold å ta stilling til ved utvikling, enn f.eks. en politiker, som ofte vil ta valg etter hva som vil være optimalt i forhold til å bli gjenvalgt. På Grønlia er det flere ulike aktører, med ulike institusjonelle rammevilkår, ulike interesser til eierskap og hva som vil være naturlige rasjonelle valg, vil derfor være forskjellig mellom dem.

Eiendommens funksjon, for de ulike eierne på Grønlia, danner grunnlaget for hva som er rasjonelle valg, samt danner premissene for hva som anses som rasjonelt i en gitt situasjon.

Oslo kommunes beslutningstaking hva angår utviklingen av Grønlia, vil i høyest grad være styrt av politiske føringer og meninger, hva angår byutviklingen.

Dette utgangspunktet, med interesseforskjeller i bildet – vil føre til interessekonflikter – som igjen danner grunnlaget for en tilstand der samarbeid mellom de ulike aktører vil være umulig. Ved utbyggingsprosesser av store områder som Grønlia, vil det svært ofte foreligge ulike interesser, men ved samarbeid kan man komme opp med løsninger alle kan godta. Det er ikke kun egennytte som påvirker de ulike aktører, de institusjonelle rammevilkår setter også begrensinger for deres handlingsrom

Aktøren som står for gjennomføring, som samler land, vil kunne se verdien på bakgrunn av informasjonen om prosjektets omfang. Informasjon om egenskapene ved de ulike eiendommer, de berørte eiendommer, vil ikke utvikler ha full oversikt over, og dette kan fort føre til mislykkede forhandlinger, eller sette en stopper for at den mest optimale løsningen overordnet sett blir benyttet.

Erkjenner man tidlig i prosessen at utvikler er i et avhengighetsforhold til de andre eierne av de eiendomsbaserte retter, vil man etter hvert som man samler land se at de gjenværende retter, vil kunne øke i verdi og havne i en særdeles sterk forhandlingsposisjon ovenfor utvikler. Når dette skjer, er mulighetene

for ”holdouts” til stede, og også muligheter for at aktøren med de eksisterende ”ikke samlede” retter vil kunne påvirke verdien og gjennomføringen av hele prosjektet (Ramsjord 2014).

Ved en transformasjon av Grønlia, vil man måtte forholde seg til gjeldende offentlige vedtatte planer, og samle land i forhold til disse, eller ta initiativ selv og legge frem planforslag (slik jeg har gjort) tilpasset prosjektet. Uansett hvordan initiativtaker velger å gjennomføre denne prosessen på Grønlia, så vil forhandling og samarbeid med de andre ulike aktørene, spesielt Oslo kommune, kunne skape de beste overordnede løsningene totalt sett. Man kommer ikke unna avhengigheten til de andre aktørene på planområdet, eller kommunens myndighet gjennom sin reguleringsmakt, men man kan få til minnelige løsninger gjennom samarbeid.

Ved at man tidlig i prosessen blir klar over de ulike aktørers interesser, slik at man tidlig i prosessen, kan kartlegge hvilke forhandlingsdimensjoner det faktisk handler om.

Utvikler vil mest sannsynlig, få til de mest optimale og beste løsningene i samarbeid med Oslo kommune, de er helt avhengig av å få vedtak og godkjenninger. Mens Oslo kommune, vil mest sannsynlig gjennom samarbeid kunne få gjennomført sine mål, ambisjoner og visjoner for området. Uten samarbeid og forhandling, vil begge parter få til dårligere, overordnede løsninger totalt sett.

Området er stort og komplisert, man vil stå ovenfor store utfordringer ved gjennomføring. Med utfordringer knyttet til de ulike milepælene og et relativt stort transaksjonsbehov, taler alt for at man må planlegge å samarbeide.

8. Litteraturliste

- Arruñada, B. (2012). *Institutional foundations of impersonal exchange: Theory and policy of contractual registries* : University of Chicago Press.
- Askheim O.G.A. & Grennes T. (2008) *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforl.
- Andresen, J. (2014). *Hvordan påvirker institusjonene gjennomføringen ved endring av eiendomsforhold i urban kontekst?* : Litteraturstudium ved Norges miljø og biovitenskapelige universitet, ILP.
- Buitelaar, E. (2003). Neither market nor government: Comparing the performance of user rights regimes. *Town Planning Review*, 74 (3): 315-330.
- Buitelaar, E. (2007). *The Cost of Land Use Decisions: Applying Transaction Cost Economics to Planning and Development* : Wiley-Blackwell. 208 pp.
- Bjaaland, M. R. & Nielsen, J.-E. (2009). *Eiendomsprosjekter. En praktisk juridisk håndbok*. Oslo: Cappelen akademisk forlag.
- Commons, J. R. (1931). Institutional Economics. *The American Economic Review* , 21 (4): 648-657.
- Everett, E. og Furseth, I. (2004) *Masteroppgaven : hvordan begynne - og fullføre / Euris L. Everett og Inger Furseth ; [E.L. Everetts deler av manus er oversatt og bearbeidet fra engelsk av Inger Furseth]*. Oslo : Universitetsforl.
- Hasseldokk Ramsjord, E. (2014), Philisophiae doctor (ph.d) avhandling, *Eiendomsdannelse i bytransformasjon, Property formation in urban redevelopment* : Institutt for landskapsplanlegging, Norges miljø og biovitenskapelige universitet. Avhandling nr. 2014:11.ISSN 1503-1667. ISBN 978-82-575-1171-5
- Justisdepartementets rundskriv, *skatt* av 21. juni 2005 (G 06/2005).
- Keeping, M. Ratcliffe, J. og Stubbs, M. (2009) *Urban planning and real estate development / John Ratcliffe, Michael Stubbs and Miles Keeping*. London : Routledge.
- Nord, E. (2008). *Aktører og aktorteori ved urbane utbyggingsprosesser*.
- North, D.C. (1990) *Institutions, institutional change and economic performance / Douglass C. North*. Cambridge : Cambridge University Press.

Rognes, J.K. (cop. 2008) *Forhandlinger / Jørn K. Rognes*. Oslo: Universitetsforl..

Røsnes, August E. (2014) *Arealadministrasjon*, utgave 1. Oslo: Universitetsforl.

Sevatdal, H. og Sky P.K. (2003) *Eigedomsteori, innføring i samfunnsvitenskapelig teoritilfang for utøving av eigedomsfag*
: Norges Landbrukskøghøskole (NMBU), Institutt for landskapsplanlegging

8.1. Dokumenter i elektronisk form

a) Bjørvikautvikling, lokalisert på World Wide Web 20.01.2014, tilgjengelig fra:

<http://www.bjorvikautvikling.no/bolig-og-naering>

b) Planer Fjordbyen, lokalisert på World Wide Web 20.01.2014, tilgjengelig fra:

http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/planer_og_dokumenter/

c) Planer for Oslo By, lokalisert på World Wide Web 20.01.2014, tilgjengelig fra:

http://www.plan-ogbygningsetaten.oslo.kommune.no/omradeutvikling_og_planer//

d) HAV EIENDOM AS, *planinitiativ for Grønli syd - kongshavn buffersone*, lokalisert på World Wide Web
17.09.2013, tilgjengelig fra:

[http://www.bydel-nordstrand.oslo.kommune.no/getfile.php/bydel%20nordstrand%20\(BNS\)/Internett%20\(BNS\)/Dokumenter/Politikk/AU/2012/2012_12_03/sak_146_12_vedlegg_04.pdf](http://www.bydel-nordstrand.oslo.kommune.no/getfile.php/bydel%20nordstrand%20(BNS)/Internett%20(BNS)/Dokumenter/Politikk/AU/2012/2012_12_03/sak_146_12_vedlegg_04.pdf)

e) HAV EIENDOM AS, lokalisert på World Wide Web 05.09.2013, tilgjengelig fra:

<http://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=985627134>

f) OSLO HAVN KF, lokalisert på World Wide Web 15.09.2013, tilgjengelig fra:

<http://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=987592567>

g) D8 GRØNLIA AS, lokalisert på World Wide Web 15.01.2014, tilgjengelig fra:

<http://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=999216080>

h) OSLO KOMMUNE, lokalisert på World Wide Web 15.01.2014, tilgjengelig fra:

<http://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=958935420>

i) STATENS VEGVESEN, lokalisert på World Wide Web 15.01.2014, tilgjengelig fra:

<http://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=971032081>

j) JERNBANEVERKET, lokalisert på World Wide Web 15.01.2014, tilgjengelig fra:

<http://w2.brreg.no/enhet/sok/detalj.jsp?orgnr=971033533>

k) Forskningsrådet, lokalisert på World Wide Web 03.11.2013, tilgjengelig fra:

<http://www.forskningsradet.no/servlet/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition%3A&blobheadervalue1=+attachment%3B+filename%3Djun03-Barlindhaug.pdf&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1274459546040&ssbinary=true>

l) Berit Nordhal (2012), *Boligbyggingens to jokere: byggegrunn og regulering*. Lokalisert på World Wide Web 20.09.2013- 20.05.2014 tilgjengelig fra:

<http://www.regjeringen.no/upload/KRD/Vedlegg/BOBY/boligmelding2013/nordahl.pdf>

m) Louw, E. (2008). Land Assembly for urban transformation—The case of ‘s-Hertogenbosch in The Netherlands. *Land Use Policy*, 25 (1): 69-80. Lokalisert på World Wide Web 18.04.2014

<http://scholar.google.ca/citations?user=CTNEW08AAAAJ&hl=en>

n) Miljøverndepartementet. (2011). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* Oslo: Miljøverndepartementet. 36 pp. Lokalisert på World Wide Web 13.02.2014, tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/nasjonale-forventninger/id649923/>

o) Informasjon om *Bjørvikautvikling*, Lokalisert på World Wide Web 18.03.2014, tilgjengelig fra:

<http://www.bjorvikautvikling.no/om-oss/bjorvika-infrastruktur-as/dc3ed509-b715-4857-9143-be4a4d29dde8>

Vedlegg 1

EIENDOMSFORHOLD

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 123

EIER: OSLO KOMMUNE

ANDEL: 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: RÅDHUSET

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelen

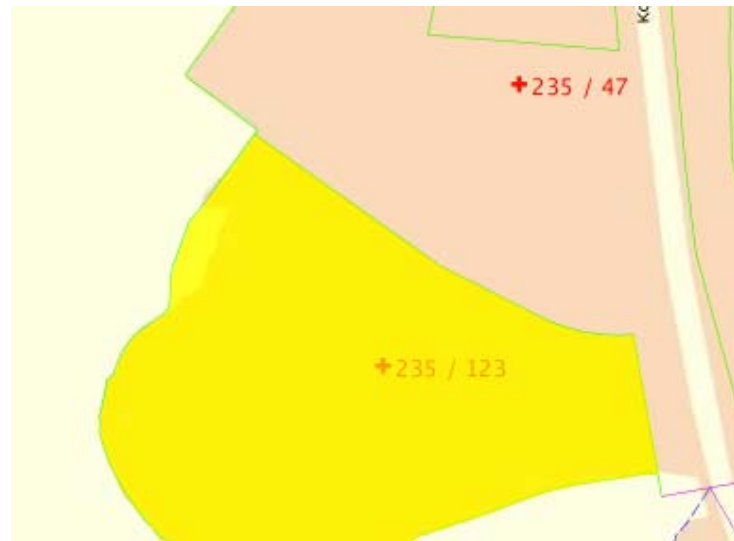
Areal/oppgitte areal: 17 984,6 kvm

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing: liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk, gjelder

Kongshavn.



Figur 1 gnr. 235, bnr. 123

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 47

EIER: OSLO HAVN KF

ANDEL: 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: Akershusstranda 19

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelen

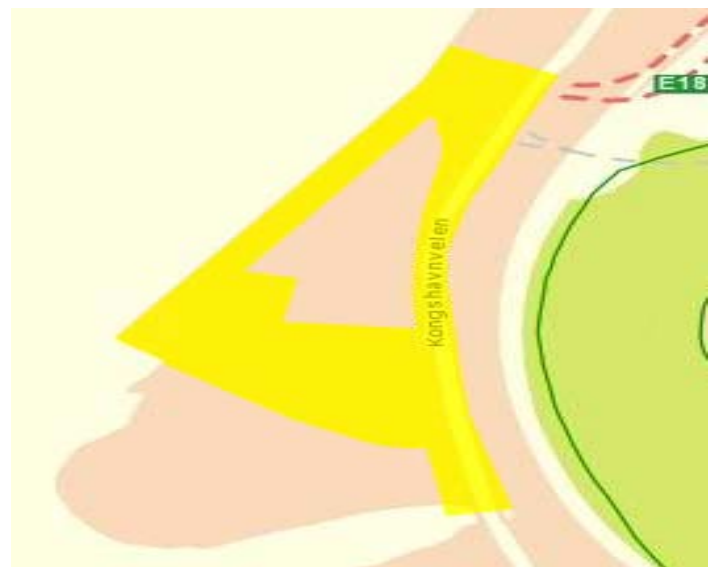
Areal/oppgitte areal: 27 515, 5 kvm

Grunnforurensing: Ja

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing: liten til ingen kjent påvirkning, gjelder Kongshavn.



Figur 2 gnr. 235, bnr. 47

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 140

EIER: HAV EIENDOM AS

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: Dronning Eufemias gate 16

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelen

Areal/oppgitte areal: 8 664,9 kvm

Grunnforensing: Ja

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforensing: Liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk, gjelder Kongshavn.



Figur 3 gnr. 235, bnr.140

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 122

EIER: OSLO HAVN KF

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: AKERSHUSSTRANDA 19

Kulturminner: Byanlegg – automatisk fredet – Oppdatert 22.11.2013

Areal/oppgitte areal: 11 054,8

Grunnforensing: Ja

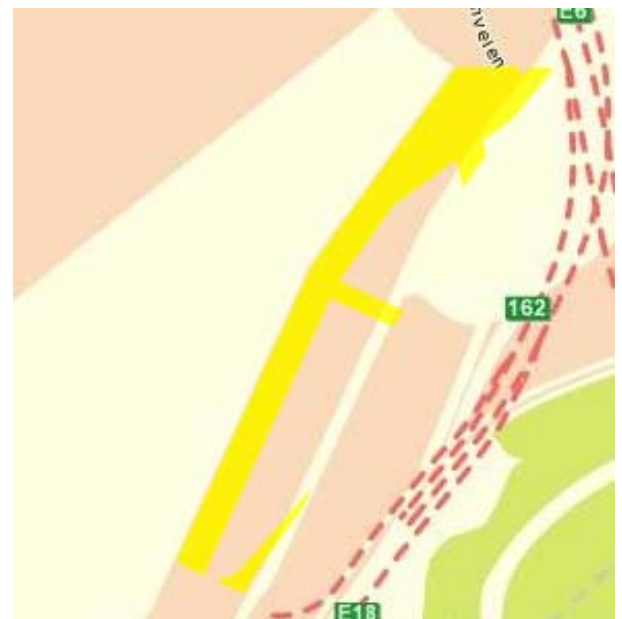
Adresse: Dronning Eufemias gate 16

Areal/oppgitte areal: 11 054,8 kvm

Grunnforensing: ja

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.



Figur 2 gnr. 235 bnr. 122

Grunnforurensing: liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk, gjelder Grønliakaia.

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 139

EIER : D8 Grønnliakaia AS

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse : Dronning Eufemias gate 16

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelen

Areal/oppgitte areal: 6 771,6

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing: liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk



Figur 5 gnr. 235, bnr. 139

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 135

EIER: HAV EIENDOM AS

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse : Dronning Eufemias gate 16

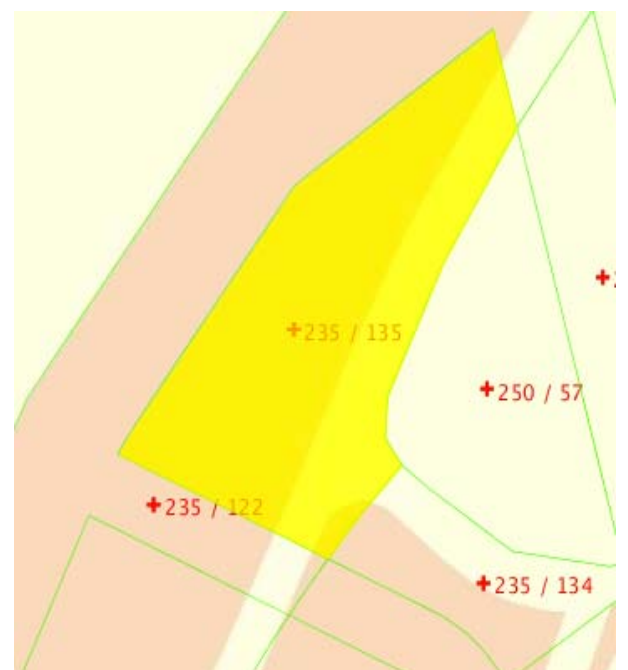
Kulturminner: byanlegg, automatisk fredet, arkeologisk

lokalitet'

Areal/oppgitte areal: 3 266, 4 kvm

Grunnforurensing: Ja

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase. Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten. Grunnforurensing: Ikke noe registrert



Figur 6 gnr. 235, bnr. 135

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 29

EIER: Jernbaneverket

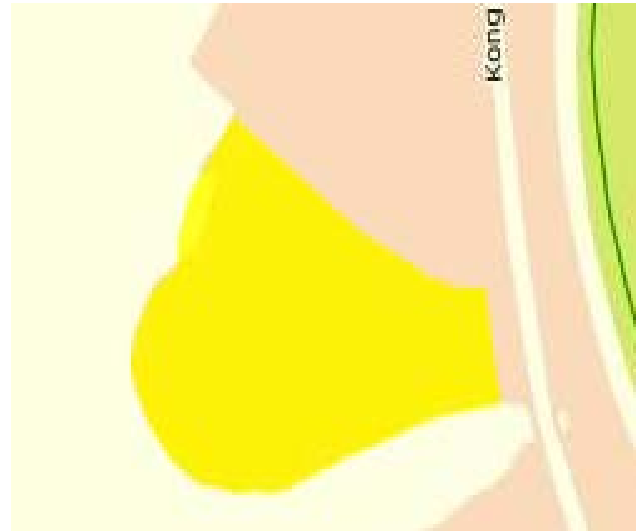
ANDEL 1/1

Adresse: RÅDHUSET

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelen

Areal/oppgitte areal: 71 0858,7

Kommentar: Bruker muligens noe av denne tomten, den blir derfor nevnt.



Figur 7 gnr. 235, bnr. 29

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 123

EIER: OSLO KOMMUNE

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: RÅDHUSET

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelen

Areal/oppgitte areal: 17 984,6 kvm

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

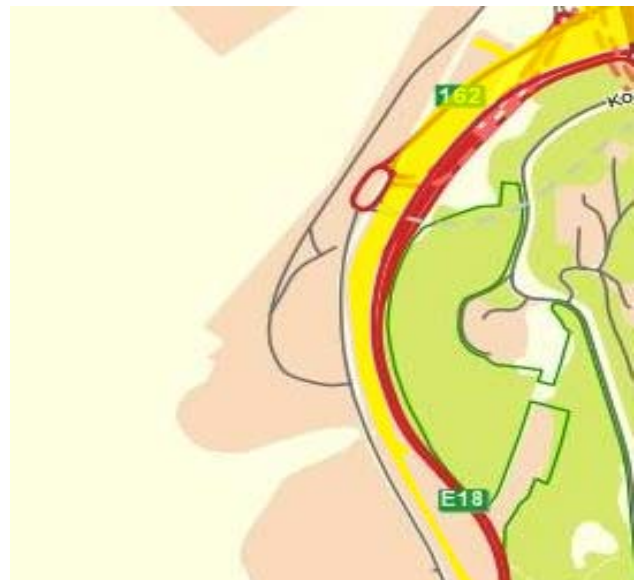
Ikke tinglyste eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing: Liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk, gjelder

Kongshavn og Myggbukta.

Kommentar: Bruker muligens noe av denne tomten, den blir derfor nevnt.



Figur 8 gnr. 235, bnr. 123

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 250

Bruksnr: 56

EIER: STATENS VEGVESEN

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse : Brynsengfaret 6 A

Kulturminner: byanlegg, automatisk fredet, arkeologisk lokalitet

Areal/oppgitte areal: 4 529,0 kvm

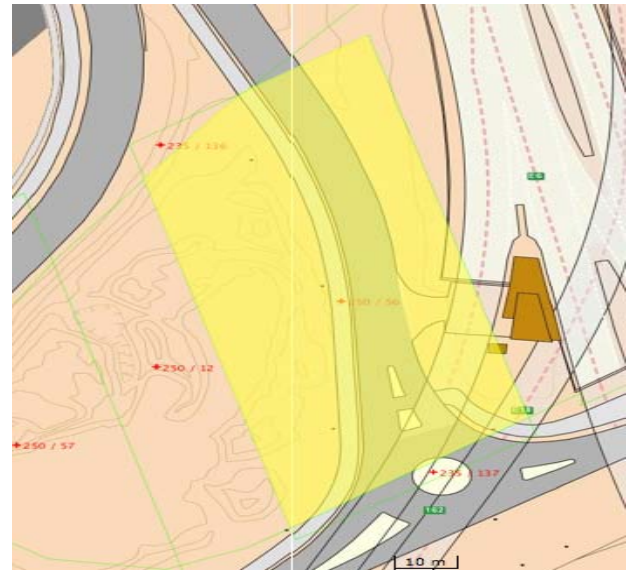
Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold:

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold

registrert på matrikkelenheten. Grunnforurensing: Liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk.



Figur 9 gnr. 250, bnr. 56

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 250

Bruksnr: 134

EIER: JERNBANEVERKET

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: Stortorvet 7

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Areal/oppgitte areal: 977,5

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing: Liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk.



Figur 10 gnr. 235, bnr. 134

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 250

Bruksnr: 12

EIER: STATENS VEGVESEN

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: Brynsengfaret 6A

Kulturminner: byanlegg, automatisk fredet, arkeologisk lokalitet.

Areal/oppgitte areal: 24 807,1 kvm

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing: liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk.



Figur 11 gnr. 250, bnr. 12

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 235

Bruksnr: 138

EIER: JERNBANEVERKET

ANDEL 1/1

Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: Stortorvet 7

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Areal/oppgitte areal: 2 091,9 kvm

Arealkilde: Areal er hentet fra eiendomsbase

Ikke tinglyste eierforhold: Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing: liten til ingen kjent påvirkning med dagens areal/resipientbruk



Figur 12 gnr. 235 bnr. 138

EIENDOMSFORHOLD

Gårdsnr: 250

Bruksnr: 57

EIER: JERNBANEVERKET

ANDEL 1/1

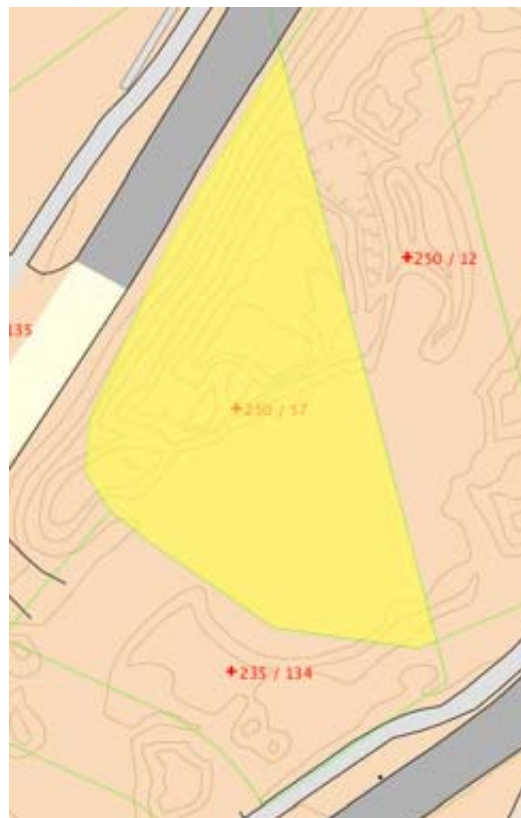
Tinglyst: Ja

Matrikkelført: Ja

Har festegrunn: Nei

Adresse: Stortorvet 7

Kulturminner: Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.



Figur 13 gnr. 250 bnr. 57

Vedlegg 2

AREAL REGNSKAP OVER PLANOMRÅDET



Total tomteareal: 93 850 m²

BYA 32 920 m²

%BYA = 35

Område A

Bygg A1 grunnareal 2 940 m². 7 etg. Totalt areal 20 580 m²

Bygg A2 grunnareal på 1 025 m². 7 etg. Totalt areal 7 175 m²

Bygg A3 grunnareal 502 m². 7 etg. Totalt areal 3 514 m²

Bygg A4 grunnareal 765 m². 7 etg. Totalt areal 5 355 m²

Bygg A5 grunnareal 2 132 m². 7 etg. Totalt areal 14 924 m²

Bygg A6 grunnareal 2 132 m². 7 etg. Totalt areal 14 924 m²

Bygg A7 grunnareal 482 m². 7 etg. Totalt areal 3 374 m²

Bygg A8 grunnareal 598 m². 7 etg. Totalt areal 4 186 m²

Bygg A9 grunnareal 688 m². 7 etg. Totalt areal 4 816 m²

Bygg A10 grunnareal 780 m². 7 etg. Totalt areal 5 460 m²

Bygg A11 grunnareal 888 m². 7 etg. Totalt areal 6 216 m²

Bygg A12 grunnareal 780. 5 etg. Totalt areal 3 900 m²

Totalt areal for område A medregnet alle etg. er: 94 424 m²

Det er 78 380 m² boligareal. Gjennomsnittlige leilighet vil være på 70 kvadratmeter. Beregnet areal for trappeoppgang og gang skal være på ca. 15 % av total bygningsmasse. 15 % av 78 380 er 11 767 dvs. at totalt areal til leiligheter vil være 66 613 m². Anslagsvis 951 leiligheter.

Område B

Bygg B1 grunnareal 780 m². 7 etg. Totalt areal 5 460 m²

Bygg B2 grunnareal på 780 m². 7 etg. Totalt areal 5 460 m²

Bygg B3 grunnareal 6 842 m². 7.etg. Totalt areal 4 788 m²

Bygg B4 grunnareal 578 m². 7 etg. Totalt areal 4 046 m²

Bygg B5 grunnareal 500 m². 7 etg. Totalt areal 3 500 m²

Bygg B6 grunnareal 1 625 m². 7etg. Totalt areal 11 375 m²

Bygg B7 grunnareal 2 107 m². 7 etg. Totalt areal 14 749 m²

Bygg B8 grunnareal 650 m². 7 etg. Totalt areal 4 555 m²

Bygg B9 grunnareal 1 689 m². 12 etg. Totalt areal 20 284 m²

Bygg B10 grunnareal 560 m². 7 etg. Totalt areal 3 920 m²

Bygg B11 grunnareal 770 m². 7 etg. Totalt areal 5 390 m²

Totalt areal medregnet etg : 83 927 m²

Det er 60 143 m² boligareal. Den gjennomsnittlige leilighet vil være på 70 kvadratmeter. Beregnet areal for trappeoppgang og gang skal være på ca. 15 % av total bygningsmasse. 15 % av 60 143 m² er 9 021 m². dvs at totalt areal til leiligheter vil være 51 122 m². Da har man anslagsvis 730 leiligheter.

Samlet for områdene A og B har man 1 681 leiligheter

Ubebygget areal: bebyggelsesareal- tomteareal = 60 930 m²

Utnyttingsgraden blir $178\,351\text{ m}^2 / 93\,850\text{ m}^2 = 1.90$

Ubebygget areal: bebyggelsesareal - tomteareal = 60 930 m²

Økonomi – kalkyler for verdivurdering.

Forhåndskalkyle

Før man tar avgjørelsen om prosjektet skal gjennomføres må man anslå hvor mye man vil sitte igjen med av fortjeneste etter prosjektets avslutning. Dette kan gjennomføres ved å beregne ca. hva alle de samlede kostnadene i de ulike delene av prosjektet vil koste, og hvor mye man får for per kvadratmeter planlagt bebyggelse. Selv om ulike prosjekter har ulike forventninger og krav til profitt vil man alltid gjennomføre en slik beregning for å fastslå og/eller anslå at det ikke vil bli tap.

Forenklet kan man si at salgsprisen må dekke alle kostnader og utgifter prosjektet har kostet. Det generelle markedet bestemmer prisen.

Ved en forhåndskalkyle beregner man hvor mye prosjektet vil komme på og hva man forhåpentligvis vil sitte igjen med. Det benyttes ofte erfaringstall fra lignende prosjekter for å fastslå de ulike kostnader etc. Det kan minne om et meget enkelt regnskap/budsjett. Forkalkulasjon gjennomføres og foretas før endelig beslutning om iverksettelse blir gjort. Kalkulasjonen bygger på fremtidsplanene for prosjektet, og de forventede verdier man vil sitte igjen med. En forkalkyle bygger i utgangspunktet på den prinsipielle selvkostkalkylen. Ved å ta lærdom ved prosjektets avslutningsfase vil man etterhvert sitte igjen med en rimelig nøyaktig forkalkyle. Dette kan videre benyttes til å øke fortjenesten og minke de ulike tapene som måtte komme. Jeg har ingen erfaringstall fra tidligere prosjekter, men har sett på tall fra Norsk prishåndbok tidligere, samt generelle tall og antagelser fra lignende prosjekter.

Kalkyle bolig

Samlet areal første etasje område A: 11 420 kvm. Totalt areal til leiligheter for område A medregnet alle etasjene er 66 613 m². $66\,613\text{ m}^2 - 11\,420\text{ m}^2 = 55\,193\text{ m}^2$

Samlet areal første etasje område B: 14 692 m². Totalt areal vi har til leiligheter for område B medregnet alle etg. er 51 122 m². $51\,122\text{ m}^2 - 14\,692\text{ m}^2 = 36\,430\text{ m}^2$

Totalt areal til bolig: $55\,193\text{ m}^2 + 36\,430 = 91\,623\text{ m}^2$

Dette betyr at vi har 91 623 m² til bolig.

Vi angir at den gjennomsnittlige leilighet vil være på 70 kvadratmeter. Beregnet areal for trappeoppgang, gang og øvrige arealer skal være på ca. 15 % av total bygningsmasse.

Arealdelte første etasjer for område A bolig/næring: 5 352 m²

Arealdelte første etasjer for område B bolig/næring= 10 455 m²

$5\,352\text{ m}^2 + 10\,455\text{ m}^2 = 15\,780\text{ m}^2$

$15\,780\text{ m}^2 + 91\,623\text{ m}^2 = 107\,403\text{ m}^2$

$107\,403\text{ m}^2 / 1\,530\text{ m}^2 = 70,2\text{ m}^2$

Det betyr at man kan anlegge ca. 1 530 leiligheter på ca. 70,2 m² samlet sett over begge områdene.

Ved en gjennomsnittlig pris per kvm på 75 000,- kr. Man vil få dette regnestykket:

$91\,623\text{ m}^2 \times 75\,000\text{ kr} = 6\,871\,725\,000,-$

Dette tilsier at salgsinntekter på bolig vil tilsvare = 6 871 725 000,-

Næringsbyggene vil bli bygd svært arealeffektive, og kan bli leid ut på løpende basis. Det er anslått en leieinntekt på ca. 1 500,- til 1 800,- per kvm.

TOTALE TALL

Anslår en byggekostnad på ca. 30 000,- til 35 000,- per kvm innenfor planområdet. Det knytter seg stor usikkerhet til hva utbyggingen vil koste, men man er klar over at det vil være et meget stort beløp.

$$66\,613\text{ m}^2 + 51\,122\text{ m}^2 = 117\,735\text{ m}^2$$

Totalt bygningsmasse område B og A er på 117 735 m²

$$117\,735\text{ m}^2 \times 35\,000,- = 4\,120\,725\,000,-$$

Totalt bygge kostnader = 4 120 725 000,-

$$91\,623\text{ m}^2 \times 75\,000\text{ kr} = 6\,871\,725\,000,-$$

Totalt salgsinntekter = 6 871 725 000,-

$$6\,871\,725\,000,- - 4\,120\,725\,000,- = 2\,751\,000\,000,-$$

Fortjeneste totalt på alle leiligheter = 2 751 000 000,-

Øvrige kostnader:

Ved anslått bygge kostnad på 35 000,- pr. m², er alle øvrige poster og utgifter medregnet. Dvs. ulike avgifter og gebyrer, generelle salgskostnader, finanskostnader etc.

Beskrivelse av planinitiativet/Plantegning

Bebyggelse

Plantegning legger opp til at man totalt sett kan anlegge 1 530 stk. leiligheter (totalt areal bolig 91 623 m²) på 70,2 m² BRA samlet sett over hele området, med en % BYA på 35. Plantegning legger opp til arealdelte første etasjer i samtlige bygg. Planen legger opp til en utfylling i fjorden på ca. 32 meter på det meste. Arealdelte første etasjer til bolig/næring er på 15 780 m². Næringsdelen kan fint økes, samt høyde på de ulike bygninger kan økes, høyde på bygninger er nå 5, 7 og 12 etasjer, hvor 7 etasjer utgjør 95 % av alle bygg samlet (mine betraktninger tilsier at siktlinjen fra Sjømannskolen delvis vil beholdes også ved anleggelse av 12 etasjer).

Plan- og bygningsetaten mener gjeldene regulering angående leilighetsfordeling burde være:

Maks 20 % av leilighetene skal ha $40 \leq 50$ m² BRA, minimum 30 % av leilighetene skal ha $50 \leq 75$ m² BRA og minimum 50 % av leilighetene skal ha mer enn 80 m² BRA. Ved plantegning er det som nevnt plass til 1 530 stk. leiligheter på 70,2 m² BRA, disse forhåndstallene kan man med letthet omgjøre slik at det vil stemme overens med det ovenfor nevnte.

Området har totalt sett 23 bygninger, bestående av ulik bebyggelse, altså man kombinerer lamell- og kvartalsbebyggelse. Dette passer området godt, tilrettelegger for aktivitet i form av noe næring spredt rundt på området, samt gode offentlige gateløsninger. Valg av lamell- og kvartalbebyggelse er også på bakgrunn av at det er arealeffektive løsninger, som lett lar seg plassere i et slikt urbant miljø som Grønlia der gatestrukturen er svært viktig. Kvartalbebyggelsen er også egnet for å kunne skape noe private gårdsrom for beboerne ved en såpass tett utnyttelse. Utnyttelse ligger på 35 % BYA, dette vil skape gode løsninger i forhold til åpne plasser og luft når man bygger så tett.

Den ene bygningen på plantegning er på 12 etasjer, og fungerer som støyskjerm mot vei og jernbane. Høyden på alle bygninger er satt ut ifra mål om gode solforhold etc. denne høyden kunne vært satt mye høyere (dette, både mht. avkastning og utforming).

Området rundt Alnas utløp legger man som en buffersone med 17 daa landareal, tilgjengelig for allmenheten, generelle betraktninger tilsier at denne kan brukes som et oppholdsareal/park/friområde for allmenheten. Denne kommer således til å fungere som et "maritimt rekreasjonsområde".

Støy problemer, er for øvrig dempet noe ved bruk av bebyggelse, men avbøtende tiltak og/eller støyskjermer kan fungere godt (muntlig kilde, "støyekspert", Statens vegvesen). Ved planleggelse av mer enn 100 boliger må det innpasses barnehage (vedtak av bystyret), behovet for barnehageplasser og hvordan dette løses, måtte videre blitt konkretisert på forhånd. Kollektivdekning er tatt med i planen, Ruter planlegger også å betjene området med kollektivdekning via buss. Plan og bygningsetaten har poengtert at de ser at luftforurensing kan være en stor utfordring generelt med planområdet. Isolert kan det hevdes at det vil være hensiktsmessig å flytte boligene vekk fra det mest støyutsatte området langs Mosseveien, Grønligata og jernbanen, og anlegge næringsbebyggelse som en støyskjerm mot disse støykildene.

Å få gode nok solforhold er også en utfordring, sol-lys og utsiktsforhold kan være vanskelig mot øst, grunnet den bratte og høye Ekebergsåsen. Havnepromenaden er medtatt som bærende element, i tråd med planer og føringer angående Fjordbyen. Havnepromenaden legges nærmest sjøen, noen få meter opp fra vannhøyde og med en bredde på ca. 17 meter. Denne løsningen fyller føringene og retningslinjene gitt i Fjordbyplanen og byromsprogrammet for havnepromenaden.



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

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