



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023 30 studiepoeng

Fakultet for landskap og samfunn

Hvordan kan eiendomsutviklere skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer?

*How can property developers create value through
subdivision and sectioning of small residential
properties?*

Mikkel Simensen & Sondre Ullersmo

Master i eiendomsutvikling

Forord

Ved å avlegge denne masteroppgaven avsluttes vår toårige mastergrad i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven ble skrevet våren 2023, og gir total 30 studiepoeng.

Arbeidet med oppgaven har vært en utfordrende og lærerik prosess. Vi har samarbeidet godt som et team, hvor vi har hatt produktive diskusjoner og utvekslet kunnskap på tvers av bachelorgrader.

Vi vil uttrykke stor takknemlighet til vår veileder Anders Eika, som har bidratt med gode innspill og tilbakemeldinger underveis i prosessen. Vi ønsker også rette en takk til alle intervjukandidater, for deres tid og hjelp med våre henvendelser.

Oslo 14.05.2023



Sondre Pedersen Ullersmo



Mikkel Vier Simensen

Sammendrag

Masteroppgaven tar for seg problemstillingen «*Hvordan kan eiendomsutviklere skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer?*». Formålet har vært å øke kunnskapsnivået rundt seksjonering, fradeling, småhusplanen og videreutvikling av småhusarealene i Oslo. På bakgrunn av oppgavens problemstilling, er det valgt et induktivt forskningsdesign. Det er innhentet primærdata gjennom kvalitative dybdeintervjuer med eksperter innen seksjonering og fradeling, samt sekundærdata fra høringsuttalelser fra sentrale aktører i bransjen.

Verdiskapning mener vi i stor grad er forankret i kunnskap rundt utviklingsmulighetene. Dette handler om å forstå anvendelsesområdene for seksjonering og fradeling, samt mulighetsrommet til et småhusprosjekt gjennom småhusplanens bestemmelser. Generelt sett, mener vi fradeling bør være den foretrukne metoden der det er mulig. Seksjonering betrakter vi som et verktøy for å videreutvikle eiendom som allerede er fradelt, samt for å videreutvikle eiendommer der fradeling ikke er mulig eller hensiktsmessig.

I eksisterende småhusplan har ikke minste tomtestørrelse vært direkte knyttet til boenheter. Som et resultat har utvikling i stor grad vært begrenset med faktorer som minste uteoppholdsareal, tillatt utnyttelsesgrad og parkeringskrav. I den kommende småhusplanen er det foreslått at krav til minste størrelse skal knyttes til antall boenheter. Vi mener bestemmelsene må sees i sammenheng, men for seksjonering og fradeling, er tilknytning av store tomtearealer til hver boenhet spesielt bemerkelsesverdig. Kommende småhusplan vil i stor grad begrense fordelene som tidligere har foreligget ved seksjonering, og samtidig vanskeliggjøre muligheten for fradeling. På den ene siden vil småhuseiendommer bli mindre attraktive sett fra et utviklingsperspektiv, samtidig som de blir mer eksklusive på grunn av et begrenset boligtilbud. Vi mener i likhet med flere eiendomsaktører at den nye planen vil legge store begrensninger for videre fortetning. Når handlingsrommet for utviklere begrenses, mener vi dette vil få flere uheldige konsekvenser. Familier med en gjennomsnittsinntekt, vil trolig ikke få mulighet til å bosette seg innfor småhusplanens formålsflater. Som et forslag, mener vi planen bør legge større fokus på ivaretagelse og utnyttelse av eksisterende bebyggelse. Unntaksbestemmelser og reduserte krav for etablerte boenheter og eksisterende bygg, er en av flere metoder vi mener bør komme til anvendelse.

Abstract

The master's thesis addresses the research question «*How can property developers create value through subdivision and sectioning of small residential properties?*». The purpose has been to enhance the level of knowledge regarding subdivision, sectioning the småhusplanen in Oslo, and the further future of «småhusplanens» areas in Oslo. Based on the research question, an inductive research design has been chosen. Primary data has been collected through qualitative in-depth interviews with experts in subdivision and sectioning as well as secondary data from public statements made by key industry stakeholders.

Our belief is that value creation is largely rooted in understanding the development opportunities. This involves comprehending the applications of subdivision and sectioning as well as the potential of a small house project within the provisions of the small house plan. Generally, we argue that sectioning should be the preferred method where feasible. Our view is that subdivision is a tool for further developing properties that have already been sectioned as well as for advancing properties where sectioning is not possible or practical.

In the existing småhusplan, the minimum plot size has not been directly linked to housing units. Consequently, development has been largely restricted by factors such as minimum outdoor space, permissible density, and parking requirements. The forthcoming småhusplan proposes that the minimum size requirements should be tied to the number of housing units. We believe these provisions must be considered in conjunction, but for subdivision and sectioning. The allocation of significant plot areas to each dwelling is particularly noteworthy. The upcoming småhusplan will significantly limit the advantages that have previously existed through subdivision while also complicating the possibility of sectioning. On one hand, small residential properties will become less attractive from a development perspective, while simultaneously becoming more exclusive due to limited housing supply. We, along with several property stakeholders, contend that the new plan will impose significant restrictions on further densification. When the leeway for developers is constrained, we believe this will lead to several undesirable consequences. Families with an average income are unlikely to have the opportunity to settle within the designated areas of the small house plan. As a suggestion, we propose that the plan should place greater emphasis on preserving and utilizing existing structures. Exceptions and reduced requirements for established housing units and existing buildings are among several methods we believe should be employed.

Innhold

Sammendrag	2
Abstract	3
KAPITTEL 1: INNLEDNING.....	7
1.1 Problemstilling	8
1.2 Avgrensning	9
1.3 Oppbygning.....	9
1.4 Begrepsdefinisjon	10
KAPITTEL 2: BAKGRUNN.....	11
2.1 Småhusplanen i Oslo.....	11
2.2 Definisjon av småhusbebyggelse	12
KAPITTEL 3: TEORI.....	13
3.1 Eiendomsutvikling	13
3.1.1 Eiendomsutviklingsprosessen	13
3.1.2 Mulighetstrekanten.....	14
3.2 Kommuneplan.....	15
3.3 Reguleringsplan	16
3.4 Saksbehandling, ansvar og kontroll	16
3.5 Tiltak på eksisterende bygg	17
3.6 Fradeling	18
3.6.1 Innholdskrav for fradeling	19
3.7 Seksjonering.....	20
3.7.1 Vilkår for seksjonering.....	20
3.8 Forskjellen mellom seksjonering og fradeling.....	23
3.9 Oppsummering.....	23
KAPITTEL 4: METODE.....	24
4.1 Samfunnsvitenskapelig metode.....	24
4.2 Forskningsdesign	25
4.3 Induktiv metode	25
4.4 Eksplorativt studie	25
4.5 Datainnsamling	26
4.6 Intervjuobjektene	26
4.6.1 Informantenes bakgrunn	27
4.6.2 Intervju.....	27

4.7 Reliabilitet.....	27
4.8 Validitet.....	28
4.9 Etske hensyn	29
KAPITTEL 5: FUNN	30
5.1 Intervju.....	30
5.1.1 Eiendomssøk	30
5.1.2 Betydningsfulle faktorer	31
5.1.3 Utfordringer og arealbestemmelser.....	32
5.1.4 Utbygging	33
5.1.5 Kommende eller nylige endringer.....	34
5.2 Høringsuttalelser fra revidert småhusplan	35
5.2.1 OBOS - Boligbebyggelse for de rike	35
5.2.2 Various Architects - Det store behovet for nye boenheter	36
Eksempel 1: Øvre Smestad Tun.....	36
Eksempel 2: Villa Faun.....	37
5.2.3 - Boligprodusentenes forening – kompliserte beregningsregler på detaljnivå	38
5.2.4 Deloitte Advokatfirma AS - Ødeleggende for seksjonering	39
KAPITTEL 6: DISKUSJON.....	40
6.1 Utgangspunkt	40
6.2 Fradeling av eiendom.....	41
6.3 Seksjonering.....	43
6.3.1 Seksjonering av bruksenheter	44
6.4 Andre bemerkelser	46
6.5 Konklusjon.....	47
6.6 Avsluttende refleksjoner	48
6.7 Forslag til videre forskning	49
Litteraturliste.....	50
Vedlegg.....	54

Figurliste

Figur 1: Småhusplanens formålsflater

Figur 2: Boligtyper som kan regnes som hus av småhuskarakter

Figur 3: Iterativ fasemodell med tilbakekoblingsløyfe

Figur 4: Mulighetstrekanten

Figur 5: Innholdskrav ved søknad om opprettelse av ny grunneiendom

Figur 6: Øvre Smestad Tun - før og etter revidert småhusplan

Figur 7: Illustrasjon Prosjektet Villa Faun før og etter revisjonen

Figur 8: Oversiktsbilde av opprinnelig og ny fradelt tomt

Figur 9: Fradelt tomt, seksjonering eller ikke?

Figur 10: Utvikler finner seksjonering mer hensiktsmessig

Figur 11: Illustrasjon over bolig med flere bruksenheter

KAPITTEL 1: INNLEDNING

I Oslo har boligprisene siden slutten av bankkrisen i 1992 steget med omtrent 1.160 prosent (SSB, 2023). Prisutviklingen skyldes ikke bare en høy etterspørsel, men også en manglende tilbudsside. Et problem Oslo kommune møter på i forbindelse med fortetting, er tilgang på ledig råtomter, både i sentrum og i utkanten av byen. Oslo er formet som en gryte, med barrierer som Oslofjorden og markagrensen, som begrenser muligheten for boligutvikling.

I lang tid har tiltakende utviklingskostnader, bolig- og tomtepriser, medført at flere aktører har funnet det lukrativt å drive fortetting av eksisterende småhuseiendommer. Seksjonering og fradeling er en av flere metoder som har blitt tatt i bruk for å tilgjengeliggjøre eiendommer, øke boligtilbudet og bidra til en mer konsentrert fortetting. Eiendomsdeling er blant den minst inngripende metode å drive fortetting, og skaper fleksibilitet ved å tilpasse eiendom etter markedets behovet. Seksjonering gjør det mulig å dele opp en eller flere boenheter, mens fradeling gjør det mulig å dele opp eiendom i flere mindre deler.

Kunnskap om emnet er interessant både for mindre enkelt- og større utbyggingsprosjekter. Ved større utviklingsprosjektet kan det være formålstjenlig å utføre utbygging gjennom flere byggetrinn, der eiendom seksjoneres og fradeles i flere omganger. Trinnvis utbygging og salg, tillater utbygger å generere inntekter underveis i prosjektet, noe som bidrar med å dekke tidlige kostnader i forbindelse med tomteerverv eller opparbeidelse av infrastruktur. Der utbygger er avhengig av lånefinansiering, vil trinnvist forhåndssalg være essensielt for å få innvilget lånekostnader (Ness & Øyasæter, s. 98, 2021). For mindre utviklingsprosjektet kan seksjonering og fradeling anvendes for å tilgjengeliggjøre større tomter og boliger, ved å transformere et areal fra passiv til aktiv bruk. Eiendomsutviklere kan derav skape en økonomisk gevinst, ved å hente ut eiendommens ubenyttede potensial.

Småhusplanen i Oslo omfatter omtrent 28.000 eiendommer og 40.000 boenheter. I kommunen har det mellom 2012 til 2021 i gjennomsnitt blitt etablert 3.000 nye boliger årlig, innenfor småhusplanen bygges det om lag 300 nye boliger årlig. Det vil si at områdene som faller innenfor småhusplanen, står for omtrent ti prosent av den årlige nybyggingen i kommunen (Eiendom Norge, 2022). Plan- og bygningsetaten påbegynte arbeidet i 2021 med å revidere nåværende reguleringsplan for småhusområder i Oslo. Endringene vil påvirke et usedvanlig stort antall boliger, og et tilhørende antall grunneiere. Formålet med revisjonen er et ønske om å bevare områdenes karakter og skjerme for ytterligere fortetting. Det skal tilrettelegges for mer klimavennlig bygging, og en skal styrke vern av grønne verdier. For å nå målene vil det trolig bli gjennomført flere endringer i planens reguleringsbestemmelser (Oslo kommune, 2023).

1.1 Problemstilling

Formålet med oppgaven er å utvikle en systematisk metode for hvordan en kan gå frem for å skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer. Vi skal avdekke de juridiske kravene en vil møte på i forbindelse med seksjonering og fradeling, og presentere relevante opplysninger og råd innen fagområdet. Det vil bli utført dybdeintervjuer med eksperter innen seksjonering og fradeling, og vi skal se nærmere på hørelsesuttalelser for den kommende småhusplanen. Forskningen har til hensikt å øke kunnskapsnivået rundt fradeling, seksjonering, småhusplanen og effektivisering av småhusareal. Med dette som utgangspunkt er problemstillingen definert som:

«Hvordan kan eiendomsutviklere skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer?».

For å analysere og belyse hovedproblemstillingen på en mer omfattende måte, har vi valgt å bryte ned forskningsspørsmålet i tre mindre underliggende problemstillinger:

1. *Hva er de juridiske utfordringene knyttet til seksjonering og fradeling av småhuseiendommer?*
2. *Hvilke strategier og råd har eksperter knyttet til å oppnå et vellykket seksjonerings- og fradelingsprosjekt?*
3. *Hvilken innvirkning kan ny småhusplan ha for et utviklingsprosjekt?*

1.2 Avgrensning

Av ressurs- og tidsmessige årsaker er det nødvendig å gjøre flere avgrensninger. Studiet retter fokus på småhuseiendommer, og ekskluderer derav næringseiendom og større utviklingsprosjekter. Småhuseiendommer er et bredt begrep, og en nærmere redegjørelse følger kapittel 2.2. Innen fradeling retter vi fokus mot småhuseiendommer som kan fradeles, med hensikt om å muliggjøre utvikling av ny bolig. Vi tar kort for oss grunnvilkårene i plan- og bygningsloven kapittel 27, fordi vi forutsetter at tomtene i Oslo kan bebygges. Oppgaven forholder seg til eiendom som tidligere ikke har vært seksjonert, og vi går dermed ikke inn på reseksjonering. For spesifikke reguleringsbestemmelser forholder vi oss til eksisterende og ny småhusplan for Oslo.

1.3 Oppbygning

Oppgaven er delt inn i seks deler for å skape en tydelig struktur. Kapittel to tar for seg oppgavens bakgrunn, hvor vi kort redegjør for småhusplanen i Oslo, samt definisjonen av småhusbebyggelse. Kapittel tre tar for seg oppgavens teoretiske rammeverk. Formålet er å belyse de lovmessige kravene en vil møte på i forbindelse med seksjonering og fradeling. Kapittel fire tar for seg oppgavens metodikk, og går nærmere inn på forskningsdesign, tilnærming og analysemetoder. I kapittel fem skal vi presentere relevante funn tilegnet gjennom primær- og sekundærdata. Med utgangspunkt i funnene gjort fra innhentet data, relevant teori og de ny bestemmelsesendringen, skal vi i siste del ta for oss fremgangsmåten for hvordan en kan skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer. Helt til slutt vil vi også presentere hvilken innvirkning ny småhusplan kan få på et utviklingsprosjekt, og knytte dette til seksjonering og fradeling.

1.4 Begrepsdefinisjon

Begreper gir en klar definisjon på de sentrale konseptene og begrepene som danner grunnlaget for oppgaven. Velvalgte begreper bidrar med å gjøre oppgaven mer konsis og fokusert.

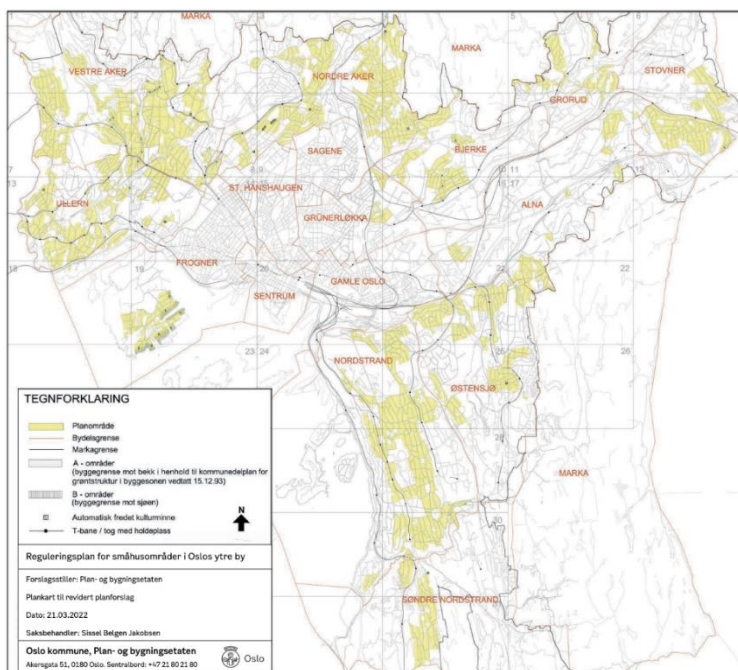
Definisjonene er hentet fra Byggforsk og TEK17, med mindre endringer for å tilpasse oppgavens avgrensning og formål. Et seksjonerings- og fradelingsprosjekt er selvdefinerte definisjoner.

Utviklingspotensial	Den mulige kapasiteten en eiendom har til å vokse og endre seg over tid, samt dens potensial til å øke i verdi.
Eiendom	Eiendom refererer til en fast, fysisk besittelse av et grunnareal, samt rettigheter til å bruke og nyte denne besittelsen.
Tomt	En tomt er et område hvor det har stått en bygning, der det nå står en bygning eller det i fremtiden skal stå en bygning.
Småhusbebyggelse	Kan defineres som eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og firemannsboliger.
Ombygging	Endringer innenfor bygningens eksisterende vegger og volum.
Seksjonering	Når en bruksenhetene oppnår eksklusiv bruksrett for brukerenhetene, og kan derav selges og pantsettes selvstendig.
Bruksenhet	En selvstendig funksjonell enhet i et bygg, som tilfredsstillende alle funksjonelle krav.
Eierseksjon	En del av sameiet for eiendommen som opprettes ved seksjonering gjennom eierseksjonsloven, og som det knyttes enerett til bruk av.
Boenhet	En enhet som inneholder alle nødvendige funksjoner for å kunne brukes som bolig.
Seksjoneringsprosjekt	Et seksjoneringsprosjekt er et utviklingsprosjekt med formål om å utvikle boenheter som skal seksjoneres, og derav bli til eierseksjoner.
Fradelingsprosjekt	Et fradelingsprosjekt er et utviklingsprosjekt med formål om å fradele en eiendom, med hensikt om videresalg eller å utvikle én eller flere nye boenheter.

KAPITTEL 2: BAKGRUNN

2.1 Småhusplanen i Oslo

Det ble i 1995 besluttet av Oslo kommune at om lag 28.000 eiendommer og 40.000 boenheter i flere bydeler i Oslo skulle høre under småhusplanen. Eiendommer som nå var av *småhuskarakter* var fra forskjellige tidsepoker, og var av ulik karakter med tanke på variasjoner i terreng, landskap, utforming og bebyggelsesstruktur. Det var likevel nok likhet mellom eiendommene, til å sammenslå boligene under én benevning (Oslo kommune, 2018). Fra 1997 ble småhusplanen endret som en følge av at den opprinnelige planen ikke fullt ut oppnådde ønskede mål. Hensikten med planen var å sikre at videre fortetting skulle optimaliseres i samsvar med arealressursene. Gjennom evalueringen ble det klart at en ny tilnærming til planleggingen var nødvendig for å oppnå en bærekraftig utvikling i området. En vedtok derfor i 2006 en ny småhusplan for å sikre balanse mellom bevaring og fortetting i småhusområdene i Oslo ytre by. Den nye planen skulle sikre områdets funksjonelle, estetiske og miljømessige kvaliteter gjennom situasjonstilpasset utbygging. Vegetasjon, biologisk mangfold, landskap og eksisterende bebyggelse ble viktigere fokusområder (Oslo kommune, 2015). Nedenfor følger en oversikt over småhusplanens formålsflater markert i gult. Formålsflatene forblir de samme etter revisjonen, men av forslag som foreligger, vil flere av de skiftelige bestemmelsene endres. Vi kommer nærmere inn på dette i kapittel 5.



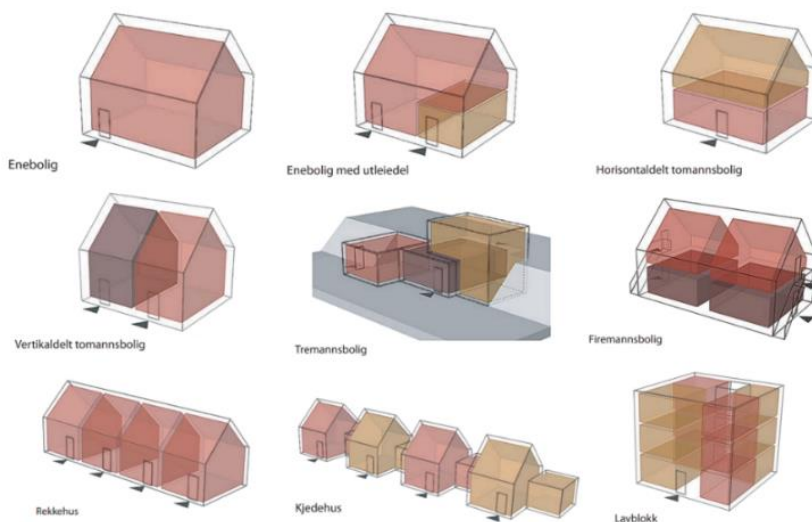
Figur 1: Småhusplanens formålsflater

Kilde: Oslo kommune (2018) – Kart

2.2 Definisjon av småhusbebyggelse

Det foreligger ikke en definisjon av boligtyper i Teknisk forskrift. Krav til boligtype kan imidlertid bli stilt i bestemmelsene til kommuneplanen eller reguleringsplanen, men definisjonen av begrepet som benyttes vil variere mellom kommuner avhengig av ønsket arealbruk for området. Hvis en kommune for eksempel har spesifikke synspunkter angående om en lavblokk faller innunder eller utenfor begrepet *småhusbebyggelse*, bør dette fremgå i den aktuelle planen (Miljøverndepartementet, 2012). Dermed finnes det ikke en entydig definisjon av begrepet småhusbebyggelse.

I veileder for småhusplanen (Oslo kommune, 2015) fremkommer definisjonen av hus med småhuskarakter. Definisjonen tar utgangspunkt i Norsk Byggeforskningsinstitutt (2006) og vedtak i Byggeutviklingskomitéen (1993). Her blir småhusbebyggelse beskrevet som en fellesbetegnelse for både frittliggende og sammenbygde boliger med inntil tre etasjer, og hvor byggets høyde faller innenfor pbl. § 29-4. Småhusbebyggelse kan være åpen eller tett, og bestå av forskjellige boligtyper. Åpen bebyggelse inkluderer hovedsakelig frittliggende småhus, fortrinnsvis eneboliger, eneboliger med sekundær boenhet og horisontalt- og vertikaldelte tomannsboliger. Tett småhusbebyggelse inkluderer sammenbygde boliger og enkeltstående boliger, som tremannsboliger og rekkehus. Dersom boligseksjonene er små, kan også firemannsboliger og lavblokker betegnes som småhus. Figuren nedenfor gir en mer detaljert oversikt over hva som kan regnes som småhusbebyggelse.



Figur 2: Boligtyper som kan regnes som hus av småhuskarakter

Kilde: Egenutviklet figur, bilder hentet fra Grad av utnyttning

KAPITTEL 3: TEORI

3.1 Eiendomsutvikling

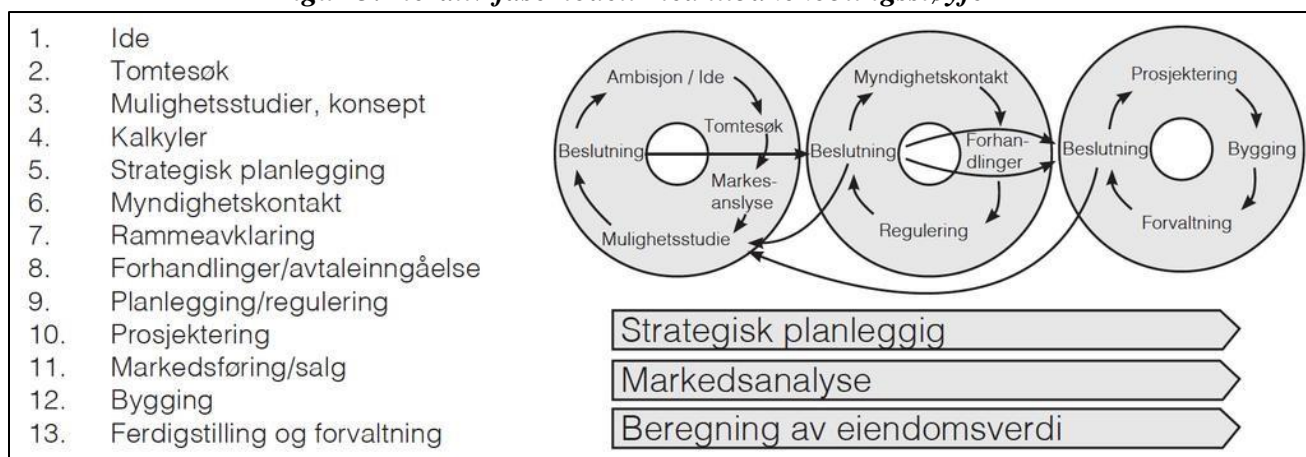
I følge Leikvam og Olsson (2018, s. 16) kan eiendomsutvikling defineres som: «Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning». Eiendomsutvikling er en utfordrende og langsiktig prosess som stiller krav til flere ferdigheter i kombinasjon med en rekke ressurser. Herunder kunnskap om reguleringskrav, finansiell planlegging og prosjektering, samt arkitektur og ingeniørfag. Eiendomsutvikling betinger dynamikk, altså en kontinuerlig endringsprosess som gir arealet en verdiøkning. All transformasjon er ikke verdiskapende, men det sies at nesten all form for utvikling resulterer i en verdiøkning. Dette kan være i form av fortetting, riving og ombygging, bygging på ubebygde tomter eller gjennom en formålsendring. Verdibetraktning er å anse som en sentral faktor for det som heter kommersiell eiendomsutvikling. Dette er forankret i kunnskapsbaserte aktiviteter med formål om å oppnå en høyere markedsverdi ved eventuelt salg eller utleie (Røsnes & Kristoffersen, 2016). For denne oppgaven, legger vi et spesielt fokus på eiendomsutvikling i form av økt løpende avkastning.

3.1.1 Eiendomsutviklingsprosessen

Eiendomsutviklingsprosessen er en interaktiv og gjentakende prosess med behov for etterprøving. I følge Leikvam et al. (2018) kan utviklingsprosessen visualiseres gjennom faseinndelinger med behov for dynamisk og kontinuerlig endring. Utviklingsprosjekter har ofte lang levetid, og inngåtte rammebetingelser ved prosjektstart, kan ofte endre seg underveis. Eiendomsutviklere vil dermed vektlegge enkeltfaser, som har større mulighet for gevinst og risiko enn de andre, herunder faser som har potensiale for bedre inntjening og reduksjon i risiko. Dette er noe fasemodellen gjenspeiler, og bransjen anerkjenner (Leikvam & Olsson, 2018).

Sentralt i eiendomsutviklingsprosessen er behovet for dynamisk tilnærming og avhengighet mellom de ulike leddene for å skape suksess. Forhold, risiko og endringsmuligheter er variabler som utfolder seg ulikt i positiv og negativ retning underveis i prosessen. Eiendomsutviklere med god innsikt i disse arbeidsprosessene, samt forholdet mellom risiko og tid til ferdigstillelse, vil generelt sett ha en økt sannsynlighet for verdiskapning (Leikvam & Olsson, 2018). Nedenfor følger en illustrasjon over interaktive fasemodellen med tilbakekoblingsløyfe.

Figur 3: Iterativ fasemodell med tilbakekoblingsløyfe



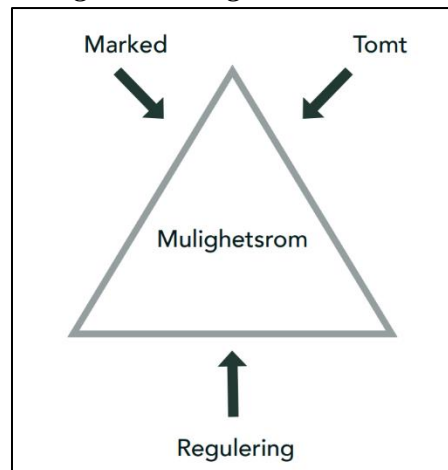
Kilde: Illustrasjon hentet fra Leikvam & Olsson (2018, s. 26).

3.1.2 Mulighetstrekanten

Mulighetstrekanten hentet fra Børrud & Røsnes (2016) viser hvordan en eiendom kan utvikles innenfor et gitt mulighetsrom. Hvis en eiendomsutvikler står ovenfor et prosjekt der formålet er å omregulere, vil en betydelig andel risiko, derigjennom reguleringsrisiko, forsvinne i den tid tomten står ferdig regulert. Mulighetstrekanten viser hvordan tilbud og etterspørsel, tomt, størrelse, kontekst, beliggenhet og politisk ønske rundt regulering, har på mulighetsrommet for en eiendom. En eiendom kan ikke utvikles dersom det bryter med gjeldende regulering, foruten dispensasjon eller vedtak til omregulering. Utvikling gjennomføres heller ikke dersom etterspørselen ikke er til stede, og utbygger ikke finner det lønnsomt. Eiendomsutvikling er derfor mer kompleks enn kun ferdigstillelse av et enkelt byggeprosjekt. Aktører som har deltatt i byutvikling er kjent ved hvordan kravene om tilpasning og entusiasmen for nyskaping, kan skape konflikter og uenighet.

I følge Børrud & Røsnes (2016) må planlegging som skal håndtere fortetningsproblematikk, verken være for tilbakeskuende eller fremskrittrettet. Planlegging er nødt til å finne sin posisjon et sted mellom disse to punktene for å både ta i bruk tidligere løsninger, samtidig som en tar hensyn til hvordan samfunnet endrer seg.

Figur 4: Mulighetstrekanten



Kilde: Illustrasjon egenprodusert, inspirert fra Børrud & Røsnes (2016)

3.2 Kommuneplan

Plan- og bygningsloven gir kommunene vide fullmakter til å behandle, initiere, vedta og gjennomføre arealplaner (Holth & Winge, 2017). I alle Norges kommuner foreligger det juridiske føringer for hva en kan utvikle og bygge i et område. Kommunen skal utarbeide en samlet kommuneplan som omfatter en samfunnsdel og en arealdel. Her skal en sørge for å ivareta en helhetlig utvikling av de kommunale, regionale og nasjonale målene, jf. pbl. § 11-1.

I kommuneplanens arealdel fremkommer sammenhengen mellom arealbruk og ønsket fremtidig samfunnsutvikling, jf. pbl. § 11-5. Mål, retningslinjer og strategier i kommuneplanens samfunnsdel legger føring for arealdelen. Kommuneplanens arealdel skal i tillegg inneholde planens verbale bestemmelser. Det er opp til den enkelte kommune, hvor detaljert en skal gå i arealformålene eller hensynssonene med tilhørende bestemmelser og retningslinjer. Forarbeidene omtaler kommuneplanens arealdel som en «*grovmasket oversiktsplan som fastlegger, viser og binder opp hovedtrekkene i arealbruken*». Arealdelen er dermed utformet på en overordnet måte, og det vil ved enkelte områder være behov for en mer detaljert vurdering (Regjeringen, 2022).

3.3 Reguleringsplan

En reguleringsplan omhandler en mer detaljert styring av arealbruken. Reguleringsplanen kan deles inn i områderegulering og detaljregulering (Holth & Winge, 2017). Her finner vi bestemmelser om blant annet byggehøyde, bebyggelsesprosent, arealbruk og plassering av bygninger og infrastruktur. En reguleringsplan må ofte gjennomføres i større områder, som for eksempel et boligfelt. Bestemmelse om hvor stor et område må være før det kreves en reguleringsplan, er en vurdering gjort av kommunen, basert på skjønn. Det vil si at det ikke foreligger en fast lov for når et område karakteriseres som stort nok, men at vurderingen tas ut fra en rekke faktorer (Regjeringen, u.å.). I områder hvor det foreligger flere reguleringsplaner, gjelder de parallelt. Ved motstridende informasjon går nyere planer foran eldre. For uregulerte områder, eller dersom reguleringsplanen ikke har bestemmelser om utnyttelse, så er utnyttelsen fastlagt gjennom kommuneplanens arealdel (Bærum kommune, 2020).

3.4 Saksbehandling, ansvar og kontroll

De aller fleste byggetiltak vil kreve en individuell tillatelse fra kommunen for å kunne realiseres. Hva som er å anse som «tiltak», følger av plan- og bygningsloven § 20-1. Hvis tiltaket omfattes av byggesaksbestemmelsene i loven, må en sende inn søknad til kommunen, og få tillatelse før tiltaket kan utføres, jf. pbl. § 20-2. Plan- og bygningsloven omtales som en «ja-lov», da en har krav på å få innvilget søknaden dersom alle krav står i samsvar med arealplaner, byggteknisk forskrift, og andre relevante vedtak. I pbl. § 20-3 fremkommer hvilke tiltak som krever søknadsplikt med krav om ansvarlig foretak, og i pbl. § 20-4 hvilke tiltak som kan foretas av tiltakshaver. Som et utgangspunkt, er det alltid tiltakshaver som har ansvar for å påse at kravene blir oppfylt. Dersom tiltaket utføres av et ansvarlig foretak, vil ansvaret til dels overlates til fagfolk knyttet til prosjektering, søknad, utførelse og kontroll. Når det ikke foreligger krav om tiltakshaver, kan en privatperson fullt ut søke på egen hånd (Byggforsk, 2016).

3.5 Tiltak på eksisterende bygg

Det er i transformasjonsområder ofte aktuelt å ombygge eller gjenbruke bygninger i et utviklingsprosjekt. For tiltak på eksisterende bygg, har plan- og bygningsloven kapittel 31 egne regler for gjeldene krav. Det følger av pbl. § 31-2 at alle søknadspliktige krav på et eksisterende byggverk, må oppfylle gjeldene og relevante krav i plan- og bygningsloven, for den delen av byggverket som søknaden omhandler. Dersom tiltaket omhandler såkalt hovedombygging, der hele bygget blir vesentlig fornyet, vil tiltaket likestilles med krav for nybygg. Det er også vært å merke seg at bestemmelsene i pbl. § 31-2, gir kommunen rett til å kreve at hele bygge settes i forsvarlig stand, selv om tiltaket bare omfatter deler av byggverket. Dette gjøres der byggverket er i så dårlig stand, at det går på bekostning av helse, miljø og sikkerhet (Næss & Øyasæter, 2018).

Når en kjøper en enebolig med formål om å ombygge boligen til for eksempel tomannsbolig, må en først etablere en eller flere selvstendige bruksenheter/boenheter. Etablering av nye selvstendige bruksenheter i et eksisterende bygg, anses som et tiltak etter plan- og bygningsloven, og «oppdeling av boenhet» er dermed søknadspliktig, jf. pbl. § 20-2 og § 20-1 bokstav g. En fortolkningsuttalelse fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, omhandler problemstillingen hvorvidt en enebolig faktisk var en enebolig, eller en tomannsbolig. Bygget kunne allerede innfri krav til flere bad, kjøkken, oppholdsrom også videre, og det var bare nødvendig å gjøre mindre endring for å transformere eneboliger til en tomannsbolig. Det ble i fortolkningsuttalelsen lagt vekt på om bruksenhetene kunne benyttes uavhengig av hverandre, og om de var økonomisk uavhengige. Således ble det stilt krav til søknad (Næss & Øyasæter, 2018).

For å utføre søknadspliktige tiltak på et eksisterende bygg, må tiltaket stå i overenstemmelse med gjeldene arealplaner, jf. pbl. § 31-2 første ledd. Dersom eksisterende byggverk befinner seg innenfor et område hvor arealplanen har blitt endret etter oppføring av bygget, kan dette medføre at en må søke om dispensasjon eller omregulering etter pbl. § 17-2 (Næss & Øyasæter, 2018). Selv om en ikke nødvendigvis øker bygningsvolumet, kan en ny bruksenhet medføre endringer i henhold til gjeldene regulering. For eksempel kan biloppstillingsplasser bestemmes på bakgrunn av antall bruksenheter. Dermed kan etablering av nye parkeringsplasser medføre at en overgår grensen for grad av utnytting (Byggforsk, 2017).

3.6 Fradeling

Fradeling innebærer at den nye eiendommen blir en ny frittstående eiendom, uten tilknytning til den opprinnelige eiendommen. Grunnlag for fradeling kan være å tilpasse eiendommens endrede behov eller muliggjøre utvikling av flere boliger. For eksempel kan en ved bruk av fradeling, markedsoptimalisere eiendom ved å oppdele en bolig med stor hage, om til flere byggeklare tomter (Eiendomsrett, u.å.).

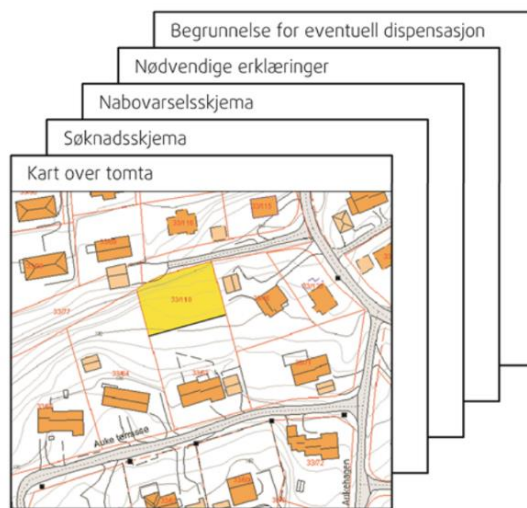
Når en skiller ut et areal fra én eller flere eiendommer, vil en ny eiendom bli til. Oppgaven retter fokus mot grunneiendom, som er den vanligste type eiendom i Norge, og som omhandler eiendommer hvor en både eier bygningen og grunnen den står på. Opprettelse av eiendom er søknadspliktig etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav m, og er i henhold til pbl. § 20-4 uten ansvarsrett. For å opprette en ny eiendom, må kommunen først gi tillatelse, måle opp eiendomsgrensene, og deretter gi eiendommen et eget gårds- og bruksnummer. Prosessen kalles matrikulering, som er et lovpålagt krav som sikrer at eiendomsrettighetene er beskyttet, og at eiendomsforholdene er avklart (Kartverket, 2022). Opprettelse av en ny grunneiendom står i samsvar med plan- og bygningsloven, forskrifter eller plan, jf. pbl § 26-1. I tillegg må en fradelt tomt være egnet for bebyggelse, og ivareta hensyn knyttet til blant annet størrelse, plassering og form. I følge pbl. § 26-1 vil opprettelse eller grunneiendom følge kravene i matrikkelloven (Ness & Øyasæter, 2021). Departementet har også uttalt at kravene både gjelder tomten som søkes fradelt og resteiendommen etter fradeling (Regjeringen, 2018).

For eksisterende boliger, må byggverket ha en avstand som står i samsvar med forskrift, eller minst opprettholde en avstand som tilsvarende byggverkets halve høyde, men ikke under fire meter. En søknad om fradeling der tomtegrense går igjennom eksisterende bebyggelse må dermed avslås, med mindre det er gitt lovlig dispensasjon (Regjeringen, u.å.). Det er verdt å nevne at en eventuell innvilgelse på søknad knyttet til fradeling, ikke medfører at en har tillatelse til utbygging, dette må gjøres separat i en egen byggesøknad senere. For at en byggetomt skal kunne bebygges, må en ha tilstrekkelig opparbeidet veiforbindelse, samt oppfylle grunnvilkårene i plan- og bygningsloven kapittel 27 (Næss & Øyasæter, 2018). Da oppgaven omhandler fradeling av bebygd eiendom i Oslo, velger vi å ikke gå nærmere inn på de kravene.

3.6.1 Innholdskrav for fradeling

Søknaden om fradeling må inneholde et nabovarsel, søknadsskjema, et følgebrev med en redegjørelse av situasjonen, samt et reguleringskart og tegninger av bebyggelsesforslaget på ny tomt. Enkelte kommuner kan også kreve ytterligere dokumentasjon (Kartverket, 2022). I søknad må en fremlegge hva den nye eiendommen skal nyttes til, samt et kart som angir hvordan eiendommen er tenkt opprettet. I kartet må det også fremlegges hvordan en skal løse andre krav i plan- og bygningsloven, som for eksempel krav til minste uteoppholdsareal, brannsikring for ny bebyggelse, samt vei og fremkommelighet (Byggforsk, 2012). Det kan også være aktuelt å inkludere privatrettslige erklæringer knyttet til for eksempel veirett eller rett til fremføring av VA-infrastruktur (vann og avløp). Dersom en selv ikke er eier av eiendommen, må en inkludere en fullmakt fra hjemmelshaver. I tillegg må en vurdere i hvilken grad det vil være behov for eventuelle fagtekniske utredninger, som for eksempel en støyrapport eller en geoteknisk utredning knyttet til flom, skred eller andre natur- og miljøforhold (Oslo kommune, 2022A). Dersom en av ulike grunner ikke er i stand til å oppfylle kravene i planbestemmelsen ved tomtefradeling, kan en etter plan- og bygningsloven § 19-1 søke om dispensasjon fra konkrete planbestemmelser. Det er også vært å merke seg at alle heftelser som tillegger en eiendom, vil ved fradeling også tilhøre den nye fradelte eiendommen. Dersom det er ønskelig å slette heftelser for den nyopprettede eiendommen, må en begjære sletting (Eiendomsadvokater, 2022).

Figur 5: Innholdskrav ved søknad om opprettelse av ny grunneiendom



Kilde: Byggforsk (2012). Opprettelse av ny grunneiendom og andre oppmålingssaker (241.020)

3.7 Seksjonering

Seksjonering av eiendom kan defineres som en fordeling av eksklusiv bruksrett for bruksenheter, slik at bruksenheterne kan pantsettes og selges hver for seg. Gjennom tilnærmingen kan en avklare eierrådigheten, øke omsetteligheten, utvide adgangen til å pantsette og ta opp lån, samt muliggjøre salg av boenhetene separat. I henhold til matrikeloven § 5 er en eierseksjon en egen matrikkelenhet. Eierseksjoner reguleres av eierseksjonsloven, som inneholder bestemmelser knyttet til blant annet utføring av seksjonering, krav til seksjonering, samt rettslig råderett med mer. Ettersom kjøper kan få lånefinansiering gjennom pant i seksjonen, er eierseksjonssameie ofte den mest foretrukne eierformen i et utviklingsprosjekt. Seksjonering kan anvendes for blant annet eneboliger, rekkehus eller leiligheter. Det er også mulig å anvende seksjonering på næringsbygg, og det er vanlig at bygg kan bestå av både nærings- og boligseksjoner. En kan videre benytte seksjonering av eksisterende bygg for å etablere nye seksjoner, dette er vanlig ved ombygginger og utvidelser (Næss & Øyasæter, 2018).

3.7.1 Vilkår for seksjonering

Når en skal seksjonere en bolig etter eierseksjonsloven, må det opprettes et sameie som inkluderer alle seksjonseiere. Dette følger av lovens formålsbestemmelse at loven skal sikre interessene der et eierseksjonssameie er opprettet, jf. eiersl § 1. En kan som hovedregel ikke «ervert» mer enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 23, men av forarbeidene fremkommer det at det ikke setter forbud mot å «eie» flere enn to boligseksjoner. Det er dermed tillatt at den som seksjonerer, lovlig kan eie alle seksjonene (Prop. 39 L, 2016-2017). I Norge er det kommunen som er seksjoneringsmyndighet, og det er dermed kommunen som skal vedta om en seksjonering anses som godkjent eller ikke, jf. eierseksjonsloven § 10.

Eierseksjonsloven § 7 hjemler vilkår for seksjonering av en eiendom. Loven er ufravikelig, som vil si at den ikke kan fravikes gjennom avtale eller andre vedtekter. Videre er vilkårene kumulative, som vil si at alle betingelsene må inntre for at seksjonering skal tillates. Det fremkommer av første punktum at søker har krav på tillatelse, dersom gjeldene bestemmelsene i loven er oppfylt:

- a) *hver seksjon har enerett til å bruke en bruksenhet*
- b) *hver seksjon har en fast sameiebrøk*
- c) *bruksenhetens hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning og har en egen inngang*
- d) *det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen*
- e) *alle bruksenheter omfattes av seksjoneringen*
- f) *seksjoneringen bare omfatter en grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom*
- g) *det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til.*

En bruksenhet er et avgrenset areal i den seksjonerte eiendommen, som må bestå av en hoveddel, og som kan inkludere en eller flere tilleggsdeler, jf. eiersl. § 4. For at en skal oppfylle alle krav om hovedfunksjon for bolig, må det foreligge et kjøkken, stue, soveplass og et bad med toalett. Det stilles ikke krav til separate rom for den enkelte funksjon, jf. SAK10 § 2-2 bokstav a. Dersom den ene boenheten er avhengig av å benytte for eksempel badet til den andre boenheten, kan en ikke gjennomføre seksjonering.

Det stilles videre krav til at bruksenheten må ha et innvendig areal. Det er dermed ikke mulig å seksjonere en tomt, det er kun bebyggelsen på tomten som kan seksjoneres. Det er i midlertidig mulig å byggesøke om en ny bolig, for deretter å seksjonere med forbehold om oppføring, jf. eiersl. § 4.

En *sameiebrøk* viser til den forholdsmessige eierandelen i sameiet. Ofte blir sameiebrøken stadfestet basert på bruksenhetenes areal, men loven stiller ingen krav til fastsettelsesgrunnlag. Det er følgelig anledning til å anvende andre kriterier, som for eksempel eiendomsverdi (Prop. 39 L, 2016-2017).

Det stilles videre krav i bestemmelse c at hoveddelen må ha egen inngang, og at bruksenheten er sammenhengende, og er en klart avgrenset del av bebyggelsen. Dersom inngangen går gjennom en annen boenhet i bygget, regnes dette ikke som egen inngang, jf. SAK10 § 2-2 bokstav b. En kan i midlertidig benytte seg av en felles gang, som for eksempel et trappeløp i en leilighetsblokk eller felles inngangsparti i en firemannsbolig. En hoveddel vil anses som klart avgrenset når det foreligger faste vegger mellom bruksenhetene, og boligene er rent bygningsmessig adskilt, jf. SAK10 § 2-2 bokstav c.

Tidligere skulle parkeringsareal avsettes som fellesareal, men det er nå opp til utbygger å bestemme hvordan en ønsker å fordele, organisere og disponere parkeringsplassene (Prop. 39 L, 2016-2017). Lovendringen medfører at kommunene i seksjoneringsaker kun skal kontrollere at det opprettes tilstrekkelig parkeringsareal i henhold til kravet i plangrunnlaget og byggetillatelsen.

I bokstav e settes det som krav at seksjoneringen må omfatte hele eiendommen. Vilkåret medfører at det ikke vil være adgang til å kun seksjonere for eksempel en bygning, dersom det er oppført flere bygg på eiendommen (ibid).

Vilkår f viser til at seksjonering kun kan omfatte én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom. Dermed må en enten slå sammen eiendommene, eller opprette flere sameier dersom en ønsker å seksjonere flere ulike type eiendommer. Dette skyldes at matrikkelen og grunnboken klareres når seksjonerte eiendommer kun består av ett bruksnummer (ibid).

I henhold til bokstav g, fastsette om den enkelte seksjon skal benyttes til næringsformål eller bolig. Formålet må også være i samsvar med gjeldene arealplaner, med mindre en har fått godkjenning til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

Til slutt har søkeren «(...) bare krav på tillatelse dersom hver seksjon er lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven (...)». Vilkåret er relativt nytt, og er en koblingsregel for bolig. Søker må dermed kunne dokumentere at boligseksjonen er lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven (ibid).

3.8 Forskjellen mellom seksjonering og fradeling

Seksjonering og fradeling er begge begreper som brukes i forbindelse med å dele opp en eiendom, men de referer til forskjellige prosesser. Seksjonering anvendes i vårt tilfelle for å dele opp flere boenheter, mens fradeling benyttes for å dele opp én eller flere eiendommer. Når en anvender fradeling for å dele opp en eiendom, vil bestemmelser i matrikkelloven, samt plan- og bygningsloven komme til anvendelse. I de tilfeller hvor fradeling ikke er mulig, kan en dele boenhetene i flere eierseksjoner etter eierseksjonsloven. Dette vil kreve at en oppretter et eierseksjonssameie. En seksjonssameier som kjøper en bolig innenfor et eierseksjonssameie har enerett til bruk av sin seksjon, og vil ha sitt eget seksjonsnummer i bygget. Seksjonering etter eierseksjonsloven benyttes normalt sett når det ikke er mulig å gjøre en oppmålingsforretning etter matrikkelloven, og når tomtearealet ikke oppfyller krav til minimumsareal for en selvstendig boenhet (Byggforsk, 2021).

3.9 Oppsummering

Vi har i teorikapittelet tatt for oss definisjon av eiendomsutvikling, eiendomsutviklingsprosessen, mulighetstrekanten, samt de juridiske utfordringer som foreligger ved seksjonering og fradeling. Det er kommunen som er seksjonerings- og fradelingsmyndighet, og det er kommunen som beslutter om vilkårene for seksjonering eller fradeling kan gjennomføres. Når en skal fradele en tomt, må tomten være egnet for bebyggelse. Godkjent fradeling gir ikke automatisk tillatelse for utbygging, dette må gjøres separat i en byggesøknad. Fradeling må stå i samsvar med gjeldene arealplan, enten gjennom reguleringsplan for området eller kommuneplanens arealdel. I tillegg, må en følge alle relevante bestemmelser i plan- og bygningsloven. Når det gjelder seksjonering, stilles det som krav at bruksenhetene må ha et innvendig areal. Det er imidlertid mulig å seksjonere en eiendom, dersom det foreligger forbehold om oppføring av nye boliger. I de fleste tilfeller brukes seksjonering etter eierseksjonsloven, når det ikke er mulig å utføre en delingsforretning i henhold til matrikkelloven. I begge tilfeller vil boligeier ha full rettslig og faktisk råderett over sin egen bolig. Forskjellen vil være at en selveid bolig med eget gårds- og bruksnummer, ikke har tilknytning til den opprinnelige eiendommen, mens en eierseksjon må følge vedtekter og regler i sameiet.

KAPITTEL 4: METODE

Innen forskingsarbeid omhandler metode hvordan en skal gå frem for å finne svar på valgt problemstilling (Johannsen et. al., 2016). Det innebærer å vurdere hvilke metode som er benyttet, samt evaluere årsaken og prosessen bak innsamling, behandling og analyse av dataen. Vi skal i dette kapitlet ta for oss oppgavens forskningsmetode og datainnsamling, samt vurdere forskingsoppleggets relabilitet og validitet.

4.1 Samfunnsvitenskapelig metode

Innen samfunnsvitenskapelig forskning, er det hovedsakelig to metodetilnærminger en kan benytte: kvalitative og kvantitative metoder. Kvalitative metoder benyttes innenfor organisering, innsamling og fortolkning av tekstlig materiale fra observasjoner, skriftlige kildematerialer og samtaler, med hensikt om å utforske hvordan det oppleves for de involverte parter. Til forskjell bygger kvantitative metoder på måledata, hvor en kan bearbeide tallmaterieell ved bruk av statistikk. Metodetilnærmingen omhandler ofte å studere og beskrive forskjell, samvariasjon, fordeling, omfang eller prediksjon (Jacobsen, 2015).

Når man skal innhente utfyllende og detaljert informasjon om fenomenet som studeres, vil det være hensiktsmessig å benytte kvalitative metoder (Johannessen, et. al., 2016). Utvikling av eiendom er ofte en langsiktig prosess, hvor verdiskapning vil variere ut ifra en rekke faktorer. Vi har derfor valgt å benytte oss av en kvalitativ metode, som går nærmere inn på hvordan eiendomsutviklere opplever og forstår verdiskapningsprosessen. Tilnærmingen gjør det mulig å få en bedre forståelse for utviklernes tankeprosess, samt bakgrunn for deres valg. Vi vil også benytte sekundærdata hentet fra enkelte av høringsuttalelsene for den nye småhusplanen i Oslo. Dette vil gi oss et overblikk over aktørenes formening om den nye småhusplanens konsekvenser.

4.2 Forskningsdesign

Forskningsdesign har til hensikt å planlegge hvordan definerte forskningsspørsmål skal besvares. Med andre ord skal forskningsdesign være som en beskrivelse av fremgangsmåten til forskningsprosjektet. Dette omfatter alt som har med, og kan knyttes til forskningsspørsmålene. Masteroppgaven går over ett til to semester og kan dermed betegnes som en tverrsnittsundersøkelse. En tverrsnittsundersøkelse er en undersøkelse av et fenomen over en avgrenset tidsperiode eller i et gitt øyeblikk (Johannessen, et. al., 2016).

4.3 Induktiv metode

Rammeverket til Tjora (2021) «Stegvis-deduktiv induktiv metode» redegjør for forskjellen mellom deduktiv og induktivt forskningsdesign. Deduktiv metode vil i utgangspunktet innhente teori for å tolke et datagrunnlag. Ved induktiv metode begynner man med datainnsamling, og videre etablerer konsepter og teori. På bakgrunn av oppgavens problemstilling, er det valgt et induktivt forskningsdesign, ettersom forskningen starter med en datainnsamling og har en eksplorativ fremgangsmåte. Noe av årsaken til dette, er forfatterne sin oppfatning at det finnes lite tilgjengelig teori knyttet til å understøtte tematikken i oppgaven. Innhenting av rådata og prosessering slik som det er beskrevet her er hva modellen til Tjora bygger på. Ved denne oppgaven innsamles data gjennom sekundærdata fra høringsuttalelser og primærdata fra dybdeintervjuer.

4.4 Eksplorativt studie

Studiet er gjennomført med en eksplorativt, også beskrevet som en utforskende tilnærming. Denne type studie egner seg spesielt godt der problemstillinger er åpent formulert. Oppgavens problemstilling er: «*Hvordan kan eiendomsutviklere skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer*». Spørsmål som «hva» eller «hvordan» noe fungerer, er kjennetegn ved eksplorative studier der formålet er å tilegne seg innsikt og forståelse for en gitt tematikk. For problemstillingen i denne oppgaven er målet å skape innsikt i hva som må til for å seksjonere og fradele eiendom, men også hvordan en skaper verdi gjennom de nye bestemmelsesendringene.

4.5 Datainnsamling

En kan skille mellom to former for data: primær- og sekundærdata. Primærdata er ny data en selv generer, som ofte har til hensikt å undersøke et spesifikt formål. Sekundærdata er data generert fra andre parter, som for eksempel Statistisk sentralbyrå. Sekundærdata trenger ikke nødvendigvis å være knyttet til den aktuelle problemstillingen, og det er dermed viktig å ta stilling til dataens relevans og validitet (Gripsrud et al. 2010).

I oppgaven benyttes både primær- og sekundærdata. For å vurdere konsekvensen av ny småhusplan i Oslo, har vi valgt å benytte oss av sekundærdata. Det foreligger for øyeblikket omtrent 1.400 uttalelser av den nye småhusplanen (Oslo kommune, 2023). På bakgrunn av tilgjengelig data, har vi funnet det naturlig å benytte sekundærdata for å svare på effekten av ny småhusplan fra et utviklingsperspektiv. Problemstillingen omfatter også andre faktorer som kan påvirke verdiskapningsprosessen ved et seksjonerings- og fradelingsprosjekt. Vi har derfor valgt å supplere sekundærdata med primærdata, ved å intervjuere aktører direkte i bransjen. Ved å benytte intervju som forskningsmetode, kan man oppnå omfattende kunnskap fra informantene (Johannsen et. al., 2016). I dette studiet har kvalitativt informasjonsintervju blitt utført med formål om å oppnå en større grad av refleksjon rundt emnets teori, samt tilgjengeliggjøre praktisk informasjon knyttet til seksjonering og fradeling som er tilegnet gjennom erfaring.

4.6 Intervjuobjektene

Det var noe utfordrende å komme i kontakt med rette kandidater, men bruk av eget nettverk, ga oss kontaktpunkter til flere potensielle informanter. Relevante aktører med direkte kunnskap og kjennskap til forskningsområdet ble kontaktet via e-post. Et informasjonsskriv om studiet, med forespørsel om deltakelse ble sendt ut til aktørene. Responsen var noe lavere enn det som i utgangspunktet var ønskelig, men vi fikk respons fra tre aktører som har lang erfaring innen eiendomsutvikling.

4.6.1 Informantenes bakgrunn

Samtlige informanter har mer enn ti års erfaring innen ulike roller i bransjen, og kan vise til flere vellykkede eiendomsprosjekter. Informant nr. 1 er konsulent og kursholder, og er spesialist innen fradeling av mindre utviklingsprosjekter. Informant nr. 2 er administrerende direktør i et eiendomsselskap, og har sammen med selskapet utviklet flere hundre boliger på Østlandet. Aktøren har erfaring og kompetanse innen seksjonering av rekkehus og leiligheter, samt fradeling av større boligområder. Informant nr. 3 er daglig leder i et privateid investeringsselskap, som driver virksomhet innen fritidsboliger og utleie av diverse næringsbygg. Aktøren har mye erfaring innen fradeling, og noe erfaring med seksjonering av bolig- og næringsbygg.

4.6.2 Intervju

Alle intervjurundene ble gjennomført via internett på Teams, og varte mellom 30 til 50 minutter. Et fysisk intervju kunne gitt mulighet for bedre relasjonsbygging og tillitt, som igjen kunne gitt bedre og mer utdypende svar. Det var av avstand nødvendig å gjennomføre intervjuene via internett. Vi startet avhandlingen med samme intervjuguide for alle respondentene.

4.7 Reliabilitet

Reliabilitet kommer fra det engelske ordet «reliability», som betyr pålitelighet. Dette omhandler hvorvidt det foreligger stabilitet og konsistens i resultatene fra et forskningsprosjekt (Gripsrud et al. 2010). Kvalitative studier som involverer intervjuer med tverrfaglig kunnskap kan være utfordrende å gjenskape, da hvert intervju er unikt. Det er også vanskelig å forutsi hvordan en samtale vi utvikle seg, da samtaleprosessen påvirkes av både intervjuer og informantene. I den forbindelse, utvelges informanter til en kvalitativ undersøkelse strategisk for å få de mest hensiktsmessige kandidatene (Johannsen et. al., 2016). I følge Thagaard (2013) vil en ved reliabilitet knyttet til kvalitativ forskning, argumentere for hvordan datamaterialet har utviklet seg gjennom forskningsprosessen.

For å øke studiens troverdighet, har forkunnskaper og nøye utvikling av intervjuguiden vært en viktig del av prosessen. Selv om forhåndskunnskap om emnet kan hjelpe oss med å stille bedre spørsmål, kan det også være en ulempe, da det kan føre til forutinntatte holdninger som kan påvirke intervjuet negativt. Vi valgte å opprettholde nøytralitet og unngå positivt eller negativ mimikk under intervjuprosessen, da dette kan påvirke troverdigheten til svarene. Vi oppnådde imidlertid en positiv effekt ved å bytte på å stille relevante oppfølgingsspørsmål underveis i intervjuene, der vi fant det hensiktsmessig. Dette er viktig for å unngå misforståelser, og oppklare usikkerhet der det oppstår. En styrke i forhold til relabilitet er at vi begge har utført intervjuene sammen. Dette har tillatt oss å transkribere underveis i intervjuprosessen, og vi har vært sammen om å analysere og tolke svarene.

Det er imidlertid viktig å merke seg at uttalelser gitt til revisjon av småhusplanen i Oslo kan være preget av det som kalles «deltakerbias». Deltakerbias er et anerkjent problem i forskning, og innebærer at uttalelsene kan representere holdninger og meninger som ikke nødvendigvis representerer hele populasjonen eller fellesskapet. Vi erkjenner dermed at meninger og uttalelser gitt i form av revisjon til småhusplanen er skjevfordelt. Vi har i midlertidig kun forhold oss til anerkjente aktører, med sterk faglig bakgrunn. Dette vil styrke utsagnenes pålitelighet, og dermed oppgavens relabilitet. Vi stiller oss kritiske til et hvert utsagn, og har i bakhodet at dette er aktører som er tjent med å fremme boligutvikling, og som dermed er skeptiske til en plan som strammer inn utviklingen for å fremme vern av grønne verdier.

4.8 Validitet

Validitet også kjent som relevans og gyldighet, omhandler hvorvidt en undersøkelse måler det den har til hensikt å måle. Det innebærer at forskningsmetoden og resultatene fra oppgaven, svarer på det den har til hensikt å svare på, og om forskningen er akseptert og vurdert autorativt av andre forskere (Gripsrud et al. 2010). Ifølge Tjora (2021, s. 262) kan gyldigheten styrkes ved å *«tydeliggjøre hvordan en praktiserer forskningen ut fra spørsmålene som stilles, og hvordan disse spørsmålene formes med utgangspunkt i temaer en vil utforske og etablert kunnskap om»*.

Intervjuguiden vår er utformet på en slik måte at respondentene blir stilt åpne spørsmål, slik at de fikk mulighet til å reflektere og utdype sine svar på bakgrunn av personlige erfaring.

Informantene ble spurt om spørsmål knyttet til hvordan de gikk frem for å finne aktuelle prosjekter, kriterier for utviklingsprosjektene, utfordringer de har møtt på, og generelle tips for å øke lønnsomheten. For å oppnå en grundig og objektiv vurdering på fagområdet, kunne det vært hensiktsmessig å inkludere én eller flere kandidater som har erfaring med seksjonering og fradeling, men som ikke driver med utbygging selv. Dette ville muliggjort triangulering av funnene, og bidratt til å sikre en faglig vurdering fra en nøytral tredjepart.

Det er flere hensyn å ta ved bruk av dokumenter når det kommer til validitet. Dokumentene vi har benyttet oss av i studiet er rapporter og offentlige dokumenter, blant annet fra den reviderte småhusplanen til Oslo kommune. Det er viktig å være oppmerksom på hvorvidt et dokument er en gyldig kilde til informasjon. I tillegg må en være oppmerksom på troverdigheten til kilden. Det som er avgjørende for å vurdere troverdigheten til kilden omfatter spørsmål knyttet til upartiskhet og hvorvidt dette er en førstehåndskilde (Johannsen et. al., 2016). Vi har hentet dokumentene brukt i denne oppgaven direkte fra Oslo kommune sine sider vedrørende den reviderte småhusplanen. Forslag til revidert småhusplan er en førstehåndskilde fra Plan- og bygningsetaten. Høringsuttalelser i den forbindelse kommer også fra de samme nettkildene og er undertegnet av de ulike aktørene som har sendt dette inn.

4.9 Etiske hensyn

Etiske hensyn i forskning, omhandler regler, prinsipper og retningslinjer for å vurdere om handlinger er å anse som riktig eller gale (Johannsen, et. al., 2016). Vår samfunnsvitenskapelige tilnærming gjennom kvalitative intervjuer, innebærer en menneskelig forskningstilnærming. Gjennom intervjuprosessen utleverer informantene deres personlige erfaringer. Vår oppgave er å sikre at informasjon forhandles forsvarlig, både når det gjelder korrekt gjengivelse og i form av eierskap til innholdet. Det er viktig å ta høyde for etiske retningslinjer, for å sikre at respondentenes vern hensyntas. Alle intervjuobjektene ble sendt et skriftlig samtykkeskjema, som nærmere forklarte respondentenes rolle i prosjektet, personvern og rettigheter. I skrevet kommer det tydelig frem at kandidatene står fritt til å trekke seg, og at deltakelse og svar forblir anonymt.

KAPITTEL 5: FUNN

Vi har foreløpig kartlagt muligheter som kan foreligge ved seksjonering og fradeling, samt generelle bestemmelser som vil legge begrensninger for et slikt utviklingsprosjekt. Vi skal i denne delen først presentere funnene gjort fra de kvalitative informasjonsintervjuene, etterfulgt av en gjennomgang av enkelte hørelsesuttalenser. Hensikten bak intervjuene er å svare på oppgavens underordnede forskningsspørsmål:

Hvilke strategier og råd har eksperter knyttet til å oppnå et vellykket seksjonerings- og fradelingsprosjekt?

5.1 Intervju

5.1.1 Eiendomssøk

Det første vi forhørte oss om var hvordan kandidater gikk frem for å finne potensielle prosjekter for fradeling og/eller seksjonering, og hvilke kriterier de så etter.

Informant nr. 1 mener det ved søk av fradelingsprosjekter er viktig å finne eiendom med en eksisterende bevaringsverdig enebolig. Han uttaler at «*Hvis en eiendom besitter en rivningsklar bolig, kjøper du i realiteten en råtomt, noe som forandrer den potensielle lønnsomheten til prosjektet betraktelig*». Aktøren anser videre kjøp av enebolig som mest praktisk, da det gjør fradelingsprosessen enklere i henhold til arealkravene. Videre mener han den eksisterende boligen ikke bør stå midt på tomten, da boligen kan blokkere muligheten for fradeling. Dette må vurderes ut ifra tomtens størrelse. Det er også viktig at tomten har et uteoppholdsareal som er egnet for boligutbygging. Generelt kan det være lurt å se etter eiendommer som besitter et tomteareal på over ett mål. Solforhold, terrengbratthet, samt adkomst til ny mulig tomt, er også faktorer som bør tas med i betraktning.

Informant nr. 2 mener de mest lønnsomme prosjektene som regel er de som ikke ligger ute for salg til allmennheten. Utviklingsprosjektene til informanten kommer ofte gjennom et privat nettverk, der oppkjøp eller en samarbeidsstruktur mellom eiendomsbesittere og -utviklere er mer vanlig. For småhuseiendommer med hensikt om boligutvikling og seksjonering, kan det være hensiktsmessig å finne en eller flere nabotomter som besitter «(...) *rivningsklare boliger med mye tilgjengelig areal*», uttaler han. Videre vil en sammenslåing av flere nabotomter gjøre det mulig å utnytte innklemte arealer, som alene ikke kan utvikles. I slike prosjekter er det mest aktuelt å erverve eiendommene gjennom kjøp, «(...) *prosessen forblir stort sett det samme om det er et lite eller stort prosjekt*» uttaler informanten.

Informant nr. 3 og forøvrig samtidige respondenter, anser Finn.no som en egnet plattform for å finne mulig fradelings- og seksjoneringsprosjekter. Respondentene benytter ulike sorteringskriterier, som blant annet boligtype, sted, tomtestørrelse og pris basert på kompetanse, preferanser og kapital. I den forbindelse er det viktig å kjenne til aktuelle bestemmelser for de ulike kommunene. Dette da sorteringskriteriene baserer seg på kommunens arealbestemmelser, samtidig som kjennskap til bestemmelsene gjør utviklingsprosessen enklere og mer forutsigbar. Det er store forskjeller på seksjonerings- og fradelingskrav mellom kommunene, og en bør ha klar formening om hva som tillates og hva som ikke tillates. Eiendomsutvikleren mener videre det er viktig å ta høyde for beliggenhet fra et kommersielt ståsted, dette kan for eksempel være knyttet til utsikt eller nærhet til sjø, kollektivtransport eller sentrum.

5.1.2 Betydningsfulle faktorer

Videre ble informantene spurt om hva de anså som betydningsfulle faktorene for et vellykket seksjonerings- og/eller fradelingsprosjekt.

Her var stort sett samtlige kandidater enige om at den fysiske eiendommen og dens begrensninger, var de viktigste faktoren. Informant nr. 1 mener det ved fradeling i tidlig fase, ofte er reguleringsplanen som gir muligheter og utfordringer. Det er viktig å se reguleringsbestemmelsene i sammenheng, men maksimal utnyttelsesgrad, og krav til minste tomtestørrelse, uteoppholdsareal og parkeringsplasser er spesielt viktig.

Her må en stille seg spørsmål knyttet til om eiendommen er stor nok til og fradeles, om en er i stand til å tilfredsstillere alle krav knyttet til blant annet uteoppholdsareal, parkering, vei, vann og avløp. En må også undersøke boliggetterspørselen i området, og vurdere om det vil være hensiktsmessig å fradele, for så å bygge ut prosjektene.

Informant nr. 2 kommenterer at «*Kompetanse rundt utviklingsmulighetene og egeninnsats vil naturligvis være sentrale faktorer*». Det er ingen eiendommer som er like, og hvert prosjekt må vurderes individuelt. Det å tilføre verdi gjennom kun fradeling eller seksjonering er som regel vanskelig eller umulig. Slike prosjekter må kombineres med boligbygging, bruksendringer, oppussing og/eller oppgradering av utedørsareal. Informanten anbefaler videre å spesialisere seg innenfor et eller noen få områder, da han mener spisskompetansen er det som muliggjør verdiskapning. Informanten er også av den oppfatning at de store bykommunene generelt kan være noe mer krevende for nye aktører.

5.1.3 utfordringer og arealbestemmelser

Intervjuobjektene ble videre spurt om hvilke utfordringer de tidligere har opplevd, og hva de anså som fallgruver innen et seksjonerings- og/eller fradelingsprosjekt.

Samtlige informanter mener en nesten alltid vil møte på utfordringer av forskjellig grad knyttet til et utviklingsprosjekt. Her oppstår problemer knyttet til dispensasjon fra arealbestemmelser, innsigelser fra naboer, samarbeid med eksterne aktører, og diverse forsinkelser. Informantene er av den oppfatning at den vanligste feilen blant nye aktører, er en kombinasjon av manglende kunnskap og overvurdering av egne ferdigheter.

Informant nr. 1 opplever at det er vanlig å søke om dispensasjon fra krav om reguleringsplan, han uttaler at «*Det er vanlig at kommunen krever krav til reguleringsplan når det gjelder fradeling*». Andre arealbestemmelser som ofte krever dispensasjon er: krav til avstand til vei, minste uteoppholdsareal og maksimal utnyttelsesgrad. Mangelbrev fra kommunen opplever han også som svært vanlig, og «*(...) da blir det bordtennis mellom utvikling og kommunen*» uttaler han.

Informant nr. 2 mener det er viktig å forsikre seg om at alle krav en skal søke dispensasjon fra, har klart større fordeler enn ulemper. Oppretthold en god dialog med kommunen, og benytt en forhåndskonferanse hvis det skulle være tvil. Vær saklig, belys argumentasjonen fra flere vinkler, og gjør det enkelt dersom det er nødvendig å søke om dispensasjon.

Informant nr. 3 mener at eksisterende bolig med vesentlig skade eller slitasje på «(...) bærekonstruksjoner, grunnmur, byggets fasade, bad, kjøkken og større fuktskader (...)» ofte kan medføre en kostnadsfull oppgradering. Han uttaler videre at det som regel ved eldre boliger er mer hensiktsmessig å rive enn å totalrenovere, og at dette gjør utviklingskostnadene og prosjektresultatet mer forutsigbart. Dersom en skal rive og bygge nytt, anbefaler informanten å ikke utføre endringer for uteoppholdsarealene før store deler av bygget er ferdigstilt.

5.1.4 Utbygging

Informantene ble videre spurt om de selv sto ansvarlig for utbygging, eller om de solgte tomt med ferdig ramme- og igangsettelsestillatelse.

Informant nr. 1 uttaler at utbygging er noe som varierer ut ifra prosjekt, kapital situasjon og markedusikkerhet. Eiendomsutvikleren mener det ofte er fornuftig å bygge ut selv, da dette gir mulighet for ytterligere fortjeneste. Det tar samtidig tid å bygge ut, som er forbundet med høyere risiko, og en er dermed avhengig av å ha større marginer. Som et oppfølgingsspørsmål forhørte vi oss om hvilke avkastning informantene anså som fornuftig, både med tanke på utbygging og ved salg av en byggeklar tomt. Informanten trakk frem et eksempel på et nylig utviklingsprosjekt, der han totalt hadde brukt fem millioner kroner på kjøp, fradeling og boligutbygging. Dette ga en gevinst på omtrent 1,2 millioner kroner, som tilsier en total kapitalrentabilitet på 24 prosent. Ved salg av et byggeklart prosjekt, er prosessen raskere, enklere og risikoen lavere. Dersom en fradeler en tomt og utfører ferdig ramme- og igangsettelsestillatelse for en enebolig, er det gjerne private aktører som kjøper for privat bruk. Mulighet til å tilpasse boligen etter egne preferanser kan for enkelte være av stor betydning.

Informant nr. 2 og 3 mener noe av gevinsten skapes gjennom en formålsendring knyttet til rammetillatelse, igangsettelsestillatelse og seksjonering, men at hovedgevinsten skapes gjennom utbygging. Informantene bygger alltid ut sine prosjekter, og benytter eksterne og tidligere involverte entreprenører. Dersom en utfører ferdig ramme- og igangsettelsestillatelse til for eksempel ti rekkehus, er det som regel eiendomsutviklere eller entreprenører som kjøper med tanke om videresalg. Aktørene er i større grad avhengig av fortjeneste enn privatpersoner, samtidig må utvikling av rekkehus eller leiligheter må bygges samtidig og ikke enkeltvis av ulike privatpersoner.

5.1.5 Kommende eller nylige endringer

Til slutt spurte vi om det hadde vært noen nylige eller kommende endringer i regelverket som enten allerede hadde påvirket informantenes arbeid, eller som vil påvirke det i fremtiden.

Informant nr. 1 forteller om kommende endringer knyttet til frittliggende boliger på inntil 30 kvadratmeter, såkalte mikrohus/minihus. Det nye reglene vil gjøre det lettere for enkeltpersoner å føre opp ett slikt bygg, da det ikke lenger foreligger krav om bruk av et ansvarlig foretak ved oppføring. Det er fremdeles gjort lite endringer i kommuneplanene for mikrohus, noe informanten mener må ytterligere tilpasses i tiden fremover. En videre tilpasning i kommuneplanene, kan gjøre kravet for fradeling av tomt lettere.

Informant nr. 2 forteller om en endring i eierseksjonsloven som har hatt stor betydning for seksjonering, organisering av byggeprosjekter og finansiering av byggelån. I tidligere lovgivning, kunne en ved planlagte bygg ikke seksjonere før det forelå igangsettelsestillatelse. I den nye seksjoneringsloven kan en seksjonere når det foreligger rammetillatelse. Dette gir eiendomsutvikleren mulighet til å tidligere etablere pant i boligprosjektet, som bidrar til en mer effektiv finansiering av byggelån. Informanten kan fortelle at lovendringen har bidratt med å gjøre finansiering før utbygging lettere, som igjen gjør slike utviklingsprosjekter mindre risikabelt. Informanten kunne også fortelle om endringer ved den nye småhusplanen.

Informantene var av den formening at ny småhusplan vil begrense utvikling og fortetting av småhusbebyggelse. Vi velger å ikke gå grundig inn på dette, da synspunktene til informantene overlapper flere av synspunktene i hørelsesuttalelsene.

5.2 Høringsuttalelser fra revidert småhusplan

Plan- og bygningsetaten (PBE) har i perioden 05.02.2021 - 04.01.2023, mottatt 1.467 henvendelser i form av uttalelser, begjæring om innsyn og spørsmål knyttet til det reviderte forslaget for småhusplanen i Oslo. Vi skal i denne delen ta for oss sentrale aktørers høringsuttalelser. Hensikten er å undersøke hvilke formening sentrale eiendomsselskaper og arkitekthus har knyttet til den nye småhusplanen, og dermed svare på oppgavens underordnede forskningsspørsmål:

Hvilken innvirkning kan ny småhusplan ha på et utviklingsprosjekt?

5.2.1 OBOS - Boligbebyggelse for de rike

I høringsuttalelse til den reviderte småhusplanen legger konserndirektør i OBOS, Daniel Kjørberg Siraj, til grunn at den overordnede boligpolitiske målsetningen er å tilrettelegge for boliger til byens innbyggere. Han er derimot svært uenig i at den nye småhusplanen faktisk tilrettelegger, og uttaler «*Forslaget til ny småhusplan innebærer imidlertid at færre vil få den muligheten i småhusområdene*». En konsekvens av dette vil være å ytterligere forsterke det sosiale klasseskillet, slik PBE selv har uttalt ved å «*gi konsekvenser for befolkningssammensetningen*». Både den eksisterende og foreslåtte småhusplanen viser med tydelighet hvordan klasseskillet vil utspille seg. Siraj peker spesielt på hvordan det kun er de mest bemidlede som har råd til å bosette seg innenfor planens virkeområde.

«Med begrenset tilførsel av nye flermannsboliger vil vi med stor sannsynlighet se en sterk prisvekst på det som allerede er bygget; ganske lik den mekanismen man har sett i indre by. Planen vil åpenbart forsterke et stadig mer merkbart klasseskille på boligsektoren i Oslo».

Konserndirektøren legger videre frem merknader til de enkelte bestemmelsene. I det nye forslaget tillattes det ikke lenger oppføring av fire- eller femmannsboliger, som typisk vil være rekkehus. Slike boliger mener han passer godt inn i enkelte småhusstrøk, og at det foreligger flere gode eksempler på dette gjennom dagens bebyggelse innenfor småhusplanen. I det nye forslaget har det videre blitt satt et minimumskrav til tomtestørrelse på 600 kvadratmeter. I kombinasjon med andre krav, mener han bestemmelsen vil medføre at flere boenheter ikke kan realiseres. Videre senkes tillatt utnyttelse fra tidligere 24 prosent til 16 prosent. Helt konkret

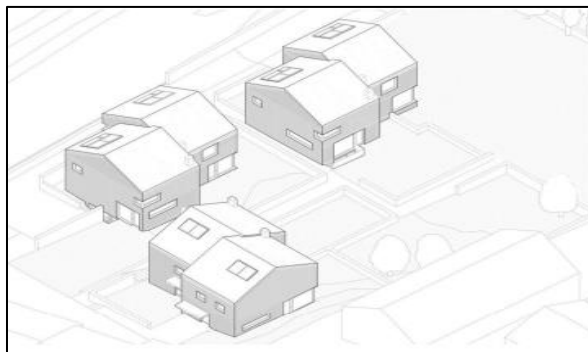
kommer det frem at bestemmelsesendringen vil medføre store konsekvenser for etablert tomannsboliger og rekkehus, som allerede besitter en utnyttelsesgrad på rundt 20 prosent. Ny utnyttelsesgrad vil avskjære mulighet for enhver utvidelse, som kan oppleves som svært inngripende for enkeltpersoner.

5.2.2 Various Architects - Det store behovet for nye boenheter

Arkitekthuset Various Architects AS sendte inn sin kommentar til PBE sitt forslag til revidert småhusplan 31.05.2022. I sin redegjørelse for fordeler og ulemper knyttet til planen mener de «forlaget har gode intensjoner, men ikke hensyntar det store behovet for flere boenheter i Oslo». Videre trekker Various Architects frem at de nye reglene som fremgår av planen «reducerer antall boenheter uten å gi mer grøntareal». I sin konsekvensutredning for de nye reglene vises det til konkrete eksempler på for hvordan blant annet familier med gjennomsnittlig inntekt kan bli presset ut av Oslo. Gjennom en sammenlikning av eksisterende og ny småhusplan, kommer det tydelig frem hvordan blant annet salgsprisen vil endre seg etter revisjonen.

Eksempel 1: Øvre Smestad Tun

Prosjektert iht. Nåværende Småhusplan		Prosjektert iht. Revidert Småhusplan	
Tomtestørrelse	2.199 m ²	Tomtestørrelse	2.199 m ²
BYA	24 %	BYA	16 %
Bebyggelse	527 m ²	Bebyggelse	527 m ²
Tiltaksart	Tomannsbolig	Tiltaksart	Enebolig
Antall boenheter	Åtte boenheter	Antall boenheter	Tre boenheter
BRA pr. boenhet	160 m ²	BRA pr. boenhet	300 m ²
Salgsverdi pr. boenhet	13 mill. Kr.	Salgsverdi pr. boenhet	30+ mill. Kr.
Møne-/Gesimshøyde	9 m / 6,5 m	Møne-/Gesimshøyde	8 m / 6 m
Loftsetasje	JA	Loftsetasje	NEI



Figur 6: Øvre Smestad Tun - før og etter revidert småhusplan

Kilde: Various Architects. Prosjekt iht. Nåværende og revidert Småhusplan

Prosjektet Villa Faun på Faunveien 7 ble ferdigstilt i 2017. Utviklingsobjektet fikk både nasjonal og internasjonal oppmerksomhet gjennom publikasjoner, og ble nominert til Oslo Bys Arkitekturpris. Ved prosjektets godkjenning av søknad til rammetillatelse skriver Plan- og bygningsetaten (saksnr. 201315140):

«Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket er av meget god arkitektonisk kvalitet. Leilighetene har gode planløsninger, med en variert romlighet. Fasadene er brutt opp mot sørvest med bruk av nisjer og varierende vindusstørrelser noe som både avspeiler bygningens romlige variasjon og oppdelingen i ulike boenheter, samtidig gis bygningen et samlet uttrykk gjennom treveggene og taket som fungerer som en samlende form».

Illustrasjonen nedenfor viser Villa Faun før revisjonen på venstre hånd, og etter revisjonen på høyre hånd. Slik det fremkommer vil de nye bestemmelsene medføre både en arkitektonisk endring, og endring knyttet til blant annet antall boenheter og salgspris.

Figur 7: Illustrasjon Prosjektet Villa Faun før og etter revisjonen



Kilde: Various Architects. Prosjekt iht. Nåværende og revidert Småhusplan

Eksempel 2: Villa Faun

Prosjektert iht. Nåværende Småhusplan		Prosjektert iht. Revidert Småhusplan	
Tomtestørrelse	1.470 m ²	Tomtestørrelse	1.470 m ²
BYA	24 %	BYA	16 %
Bebyggelse	352 m ²	Bebyggelse	235 m ²
Tiltaksart	Firemannsbolig	Tiltaksart	Tomannsbolig
Antall boenheter	Fire boenheter	Antall boenheter	To boenheter
BRA pr. boenhet	126 til 182 m ²	BRA pr. boenhet	200 m ²
Salgsverdi pr. boenhet	13 -24 mill. Kr.	Salgsverdi pr. boenhet	28 mill. Kr.
Møne-/Gesimshøyde	9 m / 6,5 m	Møne-/Gesimshøyde	8 m / 6 m
Loftsetasje	JA	Loftsetasje	NEI

5.2.3 - Boligprodusentenes forening – kompliserte beregningsregler på detaljnivå

Boligprodusentene sendte inn sitt forslag til revisjon av småhusplanen den 06.04.2022.

Foreningen mener de nye bestemmelsene er alt for detaljert og rigide. De stiller seg spørsmålet om det faktisk er mulig å bygge ut nye småhus uten å søke om dispensasjon. God byutvikling er noe som kommer frem gjennom arkitektonisk formgivning og gode analyser, ikke matematiske former og bestemmelser på detaljnivå. Når dette i kombinasjon med at etaten ikke klarer å anslå effekten av hvor mange færre boliger som utvikles, er de svært bekymret for konsekvensene.

Det er i planbeskrivelsen beskrevet av PBE at det vil være mulig å utvikle omtrent 2100 eiendommer hvor det tillattes oppføring av minimum en ny hovedboenhet, og omtrent 2800 nye hovedboenheter innenfor formålsflatene. Det vil i tillegg være mulig å utvikle en sekundærleilighet i eneboliger, noe som støtter boligtilskuddet i Oslo. Boligprodusentene stiller seg spørsmål om beregningen er riktig, og trekker frem at anslaget ikke har hensyntatt blant annet minste tomtestørrelse, tilgjengelig BYA på eiendommene også videre. Dermed er foreningen av den oppfatning at etaten ikke har vurdert sumvirkningene av alle de nye kravene i henhold til hva som faktisk er mulig å utvikle.

Boligprodusentene mener videre det er svært vanskelig å utvikle hensiktsmessige bestemmelser for hele småhusplanen. De foreslår å dele opp formålsflatene i flere mindre soner, hvor en kan tilpasse bestemmelsene ut ifra hva områdene tåler. Enkelte områder mener de kan klare opp mot 40 prosent BYA, mens en andre steder er avhengig av å bevare større deler av byens grønne preg.

Av de aktuelle bestemmelsene trekker de først frem kravet til minste tomtestørrelse på 600 til 450 kvadratmeter per boenhet. Bestemmelsen medføre at en tomt 1199 kvadratmeter tillater utvikling av en enebolig på over 460 kvadratmeter BRA, men ikke tillater oppføring av tre rekkehus på 120 kvadratmeter BRA. Utviklingen vil føre til et lavt utnyttede tomteareal, med ene-, tomanns- og tremannsboliger som blir uforholdsmessig store. Eksisterende bebyggelse vil også medføre at det ikke vil være anledning til å dele opp eneboliger til tomannsboliger. De foreslår at bestemmelsene heller burde legge fokus på gode uteoppholdsarealer, og ikke tomtestørrelse per boenhet.

5.2.4 Deloitte Advokatfirma AS - Ødeleggende for seksjonering

Deloitte mener de foreslåtte endringene i Småhusplanen vil føre til en betraktelig reduksjon i antall tilgjengelige boliger i Oslo. Reduksjonen vil forsterke prisnivået ytterligere i en allerede prispresset by. De stiller seg kritiske til hva dette vil innebære for privatrettslig råderett over egen eiendom, og mener i likhet med OBOS sin uttalelse at dette vil føre til at Oslos grøntområder blir forbeholdt de som har midlene til å kjøpe bolig i småhusområdene. I et marked og kommune hvor barnefamilier allerede har utfordringer med å bosette seg i småhusområdene, vil de foreslåtte endringene kun forverre mulighetene til familier for å etablere seg i småhus.

Denne formen for detaljstyring over forhold knyttet til eiendom gjennom mikroregulering vil i stor grad fjerne handlefriheten for boligeier, ikke bare praktisk, men også økonomisk. Herunder, peker Deloitte på tidligere tomannsboliger fra 1950-1970 som per i dag er seksjonert om til enebolig. Med de foreslåtte endringene i Småhusplanen vil ikke disse boligene kunne tilbakeføres til tomannsbolig. Dette er i stor grad den samme oppfatningen som Boligprodusentene har.

Videre kommer det frem at tomtearealet som omfattes av Småhusplanen og tilgangen til dette arealet allerede er begrenset ifølge Deloitte. I likhet med tidligere uttalelser, mener de her at den reduserte muligheten til utnyttelse av tomt vil føre til færre og dyrere boliger, hvilket resulterer i en videreføring av villaområdenes eksklusivitet. Herunder, pekes det spesielt på bestemmelsen hvor det er foreslått at tomten skal holdes 65 % fri for terrenginngrep slik det fremgår av bestemmelse nr. 5.4. Denne bestemmelsen vil være svært utfordrende for de som allerede har et kupert terreng, og tilnærmet umulig for de som har et svært bratt terreng foruten et flust av dispensasjonssøknader.

For de som allerede er begrenset gjennom eiendom bygget på et mindre tomteareal, mener Deloitte at reduksjonen i utnyttelsesgrad og minstekrav til tomtestørrelse utgjør en *«unødvendig og streng begrensning av utviklingsmuligheter»*. Her legges det til grunn i uttalelsen at det skal være gode muligheter for å bevare den blågrønne strukturen med dagens krav til utnyttelsesgrad. Hvis det fortsatt er behov for å redusere utnyttelsesgrad og krav som følge av minimum tomtestørrelse er Deloitte av den oppfatning at denne reduksjonen burde være betraktelig mindre enn det som er foreslått.

KAPITTEL 6: DISKUSJON

Vi har i oppgaven tatt for oss de juridiske utfordringene en vil møte på ved seksjonering og fradeling, strategier og råd fra eksperter innen fagområdet, samt aktørers formening knyttet til innvirkning for ny småhusplan. Vi skal i den siste delen gjøre en sammenfatning av teori og funn, for å svare på oppgavens hovedspørsmål:

Hvordan kan eiendomsutviklere skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer?

6.1 Utgangspunkt

Det finnes en rekke måter en eiendomsutvikler kan skape verdi gjennom seksjonering og fradeling av småhuseiendommer. For eksempel kan en anvende seksjonering for å tillate utvikling av flere nybygg, og seksjonering av eksisterende boliger med eller uten flere boenheter. Når det gjelder fradeling, kan man enten fradele en tomt for å muliggjøre utvikling av flere nybygg, eller fradele en eksisterende bolig. Hvilke metode en skal anvende, må bero på en konkret vurdering av hvert enkelt utviklingsprosjekt. Det å skape verdi, mener vi i stor grad er forankret i kunnskap rundt utviklingsmulighetene. «Hvordan» handler mer om å forstå anvendelsesområdene for seksjonering og fradeling, samt mulighetsrommet til et småhusprosjekt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Generelt sett mener vi at fradeling bør være den foretrukne metoden der det er mulig. Ved å opprette en frittliggende eiendom kan man deretter utvikle eiendommen videre, ved å opprette flere eierseksjoner gjennom seksjonering. På denne måten betrakter vi seksjonering som et verktøy for å videreutvikle eiendom som allerede er fradelt, samt for å videreutvikle eiendommer der fradeling ikke er mulig eller hensiktsmessig. Dette vil bli grundigere forklart i det kommende kapitlet. Når vi tar utgangspunkt i fradeling, må vi undersøke hva som kreves for å fradele en eiendom.

6.2 Fradeling av eiendom

For å opprette en ny eiendom, må kommunen først gi tillatelse, måle opp eiendomsgrensene, og deretter gi eiendommen et eget gårds- og bruksnummer. Kommunen vil ta stilling til om eiendommen oppfyller krav i henhold til plan- og bygningsloven, samt forskrifter eller plan, jf. pbl. § 26-1. Dette gjelder både gjeldene eiendom, og resteiendom etter fradeling. For fradeling av en tomt, må tomten kunne bebygges. En må følgelig ta stilling til reguleringsbestemmelsene i helhet.

Når en ønsker å gjennomføre fradeling, kan en som utgangspunkt spørre seg, hva skal til for å bygge en enebolig? Vil en klare å oppfylle alle kravene knyttet til uteoppholdsareal, parkering, veiadkomst og vann- og avløpssystemer? Kan det være potensielle utfordringer forbundet med servitutter eller andre restriksjoner på bruken av arealet? En må så sende en søknad til kommunen, som inkluderer en redegjørelse for situasjonen, søknadsskjema og nabovarsel, samt teninger og reguleringskart av bebyggelsesforlaget på den nye tomten. Her vil kommunen ta stilling til om en har klart å innfri alle kravene i plan- og bygningsloven, og at den nye tomten er egnet for bebyggelse gjennom brannsikring, adkomstvei, minste uteoppholdsareal med mer. Dersom tomten kan fradeles, har en i utgangspunktet fått en prinsippgodkjenning for bygging. Det står deretter opp til utbygger å bestemme om de ønsker å gjennomføre byggeprosjektet selv, eller selge ferdig byggeklar tomt.

Figur 8: Oversiktsbilde av opprinnelig og ny fradelt tomt



Kilde: Egenutviklet figur

På den nye byggeklare tomten, kan en videre vurdere om en skal sette opp for eksempel en tremannsbolig eller en enebolig. Dette beror på om tomten tillater å utvikle flere boenheter eller ikke, og om det er fornuftig med tanke på utviklingskostnader og salgspris. Slik som mulighetstrekanten til Børrud & Røsnes (2016) kan ikke utvikling bryte med gjeldene regulering, og samtidig må etterspørselen være til stede for at utbygging skal finne sted. Ved utvikling av for eksempel en tremannsbolig, vil seksjonering komme til anvendelse etter at en har gjennomført fradeling.

Figur 9: Fradelt tomt, seksjonering eller ikke?



Kilde: Egenutviklet figur

Ifølge informantene er det vanligvis mer lønnsomt å stå for utbyggingen selv, da dette gir mulighet for ekstra fortjeneste. Informant nr. 1 er av den oppfatning at eiendom som besitter en bevaringsverdig enebolig er det mest lønnsomme, men at det også er mulig å utvikle gode prosjekter gjennom fradeling, selv om boligen ikke er bevaringsverdig. En vil da i større grad kjøpe en råtomt, noe som vil forandre den potensielle lønnsomheten til prosjektet.

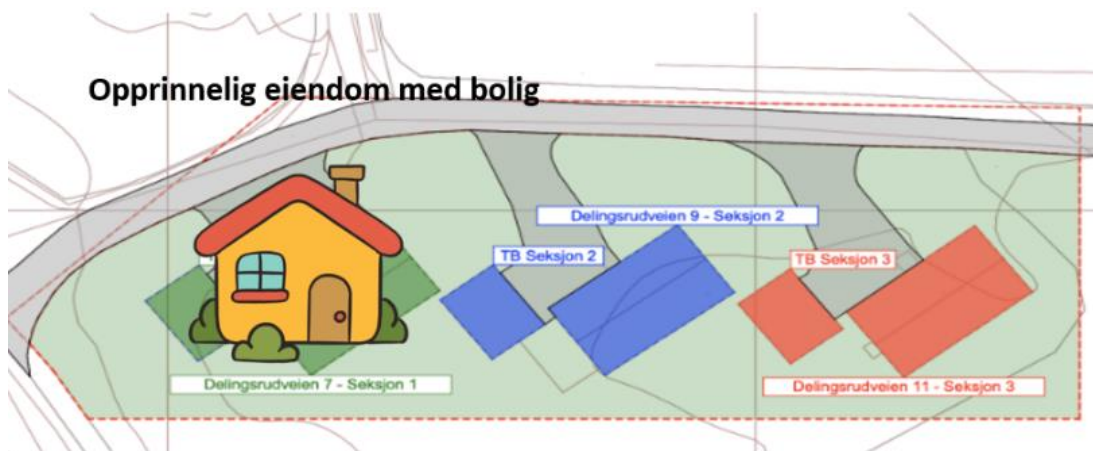
I den kommende småhusplanen er det foreslått at krav til minste størrelse skal knyttes til antall boenheter. For enebolig er det foreslått 600 kvadratmeter, og for to- og tremannsbolig er det foreslått 450 kvadratmeter *per boenhet*. I henhold til de nye bestemmelsesendringene, mener vi dette kan by på flere utfordringer. Dersom det for eksempel er ønskelig å fradele en tomt fra en liten tremannsbolig, med en tomt på 1800 kvadratmeter, vil dette i realiteten umuliggjøres. Eksisterende bolig vil kreve et tomteareal på 1350 kvadratmeter, noe som gir et restareal på 450 kvadratmeter. I henhold til bestemmelsesendringen vil ikke ny boligtomt være egnet for bebyggelse, og en fradeling vil dermed ikke tillates. Dette er til forskjell fra eksisterende småhusplan, hvor en må avsette 600 kvadratmeter til for eksempel en tremannsboliger, gitt at øvrige krav også innfris.

6.3 Seksjonering

Dersom tomten ikke kan fradeles, kan en vurdere om seksjonering kan anvendes eller om dette er mer hensiktsmessig. Som vi har vært inne på i teorikapittelet, er det mulig å byggesøke om en ny bolig, for deretter å seksjonere med forbehold om oppføring, jf. eiersl. § 4. Om en slik fremgangsmåte er hensiktsmessig, må bero på en konkret tolkning av de aktuelle bestemmelsene, og prisstatistikk for området.

I henhold til dagens småhusplan har ikke tomtestørrelse vært direkte koblet til boenheter. Som et resultat, har utviklingen av boenheter i stor grad vært begrenset av faktorer som tillatt utnyttelsesgrad, parkeringskrav og minste uteoppholdsareal. I henhold til eksisterende småhusplan, kreves en bolig minimum 600 kvadratmeter tomteareal. Dermed kan for eksempel en tomt på 1150 kvadratmeter ikke fradeles til to selvstendige eiendommer, men det har vært mulig å bruke seksjonering for å utvikle flere boenheter så lenge de øvre bestemmelsene blir oppfylt. Illustrasjonen nedenfor viser hvordan eksempel tomten ikke egnet for fradeling, men hvor bruk av seksjonering av tre frittliggende eneboliger kan være en mulig løsning.

Figur 10: Utvikler finner seksjonering mer hensiktsmessig



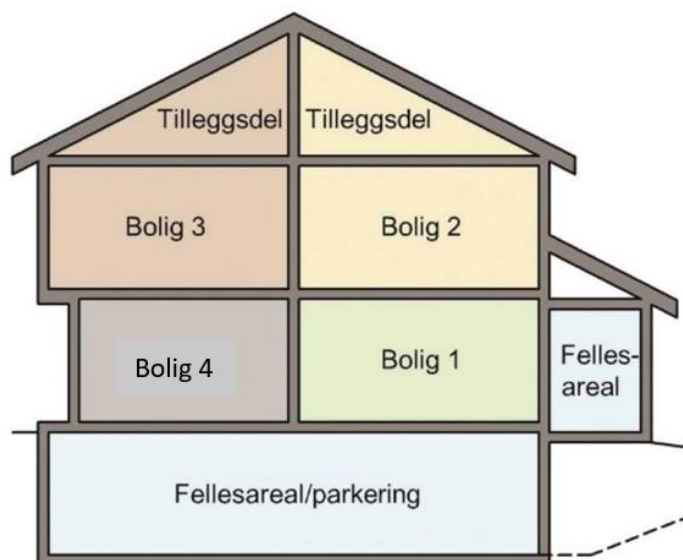
Kilde: Egenutviklet figur

Endringen i bestemmelsene vedrørende minste tomtestørrelse vil gjøre det vanskeligere å utvikle flere enestående eneboliger ved hjelp av seksjonering. Selv om det finnes noen fordeler ved å bruke seksjonering for å utvikle to- og tremannsboliger, samt opprette felles parkeringsplasser, må disse fordelene betraktes som mindre betydningsfulle sammenlignet med den eksisterende småhusplanen. Den nye småhusplanen skiller minimalt mellom utvikling av frittliggende enebolig med eget gårds og bruksnummer, og eneboliger som skal utvikles for å være i et eierseksjonssameie. Det er tenkelig at bestemmelsen vil medføre at flere eneboliger må rives, for å tillate utvikling av for eksempel en tomannsbolig. Dette til forskjell fra å utvikle to frittliggende bebyggelser, hvor en ivaretar eksisterende bygg.

6.3.1 Seksjonering av bruksenheter

Seksjonering vil også komme til anvendelse dersom det er ønskelig å dele opp en større bolig til flere boenheter, slik som figur 11 viser. Dersom en bolig allerede besitter flere lovlig etablerte boenheter, kan seksjonering gjøres relativt enkelt, så langt alle seksjonskraven er innfridd.

Figur 11: Illustrasjon over bolig med flere bruksenheter



Kilde: Bygninger kan seksjoneres til ulike eierseksjoner hentet fra Byggforsk (2021) - SINTEF

Dersom boligen ikke har flere lovlig etablerte boenheter, må en forholde seg til plan- og bygningsloven. En må da først søke om krav til en ny boenhet. Opprettelse av en ny boenhet i et eksisterende bygg, krever at tiltaket står i overensstemmelse med gjeldene arealplaner. Dersom tiltaket omhandler såkalt hovedombygging, der hele bygget blir vesentlig fornyet, vil tiltaket likestilles med krav for nybygg, jf. pbl. § 31-2. Dermed må en oppfylle krav knyttet til blant annet uteareal, parkeringsdekning, rømningsveier, brannskille med mer. Det er viktig å være klar over at kommunen kan kreve hele bygge settes i forsvarlig stand, selv om tiltaket bare omfattes av deler av byggverket. Utbygging av en loftsleilighet, kan for eksempel utløse krav om sprinkler i hele bygget (Leikvam & Olsson, 2018). Dermed kan en søknadspliktig bruksendring vise seg å være en kostnadsfull affære for eiendomsutviklere.

Bestemmelsesendringen knyttet til minste tomtestørrelse, vil her også gjøre det vanskelig å etablere nye boenheter ved hjelp av seksjonering. Boliger som ikke allerede besitter lovlig etablerte boenheter, vil i henhold til revidert småhusplan måtte ha et tomteareal på 450 kvadratmeter per boenhet. At tre små seksjoner må ha et tomteareal på 1350 kvadratmeter mener vi er et u hensiktsmessig stort krav. Det kunne være hensiktsmessig å endre bestemmelsen i henhold til boenhetens størrelse. Boenheter under for eksempel 100 eller 50 kvadratmeter, burde fått en lettelse.

Det er videre foreslått at det kan tillattes inntil 16 prosent bebygd areal per tomt. I nåværende småhusplan tillattes en utbygging på inntil 24 prosent bebygd areal. For seksjonering av eksisterende bygg kan dette by på enkelte utfordringer. Ettersom eierseksjonsloven krever at hver enhet må ha egen eller felles inngang, kan det være utvikler må oppføre et tilbygg som tjener som inngangsparti for eierseksjonene. En søknad for oppretting av to seksjoner, medfører at koblingsreglene slår inn. Tiltaket vil være søknadspliktig, og tilbygget må ikke stride med plan. Dermed kan ikke utnyttelsesgraden overskrides, og seksjonering av eksisterende bygg vil ved flere tilfeller ikke være mulig. Vi er av samme oppfatning som konserndirektøren i OBOS enig med at bestemmelsesendringen vil få store konsekvenser etablerte boliger, som besitter en utnyttelsesgrad over 16 prosent.

For at en eksisterende bolig skal kunne fradeles, må den stå i samsvar med gjeldene arealbestemmelser. Det er dermed behov å avsette et større tomteareal til eksisterende bebyggelse, for å innfri krav til utnyttelsesgrad. Som et eksempel kan vi ta for oss en eiendom med et tomteareal på 1200 kvadratmeter med et bebygd areal på 144 kvadratmeter. I nåværende reguleringsplan vil utnyttelsesgraden tillatte en fradeling av halve tomten, da eksisterende bolig står i samsvar med arealplanene etter fradeling. Med ny utnyttelsesgrad vil krav til eksisterende tomt være på minimum 900 kvadratmeter. Dermed vil resteiendom ikke innfri krav til minste tomtestørrelse, og en fradeling vil dermed ikke tillattes.

6.4 Andre bemerkelser

Definisjonen av begrepet småhusbebyggelse varierer mellom kommunene avhengig av ønsket arealbruk for området. I henhold til dagens småhusplan skal boliger være av småhuskarakter, slik vi har definert under kapittel 2. I ny småhusplan er det foreslått at det innenfor planområdet kun skal tillates oppføring av ene-, tomanns- og tremannsboliger. For eneboliger tillates det en sekundærleilighet. Dermed vil den nye småhusplanen utelukke boligbebyggelse som rekkehus, firemannsboliger og lavblokker. Dette er boformer som tradisjonelt sett har vært et mellomsjikt i boligmarkedet. Boformen kan være et godt alternativ for småbarnsfamilier som ønsker å ta steget inn småhusområdene, da slike boformer ofte ligger nærmere leiligheter i prisklasse enn ene- og tomannsboliger.

Store tomter som tidligere kunne utvikles til for eksempel ti rekkehus, er nå begrenset til utvikling av en-, to-, tremannsbolig. Bestemmelsesendringen vil medføre at det utvikles færre boenheter. I kombinasjon med krav til minstestørrelse per tomt vil dette også medføre større og dyrere boenheter, slik som blant annet Various Architects og Deloitte la frem i sin uttalelse.

6.5 Konklusjon

Vi har i studiet tatt for oss hvordan eiendomsutviklere kan ta for seg seksjonering og fradeling av småhusbebyggelse for å skape verdi, og knyttet det til eksisterende og reviderte småhusplan. Studiet har i stor grad vært eksplorativt, noe som har medført at veien har blitt til underveis i forskningen. Det foreligger meget begrenset forskning på tematikken, både med tanke på seksjonering og fradeling, men også den nye småhusplanen. Forskningen har til hensikt å øke kunnskapsnivået rundt seksjonering, fradeling, småhusplanen og utvikling innenfor småhusarealet. Dette er noe vi mener oppgaven svarer på gjennom teori, semistrukturerte dybdeintervjuer, uttalelser og egne refleksjoner.

Opgaven konkluderer med at verdiskapning i stor grad er forankret i kunnskap rundt utviklingsmulighetene, og at mulighetsrommet vil basere seg på reguleringsbestemmelsene i småhusplanen. Seksjonering og fradeling vil komme til anvendelse ved eksisterende boliger, med eller uten flere boenheter, og for utvikling av tomteareal. Normalt sett benyttes seksjonering når tomtearealet ikke oppfyller krav til minimumsareal, men at dette må vurderes individuelt fra hvert prosjekt og kommunens arealbestemmelser. Kommende småhusplan i Oslo vil i stor grad begrense fordelene som tidligere har foreligget ved seksjonering, og samtidig vanskeliggjøre muligheten for fradeling.

Vi mener at bestemmelsene må sees i helhet, men for seksjonering og fradeling, er tilknytning av store tomtearealer til hver boenhet spesielt bemerkelsesverdig. På den ene siden vil småhuseiendommer bli mindre attraktive sett fra et utviklingsperspektiv, samtidig som de blir mer eksklusive på grunn av et begrenset boligtilbud. I likhet med flere utviklere, er vi av den oppfatning at denne totale effekten vil føre til lavere boligutvikling og høyere boligpriser. Dette vil resultere i at de mest velstående boligeierne opplever ytterligere prisvekst, samtidig som den gjennomsnittlige småbarnsfamilien blir presset ut av Oslo. Som et forslag, mener vi planen bør legge større fokus på ivaretagelse og utnyttelse av eksisterende bebyggelse.

Unntaksbestemmelser og reduserte krav for etablerte og mindre boenheter, er en av flere metoder vi mener bør komme til anvendelse.

6.6 Avsluttende refleksjoner

Investering i bolig har tradisjonelt sett vært enkeltmenneskets største investering i Norge. Det er forståelig at Plan- og bygningsetaten ønsker å begrense en videre fortetting i småhusområdene. Det har i de siste årene foreligget flere generiske utbyggingsprosjekter, og et uvørent opptak av grøntarealer. Samtidig mener vi i likhet med flere eiendomsaktører, at de nye bestemmelsene vil legge en stor begrensning for videre fortetting. Når handlingsrommet for utviklere begrenses, og innrettes mot større tomter og boenheter, mener vi dette vil få flere uheldige konsekvenser. Familier med en gjennomsnittsinntekt, vil trolig ikke få mulighet til å bosette seg innfor småhusplanens formålsflater. «Medianfamilien» som trolig trenger flere soverom, og som gjerne skulle disponert et hyggelig hageareal, vil dermed antakeligvis bli tvunget ut av Oslo. Effekten vil være økt pendlerbelastning for både innfartsveier og kollektivtransport.

Byrådet har uttalt at de ønsker å fullføre revisjonen før den nåværende bystyreperioden er over, i forkant av kommunevalget i 2023 (Oslo kommune, 2022B). Dette kan gi inntrykk for at hastighet i prosessen er viktigere enn å diskutere planen grundig med tanke på åpenhet, nøyaktighet og samfunnsøkonomisk helhet. Vi mener at det er svært uheldig å prioritere tidsaspektet fremfor en grundig planleggingsprosess, for en plan som vil få store konsekvenser for boligutviklingen i Oslo og enkeltpersoners rettigheter til privat eiendom.

Ronald Wright, en kanadisk forfatter publiserte i 2004 en bok kalt «Society's Collapse». Boken handler om hvordan moderniseringen av mennesket har utviklet seg over det som kalles «10.000 års eksperimentet». Konklusjonen i boken er at vi som sivilisasjon er nødt til å bli miljøvennlige og bærekraftige for å overleve, med en klar referanse til global oppvarming og klimaendringer. Ronald Wright er blant annet kjent for sitatet: «*Each time history repeats itself, the price goes up*». Selv om Wright mest sannsynlig ikke tenkte på boligutviklingen i Oslo da han skrev boken, er det akkurat det som kan være utfallet hvis den reviderte småhusplanen godkjennes. Ironisk nok, er det også ivaretagelse av miljøet rundt oss, og grøntarealene som vil føre til markante økte priser i småhusområdene.

6.7 Forslag til videre forskning

Masteroppgaven har i utgangspunktet både fokusert på allmenn kjente faktorer som verdiskapning i eiendomsutvikling, men også spesifikke forhold gjennom seksjonering, fradeling og den reviderte småhusplanen. De tre underordnede forskningsspørsmålene er til dels overlappende, men med gjensidig avhengighetsforhold. Juridiske utfordringer vil ha sammenheng med hvilke strategier og råd eksperter har fra bransjen. Samtidig vil den reviderte småhusplanen ha betydelig innvirkning på hvordan eiendomsutviklere velger å tilpasse seg og videreutvikle sine prosjekter og strategier. Hvis en forutsetter at planen går igjennom, både med og uten endringer fra det som er foreslått i den reviderte småhusplanen, kan det være spennende undersøke:

1. Hvilken effekt eller konsekvenser småhusplanen har hatt på boligprisene innenfor formålsflatene.
2. Hvordan aktørene har tilpasset seg det nye skiftet og innstrammingen rundt småhusplanens bestemmelser.
3. Det midlertidig bygge- og deleforbud på bakgrunn av lovbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 13-1. Loven skal sikre at «(...) tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan igangsettes før planspørsmålet er endelig avgjort». Hvorvidt en videre behandling av byggesaker etter dagens småhusplan vil *vanskeliggjøre* planarbeidet, kan være interessant å undersøke.
4. Fremfor å rette fokus mot kommersiell utvikling med fokus på høyere markedsverdi, kunne man rette søkelys mot det arkitektoniske og grøntareal i Oslo.
5. Saksgangen i planprosessen, og bruk av borgerpanel for første gang.

Litteraturliste

Boligprodusentenes Forening (2022). *Forslag til revisjon av småhusplanen - hørings svar fra boligprodusentenes forening.*

Tilgjengelig fra:

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022071458&fileid=10246270&fbclid=IwAR0oUy425fWcFb1Dk3xCfvpy10n-FV_2mtZsRFxUpyzpM00Z0GbcU_B5FfI

Lesedato: 20.04.2023

Byggforsk (2021). *Seksjonering av fast eiendom.*

Tilgjengelig fra:

https://www.byggforsk.no/dokument/3348/seksjonering_av_fast_eiendom

Lesedato: 19.03.2023

Byggforsk (2017). *Bygningslovgivningen ved etablering av selvstendig boenhet i eksisterende boligbygning.*

Hentet fra:

https://www.byggforsk.no/dokument/3063/bygningslovgivningen_ved_etablering_av_selvstendig_boenhet_i_eksisterende_boligbygning

Lesedato: 13.03.2023

Byggforsk (2017). *Utvidelse og ombygging av småhus.*

Tilgjengelig fra:

https://www.byggforsk.no/dokument/642/utvidelse_og_ombygging_av_smaahus

Lesedato: 17.03.2023

Byggforsk (2016). *Saksbehandling, ansvar og kontroll i byggesaker.*

Tilgjengelig fra:

https://www.byggforsk.no/dokument/33/saksbehandling_ansvar_og_kontroll_i_byggesaker

Lesedato: 17.03.2023

Byggforsk (2012). *Opprettelse av ny grunneiendom og andre oppmålingssaker.*

Tilgjengelig fra:

https://www.byggforsk.no/dokument/3347/opprettelse_av_ny_grunneiendom_og_andre_oppmaalingsaker

Lesedato: 14.03.2023

Bærum kommune (2020). *Veileder: Tomtestørrelse, grad av utnyttning.*

Tilgjengelig fra: <https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/tomtestorrelse-grad-av-utnyttning/>

Lesedato: 01.04.2023

Børrud, E., & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling - Mot en kvalitativ, prosjektrettet byutvikling.* Fagbokforlaget.

Deloitte Advokatfirma AS (20.05.2022). *Uttalelse til planforslag - Småhusplanen.*

Tilgjengelig fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022066670&fileid=10230088>

Lesedato: 28.04.2023

Eiendomsrett (u.å.) *En oversikt over ulike eierformer.*

Tilgjengelig fra: <https://www.eiendomsrett.no/en-oversikt-over-ulike-eierformer/>

Lesedato: 02.03.2023

Eiendom Norge (2022). *Endringer i småhusplanen i Oslo?*

Tilgjengelig fra: <https://eiendomm norge.no/aktuelt/blogg/endringer-i-smahusplanen-i-oslo>

Lesedato: 04.02.2023

Eiendomsadvokater (2022). *Fradeling eller seksjonering?*

Tilgjengelig fra: <https://www.eiendomsadvokater.no/seksjonering/fradeling-eller-seksjonering/#fradeling>

Lesedato: 16.02.2023

Everett E.L & Furuseth I. (2020). *Masteroppgave - hvordan begynne - og fullføre.* 2. utgave.

Gripsrud G., Olsson U.H., Silkoset R. (2010). *Metode og dataanalyse – beslutningsstøtte for bedrifter ved bruk av JMP,* 2.utgave

Jacobsen (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? – Innføring i samfunnsvitenskapelig metode.* Cappelen Damm Akademisk, 3. utgave.

Johannessen, A., Tufte, P.A. og Christoffersen, L. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode.* 5. utg. Oslo: Abstrakt forlag.

Kartverket (2022). *Eiendomsgrenser. Fradele ny eiendom.*

Tilgjengelig fra: <https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsgrenser/fradele-ny-eiendom>

Lesedato: 14.03.2023

Leikvam & Olsson (2018). *Eiendomsutvikling.* Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS

Miljøverndepartementet (2012). *Planjuss Nr. 1*

Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/807636c47fd549e5bb3bf0f5e48c2819/t-1511.pdf>

Lesedato: 27.01.2023

Ness S. & Øyasæter A.S (2021). Eiendomsutvikling - Fra planlegging til ferdigstillelse, 2.utgave.

OBOS (2022). *Saksnummer 202102096 – 486.*

Hentet fra.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022071205&fileid=10245505>

Lesedato: 20.04.2023

Oslo kommune (2023) Revisjon av småhusplanen.

Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/revisjon-av-smahusplanen/#gref>

Lesedato: 04.04.2023

Oslo kommune (2022A). *Deling av eiendom/tomt.*

Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/seksjonering-delning-og-oppmaling/deling-av-eiendom-tomt/#gref>

Lesedato: 04.03.2023

Oslo kommune (2022B). *Byrådets innstilling til midlertidig byggeforbud i småhusplanen.*

Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/byradet/for-pressen/pressemeldinger-fra-byradet/byradets-innstilling-til-midlertidig-byggeforbud-i-smahusplanen#gref>

Lesedato: 12.04.2023

Oslo kommune (2018) *Småhusplanen - et verktøy for alle som vil opprettholde bomiljøer.*

Tilgjengelig fra: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/smahusplanen-et-verktoy-for-alle-som-vil-oppretholde-bomiljoer>

Lesedato: 28.02.2023

Oslo kommune (2015). *Veileder til småhusplanen S- 4220*

Tilgjengelig fra:

<https://static1.squarespace.com/static/5045b015c4aa0a1a22185a64/t/5659866be4b022a25105e0f6/1448707691741/Sm%C3%A5husplanen+-+Veileder+til+reguleringsplan+i+sm%C3%A5husomr%C3%A5der%2C+oppdatert+oktober+2015.pdf>

Lesedato: 28.02.2023

Oslo kommune (u.å. A). *Planinnsyn.*

Hentet fra: Planinnsyn - Reguleringsplaner, kommuneplan og kart over Oslo

Lesedato: 01.02.2023.

Holt F. & Winge N.K (2017). *Plan- og bygningsrett kort forklart.* 2.utgave. Universitetsforlaget

Regjeringen (2022). *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven.*

Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lovkommentar-til-plandelen-av-plan-og-bygningsloven-2022/id2904210/?ch=12>

Lesedato: 28.02.2023

Regjeringen (u.å.). *Veileder til eierseksjonslovens offentligrettslige regler.*

Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-til-eierseksjonens-offentligrettslige-regler/id2862630/?ch=4>

Lesedato: 26.03.2023

SSB (2023) *Prisindeks for brukte boliger, etter region, boligtype, kvartal og statistikkvariabel.*

Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/07221/tableViewLayout1/>

Lesedato: 04.02.2023

Thagaard, T (2013). *Systematikk og innlevelse – En innføring i kvalitativ metode (4.utg).*

Fagbokforlaget

Tjora, A. (2021). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis (Utg. 4).* Oslo: Gyldendal Akademisk.

Various Architects AS (2022). *Kommentar til PBE sitt mål med revisjonen av Småhusplanen.*

Hentet fra:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072370&fileid=10249286>

Lesedato: 20.04.2023

Vedlegg

INTERVJU TIL EIENDOMSUTVIKLERE

1. Hva er din erfaring med seksjonering og/eller fradeling av småhuseiendommer?
2. Hvordan finner du potensielle prosjekter for fradeling og/eller seksjonering?
3. Hva anser du som de mest betydningsfulle reguleringsbestemmelsene i forbindelse med lønnsomhet knyttet til fradeling og/eller seksjonering?
4. Hva slags utfordringer har du møtt i tidligere prosjekter for seksjonering og/eller fradeling, og hvordan håndterte du dem?
5. Hva opplever du som den vanligste feilen nye aktører gjør innen tomtefradeling eller seksjonering?
6. Står du selv ansvarlig for utbygging, eller selger du ferdig byggeklar tomt?
7. Har nylige endringer i regelverket hatt noen betydning for deg og ditt arbeid? I så fall, hvilke endringer og hvordan?
8. Hvordan samarbeider du med andre bransjeaktører, som entreprenører og advokater, for å sikre suksess i prosjektene dine?
9. Hvilke gjennomsnittlige avkastningen har du opplevd etter alle utgifter ved et vellykket fradelings- eller seksjoneringsprosjekt, målt i prosent?
10. Har du noen generelle tips en bør være klar over før en skal utføre et fradelings- eller seksjoneringsprosjekt?

Oppfølgingsspørsmål

1. Hva er de vanligste reguleringsbestemmelsene du må søke dispensasjon fra?
2. Hva anser du som de mest kostbare oppgraderingene for en eksisterende bolig?
3. Hvilke innsigelser opplever du som mest vanlig å motta fra naboer?
4. Har du kjennskap til andre aktører vi kan kontakte?