

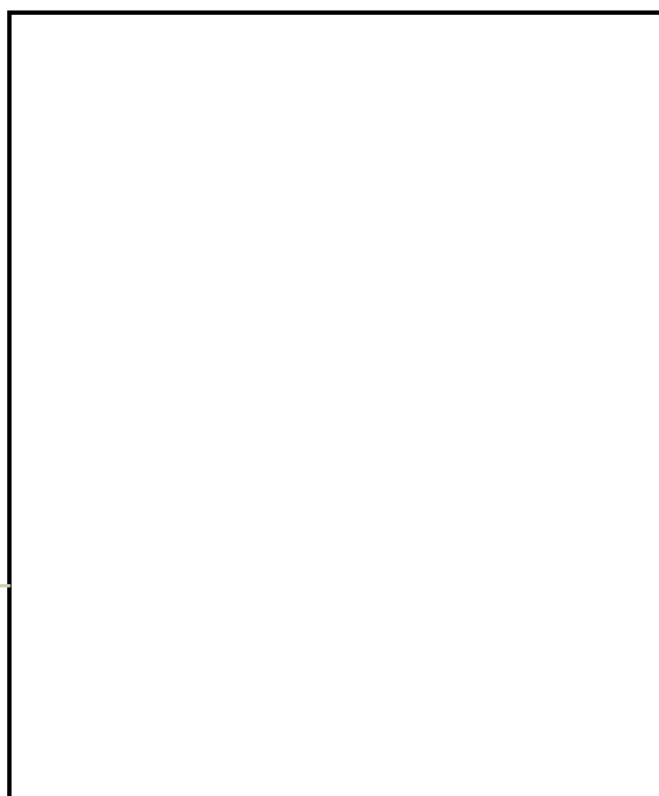
Masteroppgave

Emilie Nonstad og Joachim Tangen

Utfordringer og tidsbruk ved omregulering til boligformål

Malvik, 16.06.2015

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige
universitet
Fakultet for arkitektur og billedkunst
Institutt for byggekunst, prosjektering og forvaltning



Oppgavens tittel:	Dato: 12.6.2015		
Utfordringer og tidsbruk ved omregulering til boligformål	Antall sider (inkl. bilag): 84		
	Masteroppgave	x	Prosjektoppgave
Navn: Stud.techn. Emilie Nonstad og Joachim Tangen			
Faglærer/veileder: Nils Olsson			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere:			

Ekstrakt:

Oppgaven er avsluttende del av studiet i Eiendomsutvikling- og forvaltning ved NTNU.

Temaet i vår oppgave er utfordringer og tidsbruk vedrørende omregulering/transformasjon av eiendom, og vi har formulert følgende problemstilling med underspørsmål;

Hvilke utfordringer kan oppstå i en reguleringsprosess, sett fra en eiendomsutviklers perspektiv?
- Hvilke "tidstyver" finnes i en slik prosess?

Resultatene fra våre undersøkelser viser at de utfordringene og "tidstyvene" som har gått igjen hos flere av eiendomsutviklerne i hovedsak er innsigelser fra ulike instanser, kostnadskrevende rekkefølgekrav fra kommunen og ressursene i kommunen.

Stikkord:

1. Regulering
2. Utfordringer
3. Tidstyver
4. Eiendomsutvikling


(sign.)

Forord

Oppgaven er avsluttende del av masterstudiet i Eiendomsutvikling og forvaltning ved NTNU. I løpet av studiet har vi vært gjennom et bredt spekter av ulike emner og vi har fått en tverrfaglig forståelse av faget. Dette har medført at vi har fått en økt interesse rundt det temaet vi har valgt i denne oppgaven.

Arbeidet med oppgaven har vært krevende i seg selv, i tillegg til at vi har fått en baby i hus som også krever sitt. Vi har lært veldig mye av denne prosessen og knyttet gode kontakter innenfor eiendomsbransjen.

Vi vil gjerne benytte anledningen til å rette en stor takk til alle som har latt seg intervjuet; Heimdal Bolig AS, Selvaag Bolig AS, Hommelvik Sjøside AS og Grilstad Marina AS. Vi setter stor pris på at de har tatt seg tid til å hjelpe oss, i noe som vi vet er en meget hektisk hverdag. Samtidig vil vi takke vår veileder, Nils Olsson, for konstruktive tilbakemeldinger og gode råd. Vi har også hatt god nytte av litteratur han har skrevet og litteratur han har anbefalt.

Til sist vil vi takke hverandre for motivasjon og støtte underveis.

Sammendrag

Formålet med oppgaven har vært å bli bedre kjent med reguleringsprosessen og hva som fører til at noen prosesser tar lengre tid enn andre. Vi ønsket å undersøke prosessen fra A til Å, samt kartlegge hvilke utfordringer en eiendomsutvikler kan støte på.

Temaet i vår oppgave er utfordringer og tidsbruk vedrørende omregulering/transformasjon av eiendom, og vi har formulert følgende problemstilling med underspørsmål;

Hvilke utfordringer kan oppstå i en reguleringsprosess, sett fra en eiendomsutviklers perspektiv?
- Hvilke ”tidstyver” finnes i en slik prosess?

For å finne svar på disse spørsmålene har vi sett på flere case som har vært gjennom en regulering, for deretter å intervju sentrale personer som har vært en del av denne reguleringsprosessen. Dette er beskrevet i kapittel 4. Slik har vi dannet oss et bilde av hva som har krevd mest tid og ressurser, hvilke utfordringer man kan støte på og hvor i prosessen disse utfordringene har oppstått.

I litteraturkapitlet har vi beskrevet reguleringsprosessen i korte trekk, vi har sett på tidligere forskning vedrørende hvilke utfordringer man kan støte på, samt kartlagt tidsbruk og tidstyver i en reguleringsprosess. Til slutt har vi sett på gjeldende rett rundt temaet.

Vi har benyttet oss av dybdeintervju med eiendomsutviklere som har bred erfaring med reguleringsprosesser, samt hentet inn en betydelig mengde sekundærdata for å se på tidligere forskning rundt temaet. Vi har blant annet vært i arkivet til Trondheim Kommune for å finne informasjon vedrørende casene våre og aktuelle datoer.

Avslutningsvis har vi kartlagt at utfordringer og ”tidstyver” går inn i hverandre. Resultatene fra våre undersøkelser viser at de utfordringene og ”tidstyvene” som har gått igjen hos flere av eiendomsutviklerne i hovedsak er innsigelser fra ulike instanser, kostnadskrevende rekkefølgekrav fra kommunen og ressursene i kommunen.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	2
Sammendrag.....	3
Figurliste	6
Tabelliste	7
Kapittel 1.....	8
Innledning	8
1.1 Bakgrunn og formål	8
1.2 Problemstilling	9
1.3 Avgrensninger	9
Kapittel 2.....	10
Litteratur.....	10
2.1 Innledning	10
2.2 Transformasjon av eiendom	11
2.3 Hva er eiendomsutvikling?	14
2.4 Eiendomsutviklingsprosessen	15
2.5 Gjeldende rett	16
2.6 Reguleringsprosessen.....	18
2.7 Tidsbruk ved regulering	20
2.9 Potensielle utfordringer i en reguleringsprosess	25
2.9.1 Utbyggingsavtaler	25
2.9.2 Reguleringsbestemmelser	26
2.9.3 Rekkefølgebestemmelser	26
2.9.4 Ressursene i hver enkelt kommune.....	28
2.9.6 Usikkerhet i reguleringsbeslutninger	29
2.9.7 Samfunnsnytte versus økonomisk utbytte.....	30
2.10 Oppsummering.....	30
Kapittel 3.....	32
Metode	32
3.1 Valg av metode.....	32
3.2 Valg av case.....	32
3.3 Generell metode	32
3.4 Metodetriangulering.....	34
3.5 Hvordan sikre høy validitet og reliabilitet	35
3.6 Svakheter i metodikken.....	36
3.7 Kommentarer	36
Kapittel 4.....	38
Beskrivelse av case og intervju	38
4.1 Case 1 - Lade Allè 59-63.....	41
4.1.1 Bakgrunn	41
4.1.2 Planarbeid.....	42
4.1.3 Utfall	43
4.1.4 Tidsbruk	43
4.2 Case 2 - Lade Allè 65	44
4.2.1 Bakgrunn.....	44
4.2.2 Planarbeid.....	45
4.2.3 Utfall	46
4.2.4 Tidsbruk	47

4.3 Case 3 - Lade Allè 67B, 67C og 69.....	48
4.3.2 Planarbeid.....	49
4.3.3 Utfall	50
4.3.4 Tidsbruk	50
4.4 Case 4 - Grilstadfjæra B4.....	51
4.4.1 Bakgrunn.....	51
4.4.2 Planarbeid.....	52
4.4.3 Utfall	53
4.4.4 Tidsbruk	53
4.5 Case 5 - Grilstadfjæra B5 og BHG	54
4.5.1 Bakgrunn.....	55
4.5.2 Planarbeid.....	55
4.5.3 Utfall	56
4.5.4 Tidsbruk	57
4.6 Case 6 - Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860.....	58
4.6.1 Bakgrunn.....	58
4.6.2 Planarbeid.....	59
4.6.3 Utfall	60
4.6.4 Tidsbruk	61
4.7 Case 7 - Hommelvik Sjøside.....	62
4.7.1 Bakgrunn.....	62
4.7.2 Planarbeid.....	63
4.7.3 Utfall	64
4.7.4 Tidsbruk	65
4.8 Intervju.....	66
4.8.1 Lade Allè 59-63.....	66
4.8.2 Lade Allè 67B, 67C og 69.....	68
4.8.3 Grilstadfjæra B4, B5 og bhg, gnr/bnr 17/860	70
4.8.4 Hommelvik Sjøside.....	71
Kapittel 5.....	72
Diskusjon	72
Kapittel 6.....	78
Konklusjon og anbefalinger	78
6.1 Konklusjon.....	78
6.2 Anbefalinger til videre forskning	79
Referanseliste	81
Vedlegg 1 Intervjuguide	84

Figurliste

Figur 2.1 Markedsbasert boligutvikling, oppgaver, usikkerhetsselementer og sammenhengen mellom dem	12
Figur 2.2 Fasene i eiendomsutvikling	16
Figur 2.3 Skjematisk framstilling av de ulike fasene ved behandling av privat forslag om regulering	20
Figur 3.1 Oversikt over når kvantitativ og kvalitativ metode bør anvendes, samt sterke og svake sider ved de to tilnærmingene	33
Figur 3.2 Metodetriangulering – kvalitativ tilnærming etter en kvantitativ tilnærming	35
Figur 4.1 Plankart Lade Allè 59-63	41
Figur 4.2 Plankart Lade Allè 65	44
Figur 4.3 Plankart Lade Allè 67B, 67C og 69	48
Figur 4.4 Plankart Grilstadfjæra B4	51
Figur 4.5 Plankart Grilstadfjæra B5 og BHG	54
Figur 4.6. Plankart Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860	58
Figur 4.7 Plankart Hommelvik Sjøside	62
Figur 5.1 Sammenheng mellom grad av utfordring og total tidsbruk I.....	76

Tabelliste

Tabell 2.1 Tidsbruk i ulike deler av en gjennomsnittlig reguleringsprosess innenfor eiendomsutvikling	21,75
Tabell 2.2 Gjennomsnittlig tidsbruk for etablering av reguleringsplan i 2012	22
Tabell 4.1 Sammenstilling case	38
Tabell 4.2. Sammenstilling tidsbruk.....	39
Tabell 4.3 Lade Allè 59-63	41
Tabell 4.4 Tidsbruk Lade Allè 59-63.....	43
Tabell 4.5 Lade Allè 65	44
Tabell 4.6 Tidsbruk Lade Allè 65	47
Tabell 4.7 Lade Allè 67B, 67C og 69	48
Tabell 4.8 Tidsbruk Lade Allè 67B, 67C, 69	50
Tabell 4.9 Grilstadfjæra B4	51
Tabell 4.10 Tidsbruk Grilstadfjæra B4	53
Tabell 4.11 Grilstadfjæra B5 og BHG	54
Tabell 4.12 Tidsbruk Grilstadfjæra B5 og bhg	57
Tabell 4.13 Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860	58
Tabell 4.14 Tidsbruk Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860.....	61
Tabell 4.15 Hommelvik Sjøside	62
Tabell 4.16 Tidsbruk Hommelvik Sjøside.....	65
Tabell 5.1 Oversikt tidsbruk (min/maks og gjennomsnitt antall dager).....	75
Tabell 5.2 Sammenheng mellom grad av utfordring og total tidsbruk II.....	76

Kapittel 1

Innledning

Regulering av eiendom er et sentralt og spennende tema i dagens eiendomsmarked som har hatt jevn og god utvikling både innenfor næring og bolig. Omregulering er en lang og tidkrevende prosess og er avhengig av at det er gjort grundige undersøkelser på forhånd.

Vi forventer i oppgaven å kartlegge mulige utfordringer man kan stå ovenfor i en eiendomsutviklingsprosess. Det kan være utfordringer ovenfor kommunen med tanke på gjeldende reguleringsplaner eller det kan være at markedet/etterspørselen endrer seg. Man må som eiendomsutvikler hele tiden ha øynene åpne for mulige forandringer og være fleksibel i forhold til å kunne tilpasse seg disse forandringene.

1.1 Bakgrunn og formål

Bakgrunnen for vårt valg av tema til masteroppgaven er blant annet personlig interesse for temaet. Vi ønsker å øke kompetansen ytterligere rundt omregulering av eiendom og utvikling/planlegging av eiendommer. Temaet er derfor meget relevant i forhold til de fagene vi har gjennomgått i studiet; eiendomsutvikling og arealplanlegging, ombygging og forvaltning av bygninger, eiendomsjuss og eiendomsøkonomi.

Vårt mål med oppgaven er å bli godt kjent med reguleringsprosessen og hva som er mest tidkrevende, hvilke ”tidstyver” som kan oppstå, samt å få svar på hvilke utfordringer en eiendomsutvikler møter underveis i prosessen. I senere tid har det vært et stort fokus på tidsbruk i reguleringsprosesser og at disse tar for lang tid. Disse ”tidstyvene” som oppstår medfører blant annet økte kostnader og uforutsigbare prosesser, og kan derfor være et problem for eiendomsutviklere.

1.2 Problemstilling

Vi har utarbeidet følgende problemstilling og underspørsmål:

Hvilke utfordringer kan oppstå i en reguleringsprosess, sett fra en eiendomsutviklers perspektiv.

- Hvilke ”tidstyver” finnes i en slik prosess?

1.3 Avgrensninger

Oppgaven vil ha fokus på eiendommer i Sør-Trøndelag som nylig har gjennomgått en omregulering. Vi har valgt hovedsakelig å fokusere på boligformål.

Grunnlaget for at en prosess skal klassifiseres som eiendomsutvikling i denne sammenheng er at den omfatter transformering av et areal.

Kapittel 2

Litteratur

I litteraturdelen har vi tatt for oss aktuell teori. Da vår problemstilling og tema berører såpass mange deler av studiet og pensumet som vi har vært gjennom, er det naturlig at vi begynner å hente inn litteratur her. Det være seg bøker vi har vært gjennom, forelesningsnotater og tidligere oppgaver. Videre ser vi på saksebehandlingstider i kommunen og relevant juss opp mot dette.

Emner som er sentrale for oss å ta inn i litteraturdelen er eiendomsutvikling/transformasjon; hva det i hovedsak dreier seg om og hvilke prosesser man må gjennom, og omregulering og lovverket rundt omregulering vil også være sentralt i litteraturdelen. Vi har også tatt for oss tidligere forskning på området og sett hvilke utfordringer som går igjen.

Eiendomsutvikling kan ses på fra flere perspektiver, blant annet miljøbærekraftig perspektiv, demokratisk perspektiv og private vs kommunale perspektiv. Vi har valgt å begrense oss til kun å se på eiendomsutvikling fra en eiendomsutviklers perspektiv.

2.1 Innledning

Departementet mener at behandlingen av reguleringsforslag generelt tar for lang tid. (Ot.prp.nr. 113, 2001-2002). Tidsbruken er også til tider lite forutsigbar. Dette kan virke negativt på den økonomiske og samfunnsmessige utviklingen. Dersom grunneiere, utbyggere, interesseorganisasjoner og privatpersoner får vite hvor lang tid det normalt tar å behandle en reguleringsplan, vil det bli lettere å forutsi for eksempel når byggearbeider kan starte. Også i vernesaker vil frister ha positive virkninger.

I følge Børrud (2005) ble et av de første tiltak for effektivisering av saksbehandling satt i gang på begynnelsen av 1990-tallet: PROFF - prosjektet Prosjekt for privat og offentlig samarbeid. Hensikten med dette prosjektet var å styrke samarbeidet mellom private utbyggere og offentlige etater, samt å utvikle rutiner (forhåndskonferanser) for tidlig

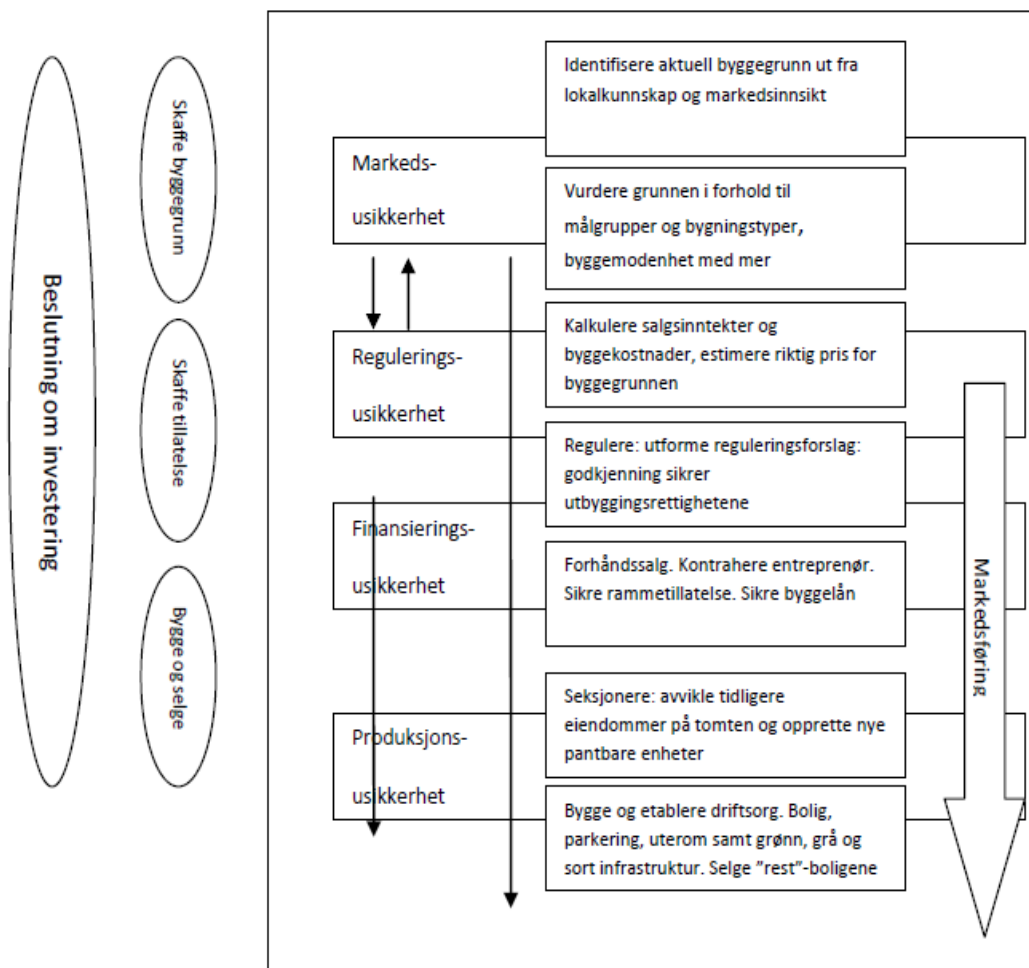
avklaring av rammene rundt prosjektet og dermed oppnå kortere formell saksbehandlingstid. Fem år senere følges disse intensjonene opp i etaten ved tiltak for ”forbedring av fremdriftsplaner for innsendte reguleringsforslag”, det såkalte PIP - prosjektet – Prosjekt Innsendte Planer. PIP – prosjektet legger vekt på at større ansvar for planutarbeidelsen blir overført til tiltakshaver. Ved hjelp av nye rutiner for utsiling kan etaten la planforslag med materiale av tilstrekkelig kvalitet legges direkte ut til offentlig ettersyn og dermed korte ned saksbehandlingstiden, i praksis en ytterligere myndighetsoverføring fra det offentlige til den private planleggingen. Med dette ble en normalsituasjon til en formalisert rutine, at de som skal bygge, også skal planlegge og legge premisser for argumentasjonen omkring planforslaget. Eiendomsutviklerne får da anledning til og blir bedt om å gjøre det de aller helst vil; kontrollere hvordan de best mulig kan få til en ”høyeste og beste” utnyttelse av eiendommen og i tillegg argumentere for fordelene ved forslaget (Børrud, 2005).

Det har blitt foretatt noen endringer i Plan- og bygningsloven som trådte i kraft 1. januar 2015 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2015). Loven er endret for å forenkle og forbedre plan- og byggesaksprosessene. Dette vil gi mindre ressursbruk i forbindelse med plan- og byggesaksbehandlingen, både for kommuner, innbyggere og næringsliv.

Enklere og mer effektive plan- og byggesaksprosesser er i følge Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) viktig. Regjeringen legger vekt på å skape en enklere hverdag for folk flest. Endringene i plandelen er et viktig bidrag for å oppnå dette. Det viktigste enkeltforslaget å fjerne fristen på fem år for å begynne gjennomføringen av detaljreguleringer basert på private planforslag. Det blir i stedet innført et krav om at det ved utbygging etter detaljreguleringer basert på private planforslag som er ti år eller mer, først må foretas en vurdering av planens aktualitet før tillatelse gis.

2.2 Transformasjon av eiendom

Når utbygger har skaffet seg råderett over grunnen starter arbeidet med å regulere tomten (Nordahl, 2012). Utbygger fremmer et forslag til hvordan tomten kan utnyttes, som kommunen så behandler etter regler foreskrevet i lov om Planlegging og byggesaksbehandling.



Figur 2.1 Markedsbasert boligutvikling, oppgaver, usikkerhetslementer og sammenhengen mellom dem (Nordahl, B. 2012)

I følge Nordahl (2012) viser framstillingen at oppgavene som utbygger forestår i en markedsbasert boligbygging er beheftet med stor økonomisk usikkerhet. Først og fremst er det usikkerhet knyttet til betalingsvilligheten til sluttproduktet. Markedsrisikoen påvirkes hovedsakelig av utviklingen i kjøpekraften, men også boligprosjektens innretning i forhold til målgruppe er av betydning. Reguleringsrisiko viser til usikkerheten om utfallet av reguleringsbeslutningen. Reguleringsplanen fastsetter antall nye boliger som kan oppføres på tomten, deres størrelse og sammensetning og hvilke betingelser som må oppfylles før bygging kan påbegynnes. Risikoen viser til at utbygger ikke har innflytelse over antall enheter som kan oppføres eller hvilke betingelser som kommunen eller andre

myndigheter stiller for å tillate bygging (Nordahl, 2012). Dette gjelder blant annet rekkefølgekrav, som i følge Leikvam og Olsson (2014) er bestemmende for hva utbyggeren kan gjøre i forbindelse med gjennomføring av planen. Slik kan de være ganske inngripende. Dette vises også i Konkurransetilsynets rapport (2015) hvor aktørene anser manglende forutsigbarhet i reguleringsprosessen som et større hinder enn tidsbruk for ekspansjon for deres virksomhet. Manglende forutsigbarhet knytter seg, i følge rapporten, for det første til usikkerhet om reguleringsutfallet. Desentralisering av planmyndigheten til kommunene kan også medføre ulik tolkning og praktisering av mer formelle lovbestemmelser på tvers av kommunegrensene.

Nordahl (2012) sier videre at finansiell risiko viser til eventuelle problemer med å få byggelån, kostnader ved lånet – spesielt dersom byggestart må utsettes etc. Produksjonsusikkerhet viser til uforutsette situasjoner knyttet til selve byggingen – fra byggetekniske utfordringer til ”overraskelser” knyttet til forurensing i grunnen eller andre konsekvenser fra tomtens tidligere bruk. Reguleringsrisikoen er en svært viktig komponent for utbygger fordi den har direkte konsekvenser for markedsrisikoen og produksjonsrisikoen (Nordahl, 2012).

I praksis er prosessen fram mot bygging ikke sekvensiell slik den her for enkelthets skyld er framstilt. En dyktig utbygger vil forsøke å gjøre mange av oppgavene parallelt. Hensikten med figuren er å vise oppgaver som inngår og de usikkerhetene som inngår i kommersiell boligbygging, og å vise sammenhengen mellom ulike typer usikkerhet: er det stor usikkerhet om hva som vil bli utfallet av en reguleringsprosess vil det forsterke markedsusikkerhet. En forsinkelse for *når* en reguleringsbeslutning foreligger har konsekvenser for kapitalkostnadene. Dersom summen av usikkerhetene blir stor har dette betydning for risikopåslag for de investerte midlene – noe som slår ut på prosjektets avkastningskrav – og om utbyggingen overhodet realiseres (Nordahl, 2012).

Denne arbeidsdelingen mellom marked og myndighet gjelder for så godt som all boligforsyning der byggegrunnen kjøpes på et marked. Myndighetenes rolle i prosessen er i dag i hovedsak begrenset til en viss påvirkning av tempo i reguleringsprosessen. Det potensielle handlingsrommet for myndighetene er imidlertid betydelig større (Nordahl, 2012). Flere aktører har i følge Konkurransetilsynets rapport (2015) vist til at det er en stor fordel å kjenne til de enkelte saksbehandlere i kommunene, både for å vite hva disse

krever, men også for å kunne kontakte de for innspill underveis i prosessen. Slik kjennskap vil kunne bidra til økt forutsigbarhet, både med hensyn til tid og utfall.

Det er i følge Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) vedtatt forenklinger i byggesaksdelen av plan- og bygningsloven. Det tas sikte på å øke framdriften i arbeidet med å digitalisere plan- og byggesaksprosessen. Regjeringen legger nå stor vekt på mer effektive planprosesser og på lokaldemokratiet i innsigelsaker. Målet er å finne enighet om gode løsninger i kommunen tidlig i planprosessen, i samarbeid med de ulike regionale sektormyndigheter (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2015).

2.3 Hva er eiendomsutvikling?

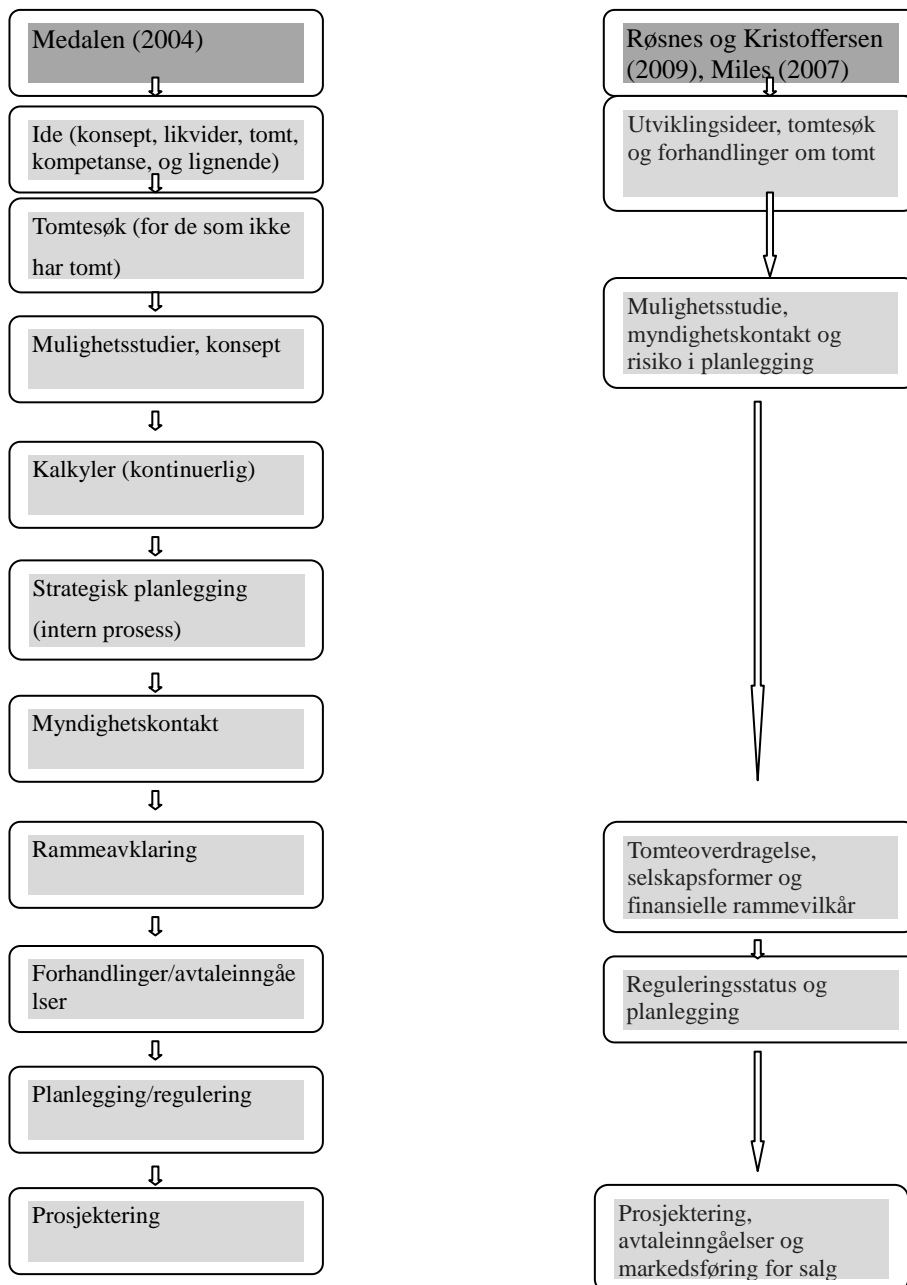
I følge Leikvam og Mehaug (2012) er en enkel definisjon av eiendomsutvikling ”Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning”.

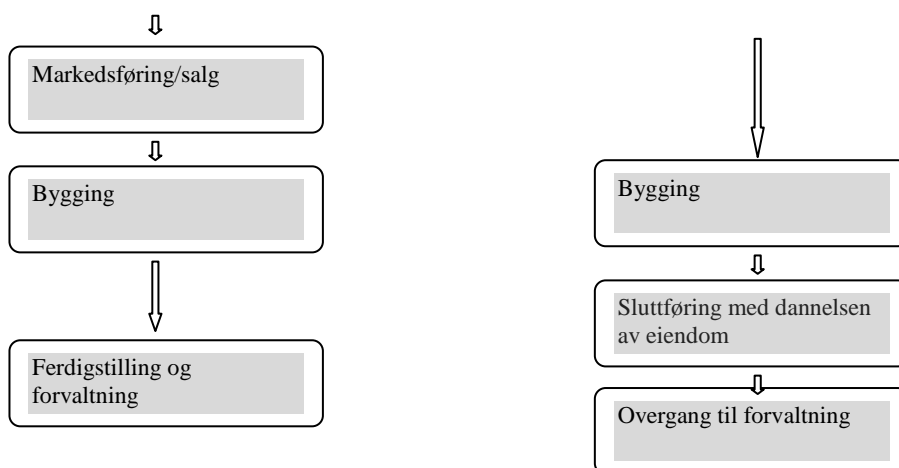
Denne definisjonen er god på den måten at den illustrerer at eiendomsutvikling betinger dynamikk. Den tar likevel ikke opp i seg at drivkraften bak en transformasjon som skal kunne klassifiseres som eiendomsutvikling er verdiskaping, og at dette normalt skjer i form av økt økonomisk verdi eller samfunnsmessig nytte. Verdibetraktningen er en viktig avgrensning da det nødvendigvis betyr at ikke all transformasjon av areal er eiendomsutvikling (Leikvam og Mehaug, 2012).

Videre sier Leikvam og Mehaug (2012) at det er viktig å være klar over at verdiskaping gjennom eiendomsutvikling ikke nødvendigvis betinger gjennomføring av et fysisk byggverk eller ombygging av eksisterende bygg. Verdiskaping kan utmerket godt skje gjennom ide/konseptutvikling og/eller planutvikling knyttet til et stykke areal/bygg. I neste runde betyr nok det at det kan være mulig å se for seg at de viktigste elementene i eiendomsutviklingen ikke nødvendigvis er arealet eller bygget i seg selv, men kompetansen og kapasiteten som legges inn i prosjektet.

2.4 Eiendomsutviklingsprosessen

Utviklingsprosessen blir ofte beskrevet på en lineær måte. Miles (2007) systematiserer eiendomsutviklingsprosesser og presenterer det i en åtte-trinns modell. En lignende modell blir presentert av Røsnes og Kristoffersen (2009). De baserte sin beskrivelse av utviklingsprosessen på denne modellen med åtte trinn. Forfatterne peker på at modellene ikke er et fasitsvar og sekvensene kan i mange tilfeller være parallell eller eventuelt utelates. Modellene gir en god struktur av hvordan fremdriften av eiendomsprosjekter kan være. Fasene som presenteres av Medalen (2004), Røsnes og Kristoffersen (2009) og Miles (2007) er illustrert i figur 2.2 (Olsson, Sørensen og Leikvam, 2015).





Figur 2.2 Fasene i eiendomsutvikling (Medalen (2004), Røsnes og Kristoffersen (2009) og Miles (2007))

Faseinndelingen er dels slik at de ulike fasene følger etter hverandre, men det er også slik at visse prosesser må gjentas mer eller mindre løpende gjennom hele eiendomsutviklingen i form av ”looper – en iterativ prosess”. Denne dynamikken er kanskje et av de tydeligste trekkene ved eiendomsutviklingsprosessene, og forståelsen av dette er helt avgjørende for suksess innen fagområdet (Olsson, Sørensen og Leikvam, 2015).

Videre sier Olsson, Sørensen og Leikvam (2015) at deler av prosessen/enkeltfaser har større muligheter og større risiko enn andre. Eiendomsutviklere vil derfor ha størst fokus på de fasene hvor grunnlaget for gevinst legges, og de fasene hvor risiko minimeres. På samme måte som i all annen prosjektgjennomføring er risiko, og mulighet for å påvirke risiko og dermed gevinst og tap, størst i tidligfasen av prosjektet.

2.5 Gjeldende rett

I følge Børrud (2005) er det Plan- og bygningsloven som er den offentlige byplanleggingens styringsverktøy. Dette verktøyet gjenspeiler ikke dominansen av den private eiendomsutviklingen. Loven er fundamentert på et regularistisk soneringsbasert system som er ett av to hovedprinsipper for planstyring av fysisk endring. Mens det første baserer seg på å regulere arealbruken etter et soneringsystem som myndighetene kontrollerer og styrer utviklingen i henhold til, er det andre systemet mer skjønnsbasert, hvor endringer vurderes i henhold til skjønn og ikke opp mot juridiske bindinger i overordnede planer. Det ligger en mengde varianter mellom disse to prinsipielle

tilnærmingene. Det norske systemet avviker også fra det regularistiske soneringsbaserte systemet i sin reneste form ved at det blant annet gir adgang for aktører og berørte til å bestride reguleringsvedtak, og det avviker ved at både materielle og prosedyremessige spørsmål forutsettes løst politisk-administrativt (Børrud, 2005).

Leikvam og Mehaug (2012) sier at regulering av eiendommer etter Plan- og bygningsloven er den fasen som fastlegger den formelle rammen som utvikleren må forholde seg til når det gjelder prosjektets utforming. Innhenting av grunnlagsinformasjon er svært kritisk i reguleringsarbeidet. Reguleringsfasen er vektlagt som en av de aller viktigste delene av en eiendomsutviklingsprosess. Bakgrunnen for dette er at svært mange utviklere anser reguleringsfasen for å:

- Gi størst verdiøkning
- Ha størst risiko i forhold til verdiøkning/verditap
- Være tid - og ressurskrevende

En reguleringsprosess er i seg selv relativt kostbar. Plan- og bygningsloven stiller strenge krav til prosessene og dokumentasjonen, i tillegg til at utvikler må dekke kommunens kostnader knyttet til selve saksbehandlingen i form av et saksbehandlingsgebyr (Leikvam og Mehaug, 2012).

Videre sier Leikvam og Mehaug (2012) at reguleringsplanen også vil være en viktig og sentral del i omregulering, sett fra et juridisk perspektiv. Reguleringsplan er et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse som fastsetter hvordan et avgrenset område skal anvendes og eventuelt bebygges. Der det foreligger en godkjent plan skal alle søknadspliktige byggetiltak utformes i henhold til denne.

Underveis i vår oppgaveskriving har det trådt i kraft nye regler forbundet med reguleringsprosessen. Her er det blant annet innført enkelte nye tidsfrister i loven for behandling av reguleringsplaner. Hensikten er å gjøre planprosessen mer effektiv ved at sakene ikke skal ligge ubehandlet i overgangen mellom de ulike behandlingsleddene. Vi kommer nærmere inn på disse endringene i kapittel 2.8 Tidsfrister.

2.6 Reguleringsprosessen

I følge Leikvam og Olsson (2014) er planprosessen for kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner svært lik. Ansvar er noe ulikt fordelt, og det er også forskjell på hvem som kan utarbeide ulike typer planer. Private forslag kan framsettes av grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte (Ot.prp. nr. 113, 2001-2002). Videre sier Ot.prp. nr. 113 at i fasen fra forslagsstiller får en idé og fram til forslaget oversendes til kommunen, vil forslagsstiller selv ha hovedansvaret for framdriften og kvaliteten i planen. Forslagsstiller er ofte den part som ønsker fortgang, og departementet ser derfor ikke behov for å innføre tidsfrister her. Tidlig kontakt med kommunen vil imidlertid være et viktig bidrag til å forkorte planbehandlingstiden.

Selv om ikke lovverket krever det, bør forslagsstiller også legge reguleringsspørsmålet fram for kommunen før planleggingen settes i gang. Dette gjøres for å sikre at berørte parter kan komme med innspill tidlig i prosessen, i følge Leikvam og Olsson (2014).

Når det kommer inn et privat forslag om regulering, plikter planutvalget å behandle saken så snart som mulig. Før saken behandles i planutvalget, er det vanlig at kommunens administrasjon vurderer forslaget formelle kvaliteter og faglige innhold. Dersom planutvalget slutter seg til forslaget, vil den videre behandling følge de alminnelige regler for reguleringsforslag (Ot.prp. nr.113. 2001-2002). Dette kalles i følge Leikvam og Olsson (2014) førstegangsbehandling av saken.

Det er vanlig å benytte begrepene *førstegangsbehandling* og *andregangsbehandling* om saksgangen i kommunens planutvalg. Førstegangsbehandling refererer til planutvalgets beslutning om å legge et reguleringsforslag ut til offentlig ettersyn eller ikke. I noen kommuner skjer dette på delegert myndighet. Med andregangsbehandling mener en planutvalgets sluttbehandling (Ot.prp. nr.113. 2001-2002).

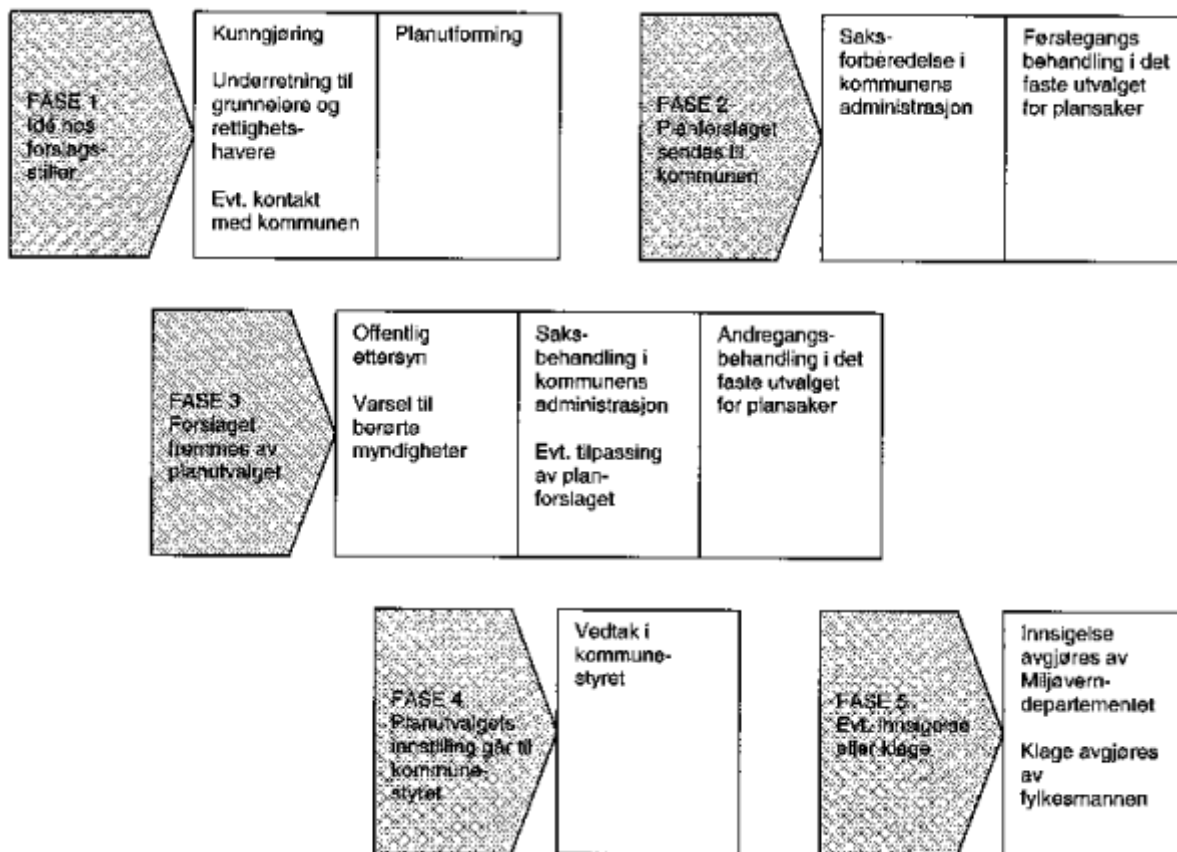
Dersom planutvalget ikke finner grunn til å fremme det private reguleringsforslaget, har forslagsstiller rett til å forelegge reguleringsspørsmålet for kommunestyret når forslaget gjelder uregulert område eller innebærer en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan (Ot.prp. nr.113. 2001-2002).

Når det foreligger et ferdig utkast til plan, evt. med flere alternativer, skal forslaget sendes på høring til statlige sektormyndigheter og fylkeskommunen og legges ut til offentlig ettersyn. Kunngjøring skal skje i minst én avis som er lest på stedet, og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Høring og offentlig ettersyn skal sikre at alle berørte parter kan få gjort sitt syn gjeldende gjennom merknader til planforslaget (Leikvam og Olsson, 2014). Videre sier Leikvam og Olsson (2014), at dersom statlige myndigheter eller fylkeskommunen har motsatt seg forslaget og reist innsigelse, må det gjennomføres en megling mellom kommunen og vedkommende myndighet for å komme til enighet om arealbruken.

Før saken fremmes for andregangsbehandling vil det være behov for en grundig faglig vurdering av planforslaget og innkomne merknader, og behandlingstiden kan variere sterkt etter dette og om det foreligger innsigelse. Departementet finner det vanskelig å sette en skjematisk tidsfrist for kommunens behandling i denne fasen av planprosessen. Frister for innsigelse som foreslås nedenfor vil likevel bidra til å effektivisere saksbehandlingen i denne fasen (Ot.prp. nr. 113, 2001-2002).

Deretter behandles forslaget på ny i planutvalget, med de merknader som er kommet inn (andregangsbehandling), før kommunestyret fatter reguleringsvedtak. Når det foreligger innsigelse, vil endelig avgjørelse treffes av Miljøverndepartementet. Kommunestyrets endelige vedtak kan påklages til fylkesmannen (Ot.prp. nr.113. 2001-2002). Kommunen sørger, i følge Leikvam og Olsson (2014), for at vedtaket blir varslet til alle berørte parter samt til fylkeskommunen og fylkesmannen. Videre kunngjøres vedtaket i minst en avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. I tillegg skal registrerte grunneiere, festere, berørte naboer og andre rettighetshavere i planområdet underrettes særskilt ved brev.

Fasene vi har beskrevet over er illustrert i figur 2.3 under.



Figur 2.3 Skjematisk framstilling av de ulike fasene ved behandling av privat forslag om regulering. (Ot.prp. nr.113. 2001-2002)

2.7 Tidsbruk ved regulering

I følge Olsson, Sørensen og Leikvam (2015) er estimering av tidsbruk en utfordring i langsiktige prosesser som eiendomsutvikling. Det kommer også frem av Konkurransetilsynets rapport (2015) at tidsaspektet fra et reguleringsplanforslag er fremmet til boligen er innflyttingsklar ikke er mulig å tidfeste generelt. Det er i liten grad fastsatt lovpålagte tidsfrister for kommunenes saksbehandling av planforslag. Dersom det kommer inn merknader til planforslaget fra offentlige instanser (varsel om innsigelse), naboer (varsel om naboprottest) eller andre, tas disse i utgangspunktet med i den videre saksbehandling. Et alternativ for forslagstilleren er å gjøre endringer i planforslaget som ivaretar innspillene. Det endelige planforslaget oversendes til politisk komitébehandling i kommunen, sammen med et fagnotat fra den administrative saksbehandlingen. By- eller kommunestyret vedtar så det endelige planforslaget etter innstilling fra underliggende

politiske komité. Det endelige planvedtaket kan påklages (Konkurransetilsynets rapport, 2015).

En annen faktor som bidrar til usikkerhet i tid er innsamling av informasjon, hvor lang tid det vil ta, og hvilke opplysninger som er tilgjengelig. De fleste eiendomsutviklere har erfaringsdata fra tidligere prosjekter av ulike typer. I tillegg har deler av prosessene tidsfrister regulert ved lov, med henvisning til de prosesser for godkjenning og offentlig gjennomgang som fastsatt av plan- og bygningsloven (Olsson, Sørensen og Leikvam, 2015).

Det første trinnet i reguleringsplanen er å få området inn i arealdelen av kommuneplanen. Denne prosessen kan ta fra 2 til 8 år (Leikvam og Olsson, 2014). Etablering av en idé og gjennomføring av en mulighetsstudie kan i gjennomsnitt ta fra 6 til 12 måneder. Regulering av et nytt område i henhold til den overordnede plan kan i følge Leikvam og Olsson (2014) totalt ta omtrent 2-3 år, herunder etablering av ideen og foranalyse. Dette gjenspeiler seg også i resultatene fra Konkurransetilsynets rapport (2015) som har blitt utviklet vedrørende konkurransen i boligutviklermarkedet. I følge svarene i tilsynets undersøkelse er den totale tidsbruken i reguleringsprosessen for private planforslag normalt er mer enn to år (Konkurransetilsynets rapport, 2015). Dette er relativt vanlig i en slik prosess, men hvis det ikke er i samsvar med den generelle reguleringsplanen i den enkelte kommune, er det ofte nødvendig med mer tid. Leikvam og Olsson (2014) illustrerer normal tidsbruk for en reguleringsprosess i en generell utviklingsprosess, som vist i tabell 2.1 under. Noen prosjekter kan være ferdig på kortere tid, mens andre vil trenge mer tid. (Olsson, Sørensen og Leikvam, 2015)

Prosess	År
Utvikle en reguleringsplan, konsultasjoner med kommunen	1/2-1
Første innsending	1/4
Andre innsending og vedtak	1/2-1

Tabell 2.1 Tidsbruk i ulike deler av en gjennomsnittlig reguleringsprosess innenfor eiendomsutvikling (Olsson, Sørensen og Leikvam, 2015)

Tabell 2.2 viser tidsbruk for reguleringsprosessen innenfor eiendomsutviklingen i Norge. Tabellen er hentet fra en offentlig statistikk basert på KOSTRA (det norske systemet for

Kommune-Stat-rapportering) og beskriver tidsbruk i 2012 (2007 for hele landet). Denne tidsbruken kan sammenlignes med fasene i tabell 2.1. Fasene i tabell 2.1, fra begynnelsen av utviklingen av reguleringsplan til ferdig reguleringsplan, er angitt å være minimum 1,25 år (ca. 65 uker) og opp til 2,25 år (ca. 117 uker). I tabell 2.2 er fasene angitt å være mellom 31-103 uker (Olsson, Sørensen og Leikvam, 2015).

Område	Dager	Uker
Bergen kommune	719	103
Stavanger, alle kommuner	219	31
Trondheim kommune	449	64
Norge, alle kommuner (2007)	235	34

Tabell 2.2 Gjennomsnittlig tidsbruk for etablering av reguleringsplan i 2012 (SSB.no)

Aktørene i rapporten har gitt ulike forklaringer på hva den lange tidsbruken skyldes, men en felles oppfatning er at forsinkelsene skyldes en kombinasjon av flere faktorer. Den årsaken som flest aktører har pekt på er innsigelser, eller varsel om innsigelser, mot planforslaget fra en offentlig myndighetsinstans eller fagetat. Blant de øvrige årsakene til forsinkelser i plan- og reguleringsprosessene oppgir aktørene blant annet pålegg om kostnadskrevenne rekkefølgetiltak, krav om tekniske utredninger på et sent tidspunkt i prosessen, arkeologiske utgravinger, manglende kapasitet eller kompetanse hos utbygger, en komplisert koordinering mellom grunneiere, samt manglende kompetanse, kapasitet og nødvendige avklaringer fra kommunene (Konkurransetilsynets rapport, 2015).

Videre viser Konkurransetilsynets rapport (2015) at kommunene selv antar at forsinkelsene i stor grad skyldes innsigelser (knyttet til blant annet kulturminner, kultur mangfold, jordvern, støy og samferdsel). Videre har kommunene og Kommunenes Sentralforbund vist til mangelfull kommunal saksbehandlingskapasitet, kapasitetsutfordringer, mangel på fagmiljø innad i kommunen, mangelfullt innhold i innlevert privat planforslag, uoverensstemmelser mellom planforslaget og overordnet kommunalt plangrunnlag og vedtatte rammebetingelser (for eksempel at utbygger ønsker større utnyttelsesgrad enn tillatt), endring av arealbruksformål, samt behov for å komme til enighet om rekkefølgekrav (Konkurransetilsynets rapport, 2015).

2.8 Tidsfrister

Det er ikke fastsatt frister for når et privat planforslag skal være ferdigbehandlet. Kommunen har som hovedregel kun en frist på 12 uker før det skal besluttes om forslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Den påfølgende saksbehandlingsprosessen er ikke tidsbegrenset på samme måte (Konkurransetilsynets rapport, 2015).

I følge Ot.prp. nr. 113 (2001-2002) finnes det i lovgivningen ulike regler som har til formål å sikre nødvendig framdrift i saksbehandlingen. I forvaltningsloven er det fastsatt at «forvaltningsorganet skal forberede og avgjøre saken uten ugrunnet opphold». Fvl. § 11b gir hjemmel for å lage forskrift om frister for forvaltningens behandling av saker om enkeltvedtak. Bestemmelsene er generelle, og gjelder også i forhold til behandlingen av plansaker etter plan- og bygningsloven. Det er ikke gitt forskrift om tidsfrister for planbehandling etter plan- og bygningsloven.

I plan- og bygningsloven er det ingen liknende generell regel om fremdrift i saksbehandlingen. Det er imidlertid enkelte spesielle bestemmelser som har til formål å påskynde saksbehandlingen. For eksempel er det for private reguleringsplanforslag en bestemmelse om at kommunens faste utvalg for plansaker skal ta forslaget opp til behandling «snarest mulig». Videre skal kommunen sette frister for berørte til å avgi uttalelse når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Sistnevnte bestemmelse har først og fremst til formål å sikre at berørte får tilstrekkelig tid til å sette seg inn i saken og avgi uttalelse, men den bidrar også til framdrift. Som en ser, inneholder lovverket noen tidsfrister i dag, men disse er skjønnsmessige og lite målbare (Ot.prp. nr. 113. 2001-2002).

Som nevnt tidligere er det innført enkelte nye tidsfrister i loven for behandling av reguleringsplaner. Hensikten er å gjøre planprosessen mer effektiv ved at sakene ikke skal ligge ubehandlet i overgangen mellom de ulike behandlingsleddene. Det er ikke knyttet formelle sanksjoner ved overtredelse av disse fristene. Nedenfor gir vi en kort redegjørelse for disse.

I plan- og bygningsloven § 12-11 er det innført en frist på tre uker for å underrette

forslagsstiller ved brev dersom kommunen beslutter at et privat reguleringsforslag lagt ut til offentlig ettersyn ikke skal fremmes. Normalt vil forslagsstiller bli underrettet straks det er fattet en avgjørelse om det private planforslaget skal fremmes eller ikke. I følge Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) er fristen på tre uker satt for at det skal sikre at det blir gitt en formell tilbakemelding innen rimelig tid. Dersom forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

I plan- og bygningsloven § 12-10 er det innført en frist på tolv uker etter høring og offentlig ettersyn for når reguleringsplansaker bør være ferdigbehandlet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) sier at fristen markerer at kommunen i ordinære plansaker bør kunne fullføre sin saksbehandling innen en frist på tolv uker etter at datoen for høringsfristen og offentlig ettersyn er utløpt. Det er åpnet opp i loven for at fristen i visse tilfeller kan forlenges med ytterligere seks uker.

Etter plan- og bygningsloven § 12-12 er det allerede en frist på tolv uker for kommunestyret til å treffe vedtak etter at planforslaget er ferdigbehandlet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015) forklarer at med den nye fristen i § 12-10 vil kommunen i forkant av dette ha en frist på tolv uker, eventuelt forlengt med ytterligere seks uker, for at saken fremmes for kommunestyret etter offentlig ettersyn. I behandlingen inngår også mekling, i saker der det foreligger innsigelse og mekling blir gjennomført.

I plan- og bygningsloven § 5-6 nytt andre ledd er det for saker der det foreligger innsigelse innført en frist på to uker fra kommunestyrets planvedtak til saken oversendes fylkesmannen. Videre er det innført en frist på fire uker fra fylkesmannen mottar saken fra kommunen til saken sendes videre til departementet. Bakgrunnen for endringene er at erfaring viser stor variasjon i hvor lang tid det tar fra kommunestyret har fattet planvedtak til innsigelsen er mottatt i departementet. Bestemmelsene skal legge til rette for at saker oversendes rette instanser for videre behandling innen rimelig tid (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2015).

2.9 Potensielle utfordringer i en reguleringsprosess

Nedenfor skal vi beskrive noen av de viktigste og mest vanlige utfordringene i en reguleringsprosess.

2.9.1 Utbyggingsavtaler

Kommunen har i følge Leikvam og Olsson (2014) tradisjonelt brukt utbyggingsavtaler som boligpolitisk virkemiddel for å skaffe kommunen kontroll over utbygging av for eksempel boligfelt, uten at kommunen trengte å erverve eller eie areal. Etter plan- og bygningsloven § 17-1 er en utbyggingsavtale: *En avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område. Den har sitt grunnlag i plandelen i plan- og bygningsloven og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan, det vil si kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.* Utbyggingsavtaler har også vært brukt som supplement til reguleringsplaner, gjerne for å bli enige om økonomiske spørsmål knyttet til utbygginger. I følge Nordahl (2012) skjer dette ved at kommunen stiller vilkåret og utbygger kan så tilby seg å besørge tiltaket (bygge veiene, grøntområdene, sette av tomt til barnehage etc.). Kommune og utbygger inngår så en frivillig avtale om dette. Problemet er imidlertid at dersom slike betingelser stilles må utbygger vente med å gjennomføre byggeprosjektet til kommunene har besørget tiltaket/oppfylt betingelsen (Nordahl, 2012).

Det har i følge Leikvam og Olsson (2014) vært en trend de siste årene at kommunen stiller større og mer omfattende krav til økonomiske bidrag fra utbygger. Dette har medført en del kritikk, og det kom fram et økende behov for å forhindre at kostnadene til slutt ble overlatt til boligkjøpere, og å sikre at det vart størst mulig forutsigbarhet for utbyggerne og kommunene.

Utbyggingsavtaler brukes som nevnt av kommunene som et koordineringsverktøy, samtidig som de skal sikre oppfyllelse av rekkefølgekravene. Enkelte aktører i Konkurransetilsynets rapport (2015) har imidlertid påpekt at utbyggingsavtaler sjelden blir inngått før endelig sluttbehandling og godkjenning av reguleringsplanene. På dette tidspunktet kan innhold, og ikke minst kostnadene som utbygger er forpliktet til å bære, ha endret seg vesentlig. Med andre ord vil manglende eller treg fremdrift og økt kompleksitet

i reguleringssakene, kunne hindre aktørene i å få planer frem i det tempoet de ønsker. Dette fører til at de kommer senere i gang og at det blir vesentlig dyrere enn planlagt (Konkurransetilsynets rapport, 2015).

De fleste aktørene i Konkurransetilsynets rapport (2015) har bekreftet at de har blitt pålagt investeringskostnader for utbygging av infrastruktur og/eller rekkefølgekrav, og at dette kan ha hatt uheldige virkninger for fremdriften i prosjektene eller for konkurransen i markedet mer generelt. De gir videre uttrykk for at slike pålegg fordeles ulikt mellom boligutviklere i samme område og at dette har, eller kan ha, uheldige virkninger ved at enkelte boligprosjekter blir utkonkurrert, forsinket eller aldri realisert.

2.9.2 Reguleringsbestemmelser

I følge Historisk arkiv (Regjeringen) er reguleringsbestemmelsene en del av reguleringsplanen og skal kunne håndheves på lik linje med reguleringsplanen ellers. De må derfor ha hjemmel i loven. Bestemmelser benyttes for å få en forsvarlig og presis styring med utforming og bruk av arealer og bygninger. Det er imidlertid en fordel at mest mulig kan framstilles grafisk på kartet.

Reguleringsadgangen retter seg primært mot hvilke arealbruksfunksjoner som tillates, hvor det kan gjennomføres bygge- og anleggsarbeider, hvilket omfang de skal ha, og hvordan slike skal utføres. Det kan settes vilkår som en utbygger må oppfylle for å kunne innrette seg etter reguleringen, krav til byggetiltakene og til bruken av arealene. Det kan også settes forbud mot former for bruk og nærmere skranker for utbyggingen (Historisk arkiv, Regjeringen).

2.9.3 Rekkefølgebestemmelser

Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven fastsette såkalte rekkefølgekrav i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner (Leikvam og Olsson, 2014).

Rekkefølgebestemmelser eller rekkefølgekrav i reguleringsplanen brukes av kommunen

for å styre ulike tiltak innenfor et planområde. Formålet med slike bestemmelser er å sikre en fornuftig rekkefølge for opparbeiding av infrastruktur (som for eksempel skole, barnehage, grøntarealer, gang- og sykkelvei). Kommunene har også anledning til å fastsette rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak utenfor et planområde er gjennomført før igangsetting eller gjennomføring av den aktuelle planen (Konkurransetilsynets rapport, 2015).

Dette ser vi også hos Nordahl (2012), som sier at kommunen kan stille betingelser i reguleringsplanen som må være tilstede for at utbygger kan få byggetillatelsen innvilget. Kravene settes ut fra hva som blir vurdert som nødvendig for at området skal ha de kvalitetene og det tjenestetilbudet som anses som nødvendig i dag.

I følge Leikvam og Olsson (2014) kan det for begge plantyper stilles krav om utbygging i en bestemt rekkefølge og at teknisk anlegg og infrastruktur må være på plass før utbygging. Rekkefølgebestemmelsene må ligge innenfor det lovbestemte (plan- og bygningsloven). Bestemmelsene er ikke eksakte, men innholdsmessig må de ha sammenheng med det planen handler om. Når det er fastsatt rekkefølgekrav, er de bestemmende for hva utbyggeren kan gjøre i forbindelse med gjennomføring av planen. Slik kan de være ganske inngripende. Et rekkefølgekrav er dermed en effektiv måte å få etablert anlegg og tjenester på. Konsekvensene av at det er stilt rekkefølgekrav, er at det må avklares hvem som gjennomfører hva og på hvilke vilkår. Parter er utbyggeren og kommunen (Leikvam og Olsson, 2014).

I følge Konkurransetilsynets rapport (2015) har mer enn 75 % av aktørene opplevd at kommunen pålegger investeringskostnader gjennom rekkefølgetiltak. Et flertall av aktørene i undersøkelsen opplyser at kommunens praksis med hensyn til slike rekkefølgekrav varierer, også innad i samme kommune. Videre er det flere som har inntrykk av at enkelte aktører prioriteres av kommunen og dermed får sine planer raskere gjennom reguleringsprosessen.

Hasle (2013) sier at utbyggere finner rekkefølgebestemmelser som belastninger for prosjektene og at det fører til mye diskusjoner, særlig gjelder dette ved fordeling av kostnadene. Kommunen setter rekkefølgebestemmelser ut i fra hva som er nødvendig for området og dette skal utbygger bidra med.

Generelt må utbyggere være klar over at man som aktør langt på vei er prisgitt kommunens fortolkning av rekkefølgebestemmelsene når utbyggingsavtalen inngås. Det er derfor viktig å ha et sterkt fokus på en tydelig formulering av bestemmelsene når reguleringsplanen vedtas, slik at unødige kostnader i utbyggingsavtalen unngås (Leikvam og Olsson 2014).

2.9.4 Ressursene i hver enkelt kommune

I følge Røsnes og Kristoffersen (2009) har lovverket forsøkt å styrke samhandlingen mellom initiativtaker og kommunen gjennom endringer de senere år, blant annet med adgang til å kreve forhåndskonferanse for behandlingen av byggesøknader og tidsfrister for planmyndigheten i behandlingen av saker. Plandelen i den nye loven vil utvide dette til også å gjelde ved privat regulering gjennom «oppstartsmøter» (Røsnes og Kristoffersen, 2009).

Enkelte kommuner har også valgt å fravike overordnede planer som blir for stive og som ikke kan fange opp samfunnsendringer over tid. Ny overordnet planlegging åpner da for større fleksibilitet i arealanvendelse og utnyttelsesvolumer, i påvente av nærmere avklaringer gjennom reguleringen som har sitt utspring i konkrete prosjekter for gjennomføring. Dersom gamle overordnede planer anses som foreldet, vil man kunne ta direkte utgangspunkt i ny regulering. Kommuner opptrer ulikt, men tiltakshavere vil normalt bli hilst velkommen. Alle kommuner ønsker vekst å vern med service og trivsel for innbyggerne (Røsnes og Kristoffersen, 2009).

En annen kompliserende faktor er at kommunen ikke framstår som en enhetlig og samordnet organisasjon. En kommunal etat kan ha mandat som i en konkret situasjon kolliderer med andre etaters hensyn og vurderinger (Røsnes og Kristoffersen, 2009).

I følge Konkurransetilsynets rapport (2015) er det ulik praktisering av regelverket på tvers av kommunegrensene, hvilket medfører at aktører vegrer seg mot å ekspandere sin virksomhet til andre kommuner. Store aktører med et stort administrativt apparat, vil enklere kunne ta på seg den ressursmessige byrden som ligger i dette (Konkurransetilsynet rapport, 2015).

2.9.5 Økonomien til eiendomsutvikleren

Videre følger det av Konkurransetilsynets rapport (2015) at noen av hindringene synes å være særlig utfordrende for mindre aktører i markedet. Høye kostnader forbundet med rekkefølgekrav sent i utviklingsprosessen skaper utfordringer knyttet til planlegging av fremdrift og kalkulering av lønnsomheten i et prosjekt. Mindre aktører vil sannsynligvis være mest sårbare for dette, ettersom disse ofte vil være avhengig av fremdriften i enkeltprosjekter og dermed ha mindre mulighet til å ha flere løpende prosjekter på grunn av den finansielle usikkerheten (Konkurransetilsynet rapport, 2015).

2.9.6 Usikkerhet i reguleringsbeslutninger

I Konkurransetilsynets rapport (2015) kommer det frem at hensynet til sunn konkurranse og effektiv bruk av samfunnets ressurser krever at det offentlige regelverket utformes på en måte som sikrer like konkurranseforhold, legger til rette for økt konkurranse, øker insentivene til investering og innovasjon, samt øker gjennomsiktigheten i markedet og valgmulighetene for forbrukerne (Konkurransetilsynet rapport, 2015).

Kommunene har ansvaret for den overordnede arealplanleggingen og bestemmer derfor i stor grad på hvilke tomter det skal bygges boliger. Kommunene kan utøve stor grad av skjønn når de skal vurdere private planforslag og konkrete rekkefølgekrav. Den største utfordringen for boligutviklere i relasjon til regulering og omregulering av tomter er tidsaspektet og forutsigbarheten i reguleringsprosessene. Flere aktører mener at prosessen frem mot en ferdigregulert tomt tar lang tid, og at dette i seg selv er et problem for boligbyggingen (Konkurransetilsynet rapport, 2015).

Konkurransetilsynets rapport (2015) legger til grunn at det generelt er stor usikkerhet og til dels liten forutsigbarhet knyttet både til utfallet og tidsaspektet i plansaker. Dette gjør det vanskelig å planlegge fremdrift i enkeltprosjekter, krever at aktørene har mulighet til å binde kapital over tid og påvirker lønnsomheten i prosjektene. Etter tilsynets oppfatning kan derfor regelverket og myndighetsutøvelsen i tilknytning til reguleringsprosessen anses som en relativt stor hindring for aktørenes mulighet til å ekspandere i markedet.

2.9.7 Samfunnsnytte versus økonomisk utbytte

Røsnes og Kristoffersen (2009) sier at i utgangspunktet vil kommunal planmyndighet og utbygger som fremmer reguleringsforslag for et byggeprosjekt, vurdere utbyggingsforslaget ut fra ulike perspektiver. Utbygger ønsker avklaringer om byggelinjer, volum, høyder, eventuelle andre betingelser, slik at rammene for prosjektering kan fastlegges og byggekostnader så vel som inntektsmuligheter kan estimeres, helst presist og robust og helst før investeringen faktisk påbegynnes.

Videre sier Røsnes og Kristoffersen (2009) at planmyndighetenes vurderinger er mer komplekse, sammensatte og skjer i tillegg ut fra et betraktelig lengre tidsperspektiv enn til oppføring og avhending av bygg. Planmyndigheten i kommunen vil f.eks. vurdere reguleringsforslaget ut fra hvordan det ferdige prosjektet vil fungere for de som til en hver tid måtte være beboere og andre brukere, og altså ikke bare forholde seg til den gruppen av brukere som representerer markedsnisjen av potensielle kjøpere til de nye boligeiendommene. Likeledes vil planmyndigheten måtte trekke inn vurderinger av hvordan prosjektet vil fungere i forhold til naboer, andre berørte og i forhold til bydelen, lokalsamfunnet eller stedet hvor utbyggingen foregår. Dette er forhold som utbygger også er opptatt av, men som normalt vil vurdere i lys av lønnsomhetskravene for prosjektet. I tillegg vil en del utbyggere også trekke foretakets mer langsiktige omdømme som eiendomsutvikler eller boligprodusent inn i sine vurderinger (Røsnes og Kristoffersen, 2009).

2.10 Oppsummering

Vi startet litteraturkapitlet med å beskrive hva transformasjon av eiendom og eiendomsutvikling er. Vi har også gått gjennom eiendomsutviklingsprosessen, som har ulike faser hvor vi har sett på to sentrale modeller. Videre har vi gått gjennom tidsbruk og tidsfrister ved regulering. Her har vi kartlagt hva som er de mest kjente ”tidstyvene” i en reguleringsprosess basert på blant annet tidligere forskning.

Vi har videre kartlagt og beskrevet flere sentrale utfordringer en eiendomsutvikler kan møte på i en omreguleringsprosess.

Disse er blant annet

- Utbyggingsavtaler
- Reguleringsbestemmelser
- Rekkefølgebestemmelser
- Ressurser i hver enkelt kommune
- Økonomien til eiendomsutvikler
- Usikkerhet i reguleringsbeslutninger

Kapittel 3

Metode

3.1 Valg av metode

I vår oppgave har vi studert 7 ulike case, og foretatt intervju med 4 ulike eiendomsutviklere. Vi har utført individuelle dybdeintervjuer ovenfor eiendomsutviklere som har vært med på en omreguleringsprosess. Vi har da fått detaljerte svar på hvordan prosessene har foregått, hva som eventuelt kunne blitt gjort bedre/annerledes, samt deres personlige erfaringer vedrørende hva som har vært utfordrende og hva som har gått bra.

Vi har i tillegg vært i arkivet til Trondheim Kommune for å finne aktuelle data vedrørende selve prosessen rundt omreguleringen.

Videre har vi innhentet en del sekundærdata. Sekundærdata er informasjon som er samlet av andre forskere og for andre formål, jfr Gripsrud, Olsson og Silkoset (2004). Disse dataene kan være både kvalitative og kvantitative. Eksempel på sekundærdata kan være statistikker fra Statistisk Sentralbyrå, avisartikler, magasiner, nettartikler, rapporter, bøker, etc. I vår oppgave har vi hovedsakelig benyttet oss av sekundærdata som rapporter, bøker og nettartikler. Vi mener det har vært hensiktsmessig å fokusere på kvalitative metoder da vi ønsker å forstå dataene heller enn å måle de.

3.2 Valg av case

Vi har som nevnt over valgt å bruke syv case, fra fire forskjellige eiendomsutviklere. Casene er relativt like; de er alle blitt regulert til boligformål, de ligger i Trondheim/i nærheten av Trondheim og de er alle store prosjekt i regionen. Vi valgte disse casene fordi vi ønsket mest mulig sammenlignbare prosjekt slik at vi kan trekke konklusjoner basert på likt grunnlag.

3.3 Generell metode

Når det gjelder metoder for datainnsamling skiller vi mellom kvalitative og kvantitative

metoder. Disse anses som utfyllende overfor hverandre og ikke konkurrerende, da valg av metode vil være helt avhengig av problemstillingen. Metodene måler det samme – hva mennesket gjør, hvordan de opplever ulike fenomener, og lignende – selv om de adskiller seg i måten å samle inn data på. Det er menneskers fortolkninger av spørsmål – åpne eller standardiserte – vi alltid vil få, og det er vår analyse av disse fortolkningene som alltid vil være resultatet av en undersøkelse. Til hjelp i valget mellom kvalitativ og kvantitativ tilnærming kan vi sette opp en enkel tabell over de viktigste fordelene og ulempene knyttet til de to metodene (Jacobsen, 2013).

	Kvantitativ metode	Kvalitativ metode
Bør benyttes når vi har:	God kunnskap om fenomenet vi skal studere	Lite kunnskap om fenomenet vi skal studere
- Når vi skal:	Teste teorier og hypoteser	Utvikle nye teorier og hypoteser
- Når vi har:	Ønske om å generalisere (vite litt om mange enheter)	Ønske om mye informasjon om få enheter (ikke generalisere)
- Når vi vil:	Finne ut hvor ofte et fenomen forekommer	Finne ut hva som er innholdet i et fenomen
Fordeler	Mange enheter	Dybde og detaljforståelse
	Mulighet for å generalisere fra utvalg til populasjon med stor grad av sikkerhet	Helhetlig forståelse av fenomen/situasjon/individ
	Relativt lave kostnader	Fleksibilitet i datainnsamlingen
Ulemper:	Overfladisk informasjon	Uoversiktlig og for detaljert informasjon
	Rigiditet i datainnsamlingen	
	Vi påtvinger mennesker spesielle meninger gjennom standardiserte spørsmål og svaralternativer	Høye kostnader, spesielt i analysefasen
	Analytisk avstand kan gi lav forståelse	Nærhet til respondenten kan ødelegge evnen til analytisk avstand
		For stor fleksibilitet kan føre til at undersøkelsen aldri blir ferdig

Figur 3.1 Oversikt over når kvantitativ og kvalitativ metode bør anvendes, samt sterke og svake sider ved de to tilnærmingene (Jacobsen, 2013).

Det som er en ulempe i den ene tilnærmingen, er ofte en fordel i den andre. Kvalitativ

metode har sin styrke i intern gyldighet og sin svakhet i ekstern gyldighet. For kvantitativ metode er det motsatt. Kvalitativ metode har sin styrke i forståelse og nærhet, mens kvantitativ har sin styrke knyttet til oversikt og avstand (Jacobsen, 2013).

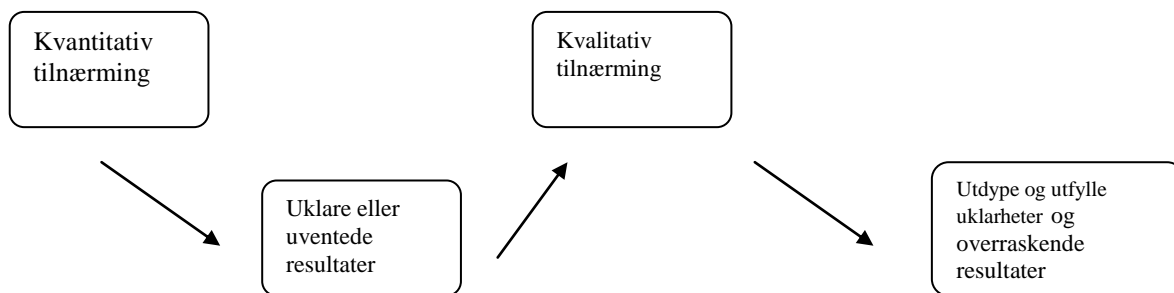
I følge Repstad (1993) egner kvalitative metoder seg når vi ønsker å få innsikt i grunntrekk og særpreg i et bestemt miljø, og ikke minst konkrete utviklingshistorier over tid – uten at vi er så opptatt av hvor hyppig noe forekommer eller hvor vanlig noe er. Repstad mener videre at kvalitative tilnæringsmåter beskriver nyansert "det som finnes", og er mindre opptatt av hvor ofte det finnes.

I følge Jacobsen (2013), legger kvalitativ metode få begrensninger på de svarene respondenten kan gi. Kvalitativ metode vektlegger detaljer, nyanserikdom og det unike ved hver enkelt respondent. Åpenhet kan være et sentralt stikkord for denne tilnærmingen. Populært sagt kan man si at kvalitative metoder har sin styrke når det gjelder spørsmål av typen "Hva?", "Hvorfor?" og "Hvordan?", men de kan ikke gi svar på spørsmål av typen "Hvor mange?". Det dreier seg med andre ord mer om å forstå enn å måle når kvalitative metoder benyttes jfr. Gripsrud, Olsson og Silkoset, (2004).

3.4 Metodetriangulering

I følge Jacobsen (2013) vil triangulering si å kombinere kvalitative og kvantitative tilnæringer slik at vi oppveier for de svakhetene som er forbundet med bare å benytte en metode. Kvantitativ og kvalitativ metode kan utfylle hverandre på to måter. For det første kan en og samme undersøkelse være en blanding av de to metodene, for det andre kan vi kombinere de to metodene ved å foreta flere delundersøkelser i det samme prosjektet.

I vår oppgave har vi kombinert begge metodene i datainnhenting, da dette gir et bredere datagrunnlag og en sikrere basis for tolkning. Vi har benyttet oss av den kvantitative tilnærmingen først hvor vi har innhentet sekundærdata av betydelig mengde, for så å utfylle med en kvalitativ metode i form av intervju. Dette illustreres i figur 3.2:



Figur 3.2 Metodetriangulering – kvalitativ tilnærming etter en kvantitativ tilnærming (Jacobsen, 2013)

De to tilnærmingene kan fungere som kritiske tester av hverandre. Hvis vi kommer til svært forskjellige konklusjoner når vi studerer samme fenomen ved hjelp av to ulike metoder, bør det ringe en varselbjelle. Hvis derimot de to metodene gir samme konklusjon, har vi ganske sterke resultater. Vi sier at vi bruker de to metodene til å validere, å teste gyldigheten til funn (Jacobsen, 2013).

3.5 Hvordan sikre høy validitet og reliabilitet

Enten man skal planlegge nye analyser eller vurdere analyser som allerede er utført, er det viktig å vurdere hvor "god" en undersøkelse er. I denne forbindelsen dukker spørsmålet om undersøkelsens reliabilitet (pålitelighet) og validitet (gyldighet) opp (Gripsrud, Olsson og Silkoset, 2004).

Måten vi har sikret oss høy validitet og reliabilitet på området er å snakke med kompetente personer som har god innsikt i problemstillingen. Gjennomføring av intervjuer og samtaler kan bekrefte/avkrefte sekundærdata som allerede er samlet inn.

En naturlig gyldighetstest vil derfor være å sjekke egne konklusjoner mot andre undersøkere og undersøkelser. Hvordan står andre fagfolks konklusjoner i forhold til den vi har kommet fram til? Dersom det er sammenfall med en eller flere undersøkelser, kan vi si at gyldigheten er blitt styrket (Jacobsen, 2013).

3.6 Svakheter i metodikken

Ved kombinasjon av kvalitative og kvantitative metoder, for eksempel dybdeintervju og innhenting av sekundærdata, kan studien ytterligere styrkes. Å studere problemstillingen ved hjelp av flere forskjellige metoder, som nevnt over, en metodetriangulering, kompenserer for svakheter i de enkelte metodene (Grønmo, 2004).

Siden vi har sett på reguleringsprosessen kun fra eiendomsutvikleren sin side, og derfor fått deres subjektive meninger om prosessen kan resultatene være noe personavhengig og gir oss ikke nødvendigvis mulighet til å kunne konkludere på 100 % ”riktig” grunnlag. En eiendomsutvikler i ett prosjekt kan være meget fornøyd med saksbehandleren i kommunen og har derfor ingenting å utsette på for eksempel tidsbruk, mens en annen eiendomsutvikler kan ha en helt annen oppfatning. Vi har derfor i intervjuguiden forsøkt å gå i dybden for å finne ut hva som har skjedd og hvorfor det har skjedd. Slik har vi fått et mest mulig riktig beslutningsgrunnlag.

En annen faktor som kan opptre som en svakhet, er antallet eiendomsutviklere vi har intervjuet; at det kan være et litt for vagt grunnlag for å konkludere. Vi har derfor valgt å se nøye på andre studier og teori på området for å kompensere for dette og for å få et bredere grunnlag.

3.7 Kommentarer

Vi har bevisst valgt å fokusere på eiendomsutviklers perspektiv. Vi forstår at det ville vært mer nyansert dersom vi hadde snakket med flere involverte parter, og dermed muligens fått et mer rettferdig bilde av prosessen.

Vedrørende intervjuprosessen kontaktet vi alle vi ønsket å intervju på e-post. Vi tok høyde for at noen mest sannsynlig ikke var interessert i å svare, så vi sendte e-post til 5 stk. Vi fikk svar fra 4. I e-posten presenterte vi kort hvem vi var og hvorfor vi ønsket å intervju akkurat de. De fikk selv velge om de ønsket å svare på e-post eller om de ønsket å møte oss personlig. 2 av respondentene ønsket å avtale et møte med oss mens de andre ønsket å svare på intervjuet på e-post. Med tillatelse fra intervjuobjektene tok vi opptak av

intervjuene.

Alle intervjuene er renskrevet av oss. Intervjuet med Grilstad Marina omfatter både case 4, 5 og 6.

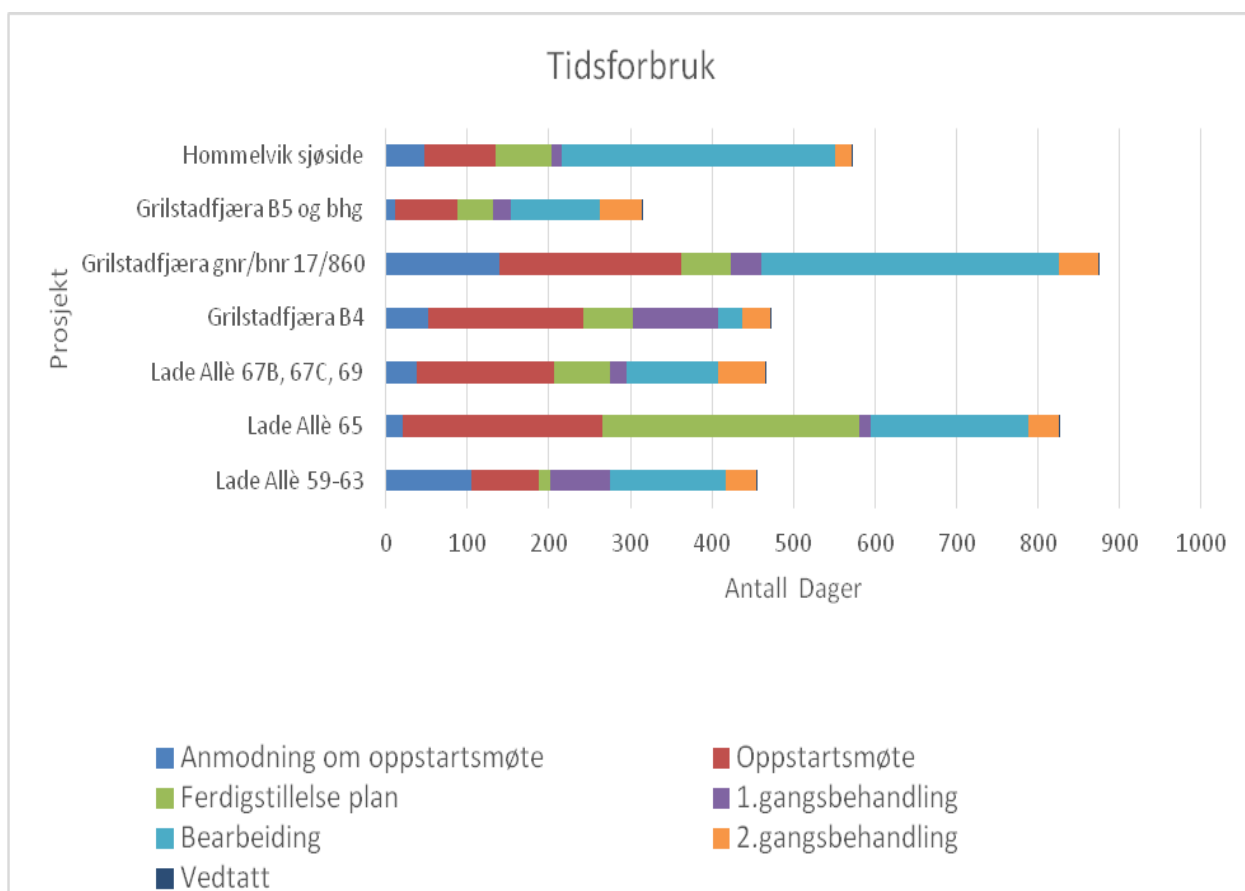
Kapittel 4

Beskrivelse av case og intervju

Case	Areal	Planmyndighet	Tiltakshaver	Forslagstiller
Lade Allè 59-63	17,9 daa	Trondheim kommune	Heimdal Bolig AS	Faveo Prosjektledelse
Lade Allè 65	7,8 daa	Trondheim kommune	Lade Bolig Eiendom AS v/ Prora Eiendom AS	Solem Arkitektur AS
Lade Allè 67B, 67C og 69	15,7 daa	Trondheim kommune	Lade Allè 67/69 AS ved Selvaag Bolig ASA	Pir II AS
Grilstadfjæra B4	500 mål	Trondheim kommune	Grilstad Marina AS	ARC arkitekter
Grilstadfjæra B5 og barnehage	24,9 daa	Trondheim kommune	Grilstad Marina AS	PLAN arkitekter AS i samarbeid med Svein Skibnes Arkitektkontor AS
Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860	19,2 daa	Trondheim kommune	Grilstad Marina AS	PLAN arkitekter AS i samarbeid med Nyréns Arkitektkontor
Hommelvik Sjøside	48,9	Malvik kommune	Hommelvik Sjøside Bolig AS	PLAN arkitekter AS i samarbeid Svein Skibnes Arkitektkontor AS

Tabell 4.1 Sammenstilling case

I tabellen under ser vi en oversikt over tidsbruken i alle casene. Vi kan se at det er relativt store variasjoner og at tidsspennet er fra i underkant av ett år til i underkant av 3 år. Senere i dette kapitlet skal vi gå inn på hver enkelt case og beskrive prosessen nærmere.



Tabell 4.2. Sammenstilling tidsbruk

Vi skal først definere de ulike fasene.

Fasen ”Anmodning om oppstartsmøte” er fra forslagsstiller sender en forespørsel til kommunen om å få gjennomført et oppstartsmøte til oppstartsmøte fysisk skjer. Fasen ”Oppstartsmøte” er fra møtet skjer til planen er ferdigstilt av forslagsstiller. Under møtet avklares blant annet tillatt arealbruk, utredningsbehov (eks konsekvensutredning), utbyggingsavtale med mer. Her går partene gjennom planene for prosjektet som skal gjennomføres, og blir enige om videre fremdrift.

Fasen ”Ferdigstillelse av plan” er tidsfasen fra varsel om oppstart av reguleringsplan til planen blir innsendt fra utbygger til kommunen (1. gangsbehandling). Tidsbruken fra varsling om oppstart til innsending av planforslag har stor variasjon og styres i stor grad av hvor mye utbygger har utført av planarbeid før oppstartsmøtet og omfang og styrke i innkomne merknader til planarbeidet.

Fasen ”1.gangsbehandling” er tidsbruken fra utbygger sender inn planforslag og frem til forslaget anses komplett fra kommunens side. Denne fasen kan variere fra sak til sak og internt mellom kommuner. Fra komplett planforslag og frem til 1. gangsbehandling, det vil si høring ved offentlig ettersyn, har kommunen 12 uker på seg før forslaget skal fremmes. Kommunene kan dels ha ulike rutiner på hva som skal være et komplett planforslag, og utbyggere dels ulike i forhold til å overholde overordnede rammer og profesjonalitet i materialet som innleveres. Denne prosessen styres av kommunen, men med sterk avhengighet av og samspill med utbygger.

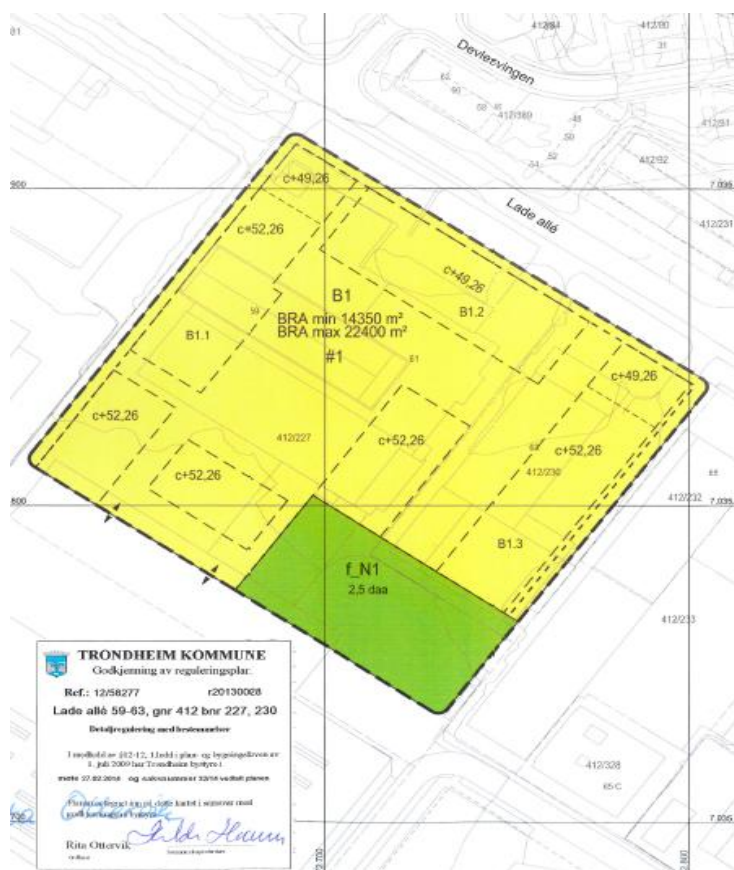
”Bearbeiding” er fasen mellom 1.- og 2. gangsbehandling hvor utbygger svarer ut eventuelle merknader.

Fasen ” 2. gangsbehandling” er fra kommunen har mottatt det reviderte planforslaget, gjennomgått det, og vedtar planen dersom alle krav er oppfylt.

4.1 Case 1 - Lade Allè 59-63

Planmyndighet	Trondheim Kommune
Tiltakshaver	Heimdal Bolig AS
Forslagstiller	Faveo Prosjektledelse
Tidsbruk reguleringsprosess	Ca 15 måneder

Tabell 4.3 Lade Allè 59-63



Figur 4.1 Plankart Lade Allè 59-63

4.1.1 Bakgrunn

Planområdet er på 17,9 dekar. Planområdet ligger på Ladesletta, sentralt i østre del av Trondheim. Sletta var i utgangspunktet landbruksareal, men domineres i dag av

næringsbebyggelse i 2 etasjer. All eksisterende bebyggelse planlegges revet.

Området mellom Lade Allé og Haakon VII's gate er i dag et rent næringsområde, med relativt ny handelsbebyggelse mot Haakon VII's gate. På de omkringliggende tomtene mellom Lade Allé og Haakon VII's gate foregår det en omforming fra eldre bebyggelse med næring/lager til nyere handelslokaler og boliger.

4.1.2 Planarbeid

Planforslaget er utarbeidet av Faveo prosjektledelse som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Heimdal Bolig AS. Planforslaget er utarbeidet i samarbeid med Voll arkitekter AS. Planområdet omfatter eiendommene: Lade Allé 59, 61 og 63, gnr./bnr. 412/227 og 412/230, eid av Heimdal Bolig. Oppstart av planarbeidet ble varslet i Adresseavisen 13.3.2013.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger med tilhørende uteområder og nærmiljøanlegg på Lade Allé 59-63, i henhold til områdeplan for Lade Allé 59–73.

Planforslaget legger opp til maksimal utnyttelse på 125 % BRA, med 240-250 boliger, som gir en tetthet på 14 boliger per dekar. Planforslaget viser bebyggelse i seks etasjer, trappet ned til fire mot Lade Allé. Områdeplanen åpner for maksimalt fem etasjer, men siden bebyggelsen holder seg under maksimal byggehøyde, har løsningen blitt akseptert. Løsningen gir i gjengjeld et stort felles uteareal i midten av bebyggelsen. I kommuneplanens arealdel 2012 – 2024 er arealet vist som boligformål med næringsbebyggelse mot lokalgaten.

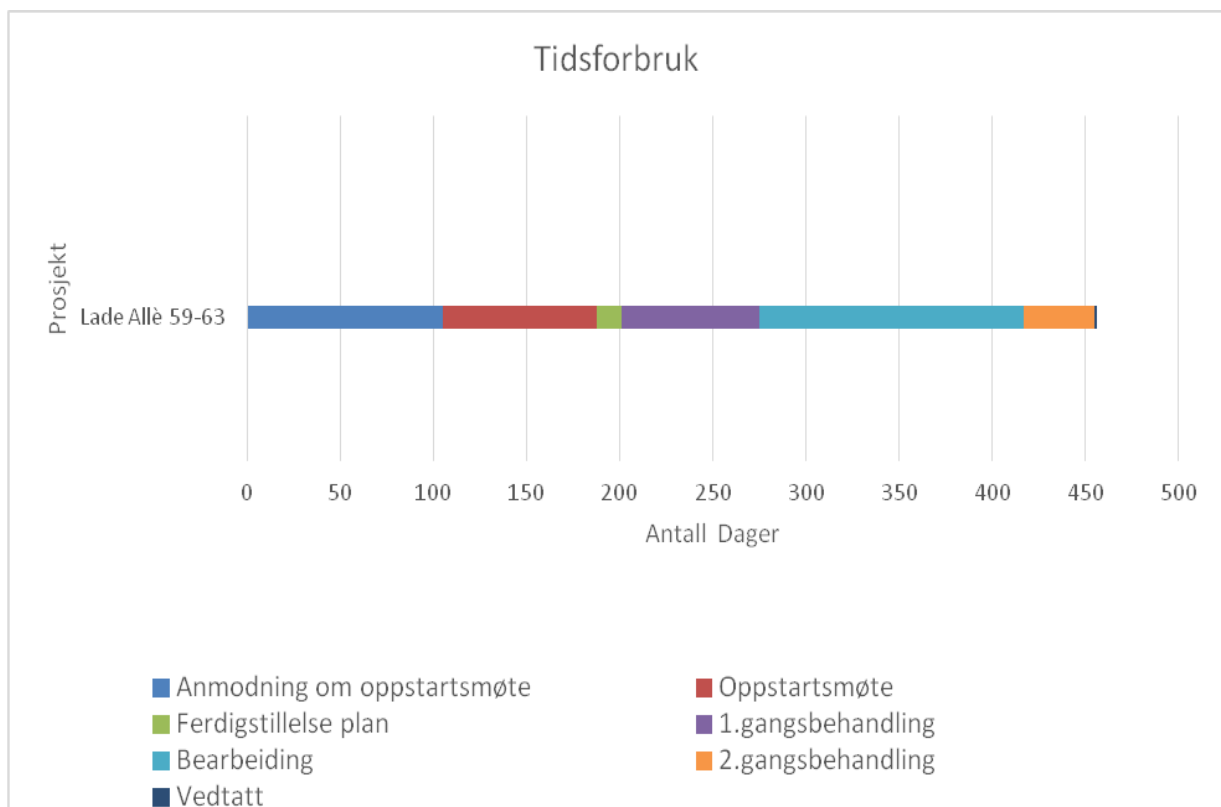
Planen har ingen vesentlig avvik fra overordnede planer, bestemmelser eller retningslinjer. Områdeplanen omtaler maksimalt fem etasjer, men planforslaget åpner for seks etasjer, siden bebyggelsen holder seg under maksimal byggehøyde. Nærmiljøanlegget er blitt snudd, for å få bedre solforhold.

4.1.3 Utfall

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har hatt innsigelse til planen inntil det ble lagt inn bestemmelser om boligtetthet, plassering av soverom eller balansert ventilasjon og parkeringskravene til indre sone med maksgrenser. Fylkesmannen har trukket innsigelsen ettersom det er tatt inn en bestemmelse om minimum seks boliger per dekar, soverom på stille side eller balansert ventilasjon, og parkeringskravet for indre sone.

Til sluttbehandling er bestemmelsene for infrastruktur blitt vurdert for detaljplanene innenfor områdeplanen, slik forutsatt ved vedtak om offentlig ettersyn. Forslagsstiller har godtatt endringene, unntatt rekkefølgekravet om opparbeidelse av kjørevegen i Lade Allé.

4.1.4 Tidsbruk



Tabell 4.4 Tidsbruk Lade Allé 59-63

Som vi ser av tabell 4.4 over, tok reguleringsprosessen fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan ca 1 år og 3 måneder. Ved 1. gangsbehandling fikk Heimdal Bolig

tilbakemelding om at materialet ikke ble ansett som komplett. Først 3 måneder etter ble materialet sendt inn og godkjent, og behandlingsfrist på 12 uker satt i gang. Videre motsetter Heimdal Bolig seg rekkefølgekrav som blir stilt av Trondheim Kommune, og vedtaket blir først gitt i slutten av februar 2014.

4.2 Case 2 - Lade Allè 65

Planmyndighet	Trondheim Kommune
Tiltakshaver	Lade Bolig Eiendom AS v/ Prora Eiendom AS
Forslagstiller	Solem Arkitektur AS
Tidsbruk reguleringsprosess	Ca 27 måneder

Tabell 4.5 Lade Allè 65



Figur 4.2 Plankart Lade Allè 65

4.2.1 Bakgrunn

Planområdet ligger på Lade og er et bebygd næringsområde på nordøstlige del av

Ladesletta. Planområdet er til sammen ca 7,8 daa og domineres av næringsbebyggelse, i hovedsak over 2 etasjer med flatt tak over forholdsvis store flater. Uterommet preges av asfalterte flater med god adkomst fra Lade Allé. Det er lite grønnstruktur i planområdet, men området har gode solforhold. Kontorbygningen i 6 etasjer ligger lengst sør /sørvest i planområdet og kaster med sin høyde skygge over deler av arealet. Eksisterende bygninger benyttes til kontor, forretning og lager.

4.2.2 Planarbeid

Planforslaget er utarbeidet av Solem Arkitektur AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Lade Bolig Eiendom AS v/Prora Eiendom AS. Planområdet ligger på Lade i Trondheim, og omfatter eiendommene gnr 412, bnr. 232 og 233 og 328, eier Lade Allé AS, samt deler av gnr. 412, bnr. 235, eier Lade Alle 67/69 AS. Oppstart av planarbeidet ble varslet 12.1.2012.

Hensikten med arbeidet er å tilrettelegge for utbygging av boliger og barnehage med tilhørende uteområder og nærmiljøanlegg på Lade Allé 65.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel satt av til boligbebyggelse. Foreslått utbygging på arealene innen planområdet ansees ikke å stride mot overordnede planer og føringer. Planområdet omfatter kun privat areal. Arealer sør, vest og nord for planområdet er regulert til offentlig samferdselsanlegg. Detaljplanen endres noe i forhold til områdeplanen ved at barnehagen flyttes ut fra boligområdet og inn i eksisterende kontorblokk. Nærmiljøanleggene omrøkkres i forhold til områdeplanen, for å sikre gode solforhold på barnehagens uteareal med den nye plasseringen.

Planområdet ligger i midtre sone med hensyn til krav om parkering og uterom. Området inngår i kommunedelplanen for Lade - Leangen som har vært på høring. I høringsforslaget er det forutsatt at områdeplanen skal gjelde foran kommunedelplanen der det er motstrid. Kommunedelplanen innfører indre sone for uterom og parkering, av hensyn til trafikkbelastningen og kollektivfremkommelighet i Haakon VII's gate.

Planavgrensingen er satt slik at planen omfatter områdene BT, deler av N2, N3 og FK vist i områdeplan Lade Allé 59 – 73. Arealdisponeringen gitt i områdeplanen er i hovedsak

videreført, men barnehagens bygningsmasse foreslås lagt inn i eksisterende bygning i Lade Allé 65C innenfor FK. Boligarealet etableres i det området som i områdeplanen er avsatt til boliger og tjenesteyting.

I områdeplanen er nærmiljøanlegget vist som N2 og N3 til sammen 2947 m². Mesteparten av dette arealet vil inngå i reguleringsplan for Lade Allé 67b, c og 69 som er nylig vedtatt. Områdeplanens planbestemmelser gir anledning til at inntil 800 m² av arealet innen nærmiljøanlegget kan benyttes til uteområde for barnehagen.

Planavgrensingen er satt slik at planen omfatter områdene BT, deler av N2, N3 og FK vist i områdeplan Lade Allé 59 – 73. Arealdisponeringen gitt i områdeplanen er i hovedsak videreført, men barnehagens bygningsmasse foreslås lagt inn i eksisterende bygning i Lade Allé 65C innenfor FK.

Ny bebyggelse har fire etasjer mot Lade Allé og fem etasjer nærmere kontorbygget. Maksimal byggehøyde er vist i plankart. Ny bebyggelse plasseres i retning nordvest / sørøst i samsvar med føringene gitt i områdeplanen. Mot nærmeste nabotomt Lade Allé 67A og 67 D er byggegrensa satt med en avstand på 4 meter.

Planforslaget har ingen vesentlige avvik fra overordnede planer, bestemmelser eller retningslinjer, utover at barnehagen er flyttet fra felt BT til FK.

4.2.3 Utfall

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har hatt innsigelse til planen i forhold til at avbøtende tiltak i støyrapporten skulle sikres i plankart og bestemmelser. Fylkesmannen har trukket innsigelsen ettersom støyskjermen er definert i plankart og bestemmelser, og bestemmelsene sikrer at øvrige skjermingstiltak etableres i samsvar med støyvurderingen vedlagt bestemmelsene. Minst et soverom i hver boenhet skal ha åpningsvindu mot stille side.

I vedtak ved førstegangsbehandling ble det presisert at følgende skulle endres før sluttbehandling:

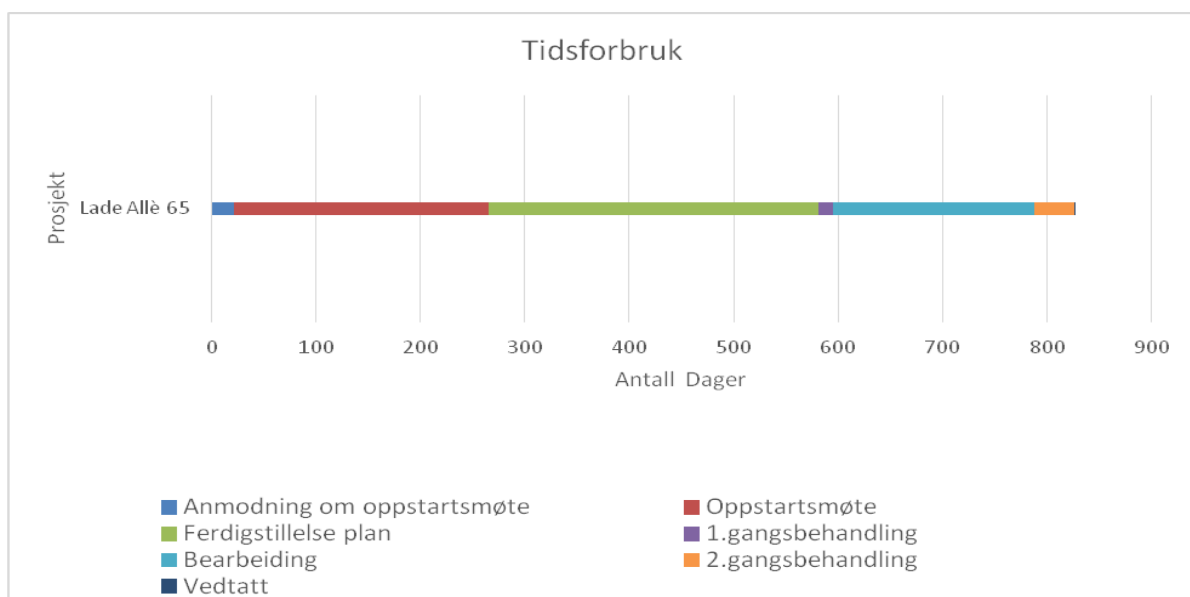
2 *Reguleringsbestemmelsene skal vurderes opp mot kommunedelplanen for Lade og*

Leangen.

- 3 *Rekkefølgebestemmelsene til de ulike pågående detaljplanene innenfor områdeplanen skal samkjøres for å likefordele fellesoppgaver som barnehage og kommunale tekniske anlegg.*

Sluttbehandlingen har i stor grad omhandlet forhandlinger vedrørende endrede bestemmelser.

4.2.4 Tidsbruk



Tabell 4.6 Tidsbruk Lade Allè 65

Som vi ser av tabell 4.6 over, tok reguleringsprosessen fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan ca 2 år og 3 måneder. Her ser vi at perioden fra ferdigstillelse av plan til 1. gangsbehandling tok i underkant av ett år. Grunnen til det er at det var en del uklare punkter fra Trondheim kommune som Prora Eiendom måtte svare ut i den ferdigstilte planen. Dette gikk på blant annet plankart, nærmiljøanlegg, parkeringskjeller, rampe med parkeringsplasser ned til kjeller, kontor, barnehagens uteoppholdsareal, sol - og skyggediagram, teknisk plan, støyrapport, uteoppholdsareal og ROS-analyse. Resten av prosessen foregikk uten noen nevneverdige hindringer.

4.3 Case 3 - Lade Allè 67B, 67C og 69

Planmyndighet	Trondheim Kommune
Tiltakshaver	Lade Allè 67/69 AS ved Selvaag Bolig ASA
Forslagstiller	PIR II AS
Tidsbruk reguleringsprosess	Ca 15 måneder

Tabell 4.7 Lade Allè 67B, 67C og 69



Figur 4.3 Plankart Lade Allè 67B, 67C og 69

4.3.1 Bakgrunn

Planområdet er på ca 15,7 dekar og ligger på Lade. Lade Allè 67-69 omfatter eiendommene gnr 412, bnr 235, 236, 238, 311. Planområdet ligger mellom Lade Allè (i nordøst) og det nye handelsanlegget Lade Arena i Haakon VII's gate 8-10 (i sørvest). Hele området er i dag brukt til næringsformål.

4.3.2 Planarbeid

Komplett planforslag ble innsendt 23.5.2013. Planforslaget er utarbeidet av PIR II AS som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver Lade Allé 67/69 AS ved Selvaag Bolig ASA.

Planområdet omfatter eiendommene gnr 412, bnr 235, 236, 238, 311, eid av Selvaag Bolig ASA. Oppstart av planarbeidet ble varslet i 10.1.2013.

Hensikten med arbeidet er å tilrettelegge for utbygging av boliger med tilhørende uteområder og nærmiljøanlegg på Lade Allé 67 B, 67 C og 69. Planforslaget legger opp til maksimal utnyttelse med ca 212 boliger, som gir en tetthet på 14,4 boliger per dekar. Beregnet med en gjennomsnittstørrelse på 70 m², tilsvarer minimum og maksimum utnyttelse 145-264 boliger, som gir en tetthet på 10-18 boliger per dekar.

I kommuneplanens arealdel (KPA) er Lade Allé 59-73 satt av til boliger. Området har en egen områdeplan, hvor tomte er regulert til bolig og nærmiljøanlegg. Eksisterende bebyggelse på eiendommen er blitt brukt til næringsformål. Bebyggelsen vil bli revet.

Planforslaget viser blokkbebyggelse i fem etasjer, trappet ned til fire etasjer mot Lade Allé. På grunn av to meters høydeforskjell på terrenget innenfor planområdet vil parkeringskjelleren være over bakkeplan mot lokalgaten i sør, slik at det mot lokalgaten vil være fem boligetasjer og parkeringssokkel.

I kommunedelplanen for Lade og Leangen som nylig var på høring, er planområdet foreslått regulert til boligformål og "indre sone". Indre sone har lavere uteroms- og parkeringskrav, og for å sikre at det planlagte uterommet i planen ikke blir mindre enn forutsatt i områdeplanen, er det lagt inn en bestemmelse som sikrer uteromskravet for midtre sone. Bestemmelser for parkeringsdekning er ikke tatt med.

I områdeplan for Lade Allé 59-73 er planområdet regulert til boligbebyggelse, bolig tillatt kombinert med forretning og tjenesteyting på første og andre plan langs lokalgaten og et nærmiljøanlegg.

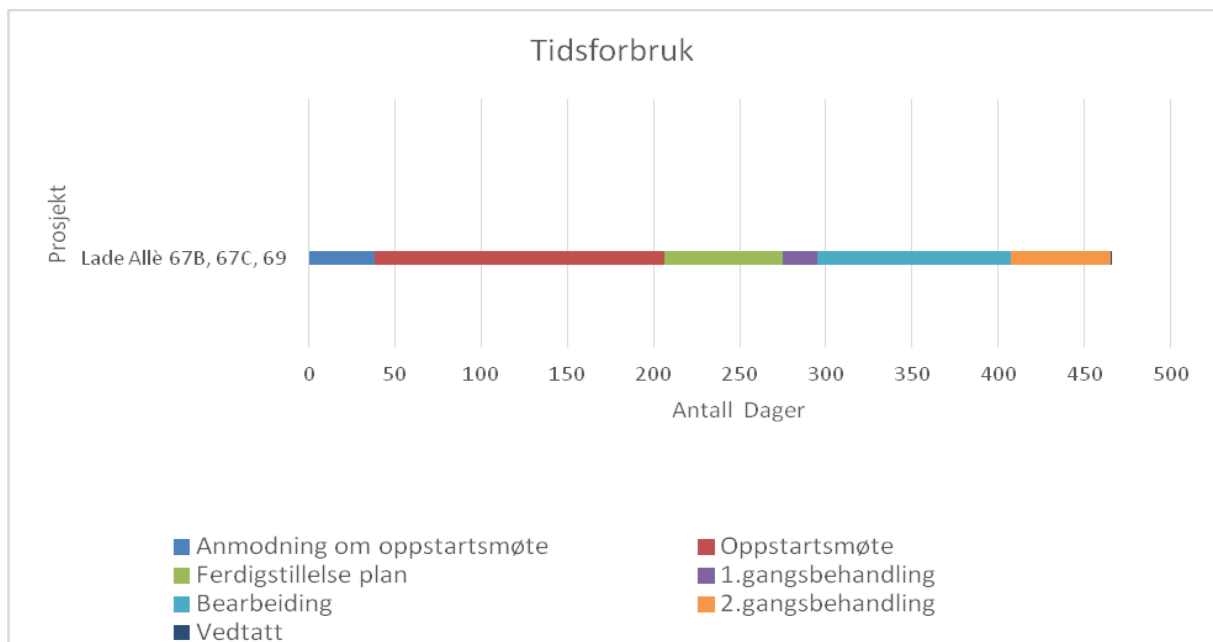
Planforslaget har ingen vesentlige avvik fra overordnede planer, bestemmelser eller retningslinjer.

4.3.3 Utfall

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har hatt innsigelse til planen i forhold til minimumskrav til antall boliger og boligtetthet, og at de konkrete avbøtende tiltakene i støyrapporten skulle sikres i plankart og bestemmelser. Fylkesmannen har trukket innsigelsen ettersom det er tatt inn en bestemmelse om minimum utnyttelse, støyskjermens høyde er tatt med i bestemmelsene, og det er tatt med en bestemmelse om at støyreducerende tiltak må være etablert før ferdigattest.

Til sluttbehandling er bestemmelsene for infrastruktur blitt vurdert for detaljplanene innenfor områdeplanen, slik forutsatt ved vedtak om offentlig ettersyn. Forslagsstiller er uenig i reguleringsbestemmelse § 6.3 Samferdselsanlegg, der den omtaler kjørevegen i Lade Allé. Dette er utredet under Rådmannens vurdering.

4.3.4 Tidsbruk



Tabell 4.8 Tidsbruk Lade Allé 67B, 67C, 69

Som vi ser av tabell 4.8 over, tok reguleringsprosessen fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan ca 1 år og 3 måneder.

4.4 Case 4 - Grilstadjæra B4

Planmyndighet	Trondheim Kommune
Tiltakshaver	Grilstad Marina AS
Forslagstiller	ARC arkitekter AS
Tidsbruk reguleringsprosess	Ca 15 måneder

Tabell 4.9 Grilstadjæra B4



Figur 4.4 Plankart Grilstadjæra B4

4.4.1 Bakgrunn

Grilstad Marina AS bygger ut et ca 500 mål stort område på oppfylte masser i Grilstadjæra, som skal omfatte over 800 boliger, marina for 1 000 båter og rundt 110 000 m² næringsbygg. Ferdig utbygd, skal Grilstadjæra blant annet omfatte barnehage, dagligvareforretning, treningsstudio, lekeplasser og strandområder. Ladestien skal gå

gjennom området. De første boligene stod ferdig våren 2013. I løpet av 2012 ble utfyllingsarbeidene i Grilstadfjæra i hovedsak ferdigstilt, inklusive en ny øy som ble klar til utbygging i 2014.

Planområdet omfatter eiendommen Grilstadfjæra gnr/bnr 17/827. Hensikten med reguleringsplanen er utbygging av ca 176 boliger fordelt på 6 bygg i 4 etasjer med maks 40 % - BYA. Grilstadfjæra ligger ved Trondheimsfjorden mellom Rotvoll og Ranheim. Planområdet omfatter 14,1 daa og ligger på et større fyllingsområde omtrent 250 meter nord for Ranheimsveien. Det er i dag ingen bygninger innenfor planområdet.

4.4.2 Planarbeid

Planforslaget er utarbeidet og fremmes av ARC arkitekter AS, på vegne av tiltakshaver Grilstad Marina AS.

Grilstad Marina AS bygger ut et ca 500 mål stort område på oppfylte masser i Grilstadfjæra, som skal omfatte over 800 boliger, marina for 1 000 båter og rundt 110000 kvm næringsbygg. I Grilstadfjæra skal det blant annet etableres barnehage, dagligvareforretning, treningsstudio, lekeplasser og strandområder. Ladestien skal gå i gjennom området. De første boligene sto ferdig våren 2013.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 4.7.2011. Naboer og interesserte ble varslet om planoppstart i brev av 30.6.2011. Planforslaget ble sendt ut på skriftlig samråd 6.12.2011. Ved annonse i Adresseavisen 28.6.2012 ble saken kunngjort lagt ut til offentlig ettersyn. Ved brev samme dag ble saken sendt på høring og grunneiere/berørte ble varslet om offentlig ettersyn. Høringsfrist var 9.8.2012.

I kommuneplanens arealdel er området vist som byggeområde for framtidig erverv som råde og eksisterende grønnstruktur. Avviket fra kommuneplanens areal er imidlertid behandlet og avklart i reguleringsplan for Grilstadfjæra, vedtatt 28.5.2009.

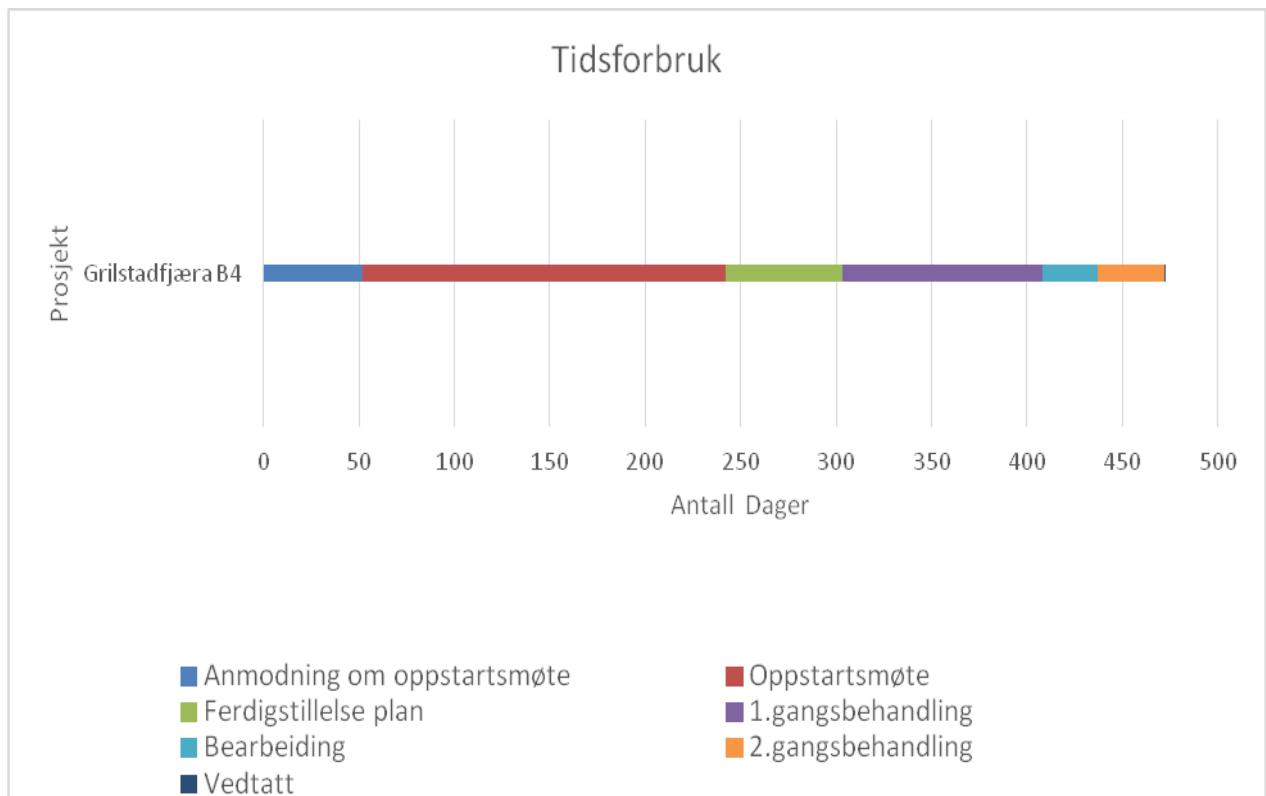
Planen avviker fra reguleringsplanen ved at energianlegg og atkomst med snuplass til energianlegget og de tre østligste boligblokkene, er lagt i offentlig friområde.

4.4.3 Utfall

Tidligere innspill og merknader til reguleringsforslaget er fulgt opp og etterkommet. Det har ikke kommet vesentlige innspill i forbindelse med høring. Saken ble supplert med utredning om grunnforhold til sluttbehandling.

Rådmannen mener at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

4.4.4 Tidsbruk



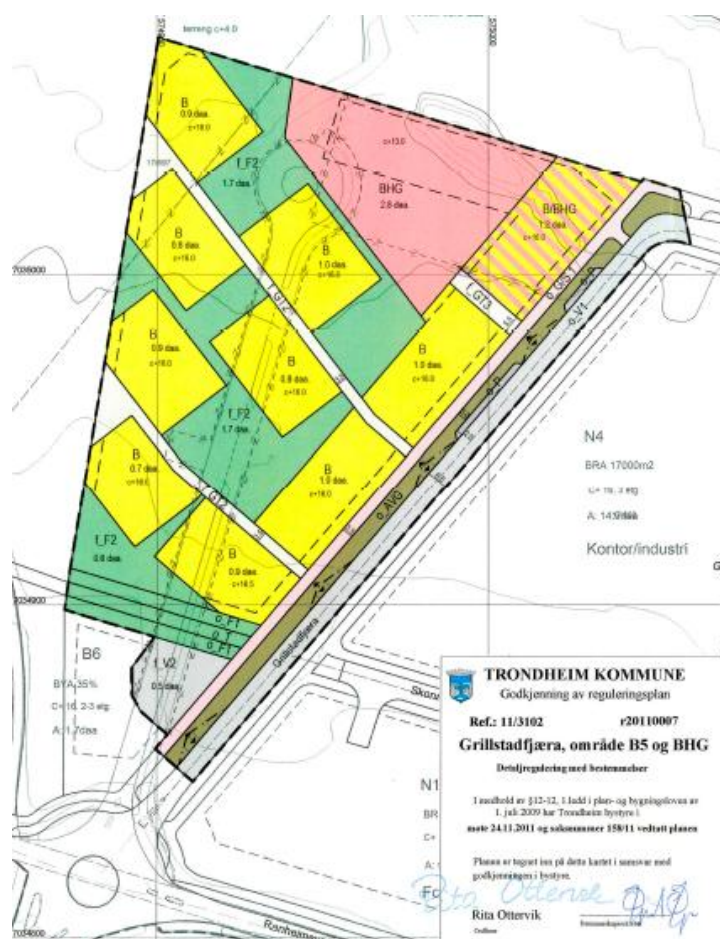
Tabell 4.10 Tidsbruk Grilstadfjæra B4

Som vi ser av tabell 4.10 over, tok reguleringsprosessen fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan ca 1 år og 3 måneder.

4.5 Case 5 - Grilstadfjæra B5 og BHG

Planmyndighet	Trondheim Kommune
Tiltakshaver	Grilstad Marina AS
Forslagstiller	PLAN arkitekter AS i samarbeid med Svein Skibnes Arkitektkontor AS
Tidsbruk reguleringsprosess	Ca 10 måneder

Tabell 4.11 Grilstadfjæra B5 og BHG



Figur 4.5 Plankart Grilstadfjæra B5 og BHG

4.5.1 Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger og barnehage i hovedsak i tråd med gjeldende regulering. Planen åpner for ca 140 boliger og en barnehage for ca. 70 barn. Bebyggelsen blir i maksimum 3 etasjer. Det planlegges en overvannskanal gjennom området. Det tas sikte på å utforme et godt bomiljø med varierte uterom, bilfrie grøntområder med overvannskanal, energivennlige bygninger og varierte leilighetsstørrelser. Parkering legges i hovedsak under terreng. Planforslaget er på totalt 24,9 daa.

4.5.2 Planarbeid

Komplett planforslag er innsendt 12.4.2011 og supplert 17.6.2011. Tiltakshaver for planarbeidet er Grilstad Marina AS. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS i samarbeid Svein Skibnes Arkitektkontor AS.

Planområdet omfatter eiendommene 17/827 og 17/ 697. Hjemmelshaver er henholdsvis Grilstad Marina AS og Trondheim kommune.

Som grunnlag for reguleringsplanen ble det i oktober 2010 arrangert en arkitektkonkurranse om utforming og organisering av område B5 og B6. Svein Skibnes Arkitektkontor AS ble bedt om å gå videre med en detaljregulering av området B5.

Reguleringsforslag avviker fra gjeldende områdeplan. Høyden på bygget lengst sør i B5-området økes med 0,5 meter. Det tillates oppbygg på inntil 1,1 meter over gesims på maksimalt 10 % av takflaten. Balkonger og terrasser kan stikke ut over byggegrense. Form og utstrekning på barnehagen er endret. Det reguleres offentlig parkering langs vegen for barnehagen.

Avvik fra overordnet plan

- Reguleringsforslaget bryter med formålet erverv som råde i kommuneplanens arealdel. Avviket er imidlertid behandlet i reguleringsplanen. Der er arealene regulert til bolig, allmennyttigbarnehage, offentlig friområde og offentlig trafikkområde.
- Regulert maksimum gesimshøyde er kote 16.0. Gesimshøyde for bygget lengst sør i B5-området er endret til c+16,5. Det foreslås også tillatt oppbygg på inntil 1,1 meter over

gesims på maksimalt 10 % av takflaten for å muliggjøre større lysinnslipp i noen av boligene.

- Regulert byggegrense mot friområde er 2,3 og 3,5 meter. Selve byggene overholder byggegrensene. Det åpnes for at balkonger og terrasse kan stikke ut over byggegrense, inntil 1 meter fra eiendomsgrense.
- Formen på regulert barnehage som viste seg lite hensiktsmessig når boligstrukturen kom på plass. Form og utstrekning foreslås derfor endret.
- Det foreslås offentlig parkering langs vegen for barnehagen. I områdeplanen er dette arealet vist som annet trafikkareal.

Avvikene vurderes å være akseptable.

Det har ikke kommet vesentlige merknader til reguleringsforslaget som ikke er løst. Reguleringsforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert, er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Reguleringsforslaget anbefales vedtatt.

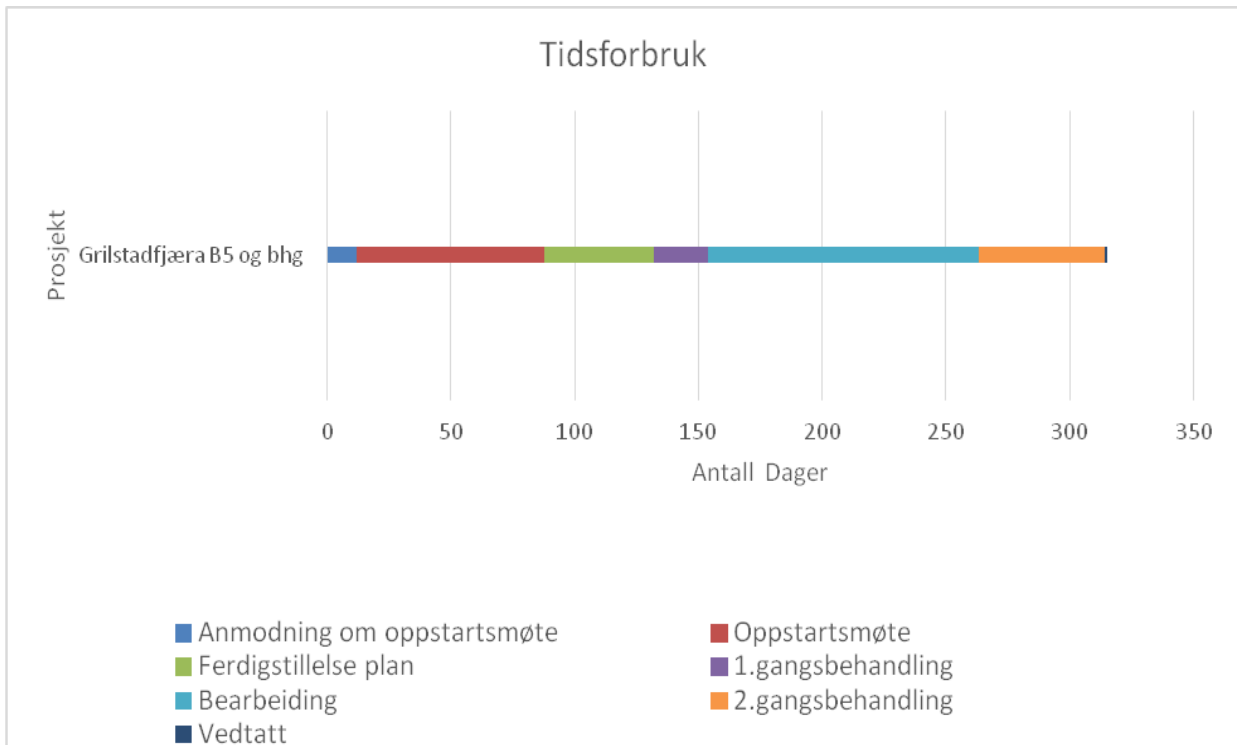
4.5.3 Utfall

Siden detaljreguleringen i liten grad bryter med overordnet regulering, ble planforslaget sendt ut på varsel om oppstart og til samråd samtidig. Det ble ikke avholdt noe eget samrådsmøte, men det ble bedt om skriftlige innspill til planforslaget.

Dette innebar blant annet at minimumskrav for utnyttelsen ble bedt innarbeidet. Støyberegning er og undersøkelse av grunnen i forhold til forurensinger ble bedt gjennomført. Det ble påpekt som positivt at det vektlegges et bomiljø med kvaliteter som vann og bilfrie gater. Områdestabiliteten for kvikkleire ble bedt dokumentert. Det ble anbefalt utarbeidet skiltplan og tilrettelegging av sikker og attraktiv sykkelparkering. Inn- og utkjøringen nord i området ble bedt tatt ut. Behov for undersentral for fjernvarme på området kom fram. Plassering av barnehagen og overvannskanalen både i området og i friområdet ble problematisert. Krav om opparbeiding av offentlig turveger ble bedt innarbeidet.

Parkering for alle grupper ble bedt ivarettatt. Gateparkering ble frarådet av vedlikeholdsmessige hensyn. Krav til tilgjengelighet for alle og krav om detaljert leilighetsfordeling ble anbefalt.

4.5.4 Tidsbruk



Tabell 4.12 Tidsbruk Grilstadjæra B5 og bhg

Som vi ser av tabell 4.12 over, tok reguleringsprosessen fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan ca 10 måneder. Dette på grunn av at Grilstad Marina bevisst valgte ikke å utfordre Trondheim kommune i forhold til reguleringsplan i B4/B5 område, da de ønsket å komme raskest mulig i gang med salget.

4.6 Case 6 - Grilstadjæra gnr/bnr 17/860

Planmyndighet	Trondheim Kommune
Tiltakshaver	Grilstad Marina AS.
Forslagstiller	PLAN arkitekter AS i samarbeid med Nyréns Arkitektkontor
Tidsbruk reguleringsprosess	Ca 29 måneder

Tabell 4.13 Grilstadjæra gnr/bnr 17/860



Figur 4.6. Plankart Grilstadjæra gnr/bnr 17/860

4.6.1 Bakgrunn

Det legges opp til ca 170 boliger. Det gir ca 11 boliger pr daa. Reguleringsplan for Grilstadjæra, vedtatt 28.5.2009, forutsetter at det skal være høy utnyttelse i Grilstadjæra. Krav til tetthet i KPA 2012-24 er min. 6 boliger per dekar.

Bebyggelsen er lagt som 6 bygninger i hovedsaklig 4 etasjer. Plasseringen av bygningene åpner opp for sol fra vest i felles uterom og på private balkonger.

4.6.2 Planarbeid

Planforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS i samarbeid med Nyréns Arkitektkontor som forslagstiller, på vegne av tiltakshaver/oppdragsgiver GMN 4 AS c/o Grilstad Marina AS. Planforslaget omfatter eiendommen gnr/bnr 17/860 – Grilstad Marina AS.

Gjeldende reguleringsplan for området er Grilstadfjæra, merket Voll Arkitekter AS og datert 12.11.07, vedtatt av bystyret 28.05.09. Planforslaget omfatter felt N4 i gjeldende plan, og innebærer en omregulering fra kontor/industri til bolig. Oppstart av planarbeidet ble varslet 1.7.2011. Saken ble sendt på høring og kunngjort 14.1.2013.

Hensikten med planforslaget er detaljering av boligbebyggelse med tilhørende anlegg i område N4 i Grilstadfjæra, gnr/bnr 17/860. Felt N4 er regulert til kontor/industri i gjeldende reguleringsplan.

Området er i reguleringsplanen regulert til kontor/industri, mens planforslaget vil regulere området til bolig. Planforslaget vil dermed redusere antallet næringsområder på Grilstad Marina fra 7 til 6 områder. Med planforslaget følger en vurdering av bortfall av næringsarealet i felt N4 fra Eiendomsmegler 1 og DnB Nor. Disse sier at bortfall av regulerte arealer for kontor er akseptabelt. Det vil for øvrig fremdeles være igjen 84 000 m² BRA regulert til kontor/industri, 9000 m² BRA til forretning/kontor/tjenesteyting og 17 000 m² BRA til forretning/industri, dvs. totalt 110 000 m² BRA regulert til næringsformål. Rådmannen mener at det er tilstrekkelig areal lagt ut i kommuneplanens arealdel 2012-24, blant annet Svenskjordet øst, og at disse har en mer hensiktsmessig plassering langs stamvegnettet, hvor det er bedre transportforhold.

Byggegrensen er i dag regulert ca. 32 meter fra senterlinja i Strindfjordvegen. Sonen mellom veg og byggegrense i områdeplanen var tenkt til parkering for næringsområdet. På motsatt side av Strindfjordvegen er det regulert et 26 meter bredt grøntareal. I planforslaget er byggegrensen lagt 5 meter fra fortauskanten langs Strindfjordvegen, dvs. 14 meter fra senterlinje i Strindfjordvegen.

Asplan Viak har utredet siktforholdene. Resultatet fra denne siktanalysen viser at alle planlagte bygg har en tilfredsstillende plassering i forhold til nødvendig sikt. Analysen

viser imidlertid at noen av de illustrerte trærne vil komme i konflikt med noen av siktsonene. Disse trærne kan stammes opp eller utgå.

Den foreslåtte endringen av byggegrensen gjør at planområdet vil sammenfalle med den overordnede grønnstrukturen i området på en mer naturlig måte. Bebyggelse i stedet for parkering langs Strindfjordvegen anses positivt for gaterommet i Strindfjordvegen, både med tanke på opplevelseskvaliteter og trafiksikkerhet. Byggegrensen på de tre andre sidene beholdes som i områdeplanen.

I gjeldende reguleringsplan er byggehøyde satt til maks 3 etasjer og med høyde c+ 16. Trondheim kommune har gått over til høydesystem NN2000 siden planen ble vedtatt. Differansen i Grilstadfjæra mellom gammelt og nytt høydesystem er ca 0,75 meter, dvs. gjeldende tillatt høyde er c+15,25. I planforslaget settes maks høyde til c+19,5. Bebyggelsen reguleres i fire etasjer (dvs. c+ 19,5) langs Strindfjordvegen og tre etasjer mot Grilstadfjæra/område B5. Bebyggelsen vil da forholde seg til omkringliggende bebyggelse; høyden blir lik på begge sider av Strindfjordvegen og Grilstadfjæra.

4.6.3 Utfall

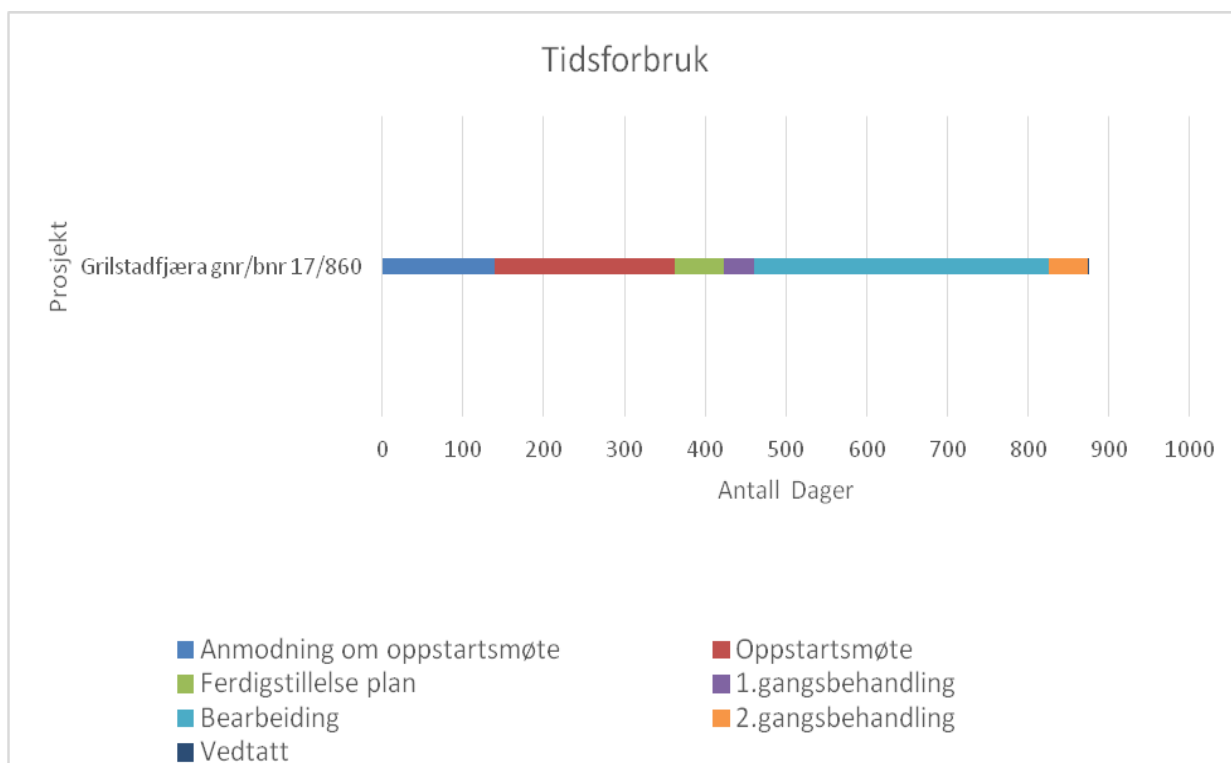
Innspill og merknader til planforslaget er fulgt opp og etterkommet. Vilkår for egenerkjennelse er imøtekommet.

Rådmannen mener at det i kommuneplanens arealdel 2012-2024 er vist tilstrekkelig næringsareal langs stamvegnettet ved Grilstad, og at det er tilstrekkelig areal igjen til kontor/industri på Grilstad, og at bortfall av næringsareal ikke må kompenseres.

Rådmannen mener at planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er utført i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen.

Det anbefales at planforslag med bestemmelser vedtas.

4.6.4 Tidsbruk



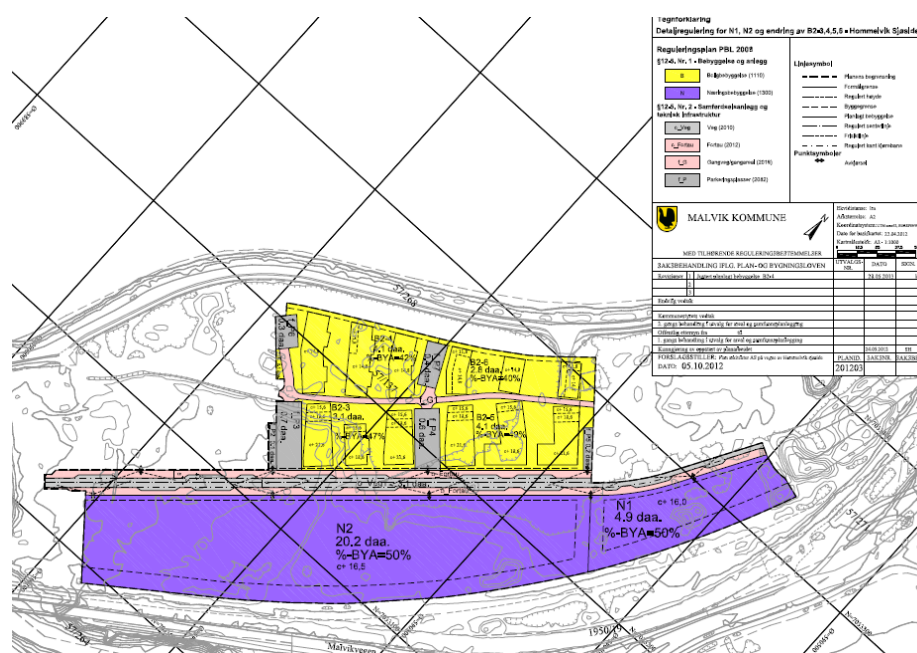
Tabell 4.14 Tidsbruk Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860

Som vi ser av tabell 4.14 over, tok reguleringsprosessen fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan ca 2 år og 5 måneder. Her ser vi at bearbeidingen mellom 1. – og 2. gangsbehandling tok ca 1 år. Dette på grunn av at det skulle endres fra næring- til boligformål og medførte innsigelse fra Fylkesmannen i forhold til støy og byggehøyde.

4.7 Case 7 - Hommelvik Sjøside

Planmyndighet	Malvik kommune
Tiltakshaver	Hommelvik Sjøside Bolig AS
Forslagstiller	PLAN arkitekter AS i samarbeid Svein Skibnes Arkitektkontor AS
Tidsbruk reguleringsprosess	Ca 19 måneder

Tabell 4.15 Hommelvik Sjøside



Figur 4.7 Plankart Hommelvik Sjøside

4.7.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for reguleringsprosessen er en omfattende utbygging i 6-7 etapper over en tidsperiode på 10-12 år. 30 000 kvm er regulert til boligformål og det kan bygges ca 400 leiligheter på arealet. Det er også regulert for næring i området med totalt 35 000 kvm. næringslokaler. Det er utviklet en helt ny infrastruktur i området med hovedvei, strandpromenade, gang- og sykkelvei og store friarealer ned mot fjorden. Hele prosjektet baserer seg på fremtidsrettede løsninger som fjernvarme med Trondheimsfjorden som varmekilde.

4.7.2 Planarbeid

Tiltakshaver for planarbeidet er Hommelvik Sjøside Bolig AS. Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av PLAN arkitekter AS i samarbeid Svein Skibnes Arkitektkontor AS.

Hovedformålet med reguleringsplanarbeidet er å tilrettelegge for en endret boligstruktur innenfor deler av boligfeltet B2, og å klargjøre næringsarealene N1 og N2 for videre utvikling.

Reguleringsendringene medfører en økning av etasjeantallet på boligfelt B2-3 og B2-5 og mindre justering av omriss/form for B2-4 og B2-6 med uendret etasjeantall. Leilighetsbygg på felt B2-3 og B2-5 vil gjennom disse justeringene åpne opp siktlinjer gjennom boligfeltet og ut mot sjøen.

Oppstart ble varslet 24.5.2012 med frist for innspill til planarbeidet 22.6.2012. Det har kommet 3 innspill til planarbeidet.

Planområdet er i kommuneplanen for Malvik kommune 2010 – 2021 avsatt til formålene nåværende boligbebyggelse, og nåværende næringsvirksomhet. Området befinner seg også innenfor hensynssonen hensyn grønnstruktur.

Planforslaget vil avvike fra den gjeldende reguleringsplanen ”Detaljert reguleringsplan” for Moan og Sandfjæra A1 og B2 når det gjelder høyder. Det foreslåtte planforslaget vil øke etasjeantallet på delfelt B2-3 og B2-5 fra 3-4 etasjer til 4-5 etasjer. Forslaget til høydeøkning baseres på følgende vurderinger:

- Hovedprinsipper om variasjon i høyde på bebyggelse videreføres fra forrige plan, men med addert inntrukket 5. etasje på 4 av 6 bygg mot vei.
- Mellomrommene mellom bebyggelsen åpnes mot veien slik at kontakten og sikten mot fjorden blir bedre fra veien og fra bakenforliggende bebyggelse.
- For å opprettholde gode uterom er utnyttelsen økt gjennom addering av en etasje, men med samtidig reduksjon av grunnflaten på byggene.

4.7.3 Utfall

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11 skal ”Detaljregulering for N1 og N2 og endring av B2-3, -4, -5 og -6 – Hommelvik Sjøside” sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres i vist byggegrense mot Havnevegen, samt at byggehøyden for næringsbyggene kan øke fra 9 til 10 meter, noe som vil bety at kotehøyde ferdig tak kan økes med 1 meter i forhold til gjeldende plan.

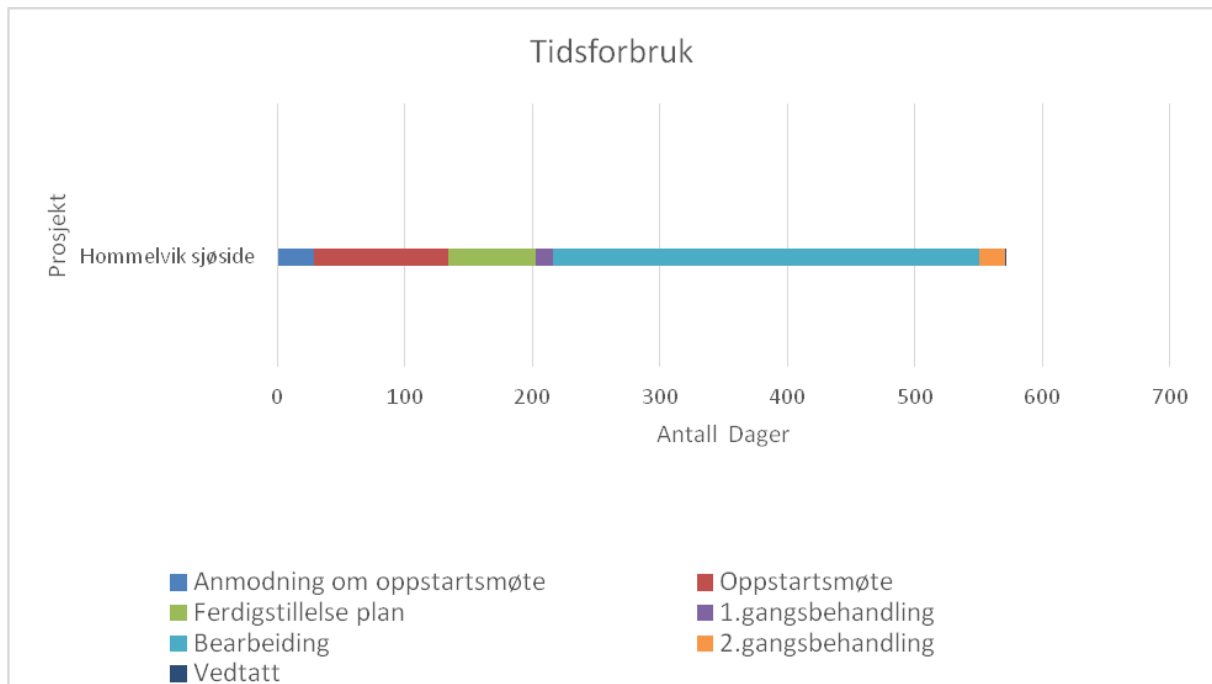
Følgende punkt i planbestemmelse §§ 3.1 Boligbebyggelse og 3.2 Næringsbebyggelse endres til:

”Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner, heisehus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen for øvrig og ikke stikker mer enn 1 meter over topp takhøyde.”

Deler av paragraf 3.2 endres til alternativ 3 i rådmannens saksframlegg for å markere at noe detaljhandel kan tillates:

”Inntil byggegrense mot formålsgrensen mellom N1 og N2 kan tillates detaljhandel av maritimt relaterte eller lignende varer og tjenester. I området for øvrig tillates ikke detaljhandel.”

4.7.4 Tidsbruk



Tabell 4.16 Tidsbruk Hommelvik Sjøside

Som vi ser av tabell 4.16 over, tok reguleringsprosessen fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan ca 1 år og 7 måneder. Her var det utfordringer under bearbeidingen som gikk ut på diskusjoner rundt etasjehøyder, parkering, dagligvare og saksbehandlerfeil.

4.8 Intervju

4.8.1 Lade Allè 59-63

Intervju med Heimdal Bolig AS

Heimdal Bolig AS forteller at det ikke var mange utfordringer i reguleringsprosessen i og med at det forelå en nylig vedtatt områdeplan, men at helt på slutten kom det inn noen nye rekkefølgebestemmelser angående opparbeidelse av veien i Lade alle.

I forhold til reguleringsprosessen med hensyn på tidsbruk forteller Heimdal Bolig AS at det tok 2 måneder å få oppstartsmøte med Byplan, da de ikke hadde kapasitet til å ta det tidligere. I tillegg til dette ble det første tilbakemeldingsbrevet etter innsending sendt til en ikke-eksisterende e-postadresse i feil firma. På grunn av dette mistet Heimdal Bolig AS 8 uker før de tilfeldigvis fant det på postlistene til kommunen. Etter dette var saksbehandlingen relativt rask i følge Heimdal Bolig AS. Saksbehandler jobbet med saksframlegget parallelt med at Heimdal Bolig AS justerte planen ihht kommentarene, så når de først var enige og materialet revidert, så var veien til offentlig ettersyn kort. Ingen særlige merknader ved offentlig ettersyn ga svært kort saksbehandlingstid fram til sluttbehandling.

Heimdal Bolig AS forteller videre at manglende kapasitet hos Byplan og skifte av saksbehandler underveis kan være faktorer som er forsinkende på reguleringsprosessen og at krav om høyt detaljeringsnivå hos enkelte saksbehandlere kan medføre komplettering i flere runder. Stadig nye krav om utredninger er forsinkende hvis det kommer etter hvert i prosessen. Videre sier Heimdal Bolig AS at man noen ganger kan oppleve at det er vanskelig for kommunen å fatte en beslutning, eller at det kommer omkamper på tidligere avklarte tema.

Heimdal Bolig AS forteller at de utfordret kommunen i forhold til byggehøyden. Områdeplanen hadde definert både en maks byggehøyde og maks 5 etasjer. Med terrenget på området var det mulig å bygge 6 etasjer innenfor den gitte byggehøyden. Dette ble avklart tidlig med kommunen. Med samme utnyttelsesgrad (maks BRA) ga det mulighet for en åpnere og «luftigere» plan der utearealet ble prioritert.

Videre forteller de at avgrensningen av nærmiljøanlegget ble endret, slik at solforholdene der ble bedre. Også dette ble tidlig avklart med kommunen i følge Heimdal Bolig AS.

Heimdal Bolig sier at det er generelt to faktorer som er utfordrende i planprosesser: tidsfaktoren og det å få konsistente tilbakemeldinger. Stadige omkamper eller sprikende tilbakemeldinger gjør det vanskelig å få til en effektiv prosess. De sier også at særskilte forhold som må hensyntas og/eller utredes må de få beskjed om tidlig. Etter innsending av plan er det ugreit å få nye utredningskrav. Da kan det ta lang tid før rådgiverne har kapasitet, sier Heimdal Bolig AS. De synes også av og til at kravet til overordnede utredninger er for høyt. Koordinering mellom ulike utbyggingsfelt og deling av utredningskostnader er ikke så enkelt å få gjennomført i praksis.

I forhold til de lovpålagte fristene har Heimdal Bolig AS forståelse for at saksbehandler trenger tid for å få avklart alle forhold ved en kompleks plan, og at de lovpålagte fristene ikke alltid holdes da og sier at det er mer frustrerende dersom en opplever at saken bare ligger i kø uten at noen jobber med den.

Heimdal Bolig forteller at prosessen ikke tok lengre tid på grunn av årsaker fra deres side, men at de justerte planene raskt (innen 1-2 uker) i henhold til tilbakemeldingene fra kommunen.

4.8.2 Lade Allè 67B, 67C og 69

Intervju med Selvaag Bolig AS

I følge Selvaag Bolig AS var det mange utfordringer i reguleringsprosessen, og viser til at området her ble avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel i 2007, mens først i slutten av 2014 ble det igangsatt rivning av bygningsmasse langs Lade Alle. De forteller videre at kommunen krevde områdeplan langs hele Lade Alle og kommunen ikke hadde ressurser til dette selv, så ballen her ble da kastet tilbake til grunneiergruppa.

Grunneiergruppa var i følge Selvaag Bolig en blanding av alt fra profesjonelle utbyggere, til eiere av næringseiendommer som egentlig ikke var interessert i boligutvikling i det hele tatt, og dette gjorde at områdeplanen tok veldig lang tid. I tillegg til dette opplevde Selvaag Bolig AS at administrasjonen i kommunen brukte veldig lang tid på å presse gjennom krav som de ikke hadde grunnlag for å gjøre, men som de ønsket og dermed presset ned utnyttelsen av eiendommene. Dette gikk hovedsakelig på høyder, men også nærmiljøanlegg som noen av eierne da bare måtte påta seg ansvaret for.

Kommunen kom også med en utbyggingsavtale som Selvaag Bolig AS fortsatt ikke har signert, hvor de krever at utbyggerne langs Lade Alle skal være med å spleise på finansieringen av Sirkusparken og Haakon VII's gate. Dette ble noen av utbyggerne med på (Selvaag Bolig AS og Heimdal), mens resten ikke. Kommunen truet derfor med å stoppe reguleringsprosessen hvis ikke dette ble gjort. Betingelsen på det tidspunktet var at Lade Alle ikke skulle oppgraderes, men nå skal denne oppgraderes likevel. Derfor er det igjen diskusjoner rundt avtalene.

I forhold til reguleringsprosessen med hensyn på tidsbruk syntes Selvaag Bolig AS at områdeplanen var spesielt krevende. Kommunen blandet mange krav inn sammen med utbyggingsavtaler og andre prosesser som gjorde at dette bare ble et stort kostbart rot i følge Selvaag Bolig AS. Videre forteller de at grunneiergruppa også spriket i alle retninger, samtidig med at flere av eiendommene da faktisk også ble solgt og nye eiere kom inn flere ganger, så dette tok utrolig lang tid. Detaljplanen gikk som forventet.

Selvaag Bolig AS forteller at det er mange faktorer som fører til at prosessen tar lengre tid. Blant annet krav om utnyttelse, Trondheim Kommune som forsøker å få med mest mulig ansvar over på utbyggerne for å skaffe finansiering, krav om barnehager, krav om

nærmiljøanlegg, krav om søppelsuganlegg, utbyggingsavtaler, uklarheter rundt hvilke krav de kommer til å stille mot eksterne infrastrukturanlegg, nye krav rundt lyd og støy, hvor de kommer inn med konsulentkrav.

Selvaag Bolig AS sier videre at å utfordre kommunen var vanskelig fordi at i tillegg til områdeplan er det også en politisk prosess, hvor faktorer som arbeiderlaget på Lade har hatt stor innflytelse som de har måttet forholde seg til på grunn av høyder og skygge hvor de går inn og påvirker.

Flere av rekkefølgekravene kommer også innunder utbyggingsavtale og her er det uenighet mellom kommunen og Selvaag Bolig AS den dag i dag. Dette går som nevnt over på Haakon VII's gate og Sirkusparken,

At ting tar veldig lang tid og at kriterier endrer seg ofte, samt at det kommer inn nye faktorer hele tiden synes Selvaag Bolig AS er frustrerende, samtidig som kommunen stadig kommer med nye krav mot en grunneiergruppe som langt fra trekker i samme retning.

Selvaag Bolig forteller at det er få lovpålagte frister som en kan hevde i en reguleringsprosess. Forhold som ikke komplett innsendt materiell og ytterligere tilleggskrav gjør at tidsfrister som er lovpålagte blir veldig flytende.

4.8.3 Grilstadfjæra B4, B5 og bhg, gnr/bnr 17/860

Intervju med Grilstad Marina

I følge Grilstad Marina var det få utfordringer i prosessen vedrørende område B4 og B5, mens det ble noe mer diskusjon rundt N4, dette pga at det skulle endres fra næring- til boligformål. Dette innebar innsigelse fra Fylkesmannen i forhold til støy og byggehøyde; soverommene vendte ut mot Strindfjordveien som lå i gul sone på støykart og det medførte til at de måtte endre en del på leilighetene. Når det gjelder byggehøyden ønsket de 5 etasjer, reguleringsplanen sa 3 etasjer og de endte til slutt på 4 etasjer. Dette førte til at prosessen tok veldig lang tid, ca 1 år ekstra på område N4. Grilstad Marina valgte bevisst å ikke utfordre Trondheim kommune i forhold til reguleringsplan i B4/B5 område da de ønsket å komme raskest mulig i gang med salget.

I forhold til tidsbruk så tok hele prosessen ca 2 år. Grilstad Marina hadde en god opplevelse med Trondheim kommune gjennom hele prosessen. De satte tidlig en framdriftsplan og de opplevde at kommunen var god til å si i fra dersom de trengte lengre frister. Grilstad Marina sin erfaring er at dersom de gjør en grundig jobb fra starten av og leverer et godt planutkast styrer man mye av tidsbruken i prosessen selv samtidig som de får bedre kontakt/service av kommunen.

Grilstad Marina opplevde at det var mange avdelinger å forholde seg til i Trondheim kommune, noe som førte til at ting tok lengre tid, som igjen fører til økte kostnader. Dette var i følge Grilstad Marina frustrerende.

4.8.4 Hommelvik Sjøside

Intervju med Hommelvik Sjøside AS

Hommelvik Sjøside fikk noen utfordringer underveis i forhold til blant annet geoteknikk. Det innebar at kvikkleire fra annen tomt ville få utløp over tomten til Hommelvik Sjøside. Malvik Kommune skulle i utgangspunktet undersøke risikoen for et ras, men ombestemte seg underveis i prosessen og mente at det var Hommelvik Sjøside sitt ansvar. Dette var de ikke enige og det endte til slutt med at de delte kostnadene for undersøkelsen.

En annen utfordring var i følge Hommelvik Sjøside at Malvik Kommune til tider ikke hadde ressurser til å håndtere prosessen på en tilfredsstillende måte. Dette gikk i hovedsak ut på at dersom en saksbehandler i kommunen var fraværende stoppet prosessen opp.

I forhold til områdereguleringen var Hommelvik Sjøside fornøyd med hensyn på tidsbruken og opplevde prosessen som ryddig. Detaljreguleringen derimot utartet seg til å bli en lang prosess på grunn av blant annet diskusjoner rundt etasjehøyder, parkering, dagligvare og saksbehandlerfeil som medførte 6 ukers forsinkelse. Hommelvik Sjøside var derfor ikke fornøyd med tidsbruken i forhold til detaljreguleringen.

Som nevnt ovenfor ble det noen diskusjoner i forhold til at Hommelvik Sjøside ikke var fornøyd med detaljreguleringsplanen. Det gjaldt blant annet høyder; områdereguleringen sa maks 3.etasjer, men i detaljreguleringen ønsket Hommelvik Sjøside flere etasjer. Videre var det diskusjoner rundt parkeringsdekning. Hommelvik Sjøside foreslo at gateparkering skulle være en del av dette, men Malvik kommune avslo pga at det var de som eide gaten. I forhold til dagligvare sa Malvik kommune at dette ikke var tillatt da det var regulert til maritim virksomhet. Hommelvik Sjøside sa at de ikke kunne fortsette byggingen uten en dagligvarebutikk. Malvik kommune går etter hvert med på at det blir bygd dagligvarebutikk.

I følge Hommelvik Sjøside var det mest frustrerende i prosessen at Malvik kommune er litt for små til å håndtere en så stor utbygging, samt at det politisk gjøres vedtak på sviktende grunnlag og bak lukkede dører.

Kapittel 5

Diskusjon

I våre undersøkelser om hva som er utfordringene i en reguleringsprosess, samt hvordan tidsbruken i prosessen er, har vi fått kartlagt flere faktorer. Vi fikk gode og detaljerte svar fra alle intervjuobjektene, samtidig som vi har sett på tidligere forskning og teori rundt temaet. Vi ser en klar sammenheng mellom teori og undersøkelsene våre. Dette skal vi forklare nærmere under.

Reguleringsprosessen hos kommunene synes både å være tidkrevende og til dels uforutsigbar. Her kommer det fram flere faktorer fra flere av intervjuobjektene. Noe av det som går igjen er at prosessen kan ta lengre tid da det går mye ressurser med på kommunikasjon fram og tilbake innad i kommunen, og det var mange å forholde seg til.

Heimdal Bolig opplevde at manglende kapasitet hos Byplan og skifte av saksbehandler underveis var faktorer som var forsinkende på reguleringsprosessen. De opplevde også at stadig nye krav om utredninger var forsinkende dersom de kom underveis i prosessen. De mener også at det er viktig å få beskjed tidlig i prosessen dersom det er særskilte forhold som må tas hensyn til/utredes; at det ikke er greit å få nye utredningskrav fra kommunen etter innsending.

I rapporten fra Konkurransetilsynet kommer det frem at forsinkelser i en reguleringsprosess ofte kommer av mangelfull kommunal saksbehandlingskapasitet, kapasitetsutfordringer, mangel på fagmiljø i innad i kommunen, mangelfullt innhold i innlevert privat planforslag, uoverensstemmelser mellom planforslaget og overordnet kommunalt plangrunnlag og vedtatte rammebetingelser, endring av arealbruksformål, samt behov for å komme til enighet om rekkefølgekrav. Dette ser vi går igjen hos de fleste av intervjuobjektene våre. Vi har sett flere tilfeller hvor det innsendte planforslaget har måttet blitt sendt i retur fra kommunen på grunn av mangelfullt innhold. Dette fører jo da til en forlengelse i prosessen som skyldes utbygger selv.

Når det gjelder kapasitetsutfordringer er Hommelvik Sjøside et fint eksempel på dette. Hommelvik Sjøside opplevde store frustrasjoner med Malvik Kommune, som følge av at

kommunen til tider ikke hadde ressurser til å håndtere prosessen på en tilfredsstillende måte. Dette gikk i hovedsak ut på at dersom en saksbehandler i kommunen var fraværende stoppet prosessen opp. De mener derfor at kommunen nok har litt for få ressurser til å håndtere en såpass stor utbygging som Hommelvik Sjøside er.

Når det gjelder uoverensstemmelser mellom planforslaget og overordnet kommunalt plangrunnlag, ser vi at dette også gjelder flere av våre intervjuobjekter. Blant annet Grilstad Marina, som opplevde at det ble utfordrende da de skulle endre fra nærings- til boligformål. De møtte flere innsigelser, som førte til at prosessen tok lang tid – ca 1 år ekstra.

Vi ser fra intervjuet med Heimdal Bolig vedrørende Lade Alle 59-63 at de noen ganger kunne oppleve at det er vanskelig for kommunen å fatte en beslutning, eller at det kommer omkamper på tidligere avklarte tema. I tillegg opplevde de at sprikende tilbakemeldinger kunne være en utfordring da det gjør det vanskelig å få til en effektiv prosess. Vi ser også at Selvaag Bolig sier noe av det samme; at kriteriene ofte endrer seg samt at kommunen stadig kommer med nye krav. Usikkerheten knyttet til tidsbruk og utfall, gjør det vanskelig å planlegge fremtiden i enkeltprosjekter, og setter krav til at aktørene har mulighet til å binde kapital over tid.

I følge Selvaag Bolig brukte administrasjonen i kommunen veldig lang tid på å presse igjennom krav som de ikke hadde grunnlag for å gjøre, og presset dermed ned utnyttelsen av eiendommene. Dette gikk hovedsakelig høyder, men også nærmiljøanlegg som noen av eierne måtte påta seg ansvaret for.

Dette gjenspeiler seg også i Knut Hasle sine funn, hvor det kommer frem at utbyggerne finner rekkefølgebestemmelser som belastninger for prosjektene og at det fører til mye diskusjoner, særlig gjelder dette ved fordelig av kostnadene. Dette ser vi går igjen i svarene vi har fått fra intervjuobjektene våre; de mener selv at de får litt for store krav/kostnader fra kommunen, som medfører uenigheter og forlengelse av prosessen da de mener at deler av kravene bør tilfalle kommunene selv.

Som det kommer frem av Leikvam og Olsson må utbyggere være klar over at man som aktør langt på vei er prisgitt kommunens fortolkning av rekkefølgebestemmelsene når

utbyggingsavtalen inngås. Det er derfor viktig å ha et sterkt fokus på en tydelig formulering av bestemmelsene når reguleringsplanen vedtas, slik at unødige kostnader i utbyggingsavtalen unngås.

I Konkurransetilsynets rapport kom det frem at blant årsakene til forsinkelser i prosessen oppgis det pålegg om kostnadskrevende rekkefølgetiltak. Vi ser en sammenheng mellom rapporten og våre case, da Selvaag Bolig opplevde at kommunen kom med en utbyggingsavtale hvor de krever at utbyggerne langs Lade Alle skal være med å spleise på finansieringen av Sirkusparken og Haakon VII's gate. Noen av utbyggerne ble med på dette, mens andre ikke. Dette førte til at kommunen truet med å stoppe reguleringsprosessen hvis dette ikke ble gjort. Heimdal Bolig opplevde også dette, i form av høye kostnader forbundet med rekkefølgekrav. Dette førte til at prosessen tok lengre tid enn den ellers ville gjort, da de motsatte seg kravet.

I følge Leikvam og Olsson har det vært en trend de siste årene at kommunen stiller større og mer omfattende krav til økonomiske bidrag fra utbygger, dette har omtrent samtlige av våre intervjuobjekt opplevd.

Dette fremgår også av Konkurransetilsynets rapport hvor det blir påpekt at utbyggingsavtaler sjelden blir inngått før endelig sluttbehandling og godkjenning av reguleringsplanene. På dette tidspunktet kan innhold, og ikke minst kostnadene som utbygger er forpliktet til å bære, ha endret seg vesentlig. Dette fører til at de kommer senere i gang og at det blir vesentlig dyrere enn planlagt.

Som vi ser av tabellen under, har reguleringsprosessene variert fra i underkant av 1 år til ca 3 år, med Grilstadfjæra B5 og bhg som den raskeste prosessen og Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860 som den mest langvarige prosessen. Det vi kan se at går igjen som fellestrekk hos alle utenom Lade Alle 65, er at fasen "ferdigstillelse plan" er kortvarig.

Videre ser vi at fasen "bearbeiding" er en relativt langvarig prosess hos de fleste eiendomsutviklerne vi har intervjuet. Med det mener vi at fasen har tatt lengre enn 100 dager. Dette gjenspeiler seg også i Konkurransetilsynets rapport, hvor de fleste aktørene har pekt på innsigelser, eller varsel om innsigelser, mot planforslaget fra en offentlig myndighetsinstans eller fagetat som årsak til forsinkelser i prosessen.

Vi ser også at våre funn i noen grad samsvarer med det Olsson, Sørensen og Leikvam (2015) sier; at fasene i en reguleringsprosess i Trondheim Kommune i gjennomsnitt er angitt å være 449 dager. Dette gjenspeiler seg også i 3 av casene våre.

Proessen	År
Utvikle en reguleringsplan, konsultasjoner med kommunen	1/2-1
Første innsending	1/4
Andre innsending og vedtak	1/2-1

Tabell 2.1 Tidsbruk i ulike deler av en gjennomsnittlig reguleringsprosess innenfor eiendomsutvikling

Vi har også sett nærmere på minimum og maksimum antall dager brukt i hver enkelt fase, samt gjennomsnittlig antall dager. Dette har vi satt opp i tabell 5.1 nedenfor.

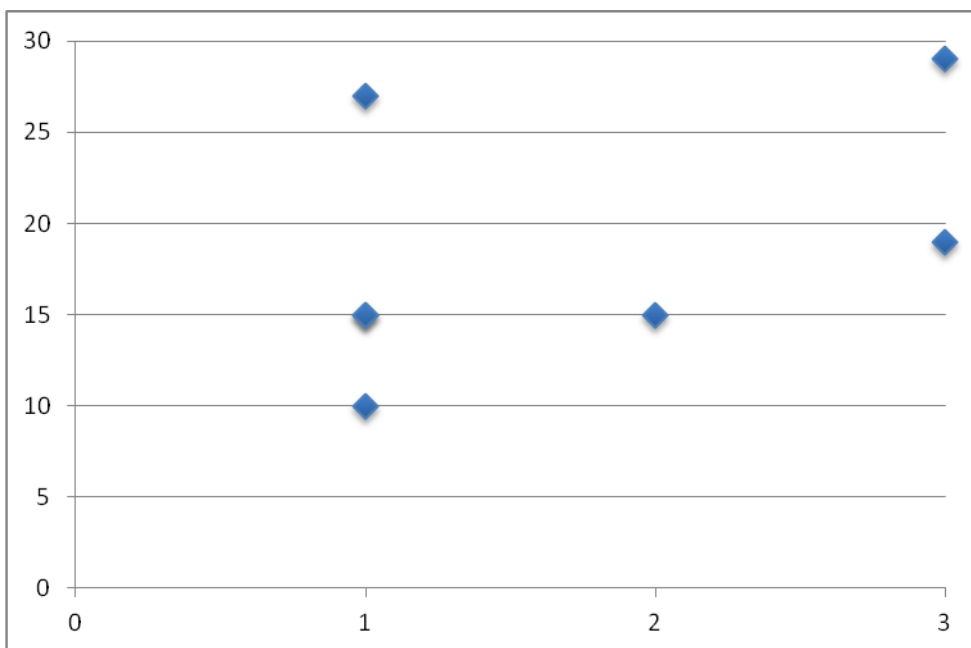
Faser	Fra anmodning om oppstartsmøte til oppstartsmøte	Fra oppstartsmøte til ferdigstillelse plan	Fra ferdigstillelse av plan til 1.gangs-behandling	Fra 1.gangs-behandling til bearbeiding	Fra bearbeiding til 2.gangs-behandling	Fra 2.gangs-behandling til vedtak
Min/maks antall dager	12/140	76/244	13/316	13/105	29/365	20/58
Gjennomsnittlig antall dager	59	153	90	41	184	41

Tabell 5.1 Oversikt tidsbruk (min/maks og gjennomsnitt antall dager)

Som vi ser av tabellen er det store variasjoner i de forskjellige fasene. Den fasen hvor variasjonene er størst er fra bearbeiding til 2.gangsbehandling. For Grilstadjæra B4 tok det 29 dager, mens for Grilstadjæra gnr/bnr 17/860 tok det 365 dager. Grunnen til dette, i følge Grilstad Marina, var at på Grilstadjæra B4 var de bevisste på ikke å utfordre kommunen på noe vis da de ville ha saken raskt behandlet og vedtatt. Grilstadjæra gnr/bnr 17/860 derimot skulle reguleres fra næring- til boligformål og dette innebar flere innsigelser. I tillegg utfordret de kommunen vedrørende byggehøyde, noe som medførte at

prosessen tok såpass lang tid.

Vi har videre satt opp sammenhengen mellom grad av utfordring og total tidsbruk i figur 5.1 under. Vi har definert grad av utfordring på en skala fra 1-3, hvor 1 tilsvarer ingen utfordring, 2 tilsvarer noen grad av utfordring (eiendomsutvikler har utfordret kommunen på ett punkt) og 3 tilsvarer høy grad av utfordring (eiendomsutvikler har utfordret kommunen på to eller flere punkt). Tidsbruk er definert i antall måneder (0-30). I to av casene tok prosessen 15 måneder og det var ingen grad av utfordring, derfor fremkommer det som kun ett punkt i figuren.



Figur 5.1 Sammenheng mellom grad av utfordring og total tidsbruk I

Case	Lade Allè 59-63	Lade Allè 65	Lade Allè 67B, 67C og 69	Grilstadfjæra B4	Grilstadfjæra B5 og bhg	Grilstadfjæra gnr/bnr 17/860	Hommelvik Sjøside
Grad av utfordring/ antall mnd	2/15	1/27	1/15	1/15	1/10	3/29	3/19
Type utfordring	-Bygge- høyder	Ingen	Ingen	Ingen	Ingen	-Bygge- høyder - Formåls- endring	-Bygge- høyder - Parkering

Tabell 5.2 Sammenheng mellom grad av utfordring og total tidsbruk II

Som vi ser av tabellen over, har to av aktørene utfordret i høy grad. Èn aktør har utfordret i noen grad og fire av aktørene har ikke utfordret kommunen i noen grad. Her kan vi se en liten sammenheng; der hvor eiendomsutviklerne har utfordret kommunen når det gjelder planforslaget har den totale prosessen stort sett tatt lenger tid. Der vi ser at eiendomsutvikler har utfordret i ingen, eller liten grad, går planforslaget raskt igjennom prosessen. Men her ser vi at det er èn aktør som skiller seg litt ut; Lade Allè 65 har ikke utfordret kommunen i noen grad, men her tok prosessen over gjennomsnittet lang tid (27 måneder).

Vi har ovenfor diskutert flere interessante funn og vi ser flere klare sammenhenger. Dette kommer vi nærmere tilbake til i vår konklusjon i neste kapittel.

Kapittel 6

Konklusjon og anbefalinger

6.1 Konklusjon

Vårt mål med oppgaven har vært å få svar på problemstillingen, som er;

Hvilke utfordringer kan oppstå i en reguleringsprosess, sett fra en eiendomsutviklers perspektiv?

- Hvilke "tidstyver" finnes i en slik prosess?

Det er flere utfordringer som kan oppstå i en reguleringsprosess. Det vil alltid være variasjoner fra prosjekt til prosjekt ut i fra blant annet størrelse på prosjektet, grad av samsvar mellom innsendt plan og reguleringsplan og området prosjektet ligger i. Alle disse faktorene kan hver for seg føre til økt tidsbruk og økte kostnader for eiendomsutvikler. Gjennom våre undersøkelser kan vi se at det er mange av de samme utfordringene og "tidstyvene" som går igjen.

Vi ser at utfordringer og "tidstyver" går inn i hverandre, da en utfordring ofte fører til at prosessen tar lengre tid og omvendt. De utfordringene som har gått igjen hos flere av eiendomsutviklerne vi har intervjuet er innsigelser fra ulike instanser, kostnadskrevenne rekkefølgekrav fra kommunen, og ressursene i kommunen. I forhold til innsigelser ser vi at bearbeidingsfasen (den fasen hvor man bearbeider innsigelsene) tar relativt lang tid hos samtlige av våre intervjuobjekt. Dette er til en viss grad uavhengig av utfordringer fra eiendomsutvikler sin side, men vi ser en liten økning i tidsbruk hvor eiendomsutvikler har utfordret kommunen.

Kostnadskrevenne rekkefølgekrav er også nevnt som en utfordring blant flere, og da gjerne med tanke på at prosessen stopper litt opp da det oppstår diskusjoner vedrørende hvem som skal betale og utføre disse kravene. Dette er altså en faktor som både er kostbar og tidkrevende. Til sist er ressursene i hver enkelt kommune også nevnt som en utfordring, da man alltid er avhengig av faglig dyktige og tilstedeværende ansatte.

Disse faktorene som er nevnt over har også gått igjen som de mest sentrale "tidstyvene"

hos samtlige av eiendomsutviklerne. Innsigelser og hvor raskt forslagsstiller svarer ut disse, kostnadskrevende rekkefølgekrav og manglende ressurser i kommunene har medført en lang bearbeidingsfase.

Vi har undersøkt om det finnes en sammenheng mellom grad av utfordring fra eiendomsutvikler sin side og tidsbruk. I casene våre ser vi at det er en viss sammenheng, da tidsbruken på reguleringsprosessen øker i takt med grad av utfordring. Vi ser derimot at et case ikke viser denne tendensen, da de ikke utfordret kommunen, men hadde likevel den nest lengste prosessen. Vi tolker det slik at det ikke nødvendigvis behøver å være en sammenheng mellom grad av utfordring fra en eiendomsutvikler sin side og tidsbruk, men at det er flere faktorer som spiller inn.

Innsigelser slik de forekommer i dag fremstår som den største utfordringen for en raskere og mer forutsigbar prosess. For å sikre en mer effektiv innsigelsesordning bør innsigelsene i større grad koordineres. Videre bør man vurdere å begrense bruken av innsigelser og at innsigelsesordningen blir mer forutsigbar. Slik den fungerer i dag gir den en liten grad av forutsigbarhet for forslagsstillere generelt. En effektiv og forutsigbar reguleringsprosess vil øke fleksibiliteten for alle aktørene i markedet.

Som vi kan se fra våre resultater og som nevnt over er det flere utfordringer som går igjen hos samtlige av våre intervjuobjekt. Disse utfordringene kan også betegnes som ”tidstyver” da de automatisk fører til at prosessen tar noe lengre tid. Våre resultater samsvarer med hva tidligere forskning og rapporter viser. Under har vi kommet med noen forslag til videre forskning rundt temaet.

6.2 Anbefalinger til videre forskning

Vi mener at noen sentrale spørsmål for videre forskning kan være om endret regelverk vedrørende klage / klagebehandling vil gi et raskere tidsforløp, om endret regelverk vedrørende bruk av innsigelser vil gi et raskere tidsforløp, og om prosessen hadde vært raskere dersom eiendomsutviklerne hadde satt seg grundig inn i offentlige krav.

Videre kunne man også regne på om de prosjektene hvor man ikke utfordrer kommunen er mindre lønnsomme enn de som strekker grenser. Da kunne man kanskje finne noe vedrørende om det er lønnsomt å utfordre eller ikke.

Referanseliste

Atkin, B. og Brooks, A. (2009). *Total Facilities Management*.

Børrud, E. (2005). *Bitvis byutvikling – møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*.

Cadman, D. og Topping, R. (1995). *Property development, fourth edition*.

Colley, B. (2005) *Practical Manual of Land Development, fourth edition*. McGraw-Hill Professional.

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

Gripsrud, G., Olsson, U. H. og Silkoset, R. (2004). *Metode og Dataanalyse – med fokus på beslutninger i bedrifter*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. 1. utgave. Fagbokforlaget.

Hasle, K. (2013). *Rekkefølgebestemmelsenes betydning for gjennomføring av plan*. Universitet for Miljø- og biovitenskap, Ås.

Haugen, T. (2008). *Facility Management. Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger*. NTNU, Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.

Historisk arkiv, Regjeringen. *Reguleringsformål og reguleringsbestemmelser*. Lastet ned 4.3.2015 fra

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Bondevik-II/md/Veiledninger-og-brosjyrer/2005/t-1381-reguleringsplan-bebyggelsesplan/4/id445878/>

<http://www.grilstadmarina.no/>

<http://www.hommelvik-sjoside.no/prosjektet/>

Jacobsen, D. I. (2013). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Kristiansand: Høyskoleforlaget.

Klima- og miljødepartementet.(2001-2002). *Ot.prp. nr. 113 (2001-2002)*. Lastet ned 1.3.2015 fra

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/otprp-nr-113-2001-2002-/id170359/?docId=OTP200120020113000DDDEPIS&q=skjematisk&navchap=1&ch=2#KAP2-1-2>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015). *Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven*. Lastet ned 5.5.2015 fra

<https://www.regjeringen.no/nb/dokumenter/ikrafttredelse-av-endringer-i-plan--og-bygningsloven-plandelen/id2395840/>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet.(2014). *Fra planlegging til ferdigstillelse av boligprosjekt*.

Konkurransetilsynet. (2015). *Konkurransen i boligutviklermarkedet*.

Leikvam, G. og Mehaug, C. (2012). *Foreløpig utkast til kompendium i Eiendomsutvikling og arealplanlegging*. NTNU, Trondheim.

Midtsjø, L.(2015). *Regjeringen gleder seg over boligkritikk: – De rødgrønne har ikke hatt nok prisfokus*. Lastet ned 15.2.2015 fra

<http://e24.no/privat/eiendom/regjeringen-gleder-seg-over-boligkritikk-de-roedgroenne-har-ikke-hatt-nok-prisfokus/23393489>

Nordahl, B. (2012). *Boligbyggingens to jokere: byggegrunn og regulering*. Universitetet for miljø og biovitenskap, Ås.

Olsson, N., Sørensen, A.Ø. og Leikvam, G. (2015). *On The Need for Iterative Real Estate Projects Models – Applying Agile Methods In Real Estate Developments*. NTNU, Trondheim.

Oland, O. (2010). *Eiendomsutvikling i tidlig fase og prosjektutviklerens utfordringer og problemer*. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Ås.

Olsson, N. (2011). *Praktisk rapportskrivning*. Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.

Repstad, P. (1993). *Mellom nærhet og distanse, kvalitative metoder i samfunnsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.

Røsnes A.E. og Kristoffersen Ø.R. (2009) *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Senter for eiendomsfag, Oslo.

Skedsmo kommune.(2015). *Utarbeide planforslag*. Lastet ned 5.4.2015 fra <https://www.skedsmo.kommune.no/Teknisk-sektor/Utarbeide-planforslag/>

Sæbøe, O. E. og Blakstad, S. H., (2009). *Eiendomsutvikling og forvaltning. Fasilitetsstyring – Facilities Management. Verdiskapning – Verdiøkning – Verdibevaring*. NTNU, Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.

Trondheim Kommune – *Kommuneplanens arealdel 2006-2018, delrapport 3 Analyse av arealutvikling innenfor næringsvirksomhet*. (2006)

Zimmermann, L. (2012). *Bruksendring – en innføring i plan- og bygningslovens regler for praktikere*. Oslo: Senter for eiendomsfag.

Vedlegg 1 Intervjuguide

1. Møtte dere på utfordringer underveis i reguleringsprosessen, i så fall hvilke?
2. Hvordan opplevde dere reguleringsprosessen med hensyn på tidsbruk?
3. Var det noen deler av prosessen som tok lengre/kortere tid, i så fall hvilke?
4. Har dere noen eksempler på faktorer som fører til at prosessen tar lengre tid?
5. Utfordret dere kommunen på noe vis i reguleringsprosessen med hensyn til reguleringsbestemmelsene? F.eks i forhold til utnyttelsesgrad, rekkefølgebestemmelser etc.
6. Hva synes dere er mest frustrerende med en slik prosess?
7. Har kommunen forholdt seg til de lovpålagte fristene som er satt?
8. Tok prosessen lenger tid enn forventet på grunn av årsaker fra deres side?