

Per Christian Frøislie

Transformasjon av eiendom i Longyearbyen

Hvordan få en helhetlig strategisk
arealutvikling?



Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning

Trondheim, juni 2013



Oppgavens tittel: Transformasjon av eiendom i Longyearbyen – Hvordan få til en helhetlig strategisk arealutvikling?	Dato: 22. juni, 2013		
	Antall sider (inkl. bilag): 98		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Per Christian Frøislie			
Faglærer/veileder:			
Eventuelle eksterne faglige kontakter/veiledere: August E. Røsnes, UMB			

Ekstrakt:

I Longyearbyen er det stort fokus på manglende regulerte boligtomter, samtidig som det er utarbeidet en overordnet arealføring for deler av Sjøområdet om å transformere arealet til boligformål, som ennå ikke er påbegynt etter flere år.

Opgaven har til hensikt å belyse transformasjon av eiendom i Longyearbyen, gjennom å kartlegge rammevilkår i Longyearbyen samt besvare hvilke strategier som kan benyttes, og hvordan disse kan anvendes. Sjøområdet er brukt som case for å belyse problemstillingen og besvare forskningsspørsmålene.

Litteraturen har fokus på tidligfasen i eiendomsutviklingen gjennom blant annet å se på forskjellige styringsformer for arealbruk, usikkerhet i styring av denne, og strategimodeller. Det er blitt valgt empirisk design med ett case-studie og brukt intervju, litteraturstudie og dokumentstudie for datainnsamling.

Selv om Longyearbyen er en del av kongerike Norge, er det enkelte andre rammer som caset må forholde seg til, både gjennom politiske rammer, men også gjennom lover og forskrifter. Svalbardmiljøloven er veldig sentral og regulerer arealplanlegging. Plannivået i Longyearbyen har kun ett nivå.

Det er benyttet tre reguleringsmodeller som grunnlag for strategi med fokus på hvem som initierer, regulerer og bygger ut. Samarbeid mellom grunneier og Longyearbyen lokalstyre var viktig for transformasjon. Estimater som er utført er kun basert på at det er lønnsomt å bygge små leiligheter med tradisjonell- og forhandlingsmodell. Når lønnsomhet ikke er tilstede, kan markedet være vanskelig å få til å agere.

Initiering av transformasjon er avhengig av Longyearbyen lokalstyre, men de har foreløpig ikke lagt noen strategier eller planer om å initiere denne prosessen. Siden store deler av området er bortfestet, må det avdekkes så tidlig som mulig virkemidler som erstatningsareal og lignende. Sekvensiellmodellen er en modell som kan benyttes i kombinasjon med de forskjellige fasene i planmodellen. Det er usikkerhet om festene er villige til å endre formålet, og en utvikling av området kan være avhengig av om transformasjonen er lønnsom.

For å få til en helhetlig strategisk arealutvikling vil det være viktig å avdekke stedsutviklingsalternativene i samråd og forhandlinger mellom festerne, grunneier og Longyearbyen lokalstyre.

Stikkord:

1. Transformasjon
2. Eiendomsutvikling
3. Strategi
4. Longyearbyen


(sign.)

Forord

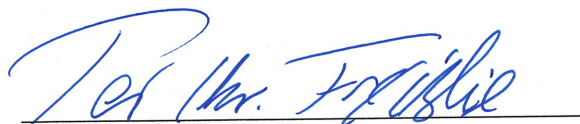
Masteroppgaven er skrevet som avsluttende del på masterstudiet i eiendomsutvikling og -forvaltning ved Norges Teknisk Naturvitenskapelige Universitet (NTNU).

Jeg jobber som eiendomsforvalter for Store Norske Spitsbergen Grubekompani AS. En av arbeidsoppgavene er å forvalte Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS grunneiendommer, deriblant eiendommen i Longyearbyen. I denne masteroppgaven har jeg valgt tema "Transformasjon av eiendom i Longyearbyen" for å se om det er noen eiendommer som kan omdannes fra næring til boligformål, samtidig som jeg ønsket å få mer kunnskap om tidlig fase i eiendomsutviklingen.

En stor takk til min eksterne veileder professor, August E. Røsnes ved Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) for konstruktive kommentarer og forslag til litteratur fra alle verdens hjørner. En takk til medstudenter og førsteamanuensis Geir Hansen for innspill under samlingene til utarbeidelse av masteroppgaven, men også til min bakvakt for veileder professor Nils Olsson.

Jeg ønsker også å gi en takk til alle som har bidratt i oppgaven og da spesielt til min kone som har bidratt slik at jeg kunne bruke fritiden min til skriving av oppgaven.

Til sist vil jeg takke Store Norske Spitsbergen Grubekompani AS for å ha betalt for masterstudiet og her vil jeg gi en spesiell takk til min tidligere sjef Ester Kundsén som overtalte meg til å søke på studiet.



Per Chr. Frøislie

Longyearbyen, 18.6.2013

Sammendrag

Formålet med oppgaven var å se hvordan transformasjon av eiendom i Longyearbyen kan gjennomføres på et strategisk nivå på bakgrunn av den overordnede arealføringen. Tema for problemstillingen er ”*Transformasjon av eiendom i Longyearbyen – Hvordan få til en helhetlig strategisk arealutvikling?*”, og hvor følgende forskningsspørsmål blir besvart:

1. Hvilke rammevilkår finnes i dag?
2. Hvilke strategier kan benyttes?
3. Hvordan kan strategien anvendes?

Litteraturen som er blitt benyttet har i stor grad hatt fokus på tidligfase i eiendomsutviklingsprosesser. I litteraturen er reguleringsmodellene tradisjonell-, forhandlings- og markedsbasert modell brukt som grunnlag for strategier.

I oppgaven har jeg benyttet empirisk design hvor det er blitt gjennomført ett case-studie. Metodisk har jeg benyttet meg av den kvalitative metoden med intervju som primærdata, og dokumentstudie og litteraturstudie som sekundærdata.

Hvilke rammevilkår finnes i dag? Svalbardmiljøloven er den viktigste i forvaltningsøyemed og regulerer arealplanlegging på Svalbard. Plannivå på Svalbard er på ett nivå og hvor deler av arealplan kan erstattes ved å utarbeide delplan. Planmyndighetene har få virkemidler, men kan bruke erstatningsareal og å få markedet til å agere. Andre faktorer som begrenset energiforsyning og tilgang til regulert tomer er også rammer for eiendomsutviklingen.

Hvilke strategier kan benyttes? På bakgrunn av de tre modellene som er blitt vurdert, er det usikkerhet knyttet til disse i alle faser, men det er kun den tradisjonell- og forhandlingsbaserte modellen som var lønnsomt basert på foreløpige estimat. Den forhandlingsbaserte var mest i tråd med hvilken løsning informantene mente det skulle være.

Hvordan kan strategien anvendes? Planmyndighetene vil være sentrale i forhold til å initiere prosessen. Gjennom å avdekke risiko i en tidlig fase basert på sekvensiellmodellen, hvor det benyttes planredskap, prosesser og virkemidler i fasene til den valgte planmodellen. Utvikling av området vil være avhengig om det er lønnsomt. Om det finnes et boligmarked, vil utbyggingen variere i forhold til tiltak man har gjort ovenfor de som har festeretten.

Gjennom samråd og forhandlinger mellom de private aktørene og myndighetene kan man få til en helhetlig strategisk arealutvikling.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
Innholdsfortegnelse	4
Figuroversikt	5
Tabelloversikt	6
1 Innledning	7
1.1 Bakgrunn	7
1.2 Formål og problemstilling	9
1.3 Avgrensninger	9
1.4 Oppgavens oppbygging	9
2 Litteraturgjennomgang og teori	10
2.1 Begreper og terminologi	10
2.2 Litteraturgjennomgang	10
2.3 Teori	10
3 Metode	21
3.1 Valg av forskningsdesign	21
3.2 Valg av metode	21
3.3 Valg av empirisk design	22
3.4 Datainnsamling	23
3.5 Validitet og reliabilitet	25
3.6 Analyse av data	26
4 Longyearbyen som sted for planlegging og eiendomsutvikling - Case-studie	27
4.1 Forhistorie	27
4.2 De fysiske stedsutviklingsalternativene	29
4.3 Strategiske utfordringer til planleggingen og eiendomsutviklingen i Longyearbyen	31
4.4 Kort beskrivelse - Sjøområdet	36
4.5 Gjeldende reguleringsplaner	38
4.6 Styringsteknologien	40
4.7 Aktuelle områder for planlegging og eiendomsutvikling med eksisterende situasjon	51
4.8 Strategimodeller	56
4.9 Hva er lønnsomt å bygge?	59
5 Ulike fremgangsmåter for fysisk stedsutvikling i Longyearbyen	67
5.1 Behov for boligområder	67
5.2 Rammer for transformasjon	68

5.3	Styrt utvikling.....	70
5.4	Hvilke strategier kan benyttes?.....	71
5.5	Hvordan kan strategien anvendes?.....	75
6	Konklusjon.....	78
6.1	Hvilke rammevilkår finnes i dag?.....	78
6.2	Hvilke strategier kan benyttes?.....	78
6.3	Hvordan kan strategien anvendes?.....	79
6.4	Forslag til videre arbeid.....	80
7	Referanser.....	82
8	Vedlegg.....	89
8.1	Longyearbyen tettsted plankart (LL, 2009).....	89
8.2	Intervjuguide.....	90
8.3	Salgsbudsjett bolig.....	92
8.4	Tilknytningsgebyr LL.....	95
8.5	Boligpriser og salgsstatistikk for alle boliger Longyearbyen.....	96
8.6	Uttaksskjema master.....	97

Figuroversikt

Figur 1: Kart over Longyearbyen og omegn hvor stedsnavn og enkelte funksjoner er markert (Store Norske, 2012 ₁).	8
Figur 2: Kombinasjonsmuligheter av plantyper i Norge for byggesaksbehandling (Røsnes & Kristoffersen, 2010).	17
Figur 3: Kombinasjonsmuligheter av plantyper for grunnlag til byggesaksbehandling i Longyearbyen (Veileder til byggeforskrift for Longyearbyen, 2012).	17
Figur 4: «Gangen i eiendomsutvikling» (Røsnes & Kristoffersen, 2010).	18
Figur 5: Samhandlingsmodellen som viser aktørene i reguleringsprosessen (Røsnes & Kristoffersen, 2010).	19
Figur 6: Case-studie metode ved bruk av flere case-studier (Yin, 2003).....	23
Figur 7: Tidslinje for de første planene i Longyearbyen etter 1970 (Egeland, 2000).....	28
Figur 8: Hovedtyngden av boligbebyggelsen i Longyearbyen.	29
Figur 9: Befolkningsutvikling på Svalbard og antall årsverk i Longyearbyen (Bjørnsen & Johansen, 2012).	33
Figur 10: Antall festeavtaler for boligformål som er inngått per år i perioden 2000 til og med 2012.	33
Figur 11: Antall ferdigstilte boenheter i Longyearbyen (Bjørnsen & Johansen, 2012).	34
Figur 12: Olje og gassressurser på Norsk kontinentalsokkel per mars 2012 (Dagens Næringsliv, 2013).	36

Figur 13: Bilder fra Sjøområdet i februar 2013. De øverst bildene viser deler av det sørlige Sjøområdet, mens de to nederste viser nordlige, med henholdsvis næringsvirksomhet langs veien (høyre) og naustområdet (venstre).....	38
Figur 14 Plankart for næringsområder ved Hotellneset (LL, 2009).....	38
Figur 15: Tidslinje for arealplaner og delplaner i Sjøområdet (LL, 2012 ₂).	39
Figur 16: Sjøområdet med reguleringsformål (Store Norske, 2012 ₂).	40
Figur 17: Behandlingsprosess for planer i Longyearbyen planområde.....	46
Figur 18: Organisasjonskart over den politiske organisering av LL(LL, 2013 ₅).....	47
Figur 19: Organisasjonskart over administrasjon i LL (LL, 2013 ₅)	47
Figur 20: Plansystemet i LL med langsiktige og kortsiktige planer (LL, 2012 ₂).	48
Figur 22: Kart over Sjøområdet med områdebetegnelser (Store Norske, 2012 ₂).	54
Figur 23: Kart over Sjøområdet hvor det er markert mulige transformasjonsområder for bolig fra intervju (Store Norske, 2012 ₂).	55
Figur 24: Kart som viser mulig utbygging av Bykaia og Sjøområdet (Ruud, 2011).	56
Figur 25: Viser boligpriser for alle boliger per m ² i Longyearbyen, Norge og Tromsø.	60
Figur 26: Viser salgsstatistikk for boliger i Longyearbyen per år fra perioden 2008 til og med 2012.	61
Figur 27: Boligkostnader fra entreprenør til endelig eier (Nordahl, 2012 ₂).	61

Tabelloversikt

Tabell 1: Matrise på usikkerhet når teknologi har lav/høy usikkerhet og man er enig/uenig om mål (Christensen, 1985).	12
Tabell 2: Hvem initierer, regulerer og er utbygger i de forskjellige planleggingsmodellene (Nordahl mfl, 2011).....	14
Tabell 3: Samspill mellom kommunen (planmyndigheten) og markedet (Nordahl, 2012).	15
Tabell 4: Planrelaterte redskaper og initiativtakere i kommuneplan og reguleringsplan (Nordahl, 2012).	16
Tabell 6: Viser styrker og svakheter med datainnsamlingen som er gjennomført fra de forskjellige informasjonskildene i oppgaven.	26
Tabell 7: Viser resultater fra intervjuprosessen om hvem som kan initiere, regulere og utbygge i de forskjellige modellene.	58
Tabell 8: Tilknytningsgebyr for bolig og næringsutbygging i Longyearbyen for 2013 (LL, 2013 ₁).	60
Tabell 9: Anslag inntekter og kostnader med boligbygging per m ² for bebyggelse mellom 50-124 m ² i Longyearbyen.	63
Tabell 10: Andre faktorer som kan påvirke kostnaden med å utbygge området.....	64
Tabell 11: Usikkerhet i de forskjellige fasene og modellene.	66

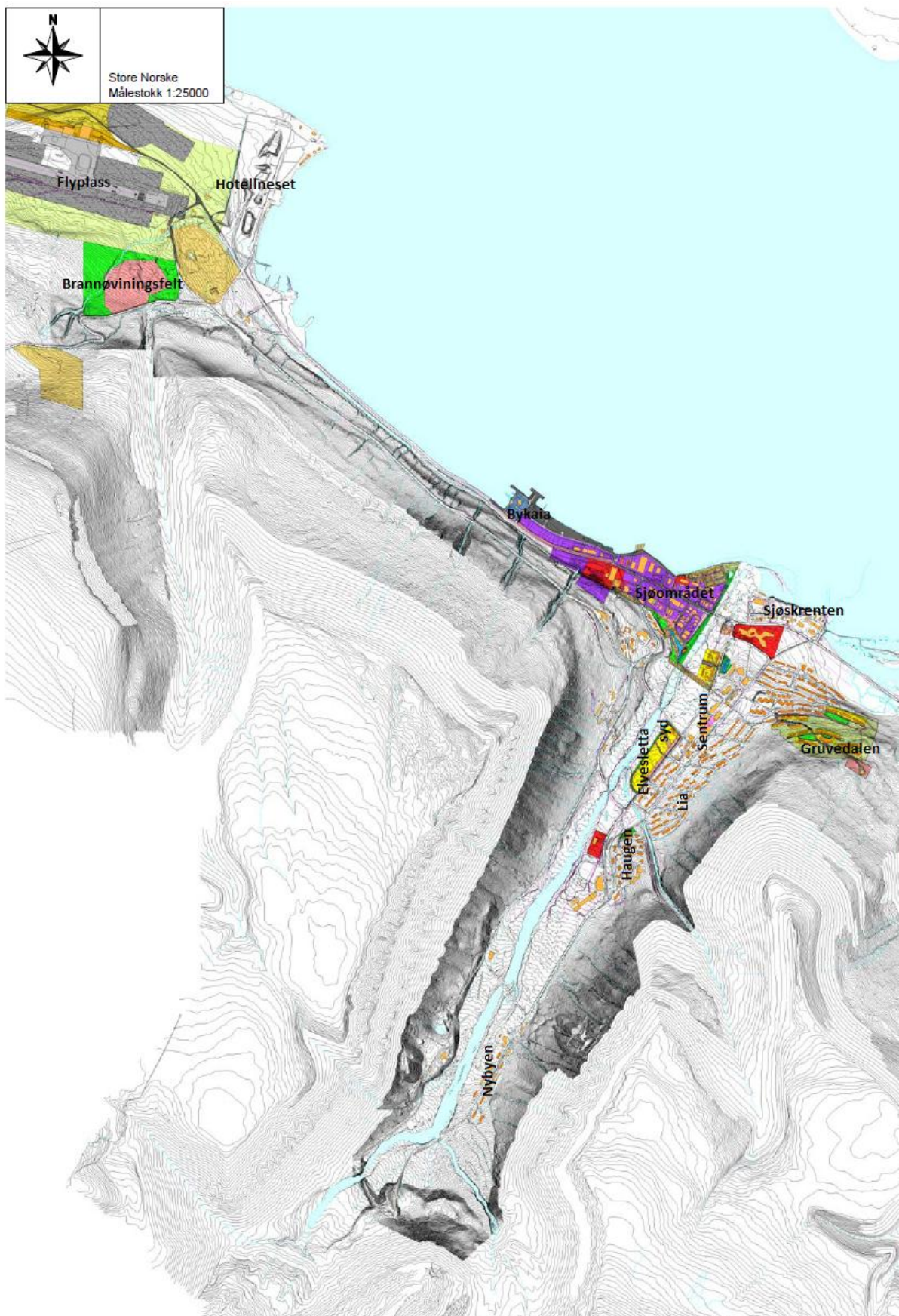
1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Bakgrunn for oppgaven er at det i Longyearbyen har vært et stort fokus på behovet for mer boligbygging, men det er begrenset med ledige regulerte tomter. Både for å dekke dagens etterspørsel, men også for mulig fremtidige behov som kan komme som følge av blant annet nordområdesatsingen. Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS, heretter kalt Store Norske er den eneste grunneieren i Longyearbyen og en av arbeidsoppgavene mine er å forvalte denne eiendommen. Årsaken til at jeg valgte dette tema var at min arbeidsgiver ønsket at denne oppgaven skulle omhandle en problemstilling som var relatert til utvikling av grunneiendommen, men det var også et ønske fra min side om å kunne lære mer om byutvikling i en tidlig fase, som ville være relevant i forvaltningen av grunneiendommen.

Selv om planområdet for Longyearbyen er stort er det kun et begrenset område som kan benyttes til bolig og næringsaktivitet. Disse områdene ligger i nærheten av Longyearbyen. Et av disse områdene er Sjøområdet som i dag består av en kombinasjon av naust, fritidsboliger, næringsbygg, lager og bolig. Dette området er nesten fullt utbygd, men en stor del av denne bebyggelsen er rubbhaller, brakkerigger og enkle lagerbygg.

I den overordnede føringen for arealutvikling i arealplan for Longyearbyen planområde (Longyearbyen lokalstyre, 2009) er transformasjon av Sjøområdet fra industri/lager til boliger og service, se figur 1. Da denne oppgaven ble begynt hadde det gått flere år og det hadde skjedd lite i forhold til denne føringen. Utviklingen for Sjøområdet virker som om den går i motsatt retning, ved at det bygges og planlegges å bygge blant annet lager og næringsbygninger tilsvarende den aktiviteten som arealutviklingen ønsker å re-lokalisere. Jeg ble derfor interessert i å finne ut om Sjøområdet er et aktuelt boligområde og om det var mulig å kunne gjøre noe i forhold til disse overordnede føringene.



Figur 1: Kart over Longyearbyen og omegn hvor stedsnavn og enkelte funksjoner er markert (Store Norske, 2012).

1.2 Formål og problemstilling

Denne oppgaven har sitt utspring i om det er behov for å fokusere i større grad på Sjøområdet som et framtidig boligområde, slik at det er mulig å realisere den overordne arealføringen. Oppgaven skal komme med forslag til en mulig strategi for den overordnede arealføringen.

Formålet med oppgaven er å se hvordan transformasjon av eiendom i Longyearbyen kan gjennomføres på et strategisk nivå. Oppgaven bruker case-studiet for å diskutere mulige strategier.

Tema for problemstillingen er:

Transformasjon av eiendom i Longyearbyen – Hvordan få en helhetlig strategisk arealutvikling?

Hvor fokuset på transformasjon er på et det strategiske, og for å besvare, og gå i dybden i forhold til tema vil jeg behandle følgende forskningsspørsmål:

1. Hvilke rammevilkår finnes i dag?
2. Hvilke strategier kan benyttes?
3. Hvordan kan strategien anvendes?

1.3 Avgrensninger

Oppgaven begrenser seg til å se på Longyearbyen og herunder Sjøområdet som en case. Strategier i forhold til eierform eller selskapskonstruksjon ved dannelse av eiendomsstruktur og skattemessige årsaker er ikke vurdert da dette er utenfor tema.

1.4 Oppgavens oppbygging

Kapittel 1 Innledning. Gjør rede for bakgrunn og problemstilling for oppgaven.

Kapittel 2 Litteraturgjennomgang og teori. Gir en kort gjennomgang av litteraturen og innføring i hvilke teorier som legger grunnlag for diskusjon og analyse i oppgaven.

Kapittel 3 Metode. En gjennomgang av de forskjellige metodene som er blitt benyttet for å svare på problemstillingen i oppgaven.

Kapittel 4 Longyearbyen som sted for planlegging og eiendomsutvikling. Kapittelet presenterer bakgrunnshistorie rundt eiendomsutvikling i Longyearbyen og de utfordringer det kan gi, samt resultatene fra case-studiet.

Kapittel 5 Fremgangsmåte for fysisk stedsutvikling i Longyearbyen. Diskusjon og analyse av resultatene opp mot litteraturen i oppgaven.

Kapittel 6 Konklusjon. Gir svar på problemstillingen og forslag til videre arbeid.

2 Litteraturgjennomgang og teori

I dette kapittelet er det en kort gjennomgang av litteraturen som er blitt benyttet samt teorien som oppgaven baserer seg på.

2.1 Begreper og terminologi

Transformasjon = Transformasjon i eiendomssammenheng er når grunnleggende strukturer endres (Børrud, 2005). Boligbygging gjennom transformasjon er når man omdanner et område fra ett formål til et annet (Nordahl mfl, 2007).

Festeavtale/tomtefeste = En langsiktig leieavtale mellom bortfester og fester for en eiendom.

Bortfester = Eier av eiendommen som det har blitt inngått festeavtale om.

Fester = Leietaker av eiendommen som det har blitt inngått festeavtale om, og som er eier av bygningsmassen på eiendommen.

2.2 Litteraturgjennomgang

For å belyse bakgrunnshistorien om Longyearbyen har jeg i hovedtrekk benyttet Svalbards historie (Arlov, 2003). Denne boken benyttes til bakgrunnshistorien i tidsperioden som fokuserer på etablering av Svalbardtraktaten og tiden fram til Longyearbyen lokalstyre ble etablert. Øvrig litteratur og dokumenter går fram av referanselisten.

For å kunne se på hva som er gjeldende i Longyearbyen med tanke på rammevilkår, hindringer, virkemidler og andre, er blant annet stortingsmeldinger, lover, regler, forskrifter gjennomgått. En fullstendig liste over litteraturen og dokumenter er lagt inn i referanselisten.

Foruten litteratur om Svalbard og Longyearbyen har litteratur om eiendomsutvikling, arealplanlegging, samt andre fagfelt som er relevant for oppgaven blitt benyttet for å bygge opp teorien i oppgaven. Litteratur og dokumenter fra disse områdene går fram av referanselisten.

2.3 Teori

I denne delen vil teorien som har blitt benyttet i oppgaven presenteres.

2.3.1 Styringsformer

For å styre arealbruken er det flere måter det offentlige kan benytte for å få den arealbruken de ønsker. Williams (1970) hevder det er flere faktorer som spiller inn på byutviklingen. For å styre arealbruken, viser han til tre forskjellige systemer for å oppnå kontroll på arealbruken i det offentlige. Det er gjennom skattesystemet, offentlige planleggingssystemet og planlegging

til offentlige formål. Selv om teorien ikke er ny er den like aktuelle i dag og blir fortsatt benyttet av flere, deriblant Røsnes (2005¹). Williams (1970) har basert artikkelen ut ifra en analyse av to kriser som var under oppseiling i New Jersey da artikkelen ble skrevet. Den ene var boligmangel for middel- og lavtlønnet, og den andre var eiendomsskatter som benyttes til finansiering av offentlig tilbud, som var blitt veldig høy.

Det første av Williams (1970) tre systemer for å styre arealbruken i det offentlige, er skattesystemet. I skattesystemet var eiendomsskatter en avgjørende faktor for å styre arealbruken. Siden kommunen hadde mesteparten av inntekten gjennom eiendomsskatt for land og bygninger, hadde kommunen fokus på arealbruken som enten ville medføre høy skatt og lite offentlig service. Eksempelvis fabrikker og lignende, som ville medføre færre potensielle skolebarn. Høy skatt og lite offentlig service ville gi kommunen et netto overskudd skattemessig, til forskjell for arealbruken som medførte liten skatt og høy offentlig service, som for eksempel bolig til middel- og lavtlønnede inntektsgrupper. Selv om det ikke var helt gitt at disse to retningene vil gi ønsket effekt høy/lav skatt og lite/mye offentlig service, hadde kommunene som valgte arealbruk til fabrikker istedenfor boliger en finansiell belønning, mens kommunene som tok ansvar ble ”straffet” finansielt. Som et resultat av finansielle presset på kommune ble alle kostnadene overført på utbyggeren, som igjen overførte litt eller alle kostnadene videre på kjøper, som igjen medførte høyere boligkostnader. Byfornyelsen ble forvrengt til forretningsområder for å styrke den lokale skattebasen, mens de fattige ble fordrevet ut av byen. Røsnes (2005¹) mener dette kan sammenlignes litt med Norge, men mer mot inntektsbeskatningen siden den vanligvis er en vesentlig del av inntektsgrunnlaget til kommunen, og eiendomsskatten betyr relativt lite i den sammenhengen.

Den andre og en mer direkte måten å styre arealbruken, er ifølge Williams (1970) planlegging til offentlige formål som bygging av infrastruktur som veier, bygninger til offentlig administrasjon, og produksjon som igjen påvirker byutviklingen gjennom lokalisering av annen virksomhet. Som et eksempel viser blant annet Williams (1970) til bygging av et stort og dyrt kloakkanlegg gjennom et område som er modent for boligutbygging for å få finansiering av kloakkanlegget.

Den tredje, kanskje minst viktigste av systemene var det ordinære systemet for fysisk planlegging for å kunne styre arealbruken (Williams, 1970). Dette er en indirekte måte å styre på hvor kommunene i kraft av sin reguleringsmyndighet initierer og regulerer områder, slik at

det, i kraft av planen, kan skape en byutvikling, samtidig som det rydder opp i gamle forhold. Planene i seg selv vil ikke bli realisert så fremt det offentlige har midler eller markedet genererer midler til å gjennomføre planene (Røsnes, 2005).

For å styre eiendomsutviklingen ved festeforhold er det også andre faktorer som kan trekkes inn i tillegg til artikkelen til William (1970) som er nevnt ovenfor. I Hong Kong benyttes det festekontrakter som myndighetene styrer eiendomsutviklingen og arealbruken ved hjelp av. Festekontrakten kan ha bindende føringer og krav om blant annet hva som var formålet, hva som skal bygges og lignende (Lai, 2010).

2.3.2 Usikkerhet i styring

En viktig planleggingsoppgave er å oppdage og agere på usikkerheten. Hver enkelt situasjon vil kreve en variasjon av planleggingsstiler (Christensen, 1985). For å redusere usikkerheten og overvinne hindringer mener Christensen (1985) hun har et godt verktøy som kan variere i forhold til omstendighetene, og planleggingsprosesser velges på bakgrunn av egenskapene til problemene. Christensen (1985) har utarbeidet en matrise som hjelper til å tilpasse planleggingen av de forskjellige situasjonene.

Tabell 1: Matrise på usikkerhet når teknologi har lav/høy usikkerhet og man er enig/uenig om mål (Christensen, 1985).

		Mål	
		Enig	Uenig
Teknologi	Lav usikkerhet	A Programmering	C Forhandling
	Høy usikkerhet	B Eksperimentering	D Kaos

Matrisen, som vist i tabell 1, er delt mellom teknologi som er lav/høy usikkerhet og mål som man er enig/uenig om. I matrisen er A situasjonen hvor teknologien har lav usikkerhet og det er enighet om målet. I slike tilfeller mener Christensen (1985) det offentlige kan gjennomføre standardtiltak og rutineprosedyrer, som for eksempel å unngå oversvømmelser ved å tilpasse storm avløp kapasiteten til de lokale forholdene. Så lenge teknologien er kjent vil resultatet bli det samme for alle. Det er en rask og effektiv måte som kan gjenskapes igjen og igjen, men på grunn av endringer i tiden og utvikling kan det ikke vare evig. I situasjon B i matrisen til Christensen (1985) har derimot teknologien kategorisert som høy usikkerhet, men målet er det enighet om. Det kan være et problem uten noen kjente løsninger, som for eksempel å redusere

arbeidsløsheten blant unge innvandrere og det ikke er noen kjente metoder for å nå dette målet. Dette er en kjent problemstilling for det offentlige og i de fleste tilfeller må det offentlige finne løsninger. Her må kommunene prøve å være innovative og søke etter løsninger. I matrisen er situasjon C at teknologien har lav usikkerhet, men det er uenighet i eller konflikt med målet. Som eksempel trekker Christensen (1985) frem at man vet hvordan man bygger en terminal for flytende naturgass, mens lokalbefolkningen ikke ønsker etablering. I slike situasjoner kreves det forhandlinger for å finne fram til en løsning. Når situasjonen er høyst usikker eller det er flere mål, men ingen kjente og effektive måter å nå dem, er dette en er situasjoner som Christensen (1985) mener skal plasseres under D i matrisen. Det er få gode eksempler på denne typen situasjoner ifølge Christensen (1985), men en indikator er ved fattigdom, kriminalitet, nedslitte boliger, etc., hvor det er stor usikkerhet rundt både midler og mål. I en slik situasjon definerer Christensen (1985) dette som kaos.

2.3.3 Strategimodeller

Det er flere forskjellige strategimodeller som kan og har blitt benyttet for å gjennomføre byutvikling. I denne oppgaven har det blitt sett på 3 forskjellige strategimodeller basert på hvilke planleggingsmodell som legges til grunn. Modellene er basert på Nordahls mfl (2011) rapport om utbyggerstyrt byutvikling, se tabell 2, på neste side.

Den første er den tradisjonelle planleggingsmodellen der kommunen initierer og gjennomfører hele reguleringsprosessen basert på overordnede planer og strategier. Denne modellen krever mye ressurser fra kommunen og kan ta lang tid, men kan være en veldig inkluderende prosess. Her kan utbygging bli gjennomført av privat utbygger. Denne prosessen ble benyttet da det offentlige i stor grad sto for utviklingen av byene fra initiering til utbygging, men nå har de private utbyggerne i større grad overtatt hele prosessen ifølge Nordahl (2012).

Den andre er planlegging med flere private aktører gjennom samråd og forhandling (forhandling). Her initierer de private aktører eller kommunen til planprosessen, men det er avhengig av markedet og politikken som kommunen fører, se tabell 3. Reguleringsprosessen gjennomføres gjennom forhandlinger og samråd mellom flere private aktører hvor kommunen fungerer som koordinator i planprosessen. For å forsvare en utviklingsprosess av eiendommene, må man foreta en vektning mellom det å skape et velfungerende område, samtidig som rammer for grunneierne blir sikret.

Den tredje er privat plan- og utbygging (markedsbasert). Her kan prosessen bli initiert av private aktør, men det kan være kommunen. Reguleringsprosessen blir i slike tilfeller utført av privat aktør, og kommunen behandler planen i henhold til plan- og bygningsloven.

Reguleringsplanen som blir utarbeidet av den private aktøren må være i tråd med overordnede planer. Det er en veldig effektiv prosess, men gir en begrenset mulighet for medvirkning. Eksempel på en slik prosess er Tjuvholmen som var en prosjekt/salgskonkurranse der det selskapet som ble kåret til det beste prosjektet, fikk kjøpe området, regulere og deretter utbygge og selge det.

Tabell 2: Hvem initierer, regulerer og er utbygger i de forskjellige planleggingsmodellene (Nordahl mfl, 2011).

	Tradisjonell	Forhandling	Markedsbasert/privat
Initiere	Kommunene	Private aktører eller kommunen	Privat aktør eller kommunen
Regulere	Kommunen	Private aktører og kommunen	Privat aktør
Utbygge	Private aktører	Private aktører	Privat aktør

Som det er nevnt under kapittelet om styringsformer har kommunen blant annet mulighet til å styre byutviklingen gjennom å gjennomføre forskjellig politikk. Tabell 3 på neste side viser mulige variasjoner for kommunens planpolitikk i forhold til når det er høy eller lav aktivitet i markedet og den kan relateres til hvilken politikk kommunen kan velge for å få gjennomført byutvikling i de forskjellige markedene. Ved for eksempel å gjennomføre en aktiv pådriverpolitikk kan kommunen ta initiativ til å vekke markedets interesse hvis det er lav aktivitet i markedet (6). Dette kan gjøres med flere forskjellige arenaer som blir belyst seinere i kapittelet. Hvis det derimot er høy aktivitet i markedet kan kommunen samarbeide med aktørene for å utvikle området (3).

Tabell 3: Samspill mellom kommunen (planmyndigheten) og markedet (Nordahl, 2012).

Marked	Politikk		
	Sviktende planberedskap	God planberedskap	Aktiv pådriverpolitikk
Høy aktivitet i markedet	1: Opplever å være i etterkant	2: Kommunen responderer godt på markedets initiativ	3: Kommunen samarbeider med markedet for å utvikle området
Lav aktivitet i markedet	4: Stillstand/uavklart mht. områdets potensiale	5: Avventende, passive planer	6: Kommunen tar initiativ for å vekke markedets interesse

En sammensatt grunneierstruktur med mange eiere kan forhindre utvikling til tross for at markedet er interessert og det har høye priser. Dette gjelder spesielt når området brukes av grunneier til egen virksomhet, siden grunneier allerede har inntekter på eiendommen. I slike tilfeller må også kostnadene for å flytte virksomheten til grunneier tas høyde for, og det må etableres dialog for å avdekke hva som må til for å innlemme eiendommen i utviklingsprosessen (Nordahl, 2012).

For å gjennomføre en utvikling av et område har kommunen flere forskjellige virkemidler som kan tas i bruk. Av disse er det tre virkemidler som Nordahl (2012) fremhever som eksempler. Det første er erstatningsareal, hvor kommunen tilbyr areal andre steder i kommunen. Det andre er ekspropriasjon hvis det ikke finnes alternative tomter, og det tredje er å friste eieren til å utvikle eiendommen gjennom å legge opp til høy utnyttelse av eiendommen, slik at eieren kan få høy avkastning ved å utvikle eiendommen.

Når markedet viser sin interesse for området kan detaljplanlegging starte opp. Det er flere forskjellige arenaer for å bringe fram forslag til hvordan området kan utformes. Nordahl (2012) har fremhevet disse arenaene:

- Arkitektkonkurranse brukes for å starte en kreativ prosess for området og sikre gode løsninger, slik at det blir etablert visjoner for byutvikling. Konkurransen vil være med å prege utvikling av området gjennom utforming, kart og planbestemmelsene. Arkitektkonkurransen som er tilknyttet byutvikling kan øke

dialogen mellom politikk og fag, siden det er ofte er politiske representanter i juryen. Konkurransen kan være lukkede og åpne.

- Prosjektkonkurranse brukes for å hente idéer til utvikling av området, men også anbud for utbygging. I denne typen konkurranse blir mange utbyggere eller entreprenører invitert sammen med arkitekter for å komme med anbud til utvikling av et område eller et bygg.
- Folkemøte brukes for å fremskaffe et bredt grunnlag til kreative og nyskapende løsninger gjennom idéer og forslag fra eksterne aktører.
- Kvalitetsavtaler brukes for å drøfte kvalitetsbestemmelsene utover det som er minimumskravet i loven eller hjemlet i reguleringsplan. Her kan både kommunen, utbyggere, arkitekter og andre aktører involveres i utarbeidelse av avtalen.
- Designkonkurranse brukes for å få flere innspill til hvordan utformingen av området bør gjøres. Konkurransen er som regel åpen og skal få fram helhetlig og gjennomtenkte detaljer av område.

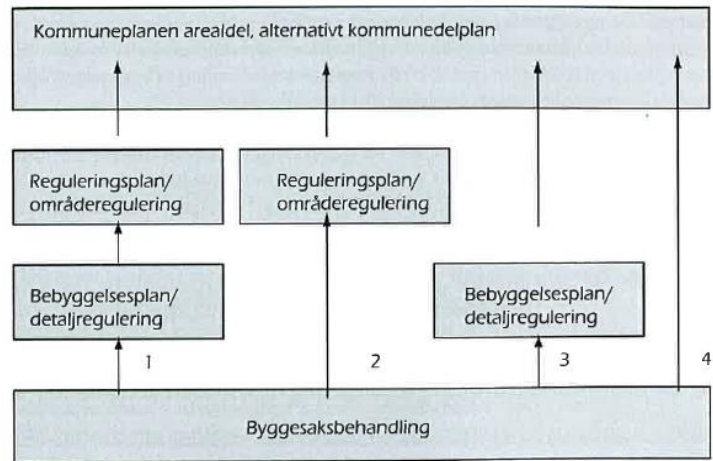
Hvem som initierer og bekoster de forskjellige tiltakene er enten kommunen eller utbygger, men det kan variere (Nordahl, 2012). Tabell 4 viser hvilken planredskap og prosesser som ble tatt i bruk under undersøkelsen gjennomført av Nordahl (2012).

Tabell 4: Planrelaterte redskaper og initiativtakere i kommuneplan og reguleringsplan (Nordahl, 2012).

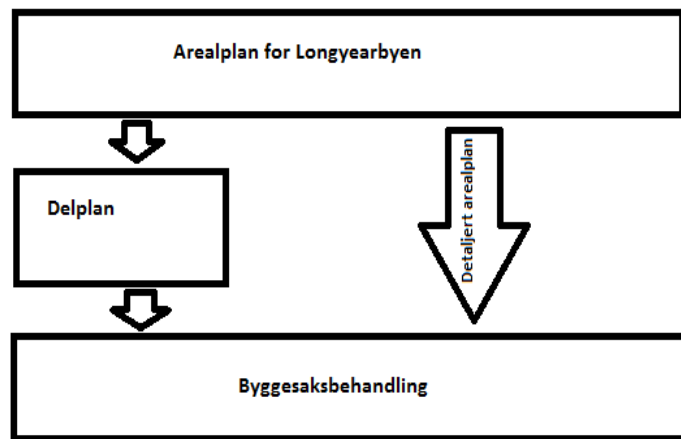
	<i>Investeringsbehov</i> <i>Økonomiske avklaring</i>	<i>Utforming og visjon</i>	<i>Forankring og medvirkning</i>
<i>Mulighetsstudie</i>	Hovedsakelig kommunens planetat		
<i>Kvalitetsprogram</i>			
<i>Arkitektkonkurranse</i> <i>-Åpen eller lukket</i> <i>Prosjektkonkurranse</i> <i>Designkonkurranse</i>		Først og fremst utbygger, i samråd med planetat og ofte politikere i juryen	
<i>Folkemøte, chatter & utstilling</i>		Kommunene tidlig i prosessen, utbygger når rammene er i ferd med å legges.	

I det norske plansystemet er det mange forskjellige plantyper. Røsnes & Kristoffersen, (2010) har sett på de mest vanlige plantypene og kombinasjonene plansystemet åpner for. I figur 2 er det vist 4 kombinasjoner for byggebehandling av et prosjekt.

Til forskjell fra Norge er plansystemet i Longyearbyen på ett nivå og detaljeringsgraden til arealplan kan variere i forhold til behovet for å kontrollere arealbruken. Arealplan kan utarbeides for hele eller deler av planområdet. Hvis det er behov for mer detaljering i arealplan i forhold til en utbygging må det utarbeides en detaljert delplan, og dette kan sammenlignes med en detaljregulering på fastlandet. Mens en mindre detaljert arealplan kan sidestilles med



Figur 2: Kombinasjonsmuligheter av plantyper i Norge for byggesaksbehandling (Røsnes & Kristoffersen, 2010).

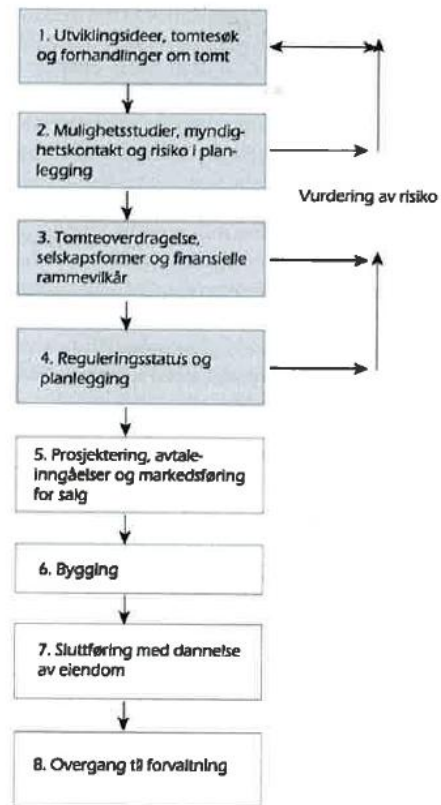


Figur 3: Kombinasjonsmuligheter av plantyper for grunnlag til byggesaksbehandling i Longyearbyen (Veileder til byggeforskrift for Longyearbyen, 2012).

områderegulering (Veileder til byggeforskrift for Longyearbyen, 2012), se figur 2 og figur 3.

2.3.4 Sekvenser i eiendomsutviklingen

Bakenforliggende for den tradisjonell-, forhandlings-, og markedsbaserte modellen er at det blir utført prosesser i de forskjellige modellene i forhold til fasene om initiering, regulering og utbygging. Røsnes & Kristoffersen (2010) mener sekvensmodellen viser eksempel på utviklingsprosesser som foregår i tidlig fase. Sekvensene i prosessen kan variere i forhold til blant annet samfunnsmessige forhold, eiendomssystem og offentlig planlegging. Figur 4 viser et eksempel på 8 sekvenser, men det er ingen stive funksjonelle forhold mellom sekvensene, og flere av disse kan kjøres parallelt, selv om enkelt sekvenser som regulering og offentlig godkjenning av prosjektet må foreligge før bygging kan starte (Røsnes & Kristoffersen, 2010).



Figur 4: «Gangen i eiendomsutvikling» (Røsnes & Kristoffersen, 2010).

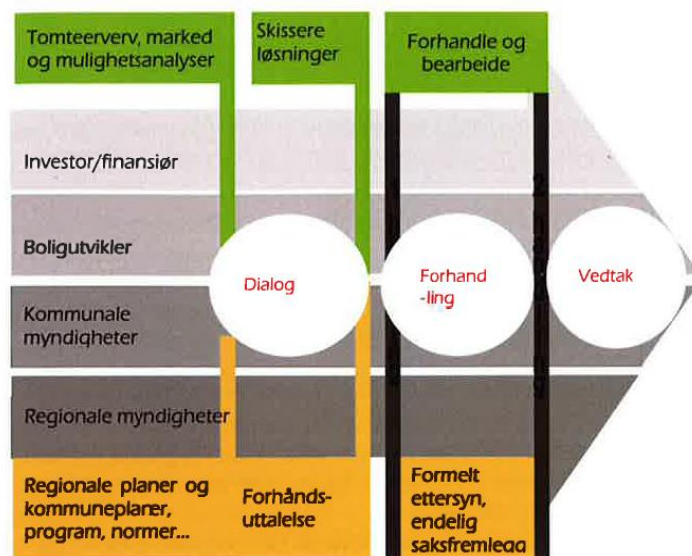
2.3.5 Risiko

Det er høy risikofaktor å drive eiendomsutvikling. I eiendomsutvikling er risiko ifølge Røsnes & Kristoffersen (2010) forventninger om fremtidige hendelser og usikkerheten rundt utvikling og avkastning. Røsnes & Kristoffersen (2010) mener reguleringsrisiko vil kunne bli redusert ved å avdekke så mye som mulig i en tidlig fase for å kunne kalkulere kostnadene og dermed redusere risikoen i forhold til inntekter og kostnader i prosjektet.

Når det blir fremmet et reguleringsforslag fra utbygger til et byggeprosjekt vil forslaget bli vurdert med forskjellig perspektiv fra kommunal planmyndighet og utbygger. Fra utbygger sin side vil det foretas en avklaring av hva som kan bygges, slik at byggekostnad og inntektsmulighetene blir kartlagt. Fra planmyndighetenes side er det mer kompleks. Her må byggeprosjektet vurderes i et lengre tidsperspektiv og hvordan dette vil påvirke både naboer og området i sin helhet. I tillegg må planmyndighetene også vektlegge både "allmenne hensyn" og "samfunnsnytte" i sin vurdering, hvor kommuneplaner og andre styringsdokumenter blir vurdert for byutvikling. I ethvert byggeprosjekt vil det alltid være et

sterkt innslag av skjønn i fortolkningen av byggeprosjektet fra planmyndigheten sin side. Kommunestyret tar den endelige avgjørelsen og kan vedta planer i strid med planmyndighetenes innstilling (Røsnes & Kristoffersen, 2010). Siden det er komplekse vurderinger fra planmyndighetene, og kommunestyret kan vedta selvstendige vedtak, er det fra utbygger sin side usikkerhet om reguleringsforslaget vil bli besluttet før et endelig vedtak er vedtatt. I transformasjonsområder mener Røsnes & Kristoffersen (2010) det er veldig kompliserte og veldig lite forutberegnelig i forhold til resultatet til reguleringsprosessen. En beslutning er sammensatt, og kan vurderes forskjellig ut fra hvilke ståsted det vurderes ut i fra. Ifølge Røsnes &

Kristoffersen (2010) er metoden for å gjennomføre reguleringsprosessen å løse problemstillingene trinnvis hvor det utføres samhandling mellom utbygger og fagmyndighetene. Fra utbygger sin side, søkes det trinnvis avklaring for å optimalisere utbyggingen. I en reguleringsprosess vil det være en samhandling mellom flere instanser vertikalt og horisontalt i forhold til samhandlingsmodellen, se figur 5.



Figur 5: Samhandlingsmodellen som viser aktørene i reguleringsprosessen (Røsnes & Kristoffersen, 2010).

2.3.6 Eierstruktur

Ifølge Bowitz & Høegh (2005) kan eierstrukturen i et transformasjonsområde ha betydning for resultatet av byutviklingen, og er basert på forskning av sammenhengen mellom utviklingen av området, det endelige resultatet og eierstrukturen. Her har de kommet fram til at jo færre eiere, jo bedre byutvikling. Bakgrunnen for dette var at det var lettere å få en helhetlig utvikling med færre aktører. Når det er én eier i et område tror Bowitz & Høegh (2005) at eiendomsbesitteren for området legger større vekt på fellesarealene og helhetsløsninger som åpne rom, fellesarealer og møteplasser, siden det øker verdien til de tilstøtende eiendommene på området fremfor om eiendomsbesitteren kun eide én bygning. Fokuset for eiendomsbesitteren av en bygning ville ifølge Bowitz & Høegh (2005) være å få

høy arealutnytting, mens fellesarealene og helhetsløsningene blir nedprioritert for å øke bygningens verdi. I et område med flere eiere og alle har samme type målsetting, vil fellesareal og helhetsløsninger bli nedprioritert, og området i sin helhet vil gi en dårligere byutvikling hvis kommunen ikke klarer å ivareta helheten. For å skape en helhetlig byutvikling med flere eiere mener Bowitz & Høegh (2005) at økt samarbeid mellom eierne vil være med på å motvirke en dårlig byutvikling. Samarbeidet bør innbefatte en helhetlig plan for området istedenfor en plan for det enkelte prosjektet. Et annet aspekt i forhold til eiendomsstrukturen er strategien og profilen til de selskapene som driver med eiendomsutvikling, som Børrud (2005) mener også har betydning for resultatet av byutviklingen.

2.3.7 Byutviklingskostnader

Når byutvikling skjer vil det alltid påløpe kostnader for utvikling av infrastruktur og andre fellesinnretninger. Det kan være innretninger som er i tilknytning til byggeprosjektet, eller som ikke er direkte tilknyttet prosjektet (Røsnes, 2005₂). Det er ikke gitt at det er det offentlige som skal ta regningen for disse kostnadene, og da må det offentlige ha virkemidler for dekning av byutviklingskostnadene. Disse kostnadene vil for byggeprosjektet bli en merkostnad som må fordeles på pris per m² for enten salg eller utleie. Dette kan medføre at fortjenesten på prosjektet reduseres for utbygger, eller den blir forskjøvet nedover til grunneier i forhold til reduserte tomtepriser, eller oppover til sluttbruker som økte priser som salg eller leiepriser (Røsnes, 2005₂). Selv om byutviklingskostnadene kan overføres fra det offentlige til utbygger, vil det fra utbygger sin side være en balansegang mellom byutviklingskostnadene og markedsprisen på salg eller leie av boligene, slik at prosjekter med høye kostnader vil bli nedprioritert fra utbygger sin side. For å bedre økonomien i prosjektet er det vanlig i planleggingsfasen, å diskutere prosjektets arealutnytting; byggevolum og høyde, slik at byutviklingen gjennomføres selv ved høye byutviklingskostnader. Det offentlige har flere forskjellige virkemidler for å få dekt byutviklingskostnadene, men Røsnes, (2005₂) mener at det i transformasjon er lettere å benytte avtaler og avgifter til økonomisk kompensasjon for å tilpasse behovet som prosjektet genererer gjennom økt kapasitet og oppgraderinger.

3 Metode

I dette kapittelet blir det sett på fremgangsmåten som er blitt benyttet for å gjennomføre ett case-studie.

3.1 Valg av forskningsdesign

For å velge en fremgangsmåte til å kunne finne svar på forskningsspørsmålet må man velge et undersøkelsesopplegg, eller som det oftest blir kalt, et forskningsdesign, og som er en veiviser på hvordan undersøkelsen skal utføres (Halvorsen, 2008). Her blir det beskrevet fremgangsmåter for å fremskaffe informasjon på det man ønsker å undersøke, som utformes ut fra hvilken type informasjon som blir innsamlet og hvilken metode som benyttes for å samle inn disse dataene. I tillegg til valg av tekniske fremgangsmåter innbefatter forskningsdesign også en rekke andre valg (Halvorsen 2008). Her har Fellows & Liu (2008) delt forskningsdesign inn i følgende kategorier ved vitenskapelig forskning:

- Hvilken type forskning. Eksempelvis eksplorativt, deskriptiv og kausalt design.
- Forskningsmetode. Eksempelvis kvantitativ, kvalitativ eller en triangulering av metodene.
- Empirisk design. Eksempelvis feltstudier, case studier og eksperiment.
- Datainnsamlingsmetode. Eksempelvis spørreundersøkelse og intervju.
- Metode for analyse av data. Eksempelvis t-test og ANOVA.

I denne oppgaven har det blitt gjennomført en eksplorativ undersøkelse gjennom å undersøke en problemstilling. Fellows & Liu (2008) mener eksplorativ forskning er «(...)to investigate phenomena and identify variables and generate hypotheses for further research». For å knytte teorien mer opp mot funnene og problemstillingen, er det utarbeidet tre påstander. Disse blir presentert og diskutert seinere i oppgaven.

3.2 Valg av metode

Det er vanligvis to hovedtypemetoder man deler forskningsundersøkelsen opp i (Larsen, 2007). Disse metodene er kvantitativ og kvalitativ metode. En kvalitativ undersøkelse er ifølge Halvorsen (2008) data med utspring fra bilder, tekst eller lyd. Metoden har som fokus å finne ut hvilken oppfatning enkelte individer har i forhold til en problemstilling (Fellows & Liu, 2008). Et eksempel på dette er intervjuer med flere forskjellige utvalgte personer som har relevans for besvarelse av problemstillingen. Kvantitative metoder derimot, er data som er kategorisert på tall (Halvorsen 2008). Fellows & Liu (2008) mener at med denne metoden er

det fokus på sammenhengen mellom fakta og teori. Et eksempel på kvantitativ metode er spørreundersøkelse av en større gruppe, hvor svarene blir omgjort til tall i forhold til besvarelsen.

Larsen (2007) mener at begge metodene har både fordeler og ulemper. I denne oppgaven er den kvalitative metoden benyttet. Fordelen med denne er at den har større svarprosent enn kvantitativ og åpner for å gå dypere inn i tema hvis det skulle være nødvendig med oppfølgingsspørsmål. Det kan gi en større forståelse og avklare misforståelser, mens ulempen med metoden er at behandling og klassifisering av dataene er mer tidkrevende og vanskeligere enn i den kvantitative. Metoden kan ikke generaliseres, men gjelder kun for de enkelte forsøkspersonene eller tema. Resultatene fra intervjuet kan i tillegg påvirkes både av intervjuer og metoden i seg selv.

3.3 Valg av empirisk design

En definisjon på empirisk design er hvordan man samler og evaluerer data (Fellom & Liu, 2008). Det finnes flere forskjellige empiriske design, men i denne oppgaven er det blitt gjennomført som et case-studie. Case-studier i forskning brukes i mange forskjellige situasjoner som blant annet forskning på avgjørelser, prosjekter, lokalsamfunn, organisasjoner osv. (Yin, 2003). I denne oppgaven blir det utført et enkeltstående case-studie for å kartlegge en problemstilling. Case-studie har både styrker og svakheter, se tabell 5.

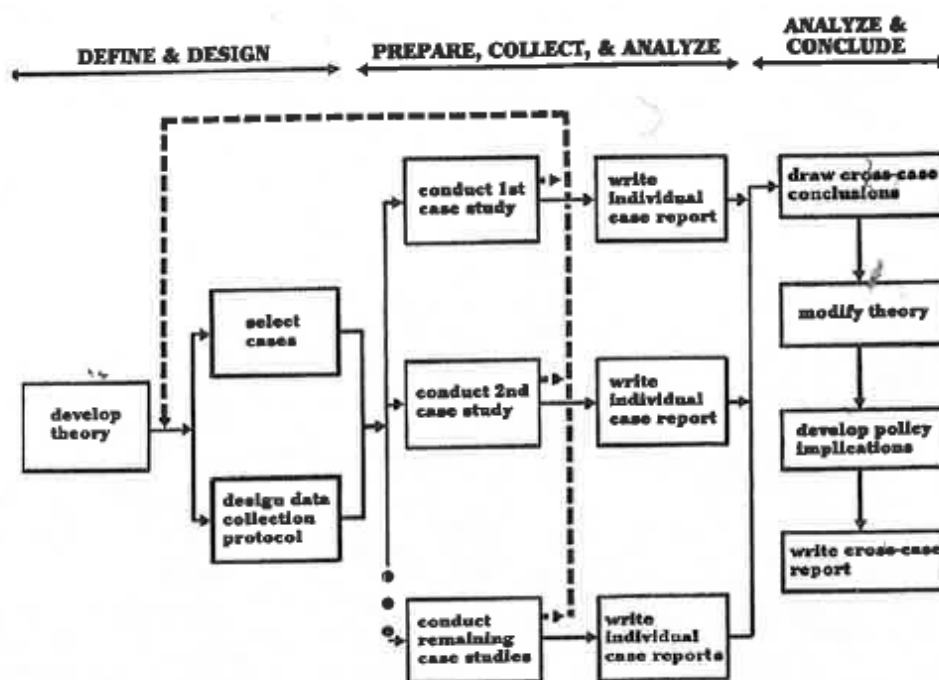
Tabell 5: Styrker og svakheter med case-studie (Yin, 2003).

	Styrker	Svakheter
Case	<ul style="list-style-type: none"> • Kan inneholde både kvalitative og kvantitative metoder. • Kan håndtere store mengder metodiske kombinasjoner. • Kan søke kunnskap bredt og dypt for få frem uventet kunnskap. • Tillater de som undersøker å beholde en helhetlig og egenskaper fra virkelige hendelser 	<ul style="list-style-type: none"> • Ikke mulighet til å generalisere (kan gjennomføre flere case-studier for å generalisere). • Risiko for store datamengder, kan spore av.

Oppgaven har tatt utgangspunkt i Yins (2003) fem viktig komponenter i case-studie forskningsdesign;

1. oppgavens forskningsspørsmål;
2. dens hypoteser/påstander (hvis det er noen);
3. analyse/analyser;
4. den logiske linken mellom dens hypoteser og de innsamlede data;
5. og kriteriene for å tolke funnene.

I figur 6 kan man se Yin (2003) sin metode for gjennomføring av case-studie. Den viser hvordan metoden gjennomføres fra definering og valg av design, til analyse og konklusjon.



Figur 6: Case-studie metode ved bruk av flere case-studier (Yin, 2003).

I denne oppgaven blir det gjennomført ett case-studie. Case-studiet blir presentert seinere i oppgaven.

3.4 Datainnsamling

I oppgaven har dataene som har blitt samlet inn både vært primærdata og sekundærdata. Primærdata er data som er samlet inn i egen regi ved hjelp av metoder, som for eksempel intervju eller spørreskjema (Halvorsen, 2008). I denne oppgaven har det blitt gjennomført intervju som metode for innhenting av primærdata. Data som er utarbeidet og innhentet fra andre, er sekundærdata, som for eksempel litteratur, undersøkelser etc. (Halvorsen, 2008). For innhenting av informasjon mener Yin (2003) at det er seks forskjellige kilder for innhenting

av informasjon til et case-studie. I denne oppgaven er det blitt benyttet tre av disse kildene. Det er dokumentstudie, litteraturstudie og intervju.

3.4.1 Intervju

For å fremskaffe primærdata i oppgaven har det blitt gjennomført en kvalitativ metode gjennom intervjuer for å fremskaffe mest mulig kunnskap om tema. Det har blitt utført skjønnsmessig utvelgelse av fem informanter blant aktuelle personer i Longyearbyen som gjennomfører transformasjon av eiendom eller har relevans for tema. Fra Longyearbyen lokalstyre er informantene både fra administrasjonen og det politiske systemet. I det private er det informanter fra ledende stillinger i forskjellige selskaper som er festere i Sjøområdet. Informantene har også variasjon både på størrelse av areal de fester, men også formålet på festetomten (naust, fritidsbebyggelse, næring, industri og lager). Alle informantene hadde interesser også flere andre steder i Longyearbyen enn kun i Sjøområdet. En sentral person fra Store Norske har også vært informant. Siden enkelte av informantene ønsker å være anonyme, har alle informantene blitt anonymisert. Intervjuene er derfor ikke vedlagt. I enkelte tilfeller har dette medført at informantene har følt at de kunne snakke friere om tema.

Strukturen på intervjuet er blitt gjennomført som ustrukturert intervju hvor det ble utarbeidet en intervjuguide, se vedlegg 2. Guiden ble brukt som sjekklister under intervjuet for å kunne ha en mest mulig åpen samtale om tema. Intervju guiden ble utarbeidet på bakgrunn av problemstillingen, men også basert på dokumenter og litteratur som hadde blitt fremskaffet.

3.4.2 Dokumentstudie

For å fremskaffe sekundærdata er det blitt gjennomført dokumentstudier. Dokumentstudier er en ikke-påtrengende metode hvor man analyserer dokumenter som er produsert hovedsakelig for andre formål enn forskning (Tjorva, 2012). Aksel Tjorva (2012) mener analysen blir gjennomført med formål å fremskaffe informasjon om en sak som er steds- og tidsbestemt. Det er i denne oppgaven har det blitt gjennomført dokumentstudier for innhenting av bakgrunnsinformasjon og litteratur for å fremskaffe mest mulig fakta og informasjon for å besvare problemstillingen. Her har delplaner for Sjøområdet, arealplan for Longyearbyen og stortingsmeldinger vært noen av dokumentene som er benyttet. En fullstendig liste av alle dokumentene som er blitt benyttet i studiet er listet opp i referanselisten på slutten av oppgaven.

3.4.3 Litteraturstudie

Utgangspunktet for litteraturstudie var å benytte litteratur som omhandlet strategier for reguleringsarbeid. For å fremskaffe litteratur er det i hovedtrekk gjennomført søk i blant annet

Google scholar og BIBSYS ved å bruke forskjellige søkeord innenfor tema. Noen av søkeordene som har blitt benyttet er: Byutvikling, urban planning, planleggingsmodeller, eiendomsutvikling og utbyggingsstrategi. I tillegg til søking har også veileder bidratt med mye relevant litteratur både fra andre, men også egenprodusert.

3.5 Validitet og reliabilitet

Når man utfører de forskjellige undersøkelsene presiserer Larsen (2007) i sin bok at høy validitet og reliabilitet er to viktige faktorer som må vektlegges for at undersøkelsene skal ha troverdighet. Validitet kan kort forklares som gyldighet eller relevans. Halvorsen (2008) trekker fram fire validiteter: definisjonsmessig-, måle-, ekstern- og intern validitet. Jeg vil ikke gå inn i dybden på de fire, men et eksempel på definisjonsmessig validitet er samsvaret mellom innsamlede data og hvor relevant de er for problemstillingen. Reliabilitet er ifølge Halvorsen (2008) hvor sikker eller pålitelig målingene som er blitt utført er. Med høy reliabilitet kan andre utføre samme type målinger og oppnå tilsvarende resultat.

For å sikre reliabiliteten har det blitt gjennomført ustrukturerte intervjuer hvor informantene har kunnet utdype de forholdene de syntes var viktige. Det å anonymisere intervjuobjektene kan også ha bidratt til at enkelte har følt at de kunne snakke mer fritt. Dette vil jeg påstå har økt reliabiliteten på informasjonen fra intervjuprosessen.

De fleste av informantene har jeg hatt profesjonell arbeidsrelasjon med, og da kan det være at dette kan ha påvirket resultatene og konklusjonen. På bakgrunn av min arbeidsrelasjon kan dette ha påvirket enkelte til å fremheve sitt syn i større grad enn de kanskje ville ha gjort om ikke denne relasjonen ville funnet sted. Selv om det kan være at informanten har blitt påvirket, vurderer jeg risikoen for å ha påvirket dem som relativ liten, og har liten innvirkning på resultatet og reliabiliteten.

I enkelte intervjuer ble det litt kort ettersom informantene ønsket å utdype svarene, eller at de unngikk å svare direkte på spørsmålet. Her kan det også være at enkelte av informantene misforsto spørsmålene, men der hvor det var mulighet ble spørsmålene fulgt opp i flere omganger, hvor det det var nødvendig, og anser jeg det lite problematisk i forhold til validiteten. Litteratur og dokumentstudie har også blitt sett opp mot informasjonen fra intervjuprosessen, slik at det er mulig å vurdere validiteten fra de forskjellige informasjonskildene for å styre validiteten.

Alle metoder har sine styrker og svakheter og i denne oppgaven er det flere styrker og svakheter med bruk av de forskjellige informasjonskildene, se tabell 6.

Tabell 6: Viser styrker og svakheter med datainnsamlingen som er gjennomført fra de forskjellige informasjonskildene i oppgaven.

	Styrker	Svakheter
Dokumentstudie	<ul style="list-style-type: none"> • Mange dokumenter så det er mulig å få frem nyanser. • Dokumentene inneholder informasjon av forskjellig karakter som ikke var opprettet på bakgrunn av case-studiet. 	<ul style="list-style-type: none"> • Usikkert ved vinklingen til forfatterne. • Ikke funnet de riktige dokumentene på grunn av feilsøk eller lignende.
Intervju	<ul style="list-style-type: none"> • Kunne gå i dybden utover spørsmålene i intervjuguiden. • Personlig kontakt med respondentene (med unntak av én) for å lese kroppsspråket. • Informantene virket veldig positivt innstilt til å delta. • Informantene virket oppriktige i besvarelsen. • Case-studiet var hovedfokuset i informasjonsinnsamlingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tar tid å gjennomføre. • Responderte annerledes som følge av stilte feil spørsmål. • Vanskelig å følge intervjuguiden når det fremkom mye informasjon. • Knapt med tid i enkelte intervjuer. • Informantene kan ha svart strategisk. • Intervjuer eller metoden kan ha påvirket svarene til informantene.
Litteraturstudie	<ul style="list-style-type: none"> • Bredde på litteraturen gjennom både internasjonalt og nasjonalt litteratur. • Både anerkjent litteratur, men også litteratur fra andre masteroppgaver. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lite litteratur som kunne knyttes direkte til tilsvarende situasjon som i case-studiet.

3.6 Analyse av data

I denne oppgaven blir analysen av data basert på de innsamlede data. Her blir teorien vurdert og diskutert opp mot funn.

4 Longyearbyen som sted for planlegging og eiendomsutvikling - Case-studie

4.1 Forhistorie

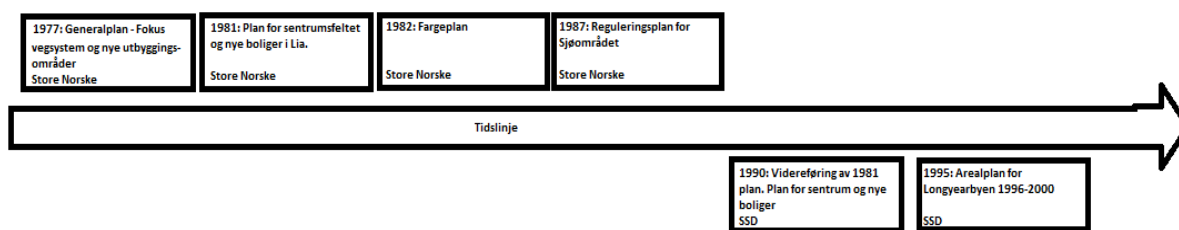
For å forstå eiendomsutvikling i Longyearbyen er det viktig å kjenne til historien.

Longyearbyen ble grunnlagt av The Arctic Coal Company i 1905 som en anleggsplass, men utviklet seg raskt til en småby. I 1916 ble Store Norske etablert og overtok som eier av Longyeardalen. Svalbard er en unik plass som er en del av kongeriket Norge, og underlagt norsk suverenitet etter Svalbardtraktaten fra 1920 (Arlov, 2003). Selv om Svalbard er en del av kongeriket Norge som følge av traktaten, er det forhold her som må vektlegges på en annen måte enn på fastlandet av forskjellige hensyn i tillegg til traktaten. Det har vært en normaliseringsprosess hvor Longyearbyen gikk fra å være en ”company town” til å bli et lokaldemokrati 1. januar 2002 ved at det folkevalgte organet Longyearbyen lokalstyre, heretter kalt LL, ble etablert (Arlov, 2003).

Arealplanlegging i bosettingen, basert på lover og regler fra myndighetene sin side, har en kort historie i Longyearbyen. Før den tiden var Store Norske ansvarlig for planlegging og utbygging i sin makt som grunneier. Store Norske eide alt med unntak av de statlige bygningsmassene, og hadde så stor makt at til og med Kristi Himmelfartsdag ble flyttet et år (Egeland, 2000). Under krigen ble de fleste av husene i Longyearbyen brent, men etter krigen ble bebyggelsen i Longyearbyen gjenreist og hvor det i stor grad ble bygget i tråd med bebyggelsesplan fra 1938. Unntaket var østsiden av Longyeardalen hvor det ble etablert en ny bydel basert på planer fra 1944. Planen var utarbeidet av styret i samarbeid med Ingeniør Lindholm (Sellæg, 2009). Arlov (2003) mener oppbyggingen etter krigen var knyttet opp mot tre faktorer. Den første var kort vei til arbeid, noe som har medført at utbyggingen i stor grad har vært knyttet mot gruvene. Bebyggelse er derfor litt spredt fra hverandre innover i Longyeardalen som på Skjæringa, Lia, Sverdrupbyen og Nybyen, mens det i Sjøområdet var en blanding av både boliger og industri. Den andre var et skille mellom funksjonærer og arbeidere hvor det ble etablert messe, boliger og kontorer på Haugen, mens arbeiderne hadde sitt eget. Det tredje og den siste var et skille mellom Staten og Store Norske. Hovedtyngden av den statlige aktivitet ble etablert for seg selv på Skjæringa, hvor blant annet Sysselmannen på Svalbard og Statsbygg Nord har sine kontorer i dag.

Planleggingen ble utført av Store Norske av egne ansatte og i 1970 ble det ansatt egen reguleringssjef for å utarbeide en generalplan og utbygging av flere boliger. Dette var på bakgrunn av den rådende optimismen i forhold til økt gruvedrift og statlig engasjement

(Sellæg, 2009). Ifølge Arlov (2003) utviklet det seg til en offisiell politikk å ”normalisere” samfunnet fra å være et mannsamfunn til å bli et familiesamfunn, men også for å sikre stabil arbeidskraft for Store Norske. Flyplassen ble åpnet i 1975 som gjorde at Longyearbyen ble tilgjengelig hele året, og bedre tilpasset et familiesamfunn. Den første helhetlige planen over Longyearbyen ble utarbeidet i 1977, se figur 7. Store Norske utarbeidet fire planer før Svalbard Samfunnsdrift AS, heretter kalt SSD, overtok forvaltningen av grunneiendommen i 1989 etter at samfunnsdriften ble utskilt fra Store Norske (Arlov & Holm, 2001). I perioden 1989 til 1997 hadde SSD forvaltningsansvaret for matrikkel 22 og i tråd med eiendomsretten etter avtale med Store Norske. SSD var både byggesaksbehandler og planansvarlig, mens styret i SSD var ankeinstans. Gjennom privatrettslige avtaler som festeavtaler, kunne SSD sette krav til festeren, men ifølge Egeland (2000) ble det satt få krav, som medførte enkelte uheldige saker hvor SSD ikke hadde noe juridisk rammeverk å forholde seg til.



Figur 7: Tidslinje for de første planene i Longyearbyen etter 1970 (Egeland, 2000).

Den første forskrift som regulerer arealplanleggingen på Svalbard ble først vedtatt i 1997, og har siden den gang blitt endret flere ganger (Miljøverndepartementet, 2007). I tilknytning til lokaldemokrati og etablering av Svalbardmiljøloven i 2002 ble det også etablert et planområde hvor LL var planmyndighet. Planområdet er eid av tre aktører: den norske stat, Hornfamilien og Store Norsk¹. Selv om planområdet er eid av tre aktører er det kun Store Norske som er grunneier av bosettingen Longyearbyen. SSD forvaltet grunneiendommen også flere år etter den første forskriften ble regulert, men i 2004 overtok Store Norske forvaltningen igjen. Det ble da utarbeidet en hovedavtale, og seinere ansvarsavtale som regulerer grunneierforholdet mellom LL og Store Norske (LL, 2013₄). Det har i de seinere årene blitt en tilnærming hvor deler av plan- og bygningsloven er blitt gjort gjeldende, men fortsatt er det lover og regler som ikke gjelder. Plan- og byggesaksbestemmelsene i Longyearbyen er relativt nye i forhold til resten av Norge. De ble først vedtatt og gjort

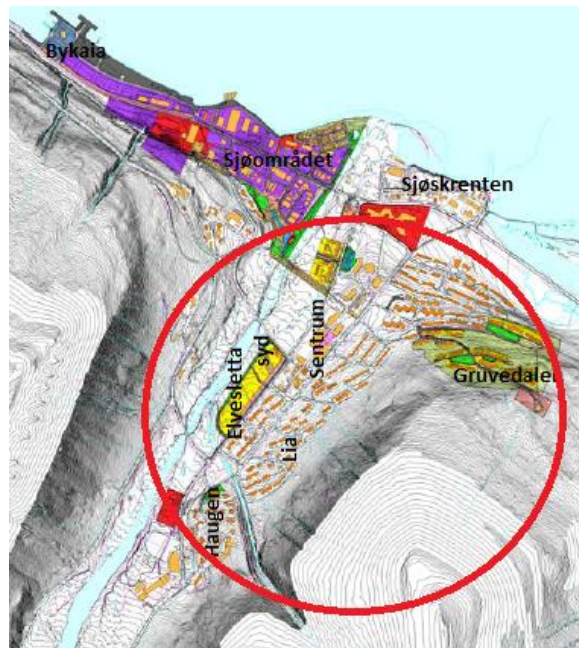
¹ 99,9% eies av staten

gjeldende i 2002 gjennom Svalbardmiljøloven og byggesaksforskriftene av 2003 ifølge LL (2009).

4.2 De fysiske stedsutviklingsalternativene

Innenfor Longyearbyen planområdet er det begrenset med mulighet for boligutbygging. Hovedtyngden av boligbebyggelsen i Longyearbyen er i stor grad samlet langs østsiden av Longyeardalen, fra Haugen i sør, til boligområdene nord for Gruvedalen, se figur 8. Utover dette finnes det også enkelte mindre boligområder som Nybyen og Skjæringa, se figur 1.

Næringsområdene ligger i hovedsak nærmest Adventfjorden, som Sjøskrenten og Sjøområdet, se figur 8. I disse områdene er det samlet mer av den ”tyngre” aktiviteten, mens butikker, restauranter etc. er samlet i



Figur 8: Hovedtyngden av boligbebyggelsen i Longyearbyen.

sentrumsområdet, selv om enkelte hoteller og overnattingssteder er lokalisert andre

steder i byen. Her har det skjedd noen små endringer i løpet av det siste året, hvor det nå er startet bygging av studentboliger på Sjøskrenten vest, og flere har nå bosatt seg i naustområdet som ligger i Sjøområdet.

Av utviklingsalternativer i Longyearbyen kan det enten bebygges nye områder, fortsette å fortette, eller omdanne eksisterende areal. I planbeskrivelsen til arealplan for Longyearbyen (LL, 2009) er det i det eksisterende boligarealet lagt opp til at boligutviklingen skal skje i Elvesletta syd, Gruvedalen, Sjøskrenten, og fortetting i planperioden. Det er anslått at disse områdene kan gi mellom 150 til 380 leiligheter på 100 m², men hovedutbyggingen vil være Elvesletta syd og Gruvedalen (B5), og de øvrige områdene ville trolig gi maks 20 leiligheter.

Av nye områder er det utarbeidet delplan for Elvesletta syd (figur 8) og som nå er 50 % bebygd. LNS Spitsbergen AS har bygd 72 små leiligheter og har i 2013 startet bygging av 12 større leiligheter på 115 m². Ifølge delplan, skulle opprinnelig 50 % av planområdet bebygges av 4-5 roms boenheter (AT Consult, 2006), men LNS Spitsbergen AS har fått godkjent av LL utbyggingen av mindre leiligheter istedenfor, på bakgrunn, at markedet ønsker små leiligheter

ifølge Svalbardposten (2013). Utover Elvesletta syd er den øvre del av Gruvedalen (B5), som anses som nye områder. Det er foreløpig ikke planlagt å utarbeide delplan for området, men informantene mente det ville være et fint boligområde med en bra beliggenhet, se vedlegg 1. Gruvedalen (B5) har utfordringer i forhold til unik biotop (Hagen og Prestø, 2007), og deler av området ligger innenfor skredutsatt område, som vil kreve tiltak før det kan utbygges. Området ligger lengst unna sentrum og det er ikke utbygd infrastruktur.

I Longyearbyen har det siden 1998 blitt bygget nesten like mange boliger ved fortetting som ved utbygging i nye felt, og det er nå lite potensiale til å fortette ytterligere (LL, 2009). Store Norske har under utarbeidelse en delplan for deler av Gruvedalen (D3), se vedlegg 1. I foreslåtte delplan er det lagt opp til å utnytte dagens boligområde i større grad enn gjeldende delplan. I forslaget til delplan er det planlagt i overkant av 100 leiligheter. Området ligger i et bratt terreng, men det er ikke skredutsatt. I Gruvedalen er det bevegelse (sig) av jordmassene, og det må påregnes å gjennomføre geotekniske vurderinger, og eventuelle tiltak på bakgrunn av denne vurderingen før man kan bygge. Det vil det kreves etablering av infrastruktur ved en del av det planlagte området. Om dagens infrastruktur må oppgraderes er usikkert.

Det er flere alternativer ved å omdanne eksisterende areal, enten i form av å transformere andre formål til bolig, eller å sanere eksisterende bebyggelse for å bygge nytt, og utnytte arealet i større grad enn eksisterende boligmassen. I den eksisterende boligmassen er det flere boliger som er i relativt dårlig stand som burde rives, og i stedet oppføres nye og mer arealeffektive bygninger. Det er også flere boliger som har kun én etasje, og ble bygd da det ikke var mangel på areal. En av informantene mente disse burde rives, og at det kunne bygges større og mer arealeffektive boliger. Et eksempel på et slikt område var boligområdet sør for sentrumsområdet, men også boliger på nedre Skjæringa. Det er også andre steder i Longyearbyen som har behov for rehabilitering, som i Lia og på Haugen, men her kan både ras- og flomproblematikk legge begrensinger. I områdene som kan omdannes er det flere forskjellige festere, og når det er boligmangel kan det være en utfordring å omplassere eksisterende leietakere før man omdanner området. Det er heller ikke sikkert at alle festerne ønsker en slik omdannelse. Av transformasjonsområder er både Sjøskrenten og Sjøområdet mulig områder. En av informantene mente at Sjøskrenten kunne bli et bra boligområde, men ulempen er at byens avfallsanlegg er lokalisert her, og store deler av området er et tidligere deponi som er blitt overfylt med jordmasser. Til sist er Sjøområdet en mulighet til å transformere til et boligområde, men det vil bli presentert seinere i oppgaven. På bakgrunn av boligmarkedet som har vært, og potensialet for etablering av nye virksomheter mener jeg det

vil være behov for nye boligområder i tillegg til de som allerede er etablert. Min første påstand er at det er behov for å transformere Sjøområdet for å tilrettelegge for fremtidige boligområder. Dette både for å sikre fremtid boligareal, men også for å få lokalisert den mer tyngre næringsaktiviteten litt unna innfartsåren til Longyearbyen. Den andre påstanden min er at det er mulig å transformere området innenfor dagens rammer, selv om disse kan være mer begrenset enn de som finnes i resten av Norge. Min tredje påstand er at transformasjon av området kan gjennomføres uten at LL iverksetter prosessen, slik det er lagt opp til i arealplan. Disse påstandene vil jeg konsentrere meg om i analysen av caset.

4.3 Strategiske utfordringer til planleggingen og eiendomsutviklingen i Longyearbyen

Utvikling i Longyearbyen er ifølge Bjørnsen & Johansen (2012) høyst avhengig av de politiske rammebetingelsene. Norsk privatrett, prosess- og strafferett gjelder såfremt annet er bestemt, mens all annen lovgivning ikke gjelder såfremt det er bestemt (st. meld. nr. 22, 2009). Av myndighetene fra sentralt hold blir Longyearbyen brukt som et redskap for å sikre norsk tilstedeværelse på Svalbard. Stortingsmeldinga for Svalbard og statsbudsjettet for Svalbard legger føringer for den framtidige utviklingen av Longyearbyen. I st. meld. nr. 22 (2009) er det lagt opp til at Longyearbyen skal være et robust familiesamfunn. Longyearbyen består i hovedtrekk av tre pilarer som er bergverk, turisme og forskning (st. meld. nr. 22, 2009), selv om annen virksomhet er voksende. Bjørnsen & Johnsen (2012) mener Store Norske er den viktigste aktøren i Longyearbyen, og en garantist for et levedyktig familiesamfunn. Bakgrunnen for dette er at den direkte sysselsettingen fra selskapet utgjør en tredjedel av basisvirksomheten og i tillegg utgjør den viktigste posisjonen i forhold til avledet virksomhet. De siste årene har et av datterselskapene til Store Norske gjennomført kjøp av en stor andel av boligene som er blitt produsert, for å kunne tilby familieleiligheter til sine ansatte. Ifølge Bjørnsen & Johansen (2012) er det stor gjennomtrekk i befolkningen og det kan variere fra år til år hva som er det reelle boligbehovet. Her vil også store endringer i de tre hovedpilarene og da spesielt for bergverk, kunne påvirke boligbehovet, men også om det er personer som har familie eller er enslige som får jobb.

Tilgang til regulerte boligtomter, økonomiske utsikter og framtidstro har gjort at det er store årlige svingninger på boligbyggingen i Longyearbyen. Det er et kommersielt boligmarked i Longyearbyen, men det er få aktører for prosjektering og bygging av boliger. Selv om det er et kommersielt boligmarked, er det et todelt leiemarked hvor ansatte enten må kjøpe eller leie

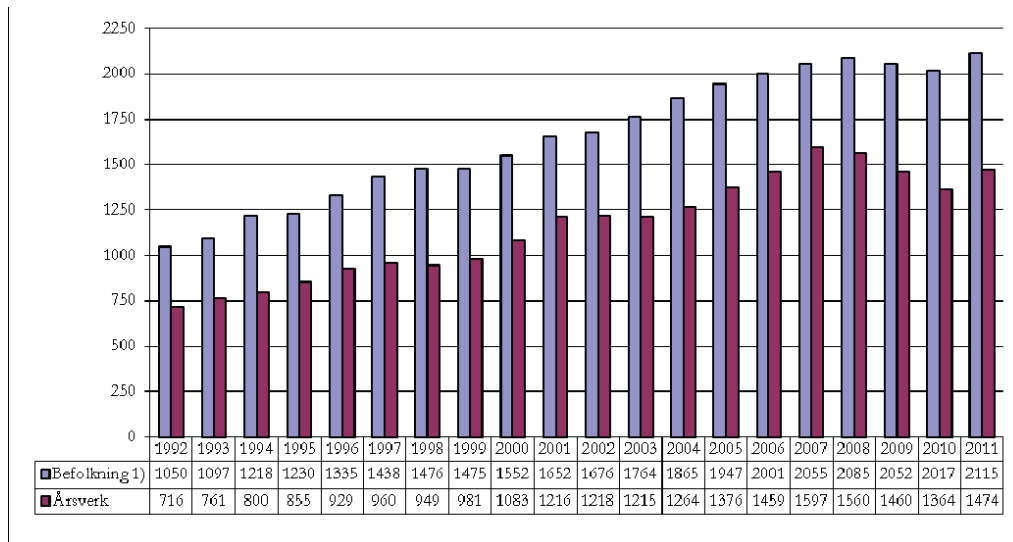
på det etterspørselsstyrte markedet. Andre ansatte derimot, kan ha fri eller subsidiert bolig gjennom arbeidsgiver (Bjørnsen & Johansen, 2012).

I Longyearbyen har det de siste årene i liten grad blitt regulerte nye boligområder, og delplanene som har blitt utarbeidet etter 2004 har vært i privat regi. Hoveddelen av boligutbyggingen har blitt gjennomført som fortetting i de eksisterende byggeområdene. Sellæg (2009) mente i sin masteroppgave at fortetting og bokvaliteten har skapt debatt. Den mest omdiskuterte utbyggingen til nå til har vært «kroa-bygget», og dette har medførte at det ble politisk enighet mot videre fortetting (Svalbardposten, 2008). I den samme perioden ble Store Norske enig med LL om å avslutte alle opsjoner til blant annet boligformål. Dette medførte at andre private aktører i liten grad har muligheten til å initiere til regulering av nye boligtomter, såfremt de ikke allerede fester området. Ingen private aktører vil regulere et område uten å ha fortrinn til å feste området etter reguleringen er gjennomført. Regulering av boligtomter er derfor helt avhengig av at Store Norske regulerer tomter som blir tilrettelagt for utbygging både for eget behov i konsernet, men også til andre private aktører.

I 2012 solgte LL sine småhybler til et privat eiendomsselskap, og ifølge Svalbardposten (2012₁) medførte dette en leieøkning på 45 % for å tjene inn investeringen på kortest mulig tid. En følge av dette er at mange av leietakerne har funnet seg andre bosteder blant annet i naustområdet og Elvesletta syd, mens eiendomsselskapet har fått mye ledig kapasitet på sine leiligheter ifølge en av informantene. Salget skapte en ny debatt i forhold til fortetting hvor politikerne nå ønsker å se på muligheten for fortetting og høyere utnyttelse av areal i Longyearbyen. Boligutbyggingen skal legge til rette for privat boligbygging, men politikerne vet ifølge Svalbardposten (2012₁) ikke hvordan de skal få til dette.

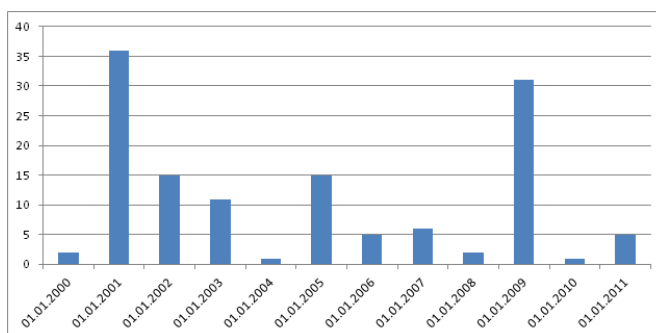
Bjørnsen & Johansen (2012) har studert befolkningsutvikling i Longyearbyen, og påpeker at antall arbeidsplasser er nært tilknyttet befolkningsutviklingen. Siden 1990- og 2000-tallet har befolkningsutviklingen vært voksende og ligger ifølge befolkningsstatistikken til SSB (2012) på 2 195 for de norske bosetningene. I st. meld. nr 9 (1999) var det et ønske fra regjeringen at befolkningsantallet skulle være på drøyt 1300 personer, men det har nå regjeringen gått bort fra i st. meld. nr 22 (2009), siden dette befolkningsantallet allerede var forbigått i 1999, og har vært økende siden den gang, se figur 9. Fokuset er nå å legge til rette for at Longyearbyen skal være et familiesamfunn, istedenfor å vektlegge hvor mange som skal bo i Longyearbyen (Bjørnsen & Johansen, 2012). I figur 9 har det vært en nesten jevn stigning fra 1992 til 2007 av både befolkningen og årsverk. I 2008 ble det en nedgang på antall årsverk. Dette fortsatte

ut 2010 og det forsvant 233 årsverk i perioden. I 2011 økte årsverket noe, men fortsatt er det 123 årsverk lavere enn i 2007. Siden det er en korrelasjon mellom årsverk og befolkningsantall skjedde det også en befolkningsreduksjon i perioden 2009 og 2010, men det var ikke i så stor grad som årsverk. Befolkningsantallet ble redusert fra 2008 til 2010 med bare 68 personer, før den i 2011 økte til nye høyder på 2115.



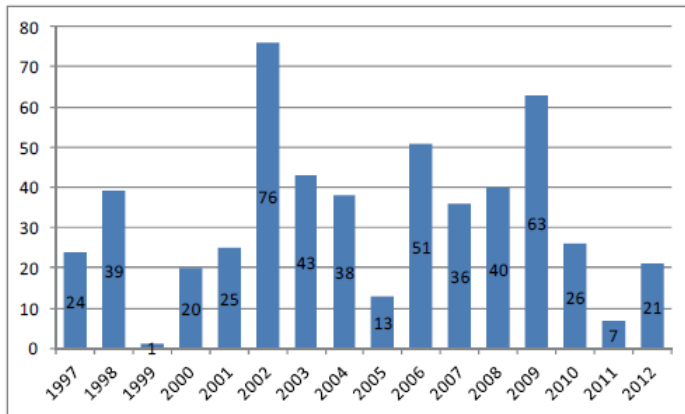
Figur 9: Befolkningsutvikling på Svalbard og antall årsverk i Longyearbyen (Bjørnsen & Johansen, 2012).

Bjørnsen & Johansen (2012) mener boligbygging er knyttet blant annet opp mot regulerte boligtomter. Regulerte boligtomter, inngåtte festeavtaler og boligbygging er nært tilknyttet, siden festeavtale og boligbygging krever at det er regulert til boligtomt, og fradelt før bygging kan gjennomføres. I perioden 2000 til 2013 har det blitt fradelt og inngått festeavtale for 151 boligtomter. Ifølge eiendomsregisteret til Store Norske er det ut ifra disse festeavtalene blitt seksjonert 285 leiligheter. I figur 10 ser vi tydelig at det er store svingninger fra år til år på hvor mange festeavtaler som blir inngått. Her var 2001 og 2009 høyeste antall festeavtaler som er inngått på henholdsvis 36 og 31 avtaler, mens det ikke er inngått noen festeavtaler for bolig i 2012 siden det ikke finnes ledige boligtomter til å feste bort.



Figur 10: Antall festeavtaler for boligformål som er inngått per år i perioden 2000 til og med 2012.

LL har utarbeidet en oversikt over ferdigstilte boenheter i Longyearbyen, se figur 11 (Bjørnsen & Johansen, 2012). Selv om det ikke har blitt etablert flere boligtomter er det fortsatt bygd på eksisterende festetomter for bolig, til tross for at det har vært avtakende etter 2009, som var det høyeste antall ferdigstilte boliger etter 2002.



Figur 11: Antall ferdigstilte boenheter i Longyearbyen (Bjørnsen & Johansen, 2012).

I arealplan for Longyearbyen (LL, 2009) var det lagt til grunn en befolkningsutvikling som ville bli mellom 2 760 og 2 460 personer i 2018. Hvilke typer leiligheter som det vil bli behov for, vil variere i forhold til hvordan befolkningsutviklingen skjer i forhold til utvikling mot flere enslige eller om det i hovedsak skjer en økning av familier. I 2009 fantes det ifølge arealplan for Longyearbyen (LL, 2009) 1 100 leiligheter fordelt på 1 til 4-roms eller større. Ved en utvikling av flere enslige ville det bli behov for nærmere 1 593 leiligheter, mens ved dagens trend i 2018 vil det bli kun behov for 1 353 leiligheter, og man antok at Elvesletta syd kunne teoretisk sett dekke boligbehovet de neste 10 år. Som det er nevnt, er 50 % av Elvesletta syd bebygd. I tillegg har LNS Spitsbergen AS en venteliste på kjøpere av små leiligheter.

Hovedbekymringen for boligutbyggingen ved en eventuell befolkningsutvikling som Bjørnsen & Johansen (2012) har fremskrevet er produksjon av strøm til Longyearbyen. Hovedenergiproduksjon av strøm skjer gjennom det lokale kullkraftverket, og Longyearbyen er ikke tilknyttet energiproduksjon fra andre steder på Svalbard eller fra fastlandet. Det er i dag knapphet på energi, og vil på grunn av stort vedlikeholdsbehov og gammel teknologi ikke møte fremtidige behov for energi hvis Longyearbyen kommer til å vokse i tråd med befolkningsutviklingen (Skaugen 2012).

Det er stor interesse for aktiviteten som foregår både på Svalbard, men også utenfor Svalbard sitt territoriumsfarvann. På næringsviden har kullvirksomhet vært den viktige arbeidsgiveren

for Longyearbyen, men det har begynt å bli økt næringsaktivitet som bistår med logistikk til mineralselskap i Nord-Grønland, og seismikkaktivitet utenfor Svalbards territorialfarvann. Denne aktiviteten vil trolig øke mer de nærmeste årene. Dette vil kreve mer havn- og næringsareal. Dagens regulerte områder er stort sett bebygde, så det vil derfor bli behov for å kunne transformere både dagens næringsområder, men også en omdisponering av natur og friluftsområdet til formål som kan dekke de fremtidige behovene som følge av nordområdesatsingen (olje-, gass- og mineralvirksomhet, samt skipsfart over den nordlige ruten).

I forhold til utvikling av næringsvirksomheter i Longyearbyen og på Svalbard, har Bjørnson & Johansen (2012) gjennomført undersøkelser på dette området, hvor de har gjennomgått Svalbardmeldingen og eksisterende dokumenter. I tillegg har de gjennomført intervju med næringslivsrepresentanter i Longyearbyen, LL og polaravdelingen i Justisdepartementet.

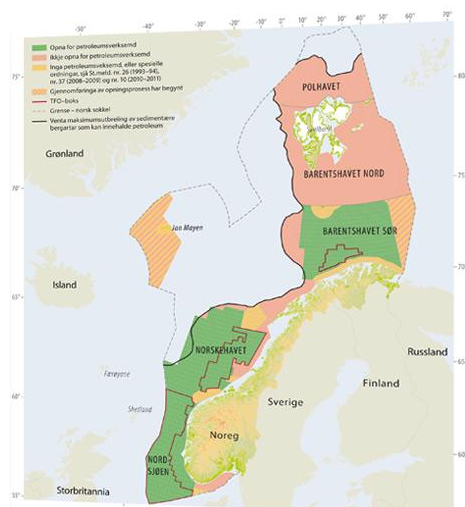
Noen av de aktuelle områdene som de nevner er:

1. Som følge av klimaendringene kan det medføre en øking av skipstrafikken gjennom nord-øst passasjen når det åpnes for trafikk. Dette kan medføre at Longyearbyen får mer aktivitet som følge av denne trafikken gjennom beredskap både for redning og forurensing, men også som en «hub»- og for forsyningsfunksjoner.
2. Samarbeid, support- og transporttjenester til Grønland.
3. Fiskeriaktiviteten forventes å flyttes nordover som følge av varmere polhav. Det kan åpne muligheten for fiskerihavn i Longyearbyen og/eller Barentsburg.
4. Økt satsing i nordområdene som følge av regjeringens nordområdestrategi som også inkluderer Svalbard.
5. Økning av aktivitet i tilknytning overvåking av jord, miljø og polarområdene.
6. Andre mineraler enn kull som kan utvinnes.

På flere av disse punktene har det allerede begynt aktivitet og det har blant annet blitt bestemt at beredskapstjenestene skal økes i 2014 gjennom å etablere to redningshelikoptre i Longyearbyen (Svalbardposten, 2013₂). I lyset av et isfritt polhav sommertid med økte aktiviteter i nordområdene av skipstrafikk de siste årene har det også blitt en økt kommersiell og industriell aktivitet. Det er i forslag til nasjonal transportplan for 2014-2023 (st. meld. 26, 2013) bevilget 200 millioner kroner til utbygging og modernisering av havneområdene i Longyearbyen for å styrke rednings- og beredskapsarbeidet på Svalbard og de tilstøtende områdene. I tillegg til midler i nasjonal transportplan for 2014-2023 har

Utenriksdepartementet i 2013 bidratt med midler for å etablere forkurs for ingeniørutdanning i Longyearbyen (Svalbardposten 2013₁), men i tillegg har Justisdepartementet sammen med Innovasjon Norge og Nærings- og handelsdepartementet fullfinansiert, prosjektet til en strategisk næringsanalyse for Longyearbyen (Svalbardposten, 2013₂). Det er også økt satsing på forskning hvor blant annet Havforskningsinstituttet har etablert kontor på Svalbard. Dette for å øke samarbeidet mellom Universitetscenteret på Svalbard og havforskningen ved å forenkle forskningsprosjekter, utveksle data, og bidra til undervisning gjennom å videreutvikle studietilbudet på Universitetscenteret på Svalbard (Havforskningsinstituttet, 2012).

Det har begynt med seismikkvirksomhet i nærområdet til Svalbard, men seismikkaktiviteten vil trolig øke når olje- og gassressursene i de kjente ressursene reduseres. Figur 12 viser arealstatus på Norsk kontinentalsokkel per mars 2012. Kartet viser blant annet områdene som ikke er åpnet for petroleumsvirksomhet i rødt, mens det grønne viser de områdene som er åpnet. I 2040 er det forventet at halvparten av den norske oljen produseres i de områdene som i dag ikke er åpent ifølge Dagens Næringsliv (2013).



Figur 12: Olje og gassressurser på Norsk kontinentalsokkel per mars 2012 (Dagens Næringsliv, 2013).

Som det er nevnt tidligere er Longyearbyen basert på tre hovedpilarer hvor Store Norske er den viktigste. Den økonomiske situasjonen til Store Norske har forandret seg og ifølge Aftenposten (2013) er Store Norske i en krevende situasjon hvor de gikk med underskudd i 2012 som følge av lav produksjon og lave kullpriser. De lave kullprisene ser ut til å vedvare, og dette vil medføre noen krevende år framover. Store Norske må derfor kutte kostnadene og redusere bemanningen. Hvordan dette vil påvirke Longyearbyen er usikkert, men styreleder Anette M. Julstad i Store Norske mener selskapet er, og fortsatt vil bli en viktig bærebjelke i Svalbard-samfunnet.

4.4 Kort beskrivelse - Sjøområdet

Som mange andre byer er sjøområdet næringsområdet til Longyearbyen. Det har det vært siden gruvedriften i Longyearbyen ble etablert. I dag er det i overkant av 100 tomter i Sjøområdet og over halvparten av disse er regulert til naust/fritidsbebyggelse. Det er flere

eiendommer som har en fester, men hovedtyngden av eiendommene har enkeltstående festere. Størrelsen på festetomtene varierer også i stor grad, og de største finnes blant næringseiendommene, mens de minste blant naust- og fritidsbebyggelsen. I tillegg til næring, industri og lager finnes det også en del annen virksomhet her, som overnattingsvirksomhet, og boliger i kombinasjon med næring og naust. Hovedtyngden av naustene brukes som fritidsbolig og bolig, selv om kun en naustrekke er regulert til fritidsbolig. I planbeskrivelsen til arealplan (LL, 2009) ble det lagt føringer for den overordnede arealutviklingen i Longyearbyen. Den overordnede føringen for arealutvikling i arealplan lyder som følgende om Sjøområdet:

«(..)transformasjon av deler av Sjøområdet, fra industri/lager til bolig og eventuelt service gjennom transformasjon av de aktuelle områdene. Dette baseres på at en del virksomhet kan flyttes til arealer på Hotellneset eller i industriareal langs veien til skytebanen.»

Det har siden den gang blitt gjennomført flere byggeprosjekter, og det er også planlagt flere nye bygg ifølge informantene som fester tomter i Sjøområdet. Byggingen har foregått etter gjeldende delplan for området, det vil si fritidsboliger, næringsbygg og forretningsbygg. Det har vært aktivitet de siste årene for å sette fokus på området. Under næringslivskonferansen i Longyearbyen ble det fremlagt i 2011 en presentasjon fra Store Norske om en mulig ny bydel i Sjøområdet, som en del av havneutviklingen i Longyearbyen (NHO Troms, 2011). Prosessen med å transformere Sjøområdet har ikke startet, siden det fortsatt er ubebygget boligareal på Elvesletta ifølge informanten i LL. Dermed er det ikke utarbeidet noen strategi eller plan for å starte opp arbeidet, men det er planlagt å gjennomføre en havnestrategiplan hvor området fra Hotellneset til Sjøskrenten blir en del av denne strategiplanen ifølge den politiske informanten. Det er forhåpninger om at denne strategiplanen skal bli vedtatt i begynnelsen av 2014. I 2012 ble det gjennomført en presentasjon fra European for en mulig arkitektkonkurranse over Sjøområdet for Administrasjonsutvalget i Longyearbyen etter invitasjon fra lokalstyreleder. Bakgrunnen for dette var å se på muligheten for å rydde opp i anarkiet som rådet i Sjøområdet, men det ble aldri realisert, siden det manglet forankring og det var ikke økonomi til å gjennomføre prosjektet ifølge Svalbardposten (2012₂), noe som også en av informantene i LL bekreftet.

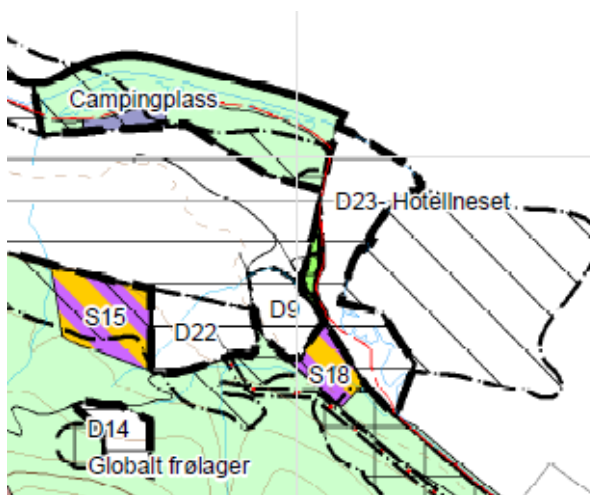


Figur 13: Bilder fra Sjøområdet i februar 2013. De øverst bildene viser deler av det sørlige Sjøområdet, mens de to nederste viser nordlige, med henholdsvis næringsvirksomhet langs veien (høyre) og naustområdet (venstre).

4.5 Gjeldende reguleringsplaner

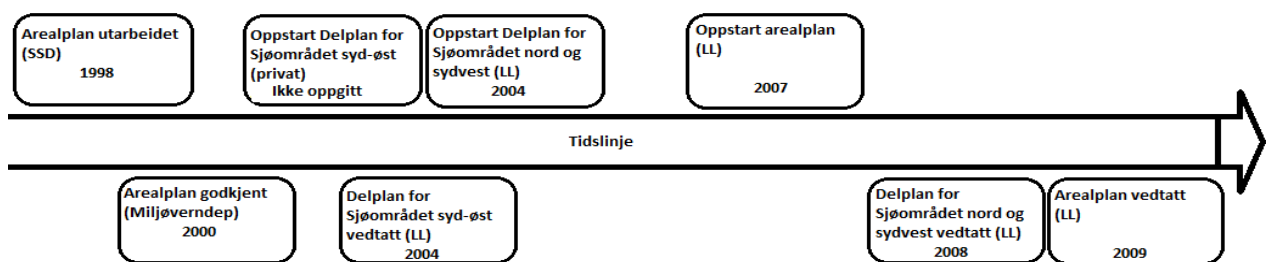
Det er i arealplan for Longyearbyen (LL, 2009) etablert nye næringsområder i nærheten av flyplassen for å kunne ta høyde for en eventuell flytting av næringsaktivitet i Sjøområdet eller ny etablering.

Figur 14, på neste side, viser et utsnitt fra arealplan for Longyearbyen over de nye områdene som det kan være aktuelt å flytte næringsvirksomheten til, og er merket S15, S18 og D23. Arealplan for Longyearbyen skal dekke behovet fram til 2019, men hvis det skal bygges i byggeområdene eller det skal igangsettes større byggeprosjekter kreves det utarbeidelse av detaljert delplan før det kan igangsettes (LL, 2009).



Figur 14 Plankart for næringsområder ved Hotellneset (LL, 2009).

I Sjøområdet er det i planbestemmelsene blant annet vedtatt at gjeldende delplaner for Sjøområdet fortsatt skal være gjeldende og føringen for transformasjon av Sjøområdet er kun i planbeskrivelsen til arealplan. Planområdet for Sjøområdet har to delplaner som regulerer hver sin del av området. Det er delplan for Sjøområdet nord og sydvest som ble vedtatt 28. april 2008 (LL, 2008), og delplan for Sjøområdet syd-øst som ble vedtatt 29. mars 2004 (Instanes, 2004). Figur 15 viser både gjeldende planer, men også tidligere planer som har hatt tilknytning eller lagt føringer for utvikling av området fram til i dag. Planer før den første arealplan for Longyearbyen som ble vedtatt av Miljøverndepartementet, er ikke tatt med i denne oversikten da disse er blitt presentert tidligere i oppgaven.



Figur 15: Tidslinje for arealplaner og delplaner i Sjøområdet (LL, 2012).

I Sjøområdet syd-øst er det i byggeområdet tillatt å bygge herberge/overnatting, næring, kombinasjon næring/bolig og allmennyttig formål innenfor de respektive byggeområdene, se figur 16. Det var i planen lagt opp til en mulig utvidelse av herberge/overnatting med en etasje og etablering av en boligdel i tilknytning til næringen. I tillegg kunne det bygges lagerbygg. I næringsområdet er det kategorisert tre områder. Området en ligger mot Vei 600, og er tiltenkt bruk til kontor/forretning med tilhørende lagerdel/verksted. Det andre område var tiltenkt lett industri, produksjonsarealer, lager og kontorer i tilknytning til virksomheten. I det siste området kunne det være kombinasjon næring og bolig, hvor bolig kunne brukes i tilknytning til virksomheten. Næringsdelen skulle utgjøre en vesentlig del av bygningsmassen, men kan brukes til bolig for arbeidere med korttids-/sesongengasjement. Området for allmennyttig formål kan brukes til velferdstiltak, og bygningen kan ikke innredes og utformes for varig opphold på grunn av flomfare (Instanes, 2004).

For Sjøområdet nord og sydvest er det regulert byggeområder til industri, verksted, lager, naustbebyggelse og offentlig bebyggelse, se figur 16. Det er tillatt å bebygge industri, verksted og lager, men det er ikke tillatt å innrede rom til boligformål. Unntaket er atelier/verksted på gbnr 22/332 og 422 hvor det kan innredes til boligformål i tilknytning til virksomheten. På industri, verksted og lager området er det ikke lov til å etablere detaljhandel

så fremt det ikke er i tilknytning til verkstedvirksomhet eller plasskrevende varer fortrinnsvis i tilknytning til lager. Bebyggelsen mot vei 600 skal ha ytre kledningen av metall og/eller treverk. I området er det ikke tillatt med plashaller, brakker, konteinere eller andre typer midlertidig bebyggelse. I naustområdet er det åpnet opp for å etablere for fritidsbebyggelse, så fremt følgende krav er oppfylt:

- Krever bruksendring for hele naustrekken.
- Alle naustene i rekken kan dokumentere at de oppfyller kravene som stilles til fritidsboliger i henhold til teknisk forskrift.
- Brannvarslingsanlegget skal være koblet til alarmsystemet til brannstasjonen.
- Naustet må tilknyttes vann, avløp og fjernvarme (så fremt det er tilgjengelig) før det kan benyttes til fritidsbolig.

Området for offentlige formål er avsatt til henholdsvis brannstasjon og energiverk. Innenfor disse områdene tillates kun virksomhet knyttet opp mot drift av disse formålene (LL, 2008).



Figur 16: Sjøområdet med reguleringsformål (Store Norske, 2012₂).

4.6 Styringsteknologien

4.6.1 Lover og forskrifter

I eiendomsprosesser på fastlandet foreligger det lover, forskrifter og veiledere for utarbeiding av planer. Longyearbyen er ingen unntak, men det er også en del ulikheter. I denne delen blir det gitt en oversikt over de lovene som berører eiendomsutvikling i Longyearbyen. Solveig A. Egeland gjennomførte i sin hovedoppgave fra 2000 en analyse av lovsystemer og virkemidler for arealplanlegging og byggesaksbehandling i Longyearbyen. I oppgaven nevner hun Svalbardtraktaten, Svalbardloven, Bergverksordningen, Turistforskriften,

Naturvernforskriften, Kulturvernforskriften og Arealplanforskriften. Egeland (2000) hevdet at problemet ikke var manglende rettsgrunnlag, men at gjeldende regler ikke ble håndhevet av planansvarlig og myndighetene. På det tidspunktet oppgaven ble utarbeidet var det ikke etablert lokaldemokrati i Longyearbyen. Det er i dag en del endringer fra det som fremkom i denne oppgaven og det er etablert nye lover og forskrifter. Svalbardtraktaten, Svalbardloven, og Bergverksordningen finnes fortsatt, men blant annet Svalbardmiljøloven fra 15. juni 2001 har overtatt for Naturvernforskriften, Kulturvernforskriften og Arealplanforskriften. I tillegg har byggeforskriften for Longyearbyen 2012 blitt gjort gjeldende.

4.6.2 Svalbardtraktaten

Traktaten ble inngått 9. februar 1920 i Paris og gir Norge full og uinnskrenket rett over Spitsbergenøygruppen. Carl August Fleischer (2005) mener Svalbardtraktaten kan sammenlignes med EØS-avtalen hvor traktaten pålegger Norge folkerettslig forpliktelser på hvordan suvereniteten skal utøves, men Svalbard er en del av kongeriket Norge. Landene som har sluttet seg til Svalbardtraktaten er sikret gjennom traktaten lik rett som norske borgere og selskaper til blant annet jakt og fiske, men også til å drive maritim-, industri-, bergverks- og handelsvirksomhet, forutsatt at stedlige lover og forskrifter følges. Alle skatter, avgifter og gebyrer som kreves inn skal kun komme Spitsbergenøygruppen til gode. Traktaten har også bestemmelser innenfor eiendomsretten med hensyn til ervervelse, utnyttelse og utøvelse, hvor Norge forplikter å ikke diskriminere andre kontraktsparters selskaper eller borgere. Svalbardtraktaten (1920) åpner for ekspropriasjon i art. 7, andre ledd så fremt det skjer til «(..)almennyttige formål og mot full erstatning».

4.6.3 Svalbardloven

Svalbardloven av 17. juni 1925 er en fullmaktslov og omhandler Svalbards forhold til Norge. Her blir det fastslått at Svalbard er en del av kongeriket Norge, jfr. svalbl. § 1, og at Norsk privatrett og strafferett gjelder så fremt annet ikke er fastsatt. Øvrige lover gjelder ikke uten at det er særskilt fastsatt, jfr. svalbl. § 2. Kongen kan fastsette alminnelige forskrifter om Svalbard, jfr. svalbl. § 4. Loven gir bestemmelser om styre og rettspleie, hvor følgende forhold blir særskilt belyst:

- Det skal være en Sysselmann som oppnevnes av Kongen. Sysselmannen skal ha samme myndighet som en fylkesmann. Så lenge det ikke er tjenestemenn som innehar stillinger som notarius publicus og politimester skal Sysselmannsstillingen innbefatte disse også, jfr. svalbl. § 5.
- Lagmannsretten og tingretten for Svalbard fastsettes av kongen, jfr. svalbl. § 7 & § 8.

- Forskrifter om tinglysning i fast eiendom fastsettes med hjemmel i lov om tinglysning så langt det passer, jfr. svalbl. § 13.
- Skjønn i ekspropriasjon styres av Sysselmannen så fremt det ikke er særlig viktig, i så fall vil det da oppnevnes av Kongen, jfr. svalbl. § 10.

Loven gir bestemmelser om personlig rettsforhold og omhandler bestemmelser for eiendomsforhold. I bestemmelsene for eiendomsforhold belyses rettighetene til eiendommen med tanke på eiendomsrett, fullmakt, jakt og fangst. Følgende bestemmelser for eiendomsforholdet blir særskilt belyst:

- Eiendommer som ikke ble tilkjent noen etter Svalbardtraktaten er statsgrunn, og er underlagt statens eiendomsrett. På statsgrunn kan ingen vinne hevd på eiendomsrett eller bruksrett. Rettigheter som staten har på solgt eiendom, kan ikke falle bort ved hevd, jfr. svalbl. § 22.
- Eiendommer som ble tilkjent private etter Svalbardtraktaten, kan erverve eiendomsrett og bruksrett når de er statsborgere eller selskaper i de land som er med i traktaten, jfr. svalbl. §23.
- Avståelse av eiendomsrett eller bruksrett til fast eiendom ved tvang kan Kongen tillate, jfr. svalbl. §28:
 - Hjemlet i bergverksordningen.
 - Ved bygging av havn, kai, dokk, vei, transportinnretning, vannledning, kraftoverføring, telegraf eller telefon i privat eller statlig regi.
 - Til offentlige eller vitenskaplig bruk når staten trenger grunn.

Loven gir også bestemmelser for LL, og hvor loven legger til rette for et folkestyre i Longyearbyen. I medhold av denne loven har LL fått Longyearbyen planområde som myndighetsområde, jfr. svalbl. § 33. Deler av bestemmelsene i svalbardloven har tilsvarende anvendelse som kommuneloven. Dette gjelder blant annet opprettelse av komiteer, møteplikt, åremål, økonomi/regnskap, gjeldsforpliktelse, kommunalt foretak, statlig kontroll, internt tilsyn og innbyggerinitiativ. Loven legger også rammer for hvordan LL kan drives og organiseres.

4.6.4 Svalbarmiljøloven

Den viktigste i forvaltningsøyemed er svalbarmiljøloven og er grunnsteinen i planutarbeidelse sammen med veileder for arealplanlegging (Miljøverndepartementet, 2012). Kapittelet er en oppsummering av gjeldende lover som har relevans for oppgaven og enkelte

paragrafer er redusert og i enkelte tilfeller utelatt i sin helhet. Den har som formål «å opprettholde et tilnærmet uberørt miljø på Svalbard når det gjelder sammenhengende villmark, landskap, flora, fauna og kulturminner. Innenfor denne ramme gir loven rom for miljøforsvarlig bosetting, forskning og næringsdrift», jfr. sml. § 1. Virkeområdet til loven er landområdet på Svalbard og ut til territorialgrensen for sjø, med begrensinger som folkeretten gir, jfr. sml. § 2. På Svalbard er miljømyndighetene Kongen, departementet, direktoratet (etter nærmere bestemmelse) og Sysselmannen, jfr. § 4. Når det anses påkrevd kan miljøvernmyndigheten utføres av et overordnet miljømyndighet istedenfor Sysselmannen og andre underordnede organer.

I kapittel VI av loven er arealplanlegging regulert og skal gjelde for planområdene som Kongen har fastsatt, jfr. sml. § 47. Miljøverndepartementet (2007) har i sin veileder oppgitt planområder som er fastsatt i forskrift ved kgl. Res. 28. juni 2002. Det er Longyearbyen, Sveagruva, Ny-Ålesund, Barentsburg, Pyramiden og Colesbukta. Disse er planområder som er tilknyttet bosettinger/gruveområder på Svalbard. Arealplanlegging etter kapittel VI «skal legge til rette for samordning av de ulike interessene som knytter seg til arealdisponering og utforming av bebyggelsen i planområdene. Det skal gi grunnlag for beslutninger om bruk og vern av ressurser og om utbygging, og bidra til å fremme estetiske hensyn», jfr. sml. § 47.

Loven legger føringer for hvem som kan utarbeide arealplaner og delplan, men også prosessen til disse planene. Det er grunneier eller den departementet har gitt planansvaret, som er ansvarlig for å utarbeide arealplan i det enkelte planområde. Disse skal i tillegg utføre løpende planlegging for bruk og vern i planområde, jfr. sml. § 48. For hvert planområde skal det i arealplanen inneholde både planbeskrivelse som redegjør for miljø og lokalsamfunn. Det skal også være utfyllende bestemmelser for nåværende og fremtidig arealbruk og plankart som kartfester de forskjellige formålene, jfr. sml. § 49. Planansvarlig skal utarbeide arealplan i tråd med sml § 50 og her settes det blant annet krav til hvem som har rett til å delta, men også prosessen for å gjennomføre arealplan som høring, etc. Det kan fremmes delplan forslag for den planansvarlige både fra grunneier, rettighetshaver og andre interesserte. Planen kan bli lagt fram for det faste utvalget for plansaker hvis forslagsstiller krever det, jfr. sml. § 51. Forslag til delplan eller arealplan skal fremlegges Sysselmannen eller den departementet bestemmer, og de kan godkjenne planen hvis det ikke foreligger innsigelse. Sysselmannen kan ved innsigelse megle for å finne en løsning. Hvis dette ikke er mulig skal saken sendes til departementet som kan gjøre de endringene som er påkrevd, og som ikke er mulig å påklage, jfr. sml § 52. Arealbruken og bestemmelser i arealplan eller delplan skal være i tråd med

godkjent plan. Det er derfor ikke tillatt med fradeling av eiendom eller ny virksomhet som konstruksjon, bygg, anlegg, riving, graving, fylling, masseuttak og annen ressursutnyttning uten at det er i samsvar med godkjent plan. Sikringssoner på bakgrunn av fredning for verneområder, kulturminner, flora og fauna går foran planen, jfr. sml. § 53. I tråd med sml. § 54, kan Sysselmannen eller den departementet bestemmer, legge ned midlertidig forbud for ett år for et område, inntil det er utarbeidet delplan. Sysselmannen eller den som departementet bestemmer, kan kreve at det ikke kan iverksettes fradeling eller ny virksomhet før ny delplan er godkjent jfr. sml. § 54.

I tillegg til kapittel VI, er blant annet kapittel IV «flora og fauna», kapittel V «Kulturminner», samt kapittel VII «konsekvenser for miljøet», også relevant med tanke på arealplanlegging.

Det overordnede prinsippet for kapittel IV «flora og fauna» er å sikre villmarksnatur for fremtiden og forvalte den, slik at artens produktivitet, mangfold og leveområder bevares.

I kapittel V, som omhandler kulturminner er det overordnede prinsippet at kulturminner som er en del av Svalbards kulturarv og identitet skal vernes og ivaretas jfr. sml. § 38. Alle faste og løse gjenstander fra før 1946 er automatisk fredet. De automatisk fredede kulturminnene har en sikringssone på 100 meter i radius fra synlig eller kjent ytterkant. Sysselmannen kan fastsette en annen avgrensning. Uavhengig av alder er kulturminner automatisk fredet når det gjelder spor etter menneskegraver som kors, andre gravmarkeringer og/eller bein og beinrester. Det gjelder tilsvarende for beinrester for hval og hvalross på slakteplasser, samt selvskudd for isbjørn. Kulturminner etter 1945 kan vedtas fredet av direktoratet hvis det har kulturhistorisk verdi av stor betydning, men de kan også frede et område rundt et kulturminne for å bevare miljøet til kulturminnet eller ta vare på vitenskapelige interesser rundt kulturminnet jfr. sml. § 39.

I kapittel VII «konsekvenser for miljøet» er de generelle reglene mest relevant i forhold til arealplanlegging, og omhandler både lokalisering av bosetting og næringsvirksomhet som ifølge hovedregelen skal lokaliseres i planområdene, og hvor miljøulempen skal være minst mulig, jfr. sml. § 56. Det kreves i sml. § 57 tillatelse fra Sysselmannen for tiltak både utenfor planområder og i planområder uten godkjent plan. Hvor sml. § 57 beskriver følgende tiltak dette innbefatter:

«a) terrenginngrep, b) virksomhet som kan volde forurensning, c) hoteller, pensjonater og andre overnattingssteder for allmennheten, d) virksomhet som kan virke inn på et automatisk

fredet kulturminne i strid med § 42, jf. § 44, e) annen virksomhet som kan belaste miljøet på Svalbard når departementet har gitt forskrift om det, f) endringer i eksisterende anlegg eller bruken av det dersom den forandrer anleggets karakter eller virkninger for naturmiljøet, g) innretninger eller anlegg som ikke er fast forbundet med grunnen og som kan virke inn på landskapet.»

I planområder med godkjent plan skal det før virksomheten eller fradeling igangsettes gis melding fra tiltakshaver til planansvarlig og sysselmannen eller den departementet bestemmer. Tiltaket kan iverksettes innen tre uker såfremt tiltaket ikke strider med plan eller sysselmannen har lagt ned forbud etter sml. § 54, eller det kreves tillatelse etter følgende punkter i sml. § 58:

”a) planen ikke har utfyllende bestemmelser om størrelse eller utførelse som virksomheten holder seg innenfor, b) virksomheten kan virke skjemmende eller volde forurensning ut over planens utfyllende bestemmelser om forurensning fra bolig, fritidshus eller forretning, c) virksomheten kan få virkning for fredete kulturminner eller naturmiljøet utenom planområdet, jf. § 44, eller d) virksomheten kan ha betydelig og langvarig virkning for miljøet”.

Sysselmannen kan gi dispensasjon til bestemmelsene i planen for virksomhet som er i strid med den og hvis det ikke gis tillatelse må planen endres jfr. sml. § 58.

Kapittel VII omhandler også krav til konsekvensutredning, jfr. sml. § 59. Den stiller krav om konsekvensutredning hvis virksomheten får mer enn ubetydelig virkning for naturmiljøet utenfor planområdet eller i planområdet, hvis virksomheten får betydelig og langvarig virkning for samfunn og miljø. Kapittelet gjennomgår også hva konsekvensutredningen skal belyse og prosessen rundt denne, men som jeg anser som lite relevant for problemstillingen og er derfor ikke blitt utdypet nærmere.

4.6.5 Byggeforskriften

Byggeforskriften for Longyearbyen 2012 er en oppsamling av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, byggesaksforskriften av 26. mars 2010 og byggteknisk forskrift av 26. mars 2010.

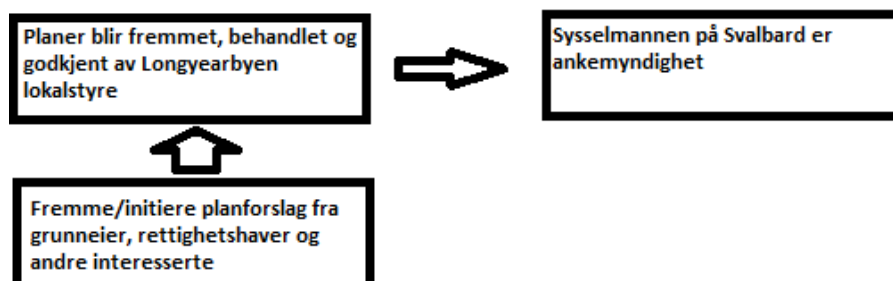
I byggeforskriften for Longyearbyen er deler av plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift ikke blitt gjort gjeldende. Det er i tillegg tilført enkelte spesialbestemmelser som kun gjelder i planområdet jfr byggeforskrift for Longyearbyen 2012 som både inneholder generelle bestemmelser (§1-1 til og med § 1-7), men også spesielle

bestemmelser som omhandler krav til tilknytning av fjernvarme, seriekobling av brannvarsling og oppbevaringsplass (§2-4 til og med § 2-6).

Svalbardmiljøloven kapittel VI omhandler arealplanlegging og er hjemlet der. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven kap. 3 til og med kap. 17 samt kap. 32 til og med 34 i pbl (2010) er unntatt i forskriften ifølge veilederen til byggeforskrifter for Longyearbyen 2012, men øvrige kapitlene er helt eller delvis med.

4.6.6 Organisering av myndighetene

Organisering av myndighetene i Longyearbyen er til forskjell fra resten av Norge, at øverste myndighet og regjeringen representant på Svalbard er Sysselmannen. Hovedoppgavene til Sysselmannen (2013₁) er miljøvern- og politiarbeid. Sysselmannen er tilsvarende fylkesmannen og ivaretar miljøhensynet i arealplanleggingen, utbygging og næringsvirksomhet på Svalbard. Det er sysselmannen som er miljøvernmyndighet på Svalbard. Den viktigste oppgaven som miljøvernmyndighet er naturoppsyn og miljøovervåkning. Innenfor Longyearbyen planområdet er Sysselmannen klageinstans på tiltak som behandles av LL (Sysselmannen, 2013₃), men er også ankemyndighet på lik linje med fylkesmannen på fastlandet (Sysselmannen, 2013₄), se figur 17.



Figur 17: Behandlingsprosess for planer i Longyearbyen planområde.

LL er et valgt organ og kan sammenlignes med en kommune i resten av Norge og har i tråd med svalbl. § 33 fått myndighet innenfor planområdet til Longyearbyen. LL har ansvar for utarbeidelse av arealplaner og godkjenner tiltak innenfor planområdet basert på Svalbardmiljøloven, se figur 17.

LL består både av en politisk del, se figur 18, på neste side, men også en administrasjon, se figur 19, på neste side. I den politiske delen er lokalstyret det øverste organet og vedtar saker på vegne av LL. I lokalstyret er administrasjonsutvalget og miljø- og næringsutvalget faste underutvalg. Det er miljø- og næringsutvalget som innstiller til lokalstyret eller selv avgjør

saker som vedrører arealplan, delplaner, dispensasjon fra arealplan, bygge- og delingssaker og så videre. LL har 3 kommunale foretak som står for den offentlige servicen i Longyearbyen. I

styret til de forskjellige

kommunale foretakene

sitter blant annet

medlemmer av LL.

Oppvekstforetak KF har i

hovedtrekk ansvar for

barnehager, grunnskole,

videregående og alle tilbud

til barn, unge og voksne

som ligger under

Longyearbyen skole (LL,

2013_s). Kultur- og

fritidsforetak KF har ansvar

for driften av kultur- og

fritidstilbudet i LL, og har i

hovedtrekk ansvar for

bibliotek, kino, kulturhus

mm. (LL, 2013_s). Bydrift KF har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av teknisk

infrastruktur, energiforsyning, havn, brann og beredskap, samt eiendomsforvaltning i LL (LL,

2013_s). Administrasjon i LL består av administrasjonssjefen, personal- og serviceavdelingen,

økonomi- og IKT-avdelingen, samt plan- og utviklingsavdelingen. Det er plan- og

utviklingsavdelingen som behandler byggesøknader og legger fram saker til miljø- og

næringsutvalget for behandling.

Arealplan og lokalsamfunnsplan legges til grunn for LL langsiktige planer for

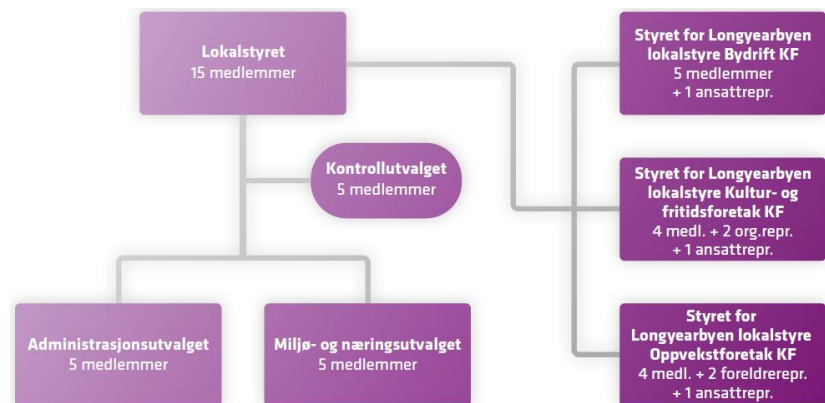
arealplanlegging (LL, 2012₂), og plansystemet innenfor Longyearbyen planområde er basert

på langsiktige planer på 8-10 år. Dette innbefatter en lovbestemt arealplan og en

lokalsamfunnsplan som er en overordnet strategisk plan. Lokalsamfunnsplan tilsvarer i en viss

grad kravene i kommuneloven § 5, samt plan- og bygningsloven § 11-1, til og med § 11-4,

som omhandler krav om kommunal planlegging og samfunnsdel til kommuneplan.



Figur 18: Organisasjonskart over den politiske organisering av LL (LL, 2013_s)



Figur 19: Organisasjonskart over administrasjon i LL (LL, 2013_s)

Lokalsamfunnsplan (LL, 2004) er ikke hjemlet og skal kun være et hjelpemiddel for politikerne for å styre samfunnet i ønsket retning på lang sikt. Planene skal samordne andre planer og være strategiske. De langsiktige planene er til rullering hvert 4 år, se figur 20. I lokalsamfunnsplanen (LL, 2004) ble den sett på som et middel for å nå de forskjellige satsingsområdene. For å nå målsettingen fra de forskjellige satsingsområdene ble det utarbeidet en oversikt over fremtidige planoppgaver. Innenfor arealdelen var det 10 punkter som skulle fremlegges til behandling i perioden fram til 2007. Et fåtall av disse planene er blitt fulgt i henhold til planen. Lokalsamfunnsplan har ikke blitt rullert siden den ble vedtatt i 2004, men arbeidsutvalget i LL vedtok i møte 31. januar 2012 å begynne arbeidet med å rullere planen (LL, 2012₂).

Langsiktige planer (tidsperspektiv 8-10 år):	Kortsiktige planer (tidsperspektiv 4 år)
<ul style="list-style-type: none"> • Lokalsamfunnsplan (strategisk plan) • Arealplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Økonomiplan • Handlingsprogram
Rullering hvert 4. år	Rullering hvert år

Figur 20: Plansystemet i LL med langsiktige og kortsiktige planer (LL, 2012₂).

LL har ingen incentiver for å utvikle eller tilrettelegge nærings- og boligområder som samme måte som i resten av Norge ifølge den politiske informanten. LL får midler over statsbudsjettet, og skatteinntekter fra privat og næringsdrift i Longyearbyen er midler som LL ikke rår over. Derimot får LL inntekter basert på avgifter til forskjellige kommunale tjenester. Ifølge informanten i LL har det vært viktig å øke avgiftene for å vise ovenfor sentrale myndigheter at LL tar grep om økonomien. Både informanten fra Store Norske og LL har påpekt at det er blitt et økt fokus fra sentrale myndigheter på midler som overføres til LL, slik at LL blir selvfinansiert. Det har medført at avgiftene har økt betraktelig de siste årene for å gå i selvkost.

For å realisere transformasjonen kan det være behov for virkemidler for å muliggjøre tomtene. Fra intervjuobjektene i LL var det begrenset med virkemidler og offentlig saneringsplan, samt muligheten til å ekspropriere som en siste utvei var ikke mulig å benytte med dagens regler. Virkemiddel som derimot LL muligens kunne benytte var å bruke tilknytningsgebyret for å realisere transformasjonen av Sjøområdet. I Longyearbyen er det tilknytningsgebyr basert på kroner per m² gulvflate etter tillatt bruksareal (T-BRA) både på vei, fjernvarme, vann, avløp og strøm (LL, 2013₂). Erstatningsareal som virkemiddel var ifølge informanten i LL en mulighet, men her var det Store Norske som måtte tilrettelegge. Informanten i Store Norske anså det ikke som en umulighet at det ble etablert næringsområder i tilknytning til

oppgradering av Kullkaia, og at det vil kunne bli en kai som kan benyttes til havnevirksomhet i tillegg til lasting av kull slik som i dag. Det er ikke laget noen konkrete planer for området og vil ikke bli iverksatt før en havnestrategiplanen er vedtatt ifølge informanten i Store Norske. Hvis det skulle bli etablert erstatningsarealer var det viktig at disse ble attraktive områder gjennom for eksempel en større utbygging av havneområdene til Kullkaia for å trekke til seg næringsvirksomheten i Sjøområdet. Havnestrategiplanen er blitt initiert av LL og det antas at den vil bli vedtatt i mai - juni 2014 (LL, 2013₃). Informantene som var festere mente det var et mulig virkemiddel blant annet å tilby alternative tomter, men også å etablere en plan som muliggjør en naturlig endring av området til mer boligaktivitet. En mulig løsning her, mente en av informantene, var å kombinere bolig og næringsvirksomhet, slik at eksisterende festere kan bygge mer i tråd med overordnet arealføring enn at det bygges nye næringslokaler som må re-lokaliseres ved en eventuell transformasjon av Sjøområdet. Informanten mente det var lite sannsynlig siden det mangler politisk vilje til å gjøre endringer, og planprosessen vil ta for lang tid. Alle informantene mente det var viktig at det ble brukt ”gulrøtter” og ikke tvang som virkemiddel. Et siste virkemiddel som ble nevnt var at en stor aktør kjøpte ut festerne i Sjøområdet for å utbygge området i egen regi som for eksempel OBOS.

4.6.7 Organisering av eiendom

Store Norske er den eneste grunneieren i Longyearbyen og har i overkant av 700 festeavtaler innenfor Longyearbyen planområde. All boligmasse til Store Norske konsernet eies av datterselskapet Store Norske boliger AS. I selskapet forvaltes og driftes boligene som leies ut i hovedsak til konsernets ansatte, men også til eksterne. Store Norske bolig AS og Statsbygg Nord er de største boligeierne i Longyearbyen.

Grunneiendommen i Longyearbyen forvaltes av eiendoms- og forvaltningsavdeling i datterselskapet til Store Norske. Avdelingen består av flere personer, men kun to personer er direkte knyttet opp mot forvaltningen av grunneiendommen. I Longyearbyen er det ingen kjøp eller salg av eiendom, enten leie eller festeforhold for eiendom. Festetiden på eiendommen er for en tidsbegrenset periode på enten 80 år for boliger og 49 år for næringseiendom.

Festeavtalen er en standardavtale som Store Norske er forpliktet til å benytte i henhold til avtale med LL (LL, 2013₄). Fra festeavtalene genereres det festeinntekter basert på antall m² som er bortfestet og for Store Norske vil det kunne generere økt festeinntekt fra nye områder eller utvidelse av eksisterende områder som blir regulert til bolig, næring og annet formål.

Før en tomt kan bebygges må eiendommen først bli overført fra Store Norske til festere gjennom festeavtale, og eiendommen må bebygges før festeretten kan overføres til ny fester. Utbygging av tomtene har enten vært utført i egen regi av festeren eller det har blitt leid inn entreprenører for å gjennomføre utbyggingen. De siste fem årene har størstedelen av utbyggingen vært gjennomført av tre aktører: Sandmo & Svenkerud AS, Barlindhaug Utbygging AS og LNS Spitsbergen AS. Det er flere entreprenører i Longyearbyen, men de største etablerte entreprenørene er LNS Spitsbergen AS og Sandmo & Svenkerud AS. Disse er både fester, entreprenør og utbygger. Boligene som ble bygget av disse aktørene har i stor grad blitt solgt til det private markedet, men både Sandmo & Svenkerud AS gjennom et datterselskap og LNS Spitsbergen AS har også bygget for eget behov både til intern og ekstern utleie.

I Proposisjon til Stortinget (2012-2013)/Statsbudsjettet 2013 som ble fremlagt Stortinget er det under vurdering om hvem som skal ha eiendomsretten til matrikkel 22 som Longyearbyen er etablert. Her skal det vurderes om LL skal overta eiendomsretten fra Store Norske. Arbeidet er nå i slutfasen, men det er ikke satt noen endelig tidsfrist for avgjørelsen. Informanten i Store Norske mener det hadde vært fordelaktig å kunne selge eiendommen enn å bortfeste den. Inntekter fra festeinntektene er lavere enn ved salg av eiendommen, og disse inntektene kunne bli brukt til å realisere andre prosjekter, men det er lite realistisk å kunne selge eiendommen på grunn av historiske og politiske føringer som det er lite å gjøre noe med. Enkelte av informantene blant festerne mener det hadde vært positivt om det hadde vært et fungerende tomtemarked med kjøp og salg av eiendommer siden det da ville være lettere å få med investorer, mens andre informanter blant festerne er fornøyd slik det er i dag siden det krever liten grunnkapital for tomtene. En av festerne mente det hadde vært bedre med LL som bortfester, siden det ville vært en mer nøytral part som tildelte tomter enn grunneier. Fra politisk hold i LL mener informanten det er ønskelig å overta eiendomsretten fra grunneier. Hovedargumentet er at inntekter fra eiendommen ville gå til LL og kunne benyttes til næringsfremmede tiltak siden fremlegging av slike tiltak for å søke om midler er tungvint og tar lang tid. Informanten hevdet det ville være mer rettferdig om LL var eier siden aktører som konkurrerer mot grunneier har lite å stille opp mot grunneier hvis det blir konkurranse om det samme markedet. Problemet her ifølge informanten er de statlige avtalene for eksempel festeavtale som ikke var tiltenkt langsiktighet, men det er også problematisk ikke å ha festeavtaler siden salg av eiendommen kan komme i konflikt med Svalbardtraktaten.

Per dags dato er det flere forhold som legger rammer/innskrenkninger i grunneiers eiendomsrett. Det er blant annet flere avtaler som legger begrensinger for mulige festeinntekter for grunneier, slik at inntektene fra grunneiendommen er noe begrenset. Den eldste heftelsen er fra 1933 mellom staten, det daværende handelsdepartementet, og Store Norske som blant annet gir staten fri rett til bruk av grunn. Det er også begrensinger til å ta pant i eiendommen utover driftskreditt ifølge st. prp. nr 2 (2001-2002). Hovedavtalen og ansvarsavtalen er avtaler som regulerer forholdet mellom LL og Store Norske. Ansvarsavtalen gir blant annet LL fri rett til infrastruktur som vei, vann, avløp og fjernvarme. LL har i tråd med disse avtalene fritak for festeavgift for formål som er karakterisert som samfunnsnytte, som for eksempel skoler, barnehager etc. Den gir også LL rett til å fradele tomter så fremt grunneier ikke skal benytte den selv (LL, 2013₄).

I Sjøområdet er det både store og små festere. De minste fester er knapt 50 m² og festes i hovedtrekk til naustformål, mens de største festene har flere 1000 m² og festes til de øvrige formålene i planen ifølge festeregisteret til Store Norske (2013). LNS Spitsbergen AS er den største av aktørene som fester i området. Blant festeren er det både private selskaper som både er store og små, men også offentlige som Statsbygg Nord og LL. I tillegg finnes det privatpersoner, diverse fritidsklubber og andre aktører som fester tomter.

4.7 Aktuelle områder for planlegging og eiendomsutvikling med eksisterende situasjon

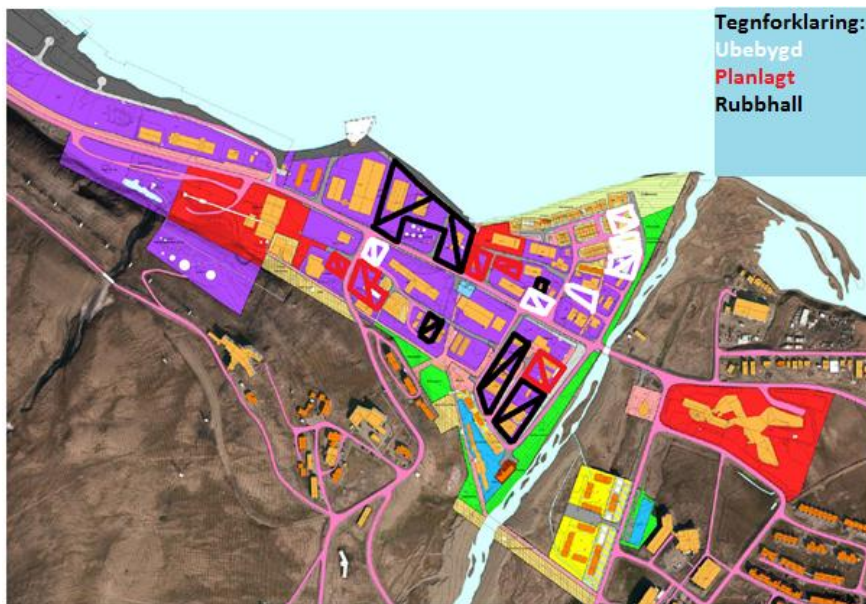
4.7.1 Nåværende status

I føringene for å transformere Sjøområdet var det planlagt å iverksette planer for å realisere disse, men som nevnt tidligere er det ikke lagt noen strategier for å gjennomføre den overordnede arealføringen. LL jobber derimot med en havnestrategi hvor hele området fra Sjøskrenten til og med Hotellneset skal vurderes. I planen blir en viktig del å se på hva man skal gjøre med arealene bak de tre havnene i Longyearbyen, men også vurdere om enkelte offentlige formål skal flyttes fra nåværende beliggenhet og plasseres på andre områder for å effektivisere for eksempel avfallsanlegget, som ligger på en av de beste tomtene. Det er flere av festene i området som har etablert seg på sørsiden av vei 600, med kontorplasser med lager, verksted og industrivirksomhet i nærområdet. Det er ifølge informantene som fester i området praktisk å ha virksomheten samlet og ikke delt. Det kan i enkelte tilfeller være bedre å flytte hele virksomheter for å ha alt samlet. En av informantene som fester i Sjøområdet mener man ikke får stoppet dagens utvikling så lenge det ikke tilrettelegges for nye tomter.

Ved å bygge i henhold til gjeldende planer vil de fremtidige boligområdene bli mer vanskelige å realisere jo mer kapital man har lagt inn i området. Ifølge informanten i administrasjonen er det ikke gjort noe vedtak for å stoppe bygging av nærings- og industribygninger, og så lenge disse søknadene er innenfor gjeldende planer vil de bli behandlet i tråd med disse.

I Sjøområdet foregår det alt fra lagervirksomhet til overnatting, herunder både til privat og næringsvirksomhet. Området kan i hovedsak deles i fem virksomhetsområder. Det er næringsområder, overnattingsvirksomhet, kombinasjonsområde bolig/nærings, naustområde og offentlig virksomhet.

I næringsområdene finnes det både tung industri som betongproduksjon, tungtransport, verksted, men også lettere virksomhet kontor, lager, vaskeri etc. Deler av området benyttes også som lagervirksomhet i tilknytning til havnevirksomhet for Gamlekaia, som er under omfattende oppgradering. Næringsområdet dekker størsteparten av Sjøområdet og alle de lokale entreprenørene er etablert i dette området. Ifølge informantene som fester i dette området planlegges det flere næringsbygg. Det er planlagt å bygge lager, kontor/butikk/produksjonslokaler og kontor kombinert med lager og en av informantene som også skal bygge næringsbygg kunne gjerne ha bygget mer i tråd med overordnet arealføring hvis det hadde vært tilrettelagt for det. Figur 21 på neste side viser de områdene i Sjøområdet som er ubebygde (hvite), planlagt bygd (rødt), samt næringsbygg og tomter som er bebygd med rubbhaller (svart). Nesten alle av disse er innenfor næringsområdet og flere av tomtene som var tiltenkt transformert av LL i planområdet syd-øst er planlagt bebygd med næringsbygg ifølge informantene av festerne.



Figur 21: Kart over Sjøområdet hvor det er markerte ubebygde, planlagte næringsbygg og tomter med rubbhaller (Store Norske, 2012).

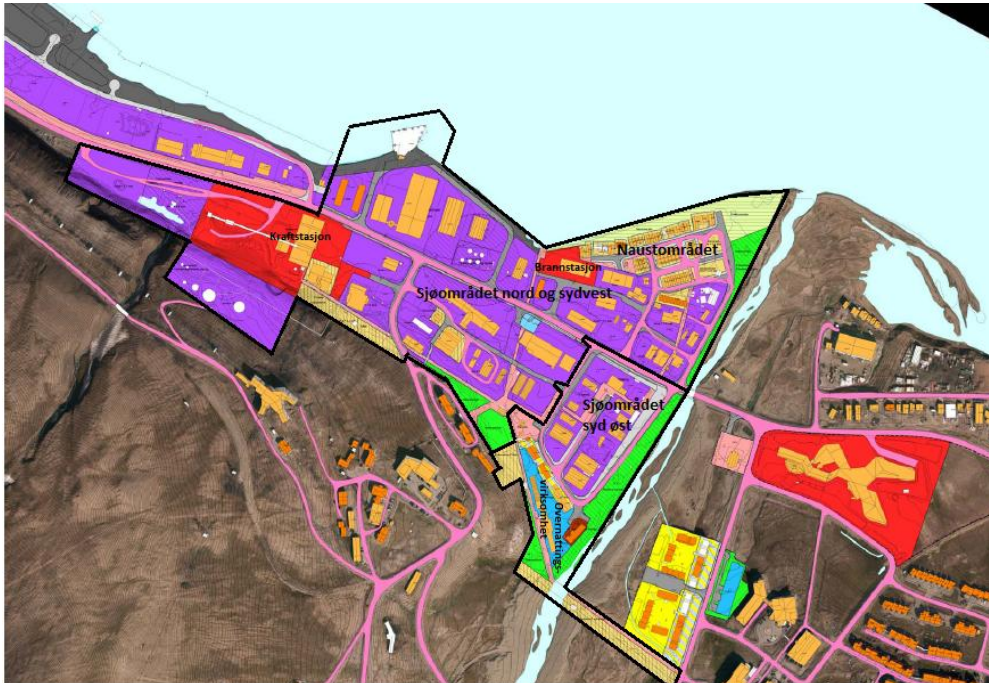
I Sjøområdet syd-øst er det etablert et mindre overnattingssselskap, se figur 22. Virksomheten ligger helt syd i delplanområdet hvor adkomsten til virksomheten er gjennom rubbhallområdet.

I planområdet Sjøområdet syd-øst er det flere mindre boliger i kombinasjon med næringsvirksomhet. Hovedtyngden er overnatting og en liten del er til næring/lager. Her har det blitt revet en gammel brakkerigg som er blitt erstattet med en nyere og større brakkerigg.

Naustområdet består av mange små naust og det er kun en naustrekke som har oppfylt kravene til fritidsboliger ifølge informanten i LL. Her opplyser informanten som fester i naustområdet at det er flere naust som er blitt revet og vil bli omgjort til fritidsboliger. Dette gjelder i hovedtrekk naust som ligger langs strandlinjen, se figur 22. Her er det også flere som ønsker å bygge fritidsboliger, men på grunn av at enkelte nausteiere ikke ønsker å omgjøre til fritidsbolig, har enkelte naustrekker ikke blitt iverksatt ombygging til fritidsboliger. Dette har også vært tilfellet i naustrekke som ligger litt unna strandlinjen. Selv om det er kun én rekke som tilfredsstiller kravene til fritidsboliger, brukes de fleste av naustene til bolig ifølge flere av informantene. Fra politisk hold syntes informanten det var veldig uheldig, men også risikofyllt, siden det foregikk lagring av brannfarlig gods i kombinasjon med at folk bor der.

I hovedsak er offentlig virksomhet i området brannstasjon og energiverket, se figur 22, på neste side. Disse ligger i planområdet til Sjøområdet nord og sydvest. Ifølge informantene i LL både fra administrasjon og politisk er det ikke planlagt utbygging ennå, men det arbeides

med å få midler til et nytt energiverk i tilknytning til eksisterende energiverk. Det er under utarbeidelse på oppdrag fra Olje- og Energidepartementet en mulighetsstudie av Gassnova til fullskala CO2-håndtering ved et eventuelt nytt kullkraftverk (LL 2012₃).



Figur 22: Kart over Sjøområdet med områdebetegnelser (Store Norske, 2012₂).

4.7.2 Aktuelle områder i Sjøområdet

Ut fra data som er innsamlet og intervjuene som er gjennomført har det variert litt hvilke områder som er aktuelle å transformere til bolig, se figur 23 på neste side. I arealplan for Longyearbyen planområde hadde LL ansett kun deler av Sjøområdet til å transformeres til bolig og service. Dette området var ifølge informanten i LL planområde Sjøområdet syd-øst. Det var blitt foreslått av Vista Utredning AS som utarbeidet arealplan som et mulig område å transformere, siden det i stor grad var rubbhaller og ”eldre” bebyggelse som lettere kunne fjernes og erstattes med boliger. Eksisterende næring og servicefunksjoner langs vei 600 kunne bli værende og bli en buffer mellom veien og mot boligområdet. Fra politisk hold mente informanten det måtte utarbeides en helhetlig strategi med plan fra avfallsverket til og med Hotellneset før man starter regulering og transformerer områdene. Det vil være utfordrende å transformere alt.

Fra intervju med festerne i området var det liten kjennskap til den overordnede arealføringen som var blitt lagt i arealplan, men de var alle enige om at transformasjon av Sjøområdet kunne være mulig å gjennomføre, selv om ikke alle var like positive til det. Det varierte litt i forhold til hvor de mente det var realistisk å gjennomføre transformasjon. Kostnadsbildet med

transformasjon var også en stor utfordring for to av informantene, siden de anså kostnaden med å flytte egen virksomhet som lite realistisk ved hjelp av egne midler. Det var i tillegg investert flere hunder millioner i Sjøområdet, og før man startet transformasjon mente de det var viktig at kostnadsbildet for de enkelte bygningene ble vurdert.

I forhold til hvilke områder i Sjøområdet som var aktuelle mente en av informantene at naustområdet og områdene lengst unna vei 600 var aktuelle områder å transformere til bolig, mens bygningsmassen nærmest veien burde forbli næring og servicefunksjoner. Rubbhallene burde fjernes siden de er stygge for omgivelsene. Naustområdet og nærheten til fjorden er uten betydning for næringsaktiviteten som foregår der, hevdet en av informantene. For de andre informantene var naustområdet det som ville være lettest å transformere. I naustområdet er det allerede mange som benytter naustene til boliger. Men hele området er mulig å transformere. Enkelte områder ville bli veldig kostbare og mer utfordrende enn andre å transformere og ville kanskje være lite realistisk å få gjennomført.



Figur 23: Kart over Sjøområdet hvor det er markert mulige transformasjonsområder for bolig fra intervju (Store Norske, 2012).

I intervju med grunneier var beliggenheten mot sjøen det som var mest attraktivt å transformere til boliger, og ikke de bakenforliggende områdene i Sjøområdet. Det kunne bli litt problematisk i forhold til tankanlegget. Det er derfor viktig å vurdere transformasjonene opp mot flere faktorer som attraktivitet, infrastruktur, sammenhengen i området og hvor lett dagens bebyggelse kan fjernes.

Arvid Ruud (2011) har utarbeidet et notat på veiene av Store Norske, for å bidra i diskusjonen hvordan Store Norske best kan forvalte arealene for havneanleggene, og bidra til å utvikle

Longyearbyen. Notatet har blitt presentert og er allment kjent i Longyearbyen. I notatet blir det blant annet foreslått å tilrettelegg for industri- og anleggsvirksomhet på Hotellneset for dagens virksomhet som er lokalisert i Sjøområdet. De frigjorte tomtene kan gi muligheter for en ny attraktiv bydel med boliger, service og næringsvirksomhet, se figur 24, på neste side, for illustrasjon. Notatet går ikke i dybden på hvordan dette kan realiseres, men gir idéer for hva som kan gjøres i de forskjellige områdene.



Figur 24: Kart som viser mulig utbygging av Bykaia og Sjøområdet (Ruud, 2011).

4.8 Strategimodeller

4.8.1 Hvem kan initiere, planlegge, utarbeide og utbygge

I forkant av en eventuell transformasjon av Sjøområdet mente både informantene fra LL, grunneier og de fleste av festerne at det måtte gjennomføres en grundig kartlegging av muligheter, kostnader og hvordan man vil at Sjøområdet skal bli i fremtiden som en mulig bydel. Her er det viktig at det var en solid forankring både fra LL, festerne og grunneier ifølge informantene i LL.

Innenfor Longyearbyen planområde er det i henhold til Svalbardsmiljøloven § 51 mulighet for grunneier, rettighetshaver og andre interesserte til å fremme et planforslag for planmyndighetene. Det er tidligere tatt et initiativ til å transformere Sjøområdet. Etter arealplan for Longyearbyen ble vedtatt vurderte Store Norske å få transformert hele

Sjøområdet på grunn av manglende boligtomter. Det ble tatt initiativ til å samarbeide om en delplan med flere av festerne i Sjøområdet, men fikk tidlig i prosessen raskt avklart at LL ønsket å være initiativ til prosessen og lot være å gå videre med planene.

Det er flere mulige gjennomførings-/strategimodeller og av de tre alternative modellene legger den tradisjonelle opp til at LL (kommunen) initierer. Det var flere av informantene som mente det ville være naturlig at LL både initierte og gjennomførte planprosessen. I arealplan (LL, 2009) var det planlagt at LL skulle starte prosessen med å transformere Sjøområdet. Problemet, mente den politiske informanten, var at de hadde ingen intensiver til å iverksette prosessen, siden ingen av inntektene i form av skatter og inntekter fra transformasjonen ville gå til LL. Det var heller ikke planlagt å ta initiativ før andre ubebygde områder var blitt bebygde. Etter havnestrategiplanen var vedtatt mente den politiske informanten i LL at de trolig kom til å iverksette flere delplaner hvor også Sjøområdet var aktuelt å utarbeide plan for. LL har tidligere utarbeidet arealplan for Longyearbyen og her var det lagt opp til en veldig åpen og inkluderende prosess med flere folkemøter. Dette har også vært vanlig praksis på delplaner som har vært utført i regi av LL, selv om dette kan ta noe tid, som den gjeldende delplan for Sjøområdet nord og sydvest (LL, 2013₂).

I forhandlingsmodellen var det av informantene både fra administrasjon i LL, Store Norske og noen av festerne som mente det burde være både Store Norske og LL i samarbeid som skulle initiere og gjennomføre planprosessen. Informanten fra administrasjon i LL mente det var viktig at prosessen fikk en bred forankring blant festerne og at prosessen ble veldig åpen og inkluderende. Blant informantene var det ingen som mente festeren burde initiere prosessen.

I den markedsbaserte modellen mente en av informantene blant festerne at Store Norske burde initiere prosessen og gjennomføre planprosessen. Her kunne også festeren eller andre initiere til prosessen, men siden det er mange festetomter i Sjøområdet, var det naturlig at Store Norske initierer denne prosessen.

Under intervjuene mente flere av informantene at prosessen ville ta lang tid, og hvordan og hvem som skulle stå for utbyggingen var usikkert. Store Norske har begrensede midler til å gjennomføre utbygging, men utelukker ikke dette hvis finansiering av prosjektet lar seg realisere. Informanten i administrasjonen mente Store Norske måtte tilrettelegge for nye områder for erstatningsareal for den eksisterende virksomhet, som må flytte for å tilrettelegge for transformasjon i Sjøområdet. For å kunne transformere hele området mente en av informantene at det ville være behov for en større aktør som for eksempel OBOS for å

gjennomføre hele transformasjon. De har både midler og ressurser til å gjennomføre et så stort prosjekt, men om de store aktørene er interessert i et slikt prosjekt, er ikke blitt kartlagt i denne oppgaven. Hvis det skulle kunne gjennomføres av mindre utbyggere eller lokale selskaper måtte det ifølge flere av informantene skje gjennom en gradvis utbygging av Sjøområdet.

I tabell 7 er informasjon fra informantene oppsummert og lagt inn i tabellen i forhold til hvem som kan og bør initiere, regulere og utbygge, basert på den tradisjonelle-, forhandlings-, og den markedsbaserte modellen, slik jeg har tolket informasjonen fra informantene.

Tabell 7: Viser resultater fra intervjuprosessen om hvem som kan initiere, regulere og utbygge i de forskjellige modellene.

	Tradisjonell	Forhandling	Markedsbasert/privat
Initiere	LL	LL og Store Norske	Privat aktør (eksempel Store Norske)
Regulere	LL	LL, Store Norske og festerne	Store Norske
Utbygge	private aktører (eksempel Store Norske, Obos eller lokale utbyggere)	private aktører (eksempel Store Norske, OBOS eller lokale utbyggere)	private aktører (eksempel Store Norske, OBOS eller lokale utbyggere)

En mulig løsning her mente flere av informantene blant festerne, var å utarbeide en overordnet delplan for Sjøområdet som åpnet for både bolig og næringsaktivitet, eller en kombinasjon av næring og bolig, slik det er i den sørlige delen av delplan for Sjøområdet sydøst. På den måten kunne området bli gradvis transformert til mer boligområde.

Eiendomsbesitterne ville da kunne bli fristet til å starte prosessen med å transformere Sjøområdet. Informanten i administrasjonen i LL mente de var prisgitt initiativ fra private aktører for å få til en transformasjon av Sjøområdet til et boligområde. For en av informantene kunne det vært aktuelt å bygge bolig i kombinasjon med næring hvis ikke prosessen ville ta så lang tid. Informanten antok derfor at det vil mest sannsynlig bli bygget i tråd med gjeldende plan.

4.9 Hva er lønnsomt å bygge?

Transformasjonsområder har vanligvis en høy inngangspris både når det gjelder næringslokaler, men også for leiligheter, ifølge Engseth (2008). Dette har medført at disse områdene har en tendens til å bli tilrettelagt for de økonomisk sterkeste. I de forskjellige områdene i Sjøområdet vil det trolig variere hvor mye utbyggingen vil koste og det er også andre faktorene som spiller inn som blant annet hvilken strategimodell man velger for å gjennomføre transformasjon.

4.9.1 Byutviklingskostnader

I Longyearbyen er alle utbyggingsprosjekter pliktig til å betale gebyr for tilknytning til offentlig infrastruktur som veier, fjernvarme, vann, avløp og strøm så fremt det er (byggeforskriften for Longyearbyen 2012). I områder som det ikke er utbygd infrastruktur har LL ansvar for å fremlegge infrastruktur til eiendomsgrensen. Dette vil være aktuelt i Gruvedalen. For Sjøområdet er det allerede infrastruktur i området, men det kan være behov for å oppgradere for å kunne tilpasse en eventuell transformasjon av området ifølge den politiske informanten. For de næringsbyggene som er tilknyttet infrastruktur og som må flyttes som følge av transformasjonen vil det i disse tilfellene være mellomlegget mellom eksisterende BTA og BTA for ny bebyggelse som tiltakshaver må betale. Siden enkelte av næringsbyggene har vært etablert for flere år med lave tilknytningsavgifter og høy BTA vil det kunne være gunstig siden tilknytningsbeløpet har steget over 15 % de siste 8 årene, se vedlegg 4. Ulempen vil være om næringsbygget må etableres på en ny lokalitet siden det medfører nytt tilknytningsgebyr. Tilknytningsgebyret til LL er differensiert mellom frittstående boliger, boliger i rekke og næringsbygg. Her ligger avgiften på frittliggende boliger på nesten dobbelt så mye som boliger i rekker, med unntak av strøm. Dette er ifølge informanten i LL en bevisst strategi for å tilrettelegge for boliger i rekker, og utnytte arealet i større grad, se tabell 8, på neste side. Byutviklingskostnader som utover tilknytningsgebyr er midler LL ikke får dekt gjennom andre avgifter. Hvis det skulle oppstå behov for investeringer til utvidelse av skole, barnehage og andre prosjekter som skyldes at Longyearbyen har utviklet seg er LL helt avhengig av investeringsmidler fra Justis- og beredskapsdepartementet. Hvert år søker LL om midler fra Justis- og beredskapsdepartementet, og ifølge bloggen til lokalstyrelederen Kristoffersen (2013) har LL en stram økonomi hvor det er begrenset hvor mye av den arktiske infrastrukturen som kan brukerfinansieres.

Tabell 8: Tilknytningsgebyr for bolig og næringsutbygging i Longyearbyen for 2013 (LL, 2013i).

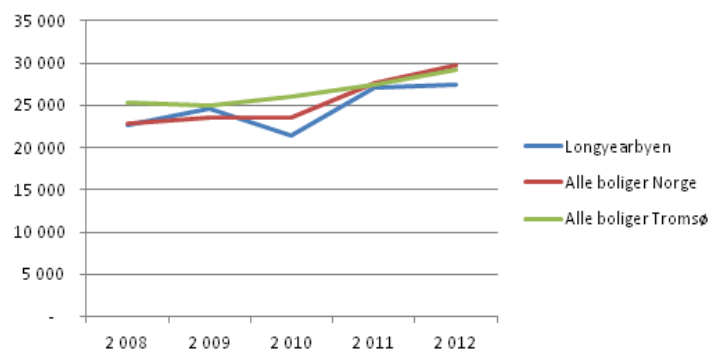
Boligtyper:**)	Veier	Fjernvarme	Vann	Avløp	Strøm inntil 12 kWh
Frittstående boliger	kr 461	kr 936	kr 468	kr 468	kr 27 445
Boliger i rekke	kr 262	kr 487	kr 244	kr 244	kr 27 445
Næringsbygg	kr 262	kr 487	kr 244	kr 244	Etter beregning

Informantene blant festerne som hadde byggeplaner eller tidligere gjennomført utbygging mente at tilknytningsgebyret per m², som i dag ligger på cirka kr 2 000 for boliger i rekke, var i overkant av det som var rimelig. Her hevder en av informantene at dette har medført at de som bygger fokuserer på hvordan de kan få ned tilknytningsgebyret. Dette gjelder spesielt for næringsbygg hvor det blir sett på alternative og rimeligere løsninger for å unngå tilknytningsgebyr.

4.9.2 Prisutvikling

Det er ingen prisstatistikker for boliger eller leiligheter i Longyearbyen, og på bakgrunn av dette har jeg i samarbeid med Store Norske gjennomgått alle skjøter som er blitt registrert fra 2008 til og med 2012. Ut ifra dette har det blitt utarbeidet egen statistikk basert på boligarealet som er registrert i festeregisteret og salgsprisen fra skjøtene, vedlegg 5. Prisene for boliger og leiligheter i Longyearbyen selges avgiftsfritt og i stor grad uten bruk av megler. Statistikken viser alle leiligheter og boliger som er blitt solgt. Her kan det være enkelte salg som ikke har blitt registrert, men den gir en viss indikasjon på prisnivået i Longyearbyen. For å se på prisutviklingen for boliger i Longyearbyen har disse blitt sammenlignet med boligprisstatistikk for alle boliger i Norge og alle boliger i Tromsø, se figur 25. Tallene fra statistikken er hentet fra Norges eiendomsmeglerforbud sin boligprisstatistikk som har blitt utarbeidet i samarbeid med finn.no og Pöyry (Norges Eiendomsmeglerforbund, 2012).

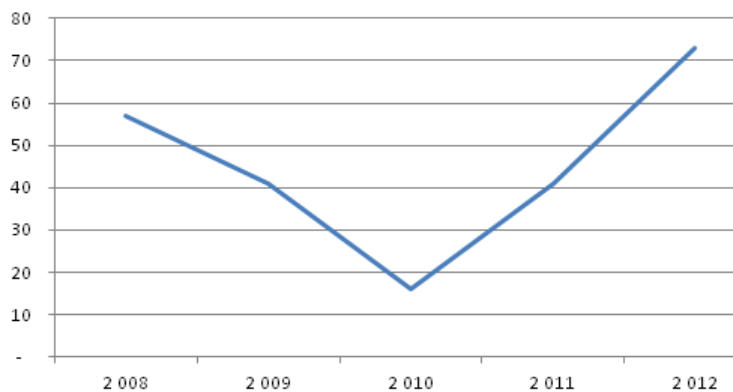
Boligprisutviklingen i Longyearbyen har ifølge figur 25 vært relativt sammenfallende med prisutviklingen i Norge, selv om prisutviklingen i Longyearbyen har hatt større svingninger enn i resten av Norge i denne perioden. I 2012 stagnerte boligprisene i



Figur 25: Viser boligpriser for alle boliger per m² i Longyearbyen, Norge og Tromsø.

Longyearbyen i forhold til prisutviklingen for alle boliger i Norge og Tromsø, som i denne perioden nærmet seg kr 30 000 per m², mens den i Longyearbyen lå i underkant av kr 27 500 per m².

I perioden 2008 til og med 2012 har det blitt registrert i 228 boliger og leiligheter som er blitt solgt, se figur 26. Skjøter på næringsbygg, fritidsboliger, naust og hytter er ikke tatt med. Fra 2008 har antall solgte enheter sunket helt til det nådde bunn i 2010 før det igjen begynte å stige.



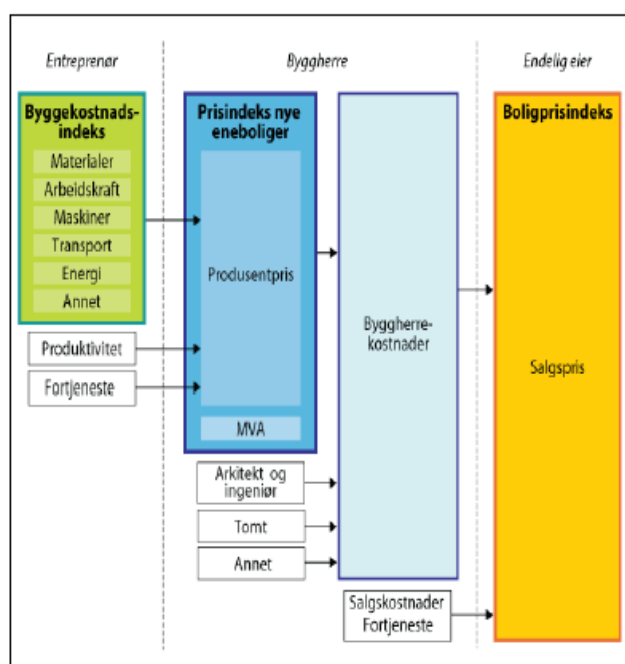
Figur 26: Viser salgsstatistikk for boliger i Longyearbyen per år fra perioden 2008 til og med 2012.

Til sammenligning ligger leieprisen i Longyearbyen ifølge informantene og Svalbardposten (2012i) mellom cirka kr 130 til over kr 350 per m² på det åpne leiemarkedet. Her har flere av de store aktørene som blant annet Statsbygg Nord, Store Norske og LL en lavere leiepris internt til egne ansatte enn markedsprisen, men det er også andre bedrifter i Longyearbyen som fremleier sine boliger til rimeligere leie for å holde på arbeidskraften.

4.9.3 Byggekostnad

De fleste av boligene i Longyearbyen er bygd på pæler og med materialer av tre og hvor hoveddelen av boligmassen er rekkehus og leilighetskomplekser på en til tre etasjer (Byggmesteren, 2012). Hvordan boligene blir bygd varierer, men de mest brukte er bygningsmoduler og bygningselementer i boligbyggingen.

Byggekostnaden, se figur 27, varierer i forhold til hvilken løsning man bruker til å bygge og hvilken type



Figur 27: Boligkostnader fra entreprenør til endelig eier (Nordahl, 2012₂).

bolig som for eksempel rekkehus kontra eneboliger.

Det er ikke blitt gjennomført noen offisiell gjennomgang av byggekostnadene i Longyearbyen, men ifølge en av informantene ligger byggekostnaden isolert sett i underkant av kr 20.000 per m² og oppover til underkant av kr 25.000 per m². Kostnaden for store boliger er mindre enn ved små leilighetskomplekser. Til sammenligning basert på tall fra Husbanken lå gjennomsnittlig byggekostnad i Norge på underkant av kr 25 000 i 2011 (Kvinge, Langset & Nørve, 2012). Siden 2011 har byggekostnaden for alle boliger i Norge økt med 3,1 % (SSB, 2013) i perioden januar 2012 til januar 2013.

Tomtekostnaden kan utgjøre en stor del av kostnadene på fastlandet, men det er ingen som vet eksakt hvor mye den utgjør av den totale boligprisen, hevder Nordahl (2012₂), og prisene varierer fra prosjekt til prosjekt. I eksemplene Nordahl (2012₂) viser til, varierer de fra 17 % til 60 % av totalkostnaden. I Longyearbyen, som det er nevnt tidligere, er det kun mulig å feste eiendom, slik at utbygging i Longyearbyen får en lavere kostnad enn på fastlandet. Fradelingskostnader og en årlig festeavgift per m² som per 2013 er på kr 8,12 per m² gjør at det er like forhold for alle som ønsker å bygge ifølge en av informantene. Det er et intensivt på å ikke bruke mer areal enn nødvendig.

For å kunne bygge i Sjøområdet vil det i de fleste tilfeller være behov for å rive bebyggelsen før det kan starte opp byggingen og i de tilfellene som aktiviteten må flytte til Hotellneset eller ovenfor flyplassen vil det også være behov for å bygge opp igjen bebyggelsen. Ifølge en entreprenør jeg har vært i kontakt med, må det påregnes en rivekostnad mellom cirka kr 500 -1 500 per m², hvor rubbhaller vil ligge i nederste del av skalaen, mens næringsbygg tilsvarende de som finnes i Sjøområdet vil bli dyrere. For bygging av næringsbygg vil det koste mellom cirka kr 10 000-14 000 per m², og de helt enkle næringsbyggene uten isolasjon vil ligge i underkant av priskategorien.

Ut ifra tallene som er fremskaffet i oppgaven har jeg utarbeidet et forenklet oppsett, se tabell 9, for hvilken type bolig som det vil lønne seg å bygge. Her er det ikke blitt utarbeidet noen statistikker på de forskjellige m², men salgspisene er estimert i forhold til tidligere år, og pris pr m² som ligger i nærheten av m² som er blitt brukt i eksemplet. Det er forutsatt at det totale areal som skal bygges er 4500 m² i alle eksemplene, selv om det trolig er mulig å bygge mer i området som LL har foreslått å transformere. Basert på dette vil det variere hvor mye overskudd hver enkelt boligstørrelse vil gi for å dekke de andre kostnadene som må påregnes i

prosjektet, som for eksempel rivekostnad, arkitekt/ingeniør, ervervelse av festeretten og liknende.

Tabell 9: Anslag inntekter og kostnader med boligbygging per m² for bebyggelse mellom 50-124 m² i Longyearbyen.

	50 m ²	90 m ²	125 m ²
Salgspris	Kr 32 000	Kr 26 000	Kr 24 000
- Tilknytning	Kr 2 000	Kr 2 000	Kr 2 000
- Byggekostnad	Kr 25 000	Kr 22 000	Kr 20 000
Sum	Kr 5 000	Kr 2 000	Kr 2 000
-Andre kostnader	Varierer fra modell til modell	Varierer fra modell til modell	Varierer fra modell til modell

I vedlegg 3 er det utarbeidet salgsbudsjett for boliger som er basert på forelesningsnotatene fra eiendomsutvikling og arealplanlegging (Leikvam, 2010). Basert på en tradisjonell modell hvor LL utarbeider delplanen for området, vil kostnadene være litt mindre enn den forhandlingsbaserte modellen, siden kostnaden for delplan trolig vil bli bekostet av LL og ikke av de forskjellige private aktørene som i den forhandlingsbaserte. Tilsvarende vil det nok trolig også være for den markedsbaserte. Det som kan være en pådriver til å øke prisene i området, er hvis aktørene må kjøpe eiendomsmassen av de eksisterende festerne og hvor mye dette kan beløpe seg vil være meget usikkert, men jeg har anslått 10 millioner. Beløpet vil kunne variere om det blir hvor LL mener det skal skje en transformasjon, eller om det er andre steder i Sjøområdet som også burde innbefattes i transformasjonen. Hvis aktørene må ut med større beløp vil dette redusere gevinsten ved prosjektet, og kan også medføre at prosjektet ikke realiseres på grunn av for lav lønnsomhet. Det er også andre faktorer som vil spille inn i forhold til transformasjon av Sjøområdet. Som vist i tabell 10 er det også ekstra kostnader for å rive bygningsmassen, men og her vil de festerne som må flytte aktiviteten også beregne etablering av ny bygningsmasse. Det vil være naturlig å ta det inn i prosjektet. Uansett om det er ny eller gammel bygningsmasse som må rives, vil det være behov for å etablere seg på nytt. Hvis det fortsatt er åpent for å etablere rubbhaller og disse kan omplasseres fra Sjøområdet vil kostnadene være lavere enn å etablere nye næringsbygg på mellom kr 10 000 – 14 000 per m².

Tabell 10: Andre faktorer som kan påvirke kostnaden med å utbygge området.

	Trenger ikke flytte aktiviteten	Må flytte aktiviteten
Tilknytning per m ²	Redusere kostnadene på ca. kr 2 000 per m ² i forhold til eksisterende bygningsmasse hvis det allerede er betalt tilknytning	Redusere kostnadene fra eksisterende bygning hvis det allerede er betalt tilknytning, men ingen gevinst hvis det ikke er tilknyttet tidligere så fremt det ikke gis en ”gulrot”
Rive kostnad per m ²	Kr 500	Kr 500
Nybygg (næring) per m ²		Kr 10 000

Ut i fra et foreløpig anslag og forutsetningene, se vedlegg 3, er det kun 50 m² som er lønnsomt å bygge både for tradisjonell og forhandlingsbasert modell, men det er veldig marginalt. Her vil et eventuelt nybygg redusere dette ytterligere da kostnaden for å etablere et nybygg for de virksomhetene som må flytte, ikke er lagt inn i salgsbudsjettet.

4.9.4 Usikkerhet og risiko som hefter ved de ulike fremgangsmåtene

For å kunne transformere området vil det være både generelle forhold som vil være gjeldende for alle modellene, men også spesifikke for hver enkelt i forhold til usikkerhet og risiko.

I de generelle forholdene er det planlagt å utarbeide en havnestrategiplan. Det er usikkert om den vil få noen konsekvenser eller kan medføre endringer i arealføringene til arealplan i Sjøområdet. LL har med arealføringen planlagt å transformere deler av delplan Sjøområdet syd-øst, men det kan virke ut ifra informantene at det er andre områder som også kan være aktuelle, men det er usikkert om det er aktuelt for LL eller andre å regulere. I arealplan er det LL som skal initiere prosessen (LL, 2009), men det har foreløpig ikke skjedd, og det er usikkert når og hvordan det skal gjennomføres, ifølge informanten i LL. Her er det usikkerhet om LL har kapasitet og politisk vilje til å ta initiativ. Med hensyn til de overordnede arealføringene er det lagt opp til at eksisterende næringsvirksomhet skal/må flytte, men det var ikke alle informantene som var like villige til å flytte. Her kan det være usikkert om det er

flere festere i Sjøområdet som ikke ønsker å flytte sin virksomhet eller transformere bygningsmassen i tråd med føringen i arealplan. Informantene mente det ville stoppe hele prosessen og det var derfor, ifølge informanten i administrasjonen, den største utfordringen ville være om prosessen ble et hasteprojekt uten fundering av aktørene i Sjøområdet. Det har vært flere prosesser i Longyearbyen hvor planene kunne vært bedre utarbeidet og fått en bredere fundering i lokalbefolkningen, slik at resultatet hadde blitt bedre. En stor usikkerhetsfaktor her vil være om næringslivet og festerne i området vil flytte ved hjelp av de virkemidlene som LL har tilgjengelig, og eventuelt hvilke kostnader det vil kunne påføre prosessen eller «gulrøtter» som må benyttes for å gjennomføre transformasjonsprosessen.

Her mente informanten fra politisk hold at det var viktig at både LL og næringsvirksomheten både ny og gammel, fremsto som solide og det ville vedvare langt inn i framtiden. Slik var det liten grunn til å frykte at det skulle bli færre virksomheter eller at LL skulle forsvinne med det første. Fremtidstro har stor påvirkning på blant annet boligmarkedet og etablering av nye virksomheten i Longyearbyen.

I forhold til byggeprosessen mente en av informantene at man ville stå ovenfor en utfordring hvis ikke hele området ble transformert i en byggeprosess. Her var det avgjørende at eventuelle kjøpere hadde tillit til at transformasjonen ville bli vellykket, og hvis kjøper var usikker på om utbygger ville fullføre transformasjonen som planlagt, kunne det bli vanskelig å få solgt leiligheter. Her ville store aktører som OBOS være mer å stole på enn en mindre utbygger. I tillegg hevdet en av informantene som hadde gjennomført flere byggeprosjekter at det var stor usikkerhet rundt utfallet når byggeprosjekter skulle behandles politisk.

Administrasjonen i LL var veldig profesjonelle og forholdt seg til spillereglene, og var forutsigbare og effektive, men hvis byggeprosjektet ble politisk behandlet ble det sprikende resultat. Informanten mente det skyltes i stor grad at politikerne hadde liten kjennskap til saken og gjeldende bestemmelser og det medførte i stor grad synsing blant politikerne. En stor usikkerhetsfaktor her er om det er lønnsomt å transformere Sjøområdet. En annen viktig usikkerhetsfaktor er om det er marked for så mange boenheter nå når Store Norske nedbemanner.

En oversikt over mulige usikkerhetsmomenter og risiko ved de forskjellige modellene er listet opp i tabell 11, se neste side.

Tabell 11: Usikkerhet i de forskjellige fasene og modellene.

	Tradisjonell	Forhandling	Markedsbasert
Initiere	Ingen utover de generelle.	Usikkert om private aktører kan initiere, siden LL har vært klar på at de skal starte prosessen.	Usikkert om private aktører kan initiere, siden LL har vært klar på at de skal starte prosessen. Usikkert om det er en privat aktør som er interessert i dette.
Regulere	Usikkert om prosessen vil ta lengre tid enn de andre modellene på grunn av stor medvirkning.	Usikkert og risiko med hensyn til om det kan bli for stor fokus på egne festetomter enn helheten og medføre en dårlig helhetlig plan.	Usikkert om det kan gjennomføres uten å ha skaffet seg rett til å utvikle Sjøområdet. Usikkert om en aktør klarer å overføre festeretten, slik at de er sikret å få en god transformasjon av området.
Utbygging	Usikkert hvem som skal få lov til å utbygge og hvordan tildelingen vil være.	Usikkert om det blir en helhetlig utbygging ved flere private aktører.	Usikkert om resultatet blir bedre ved en privat aktør som utbygger med tanke på verdikjeden for eiendomsutvikling.

5 Ulike fremgangsmåter for fysisk stedsutvikling i Longyearbyen

I dette kapittelet vil det først bli diskutert påstandene og deretter vil forskningsspørsmålene bli diskutert.

5.1 Behov for boligområder

I min første påstand, jfr. kapitel 4.2, ”Det er behov for å transformere Sjøområdet for å tilrettelegge for fremtidige boligområder. Dette både for å sikre fremtid boligareal, men også for å få lokalisert den mer tyngre næringsaktiviteten litt unna innfartsåren til Longyearbyen”. I oppgaven er det i liten grad gått i dybden på andre alternativer, men utifra planbeskrivelsen til arealplan for Longyearbyen var det antatt at boligene fram til 2019 skulle bygges i hovedsak på Elvesletta syd. Halvparten av området er nå bebyggt, men det er under utarbeidelse en ny delplan for Gruvedalen som kan åpne opp for flere regulerte boligtomter.

Bjørnsen & Johansen (2012) mener svingninger i boligbyggingen skyldes mangel på regulerte boligtomter, økonomiske utsikter og framtidstro. Befolkningsutviklingen i 2011 viser det høyeste befolkningsantallet på Svalbard. Siden befolkningsutviklingen er sterkt knyttet mot antall årsverk vil behovet for boliger også være sterkt knyttet opp mot hvordan næringsutviklingen i Longyearbyen fortsetter de neste årene. Store Norske, som er en av de tre hovedpilarene, gjennomfører kostnadsbesparelse hvor nedbemanning er en faktor for å redusere kostnadene. Dette kan også medføre at andre selskaper blir påvirket av kostnadsbesparelsen til Store Norske. Det er derfor nærliggende å tro at det vil bli flere ledige boliger så fremt det ikke vokser frem andre næringer som overtar disse. Men selv om det virker som om det er en voksende interesse og aktivitet, vil det kunne ta litt tid før dette bygger seg opp. I Longyearbyen har det blitt fokusert på at det er knapphet på regulerte boligtomter, men det kan virke som om det er stor kapasitet på ledige leiligheter hos det private eiendomsselskapet som kjøpte boligmassen til LL. Mange av de tidligere leietakerne har skaffet andre alternativer, og det har vært en medvirkende faktor til at det har blitt et økt press på boligmassen på Elvesletta syd, og på bruk av naust i Sjøområdet til boligformål. Om det er et reelt mangel på boliger eller leiligheter, er ikke sikkert.

Ut i fra befolkningsutviklingen, figur 9, salgsstatistikken, figur 26 og prisstatistikken, figur 25, kan det virke som om det er større svingninger i boligmarkedet i Longyearbyen enn i resten av Norge, siden befolkningsutviklingen er så sterkt knyttet opp mot årsverk, som Bjørnsen & Johansen (2012) mener. I den korte perioden som det er registrert data, kan det virke som en nedgang i antall årsverk har større effekt både på pris og mulighet for å få solgt

enn på fastlandet, men det kan også ha med tilgang på nye boliger, se figur 11. I 2010 var det færre boliger enn i 2009 og denne nedgangen har bare fortsatt. Om dette har hatt en stor effekt er usikkert, siden trenden med få ferdigstilte boliger har fortsatt, mens antall solgte enheter i 2011 har økt. Det er derfor nærliggende å anta at manglende regulerte boligtomter har en innvirkning siden det har blitt inngått færre og færre festeavtaler siden 2009, og hvor det i 2012 ikke var inngått noen festeavtaler på grunn av manglende regulerte boligtomter. Ut ifra dette kan det virke som om det er større svingninger i boligmarkedet slik Bjørnsen & Johansen hevder og at de tre faktorene har betydning selv om det er usikkert om det er et reelt boligbehov eller om det har andre årsaker, som ligger bak uten at det må undersøkelses nærmere.

En utfordring for Sjøområdet er utviklingen som skjer i motsatt retning enn ønsket arealutvikling, med unntak av naustområdet hvor det bygges og planlegges fritidsboliger som skal benyttes som boliger, selv om dette både er ulovlig og ikke var området LL hadde i tankene da de utarbeidet arealføringene. Det er lite som tilsier at det vil endre seg hvis det ikke iverksettes tiltak for å endre denne utviklingen. Hvis det i fremtiden vil bli behov for å transformere Sjøområdet til boliger, om utviklingen fortsetter slik som nå, vil det kunne medføre en dyrere kostnad å transformere enn det ville vært før det ble bygd nye bygg. I naustområdet ville en transformasjon av hele området medføre at de som planlegger å bygge fritidsboliger til boligformål kunne bygd bolig, og utnyttet tomtene i større grad enn fritidsboligene, siden de ikke kan bygge utover gjeldende reguleringsplan i forhold til høyde og takvinkel.

5.2 Rammer for transformasjon

Den andre påstand, jfr. kapittel 4.2, er at ”det er mulig å transformere området innenfor dagens rammer selv om disse kan være mer begrenset enn de som finnes i resten av Norge”. I Longyearbyen er de politiske føringene viktige, men om det har betydning i forhold til om Sjøområdet blir transformert eller ikke, er uvisst.

Svalbardmiljøloven legger føringer for arealplanlegging i Longyearbyen, og det er mer begrenset med planverktøy i Longyearbyen i forhold til resten av Norge. Innenfor arealplanen til Longyearbyen er det ett plannivå det må utarbeides delplan til hvis arealplan ikke tillater tiltaket, så fremt ikke Sysselmannen gir dispensasjon fra planen. I Sjøområdet er det ikke åpnet for boligbygging i arealplan, men det er gjeldende delplan, som er gjeldende som i stor grad innbefatter næringsvirksomhet. For å transformere området vil det kanskje være behov

for å endre formålsgrensen. I en slik omfattende transformasjon vil det være behov for en plan og det er lite sannsynlig at det blir gitt dispensasjon fra Sysselmannen. Det vil derfor være behov for å utarbeide en ny delplan for å regulere inn nye boliger i Sjøområdet.

For å kunne gjennomføre prosessen er det i oppgaven avdekket at det er få virkemidler som LL kan benytte. Nordahl (2012) hevder det er tre virkemidler som vanligvis benyttes. Det er erstatningsareal, ekspropriasjon, og å få markedet til å agere. Ekspropriasjon av eiendomsrett eller bruksrett kan gjennomføres jfr. svalbl. § 28, men lover gir begrensninger på hvilke tilfeller som det tillates å gjennomføre ekspropriasjon. Transformasjon av eiendommer til boligformål er ikke blant disse, som også informantene i LL mente. Siden ekspropriasjon ikke er mulig i Longyearbyen vil erstatningsareal og å få markedet til å agere, være virkemidlene som kan benyttes. I denne situasjonen er det foreløpig ikke regulert noen erstatningsareal, men de planlagte erstatningsarealene vil kunne bli tilrettelagt for dette. Her vil trolig havnestrategiplanen spille en viktig rolle i forhold til Hotellneset, hvis Kullkaia og arealet bak skal benyttes til andre formål enn dagens formål. For informantene i Store Norske og LL var det viktig å få avklart hva og hvor bakarealet til havnene kan og skal benyttes til. Hvis avfallsanlegget skal flyttes for å realisere flere studenthybler på Sjøskrenten vest vil det være nærliggende å tro at avfallsanlegget vil bli flyttet til Hotellneset eller områdene ovenfor flyplassen for å trekke anlegget vekk fra områder som er mindre synlig for innfartsåren, som passerer forbi Bykaia gjennom Sjøområdet. Før erstatningsareal er tilrettelagt vil det være vanskelig å få flyttet næringsvirksomheten i Sjøområdet. Selv om det blir tilrettelagt for erstatningsareal er det ikke sikkert at virksomheter vil benytte seg av dette, og da må det som det er nevnt fra informantene, benyttes ”gulrot”, men hva denne kunne være utenom tilknytningsgebyr var usikkert.

Det å få markedet til å agere vil kunne være en viktig faktor for å få Sjøområdet transformert, siden økonomien til LL ikke kan ta slike løft uten midler fra det offentlige. Her har LL fremhevet Sjøområdet i arealplan, og skulle iverksette prosessen, men det har ikke skjedd og heller har ikke vært fremgang i prosessen, og når det skjer er usikkert. Det er som nevnt tidligere at en havnestrategiplan er under utarbeidelse og før den foreligger vil det være lite realistisk å få markedet til å agere så fremt LL ikke fremhever Sjøområdet i større grad, enten gjennom å benytte planredskap som mulighetsstudie, arkitektkonkurranse eller tilsvarende konkurranser i samråd med utbyggere.

LL har virkemidler til å gjennomføre transformasjon selv om ekspropriering ikke er mulig. Både erstatningsareal og å få markedet til å agere vil være virkemidler som kan benyttes, men det kreves at det både blir avklart med Store Norske med hensyn til erstatningsareal, men også få aktørene til å reagere gjennom å bruke planredskap og eventuelle ”gulrøtter”.

5.3 Styrte utvikling

Den siste påstand, jfr. kapittel 4.2, ”Transformasjon av området kan gjennomføres uten at Longyearbyen LL iverksetter prosessen slik det er lagt opp til i arealplan”.

LL har i arealplan (LL, 2009) lagt opp til at de skal initiere prosessen, men som det kommer fram i oppgaven har ikke LL planlagt å starte opp før de ledige boligarealene er bebygde. Det er i Svalbardmiljøloven lagt opp til at alle kan initiere en planprosess, men så lenge det er knapphet på festetomter, og opsjoner på eiendommen ikke er ønskelig, kan det være vanskelig å få andre aktører til å ta risikoen med å utarbeide en delplan, uten å ha en juridisk bindende avtale om å kunne feste tomtene når delplan er ferdig.

Under intervjuene var det ingen av festerne som var klar over føringen for å transformere Sjøområdet og hva LL ønsket med området. Hvis LL hadde ønsket å få markedets interesse eller å få markedet til å agere, ville det kanskje vært naturlig at aktørene i markedet var klar over de overordnede føringene. Om dette var en bevisst politikk er usikkert, men ettersom LL etterlyser boligtomter er det litt merkelig at de heller ikke har utarbeidet noen strategier for å utvikle området og gjennomføre for eksempel arkitektkonkurranse for å se mulighetene med området, istedenfor å bli forkastet på grunn av blant annet økonomi. Arkitektkonkurransen kunne være med på å skape idéer for hvordan området kunne reguleres.

Selv om LL ønsker å iverksette prosessen kunne dette kanskje vært mulig også gjennom å få markedet til å reagere. LL kunne brukt mulighetsstudie og andre planredskap for å øke interessen for området. Det store problemet i Sjøområdet er at store deler av området er bortfestet, og selv om markedet reagerer vil de måtte forholde seg til festerne i området. Så fremt fester og initiativtaker ikke er den samme vil det kunne bli en utfordring så fremt det ikke er gjort bindende avtale. En regulering av området her vil kreve at festeren i området som skal transformeres er positiv til å utvikle området. De foreløpige estimatene indikerer at det er lite lønnsomt å transformere og en stor utfordring da vil være å få private aktører til å agere, så lenge det ikke er økonomisk lønnsomt.

5.4 Hvilke strategier kan benyttes?

Det er flere strategier som kan anvendes for å få en overordnet utvikling av Longyearbyen og Sjøområdet. Økland (2012) mener det erfaringsmessig vies for liten oppmerksomhet til analysedelen, som kan medføre feil valg av strategier. For å unngå dette hevder hun at en "Gapanalyse" som kartlegger dagens situasjon og gapet til ønsket situasjon kan være til hjelp for å velge riktig strategi. Tre spørsmål Økland (2012) mener det er viktig å stille i en slik analyse er:

"Hvor står vi i dag?

Hvor ønsker vi å være, og hva ønsker vi å oppnå?

Hvilke strategier og tiltak må eller kan iverksettes for å komme dit vi ønsker?"

I forhold til det første spørsmålet var det ifølge LL deler av planområdet Sjøområdet syd-øst som skulle transformeres, men ut i fra intervjuene kan det virke som om det kan være andre områder som burde bli transformert i Sjøområdet, selv om det ikke er i tråd med LL's intensjon for Sjøområdet. Det er ingen entydig retning som skiller seg ut etter å ha gjennomført intervju. Det som er sikkert er at det må gjennomføres en større kartlegging for å være sikker på hvor står vi i dag og ikke minst hvordan vi vil at det skal bli. Hvis det skal gjennomføres lokalt kan det gjennomføres i form av oppkjøp av bygningsmassene eller at de som fester tomtene agerer. Det vil i alle tilfeller være behov for å ha alternative tomter slik at de som ønsker å selge eller å bygge har mulighet til å flytte dagens virksomhet til en annen lokasjon. Utfordringer her er at havnestrategiplanen er under utarbeidelse og denne kan medføre endringer for Sjøområdet som ikke tidligere er belyst. I denne transformasjonsprosessen er det en del usikkerhetsmomenter selv om målet til LL er å transformere deler av Sjøområdet. LL skulle initiere prosessen, men når og hvordan de skal gjennomføre transformasjon er derimot ikke helt avklart ennå. Utarbeidelse av havnestrategi vil kunne få innvirkning på hvordan og hva som skal transformeres i Sjøområdet siden det kan virke som om det er andre områder som kanskje er mer aktuelle å transformere, enn delplan for Sjøområdet syd-øst som var utgangspunktet til LL.

I teorikapittelet hevdet Williams (1970) at det offentlige har tre muligheter for å styre arealbruken. Det første og den største er gjennom skatter og lite offentlig service. Til forskjell fra fastlandet har LL ingen intensiver for å styre arealbruken gjennom skatter, siden midler til drift og investeringer blir overført fra staten og ikke gjennom skatter. LL har derimot

mulighet til å styre arealbruken for å redusere offentlig service, men det er lite aktuelt siden det skal satses på et familiesamfunn ifølge st. meld. nr. 22 (2009). I tillegg har det blitt avsatt 200 millioner til NTP og på sikt kan havneutviklingen medføre etablering av tilstøtende virksomhet som kan kreve økt offentlig service som skoleplasser, barnehageplasser og tilsvarende servicer. Byutviklingskostnader som infrastruktur, herunder strøm, vei, vann, avløp og fjernvarme, blir dekt gjennom tilknytningsgebyr, slik at utviklingen av boliger og næringsbygninger dekker utgiftene, og det gir også LL en årlig inntekt gjennom avgifter på forbruket av strøm, etc. Selv om dette ikke dekker annen offentlig service vil det kunne være hensiktsmessig å tilrettelegge for økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur. LL har vedtatt at det skal være tilknytningsgebyr for å etablere bolig og næring, men det er mulig å endre på dette til andre former for å dekke følgekostnadene. Dette vil nok bli møtt med motstand siden tilknytningsgebyret i dag er relativt høyt ifølge informantene.

LL ønsker å motvirke ulempene ved å ikke ha skatter som styringsmiddel, ved å overta eiendomsretten fra Store Norske i Longyearbyen. Det vil kunne gi LL en årlig festeinntekt, men hvis LL må betale full erstatning for eiendommen vil det trolig ta mange år før de får nytte av festeinntektene fra eiendommen, siden det ifølge informanten i Store Norske, var en relativt beskjeden årlig festeinntekt.

Den andre måten å styre arealbruken (Williams, 1970) er å planlegge til offentlige formål. Som det framkommer i intervjuer med informantene både politiske og administrasjonen i LL foreligger det ingen byggeplaner som planlegges i Sjøområdet, men det vurderes å re-lokalisere avfallsanlegget og utvikle Bykaia. I den sammenhengen har det blitt foreslått i NTP midler til havneutvikling i Longyearbyen. Havnestrategiplan, som skal utarbeides fra avfallsanlegget til og med Hotellneset, vil kunne legge premisser og styre utviklingen av områdene som blir berørt av strategiplan. På bakgrunn av havnestrategiplan vil LL kunne bruke midler fra NTP for å utvikle havnene i den retningen LL ønsker. Dette kan medføre endringer også i andre områder som følge av endring av havnene. En utvikling basert på havnestrategiplan vil kunne ta tid siden den ikke skal behandles før medio 2014.

Den tredje måten er å gjennomføre planlegging (Williams, 1970), som utarbeidelse av delplaner, etc. For å transformere i tråd med overordnet arealføring kan LL utarbeide delplan for Sjøområdet, men det er ikke planlagt å utarbeide delplan, før nåværende boligområder er bebygde, og havnestrategien er utarbeidet ifølge informantene i LL. Siden LL ikke får skatter eller inntekter ved utarbeidelse av delplaner utenom fradelingskostnader og tilknytningsgebyr,

har de ingen insentiver til å transformere Sjøområdet. Hvis delplanen blir utarbeidet i privat regi, må LL behandle og eventuelt godkjenne planen, men ved involvering og deltakelse i planarbeidet fra starten vil prosessen kunne styres i større grad, slik LL ønsker at området skal utvikles. I intervjuprosessen var det få av festerne som var klar over arealføringene, men hvis Sjøområdet ble regulert til bolig var enkelte av festerne villige til å bygge i tråd med planen så fremt planarbeidet ikke tok så lang tid. Ved å regulere inn boligformål, men også dagens virksomhet inn i planen, mente flere av informantene at det ville bli en naturlig transformasjon av Sjøområdet. Transformasjon har allerede startet i naustområdet hvor det i dag bor veldig mange i både naust og fritidsboliger. I tillegg er det under bygging flere fritidsboliger som kunne vært boliger hvis naustområdet hadde vært regulert til boligformål. Siden det ikke er regulert til boligformål bygges fritidsboligene i tråd med gjeldende plan som gjør at fritidsboligene ikke blir så godt utnyttet, hevder en av informantene.

Som det er nevnt i teorikapittelet er det mulig å styre eiendomsutviklingen og arealbruken ved hjelp av krav og føringer i festekontrakten (Lai, 2010). Hvis LL skal kunne gjennomføre dette, må de enten overta eiendommen eller feste områder som de selv fremfester til utbyggere og andre. Egeland (2000) mente det var mulig å bruke eiendomsretten til å styre gjennom lover, regler og midler i kraft av eiendomsretten i Longyearbyen. Ifølge Egeland (2000) kunne SSD styre gjennom privatrettslige tinglyste avtaler som heftelser på eiendommen. Denne heftelsen kunne være med å legge føringer for arealbruken, slik at SSD kunne oppnå sine mål, strategier og krav. Slike heftelser betegnes gjerne som villaklausul eller negativ servitutt og eier av eiendommen kan avtale det han måtte ønske, siden det er avtalefrihet i Norge, og det ikke bryter med gjeldende lover, regler og forskrifter (Egeland, 2000). Under forvaltning 1989 fram til 1997 hadde SSD ansvaret for bortfesting av eiendommer. I denne perioden var det få føringer og krav som ble lagt på eiendommene ved inngåelse av festeavtaler. Dette medførte at SSD ikke hadde noe verktøy til å styre arealbruken, siden det ikke var noe formelt rettsgrunnlag til stede. Ifølge Egeland (2000) var problemet at SSD ikke visste hvilket regime de opererte i, og at det var også et problem med sammenblanding av roller og regimer (Egeland, 2000). Longyearbyen har nå blitt mer normalisert, men det kan være utfordrende for LL hvis de både skal eie og forvalte eiendommen uten å unngå å blande rollene, slik det ble under forvaltningen til SSD. Den samme problemstillingen vil også være tilstede ved framfeste fra LL. Siden Svalbardtraktaten krever full kompensasjon ved ekspropriasjon av eiendommen vil det være nærliggende å tro at det vil bli rimeligere og enklere for LL å kunne feste større områder som igjen blir fremfestet

til utbyggere og andre. Selv om ikke LL fremfester eller overtar eiendomsretten, kan tinglyste heftelser benyttes, og har også vært brukt i sammenheng med byggesøknader eller fradeling av tomter.

For LL vil det være viktig å agere i forhold til hvilken planleggingsstil som er riktig i denne situasjonen. Ifølge Christensen (1985), se tabell 1, er det fire forskjellige stiler. I denne situasjonen er målet å transformere Sjøområdet til bolig og service, men det er ikke avklart hvordan det skal gjøres, siden dagens aktivitet i stor grad må re-lokaliseres til Hotellneset og området rundt flyplassen. Det er få områder som ikke er bortfestet i Sjøområdet, og for å lykkes i prosessen vil det være viktig å få med festerne til å involvere seg i prosessen. Dette kan enten gjøres med folkemøter eller tilsvarende, hevder informanten i LL. Det er ingen av informantene som har en klar formening om hvordan dette bør gjennomføres siden det har så mange usikkerhetsfaktorer. Det vil derfor være viktig å kunne tilpasse prosessen litt etter hvordan arbeidet går fram for å justere virkemidlene deretter.

I denne prosessen vet man målet, men det er usikkert hvordan teknologien skal benyttes for å initiere og realisere prosjektet. Første del av fasen er initiering og regulering hvor det er kjent teknologi og lav usikkerhet. Her er det viktig at sekvensmodellen og planredskapene blir benyttet både for å avdekke, men også for å forankre prosjektet blant aktørene. Usikkerheten vil trolig være i forhold til å fremskaffe eiendommene for boligbygging, hvis den tas tidlig inn i prosessen, slik som vist i sekvensmodellen (Røsnes & Kristoffersen, 2010). Det er derimot mer usikkerhet i utbyggingsfasen. Her er den kjente teknologien med blant annet erstatningsareal, å få markedet til å agere, men også eventuelle ”gulrøtter” som tilknytningsgebyr. Om det er andre «gulrøtter» som kan benyttes er litt mer usikkert. Siden eiendomsstrukturen i Sjøområdet er oppstykket vil det være viktig å få med alle festerne, siden én av festerne som er uenig om målet kan stoppe hele utviklingen, noe som ikke er uvanlig i transformasjonsområder, ifølge Bowitz & Høegh (2005). Det vil i tidlig fase før utbygging kanskje være behov for å forhandle fram til en løsning som vil være akseptabel for alle parter, slik at utviklingen av området kan iverksettes. Det kan derfor være både behov for å forhandle, men også eksperimentere fram til riktig teknologi for å få festerne til å være med på utviklingen. Med tanke på Christensens (1985) matrise vil det være nærliggende å plassere initiering og regulering i kategori A i matrisen, mens det å kunne få festerne til å bli enige om utviklingen kan falle i både kategori C og B i matrisen under forutsetning at det i denne fasen blir jobbet med å fremskaffe eiendommene som skal reguleres, se tabell 1.

5.5 Hvordan kan strategien anvendes?

I en utviklingsprosess vil det være viktig å få kartlagt så mye som mulig for å redusere risikoen med transformasjon. Sekvensmodellen (Røsnes & Kristoffersen, 2010), som ble nevnt i teoridelen, er underliggende i forhold til de forskjellige stegene i de forskjellige planmodellene. En viktig del av disse prosessene vil være å gjennomføre sekvensene fram til utbygging kan gjennomføres, herunder å utarbeide utviklingsideer, mulighetsstudier og finne måter på å få tomtene klare, enten gjennom erstatningsareal eller ved å benytte forskjellige ”gulrøtter” for å få festeren til å være med på utviklingen. Det å få etablert tomter til å bebygge for et helt område vil nok være det vanskeligste, siden det ikke er sikkert at alle ønsker denne utviklingen av området eller at virksomheten blir splittet opp. Her kan det også variere i forhold til om det er andre områder som skal transformeres enn LL sitt planlagte område. Denne prosessen vil være relativ lik for de forskjellige planmodellene, men initiativtaker vil kunne variere hvis LL tillater at andre aktører initierer prosessen. Her har LL lagt føringer for at de skal ta initiativ til prosessen så det er usikkert om det tillates at andre får muligheten til å initiere. Hvis LL ikke åpner for at andre skal initiere vil denne delen være felles for alle modellene. Det kan utarbeides mulighetsstudie for å se på hva, hvordan og hvilke av områdene i Sjøområdet man ønsker å transformere for å rydde opp i dagens situasjon, men det kan være at LL ikke anser det som hensiktsmessig å transformere andre områder enn det som opprinnelig var planlagt. I alle tilfeller vil det være viktig å avklare med festerne i området som planlegges transformert, for å avdekke om det er realistisk å få transformert området. Røsnes & Kristoffersen (2010) mener regulering av transformasjonsområder som regel er veldig komplisert og at det hersker stor usikkerhet rundt det endelige resultatet, siden beslutningen vil variere fra ståsted og hvilke forskjellige temaer det vurderes ut ifra. Som informanten i LL påpekte var det viktig med forankring i prosessen for at det skulle bli vellykket. Det gjelder både innad i LL, men også blant de private aktørene. Det vil da være naturlig at LL bruker planredskap og prosesser for å skape forankring i prosessen. Nordahl (2012) har folkemøter, chatter og utstillinger som eksempler for å etablere forankring og medvirkning i prosessen og det vil være naturlig at LL benytter seg av tilsvarende. For å kunne komme med ideer eller utforming og visjoner for området er det flere redskap som kan benyttes. Her har LL tidligere vurdert en arkitektkonkurranse for Sjøområdet, men på grunn av den økonomiske situasjonen til LL, ble det valgt å ikke gå videre med konkurransen. Her kan det være forskjellige måter å bruke redskapene i forhold til hvilken modell som benyttes, men det kommer også an på hvordan situasjonen er for festetomtene. Hvis LL eller andre aktører ikke har klart å samle festetomtene, eller flertallet

av festerne ikke ønsker å utvikle området vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en arkitektkonkurranse, prosjektkonkurranse eller designkonkurranse for å få fram idéer om hvordan området kan utformes, både for å vekke markedets interesse, og for å få festerne til å utvikle området eller overføre festeretten til andre som ønsker å utvikle området, samt for å legge grunnlag for en eventuell delplan for området.

I den tradisjonelle modellen er det LL som regulerer, og her er det vanlig at det blir en veldig åpen og inkluderende prosess, men den kan ta litt tid for å få god forankring blant festerne og lokalbefolkningen. Det planlegges utbygging til næringsformål og her vil utbyggingen kunne skje i motsatt retning så fremt det ikke legges ned bygge- og delingsforbud mens planen pågår. Hvis planen går utover ett år vil ikke LL ha mulighet til å stoppe utbyggingen så fremt de ikke i denne perioden har klart å fremskaffe erstatningsareal eller benyttet andre virkemidler for å få utbyggingen til å skje andre steder i Longyearbyen. Når eventuelt delplan er vedtatt kan utbyggingen skje i tråd med delplan, og så fremt det ikke blir gjort noe grep i forhold til festeretten vil det være opp til de enkelte festerne å gjennomføre utbygging. Her vil det komme an på hvordan området er blitt regulert til boligformål. Hvis det kun er i tråd med dagens utbyggingsområder vil dette i stor grad være uproblematisk for de små tomtene i Sjøområdet, som ønsker å bygge små boliger, mens for de større festetomtene kan det være mer hensiktsmessig å forandre litt på strukturen for å tilpasse områdene for å kunne utnytte områdene mer hensiktsmessig til boligformål enn det er i gjeldende regulering. Her vil det nok være hensiktsmessig at festerne eller utbyggerne er mer direkte involvert i prosessen, slik at det blir en hensiktsmessig utbygging av området.

Den forhandlingsbaserte modellen baseres på samhandling mellom både LL og private aktører. Siden LL har lagt opp til at de skal starte prosessen vil det være LL som må ta initiativ ovenfor de private aktørene. Eventuelt må de private aktørene legge press på LL, slik at prosessen kan starte opp. Røsnes & Kristoffersen (2010) sin samhandlingsmodell, se figur 5 viser prosessen mellom private aktører og myndighetene gjennom prosessen fram til endelig vedtak, gjennom dialog og forhandlinger mellom partene. Anvendes av modellen i Longyearbyen vil i stor grad være tilsvarende, men i større grad fokusert på en samhandling mellom private aktører og LL slik informanten i Store Norske og LL har fremhevet som en mulig løsning. Boligmarkedet og om det er lønnsomt å bygge boliger, vil kunne være en pådriver for å iverksette prosjektet ut i fra de private aktørenes synspunkt. Siden det kan virke som om det er mindre lønnsomt, og det er andre områder i Longyearbyen som er under regulering, vil det trolig ikke skje, så fremt det ikke blir vurdert som en langsiktig plan for nye

boligtomter. Her kan Store Norske ha et insitament til å øke arealbruken i forhold til i dag for å kunne øke festeinntektene, men det er trolig mindre areal som kan økes siden størsteparten allerede har blitt bortfestet og da er det kanskje ikke like aktuelt. Den samme problemstilling vil også kunne oppstå under reguleringsprosessen. Her vil idéen om hvordan området skal reguleres basert på de forskjellige konkurransene kunne legge føringer for hvordan området reguleres, men også hvordan tomtestrukturen bør være for å realisere ideen. Det kan være hensiktsmessig på dette stadiet å kunne overført festeretten til de områdene som skal utbygges for å være sikker på å kunne klare å gjennomføre transformasjon. Eventuelt kunne det åpnes opp for å transformere området på sikt, slik at festerne som ønsker å rive og bygge noe nytt kan gjøre det i tråd med overordnet arealplan. I enkelte områder som delplan syd-øst vil dette kunne vanskeliggjøre en helhetlig utbygging siden tomtestrukturen er i tråd med dagens bruk og det er ikke nødvendigvis den beste for en boligutbygging.

Med den markedsbaserte modellen vil det være avhengig om LL åpner for at andre kan initiere prosessen, og hvordan status er på de forskjellige festetomtene i området som skal transformeres. Hvis det åpnes opp for private aktører til å initiere prosessen, vil det også med denne modellen være avhengig om hvordan boligmarkedet er, og om det er lønnsomt å bygge boliger. Hvordan området blir regulert vil ha betydning i forhold til strategien selskapet har, og om det har ressurser nok til at boligkjøperne stoler på at området blir transformert i sin helhet og det ikke blir et halvferdig prosjekt som tar mange år å ferdigstille. Hvis LL klarer å overdra festeretten til alle tomtene vil det kunne være mulig å gjennomføre prosjektkonkurranse for å skaffe idéer om utvikling av området, men også muligheten til å utarbeide anbud for utbygging av området. Boligmarkedet i Longyearbyen svinger i forhold til flere faktorer, og siden det er andre utbyggingstomter vil det derfor være hensiktsmessig at utbygging skjer gradvis med hensyn til boligbehovet og hvor lønnsomt det vil være. Forutsetningen her er at det i det hele tatt er lønnsomt med denne modellen. Ut ifra de foreløpige tallene som er blitt utarbeidet kan det virke som om denne modellen ikke er lønnsom, jfr. kapittel 4.9.3.

En forutsetning for alle modellene er at prosessen koordineres med festerne i Sjøområdet og etablering av mulige erstatningsareal for de som ønsker å flytte sin virksomhet med en delplan for Hotellneset. Dette kan ikke skje før en havnestrategiplan er ferdigstilt og det vil tidligst skje medio 2014.

6 Konklusjon

I denne oppgaven har transformasjon av eiendom i Longyearbyen blitt studert, og hvordan få til en helhetlig strategisk arealutvikling på bakgrunn av overordnet arealføring om å transformere deler av Sjøområdet til bolig og service. For å svare på dette har jeg utarbeidet tre forskningsspørsmål.

6.1 Hvilke rammevilkår finnes i dag?

I oppgaven er det blitt sett på rammevilkår for å transformere eiendom i Longyearbyen gjennom å kartlegge de forskjellige rammene, men det er begrenset til arealplanlegging og rammer i tilknytning til denne. Det er en del forskjellige rammer enn resten av Norge som gjør det litt mer spesielt enn andre steder i Norge å gjennomføre eiendomsutvikling. De politiske rammene gjennom Svalbardpolitikken som blir utarbeidet gjennom Svalbardmeldinga, legger føringer på hvordan samfunnet skal utvikles på Svalbard i en 10 års periode, og kan legge nye rammevilkår gjennom å etablere nye lover og forskrifter. Her vil nok den viktigste i forhold til lover og forskrifter være Svalbardsmiljøloven.

Svalbardsmiljøloven regulerer arealplanlegging på Svalbard, men også hvordan arealplan og delplaner skal gjennomføres. Loven stiller strenge krav, og sikringssoner for verneområder, kulturminner, flora og fauna går foran andre formål i planen. Til forskjell fra resten av Norge er det på Svalbard kun ett plannivå og hvor en detaljert arealplan kan utbygges etter melding, mens en udetaljert arealplan krever utarbeidelse av delplan før det kan gis tillatelse til virksomhet. Det er LL som har fått planansvarlig i Longyearbyen planområde og det er LL som godkjenner byggesøknader og delplaner. I arealplan for Longyearbyen er det satt krav til utarbeidelse av delplan hvis arealplan ikke tillater virksomheten det er søkt om. LL har få virkemidler og har ikke mulighet til å benytte sanering eller ekspropriasjon til boligformål. Det er derimot mulig å bruke erstatningsareal og å få markedet til å agere. Det er også andre rammevilkår som er aktuelle for begrensinger i forhold til infrastruktur med hensyn til energiforsyningen, men det er også begrensinger i forhold til alternative tomter som kan bebygges innenfor Longyearbyen tettsted.

6.2 Hvilke strategier kan benyttes?

I dette studiet har det blitt sett på tre forskjellige reguleringsmodeller som strategi for en eventuell transformasjon av Sjøområdet. Her har også andre teorier blitt benyttet for å studere tidligfasen i en transformasjon nærmere. Det er de tradisjonelle-, forhandlings- og markedsbaserte reguleringsmodellene blitt vurdert, og det er usikkerhet i både initiere-, regulere- og utbyggingsfasen i alle tre modellene. Her er det kun den tradisjonelle- og

forhandlingsbaserte modellen som var lønnsomt basert på foreløpig estimat. Det gjør at den markedsbaserte er lite aktuell så fremt det ikke avdekkes andre forhold som gjør at prosjektet er lønnsomt. Både LL og Store Norske mente at utvikling gjennom samarbeid mellom Store Norske og LL var løsningen for å transformere Sjøområdet, men det var også viktig med forankring av prosessen hos festeren. Hvis det skal ryddes opp i naustområdet, som det har blitt indikert, kan både tradisjonell- og forhandlingsbaserte modellen benyttes, men for de store festetomtene vil det kunne være hensiktsmessig med en forhandlingsbasert modell. Selv om begge modellene kan benyttes vil det være mest aktuelt å benytte forhandlingsmodellen siden det var i tråd med hva informantene i LL, Store Norske og en av festerne mente var den beste løsningen.

6.3 Hvordan kan strategien anvendes?

I en god utviklingsprosess vil det være viktig å avdekke så mye risiko og usikkerhet som mulig i en tidlig fase gjennom sekvensiellmodellen (Røsnes & Kristoffersen, 2010), i sammenheng med planredskap og prosesser i de forskjellige planmodellene. I arealplanen har LL lagt opp til at de skal initiere til prosessen og de har tidligere ikke ønsket at andre skal starte denne prosessen. Hvis LL får gjennomslag for sin plan, vil initieringsprosessen for de forskjellige modellene være den samme. Her vil det være viktig at LL starter opp prosessen og gjennomfører avklaringer i forhold til blant annet:

- Erstatningsareal
- Mulige virkemidler og rammer som kan benyttes i forhold til å få festerne med på utviklingen.
- Avklare tidlig hvilke områder som er aktuelle å transformere.

I forkant av prosessen vil det kunne være aktuelt å gjennomføre et mulighetsstudie, men her vil det, siden LL mener det er viktig at transformasjon har god forankring, tidlig i prosessen være behov for å bruke planredskap som folkemøter, chatter og utstillinger. Redskapene ville være aktuelle å benytte både blant festeren, men også for andre interessenter for å skape forankring og medvirkning i prosessen. For å kunne etablere idéer om utforming og visjoner for området vil det være hensiktsmessig å arrangere konkurranser som arkitekt-, prosjekt- eller designkonkurranse. Dette kan også være med på å få markedet til å agere, men også festerne med hensyn til å bli mer positive til utviklingen av området. Når det gjelder reguleringsprosessen, vil det være naturlig at det blir i tråd med forhandlingsmodellen, siden det var den modellen som var mest aktuell under forrige forsknings spørsmål. Her vil en

utvikling av området være avhengig av om det er lønnsomt, og om det er et boligmarked eller for mer langsiktig perspektiv for boligtomter. Føringsplanen for området vil være basert på både partene og konkurransene som er utført. Her kan det også velges to retninger både i forhold til delplan, men også med tanke på utbygging:

- Festeretten blir overført til utbyggere i de områdene som skal utbygges på bakgrunn av erstatningsareal eller andre virkemidler.
- Åpne opp for å transformere området på sikt, slik at festerne som ønsker å rive og bygge nytt kan gjøre det i tråd med overordnet arealplan.

For å få en helhetlig strategisk arealutvikling er LL en viktig brikke som planmyndighet og planansvarlig i Longyearbyen. Longyearbyen har flere stedsutviklingsalternativer, men det er usikkerhet og risikoer ved samtlige med unntak av Elvesletta syd. Siden det er få aktører som kan regulere nye boligtomter bør det gjennomføres mulighetsstudier og en grundig kartlegging av de forskjellige alternativene for å avdekke hvilken av stedsalternativene som har minst risiko og om det er lønnsomt å gå videre med. Transformasjon av Sjøområdet anses å være lite lønnsomt å transformere, og hvis den planlagte utbyggingen til næringsvirksomhet fortsetter vil det bli enda mindre aktuelt å transformere på grunn av høyrere transformasjonskostnader. Hvis Sjøområdet skal være et aktuelt fremtidig boligområde kan det ikke fortsette å bygge flere nærings- og industribygg.

6.4 Forslag til videre arbeid

Det er flere stedsutviklingsalternativer i Longyearbyen, men også forskjellige utbyggingsmuligheter i Sjøområdet. Det ville derfor vært interessant å få synspunkter fra festere, utbyggere og mulige boligkjøpere på de forskjellige stedsalternativene. Ett annet tema som ville vært interessant å studere nærmere er boligprisen i Longyearbyen. Forslag til videre arbeid:

- Mulighetsstudie av stedsutviklingsalternativene i Longyearbyen.
- Boligmarkedet i Longyearbyen. Hva er mest attraktivt å leie og kjøpe?
- Boligprisen i Longyearbyen. Hvilke faktorer er driverne bak boligprisen?

Oppgaven er kun ett case-studie og på bakgrunn av den informasjonen som jeg har fremskaffet ved gjennomføring av case-studiet er konklusjonen basert på min vurdering av studiet. Den kan derfor ikke generaliseres basert kun på denne undersøkelsen, men en større undersøkelse blant festerne, for å se om det er interesse for å transformere Sjøområdet, og om

dette ville kunne gi mulighet for å generalisere i forhold til mulighetene. Det hadde også vært interessant med en markedsundersøkelse både i forhold til utbyggere, men også boligkjøpere, med hensyn til hvilke av stedsutviklingsalternativene som er mest attraktive.

7 Referanser

Aftenposten (2013), URL: [http://www.aftenposten.no/okonomi/Store-Norske-ma-
nedbemanne-7192042.html#.UY9jj53YQek](http://www.aftenposten.no/okonomi/Store-Norske-ma-
nedbemanne-7192042.html#.UY9jj53YQek) (lesedato 12.5.2013).

Arlov, Thor B (2003), Svalbards historie, Tapir Akademiske Forlag.

Arlov, Thor B. & Holm, Arne O. (2001), Fra company town til folkestyre – samfunnsbygging i Longyearbyen på 78 ° Nord. Svalbard samfunnsdrift AS.

AT Consulet AS (2006), Delplan for Elvesletta syd planbeskrivelse, Vedtatt 20.11.2006, LNS Spitsbergen AS.

Bjørnsen, Hid Marte og Johansen, Steinar (2012), Samfunns- og næringsanalyse for Svalbard 2012, NIBR-rapport 2012:24, Norsk institutt for by- og regionforskning, Nordberg AS.

Bowitz, Einar og Høegh, Jan (2005), Bytransformasjon – mister kommunene grepet eller gir de det fra seg?, i Fimreite, Anne Lise og Medalen, Tor (red.), Governance i norske storbyer – Mellom offentlig styring og privat initiativ, Spartacus Forlag.

Byggeforskrift for Longyearbyen 2012, Forskrift av 11. august 2011, Longyearbyen LL.

Byggeforskrift for Longyearbyen 2012, Veileder til byggeforskrift for Longyearbyen 2012, Longyearbyen lokalstyre.

Byggmesteren (2012), utg 0412 s. 48.

Børrud, Elin (2005), Bitvis Byutvikling – Møte mellom private eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging, Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.

Christensen, Karen S. (1985), Coping with uncertainty in planning, Journal of the American Planning Association 51, 1, s. 63-74.

Dagens Næringsliv (2013), URL: <http://www.dn.no/energi/article2602221.ece> (lesedato 2.5.2013).

Egeland, Solveig A. (2000), Arealplanlegging og byggesaksbehandling i Longyearbyen – en analyse av lovsystemer og virkemidler, Norges Landbrukshøgskole.

Engseth, Marit (2008), Byutvikling, I Edvardsen, Morten (red), Borgi, Ellinor, Båtbukt, Frank, Solvik-Nilssen, Rolf, Stabenfeldt, Krister, Aaberge, Marie, Utvalgte papers fra APL 211- Seminar i planleggingsteori II, UMB.

Fellows, Richard & Liu, Anita (2008), Research methods for construction, Blackwell Publishing.

Fleischer, Carl August (2005), De rettslige spørsmålene, i Torkildsen, Torbjørn (red), Krog, Johan, Bergsager, Egil, Blomdal, Odd, Hisdal, Vidar, Vik, Rolf, Barr, Susan, Liestøl, Løsnø, Odd, Heintz, Natascha, Vinje, Torgny E., Prestrud, Pål, Ellingen, Anne, Knudsen, Ester, Ore, Knut M., Lønnum, Lasse, Hoflandsdal, Endre, Børresen, Jan Aske, Instanes, Bjane, Svabard vårt nordligste Norge, AkademiForlaget.

Hagen, Dagmar og Prestø, Tommy (2007), Biologisk mangfold – temarapport som grunnlag for arealplan for Longyearbyen planområde, Rapport 252, NINA, Norsk institutt for naturforskning.

Halvorsen, Knut (2008), Å forske på samfunnet – en innføring i samfunnsvitenskapelige metoder, J.W. Cappelens Forlag.

Havforskningsinstituttet (2012), URL:

http://www.imr.no/nyhetsarkiv/2012/november/apnet_kontor_pa_svalbard/nb-no (lesedato 5.5.2013).

HNO Troms (2011), Næringslivskonferanse 18. oktober 2011, Longyearbyen.

Instanes Svalbard AS (2004), Delplan for Sjøområdet syd-øst planbestemmelser og plankart, Instanes Svalbard AS.

Kristoffersen, Christin (2013), URL: <http://nordord.blogspot.no/> (lesedato 12.2.2013).

Kvinge, Torunn, Langset, Bjørg og Nørve, Siri (2012), Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbud?, NIBR-rapport 2012:112, Norsk institutt for by- og regionforskning.

Larsen, Ann Kristin (2007), Veiledning i samfunnsvitenskapelig forskningsmetode, Fagbokforlaget.

Lai, Lawrence W. C. (2010), A model of planning by contract, I Wright, Robert R. & Wright, Susan W., Land use - inn a nut shell, West nutshell series.

Leikvam, Gunnar (2010), Sikring av inntekter og kostnader i gjennomføringsfasen, Eiendomsutvikling og arealplanlegging, NTNU.

Lov om kommuner og fylkeskommuner. Lov av 25. september 1992 nr 107, kommuneloven m/endringer sist ved lov 25. mai 2012.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, Lov av 27. juni 2008 nr 71, Plan- og bygningsloven m/endringer sist ved lov 10. august 2012.

Longyearbyen lokalstyre (2004), Lokalsamfunnsplanens strategiske del - samfunnsdel, Longyearbyen lokalstyre.

Longyearbyen lokalstyre (2008), Delplan for Sjøområdet nord og sydevest planbeskrivelse og plankart, Longyearbyen lokalstyre.

Longyearbyen lokalstyre (2009), Arealplan 2009-2019 planbeskrivelse og plankart, Longyearbyen lokalstyre.

Longyearbyen lokalstyre (2012₁), URL:

<http://www.lokalstyre.no/lokalsamfunnsplan.5046398-253157.html> (lesedato 14.10.2012).

Longyearbyen lokalstyre (2012₂), URL: <http://www.lokalstyre.no/planer.247420.no.html>

(lesedato 14.10.2012).

Longyearbyen lokalstyre (2012₃), URL: [http://www.lokalstyre.no/gassnova.5088678-](http://www.lokalstyre.no/gassnova.5088678-253602.html)

[253602.html](http://www.lokalstyre.no/gassnova.5088678-253602.html) (lesedato 9.4.2013).

Longyearbyen lokalstyre (2013₁), Gebyr og fakturasatser 2013 for Longyearbyen lokalstyre Kultur- og fritidsforetak KF, Oppvekstforetak KF og Bydrift KF, Longyearbyen lokalstyre.

Longyearbyen lokalstyre (2013₂), URL: [http://www.lokalstyre.no/vedtatte-](http://www.lokalstyre.no/vedtatte-delplaner.253158.no.html)

[delplaner.253158.no.html](http://www.lokalstyre.no/vedtatte-delplaner.253158.no.html) (lesedato 21.4.2013).

Longyearbyen lokalstyre (2013₃). Longyearbyen havn – strategisk havneplan, Sak 2013/73-1,

Longyearbyen lokalstyre.

Longyearbyen lokalstyre (2013₄), URL: <http://www.lokalstyre.no/avtaler-med-grunneier.253161.no.html> (lesedato 1.5.2013).

Longyearbyen lokalstyre (2013₅). Årsberetning 2012, Longyearbyen lokalstyre.

Miljøverndepartementet (2007), Veileder - Arealplanlegging og konsekvensutredning i planområdene på Svalbard, Miljøverndepartementet.

Nordahl, Berit (2012), Planlegging og marked – arealplanlegging som arena for dialog og forhandling, i Nils, Aarsæther, Eva Fallet, Torill Nyseth & Ronny Kristiansen (red.), Utfordringer for Norsk planlegging – Kunnskap – bærekraft – demokrati, Cappelen Damm Høyskoleforlaget.

Nordahl, Berit (2012₂), Hva skjer med boligutviklingen?, Bolig og boligpolitikk – behov for nye løsninger?, Drammenskonferansen 2012.

Nordahl, Berit, Barlindhaug, Rolf og Ruud, Marit Ekne (2007), Markedsbasert utbyggingspolitikk – Møte mellom kommune og utbygger i pressområder, NIBR-rapport 2007, Norsk institutt for by- og regionforskning.

Nordahl, Berit, Barlindhaug, Rolf, Havnen, Eli, Nørve, Siri og Aamo, Alv Skogstad (2011), Utbyggerstyrt byutvikling? NIBR-rapport 2011:21, Norsk institutt for by- og regionforskning.

Norges Eiendomsmeglerforbund (2012). Eiendomsmeglerbransjens Boligprisstatistikk. URL: http://www.nef.no/xp/pub/topp/boligprisstatistikk/historiske_priser/index.html (Lesedato 27.2.2013).

Proposisjon til Stortinget (2012-2013) Prop. 1 S, Det kongelige Justis- og beredskapsdepartementet (Svalbardbudsjettet 2013).

Ruud, Arvid (2011), Havnene i Longyearbyen – Store Norskes muligheter – Et verktøy for byutvikling, Store Norske Spitsbergen Kulkompani as.

Røsnes, August E. (2005₁), Byplanlegging – Fra regulativt hierarki til nettverksmekanismer, i Fimreite, Anne Lise og Medalen, Tor (red.), Governance i norske storbyer – Mellom offentlig styring og privat initiativ, Spartacus Forlag.

Røsnes, August E. (2005₂), Byutviklingskostnader – tilbudsinitiert eller etterspørseldrevet?, i Fimreite, Anne Lise og Medalen, Tor (red.), Governance i norske storbyer – Mellom offentlig styring og privat initiativ, Spartacus Forlag.

Røsnes, August E. & Kristoffersen, Øystein R. (2010), Eiendomsutvikling i tidlig fase, Senter for eiendomsfag.

Sellæg, Wenche Frogn (2009), Visjon møter virkelighet: Estetikk i Longyearbyen – En arktisk utfordring, Universitetet i Bergen.

Skaugen, Aud K. (2012), Varme og energiplan for Longyearbyen 2012-2021, Ressurs & Miljø.

SSB (2012), URL: <http://www.ssb.no/befsvallbard/tab-2012-09-20-01.html> (lesedato 26.2.2013).

SSB (2013), URL: <https://www.ssb.no/statistikkbanken/selectvarval/saveselections.asp> (lesedato 17.4.2013).

St. meld. nr 9 (1999), Svalbard, Det kongelige justis- og politidepartement.

St. meld. nr 22 (2009), Svalbard, Det kongelige justis- og politidepartement.

St. meld. nr 26 (2013), Nasjonal transportplan 2014-2023, Det kongelige samferdselsdepartement.

Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS (2012₁), Kartgrunnlag fra oktober 2012 over Longyearbyen omegn med delplaner, Longyearbyen lokalstyre.

Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS (2012₂), Kartgrunnlag fra oktober 2012 over Sjøområdet, Longyearbyen lokalstyre.

Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS (2013), festeregisteret for Longyearbyen planområde, Store Norske Spitsbergen Kulkompani AS.

Svalbardposten (2008), Nr 14- 11. april s. 6-7.

Svalbardposten (2012₁), nr 37 – 21. september s.7

Svalbardposten (2012₂), nr 38 – 28. september s.7

Svalbardposten (2013₁), nr 16 – 26. april s.8

Svalbardposten (2013₂), nr 15 – 19. april s.3-5

Svalbardtraktaten. Lov av 19. februar 1920, Traktat mellom Norge, Amerikas Forente Stater, Danmark, Frankrike, Italia, Japan, Nederlandene, Storbritannia og Irland og de britiske oversjøiske besiddelser og Sverige angående Spitsbergen.

Svalbardloven. Lov av 17. juli 1925 nr 11, Lov om Svalbard m/endringer sist ved lov av 19. juni 2009.

Svalbardmiljøloven. Lov av 15. juni 2001 nr 79, Lov om miljøvern på Svalbard m/endringer sist ved lov av 1. juli 2012.

Sysselmannen (2009), Vedtak om endrete sikringssoner rundt automatisk fredete kulturminner i Longyearbyen planområde, Sysselmannen på Svalbard.

Sysselmannen (2013₁), URL: <http://www.sysselmannen.no/Toppmeny/Om-Sysselmannen/Sysselmannens-oppgaver/> (lesedato 12.2.2013).

Sysselmannen (2013₂), URL: <http://www.sysselmannen.no/Nyhetsarkiv/Horing---kulturminneplan-for-Svalbard/> (lesedato 12.2.2013).

Sysselmannen (2013₃), URL: <http://www.sysselmannen.no/Toppmeny/Om-Sysselmannen/Sysselmannens-oppgaver/Miljovern/Arealforvaltning/> (lesedato 6.4.2013).

Sysselmannen (2013₄), URL: <http://www.sysselmannen.no/Toppmeny/Om-Sysselmannen/Sysselmannens-oppgaver/Miljovern/Arealforvaltning/> (lesedato 10.5.2013).

Tjorva, Aksel (2012), Kvalitative forskningsmetoder i praksis, Gyldendal Norske forlag (akademisk).

Yin, Robert K. (2003), Case study research – Design and methods third edition, Saga Publications Inc.

Williams jr., Norman (1970), The three systems of land use control, Rutger university school of law, vol. 24, s. 80-101.

Økland, Mary Alice (2012), Samfunnsarbeid og boligsosialt arbeid - En erfaringsamling med fokus på strategier og virkemidler, Fagboklaget.

8.2 Intervjuguide

Intervjuet er lagt opp til en uformell samtale med de underliggende spørsmål/temaene som kontroll liste. Intervjuet vil bli anonymisert hvor enkeltpersoner eller selskapet ikke vil bli nevnt, men benevnt som for eksempel fester, og tilsvarende.

Overordnede arealutviklingen

1. *Hvilken deler av Sjøområdet er mulig å transformere?*
2. *Fordeler/ulempes med å transformere Sjøområdet?*
3. *Andre områder som er aktuelle/bedre (kostnader, infrastruktur og beliggenhet)?*
4. *Fremtidig behov for bolig og service?*

Interesser i Sjøområdet

5. *Interesser i området?*
6. *Eiendommer som planlegges utbygges?*

Dagens aktivitet/utbygging i Sjøområdet

7. *Er dagens aktivitet/utbygging en ønskelig utvikling i lys av overordnet arealutvikling?*
8. *Aktivitet som må flyttes?*
9. *Hva skal til for å flytte virksomheten?*

Mål (overordnet arealutvikling)

10. *Egne mål vs. overordnet arealutvikling?*

Strategier (overordnet arealutvikling)

11. *Hvordan nå den overordnede arealutviklingen?*
12. *Mulige strategier for å transformere deler av Sjøområdet?*
13. *Egne strategier vs. overordnet arealutvikling?*

Proessen

14. *Hvordan bør prosessen gjøres?*
15. *Hvem kan og bør initiere?*

Virkemidler

16. *Mulige virkemidler for å transformere Sjøområdet?*
17. *Mulige virkemidler for å flytte dagens aktivitet?*
18. *Mangel på virkemidler?*

Hindringer

19. *Hindringer for å gjennomføre transformasjon?*
20. *Utfordringer og flaskehalses ved utvikling og utbygging i Longyearbyen?*

Risiko

21. *Risiko ved å gjennomføre transformasjon?*
22. *Marked-, finans- og reguleringsrisiko?*

Rammer/føringer

23. Forhold som legger rammer og føringer for næring og boligutbyggingen?

24. Politisk sentralt/lokalt?

25. Avtaler?

Andre forhold

26. Andre forhold som berører saken/tema?

8.3 Salgsbudsjett bolig

Salgsbudsjett bolig - Tradisjonell		Salgsbudsjett bolig - Tradisjonell		Salgsbudsjett bolig - Tradisjonell					
	Antall	Kv/m	Kr.	Antall	Kv/m	Kr.	Antall	Kv/m	Kr.
Inntekter									
Antall enheter	50			50			36		
Areall pr enhet	50			50			126		
Totalt areall	4 500			4 500			4 500		
Sum km pris leil. Areall/Sum kvatt	32 000	Kr.	144 000 000	26 000	Kr.	117 000 000	24 000	Kr.	108 000 000
Sum inntekter			Kr. 144 000 000			Kr. 117 000 000			Kr. 108 000 000
Byggetid i antall mnd.	8			8			8		
Prosentvis rentesats	5			5			5		
Prosentvis belasting	60			60			60		
Provisjonssats i promille	2,5			2,5			2,5		
Tomt									
Tomtekløp	0	Kr.	0	0	Kr.	0	0	Kr.	0
Fradelingskostnad	47	Kr.	210 600	47	Kr.	210 600	47	Kr.	210 600
Reguleringkostnader	0	Kr.	0	0	Kr.	0	0	Kr.	0
Totalt tomtekostnader	47	Kr.	210 600	47	Kr.	210 600	47	Kr.	210 600
Infrastruktur									
Rivningskostnader	111	Kr.	500 000	111	Kr.	500 000	111	Kr.	500 000
Utbyggingkostnader kommunen	2 000	Kr.	9 000 000	2 000	Kr.	9 000 000	2 000	Kr.	9 000 000
Oppgr. av omrade & intern infrastruktur	1 000	Kr.	4 500 000	1 000	Kr.	4 500 000	1 000	Kr.	4 500 000
Sum infrastruktur	3 111	Kr.	14 000 000	3 111	Kr.	14 000 000	3 111	Kr.	14 000 000
Entreprise									
			Kr. 112 500 000			Kr. 99 000 000			Kr. 22 000
Utvikling/Prosjektering									
Bygghendring (kr pr BBA)	103	Kr.	870 000	128	Kr.	578 800	138	Kr.	474 210
Areall (kr pr BBA)	400	Kr.	1 800 000	400	Kr.	1 800 000	400	Kr.	1 800 000
Kons. (% av utslagspris)	0,75 %	Kr.	1 080 000	0,75 %	Kr.	877 500	0,75 %	Kr.	810 000
Byggheromsb. (kr pr BBA)	0	Kr.	0	0	Kr.	0	0	Kr.	0
Forstkning (% av utslagspris)	0,10 %	Kr.	144 000	0,10 %	Kr.	117 000	0,10 %	Kr.	108 000
Salgskostnader			Kr. 3 894 030			Kr. 3 371 330			Kr. 3 192 210
Meglerhonorat	10000	Kr.	900 000	10000	Kr.	500 000	10000	Kr.	360 000
Arbeidskostnad	2500	Kr.	225 000	2500	Kr.	125 000	2500	Kr.	90 000
Modell, perspektivtegning og salgsopplegg	0	Kr.	0	0	Kr.	0	0	Kr.	0
Sum salgskostnader	250	Kr.	1 125 000	139	Kr.	625 000	100	Kr.	450 000
Finans									
Bank - Finanskost.	640	Kr.	2 880 000	520	Kr.	2 340 000	480	Kr.	2 160 000
Provisjon byggeleil.	213	Kr.	990 000	173	Kr.	780 000	160	Kr.	720 000
Garantiekostnader	50	Kr.	225 000	28	Kr.	125 000	20	Kr.	90 000
Sum finanskostnader	903	Kr.	4 085 000	721	Kr.	3 245 000	660	Kr.	2 970 000
Uforutsatte (% av utslagspris)	3 %	Kr.	4 320 000	780	Kr.	3 510 000	720	Kr.	3 240 000
Sum kostnader			Kr. 140 114 630			Kr. 123 961 930			Kr. 114 062 810
DB 1	270 %	Kr.	3 885 370	-1 547 %	Kr.	-6 961 930	-1 347 %	Kr.	-6 062 810
DC 1	270 %	Kr.	3 885 370	-1 547 %	Kr.	-6 961 930	-1 347 %	Kr.	-6 062 810
Faest	2,10 %	Kr.	3 024 000	2,10 %	Kr.	2 457 000	2,10 %	Kr.	2 288 000
DB 2	0,60 %	Kr.	861 370	-2,083 %	Kr.	-9 418 930	-7,71 %	Kr.	-8 330 810
DG 2	0,60 %	Kr.	861 370	-2,083 %	Kr.	-9 418 930	-7,71 %	Kr.	-8 330 810

Salgslustsett bolig - forhandling

Inntekter		Antall	Kvm	Kr.	BRA
Antall enheter	90	50			pr. m2
Areal pr. enhet	50	90			
Total Areal	4 500				
Sumt kvm pris inkl. Areal/Sum totalt	Kr. 32 000	Kr. 26 000	Kr. 24 000	Kr. 144 000 000	117 000 000
				0	0
Sum inntekter	Kr. 144 000 000	Kr. 117 000 000	Kr. 108 000 000	32 000	26 000
Byggetid i antall mnd. Prosentvis rentesats Prosentvis belasting Provisjonsats i promille					
	8	5	60	2,5	
Tomt					
Tomtekløp	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 0		
Fradeltingskostnad	Kr. 210 600	Kr. 47	Kr. 210 600		
Reguleringskostnader	Kr. 500 000	Kr. 111	Kr. 500 000		
Totalt tomtekostnader	Kr. 710 600	Kr. 158	Kr. 710 600		
Infrastruktur					
Rumtingkostnader	Kr. 0	Kr. 0	Kr. 0		
Utløyningskostnader LL	Kr. 9 000 000	Kr. 2 000	Kr. 9 000 000		
Oppgr. av område & intern infrastruktur	Kr. 4 500 000	Kr. 1 000	Kr. 4 500 000		
Sum infrastruktur	Kr. 13 500 000	Kr. 3 000	Kr. 13 500 000		
Entreprise	Kr. 112 500 000	Kr. 99 000 000	Kr. 90 000 000	25 000	22 000
Uvikling/Prosjektering					
Byggeteideing (kr pr BRA)	193 Kr. 870 030	128 Kr. 576 630	105 Kr. 474 210		
Arkitekt (kr pr BRA)	400 Kr. 1 800 000	400 Kr. 1 800 000	400 Kr. 1 800 000		
Kons (% av utsalgspris)	0,75 % Kr. 1 090 000	0,75 % Kr. 877 500	0,75 % Kr. 810 000		
Byggherreomb. (kr pr BRA)	0 Kr. 0	0 Kr. 0	0 Kr. 0		
Forsikring (% av utsalgspris)	0,110 % Kr. 144 000	0,110 % Kr. 117 000	0,110 % Kr. 109 000		
	32	26	24		
	865	749	709		
Salgskostnader	Kr. 3 894 030	Kr. 3 371 330	Kr. 3 192 210		
Megleradvokat	10000 Kr. 900 000	111 Kr. 500 000	80 Kr. 360 000		
Arbeidsrett (kr pr. leil)	2500 Kr. 225 000	28 Kr. 125 000	20 Kr. 90 000		
Modell, perspektivtegning og salgsopplegg	0 Kr. 0	0 Kr. 0	0 Kr. 0		
Sum salgskostnader	Kr. 1 125 000	Kr. 625 000	Kr. 450 000		
Finans					
Bank- Finanskost	Kr. 2 880 000	Kr. 2 340 000	Kr. 2 160 000		
Provisjon byggeleil	Kr. 960 000	Kr. 780 000	Kr. 720 000		
Garantikostnader	Kr. 225 000	Kr. 125 000	Kr. 90 000		
Sum finanskostnader	Kr. 4 065 000	Kr. 3 245 000	Kr. 2 970 000		
Ufrosatte (% av utsalgspris) 3 %					
Sum kostnader	Kr. 140 114 630	Kr. 123 961 930	Kr. 114 062 810	31 137	25 347
DB 1	2,70 %	-5,95 %	-6,61 %	863	-1 347
DG 1					
Fast	2,10 %	2,10 %	2,10 %		
DB 2					
DG 2	0,80 %	-8,06 %	-7,71 %	191	-1 851

8.4 Tilknytningsgebyr LL

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	% på 8 år	Årlig økning
Frittliggende boliger										
Veier	398	398	398	418	435	448	461	461	15,8	2,0
Fjernvarme	808	808	808	848	882	909	936	936	15,8	2,0
Vann	404	404	404	424	441	454	468	468	15,8	2,0
Avløp	404	404	404	424	441	454	468	468	15,8	2,0
Strøm pr 12 kW pr bolig	23000	23000	23000	24150	25116	25870	26646	27445	19,3	2,4
Boliger i rekker										
Veier	226	226	226	237	246	254	262	262	15,9	2,0
Fjernvarme	420	420	420	441	459	473	487	487	16,0	2,0
Vann	210	210	210	221	230	237	244	244	16,2	2,0
Avløp	210	210	210	221	230	237	244	244	16,2	2,0
Strøm pr 12 kW pr bolig	23000	23000	23000	24150	25116	25870	26646	27445	19,3	2,4

8.6 Uttaksskjema master

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige
universitet

Fakultet for arkitektur
og billedkunst



Saksbehandler
Ero

MASTEROPPGAVE I STUDIEPROGRAMMET MASTER I EIENDOMSUTVIKLING OG FORVALTNING

for

Masterstudent : Per Chr. Frøislie

Fagområde Eiendomsutvikling og -forvaltning:

Utleveringsdato: 1. september 2012

Innleveringsdato: 22. juni 2013

Tittel (Norsk): Transformasjon av eiendom i Longyearbyen
- Hvordan få til en helhetlig strategisk arealutvikling?

Tittel (Engelsk): Transformation of properties in Longyearbyen
- How to get a comprehensive strategic land development?

Formål Formålet med oppgaven er å se hvordan transformasjon av eiendom i Longyearbyen kan gjennomføres på et strategisk nivå.

Følgende hovedpunkter skal behandles:

1. Hvilke rammevilkår finnes i dag?
2. Hvilke strategier kan benyttes?
3. Hvordan kan strategien anvendes?

Oslo, No
.....
(sted)

17.06.2013
.....
(dato)

August B. Rosmus
.....
Veileder / Faglærer ved NTNU

Per Chr. Frøislie
.....
Leder for studieprogrammet

