



# PROJEKTER FLYTTER BALANCEN MELLEMLANDINSPEKTØRER

Landinspektørerne er midt i en markant konsolidering. Megaprojekter som Carlsberg Byen, Aarhus Ø, Grønttorvet, Nordhavn og Ørestad er med til at skubbe den udvikling og stille større krav til samarbejde og organisering

*For at kunne håndtere de store projekter har flere landinspektørfirmaer mandet op og ikke mindst arbejdet med organisationen, så der kan arbejdes i teams, der dækker ind over hinanden. Her fra udviklingen af Nordhavn.*

Med en 4-årig rammeaftale med By & Havn skal de to landinspektørfirmaer, Mølbak Landinspektører, der er primær leverandør og i forvejen er fast rådgiver på blandt andet Carlsberg Byen, og Danmarks største landinspektørvirksomhed med over 290 medarbejdere, LE 34, der er i gang med Postgrunden, Grønttorvet, Bella Kvarter i Ørestad og Vinge i Fredrikssund, være med til at udvikle de nye københavnske bydele Ydre Nordhavn og Ørestad Fælled Kvarter.

- Det er en stor ting for os at vinde så markant et udbud, og det har vi kunnet i en kombination af referencer og pris,

siger landinspektør og projektleder Sara Lund, Mølbak Landinspektører, der er ansvarlig for rammeaftalen.

Mølbak har stået for en stor del af arbejdet med at udvikle og udstykke Carlsberg Byen siden udviklingen gik i gang i 2006 og arbejdet med at gøre klar til opførelse af blandt andet 3.100 boliger. Opgaven afsluttes forventeligt i 2022.

#### **Nærheden og Carlsberg Byen**

Med kontrakten med By & Havn sætter Mølbak Landinspektører sig stærkere inden for byudvikling i Storkøbenhavn.

Gennem en årrække har Mølbak Landinspektører opbygget ekspertise på de store projekter og er i øjeblikket landinspektør på det nye boligområde NærHeden ved Hedehusene vest for København og på Tuborg Syd udover Carlsberg Byen. De store projekter kræver mere end landinspektørernes egentlig fagkompetence.

- Nordhavn er på samme måde som Carlsberg Byen et kompliceret projekt med mange forskellige interessenter at tage hensyn til, siger Sara Lund.

Ligesom arkitekter, ingeniører og

advokater er landinspektørerne også ude i den skarpe konkurrence om at komme med fra start i projekterne. Og ligesom for de øvrige faggrupper, så er det ikke altid, at det sker, selvom det kan spare omkostninger i sidste ende. Mølbak oplever dog, at der er sket et skred i retning af tidlig inddragelse.

- Det er netop det, vi har haft succes med i Carlsberg Byen. Her er vi med helt fra start, hvor vi kan bidrage positivt til at optimere processerne.

Nogle af de steder, hvor landinspektørerne har en unik rolle i de nye bydele

er når det kommer til de kreative løsninger. Og dem kommer der flere og flere af. Bygninger, der skyder op med forskellige niveauer, adgangsveje, der skal bøjes, og facader, der ikke er rette eller andre "spændende" ting, der ikke passer direkte ind i lærebøgerne. Her kan landinspektørerne gå ind i helt specifikke ting, der kan optimere værdien og ved på forhånd at kunne udpege for eksempel, 'hvad der regnes som en ydervæg', hvilket kan få betydelige konsekvenser for den endelige arealudregning og værdioptimere projekterne.

#### **Rådgivning og sammenhæng skal i højsædet**

Og det stiller større krav til landinspektørernes rådgiverkompetencer.

- Kort sagt ser vi en udvikling mod, at investorerne er inde over projektet hele vejen fra bar mark til projekterne overdrages til slutbrugerne. Det sker i forlængelse af, at der sker en koncentration af aktørerne i markedet, så der kommer færre ejere, men de til gengæld bliver mere aktive i arbejdet med udviklingen af projekterne. Der er en tendens til, at rollen som udvikler og investor smelter sammen, hvor



## HVAD ER LANDINSPEKTØRENS ROLLE?

Landinspektører med beskikkelse har en helt central rolle i ejendomsdannelsen og generelt i forbindelse med fysisk planlægning i Danmark og har efter lovgivningen nogle særlige privilegier.

Landinspektører med beskikkelse har således eneret til at udføre matrikulære arbejder - dvs. udstykning, arealoverførsel, afsætning af skel og sammenlægninger af fast ejendom, ligesom andre opgaver er omfattet af eneretten, som f.eks. opdeling af ejendomme i ejerlejligheder.

finansieringsfonde, pensionsselskaber og andre spillere i markedet går tidligere ind i ejendomsdannelsen for at sikre et optimalt afkast, siger landinspektør og partner Lars Vognsen Christensen, LE34.

Og det betyder netop, at landinspektørerne kommer til at arbejde i tværfaglige teams på rådgiversiden omkring for eksempel juridisk vejledning, finansiel rådgivning, moms og skattespørgsmål.

- Vores kunder får hele tiden et voksende behov for kompetente kræfter hele vejen igennem fra planlægning, optimering af udstykningerne i forhold til udbygningstakter og endelig optimering af bebyggelsesprocenter mv. Konkret ser vi et større fokus på at optimere skatte- og afgiftsforhold, fordi det i visse sammenhænge har stor indflydelse på det endelige dækningsbidrag. Det

betyder også tidlig inddragelse af andre rådgivere, som måske ikke var så aktive for 10 år siden, siger Lars Vognsen Christensen.

### **Investor og udvikler smelter sammen**

Et af de steder, hvor LE34 har arbejdet med fra de tidlige stadier er i Bella Kvarter med udviklingselskabet Solstra

Development, der står for det samlede projektområde.

Et andet eksempel på sammen-smeltningen af investor og udvikler i bygherrerollen er Danica Pension, der udvikler hele det centrale område i det nye kvarter i Frederikssund, i bydelen Vinge og på det 160.000 kvm. store udviklingsområde Grønt-

torvet i Valby, hvor FB Gruppen har mulighed for at bygge 240.000 kvm. I den type projekter forventer bygherren, at landinspektøren indgår i et rådgiverteam, hvor der hele tiden arbejdes på at løse de opgaver, der opstår i et større udviklingsprojekt. Der er en udpræget grad af tillid til, at rådgiverne indbyrdes afklarer ansvarsfordelingen og løser opgaverne

## SERVITUTTER ER EN UDFORDRING I EKSISTERENDE BY

En af de største udfordringer i forbindelse med byudvikling i eksisterende byområder som for eksempel Carlsberg Byen er de eksisterende servitutter og bindinger og andre forhold som eksisterende konstruktioner, ledninger etc.

Det kan for eksempel være en stor opgave at få ryddet op i et område, hvor der allerede er bebyggelse. Der kan være uaktuelle eller modstridende servitutter, der kan spærre for projekterne, indtil landinspektørerne og advokater får afdækket, hvad der ligger, ryddet op og afløst dem.



< Mølbak har mandet op efter firmaet har vundet udbuddet om at blive By & Havns primære landinspektør i de næste 4 år. Fra venstre er det direktør Jens Mølbak, landinspektør Sara Lund og projektdirektør Lars Gjøg Petersen.

uden, at bygherren behøver instruere eller fordele opgaverne direkte.

- Grønttorvet er et komplekst byudviklingsprojekt, netop fordi der er mange eksisterende bygninger i området, og fordi FB Gruppen har lagt en ambitiøs tidsplan, hvor der

bliver udstykket et nyt byggefelt per kvartal. Derfor har vi udviklet en ny samarbejdsform, hvor LE34 stiller "one point of entry-projektledelse" til rådighed. Det betyder, at det er den samme LE34-medarbejder, som på daglig basis koordinerer alle typer henvendelser fra kunden – og dirigerer alle vores

specialister og sagsbehandlere, samtidig med at han holder det samlede overblik, siger Lars Vognsen Christensen. ■

Af Kamilla Sevel

## 1718 UEKSPEDEREDE SAGER

– men ventetid skulle være på vej ned

En af udfordringerne i mange udviklingsprojekter har været længere ventetider i Geodatastyrelsen.

Når en landinspektør laver en ændring i skellene, låser det ejendommen og de tilstødende berørte ejendomme, så der ikke kan foretages yderligere

matrikulære ændringer, indtil sagen er godkendt. Og hos Geodatastyrelsen kan der i øjeblikket gå op til 3 måneder, før en sag bliver afklaret og registreret, hvilket koster dyrt i et ejendomsmarked med fart på.

– Derfor er det også vigtigt på forhånd at

være knivskarp i strategien for, hvordan man danner ejendommene, smartest og hurtigst, og får ændringerne igennem uden at blokere for hinanden. Og det er klart, at med længere ventetider er det endnu vigtigere, siger landinspektør Sara Lund, Mølbak Landinspektører.

Ligesom det bliver yderligere accentueret i de store udviklingsområder, hvor der er mange komplekse sager i gang på samme tid.

- Derfor sikrer vi os hele tiden, at vi ikke blokerer en matrikulær ændring med en anden. Det har taget helt op til 6-12 måneder at få en sag igennem Geodatastyrelsen, men vi oplever, at ventetiden er på vej ned, siger Sara Lund.

Det er dog stadig for de tålmodige. Per medio august kunne Geodatastyrelsen melde ud, at den ældste sag, hvor sagsbehandlingen end ikke var påbegyndt, er indsendt den 11. maj 2017. Der var medio august i alt 1718 uekspederede matrikulære sager.

Geodatastyrelsen kan i særlige tilfælde behandle en sag som hastesag og dermed med en ekspeditionstid på under en måned.

- Normalt kan nogle sager ikke forventes opprioriteret i forhold til andre sager. Den praktiserende landinspektør kan dog i særlige tilfælde anmode om, at sager behandles hurtigt. Forudsætningen for, at en sag kan fremmes, er, at der

- er risiko for en uforudset betydelig økonomisk udgift,
- at forudsætningen for at sagen kan registreres i modsat fald bortfalder
- eller at sagen spærrer for færdiggørelsen af en anden matrikulær sag

Men som Geodatastyrelsen også påpeger:

- Anmodning om hurtig sagsbehandling kan således ikke begrundes med, at man ønsker at undgå mellemfinansiering, at nye parceller allerede er solgt eller at sagens behandling har været lang inden den sendes til registrering i matriklen. ■

Af Kamilla Sevel