



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2018 2 x 30 stp**

Fakultet for landskap og samfunn

Terje Holsen

## **Gjenbruk i eiendomsutvikling**

Reuse in Real Estate Development

Marita Aastad Pedersen

Henriette Mork

Eiendomsutvikling

Fakultet for landskap og samfunn

## **Forord**

Denne avhandlingen markerer avslutningen på vår studietid ved studieprogrammet Eiendomsutvikling ved Norges- miljø og biovitenskapelige universitet (NMBU) våren 2018. Masteroppgaven tilsvarer 2 x 30 studiepoeng. Tema for oppgaven har vært gjenbruk av eksisterende bebyggelse i eiendomsutviklingsbransjen. Dette er et tema vi ble oppmerksomme på gjennom et emne vi hadde høsten 2017 – LAA350, hvor vi gjennom semesteret hadde i oppgave å transformere Ullevål sykehusområdet. Vi oppdaget underveis i denne perioden en interesse for det valgte temaet, samtidig som vi også anser det som svært aktuelt og samfunnsrelevant.

Vi har dratt stor nytte av kompetansen vi har tilegnet oss gjennom studietiden, samtidig som arbeidet med oppgaven har vært svært lærerik. Til tider har det vært utfordrende og hektisk, men ikke minst har det vært spennende. Problemstillingen har vært engasjerende å jobbe med, og vi har ervervet oss nyttig kunnskap om både eiendomsutvikling som virksomhet og gjenbruk som vi mener vi vil kunne dra nytte av når tiden nå er inne for å ta steget videre ut i arbeidslivet.

Vi ønsker å rette en stor takk til våre veiledere ved NMBU; Terje Holsen (hovedveileder) og Elin Børrud (biveileder) for faglig veiledning og konstruktive tilbakemeldinger. Dette hadde vi ikke fått til uten dere. I tillegg ønsker vi å takke eiendomsbransjen.no som gjennom deres stipendordning 2018 ga støtte til vårt arbeid med oppgaven. I arbeidet har det blitt gjort en rekke intervjuer, og vi ble møtt med utelukkende positiv respons og stort engasjement blant de forespurte. Alle satt av tid og ga oss verdifulle bidrag til oppgaven. Tusen takk til alle informantene. Det rettes også en takk til alle andre som har gitt sitt bidrag til gjennomføringen av denne oppgaven – i form av korrekturlesing og tilbakemeldinger. Helt til slutt vil vi takke familie og samboere for støtte gjennom et hektisk semester.

God lesing!

NMBU, 15. Mai 2017

Henriette Mork, Marita Aastad Pedersen

## Sammendrag

I Oslo alene er det forventet en befolkningsvekst på cirka 28 prosent frem mot 2040, og disse skal i hovedsak få plass innenfor den eksisterende bystrukturen. Når nye bygninger øker den samlede bygningsmasse med kun én til to prosent hvert år, vil dette stille krav til at de resterende bygningsmassene regelmessig tilpasses til ny bruk for en stadig økende befolkning. Samtidig er det et stadig større fokus på bærekraftig utvikling, og gjenbruk er ansett for å være et viktig virkemiddel.

Oppgaven er strukturert rundt tre eksplorerende problemstillinger, hvor hensikten har vært å utforske hva som motiverer eiendomsutviklere til å bruke eksisterende bebyggelse i utvikling, samt hva som påvirker beslutningen om gjennomføring i tidlig fase. Avslutningsvis vil det presenteres tiltak aktørene mener kan iverksettes, for å gjøre gjenbruk mer attraktivt i bransjen.

For å kartlegge tematikken ble det gjennomført en omfattende litteraturstudie, sammenlagt med en casestudie av syv ulike eiendomsutviklingsaktører som var relevante i forhold til problemstillingene. Datamaterialet til casestudiet ble innhentet gjennom en kvalitativ undersøkelse, i form av intervju. Litteraturstudie dannet grunnlaget for å forstå og tolke innsamlet data. Undersøkelsen viser at gjenbruk representerer både utfordringer og muligheter, og det krever en helt annen innsats i tidlig fase.

## **Summary**

In Oslo alone, the population growth is estimated up 28% by 2040, and these people will mainly have to reside within the existing urban structure. New buildings only increase by one to two percent each year, and this will require that the remaining buildings regularly is adapted to new use for an ever-increasing population. There is also an increased focus on sustainable development, and reuse is considered to be an important tool.

The content of the thesis is structured around three exploratory issues aimed at examining developers motivation for reuse, and what is decisive in the decision-making process. The purpose is to bring forward new perspectives on reuse in property development. Finally, we discuss some actions that the developers think should be implemented to make reuse more attractive.

The research method is base on a case study design of seven real estate developers. A literature study has been conducted, and this surves as the basis for the further analysis of qualitative interviews. The results in the survey indicates that reuse in real estate development can represent both challenges and possibilites, and it require a different approach in the early stages of planning.

# Innholdsfortegnelse

Forord

Sammendrag

Summary

<b>1. Innledning</b>	<b>1</b>
1.1 Aktualitet	1
1.2 Formål og tilnærming	4
1.3 Problemstillinger	5
1.4 Avgrensning og begrepsavklaringer	6
1.5 Oppgavens struktur og oppbygning	7
<b>2. Teoretisk rammeverk</b>	<b>8</b>
2.1 Eiendomsutvikling	8
2.1.1 Eiendomsutviklingsprosessen	11
2.1.2 Usikkerhet og risiko	12
2.2 Gjenbruk i eiendomsutviklingen	16
2.2.1 Gjenbruk som begrep	16
2.2.2 Gjenbruk – hvorfor?	19
2.3 Planleggingsmodell for gjenbruksprosjekter	24
2.3.1 Tidligfase	25
2.3.2 Reguleringsfase	30
2.3.3 Gjennomføringsfase	32
<b>3. Metode</b>	<b>34</b>
3.1 Valg av forskningsdesign	34
3.2 Valg av metode	35
3.3 Anvendt fremgangsmåte	35
3.3.1 Case design	37
3.3.2 Litteraturstudie	38
3.3.3 Kvalitative intervjuer	38
3.4 Forskningsetikk og kvalitet i studien	39

3.4.1 Validitet og reliabilitet	39
3.5 Bearbeidelse og analyse av empiri	41
<b><u>4. Casebeskrivelse og drøfting</u></b>	<b>43</b>
4.1 Presentasjon av case	43
4.2 Diskusjon og drøftelse av funn	45
4.2.1 Problemstilling 1	45
4.2.2 Problemstilling 2	48
4.2.3 Problemstilling 3	55
<b><u>5. Konklusjon</u></b>	<b>56</b>
5.1 Konklusjon av problemstillinger	56
5.2 Kritisk vurdering av egen oppgave	57
5.3 Anbefalinger til videre studier	58
5.4 Erfaringer	59
<b>6. Referanseliste</b>	<b>60</b>

### **Vedlegg**

1. Definisjon
2. Intervjuguide
3. Informasjonsbrev utsendt til aktørene
4. Kvittering fra NFD Personvernombudet

## **Figurliste**

Figur 1: Eiendomsutviklingsprosessen (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Figur 2: Risikogrupper (Ness og Øyasæter, 2018, s. 20)

Figur 3: Eiendommers verdikjede (Totland og Kristoffersen, 2012, s. 9)

Figur 4: Prosjekters mulighetsrom (Børrud og Røsnes, 2016, s. 110)

Figur 5: Tidligfase (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Figur 6: Reguleringsfase (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Figur 7: Gjennomføringsfase (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Figur 8: Fremgangsmåte (Egenprodusert)

## **Bildeliste**

Bilde 1: Eksisterende situasjon, Skippergata 22-26 (Oslo kommune, 2016)

Bilde 2: Planforslag, Skippergata 22-26 (Oslo kommune, 2016)

Bilde 3: Urbygningen, Eksteriør (Statsbygg 2017)

Bilde 4: Urbygningen, korridor (Statsbygg 2017)

Bilde 5: Urbygningen, gelenderutsmykning (Statsbygg 2017)

Bilde 6: Dronning Mauds gate 10 (Aase, udatert)

# 1. Innledning

Dette innledende kapittelet vil benyttes til å presentere tema for oppgaven, bakgrunn for valg av tema, samt tilnærming og formål med oppgaven. Videre presenteres oppgavens problemstillinger, det redegjøres for oppgavens omfang, samt nødvendige avgrensninger og avklaringer som har vært nødvendige for gjennomføringen. Til slutt i dette kapittelet vil oppgavens struktur beskrives, slik at leser får oversikt og vet hva som kan forventes å finne videre.

## 1.1 Aktualitet

Befolkningsvekst, urbanisering og fortetting som politisk retningslinje for utvikling har ført til et høyt press på eksisterende areal i de største byene. Fremtidens by skal være kompakt rundt kollektivknutepunktene for å bevare mest mulig ubebygde areal, samt redusere lokal forurensning og klimagassutslipp. Dette har satt gjenbruk av bygg på agendaen hos eiendomsutviklere, og eksisterende bygningsmasse anses nå som en mulig ressurs i utviklingen.

I Oslo alene er det forventet en befolkningsvekst på cirka 28 prosent frem mot 2040<sup>1</sup>, og disse skal i hovedsak få plass innenfor den eksisterende bystrukturen. Når nye bygninger kun øker den samlede bygningsmassen med én til to prosent hvert år, stiller dette krav til at de resterende bygningsmassene regelmessig fornyes, oppgraderes og vedlikeholdes slik at de oppfyller moderne standarder, komfortkrav og ny bruk for en stadig økende befolkning (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016, s. 13). Samfunnet er i konstant endring, og eldre bygg kan som følge av dette ha mistet sin opprinnelige funksjon, fremstå som umoderne og ikke lenger være hensiktsmessige med tanke på arealeffektivitet. Holm (2018, s. 211) peker på at måten virksomheter utøves på forandres over tid som følge av institusjonelle endringer. På samme måte vil brukeratferden kunne påvirkes av blant annet demografiske og sosiale endringer. I tillegg vil teknologiske endringer i kommunikasjon og distribusjon kunne endre både utøvelse av virksomheten og brukeratferden. Ved at bygg revitaliseres og får nye bruksområder skapes merverdi i tråd med nye behov i samfunnet – nye tider med nytt liv, ny bruk og nye funksjoner. Et typisk eksempel på dette er de store, eldre industrimiljøene, blant

---

<sup>1</sup> Oslo kommune (2017a) tydeliggjør at befolkningsframskrivningen er beheftet med stor grad av usikkerhet. Fremtidige trendbrudd og uventede hendelser kan påvirke resultatet.



annet i Oslo, der virksomhetene nå har opphørt. Her har det mange steder vært stort fokus på å gjenbruke og skape nye verdier i de nedlagte industribygningene (Holm, 2016, s. 13)

Mange bygg – både enkeltstående bygninger og hele miljøer har unike kvaliteter som det kan være verdt å ta vare på, og det er i dag bred enighet om at bevaring av denne bygningsarven har en positiv innvirkning på bymiljøet. Holm (2016, s. 7) hevder at utvikling gjennom ny bruk og bevaring bidrar til identitet og historisk forankring, til variasjon, inspirasjon, nysgjerrighet og kunnskap, tilhørighet og attraktivitet. Slike bygg er en viktig del av kulturarven, og bygg som er ansett for å være av særlig kulturhistorisk verdi vil i ulike grader kunne være klassifisert som fredet, vernet eller listeført som verneverdig kulturminne hos by- eller riksantikvaren (Riksantikvaren, udatert). Dette kan legge kraftige restriksjoner i forbindelse med tiltak på bygget, noe som ofte vil representere store utfordringer for eiendomsutviklere som ønsker å videreutvikle bygget. I mange situasjoner oppstår det interessekonflikter mellom vern og utvikling. Skippergata 22-26 er et eksempel på en slik situasjon, hvor Aspelin Ramm siden 2015 har jobbet med en plansak i forbindelse med utvikling av området. Selskapet ønsket å gjenbruke en stor del av bygårdene og bygge om disse til bolig. Det var imidlertid et ønske om å rive den ene gården – Skippergata 26 – og erstatte den med et moderne nybygg, noe Byantikvaren sa nei til<sup>2</sup>. Aspelin Ramm endte da med å trekke det aktuelle forslaget fullstendig (Estate Nyheter, 2017).



*Bilde 1: Eksisterende situasjon, Skippergata 22-26*  
(Oslo kommune, 2016)



*Bilde 2: Planforslag, Skippergata 22-26*  
(Oslo kommune, 2016)

---

<sup>2</sup> Området er omfattet av strenge vernebestemmelser og har en nasjonal verdi. By- og Riksantikvar mente at en moderne fasade ville blitt et for stort inngrep i det historiske bymiljøet.

I bygg- og eiendomsbransjen er det økende fokus på miljø og bærekraftig utvikling, og gjenbruk av eksisterende bebyggelse trekkes frem som en viktig strategi i denne sammenheng. Blant annet peker Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom (2016, s. 4) ut EUs tiltak for sirkulær økonomi – en økonomi basert på gjenbruk, reparasjon, oppussing/forbedring og materialgjenvinning som det viktigste for byggsektoren å ta tak i fremover. Særlig dreier dette seg om at en stor del av den eksisterende bygningsmassen i lang tid vil være bygget etter tidligere byggeforskrifter, med langt mindre strenge krav til blant annet energieffektivitet. Det ligger dermed et potensiale for store miljøgevinster i å oppdatere disse slik at de holder dagens standard og imøtekommer dagens krav. Det kan imidlertid i mange tilfeller vise seg å være problematisk å tilpasse eksisterende bebyggelse til kravene i gjeldende lovverk. Dette gjelder ikke bare krav til energieffektivitet, men også til blant annet tilgjengelighet, brannsikkerhet og helse. Eiendomsutviklingsaktører utfordres dermed på kreativitet og dialog for å finne gode løsninger.

Til tross for at gjenbruk på flere måter genererer samfunnsøkonomisk lønnsomhet, er det mange som er av den oppfatning at dette ikke nødvendigvis sammenfaller med privatøkonomisk lønnsomhet for utviklingsaktører. Interessekonflikter, strenge tekniske krav og uforutsigbarhet er blant faktorene som gjør at mange utviklere skygger unna slike typer prosjekter. Gjenbruksprosjekter kan vise seg å bli kostnads- og tidskrevende, men det er likevel viktig at noen påtar seg ansvar for videreutvikling og forvaltning av denne bygningsarven. Dette gjelder like fullt for den delen av bygningsmassen som er klassifisert som fredet, vernet eller verneverdig, som den som ikke er ilagt slike forbehold. Bruk av eksisterende bebyggelse representerer både muligheter og utfordringer for aktører i bygg- og eiendomsbransjen, og det krever at utviklere må tenke kreativt i sine prosjekter – og finne muligheter der andre ser begrensninger. Mange aktører har vist at det er mulig å gjennomføre vellykkede gjenbruksprosjekter, og ved kunnskapsdeling kan flere få mulighet til å ruste seg opp og slik være i stand til å møte fremtiden.

## 1.2 Formål og tilnærming

Det er delte meninger når det gjelder hvorvidt gjenbruk representerer en mulighet eller begrensning ved utvikling. På den ene siden vil det kunne tilføre unike og verdifulle kvaliteter i et prosjekt, men på den andre representerer det store utfordringer for utvikler. Samtidig får ny bruk av eksisterende bebyggelse stadig større aktualitet i bygg- og eiendomsbransjen, noe som vil kreve at eiendomsutviklingsaktører finner gode metoder og tilnæringsmåter til gjennomføring av slike typer prosjekter. På bakgrunn av dette er formålet med masteroppgaven å utforske denne tematikken nærmere. Hensikten er å kartlegge hva som er motivasjonen for gjenbruk blant en rekke aktører, hvordan innsatsen i tidligfasen kan påvirke beslutningen om å bevare eller rive, og avslutningsvis kartlegge noen tiltak som bør iverksettes knyttet til å gjøre gjenbruk mer attraktivt for eiendomsaktører.

Når bygg- og eiendomssektoren nå går en ny fremtid i møte vil det ikke bare kreve en kompetanseøkning blant utviklere, men også at den kompetansen og erfaringen som ligger i bransjen blir synliggjort og overføres. Mange aktører ser fordelen med å gå foran i utviklingen, og det er gjennomført mange gode gjenbruksprosjekter de siste årene. Disse utviklerne besitter mye nyttig erfaring og kunnskap, og denne informasjonen vil kunne være til nyttig for alle som arbeider med eiendoms- eller byutvikling. Vår hensikt med denne oppgaven er nettopp dette – å utvikle kunnskap som for det første vil kunne representere et relevant bidrag til forskning som foreligger på området, og samtidig sikre kunnskapsoverføring og slik bidra til en kompetanseøkning i bransjen. Det er et mål at denne oppgaven skal gi ny og utvidet innsikt i hvordan eiendomsutviklere vurderer gjenbruksprosjekter og hva fremgangsmåten er knyttet til å danne seg et beslutningsgrunnlag. Det finnes begrenset forskning på tema, og det har derfor vært en hensikt å «kartlegge terrenget», for å undersøke hvor det ligger behov for ytterligere forskning. Problemstillingene har således et eksplorerende preg. For å realisere våre ambisjoner med oppgaven ble det først gjennomført en litteraturstudie, hvor relevant teori om temaet ble kartlagt. Denne teorien ble så benyttet som betraktningsspektiv i en kvalitativ undersøkelse. For å besvare oppgavens problemstillinger ble det i alt utført syv dybdeintervjuer med eiendomsutviklingsaktører som alle har vesentlig mye erfaring med gjenbruk.

### **1.3 Problemstillinger**

Med utgangspunkt i situasjonen beskrevet innledningsvis, er følgende problemstillinger for studien utarbeidet:

***Hva er motivasjonsfaktorene for gjenbruk i utviklingsprosjekter?***

Formålet er her å undersøke hva som motiverer og driver aktører til å gjennomføre prosjekter med gjenbruk. Ser aktørene en langsiktig eller kortsiktig gevinst ved gjenbruk, eventuelt hvordan?

***Hvor legges fokus og innsats i tidligfase ved gjenbruksprosjekter, og hva er avgjørende for beslutning om gjennomføring?***

Ved å ta utgangspunkt i tidligfasen av eiendomsutvikling, vil det søkes svar på hvor i prosessen de største utfordringene og mulighetene ligger, og hvordan disse påvirker beslutningen mellom å rive eller å bevare hele eller deler av et bygg. Hva er de kritiske punktene, og hvilken innsats legger aktørene i disse?

***Hvilke tiltak bør iverksettes for å gjøre gjenbruk mer attraktivt for eiendomsutviklere?***

Avslutningsvis søkes det å utarbeide forslag til tiltak som kan gjøre gjenbruk mer tiltrekkende og mindre utfordrende. Hva kan gjøres for å tilrettelegge for at andre skal velge gjenbruk over rivning?

## 1.4 Avgrensning og begrepsavklaringer

Masteroppgaven har et omfang på 30 x 2 studiepoeng, og en tidsramme på 20 uker. Gjenbruk som tematisk område er svært omfattende og det er mange mulige innfallsvinkler. Det har derfor vært nødvendig å gjøre en rekke avgrensninger slik at oppgaven skulle være håndterbar. Disse avgrensningene vil det videre bli redegjort for. Sentrale begreper i oppgaven vil også avklares – slik at leseren har forståelse for betydningen av disse.

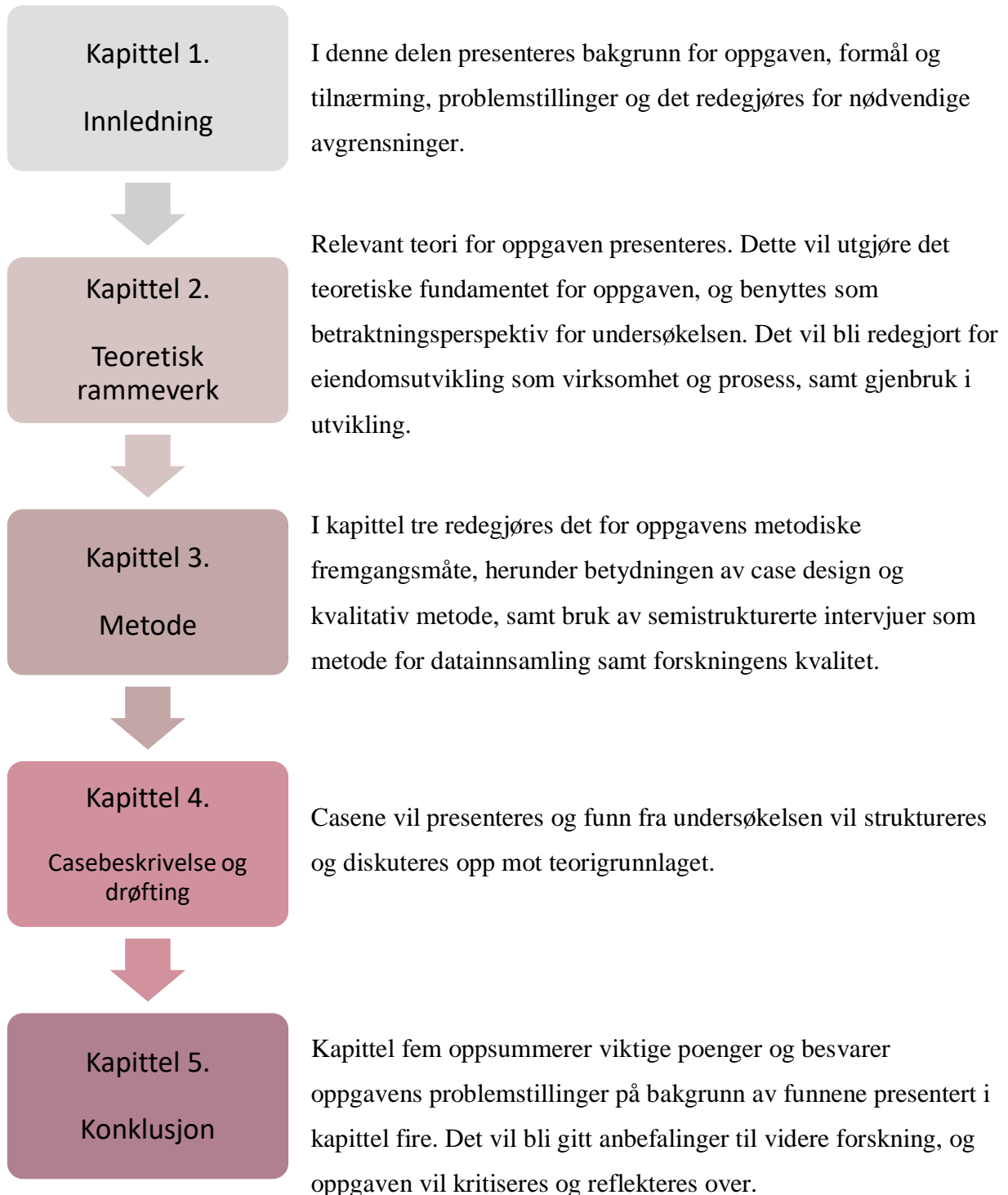
Tematikken for oppgaven er *gjenbruk* i eiendomsutviklingsbransjen, og det er derfor først og fremst hensiktsmessig å avklare hva som legges i dette begrepet. Begrepet må avgrenses opp mot gjenvinning. Gjenbruk forstås i denne oppgaven som «ombruk» slik det er definert av Statsbygg (2002, s. 9): “*Ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form*”. Gjenvinning forstås derimot som at et produkt tas fra hverandre og blir til avfall som benyttes som råstoff i produksjon av nye produkter. Gjenbruksbegrepet vil bli ytterligere redegjort for i punkt 2.2.1.

Eiendomsutvikling er en omfattende prosess, og inkluderer alt fra planlegging, gjennomføring og salg eller forvaltning. I denne oppgaven vil fokus være på tidlig fase av prosjektutviklingen, hvor det avgjøres hvorvidt et prosjekt skal gjennomføres og eventuelt hvordan. Casene som studeres i avhandlingen er private aktører innenfor eiendomsutvikling. Problemstillingen betinger at aktørene har gjennomført prosjekter med gjenbruk, gjerne i utstrakt grad. Det har også vært en forutsetning at prosjektene ikke strekker seg betraktelig tilbake i tid, dette for å sikre at innsamlet data er dagsaktuelt. Oppgaven er geografisk avgrenset ved at utvalget av aktører operer i Osloregionen<sup>3</sup>. Dette gjør data mer sammenlignbart da aktørene praktiserer eiendomsutvikling under omtrent like forutsetninger med tanke på blant annet lovverk, saksbehandling og marked. Et utvidet fokus ville imidlertid kunne gitt interessante funn med tanke på regionale forskjeller, men oppgavens tidsbegrensning gjør dette umulig. Utvalget er videre plukket ut på bakgrunn av deres posisjon i markedet. Aktørene har alle vært i markedet lenge, de oppleves som solide og de er av en viss størrelse.

---

<sup>3</sup> Osloregionen inkluderer Oslo kommune, hele Akershus fylke og flere kommuner i fylkene Buskerud, Oppland, Vestfold og Østfold.

## 1.5 Oppgavens struktur og oppbygning



## 2. Teoretisk rammeverk

I følgende kapittel skal det redegjøres for teori som er relevant for studiens tema, og som er nødvendig for å kunne besvare oppgavens problemstillinger. Første del av kapittelet vil ta for seg eiendomsutvikling som fagfelt. Dette innebærer både en beskrivelse av eiendomsutvikling som virksomhet, handling og aktivitet, samt en redegjørelse for hvilke trinn som vanligvis følges i en tradisjonell eiendomsutviklingsprosess. Dette danner grunnlag for andre del av kapittelet som handler om gjenbruk i utviklingsprosjekter. Her vil det gjøres rede for hva begrepet «gjenbruk» innebærer, motivasjonsfaktorer for gjenbruk og avslutningsvis hvordan prosessen i slike prosjekter skiller seg fra den tradisjonelle eiendomsutviklingsprosessen.

### 2.1 Eiendomsutvikling

*«Development is a complex and creative function that, at its best, displays great vision and, at its worst, enormous greed» (Geltner et al., 2014, s. 24)*

De siste tiårene har eiendomsutvikling som virksomhet vokst frem som en sterk pådriver i byutviklingen gjennom privatinitierte byggeprosjekter<sup>4</sup> (Børrud og Røsnes, 2016). Dette har medført en økt profesjonalisering av bransjen og eiendomsutviklere som før ble ansett for å være «kortsiktige spekulanter», er nå anerkjent som viktige aktører og deltakere i byplanleggingen (Børrud, 2005, s. 76). Eiendomsutvikling bidrar i dag til den stadige rekonstruksjonen av det bygde miljø – i tråd med samfunnets behov. Arealene vi lever, jobber og utfolder oss i dukker ikke opp av seg selv. Noen må initiere, overveie oppføringen, forvalte og senere gjenbruke eller revitalisere disse arealene (Miles et al., 2007, s. 3). Behovet for slik utvikling er konstant fordi befolkning, teknologi og preferanser er i stadig endring.

Leikvam og Olsson (2014, s. 16) definerer eiendomsutvikling på følgende måte:

*«Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning».*

---

<sup>4</sup> Børrud og Røsnes (2016) omtaler dette som en prosjektbasert byutvikling. Dette kan forstås som en motsats til en planstyrt byutvikling, hvor man er avhengig av en overordnet plan som sikrer sammenhengen mellom prosjektene og utbygging av nødvendig infrastruktur før prosjektene utvikles

Denne definisjonen inneholder imidlertid noen viktige poeng som det er hensiktsmessig å utdype nærmere. Når det heter at eiendomsutvikling innebærer å «*transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen....*», betinger dette en form for endring. Denne endringen kan gjelde både ubebygd og bebygd areal (Leikvam og Olsson, 2014, s. 17). Eiendomsutvikling kan innebære å oppføre et helt nytt fysisk byggverk på et tomt areal, men det kan like så fremt være å oppgradere en eksisterende bebyggelse.

Ness og Øyasæter (2018, s. 11) har formulert en lignende definisjon. De beskriver eiendomsutvikling på følgende måte: «*å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet gjennom konseptutvikling, regulering og utbygging for salg eller utleie*». Denne definisjonen har mange likhetstrekk med Leikvam og Olsson (2014) sin definisjon, i den forstand at det er snakk om en transformasjon av enten bebygd eller ubebygd areal. I henhold til denne definisjonen vil imidlertid transformasjonen måtte innebære et skifte av arealformål.

Leikvam og Olsson (2014, s. 17) argumenterer med at det ikke er typen transformasjon som er avgjørende for hvorvidt det kan defineres som eiendomsutvikling, men heller at endringen generer verdiskapning jf. - «*....slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning*». Slik vil det for eksempel ikke være en forutsetning om verken økning i volum, eller endring av arealformål. Et kontorbygg som ombygges, kan ha samme totalareal og arealformål etter utvikling, men eksempelvis kan ny organisasjon og struktur i bygget gi grunnlag for høyere avkastning.

For at en transformasjon skal kunne klassifiseres som eiendomsutvikling må altså drivkraften bak være *verdiskapning*. I følge Leikvam og Olsson (2014, s. 16) skjer slik verdiskapning normalt i form av økt økonomisk verdi eller samfunnsmessig nytte. Begrepet eiendomsutvikling benyttes i størst grad som henvisning til en kommersielt drevet aktivitet, praktisert av private aktører. Den private aktør vil ha som målsetting å maksimere sin profitt, og samtidig minimere risiko, tids- og ressursforbruk (Miles et al., 2007, s. 40).

Grovt forklart er eiendomsutvikling prosjekter. Disse prosjektene starter med en idé, og kan sies å være ferdig når brukere – leietakere eller kjøpere overtar og tar i bruk det ferdigutviklede bygget som utvikleren har satt i stand (Miles et al., 2007, s. 5). Det å skulle transformere en idé til virkelighet, og sikre at potensialet er realisert er svært komplekst, og



krever en bred kompetanse. Leikvam og Olsson (2014, s. 17) hevder at de viktigste elementene i en eiendomsutvikling ikke nødvendigvis er arealet eller bygget i seg selv, men i stor grad kompetansen og kapasiteten som legges inn i prosjektet.

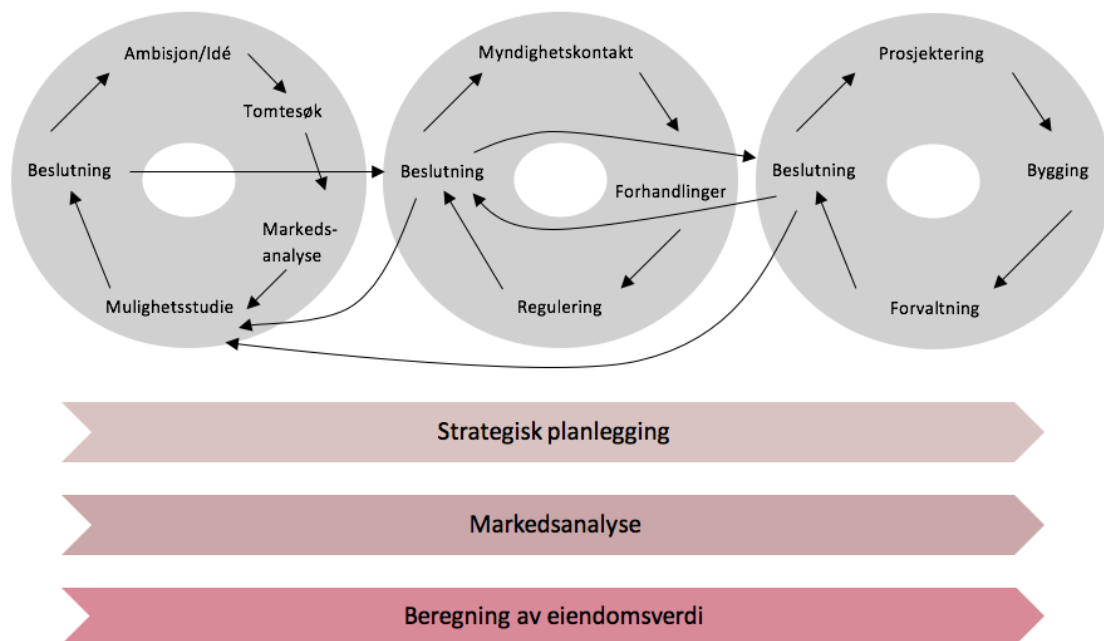
Produktet av en eiendomsutviklingsprosess – et nytt eller transformert prosjekt – er for det første resultatet av en koordinert innsats fra mange allierte profesjoner. Eiendomsutvikling skjer sjeldent uten finansiell støtte, og det er ofte nødvendig å forhandle seg frem til en rekke avtaler med flere finansielle spillere. Først da kan fysisk bygging igangsettes, som igjen involverer en triade av aktører - blant annet arkitekter, byggere, ingeniører m.fl. Både før, underveis og etter prosessen må utvikleren samarbeide med offentlig sektor i forbindelse med godkjenninger, krav, infrastruktur osv. I tillegg er det blitt svært normalt at befolkningen ønsker å involvere seg i prosessen, ytre sin mening og bli hørt. Tiden som må avsettes til dette må medberegnes i prosessen. Til slutt vil salg eller utleie av areal til beregnet eller høyere pris være handlingen som rettferdiggjør prosjektet. Dette krever gjerne ekspertise fra markedsførere, grafiske designere, selgere, advokater m.fl. Som eiendomsutvikler skal du sikre at alle disse elementene og flere, er fullført i tide, utført riktig og at alt holder seg innenfor budsjett (Miles et al., 2007, s. 5).

Miles et al. (2007, s. 8) sammenligner en eiendomsutvikler med en filmregissør og viser til hvordan en utvikler må rekruttere nødvendige talenter for å nå sine målsettinger, for deretter å ta ansvar for å administrere og motivere disse individene for å sikre suksess i et prosjekt. Det er derfor nødvendig for utvikleren å ha et godt oversiktsbilde, og litt kunnskap om alt – blant annet fremtidige markeder, markedsføring, urbane vekstmønstre, juridiske forutsetninger og krav, lokale reglementer og forhold, offentlig politikk, kontraktsforhandlinger, bygningsdesign og arkitektur, sted- og tomteutvikling, konstruksjonsteknikker, miljøspørsmål, infrastruktur, finansiering, risikokontroll og tidsstyring (Miles et al., 2007 s. 5)

### 2.1.1 Eiendomsutviklingsprosessen

Fra et prosjekts idéutvikling til endelig ferdigstillelse er det en sekvens av faser som utviklere vanligvis følger, og som er typiske for eiendomsutviklingsprosjekter. Ulike forfattere har skissert denne fasemodellen på noe ulike måter, men den grunnleggende basen i disse er stort sett den samme. Leikvam og Olsson (2014, s. 24) har utarbeidet en fasemodell<sup>5</sup>, og det er denne fasemodellen som vil bli lagt til grunn videre i oppgaven. Det er likevel hensiktsmessig å nevne at Røsnes og Kristoffersen (2014) har en relativt lik modell i sin lærebok. Leikvam og Olsson (2014) peker på at de to ikke er vesentlig ulike.

Begrepet fasemodell antyder at dette er en strukturert og lineær prosess. Dette er imidlertid ikke fullt ut tilfellet (Leikvam og Olsson, 2014, s. 23). Eiendomsutviklingsprosessen er dynamisk i sin karakter, og har klare iterative trekk. Eiendomsutviklingsprosessen, og dens dynamiske karakter er illustrert i Figur 1.



Figur 1: Eiendomsutviklingsprosessen (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

<sup>5</sup> Leikvam & Olsson (2014) baserer denne fasemodellen på en modell tidligere utarbeidet av Tor Medalen.

Som figuren ovenfor illustrerer består utviklingsprosessen av tre hovedfaser – henholdsvis tidligfase, reguleringsfase og gjennomføringsfase. Disse følger normalt etter hverandre, men det er iterasjoner både mellom og innenfor de enkelte fasene. Det er kontinuerlig behov for å etterprøve alle steg, og utføre gjentatte analyser og vurderinger. I tillegg pågår det en rekke støtteprosesser i hele forløpet. De tre hovedfasene består igjen av en rekke delfaser. De ulike fasene vil utredes grundig i punkt 2.3. Først vil det imidlertid redegjøres for usikkerhet i utviklingsprosjekter og begrepet gjenbruk vil bli trukket inn i diskursen. Dette danner grunnlaget for å kunne forstå hvordan prosessen påvirkes når utvikling skjer med utgangspunkt i eksisterende bebyggelse.

### **2.1.2 Usikkerhet og risiko**

Når eiendomsutviklingsprosessen omtales som dynamisk, innebærer det at den nesten alltid vil inneholde endringer i større eller mindre omfang (Leikvam og Olsson, 2014, s. 23). Ofte vil de opprinnelige rammebetingelsene som gjaldt da prosjektet ble besluttet forandre seg, og det vil være avgjørende at utvikler forstår denne dynamikken, evner å forutse og respondere til endringer og kontinuerlig tilpasse prosjektet deretter.

Disse stadige endringene representerer *usikkerhet* eller *risiko* for prosjektutvikler. Børrud og Røsnes (2016, s. 234) forklarer det som at kunnskapen og innsikten som er nødvendig for å oppnå visshet om utfallet av beslutninger som må fattes i løpet av prosjektutviklingen ikke er tilstrekkelig. Usikkerhet kan således beskrives som differansen mellom den informasjonen man trenger for å ta en sikker avgjørelse, og den informasjonen som er tilgjengelig. I prosjektutvikling vil de aller fleste avgjørelser, og utfall av ulike gjøremål være heftet med usikkerhet. Usikkerhetsvurdering og –håndtering er dermed sentralt gjennom utviklingsprosessen.

Austeng et al. (2005, s. 20) skiller mellom to typer usikkerhet. Vi har for det første usikkerhet som skyldes mangel på kunnskap, viten eller oversikt – altså usikkerhet knyttet til planleggingen og de involverte personene. Slik type usikkerhet er mer påvirkbar og kan reduseres ved å skaffe seg mer viten, for eksempel gjennom undersøkelser. Den andre typen usikkerhet skyldes at verden er i forandring – altså usikkerhet knyttet til variasjoner av objektet eller omgivelsene. Denne form for usikkerhet vil ikke i like stor grad kunne påvirkes, men det vil være viktig å skaffe seg en oversikt, slik at man kan stille forberedt til det som måtte komme.

Austeng et al. (2005, s. 21) poengterer at årsakene til usikkerhet er mangfoldige, men legger frem seks hovedgrupper:

- Verden er i stadig forandring
- Ny fremtid
- Uforutsigbar natur
- Feiltolking av eller mangel på fakta
- Probabilistisk versus possibilistisk tenkemåte (søker etter det sannsynlige og overser det “utenkelige”)
- Grunnforutsetningene er beheftet med feil

Det kan også skilles mellom systematisk og usystematisk usikkerhet. Austeng et al. (2005) definerer systematisk usikkerhet som forhold som påvirker flere prosjekter i et program eller en portefølje samtidig. Dette vil være usikkerhet som er ekstern for bedriften og knyttet til markedet, for eksempel svingninger i priser eller entreprisestnader o.l. Usystematisk usikkerhet beskrives derimot som forhold som påvirker et enkelt prosjekt eller selskap, og som sannsynligvis ikke vil opptre i andre prosjekter eller selskaper.

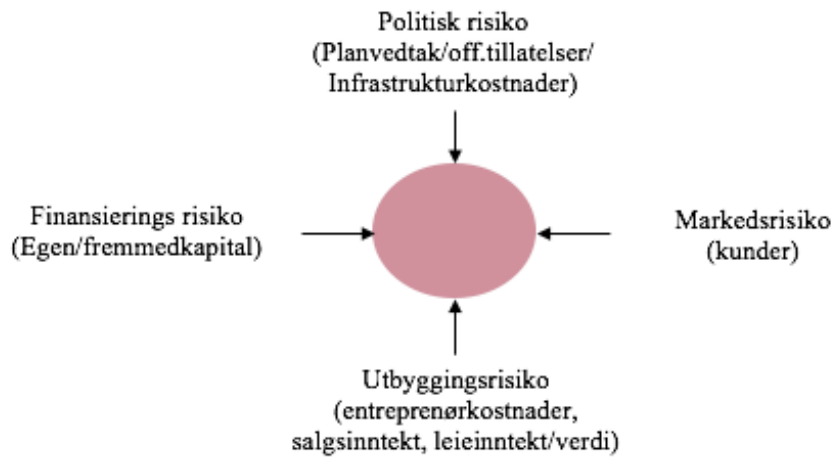
En sentral del av utviklingsprosessen er å oppdage og reagere på ulike typer usikkerhet. Underveis i prosessen må utvikleren kontinuerlig vurdere risikoen for at prosjektet ikke vil kunne gi et tilfredsstillende resultat, eller for at det mislykkes (Børrud og Røsnes, 2016, s. 232). Det er behov for å etterprøve alle steg i prosessen og sjekke at disse fremdeles leder frem til målet eller om status tilsier at det er nødvendig å revidere prosess eller mål. I enkelte situasjoner vil det være nødvendig å vurdere plan B eller prosjektavvikling. Usikkerhetsgrad

vil variere for hvert prosjekt og for de ulike fasene. Imidlertid er det i de tidligste fasene usikkerheten er størst og informasjonsgrunnlaget mest begrenset, samtidig som det er på dette tidspunktet de største avgjørelsene skal tas, og hvor muligheten for påvirkning er størst (Samset, 2007, s. 1).

Usikkerheten vil som regel være størst når prosjektidé unnfanges, men etter hvert som man skaffer seg relevant og nødvendig informasjon vil den gradvis avta. I gjennomføringsfasen er usikkerheten på et minimum (Samset, 2007, s. 10). I de tidligste fasene kan videre justeringer og forandringer stort sett gjøres uten betydningsfulle konsekvenser. Etterhvert som prosjektet utvikler seg vil man imidlertid stadig bli mer «låst» og det vil bli både mer kostands-, tids-, og kapasitetskrevenende å gjøre vesentlige endringer. Det er altså i tidlig fase påvirkningsmulighetene er størst, og dette gjelder også muligheten for å påvirke gevinst og tap. Det er derfor vanlig at det legges mye ressurser i den tidlige fasen av prosjektet.

Usikkerhet og risiko er begreper som i stor grad benyttes om hverandre, men risiko defineres gjerne som «*sannsynligheten for at en hendelse skal inntreffe, multiplisert med konsekvensen av hendelsen*» (Leikvam og Olsson, 2014, s. 126). Det er imidlertid vanlig å forbinde risiko kun med potensielle negative konsekvenser, noe som er misvisende. Utfallet av en sak kan også bli bedre enn det resultatet man på forhånd har konstruert eller kalkulert, og da sier man gjerne at det oppstår *muligheter* (Børrud og Røsnes, 2016, s. 235). Således går risikostyring- og håndtering ut på å redusere sannsynligheten og konsekvensen av uheldige hendelser, og øke sannsynligheten og konsekvensen av ønskede, positive hendelser (Leikvam og Olsson, 2014, s. 126). Utviklere er villige til å ta risiko fordi høyere risiko vil kunne gi mer avkastning enn minimal risiko. En utvikler som for eksempel kjøper en uregulert tomt med ønske om å bygge bolig, tar høy risiko knyttet til usikkerhet rundt planmyndighetenes behandling av reguleringsforslaget. Kjøpsprisen for tomten vil da være lav, og dersom utvikler får den omregulert vil dette gi høy gevinst. En ferdig regulert tomt ville på sin side vært mindre risikofyllt, ha betydelig høyere kjøpspris og begrenset mulighet for gevinst.

Oppsummert kan vi si at forståelse, kartlegging og håndtering av usikkerhets- og risikobilde står sentralt i eiendomsutvikling, og det vil kunne være avgjørende for hvorvidt et prosjekt er gjennomførbart eller ikke. Ness og Øyasæter (2018) deler risiko inn i fire hovedkategorier: Politisk risiko, Utbyggingsrisiko, Markedsrisiko og Finansieringsrisiko. Disse er illustrert i figur 2.



Figur 2: Risikogrupper (Ness og Øyasæter, 2018, s. 20)

## 2.2 Gjenbruk i eiendomsutvikling

### 2.2.1 Gjenbruk som begrep

Hva begrepet gjenbruk innebærer kan synes selvforklarende – noe brukes om igjen. Det er imidlertid et omfattende begrep, og det kan være nødvendig med en begrepsavklaring. Statsbygg (2002, s. 9) definerer gjenbruk som «*nyttiggjøring av materialer og andre restprodukter ved ombruk eller materialgjenvinning*». Her brukes med andre ord begrepet gjenbruk som samlebetegnelse for både ombruk og gjenvinning. Disse to begrepene defineres på følgende måte:

**Ombruk:** «*Ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form*»

**Gjenvinning:** «*Utnyttelse av avfall slik at materialet beholdes helt eller delvis. Ved direkte materialgjenvinning brukes avfallet som råstoff for tilsvarende produkter. Ved indirekte materialgjenvinning omdannes avfallet til andre typer produkter*»

Det er den førstnevnte formen for gjenbruk – *ombruk*, som vil bli behandlet i oppgaven, og gjenvinning vil således ikke være en del av den videre drøftelsen.

I eiendomsutvikling vil gjenbruk innebære at et bygg i sin *helhet* eller *deler* av bygget består og brukes på nytt i utvikling. Douglas (2006) definerer det på følgende måte:

«*Any work to a building over and above maintenance to change its capacity, function or performance*», det vil si: «*any intervention to adjust, reuse, or upgrade a building to suit new conditions or requirements*»

I lys av denne definisjonen vil gjenbruk kunne forstås som alle tiltak eller arbeid på et bygg som endrer dens kapasitet, funksjon eller egnethet, med unntak av normalt vedlikehold. En slik definisjon legger ingen begrensninger på hvor mye eller hvor lite som må brukes på nytt for at det skal kunne betegnes som gjenbruk. Således vil dette omfatte mange ulike former og grader av gjenbruk.

Gjenbruk kan på en side være at bygget i sin helhet bevares, men at det kun gjøres oppgraderinger av bygningsmassen for å sette den i bedre stand. I motsatt fall kan store deler av bygningsmassen anses som uegnet for gjenbruk, og et eksempel kan være at kun bæresystemene bevares og benyttes i ny utvikling. Arge og Landstad (2002) peker på at ulike

bygningsskall har ulike levetider, og det vil således variere i stor grad hva som anses som hensiktsmessig å gjenbruke. Enkelte komponenter kan ha nådd sitt modningspunkt, og det vil kunne være nødvendig å skifte de ut. Dette kan gjelde bygningskroppen, tekniske installasjoner eller innredning. Et annet tilfelle kan være at bygget lenger ikke er funksjonelt, for eksempel ved at utforming eller nye krav gjør bygget uegnet til den bruken det i utgangspunktet ble lagt til rette for. Det vil da blant annet kunne være aktuelt å ivareta bygningskall og tekniske installasjoner, men endre byggets indre struktur og organisering. Dersom det er behov for økt kapasitet, vil for eksempel tilbygg eller påbygg på eksisterende bebyggelse også falle inn under definisjonen.

For at et arbeid skal kunne defineres som gjenbruk i denne sammenheng, er det videre ikke et krav om endring av bruk. I så måte kan for eksempel et kontorbygg gjenbrukes og bruken videreføres, enten i samme form – bare oppgradert eller modernisert, eller ved at deler av bygningsstrukturen erstattes. På samme måte kan kontorbygget gjenbrukes og for eksempel konverteres til bolig.

Nedenfor vises et eksempel på et prosjekt med stor grad av gjenbruk, hvor bygningsmassen i sin helhet ble bevart. Bildene viser Urbygningen på NMBU etter rehabilitering utført av Statsbygg. I dag fremstår Urbygningen slik den så ut som ny i 1901, samtidig som den har nå fått høy teknisk standard og tilfredsstillende alle dagens krav til tilgjengelighet og inneklima (Statsbygg, 2017).



*Bilde 3: Urbygningen, Eksteriør (Statsbygg, 2017)*





*Bilde 4: Urbygningen, korridor (Statsbygg, 2017) Bilde 5: Urbygningen, gelenderutsmykning (Statsbygg, 2017)*



*Bilde 6: Dronning Mauds gate 10 (Aase, udatert)*

Bilde 6 illustrerer et planlagt prosjekt i Dronning Mauds gate 10 hvor en mindre del av bygningsmassen bevares. Kontorbygget fra 1968 skal gjennomgå en total rehabilitering. Hele toppetasjen er planlagt revet, for å gjøre plass til 3,5 nye etasjer. I tillegg skal alt innvendig og hele fasaden fornyes (Aase, udatert).

Det er mange ulike måter å drive gjenbruk på, og de nevnte eksemplene er kun ment å illustrere bredden i begrepet. Douglas (2006) viser til at det eksisterer mange ulike termer som beskriver former for gjenbruk, blant annet renovering, rehabilitering, ombygging, restaurering, oppgradering, konvertering, modernisering, transformasjon. Douglas (2006) hevder videre at det er stor forvirring rundt bruken av disse begrepene, og at flere av de i stor grad er sammenfallende. For å oppklare er noen av de mest sentrale begrepene definert i vedlegg 1.

I lys av begrepet eiendomsutvikling slik det ble definert i punkt 2.1, vil gjenbruk oppsummert kunne sies å være å utføre en form for *endring* av areal, ved å benytte *hele eller deler* av en bygningsstruktur i sin *opprinnelige* form, og med *verdiøkning* som hensikt.

### **2.2.2 Gjenbruk – hvorfor?**

Vår eksisterende bygningsmasse inkluderer et bredt spekter av bygninger – alt fra historisk verdifulle bygg omfattet av vern, til bygg som kanskje ikke anses som viktige i seg selv, men som bidrar til karakteren i et område. Fortettingspolitikk og mangel på areal gjør at eksisterende bebyggelse, omfattet av vern eller ikke, burde representere en viktig ressurs i eiendomsutviklingen gjennom mulighetene for gjenbruk og endring. Særlig aktuelt er dette der bygningsmasse ikke lenger benyttes til sitt opprinnelige formål, og blir liggende tomt eller med ineffektivt bruk (Holm, 2015, s. 31). I mange tilfeller anses imidlertid rivning og ny bebyggelse som et enklere alternativ for utvikling fremfor å ta utgangspunkt i eksisterende bygg, samtidig som det virker å eksistere en oppfatning blant eiendomsutviklingsaktører at gjenbruksprosjekter ikke er økonomisk levedyktig. Resultatet er dermed ofte at eksisterende bebyggelse rives og erstattes av ny struktur.

Argumentene for å bruke den eksisterende bebyggelsen på nytt - i et samfunnsøkonomisk perspektiv, er mangfoldige og komplekse. Fordelene strekker seg fra bebyggelsens immaterielle verdi for samfunnet som kultur- og identitetsbærere, til målbare miljømessige og økonomiske gevinster. Potensialet og verdien ved gjenbruk i eiendomsbransjen er for lengst

anerkjent som viktig for å sikre en bærekraftig utvikling<sup>6</sup>. De siste årene har det blitt utarbeidet en mengde litteratur, studier og rapporter som viser til verdien den eksisterende bebyggelsen har i en bærekraftig samfunnsutvikling. Artikler fra blant annet Grønn Byggallianse (2016), Børrud (2014) og Holm (2016) er gode eksempler på dette.

Til tross for at gjenbruk gir samfunnsøkonomiske gevinster til fordel for fellesskapet, peker blant annet Holm (2015) på at dette ikke nødvendigvis er sammenfallende med kortsiktig, privatøkonomisk lønnsomhet. Profesjonelle eiendomsutviklere betraktes for å ha en profittmaksimerende atferd, og verdiskapning er som tidligere nevnt den hovedsakelige drivkraften bak eiendomsutvikling som virksomhet. I prosjektutvikling vil følgelig utvikler ha fokus på den verdiskapning som tilfaller vedkommende selv, noe som medvirker til den oppfatning at gjenbruksprosjekter er mindre attraktive som investeringsobjekt (Holm, 2015, s. 46).

Også Douglas (2006) peker på økonomisk levedyktighet som et kriterium for gjennomføring av gjenbruksprosjekter. Eiendomsutvikleren er således nødt til å se en mulig realiserbar gevinst ved utvikling av eiendommen, og vi kan omtale dette som et ønske om å maksimere grunnrenten (Børrud og Røsnes, 2016, s. 81). George (1886, s. 168) definerer grunnrente eller «jordrente» som «*den del af produktet, der tilfaller ejerne af jord eller andre naturfordele i kraft af deres ejendomsret*». Med andre ord kan grunnrenten forstås som den økonomiske gevinsten man kan få ved å eie land (Børrud og Røsnes, 2016 s. 82; Brekke 1998). Denne grunnrenten kan videre sies å avhenge av hva grunnen brukes til, inklusiv bygningsverdien på det som står der, hvilken lokalisering arealet har, og hvor stor etterspørsel det er etter det som arealet brukes til (Børrud, 2005, s. 82). Særlig viktig for utviklere vil imidlertid det såkalte *grunnrenteavviket* være. Det kan beskrives som differansen mellom en eiendoms aktuelle grunnrente og det uutnyttede grunnrentepotensialet i eiendommen (Børrud og Røsnes, 2016, s. 82-83). Med andre ord - forskjellen mellom verdien en eiendom har og hva eiendommen kan bli verdt - «høyeste og beste mulige utnyttelse». I følge Geltner et al.(2014, s. 65) vil det si når eiendommen brukes på den måten som er mest produktiv for den spesielle lokasjonen. Produktivitet forstås i denne sammenheng som netto differanse mellom verdien som blir produsert på eiendommen og produksjonskostnader. Grunnrenteavviket hviler på to

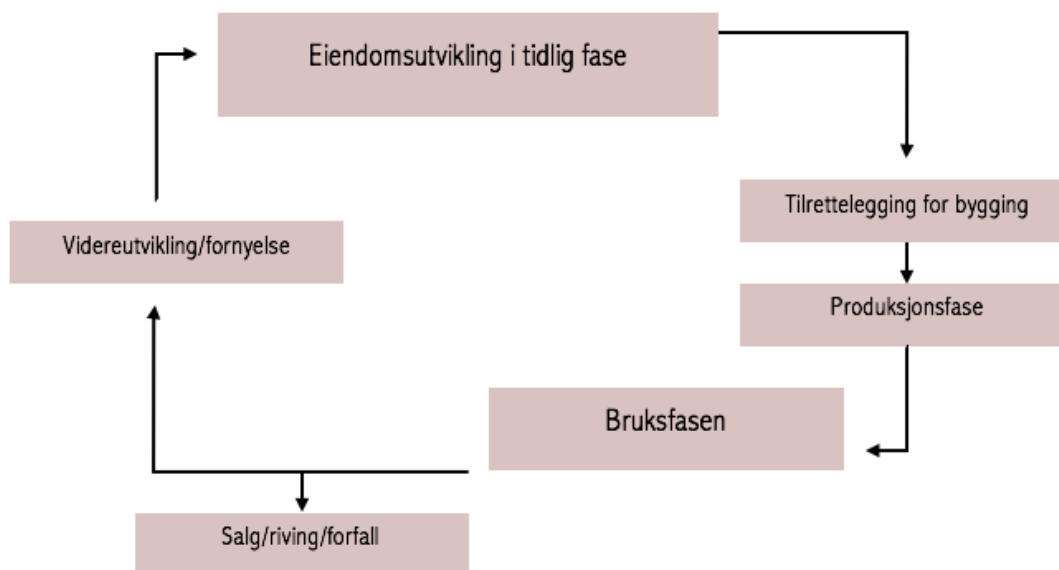
---

<sup>6</sup> Det er viktig å bemerke at bærekraftig utvikling ikke kun omfatter miljømessige mål, men også økonomiske og sosiale (FN-sambandet udatert).

forutsetninger. Det ene er fravær av investeringer som skal til for å holde grunnrenten oppe. Den andre er en forestilling om at en «høyeste og beste bruk» er mulig.

For profesjonelle eiendomsutviklere er drivkraften for å investere altså gitt av muligheten for verdistigning ved en bedre utnyttelse av eiendommen, og hvor utnyttelsen kan generere en høyere avkastning på kapitalinnsatsen (Børrud, 2005; Clark, 1987). Ved utvikling av eksisterende bebyggelse vil dette typisk vise seg der hvor utvikler anser eksisterende formål eller kapasitet som dårlig egnet og lite lønnsomt, og dermed utløses motivasjon om å endre formål og maksimere utnyttelsen innenfor ønsket formål.

En eiendom gjennomgår ulike faser, og i disse ulike fasene har eiendommen ulik verdi, og bidrar dermed også på ulik måte til eierens økonomi (Totland og Kristoffersen, 2012, s. 9). Dette omtales som en eiendoms verdikjede.



Figur 3: Eiendommers verdikjede (Totland og Kristoffersen, 2012, s. 9)

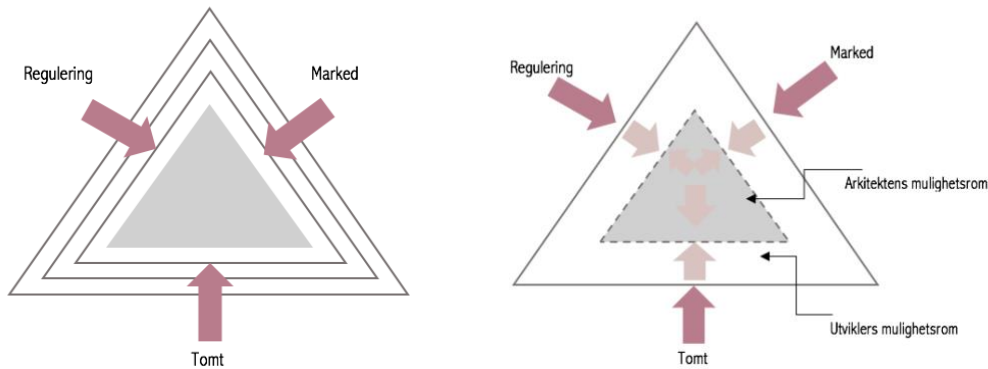
Første fase i verdikjeden representerer initiativtakingen og tidligfasearbeidet når et prosjekt skal igangsettes. Neste fase er tilrettelegging for bygging, og deretter kommer produksjonsfasen. Etter dette er det bruksfasen, hvor noen må forvalte, drifte og vedlikeholde

eiendommen (Totland og Kristoffersen, 2012 s. 9). Over tid vil imidlertid bruken føre til forringet tilstand, og etterhvert vil eiendommen falle i verdi og ha en lite lønnsom utnyttelse. Det vil på dette tidspunktet tas stilling til hvorvidt det er aktuelt med videreutvikling eller fornyelse av eiendommen, eventuelt om den skal selges, rives eller forfalle. Det er med andre ord gjerne når en eiendom har nådd enden av verdikjeden at potensialet for gjenbruk oppstår, og utvikler vil her eventuelt vurdere ulike former eller grader av gjenbruk. Dersom utvikler regner med at eiendommen har potensialet for en høyere og bedre utnyttelse, som vil gi høyere avkastning på kapitalinnsatsen enn rivning og nybygg, vil dette representere en fase hvor man igjen kan gå i kontakt med første ledd i verdikjeden.

Mulig utnyttelse av eiendommen er imidlertid ikke ubegrenset, men gitt av et mulighetsrom som begrenses av *reguleringer, markedsmuligheter* og *tomtens beskaffenhet* (Børrud og Røsnes, 2016, s. 109). Jo større begrensninger hver av disse gir, desto mindre rom for utviklingsmuligheter med sikte på høyest og beste mulige utnyttelse – med andre ord et mindre grunnrenteavvik.

Begrensninger knyttet til *tomtens beskaffenhet* avhenger av det aktuelle utviklingsarealets egenskaper, men også egenskaper ved tilgrensede områder slik de kommer til uttrykk i topografi og bystruktur. Videre er et prosjekts *markedsmuligheter* avgjørende for om prosjektet kan gjennomføres, da det legger økonomisk-finansielle forutsetninger. Dette avhenger av forholdet mellom tilbud og etterspørsel, eller med andre ord om det er et marked for det som er tenkt utviklet. *Regulering* vil også være med å definere mulighetsrommet som utvikler må forholde seg til. Planmyndigheter og andre myndigheters føringer i form av policyer, strategiske planer og reguleringer kan få avgjørende innvirkning på prosjektutviklingen (Børrud og Røsnes, 2016, s. 109-112). Børrud og Røsnes (2016, s. 111) oppsummerer dette på følgende måte: «for at det skal være mulig å iverksette prosjektet, må den romlige konteksten tillate at det utvikles et prosjekt som planmyndighetene vil kunne godkjenne, og som samtidig er økonomisk gjennomførbart».

I figur 4 fremstilles dette som en trekant, hvor de tre veggene – henholdsvis markedsmuligheter, reguleringer og tomtens beskaffenhet danner rommet av utviklingsmuligheter.



Figur 4: Prosjekters mulighetsrom (Børrud og Røsnes, 2016, s. 110)

Dette illustrerer godt utfordringene som gjør seg gjeldende knyttet til å skape kortsiktig privatøkonomisk lønnsomhet i gjenbruksprosjekter. I slike typer prosjekter vil mulighetsrommet ofte være betraktelig innskrenket, og dermed muligheten for å oppnå «høyeste og beste bruk». På reguleringssiden kan dette blant annet dreie seg om at hele eller deler av bebyggelsen er klassifisert som vernet, fredet eller verneverdig. Markedsmulighetene vil også kunne være innskrenket, da det kan være krevende å finne brukere til prosjekter av en unik karakter. Tomtens beskaffenhet vil naturligvis være utfordrende med tanke på at det må tas utgangspunkt i eksisterende bebyggelse. Dette kan svekke investeringslysten blant utviklere.

Selv om det imidlertid ikke nødvendigvis viser seg å være lønnsomt på kort sikt, hevder Holm (2015) at mange utviklere er villige til å se den langsiktige verdien av slike prosjekter.

Det å gjennomføre prosjekter som inkluderer gjenbruk er en måte å ta samfunnsansvar på. Samfunnsansvar (eller Corporate Social Responsibility – CRS på engelsk) innebærer å integrere sosiale og miljømessige hensyn i sin virksomhet, utover det som kreves av eksisterende lover og regler. Gjennom å ta samfunnsansvar kan utviklere oppnå goodwill både i befolkningen generelt og hos myndighetene (Leikvam og Olsson, 2014, s. 91), og et eiendomsutviklingsprosjekt kan påvirke en bedrifts profil og omdømme enten i positivt eller

negativ retning. Det ligger en slags prestisje i å ta samfunnsansvar, og det vil kunne fungere som en slags markedsføring for bedriften. Dette vil kunne legge bedre forutsetninger for utvikling i fremtiden, og således generere lønnsomhet på lang sikt. Holm (2018, s. 219) beskriver videre at mange aktører søker å skape seg et forsprang gjennom selv å innovere markedet. Ved å være innovativ og tidlig ute med produkter eller tjenester, får aktøren et forsprang som den kan kapitalisere på.

Dersom bygget eller bygningene som gjenbrukes er en del av en større områdeutvikling, vil også enkeltprosjekter som ikke oppleves som lønnsomme isolert sett kunne bidra til verdiøkning for området i sin helhet. Holm (2016, s. 7) peker på at steder der det er etablert aktiviteter med utgangspunkt i kulturarven virker tiltrekkende både på potensielt nye innbyggere, tilreisende og ikke minst næringsliv. Slik kan utgifter og eventuelle reduserte inntjener knyttet til det aktuelle prosjektet tjenes inn gjennom verdiøkningen som oppleves i det omkringliggende område, og utgiften oppfattes som mindre belastende enn de godene utvikler oppnår ved å utnytte gjenbruksverdien.

I denne sammenheng kan det skilles mellom resultatmål og siktemål (Børrud og Røsnes, 2016, s. 233). Børrud og Røsnes (2016, s. 233) definerer resultatmål som det målet «*man på forhånd konstruerer eller kalkulerer som mulig resultat når prosjektet en gang er gjennomført*». Dette kan beskrives som prosjektets kortsiktige mål, og knytter seg kun til ønsket resultat for det isolerte prosjektet. De fleste eiendomsutviklingsaktører vil ha som resultatmål å maksimalisere utbytte i det enkelte prosjekt. Siktemål defineres derimot som «*ønsket virkning utover et umiddelbart resultat*» (Børrud og Røsnes, 2016, s. 233), med andre ord langsiktige målsetninger utover det enkelte prosjekt.

### **2.3 Planleggingsmodell for gjenbruksprosjekter**

I denne avsluttende delen av litteraturstudiet vil det tas sikte på å redegjøre for eiendomsutviklingsprosessen og dens faser. Det vil tas utgangspunkt i modellen utarbeidet av Leikvam og Olsson (2014) som ble presentert under punkt 2.1.1, men den vil suppleres med ytterligere teori som anses som relevant. Eiendomsutviklingsprosessen, slik den er beskrevet i teorien er på mange måter tilpasset og basert på nybyggsprosjekter. Det vil si situasjoner hvor utvikler bygger opp og utvikler et byggverk på en «råtomt». Når utvikler tar utgangspunkt i eksisterende bebyggelse vil dette blant annet medføre andre rammebetingelser, krevende

usikkerhets- og risikomomenter og generelt andre utfordringer. Det vil således bare redegjøres for de deler av prosessen som er antatt å være relevant for gjenbruksprosjekter.

Fremstillingen har en overordnet tilnærming, og er på ingen måte utfyllende med tanke på kompleksiteten i en reell eiendomsutviklingsprosess. Den illustrerer imidlertid hovedtrekkene slik de normalt forløper i utviklingen av et prosjekt. Det er heller ikke en oppskrift på hvordan en prosess i praksis vil se ut, og hva utviklingsprosessen inneholder vil i stor grad avhenge av den som legger føringer for innholdet i modellen (Røsnes og Kristoffersen, 2009 s. 20). Som nevnt innledningsvis ligger fokuset i oppgaven på de planleggende fasene av utviklingen, og gjennomføringsfase er således utelatt fra den videre beskrivelsen.

### 2.3.1 Tidligfase



Figur 5: Tidligfase (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Den tidlige fasen av eiendomsutviklingen dreier seg om å avklare hva slags prosjekt som skal igangsettes. Hensikten er å gå fra idé eller ambisjon, til et kvalifisert valg om hva eiendommen skal benyttes til. Børrud og Røsnes (2016, s. 203) beskriver det som å kartlegge hvordan prosjektidéen «*kan gjennomføres økonomisk og organisatorisk (mulighetstrekantens ytre ramme)*», og videre hvordan «*tomten kan utvikles, og hvilke designkonsept som kan håndtere program og fysisk kontekst (mulighetstrekantens indre ramme)*»



## ***Ideutvikling og tomtesøk***

Alle prosjekter må være fundamentert i en idé, og ha klare og definerte mål, og dette er normalt noe som avklares som første steg i tidlig fase (Leikvam og Olsson, 2014, s. 28). Miles et al. (2015, s. 176) peker på at idéer kan oppstå på to ulike måter. Utvikler kan ha et *behov som søker løsning*, eller motsatt: en *løsning som søker behov*. Behov som søker løsninger vil for eksempel være tilfellet dersom en bedrift trenger nytt kontorlokale, eller en kommune har behov for en ny skole. Utvikler vil da måtte søke etter en tomt basert på de kriteriene som settes av behovet som søkes løst. For eksempel vil bedriften som søker nytt kontorlokale ønske en sentral beliggenhet og god kollektivdekning. Ved gjenbruk vil imidlertid stort sett det motsatte være tilfellet; man har en løsning som søker behov. I slike situasjoner vil behovet eller idéen måtte basere seg på kriterier gitt av den aktuelle tomten.

I følge Miles et al. (2015, s. 183) vil ofte idéer oppstå helt intuitivt. Gjennom erfaring og observasjon vil eiendomsutviklere gjerne ha en god forståelse for markedet, og slik vil utvikler fort kunne se hva eiendommen egnest til. Det finnes imidlertid også en rekke kreative verktøy utvikler kan benytte seg av, blant annet fokusgrupper, brainstorming, idédugnader eller lignende (Miles et al., 2015, s. 182).

Etter idé er avklart hører det med til resten av tidlig fase å bruke tilstrekkelige ressurser for å teste om idéen er god og om den lar seg gjennomføre (Leikvam og Olsson, 2014, s. 28-29). For at testen skal være reell er det en forutsetning at utvikler klarer å fremskaffe tilstrekkelig underlagsmateriale. Dette underlagsmateriale fremskaffes ved hjelp av markedsanalyse, mulighetsstudie og økonomiske vurderinger.

## ***Markedsanalyse***

Markedsanalysen er selve basen for gjennomførbarhetsstudiet (Miles et al., 2015 s. 251). Leikvam og Olsson (2014, s. 35) beskriver markedsarbeid som en samlebetegnelse på «*det arbeidet som utføres med tanke på kartlegging av et marked, vurderinger knyttet det definerte markedet, samt det arbeidet som gjøres for å komme i kontakt med den potensielle kunden*». Markedsforståelse- og analyser er aktiviteter som går på tvers av alle fasene for eiendomsutvikling, men i oppstartsfasen vil det gå ut på å avklare om det er grunnlag for å sette i gang prosjektutvikling nå, på den aktuelle eiendommen og med den idéen som foreløpig er formulert for prosjektet (Børrud og Røsnes, 2016, s. 200).

Markedsanalyser kan defineres som en studie og kartlegging av tilbud og etterspørsel i et gitt område og for en gitt type eiendom (Geltner et al., 2014, s. 102). Tilbudssiden består av konkurrenter som tilbyr arealer, enten i form av eksisterende eiendom eller fremtidig eiendom som er under planlegging og utvikling. Etterspørsel på sin side er potensielle sluttbrukere som ønsker å disponere arealet i form av kjøp eller leie. Dette vil blant annet innebære analyse av makroøkonomiske forhold, befolkningsutvikling, konkurrerende prosjekter, ledighetsrate, trender.

I tillegg til å kartlegge hvorvidt det eksisterer et markedsgrunnlag for prosjektet, vil markedsanalysen også ta sikte på å undersøke den potensielle brukeren. Utvikler vil lage en profil på kunden, og kartlegge brukerens forventninger til byggets egenskaper og funksjoner (Miles et al., 2015, s. 252). Informasjon om den potensielle brukerens betalingssevne er også relevant. God markeds- og brukerforståelse er essensielt for å eliminere usikkerhet og er en helt sentral del av beslutningsgrunnlaget i tidligfase.

### ***Mulighetsstudie***

Når markedssituasjonen for prosjektet er kartlagt, vil neste steg være en mulighetsstudie. Formålet er å danne et bilde av muligheter og utfordringer knyttet til ønsket utviklingen av eiendommen. Slike mulighetsstudier må naturligvis utføres med utgangspunkt i rammebetingelser som gjelder for eiendommen på tidspunktet. I situasjoner hvor utvikler arbeider med eksisterende bebyggelse, vil bygget som sådan i stor grad utgjøre rammeverket for mulighetsstudiet. Børrud og Røsnes (2016, s. 210) beskriver mulighetsstudie som en første test på hvorvidt tomten kan utnyttes til det programmet som er utviklet for å realisere idéen.

Leikvam og Olsson (2014, s. 45) beskriver at mulighetsstudier normalt består av rene kalkyler, prosessvurderinger, tekniske analyser, volumberegninger eller tegningsmateriale. Ved gjenbruk hevder imidlertid Latham (2000, s. 77) at det på dette stadiet er særlig viktig å skape seg en forståelse av det bygget som vurderes bevart.

Utvikler må forstå bygget som skal gjenbrukes, og ikke jobbe i mot det (Latham, 2000, s. 77). Å danne seg en forståelse av bygget sikrer et resultat som er passende for ny bruk, men som samtidig ikke svekker de eksisterende kvalitetene i bygget. Her burde både negative og

positive egenskaper ved bygget undersøkes.

Før det første vil det være viktig å kartlegge og gjøre seg kjent med byggets personlighet, historie og konteksten som bygget befinner seg i for å synliggjøre bygningens eksisterende kvaliteter og verdier (Latham, 2000, s. 78-79). Utvikler bør sørge for å ha et bevisst forhold til byggets identitet og historiske lesbarhet. Særlig eldre bygg kan ha unike kvaliteter, slik som solid materialbruk, særegne bygningsdetaljer eller store takhøyder som det er verdifullt for utvikler å videreføre. Dersom bygget har særlig verdifulle arkitektoniske verdier, kan hele eller deler av bygget være klassifisert som vernet, fredet eller verneverdig (Riksantikvaren, udatert). Dette vil bli ytterligere behandlet i et senere punkt, men det er imidlertid viktig å påpeke at dette eventuelt må kartlegges på et så tidlig stadium som mulig slik at man vet hvilke restriksjoner man har å forholde seg til i prosjektet. Kartlegging av de muligheter som eksisterer i bygget, og dets potensial er essensielt for å kunne ta riktige valg når det gjelder utviklingsgrep.

Forståelse av bygget handler også om å vurdere bygningskroppen – både utforming og teknisk standard. Byggets utforming kan sette begrensninger for hva som lar seg gjøre uten at det får for store økonomiske konsekvenser. De fysiske rammene er som regel gitt gjennom for eksempel planløsningen, etasjehøyder og struktur. For at bygget skal være aktuelt for gjenbruk burde det være fleksibelt og ha generelle kvaliteter slik at det kan vokse og tilpasses nye bruksområder og moderne krav. I nybyggprosjekter oppstår ikke de samme utfordringene, da de strukturelle forutsetningene ikke setter de samme begrensningene. Begrensningene kan blant annet være relatert til mulighetene for å tilrettelegge for universell utforming, eller tilpasningsdyktighet som tiltakshaver eller bruker ønsker. Konsekvenser av strukturelle endringer og spørsmål knyttet til bygningsfysikk må stilles på et tidlig stadium. Det vil her være nødvendig å blant annet studere plantegninger og snitt av bygget, men det krever også feltarbeid og befaringer (Latham, 2000, s. 128).

Byggets tilstand er en faktor som skaper stor usikkerhet i gjenbruksprosjekter, og det er svært sentralt å forsøke å kartlegge dette i så stor grad som mulig. En av de største bidragsyterne til avvik i økonomi og fremdrift i slike prosjekter, er sen oppdagelse av bygningsfeil og –skader (Latham, 2000, s. 130). Ofte vil dette først oppdages når arbeidet med selve bygningen har startet, noe som fører til uforutsette økte kostnader som ikke var kalkulert med i utgangspunktet, og fremdriften vil stoppe opp. Det kan være svært vanskelig og krevende å

innhente fullverdig kunnskap om byggets tilstand, og ikke alt kan kartlegges på forhånd. For å fjerne mest mulig av denne usikkerheten må imidlertid utvikler styrke informasjonen om bygningen i så stor grad som mulig før det endelige konseptet avklares.

### ***Økonomiske vurderinger***

Økonomiske vurdering utføres underveis i hele utviklingsprosessen, men er også en viktig del av tidligfasearbeidet. Det vil her benyttes ulike typer kalkyler for å sjekke at de gjeldende forutsetningene og tallene gir et tilfredsstillende resultat (Leikvam og Olsson, 2014, s. 78). Gjennom markedsanalyse og mulighetsstudie vil utvikler ha dannet seg en grov oppfatning av prosjektets inntekter og kostnader, og dermed vil det være mulig å vurdere prosjektets finansielle levedyktighet. Risikovurdering vil være helt sentralt i beregningen av forventet økonomi.

Dersom gjennomføring av prosjektet ikke gir noen økonomiske muligheter gir det ikke mening å videreutvikle idéen – uansett hvor god den er eller hvor stort behov det er for å realisere akkurat en slik idé (Børrud og Røsnes, 2016, s. 203).

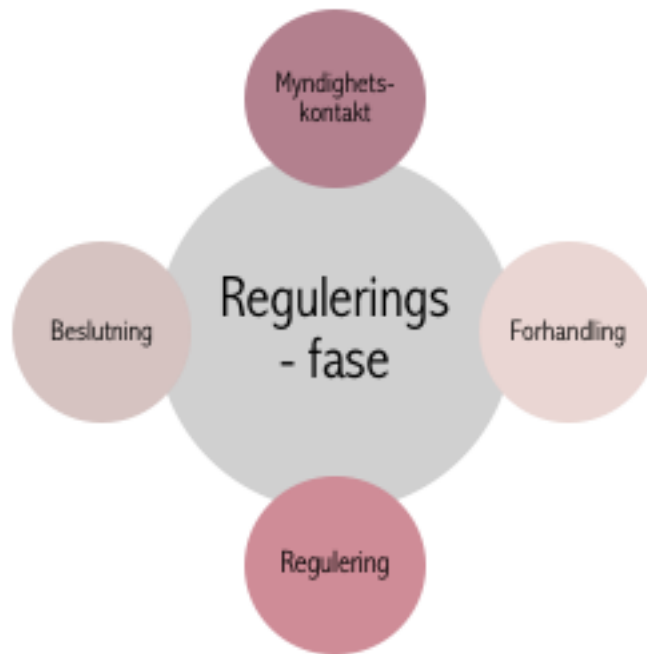
### ***Beslutning og videreutvikling av idé***

Basert på tidligfasearbeidet tas det stilling til om idéen er verdig å utvikle videre, og eventuelt når og hvordan (Børrud og Røsnes, 2016, s. 203). Dersom underlagsmaterialet man har utarbeidet tilsier det, kan idéen videreutvikles. Dette omtales gjerne som konseptutviklingsprosessen (Leikvam og Olsson, 2014, s. 47). Viser det seg imidlertid gjennom arbeidet at prosjektet ikke er gjennomførbart, kan utvikler være nødt til å gå tilbake til start, eller i verste fall avbryte hele utviklingen.

Leikvam og Olsson (2014, s. 46) forklarer at formålet med konseptutvikling er å tilrettelegge for et vellykket tiltak gjennom å finne den totalt sett beste løsningen og sikre et godt gjennomføringsgrunnlag. I følge Børrud og Røsnes (2016, s. 207) skal konseptet knytte utbyggingsidéen til den aktuelle tomten, og forene idéens forventninger til økonomi og arkitektur. Resultatet vil gjerne være en beskrivelse eller illustrasjon av sluttstanden i form av et diagram (Børrud og Røsnes, 2016, s. 208). Som regel vil det være en kombinasjon som presenterer tolkningen av den fysiske kontekstens begrensninger og muligheter. En del av

konseptutviklingen vil samtidig være å klargjøre de økonomiske rammene, tydeliggjøre målsetningene for utviklingen og organisere prosjektet.

### 2.3.2 Reguleringsfase



Figur 6: Reguleringsfase (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Når utvikleren har gjort gjennomførbarhetsstudie og fattet beslutning om igangsetting av prosjektet, vil det startes dialog med myndighetene med hensikt å få de godkjenninger som kreves.

Leikvam og Olsson (2014, s. 48) peker på at innledende myndighetskontakt burde igangsettes allerede i tidligfase prosjektet. Dette vil være en uformell dialog før offisiell oppstart av planprosess, hvor overordnede og kritiske parametere diskuteres. Dette vil gi utvikler signaler på hvorvidt prosjektet vil møte stor motstand, og eventuelt hva motargumentene går ut på.

Godkjenningsprosesser er en kritisk fase for prosjektet, og vil legge den formelle rammen for utbyggingen. Leikvam & Olsson (2014, s. 52) trekker frem reguleringsfasen som en av de aller viktigste delene av en eiendomsutviklingsprosess. Grunnen til dette er at reguleringsfasen er ansett for å ha størst risiko knyttet til verdiøkning- eller tap, samtidig som denne fasen kan være svært tids- og ressurskrevende. Avslag på en søknad kan medføre store

forsinkelser, økonomisk tap eller kreve store endringer til forslaget (Latham, 2000, s. 56)

Det første eiendomsutvikler gjør er å kartlegge eiendommens planjuridiske status. Dersom gjeldende regulering ikke gir de utviklingsmuligheter som er ønskelig, må en omreguleringsprosess igangsettes. Private aktører har mulighet til å utarbeide forslag til detaljreguleringsplaner i henhold til Plan- og bygningsloven (2008 §12-3), og disse må godkjennes av planmyndighetene. I mange tilfeller vil det oppstå uenighet og interessekonflikter mellom myndighetene og utvikler knyttet til endelig regulering av eiendommen, og det må da legges mye ressurser i å komme til enighet.

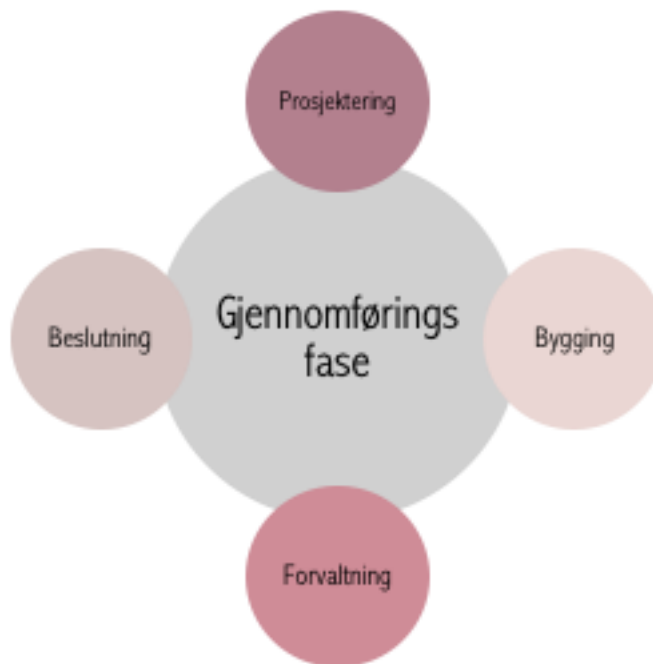
Vedtatt reguleringsplan er det nødvendige juridiske dokumentet for gjennomføring, og danner det endelige grunnlaget for de økonomiske forventningene knyttet til prosjektet (Børrud og Røsnes, 2016, s. 204). Det følger av Plan- og bygningsloven (2008 § 12-1) at en reguleringsplan «angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser», og således er det viktig for eiendomsutvikler å få vedtatt en reguleringsplan som sikrer ønsket utvikling. Børrud og Røsnes (2016, s. 204) beskriver vedtatt reguleringsplan som *«det verdipapiret som indikerer hvor stor verdistigning eiendommen kan få»*, og et planvedtak som ikke kan sikre økonomisk gjennomføring vil således være bortkastet.

Ved gjenbruksprosjekter vil særlig eventuelle vernebestemmelser kunne vise seg å bli utfordrende. Bygget kan ha en fredet, vernet eller verneverdig status, som kan legge begrensninger på hva som kan gjøres med bygget. Kulturminneforvaltningen velger bygg som skal fredes etter kulturminneloven, mens kommunene har ansvar for å verne om bygg som har lokal eller regional verdi ved hjelp av Plan- og bygningsloven (Riksantikvaren, udatert). Det kan vise seg å bli svært krevende å finne løsninger som tar hensyn til slike bestemmelser. For å få tillatelse til å gjøre endringer som bestrider vernebestemmelser, må eventuelt utvikler søke til kommunen eller kulturminneforvaltningen om dispensasjon for avvik. En slik prosess kan være svært krevende.

Parallelt med søknad om omregulering, vil det søkes om byggetillatelse til prosjektet. Byggesaksdelen handler om oppføringen av konkrete byggverk (tiltak). Det fremgår av Plan- og bygningsloven (2008 § 1-1 tredje ledd) at formålet med byggesaksbehandling er å sikre at *«tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak»*. I forbindelse med gjenbruksprosjekter behandles tiltak på eksisterende bebyggelse i Plan- og bygningsloven (2008 § 31-2). Det heter

her at tiltak på eksisterende byggverk skal «*prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven*». Dette innebærer at det i hovedsak gjelder de samme regler for tiltak på eksisterende bygg, som for nybygg. Kravene skal imidlertid som hovedregel kun komme til anvendelse for de deler av bygget som berøres av det aktuelle tiltaket, men loven åpner for at kommunen kan kreve at andre deler av bygget, eventuelt hele må settes i stand i samsvar med relevante tekniske krav, jf. plan- og bygningsloven (2008 § 31- 2 andre ledd). Holm (2016a) hevder at det kan være svært utfordrende å oppfylle kravene som følger av lov og av Byggteknisk forskrift (Tek17) (2017) når det arbeides med eksisterende bebyggelse. Særlig gjelder dette krav om tilgjengelighet og energieffektivitet (Norsk Kommunalteknisk Forening, 2015, s. 7). Dette kan bli svært kostbart for utvikler, og vil i verste fall kunne forhindre ønskede oppgraderinger. Plan- og bygningsloven (2008 § 31- 2) gir imidlertid mulighet for å søke om dispensasjon.

### 2.3.3 Gjennomføringsfase



Figur 7: Gjennomføringsfase (Leikvam og Olsson, 2014, s. 26)

Når konsept, finansiering og de riktige godkjenningene er på plass, går man over i gjennomføringsfasen. I denne oppgaven er fokuset på de delene av prosessen som har betydning for beslutning om gjennomføring/ikke gjennomføring av prosjektet, og således vil ikke denne fasen utredes i detalj. Leikvam og Olsson (2014, s. 81) peker imidlertid på at det i

prosjekteringsfasen fortsatt vil være mulig å påvirke prosjektet.

Leikvam og Olsson (2014, s. 81) definerer prosjektering som «*detaljering av byggets tekniske utførelse*». Her står valg av entreprisform helt sentralt, og utvikler må ta stilling til hva slags entreprisemodell som egner seg for prosjektet. Valg av entreprisform avhenger gjerne av hvor involvert utvikler ønsker å være i gjennomføringen av prosjektet, samt hvor villig utvikler er til å påta seg risiko (Ness og Øyasæter, 2018, s.249).

Hovedsakelig skilles det mellom totalentreprise og forskjellige former for byggherrestyrte delentrepriser. I en totalentreprise er entreprenør ansvarlig for hele byggeprosessen, inkludert prosjektering. Entreprenør har her det totale ansvaret for fremdrift, kvalitet og økonomi, noe som reduserer utviklers risiko betraktelig (Ness og Øyasæter, 2018 s. 249). En totalentreprise gir imidlertid ikke lavest mulig pris. I en totalentreprise leveres et beskrevet produkt til en fast pris. Leikvam og Olsson (2014, s. 74) peker på at denne prisen gjerne er høyere enn kalkulert pris fordi «*totalentreprenøren skal ha en risikopremie fordi han tar risikoen for overskridelser*». Til tross for at entreprisformen ikke gir billigst leveranse, er det imidlertid et virkemiddel for å sikre seg mot uforutsette kostnader.

I byggherrestyrte utførelsesentrepriser – herunder general-, hoved- og delentrepriser, utfører entreprenør arbeidet etter gitte tegninger og beskrivelser fra utvikler (Direktoratet for byggkvalitet, udatert). Denne formen for entreprisemodell blir benyttet der utvikler ønsker å ha mer kontroll over utførelsen, både med tanke på pris og kvalitet. Dette stiller større krav til utvikler og deres administrasjon, samt at det tas større risiko knyttet til kostnadsoverskridelser (Ness og Øyasæter, 2018, s. 250).

I de senere år har også såkalte samspillsentrepriser blitt mer vanlig, hvor samarbeid mellom aktørene har blitt mer fremtredende (Leikvam og Olsson, 2014, s. 75). Hensikten er å etablere et samarbeid mellom aktørene og skape en felles interesse i å finne de riktige besparelsesløsningene eller inntektsmulighetene. Det vil typisk avtales en fordeling mellom partene ved eventuelle under- eller overskridelser av en etablert målpris.



### **3. Metode**

I følgende kapittel vil det redegjøres for valg av forskningsdesign og metode. Det er viktig å benytte riktig metodikk, da den forskningsmetoden som velges vil være med på å bestemme hva en vil se og oppdage. Å bruke metode betyr å følge en bestemt vei mot et mål (Johannessen et al., 2016, s. 25). Samfunnsvitenskapen har til hensikt å bidra med kunnskap om hvordan virkeligheten både i den lille og den store verden ser ut, og vi må da gå metodisk til verks. Metoden er mye mer enn en undersøkelsesteknikk, det er læren om å samle inn, organisere, bearbeide, analysere og tolke sosiale fakta (Halvorsen, 2005, s. 13). Informasjonen som innhentes omtales som empiri, og metoden er måten vi går frem for å samle inn dette (Jacobsen, 2016, s. 13).

#### **3.1 Valg av forskningsdesign**

Før en undersøkelse gjennomføres er det en rekke valg og avveininger som må tas, og det må legges en plan og en struktur for gjennomføringen. Forskningsdesignet er alt som knytter seg til en undersøkelse og de sentrale spørsmålene som kommer opp når denne skal utformes er; Hva skal undersøkes? Hvem skal undersøkes og hvordan skal undersøkelsen gjennomføres? (Johannessen et al., 2016, s. 69). Akkurat som det finnes mange måter å utforme problemstillinger på, finnes det en rekke tilhørende forskningsdesign som passer til disse. Det valgte forskningsdesignet må sees ut i fra om man ønsker å gå i dybden (intensivt) og undersøke mange egenskaper ved et fenomen eller en hendelse, eller det motsatte, ved å gå i bredden (ekstensivt) på et fenomen eller en hendelse. Svakheten ved det intensive opplegget er at det begrenser muligheten til å kunne generalisere resultatet, men på en annen side gir det mulighet til å tilegne seg detaljkunnskap om et fenomen eller hendelse. Ekstensiv-opplegg har større datamateriale, noe som gir et bredt grunnlag for å generalisere resultatene. Denne formen egner seg som regel best sammen med kvantitative metoder (Halvorsen, 2005, s. 61).

Med bakgrunn i formålet til denne oppgaven vil det være hensiktsmessig å gjennomføre et intensivt opplegg i form av et casedesign. Grunnen til dette er at vi ønsker å gi en dypere beskrivelse av prosessuelle utfordringer og beslutninger som tas i gjenbruksprosessen, for å skape en helhetsforståelse. Det vil være hensiktsmessig å velge flere eiendomsaktører som har drevet med gjenbruk som multippelcase, for å finne fellestrekk, poengtere konsistente og eventuelt inkonsistente funn på tvers av materialet (Johannessen et al, 2016, s. 208).

## 3.2 Valg av metode

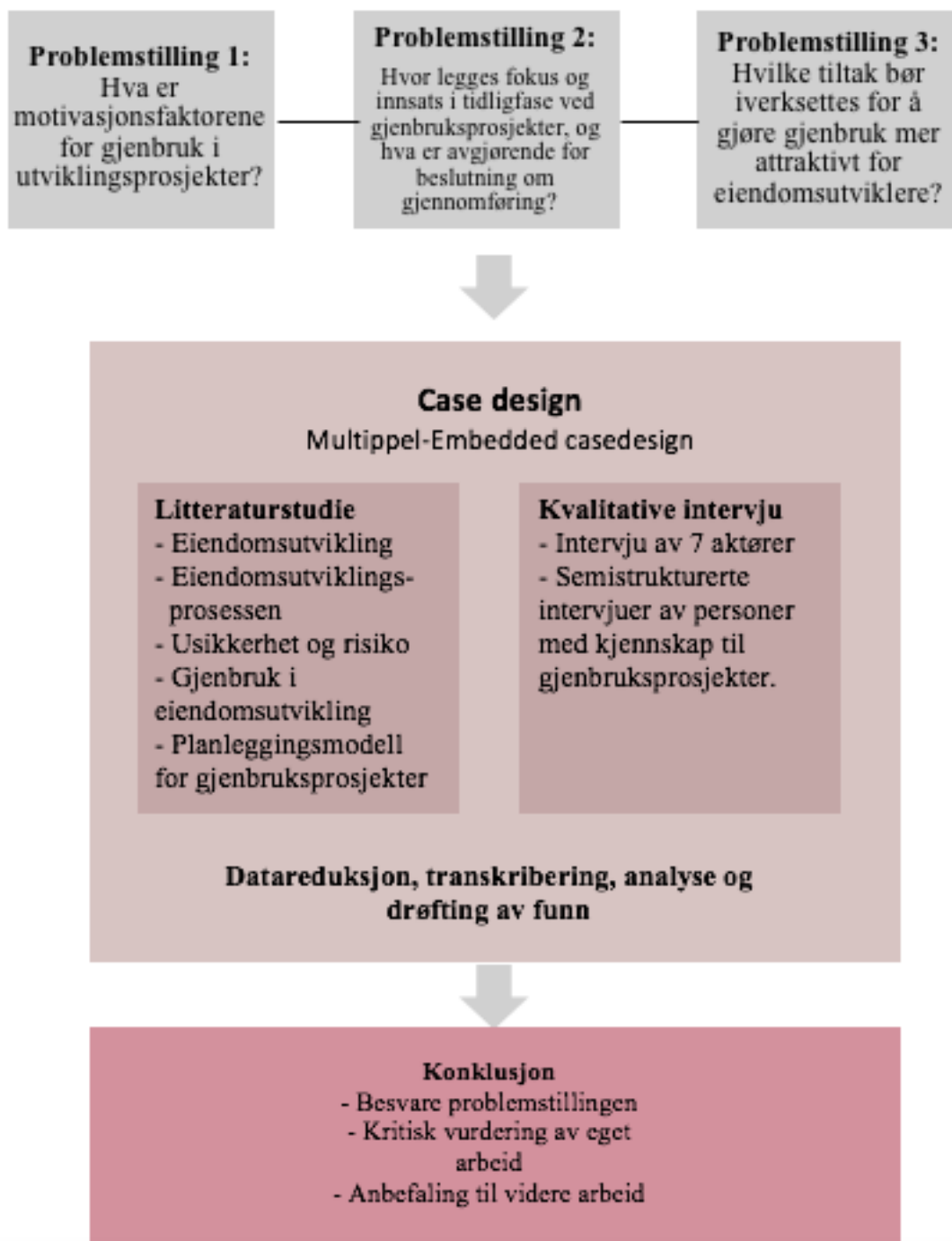
I vitenskapelig forskning benytter man seg som regel enten av kvalitativ eller en kvantitativ metode. Disse metodene innebærer ulike fremgangsmåter, og resultatene vil således også skille seg fra hverandre. Valg av metode avhenger av hva man forsøker å finne ut av (Silverman, 2014, s. 9). De to metodene skiller seg fra hverandre på mange måter, men i denne sammenheng er det relevant å forstå at kvalitativ metode benyttes når man ønsker å forstå et kontekstualisert fenomen eller situasjon i detalj.

Kvantitativ metode kan derimot være nyttig dersom man har behov for å studere et fenomen i et bredt perspektiv, gjennom standardiserte og systematiske sammenlikninger. Det vil si at dataene man får gjennom bruk av kvantitativ metode er målbare og kan uttrykkes ved tall eller andre mengdetermer, mens kvalitative data er de ikke-tallfestbare egenskapene hos undersøkelsesenheter (Halvorsen, 2003, s. 80). I denne oppgaven benyttes det litteraturstudie og kvalitativ metode i form av intervjuer. Kvalitative intervjuer er en svært fleksibel metode og gjør det mulig å sikre fylldige og detaljerte svar på oppgavens problemstilling.

## 3.3 Anvendt fremgangsmåte

Denne oppgaven er basert på tre eksplorerende problemstillinger som skal undersøke henholdsvis motivasjon, fremgangsmåte i tidlig fase av gjenbruksprosjekter i eiendomsutvikling. Avslutningsvis vil det utforskes hvilke tiltak aktørene mener kan skape bedre forutsetninger for å gjennomføre slike typer prosjekter.

For å undersøke dette har vi gått ut i fra et casesdesign med litteraturstudie og kvalitativ metode. Den valgte fremgangsmåten vil bli nærmere forklart videre i oppgaven. Det vil til slutt gjennomføres en vurdering av validiteten og reliabiliteten til oppgaven. Nedenfor vises en grafisk fremstilling av anvendt fremgangsmåte:



Figur 8: Fremgangsmåte (Egenprodusert)

### 3.3.1 Case design

Det er ingen klar felles forståelse hva case er, men det kan beskrives som en inngående studie av en eller få enheter - for eksempel en person, familie, bedrift eller et lokalsamfunn (Jacobsen, 2016, s. 97). Case design fungerer godt når problemstillingen er av en slik art at man søker å finne ut av *hvordan* og *hvorfor* spørsmål. Problemstillingene i denne oppgaven er som tidligere nevnt av en eksplorerende art, hvor vi søker å finne større klarhet og innsikt i aktørenes motivasjon (hvorfor) og fremgangsmåte (hvordan).

Innenfor case design har Yin (2009, s. 46) formulert fire ulike designstrategier. Disse tar utgangspunkt i singel og multiple- case design, som igjen kan igjen ha én (holistisk) eller flere (embedded) case under seg. Denne oppgaven vil ta for seg multiple- embedded case design. hvor eiendomsaktørene er hovedcasene og de gjennomførte gjenbruksprosjektene er de underliggende (embedded) casene. Gjennom intervjuene av aktørene ønskes det informasjon basert på aktørenes erfaringer og kunnskap fra tidligere gjennomførte gjenbruksprosjekter.

#### *Valg av caser*

Med bakgrunn i oppgavens formål var utgangspunktet for søken etter cases å finne så like case som mulig. Bakgrunnen for dette valget er å kunne tilnærme seg tanken om en statistisk generalisering <sup>7</sup>.

For å muliggjøre dette ble det utarbeidet en rekke utvalgs-kriterier for å finne aktører som har god kunnskap og erfaring knyttet til gjenbruk. Disse utvalgs-kriteriene gikk på aktørens finansielle likviditet, virkeområde, samt deres kunnskap og erfaring med gjenbruksprosjekter. Dette strategiske utvalget resulterte i totalt syv caser, hvor alle operer i samme område og har god likviditetsgrad. Alle har i tillegg gjennomført en rekke gjenbruksprosjekter. En tommelfingerregel er at utvalget skal være stort nok til at vi kan belyse vår problemstilling. (Jacobsen, 2016, s. 102)

---

<sup>7</sup> Statistisk generalisering benyttes som regel i kvantitative metoder. Her gjør man en generalisering på bakgrunn av funnene fra et utvalg som er representativt for en populasjon (Yin, 2009, s. 38).

## *Anonymisering*

På forhånd av case utvelgelsen ble det tatt en beslutning om at alle casene og informantene skulle være anonymiserte. Bakgrunnen for dette var for det første å beskytte aktørene mot uønsket spredning av forretningssensitiv informasjon som kan være skadelig for bedriftens omdømme. En annen viktig faktor for valget var å sikre ærlig informasjon fra de utvalgte aktørene som ikke var preget av at de «pyntet» på informasjonen. Det ble dermed utarbeidet kallenavn til de syv ulike aktørene som vi presenterer i kapittel 4.

### **3.3.2 Litteraturstudie**

I et casesdesign er det helt essensielt å finne og analysere teori for å bli kjent med temaet og utarbeide enten et formål eller hypoteser (Yin, 2009, s. 35). I planleggingsfasen av dette prosjektet ble det gjennomført en systematisk litteraturstudie for å danne en forståelse for det valgte temaet og for å kunne utarbeide relevante problemstillinger. I denne prosessen var det også viktig å kartlegge annen forskning som allerede fantes på området for å posisjonere eget arbeid. Gjennom litteraturstudiet fant vi raskt ut at det var lite teori knyttet til gjenbruk i eiendomsutvikling, noe som dannet grunnlaget for våre tre eksplorerende problemstillinger. Litteraturstudier kan både være utgangspunktet for videre empirisk forskning, men det kan også være målet med studien (Johannessen et al., 2016, s. 105). I denne oppgaven dannet litteraturstudiet grunnlaget for teoretiske antakelser som blir benyttet i analysen av innsamlet data.

### **3.3.3 Kvalitative intervjuer**

Innenfor hver case ble det gjennomført kvalitative intervjuer. Informanten i hver case ble valgt på bakgrunn av deres erfaring i gjenbruksprosjekter, så langt dette var mulig. Kvalitative intervjuer egner seg best når man har behov for å gi informantene større frihet til å uttrykke seg enn det et strukturert spørreskjema tillater. Gjennom samtaler kan mennesker forstå hverandre, svare på hverandres spørsmål, kommentere utsagn eller handlinger, beskrive hvilke intensjoner de har, hva de tenker og hva de føler (Johannessen et al., 2016, s. 145). Formålet i denne oppgaven var å innhente data om aktørenes subjektive oppfatninger av egen motivasjon og deres erfaringer i utviklingsprosesser. For å sikre denne informasjon er det

hensiktsmessig å benytte muntlige én-til-én intervjuer med de syv informantene i de ulike casene. Dette gir mulighet for å rette opp i eventuelle misforståelser, og å utdype spørsmålenes kontekst og betydning. Intervjuene har en semistrukturert form, hvilket innebærer at intervjuet har en overordnet intervjuguide som følges, men hvor det er gitt frihet til å variere spørsmål, tema og rekkefølgen på spørsmålene etter hva som oppfattes som hensiktsmessig i intervjusituasjonen (Jacobsen, 2016, s. 149-150). På denne måten styrer intervjueren samtalen så lite som mulig, men har mulighet til å passe på intervjuobjektet holder seg innenfor de temaene som er satt opp.

### **3.4 Forskningsetikk og kvalitet i studien**

Samfunnsvitenskapelige undersøkelser kan ha konsekvenser for både de som blir undersøkt og for samfunnet, og derfor er det avgjørende at forskeren tenker nøye gjennom hvordan forskningen kan påvirke dem som forskes på, samt hvordan forskningen oppfattes og blir brukt (Jacobsen, 2016, s. 45). I Norge er det utarbeidet tre grunnleggende krav knyttet til forholdet mellom forsker og dem det forskes på: informert samtykke, krav til privatliv og krav på å bli korrekt gjengitt. For å sikre disse kravene ble det gjort følgende tiltak:

- Det ble utsendt informasjonsbrev med opplysninger om oppgavens problemstillinger og formål, samt en bekreftelse på at anonymiteten til intervjuobjektene ville bli sikret.
- Intervjuene ble tatt opp med samtykke fra deltaker, dette ga mulighet til å gjengi respondentenes svar ordrett.
- Oppgaven er meldt inn og godkjent av NSD Personvernombudet.

#### **3.4.1 Validitet og reliabilitet**

Med validitet og reliabilitet menes at den empirien som samles inn, faktisk gir svar på spørsmålene som er stilt. Yin (2009, s. 40) presenterer begrepsvaliditet, intern og ekstern validitet samt reliabilitet.

*Begrepsvaliditet* måler hvorvidt den empiriske dataen måler hva den hadde til hensikt å måle. For å sikre dette lister Yin (2009, s. 41) opp flere måter å sikre dette på; benytte flere informasjonskilder i form av intervjuer, caser og litteratur, samt å etablere en kjede av data og la nøkkelinformanter gi tilbakemelding på utkast av studien. For å sikre begrepsvaliditet er det

svært viktig å etablere en tydelig begrepsbruk og begrepsforståelse. Samtidig vil det diskuteres jevnlig med veileder og andre ressurspersoner om både fremgangsmåte og data, for å sikre at dataene har riktig relevans for problemstillingen.

I følge Johannessen et.al (2016, s. 232) dreier *Intern validitet* seg om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten. I følge Yin (2009, s. 42) er den interne validiteten knyttet til å etablere en årsakssammenheng, hvor årsak-virkning står i sentrum. Denne formen gjelder kun for forklarende og kausale studier, og dermed vil ikke Yin (2009) sin interne validitet gjelde i denne oppgaven.

For å styrke den interne validiteten til oppgaven gjennomføres det en metodetriangulering. Triangulering<sup>8</sup> innebærer å styrke forskningsmaterialets validitet ved å anvende enten flere observasjoner, flere teorier, flere metoder, eller flere datakilder. Triangulering er ikke en forventning om sammenfallende data, men et grunnlag for å fastslå funnenes styrke. Avvik eller inkonsistens mellom forskjellige data kan tvert imot være belysende og viktige (Jacobsen, 2016, s. 232). I denne oppgaven sikrer vi dette gjennom å undersøke teori som bygger på tidligere empiri og erfaringer, samt ved å samle inn egen empiri som er bygget opp gjennom en nøyaktig forståelse av caseteori og gjennom et nøye utvalg av caser og informanter.

*Ekstern validitet* betyr å kunne generalisere resultater (Yin, 2009, s. 40). Med andre ord vil resultatene ha ekstern validitet dersom de kan overføres til andre lignende fenomener. Når det gjelder den eksterne validiteten i denne oppgaven er det viktig å understreke at avhandlingen er av en slik art at det ikke finnes en gitt «sannhet» som vil være gjeldende for alle som gjennomfører gjenbruksprosjekter. Det vil ikke være noe mål å generalisere data, men å kunne tilnærme seg tanken på det. Formålet er heller at de ulike casene skal betraktes som interessante i seg selv, og at de kan kartlegge og avdekke ny og overraskende kunnskap som kan vise kompleksiteten i problemstillingene. Det er imidlertid et viktig poeng at de utvalgte intervjuobjektene har rett kompetanse, slik at de vil kunne gi relevant og riktig informasjon. Informantene for oppgaven er strategisk utvalgt på bakgrunn av ekspertise og kompetanse innenfor det aktuelle temaet. Imidlertid innebærer ikke dette at funnene umiddelbart vil gjøre

---

<sup>8</sup> Dette begrepet er hentet fra landmåling, og det innebærer å fastsette et punkt i landskapet

seg gjeldende for andre aktører i bransjen. Data vil i stor grad være kontekstbetinget, og basert på aktørenes subjektive oppfatninger og erfaringer av situasjoner.

*Reliabilitet* eller pålitelighet er i følge Yin (2009, s. 45) knyttet til etterprøvnbarhet. Det vil si at studien skal kunne gjøres om igjen og man skal kunne komme frem til samme resultat. En måte å sikre dette på er å gjøre en nøye dokumentasjon av alle stegene i prosessen.

For det første vil det ikke være hensiktsmessig å gjennomføre dette i denne oppgaven da casene er underlagt full anonymitet. Det vil si at ingen kan gjøre den samme undersøkelsen om igjen. For det andre er det benyttet en semistrukturert intervjuguide, som baserer seg på at det er samtalen som styrer datainnsamlingen. For det tredje er det ingen andre som har samme erfaring og bakgrunn som intervjuobjektene, og mest sannsynlig er det ingen som tolker svarene på nøyaktig samme måte som oss (Johannessen et al., 2016, s. 232).

### **3.5 Bearbeidelse og analyse av empiri**

Til slutt har man opparbeidet seg mye informasjon om både hovedcasene – som er eiendomsaktørene, og de underliggende (embedded) casene, og man har timevis med lydopptak fra de kvalitative intervjuene. Empirien må reduseres og forenkles, slik at man til slutt kan sammenstille intervjuene og litteraturen for å kunne påpeke mønstre, årsaker, avvik og regulariteter (Jacobsen, 2016, s. 197).

For å analysere empirien på best mulig måte ble Jacobsen (2016, s. 199) sine fire forhold til analyse av kvalitative data fulgt; dokumentere, utforske, systematisere og til slutt sammenbinde.

*Dokumentere:* Første steg er å transkribere alle intervjuene ut i sin helhet. Dette gjøres for å legge til rette for videre analyse senere i prosessen. Å transkribere ordrett gir mulighet for å sitere aktørene i drøftingen. Transkripsjon er en lang prosess, men den sikrer kontroll over rådata som er nødvendig for videre analyse.

*Utforsking av data:* eller tekstgraving er å finne hvilke ord og uttrykk som oftest går igjen i undersøkelsen. Tekstgraving kom særlig til anvendelse for å analysere den første problemstillingen for oppgaven, hvor hensikten var å kartlegge motivasjon bak gjenbruksprosjekter. Her ble det gjort en enkel ordtelling av ulike «motivasjonsfaktorer».



*Innholdsanalyse:* Neste steg er en innholdsanalyse, som benyttes for å redusere informasjonen i relevante kategorier. Den overordnede kategoriseringen ble lagt etter oppgavens problemstillinger. Innenfor disse hovedkategoriene ble det igjen satt opp underkategorier. Kategoriseringen ble først gjort ut i fra svarene fra hver enkelt case, før svarene fra alle de ulike casene ble samlet under hver kategori. Dette skaper en fullstendig oversikt over svarene hver for seg, men også satt opp mot hverandre.

*Sammenbinde:* Siste steg i prosessen med å håndtere dataene er å sammenbinde. Det er ønskelig å koble svarene fra empirien opp mot litteraturstudiet, og se om vi kan verifisere eller falsifisere teori, samt å sammenligne funnene med hverandre. I følge Yin (2009, s. 130) er det fire overordnede strategier for å analysere og tolke data; analyse basert på teoretiske antagelser, analyse med utgangspunkt i empiri, utvikle casebeskrivelse og utvikle rivaliserende forklaringer. Ettersom denne ønsker å gi et bredt kunnskapsgrunnlag har vi valgt å analysere basert på teoretiske antagelser. Det vil si at teorien vil fungere som et filter når vi analyserer datamaterialet. Teorien gir retning og struktur i analysen og hjelper oss med å holde fokuset på noen elementer og ignorere annet som ikke er viktig (Yin, 2009, s. 130).

## 4. Casebeskrivelse og drøfting

I følgende kapittel vil de syv utvalgte aktørene (casene) som ble intervjuet bli presentert i korte trekk, før vi så går videre til drøfting og diskusjon av funnene.

### 4.1 Presentasjon av case

Det ble valgt ut syv ulike eiendomsutviklingsaktører for undersøkelsen - som utgjør oppgavens hovedcaser. Det ble gjennomført kvalitative intervjuer med representanter fra alle de ulike casene. Som tidligere nevnt er både casene og informantene anonymisert, noe som innebærer at det er begrenset hvor mye bakgrunnsinformasjon som kan presenteres i forkant av drøftelsen. Dette gjelder både hovedcasene – som er eiendomsutviklingsselskapet, samt undercasene som er gjenbruksprosjektene de trekker erfaringene og perspektivene sine fra. Aktørenes og informantenes navn har blitt fjernet, og erstattet med et kallenavn.

Selv om det er gjort betydelige undersøkelser av både hovedcase og undercase i forkant av intervju, vil ikke disse presenteres i oppgaven. Dette bakgrunnsmateriale er av stor betydning for undersøkelsen, da både utviklers karakteristika og type prosjekt de trekker erfaringer fra er med på å farge svarene i intervjuene. Slike nyanser vil ikke undersøkelsen få frem, dette er med på å svekke undersøkelsens *Validitet*. Anonymisering ble imidlertid ansett som viktig for reliabiliteten, i den forstand at vi ønsket å innhente troverdige og ærlige svar fra informantene. Det som presenteres er således kort, og overordnet informasjon som ikke kan føres tilbake til aktørens identitet. Det ble heller ikke ansett som hensiktsmessig å skrive lange sammendrag fra hvert enkelt intervju, ettersom det er konteksten som er av interesse. En for detaljert oppsummering vil i tillegg kunne lede leseren til hvem informanten er, og hvem informanten representerer.

Alle aktørene er privateide, har sitt virkeområde i Osloregionen og de har alle betydelig erfaring med gjenbruksprosjekter.

#### **Eiendomsutvikler A - «Brobyggeren».**

Eiendomsutvikler A, videre omtalt som «brobyggeren» er en veletablert, kommersiell aktør innenfor sitt virkeområde. Selskapet har betydelig erfaring med gjenbruk, særlig i forbindelse med områdetransformasjon. Aktøren har jobbet med vernet bebyggelse og gjenbruk det siste

året, og er i pågående planleggingsfaser for gjenbruksprosjekter fremover. Informanten er utviklingssjef.

#### **Eiendomsutvikler B - «Byutvikleren»**

Aktør B videre omtalt som «byutvikleren» er en godt etablert aktør i hovedstaden. Aktøren har tidligere jobbet med store transformasjonsområder med vernet bebyggelse og de er godt anerkjente i miljøet. De jobber nå for tiden med flere store prosjekter som også omfatter gjenbruk. Informanten er leder for prosjektavdelingen.

#### **Eiendomsutvikler C - «Den samfunnsansvarlige»**

Aktør C videre omtalt som «Den samfunnsansvarlige» er en veletablert aktør innenfor Ring 3. Aktøren har stort fokus på gjenbruk av vernet bebyggelse, men har også blant annet en pågående prosess med gjenbruk av et nyere bygg. Informanten er leder for prosjektavdelingen.

#### **Eiendomsutvikler D – «Transformatøren»**

Aktør D videre omtalt som «Transformatøren» er en veletablert aktør som har sitt virkeområde i Oslo-regionen. Aktøren har mye erfaring med gjenbruk av enkeltstående bygg, i tillegg til at de har et transformasjonsområde under utvikling. Informanten er prosjektdirektør og har overordnet ansvar for prosjektgjennomføring.

#### **Eiendomsutvikler E - «Miljøforkjemperen»**

Aktør E videre omtalt som «Miljøforkjemperen» er en godt etablert aktør, med en portefølje som strekker seg over hele Norge. Utvikleren har mange års erfaring med gjenbruk av eldre bygg. Denne aktøren stilte med to informanter som henholdsvis jobbet som rådgiver på miljøstrategi, og prosjektansvarlig for drift og forvaltning av bygg.

#### **Eiendomsutvikler F – «Den drevne»**

Aktør F videre omtalt som «Den drevne» er en aktør med god erfaring innenfor gjenbruk av både nyere og eldre bygg. Aktøren har prosjekter både i og utenfor Oslo-området. Informanten er leder av utviklingsavdelingen.

## **Eiendomsutvikler G - «Områdeutvikleren»**

Aktør G videre omtalt som «Områdeutvikleren» har en bred erfaring innenfor ulike gjenbruksprosjekter både ved enkeltbygg og områdetransformeringer.

Informanten er prosjektleder for en pågående områdeutvikling.

## **4.2 Diskusjon og drøftelse av funn**

Som nevnt i punkt 3.5 er resultatene analysert basert på teoretiske antagelser. I følgende del vil materialet som er hentet inn gjennom intervju med de utvalgte eiendomsutviklingsaktørene drøftes opp mot teorigrunnlaget. Dette danner grunnlaget for å besvare oppgavens tre problemstillinger.

Som tidligere nevnt ble det valgt å presentere undersøkelsesmateriale samlet i kategorier, slik at ikke hvert enkelt intervju fremstilles separat. Ved å benytte en substansiell drøfting sammenstilles resultatene vi har kommet frem til med teori og annen forskning. Dette ble ansett som mest hensiktsmessig på bakgrunn av oppgavens eksplorative problemstillinger. En slik sammenslåing av funn, teori og egne betraktninger ble ansett som hensiktsmessig, da det skaper en struktur og setter alt i perspektiv. Det vil være lettere å få frem likheter og ulikheter, og se sammenhenger og koblinger.

Drøftelsen vil systematiseres ut i fra de tre problemstillingene og det er ikke tatt hensyn til at hvert selskap skal gjengis under hver problemstilling. På grunn av den semistrukturerte formen på intervjuene valgte informantene selv i stor grad hva de vektla og hva de ønsket å diskutere, og relevansen av svarene ble følgelig varierende. Der hvor svarene ikke har vært relevant for spørsmålet eller problemstillingen har svaret blitt utelatt. I tillegg ble heller ikke alle temaer drøftet i dybden av alle informantene.

#### 4.2.1 Hva er motivasjonsfaktorene for gjenbruk i utviklingsprosjekter?

I litteraturstudiet ble det gjort et skille mellom resultat- og siktemål i prosjekter. Det ble også tydelig at det vil kunne være essensielt at målene eller motivasjonen for et prosjekt drøftes ut i fra disse to dimensjonene samlet, og mye tydet på at dette vil være særlig viktig i gjenbruksprosjekter. Teorien belyste utfordringene ved å sikre kortsiktig lønnsomhet i hvert enkelt gjenbruksprosjekt, og at motivasjonen således ofte vil strekke seg utover dette. Dette ble i stor grad bekreftet i undersøkelsen. Det var enighet blant informantene om at det alltid vil ligge et kortsiktig avkastningsmål i bunn, men undersøkelsen viser at det gjerne ikke er dette som vektlegges ved potensielle gjenbruksprosjekter.

Tre av aktørene - «Områdeutvikleren», «Brobyggeren» og «Transformatøren» peker på at gjenbruk ofte gjennomføres i forbindelse med en større områdeutvikling. Motivasjonen utløses således av et ønske om en god helhet i området. En av utviklerne - «Brobyggeren», forklarer at når større områder kjøpes opp, vil som regel eiendom med eksisterende bebyggelse følge med «på lasset», både vernet og ikke vernet. Aktørene hevder å ikke ha et stort fokus på økonomien forbundet med det isolerte prosjektet, og «Brobyggeren» sier følgende: *«Motivasjonen er definitivt ikke økonomi. Avkastning er mye lavere enn på et nybygg, men det er viktig for helheten i det prosjektet vi holder på med. Det forteller en historie».*

Til tross for at disse aktørene ikke motiveres av lønnsomheten i prosjektet isolert sett, peker blant annet «Transformatøren» på at det genererer verdi: *«Bevaring er langsiktig, og det skaper en positiv boost for omkringliggende bygg og området forøvrig».* I litteraturstudien ble det vist til at eldre bebyggelse kan bidra til identitet, historisk forankring og attraktivitet, og slik generere verdiøkning i omkringliggende område. Flere av disse aktørene peker på hvordan det å bevare bygninger gjør området i sin helhet mer spennende og interessant, og at det tilfører helt unike kvaliteter for det overordnede prosjektet. Eiendomsutvikleren, omtalt som «Brobyggeren», sier følgende: *«Vi opplever høyere salgsinntekter på byggene rundt, og tar det igjen på denne måten. Vi kan ikke optimalisere hvert enkelt delprosjekt, for da får vi det ikke til».* Eventuelle utgifter og reduserte inntjeningene kan på denne måten tjenes inn gjennom verdiøkningen i prosjektet forøvrig.

Videre har vi eiendomsutvikleren, omtalt som «Byutvikleren», som også poengterer at kortsiktig lønnsomhet ikke er hovedmotivasjonen bak prosjekter hvor eksisterende bebyggelse brukes på nytt. Denne utvikleren hevder derimot at motivasjonen for gjenbruk bunner i et ønske om å *«gi noe tilbake til byen, og skape aktivitet og interesse»*. Aktøren poengterer at det de holder på med er byutvikling, og de er således svært opptatt av å skape noe *«bedriften og publikum synes er bra»*. «Byutvikleren» peker imidlertid på at dette er essensielt for selskapets varemerke, og hevder videre at gode gjenbruksprosjekter bygger opp under deres profil. Denne aktøren har en unik mulighet til å tenke eiendomsutvikling i et langsiktig perspektiv, og trenger således ikke å fokusere på kortsiktig gevinst.

To av aktørene - «Miljøforkjemperen» og «Den samfunnsansvarlige» trekker frem miljøansvar som deres hovedmotivasjon for å drive med gjenbruk. Begge to legger stort fokus på å være ledende på miljøløsninger og miljøansvar, og trekker frem gjenbruk som en naturlig videreutvikling av dagens fokus på miljøvennlige løsninger. Å gjennomføre gjenbruk er viktig for disse aktørene for at de skal kunne bevare sin posisjon i markedet. De har en forventning om at gjenbruk vil bli stadig mer aktuelt, og ved å *«lære gjennom å gjøre»* kan de bevare sin posisjon i markedet. Begge har nylig implementert gjenbruk som en del av deres miljøstrategi, og målet er å være en foregangsbedrift. «Miljøforkjemperen» sier følgende: *«Vi har en miljøstrategi som ligger til grunn. Den er basert på litt idealisme, men vi ønsker å gi et samfunnsbidrag og ta et samfunnsansvar. Vi har et sterkt ønske om å flytte bransjen»*. «Den samfunnsansvarlige» hevder at det i noen tilfeller kan være lønnsomt i et kortsiktig perspektiv å bevare, særlig dersom bygget ikke har en alt for dårlig tilstand, men begge aktørene er tydelige på at det ikke er her fokuset ligger. Både «Miljøforkjemperen» og «Den samfunnsansvarlige» peker på at det å være ledende på miljø er en del av deres profil, og bygger opp lønnsomhet på lang sikt. Dette samsvarer med det Holm (2018, s. 219) sier – at ved å selv innovere markedet, kan aktørene skape seg et forsprang de kan kapitalisere på.

Det var kun én av de intervjuede utviklerne - «Den drevne», som trakk frem kortsiktig lønnsomhet som hovedmotivasjon og fokus ved gjennomføring av gjenbruksprosjekter. Aktøren mener at hvert gjenbruksprosjekt isolert og kortsiktig sett må være lønnsomt for at det skal være noe de ønsker å gjennomføre, og de motiveres således av utsikter for gevinst. «Den drevne» sier følgende: *«Miljøhensyn ligger som et bakteppe, men helt ærlig er ikke dette vår agenda»*. Aktøren påpeker at de har en langsiktig tankegang bak alle prosjekter, men påpeker viktigheten av at det skal gi gevinst på kort sikt også.

Undersøkelsen viser at flesteparten av informantene ikke har kortsiktig lønnsomhet som motivasjon for å drive med gjenbruk. Aktørene er i en posisjon hvor de har mulighet til å tenke langsiktig, og således kan de benytte gjenbruk som et verktøy for å nå siktemål bedriften har satt seg. For eksempel i form av miljøambisjoner eller bidrag til sosial bærekraft. Selv om dette kan fremstå som rene samfunnsøkonomiske bidrag, brukes det også for å skape fortjeneste på lang sikt. Aktørene peker blant annet på gjenbruk som viktig i omdømmebygging, profilering og for å øke verdien i en områdeutvikling.

#### **4.2.2 Hvor legges fokus og innsats i tidligfase ved gjenbruksprosjekter, og hva er avgjørende for beslutning om gjennomføring?**

Tidligfasearbeid danner grunnlaget for å avgjøre hvorvidt et prosjekt er gjennomførbart, og eventuelt hva slags prosjekt som skal gjennomføres og hvordan. Målet er å gå fra en idé eller ambisjon, til et kvalifisert valg om hva eiendommen skal benyttes til. Trinnene som typisk inngår i tidligfase er i følge Leikvam og Olsson (2014, s. 26) idéutvikling og tomtesøk, markedsanalyse og mulighetsstudie. Imidlertid viste også litteraturstudie at innledende kontakt med myndigheter var en sentral og kritisk del av utarbeidelsen av beslutningsgrunnlaget, og dette ble dermed trukket inn som en viktig del av i diskusjonen.

#### **Idéutvikling og tomtesøk**

Første steg i tidligfase er idéutvikling og tomtesøk (Leikvam og Olsson, 2014 s. 28). Miles et.al (2015, s. 176) viser videre til at idéer kan utvikles på to ulike måter – enten ved at utvikleren har et behov og søker en løsning, eller ved at utvikleren har en løsning og søker et behov. For informantene er stort sett sistnevnte tilfellet. Det viser seg at gjenbruk blir aktuelt fordi aktørene enten søker tomter med sentral beliggenhet, eller ved at det følger med «på lasset» i forbindelse med oppkjøp av et større område. «Byutvikleren» sier som følger: «*Vi søker i hovedsak etter eiendommer med sentral beliggenhet, og da er det ofte eiendom som skal konverteres som kommer for salg*». Eiendomsutvikleren, omtalt som «Den drevne» skiller seg imidlertid her ut, og utvikleren tar ofte utgangspunkt i ønsker fra en leietaker.

Flere av informantene peker på at de raskt gjør seg opp en formening om hva bygget kan benyttes til. Blant annet forteller «Byutvikleren» at: «*Vi har lang erfaring, og en evne til å se*

*raskt hva det kan brukes til»,* og samme aktør peker på at de ofte holder fast ved denne første idéen. Miles et al. (2015, s. 182) viser til at utviklere ofte benytter seg av kreative verktøy for å generere idéer. Dette ble ikke tatt opp i stor grad i løpet av intervjuene. Imidlertid trekker «Brobyggeren» frem at de gjerne ser til referanseprosjekter for å danne seg et bilde av muligheter. I tillegg søker denne aktøren kontakt med en konkret fagperson for å få innspill. Denne fagpersonen har stor tillit hos kommunen, og «Brobyggeren» mener denne fagpersonen har en unik evne til å tenke kommersielt. «Miljøforkjemperen» og «Byutvikleren» peker også på at de i noen tilfeller engasjerer ekstern kompetanse i forbindelse med utarbeidelse av idé.

«Miljøforkjemperen» beskriver at de innledningsvis utarbeider en businesscase for det aktuelle prosjektet. Her utforskes ulike alternativer for eiendommen, og resten av tidligfasen benyttes for å se på muligheter, begrensninger og føringer for bygget. «Miljøforkjemperen» peker også på at det på dette tidspunktet settes miljømål for prosjektet, som skal vektlegges i den videre vurderingen.

Det virker til at det ikke legges mye ressurser i en grundig idéutvikling helt innledningsvis, da det i stor grad beror på hva som kartlegges utover i tidligfasen. Den tidlige idéen vil således i stor grad basere seg på en rask vurdering av hva bygget kan benyttes til, gjerne basert på intuisjon, magefølelse og erfaring. Miles et al. (2015, s. 183) hevder at eiendomsutviklere gjerne har bygget seg opp en god forståelse for markedet gjennom erfaring og observasjon. Dette kan se ut til at dette i stor grad er tilfellet, og at idéen så utvikles i takt med gjennomførbarhetsstudiet. «Den samfunnsansvarlige» sier som følger: *«Du står ikke fritt til å tenke blankt. Du må bruke tid på å kartlegge hva de viktigste elementene i bygget er».*

### ***Markedsanalyse***

I litteraturstudien ble markedsanalyse trukket frem som svært sentralt for utarbeidelsen av beslutningsunderlaget i prosjekter. Markedsarbeid beskrives som kartlegging og vurdering av et marked, samt arbeid knyttet til å komme i kontakt med potensiell kunde (Leikvam og Olsson 2014, s. 35). Det viste seg å være et stort fokus på denne delen av prosessen blant de fleste av aktørene, og flere trekker frem dette arbeidet som avgjørende i forbindelse med



videreutvikling av idé. Funnene indikerer imidlertid at fokus og fremgangsmåte i gjenbruksprosjekter her vil skille seg fra tradisjonelle nybyggprosjekter. I nybyggprosjekter vil gjerne markedsanalysen i større grad danne grunnlaget for beslutning om bruk og type prosjekt. Med andre ord vil man kunne ta avgjørelser med utgangspunkt i kartlagt marked, og ha større rom for å tilpasse seg deretter. Svarene fra informantene indikerer at tilnærmingen vil være annerledes i gjenbruksprosjekter. Flere av aktørene peker på at bruksmuligheter gjerne avhenger av det aktuelle bygget. Fokuset ligger derfor i stor grad på å kartlegge hvilke føringer bygget gir med tanke på potensiell bruk og kundegruppe.

Flere av aktørene mener det er helt avgjørende å sikre et innhold som gir mening for bygget som vurderes gjenbrukt. «Brobyggeren» hevder at dette er helt essensielt for prosjektets gjennomførbarhet, og forteller at det er helt essensielt med leietakere som er bygget verdig. Aktøren sier følgende: *«Det er ikke bare å bevare et gammelt bygg. Det må fylles med innhold og ha en hensikt»*. Hvorvidt noe skal gjenbrukes, virker således å være veldig avhengig av hva det viser seg at bygget kan brukes til. Videre peker både «Områdeutvikleren», «Byutvikleren» og «Brobyggeren» på at gjenbruksprosjektene gjerne er en del av en større områdeutvikling, og at det derfor også vil være essensielt å få inn en bruk som gir mening for prosjektet i sin helhet. «Byutvikleren» forklarer: *«Vi må tenke på at det skal passe inn. Det gjelder å finne en god bruk, eller god miks av virksomheter til eiendommen»*. Aktøren viser videre til at de har god intern kompetanse på dette området, og har en egen markedsavdeling som følger trender og behov.

Flere av informantene uttrykker at det er utfordrende å finne slike leietakere, og at det er et begrenset marked for slike prosjekter. «Brobyggeren» sier: *«Du kan ikke velge og vrake leietakere for slike bygg»*, og beskriver videre at de sonderer terrenget for å finne ut om det er noen som kan flyttes på fra andre steder i området. Informantene peker i tillegg på at de potensielle leietakerne gjerne ikke har høy betalingsevne, noe som for enkelte av aktørene medfører økt finansieringsrisiko. «Miljøforkjemperen» beskriver situasjonen slik: *«kunden og leietaker er ofte veldig opptatt av miljø i innledende fase, men til slutt er det helt andre ting det står på. Det er rett og slett verken betalingsvillighet eller etterspørsel på kundesiden»*. Det virker å være store utfordringer knyttet til å finne brukere som matcher målene som ligger bak prosjektet, og som samtidig evner å betale tilstrekkelig leie.

I følge Leikvam og Olsson (2014, s. 37) er kundeanalyse en sentral del av markedsarbeidet, hvor utvikler søker å forstå den potensielle brukeren, for slik å kunne tilpasse prosjektet etter kundens behov og preferanser, samt kartlegge hvilke fasiliteter og tilpasninger som fanger kundens interesse. Det er imidlertid uenighet blant aktørene når det gjelder viktigheten av dette. «Den drevne» peker på at de i gjenbruksprosjekter helst vil ha inn leietakerne sent i prosessen, nettopp for å unngå slike tilpasninger - «*Det er vi som må være i føringen og designe bygget*». Dette samme gjelder for «Transformatøren», som peker på at det ikke bare er å tegne inn leietakers ønsker i gjenbruksprosjekter, og at leietakeren må være villig til å lempe på noen av kravene. Både «Den drevne» og «Miljøforkjemperen» trekker frem at de heller fokuserer på å bygge inn fremtidig fleksibilitet i prosjektene. Aktørene peker på at markedet er i endring ved at leiekontraktene blir kortere og ved at flere ønsker fleksible arealer hvor at de kan vokse og krympe. Miljøforkjemperen sier følgende: «Vi ønsker å passe på at leietakertilpasningene ikke blir for store og kostbare i fremtiden, både i et økonomisk og miljømessig perspektiv».

«Brobyggeren» har imidlertid et annet perspektiv på det, og beskriver at dersom de finner en leietaker som er attraktiv for prosjektet og områdeutviklingen, så vil de være villige til å skreddersy bygget. Aktøren peker imidlertid på at leietakeren som regel vil komme på plass senere i prosessen.

### ***Mulighetsstudie***

Etter markedsanalyse følger normalt en mulighetsstudie av eiendommen. Formålet er i denne delen av prosessen er å danne seg et bilde av de mulighetene og utfordringene som foreligger knyttet til utvikling av eiendommen. Latham (2000, s. 77) hevder at det i gjenbruksprosjekter er helt essensielt å skape en forståelse av bygget som vurderes bevart, og ikke jobbe i mot det. Dette skal sikre et resultat som er passende for ny bruk, og som samtidig ikke svekker byggets eksisterende kvaliteter. Det som ble svært tydelig gjennom undersøkelsen var at aktørene i stor grad hadde fokus på å kartlegge muligheter i form av byggets eksisterende kvaliteter. De fleste av informantene oppga at mulighetsstudien ofte foregår parallelt med markedsanalysen, og at hensikten i stor grad er å finne mulige løsninger for egnet bruk og samtidig sikre at potensialet i bygget realiseres.

Alle informantene påpeker viktigheten av å undersøke bygget tidlig i prosessen, og for de fleste er dette noe som settes i gang helt innledningsvis. Både «Den samfunnsansvarlige», «Transformatøren» og «Områdeutvikleren» mener at fokus burde ligge på å kartlegge mulighetene som ligger i bygget, og en av aktørene sier at dette ofte gjøres ved å bruke god tid på å kartlegge byggets kvaliteter. En aktør sier følgende: «Vi bruker mye tid på å kartlegge mulige x-faktorer ved bygget». Informantene anerkjenner imidlertid at gjenbruksprosjekter har mange begrensninger, men det kan virke som innsatsen legges i å identifisere byggets potensielle wow-effekt. «Brobyggeren» poengterer videre at: «Du skal kunne sette i stand et bygg uten å ødelegge de kvalitetene som bygget representerer».

Det er enighet blant aktørene om det i mulighetsstudien er viktig å kartlegge muligheter og utfordringer knyttet til bygningsstrukturen, sammenlagt med tiltak som må til for å tilfredsstille dagens krav. Aktørene peker på at det som regel er svært krevende å tilpasse bygg til nye krav, og krav knyttet til universell utforming blir trukket frem som særlig utfordrende. Følgende har «Områdeutvikleren» å si om saken: «Vi treffer ikke TEK17 på noe av det vi gjenbruker. Dagens krav er skyhøye i forhold til for 50 år siden».

Flere av aktørene, blant annet «Miljøforkjemperen» peker på at rådgiverbransjen kan bli mye bedre på å finne gode tekniske løsninger. Denne utvikleren mener at det er en stor utfordring å finne entreprenører og rådgivere som evner å tenke utenfor boksen - «De er gjerne veldig tradisjonelle, og får i skuffen sin for å se hva de har gjort før».

I litteraturstudien ble byggets tilstand trukket frem som en stor risikofaktor i gjenbruksprosjekter, både knyttet til økonomi og fremdrift i prosjektet. Det å styrke informasjonen om bygningens tekniske stand, i så stor grad som mulig, ble derfor pekt ut som en helt sentral del av mulighetsstudie. Ingen av aktørene trakk imidlertid frem dette som noe stort fokuspunkt i prosessen. «Byutvikleren» sier imidlertid følgende: «Vi har ofte ikke tegninger eller dokumentasjon på eldre bygg, så det kan være skjulte forhold som vi ikke kan forutse. Det gjøres grundige undersøkelser, men det viktigste er ta økonomisk høyde for at slikt kan forekomme». Størsteparten av aktørene påpeker også at tilstandsanalysene stort sett utføres av eksterne.

## ***Reguleringsfase***

Gjennomføring av et prosjekt avhenger av å få nødvendige godkjenninger i form av både regulering og byggesak. Leikvam og Olsson (2014, s. 48) peker på at det burde innledes en uformell dialog med myndigheter allerede i prosjektets tidligfase, for å få kartlagt kritiske parametere, og for å få signaler på om prosjektet vil møte motstand i den offisielle planprosessen. Avslag på en søknad kan i følge Latham (2000, s. 56) medføre store forsinkelser, økonomisk tap eller kreve store endringer til forslaget. Dette er gjenspeiles i svarene til informantene, og det er enighet om at den politiske risikoen er betydelig i gjenbruksprosjekter.

Alle informantene uttrykker at dette er en kritisk del av tidligfasearbeidet i et gjenbruksprosjekt, og det gir tydelig føringer på hvorvidt prosjektet er gjennomførbart. Blant annet nevner «Brobyggeren» at de uformelle møtene er svært viktige og avklarer mye i forhold til om noe blir gjennomførbart.

«Brobyggeren» peker på at en god relasjon med kommune og fylkesmann er helt kritisk, og at det er helt kritisk at det etableres gjensidig respekt og samarbeidsevne i alle ledd. Informanten mener at de har en svært heldig posisjon i kommunen. «Brobyggeren» trekker her særlig frem en person som har bidratt til dette, og som de i stor grad lener seg til i forbindelse med myndighetskontakt. Dette er en fagperson som har kartlagt alt av bygningsmasse i kommunen, og gitt det en score med tanke på hva som er verdt å ta vare på. Kommunen har så utarbeidet en kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, på bakgrunn av forarbeidet utarbeidet av overnevnte fagperson. Aktøren støtter seg således veldig på denne fagpersonen i tidlig fase, og sørger for å få uttalelse fra denne personen. «Brobyggeren» påpeker at de kjenner denne fagpersonen godt, og vet at *«han har en enorm evne til å tenke kommersielt og finne alternative løsninger»*. Når denne personen er med på planene, beskriver aktøren at samarbeidet med myndighetene blir betraktelig lettere. Aktøren initierer da et møte med planmyndighetene og fagpersonen, hvor fagpersonen legger sine synsmåter - *«Da står som regel planmyndighetene og nikker, da de har kjemperespekt for denne personen. Ved å holde oss til de med høyest standing i bransjen kommer vi i en betraktelig bedre forhandlingsposisjon»*.

Videre uttrykker flere av utviklerne frustrasjon over at kommunen ofte plukker på småting. I praksis skal forslag bli godkjent dersom det ligger innenfor kommunedelplan, men ofte legges det skjønn til grunn. «Den samfunnsansvarlige» forteller at de ofte kan møte motstand ved enkle ting som høyder eller bredder på veier mellom byggene. Aktøren påpeker at dette ofte kan medføre at gjenbruksprosjekter rakner og mener videre at det er viktig at kommunen gir litt - «*Når vi i prinsippet fremmer vi et forslag som oppfyller kriterier, så er det unødvendig av kommunen å plukke på småting*». Flere av aktørene mener behandlingen er veldig uforutsigbar, og i stor grad avhengig av saksbehandler. To av informantene påpeker i tillegg at det er mange unge, uerfarne saksbehandlere. Disse er gjerne usikre på valgene de tar, og dette fører ofte til at de sier nei. Transformatøren opplever ofte at: «*Ringreve som har vært der lenge gir de beste svarene. De nyutdannede sier ofte nei, og ønsker å være skoleflinke*».

Alle aktørene nevner at eventuelle vernekrav, representerer en stor risiko i gjenbruksprosjekter. Flere peker på at dersom man havner i diskusjon med vernemyndighetene, vil dette kunne utette et prosjekt betydelig og skape prosjektets lønnsomhet.

«Områdeutvikleren» uttrykker at de ofte kan få krav som er helt urealistiske i forhold til markedet, og vernet vil da ta livet av mulighetene for å skape liv - «*Vi kan ikke bare bevare for å bevare*». «Miljøaktivisten» er av samme oppfatning, og sier som følger: «*Det er bedre å gjennomføre tiltak som sikrer en god bruk i bygget ved å bevare 80% og rive 20%, i stedet for å verne alt og ikke skape noe liv i byggene*». Det virker her å være en bred enighet om at det er viktig å sikre en god dialog og å skape tillit hos plan- og vernemyndigheter.

### **Økonomiske vurderinger**

Fem av de syv informantene peker på at de godtar et lavere avkastningskrav ved gjenbruksprosjekter enn ved nybygg. «Brobyggeren» forteller at de i et vanlig prosjekt setter et avkastningskrav på mellom 8-10%. På gjenbruk er de derimot nede på 4-5%. Flere av disse aktørene forklarer videre at de velger en byggherrestyrt entrepriser. «Transformatøren» begrunner dette valget med at «vi ønsker å ta risikoen selv der det er stor usikkerhet. Det koster ofte mye å sette bort risikoen hos andre»

To av aktørene - «Den drevne» og «Den samfunnsansvarlige» setter derimot samme

avkastningskrav ved gjenbruk, som i nybygg. «Den drevne» peker på at de velger totalentreprise for å unngå. «Den samfunnsansvarlige» håndterer uforutsette poster ved å sette reserveposter. «Ved nybygg ligger disse på 2-3%, mens de i gjenbruk gjerne ligger på 10-15%». «Den drevne» forklarer at de oftest velger en totalentreprise. Dette gir mest forutsigbarhet, og setter bort mye av risikoen i prosjektet.

#### **4.2.3 Hvilke tiltak bør iverksettes for å gjøre gjenbruk mer attraktivt for eiendomsutviklere?**

Avslutningsvis søkes det å utarbeide forslag til tiltak som kan gjøre gjenbruk mer tiltrekkende og mindre utfordrende. På slutten av hvert intervju spurte vi informantene hvilke tiltak de selv mener ville virket motiverende knyttet til å gjennomføre prosjekter med eksisterende bebyggelse. Dette spørsmålet skapte stort engasjement hos aktørene og det dukket opp mange gode tips til tiltak. De tiltakene som gikk igjen var knyttet til kunnskap, tiltak på myndighetsnivå og grønne obligasjoner.

Fire aktører nevner en generell kunnskapsøking om gjenbruk som en viktig faktor for å gjøre det mer attraktivt for aktører. «Miljøforkjemperen» listet opp flere faktorer, men mener at kunnskap er nummer én. «Byutvikleren» nevner kort og godt at «*Vi må øke kunnskap om gjenbruk i alle ledd*». Særlig hos byantikvar, plan- og bygningsetaten og rådgiverbransjen ønskes det økt kunnskapsnivå, blant annet med tanke på evne til å tenke kommersielt. Flere av aktørene foreslår også tiltak på myndighetsnivå. «Brobyggeren», «Områdeutvikleren» og «Byutvikleren» påpeker at det i dag er for liten dialog mellom plan- og bygningsetaten og vernemyndigheter, og at disse burde samkjøre bedre ved reguleringsarbeid. «Brobyggeren» mener at kommunen bør gi større fleksibilitet og handlingsfrihet i gjenbruksprosjekter slik at flere velger å bevare bygningsmassen sin fremfor å rive det. «Områdeutvikleren» nevner at de ønsker seg en mindre stahet fra myndighetene slik at det blir vern ikke står i veien for hensiktsmessig bruk.

Fire av aktørene «Miljøforkjemperen», «Den samfunnsansvarlige», «Byutvikleren» og «Den drevne» peker på at det burde kommunen burde bidra med intensiver i forbindelse med gjenbruksprosjekter, for eksempel i form av lavere byggegebyr, momsfristak og “fast-track” i byggesaksbehandling.

Til slutt nevner to av aktørene finansieringsbransjen som en mulig bidragsyter for å få fart på gjenbruksprosjekter. I dag finnes det grønne obligasjoner, dette betyr lån som skal finansiere klimavennlige formål. Eiendomsselskaper benytter seg av grønne obligasjon ved gjennomføring av investeringer som fører til at mer miljøvennlige og mer energieffektive bygg (DNB, 2017). «Miljøforkjemperen» peker på at det kunne vært interessant å få dette til også å gjelde for gjenbruksprosjekter.

## **5. Konklusjon**

### **5.1 Konklusjon av problemstillinger**

Resultatene fra studien viser at motivasjonen bak gjenbruksprosjekter gjerne er langsiktig eller helhetlig verdiskapning. Storparten av informantene diskuterte erfaringer knyttet til gjenbruk av eldre, og gjerne vernet bebyggelse og dette formet i stor grad resultatet. Kortsiktig lønnsomhet i slike prosjekter viser seg å være utfordrende. Gjennomføring krever således at utvikler er finansielt sterk, og har kapasitet og mulighet til å tenke langsiktig. Dersom man evner å godta et lavere avkastningskrav, kan gjenbruk representere en stor mulighet i forbindelse med profilering og omdømmebygging, samt som en bidragsyter til verdiskapning i utvikling av større områder. I tilfeller hvor det er snakk om gjenbruk av nyere bebyggelse med sentral beliggenhet ligger det imidlertid også potensiale for kortsiktige, økonomiske gevinster.

Undersøkelsen avdekket videre at prosessmodellen for eiendomsutvikling som ble presentert i litteraturstudie, ikke var tilstrekkelig for å beskrive tidlig fase i gjenbruksprosjekter. Gjenbruksprosjekter viser seg å kreve en annen type innsats, og fokus på andre tidspunkter enn ved tradisjonelle nybyggsprosjekter. Det viser seg i tillegg at motivasjonen bak prosjektene i stor grad påvirker hvor fokuset legges i utarbeidelsen av beslutningsgrunnlaget. Gjennomgående for aktørene var imidlertid at fokuset gjerne ikke ligger på utfordringer og begrensninger, men heller på hva hvilke muligheter prosjektet representerer.

For å sikre at flere aktører velger å oppgradere bygningsmasse i fremtiden må det gjøres tiltak både på myndighetsnivå, men også helt ned på leietakernivået. Kunnskapen om gjenbruk må

økes i alle ledd. Leietakerne må få større forståelse for de unike kvalitetene og de mulighetene eldre bebyggelse kan tilføre, samt for kompleksiteten ved store endringer på eksisterende bebyggelse. Andre eksempler på hvor det bør økes kunnskap er i rådgiverbransjen, disse kan bli enda flinkere på tilpasning av bygg på måter som tilfredsstiller dagens leietakerkrav uten å presse ned himlingshøydene.

Tiltak nummer to vil være knyttet til intensiver som myndigheten kan gi i form av for eksempel lavere byggegebyrer, momsfristak og «fast-track» i byggesaksbehandlingen. Dette er tiltak som kan gjøre det lettere for mindre aktører å gjennomføre slike prosjekter, ved at de er sikret en slags fordel eller gebyrkutt på slike prosjekter. Avslutningsvis burde gjenbruksprosjekter inkluderes inn i grønne obligasjoner. Dersom gjenbruk hadde vært øremerket som en klimariktig investering, og rentene på lånene hadde vært mer gunstige ville muligens flere eiendomsaktører velge å investere i gjenbruksprosjekter.

## **5.2 Kritisk vurdering av egen oppgave**

Underveis i oppgaven merket vi oss noen styrker og svakheter ved oppgaven som vi ønsker å kommentere.

Først og fremst var oppgavens tematikk svært vidstrakt, noe som førte til at det var vanskelig å avgrense oppgaven. Oppgavens problemstillinger utviklet seg gjennom oppgavens forløp og de vokste seg store og vidstrakte, noe som førte til at oppgaven ble svært omfattende.

Imidlertid må det påpekes at vi ønsket en eksplorerende oppgave som ga et større kunnskapsgrunnlag for videre arbeid, men vi ser i etterkant at vi kunne begrenset problemstillingene enda litt mer.

En annen faktor som var med på å gjøre oppgaven vidstrakt, var aktørens begrepsforståelse. Det er svært forskjellig hva informantene legger i ordet gjenbruk av bygg. Noen så på det som ren materialgjenvinning, andre tenkte umiddelbart på rehabilitering og transformasjon. Med denne observasjonen ser vi i etterkant at vi burde presisert og definert ordet enda tydeligere ovenfor informantene for å få en enda mer presis informasjon ut av intervjuene.

Vi ser også i ettertid at det ville vært hensiktsmessig å skilt tydeligere mellom ulike former for gjenbruk. Særlig ser vi at svarene varierte kraftig avhengig av om aktøren pratet om vernet, eldre bebyggelse eller gjenbruk av nyere strukturer. Slike nyanser klarte ikke undersøkelsen å



fange opp. Det hadde således vært svært interessant å ta utgangspunkt i konkrete gjenbruksprosjekter, og undersøkt prosessen knyttet opp mot de ulike typene. Dette er imidlertid en mulighet for andre å kunne undersøke nærmere.

### **5.3 Anbefalinger til videre studier**

Temaet som vi har undersøkt i denne oppgaven har som sagt vært stort og omfattende. Ettersom mye av formålet med oppgaven var å skaffe et enda bredere kunnskapsgrunnlag innenfor temaet gjenbruk, dukket det stadig opp nye ideer og tanker om videre forskning. Vi vil dermed foreslå følgende vinklinger som kan være aktuelle for lignende oppgaver som dette;

- Først og fremst syntes vi det ville vært svært interessant å bygge videre på funnene i denne studien. En måte å bygge videre på ville vært å ta for seg noen mindre aktører som case og analysere ulikhetene og likhetene mellom de små aktørene og de større aktørene som vi har analysert i denne oppgaven.
- En annen vinkling ville vært å ha snevrere utvalgsriterier, hvor formålet ville vært å se på prosessuelle utfordringer i vernet bebyggelse versus bebyggelse uten vernestatus.
- En tredje vinkling som ville vært interessant er å se nærmere på prosessen med planmyndighetene og se om det er noen likheter/ulikheter i ulike kommuner og hvordan de vurderer gjenbruksprosjekter opp mot loven.
- En fjerde vinkling ville vært å gå nærmere inn på temaet gjenbruk av byggematerialer. Gjennom intervjuene fremkom dette som et svært interessant tema som aktørene ønsker mer kunnskap om.

## 5.4 Erfaringer

Avslutningsvis ønsker vi å kort oppsummere de erfaringene vi har gjort oss gjennom arbeidet med denne avhandlingen. Gjennom å jobbe med denne oppgaven har vi lært svært mye, og tilegnet oss mye nyttig kunnskap. Vi har fått innblikk i hvordan eiendomsutviklere arbeider i praksis, og vi mener vi har fått et mer helhetlig overblikk over hvordan bransjen fungerer. Vi har også lært mye av å samarbeide og lærte oss raskt å sette pris på hverandre styrker.

I etterkant vurderes det at det kunne vært en fordel å ha bedre kjennskap til hva forskning innebærer og hvordan det kan gjennomføres, men dette vil trolig kreve flere år med forskning. I løpet av arbeidet med masteroppgaven opplevde vi begrenset erfaring med bruk av metode og forskningsdesign som en liten utfordring. Det ble brukt mye tid og ressurser på å sette oss inn den komplekse verden av forskning. Det har likevel vært svært lærerikt og svært nyttig. Vi har lært om utformingen av forskningsdesign, bruk av teori og hvordan man kan strukturere en akademisk oppgave.

Vi hadde lite erfaring med intervju fra tidligere, og det vi innså fort at forberedelsen til intervjuene og utarbeidelse av intervjuguide var utfordrende. Det var svært vanskelig å formulere de riktige spørsmålene for å få svar som ga ønskelig informasjon relatert til de ulike temaene. Vi oppdaget også at mange aktører kanskje ikke er helt klar over hvilke avgjørelser som tas når, og ikke nødvendigvis har noe klart bilde av hvordan metoden ser ut. For å optimalisere forskningsopplegget ble det derfor foretatt justeringer underveis.

## 6. Litteraturliste

Aase Byggeadministrasjon AS (udatert) *Dronning Mauds gate 10*. Oslo: Tilgjengelig fra: <https://www.aase.no/2016/09/19/dronning-mauds-gate-10-forprosjekt-og-kontrahering/> (Hentet: 11.05.2018)

Arge, K. og Landstad, K. (2002) *Generalitet, fleksibilitet og elastisitet i bygninger*. Oslo: byggforsk. Tilgjengelig fra: [https://www.sintefbok.no/book/index/175/generalitet\\_fleksibilitet\\_og\\_elastisitet\\_i\\_bygninger](https://www.sintefbok.no/book/index/175/generalitet_fleksibilitet_og_elastisitet_i_bygninger) (Hentet 04.04.18)

Austeng, K., Midtbø, J.T., Jordanger, I., Magnussen, O.M. & Torp, O. (2005) *Usikkerhetsanalyse: Kontekst og grunnlag*. Trondheim: Concept. Tilgjengelig fra: <https://www.ntnu.no/documents/1261860271/1262010703/Concept%2010%20Usikkerhetsanalyse%20-%20Kontekst%20og%20grunnlag.pdf> (Hentet: 16.02.2018)

Børrud, E. (2005) Bitvis byutvikling: *Møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging* [doktoravhandling]. Oslo: Arkitektur- og designhøgskolen

Børrud, E. og Røsnes, A.E. (2016) *Prosjektbasert byutvikling: Mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Oslo: Fagbokforlaget

Byggeteknisk forskrift. Forskrift 1.juli 2017 om teknisk krav til byggeverk.

Direktoratet for byggkvalitet (Udatert) *Prosjekteringsprosessen – Entreprisereformer*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/saksbehandling/kommunalt-tilsyn/temaveiledninger/tilsyn/del-3--vedlegg/vedlegg-3.2/3.2.5.-entreprisereformer/> (Hentet: 02.05.2018)

Douglas, J. (2006) *Building Adaption*, third edition. London: Spon Press

Estate Nyheter (2017) *Gir opp i Skippergata: Aspelin Ramm bøyer seg for vernemyndighetene, og gir opp planene om å utvikle Skippergata 22-26*. Tilgjengelig fra:

<http://www.estatenyheter.no/2017/07/14/gir-opp-i-skippergata/> (Hentet: 17.03.2018)

FN-Sambandet (Udatert) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra:

<https://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling> (Hentet: 30.04.2018)

Geltner, D. M., Miller, N.G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014) *Commercial Real Estate: Analysis and Investments*. Third Edition. Mason: OnCourse Learning

George, H. (1886) *Fremskridt og Fattigdom: en undersøgelse af Årsagerne til de industrielle Kriser og Fattigdommens Vækst midt under den voksende Rigdom*. Kristiania: Huseby

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) *Eiendomssektorens veikart mot 2050*.

Tilgjengelig fra: <http://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2016/03/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf> (Hentet: 21.03.2018)

Halvorsen, K. (2005) *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Fjerde utgave. Oslo: Cappelen Akademiske Forlag.

Holm, A (2016) *Kulturarv som ressurs i samfunnsutviklingen: suksessfaktorer i by- og tettstedsutviklingsprosjekter med fokus på vern og ny bruk av eldre bygninger*. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Kulturarv-som-ressurs-i-samfunnsutviklingen> (Hentet. 23.04.2018)

Holm, A (2016a) *Nye standarder i gamle bygg*. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Nye-standarder-i-gamle-bygg> (Hentet : 23.04.2018)

Holm, A (2015) *Gode modeller for verdiskaping med grunnlag i kulturarv i by*. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/Om-HiOA/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Gode-modeller-for-verdiskaping-med-grunnlag-i-kulturarv-i-by> (Hentet: 24.04.2018)

Holm, E.D., (2018) *Transformere for å bevare: eierskap som driver i omstilling*. I: *Eiendom*

og eierskap: om forståelsen av fast eiendom og dens betydning i verdiskapning og samfunnsbygging, s. 211-224. Kristoffersen, Ø.R., Røsnes, A.E., (RED) Oslo: Universitetsforlaget

Jacobsen, D.I. (2016) Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode. Tredje utgave. Oslo: Cappelen Damm As.

Johannessen, A., Tufte, P.A., Christoffersen, L. (2016) Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode. Femte utgave. Oslo: Abstrakt forlag.

Latham, D. (2000) Creative Re-use of Buildings: Principles and Practice. New York: Routledge

Leikvam, G., Olsson, N. (2014) Eiendomsutvikling. Bergen: Fagbokforlaget

Mørk, M.I, Bjørberg S, Sæbøe O.E, Weisæth O. (2008) *Ord og uttrykk innenfor eiendomsforvaltning – fasilitetstyring*. Trondheim: NTNU. Tilgjengelig fra: <http://www.nbef.no/fileadmin/Dokumenter/orduttrykkef.pdf> (Hentet 28.04.2018)

Miles, M.E., Berens, G.L., Eppli, M.J & Weiss, M.A. (2007) Real Estate Development: Principles and Process. Fourth Edition. Washington. D.C: Urban Land Institute

Miles, M.E, Laurence M.N, Schmitz, A. (2015) Real Estate Development: Principles and Process. Fifth Edition. Washington. D.C: Urban Land Institute

Ness, S & Øyasæter A.S (2018) Eiendomsutvikling Fra planlegging til ferdigstillelse. Oslo: Universitetsforlaget

Norsk Kommunalteknisk Forening NKF (2015) Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg: eksempler på unntak etter plan- og bygningsloven § 31-2. Oslo: NKF

Oslo kommune (2016) *Skippergata 22-26, Kvadraturen: Planforslag til offentlig ettersyn, Detaljregulering*. Tilgjengelig fra: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016076600&fileid=64112>

44 (Hentet: 18.03.2018)

Oslo kommune (2017b) *Byutvikling i Oslo, Plan- og bygningsetaten*. Tilgjengelig fra: [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13266706/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%20og%20foretak/Plan-%20og%20bygningsetaten/Byutvikling%20i%20Oslo\\_2018.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13266706/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%20og%20foretak/Plan-%20og%20bygningsetaten/Byutvikling%20i%20Oslo_2018.pdf) (Hentet: 02.05.2018)

Oslo kommune (2017a) *Befolkningsframskrivingen 2018-2040*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13247566/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Statistikk/Notat%20om%20befolkningsframskrivingen%202018-2040.pdf> (Hentet: 02.05.2018)

Plan- og bygningsloven. Lov 6.juli 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling.

Røsnes, A.E., Kristoffersen, Ø.R. (red.). (2014) *Eiendomsutvikling i tidlig fase: erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling*. Oslo: Senter for eiendomsfag

Riksantikvaren. (Udatert) *Fredet – vernet – verneverdig*. Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/Fredning/Fredet-vernet-verneverdig> (Hentet: 23.03.2018)

Samset, K. (2007) *Beslutninger på svakt informasjonsgrunnlag: Tilnærming og utfordringer i prosjekters tidlige fase*. Trondheim: Concept. (Rapport nr. 17). Tilgjengelig fra: <https://www.ntnu.no/documents/1261860271/1262010703/Concept%2017%20Svakt%20informasjonsgrunnlag.pdf> (Hentet: 17.02.2018)

Silverman, D. (2014) *Interpreting qualitative data*. California: Sage

Statsbygg (2002) *Gjenbruk i byggebransjen: State of Art, Oslo*. Tilgjengelig fra: <https://www.yumpu.com/no/document/view/33125877/gjenbruk-i-byggebransjen-state-of-art-statsbygg> (Hentet: 15.04.2018)

Statsbygg (2017). *NMBU Urbygningen. Rehabilitering*. Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.statsbygg.no/Prosjekter-og-eiendommer/Byggeprosjekter/NMBU-Urbygningen/> (Hentet: 11.05.2018)

Store norske leksikon (Udatert) Gjenbruk. Tilgjengelig fra: Store norske leksikon  
<https://snl.no/gjenbruk> (Hentet: 16.03.2018)

Totland, B & Kristoffersen, Ø.R. (2012). Eiendomsforvalteren. Oslo: Senter for eiendomsfag

Yin, R.K. (2009) Case Study Research: Design and Methods. Fourth Edition. California: Sage

## Vedlegg

### Vedlegg 1 - Definisjonsliste

**Gjenbruk:** I følge Store norske leksikon (2018) betyr gjenbruk at ting som er blitt overflødige eller unødvendige brukes på nytt i stedet for å kastes. Statsbygg (2002 s. 9) definerer gjenbruk som nyttiggjøring av materialer og andre restprodukter ved ombruk eller materialgjenvinning.

**Gjenvinne:** I følge Store norske leksikon (2018) betyr gjenvinning å nyttiggjøre avfall og andre restprodukter. Gjenvinning er en fellesbetegnelse for materialgjenvinning og energiutnyttelse.

**Modernisere:** betyr i følge Store norske leksikon (2018) å omdanne etter tidens krav og smak; å fornye, bringe i samsvar med det nye og moderne.

**Oppgradere:** Gi høyere grad eller verdi (Store norske leksikon 2018)

**Rehabiliterer – bygg:** Store norske leksikon (2018) definerer det som å sette i brukelig stand, særlig om istandsetting av eldre bebyggelse. Mørk et al (2008 s.42) definerer rehabilitering som utbedring hvor det tas sikte på å istandsette til opprinnelig standard. Brukes også om å sette eldre bebyggelse i brukelig stand og i forbindelse med reparasjoner og utbedring av betong.

**Renovere:** Fornye.

**Restaurere:** Betyr i følge Mørk et al (2008 s.42) hel eller delvis tilbakeføring av en bygning eller gjenstand til en tidligere tilstand for å ivareta antikvarisk verdi eller arkitektonisk kvalitet. I følge Store norske leksikon (2018) betyr restaurering hel eller delvis tilbakeføring av et monument eller kunstverk til en tidligere tilstand.

**Transformasjon:** Betyr i følge Børrud og Røsnes (2016 s.231) at eksisterende totemønster og rettighetsforhold må omformes for ny bruk og utnyttelse.



## **Vedlegg 2 - Intervjuguide**

Varighet: 45-60 minutter

Tema: Gjenbruk av eksisterende bygg i eiendomsutviklingsbransjen

### **Del 1 - Uformell prat og informasjon**

Informasjon om prosjekt og problemstilling og avklare eventuelle spørsmål

Hva er deltakers rolle i utviklingsprosjekter?

### **Del 2 – Motivasjon for gjenbruk**

Hva betyr begrepet «gjenbruk» for dere?

Hva er den overordnede motivasjonen deres for å drive med gjenbruk?

### **Del 3 – Metode og prosess i tidlig fase**

#### *Idéutvikling og tomtesøk*

Har dere en strategisk oppbygning av portefølje med gjenbruksprosjekter?

Hvilke vurderinger gjøres når dere avveier rivning opp mot gjenbruk?

- Hva er avgjørende?

Hvordan skiller oppstartsfasen seg i gjenbruksprosjekter fra nybyggsprosjekter?

- Hva oppleves som de største forskjellene?

Hvordan setter dere prosjektmål i slike prosjekter?

#### *Marked*

Hvordan kartlegges potensielle brukere til slike prosjekter?

Hvordan jobber dere med de potensielle brukerne i planleggingsfasen?

Hvordan arbeides det med fleksibilitetsnivå knyttet til fremtidig bruksendring?

#### *Mulighetsstudie*

Hva er det første dere kartlegger ved et bygg?

Hva gjør dere for å danne dere en forståelse av bygget som skal gjenbrukes?

Hvilke undersøkelser/analyser gjøres knyttet til byggets tilstand?

Hvordan opplever dere den fysiske usikkerheten i gjenbruksprosjekter?

#### *Økonomiske vurderinger*

Hvordan opplever dere finansieringsrisikoen ved gjenbruksprosjekter?

Hva viser seg oftest å bli den største kostnadsposten/kostnadsdriveren?

Opplever dere at gjenbruksprosjekter kan være lønnsomme?

Er det noe som kan gjøres for at det skal være mer økonomisk lønnsomt å gjennomføre slike prosjekter?

#### *Myndighetskontakt*

Hvordan oppleveres reguleringsrisikoen i slike prosjekter?

Hvor tidlig igangsettes dialog med planmyndigheter?

- Hvilken betydning har det for prosessen?

Hvordan sikrer dere som utvikler en mest mulig ryddig og forutsigbar prosess med myndigheter?

Hva kan kommunen gjøre for å skape en bedre prosess for utbygger?

Hvordan arbeides det for å imøtekomme krav i TEK, miljø ect?

#### *Produksjon*

Hvordan foretrekker dere å organisere byggeprosessen ved gjenbruksprosjekter?

Er det en entrepriserform som er foretrukket i slike prosjekter?

Hvilke vurderinger gjør dere ved valg av entreprenør?

Hva er avgjørende for valg av entreprenør?

#### **Del 4. Avslutning**

Har dere samlet sett positive eller negative erfaringer knyttet til gjenbruk?

Hva anser dere som de største mulighetene/gevinstene ved slike prosjekter?

Hva er den viktigste faktoren for å få til et vellykket gjenbruksprosjekt?

Hva skal til for at flere velger å satse på gjenbruk?

Er det noe mer du ønsker å legge til?

## Vedlegg 3 - Informasjonsbrev utsendt til aktørene

### **Forespørsel om intervju til masteroppgave**

#### **Gjenbruk av bebyggelse i eiendomsutviklingsbransjen**

##### **Bakgrunn**

Denne studien skal ta for seg ulike aktører som har erfaring med gjenbruk av bebyggelsesstrukturer i eiendomsutviklingsbransjen. Formålet er å se hvordan de forskjellige aktørene går frem i utviklingen av slike prosjekter, deres tanker rundt hvorfor de investerer i slike prosjekter, og hvordan deres fremgangsmåte ser ut i tidligfase. Foreløpig problemstilling er: "Hvordan løser eiendomsutviklere prosessuelle utfordringer ved gjenbruksprosjekter i tidligfase?". Forskningsprosjektet er en masteroppgave ved NMBU og gjennomføres ikke for noen eksterne oppdragsgivere eller i samarbeid med andre institusjoner. Imidlertid er vi en del av eiendomsbransjens fagstipend, noe som innebærer at studien vil bli videreformidlet til 46 aktører. Dette kan dere lese mer om her: <http://www.bygg.no/article/1346731>

I denne sammenheng har vi spurt deg om du har mulighet til å delta i et intervju, for å gi kunnskap og innsikt om ditt selskaps erfaringer i slike typer prosjekter.

##### **Hva innebærer deltakelse i studien?**

Deltakelse vil innebære intervju etter avtale. Disse intervjuene vil ha varierende varighet, men som regel mellom 45-60 minutter. Spørsmålene vil være relatert til deres virksomhet og arbeidsmetode. Vedlagt finner dere intervjuguide, slik at du har mulighet til å forberede deg dersom dette er ønskelig. Data vil registreres gjennom notater, og lydopptak dersom dette godkjennes av deg som deltaker.

##### **Hva skjer med informasjonen du gir oss?**

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Det vil kun være student og veileder som vil ha tilgang til personopplysninger. Opplysningene vil bli lagret og beskyttet med passord. I selve rapporten vil viktige opplysninger om selskapet (herunder selskapets navn) anonymiseres.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.2018. Personopplysninger som ikke er publisert vil da bli slettet. Opptak vil bli slettet så fort de er renskrevet etter intervjuene er gjennomført.

**Frivillig deltakelse**

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NDS – Norsk senter for forskningsdata AS.

Dersom du har spørsmål kan du kontakte:  
Henriette Mork +47 950 53 506  
Marita Aastad Pedersen +47 913 94 689

**Samtykke til deltakelse i studien**

Jeg samtykker til lydopptak ( )

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

.....  
(Signatur, dato)

## Vedlegg 4 - Kvittering fra NSD Personvernombudet



Terje Holsen

1432 ÅS

Vår dato: 08.01.2018

Vår ref: 57982 / 3 / STM

Deres dato:

Deres ref:

### Forenklet vurdering fra NSD Personvernombudet for forskning

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 22.12.2017.  
Meldingen gjelder prosjektet:

<i>57982</i>	<i>Nytt liv til gammel bygninger: Utfordringer og suksessfaktorer for eiendomsutviklere ved ombruk</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Terje Holsen</i>
<i>Student</i>	<i>Marita Aastad Pedersen</i>

### Vurdering

Etter gjennomgang av opplysningene i meldeskjemaet med vedlegg, vurderer vi at prosjektet er omfattet av personopplysningsloven § 31. Personopplysningene som blir samlet inn er ikke sensitive, prosjektet er samtykkebasert og har lav personvernulempe. Prosjektet har derfor fått en forenklet vurdering. Du kan gå i gang med prosjektet. Du har selvstendig ansvar for å følge vilkårene under og sette deg inn i veiledningen i dette brevet.

### Vilkår for vår vurdering

Vår anbefaling forutsetter at du gjennomfører prosjektet i tråd med:

- opplysningene gitt i meldeskjemaet
- krav til informert samtykke
- at du ikke innhenter [sensitive opplysninger](#)
- veiledning i dette brevet
- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine retningslinjer for datasikkerhet

### Veiledning

#### Krav til informert samtykke

Utvalget skal få skriftlig og/eller muntlig informasjon om prosjektet og samtykke til deltakelse.

Informasjon må minst omfatte:

- at Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er behandlingsansvarlig institusjon for prosjektet
- daglig ansvarlig (eventuelt student og veileder) sine kontaktopplysninger

*Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.*

- prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- hvilke opplysninger som skal innhentes og hvordan opplysningene innhentes
- når prosjektet skal avsluttes og når personopplysningene skal anonymiseres/slettes

På nettsidene våre finner du mer informasjon og en veiledende mal for [informasjonsskriv](#).

#### Forskningsetiske retningslinjer

Sett deg inn i [forskningsetiske retningslinjer](#).

#### Meld fra hvis du gjør vesentlige endringer i prosjektet

Dersom prosjektet endrer seg, kan det være nødvendig å sende inn endringsmelding. På våre nettsider finner du svar på hvilke [endringer](#) du må melde, samt endringskjema.

#### Opplysninger om prosjektet blir lagt ut på våre nettsider og i Meldingsarkivet

Vi har lagt ut opplysninger om prosjektet på nettsidene våre. Alle våre institusjoner har også tilgang til egne prosjekter i [Meldingsarkivet](#).

#### Vi tar kontakt om status for behandling av personopplysninger ved prosjektslutt

Ved prosjektslutt 30.04.2018 vil vi ta kontakt for å avklare status for behandlingen av personopplysninger.

### Gjelder dette ditt prosjekt?

#### Dersom du skal bruke databehandler

Dersom du skal bruke databehandler (ekstern transkriberingsassistent/spørreskjemaleverandør) må du inngå en databehandleravtale med vedkommende. For råd om hva databehandleravtalen bør inneholde, se [Datatilsynets veileder](#).

#### Hvis utvalget har taushetsplikt

Vi minner om at noen grupper (f.eks. opplærings- og helsepersonell/forvaltningsansatte) har [taushetsplikt](#). De kan derfor ikke gi deg identifiserende opplysninger om andre, med mindre de får samtykke fra den det gjelder.

#### Dersom du forsker på egen arbeidsplass

Vi minner om at når du [forsker på egen arbeidsplass](#) må du være bevisst din dobbeltrolle som både forsker og ansatt. Ved rekruttering er det spesielt viktig at forespørsel rettes på en slik måte at frivilligheten ved deltakelse ivaretas.

Se våre nettsider eller ta kontakt med oss dersom du har spørsmål. Vi ønsker lykke til med prosjektet!

Vennlig hilsen





**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway