



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2019 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner

Risk in political handling of regulatory plans

Mette Marie Sanden Jensen og
Henriette Røgeberg
Master i Eiendomsutvikling

FORORD

Masteroppgaven er skrevet som en avsluttende del av det toårige masterstudiet Eiendomsutvikling på Norges miljø- og biovitenskapelige Universitet (NMBU). Masteroppgaven tilsvarer 30 studiepoeng og er skrevet i perioden januar 2019 til mai 2019. Gjennom studietiden har vi fått innblikk i fagområder som berører eiendomsutvikling i Norge. Dette har medført at vi føler oss rustet til å tre inn i arbeidslivet.

Temaet for masteroppgaven er risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner. Arbeidet med oppgaven har vært lærerikt og spennende, men har også vært utfordrende. Oppgaven har gitt oss mye ny kunnskap innenfor eiendomsutvikling som vi er takknemlig for å ta med oss videre.

En spennende studietid er ved veis ende og vi ønsker å rette en spesiell takk til vår veileder Terje Holsen for god hjelp og oppfølging gjennom hele prosessen. Vi vil også takke informantene som har bidratt til å gjøre oppgaven vår verdifull. Til slutt vil vi takke våre venner og familie for god støtte.

God fornøyelse!

Mette Marie Sanden Jensen og Henriette Røgeberg

Mai 2019

EMNEORD

Emneord på norsk

Eiendomsutvikling

Reguleringsrisiko

Politisk usikkerhet

Kommunesammenslåing

Institusjonell Teori

Stiavhengighet

Risikohåndtering

Emneord på engelsk

Real estate development

Regulatory risk

Political uncertainty

Merger of municipalities

Institutional theory

Path dependency

Risk management

SAMMENDRAG

Denne masteroppgaven undersøker hvordan politisk risiko påvirker eiendomsutvikling i Færder kommune. Politisk risiko, også kalt reguleringsrisiko er noe all utvikling av eiendom står ovenfor i en planprosess. Til å belyse temaet har vi benyttet kvalitativ metode, der både teori og empiri har blitt anvendt. Oppgaven benytter seg av ett case studie fra Færder kommune som er bygd opp av dokumentstudier og åpne individuelle intervjuer. Dette har resultert i at vi har klart å svare på hovedproblemstillingen for oppgaven, som er følgende:

Hvordan påvirker Borgheim Syd prosjektet fremtidig eiendomsutvikling i Færder kommune?

Hovedproblemstillingen blir belyst gjennom følgende underproblemstillinger:

- 1. Hvordan har prosjektets livsløp vært?*
- 2. Hvordan påvirker institusjoner eiendomsutvikling i Færder kommune?*
- 3. Er det mye politisk usikkerhet tilknyttet eiendomsutvikling i Færder kommune?*

Caset omhandler Borgheim Syd prosjektet i Færder kommune og har pågått siden 2003. Tanken bak planen var å styrke Borgheim som områdesenter. Utbyggingsvolumet var i utgangspunktet lavere enn det som senere har blitt presentert i kommuneplanrevisjonene gjennom de senere årene. Gjennom tiden har prosjektets størrelse økt betraktelig. Likevel var en høyere utnyttelse i tråd med føringer som ble gitt av kommunen. Og dersom man først skulle ta av dyrket mark var det bedre å utnytte mest mulig av grunnen. Mye tid og arbeid har vært lagt inn for å lage en god områdeplan slik at alle utredninger er gjort grundig. I 2019 stemte politikerne i Færder kommune imot utbyggingen som resulterte i at prosjektet ble stoppet. Masteroppgaven prøver å besvare hvorfor dette skjedde og se om dette kan påvirke fremtidig eiendomsutvikling i Færder kommune.

Borgheim syd prosjektet har pågått i mange år hvor tidsaspektet har sett ut til å ha hatt en innvirkning på utfallet av prosjektet. Man kan si at utfallet av prosjektet har vært stivhengig hvor omdisponering av området fra LNF (Landbruks-, natur-, og friluftsområder) til bolig og senere bolig og næring har påvirket hvordan livsløpet utartet seg videre. Etter som tiden har gått har det blitt lov med en stadig høyere utnyttelse av området. Størrelsen av prosjektet har vært et av argumentene for at det ble lagt en stopp på prosjektet, på en annen side så har

argumentet for størrelsen på prosjektet vært med på å rettferdiggjøre omdisponeringen. Aktørbildet til saken er komplekst, hvor det er mange innblandet. Politikerne og media har sett ut til å ha størst innvirkning på risikoen til prosjektet. Det de to aktørene har til felles er at de begge er avhengig av å få folk interessert, som betyr at en sak kan vinkles annerledes enn det den egentlig er for å få «klikk» eller oppmerksomheten til folket.

ABSTRACT

This master thesis examines how political risk affects real estate development in Færder municipality in Norway. Political risk, also called regulatory risk, is something all development of property meets in a planning process. To illustrate the theme, we have used a qualitative method, where both theory and empirical data have applied. The thesis uses a case study that is made up of document studies and open individual interviews. As a result, this has enabled us to answer the main research question of the master thesis.

The main research question is:

How does the Borgheim Syd project affect future real estate development projects in Færder municipality?

We have been able to answer the main research question by answering the following:

- 1. How has the project life cycle been?*
- 2. How does institutions affect real estate development in Færder municipality?*
- 3. Is there political uncertainty associated with real estate development in Færder municipality?*

The case is the Borgheim Syd project in Færder municipality and has been going on since 2003. The idea behind the plan was to strengthen Borgheim as an area center. The volume of the development was lower than what has later been presented in the municipal plan audits in recent years. Over time, the size of the project has increased considerably. Nevertheless, a higher utilization was in line with the guidelines given by the municipality. And if cultivated land had to be taken, it was better to make the most of this land area. Much time and effort has been put into creating a good area plan, and this means that all investigations are done thoroughly. However, in 2019 the politicians in Færder municipality voted against the development which resulted in the project being stopped. The Master's thesis is trying to answer why this happened and see if this can affect future real estate development in Færder municipality.

The project has been going on for many years and the time aspect seems to influence the outcome. One can say that the outcome of the project has been path dependent where the

rearrangement of the area from LNF to housing and later housing and industry has influenced the life cycle of the case. As time passed, the size of the project increased more and more. The size of the project has been one of the arguments for and against the project. Many individuals have been involved in the case. The politicians and the media seem to have had the greatest impact on the risk of the project. What these two have in common is that they are both dependent on people's interest. This means that the case can be angled differently than what it really is to get attention from people.

INNHALDSFORTEGNELSE

KAPITTEL 1: INNLEDNING	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Valg av case	1
1.3 Problemstilling	2
1.3.1 Underproblemstillinger	2
1.4 Avgrensning	2
1.5 Oppgavens oppbygging	2
KAPITTEL 2: METODE	4
2.1 Metode	4
2.2 Kvalitativ forskningstilnærming	4
2.3 Case-studie	5
2.4 Metodeoppbygging	6
2.4.1 Åpne individuelle intervjuer	6
2.4.2 Dokumentundersøkelser	7
2.5 Gyldighet og troverdighet	7
2.6 Etske retningslinjer	8
KAPITTEL 3: TEORI	9
3.1 Eiendomsutvikling	9
3.2 Plansystemet/Planprosessen	11
3.2.1 Plan- og Bygningsloven	11
3.2.2 Formålet ved loven	11
3.2.3 Plansystemet i Norge	12
3.2.4 Aktører	15
3.2.5 Planprosessen	16
3.3 Institusjonell teori	19
3.3.1 Begrepsavklaring	19
3.3.2 Institusjonelle rammer	19
3.3.3 Ny og gammel institusjonell teori	19
3.3.4 Institusjoner	20
3.3.5 Scotts tre pilarer av institusjoner	21
3.3.6 Aktører og spilleregler	23
3.3.7 Isomorfisme	23
3.4 Stiavhengighet	24

3.5 Usikkerhet og Risiko	25
3.5.1 Usikkerhet	25
3.5.2 Risiko	25
3.5.3 Risikofaktorer	27
3.5.4 Risikohåndtering	30
KAPITTEL 4: EMPIRI	33
4.1 Bakgrunn.....	33
4.1.1 Beskrivelse av planområdet.....	33
4.1.2 Litt historie.....	34
4.1.3 Eiendomsforhold	34
4.1.4 Tiltakshaver	35
4.2 Tidslinje.....	36
4.3 Hendelsesforløp 2003-2019	37
2003	37
2006.....	37
2007	38
2008.....	38
2009	38
2010	39
2011.....	39
2012.....	41
2013.....	43
2015.....	44
2016.....	45
2017.....	45
2018.....	46
2019.....	54
4.4. Resultater fra intervjuer.....	59
4.4.1 Utbygger Borgheim Syd.....	59
4.4.2 Representant fra Færder kommune	61
KAPITTEL 5: ANALYSE.....	63
5.1 Underproblemstilling 1: Hvordan har prosjektets livsløp vært?	63
5.1.1 Stiavhengighet.....	63
5.1.2 Bærekraftig utvikling.....	64

5.2 Underproblemstilling 2: Hvordan påvirker institusjoner eiendomsutvikling i Færder kommune?	65
5.2.1 Institusjonell teori	65
5.2.2 Isomorfisme	66
5.2.3 Kommunen som institusjon	66
5.2.4 Kommunesammenslåing	67
5.3 Underproblemstilling 3: Er det mye politisk usikkerhet tilknyttet eiendomsutvikling i Færder kommune?	67
5.3.1 Usikkerhet	67
5.3.2 Politiske forhold rundt prosjektet i Færder kommune	69
5.3.3 Aktører som påvirker politisk usikkerhet	69
5.3.4 Risikoredusering/Håndtering	70
 KAPITTEL 6: KONKLUSJON	 71
6.1 Besvarelse på problemstilling	71
6.2 Anbefalinger til videre arbeid	73
 KILDER	 74
 VEDLEGG	 83
Intervjuguide – privat utbygger	83
Intervjuguide - Kommunen	84
 FIGURLISTE	
Figur 1: Prosessen i den kvalitative tilnærmingen.	4
Figur 2: Påvirkningsmulighet og kostnadspådrag i løpet av prosjektets livsløp.....	10
Figur 3: Illustrasjon av de 3 plannivåene	13
Figur 4: Aktørtypene i reguleringsplanprosessen.....	15
Figur 5: Planprosessen	16
Figur 6: Three pillars of Institutions	22
Figur 7: Gruppering av risikofaktorer	27
Figur 8: Utsnitt av området for Borgheim Syd området.	33
Figur 9: Eiendomsforholdene presentert i tabell og kart.....	34
Figur 10: Utsnitt av området for Borgheim Syd med høyspentlinje	43
Figur 11: Planområdets avgrensing.	48
Figur 12: Reguleringsplan for Borgheim Syd	49
Figur 13: Bestemmelsesområder Borgheim Syd.....	49
Figur 14: Planforslag for Borgheim Syd.....	50
Figur 15: 3D illustrasjon av prosjektet sett fra nord.....	51
Figur 16: Illustrasjon av prosjektet.....	51

TABELLISTE

Tabell 1: Ulike faser i eiendomsutvikling	9
Tabell 2: Forklaring av kommunal planstrategi, Kommuneplan og Reguleringsplan	15
Tabell 3: Eiendomsforhold	34
Tabell 4: Tiltakshavere i Borgheim Syd prosjektet	35
Tabell 5: Oversikt bebyggelse	38
Tabell 6: Oversikt bebyggelse	40
Tabell 7: 3 alternative utnyttelsesgrader	41
Tabell 8: Oversikt bebyggelse	44
Tabell 9: Oversikt Kommunestyret Nøtterøy Kommune 2015	46
Tabell 10: Oversikt Kommunestyret Tjøme Kommune 2015	46
Tabell 11: Partifordeling Færder kommune	47
Tabell 12: Arealoversikt	52
Tabell 13: Konsekvensutredning	53

KAPITTEL 1: INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Gjennom vår tid på NMBU har vi hatt mange spennende teoretiske fag som har vært knyttet opp mot eiendomsutvikling og risiko. Vi skjønnte tidlig at vi hadde lyst til å skrive om risiko relatert til eiendomsutvikling. Ved utvikling av eiendom vil det alltid være risiko, og risikoen vil alltid endre seg i fasene gjennom prosjektets livsløp. For å utvikle bolig eller næring i Norge må det være regulert til bolig- eller næringsformål i reguleringsplanen for området. Reguleringsplaner kan bli politisk behandlet som kan endre utgangspunktet for potensiell utvikling. Med andre ord oppstår det en risiko for eiendomsutviklere ved politisk behandling av reguleringsplaner. Dette betyr at det vil være en risiko for at man ikke får planforslaget sitt godkjent. Det er skrevet flere oppgaver om risiko knyttet til eiendomsutvikling, men det er ikke skrevet noe om risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner.

1.2 Valg av case

Men hva skjer dersom du kommer med et planforslag som er i tråd med reguleringsplan og kommuneplan? Dette spørsmålet ble utgangspunktet for valg av case. Vi var i snakk med en rådgiver fra Vestfold Fylkeskommune som kom opp med forslaget om Borgheim Syd prosjektet i Færder kommune. Caseområdet befinner seg på et LNF-område (*landbruks-, natur- og friluftsområder*) som ble omregulert til boligformål i 2003. Utbyggere valgte derfor å se på å utvikle boliger og senere næring på området da det var i tråd med overordnede planer. Saken snudde brått i 2019 da det ble politisk bestemt å tilbakeføre området til LNF. Grunnen til at valget falt på dette bestemte caset var fordi vi ønsker å finne ut om hvorfor saken snudde og se på om utfallet av prosjektet påvirker fremtidig eiendomsutvikling i Færder kommune.

1.3 Problemstilling

Med overnevnte som utgangspunkt for oppgaven ønsker vi å ta for oss risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner. Hovedproblemstillingen oppgaven ønsker å belyse er som følger:

Hvordan påvirker Borgheim Syd prosjektet fremtidig eiendomsutvikling i Færder kommune?

1.3.1 Underproblemstillinger

Hovedproblemstillingen utdypes under følgende underproblemstillinger:

- 1. Hvordan har prosjektets livsløp vært?*
- 2. Hvordan påvirker institusjoner eiendomsutvikling i Færder kommune?*
- 3. Er det mye politisk usikkerhet tilknyttet eiendomsutvikling i Færder kommune?*

1.4 Avgrensning

Oppgaven er avgrenset til å se på ett case. Vi har valgt å se på caset fra både eiendomsutvikler og kommunens ståsted. Dette for å få frem tydelige synspunkter fra begge perspektiv. For å sammenligne disse perspektivene best mulig har vi valgt å intervju en fra kommunen og en utbygger i prosjektet. Vi har videre sett på saksdokumenter angående caset. Geografisk har vi valgt å avgrense området til Færder kommune på bakgrunn av caset.

1.5 Oppgavens oppbygging

Oppbyggingen av oppgaven har blitt delt inn i 7 kapitler med tilhørende underkapitler.

Kapittel 1: I dette kapitlet har vi innledet oppgaven ved å presentere bakgrunnen for valget av temaet, problemstillingene og avgrensning for oppgaven beskrevet.

Kapittel 2: Dette kapitlet omhandler metoden som er blitt benyttet i oppgaven for å kunne besvare problemstillingene vi har kommet frem til.

Kapittel 3: I dette kapitlet blir teorien og bakgrunnsinformasjonen vi har funnet interessant fremstilt. Vi har først gått inn på eiendomsutvikling generelt i korte trekk, deretter har vi beskrevet det norske plansystemet. Videre har vi skrevet om institusjonell teori. Avslutningsvis har vi gått nærmere inn på risiko, de ulike risikomomentene og måter å håndtere risiko på.

Kapittel 4: I dette kapitlet har empirien blitt presentert der vi valgte å undersøke ett spesifikt case etter anbefaling. Vi har i denne delen presentert informasjon innhentet fra dokumentstudier og intervjuer i en kronologisk rekkefølge etter årstall for å gjøre det mer oversiktlig. Dette fordi caset vi har sett på startet i 2003 og har pågått frem til den dag i dag.

Kapittel 6: I dette kapitlet er funnene fra kapittel 4 knyttet opp mot teorien i kapittel 3 for å kunne besvare underproblemstillingene våre.

Kapittel 7: I det siste og avsluttende kapitlet til oppgaven er konklusjonen gitt for å besvare problemstillingen, i tillegg til dette blir anbefalinger til videre arbeidet beskrevet.

KAPITTEL 2: METODE

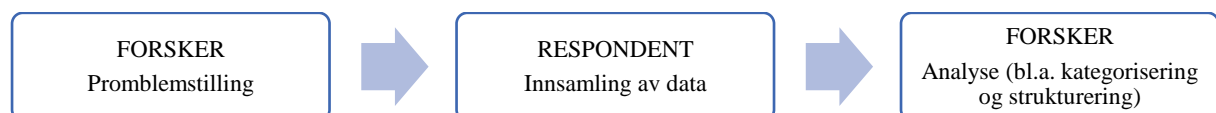
Dette kapitlet omhandler metoden som har blitt benyttet for å kunne besvare på hovedproblemstillingen og underproblemstillingene. Oppgaven innebærer en kvalitativ forskningstilnærming der ett casestudie har blitt benyttet hvor fokuset har vært dokumentstudier og åpne individuelle intervjuer.

2.1 Metode

Hensikten med forskning er å presentere gyldig og troverdig kunnskap om virkeligheten. For å frembringe denne kunnskapen må forskere ha en strategi for hvordan de skal gå frem, og denne strategien blir betegnet som metoden (Jacobsen, 2015, s.15). Metode er en fremgangsmåte for å samle inn empiri også kalt data. Metoden som blir brukt er derfor et hjelpemiddel til å gi en beskrivelse av virkeligheten (Jacobsen, 2015, s.21).

2.2 Kvalitativ forskningstilnærming

I alle undersøkelser står valget mellom å benytte seg av kvantitativ eller en kvalitativ forskningstilnærming. På grunnlag av problemstillingen har en kvalitativ forskningstilnærming blitt benyttet for innhenting av data. Kvantitativ metode har ikke blitt anvendt, fordi vi ikke finner det nødvendig å tallfeste den informasjonen som har blitt innhentet. Ian Dey (1993 s.10) sier følgende: «Mens kvantitative data opererer med tall og størrelser, operer kvalitative data med meninger. Meninger i hovedsak via språk og handlinger». Derfor egner kvalitativ metode seg best når problemstillingen er uklar og man ønsker å avklare temaer (Jacobsen, 2015, s.133). Dessuten, går kvalitativ forskning mer i dybden og har en mer detaljert beskrivelse, i tillegg til å få en bedre forståelse av respondentens holdning og oppførsel (Barnham, 2015). Prosessen for kvalitativ datainnsamling kan ses i figur 1 nedenfor. Her har forskeren mindre kontroll over hva slags informasjon respondenten gir.



Figur 1: Prosessen i den kvalitative tilnærmingen (Jacobsen, 2015, s.128).

Det er flere fordeler til å benytte seg av kvalitative data. En kvalitativ metode er preget av fleksibilitet og er en interaktiv prosess. Utformingen av prosjektet kan endres i løpet av undersøkelsesprosessen og ved å bruke denne forskningstilnærming kan man gå tilbake for å endre og innarbeide nye erfaringer underveis (Thagaard, 2013 s.16). I tillegg analyseres dataen etter hvert som de kommer inn (Jacobsen, 2015, s.130). En annen fordel ved bruk av kvalitativ forskningstilnærming innebærer at dataene er åpne og nyanserte. Respondenten uttrykker sine egne meninger og oppfattelser, og dataene man får ut ifra dette er godt egnet til å få frem spesifikk og unik informasjon (Jacobsen, 2015, s.130). Dessuten sier Thagaard (2013, s.12) at det studeres fenomener som det er vanskelig å få tilgang til hvis man hadde benyttet seg av andre metoder. Derimot, finnes det også ulemper ved å benytte seg av denne tilnærmingen. Blant annet er den ressurskrevende, kan virke kompleks og mye fleksibilitet kan føre til at det stadig dukker opp informasjon som kan bli brukt slik at aldri får avsluttet (Jacobsen, 2015, s.132).

2.3 Case-studie

På bakgrunn av problemstillingen har vi valgt å utføre ett enkelt case-studie. Jacobsen (2015, s.97) oppgir at det er mange som fastslår at det er vanskelig å få en klar og felles forståelse for hva ett case er. Case-studier er betegnelsen på en forskningstilnærming som er utbredt innenfor en rekke fagområder, som blant annet statsvitenskap, sosiologi og psykologi (Andersen, 1997, s.9). Felles for betegnelsen av casestudier er at de enten er en inngående studie, eller en studie av mange forskjellige enheter som kan avgrenses både i tid og rom (Jacobsen, 2015, s.97). Det som er med case-studier er at det empiriske designet og gjennomføringen baserer seg på generelle refleksjoner og ikke standardiserte teknikker (Andersen, 1997, s.28).

Jacobsen (2015, s.105) presenter tre former for casestudier: komparative caser, aksjonsforskning og enkeltcase. Komparative casestudier innebærer å studere to eller flere caser. Ved å bruke flere caser kan man avdekke årsaker og se sammenhenger mellom fenomener i motsetningen til en enkelt case (Jacobsen, 2015, s.105). Aksjonsforskning er undersøkelse på et avgrenset område i tid og rom, og er begrenset til en organisasjon, klasse eller lokalsamfunn for å nevne noen eksempler. I denne type case er forskeren en deltakende og aktiv part (Jacobsen, 2015, s.101).

Bruken av ett enkelt casestudie vil si at man går dypt inn i en situasjon eller noe som er klart avgrenset, som gir detaljerte beskrivelser og gir muligheten til å forstå samspillet mellom

aktører og konteksten. Ved at det er en klar avgrensning vil dette gi virkelighetsnære «tykke» beskrivelser som er nyttige. Disse beskrivelsene er med å utvikle ny forståelse, og gir mulighet for å fremme nye hypoteser eller teorier. Typisk for enkeltcase-studier er at man leter etter noe nytt eller forsøker å forstå noe man finner uforståelig eller overraskende (Jacobsen, 2015, s.99). Videre gir casestudier muligheten til å avdekke prosesser. Dette betyr at casestudier er godt egnet til å beskrive hvordan ulike hendelser påvirker hverandre og hvordan spesielle resultater blir etablert (Jacobsen, 2015, s.100). I denne avhandlingen vil ett enkelt case bli benyttet.

En av grunnene til at det ikke er benyttet flere casestudier i denne er avhandlingen er fordi et problem som kan oppstå hvis man velger for mange caser er at man mindre mulighet til å gå i dybden av en sak (Jacobsen, 2015, s.105). Derfor, ved å fokusere på en enkeltcase vil man kunne avdekke informasjon som man kanskje ikke kunne gjort, hvis det var flere caser i avhandlingen.

2.4 Metodeoppbygging

I dette underkapitlet blir det presentert hvilke metoder vi har brukt for å innsamle data. Det vil bli benyttet primær- og sekundærdata. «*Primærdata refereres til nye data som blir samlet inn av forskeren selv, mens sekundærdata kjennetegnes ved informasjon som allerede foreligger i en eller annen form som er mer eller mindre tilgjengelig*» (Nygaard, 2007, s.2). Åpne individuelle intervjuer har blitt benyttet for å innsamle primærdata og dokumentstudier for sekundærdata.

2.4.1 Åpne individuelle intervjuer

Som nevnt over er åpne individuelle intervjuer en form for primærdata. Åpne individuelle intervjuer kan minne mye om en vanlig samtale, hvor undersøker og undersøkte prater sammen som i en vanlig dialog. Det legges ingen grenser for hva respondenten kan si. Normalt sett foregår dette ansikt-til-ansikt, men det kan også foregå via telefon eller e-post. Jacobsen (2015) lister opp tre grunner til å holde åpne intervjuer: «*Den ene er når det er relativt få enheter som skal undersøkes, den andre er når vi er interessert i å høre hva det enkelte individet sier, den tredje er når vi er interessert i hvordan den enkelte fortolker og legger mening i et spesielt fenomen*» (Jacobsen, 2015, s.146-147). I vårt tilfelle var middels strukturingsgrad ansett som den mest hensiktsmessige metoden å anvende. På forhånd lagde vi en intervjuguide med oversikt over hvilke temaer vi ville gå gjennom på det aktuelle intervjuet. Vi intervjuet en

utbygger som har vært sterkt involvert i Borgheimsaken, samt en person fra Færder kommune. Dette ble gjort for å se caset fra utbyggerens perspektiv og fra kommunens perspektiv. For en historie har alltid to sider. Hvert intervju ble transkribert fra lydopptak gjennom mobil, dette hadde intervjuobjektet blitt spurt om på forhånd. I vedlegget finnes intervjuguiden.

2.4.2 Dokumentundersøkelser

Mens intervjuer baserer seg på at forskeren er den som samler inn informasjon, innebærer bruk av sekundærdata at vi baserer oss av data som er samlet inn av andre (Jacobsen, 2015, s.171). Dette vil ikke produsere ny teori, men det vil belyse problemstillingen vår, samt klargjøre faktiske forhold. For å samle inn sekundærdata vil dokumentstudier bli anvendt. Jacobsen (2015) trekker frem tre situasjoner der dokumentundersøkelser vil egne seg godt «*når det er umulig å samle inn primærdata, når vi ønsker å få tak i hvordan andre har tolket en viss situasjon eller hendelse og når vi ønsker å få tak i hva mennesker faktisk har sagt og gjort*» (Jacobsen, 2015, s.170) Sistnevnte skiller seg fra intervjuer da de sier noe om hva mennesker faktisk har gjort. Offentlige dokumenter kan si mye om hvordan en kommune jobber med regulering. De dokumentene vi ønsker å undersøke er kommuneplaner og reguleringsplaner for Færder kommune. Videre vil vi se på saksdokumenter, møtereferater og mailutvekslinger.

2.5 Gyldighet og troverdighet

Jacobsen (2015, s.16) hevder at en undersøkelse skal være en metode for å samle inn empiri. Uansett hva slags empiri det dreier seg om, bør den tilfredsstillende to krav:

1. *Empirien må være gyldig og relevant (valid)*
2. *Empirien må være pålitelig og troverdig (reliabel)*

Med *gyldighet og relevans* mener vi at den informasjonen vi samler inn, faktisk svarer på problemstillingen vår. Med *pålitelig og troverdig* mener vi at informasjonen vi samler inn er til å stole på. Den må med andre ord være til å stole på, den må skape tillitt til leser. De vi intervjuer er fagfolk som er direkte knyttet til casene. Videre så anses kommuneplaner, reguleringsplaner og saksdokumenter som oppriktige. Dette skaper noe gyldighet og troverdighet i vår studie.

På en annen side vil det i en så omfattende case som denne være umulig å avdekke all relevant informasjon. I tillegg må det nevnes at vi trolig ikke har tilgang til alle relevante dokumenter vedrørende caset. Det kan også tenkes at det har vært prosesser og møter som har funnet sted

som har hatt betydning for caset men som vi ikke har kjennskap til. I tillegg er det ofte slik at informanter ønsker å fremstille saken fra sitt ståsted som kan ha hatt en innvirkning på vår oppfatning av caset. Med dette i betraktning så kan det tenkes at informasjonen vi har tilgang til ikke er helt reliabel eller valid.

2.6 Etiske retningslinjer

Det er viktig og tenkte på etiske retningslinjer fra starten når man foretar undersøkelser (Blake, 2007). Etiske problemer kan forekomme ved å gjennomføre intervjuer. Diener og Crandall (1978) sier at det er fire hovedformer for etiske problemer. Dette innebærer om det er mangel på informert samtykke, invasjon av privatliv, bedrag eller at det er potensiell skade for den som er involvert. Derfor bør det utarbeides et informert samtykke som inneholder at respondenten i undersøkelsen deltar frivillig, og at han eller hun vet hvilke farer og gevinster deltakelsen kan medføre (Jacobsen, 2015, s.47). I tillegg skal forskeren være nøytral, ved at det ikke skal tas noe parti eller legge opp et forskningsopplegg som prøver å få frem et spesifikt resultat (Jacobsen, 2015, s.55). Etiske valg må tas hensyn til gjennom hele prosessen. Vi har valgt å holde informantene anonyme på grunn av at caset fortsatt er aktuelt og for å holde oss mest mulig nøytrale. Før intervjuene godtok intervjuobjektene at intervjuene ville bli tatt opp via lydopptak.

KAPITTEL 3: TEORI

I dette kapitlet presenteres teorien som har blitt benyttet i oppgaven. Først vil vi innlede kapitlet med å kort beskrive eiendomsutvikling. Videre vil det norske plansystemet og planprosessen bli beskrevet. Deretter vil vi gå inn på institusjonell teori og stivhengighet. Avslutningsvis i kapitlet vil vi gå inn på risiko og usikkerhet, risikomomenter og risikohåndtering.

3.1 Eiendomsutvikling

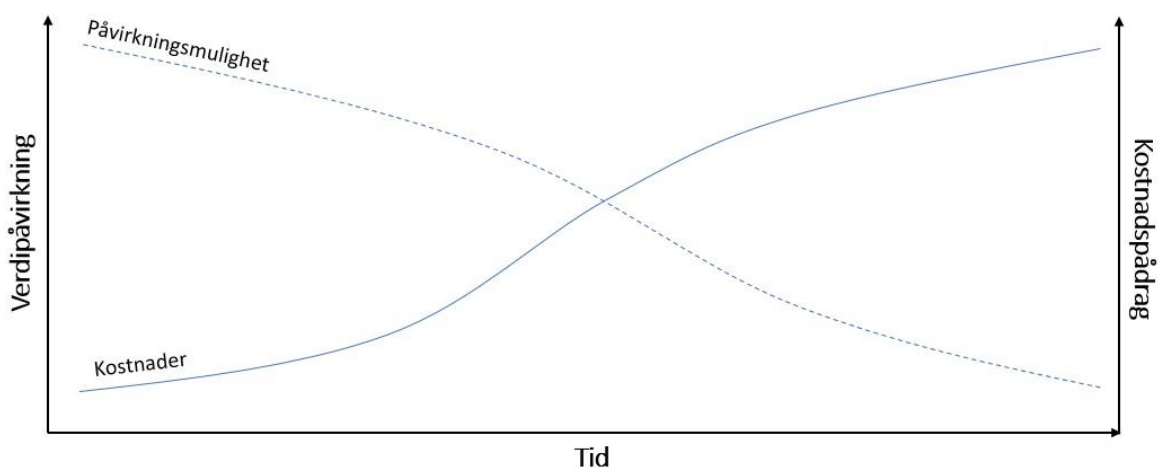
Leikvam og Olsson (2014, s.16) definerer eiendomsutvikling som følgende: «Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gir en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning». Eiendomsutviklingsbegrepet er tilknyttet ulike eiendomsobjekter, enten i form av areal eller bygningsmessige objekter i tilknytning til areal (Leikvam & Olsson, 2014, s.17). Videre deles eiendomsutvikling inn i ulike faser (se tabell 1). De ulike fasene har ulike grader av risikoer og muligheter (Leikvam & Olsson, 2014, s.25).

Tidligfasen	Reguleringsfasen	Underveisprosesser	Gjennomføring
Ide/mål	Myndighetskontakt	Kalkyler for beregning av eiendomsverdi	Prosjektering
Tomtesøk, akkvisisjon	Rammeavklaring		Markedsføring/salg
Mulighetsstudier/konsept	Forhandlinger/ Avtaleinngåelse	Strategisk planlegging (Intern prosess), porteføljevurdering	Bygging
	Regulering		Ferdigstilling og forvaltning

Tabell 1: Ulike faser i eiendomsutvikling (Leikvam & Olsson, 2014, s.26-27)

Eiendomsutvikling karakteriseres som dynamisk, der prosessen ofte endrer seg i større eller mindre omfang (Leikvam & Olsson, 2014, s.23). Eiendomsutvikling har klare trekk og faser, erfaringsmessig er det behov fleksibilitet for å kunne gå frem og tilbake i prosjektet.

I tidligfasen av et prosjekt defineres premissene, i denne fasen er påvirkningsmulighetene størst. Etter hvert som beslutninger blir tatt, alternativer valgt, strategier bestemt, kontrakter inngått, og arbeidet blir begynt reduseres påvirkningsmulighetene (Samset, 2008, s.49). Kostnadene ved å gjøre endringer økes desto lenger ut i prosjektet endringene gjøres (Kolltveit, Lereim & Reve, 2009 s.44). Dette gjelder for eksempel eksisterende planer, påbegynt arbeid og inngåtte forpliktelser, i tillegg vil det være vanskelig å gjøre endringer etter hvert. Derfor er det viktig å få en oversikt over prosjektets totale usikkerhetsbilde fordi dårlig håndtering av usikkerhet i et prosjekt kan forårsake uønskede endringer på et senere tidspunkt (Samset, 2008 s.49). Dermed er muligheten for påvirkning størst i tidlig fase av prosjektet, og eventuelle kostnader ved endringer øker desto lenger ut i livsløpet de foretas. Dette kan bli illustrert i Holsens (2017) modell over påvirkningsmulighet og kostnader i løpet av et prosjekt.



Figur 2: Påvirkningsmulighet og kostnadspådrag i løpet av prosjektets livsløp

Usikkerhet kan bli definert som mangel på informasjon for å kunne ta en beslutning i denne sammenheng. Usikkerheten kan ikke elimineres ved å innhente mye informasjon, men den kan reduseres. Grunnen til at det er mye usikkerhet i tidligfasen av et prosjekt er fordi det er her man har minst informasjon, men også et steg der man kan innhente mye relevant informasjon for å redusere usikkerhet senere i prosjektet (Samset, 2008, s.50). Dette er essensielt for eiendomsutviklere og tenkte på når det kommer til usikkerhet i prosjektet.

3.2 Plansystemet/Planprosessen

Det norske plansystemet og planprosessen for byggesaker vil bli presentert i denne delen. Det er vesentlig for videre kapitler å forstå plansystemet og planprosessen i Norge. Dette for å ha en oversikt over de ulike plannivåene, hvilke aktører som er involvert og utarbeidelsen og gjennomføringen av en planprosess.

3.2.1 Plan- og Bygningsloven

For å forstå plansystemet og planprosessen i Norge, må det sees til plan- og bygningsloven fra 2008 som er en prosessuell lov som beskriver hvordan ting skal gjennomføres og hvilke ansvar og plikter de ulike planmyndighetene har. Plan- og bygningsloven har som formål å sørge for en bærekraftig utvikling som er til det beste for alle interesser. Samtidig er det arealforvaltningen som utgjør lovens kjerneområde (Holth & Winge, 2017). Plan- og bygningsloven består av en plandel og en byggesaksdel.

I tillegg til plan- og bygningsloven finnes det flere sektorlover innen arealforvaltningen, som blant annet friluftsløven, jordloven, mineralloven, naturmangfoldloven, kulturminneløven og veiløven. Dette er sektorlover som skal ivareta bestemte samfunnsinteresser. I motsetning til de overnevnte lovene er plan- og bygningsloven sektorovergripende som tilsier at den tar hensyn til alle interesser. I tillegg til dette er plan- og bygningsloven Sektorøytral og har helhetlig arealutnyttelse som hovedformål.

3.2.2 Formålet ved loven

Oppgaven handler som sagt om risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner. Det er derfor viktig å se på formålet ved plan- og bygningsloven. Hensikten med loven er fremheve hvilke hensyn loven primært skal ivareta, og dermed sette en ramme for hva forvaltningen kan og ikke kan legge vekt på i lovanvendelsen. Med andre ord gir PBL formelle institusjonelle rammer som en utbygger må holde seg innenfor. Vi har valgt å ta utgangspunkt i Holth og Winge (2017) sin bok som er hjemlet i plan- og bygningsloven (2008) §1-1. Under beskrives de interessene som skal ivaretas etter loven.

Bærekraftig utvikling

Plan- og bygningsloven setter bærekraftig utbygging som overordnet formål. Det heter i §1-1 første ledd at: *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.* Med bærekraftig utvikling menes en utvikling som imøtekommer

behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene til kommende generasjoner. Bærekraftprinsippet kan i utbyggingssaker både tale for og imot at tiltaket blir realisert (Holth & Winge, 2017, s. 27).

Samordning

Plan- og bygningsloven §1-1 andre og tredje lyder følgende: *Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.* Tanken er at planprosessen skal være en felles arena for all myndighetsutøvelse knyttet til samfunnsutvikling og arealbruk. Videre understreker bestemmelsene sammenhengen mellom lovens plandel og byggesaksdel (Holth & Winge, 2017, s.29).

Forutsigbarhet

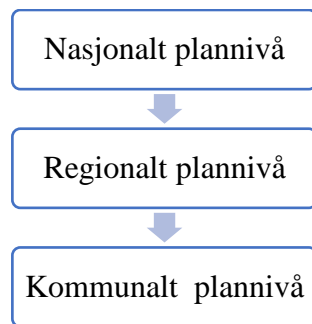
Plan- og bygningsloven §1-1 fjerde ledd lyder: *Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.* Holth og Winge (2017, s.29) legger til at det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og at konsekvensene for miljøet skal beskrives. Dette er presisert gjennom lovens prosessbestemmelser.

Universell utforming

Plan- og bygningsloven §1-1 femte ledd lyder : *Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.* Videre er det henvist til krav om universell utforming i reguleringsplaner jf. §12-7 nr.4 og krav til byggesaken jf. §29-3.

3.2.3 Plansystemet i Norge

Det norske plansystemet består av tre nivåer (se figur 3) som har i oppgave å samordne sin planlegging og sørge for at alle interesser blir ivaretatt på de ulike nivåene (Leikvam & Olsson, 2014, s.101). Disse nivåene er delt inn i Nasjonalt-, Regionalt- og Kommunalt plannivå. Det er kommunen som er den sentrale planmyndigheten for hver enkelt kommune. Det regionale og nasjonale plannivået omhandler å gi styringssignaler som kommunene skal følge. Disse blir gått nærmere inn på under.



Figur 3: Illustrasjon av de 3 plannivåene

Nasjonalt Plannivå

Hvert fjerde år skal regjeringen utarbeide en plan for nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme bærekraftig utvikling, jf. plan- og bygningsloven § 6-1. Det er Kommunal- og Moderniseringsdepartementet som har det overordnede ansvaret for og utarbeidelsen av dette dokumentet. Disse skal deretter legges til grunn for fylkestingene og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. Videre skal myndighetene ha medvirkning og følge opp dette for å gjøre planleggingen forutsigbar og målrettet slik at de nasjonale forventningene blir fulgt i årene som kommer (Kommunal og Moderniseringsdepartementet, 2015).

Regionalt Plannivå

Fylkeskommunen er planmyndigheten som skal ivareta regionale interesser (Leikvam & Olsson, 2014, s.102). Dette innebærer utarbeidelsen av regional planstrategi og regional plan, jf. plan- og bygningsloven §7-1 og §8-1 som vedtas ved fylkestinget. Den regionale planleggingen skal gi retningslinjer for kommunal planlegging og statlig virksomhet fylkene. Fylkeskommunen har rett til å fremme innsigelse hvis en kommune avviker fra retningslinjene (Kommunal og Moderniseringsdepartementet, 2014).

Kommunalt plannivå

Det er kommunen som gjennom planlegging, former miljøet, sikrer kvalitetene og mulighetene for utbygging i hver enkelt kommune. Kommunen har som ansvar å legge til rette for planlegging etter loven, som innebærer å utarbeide en kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan se tabell 2 nedenfor.

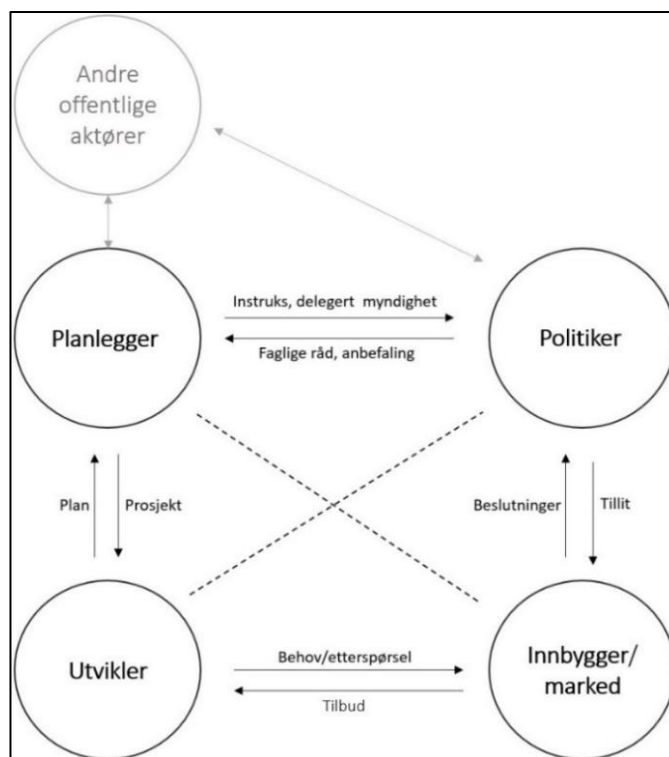
Kommunal Planstrategi	<p>Jf. Pbl §10-1</p> <p>Er ikke en plantype, men et verktøy for å klargjøre hvilke planer som skal igangsettes.</p>
Kommuneplan	<p>Jf. Pbl §11-1</p> <p>Kommuneplanen er et styringsinstrument, og utgjør kommunens strategiske og langsiktige plan for å ivareta nasjonale og regionale mål og oppgaver (Leikvam & Olsson, 2014 s.103).</p> <p>Hver enkelt kommune er ansvarlig for planlegging på lokalt nivå og en vedtatt kommuneplan er juridisk bindende (Holth & Winge, 2017)</p>
Reguleringsplan	<p>Jf. Pbl § 12-1</p> <p>En reguleringsplan består av plankart med planbestemmelser og beskrivelser. Bestemmelser angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning der kommunestyret avveier forskjellige hensyn og interesser. En effektiv prosess innebærer at det utvikles forslag til planløsning, involvere berørte, og gi helhetlig grunnlag for kommunestyrets vedtak i plansaken (Kommunal og Moderniseringsdepartementet, 2018).</p> <p>Reguleringsplaner kan bli delt inn i områderegulering og detaljregulering. Områderegulering skal gi avklaringer der kommunen ser at det er behov for dette når det gjelder bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Detaljregulering er en plan for å gjennomføre bygge og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljreguleringen skal følge opp en områderegulering og arealdelen i kommuneplanen (Kommunal og Moderniseringsdepartementet, 2018).</p> <p>Reguleringsplaner skal videre forholde seg til føringer som er lagt i overordnede planer. Dette innebærer for det første at mer detaljerte planer bør være i henhold til overordnede planer, og for det andre at siste vedtatt plangjelder. Hvis det første punktet ikke oppfylles, inntreffer en</p>

	plikt til konsekvensutredning (Kommunal og Moderniseringsdepartementet, 2018). Disse to punktene er avgjørende når en eiendomsutvikler prøver å redusere reguleringsrisikoen ved behandlingen av private reguleringsforslag.
--	--

Tabell 2: Forklaring av kommunal planstrategi, Kommuneplan og Reguleringsplan

3.2.4 Aktører

Problemstillingen som tas opp er kompleks. Det finnes mange variabler som går inn i hverandre som betyr at det finnes mange innfallsvinkler for å angripe den. Ifølge Elin Børrud (2005, s. 15) er aktørene som deltar i beslutningsprosessen om regulering: *politikere, planleggere, utvikler og innbygger* samt *andre offentlig aktører*. Andre offentlige aktører *sektormyndigheter, kommunale, fylkeskommunale og statlige aktører*. Dette har blitt presentert i en modell, se figur 4 som representerer byplanlegging på et kommunalt nivå som er relevant når det kommer til beslutninger om byutvikling. Aktørbildet kompliseres ytterligere av at det i tillegg kan være interessekonflikter mellom ulike delaktører innen samme gruppe. For eksempel hvis naboer som blir berørt av en regulering har splittet syn eller hvis politikere, som til slutt tar beslutningen om en eventuell omregulering har forskjellig syn. Dette kan øke eller minske reguleringsrisikoen.



Figur 4: Aktørtypene i reguleringsplanprosessen (Børrud, 2005, s. 15)

Privates rett til å fremme reguleringsforslag

Videre skriver Elin Børrud (2005, s.16) at plan- og bygningsloven §30 gir private rett til å fremme reguleringsforslag og gir kommunen plikt til å behandle forslaget. Dette bygger på prinsippet om folkevalgt styring. Dette innebærer at dersom en ønsker å utvikle et område som ikke er regulert, kan man fremme forslag til regulering, man kan også komme med forslag til endring av gjeldende regulering. Lovens krav om samordning av offentligheten er hver enkelt kommunes ansvar, uansett om det er offentlige eller private som fremmer forslaget. Før et forslag utarbeides kan forslagsstiller få råd fra myndigheten for å lage et forslag som tilfredsstillende kommunens ønske for et område.

3.2.5 Planprosessen

I dette underkapitlet skal vi se på bestemmelsene for utarbeidelse av arealplaner, fra oppstart av planarbeid frem til en endelig arealplan blir vedtatt. Plikten til å utrede arealplaner er en del av prosessreglene (Holth & Winge, 2017, s.61). Her har vi selve planprosessen, fra planmyndighetene har vedtatt kommuneplanen til eiendomsutvikleren har fått godkjent prosjektet sitt. Det blir stadig mer vanlig for grunneiere og andre interessenter å komme med forslag til reguleringsplaner for å få godkjent sitt byggetiltak. Vanligvis foreligger det allerede en reguleringsplan på et aktuelt område. Men, i noen tilfeller, spesielt med tanke på samfunnsutviklingen og byutviklingen, må den eksisterende reguleringsplanen endres for å nå den ønskede utviklingen i området. Under er det en skissert en fremstilling av planprosessen (se figur 5).



Figur 5: Planprosessen (Miljøverndepartementet, 2009, s. 9)

Utvikling bør skje i tråd med den regulerende myndighet fordi det er den som omsider skal føre frem til formuleringen av eventuelle plandokumenter som vil danne reguleringsstatus for gjennomføring av prosjektet (Børrud & Røsnes, 2016). Fra et eiendomsviklings perspektiv så vil «fagfolk som har erfaring og kompetanse innen eiendomsrettslige og økonomiske forhold,

se og justere et prosjekt i forhold til hva som er salgbart, og hva som ligger i selskapsprofilen og hva som kan være risikofaktorer» (Børrud & Røsnes, 2016, s.217) Videre skriver Pedersen et al. (2010) at det ofte er nødvendig for eiendomsutvikleren å ta eget initiativ til reguleringsplanforslag grunnet planmyndighetenes begrensede kapasitet og manglende prioritering av reguleringsarbeidet. Når det er sagt, finnes det også begrensninger for hva utvikleren kan gjøre, han kan ikke:

- *Tvinge frem bestemt regulering for sitt område*
- *Påberope seg retten til å regulere et område om det ikke foreligger i planmyndighetenes planer*

(Pedersen et al., 2010, s.362)

Saksbehandling av reguleringsplan/bebyggelsesplan

Kommunestyret har ansvaret for ledelsen av reguleringsarbeidet. Likevel legger plan- og bygningsloven føringer for planprosessen med hensyn til interessene til enkeltpersoner, organisasjoner, kommunale og statlige fagmyndigheter (Regjeringen, n.d., s.85). Vi har valgt å bruke regjeringen sin forklaring av planprosessen som består av fem steg:

1. Utarbeiding av planforslag

Første steg i planprosessen er å lage et planforslag hvor hensikten er å avklare rammer og utfordringer for planarbeidet. Dersom man ønsker å endre arealbruken til noe annet enn det som arealet allerede er satt av til bør man i saksforberedelsen redegjøre for hvorfor man ønsker å endre bruken og konsekvensene for dette. Videre må det ses på om planen omfattes av bestemmelsene fra forskrift om konsekvensutredninger (KU). Dersom den gjør det så trår andre saksbehandlingsregler inn. I tilfeller med utredningsplikt skal det settes tid for uttalelser til saken, fristen skal være på minst 6 uker (Regjeringen, n.d., s.87).

2. Høring og offentlig ettersyn

Når et reguleringsarbeid starter skal det kunngjøres. De som blir direkte berørt av reguleringsarbeidet skal kontaktes direkte, helt ved brev. Dette kan være grunneiere og leietakere. (Regjeringen, n.d., s.88)

3. Planvedtak

Når forslaget er ferdig skal det legges frem for kommunestyret selv. Det finnes kriterier for hva som skal til for å få gjennom forslaget sitt. Kommunestyres vedtak om innholdet i reguleringsplan bygger på det frie skjønn. Likevel må det være forankret i lovens bestemmelser om bruk og vern av arealer. Berørte statlige fagmyndigheter har adgang til å komme med innsigelser der kommunale planer er i strid med nasjonale og regionale interesser (Regjeringen, n.d., s.92).

4. Etter planvedtak

Når planen er godkjent av kommunestyret skal det kunngjøres. I kunngjøringen skal det informeres hvilket område det gjelder, klageadgang og frister for erstatning/innløsning. Videre skal kommunen oversende reguleringsplankart med bestemmelser til fylkesmannen- og kommunen. Departementet har lov til å endre eller oppheve reguleringsplaner som er egengodkjent. Typisk vil en reguleringsplan bli endret dersom den er i strid med nasjonale interesser eller fylkesplanen. Endelige vedtak om regulering eller bebyggelse kan påklages til fylkesmannen og andre med rettslig klageinteresse (Regjeringen, n.d., s.95-96).

5. Endring av plan

Endringer som anses som «mindre vesentlige» kan gjøres av det faste utvalget for plansaker. Hva som anses som «mindre vesentlig» vil i noen grad være en skjønnsmessig vurdering. For eksempel vil endring av planens funksjonelle innhold anses som «vesentlig».

3.3 Institusjonell teori

3.3.1 Begrepsavklaring

Leikvam og Olsson (2014, s.16) definerer eiendomsutvikling som: «Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i for, av økt løpende avkastning». Ifølge Moen (2015, s.13) kan institusjoner forklares som «regler og normer som danner rammer for spillereglene, eller de menneskelige handlingene».

3.3.2 Institusjonelle rammer

For å vise risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner er det naturlig å innlede teoridelen med institusjonell teori. Eiendomsutvikling bygger på to institusjonelle forutsetninger, eiendoms- og reguleringsregime (Røsnes & Kristoffersen, 2009, s.11). Institusjonell teori er forstått som “tatt for gitt” oppfatninger, regler og normer som former en organisasjon. Institusjonelle bestemmelser styrker legitimiteten, reduserer usikkerhet samt øker forståelsen for organisasjonens handlinger.

Mot slutten av 1970-årene fikk den institusjonelle teorien en sentral plass innen organisasjonsteorien (Woll et al., 2014). Institusjonelle teoretikere hevder at det institusjonelle miljøet påvirker strukturen i institusjoner (Meyer & Rowan 1977). For å forklare denne påstanden nærmere vil denne delen ta for seg institusjonell teori. Begrepet institusjon forklares innledningsvis. Deretter skildres det mellom den «gamle» og den «nye» institusjonelle teorien, hvor B. Guy Peters (2005) sin bok *Institutional Theory in Political Science – «The New Institutionalism»* blir brukt som utgangspunkt for sontringen. Videre blir begrepet institusjon forklart, samt Scott sine tre pilarer av institusjoner. Mot slutten av dette underkapitlet diskuteres en av konsekvensene av institusjonell teori, såkalt isomorfisme.

3.3.3 Ny og gammel institusjonell teori

I statsvitenskapen skildres det mellom gammel og ny institusjonell teori (Peters, 2005, s.1). Hvis vi går tilbake til antikken og den første systematiske tankegangen om politisk liv, studerte akademikerne hvordan ledende institusjoner strukturerte oppførselen til individer. De første politiske filosofene identifiserte suksessen til disse institusjonene og deretter kom med forslag for oppsettet av andre institusjoner basert på hvordan de suksessfulle institusjonene ble styrt, dette var starten på den såkalte «gamle» institusjonelle teorien (Peters, 2005, s.3). Gammel institusjonell teori så på organisasjonen som en helhet, hvor den fokuserte på staten eller regjeringer og rasjonelle tilnærminger. Ny institusjonell teori fokuserer mer på det kognitive

aspektet til institusjoner. Man kan si at den er en videreutvikling av den gamle (Woll et al., 2014). Den nye teorien har større fokus på individer i institusjoner og deres oppfatninger, i motsetning til rasjonelle tilnærminger (Bell, 2011). Det er lett å diskriminere gammel institusjonell teori i at den er deskriptiv. Men ifølge Peters (2005, s.11) er beskrivelsen av institusjonelle ordninger fortsatt en viktig del av statsvitenskapen.

3.3.4 Institusjoner

Den institusjonelle teorien setter institusjoner i kjernen av analysen av organisasjoner. For å forstå institusjonell teori er det derfor viktig å få grep om hva en institusjon er først. Ifølge Giddens (1984) er institusjoner per definisjon, «*the more enduring features of social life... giving 'solidity' (to social systems) across time and space*». Som Giddens påpeker gir institusjoner soliditet og kan vare gjennom generasjoner (Zucker, 1977). Videre fastslår Jepperson (1991) at institusjoner er relativt motstandsdyktige til endring. Synet på hva en institusjon er kommer an på øynene som ser. Med tanke på eiendomsutvikling er det relevant å se på det fra et statsvitenskapelig perspektiv. Statsvitenskapen bruker begrepet *institusjon* for å beskrive store/viktige sammenslutninger eller foreninger, særlig offentlige eller statlige (Woll et al., 2014 s. 246). Tidligere gikk vi inn på forskjellen på ny og gammel institusjonell teori. Hovedforskjellen er at det ikke er institusjoner i ny-institusjonell teori. Det er derimot organisasjoner. Hvor institusjoner er spillereglene mens organisasjoner (og enkeltmennesker) er spillerne (aktørene) (Woll et al., 2014). Dette kommes nærmere inn på senere.

Det viktigste elementet av en institusjon er at det er en strukturell funksjon av et samfunn. Strukturen kan være formell eller uformell. På den måten vil en institusjon transcendere individer i mønstrede interaksjoner som gir økt forutsigbarhet. Hvor forutsigbar en institusjon trenger å være vil variere fra institusjon til institusjon. For eksempel vil universiteter trenge forutsigbarhet for klasses timer, men lite utenom dette. Mens fengsler trenger mye strengere overholdelse av tidsplaner (Peters, 2005, s. 18). Med andre ord, skal en institusjon begrense atferden til sine medlemmer. Igjen, så kan dette være formelle eller uformelle regler, men det må finnes begrensninger/regler, hvis ikke kan det ikke bli kalt en "institusjon" (Peters, 2005, s.19).

3.3.5 Scotts tre pilarer av institusjoner

I sitt arbeid henviser Scott (2014) til 3 pilarer som han hevder institusjoner består av, herunder den regulative-, den normative-, og den kultur-kognitive pilaren. Ut ifra disse bestanddelene, definerer han institusjoner følgende:

”Institutions comprise regulative, normative, and cultural-cognitive elements that, together with associated activities and resources, provide stability and meaning to social life” (Scott, 2014, s.56).

De tre pilarene er byggesteinene i institusjoner som vil motstå forandring og beholde den institusjonelle strukturen. Hvert element er viktig, og noen ganger vil en dominere, men ofte - spesielt i institusjoner med sterke institusjonelle rammer, er det en kombinasjon av de tre (Scott, 2014 s.57). Under beskrives pilarene:

Den regulative pilaren

Den regulative pilaren fokuserer på institusjoners evne til å begrense og regulere atferd. Institusjoner som er preget av den regulative pilaren består ofte av rasjonelle systemer (Svanberg, 2016). Her anses det som hensiktsmessig at institusjonen er styrt av regler, sanksjoner og overvåking av adferd. Dersom det er nødvendig kan det brukes manipulerende sanksjoner og straff for å oppnå ønsket adferd. Ifølge Scott er søylen basert på instrumentell logikk for å oppnå legitimitet. Ofte lener økonomer seg til denne pilaren. (Scott, 2014, pp.56-74).

Den normative pilaren

Den normative pilaren legger vekt på de normative reglene som foreskriver rettigheter samt ansvar og plikter. Normative systemer inneholder normer og verdier. Hvor normer spesifiserer hvordan ting skal gjøres for å nå mål, og hvilke midler man bør ta i bruk for å nå målene. Mens verdier representerer det ønskelige for organisasjonen ut ifra eksisterende struktur og andre sammenlignbare organisasjoner. Ifølge Scott assosieres denne pilaren med balansen mellom den formelle og den uformelle strukturen av en organisasjon. I en situasjon er det fornuften som skal bestemme om den formelle eller uformelle strukturen skal brukes (Scott, 2014, pp.56-74).

Den kultur-kognitive pilaren

Den kultur-kognitive pilaren setter mennesket i fokus. Denne søylen domineres av særtrekk fra den neoinstitusjonelle tradisjonen innenfor sosiologi og organisasjonsstudier (Svanberg, 2016). Legitimitet i denne søylen baserer seg på en felles forståelse som ligger i kulturen til organisasjonen, hvor individer handler i forhold til sine omgivelser og hva som oppfattes som riktig. Handlingene er med andre ord en representasjon av dets omgivelser (D'Andrade, 1984). Symbolets betydning for individers handling refererer Scott tilbake til Max Weber. (Scott 2014, s. 56-74).

Graden pilarene påvirker institusjoner vil variere. For eksempel vil eiendomsrettigheter være følsom ovenfor den regulative pilaren, dette fordi rettigheter i fast eiendom er forankret i lovbestemmelser.

De tre pilarene og legitimitet

For at organisasjoner skal overleve trenger de mer enn materielle ressurser og teknisk informasjon. Organisasjoner trenger aksept og kredibilitet. Sagt med andre ord, så trenger organisasjoner legitimitet. Max Weber var den første teoretikeren som understreket viktigheten av legitimitet (Scott, 2014, s.71). At noe har legitimitet vil si at det er akseptert, enten ved at det er forankret i lov eller fordi det av andre grunner anses som rettferdig eller rettmessig. De tre pilarene og legitimitet blir presentert i figur 6 nedenfor.

	<i>Regulative</i>	<i>Normative</i>	<i>Cultural-Cognitive</i>
<i>Basis of compliance</i>	Expendience	Social obligation	Taken-for- grantedness Shared understanding
<i>Basis of order</i>	Regulative rules	Binding expectations	Constitutive schema
<i>Mechanism</i>	Coercive	Normative	Mimetic
<i>Logic Indicators</i>	Instrumentality	Appropriateness	Orthodoxy
	Rules	Certification	Common beliefs
	Laws	Accrediation	Shared logics of action
	Sanctions		Isomorphism
<i>Affect</i>	Fear Guilt/Innocence	Shame/Honor	Certainty/Confusion
<i>Basis of legitimacy</i>	Legally sanctioned	Morally governed	Comprehensible Recognizable Culturally supported

Figur 6: Three pillars of Institutions (Richard Scott, 2014)

3.3.6 Aktører og spilleregler

Institusjonell teori er teori om aspekter innen sosial struktur. Institusjoner gir aktørene kriterier for hva som er riktig og hva som er galt.

Som det er gått inn på tidligere så kan institusjonell teori forklares gjennom aktører og spilleregler. Hvor institusjoner kan forklares som lov, regel- og normsystemer (*spilleregler*). De skal med andre ord lage rammer for handlinger knyttet til et konkret virkeområde. Med tanke på eiendomsutvikling kan en institusjon bestå av et juridisk regelsett med formelle lover, forskrifter, rettspraksis, kontrakter og sedvanerett. *Aktører* er spillere som blir påvirket av *spillereglene* som institusjonene danner. Organisasjoner anses ofte som aktører. Dette gjelder også ved utvikling av fast eiendom. (Woll et al., 2014). Fra et eiendomsutviklingsperspektiv er aktører de personer som knyttes opp mot eiendomsforhold, for eksempel grunneiere.

3.3.7 Isomorfisme

Den nye institusjonelle teorien diskuterer begrepet institusjon, samt konsekvensene av å tilhøre en institusjon. Woll et al. (2014, s.254) påstår at en av en konsekvens som kommer av å tilhøre en institusjon er at man tilhører et spesielt organisasjonsfelt. Et resultat av dette er at organisasjonene blir likere hverandre, også kalt isomorfi. "Iso-" betyr samme, og "morf" betyr form. (Svanberg, 2014). I sitt arbeid skildrer Powell og Dimaggio (1991) mellom tre typer isomorfi; *tvingende isomorfi*, *imiterende isomorfi* og *normativ isomorfi*. Tvingende isomorfi skjer primært gjennom politisk påvirkning. Hovedtanken er at sterke organisasjoner tvinger «svakere» organisasjoner til å tilpasse seg etter dem, hvor for eksempel staten (den sterkeste organisasjonen) tvinger bedrifter/organisasjoner til å tilpasse seg etter deres ønske gjennom normer og lover. Imiterende isomorfi oppstår på grunn av organisasjonens usikkerhet. Hvor usikkerheten resulterer i at bedriften etterlikner andre bedrifter når den er usikker på hvordan noe gjennomføres. Normativ isomorfi knyttes til profesjonsnormer som spres gjennom faglige nettverk. Et eksempel er at likestilling mellom kvinner og menn blir en norm i ledelsesyrket. (Woll et al., 2014).

3.4 Stiavhengighet

Stiavhengighet er et begrep innen den historiske institusjonelle teorien. Tanken er at valgene vi tar i dag vil påvirke valgene vi tar i fremtiden. På denne måten har de historiske omstillingene påvirket hvordan samfunnet vårt er i dag. Politiske valg vil dermed påvirke utfallet i fremtiden (Peters, 2005, s.71). Endring eller innføring av nye planlover i Norge, som har vært retningslinjer knyttet til arealbruken i landet vil således påvirke den fremtidige eiendomsutviklingen.

Ifølge Kathrin Thelen (1999) kan stiavhengighet tolkes gjennom to perspektiver herunder økonomi og teknologi eller gjennom institusjonell sosiologi. Disse perspektivene er i stor grad påvirket av politikk (Thelen, 1999, s.384). I det sistnevnte perspektivet er det endringer i samfunnet og befolkningen som i størst grad påvirker veivalgene (Thelen, 1999, s.386). For hver generasjon, befinner det seg en egen kultur og identitet som er med på å forme utviklingen av samfunnet. Med tanke på eiendomsutvikling har det stadig blitt mer relevant med begrepet «bærekraftig utvikling» enn det det var før i tiden. Det økonomiske og teknologiske perspektivet påvirker også samfunnsutviklingen. Man kan si at man trenger teknologisk utvikling for å få økonomisk vekst (Thelen, 1999, s.384). Oppfinnelsen av bilen er et godt eksempel på hvordan økonomisk vekst er et resultat av teknologisk fremdrift som igjen blir påvirket av politiske valg (stier).

Som vi nevnte implisitt innledningsvis i dette underkapitlet så belyser sti-avhengighet hvordan fortiden spiller stor rolle for de veivalgene vi til enhver tid står ovenfor og dermed hvordan det vil bli i fremtiden. Veien blir til mens man går (Peters 2005, s. 72). I eiendomsutvikling spiller historien en stor rolle og den institusjonelle omstillingen vil ha en stor innvirkning på mulighetsrommet for fremtidig utvikling.

3.5 Usikkerhet og Risiko

Ulike akademikere definerer usikkerhet og risiko innenfor forskjellige fagfelt og det har derfor oppstått flere og varierende definisjoner. Begrepene usikkerhet og risiko henger som oftest sammen. Ulike elementer for usikkerhet fremstår som ulike former for risiko som man må forholde seg til. Flere antyder at hvis usikkerhet fører til det bedre kan det oppstå muligheter, og hvis det fører til det dårligere oppstår det trusler i form av risiko.

3.5.1 Usikkerhet

Usikkerhet kan oppstå ved mangel på tilstrekkelig informasjon, uenigheter eller på grunn av forskjeller for å nevne noe. På grunn av mange ulike kilder til usikkerhet, kan dette føre til forvirring (Morgan et al. 1990, s.46). Usikkerhet kan bli definert som «*differansen mellom den informasjon som er nødvendig for å ta sikker beslutning og den tilgjengelige informasjon*» (Husby, 1999, s.13). Tilsvarende definisjonen er formulert at Kolltveit et al. (2002). Dette betyr at usikkerhet kan reduseres ved å tilegne seg bedre informasjon eller redusere avhengigheten av informasjonen. Børrud og Røsnes (2016, s.234) nevner at hvis usikkerheten er lav kan dette gi lavere risiko, mens hvis det er høyere usikkerhet kan dette resultere i høyere risiko.

Ifølge Husby (1999) er usikkerhet alle mulige utfall et prosjekt kan på grunn av ufullstendig informasjon og uforutsigbarhet knyttet til fremtidig påvirkning. Det totale usikkerhetsbildet er summen av alle de ulike usikkerhetselementene som er tilstede. Usikkerhetselementene bidrar til risikosiden i et prosjekt ved at det enten kan gi positive muligheter eller negative konsekvenser (Husby, 1999, s.14). I likhet med Huseby (1999) har flere akademikere samme oppfattelse av dette. Hillson (2009) utdyper at det er elementært å huske på at ikke alle risikoer er dårlige, fordi konseptet innebærer både trusler og muligheter. Dette betyr at usikkerheter som oppstår kan hindre resultater i form av trusler, men også hjelpe til å nå resultatet i form av muligheter (Hillson, 2009, s.17).

3.5.2 Risiko

Begrepet risiko har blitt definert på flere måter med ulikt innhold. En allmenn betegnelse på risiko refererer ofte til trusler, farer og ødeleggelser. Økonomer vil definere risiko som «*Sannsynligheten for at en usikker hendelse skal inntreffe multiplisert med konsekvensen av hendelsen*» (Samset, 2008, s.55). Denne sannsynligheten angis i hundredeler og dermed er 0,1 10 prosent sannsynlighet for at hendelsen inntreffer og 1,0 at hendelsen er sikker (Samset, 2008, s.55). Risiko omhandler videre forventningene om fremtidige hendelser og er knyttet til

usikkerhet. Dette innebærer usikkerhet om ulike hendelser og utvikling (Børrud & Røsnes, 2016, s.239).

Hilson (2009, s.17) nevner at alle prosjekter har en eller annen form for risiko. Noen med høyere risiko, mens andre med mindre risiko. I tillegg til dette nevner Hilson (2009) at såkalte «null-risiko prosjekter er så å si umulig å oppnå. Her er koblingen mellom risiko og belønning et viktig moment, fordi et prosjekt uten risiko er som nevnt ikke mulig, men også uønsket. Flere har videre uttalt at risiko blir sett på som negativt, men også positivt i mange tilfeller (Leikvam & Olsson, 2014). Høyere risiko kan bety høyere belønning, men øker også sjansen for et betydelig tap (Hilson, 2009, s.17)

Kalkulert risiko er et begrep hvor man gjerne deler inn risiko i systematisk og usystematisk risiko (Fjærli, 2006). Usystematisk risiko, også kjent som «specific risk» eller «diversifiable risk», er usikkerhet som følger med selskapet eller industrien som det investeres i (Geltner, 2014, s.559). Usystematisk risiko kan reduseres gjennom diversifisering, for eksempel ved å spre porteføljen på flere aktiva (Fjærli, 2006). Systematisk risiko, også kjent som «market risk» eller «un-diversifiable risk» er usikkerheten knyttet til hele markedet eller markedssegmentet (Geltner, 2014, s.559). Det består videre av de daglige svingningene i aksjemarkedet (Fjærli, 2006). I motsetning til usystematisk risiko er dette risiko som ikke kan diversifiseres bort (Geltner, 2014, s.559).

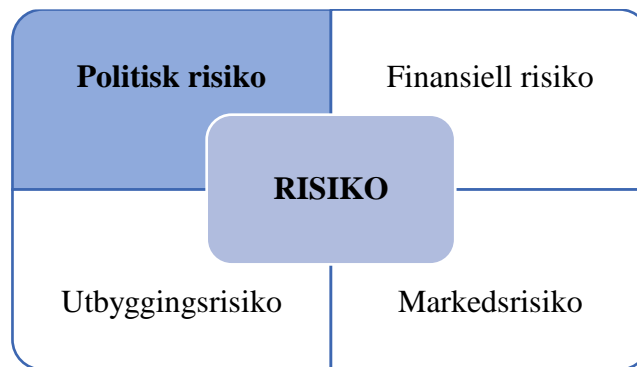
Som tidligere nevnt i dette kapittelet kan eiendomsutvikling deles inn i flere faser. I følge Børrud og Røsnes (2016) er risiko dynamisk og endrer seg gjennom prosjektets faser. Dette på grunn av interne og eksterne aktører reagerer på beslutninger i planleggingen og gjennomføringen, som kan endre risikoen og konsekvensen av dette. Det kan dermed være ulike størrelse av risiko og muligheter i noen faser enn andre. Eiendomsutviklere vil dermed ha størst fokus i de fasene hvor grunnlaget for gevinst kan oppnås og risiko kan minimeres. På lik linje som all prosjektgjennomføring er risiko og muligheter for å påvirke risikoen, som er gevinst og tap, størst i tidligfasen av et prosjekt (Leikvam & Olsson, 2015, s.25).

I tillegg til dette er usikkerhet grunnen til behov for fleksibilitet i de ulike fasene. Denne usikkerheten øker desto lenger varighet på prosjektet (Leikvam & Olsson, 2014, s.23). Desto lenger varighet, jo større er for eksempel risikoen for at rammebetingelser som gjaldt fra prosjektet ble besluttet, blir endret. Hvis etableringen av et prosjekt innebar konflikter, øker

risikoen for at disse kan komme tilbake i løpet av prosjektet. Eksempelvis hvis maktforhold endres. I tillegg gjelder dette hvis konfliktene har blitt skjøvet under teppet og ikke håndtert på korrekt måte (Leikvam & Olsson, 2014, s.24). Innenfor prosjektutvikling er det dermed ønskelig å tilegne seg forståelse slik at man kan tilpasse seg og håndtere risiko på mest effektiv måte (Børrud & Røsnes, 2016).

3.5.3 Risikofaktorer

De største risikofaktorene forekommer tidlig i prosjektets livsløp. Visse usikkerhetsfaktorer og/eller risikofaktorer viser seg å være elementære innenfor eiendomsutvikling. Det er tatt utgangspunkt i Berit Nordahl (2013) fire risikoer: markedsrisiko, politisk risiko, finansiell risiko og utbyggingsrisiko, jf. Figur 7.



Figur 7: Gruppering av risikofaktorer (Nordahl, 2013)

De ulike risikoelementene påvirker hverandre på ulike måter og tidspunkt gjennom prosjektets livsløp. På grunnlag av temaet for denne masteroppgaven vil de tre første risikoene kun blir kort presenter, etterfulgt av en mer utdypende behandling av politisk risiko som danner grunnlaget for videre kapitler.

Markedsrisiko

Endringer i markedet er med på å skape usikkerhet i prosjektet fra starten. Markedsrisiko blir påvirket av kjøpekraften i markedet. I tillegg blir risikoen også påvirket av prosjektets gjennomførte analyser i forhold til for eksempel målgruppen som er analysert i en markedsundersøkelse (Nordahl, 2013).

Finansiell risiko

Den finansielle risikoen påvirker prosjektet i størst grad i startfasen, som innebærer finansielle vilkår vil prege et prosjekt. Den finansielle risikoen kan blant annet være å få godkjent et byggelån og kostander ved lånet (Nordahl, 2013).

Utbyggingsrisiko

Utbyggingsrisiko innebærer risikoer som kan oppstå ved selve utbyggingen. Dette kan innebære momenter som for eksempel konsekvenser som oppstår på grunn av selve tomten, dens tidligere bruk og forurensninger i grunn for å nevne noen (Nordahl, 2013).

Politisk risiko

Politisk risiko er ofte også omtalt som reguleringsrisiko. I tidligfasen av et utviklingsprosjekt er kommunens planlegging den største faktoren som er knyttet til politisk risiko. Politisk risiko oppfattes ofte som «enten-eller» risiko, altså en såkalt (0-1) og er vanskelig å kalkulere. Planmyndighetene og den offentlige behandlingen av planforslag påvirker usikkerheten indirekte eller direkte gjennom hele utbyggingsprosessen. Som tidligere nevnt har planmyndighetene i en kommune visse rammer som følges. Dette både innenfor plan- og bygningsloven, men også beslutninger om hvordan arealbruken og utnyttelsen av områder på bakgrunn av regionale og nasjonale føringer, kombinert med hva behovene for hver enkelt kommune er (Børrud & Røsnes, 2016). Dialogen mellom en eiendomsutvikler og kommune varierer fra kommune til kommune (Nordahl, 2013). Politisk risiko vil bli delt inn i politisk kontakt, reguleringsrisiko, medierisiko og institusjonell risiko.

Politisk kontakt

Som nevnt er kontakten mellom utbygger og planmyndigheter angående plan- og byggesaker regulert gjennom plan- og bygningsloven. Politisk kontakt kan innebære muligheten for hverdagskontakt vs. formalisert kontakt. Videre innebærer det usikkerhet om politiske skifter ved valg. Dette er den formelle delen fordi på den andre siden kan kommunene ha etablert egne rutiner og regler for kontakt i forhold til kommunens administrasjon og politisk ledelse (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.122). Videre er andre påvirkningskrefter for hvordan kontakten opprettes avhengig av størrelse på kommune og nettverket i det enkelte lokalsamfunnet. For en mindre kommune, vil kanskje hverdagsrelasjoner har stor betydning, mens på den andre siden i større kommuner vil organisert lobbyvirksomhet påvirke kontakten (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.122).

I henhold til Røsnes og Kristoffersen (2014) varierer politisk interesse og prioriteringer i planarbeid fra kommuner over tid. Ideelt sett skal det være samstemmighet mellom politisk ledelse og det politiske flertallet på den ene siden, og kommunens administrasjon på den andre siden. En forventning for funksjonsdyktighet er at lojaliteten i kommunens administrasjon er sterk og tydelig. Men til tider kan politikerne overraske administrasjonen ved å komme med nye eller uventede synspunkter eller vedtak til en byggesak. Dette medfører at kommunens administrasjon må retningsjustere. Andre tilfeller av dette kan være at saksbehandlere kan ha personlige oppfatninger som ikke samsvarer de lokale politiske føringene i en kommune. Hvis dette er saken, kan det oppstå spenninger og uenigheter som kan føre til tap eller store endringer i et prosjekt (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.136)

Reguleringsrisiko

Reguleringsrisiko omhandler usikkerheten av utfallet av en reguleringsbeslutning og gjelder enkeltvedtak. Reguleringsplanen avgjør hvor mange nye enheter som kan oppføres på den bestemte tomten, størrelse og sammensetning, og andre vilkår som må oppfylles før byggestart. Alle tomter har unike reguleringsplaner og dette innebærer at planmyndighetene kan godkjenne, godkjenne med vilkår eller avslå planforslag selv om flere forslag kan ses på som like (Børrud & Røsnes, 2016). Utbygger ønsker å få forslaget vedtatt, hvis det kommer nye eller uforutsette innspill, kan det være at politikerne i den enkelte kommune ikke ønsker å vedta planen eller sende den tilbake for nye utredninger (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.157)

Reguleringsrisikoen for utbygger er at de ikke har tilstrekkelig innflytelse på hvor mange enheter som kan oppføres eller hvilke vilkår kommunen setter for å tillate utbyggingen. Hvis kommunen godkjenner et planforslag med vilkår, utgjør det risiko for at noen av utbyggingskriteriene må endres som ikke var regnet med fra starten av (Børrud & Røsnes, 2016, s.237) Vilkårene kan for eksempel gjelde krav om endring av antall enheter, størrelse og utforming, opparbeidelse av gang- og sykkelveier, grøntområder og veier, for å nevne noen.

Medierisiko

Media har stor påvirkningskraft i dagens samfunn hvor medielandskapet har gjennomgått en forandring hvor nyheter ofte blir foretrukket å lese på nett fremfor i papirversjon. Dette gjør at nyhetsartikler er lettere tilgjengelig for publikum. Det er mye konkurranse mellom ulike aviser og for å tiltrekke seg besøkende brukes det ulike teknikker for å få flest klikk. Dette innebærer

at overskriftene til artikler ofte er skrevet på en slik måte at leseren blir fristet til å lese artikkelen, som kalles for «Clickbates» (Chakraborty et al., 2016).

Videre kan mediens rolle påvirke det politiske aspektet ved at enkelte saker eller spørsmål blir viktigere i mediebildet og dermed også i politikken. I tillegg bestemmer ikke media bare hvilke deler av saken som blir presentert, men også hva oppfattelsen til leseren blir. Vinklingen, kildevalg, dramaturgi og hvordan en artikkel er presentert er avgjørende for hvordan oppfattelsen av informasjonen blir. Dermed er det viktig å være bevisst på hvordan media konstruerer fortolkningsrammer når det gjelder hvordan informasjonen oppfattes og leses av leserne (Stortinget, 2005). Aviser lager også overskrifter for å få besøkende på nettsidene sine, og disse kan noen ganger være misvisende i forhold til teksten. Risikoen for en utbygger innebærer at media kan øke omtalen rundt et prosjekt, som i noen tilfeller kan være negativt i form av prosjektet får negativ omtale.

Institusjonell risiko

En type ekstern usikkerhet er tilknyttet institusjonelle endringer som kan endre utsiktene til å få prosjektet gjennomført slik det opprinnelig var planlagt (Børrud & Røsnes, 2016). Institusjonell risiko innebærer blant annet styringssystemer i utakt, overordnede endringer i lover og forskrifter, overordnede planvedtak for å nevne noen som en utbygger er pliktig til å følge. I motsetning til reguleringsrisiko som angår enkeltvedtak, handler institusjonell risiko om forskrifter som retter seg mot et ubestemt antall personer, og er derfor regulerende for alle aktører og interessenter. Institusjonell risiko har en viss forutsigbar risiko på grunn av at det skjer over tid. På den andre siden er det viktig at denne risikogruppen blir vektlagt. Endringer i det juridiske rammeverket innenfor eiendom endrer seg fra tid til annen og dermed kan det være svært inngripende fordi forskriftene er regulerende for alle.

3.5.4 Risikohåndtering

Risikohåndtering innebærer å identifisere, analysere og følge opp usikkerheten, som kan hjelpe til å unngå risiko. I et prosjekt er det ikke slik at risikoen holdes ute av et prosjekt, men det er avgjørende å forsikre seg at risikoen holder seg på et akseptabelt nivå og blir håndtert på en hensiktsmessig måte. Siden de fleste prosjekter er utsatt for risiko på et eller annet nivå, er risikohåndtering elementært. Selskaper som gjennomfører prosjekter som er suksessfulle, er de som klarer å håndtere risiko på en god og effektiv måte (Hillson, 2009 s. 17).

Ifølge Husby (1999, s.14) kan man avdekke usikkerhetslementer og påvirke disse gjennom tiltak ved å benytte en systematisk prosess. Mange usikkerhetslementer kunne vært unngått ved kontinuerlig og systematisk styring av usikkerheten. Ved å alltid ha kontroll vil dette gi høyere verdiskapning for aktører involvert i et prosjekt. Denne type styring innebærer identifisering og analyse av usikkerhet, som kan gjennomføres ved å utnytte muligheter, redusere risiko, akseptere usikkerhet og overføre usikret (Husby, 1999, s.14).

Selv om man planlegger for usikkerheter i et prosjekt, er risikobildet fortsatt usikkert fordi det ennå ikke har skjedd. Derfor er det viktig å vite hvordan man skal håndtere risikoen når den eventuelt inntreffer. Adrienne Watt (2014) har definert fire grunnleggende generelle måter å håndtere risiko på:

1. Unngå risiko: Prøve å unngå risikoen. Hvis man kan forhindre det, vil det ikke skade prosjektet. Eksempel: stoppe prosjektet
2. Redusere risiko: Hvis det ikke er mulig å unngå risikoen, kan den reduseres. Dette ved å utføre handlinger som vil skade prosjektet på minst mulig måte. Eksempel: Opsjonsavtaler, tomtebank, følge overordnet planer, mv.
3. Overføre risiko: En effektiv måte å håndtere risiko på er å betale andre for å ta den for deg. Eksempel: Joint venture, syndikering, mv.
4. Godta risiko: Når man ikke kan unngå, redusere eller overføre risikoen, må man godta den. Når man velger å godta risikoen, har man sett på alle muligheter for å håndtere den og dermed vite hva det innebærer. Hvis du ikke kan unngå risikoen, kan den verken reduseres eller overføres og dermed er å godta det beste valget for å håndtere den. Eksempel: Gjennom krav til fortjeneste

(Watt, 2014, s.154)

Innenfor eiendomsutvikling kan risiko blant annet reduseres ved diversifisering. Bodie et al. (2009) definerer diversifisering som følgende: «*Spreading of a portfolio over many investments to avoid excessive exposure to any one source of risk*». Alle de enkelte eiendommene utgjør til sammen porteføljen til en eiendomsutvikler. Som tidligere nevnt i kapittel 3.5.2 er det kun usystematisk risiko som kan reduseres gjennom diversifisering, for eksempel ved å spre porteføljen (Fjærli, 2006). Dette kan blant annet innebære at man har både næringsseiendom og boliger i porteføljen sin. Ved at risikoen på noen eiendommer kan være større og på andre mindre, kan disse veie opp for hverandre og dermed redusere den totale risikoen.

Kommunen på sin side kan bidra til å redusere risikoen ved å redusere eventuelle forsinkelser som oppstår fra mangler og feil i dokumenter som en utbygger utformer. De kan også øke oppmerksomheten angående kommuneplanen og eventuelle kommunedelplaner. Til slutt kan kommunen bidra til at tidligfasen drives fremover ved at prosessen strukturens i milepæler og at referater opprettes slik at risikobildet kan bli redusert (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.157).

KAPITTEL 4: EMPIRI

I dette kapitlet vil empirien bli presentert som inneholder ett case studie, gjennomført gjennom dokumentstudier og intervjuer. Caset omhandler prosjektet Borgheim Syd i Færder kommune som har pågått siden 2003. Først vil bakgrunnen for området bli presentert, deretter en tidslinje som oppsummerer hele tidsløpet i prosjektet. Vi vil etter dette gjennomgå årstallene systematisk fra 2003 frem til i dag, for å så presentere resultatene fra intervjuene.

4.1 Bakgrunn

4.1.1 Beskrivelse av planområdet

Borgheim er administrasjonssentrum i Færder kommune (tidligere Nøtterøy kommune) i Vestfold. Kommunesammenslåingen tok sted 1 januar 2018. Kommuneadministrasjonen holder til på en høyde som heter Tinghaug. På Borgheim ligger kommunens brannstasjon, Borgheim ungdomsskole og Borgheim videregående skole. Planområdet ligger i skråningen syd for Tinghaug og strekker seg fra Kirkeveien til Semsveien og er mot syd avgrenset av Semsbekken/Sannebekken (Færder kommune 2018a, s.9). Figur 8 under illustrerer planområdet som er merket med rød strek.



Figur 8: Utsnitt av området for Borgheim Syd området (Tønsberg Kommune, 2019a)

4.1.2 Litt historie

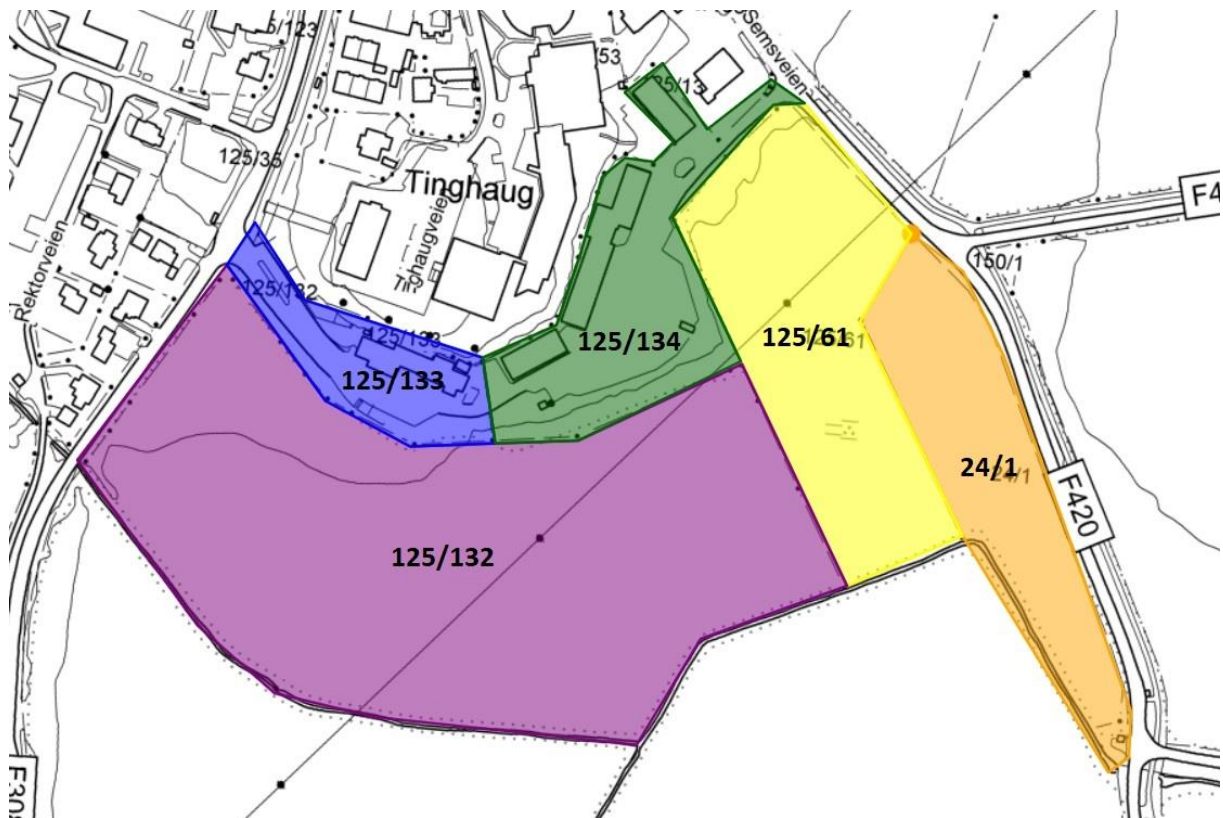
Gjennom tiden har Borgheim blitt ansett som et knutepunkt for ferdsel. Etter 1800 tallet har Borgheim blitt ansett som et tettsted, grunnen for dette forklares med en økning i trafikk og forbedring av veistandarder samt økning av veier. Siden 1938 har det som blir sett på som «dagens Borgheim» eksistert. Selv om bebyggelsen er endret, er avgrensningen av tettstedet nærmest den samme (Færder Kommune, 2018a).

4.1.3 Eiendomsforhold

Tabell 3 nedenfor viser arealet hver eier besitter. Hvor disse tomtene er illustreres i figur 9.

Gnr/Bnr	Eier	Areal
24/1	Ole-Martin Bekkevar	11,0 daa.
125/61	Gaute Jarl Agnete Bjelland Tjøm,	16,0 daa.
125/132	Knut Henriksen	46,0 daa.
125/133	Borgheim Sentrumsbygg AS	5,5 daa.
125/134	Borgheim Sentrumsbygg AS	12,5 daa.

Tabell 3: Eiendomsforhold



Figur 9: Eiendomsforholdene presentert i tabell og kart (Tønsberg Kommune, 2019a)

4.1.4 Tiltakshaver

Tiltakshaver er den personen/organisasjonen/institusjonen som arbeidene utarbeides på vegne av byggherre, eller som står for gjennomføringene av bygge- eller anleggstiltak. Etter plan- og bygningsloven §12-2 skal «Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering». I denne saken har følgende parter bekostet utarbeidelsen av planforslaget:

60%	Nøtterø Invest AS c/o Veidekke Eiendom AS v/Thomas Nielsen
20%	Ole Johan Invest AS v/Ole Johan Olsen
10%	Kirkeveien 222 AS v/Petter Talleraas
10%	Borgheim Driftsbygg AS v/Petter Talleraas

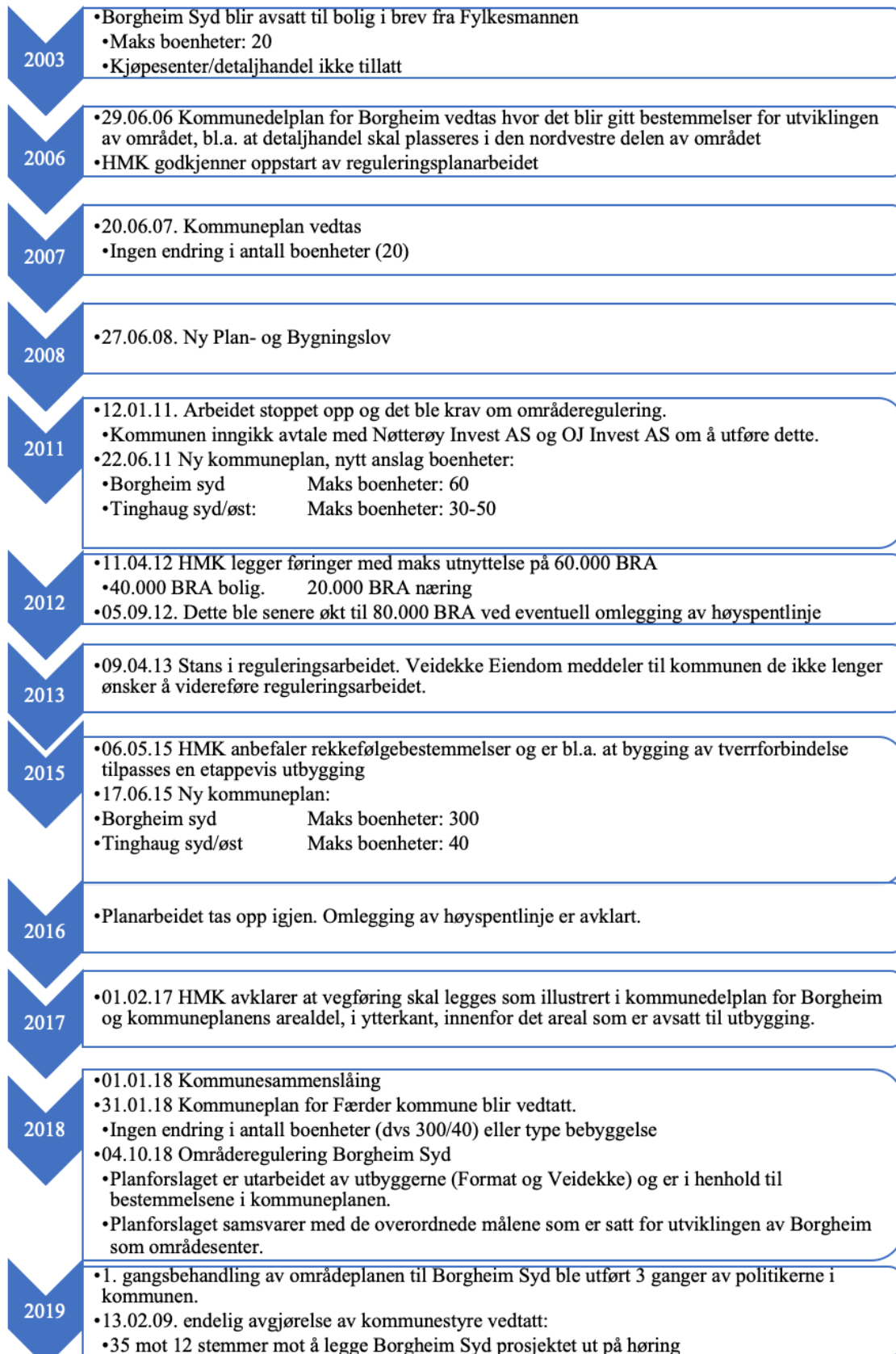
Tabell 4: Tiltakshavere i Borgheim Syd prosjektet

Veidekke er utbygger for det største området som er 125/132 der Knut Henriksen er eier. Format Eiendom og grunneiere Gaute Tjøm og Ole-Martin Bekkevar samarbeider om utbygging av områdene langs Semsveien som er områdene 125/61 og 24/1 (Øyene, 2019).

Det siste planforslaget fra 2018 er utarbeidet med bistand fra Spir arkitekter AS i samarbeid med GG Landskap og Linda Blom Design og arkitektur. Tidligere planforslag fra 2012 ble utarbeidet av Asplan Viak (Færder Kommune, 2018a).

4.2 Tidslinje

Under er et kort sammendrag av tidsforløpet i Borgheim Syd saken, dette er presentert i en tidslinje:



4.3 Hendelsesforløp 2003-2019

2003

Borgheim syd ble omdisponert fra LNF til bolig og næring i kommuneplanen. Maks antall boenheter ble avsatt til 20 og boligtype ble ikke angitt i kommuneplanen fra 2003.

01.07.2003 skriver Nøtterøy kommune til fylkesmannen. I brevet informeres det om kommunestyrets vedtak at et område på 85 dekar sørøst for Tinghaug kan bygges ut, med maks 20 boliger og at oppstart kan skje allerede i 2004. Videre står det at «*etablering av kjøpesenter eller annen detaljhandel ikke tillates på noen del av området*». Til slutt stod det at jordkvaliteten på området ble klassifisert som et A-område (høyeste alternativ av 4 grupper) (Tønsberg blad, 2019).

2006

Kommunedelplanen vedtas hvor det ble gitt nærmere bestemmelser for utviklingen av området. HMK (Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk) godkjenner oppstart av reguleringsarbeidet.

Kommunedelplan for Borgheim som ble vedtatt 29.03.2006 inneholder også en rekke føringer som skal legges til grunn for reguleringen av området.

Bestemmelser:

- Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele området som inkluderer trafikkareal og kryssløsninger mot Fv. (fylkesveg) 308 og Fv. 420.
- Det tillates ikke igangsatt tiltak som beskrevet i PBL §§86a og 93 før ny veg mellom Fv. 420 Semsveien og Fv. 308 Kirkeveien er etablert. (NB: gamle PBL - gjelder alle søknadspliktige tiltak)
- Detaljhandel skal plasseres i den nordvestre delen av området.
- Tillatt utbygging til detaljhandel er maksimalt T-BRA 5000m².
- Utbygging kan ikke skje før følgende forhold er tilfredsstillende etablert:
 - o gang og sykkelveg langs Fv. 308 vest for BN3
 - o avkjørsler fra boligområde sydøst for skolene er sanert
 - o sikring av krysningpunkt for myke trafikanter over/under Fv. 308

Det forutsettes at det i reguleringsprosessen foretas en revurdering av endelig veitrase og at det avsettes tilstrekkelig buffersone mot bekken.

2007

Ny kommuneplan vedtas 20.06.2007. Det er ingen endring på antall boenheter fra tidligere plan.

Gårds- og bruksnummer	Sted	Type bebyggelse	Areal (ca daa)	Anslag boenheter
125/132 m.fl.	Borgheim syd	<u>Boligtype 3:</u> Terrasse/ blokkbebyggelse <u>Boligtype 4:</u> Bymessige bygninger/ leilighetskomplekser	83	20

Tabell 5: Oversikt bebyggelse (Nøtterøy Kommune, 2010).

Ifølge kommunedelplanen skal ikke utbygging på Borgheim syd skje før omkjøringsvei er etablert.

2008

Ny plan- og bygningslov ble vedtatt 27. juni 2008 og erstattet loven fra 1985. Sentrale deler av loven tredde ikke i kraft før 1. juli 2010. Siden hendelsesforløpet til Borgheim saken har pågått etter ny lov ble vedtatt er det interessant å undersøke om dette kan ha hatt en innvirkning på utfallet. Plan- og bygningsloven har sektorlovgivninger, spesielt er lovverk som omtaler utnyttelse av fast grunn relevant (for eksempel landbruks- og naturvernlovgivningen) (Regjeringen, 2014).

2009

04.03.2009 - Avisoppslag Tønsberg blad

Utbyggingen av Tinghaugjordet (Borgheim Syd) møter motstand fra lokalbefolkningen. Naboer er oppgitt over planen om å bygge handelssenter, og ber politikerne la grøntområdene være i fred (Tønsbergs Blad, 2009)

Veidekke eiendom gjennom sitt selskap Nøtterø Invest kom inn og har vært aktør for selve utbyggingen siden 2009/2010. Nøtterø invest AS ble opprettet 31.12.2008.

2010

03.10.2010 - Avisopplag i Tønsbergs blad

Borgheim beboer protesterer mot utbygging på Borgheim og uttaler seg om at utbygging vil ødelegge et gammelt friområde og rasere jordene. Barndomsminnene vil bli tatt fra dem og et gammelt kulturlandskap står i fare for å bli ødelagt. Beboeren argumenterer at man må ikke bli større for å overleve, det attraktive ved å bo på Nøtterøy er nettopp nærheten til naturen (Tønsbergs blad, 2010).

2011

Planoppstart: HMK-sak 006/11 behandlet 12.01.2011

Borgheim syd, områdeplan - planoppstart, planprogram til høring og offentlig ettersyn

- Området er i kommuneplanen avsatt til næring/bolig. Arbeidet stoppet opp av ulike grunner og det ble krav om områderegulering. Kommunen inngikk avtale med Nøtterøy Invest AS (Veidekke Eiendom AS) og Ole Johan Invest AS om å utføre områderegulering, jf. plan- og bygningsloven §12-2.
- På dette tidspunktet var gjeldende kommuneplan på 20 enheter og dette ble økt betraktelig.
- Videre har det aktuelle området flere grunneiere som har litt ulike tidsperspektiv og ønsker i forhold til fremdrift og utvikling av området.
- Kommunedelplanen har også et krav om at det må utarbeides en samlet reguleringsplan for hele området som inkluderer trafikkareal og kryssløsninger på Fv 308 (Kirkeveien) og Fv 420 (Semsveien).
- Planområdet inneholder flere utfordringer blant annet: *dårlige grunnforhold, stråling fra høyspent og flomfare* som må utredes og finne sine løsninger igjennom planprosessen.

(Nøtterøy Kommune, 2011a)

HMK godkjenner oppstart av arbeid med områdeplan Borgheim syd og planoppstart varsles 12.01.2011. Planprogrammet vedtas av HMK den 08.06.2011.

Vedtak planprogram: HMK-sak 068/11 behandlet 08.06.2011

Borgheim syd, områdeplan - Fastsetting av planprogram

- Områdeplanen for Borgheim syd-sak 006/11 har blitt lagt ut til offentlig ettersyn. Det har kommet inn 13 merknader til varsel om planoppstart og planprogram til høring. Kommunen har gått gjennom innspillene og vurdert dem.
 - o Blant uttalelsene er naboer på Gunnestad som går sterkt imot øking av boliger, videre er de sterkt imot at kommunen ønsker å bygge ned så mye matjord. De frykter at etablering av handel vil utarme eksisterende sentrum.
- Borgheim syd er en områdeplan som har ”vesentlig virkning for miljø og samfunn” og det skal derfor utarbeides planprogram etter reglene i pbl §4-1.

(Nøtterøy Kommune, 2011b)

Planprogrammet ble vedtatt av HMK 08.06.11. Forutsetningene for konsekvensutredningen er endret som følge av senere vedtak i HMK og ny kommuneplan. I forskrift om konsekvensutredninger §7 3 ledd fremgår det at «*en skal redegjøre for vurderte alternativer, og i nødvendig grad omfatte utredning av relevante og realistiske alternativer, herunder alternativ lokalisering. Anbefalt alternativ skal begrunnes*» (Færder Kommune, 2018a).

Ny kommuneplan ble vedtatt 22.06.11 og viser at det aktuelle arealet er avsatt til:

Gårds- og bruksnummer	Sted	Type bebyggelse	Areal (ca daa)	Anslag boenheter
125/132 m.fl.	Borgheim syd	<u>Boligtype 3:</u> Lavblokk/ rekkehus <u>Boligtype 4:</u> Høyblokk	83	60
125/133 m.fl.	Tinghaug syd/øst (kommunens areal – del av borgheim syd prosjektet)	<u>Boligtype 2:</u> konsentrert småhusbebyggelse <u>Boligtype 3:</u> Lavblokk/ rekkehus <u>Boligtype 4:</u> Høyblokk/ terrassert bebyggelse	18	30-50

Tabell 6: Oversikt bebyggelse (Nøtterøy Kommune, 2010)

Borgheim ble definert som områdesentre i kommuneplanen. Videre fokuserer planen på Borgheim som handels- og næringsssenter og satser på at området sør øst for Tinghaug som næringsområdet for all type handelsnæring. Blant målene i kommunedelplanen som ble vedtatt 29.03.2006 er at stedet skal utvikle seg som allsidig og attraktivt senter for handel, bolig, utdanning, kommunal administrasjon og kulturelt mangfold (Nøtterøy Kommune, 2010). Økningen fra 20-60 boliger på Borgheim Syd argumenteres ved at det må bygges mer for at det skal bli økonomisk lønnsomt jf. økonomiske utfordringer som er at det blant annet det kreves ny vei fra Fv 308 til Fv 42 som ville koste om lag 10 millioner. Videre vil omlegging av høyspentlinje anslått til 12 millioner. (jf. *HMK-sak 006/11*).

2012

HMK-sak 059/12, behandlet 11.04.12

I samsvar med planprogrammet ble det lagt frem 3 alternative utnyttelsesgrader (se tabell 7) for området, saken tok utgangspunkt i temautredinger utarbeidet av Asplan Viak AS.

Alternativ 1	45.000 m2 BRA, eventuell parkeringskjellere under bakken.
Alternativ 2	70.000 m2 BRA, eventuell parkeringskjellere under bakken.
Alternativ 3	85.000 m2 BRA, eventuell parkeringskjellere under bakken.

Tabell 7: 3 alternative utnyttelsesgrader (Nøtterøy Kommune, 2012a)

Sak 059/12 gir føringer for videre planarbeid for Borgheim syd. Følgende føringer blir gitt:

- Samlet bebyggelse på maksimalt **60.000 BRA** (hvor 40.000 er boliger) legges til grunn i den videre planleggingen, og det planlegges med åpninger i bebyggelsen som beskrevet i alt.1 i rapport for landskap og volumstudier for å skape sikt inn til skråningsfot mot Tinghaug. HMK ber om at det arbeides videre med sikte på større variasjon i volumene i det videre arbeidet med detaljregulering av de enkelte feltene.
- Bebyggelse må gis en utforming slik at Tinghaug som landskapselement ivaretas.
- Rekkefølgebestemmelse i gjeldende kommunedelplan angående ny fylkesveg mellom Fv.420 og Fv.308 opprettholdes.
- Det settes ny rekkefølgebestemmelse om at utbygging utover 22.000 BRA ikke kan skje før Borgheimkrysset er utbedret og gitt større kapasitet.

- Semsveien holdes åpen for gjennomkjøring.
- Maksimalt areal for handel innen planområdet settes til **20.000 BRA**, begrensningen på maksimalt 5.000 kvm BRA detaljhandel fra kommunedelplanen frafalles.
- Rekkefølgebestemmelsen angående planfri kryssing av Fv. 308 for gående og syklende erstattes med krav om tilstrekkelig forsterket opparbeidelse av eksisterende fotgjengeroverganger slik at trafikksikkerheten for gående og syklende ivaretas.
- Lokalisering av boliger i planområdet tillates i alle bygeområdet unntatt fareområder. På bakkenivå skal handel/næring prioriteres.

(Nøtterøy Kommune, 2012a)

HMK-sak 113/12, 05.09.2012

HMK gir ny føring for utnyttelsesgrad med maks **80.000m² BRA** ved eventuell omlegging av høyspentlinje. Dersom den ikke omlegges (nedgraves) gjelder føringene fra HMK den 11.04.2012. Rådmannen påpeker at arealer til handel er avsatt til **20.000m² BRA** (av 80 000m²) og antall boenheter **90-110** (Nøtterøy Kommune, 2012b).

Veidekke la frem i en mail datert 14.11.2012 utfordringer omkring realiseringen av prosjektet. Dette innebar blant at områdereguleringen var 7 måneder forsinket på grunn av omlegging av høyspentlinjen. Det har vært uenigheter med grunneiere om avtalte løsninger. Siden det har vært usikkerhet i henhold til fremdrift, oppfordres det til at opprinnelig områdeplan med eksisterende høyspentlinje skal fremmes til 1.gangsbehandling så fort som mulig. Nåværende lokalisering av høyspentlinjen er illustrert i figur 10 (Nøtterøy Kommune, 2012c).



Figur 10: Utsnitt av Borgheim Syd området der høyspentlinjen som går gjennom området har blitt fremhevet (Tønsberg Kommune, 2019a)

10.10.2012 - Avisoppslag Tønsberg blad

Lokalbefolkningen og aksjonsgruppen «bevar grønne Nøtterøy» ønsker ikke at høyspentmastene skal røres, slik at det setter en stopper for utbyggingen. De er ikke imot enhver form for utbygging, men mener at det heller bør fokuseres på utbygging i sentrum og ikke et naturlandskap og matjord som er viktig for Nøtterøy (Tønsbergs blad, 2012)

2013

Stans i reguleringsarbeidet

I april 2013 informerte Veidekke Eiendom AS om at de ikke lenger ønsket å videreføre reguleringsarbeidet i prosjektet Borgheim Syd. De henviste til tidligere brev fra november 2012. Årsaken til denne stansen var at reguleringsarbeidet hadde vart over et år, med bakgrunn i omlegging av høyspentlinjen i tillegg til pålegg for utbygger i form av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale. Dette medførte en utbygging av hele planens infrastruktur med tilhørende kostnader. Avslutningsvis la de til at slik de så det vil Veidekkes aktiva ikke la seg realisere og på grunn av dette ville det ikke gjøres ytterligere investeringer og arbeid (Nøtterøy Kommune, 2013).

2015

HMK-sak 088/15, behandlet 06.05.2015

De foreslåtte rekkefølgebestemmelsene ble behandlet av HMK 06.05.2015 og er bl.a krav om etablering av ny rundkjøring i Kirkeveien og tverrforbindelse tilpasset en etappevis utbygging, forutsatt at det bygges til og langs hvert delområde. (Dokumentet med HMK-sak 088/15 er ikke tilgjengelig i innsynsløsningen).

Ny kommuneplan ble vedtatt 17.06.2015

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 viser at det aktuelle området er avsatt til:

Gårds- og bruksnummer	Sted	Type bebyggelse	Areal (ca daa)	Anslag boenheter
125/132 m.fl.	Borgheim syd	<u>Boligtype 4:</u> Lavbukk, terrassert bebyggelse, inntil 4 etg. <u>Boligtype 5:</u> Høyblokk, terrassert bebyggelse, 5 etg. Og mer. Byggehøyde skal fastsettes i reguleringsplan	83	300
125/133 m.fl.	Tinghaug syd/øst (kommunens areal)	<u>Boligtype 3:</u> Konsentrert småhusbebyggelse, firemannsbolig <u>Boligtype 4:</u> Lavblokk, terrassert bebyggelse, inntil 4 etg. <u>Boligtype 5:</u> Høyblokk, terrassert bebyggelse, 5 etg. Og mer. Byggehøyde skal fastsettes i reguleringsplan	18	40

Tabell 8: Oversikt bebyggelse (Nøtterøy Kommune, 2015)

23.08.2015 - Avisoppslag Tønsbergs blad

Nøtterøy Sentrum Vel klaget over reguleringsplanen for Borgheim. De er skuffet over det politiske flertallet på Nøtterøy og legger til at i kommuneplanens samfunnsdel står det at Nøtterøy skal ha et levende demokrati, hvor det skal være en åpen beslutningsprosess. Innbyggerne skal sikres medvirkning og de mener at per nå så lever ikke kommunen opp til dette (Tønsbergs blad, 2015).

2016

Utarbeidelse av planen for Borgheim Syd tas opp igjen. Det er de samme utbyggere (Format Eiendom og Veidekke) og konsulentene som videreførte arbeidet. Omlegging av høyspentlinje er avklart.

2017

HMK gav avklaring av plangrep for videre planlegging i sak 17/036 01.02.2017. Det vises i denne sak til sak 16/224, som ble utsatt da utbygger av området hadde kontaktet administrasjonen med forespørsel om å møtes før saken ble realitetsbehandlet. Det var kommet nye opplysninger i saken og rådmannens innstilling i HMK 01.02.2017 lød som følger:

1. I det videre planarbeid legges til grunn at vegføring skal legges som illustrert i kommunedelplan for Borgheim og kommuneplanens arealdel, i ytterkant, innenfor det areal som er avsatt til utbygging.
2. For å gi områdeplanen tilstrekkelig fleksibilitet til å være styrende for utviklingen av området over tid, anbefales det å legge opp til bruk av kombinertformål for områder i områdeplanen, hvor det er krav til senere detaljregulering.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt med 9 stemmer i HMK. Det var totalt 11 medlemmer til stede under avstemningen i HMK, dermed var det 2 medlemmer som stemte imot (Nøtterøy Kommune, 2017).

31.08.2017 – Avisoppslag Øyene

Richard Fossum, Senterpartiets førstekandidat til kommunevalget, sier til Tønsbergs blad at de kommer til å gå til valg på å ikke bygge på jordene. Det legges til at det er ønskelig å bevare landbruks- og kulturlandskapet på Borgheim (Øyene, 2017).

2018

I 2018 var det kommunesammenslåing av Nøtterøy og Tjøme. Kommunesammenslåing ble besluttet i 2016, og fra 1.januar 2018 ble Færder kommune opprettet. Det nye administrasjonssenteret i Færder kommune er Borgheim. Det er interessant å se de siste kommunestyrene for de 2 kommunene før sammenslåingen. Disse er presentert separat i tabell 9 og tabell 10 nedenfor.

Kommunestyret Nøtterøy kommune 2015	
Parti	Antall representanter
Arbeiderpartiet	11
Høyre	11
Fremskrittspartiet	5
Felleslista Rødt og SV	2
MDG	2
Venstre	2
Krf	2

Tabell 9: Oversikt Kommunestyret Nøtterøy Kommune 2015 (Valgresultater, 2015a)

Tidligere ordfører i Nøtterøy kommune var fra Høyre og varaordføreren var fra Frp.

Kommunestyret Tjøme kommune 2015	
Parti	Antall representanter
Arbeiderpartiet	6
Fremskrittspartiet	4
Høyre	3
MDG	2
Tjømelista	2
Venstre	2

Tabell 10: Oversikt Kommunestyret Tjøme Kommune 2015 (Valgresultater, 2015b)

Tidligere ordfører i Tjøme Kommune 2015 var fra Arbeiderpartiet og varaordføreren var fra Felleslista Tjøme.

I forbindelse med kommunesammenslåingen ble det avholdt et ekstraordinært valg av kommunestyre bestående av 47 representanter. Partifordelingen med antall representanter i nye Færder kommune vises tabell 11 nedenfor. Det skal i 2019 bli avholdt ordinært kommunestyrevalg. Den nye ordføreren i Færder kommune ble en representant fra Høyre som tidligere var ordfører i Nøtterøy kommune og varaordfører er en representant fra Frp.

Parti	Antall representanter
Høyre	16
Arbeiderpartiet	12
Fremskrittspartiet	6
Felleslista Rødt og SV	4
Vestre	3
Krf	2
MDG	2
Senterpartiet	2

Tabell 11: Partifordeling Færder kommune (Valgresultater, 2017)

Ny kommuneplan for Færder kommune ble vedtatt 31.01.2018. Her vises det til ingen nye endringer i antall boenheter eller type bebyggelse. Boligtype 3 har fått en endret definisjon; Konsentrert småhusbebyggelse: leiligheter med horisontale (og eventuelt vertikale) naboskiller.

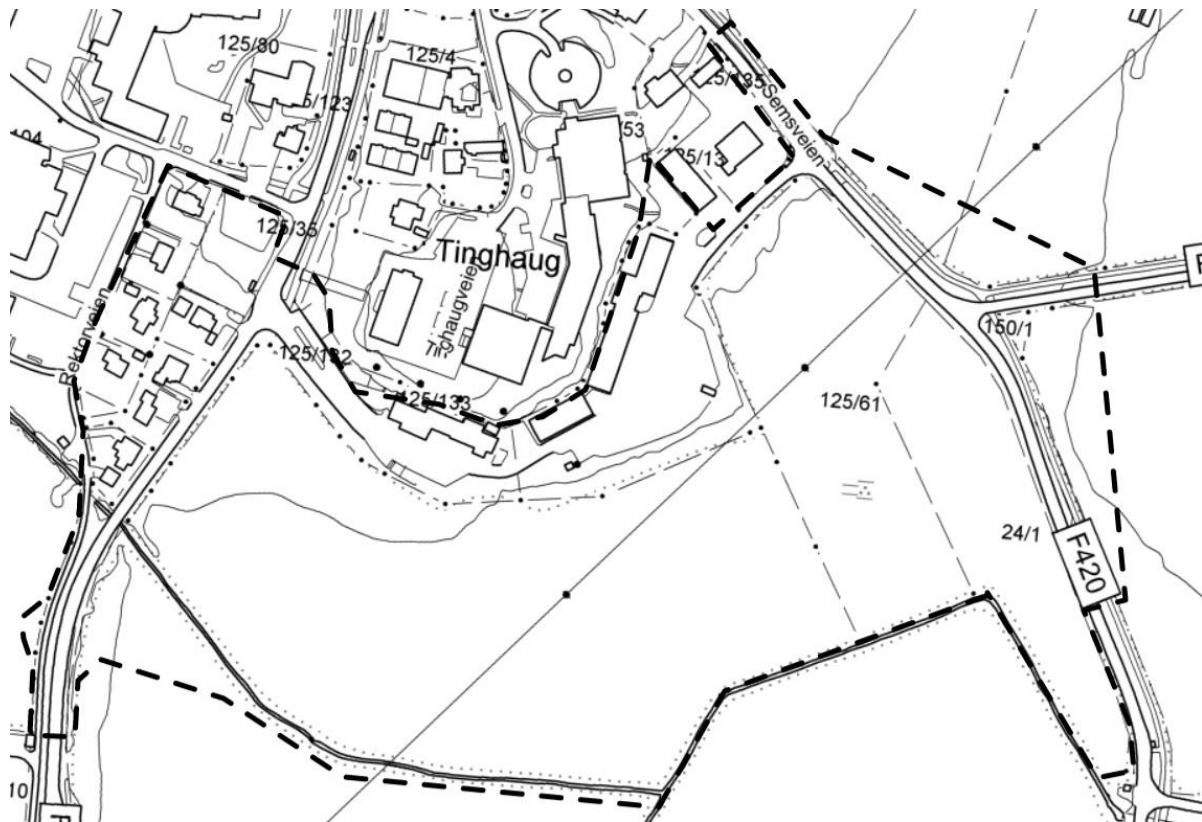
Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2018 og definerer de målsettinger Færder kommune som tjenesteprodusent og samfunnsutvikler styrer etter. Samfunnsdelen identifiserer noen av de utfordringene som kommunen står ovenfor, dette er blant annet lavere befolkningsvekst, nedgang i sysselsetting og at det vil bli vanskeligere for mennesker i etableringsfasen å skaffe seg boliger dette på grunn av høyere krav til egenkapital (Færder kommune, 2018c).

04.10.2018 - Foreslått områderegulering

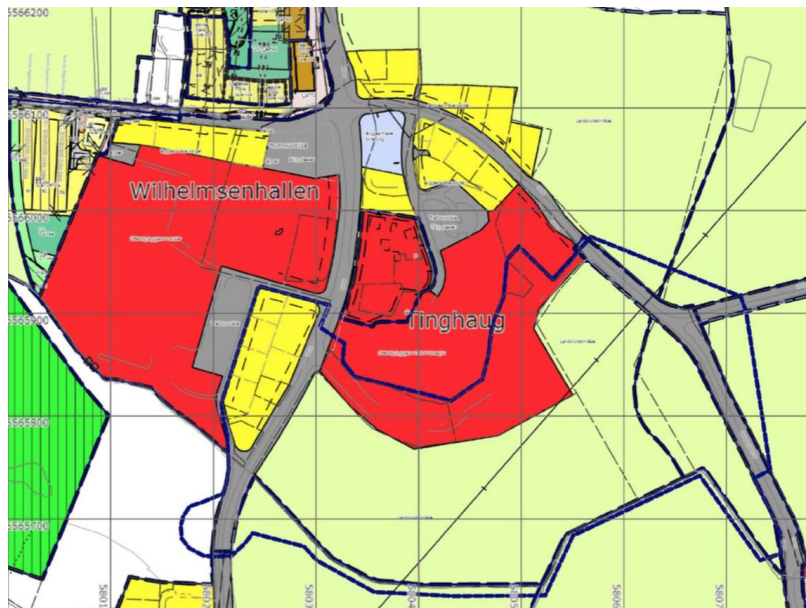
Under er et utdrag fra «Områderegulering for Borgheim Syd – Planbeskrivelse med konsekvensutredning»:

I 2015 ble det planlagt å bygge omkring 50-70 boliger og et varelagerhus på Borgheim. Nå hadde antall boliger økt til 340. Den nye områdeplanen ble lagt ut sommeren 2018 av Format Eiendom og Veidekke, på vegne av grunneierne. Grad av utnyttning og omlegging av høyspentlinje ble behandlet av HMK 10.08.12. Vedtaket endte med en 80.000 BRA, men at dette kun kunne utnyttes dersom høyspentlinjen ble omlagt. Planforslaget viser heretter en utnyttelse på 80 000 BRA (Færder kommune 2018a). Planområdets avgrensning er illustrert i Figur 11 under.



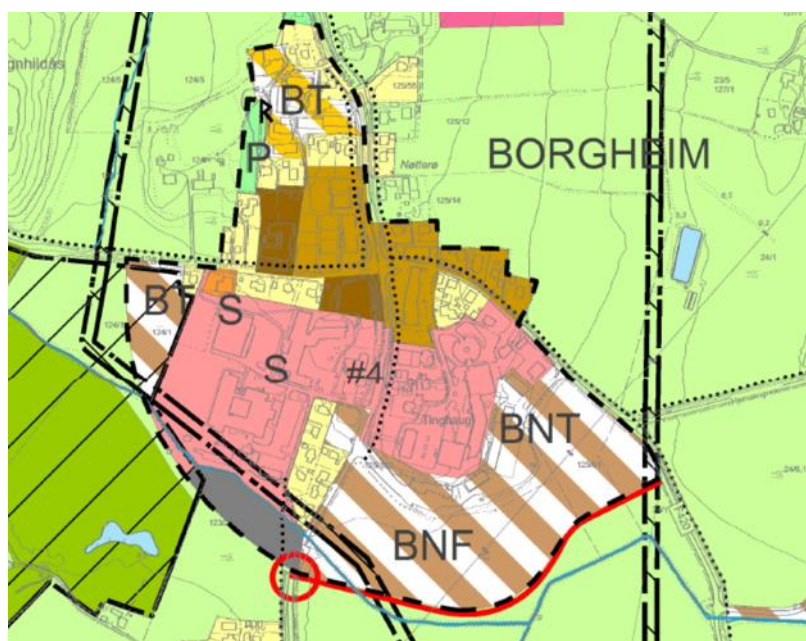
Figur 11: Planområdets avgrensning (Norgeskart, 2019).

Reguleringsplanen for Borgheim syd er illustrert i Figur 12 nedenfor. Det lys grønne området illustrerer LNF-område. Planområdet er markert med sort linje.



Figur 12: Reguleringsplan for Borgheim Syd (Færder kommune, 2018a)

Det aktuelle planområdet omfatter områder som er avsatt til BNF (bolig, næring og forretning) og BNT (bolig, næring og tjenesteyting) (se figur 13). I tillegg viser det at Borgheim syd inngår i bestemmelsesområder for sentrum. Den røde streken illustrerer fremtidig tverrforbindelse mellom Kirkeveien og Semsveien (Færder kommune 2018a).



Figur 13: Bestemmelsesområder Borgheim Syd (Færder kommune 2018a)

Siste planforslag for Borgheim Syd



Figur 14: Planforslag for Borgheim Syd (Færder Kommune, 2018a)

Planforslaget er utarbeidet i henholdt til bestemmelsene som er skrevet i kommuneplanen og samsvarer med de overordnede målene som er satt for utviklingen av Borgheim som områdesenter. Illustrasjonen over (se figur 14) viser siktlinjer, grønt utdrag og uteområder. Forslaget omfatter som sagt bygeområdene merket som BNF og BNT i kommuneplanens arealdel. Disse områdene er hovedsakelig dyrket mark. For å omlegge eksisterende vegkryss øst for Semsveien vil det bli tatt noe av eksisterende landbruksareal. Videre er det gjort en utvidelse i vest for å få plass til rundkjøring i Kirkeveien. Ny tverrforbindelse fra **Kirkeveien** og **Semsveien** danner føring for hovedgrepet i planforslaget, hvor næringsarealene er eksponert mot veien i syd mens boligene er plassert i en mer skjermet beliggenhet mot Tinghaug. Handel er plassert mot kirkeveien, hvor det er mest trafikk samt tilknytning til eksisterende senter på Borgheim (Færder kommune 2018a).

I figur 15 og figur 16 nedenfor kan det ses bilder av Borgheim Syd prosjektet. Under dette er det presenter i tabell 12 en overordnet arealoversikt av planforslaget:



Figur 15: 3D illustrasjon av prosjektet sett fra nord (Færder kommune, 2018a)



Figur 16: Illustrasjon av prosjektet (Færder kommune, 2018a)

Formål	Areal (BRA)	Kommentar
Bolig	41.800 m ²	Anslagsvis 340 boliger jfr. Kommuneplanen
Parkering	13.350 m ²	Parkering i kjeller/1.etasje inkludert boder m.m.
Næring	24.850 m ²	Forretning, kontor, lager/produksjon, service m.m.
Sum	80.000 m ²	

Tabell 12: Arealoversikt (Færder Kommune 2018a)

Konsekvensutredning

Nedenfor vises en oppsummering av konsekvensutredningene:

Utredningstemaer	Konsekvenser og avbøtende tiltak
Handelsanalyse	Ingen store konsekvenser for eksisterende senterstruktur.
Sysselsetting	Antatt inntil 150 nye arbeidsplasser.
Skole og barnehage	Antatt kapasitet på nye Labakken barneskole og Borgheim ungdomsskole. God barnehagekapasitet
Landskap	Nedbygging av ubebygde og åpne områder inn mot Tinghaugh. Lavbrekk langs bekkene holdes ubebygde og grønne siktakser etableres.
Friluftsliv	Ingen konsekvenser for eksisterende turløyper og friluftsområder. Positivt med bedre gang- og sykkelveiforbindelse på tvers av området.
Biologisk mangfold	Ubetydelig/liten negativ konsekvens. Fremmede arter må håndteres forsvarlig. Positivt med etablering av vegetasjon langs bekken.
Landbruk	Mellom 55-70 daa fulldyrka jord blir omdisponert. Krav til godkjent matjordsplan før IG.
Nyere tids kulturminner	Brannstasjonen (Kirkeveien 222) foreslås revet. Fra plassen foran Herredshuset etableres siktakse sørover.
Automatisk fredete kulturminner	Ingen konsekvenser.
Trafikk	Tilstrekkelig kapasitet på eksisterende hovedvegnett. Det etableres ny rundkjøring i Fv. 308 Kirkeveien og ny tverrforbindelse tilpasset etappevis utbygging. Krav til trafikktiltak i Semsveien.

Kommunalteknikk	Kapasitet på eksisterende vann og avløpsledninger.
Klima og energi	Det totale energinivået vil være på 7,65 GWh/år. Det tilrettelegges energifleksible varmesystem.
Barn og unge	Se enkelte temautredninger (skole og barnehage, friluftsliv, trafikk, leke- og uteareal mv).
Støv og luftforurensning	Antatt ingen konflikter.
Støy	Deler av bebyggelsen vil bli liggende i rød støysone. Bestemmelsene om avvikssone legges til grunn, alle utsatte boenheter skal ha minimum en stille side.
Flom	Ingen forverring av flomsituasjonen.
Geoteknikk	Områdestabiliteten anses å være tilfredsstillende.

Tabell 13: Konsekvensutredning (Færder kommune 2018a)

Som vi kan se så er det ikke avdekket forhold i konsekvensutredningen som tilsier at planforslaget ikke kan realiseres. Men det er stilt krav til avbøtende tiltak og videre oppfølging i byggefasen. Vi har valgt å understreke de punktene vi mener har vært avgjørende for dette.

Anbefaling/ avbøtende tiltak

En negativ konsekvens av forslaget er prosjektet vil bli svært synlig i det store landskapsområdet syd for Borgheim. Derfor har det kommet med avbøtende tiltak med å etablere tydelige grønne siktlinjer ut mot landskapet og forsterkning av eksisterende vegetasjonsdrag.

Utbygging i henhold til planforslaget vil bety nedbygging av dyrket mark. Dette kan i liten grad kompenseres med avbøtende tiltak. Positive konsekvenser er senterstruktur og utvikling av bolig, næring og privat/offentlig service.

De mest omfattende tiltakene som må på plass er knyttet til infrastruktur, som nevnt tidligere er dette ny rundkjøring i Kirkeveien og ny tverrforbindelse fra Kirkeveien og Semsveien. Tiltaket må gjøres etappevis. Trafikkberegning viser at veisystemet vil ha kapasitet til dette.

Avslutningsvis er det beskrevet i områdereguleringen at: «Planforslaget er i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen/kommunedelplanen og svarer på de overordnede målene som

er satt for utvikling av området. Planforslaget med tilhørende konsekvensutredning anbefales lagt ut på offentlig ettersyn» (Færder Kommune, 2018a)

Etter områderegulering av Borgheim syd-prosjektet ble offentliggjort

Etter områdeplanen ble offentliggjort, ble det mye protester i løpet av høsten 2018 på grunn av en underskriftkampanje ble startet av en aksjonsgruppe som var imot utbyggingen av Borgheim Syd. Omkring 3000 underskrifter ble overrasket til politikerne i Færder kommune 01.11.2018.

Et Politisk innspill ble presentert 10.09.2018. Et fellesmøte mellom MDG, SV/Rødt, Venstre og Sp foregikk der de drøfter saker de ønsket besvart før den politiske behandlingen av områdeplanen. Dette gikk ut på at de ønsket en begrunnelse for at utbyggingen hadde blitt 3 ganger større enn det som først var utgangspunktet i 2003, ressursforvaltningen og vern, og avtaler og økonomien rundt prosjektet (Færder kommune, 2018b).

Som følge av dette ble det hyret inn advokater som skulle ta en juridisk vurdering. Dette angikk om kommunen måtte betale hvis det ble det ble nei til utbygging. I rapporten fremlagt av advokatfirmaet Mageli, står det: *«Det klare utgangspunktet i norsk rett er at en rådgighetsinnskrenkning i form av reguleringsplan, ikke medfører erstatningsplikt for det offentlige»*. Kommunen har rett til å omregulere hvis det er hensiktsmessig ut ifra et samfunnsmessig helhetssyn. I tillegg til dette, selv om utbygger ønsket sterkt å bygge, var det ikke gitt byggetillatelse, og derfor nyttet det ikke å ha et sterkt ønske om det. Basert på informasjonen advokatfirmaet mottok, vurderte de det som mest sannsynlig at de ikke ville få erstatning som følge av rådgighetsinnskrenkning (Tønsberg Blad, 2018).

2019

13.01.2019 ble det sendt en mail fra Færder Næringsforening (FNF) til kommunen. Mailen inneholdt at Styret i Færder Næringsforening mente at økt sentrumsutvikling på Borgheim var en trussel for næringslivet på Teie og Tjøme. Videre ble det sagt at man allerede hadde sett konsekvensene av sentraliseringen fra Tjøme kommune til Færder kommune. I tillegg vil Tjøme sentrum og Teie lide for utbyggingen, og konsekvensene av dette blir at enda flere arbeidsplasser blir borte. Ut ifra dette konkluderte FNF at de anbefalte å styre og videreutvikle Teie og Tjøme som handelssenter (Færder kommune, 2019a).

1.gangsbehandling av Borgheim Syd

I 2019 skulle områdeplanen for Borgheim syd opp til 1.gangsbehandling. Dette ble utført av politikerne i Færder kommune tre ganger. Først var saken oppe i hovedutvalget for kommunalteknikk 30.01.2019. Deretter i Formannskapet 06.02.2019, og til slutt der den endelige avgjørelsen ble vedtatt i kommunestyret 13.02.2019.

Møte i hovedutvalget for kommunalteknikk:

Områdeplanen ble behandlet av hovedutvalget for kommunalteknikk i Færder kommune 30.01.2019. Av de 11 medlemmene i hovedutvalget, var det 3 stykker som sa seg inhabile i saken under avstemningen. Dette på grunn av:

- En representant fra AP sa seg inhabil fordi vedkommende satt i styret til Borgheim Sentrumsbygg AS.
- En representant fra Krf sa seg inhabil fordi Format Eiendom har et annet prosjekt der han er grunneier.
- En representant fra Frp sa seg inhabil fordi vedkommende satt i styret til Borgheim Sentrumsbygg AS.

Forslaget om at planprosessen skulle avsluttes ble vedtatt 7 mot 4 stemmer avgitt for rådmannens innstilling:

- For utbygging: H, Krf, Frp, Frp
- Mot utbygging: Ap, Ap, Ap, Rødt/SV, Mdg, H, H

(Færder kommune, 2019b)

Møte i Formannskapet:

Møte ble avholdt 06.02.2019. En representant fra Høyre sa seg inhabil i saken ettersom vedkommende var styremedlem i Borgheim Sentrumsbygg AS. 9 mot 2 stemte mot rådmannens innstilling om å legge områdeplanen ut på høring (Færder kommune, 2019c).

Noen utsagn fra partiene lyder som følger. En politiker fra Frp mente at det å si nei vil bety at kommunen kan bli sett på som uforutsigbar og dermed er de negative konsekvensene rundt dette for store. Videre la en annen representant fra Frp frem at det det har vært stabilitet i løpet av saken og overraskende at det snur nå. I tillegg til at vedkommende tror at det er andre ting er jordvern som er det store, og hvis det er dette som er saken burde man være mer konsekvent og

ikke kom med noen punkter her og der. Vedkommende legger til at de ikke vært med på en sak som tar så lang tid som endres.

Ap la frem i Formannskapet at det er vanskelig siden det har ligget i kommuneplanen siden 2003. Det legges videre frem at det folkelige engasjementet har gjort et sterkt inntrykk. Krf la frem at helt siden 2003 har de ønsket mer liv på Borgheim, men da var utbyggingsplanene langt mer beskjedent i størrelse enn det er planlagt for nå. Krf er opptatt av jordvern og ønsker ikke utbygging. Videre legger Fellelista Rødt/SV at jordvern også var viktig i 2003, og at kulturlandskap og jordvern er viktige argumenter. De ønsker heller å bygge ut områder som allerede er der. Senterpartiet har ikke vært med mer enn 1 år. De ønsket ikke utbygging i valgprogrammet sitt og de legger frem at hvis utbygger legger inn mye penger før det er regulert har de tatt en risiko. Avslutningsvis var noen andre argumenter at det ikke lenger var behov for flere boliger i Færder kommune i tillegg til økt fokus på jordvern og dyrket mark (Færder Kommune, 2019d)

Kommunestyret:

Onsdag 13.02.19 ble det avgjort i kommunestyret. 4 representanter sa seg inhabile i saken, Frp, V, Ap, uavhengig, som ble erstattet av varamedlemmer. Det ble vedtatt 35 mot 12 stemmer for å ikke legge Borgheim syd-prosjektet ut på høring. Dette medførte at planene om utbyggingen ble lagt på is.

Det endelige vedtaket lyder som følger:

1. Forslaget til områdeplan for Borgheim Syd tas ikke opp til behandling og planprosessen avsluttes. De ubebygde arealene skal bli tilbakeført til LNF-områder i neste kommuneplanrevisjon. 35 mot 12 stemmer.
2. Tilbakeføring av området til LNF-formål utløser ikke plikt til å erstatte utbyggers tap. 41 mot 6 stemmer
3. Utvikling av Borgheim som områdesenter, bør vurderes med utgangspunkt i området sentrumskvartal Nord-vest. 37 mot 10 stemmer.
4. Med bakgrunn i sakens forhistorie bes rådmannen å gå i dialog med private utbyggere, for å komme frem til en avtale om delvis dekning av påløpte kostnader til konsulentbruk i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget for Borgheim Syd.

(Færder kommune, 2019e)

Flere av partiene la frem de samme avgjørelsene som de kom med i møte i Formannskapet 06.02.2019, som blant annet Felleslista Rødt/SV og MDG som er imot. Høyre ønsket fortsatt utbyggingen, men dette gjelder et prosjekt som tiden har løpt fra. Man kunne ikke ta så mye dyrket mark, i tillegg til at Færders befolkning hadde tydelig sagt ifra, og store deler av Høyre var enige om dette. Frp la igjen frem at dette handler om kommunens troverdighet som planmyndighet, og at føringene som er lagt er i tråd med overordnede planer (Færder Kommune, 2019f).

Jon S. Andersen i Færder Arbeiderparti uttalte seg om tre hovedårsaker til at Færder Arbeiderparti valgte å snu i saken når saken var til 1.gangsbehandling i kommunestyret 13.02.19 (Færder Kommune, 2019f). Ap stemte i 2003 for at område fortsatt skulle være LNF. De ønsket i utgangspunktet ikke skulle bygges boliger og næring på området. Når et område er lagt inn i kommuneplanen har eierne fått en juridisk rett til å utvikle området, og gjennom de 16 årene er dette grunnen til at Ap har stemt imot til å tilbakeføre området til LNF. Årsaken til dette er på grunn av forutsigbarhet. Nå har Ap snudd og de tre grunnene blir presentert under.

Fokus på jordvern: Det er et langt større fokus på jordvern i dag enn det var i 2003. Dersom forslaget hadde kommet opp i dag ville Fylkesmannen mest sannsynlig stoppet prosjektet. I 2003 ble omkring 14 000 dekar dyrket mark omdisponert til andre formål enn landbruk. I 2017 var dette tallet dramatisk redusert til 4 000 dekar. Dette sier litt mye om økt fokus på dette temaet og hvordan prioriteringene har snudd de siste årene.

Prosjektets størrelse: Prosjektet har vokst betydelig i størrelse siden 2003. Da var det snakk om færre boliger og mye næring. I de nye planene er det skissert en bymessig bebyggelse, noe som ikke vil passe inn i landskapsbildet. Selv om arkitekten har lagt inn siktlinjer, vil ikke dette være like tydelig om prosjektet hadde vært ferdigstilt. Slik er det med flere prosjekter.

Folkelig engasjement: Andersen legger til at den folkelige motstanden i prosjektet har gjort sterkt inntrykk. Politikerne leverer av innbyggers tillit og politikerne representerer folket. Så sterk motgang blant folket taler imot prosjektet og dermed hører de på dette.

Ifølge Andersen er ikke Ap et uforutsigbart parti. Som sagt var det et stort flertall for utbygging lenge og dermed brukte utbygger en del penger på utvikling. Derfor legger Andersen avslutningsvis til at når området blir tilbakeført til LNF ved neste kommuneplanrevisjon, er det

på sin plass at utbyggerne kompenseres for noen utgifter, selv om den juridiske vurderingen viser noe annet. Forhåpentligvis en ordning som både utbygger og kommune kan leve med (Færder Kommune, 2019f).

Kompensasjon

Det ble avholdt møte i formannskapet 13.03.2019 om kompensasjon til utbygger. Behandlingen innebar at ordføreren foreslo en kompensasjon til utbygger på 40% av kostnader for utarbeidelse av områdeplanen for Borgheim Syd. Forslaget ble vedtatt 9 mot 2 stemmer, der SP og Fellelista Rødt/SV stemte imot forslaget. Vedtaket lyder som følger: «*Kompensasjon til utbygger på 40% av innmeldte kostnader til konsulentbidrag, for utarbeidelse av områdeplan for Borgheim Syd*» (Færder kommune, 2019g).

4.4. Resultater fra intervjuer

I dette underkapittelet vil de empiriske funnene fra intervjuene bli presentert. En privat utbygger fra Vestfold og en saksbehandler fra Færder kommune i tilknytning til Borgheim Syd Prosjektet ble intervjuet. Begge to har vært en del av prosjektet i mange år. Resultatene fra intervjuene vil bli presentert separat slik at man får tydelig frem synspunkter fra to ulike hold. På grunn av bakgrunnen for det spesifikke caset vil navnene bli holdt anonyme gjennom teksten. Det er trukket frem noen hovedtemaer fra intervjuene som bygger oppunder hovedproblemstillingen og underproblemstillingene.

4.4.1 Utbygger Borgheim Syd

Tidsaspektet

Et av temaene som ble tatt opp var tidsaspektet rundt prosjektet, hvor flere faktorer var avgjørende. Vedkommende påpeker at planen har vart i over 16 år og gjennom disse årene har det skjedd mye. En av faktorene har vært fokuset på landbruk og bruk av matjord. Det var kanskje ikke like viktig med matjord i 2003 som det er i dag, da det er økt fokus på grønt og landbruk. Matjord er ikke fornybar og er dermed veldig sårbart. Det er mange flere som er bevisst på dette og tenker mer på selvhusholdning, dette kanskje på grunn av ekstremvær og spesielt med tanke på sommeren 2018 med mye varme og tørke.

Det var først og fremst kommunen som vedtok å legge området til boliger i kommuneplanen i 2003. Det var noe motgang mot utbygging men det ble fremstilt som om dette kom til å skje uansett så det var ikke noe som kunne endres. Noen år senere kom det profesjonelle aktører inn i bildet, og dermed ble det ønskelig å gjøre prosjektet så bra som mulig fra alles sider. En annen faktor som har blitt påvirket av tiden er at det har blitt brukt mye tid og ressurser på noe som ikke har blitt noe av. I løpet av de 16 årene planleggingen har skjedd har det kanskje blitt brukt flere årsverk og det har resultert i tapte inntekter i fremtiden. Videre går det på bekostning av andre prosjekter som kunne ha blitt arbeidet med, tjent penger på og realisert mye tidligere. Vedkommende legger til at hvis prosjektet hadde blitt startet før kunne det kanskje ha noe å si for realiseringen.

Politisk usikkerhet

Det er klart at det er politisk risiko tilknyttet reguleringsplaner i Vestfold. Utbyggere har en plikt til å følge hva kommunen bestemmer. Politikerne bestemmer hvilke områder som skal bygges ut og hva de skal inneholde. Selv om en utbygger kommer med forslag, så er det de som

bestemmer. Vedkommende nevner at planen for Borgheim har vart i 16 år, og da kan mye endre seg, som det gjorde til slutt. Det var årlige dialoger om hva som var ønskelig med utbyggingen, som utbygger fulgte fra deres side. Videre nevner intervjuobjektet at tomtearealet er på 85 mål, og de fikk føringer av kommunen om at den skulle bli utnyttet maksimalt slik at matjord ikke blir ofret for ingen nytte. Det er her størrelsen til prosjektet kommer inn.

Vedkommende forteller at for et år siden, i 2018, var det flertall for utvikling av Borgheim. Men da det skjedde mye med et nytt kommunestyre i tillegg til oppmerksomhet rundt matjord på grunn av tørke og varme ble det svingninger som førte til at det ble flertall for å stoppe planen. Det sies videre at utbygger har hatt god dialog med politikerne, men synes at politikerne har snudd i det seneste laget. Hvis de hadde snudd tidligere eller gitt forvarsel for dette i 2003 hadde utbygger brukt tid og penger på andre prosjekter.

Intervjuobjektet ble videre spurt om hvilke aktører som påvirker den politiske usikkerheten. Her nevnes det at media og sosiale medier er sterke faktorer i dagens bilde. Media er subjektiv og utbygger forteller at de ofte må gjennom en prosess, hvor de sjeldent får jubel når de kommer med et nytt prosjekt. I tillegg til dette har media hatt en stor innvirkning i forhold til popularitet for politikerne, de må spille på lag. Det er et politisk spill angående hvilke argumenter som treffer de ulike personene. For eksempel så spiller Krf på Omsorg. Hvis Tjøme sentrum lider av utbyggingen, blir hele Tjøme imot utbyggingen. Det er videre ofte slik at det er noe ildsjeler som prøver å stoppe utbygging og har dermed fått med seg befolkningen på underskriftskampanjer og vært veldig engasjerte. De hadde klart å få en del underskrifter i denne saken og det hjelper jo for deres side.

Kommunen

Intervjuobjektet sier at som utbygger har de en plikt til å følge det kommunen bestemmer. Kommunen påvirker i stor grad reguleringsplaner. Enten hvis de ikke ønsker en utbygging eller hvis de ikke ønsker et prosjekt. Som nevnt har kommunen bestemt at matjord skal tas til utbygging og stilt krav, og de kravene mener vedkommende at de har oppfylt. Kommunens administrasjon har vært positive til planen, men har på den andre siden plikt til å følge det politikerne sier de skal gjøre. Vedkommende påpeker at de har hatt god dialog med saksbehandlerne, og som nevnt at de var positive til planen og forsvart den. Det legges til at det litt stemning så klart, ved at matjord er en debatt i alle forumer og miljøer, så dette har blitt vektlagt i diskusjoner. Kommunen legger frem at dette er en unik prosess som har gått over 16

år, der de hele tidene har sagt hva de ønsker og dere som utbyggere har svart på denne oppgaven. Så det de kanskje føler er moralsk og etterrettelig.

Motiver/Bærekraftig utvikling

Det handler ofte også om egne interesser uavhengig av politisk parti. Dette kan omhandle de stedene som er rundt Borgheim, som vil bli mindre populært hvis Borgheim blir finere og bedre enn for eksempel Teie og Tjøme sentrum. Videre er det mange som ikke ønsker vekst eller flere bosatte og dermed protesterer. Da er det en trussel for andre og dermed så er kanskje ikke matjord ene og alene motivet for stans i utbyggingen nevner intervjuobjektet. Det er flere andre motiver som er bygget opp under stans av utbyggingen. Det som var spennende som kom frem av intervjuet var at intervjuobjektet er en av grunneierne på Borgheim. Intervjuobjektet var opprinnelig imot utbygging på området, men så tidlig at utbygging kom til å skje etter føringer som ble gitt av kommunen.

Risikohåndtering

Det ble stilt spørsmål angående risikohåndtering og redusering av dette. Utbygger nevner at de har mange løpende reguleringssaker parallelt, som er en suksessfaktor. De har flere planer gående og på den måten bidrar dette til å redusere risikoen. I tillegg til dette er det ikke bare boligbygg men også næringsbygg og andre tjenester de leverer. Disse segmentene går i svingninger, noen perioder er det fokus på boliger mens andre næring. Dermed kan man bytte mellom porteføljene i forhold til tid og interesse.

4.4.2 Representant fra Færder kommune

Tidsaspektet

I behandlingsprosessen har det vært jevnlig prosjektmøter med kommunen, kommunaldirektør, saksbehandlere og plankoordinator, i tillegg til tett kontakt med konsulentene. Videre sies det at prosjektgruppen har jobbet relativt greit og ryddig. Det har vært uenigheter og høy temperatur, men sånn er det i slike prosesser. Det er ikke uvanlig at kommune og utbygger ikke er helt enige. Det har vært en omfattende prosess på grunn av at det er en stor plan med mange relative komplekse ting som må løses, som for eksempel dårlige grunnforhold, høyspentlinje, trafikk, flom og lignende. Det har vært mange tunge prosesser som man må finne løsninger på. Det har tatt tid og blitt jobbet mye med konsekvensutredninger. Videre forteller vedkommende at det er mange ting som har skjedd og forutsetningene har endret seg, så hvis prosjektet hadde blitt startet tidligere er usikkert. I tillegg nevnes det at

veidekke sa at de ikke ønsket å være med på utbyggingen lenger og dette var den første stoppen i prosjektet.

Politisk usikkerhet

Aktører som påvirker usikkerheten er politikerne, engasjement ifra ulike pressegrupper, og utbyggere som lobber mot politikerne, som er en del av spillereglene på lovlig vis. Vedkommende nevner at politiske usikkerhetsmomenter innebærer en del folkelig engasjement som kan påvirke politikerne i større og mindre grad. Det var spørsmål om i hvilken grad politikerne påvirker regulering, vedkommende nevnte at det har vært flere kommuneplanreguleringer som har endret forutsetningene underveis. I tillegg til dette hadde administrasjonen lagt frem prinsippaker for føringer av planarbeidet i flere omganger. Dette for å prøve å få forutsigbarhet og samtidig så involveres politikerne så de har vært med på å påvirke gjennom de føringene som har blitt gitt. Et annet moment som kommer frem er at saken har gått gjennom flere kommunestyreperioder.

Kommunen

Vedkommende nevnte at det ikke var mye politisk risiko tilknyttet usikkerhet i forhold til at det er en ny kommune nå. Kommunen har vært forutsigbar i forhold til kommuneplanen. Så lenge det som fremmes er i tråd med kommuneplanen, så har det vært relativt bra forutsigbarhet. I tillegg til dette sier vedkommende at det har vært et relativt greit forhold mellom utbygger og kommunen. Noen diskusjoner, på grunn av ulike roller, men holdt det profesjonelt på begge sider. Saken er helt spesiell for kommunen, så hvis det hadde vært i en annen kommune er vanskelig. Det er trolig at arealet ikke ville blitt lagt inn i kommuneplanen i dag.

KAPITTEL 5: ANALYSE

I dette kapittelet vil teorien fra kapittel 3 blitt sett opp mot empirien i kapittel 4 for å kunne drøfte og besvare underproblemstillingene i oppgaven. Gjennom dette vil analysene være behjelpelig til å besvare hovedproblemstillingen. Hovedproblemstillingen lyder som følger:

Hvordan påvirker Borgheim Syd prosjektet fremtidig eiendomsutvikling i Færder kommune?

5.1 Underproblemstilling 1: Hvordan har prosjektets livsløp vært?

5.1.1 Stiavhengighet

Borgheim Syd prosjektet har vært en tidskrevende prosess, som vi kan se i tidslinjen på side 36 så har utviklingen av området pågått i 16 år. Utviklingen av området startet i 2003 da området ble omdisponert fra LNF-område til bolig. Som det kommer frem av teorien er stiavhengighet et begrep innen den institusjonelle teorien, hvor fortiden spiller en stor rolle for de veivalgene vi til enhver tid står ovenfor (Peters, 2005 s.72). Omdisponeringen av området påvirket dermed hvordan livsløpet utartet videre, hadde ikke denne omdisponeringen skjedd ville det heller ikke vært aktuelt å se på å utvikle dette området. Videre i prosjektets livsløp har det rullert flere kommuneplaner som har lagt videre føringer for hvor omfattende en eventuell utbygging ville bli. I 2003 var det snakk om 20 boliger og ikke næring, mens ved siste kommuneplan var det snakk om 340 boliger og næring. Etter intervjuet kommer det frem at de i prinsippet kun har fulgt de føringene kommunen har gitt de, det er derfor prosjektet har vokst i størrelse. Dette stemmer overens med Kathrin Thelen (1999) sitt argument om at politikk i stor grad påvirker de veivalgene vi tar. I dette tilfellet så påvirket kommuneplanen størrelsen på prosjektet med 340 boliger.

Som nevnt så har føringene kommunen har lagt frem i forhold til utnyttelse av området påvirket prosjektet. Vi har lyst til å ta frem denne «eventuelle omleggingen av høyspentlinjen» som ville gi en økt utnyttelsesgrad fra 60.000 BRA i 2011 til 80.000 BRA i 2012. Man kan da stille spørsmålsteget om denne «eventuelle» omleggingen var nærmest et krav fra kommunen om at det skulle skje. Som ville bety store infrastrukturkostnader for utbygger. Dette kom frem i brev fra 2013 da det ble stans i reguleringsarbeidet hvor Veidekke meddelte at de ikke lenger ønsket å videreføre reguleringsarbeidet. Grunnen var omlegging av høyspentlinje, i tillegg til pålegg for utbygger i form av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler. Det Veidekke egentlig

sier her er at det ikke er økonomisk forsvarlig å påføre prosjektet så store kostnader så tidlig i prosessen. Igjen er det politiske valg som påvirker veivalget vi tar (Thelen, 1999), i dette tilfellet Veidekke som valgte å trekke seg ut av reguleringsplanprosessen. Ifølge intervjuobjekt fra kommunen var dette den første stoppen i prosjektet. Det virker som at kommunen har gode ønsker, men liten forståelse hvordan utbyggerne kan bidra økonomisk til kommunen. Som utbygger, lest mellom linjene så virker det som at Veidekke mener at rekkefølgebestemmelse burde fordeles utover prosjektet. Den kostbare nedgravningen bør utgå for at prosjektet skal bli økonomisk lønnsomt. I 2015 kom det nye foreslåtte rekkefølgebestemmelser. Det virker som at dette var et resultat av at Veidekke trakk seg fra reguleringsarbeidet i 2013.

5.1.2 Bærekraftig utvikling

Plan- og bygningsloven setter bærekraftig utvikling som overordnet formål. Ifølge Holth og Winge (2017) er det arealforvaltningen som utgjør lovens kjerneområde. Dette er relevant i dette caset med tanke på at det var dyrket mark som det var ønskelig å utvikle boliger på og i senere tid både bolig og næring. Hovedargumentet for å stoppe utbygging på Borgheim har vært at området befinner seg på dyrket mark som ikke er fornybar. I følge plan- og bygningsloven er matjord noe som man burde ta vare på, og dermed et argument de fleste er enig i. Det som var spennende som vi har gått inn på tidligere er at intervjuobjektet var en av grunneierne som i prinsippet var imot utbygging, som også sa seg enig i at det var feil å bygge på matjorden. Men intervjuobjektet skjønnte fort, etter føringer som ble satt av kommunen at utbygging kom til å skje og da var det bedre å heller gjøre det beste ut av situasjonen. Men, fokus på matjord og bærekraftig utvikling er ikke noe som er helt nytt de siste årene. Vi setter spørsmålsteget ved dette etter å ha studert saken nøye om det er noe underliggende grunner til hvorfor saken har snudd. Dette var samtlige intervjuobjekter enige i. Fra utviklerens side så mente intervjuobjektet at det ikke var matjorden som ene og alene var hovedargumentet for hvorfor utbygging ikke ble noe av. Konkurransen med nærliggende områder kom opp, hvor intervjuobjektet mente at utbygging av områdesenter på Borgheim ville være en trussel for steder som Tjøme. Intervjuobjekt fra kommunen sa seg enig i dette, og mente at det har vært en omfattende prosess med mange variabler som har hatt en innvirkning på veien prosjektet har gått. For eksempel har omlegging av Høyspentlinjen vært en faktor som har hatt innvirkning på tiden av prosjektet.

Argumentet for størrelsen på prosjektet kan forklares med at dersom man skulle bygge på matjord så burde man i det minste utnytte mest mulig av grunnen. Man kan si at det er mer

bærekraftig å bygge med høyere tetthet. Også om man går ut ifra at det er befolkningsvekst. Når det er sagt så er det ikke forventet stor befolkningsvekst i området. Altså, kan man si at siden det ikke er beviselig at det er forventet særlig stor befolkningsvekst, så er det lettere å beslutte en tilbakeføring av arealene. Matjorden har som sagt vært hovedargumentet for at Borgheim-saken har snudd. Først og fremst så kan man si at det ikke hadde vært bærekraftig å bygge ut på matjord. Likevel så har ekstremværet det siste året hatt en effekt på utfallet i 2019, hvor saken snudde. Intervjuobjekt på utbyggersiden la frem dette, hvor det ble gjort oss oppmerksom på at været kan ha hatt en effekt på utfallet av saken. Spesielt med tanke på tørke sommeren 2018 som ga et økt fokus på matjord, hvor saken snudde kort tid etter.

Gjennom prosjektets tidsløp har det kommet en ny plan- og bygningslov som ble vedtatt i 2008, det ser ikke ut til at dette har hatt noe innvirkning på utfallet av prosjektet da bærekraftig utvikling har vært formålet ved både den gamle og den nye loven.

5.2 Underproblemstilling 2: Hvordan påvirker institusjoner eiendomsutvikling i Færder kommune?

5.2.1 Institusjonell teori

Institusjonell teori kan forklares gjennom aktører og spilleregler (Woll et al., 2014). Hvor institusjoner kan forklares som spilleregler som regulerer atferden til menneskelige handlinger (Peters, 2005). Plan- og bygningsloven sitt overordnede formål om *bærekraftig utvikling* er noe alle utbyggere må følge. Videre fra et eiendomsutviklers perspektiv vil føringene som gis av kommunen (institusjon) danne grunnlag for spillereglene til de som ønsker å bygge på grunnen. Spillereglene gis i form av reguleringsplaner, kommuneplaner med mer. Dette var tilfellet i Borgheimsaken. Hvor, som nevnt tidligere utbygger fulgte de føringene kommunen hadde gitt dem. Ut ifra intervju med utbygger og med Færder kommune kom det frem at planforslaget utbygger la frem var i tråd med kommunens såkalte «spilleregler», sett fra et institusjonelt teoretisk perspektiv. Dette stemmer overens med teorien som sier at utvikling bør skje i tråd med regulerende myndighet (Børrud & Røsnes, 2016).

I Borgheimsaken er aktørene de som har blitt direkte knyttet opp mot saken. Hvor saksbehandlere og utviklere er blant dem. Både intervjuobjekt fra kommunen og utbygger sier at det har vært en god dialog hele veien. Men så kom det frem av begge intervjuene at media har vært en aktør som har stor innvirkning på saken. I tillegg har det vært ildsjeler som har gjort

sitt ytterste i form av blant annet underskriftskampanjer som har resultert i mye negativ oppmerksomhet rundt utbygging. Dette er trolig en av grunnene til utfallet. Jon S. Andersen (2019) sier seg enig i dette og understreker at folkelig engasjement har gitt inntrykk. Hvor politikerne lever av folks tillit. Han legger til at stor motgang i prosjektet har det vært en av grunnene til at prosjektet snudde.

5.2.2 Isomorfisme

Et resultat av institusjonell teori er såkalt isomorfisme, som betyr at institusjoner blir likere hverandre (Woll et al., 2014, s. 254). Man kan si at det har foregått en slags «tvingende isomorfi» i Borgheim saken etter å ha intervjuet utbygger. Tvingende isomorfi skjer hovedsakelig gjennom politisk påvirkning, hvor sterke organisasjoner tvinger svakere organisasjoner til å tilpasse seg dem. Dette er tilfellet i eiendomsutvikling hvor kommunen «tvinger» bedrifter/organisasjoner til å tilpasse seg deres ønske gjennom lover og normer (Woll et al., 2014, s. 254). Størrelsen på prosjektet har ikke blitt tilpasset stedet Borgheim etter vår mening, prosjektet ble formet som et hvilket som annet prosjekt. Det kunne vært i Oslo og det kunne vært et annet sted, men det var kanskje ikke passende for Borgheim. Hovedargumentet for prosjektets størrelse var at det svarte på det kommunen bestemte for området. Samtidig var det en av argumentene for at prosjektet ikke ble noe av ifølge Andersen (2019). Dette mener vi er selvmotsigende da utbygger har svart på føringer som kommunen har gitt dem.

På en annen side så har kan det være slik at kommunen økte utnyttelsen for å rettferdiggjøre omdisponeringen av matjorda. For om man først skulle ta av matjorden, så burde man utnytte mest mulig. Men så har denne gradvise økningen i utnyttelse til slutt resultert i at prosjektet oppfattes som fremmedgjørende for Borgheim. Noe som gjorde det lettere for aksjonistene å snu folkeviljen. Man kan si at stivhengigheten førte til en stadig høyere utnyttelse, og til slutt en så høy utnyttelse at det falt utenfor det isomorfe behagelighetsnivået for Borgheim. Sett slik så er det kanskje ikke selvmotsigende.

5.2.3 Kommunen som institusjon

Kommunestyret har ansvaret for ledelsen av reguleringsarbeidet (Regjeringen, 2019, s.85). Kommunen har behandlet Borgheim syd prosjektet gjennom alle årene. Og som sagt er det kommunen som gjennom planlegging, former miljøet, sikrer kvaliteter og mulighetene for utbygging i kommunen. I tillegg til dette påvirker kommunen reguleringsplaner i forhold til hva som kan bygges og ikke. Det var kommunen som i 2003 ville omdisponere området, dermed

ble det lagt til rette for utbygging. Reguleringsplaner skal forholde seg til føringer som er lagt i de overordnede planene, og for det andre at sist vedtatt plan gjelder. Dette er avgjørende for en eiendomsutvikler når de prøver å redusere reguleringsrisikoen ved behandling av private reguleringsforslag.

I dette tilfelle er kommuneplanen med på å redusere usikkerheten rundt utbyggingen i Færder kommune. Dette er i samsvar med teori om at institusjonelle bestemmelser, som er kommuneplan er, skal styrke legitimiteten, redusere usikkerhet samt øke forståelsen for organisasjonens handlinger (Røsnes & Kristoffersen, 2009). Det kom frem fra intervjuet med utbygger at de som utbygger har plikt til å følge hva kommunen bestemmer. Videre kom det fra frem i intervjuet med informanten fra Færder kommune at kommunen har vært forutsigbar i forhold til kommuneplanen. Hvor forutsigbar en institusjon skal være varierer fra institusjon til institusjon (Peters, 2005, s.19). I denne behandlingen har kommunen vært forutsigbar mot utbygger hele veien i den form av at alt som har blitt planlagt for har vært i tråd med de overordnede planene og føringer har blitt fulgt underveis når det gjaldt blant annet antall boliger som ble økt gjennom de ulike planene.

5.2.4 Kommunesammenslåing

Da det var kommunesammenslåing mellom Nøtterøy og Tjøme kommune ble det etablert et nytt og større kommunestyre. Før kommunesammenslåingen var Nøtterøy kommune hadde de likt flertall med Ap og Høyre med ordfører fra Høyre. Tjøme på den andre siden hadde ordfører og flertall fra Ap. Som et resultat av kommunesammenslåingen har de nå en ordfører fra Høyre som tidligere var i Nøtterøy kommune. En ny kommuneplan ble vedtatt av det nye kommunestyre der det fortsatt var avsatt til utbygging av Borgheim Syd. Det som er interessant å se på er at det er det samme kommunestyret som 1 år senere i 2019 snur og flertallet stemmer mot utbygging. Det ser ut som det kan ha vært noen underliggende faktorer til dette.

5.3 Underproblemstilling 3: Er det mye politisk usikkerhet tilknyttet eiendomsutvikling i Færder kommune?

5.3.1 Usikkerhet

Som tidligere nevnt har alle prosjekter en eller annen form for risiko (Hilson, 2009, s.17). I tidligfasen av et utviklingsprosjekt er kommunens planlegging en av de største faktorene tilknyttet politisk risiko (Børrud & Røsnes, 2016). Det kom frem i intervjuet med den private

utbygger at det var politisk risiko tilknyttet reguleringsplaner. På den andre siden la informanten fra kommunen frem at det ikke var så mye politisk risiko på grunn av at de var nå inne i en ny kommune. Dette kan ses på som litt motstridene.

Prosjektet har siden det ble lagt inn i 2003 kommet gjennom hver gang i kommuneplanrevisjonene. Intervjuene tyder på at kommunikasjonen mellom utbygger, politikere og administrasjonen har vært god og profesjonell hele veien frem fra 2003. I tillegg til at kommunen hele veien har vært forutsigbar i forhold til det som har stått i kommuneplanen. Dermed har det vært signaler hele veien for at det blir utbygging. Men som Leikvam og Olsson (2016, s.24) nevner er desto lenger varighet, jo større risiko for at betingelser som var fra prosjektet stater kan bli endret, konflikter kan oppstå igjen.

Som nevnt så har det kommet frem at det har vært en god dialog mellom kommunen og utbygger, kommunen har hele tiden gjennomgått prosjektet og revidert det i kommuneplanene. Dermed kan det sies at det ikke har vært store grader av usikkerhet rundt prosjektet. Generelt vil det alltid være en risiko for at et prosjekt ikke blir vedtatt. Hvis det kommer uforutsette utspill kan det være at politikerne i den enkelte kommune ikke ønsker å vedta planen (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s.157). Som i dette tilfellet har det vært en veldig spesiell sak hvor usikkerhetsmomentene som har vart gjennom saken ble tydeligere mot slutten.

Det bør nevnes ett usikkerhetsmoment som stoppet opp saken i en periode. Dette var når veidekke ønsket stans i reguleringsarbeidet. De mente at det ikke var økonomisk forsvarlig å påføre dette prosjektet så store kostnader i infrastruktur innledningsvis i utbyggingen. De ønsket kanskje at rekkefølgebestemmelsene skulle lettes på slik at investeringer kan skje senere i prosjektet. Dette kunne gitt økonomi i prosjektet.

I planprosessen utredet av regjeringen fremgår det at etter en plan er godkjent av kommunestyret så skal det kunngjøres til offentligheten. Det er klageadgang på planen og departementet har lov til å endre eller oppheve reguleringsplaner som er egengodkjent. Typisk vil en reguleringsplan bli endret dersom den er med nasjonale interesser eller fylkesplanen (Regjeringen, 2019, s.95-96). Borgheim Syd prosjektet viste seg nettopp dette, å være i strid med nasjonale interesser. Sett slik er det politisk usikkerhet tilknyttet eiendomsutvikling i Færder Kommune.

5.3.2 Politiske forhold rundt prosjektet i Færder kommune

Utenom kommunesammenslåingen har Borgheim Syd prosjektet vært gjennom flere kommunestyre siden det ble startet, og dette virker ikke til å ha påvirket usikkerhet rundt prosjektet, da det har vært stabilitet rundt planen.

Det kommer frem av 1.gangsbehandling i 2019 at mange av partiene har snudd. De eneste som fortsatt var for utbygging klart og tydelig var Frp. Flere av argumentene som var blitt brukt for å gå mot utbygging, spesielt fokuset på jordvern har stått i sentrum. Men underveis har de ulike partiene kommet med andre momenter som kulturlandskap, at tiden hadde løpt fra prosjektet, fokusere på andre områder og at de hadde nok boligreserve for å nevne noen. Dette kan sees på som litt forvirrende siden det hele tiden har vært jordvernet som har vært i hovedfokus, og så legger de til flere faktorer. Frp la frem at det å si nei ville skade kommunen for det handler om kommunens troverdighet som planmyndighet. De vil dermed bli uforutsigbare og det kan resultere i at utbyggere ikke ønsker å utvikle i Færder kommune. De var overrasket over at planen skulle bli avsluttet, de la også frem at de ikke trodde det kun var jordvern i fokus, men at det var flere momenter fra ulike hold som var med på å avgjøre hva som skjedde.

5.3.3 Aktører som påvirker politisk usikkerhet

Aktører som påvirker den politiske usikkerheten er blant annet politikerne, engasjement fra ulike pressegrupper, grunneiere, media, folket og utbyggere som lobber mot politikerne. Forholdet mellom disse er viktig for en eiendomsutvikler. Den private utbyggeren la større vekt på media og sosiale medier som er sterkt påvirkningsfaktor. Det kan i mange tilfeller være vanskelig å få media på sin side i saker når det fremmes nye planforslag. Ofte er det slik at media bestemmer oppfattelsen til folket ved hvordan de vinkler og presenterer informasjonen de skriver, og ofte lager de overskrifter som gjør at leseren blir fristet til å lese som Chakraborty et al. (2016) skriver. Det har vært flere negative avisoppslag som har omhandlet utbygging på Borgheim. Media har på mange måter økt omtalen av Borgheim syd, og dette i mange omganger på en negativ måte. Dette har på mange måter gjort at flere har blitt engasjert i saken, og det har mye blitt skrevet om aksjonsgruppene som har vært imot dette.

Politikerne og media spiller på mange måter sammen, på grunn av at politikerne er folkevalgte ønsker de popularitet blant folket. Dette kan illustreres med de 3 grunnene til at prosjektet snudde som Arbeiderpartiets representant la frem i kommunestyret i 2019. Dette kan illustreres ved det Arbeiderpartiets representant la frem i kommunestyret i 2019. Det folkelige

engasjementet hadde gjort sterkt inntrykk på dem og at de som politikere lever av innbyggernes tillit og representerer folket. De hadde ikke møtt mange andre enn utbyggerne som brant for denne saken, og dermed var dette en av grunnen til at de snudde i saken i 2019. I kommuneplanens samfunnsdel heter det at Nøtterøy skal ha et levende demokrati, og at beslutningsprosessen skal være åpne og at innbyggerne sikres medvirkning. Gjennom media har innbyggerne fått muligheten til å fremme sin mening om utbygging, og man kan se at det har vært motstand fra tidlig i prosjektet. Dermed har det folkelige engasjementet i tillegg til portretteringen til media hatt mye å si for Borgheim Syd prosjektet.

5.3.4 Risikoredusering/Håndtering

Den private utbyggeren la frem at risiko innen eiendomsutvikling kan reduseres og håndteres. Dette ved å ha en variert portefølje med både næringsbygg og boliger. Dette er i samsvar med teorien om risikoredusering ved at risiko kan reduseres ved diversifisering (Bodie, Kane og Marcus, 2009). Innenfor eiendomsutvikling kan dette hjelpe eiendomsutviklere ved at man sprer porteføljen i flere segmenter som blant annet innenfor forvaltning eller utvikling av næringsseiendom i tillegg til boligutvikling. Dette kan bidra til å redusere det totale usikkerhetsbildet. Dette var nettopp det en av de private utbyggerne i Borgheim syd prosjektet gjorde, ved at de hadde flere løpende reguleringsaker parallelt i tillegg til andre tjenester kunne de bytte mellom porteføljene i forhold til tid og interesse. De la til at hvis de hadde visst utfallet av Borgheim prosjektet tidligere kunne de ha startet med andre prosjekter tidligere.

KAPITTEL 6: KONKLUSJON

6.1 Besvarelse på problemstilling

Oppgavens formål har vært å se på hvordan Borgheim Syd prosjektet påvirker fremtidig eiendomsutvikling i Færder kommune. Vi har i dette kapitlet kommet frem til konklusjoner som er med på å besvare hovedproblemstillingen og underproblemstillingene som et resultat av våre analyser.

Utbygger gjorde oss oppmerksom på at de håndterte risiko ved å ha flere prosjekter rullende på samme tid slik at dersom et ikke går veien så har man et annet å falle på. Som utvikler så kan man ikke gjøre stort annet enn å følge de føringene som kommunen gir. Dette var tilfellet i Borgheim saken, hvor de planla å bygge bolig og senere næring i tråd med reguleringsplan. Dessverre så var ikke dette nok. Men vi tror likevel at lengden på prosjektet har hatt en innvirkning på utfallet, hvor uenigheter blant grunneiere og uklare forhold har resultert i at prosjektet har vart over lengre tid. Hadde det vært mer enighet tidligere i prosjektet så hadde det trolig blitt et annet utfall. Sådant kan man si at prosjektet har vært stivhengig. Tilbakeføringen av Borgheim Syd til LNF vil dermed bety mye for grunneiere med tanke på fremtidig utvikling.

Aktører har også påvirket utfallet av prosjektet, dette innebærer blant annet politikere, utbyggere, folket og media som nevnt tidligere. Gjennom årene har flere aktører vært involvert i prosjektet og ulike faktorer har endret seg fra starten til nåtiden. Media og folket har spilt en rolle, og gjennom media har folk fått mer innsyn og dermed et rom til si hva de mener. Dette spesielt med tanke på nettbaserte aviser og forumer der folk kan ytre seg fritt. Politikerne representerer folket og dermed får de også mer innsyn i hva folk tenker, dette har vært en avgjørende faktor for noen av politikerne som valgte å snu i denne saken og dermed vært med på å avgjøre utfallet av prosjektet.

Det har vært mere uenigheter om utbygging på Borgheim enn det vi trodde innledningsvis i oppgaven. Etter å ha gått i dybden av saken har vi blitt oppmerksom på at det har vært ildsjeler som har stått på for å fremme sine meninger om utbygging. Matjorden har vært en underliggende faktor som har vært der hele tiden. Dette sa utbygger seg enig i. Matjorden har vært den tyngste vekten i vektskåla som har vært det bærende argumentet for tilbakeføringen

til LNF. Likevel, så ser det ut til at dette har vært et argument mange har slengt seg på for å stoppe utbygging. Utbygging av et områdesenter på Borgheim ville vært en trussel for nærliggende områder. Det ser ut til at dette har vært en av grunnene til så stor motstand til utbygging.

Vi ser ikke at prosjektets størrelse har hatt noe innvirkning på utfallet, det har vært både et argument for og imot utbygging. Sånn som vi ser det, har dette vært en av tingene politikerne kunne «skyld» på da de valgte å tilbakeføre Borgheim tilbake til LNF. Samtidig så er det bedre med høy kontra lav utnyttelse om man skulle bygge på matjord. Det at utbygger la frem et større prosjekt ser dermed ikke ut til å ha vært risikofylt. Heller ikke usikkert, da det var i tråd med overordnede planer.

Kommunesammenslåingen mellom Nøtterøy og Tjøme der et nytt kommunestyre har blitt etablert kan ha hatt en mindre påvirkning på prosjektas utfall. Dette med tanke på at det har kommet inn flere representanter i kommunestyret som ikke har tatt stor del av prosjektet gjennom årene og dermed har stemt imot ut ifra nåtidens situasjoner rundt utbygging og jordvern.

Med dette i betraktning kan man si at det er risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner i Færder kommune. Som følge av påvirkning fra ulike aktører, konkurranse, kommunesammenslåing, jordvern og dyrket mark fikk Borgheim Syd prosjektet et annet utfall enn de innledende forventningene. Spesielt har media hatt en stor innvirkning på utfallet der ildsjeler har fått mulighet til å fremme sitt syn på saken. Etter å ha undersøkt teori og empiri har vi kommet frem til at politisk risiko kan påvirke utviklingsprosjekter i Færder kommune.

Dersom en eiendomsutvikler stod ovenfor to helt like prosjekter, det ene kan bygges i Færder kommune og det andre i en annen kommune. Hvilket sted ville utvikleren valgt å utvikle? Med Borgheim Syd prosjektet i betraktning holder vi en knapp på at valget sannsynligvis ville falt på en annen kommune. På den måten har prosjektet hatt en innvirkning på fremtidig eiendomsutvikling i Færder kommune.

6.2 Anbefalinger til videre arbeid

Risiko ved politisk behandling av reguleringsplaner er et felt som kan studeres videre, men ikke Borgheim Syd prosjektet da det er avsluttet. For å kunne dra sikrere konklusjoner er det behov for mer empiri enn det som er innhentet i denne oppgaven, for vi har trolig ikke fått tilgang til all informasjon vedrørende prosjektet.

Alle prosjekter er forskjellig og vi har i denne avhandlingen kun sett på Færder kommune og gått i dybden av ett spesifikt prosjekt. Det kunne vært interessant å sammenligne flere kommuner for å se på ulik grad av politisk risiko og hvordan dette påvirker eiendomsutviklere i fremtiden i de ulike kommunene. Videre ville det vært interessant å se på et prosjekt der det kun er en utbygger og ikke flere som det har vært i denne avhandlingen.

KILDER

Andersen, S.S. (2003) *Case-studier og generalisering*. Bergen: Fagbokforlaget

Barnham, C. (2015) Quantitative and qualitative research. *International Journal of Market Research*, 57(6), s.837-854

Bell, S. (2011) Do We Really Need a New 'Constructivist Institutionalism' to Explain Institutional Change? *British Journal of Political Science*, 41(4), pp.883-906.

Blake M.K. (2007) Formality and Friendship: Research Ethics Review and Participatory Action Research, *ACME* 6(3) s.411-421

Bodie, Z., Kane, A. & Marcus, A.J. (2009) *Investments*. Hentet fra:

https://www.academia.edu/31448083/Bodie_Z_Kane_A_Marcus_A_J_Investments

Børrud, E. (2005). *Bitvis byutvikling - møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. Doktoravhandling. Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.

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

Chakraborty, A., Paranjape, B., Kakarla, S. & Ganguly, N. (2016) Stop Clickbait: Detecting and preventing clickbaits in online news media. *2016 IEEE/ACM International Conference on Advances in Social Networks Analysis and Mining (ASONAM)*, s. 9-16.

Dey, I. (1993) *Qualitative Data Analysis*. London: Routledge

Diener, E. & Crandall, R. (1978) *Ethics in Social and Behavioral Research*. Chicago: University of Chicago Press

Fjærli, E. (2006) Risiko i Boligmarkedet. *Økonomiske analyser*, 25(5) s.31-38

Færder Kommune (2018a) *Områderegulering for Borgheim Syd Planbeskrivelse med konsekvensutredning* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/fer/wfdocument.ashx?journalpostid=2018035348&dokid=71991&versjon=1&variant=A&>

Færder kommune (2018b) *Politisk innspill* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/fer/wfdocument.ashx?journalpostid=2018032900&dokid=66929&versjon=1&variant=A&>

Færder kommune (2018c) *Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030* Hentet fra: <https://www.færder.kommune.no/f/p1/id9f9b985-f799-4a96-883b-0ed0303c5ef2/kommuneplanens-samfunnsdel-2018-2030.pdf>

Færder kommune (2019a) *Mailutveksling Uttalelse vedrørende Borgheim Syd fra Færder Næringsforening*. Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/fer/wfdocument.ashx?journalpostid=2019002111&dokid=99025&versjon=1&variant=A&>

Færder Kommune (2019b) *Møteprotokoll for Hovedutvalg for kommunalteknikk* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/fer/wfdocument.ashx?journalpostid=2019004317&dokid=103687&versjon=1&variant=P&ct=RA-PDF>

Færder Kommune (2019c) *Møteprotokoll for Formannskap* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/fer/wfdocument.ashx?journalpostid=2019006153&dokid=106882&versjon=1&variant=P&ct=RA-PDF>

Færder Kommune (2019d) *Opptak av møte i formannskap 06.02.2019*. Hentet fra: https://faerder.kommunetv.no/no/archive/155?fbclid=IwAR1zi3AOpMQ_tjs32Qd_RtYtcJzN3J4XIcUxGFDW34ia7g9_H_P3dXIKOTk

Færder kommune (2019e) *Møteprotokoll for kommunestyret* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/fer/wfdocument.ashx?journalpostid=2019007159&dokid=108958&versjon=1&variant=P&ct=RA-PDF>

Færder Kommune (2019f) *Opptak av møte i kommunestyret 13.02.2019* Hentet fra: https://faerder.kommunetv.no/no/archive/154?fbclid=IwAR3PI3IM5V7RWgsSkFMDrwm0zMAVcPfZ_ZIbyVp6td4LpSbnG192ieaB-p4

Færder kommune (2019g) *Borgheim syd, kompensasjon* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/fer/wfdocument.ashx?journalpostid=2019012169&dokid=119111&versjon=2&variant=P&>

Geltner, D.M., Miller, N., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2014) *Commercial Real Estate: Analysis and Investment*. 3 Utg. Mason: OnCourse Learning

Giddens, A. (1984) *The Constitution of Society: Outline of the Theory of Structuration* Cambridge: Cambridge University Press

Hilson, D. (2017). *Managing risk in projects*. UK: Gower Publishing limited:

Holth, F. & Winge, N. (2017) *Plan- og Bygningsrett*. Oslo: Universitetsforlaget

Holsen, T. (2017) *Eiendomsutvikling som prosess og profesjon*. EIE310 Forelesning NMBU 06.09.2017

Husby, O., Kilde, H.S., Klakegg, O. J., Berntsen, S.R & Samset, K. (1999) *Usikkerhet som gevinst - Styling av usikkerhet i prosjekter: mulighet – risiko, beslutning, handling*. 1 utg. Trondheim: Norsk senter for prosjektledelse

Jacobsen, D.I (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Oslo: Cappelen Damm

Jepperson, R. L. (1991) Institutions, institutional effects and institutionalization, i Powell, W.W. & P.J. Di Maggio (red), *The New Institutionalism in Organizational analysis* Chicago: University of Chicago press

Kolltveit, B. J., Lereim, J. & Reve, T. (2009) *Prosjekt*. 3 utg. Oslo: Universitetsforlaget

Kommunal og Moderniseringdepartementet (2014) *Det Regionale Plansystemet*. Hentet fra:
<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/regional-planlegging1/regional-planlegging/fylkesplanleggingens-rolle-2/id418378/>

Kommunal og Moderniseringsdepartementet (2015) *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*. (PDF) Hentet fra:
https://www.regjeringen.no/contentassets/2f826bdf1ef342d5a917699e8432ca11/nasjonale_forventninger_bm_ny.pdf

Kommunal og Moderniseringdepartementet (2018) *Reguleringsplanveileder*. Henter fra:
https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf

Kvale, S. (2007) *Det kvalitative forskningsintervjuet*. Gyldendal Norske Forlag

Larsen L. D. (2010) *Vi har blitt fullstendig overkjørt av kommunen* Hentet fra:
<https://www.tb.no/nyheter/vi-er-blitt-fullstendig-overkjort-av-kommunen/s/5-76-126737?access=granted>

Leikvam & Olsson (2014) *Eiendomsutvikling*. 1.utg. Bergen: Fagbokforlaget

Morgan, M.G., Henrion, M. & Small, M. (1990) *Uncertainty*. UK: Cambridge University Press

Nordahl, B. (2013) *Boligbyggernes to jokere: byggegrunn og regulering*.

Norgeskart (2019) *Planområdets avgrensning* Hentet fra:
https://www.norgeskart.no/?_ga=2.63092463.1193078422.1556010424-2123869688.1539069837&fbclid=IwAR2EWnMrgcIOmx2bQMeUOTSy7b9dWbYrOYzr8xP8QI9qK5FEnTVAo4QtMc#!?project=norgeskart&layers=1004&zoom=12&lat=6574278.88&lon=238014.39&markerLat=6574278.879134896&markerLon=238014.39092468313&panel=Fargelegg&sok=Borgheim

Nygaard, H. (2007) *Strategisk analyse & Regnskapsbasert verdsettelse av Det Norske Oljeselskap ASA*, Høgskolen i Bodø. Hentet fra:

https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/140558/Nygaard_Henrik.pdf?sequence=3

Nøtterøy Kommune 2010 *Forslag til Planprogram for områderegulering Borgheim syd – Nøtterøy Kommune* Hentet fra: [http://innsyn.v-](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2010029591&dokid=190182&versjon=1&variant=A&)

[man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2010029591&dokid=190182&versjon=1&variant=A&](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2010029591&dokid=190182&versjon=1&variant=A&)

Nøtterøy Kommune (2011a) *Borgheim syd, områdeplan - planoppstart, planprogram til høring og offentlig ettersyn*. Hentet fra: [http://innsyn.v-](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2010029591&dokid=190070&versjon=3&variant=A&)

[man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2010029591&dokid=190070&versjon=3&variant=A&](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2010029591&dokid=190070&versjon=3&variant=A&)

Nøtterøy kommune (2011b) *Borgheim syd, områdeplan - Fastsetting av planprogram*

Hentet fra: [http://innsyn.v-](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2011014410&dokid=214157&versjon=2&variant=A&)

[man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2011014410&dokid=214157&versjon=2&variant=A&](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2011014410&dokid=214157&versjon=2&variant=A&)

Nøtterøy Kommune (2012a) *Borgheim syd – Avklaring i forhold til områdeplan nr. 2010020*

Hentet fra: [http://innsyn.v-](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012001613&dokid=258983&versjon=2&variant=P&)

[man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012001613&dokid=258983&versjon=2&variant=P&](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012001613&dokid=258983&versjon=2&variant=P&)

Nøtterøy Kommune (2012b) *Borgheim syd, områdeplan nr. 2010020, avklaring vedr. grad av utnytting ved eventuell omlegging av høyspenttrasse*. Hentet fra: [http://innsyn.v-](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012022227&dokid=281702&versjon=2&variant=p&)

[man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012022227&dokid=281702&versjon=2&variant=p&](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012022227&dokid=281702&versjon=2&variant=p&)

Nøtterøy Kommune (2012c) *Borgheim Syd – Anmodning om fremming av områdeplan med hensynssone for eksisterende høyspentlinje* Hentet fra: [http://innsyn.v-](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012030535&dokid=295458&versjon=1&variant=P&)

[man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012030535&dokid=295458&versjon=1&variant=P&](http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2012030535&dokid=295458&versjon=1&variant=P&)

Nøtterøy Kommune (2013) *Borgheim Syd – stans i videre reguleringsarbeider* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2013008947&dokid=317627&versjon=1&variant=P&>

Nøtterøy Kommune (2014) *Kommuneplan 2014-2026 - utfyllende bestemmelser og retningslinjer* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2014026417&dokid=412534&versjon=3&variant=P&>

Nøtterøy Kommune (2015) *Kommuneplanens arealdel 2015-2027* Hentet fra: https://www.faeerder.kommune.no/_f/p1/i04b8081c-f73a-4f0f-8b01-291a43acc8e2/utfyllende_bestemmelser_og_retningslinjer_med_temakart_etter_innsigelsesavgjoerelse.pdf

Nøtterøy Kommune (2017) *Områdeplan Borgheim syd, plannummer: 2010020 - Avklaring av plangrep for videre planlegging* Hentet fra: <http://innsyn.v-man.no/noy/wfdocument.ashx?journalpostid=2017001981&dokid=553800&versjon=8&variant=P&>

Pedersen, O.J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S & Os, A. (2010) *Plan- og bygningsrett - Del 1 Planlegging og ekspropriasjon* 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Peters, B. G. (2005) *Institutional Theory in Political Science - The New Institutionalism*. London: The Continuum International Publishing Group

Regjeringen (2014) *De viktigste endringene i ny plan- og bygningslov* Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/bygg/ryddemappe-byggesak/ny-plan--og-bygningslov-2/id505338/>

Regjeringen. (2019) *Planprosessen og saksbehandlingen*. Hentet fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/md/bro/2001/0016/ddd/pdfv/149517-t1381kap4.pdf?fbclid=IwAR3j93ERoYyzz4uJfI57vyz3QT2F_dx8D0PSWA-1PC45UtqynhmXkQkldJs

Røsnes, A.E. & Kristoffersen, Ø.R. (2014) *Eiendomsutvikling i Tidlig fase*. 2 utg. Oslo: Senter for Eiendomsfag

Samset, K. (2008) *Prosjekt i tidligfasen: valg av konsept*. Trondheim: Tapir akademiske forlag

Scott, R.W. (2014) *Institutions and organizations Ideas, Interests, and Identities*. 4.utg. California: Sage Publications.

Stortinget (2005) *Medier, makt og demokrati*. Hentet fra: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Innstillinger/Stortinget/2004-2005/inns-200405-252/7/#a4>

Svanberg, A. E. (2014) *Politihøgskolen, legitimitet og utdanning*. Høgskolen i Østfold: Avdeling for økonomi, språk og samfunnsfag.

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

Thelen, K. (1999) Historical institutionalism in comparative politics. *Annual review of political science*, 2(1), s.369-404.

Tønsberg Kommune (2019a) *Kartinnsyn* Hentet fra: <https://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/blomUrbEx.aspx?srs=EPSG:25832&east=580491.10161765&north=6565787.584135465&utmzone=32&komm=729>

Tønsberg Blad (2009) *Kamp for Tinghaugjordet* Hentet fra: <https://web.retriever-info.com/services/archive/displayDocument?documentId=055247200903041119074100&serviceId=2> [Pdf]

Tønsberg Blad (2012) *Vil tvinge grunneier til å gi fra seg land*. Hentet fra: <https://www.tb.no/helse/notteroy/nyheter/vil-tvinge-grunneiere-til-a-gi-fra-seg-land/s/2-2.516-1.7577942>

Tønsberg blad (2018a) *Advokater: Kommunen blir ikke erstatningspliktig om «Borgheim Syd» droppes* Hentet fra: <https://www.tb.no/nyheter/borgheim-syd/landbruk/advokater-kommunen-blir-ikke-erstatningspliktig-om-borgheim-syd-droppes/s/5-76-940483?access=granted>

Tønsberg Blad (2019) *Stopp for gigantomanien på Borgheim, hentet fra arkiv til Nøtterøy kommune* Hentet fra: <https://www.tb.no/meninger/meninger/borgheim-syd/stopp-for-gigantomanien-pa-borgheim/o/5-76-993868>

Valgresultater (2015a) *Nøtterøy kommune – kommunestyrevalg 2015* Hentet fra: <https://valgresultat.no/vestfold/n%C3%B8tter%C3%B8y?type=ko&year=2015>

Valgresultater (2015b) *Tjøme kommune – kommunestyrevalg 2015* Hentet fra: <https://valgresultat.no/vestfold/tj%C3%B8me?type=ko&year=2015>

Valgresultater (2017) *Færder kommune – kommunestyrevalg 2017* Hentet fra: <https://valgresultat.no/vestfold/f%C3%A6rder?type=ko&year=2017>

Tønsbergs Blad (2010) *Ligg unna borgheim* Hentet fra: <https://www.tb.no/debattartikler/debattartikler/ligg-unna-borgheim/s/2-2.516-1.5856359>

Watt, A. (2014) *Project management*. US: BC Campus

Woll, K., Eriksson-Zetterquist, U., Kalling, T. & Styhre, A. (2014) *Organisasjonsteori*. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Zucker, L. (1997) The role of institutionalization in cultural persistence. *American Sociological Review*, 42(5), s.726-43

Øyene (2017) *Vi vil verne matjorda*. Hentet fra: <https://web.retriever-info.com/services/archive/displayDocument?documentId=0551182017083120dff51ac164348034fe16b72acdf5d2&serviceId=2> [Pdf]

Øyene (2019) *Blir det boliger på jordene på Borgheim? Følg sendingen direkte her!* Hentet fra: <https://www.oyene.no/nyheter/borgheim-syd/plan-og-byggepolitikk/blir-det-boliger-pa-jordene-pa-borgheim-folg-sendingen-direkte-her/s/5-76-991471>

VEDLEGG

Intervjuguide – privat utbygger

Del 1

1. Er det mye politisk risiko tilknyttet regulering i Vestfold etter din mening?
2. Hva mener du de politiske usikkerhetsfaktorene er ved behandling av reguleringsplaner?
3. Hvilke aktører påvirker den politiske usikkerheten/risikoen i Vestfold?
- Hvem har størst påvirkningskraft?

Del 2

4. Hvilket forhold har du/dere til Borgheim Syd prosjektet?
5. Hva er ditt/deres helhetlige inntrykk av behandlingsprosessen til prosjektet?

Del 3

6. I hvilken grad påvirker politikerne regulering?
7. Relasjoner til kommunen (politikere og saksbehandlere)

Del 4

8. Hva har politisk risiko betydd for deres prosjekt?
9. Hvor mye innsats har dere lagt inn i prosjektet for å identifisere og håndtere dette?
10. Hvis prosjektet hadde blitt startet tidligere, hadde det hatt noe å si for realisering?
11. Tror dere prosjektets størrelse har hatt en innvirkning på utfallet?

Del 5

12. Er det noe dere kunne gjort annerledes?
13. Tror dere det hadde vært annerledes dersom det var noen andre partier i kommunestyret?
14. Hadde utfallet vært annerledes dersom prosjektet var i en annen kommune?
15. Plan og bygningsloven setter bærekraftig utbygging som overordnet formål, tror dere dette formålet har hatt en innvirkning på tilbakeføring av LNF område?

Noe mer dere ønsker å tilføye?

Intervjuguide – Kommunen

Del 1

1. Er det mye politisk risiko tilknyttet regulering i Vestfold etter din mening?
2. Hva mener du de politiske usikkerhetsfaktorene er ved behandling av reguleringsplaner?
3. Hvilke aktører påvirker den politiske usikkerheten/risikoen i Vestfold?
- Hvem har størst påvirkningskraft?

Del 2

4. Hvilket forhold har du til Borgheim syd prosjektet?
5. Hva er ditt helhetlige inntrykk av behandlingsprosessen til prosjektet?

Del 3

6. I hvilken grad påvirker politikerne regulering?
7. Relasjoner til utbyggerne

Del 4

8. Hvis prosjektet hadde blitt startet tidligere, hadde det hatt noe å si for realisering?
9. Tror du prosjektets størrelse har hatt en innvirkning på utfallet?
10. Hvorfor tror du politikerne snudde? Hva skjedde i januar 2018?

Del 5

11. Tror du det hadde vært annerledes dersom det var noen andre partier i kommunestyret?
12. Hadde utfallet vært annerledes dersom prosjektet var i en annen kommune?
13. Plan og bygningsloven setter bærekraftig utbygging som overordnet formål, tror du dette formålet har hatt en innvirkning på tilbakeføring av LNF område?

Noe mer du ønsker å tilføye?



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway