



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2022 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Gir bærekraftig boligutvikling velvilje fra kommunen? En undersøkelse blant store eiendomsutviklere i Osloregionen

Does sustainable housing development give goodwill from the municipality? A study among larger real estate developers in the region of Oslo

Marte S. Larsgaard og Ingrid E. Myhrvold
Master i eiendomsutvikling

Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på et toårig masterstudium i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven har et omfang på 30 studiepoeng, og er skrevet våren 2022.

Vi ønsker først og fremst å rette en stor takk til vår veileder, Sølve Bærug, førsteamanuensis ved fakultetet landskap og samfunn ved NMBU. Han har gitt oss god veiledning og oppfølging gjennom denne prosessen, og har vært en verdifull sparringspartner. Takk for et positivt samarbeid. Videre ønsker vi å takke inspirerende forelesere, som har gitt oss et godt kunnskapsgrunnlag for å ta steget ut i arbeidslivet. Vi ønsker også å takke gode studiekamerater, familie og andre ressurspersoner for støtte, tilbakemeldinger og nyttige diskusjoner.

Avslutningsvis vil vi rette en stor takk til alle aktørene som har stilt opp og bidratt med verdifull empiri og interessante diskusjoner. Takk for at dere har tatt dere tid, og delt av deres erfaringer og kunnskap i denne studien!

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Oslo, 14. Mai 2022

Marte S. Larsgaard

Marte Slettvold Larsgaard

Ingrid E. Myhrvold

Ingrid Emilie Myhrvold

Sammendrag

Masteroppgaven undersøker hvordan store eiendomsutviklere i Osloregionen oppfatter kommunens velvilje til å gi insentiver ved utvikling av bærekraftige boliger, utover minimumskravene. Forskningsspørsmålene undersøker utelukkende oppfatningen til eiendomsutviklere, og ikke om kommunen faktisk er velvillig eller ikke. Problemstillingen blir belyst gjennom åtte forskningsspørsmål.

For å besvare problemstillingen er kvalitativ metode benyttet, og intervjuer med aktører i eiendomsbransjen utgjør den primære empirien. Det er gjennomført totalt åtte intervjuer med ti respondenter, fra syv ulike selskaper.

Eiendomsutviklerne opplever at de får få fordeler i reguleringsprosessen. Enkelte av eiendomsutviklerne har i noen få tilfeller opplevd å få velvilje knyttet til reguleringstid og utnyttelse. Til tross for dette opplever eiendomsutviklerne at andre forhold enn bærekraft blir prioritert, og at det samlet sett gis få insentiver knyttet til reguleringsprosessen. Videre er den generelle oppfatningen at bærekraft har liten betydning for kommunens avgjørelse om å gi dispensasjoner, samt at kommunen i liten grad er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale som følge av at prosjektet er bærekraftig. Eiendomsutviklerne opplever at kommunen i liten grad er villig til å gi bidrag i bærekraftige boligprosjekter. Aktørene i studien har lite erfaring med ekspropriasjon, og funnene gir ikke grunnlag for å avdekke oppfatninger om hvorvidt kommunen viser mer velvilje til å ekspropriere. Når det gjelder ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå, oppfatter eiendomsutviklerne at politikerne er mer opptatte av bærekraft, men at det ikke gis noen spesifikke insentiver til bærekraftige prosjekter. Videre opplever eiendomsutviklerne at det er liten grad av ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunenes velvilje til å gi insentiver for bærekraftige prosjekter. Totalt sett vil økt grad av velvilje fra kommunen kunne bidra til at det i større grad utvikles flere bærekraftige boligprosjekter. Dette gjelder særlig hos aktørene som i mindre grad velger å gå utover minimumskravene.

Studien konkluderer med at eiendomsutviklere i Osloregionen oppfatter at kommunen i liten grad viser velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger, i forhold til boliger som bare følger minimumskravene.

Abstract

The master's thesis aims to investigate how larger real estate developers in the region of Oslo perceive the willingness of the municipality to give incentives to sustainable housing, beyond the minimum requirements. The research questions investigate real estate developers' perceptions on the matter, rather than focusing on the goodwill of the municipality. The issues in this thesis are highlighted through a total of eight research questions.

A qualitative method is applied to answer the matters, and interviews with operators in the real estate business make up the primary empirical evidence. In total, eight interviews were conducted with ten subjects across seven different companies.

The property developers experience that they get a few advantages in the regulation process. Some of the property developers have, in a few cases, experienced goodwill related to regulation time and utilization. Despite this, the property developers experience that factors other than sustainability are given priority and that overall few incentives are given in connection with the regulatory process. Furthermore, the general perception is that sustainability has little significance for the municipality's decision to grant exemptions. The municipality is to a small extent willing to enter into a more favorable development agreement due to the project being sustainable. The property developers experience that the municipality is not very willing to contribute to sustainable housing projects. The prosecutors in the study have little experience with expropriation, and the findings do not provide a basis for uncovering perceptions of whether the municipality shows more willingness to expropriate. Concerning differences at the case processing level and a political level, the property developers perceive that politicians are more concerned with sustainability, but that no specific incentives are given for sustainable projects. Moreover, the property developers experience that there is a small degree of differences across the municipalities when it comes to the municipalities' willingness to provide incentives for sustainable projects. Overall, an increased degree of goodwill from the municipality could contribute to the greater development of more sustainable housing projects. This applies in particular to the prosecutors who choose to go beyond the minimum requirements to a lesser extent.

In conclusion, the study shows that real estate developers in the region of Oslo overall perceive that the municipalities' goodwill to give incentives through the development of sustainable

properties is quite limited, especially when matched to properties that only follow the minimum requirements related to sustainability.

Innholdsfortegnelse

| | |
|--|-----------|
| FORORD..... | I |
| SAMMENDRAG..... | II |
| ABSTRACT | III |
| FIGURLISTE | VII |
| TABELLISTE..... | VII |
| 1.0 INNLEDNING | 1 |
| 1.1 BAKGRUNN FOR VALG AV PROBLEMSTILLING..... | 1 |
| 1.2 PROBLEMSTILLING | 2 |
| 1.3 AVGRENSNING OG PRESISERING..... | 4 |
| 1.4 OPPGAVENS OPPBYGNING..... | 5 |
| 2.0 BAKGRUNN | 6 |
| 2.1 HVA ER BÆREKRAFTIG UTVIKLING?..... | 6 |
| 2.2 HVA ER EIENDOMSUTVIKLING?..... | 10 |
| 2.3 INSENTIVER SOM DRIVERE FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING | 10 |
| 2.4 DET NORSKE PLANSYSTEMET..... | 11 |
| 2.4.1 Forholdet mellom saksbehandlingsnivå og politisk nivå | 12 |
| 2.5 PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, NASJONALE FORVENTNINGER OG MINIMUMSKRAV TIL BYGGVERK ... | 13 |
| 2.5.1 Plan- og bygningsloven..... | 13 |
| 2.5.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 | 13 |
| 2.5.3 Minimumskrav til byggverk og sertifiseringsordninger | 14 |
| 2.6 HVORDAN KAN KOMMUNEN VISE VELVILJE? | 15 |
| 2.6.1 Reguleringsplan..... | 15 |
| 2.6.2 Dispensasjon | 16 |
| 2.6.3 Utbyggingsavtale..... | 17 |
| 2.6.4 Ekspropriasjon..... | 17 |
| 2.6.5 Bidrag..... | 18 |
| 3.0 KUNNSKAPSSTATUS..... | 19 |
| 4.0 TEORETISK RAMMEVERK | 21 |
| 5.0 METODE..... | 22 |
| 5.1 FORSKNINGSDESIGN..... | 22 |
| 5.1.1 Intensivt og kvalitativt design | 22 |
| 5.2 DATAINNSAMLING OG VALG AV DATAKILDER..... | 24 |
| 5.2.1 Intervjuer | 25 |
| 5.2.2 Dokumentundersøkelse | 28 |
| 5.2.3 Litteraturstudie | 28 |
| 5.3 ANALYSERING AV DATA | 29 |
| 5.4 METODEKVALITET | 30 |
| 5.4.1 Reliabilitet..... | 30 |
| 5.4.2 Validitet..... | 31 |
| 5.4.3 Generaliserbarhet..... | 32 |
| 5.5 ETISKE HENSYN | 33 |
| 6.0 EMPIRI | 34 |
| 6.1 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLAN | 34 |

| | |
|--|-----------|
| 6.2 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED DISPENSASJONER | 39 |
| 6.3 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED UTBYGGINGSAVTALER | 42 |
| 6.4 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED EKSPROPRIASJON | 44 |
| 6.5 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED Å GI BIDRAG | 45 |
| 6.6 ULIKHETER SAKSBEHANDLINGSNIVÅ OG POLITISK NIVÅ | 47 |
| 6.7 ULIKHETER PÅ TVERS AV KOMMUNER | 51 |
| 6.8 BETYDNINGEN AV VELVILJE FRA KOMMUNEN | 53 |
| 6.9 OPPSUMMERING AV FUNN | 56 |
| 7.0 DISKUSJON..... | 57 |
| 7.1 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLAN..... | 58 |
| 7.2 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED DISPENSASJONER | 61 |
| 7.3 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED UTBYGGINGSAVTALER | 63 |
| 7.4 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED EKSPROPRIASJON | 64 |
| 7.5 KOMMUNENS VELVILJE I FORBINDELSE MED Å GI BIDRAG | 65 |
| 7.6 ULIKHETER SAKSBEHANDLINGSNIVÅ OG POLITISK NIVÅ | 67 |
| 7.7 ULIKHETER PÅ TVERS AV KOMMUNER | 69 |
| 7.8 BETYDNINGEN AV VELVILJE FRA KOMMUNEN | 70 |
| 8.0 KONKLUSJON | 73 |
| 8.1 HOVEDKONKLUSJON..... | 75 |
| 9.0 FORSLAG TIL VIDERE STUDIER..... | 77 |
| REFERANSER..... | 78 |
| VEDLEGG | 82 |
| VEDLEGG 1: INTERVJUGUIDE | 82 |
| VEDLEGG 2: INFORMASJONSSKRIV | 83 |
| VEDLEGG 2: GODKJENNING FRA NSD..... | 86 |
| VEDLEGG 4: SØKEORD | 89 |

Figurliste

| | |
|--|----|
| Figur 1: Masteroppgavens struktur..... | 5 |
| Figur 2: De tre dimensjonene i bærekraftig utvikling..... | 7 |
| Figur 3: Den hermeneutiske spiral. Kilde: Jacobsen, s. 186 (2005)..... | 29 |

Tabelliste

| | |
|--|----|
| Tabell 1: Utvalgsriterier for eiendomsutviklere..... | 25 |
| Tabell 2: Oversikt over intervjuer..... | 27 |
| Tabell 3: Oppsummering av funn..... | 56 |

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn for valg av problemstilling

I de senere årene har bærekraft blitt et svært sentralt og viktig fokusområde i eiendomsbransjen. Eiendomsbransjen er den bransjen som investerer mest kapital i Norge, og som utvikler stedene hvor befolkningen bor, jobber og oppholder seg. Hvordan bransjen opptrer og leverer vil ha stor innvirkning på oppnåelsen av bærekraftsmålene (Norsk Eiendom, 2019). For å bidra til å møte bærekraftsmålene som er satt, krever det at bransjen gjør endringer og bygger mer bærekraftig.

Det foreligger i dag få krav som pålegger eiendomsutviklere å bygge bærekraftig. Byggteknisk forskrift (TEK17, DiBK, 2017) angir grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Forskriften oppstiller få krav til bærekraft, og bidrar følgelig i begrenset grad til å skyve bransjen i en mer bærekraftig retning. Implementering av bærekraftige løsninger i bolig- og næringsmarkedet styres dermed i stor grad av forbrukernes krav og etterspørsel. I motsetning til næringsmarkedet, tyder mye på at forbrukerne i boligmarkedet i mindre grad etterspør bærekraftige prosjekter.

Kommunen som planmyndighet har en unik posisjon med betydelig innvirkning på eiendomsbransjen, og derav også mulighet til å bidra til en bærekraftig omstilling i boligmarkedet. Incentiver fra kommunene trekkes frem som et viktig virkemiddel for å drive innovasjonen i bransjen videre (Bygg21, 2018). Bruk av incentiver kan stimulere til å velge bærekraftige prosjekter, uten at det påfører kommunen betydelige kostnader. Det er dermed interessant å undersøke om dette er et virkemiddel som eiendomsutviklere oppfatter at kommunen faktisk benytter seg av.

1.2 Problemstilling

Masteroppgavens overordnede problemstilling er følgende:

Hvordan oppfatter store eiendomsutviklere i Osloregionen kommunens velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger, i forhold til boliger som bare følger minimumskravene?

Problemstillingen skal utelukkende undersøke *oppfatningen* til eiendomsutviklere, og ikke om kommunen faktisk er velvillig eller ikke. I studien undersøkes et utvalg av de største eiendomsutviklerne i Osloregionen. Dette er valgt til fordel for å undersøke et tverrsnitt av hele bransjens oppfatning, da oppgavens tidsperspektiv gjør en slik tilnærming utfordrende. Videre gir dette muligheten til å gå mer i dybden hos aktørene med stor markedsandel i Osloregionen. Det er utarbeidet åtte forskningsspørsmål som skal bidra til å besvare problemstillingen.

Forskningsspørsmål 1:

Gir det noen fordeler i reguleringsprosessen dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Forskningsspørsmålet omhandler alle sidene av reguleringsprosessen, fra oppstartsmøte til en reguleringsplan blir vedtatt.

Forskningsspørsmål 2:

Er det enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Forskningsspørsmål 3:

Er kommunen villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig?

Forskningsspørsmål 4:

Viser kommunen mer velvilje til å ekspropriere dersom prosjektet er bærekraftig?

Forskningsspørsmål 5:

Er kommunen villig til å gi bidrag til prosjektet dersom det er bærekraftig?

Forskningsspørsmål 6:

Er det ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Forskningsspørsmål 7:

Er det ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Forskningsspørsmål 8:

Ville økt grad av velvilje fra kommunen ført til at eiendomsutviklere i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter?

Forskningsspørsmålene kan deles inn i fire ulike kategorier. Den første kategorien omfatter forskningsspørsmål 1 til 5, og tar utgangspunkt i kommunens velvilje generelt i eiendomsutviklingsprosessen. Forskningsspørsmålene skiller mellom velvilje knyttet til henholdsvis reguleringsplan, dispensasjon, utbyggingsavtale, ekspropriasjon og bidrag i prosjekter. Forskningsspørsmål 6 og 7 tilhører hver sin kategori, og omhandler ulikheter ved kommunens velvilje til å gi insentiver på saksbehandlingsnivå og politisk nivå, og ulikheter på tvers av kommuner. De syv første forskningsspørsmålene tar utelukkende utgangspunkt i eiendomsutviklernes oppfatning. Den siste kategorien er knyttet til forskningsspørsmål 8, og undersøker om økt grad av velvilje fra kommunen ville ført til at eiendomsutviklere i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter. Dette forskningsspørsmålet svarer ikke direkte på problemstillingen, men er naturlig å inkludere da det danner grunnlaget for å undersøke temaet.

1.3 Avgrensning og presisering

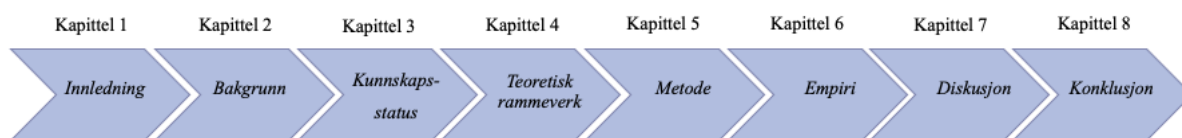
I oppgaven har vi valgt å legge til grunn respondentenes umiddelbare oppfatning av begrepet «bærekraft». Begrepet er komplekst og sammensatt, og defineres ulikt avhengig av kontekst. Det kan derfor være ulike oppfatninger om hva bærekraft egentlig er. Vi anser det likevel som sannsynlig at aktørene har en relativt presis og omforent oppfatning av hva et bærekraftig prosjekt er, da de opererer innenfor samme virksomhetsområde. Vi har derfor valgt å ikke presist definere hva vi mener med «bærekraft».

Med «eiendomsutviklere i Osloregionen» menes aktører som operer i Oslo og de nærliggende kommunene. De nærliggende kommunene er primært Asker, Bærum, Nordre Follo, Lørenskog og Lillestrøm. Videre har vi funnet det hensiktsmessig å avgrense oppgaven til å undersøke hvilken oppfatning eiendomsutviklere har av dagens situasjon, da bransjen er i stadig utvikling og endres raskt.

Som følge av at vi undersøker eiendomsutvikleres oppfatning om kommunens velvilje, avgrenses oppgaven mot det juridiske aspektet. Oppgaven tar dermed ikke for seg om kommunens velvilje følger eller holder seg innenfor relevante lover og forskrifter.

1.4 Oppgavens oppbygning

Masteroppgaven er delt inn i åtte kapitler. Nedenfor følger en overordnet oversikt over oppgavens innhold og struktur.



Figur 1: Masteroppgavens struktur. Egen fremstilling

Kapittel 1 - Innledning: I dette kapittelet presenteres bakgrunn for valg av problemstilling, og oppgavens problemstilling med tilhørende forskningsspørsmål. Det blir videre gjort rede for sentrale avgrensninger, samt oppgavens oppbygning.

Kapittel 2 - Bakgrunn: Belyser relevant bakgrunnskunnskap for oppgavens tema og problemstilling.

Kapittel 3 - Kunnskapsstatus: Introduserer tre undersøkelser som er relevant for oppgavens tema, og som støtter opp under valg av problemstilling.

Kapittel 4 – Teoretisk rammeverk: Presenterer teori som støtter opp under hvorfor undersøkelsen er relevant.

Kapittel 5 - Metode: Introduksjon av det metodiske grunnlaget for oppgaven, og redegjørelse for de metodiske valgene som har blitt gjort. Kapittelet omfatter videre en vurdering av oppgavens kvalitet, samt etiske hensyn.

Kapittel 6 - Empiri: Presentasjon av funn fra de kvalitative intervjuene med utgangspunkt i forskningsspørsmålene. Avslutningsvis blir funnene oppsummert i en tabell.

Kapittel 7 - Diskusjon: I dette kapittelet diskuteres funnene fra kapittel 6 med utgangspunkt i de foregående kapitlene om kunnskapsstatus og egne refleksjoner.

Kapittel 8 - Konklusjon: Konklusjon på oppgavens problemstilling med bakgrunn i forskningsspørsmålene.

2.0 Bakgrunn

I dette kapitlet presenteres bakgrunn for oppgavens tema og problemstilling. Innledningsvis introduseres begrepet *bærekraftig utvikling* og begrepets tre dimensjoner. De to etterfølgende delkapitlene gir en kort beskrivelse av hva eiendomsutvikling er, og hvordan insentiver fra kommunen kan benyttes som drivere for bærekraftige bygg. Deretter introduseres det norske plansystemet, med særlig vekt på det kommunale nivået, og forholdet mellom saksbehandlingsnivå og politisk nivå. Videre presenteres plan- og bygningsloven i korte trekk, samt nasjonale forventninger- og minimumskrav til byggverk. Til slutt presenteres ulike måter kommunen kan vise velvilje på i forbindelse med reguleringsplan, dispensasjon, utbyggingsavtale, ekspropriasjon og i form av bidrag.

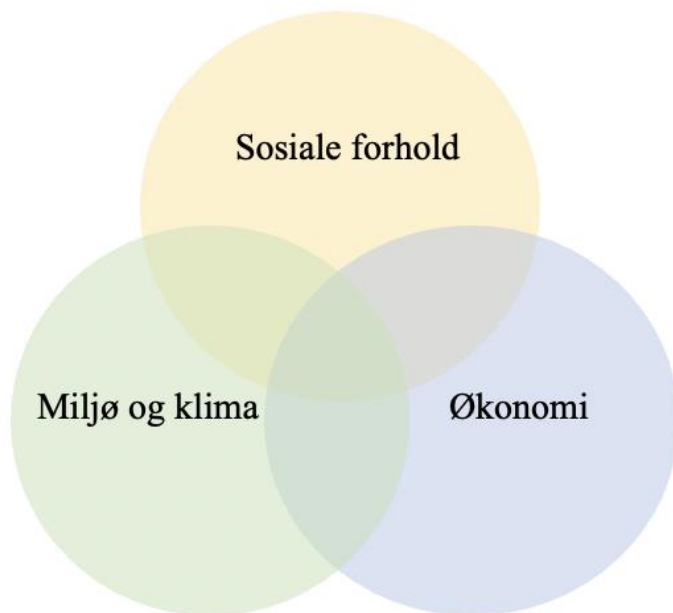
2.1 Hva er bærekraftig utvikling?

Bærekraft er et komplekst og sammensatt begrep som kan defineres på flere ulike måter, avhengig av kontekst og perspektiv. Som nevnt innledningsvis har vi valgt å legge til grunn respondentenes umiddelbare oppfatning av begrepet «bærekraft». For å få en bredere forståelse av begrepet, og hvordan bærekraftig utvikling kan forstås fra en eiendomsutviklers perspektiv, ønsker vi likevel å belyse noen sider av bærekraftsbegrepet.

Begrepet bærekraftig utvikling fikk gjennom rapporten «Vår felles fremtid» fra 1987 (Brundtland, 1987) stor internasjonal oppmerksomhet. Brundtlandkommisjonen definerte bærekraft som: «en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov». Definisjonen legger vekt på en anerkjennelse om at vi har én klode med begrensede ressurser, og en felles interesse om å ta vare på kloden. Bærekraftig utvikling ble først og fremst konstruert som et globalt mål basert på solidaritet og ressursfordeling mellom land, mennesker og generasjoner (Brunvoll, et al., 2012, s. 7).

Bærekraftig utvikling hviler på tre ulike grunnpilarer: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. De tre dimensjonene overlapper hverandre, og deres sammenheng og likeverdige fokus, avgjør om noe er bærekraftig (FN, 2021). De tre forholdene må dermed bli ivaretatt over hele kloden for at bærekraftig utvikling skal realiseres. Det innebærer at man må finne løsninger som balanserer belastningen på miljøet ved hjelp av forbruket og økonomien vår, samt at

ressursene må fordeles på bedre måter (FN, 2021). FN, som er den viktigste arenaen for globalt samarbeid, utarbeidet i 2015 en rekke bærekraftsmål som skal nås innen 2030. Målene fungerer som en felles global arbeidsplan for å stoppe klimaendringer, bekjempe ulikhet og utrydde fattigdom innen 2030 (FN, 2021). Bærekraftsmålene består av 17 overordnede mål og 169 tilhørende delmål. For å oppnå målene krever det globalt samarbeid og omstilling på nasjonalt og lokalt nivå, hvor privat næringsliv og enkeltmennesker spiller en viktig rolle. For norsk politikk har målene stor innvirkning, både nasjonalt og kommunalt. Selv om flere av målene allerede er nådd i Norge, gjenstår mye arbeid for å nå de resterende målene og redusere utslipp (FN, 2022). Eiendomsbransjen blir også påvirket av myndighetenes forpliktelse til FNs bærekraftsmål, og bransjen spiller en viktig rolle for at de siste målene skal nås (Norsk Eiendom, 2019).



Figur 2: De tre dimensjonene i bærekraftig utvikling. Egenprodusert

Definisjonen fra Brundtlandkommisjonen har fått kritikk om å være mangelfull og vag. Kritikken retter seg mot at definisjonen ikke presiserer hvilke behov som skal imøtekommes, eller hvilke hensyn som skal veies tyngst, dersom hensyn til natur står i konflikt med utvikling og menneskers interesser (FN, 2021). Begrepet bærekraftig utvikling anses å være *normativt*, og de ulike definisjonene av bærekraft gir ulike normative implikasjoner. Derfor vil det ikke nødvendigvis være enighet om begrepsbruken i alle sammenhenger. Begrepet må sees som et

utgangspunkt for drøfting av hvilke prinsipper som skal legges til grunn i avveiningen mellom ulike hensyn (NOU 2009: 16).

I de følgende avsnittene vil vi gå inn på de ulike dimensjonene av bærekraft, og forsøke å klargjøre betydningen av disse innenfor rammene av eiendomsutvikling.

Sosial bærekraft

Sosial bærekraft handler om forutsetninger som skal sikre at alle mennesker får et rettferdig og godt grunnlag for et verdig liv (FN, 2021). Dette innebærer menneskers trivsel i et samfunn, om de får oppfylt sine rettigheter og om de har mulighet til å påvirke egne liv og samfunnet de er en del av. Overordnet innebærer sosiale faktorer utdanning, tilgang til ressurser, likestilling, livskvalitet og kultur (FN, 2021).

Fra et eiendomsutviklingsperspektiv innebærer sosial bærekraft økt fokus på innbyggernes livskvalitet og trivsel i planlegging og utvikling av steder og lokalsamfunn. Det handler blant annet om å tilrettelegge for sosial interaksjon i lokalsamfunn, sørge for mangfold og fellesskap, etablering av gode byrom og å styrke identiteten til et sted (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019). For å legge til rette for sosial interaksjon i lokalsamfunnene og sikre mangfold, er det viktig å ha en miks av funksjoner, brukere, landskap og typologier. Diversitet i tilbud og funksjoner skaper attraktive, trygge og levende områder. Videre kan mangfold sikres ved en kombinasjon av mennesker i ulike livsfaser, med ulik bakgrunn og inntekt, som gjør at man kan bli boende i området hele livet (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019). Overganger mellom offentlige-, semiprivate- og private rom kan bidra til å styrke fellesskap og inkludering. Videre bør områdene inspirere til bruk og fysisk utfoldelse.

Arkitektur og landskapsdesign vil være viktig for identitetsbygging. Identitet og tilknytning til et sted er en integrert del av trivselen, og en viktig dimensjon ved den sosiale bærekraften (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019). Spesifikke tiltak som kan bidra til å styrke den sosiale dimensjonen kan være etablering av torg og møteplasser, og funksjoner som gjør at beboere kan nå sine dagligdagse formål. Andre konkrete tiltak er eksempelvis fellesfunksjoner og delingstjenester som bil- og sykkeldeling, selskapslokaler, parselhager og sykkelverksted. Slike tiltak, og konsepter knyttet til den tredje boligsektor, støtter også oppunder økonomisk bærekraft.

Klima og miljø

Klima og miljø er en annen dimensjon av bærekraftig utvikling, og handler om påvirkning på naturen. Det dreier seg blant annet om menneskeskapte klimagassutslipp, som fører til global oppvarming og klimaendringer (FN, 2021). Utslipp av klimagasser og bruk av ikke-fornybare ressurser og giftige stoffer, er eksempler på faktorer som gir negativ påvirkning på naturen. For å minimere den negative påvirkningen på naturen og forhindre ytterligere oppvarming, må klimagassutslipp reduseres. Fra et eiendomsutviklingsperspektiv er det særlig bygningsmasse, materialvalg og prosesser som kan endres for å tilrettelegge for mer miljøvennlige boliger. Det foreligger særlig et potensial for å redusere klimautslipp og energibruk i byggeprosessen, og under produksjon og transport av materialer (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019). Eksempler på tiltak som forbindes med den miljømessige dimensjonen av bærekraft er BREEAM-sertifisering, svanemerking, plusshus, passivhus, fossil- og avfallsfrie byggeplasser, klimagassregnskap og energieffektivisering. Videre vil det være viktig å være bevisst på valg av materialer og løsninger som gir minst mulig avfall.

Økonomisk bærekraft

Den økonomiske dimensjonen av bærekraftig utvikling handler om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn (FN, 2021). I det store bildet dreier det seg om å bekjempe fattigdom, fordele ressurser rettferdig og endre måten ressursene brukes på (FN, 2021). Økonomisk bærekraft har nær sammenheng til arbeidet med både sosial og miljømessig bærekraft. Det har imidlertid vært diskusjoner om hvorvidt økonomisk vekst er forenlig med miljø og klima, og dermed et bærekraftig samfunn (FN, 2021). Utfordringen er å gjøre økonomien bærekraftig uten at det går utover menneskers behov, og samtidig holder seg innenfor naturens tålegrense. Fra et økonomisk perspektiv dreier bærekraft seg i stor grad om langsiktighet (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019). Det handler om at vi er bevisste på hvordan vi tjener penger som skaper verdier i dag og på lang sikt, samtidig som vi bygger opp sosial rettferdighet og en sunn natur (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019).

Sirkulærøkonomi støtter oppunder økonomisk bærekraft, og en slik tankegang er viktig innenfor eiendomsutvikling. Sirkulærøkonomi handler om å sikre ressursproduktivitet, slik at bruken optimaliseres samtidig som avfall, utslipp og ineffektiv bruk av råvarer og energi minimaliseres. (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2019). Gjenbruk, resirkulering, fellestjenester og delingstjenester bidrar til å optimalisere ressursbruk. Videre gir

konstruksjoner og materialer med god kvalitet lenger levetid, og reduserer utgifter til drift og vedlikehold.

2.2 Hva er eiendomsutvikling?

Eiendomsutvikling kan defineres på ulike måter. En vanlig norsk definisjon av eiendomsutvikling er «å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen» (Leikvam og Olsson, 2014, s. 15). I denne sammenheng defineres et areal som en eiendom, enten i form av en grunneiendom eller et bygg (Leikvam og Olsson, 2014, s. 15). Collins English Dictionary definerer eiendomsutvikling som «The business of buying land and buildings, and then making improvements to them so that their selling price exceeds the price paid for them». I motsetning til den norske definisjonen av eiendomsutvikling, illustrerer den engelske definisjonen at eiendomsutvikling betinger dynamikk (Leikvam og Olsson, 2014, s. 16). Verdiskapning er drivkraften bak en transformasjon, og skjer vanligvis i form av økonomisk verdi eller samfunnsmessig nytte. Dette betyr at ikke all transformasjon av areal nødvendigvis er eiendomsutvikling, noe den norske definisjonen ikke tar hensyn til. Definisjonen kan derfor utvides til at eiendomsutvikling er «å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning» (Leikvam og Olsson, 2014, s. 16). Eiendomsutvikling kan dermed sees som en kommersielt drevet prosess, og et vesentlig aspekt er at det kan gi avkastning eller verdiskapning.

Når et stykke areal blir transformert fra én tilstand til en annen, skjer det en prosess. Denne prosessen omtales som eiendomsutviklingsprosessen, og omhandler fasene fra idéstadiet til et prosjekt er ferdig utviklet. Leikvam og Olsson (2014, s. 23) deler prosessen inn i tre hovedfaser; tidligfase, reguleringsfase og gjennomføringsfase. Det er først i reguleringsfasen at kommunen blir involvert. Dette vil bli nærmere behandlet i kapittel 2.4 *Det norske plansystemet*.

2.3 Insentiver som drivere for bærekraftig utvikling

For å bidra til møte FNs bærekraftsmål, kreves det at bransjen gjør endringer og bygger mer bærekraftig. Det vil alltid være noen aktører som venter med å bygge mer bærekraftig til de blir tvunget til det, ved at myndighetene setter juridiske krav og pålegg (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2016). Slik situasjonen er i dag stilles det få krav som pålegger

eiendomsutviklere å bygge bærekraftig. Byggeteknisk forskrift angir minimumskravene for et lovlig byggverk, men forskriften oppstiller få krav til bærekraft. Graden av implementering av bærekraftige løsninger styres dermed i stor grad av markedets krav og etterspørsel. For næringsbygg har implementeringen av bærekraft i prosjektene kommet et stykke lenger enn for boligbygg. Dette er et resultat av at leietakerne i næringsmarkedet i større grad etterspør og krever bærekraftige løsninger ved inngåelse av en leieavtale, mens etterspørselen i boligmarkedet har vært mer beskjeden (Bygg21, 2018).

Bygg21 (2018), Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2016) trekker frem incentiver som et viktig virkemiddel for å fremme bærekraftig utvikling og drive innovasjonen i bransjen videre. Bygg21 har etter oppdrag fra kommunal- og moderniseringsdepartementet, utarbeidet en rapport som presenterer hvilke kvaliteter, metoder og prosesser som bør prioriteres for å bidra til en bærekraftig utvikling (Bygg21, 2018). Ett av de totalt tre rådene er å gi incentiver til utviklere som velger å gå lenger enn minimumskravene. Det påpekes at incentivene må etableres av eiendomsnæringen, finansnæringen og myndighetene. Eiendomssektorens Veikart mot 2050 trekker også frem incentiver som et viktig virkemiddel, og som en anbefaling til myndighetene (Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2016). For utviklere som velger å gå lenger enn minimumskravene, anbefales incentiver som reduserte skatter og avgifter, handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplan, og forrang i byggesaksbehandlingen (Bygg21, 2018; Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, 2016).

For at slike incentivordninger skal implementeres, er man avhengig av blant annet kommunene. Kommunen som planmyndighet har en unik posisjon med betydelig innvirkning på eiendomsbransjen, og derav også mulighet til å bidra til en bærekraftig omstilling i boligmarkedet. I denne studien undersøkes incentiver som gis direkte fra kommune til utvikler. Vi undersøker ikke incentiver fra finansnæringen, og incentiver knyttet til skatt og avgift.

2.4 Det norske plansystemet

For å forstå hvordan kommunen kan bidra til bærekraftig boligutvikling, er det nødvendig å forstå hvordan det norske plansystemet fungerer, og hvilken rolle kommunen har. Det norske plansystemet består av tre nivåer: statlig, regionalt og kommunalt nivå. Det er kommunal- og distriktsdepartementet, heretter KDD, som er planmyndighet på det statlige plannivået. Deres

oppgave er å sikre at nasjonale og regionale interesser ivaretas (Holth og Winge, 2019, s. 54). På det regionale plannivået er det fylkeskommunen som er planmyndighet. Fylkeskommunen har det overordnede ansvaret for utviklingen i en region, og skal i tillegg bistå kommunene i deres planarbeid (Holth og Winge, 2019, s. 56)

Det er kommunene som er planmyndighet på kommunalt plannivå. Kommunens oppgave er å ivareta lokale, nasjonale og regionale interesser og hensyn (Fylkesmannen i Buskerud, 2016, s. 4). Det er i praksis det kommunale nivået som er den mest sentrale og fremste planleggingsmyndigheten (Holth og Winge, 2019, s. 53). Kommunen har vide fullmakter til å initiere, behandle, vedta og gjennomføre arealplaner. Ansvaret innad i kommunen ligger hos kommunestyret, som er kommunens øverste organ (Holth og Winge, 2019, s. 54). Det er kommunestyrets ansvar å blant annet vedta den kommunale planstrategien, kommuneplanen og reguleringsplaner. Videre har kommunestyret også ansvar for at plan- og bygningsloven følges i kommunen. Som følge av det kommunale selvstyret, har kommunene anledning til å forvalte sine områder, uten at statlige aktører blander seg inn i lokalpolitiske beslutninger (Holth og Winge, 2019, s. 55). Dette har stor betydning for kommunenes adgang til å vise velvilje til eiendomsutviklere som bygger bærekraftige boliger.

2.4.1 Forholdet mellom saksbehandlingsnivå og politisk nivå

Det politiske nivået i kommunen består av folkevalgte politikere, som sammen danner kommunestyret. Det politiske nivået bestemmer politikken innhold, tar de overordnede beslutningene og peker ut retningen for kommunens videre utvikling (Bjørnå, 2021). Saksbehandlingsnivået i kommunen utgjør administrasjonen, og er det nivået som forbereder saker innenfor gjeldende lover, regler og beslutninger (Bjørnå, 2021).

I forbindelse med eksempelvis reguleringsplan, er både saksbehandlingsnivået og det politiske nivået involvert. Administrasjonen behandler de innsendte forslagene, og har en rådgivende rolle overfor utbygger. Når forslaget er ferdig utredet i administrasjonen, sendes forslaget til politisk behandling. Saksbehandlingsnivået er dermed involvert fra eiendomsutvikleren har fått oppstartsmøte med kommunen, og frem til et forslag er klart til å bli sendt til det politiske nivået. Det er deretter opp til kommunestyret om de skal vedta reguleringsplanen eller avvise forslaget (Codex, 2021).

2.5 Plan- og bygningsloven, nasjonale forventninger og minimumskrav til byggverk

Dette delkapittelet tar for seg hvordan bærekraftig utvikling fanges opp i plan- og bygningsloven, og i nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Deretter presenteres minimumskravene til byggverk, før de to mest anvendte sertifiseringsordningene blir introdusert.

2.5.1 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er den viktigste loven for forvaltning og bruk av arealer i Norge, og legger hovedrammen i plan- og byggesaker (Solvik, et al., 2022). Loven omfatter alt fra tekniske krav til hvordan saksprosessen skal gjennomføres. Ifølge formålsparagrafen (§ 1-1) er lovens formål blant annet å «fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner» (Plan- og bygningsloven, 2008, § 1-1). Bærekraftig utvikling er dermed et av de fremste formålene med loven. Videre fremgår det i lovkommentaren til plan- og bygningsloven at «Begrepet bærekraftig utvikling handler om balansen mellom økonomisk og sosial utvikling og ivaretagelse av miljøhensyn.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 10). Det er som nevnt kommunen som er satt til å bestemme hva arealene i kommunen skal brukes til i henhold til gitt lovverk, men beslutningene gjøres i samråd med statlige myndigheter (Leikvam og Olsson, 2014, s. 101). Begrepet bærekraft er tydelig inkludert i loven, men loven sier ingenting om hvilke krav kommunene skal stille. I praksis betyr dette at kommune står fritt til å bestemme hva de ønsker å vektlegge i hver enkelt planprosess, så fremt det ikke strider med annen lov.

2.5.2 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023

KDD har det overordnede ansvaret for bærekraftig utvikling i byggsektoren. De har blant annet ansvar for boligpolitikk, plan- og bygningsloven, arbeid med FNs bærekraftsmål, regional- og distriktpolitikk, og statlig bygg- og eiendomsforvaltning (Regjeringen, u.å.). På vegne av regjeringen legger KDD hvert fjerde år frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, for å fremme bærekraftig utvikling i hele landet (Regjeringen, 2019). De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019, s. 3). Dagens gjeldende dokument ble vedtatt 14. mai 2019, og gjelder for perioden 2019 til 2023 (Regjeringen, 2019). I rapporten er det særlig løftet frem at FNs bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet.

Videre forventes det at fylkeskommunene og kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019, s. 11). Hver enkelt fylkeskommune og kommune har derfor et ansvar for å løse utfordringer knyttet til bærekraftig utvikling, og er på mange måter en nøkkelaktør for implementering av bærekraftige løsninger.

2.5.3 Minimumskrav til byggverk og sertifiseringsordninger

Minimumskravene til byggverk følger av byggteknisk forskrift 2017, heretter TEK17. TEK17 setter grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge (DiBK, 2017). Det følger av forskriftens formålparagraf (§ 1-1), at forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming, og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

For å bidra til den bærekraftige omstillingen i eiendomsbransjen, ønsker flere utviklere å strekke seg lenger enn minimumskravene. Det har derfor blitt vanlig å ta i bruk sertifiseringsordninger, og flere utviklere velger å miljøsertifisere sine boligprosjekter (JM, 2019). Det finnes generelle sertifiseringsordninger, som eksempelvis ISO 14001, og mer bransjespesifikke sertifiseringsordninger, som eksempelvis BREEAM-NOR og svanemerking (Leikvam og Olsson, 2014, s. 93). I dag brukes både norske og utenlandske sertifiseringsordninger i eiendomsbransjen. I det følgende skal vi gå nærmere inn på de mest brukte sertifiseringsordningene for boligprosjekter i Norge.

BREEAM-NOR

BREEAM er Europas ledende miljøsertifiseringsverktøy for bygninger. BREEAM-NOR er den norske versjonen, og er utarbeidet av Grønn Byggallianse i samarbeid med representanter fra den norske byggenæringen. BREEAM-NOR er et verktøy for å måle miljøprestasjon, og er i dag Norges mest brukte miljøsertifisering av nybygg og større rehabiliteringer. Hensikten med sertifiseringen er å motivere til bærekraftig design og bygging gjennom hele byggeprosjektet (Byggalliansen, u.å.). Den 28. februar 2022 ble det lansert en ny versjon av BREEAM-NOR, som inkluderer endringer i kunnskapsgrunnlaget, lovkrav og markedsutvikling.

Manualen er et verktøy for å bygge og dokumentere god kvalitet med hovedfokus på miljø og bærekraft. Videre stilles det krav til byggemetoden og prosessen i et prosjekt (JM, 2019).

Manualen tar hensyn til de ulike aspektene ved bærekraft, og dekker totalt ni kategorier, deriblant ledelse, helse- og innemiljø, energi, transport og materialer. Videre inneholder disse kategoriene ulike kriterier eller tiltak man kan gjøre for å redusere miljøpåvirkningen fra bygget. Basert på hvilke kriterier man kan dokumentere at bygget oppnår, tildeles man BREEAM-poeng. Det er denne poengsummen som utgjør hvilke sertifiseringsnivå bygget oppnår. Et bygg kan sertifiseres på fem nivåer: Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding (Byggalliansen, u.å.).

Miljømerket Svanen

Svanemerket er en frivillig miljømerking i Norden, som stiller miljøkrav til bolig og andre bygg. Målet er at miljømerkingen skal bidra til at forbruk og produksjon reduserer belastningen på miljøet (Norsk Eiendom, 2020). For å bli miljøsertifisert med et svanemerke, stilles det spesifikke miljøkrav til løsninger, produkter og materialer (JM, 2019). Kravene gjelder under hele byggeprosessen, fra råvare til ferdig hus. Hensikten bak disse kravene er å redusere utslipp av klimagasser og miljøgifter, samt effektivisere ressursbruk og beskyttelse av biomangfold (Svanemerke, 2021). For å bli svanemerket skal samtlige obligatoriske krav oppfylles, og bygget må oppnå et visst antall poeng. Svanemerket bruker én standard som man enten oppfyller eller ikke (JM, 2019).

2.6 Hvordan kan kommunen vise velvilje?

Kommunen som planmyndighet sitter på flere virkemidler som kan påvirke utbyggere til å bygge mer bærekraftig. Eiendomsutviklere er avhengig av kommunen for å få gjennomslag for planer, og kommunen har dermed stor påvirkning på hva som bygges. Kommunen kan stille krav og premisser til eiendomsutvikleren, og som planmyndighet kan de også vise velvilje på flere måter ved å gi insentiver. I dette kapittelet skal vi gå nærmere inn på hvordan kommunen kan vise velvilje med utgangspunkt i forskningsspørsmål en til fem.

2.6.1 Reguleringsplan

En reguleringsplan er en bindende plan for arealbruk og bebyggelse innenfor et nærmere avgrenset område. Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak, eller andre tiltak som kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn (Holth, 2019, s. 113). En reguleringsplan skal inneholde et plankart som fastsetter

arealformål med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og omgivelser. Arealbruken styres gjennom bruk av arealformål, hensynssoner og bestemmelser, og er rettslig bindende (Holth, 2019, s. 111). Når reguleringsplanen er utarbeidet skal den behandles og vedtas av kommunestyret, og deretter legges ut til offentlig ettersyn (Aakre, 2020).

Ved utarbeidelse av en ny reguleringsplan kan kommunen vise velvilje til eiendomsutviklere på flere måter. Kommunen kan eksempelvis vise velvilje ved at reguleringsplanen får en høyere utnyttelsesgrad, som følge av prosjektets bærekraftskvaliteter. En annen måte kommunen kan vise velvilje på er å gi bærekraftige prosjekter forrang i byggesakskøen. Kommunen kan videre gi reduserte gebyrer knyttet til eksempelvis oppstartsmøte, eller utfylling og endring av plan.

2.6.2 Dispensasjon

En dispensasjon er et vedtak som innebærer at tiltakshaver etter søknad kan gis unntak fra bestemmelser fastsatt i, eller i medhold av, plan- og bygningsloven. Det kan eksempelvis dispensereres fra arealplaner, reguleringsplaner, lokale vedtekter og forskrifter (Statsforvalteren, 2019, s. 6). Det kan derimot ikke dispensereres fra saksbehandlingsregler, jf. pbl. § 19-2. Dispensasjon er et virkemiddel som fungerer som en «sikkerhetsventil», og skal sikre fleksibilitet (Statsforvalteren, 2019, s. 5). Det er kommunen ved kommunestyre som har myndighet etter loven til å gi dispensasjoner, og som avgjør hver enkelt søknad. Ved mottatt søknad kan kommunen treffe beslutning om det skal gis varig eller midlertidig dispensasjon i den enkelte sak (Regjeringen, 2009). Kommunenes adgang til å gi dispensasjoner er imidlertid noe begrenset etter plan- og bygningsloven § 19-2, da den oppstiller to vilkår for at dispensasjon lovlig skal kunne gis (Holth, 2019, s. 212). Ingen har krav på dispensasjon, og dersom det fattes vedtak om dispensasjon skal det være grundig og faglig begrunnet.

Kommunen kan vise velvilje til utviklere ved å gi dispensasjon fra reguleringsplan, såfremt vilkårene er oppfylt. Bærekraftsmomenter i prosjektet kan eksempelvis tillegges større vekt i avgjørelsen om dispensasjon skal gis. Ved å gi dispensasjon fra en reguleringsplan, kan det dispensereres fra arealformålet og tilhørende bestemmelser. Dette innebærer at kommunen kan gi dispensasjonsvedtak om eksempelvis arealformål, bygningsvolum, utnyttelsesgrad og høyde. Videre kan det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav i en reguleringsplan eller utbyggingsavtale. Dette kan eksempelvis innebære at eiendomsutvikleren får brukstillatelse for

boenhetene i prosjektet, selv om rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av grøntområder ikke er tilstrekkelig oppfylt.

2.6.3 Utbyggingsavtale

I henhold til plan- og bygningsloven § 17-1 er en utbyggingsavtale en «avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunenes planmyndighet eller denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan». En utbyggingsavtale brukes som et supplement til reguleringsplan for å avklare økonomiske spørsmål knyttet til utbyggingen (Leikvam og Olsson, 2014, s. 108).

En utbyggingsavtale omfatter tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket. Dette kan eksempelvis være tiltak som teknisk og grønn infrastruktur, eller boligpolitiske tiltak (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006, s. 5). Det er ikke anledning til å inngå avtale om bidrag eller forskuttering til lovpålagt sosial infrastruktur som skole eller barnehage. Ved finansiering av tiltak i en utbyggingsavtale er det krav om forholdsmessighet. Dette innebærer at tiltakene og kostnadene som utbygger skal stå for, må stå i rimelig forhold til utbyggingen (Sivilombudet, 2015).

Kommunens adgang til å vise velvilje i en utbyggingsavtale er noe begrenset, da en utbyggingsavtale omfatter tiltak som utbygger etter loven er pliktig til å opparbeide. Dette gjelder eksempelvis tiltak knyttet til opparbeidelse av vei, vann og avløp (Holth, 2019, s. 157). Kommunen kan imidlertid bruke utbyggingsavtalen som et virkemiddel til å vise velvilje ved finansiering av tiltak. Dette kan eksempelvis være at kommunen selv plikter seg til å opparbeide enkelte tiltak, eller at kostnaden deles mellom utbygger og kommunen. Videre kan kommunen vise velvilje ved å stille mindre krav til utbygger enn de normalt ville gjort.

2.6.4 Ekspropriasjon

Plan- og bygningsloven § 16-1 oppstiller definisjonen på ekspropriasjon:

«Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet med tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn.»

Ekspropriasjon innebærer at både offentlige og private aktører kan gjøre inngrep i privat eiendomsrett, mot erstatning (Holth, 2019, s. 144). For å gjennomføre en ekspropriasjon kreves det hjemmel i lov. Lov om overføring av fast eiendom § 2 oppstiller en rekke formål det kan eksproprieres fra. Utover dette finnes det også flere særskilte hjemler spredt rundt i lovverket for ekspropriasjon, deriblant i plan- og bygningsloven § 16-2 (Holth, 2019, s. 144).

I et utviklingsprosjekt gjennomføres ekspropriasjon vanligvis gjennom en avtale mellom utbygger og kommunen, hvor kommunen sørger for ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven § 16-2 med grunnlag i gjeldende reguleringsplan (Codex, u.å). Kommunen kan vise velvilje ved å eksempelvis ekspropriere en del av en eiendom til fordel for prosjektet. Det skal imidlertid legges til at fordelene må være større enn ulempene, og det må følgelig vurderes om det bærekraftige boligprosjektet oppfyller vilkårene for ekspropriasjon.

2.6.5 Bidrag

Kommunen kan vise velvilje til eiendomsutviklere som ønsker å bygge bærekraftige boliger ved å gi bidrag til prosjektet. Bidrag kan være i form av økonomiske bidrag, slik som investering i prosjekter, opparbeidelse av infrastruktur eller bidra til å dekke andre tiltak som prosjektet utløser. Videre kan kommunen gi bidrag i form av samarbeid og kunnskapsdeling.

3.0 Kunnskapsstatus

I arbeidet med studien har det innledningsvis vært viktig å få oversikt over eksisterende kunnskap og tidligere undersøkelser om temaet for oppgaven. Vi har brukt mye tid på å gjennomføre søk på ulike søkemotorer, men det har vært utfordrende å finne relevant litteratur og forskning for oppgavens problemstilling. Søkene er gjort via søkeportalene Oria, NTNU Open, NMBU Brage, Google Scholar og Google-søk. En detaljert beskrivelse følger av vedlegg 4. Søkene resulterte i funn av tre undersøkelser som støtter opp under valg av problemstilling, men omhandler ikke samme problemstilling eller forskningsspørsmål. Undersøkelsene vi har sett nærmere på er Ahlstrøm og Visser (2018), Aspenes (2019) og Hæhre (2019).

Aspenes (2019) har undersøkt hvilke virkemidler det offentlige kan benytte for å fremskynde et bærekraftig skifte innen BAE-næringen. Studiens forskningsspørsmål omhandler hva som gjøres fra offentlig hold, hva som burde gjøres fra sentral holdt, samt hvilke utfordringer som står i veien. Det ble gjennomført en litteraturstudie og seks dybdeintervjuer av et utvalg representanter fra utøvende og politisk side. Det er særlig to konklusjoner som ble trukket frem i studien, som er av relevans for vår problemstilling. Aspenes konkluderte med at de politiske ambisjonene knyttet til bærekraft ikke er til stede fra det offentlige hold i dag, og at det industrielle tankesettet ikke er tilpasset en digital tid. Videre ble det konkludert med at det fra sentralt hold bør iverksettes økonomiske insentiver for å motivere private utbyggere til å bygge bærekraftig.

Hæhre (2019) har undersøkt verdien av miljøvennlig eiendomsutvikling for boligkjøpere. Problemstillingen er todelt, og tar for seg spørsmålet om miljøvennlige boligprosjekter har noen verdi og interesse for boligkjøperne, samt hvordan eiendomsutviklerne kan påvirke boligkjøpere til å velge en miljøvennlig bolig. Det er særlig første del av problemstillingen som er relevant i denne sammenheng. For å besvare problemstillingen ble det foretatt 12 dybdeintervjuer med ulike eiendomsutviklere, eiendomsmeglere, interesseorganisasjoner og en bank. Videre ble det sendt ut en spørreundersøkelse til potensielle boligkjøpere. Studien konkluderer blant annet med at etterspørselen etter miljøvennlige boliger i boligmarkedet anses som lav. Til tross for at resultatet fra spørreundersøkelsen viser økt betalingsvilje ved kjøp av miljøvennlige boliger, opplever ikke eiendomsutviklerne det samme.

Ahlstrøm og Visser (2018) har undersøkt hvordan eiendomsutviklere bidrar til det grønne skiftet i tidlig fase av boligprosjekter. Problemstillingen ble besvart gjennom fem ulike forskningsspørsmål, hvor særlig tre av forskningsspørsmålene er relevant for vår problemstilling. Disse omhandler hvilke barrierer eiendomsutviklere står ovenfor ved implementering av innovative miljøtiltak, hva motivasjonen er og hvilke drivere som kan bidra til å implementere innovative miljøtiltak i et boligprosjekt. Studien undersøker utelukkende miljøtiltak, og er dermed kun relevant for deler av vår problemstilling. Studien konkluderer med at eiendomsutviklere ønsker å bidra til det grønne skifte, men at de møter på barrierer tilknyttet økonomi, manglende kunnskap i kommunen og manglende etterspørsel fra boligkjøpere. Det fremkommer i studien at fordeler fra kommunen og økt fremtidig etterspørsel fra boligkjøpere er motivasjonsfaktorer som kan bidra til å øke implementeringen av innovative miljøtiltak. Videre konkluderer studien med at krav og insentiver fra kommunen er blant driverne som vil kunne gjøre implementeringen av innovative miljøtiltak enklere for eiendomsutviklere.

Funnene som fremkommer i undersøkelsene anses som et utgangspunkt for denne studien. Ut ifra de nevnte undersøkelsene, er det særlig tre forhold studien bygger på. Dette er følgende:

- De politiske ambisjonene knyttet til bærekraft er ikke til stede fra offentlig hold
- Insentiver fra kommunen er viktig som motivator og driver for bransjen
- Etterspørselen etter miljøvennlige boliger i boligmarkedet anses som lav

4.0 Teoretisk rammeverk

Den valgte teoretiske tilnærmingen til problemstillingen er Thomas-teoremet. Teorien benyttes for å støtte opp under hvorfor undersøkelsen er relevant. Thomas-teoremet er en sosiologisk teori, utviklet av den amerikanske sosiologen William I. Thomas (1928). Idéen handler om sammenhengen mellom hvordan menneske oppfatter en situasjon, og de sosiale virkningene av oppfatningen (Grimen, 2000). Thomas-teoremet sier at:

«If people define situations as real, they are real in their consequences» (Thomas og Thomas, 1928, s. 572)

Oversatt til norsk blir dette «hvis mennesker definerer situasjoner som ekte, så blir de ekte i sine konsekvenser». Thomas-teoremet illustrer at hvordan mennesker *tolker* en situasjon, kan ha betydning for ulike valg og samfunnets utvikling. Idéen anses som et sosialt fenomen, og hjelper oss å forstå hvorfor mennesker handler slik de gjør i visse situasjoner (Psychologenie, u.å.). Et sosialt fenomen er et resultat av sosial påvirkning, og er verken gitt, konstant eller nødvendigvis funksjonelt. Det er formet og omformet gjennom aktive fortolkninger og definisjoner som oppstår ved sosial samhandling (Tjora, 2020). Thomas mener at mennesker baserer sine handlinger på individuelle oppfatninger av en situasjon, uten å ta hensyn til hvorvidt oppfatningen er objektiv korrekt. Det er med andre ord den subjektive oppfatningen av en situasjon som styrer handlingene, og det er mindre viktig hvordan situasjonen faktisk er i virkeligheten.

Hvordan en oppfatter en situasjon, kan derfor føre til at oppfatningen blir virkelig i sine konsekvenser, selv om oppfatningen ikke er reell. Dette betyr at utfallet av en situasjon i utgangspunktet avhenger av en persons oppfatning av det, og ikke situasjonen i seg selv. Man vurderer ikke hele situasjonen slik virkeligheten egentlig er, men handler basert på ens individuelle oppfatning. Følgelig kan eiendomsutvikleres oppfatning av hvorvidt kommunen viser velvilje, ha en innvirkning på deres handlinger. Dersom en eiendomsutvikler *oppfatter* kommunen som velvillig, kan det gi insentiv til å velge bærekraftige prosjekter, uavhengig om kommunen *faktisk* er velvillig eller ikke. I motsatt tilfelle: hvis eiendomsutvikleren *ikke oppfatter* kommunen som velvillig, så gir det ikke insentiv til å velge bærekraftige prosjekter, selv om kommunen *faktisk* er velvillig.

5.0 Metode

Hensikten med dette kapittelet er å konkret beskrive hvordan oppgavens metodiske tilnærming er benyttet for å besvare problemstillingen. Kapittelet omhandler en beskrivelse av valgene som er tatt for å samle inn data, samt en begrunnelse for disse valgene med utgangspunkt i relevant litteratur. Videre er fordeler og ulemper ved valgene drøftet, og vi har vurdert hvilken betydning valgene har hatt på datainnsamling og analyse av funn. Avslutningsvis vurderes studiens kvalitet, og etiske hensyn fremlegges.

5.1 Forskningsdesign

I dette delkapittelet vil de overordnede forskningsstrategiene drøftes. Valget mellom ekstensivt eller intensivt design, kvalitative eller kvantitative metoder, og oppgavens tidsperspektiv vil behandles.

5.1.1 Intensivt og kvalitativt design

Valg av forskningsdesign, herunder undersøkelsesopplegg og metodisk tilnærming, avhenger av studiens problemstilling. Jacobsen (2015, s. 64) skiller mellom deskriptive (beskrivende) og kausale (forklarende) problemstillinger. Vår problemstilling har et deskriptivt preg i den forstand at problemstillingen og tilhørende forskningsspørsmål er rettet mot å beskrive nåværende situasjon. To av forskningsspørsmålene undersøker likheter og forskjeller, og slike sammenligninger er vanlig ved et deskriptivt design. Problemstillingen er ikke rettet mot kausale forhold, hvor man er interessert i hva som er årsakene til at noe skjer og virkningene av det (Jacobsen, 2015, s. 81).

Studiens problemstilling går ut på å undersøke hvilke *oppfatninger* store eiendomsutviklere i Osloregionen har, knyttet til kommunens velvilje til å gi insentiver ved bærekraftig boligutbygging. Det foreligger, så langt vi kjenner til, ingen forskning på hvorvidt kommunen gir insentiver til utbyggere som velger å bygge mer bærekraftig enn minimumskravene i TEK-17. Studien bærer derfor preg av å være en utforskende (eksplorativ) undersøkelse, hvor det er vanskelig å sette opp klare hypoteser i forkant av undersøkelsen. Dette skiller seg fra testende problemstillinger, eller teori- og hypotesetestende problemstillinger, hvor man har god kunnskap om et fenomen og det er enkelt å dele i variabler, verdier og enheter (Jacobsen, 2015, s. 80). En annen tilnærming kunne vært å ha både kommunen og eiendomsutviklere som undersøkelsesenheter, for å få et mer nyansert bilde. Alternativt kunne vi undersøkt flere

prosjekter og benyttet bærekraft/ikke bærekraft som variabler. I denne studien er vi ute etter å undersøke eiendomsutviklerne og deres oppfatning, da deres oppfatning sier noe om hvordan de opplever virkeligheten og dermed hvordan de handler, jf. Thomas-teoremet. Gitt studiens tidsperspektiv og hensikt, vurderes valgt tilnærming som mest hensiktsmessig. En eksplorerende problemstilling krever at man får frem nyanserte data, hvor man går i dybden på få enheter. En slik tilnærming kategoriseres som et intensivt design, og innsamling av kvalitative data egner seg godt (Jacobsen, 2005, s. 62).

På bakgrunn av det ovennevnte har studien primært et intensivt design, hvor hensikten er å gå i dybden på relativt få enheter. Dette skiller seg fra et ekstensivt design, som går mer i bredden og legger opp til å studere mange enheter (Jacobsen, 2015, s. 90-91). Undersøkelsesenheterne har direkte kobling til forskningsspørsmålene, og samtlige forskningsspørsmål retter seg mot eiendomsutviklerne. Det er derfor eiendomsutviklerne som er enhetene, nærmere bestemt store eiendomsutviklerne i Osloregionen. Det sentrale i et intensivt design er få frem en helhetlig forståelse av et fenomen, og slike studier blir ofte omtalt som *virkelighetsnære* (Jacobsen, 2015, s. 127). En slik tilnærming er hensiktsmessig, da vi ønsker en detaljert og grundig forståelse av hvordan eiendomsutviklerne oppfatter virkeligheten.

Et kvalitativt design er benyttet, da en slik tilnærming gjør det lettere å gå i dybden for å studere uklare og komplekse problemstillinger (Busch, 2013, s. 53). Intervjuer utgjør hovedtyngden av datainnsamlingen, som er nærmere beskrevet under kapittel 5.2 *Datainnsamling og valg av datakilder*. Jacobsen (2005, s. 96) påpeker at styrken ved en intensiv studie er å få frem relevante data. Dette gjør at validiteten ved intensive undersøkelser ofte vil være stor. På den andre siden kan det gi utfordringer med hensyn til hvorvidt resultatene kan overføres til andre situasjoner (Jacobsen, 2005, s. 96). For å styrke studiens kvalitet, ville det vært gunstig med en kombinasjon av et ekstensivt og intensivt design. Gitt studiens tidsperiode og ressurser, er en slik tilnærming utfordrende. Det vurderes at en intensiv og kvalitativ tilnærming er nødvendig og tilstrekkelig for å besvare problemstillingen, og samle inn gode nok data innenfor tidsrammen.

Studien tar sikte på å finne ut av nå-situasjonen, og ikke utvikling over tid. Når data benyttes fra et ett bestemt tidspunkt eller en kort periode, betegnes det som en tverrsnittsundersøkelse (Johannessen et al., 2016, s. 70). Dette gir et øyeblikksbilde av fenomenet som studeres. Fordelen med en slik tverrsnittsundersøkelse er at det vil gi informasjon om hvordan

eiendomsutviklernes oppfatninger varierer på det aktuelle tidspunktet. Det vil imidlertid være vanskelig å si noe om utvikling over tid. Med tiden vi har til disposisjon ville det ikke vært mulig å samle inn data på flere tidspunkter.

5.2 Datainnsamling og valg av datakilder

«Data er noe vi skaper, og utgjør bindeleddet mellom virkeligheten og analysen av den» (Johannesen et al, 2016, s. 32).

For å samle inn data er som nevnt kvalitativ metode benyttet. Dataen, eller empirien, er innhentet gjennom foretatte intervjuer, og tar sikte på å representere virkeligheten. Det ikke mulig å fange opp den autentiske virkeligheten, men kun et utsnitt av det som studeres (Johannesen et al, 2016, s. 32). Data oppstår basert på subjektive oppfatninger av virkeligheten, og det kan derfor være utfordrende å tolke slike data om til en objektiv felles forståelse. Ved innsamling av *harde* data, som kvantifiseres gjennom tall, vil virkeligheten imidlertid være enklere å registrere. *Myke* data, som utgjør empirien i studien, gir i større grad en diffus virkelighet (Johannesen et al., 2016, s. 33). Det kan derfor være utfordrende å vurdere dataens reliabilitet og generaliserbarhet, som utdypes nærmere under kapittel 5.4 *Metodekvalitet*.

Kvalitativ metode er en åpen metode, hvor forskeren legger færrest mulig føringer på den informasjonen som skal samles inn (Jacobsen, 2015, s. 127). Informasjonen blir strukturert og kategorisert *etter* at informasjonen er samlet inn, i motsetning til kvantitative metoder, hvor det utarbeides kategorier *før* informasjonen samles inn. Jacobsen (2015, s. 133) argumenterer for at kvalitativ metode egner seg godt når hensikten er å få frem hvordan mennesker forstår en situasjon, og når et tema vi vet lite om skal undersøkes. Fordelen med kvalitative tilnæringer er at de også er fleksible, og kan endres etter hvert som vi får vite mer underveis i undersøkelsene. Prosessen er derfor interaktiv, og problemstilling og datainnsamlingsmetoden kan tilpasses underveis (Jacobsen, 2015, s. 130).

Ulemper med å velge kvalitative data er blant annet at det er ressurskrevende, og man må derfor prioritere nyanser fremfor mange enheter (Jacobsen, 2015, s. 131). Dette kan resultere i et generaliseringsproblem, hvor det kan være vanskelig å trekke konklusjoner som gjelder hele

populasjonen. En annen ulempe, særlig ved intervjuer, er at dataene blir komplekse og det kan bli vanskelig å tilordne de i kategorier (Jacobsen, 2015, s. 131). Det har derfor vært nødvendig med en viss grad av kategorisering i forkant av intervjuene. Dette blir utdypet nærmere i det følgende kapittelet.

5.2.1 Intervjuer

Dataene er innsamlet ved å gjennomføre intervjuer med aktører i eiendomsbransjen som opererer med boligutbygging. Det er gjennomført totalt åtte intervjuer med syv ulike aktører. Johannessen (2016, s. 145) påpeker at intervjuer er hensiktsmessig å gjennomføre ved interesse av den enkelte respondentens oppfatninger av fenomenet som undersøkes. I denne studien undersøkes hvordan eiendomsutviklere oppfatter kommunens velvilje til å gi insentiver, og intervjuer egner seg derfor godt. Intervjuer som metode gjør at informantene i større grad kan uttrykke seg, sammenlignet med eksempelvis en spørreundersøkelse.

Undersøkelsesutvalg

I forkant av intervjuene tok vi kontakt med kjente aktører i eiendomsbransjen, basert på utvalgsriteriene som vist i tabell 1. Vi påpekte at vi ønsket å intervju ansatte i selskapene som besitter mest kunnskap om temaet, og ble deretter satt i kontakt med de som var mest relevante.

Tabell 1: Utvalgsriterier for eiendomsutviklere

| | |
|--------------|-------------------|
| Sektor | Private utviklere |
| Eiendomstype | Bolig |
| Område | Osloregionen |
| Tomtebank | Større enn 1500 |

Utvalgsriteriene omfatter private boligutviklere som operer i Osloregionen, og som i utgangspunktet har en tomtebank av boliger på mer enn 1500 enheter. Dersom aktørene har et mindre antall boliger i tomtebanken, men totalt sett en tomtebank på mer enn 1500 enheter, kan de likevel anses som en stor eiendomsutvikler. To av aktørene i undersøkelsen har mindre

tomtebank av boliger, men har en stor portefølje totalt sett. De har mange pågående boligprosjekter i Osloregionen, og anses som store eiendomsutviklere.

Problemstillingen tar sikte på å avdekke felles og ulike oppfatninger innenfor en homogen gruppe, som i dette tilfellet er eiendomsutviklere i Osloregionen. Utvalget kan derfor betegnes som et homogent utvalg, hvor det er liten variasjon mellom informantene (Johannessen et al. 2016, s. 118).

Forberedelser til intervjuene

I forkant av intervjuene utarbeidet vi en intervjuguide, se vedlegg 1. Intervjuguiden er strukturert inn i deltemaer som korresponderer med hvert forskningsspørsmål. I et delvis strukturert intervju har man vanligvis en intervjuguide med liste over temaer som skal belyses i samtale med respondenten. Spørsmål, temaer og rekkefølge kan variere (Johannessen et al, 2016, s. 148). Ettersom intervjuguiden i studien har faste spørsmål, bærer intervjuene preg av å være noe mer strukturerte enn det som kjennetegner et delvis strukturert intervju. Ifølge Jacobsen (2015, s. 149) påpeker enkelte at prestrukturering kan føre til en lukking av datainnsamlingen, som følgelig ikke er forenelig med den kvalitative metodens ideal. Motargumenter er imidlertid at noe prestrukturering er nødvendig for å sikre at dataene ikke blir for komplekse og ressurskrevende å analysere (Jacobsen, 2015, s. 149). For å besvare forskningsspørsmålene har det videre vært nødvendig med noen forhåndsbestemte spørsmål, som fanger opp temaene i forskningsspørsmålene. Åpenhet er likevel sikret ved at spørsmålene er åpent formulert.

Intervjuguiden er tilrettelagt slik at det har vært mulig til å stille oppfølgingsspørsmål i tilfeller hvor svarene bør spesifiseres eller avklares nærmere. Dette har bidratt til å få et helhetlig inntrykk av informantenes oppfatninger. Oppfølgingsspørsmålene har variert, med unntak av to oppfølgingsspørsmål tilknyttet forskningsspørsmål 1. De to oppfølgingsspørsmålene har blitt stilt til samtlige respondenter, og er utarbeidet med utgangspunkt i kapittel 2.3. Videre har de overordnede spørsmålene blitt stilt til alle respondentene, noe som har gjort det lettere å sammenligne funn. Spørsmålenes rekkefølge har vært mulig å variere, ut ifra temaer man kommer inn på underveis i intervjuet. Dette har bidratt til bedre flyt i samtalene. En viss grad av prestrukturering har gjort det mulig å sette enkelte aspekter i fokus, og samtidig opprettholde en relativt stor grad av åpenhet. Intervjuguiden gir derfor en god balanse mellom fleksibilitet og standardisering.

Gjennomføring av intervjuene

De gjennomførte intervjuene kjennetegnes som personlige, delvis strukturerte intervjuer. Hvert intervju har startet med en kortfattet introduksjon om oss og om studien. Deretter ble det stilt generelle spørsmål til respondentene for å etablere tillit og bli kjent. Videre ble respondentene informert om at intervjuene ville være anonyme, og at transkript ville bli sendt i etterkant. Dette ga intervjuobjektene mulighet til å påpeke eventuelle feiloppfatninger. Det har vært viktig å formulere spørsmålene åpne, og ikke ledende. Intervjuene er avholdt enten fysisk eller digitalt. Enkelte respondenter ønsket at intervjuene skulle avholdes digitalt, og samtlige av de digitale intervjuene ble gjennomført via Microsoft Teams, med kamera. En sterk side ved fysiske møter er at det er lettere å etablere tillit, og at man kan observere intervjuobjektet (Jacobsen, 2005, s. 143-144). Intervjuer som ikke er gjennomført fysisk kan i utgangspunktet medføre begrensninger, blant annet ved at observasjon av kroppsspråk blir redusert. Det har derfor vært viktig å stille oppfølgingsspørsmål eller be om nærmere avklaringer ved uklarheter. Når intervjuene har foregått over Microsoft Teams har respondenten oppholdt seg hjemme eller på respondentens kontor. Dette kjennetegnes som et naturlig sted for respondenten, som videre fører til mer troverdige svar (Jacobsen, 2015, s. 147). Tabell 2 gir en oversikt over de gjennomførte intervjuene

Tabell 2: Oversikt over intervjuer

| Hvem | Tematikk | Deltakere | Data | Sted | Lengde | Dato |
|-------------------------------|---|------------------------------------|-------------------------------|--------|--------|----------|
| Eiendomsutvikler Foretak A | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent A1 Respondent A2 | Transkripsjon av lydopptak | Teams | 50 min | 01.02.21 |
| Eiendomsutvikler Foretak B | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent B | Transkripsjon av lydopptak | Teams | 40 min | 17.02.21 |
| Eiendomsutvikler Foretak C | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent C | Transkripsjon av lydopptak | Teams | 30 min | 23.02.21 |
| Eiendomsutvikler Foretak D | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent D1 Respondent D2 | Transkripsjon av lydopptak | Fysisk | 45 min | 03.03.21 |
| Eiendomsutvikler Foretak E | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent E | Transkripsjon av lydopptak | Fysisk | 1 time | 04.03.21 |
| Eiendomsutvikler Foretak F | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent F | Transkripsjon av lydopptak | Teams | 35 min | 17.03.21 |
| Eiendomsutvikler Foretak G | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent G1 | Transkripsjon av lydopptak | Teams | 30 min | 17.03.21 |
| Eiendomsutvikler Foretak G | Oppfatninger bærekraftig boligutbygging | Respondent G2 | Transkripsjon av lydopptak | Fysisk | 45 min | 28.03.21 |

Intervjuene ble hovedsakelig gjennomført med én respondent av gangen, med unntak av to intervjuer. I de tilfellene hvor respondentene har vært to til stede, har de ment at begge respondentenes kunnskap er gunstig for studien, og at de kan komplementere hverandre. Videre ble det avholdt to intervjuer med to ulike intervjuobjekter fra samme aktør. Grunnen til dette var at respondenten (G1) på slutten av intervjuet foreslo at vi burde snakke med en kollega for å få mer utdypende svar. Én-til-én-intervjuer sikrer ærlighet og troverdighet i større grad, da individuelle synspunkter ikke «tones ned» som følge av at det er flere til stede (Jacobsen, 2005, s. 142). Dette kan særlig være en utfordring når personlige temaer drøftes.

Ifølge Johannessen et al. (2016, s. 114), hevder enkelte forskere at datainnsamling bør gjennomføres helt til forskeren ikke lenger får ny informasjon. Underveis i intervjuprosessen opplevde vi å få mindre ny informasjon for hvert intervju, noe som påvirket hvorvidt vi aktivt søkte ytterligere intervjuobjekter. Det var særlig i det første intervjuet at intervjuobjektene hadde opplevd å få velvilje i noen konkrete tilfeller. I de etterfølgende intervjuene opplevde vi at svarene var mer entydige. Det kan derfor argumenteres for at vi opplevde å komme til et metningspunkt, hvor det var lite sannsynlig at flere intervjuobjekter ville tilføre ny informasjon (Johannessen et al., 2016, s. 114)

5.2.2 Dokumentundersøkelse

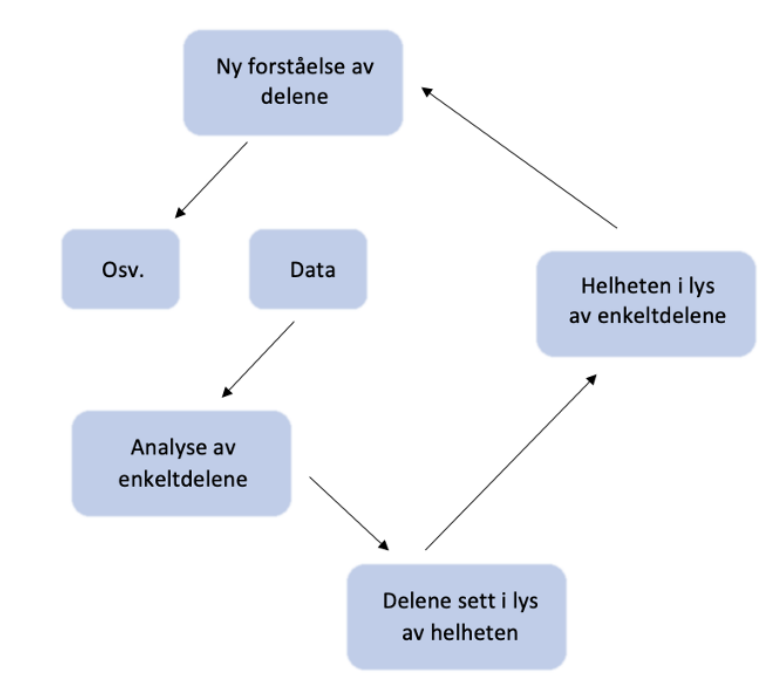
Dokumentundersøkelser innebærer å benytte data som er samlet inn av andre (Jacobsen, 2015, s. 171). I studien er dokumenter benyttet for å underbygge funn i diskusjonsdelen. Det er gjort en gjennomgang av kommuneplanens samfunnsdel i kommunene som er inkludert i studien. Dette er gjort for å kartlegge kommunenes ambisjoner og ønsker med hensyn til bærekraftig boligutvikling. Videre er dokumenter fra Planinnsyn benyttet for å kvalitetssikre informasjon som kom frem i intervjuene, før de ble presentert i kapittelet om empiri. En fordel med å benytte slike offentlige dokumenter er at kildene er pålitelige, og basert på faglige vurderinger.

5.2.3 Litteraturstudie

Formålet med litteraturstudien er å få oversikt over eksisterende kunnskap og tidligere undersøkelser om oppgavens tema. For å finne relevant litteratur er ulike søkemotorer benyttet. Dette er nærmere beskrevet i kapittel 3.0 *Kunnskapsstatus*, og i vedlegg 4. Gjennom litteraturstudien fant vi tre tidligere undersøkelser som støtter opp under valg av problemstilling. Undersøkelsene benyttes ikke for å svare på problemstillingen, men støtter opp under enkelte funn. Undersøkelsene tillegges imidlertid ikke stor vekt i oppgavens konklusjon.

5.3 Analysering av data

Intervjuene ble som nevnt transkribert i etterkant, for å sikre at viktig informasjon ikke uteble. Dette åpnet også muligheten for å gjennomgå datamaterialet flere ganger, noe som styrker datamaterialets reliabilitet. Vi har benyttet hermeneutisk metode for å strukturere innsamlet data, og redusere noe av kompleksiteten av dataen. Denne metoden innebærer en veksling mellom detaljer og helheten, og egner seg godt når kvalitative data skal analyseres (Jacobsen, 2005, s. 185). Det første som ble gjort var å samle inn rådataen, ved å transkribere hvert intervju. Dataene er deretter systematisert og redusert, ved å sile ut og forenkle informasjon. Dataene ble kategorisert i henhold til forskningsspørsmålene for å samle viktige synspunkter, som danner utgangspunktet for argumentasjonen i diskusjonskapittelet. En slik kategorisering omtales også som en innholdsanalyse, som benyttes når man skal dele data inn i kategorier eller temaer (Jacobsen, 2015, s. 207). Dette gjør det enklere å finne sammenhenger mellom kategoriene, og sammenligne de ulike erfaringene innenfor ulike kategorier. Samtlige intervjuer ble skrevet ut, og markeringspenn ble benyttet for å kunne knytte sitater til en kode. Til slutt ble sitatene med tilhørende kode samlet i et felles dokument ut ifra kategori. Dataene kunne dermed fortolkes og brukes i diskusjonskapittelet.



Figur 3: Den hermeneutiske spiral. Kilde: Jacobsen, s 186 (2005). Egen fremstilling.

5.4 Metodekvalitet

Innenfor kvalitativ forskning benyttes ofte kriteriene *reliabilitet*, *validitet* og *generaliserbarhet* som indikatorer på kvalitet (Johannessen et al., 2016, s. 231). Alle metodevalg vil påvirke undersøkelsens kvalitet, og i det følgende vil metodekvaliteten drøftes med utgangspunkt i de tre nevnte kriteriene.

5.4.1 Reliabilitet

Reliabilitet, eller *pålitelighet*, knytter seg til undersøkelsens data og hvorvidt dataene er til å stole på. Busch (2013, s. 62) omtaler reliabilitet som synonym med *hvor godt vi måler det vi måler*. Det omhandler dermed nøyaktigheten av dataen i undersøkelsen, hvilke data som benyttes og hvordan dataen samles inn og bearbeides (Johannessen et al, 2016, s. 36). Dersom flere forskere kommer frem til samme resultat, tyder det på høy reliabilitet (Johannessen et al., 2016, s. 37). Johannessen et al. (2016, s. 213) påpeker at det kan være utfordrende å teste reliabiliteten av kvalitative studier. I studien, og i kvalitativ forskningsmetode generelt, er det informasjonen fra intervjuene som styrer datainnsamlingen. Det vil være vanskelig å gjenskape dataene fra de semistrukturerte intervjuene, da et slikt undersøkelsesopplegg er fleksibelt. Det er stilt ulike oppfølgingsspørsmål til respondentene ut ifra deres svar, noe som gjør det utfordrende for en annen forsker å komme frem til samme resultat. Hver undersøkelse er unik, og en annen forsker, med annen bakgrunn og erfaring, vil kunne tolke undersøkelsen på en annen måte. Det vil derfor være vanskelig for en annen forsker å duplisere denne forskningen.

For å styrke dataens reliabilitet er, som nevnt, samtlige intervjuer transkribert. Transkribering sikrer en fullstendig gjengivelse av intervjuene, og blir ikke formet av vår subjektive interesse. Videre vil transkribering åpne for kontroll av rådata for andre som vil ønske å se om tolkningene forskeren foretar, er gode nok (Jacobsen, 2005, s. 189). Det vil imidlertid kreve tillatelse fra forfatterne og intervjuobjektene i dette tilfellet. Reliabiliteten er videre forsøkt styrket ved å gjennomgå materialet flere ganger, for å unngå unøyaktigheter og feil i registrering av data. Det er lagt vekt på at dataen analyseres og fremstilles objektivt. Som nevnt under kapittel 5.5 *Analysering av data*, ble det foretatt en innholdsanalyse og kategorisering av funn. Det er foretatt kritiske gjennomganger av kategoriseringen av enhetene i analysen, for å sikre at disse ikke blir plassert feil. Videre er reliabiliteten forsøkt styrket ved at respondentene i etterkant av intervjuene ble opplyst om hvilke sitater som ble benyttet i kapittel 6.0 *Empiri*. Dette er gjort for å kvalitetssikre at informasjonen er korrekt, og for unngå feiloppfatninger.

Under intervjuene og i analysen har vi søkt å være bevisste på at intervjuereffekt og konteksteffekt kan ha en påvirkning på svarene som blir gitt. Intervjuereffekt handler om at intervjuerens fysiske nærvær medvirker til at intervjuobjektet opptrer på en annen måte (Jacobsen, 2005, s. 144). For å minimere intervjuereffekten har vi vært bevisste på å stille spørsmålene åpne, ha god øyekontakt og et bevisst forhold til kroppsspråk og ansiktsuttrykk. Konteksteffekten dreier seg om hvilken kontekst intervjuene er gjennomført i – naturlig eller kunstig. Samtlige intervjuer er gjennomført i en naturlig kontekst for intervjuobjektet, uavhengig av om intervjuet har vært gjennomført fysisk eller via Microsoft Teams. Vi har ikke opplevd forstyrrelser fra andre og intervjuene er foretatt på dagtid, som er et godt utgangspunkt for å sikre respondentenes konsentrasjon. Slik vi ser det, er det liten grunn til å tro at konteksten eller intervjuerne (oss) kan ha påvirket resultatene negativt. Intervjueffekten og konteksteffekten vil sannsynligvis være enda viktigere å være klar over ved problemstillinger som tar for seg mer personlige temaer.

Det bør imidlertid legges til at vi i et tilfelle opplevde å få motstridende opplysninger fra respondentene. I dette tilfellet viste én aktør til at to andre aktører i undersøkelsen hadde fått et bidrag fra kommunen, som de to respondentene selv ikke nevnte. Dette betyr at det kan være et litt diffust bilde, som kan forklares med at aktørene er store, og at respondenten ikke har vært med i det spesifikke prosjektet. Dersom man hadde snakket med en annen respondent fra selskapet, kan det tenkes at svaret hadde blitt annerledes. Dette kan ha svekket oppgavens reliabilitet i noen grad.

5.4.2 Validitet

Validitet, også kalt *gyldighet*, går ut på om resultatene oppfattes som riktige (Jacobsen, 2015, s. 228). I kvalitative studier kan validitet vurderes ved å undersøke i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn representerer virkeligheten, og reflekterer formålet med studien (Johannessen et al., 2016, s. 232). Det kan være utfordrende å undersøke om kvalitative studier er valide, da slike undersøkelser ikke kan måles, i motsetning i kvantitative studier.

Dataens gyldighet er sterkt avhengig av kildene, og om vi har fått tak i de sentrale kildene (Jacobsen, 2015, s. 229). Vi har intervjuet totalt ti respondenter fra syv aktører, som representerer noen av de største eiendomsutviklerne i Osloregionen, ut fra utvalgsriteriene som er nevnt i kapittel 5.2.1 *Intervjuer*. Felles for alle intervjuobjektene er at de har en definert rolle i forhold til bærekraft i prosjekter, og besitter god kunnskap om temaet. I henhold til listen

Norges største boligutviklere, publisert av Estate Nyheter i 2021, faller totalt 19 selskaper under utvalgsriteriene (Årdal, 2021). Samtlige av disse er kontaktet, men vi har ikke lyktes i å få svar fra alle. Dersom vi hadde fått tilgang på alle respondentene, kunne det styrket studiens validitet ytterligere. Det er imidlertid viktig å påpeke at enhetene i utvalget utgjør et tverrsnitt av de store eiendomsutviklerne i Osloregionen, som inkluderer både privateide selskaper, boligbyggelag og selskaper som både er entreprenører og utviklere. Utvalget kan derfor sies å være representativt for de store eiendomsutviklerne i Osloregionen.

Respondentene har en klar nærhet til fenomenet og er førstehåndskilder. I forbindelse med innhenting av intervjuobjekter, har vi spesifikt påpekt at vi ønsker å komme i kontakt med den personen som har mest kunnskap knyttet til temaet og problemstillingen som skal undersøkes. Respondentene anses som godt egnet til å gi informasjon om fenomenet som undersøkes. Deres *evne og nærhet* til fenomenet betviles ikke. Videre er det ingen grunn til å betvile dere *vilje* til å gi riktig informasjon. Samtlige respondenter har påpekt at problemstillingen er noe de gjerne vil vite svaret på, og det er liten grunn til at de vil et skjevt bilde av virkeligheten eller har motiver for å ikke komme frem med all informasjon. Det er imidlertid viktig å være klar over at informasjonen kan påvirkes av andre som er til stede, hvilket er relevant for to gjennomførte intervjuer. Etersom studien ikke drøfter personlige spørsmål, er det dermed grunn til å tro at dette i liten grad har påvirket informasjonen. Utover dette er samtlige kilder uavhengig av hverandre, noe som bidrar til å styrke studiens gyldighet. Intervjuobjektene oppfatninger er målt opp mot hverandre, og alle synspunkter vektlegges likt. Videre har spørsmålene vært åpent formulert, og svarene har kommet uoppfordret fra respondenten. Dette tillegges større gyldighet, enn dersom opplysningen hadde vært direkte styrt av oss (Jacobsen, 2015, s. 232).

5.4.3 Generaliserbarhet

Generaliserbarhet, også kalt *overførbarhet*, går ut på om resultatene i undersøkelsen kan overføres til andre sammenhenger (Jacobsen, 2005 s. 222). Jacobsen (2005, s. 230) påpeker at mange tilhengere av kvalitative metoder argumenterer for at en slik metode er sterkt kontekstavhengige. Resultatene i denne studien vil være avhengig av sammenhengen, og det er dermed usikkert i hvor stor grad funnene kan generaliseres.

Etersom det er relativt få enheter som undersøkes, og enhetene er trukket ut for et spesielt formål, kan det være utfordrende å hevde at utvalget er representativt for en større populasjon av enheter (Jacobsen, 2015, s. 237). På den andre siden opplevde vi som nevnt metning, nemlig

at intervjuene etter hvert ikke ga ny interessant informasjon. Det kan dermed argumenteres for at dette er en indikasjon på at informasjonen vi har fått tak i sannsynligvis gjelder for alle store utviklere i Osloregionen (Jacobsen, 2015, s. 289). Det kan imidlertid være vanskelig å overføre resultatene til andre steder i landet, eksempelvis Bergen og Trondheim, hvor eiendomsutvikleres oppfatning av kommunen kan være annerledes. Videre er det ikke nødvendigvis slik at små og store utviklere har samme oppfatning. Det er likevel grunn til å forvente at de som opererer i de samme kommunene har mer lignende oppfatning, enn utviklere som operer andre steder i landet. Videre kan fenomenet vi studerer endre seg over tid, og totalt sett kan det være vanskelig å anvende funnene i andre sammenhenger.

5.5 Etske hensyn

Etske hensyn i forbindelse med intervjuer er i stor grad knyttet til presentasjon av data, og anonymisering og transparens (Tjora, 2018, s. 175). Samtlige intervjuobjekter er anonymisert, og det er lagt vekt på at informasjon ikke kan tilbakeføres til enkeltpersoner eller aktører. Respondentene viste i noen tilfeller til spesifikke prosjekter. Prosjektnavn og beliggenhet er utelatt fra funnene for sikre anonymitet. Intervjuobjektene ble gitt muligheten til å lese gjennom transkriberingen i etterkant av intervjuet. Selv om enkelte ikke ønsket dette, ble som nevnt sitatene sendt til intervjuobjektene for å gi de muligheten til å godkjenne. Dette sikrer at informasjonen ikke blir misforstått, og gir respondentene muligheten til å gi tilbakemelding dersom eventuelle detaljer kan identifisere dem. I et av intervjuene kom en aktør med en negativ uttalelse om en konkret person, som vi har valgt å utelate av etske hensyn.

Før intervjuene kunne gjennomføres, ble det sendt en søknad til Norsk Senter for forskningsdata (NSD). Denne søknaden ble godkjent. Intervjuobjektene ble informert om at intervjuene er anonyme, at deltakelse er frivillig og de ble gjort oppmerksomme på hvordan dataene oppbevares. Vi fikk tillatelse til å ta lydopptak, som ble slettet i etterkant av transkriberingen. Lydopptakene ble tatt opp ved hjelp av appen Nettskjema-diktafon, som er utviklet av Universitetet i Oslo. Appen sikrer at andre ikke får tilgang til informasjonen.

6.0 Empiri

I dette kapitlet presenteres funn fra intervjuene, som utgjør studiens empiri. Kapitlet er inndelt i åtte delkapitler, hvor hver del tar for seg ett av de åtte forskningsspørsmålene. Samtlige forskningsspørsmål tar utgangspunkt i hvordan eiendomsutviklerne *oppfatter* kommunens velvilje til å gi insentiver ved bærekraftige boligutvikling utover minimumskravene. Forskningsspørsmålene tar for seg følgende temaer: reguleringsplan, dispensasjon, utbyggingsavtale, ekspropriasjon, bidrag, ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå, ulikheter på tvers av kommunene og betydning av velvilje fra kommunen.

6.1 Kommunens velvilje i forbindelse med reguleringsplan

Forskningsspørsmål 1:

Gir det noen fordeler i reguleringsprosessen dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Dette delkapitlet er strukturert med utgangspunkt i temaer som ble tatt opp underveis i intervjuene. Samtlige respondenter ble stilt oppfølgingsspørsmål om saksbehandlingstid og utnyttelse. Utover dette har enkelte respondenter uoppfordret tatt opp annen tematikk knyttet til reguleringsprosessen, som vi har strukturert i etterkant. Følgelig er ikke samtlige respondentene nevnt under hver av kategoriene.

Generelt om fordeler i reguleringsprosessen

Respondent B opplever ikke at man får noen fordeler i forbindelse med reguleringsplan, dersom man har et boligprosjekt med miljøambisjoner utover minimumskravene. Respondenten svarer følgende:

«Basert på mine erfaringer og erfaringer av folk jeg kjenner i andre firmaer, så er det ingen fordeler. Det kommunen er opptatt av er hva reguleringen sier: høyder, volum, utnyttelse etc. TEK-en skal oppfylles. Det kan være krav om opparbeidelse av grøntareal og ting som har bærekraftige aspekter ved seg, men det finnes ingen, så vidt jeg vet, fordeler ved å heve ambisjonene utover TEK-en.»

En annen respondent (G2) hevder at erfaringen de har i boligprosjekter som har flere bærekraftstiltak utover minimumskravene ikke er gode. Respondenten påpeker at det koster mer å bygge, og at det ikke har gitt noen fordeler knyttet til reguleringsprosessen. Tre ytterligere respondenter (F, E og G1) svarer at de ikke opplever at det har gitt noen fordeler i forhold til regulering. Et av intervjuobjektene (G1) svarer:

«Overordnet ser vi ikke, og har heller ikke erfart, at vi får noen fordeler på nåværende tidspunkt.»

Respondenten hevder videre at hovedargumentene for å strekke seg lenger på bærekraftstiltak, har vært knyttet til grønne lån og finansiering, og ikke til regulering. En annen respondent (E) svarer følgende:

«Nei, vi har ikke erfart å få noen fordeler fra kommunen, på generell basis, ved å bygge bærekraftig. Tvert imot.»

Respondenten legger til at det er heller er bankene som «pusher» utbyggerne til å bygge mer bærekraftig, ikke kommunen. Intervjuobjekt (C) svarer at de ikke opplever noe velvilje knyttet til saksbehandlingen, og legger til «det blir hvertfall ingen insentiver på oss».

Saksbehandlingstid

Ingen av respondentene har helt konkret opplevd å få raskere saksbehandlingstid. Respondent G2 opplyser imidlertid om at de i et tilfelle har opplevd å få raskere oppstartsmøte. Dette var i forbindelse med en konkurranse kommunen avholdt på to kommunale tomter, som selskapet vant. Respondenten opplever at kommunen er positive til bærekraftstiltak, men at det på generell basis ikke blir gitt noen fordeler av den grunn.

En annen respondent (E) svarer at saksbehandlingstiden ikke påvirkes av hvorvidt prosjektet er bærekraftig. Respondenten sier følgende:

«Det er tregt uansett. Og det hjelper ikke at du sier at du skal ha «powerhouse». Det er sånn det er uansett. Men kommunene har de ressursene de har, og de klarer ikke behandle raskere. Alle utviklere ville jo sagt at de skal gjøre sånn og sånn for å komme opp i bunken.»

Intervjuobjekt F svarer at de ikke opplever at de får noen fordeler knyttet til saksbehandlingstid, og legger til «det er dumt, men sånn er det dessverre. Også skulle jeg ønske at det ikke var sånn, at det var større rom for noe annet».

Respondent D1 svarer at de tror at det går fortere, men at de ikke vet. Respondenten påpeker at de tror de får en prioritering og en oppmerksomhet. Det legges til at planleggingsetaten har lite ressurser, noe som resulterer i at de må prioritere prosjekter som har gode bærekraftambisjoner. De velger derfor å tro at boligprosjekter som innehar bærekraftskvaliteter utover minimumskravene blir prioritert.

Utnyttelse

To av respondentene (A2 og C) viser til et enkelttilfelle hvor de har opplevd å få høyere volum. Respondent A2 viser til et konkret tilfelle i en kommune øst for Oslo. I dette prosjektet fikk de lov til å bygge noen etasjer utover det som var utgangspunktet i sentrumsplanen, da de bevarte et gammelt bygg. Respondenten presiserer at bærekraftiltakene i utgangspunktet var grunnen til at forslaget kom igjennom i det hele tatt. Respondent C har også opplevd å få bygge høyere i ett tilfelle, hvor prosjektet innebar flere bærekraftstiltak.

Respondent F sier følgende:

«Det er ikke noe type byttehandel situasjon hvor du kan si at hvis vi gjør det mer grønt, får vi da mer areal. Det skjer ikke. Dette er en prosess og en dynamikk, og det er ikke bare kommunen som mener noe. Det er også naboer og alle andre interessenter. Så det er mange som har et ord med i laget. Alle har sine kjepphester.»

Respondenten legger til at de tror at dersom de gjør jobben skikkelig, vil de få betalt for det i det lange løp. Respondenten påpeker at det er viktig å vise at man «mener alvor med bærekraft» i alle prosjekter og som en del av forretningen, ikke bare i det enkelte prosjektet.

En annen respondent (E) opplyser om at de ikke har fått noen insentiver i forbindelse med utnyttelse. For å poengtere sitt syn viser respondenten til et prosjekt i en bydel øst i Oslo, og sier følgende:

«Vi har spurt om det er mulig å diskutere høyder og ha flere bærekraftstiltak, men vi får blankt nei».

Respondenten informerer om at dette er et sentralt knutepunkt som tåler høy utnyttelse, men at kommunen er opptatt av å holde høydene nede, selv om det ville vært mer bærekraftig å bygge i høyden i et slikt område. Respondenten viser videre til problematikken knyttet til hva politikerne mener i forbindelse med høyder og bærekraft, og hvor høyt man faktisk får bygge:

«Selv om MDG ønsker at man skal bygge bærekraftig og gjerne med god utnyttelse, så sitter det krefter andre steder som bremses, fordi høyder er viktig. Det var en periode hvor man skulle bygge høyhus, men det er over. Nå skal man bygge lavt.»

Respondent G1 viser til to eksempler med flere bærekraftstiltak hvor de har forsøkt å få flere etasjer. Et av prosjektene gjaldt etablering av et plusshus. Prosjektet ble stoppet, og de måtte redusere antall etasjer. Om det andre prosjektet sier respondenten at plan- og bygningsetaten ikke anbefaler høyere utnyttelse, og at de ikke kommer noen vei til tross for at prosjektet har «veldig mange gode bærekraftskvaliteter».

Gjennomslag

Noen av respondentene nevner at bærekraftskvaliteter kan ha innvirkning på om en reguleringsplan blir vedtatt eller ikke. To av respondentene (D1 og A1) sier at det er en del av hele innsalget, og at det dermed kan være enklere å få gjennomslag for reguleringsplanen. Begge respondentene spesifiserer at det særlig gjelder på politisk nivå. Respondent A2 forklarer at man potensielt må gå flere omkamper dersom det ikke er flere bærekraftstiltak i prosjektet, og at den totale reguleringsprosessen dermed kan bli kortere. Respondent D1 sier følgende:

«Jeg tenker at det har blitt sånn at dette er en del av det å få igjennom et prosjekt. Ikke minst det som går på den sosiale bærekraften og bygulv, og skape et nytt liv i en bydel. Dette er politikerne veldig opptatt av [...] Det er en del av hele innsalget.»

En annen respondent (C) informerer om at man kan vise til ulike bærekraftskvaliteter når politikerne skal vedta en reguleringsplan, og at dette kan fungere noen ganger.

«Man kan argumentere for at forslaget bør velges på grunn av noen bærekrafts kvaliteter. Det kan gi respons noen ganger, men det er veldig varierende.»

Respondent F forteller at de gjennomgående fokuserer på bærekraftstiltak i prosjektene sine, men at de ikke får noen fordeler i reguleringsprosessen av den grunn. Respondenten tror imidlertid at det vil gi fordeler på sikt, særlig når sakene er under politisk behandling.

«Vi tror at det gjør at dørene åpnes lettere når vi har behov for å snakke med politikere for å komme med våre synspunkter, så vi tror definitivt at det har en positiv effekt.»

Andre forhold blir prioritert

En av respondentene (E) viser til problematikken knyttet til bærekraftsambisjoner i kommuneplanens samfunnsdel, og hvorvidt kommunene etterlever dette. Respondenten påpeker at det til syvende og sist er andre forhold som teller, og at hensyn til bærekraft blir nedprioritert i kommunene.

«Vi hører at de skal legge til rette for bærekraft, men jeg føler ikke at vi får noen insitamenter fra kommunen for å gjøre det noen steder egentlig [...] Så det med bærekraft er ikke noe tema i kommunen rett og slett. Det står selvfølgelig i kommuneplanens samfunnsdel at det er viktig, men når det kommer til stykke og man skal begynne å jobbe med prosjektet, så er det andre forhold som teller.»

For å poengtere sitt syn viser respondenten videre til et prosjekt i en kommune vest for Oslo. Prosjektet ligger i et knutepunkt, og respondenten forklarer at utnyttelse i knutepunktene er sentralt i kommuneplanen. Det ble fremmet et forslag om å bygge leiligheter, og argumentet om flere bærekraftige tiltak ble benyttet. Forslaget ble ikke godtatt, da kommunen ønsket rekkehusbebyggelse. Respondenten opplever at forslaget måtte endres på bakgrunn av politiske hensyn, da de var redde for å miste stemmer.

Intervjuobjekt F opplever at andre hensyn blir prioritert i kommunene. Respondenten viser til et prosjekt i Oslo. En del av boligbebyggelsen skulle være en høyblokk, og utvikleren ønsket å bygge en plussusblokk. Dette krevde noe mer høyde, men forslaget ble ikke godkjent, da andre hensyn ble prioritert.

«En skikkelig gamechanger på bærekraftig energiproduksjon i by. Men det argumentet drukner fullstendig i alle andre hensyn. Det er naboene, høyden, sollys og alt det vanlige. Alt kommer tilbake til de vanlige diskusjonene. Og hvorfor er det sånn? I festsalene er det gjerne politikerne, Oslo kommune spesielt, som har store ambisjoner på klima og miljøsidene. Man skulle tro at det var et godt klima for den type dynamisk samarbeid. At hvis vi strekker oss langt, så strekker de seg langt.»

En annen respondent (C) opplever at det ikke er samsvar mellom hva som står i kommuneplaner om bærekraft, og hva kommunen faktisk vektlegger når planer skal vedtas.

«Selv om det står masse flotte ting om bærekraft i kommuneplanen, så betyr ikke det noen ting når vi til syvende og sist er i diskusjon med kommunen. Det blir i hvertfall ikke noen insentiver på oss. Det er heller slik at man ser risiko i forhold til å løfte problemstillingen, i forhold til at plan og bygningsetaten kan finne på noe selv som man ikke vil.»

6.2 Kommunens velvilje i forbindelse med dispensasjoner

Forskningsspørsmål 2:

Er det enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Intervjuobjekt B opplever ikke at det er enklere å få dispensasjoner dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt. Respondenten tror imidlertid at man møter en enklere prosess, selv om resultatet ikke nødvendigvis blir annerledes.

«Det er klart at hvis man går inn i et prosjekt hvor man viser at man har høye ambisjoner på samfunnets vegne, så kanskje. Kanskje ubevisst, indirekte at det blir en

enklere prosess. Det blir hvertfall et hyggeligere samarbeid, selv om samarbeidet med fordel alltid kan bli mye bedre.»

Intervjuobjekt A1 opplever at det kan være mulig å få dispensasjoner som følge av bærekraftstiltak, men at det kommer an på hva slags dispensasjon man skal ha. Respondenten utdyper videre:

«Reguleringsplaner skal vedtas av de folkevalgte, og da kan det ofte bli en slags forhandling. Man kan kanskje få en sårt trengt dispensasjon hvis man legger inn gode tiltak for miljø og sosiale forhold.»

Respondent A2 legger til at de har opplevd å få dispensasjon i ett tilfelle. I prosjektet fikk de dispensasjon fra volum og regulerte kotehøyder i reguleringsplanen. De bevarte deler av den eksisterende bygningsmassen på tomten, og reduserte fotavtrykket for ny bebyggelse. Dispensasjon ble gitt på bakgrunn av dette grepet, samt andre bærekraftsargumenter. Respondenten informerer om at argumentene dreide seg om blant annet sosial bærekraft, eksempelvis i forbindelse med at et torg skulle etableres.

Intervjuobjekt C opplyser om at de har opplevd å få dispensasjon i tilknytning til fjernvarme enkelte ganger. I disse prosjektene har de fått dispensasjon som følge av at det har blitt erstattet med mer bærekraftige energiforsyningsløsninger. Respondenten påpeker imidlertid at det tidligere har vært enklere, men at det har blitt vanskeligere å få gjennom slike prosesser den siste tiden. Vedkommende omtaler handlingsrommet nå som «så godt som dødt». Dette begrunnes med at kommunene ikke ønsker å behandle slike dispensasjoner før man er i gang med bygging. Respondenten sier at det da vil være for sent å gjøre endringer i prosjektet, ettersom kontrakter allerede er inngått. Da vi stilte spørsmål om respondenten har opplevd å få dispensasjoner for noe annet enn fjernvarme, var svaret nei.

En annen respondent (G2) informerer om at det kan se ut som de får dispensasjon fra reguleringsplan i et prosjekt, men presiserer at det ikke er vedtatt. Respondenten påpeker at dette er i forbindelse med en konkurranse i regi av kommunen, på en kommunal tomt. Utover dette informerer respondenten om at dette er det eneste tilfelle de har opplevd velvilje i forbindelse med dispensasjon, og at de generelt ikke opplever velvilje.

«Vi har fått signaler om at det er mulig i dette prosjektet, hvis ikke er det ikke mulig å realisere. Men da vant vi også en konkurranse, og kommunen ville ha prosjektet. Prosjektet kan ikke bygges uten at det gis dispensasjon, så det er ikke et helt normalt prosjekt.»

De resterende intervjuobjektene er av den oppfatning at det ikke gis dispensasjoner i større grad som følge av bærekraftstiltak. Intervjuobjekt E informerer om at de har forsøkt ved to anledninger. I de to tilfellene var det ønskelig med dispensasjon fra parkeringsnorm i ulike kommuner øst for Oslo, for å redusere antall parkeringsplasser og etablere mobilitetsløsninger som bildeling istedenfor. Prosjektene fikk ikke dispensasjon i noen av tilfellene. Respondenten sier følgende:

«Et av våre hovedargument var knyttet til mengden betong. Vi kunne spart 40 millioner co2 utslipp i det ene prosjektet ved å ikke bygge så mange parkeringsplasser som kommunen krevde, men det fikk vi ikke igjennom. I det andre prosjektet ser vi at naboprojekter brenner inne med 60-70 parkeringsplasser de ikke får solgt. Likevel må vi i [en kommune øst for Oslo] bygge over 480-490 parkeringsplasser over 2 plan, 10 000 kvm. Vi har forsøkt å dokumentere forskjellene i forhold til bærekraft, men det skjer ikke.»

Respondent D1 svarer at bærekraft ikke er noe «trumfkort», og at det ikke er slik det fungerer. Respondenten opplever at det ikke er lettere å få dispensasjon som følge av høye bærekraftambisjoner og bærekraftstiltak utover minimumskravene. Respondent F svarer at de «ikke har opplevd å få noen tradeoff på bærekraft knyttet til dette».

6.3 Kommunens velvilje i forbindelse med utbyggingsavtaler

Forskningsspørsmål 3:

Er kommunen villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig?

Respondent B og D1 svarer at de ikke har erfart at kommunen er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale, dersom prosjektet er bærekraftig. Respondent B la imidlertid til at det sannsynligvis har skjedd, men at respondenten ikke har noe personlig erfaring med dette.

«Når det kommer til konkrete saker i prosjektet og bærekraftige aspekter i byggeriet, så kjenner jeg vel ikke til at det er gitt noen fordeler nei. Sannsynligvis har det skjedd, men jeg kjenner personlig ikke til det.»

Respondent D1 forklarer at de har hatt noe forhandlingsrom i en utbyggingsavtale i forbindelse med dekning av et konkret tiltak, men at dette ikke hadde sammenheng med bærekraft i prosjektet. Selskapet viser videre til et prosjekt sør for Oslo, hvor kommunen påla aktøren å betale for oppgraderinger nær et knutepunkt. Kostnaden, pluss utviklers fortjeneste, ville resultert i at hver leilighet i prosjektet ville blitt kr 300 000 dyrere ut i markedet. Dette syntes aktøren var urimelig, og de fikk mulighet til å diskutere dette i et møte med politikerne. Aktøren brukte argumenter om at prosjektet har flere bærekraftstiltak, spesielt på den sosiale dimensjonen. Rådhuset var enig i at utbyggingsavtalen var urimelig, og det ble sendt et brev til Eiendoms- og byfornyelsesetaten, hvor det ble forespurt om de kan se etter flere bidragsyttere til det konkrete tiltaket. Respondenten presiserer at det i dette tilfelle handlet det om penger, og ikke bærekraft.

«I dette konkrete eksempelet med utbyggingsavtale brukte vi argumenter med bærekraft. Men Oslo kommune er veldig på å dytte på oss kostnader.»

Respondent G2 informerte om at det i en utbyggingsavtale ofte er snakk om en fast kvm-pris, avhengig av hvilket område man er i og hvor modent området er. Respondenten la videre til at det ikke er noe særlig avvik fra dette, uavhengig av hvor bærekraftig prosjektet er.

Respondenten har ikke opplevd å få en gunstigere utbyggingsavtaler som følge av bærekraft i prosjektet.

Respondent E opplever ikke at kommunen er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig. Informanten forklarer at når noen private aktører skal bygge, vil kommunen forvente noe tilbake. Respondenten opplever ikke noe mer velvilje på bakgrunn av at de har bærekraftige tiltak, «jeg tror ikke at de bryr seg».

En annen respondent (F) informerer om at de ikke har fått noe gunstigere utbyggingsavtale. Informanten sier videre at de i noen tilfeller har hatt mulighet til å påvirke hvilke tiltak vederlaget skal brukes på, slik at pengene kommer prosjektet til gode. Da vi stilte spørsmål om hvorvidt dette var på grunn av bærekraftige tiltak i prosjektene, svarte informanten at dette gjelder uavhengig av hvor bærekraftig prosjektet er.

«Det er ikke noe tradeoff på at vi får en mer gunstig utbyggingsavtale fordi vi putter penger inn i noe mer bærekraftig. Den mekanismen har jeg ikke hørt om.»

Respondent A1 har opplevd at kommunen har bidratt til å dekke en kostnad i en utbyggingsavtale, som aktøren i utgangspunktet skulle dekke selv. Dette eksempelet er fra et prosjekt i en kommune øst for Oslo, hvor kommunen og utbygger sammen bekostet et bærekraftig tiltak 50/50. Informanten påpeker at kommunen valgte å bidra på bakgrunn av at tiltaket var knyttet til bærekraft. Utover dette sier respondenten følgende:

«Det kan jo være at kommunen i noen grad er villig til å inngå en mer gunstig utbyggingsavtale, dersom utbygger bistår med å bidra til at kommunen når sine bærekraftsmål. Men jeg tror dog ikke at det vil bli mer økonomisk gunstig for oss totalt.»

Respondent C har ikke plukket opp noe som skulle tilsi at de har fått noen gunstigere behandling i forbindelse med utbyggingsavtaler, som følge av bærekraft i prosjektet.

6.4 Kommunens velvilje i forbindelse med ekspropriasjon

Forskningsspørsmål 4:

Viser kommunen mer velvilje til å ekspropriere dersom prosjektet er bærekraftig?

Fire av respondentene svarer at de ikke har noe erfaring med ekspropriasjon. Respondent C forklarer at de aldri har ekspropriert i forbindelse med et boligprosjekt, og legger til at ekspropriasjon er et virkemiddel som kommunen svært sjeldent bruker.

«Vi har ikke vært borti ekspropriasjon. Det er et virkemiddel som kommunen bruker veldig sjeldent. Det er veldig inngripende.»

En annen respondent (D1) svarer at de ikke driver med ekspropriasjon, og at de ikke har noen slike saker. Videre svarer respondent G1 og F kort at de ikke har noen erfaring med ekspropriasjon.

Respondent B opplyser om at deres erfaring med ekspropriasjon generelt, er at det er vanskelig. Videre forteller respondenten at selskapet benytter seg av ekspropriasjon ved små grep, som hekker, sykkelvei og lignende. Respondenten påpeker imidlertid at ekspropriasjonsvedtakene ikke har noen sammenheng med bærekraft i prosjektet. Respondenten forklarer at ekspropriasjon er et verktøy som kommunen veldig sjeldent bruker, og at kommunen er veldig restriktive med å bruke det. Avslutningsvis påpeker respondenten at de sjeldent har kommet over tilfeller hvor ekspropriasjon har vært aktuelt, og forklarer dette med at de anser mulighetsrommet for å ekspropriere som veldig usannsynlig.

Respondent A1 forteller at de ikke har noen erfaring med at kommunen viser mer velvilje til å ekspropriere dersom prosjektet er bærekraftig. Dette blir forklart med at deres erfaring med ekspropriasjon generelt er at kommunen stiller seg negative til det, og at kommunen i utgangspunktet ønsker at utbygger og grunneier skal finne en løsning seg imellom.

«De fleste kommuner ønsker nok ikke å gå inn i en ekspropriasjonsprosess. Jeg har aldri opplevd at de har vurdert eller tenkt at det er en god ide for å komme i mål i et utbyggingsprosjekt. Det har nok noe med at det er veldig følsomt og vanskelig.»

Respondent E informerer om at deres eneste erfaring med ekspropriasjon er i forbindelse med gang- og sykkelvei. Respondenten presiserer imidlertid at dette ikke hadde noe med bærekraft å gjøre, og heller ikke at bærekraft har vært et tema i forbindelse med en ekspropriasjonssak. Respondent G2 svarer at kommunen går inn for å ekspropriere i enkelte tilfeller. Det blir videre utdypet at ekspropriasjon kun blir benyttet dersom kommunen mener saken er viktig nok, men at det ikke er på bærekraftspremisser eller i sammenheng med bærekraft. Avslutningsvis legger respondenten til at de ikke tror kommunen ville brukt ekspropriasjon for å gjøre noe mer bærekraftig.

6.5 Kommunens velvilje i forbindelse med å gi bidrag

Forskningsspørsmål 5:

Er kommunen villig til å gi bidrag til prosjektet dersom det er bærekraftig?

Et av intervjuobjektene (A1) har i ett tilfelle opplevd at kommunen har gitt bidrag til et prosjekt, som følge av mange bærekraftstiltak. I dette tilfelle betalte utbygger og kommunen 50% hver av tiltaket.

«Vi har et prosjekt i Oslo, hvor vi har et godt samarbeid med bydelen. Bydelens bidrag til dette prosjektet er utover det som er vanlig fra det offentlige. Grunnen til at de gjør det er fordi det er et positivt bidrag til innbyggerne, og dersom vi ikke hadde fått til et samarbeid er det ikke sikkert det hadde blitt noe av.»

Respondenten opplyser om at kommunen har gjort tilsvarende tiltak i samarbeid med to andre aktører i Oslo. Intervjuobjekt C svarer «nei, i veldig liten grad» på spørsmålet om de opplever at kommunen gir bidrag som følge av at prosjektet er bærekraftig. Respondenten viser imidlertid til et tilfelle hvor kommunen ga bidrag i form av å gi tilgang til offentlig

infrastruktur. I dette tilfellet bistod kommunen prosjektet i forbindelse med en energiforsyningsløsning, hvor aktøren foreslo å hente ut overskuddsvarme fra en kloakkledning.

«Utgangspunktet var at de ikke var villige fordi det trolig medførte ekstraarbeid, men etter en prosess og mye argumentasjon viste det seg at de var villige til å åpne for en løsning vi foreslo, men de var ikke villige til å bære noen kostnader.»

Respondenten påpeker at kommunen i dette tilfelle var villig til å bidra som følge av prosjektets bærekraftsambisjoner. Utover dette har ikke respondenter noen spesifikke eksempler å vise til. Respondenten legger til at kommunen ikke er villig til å gi bidrag i form av å investere i prosjektet, og at det heller er tvert om.

De resterende intervjuobjektene har ikke opplevd at kommunen gir bidrag som følge av bærekraftstiltak i prosjektet. Ett av intervjuobjektene (B) svarer likevel at de er av den oppfatning at de tror det finnes velvilje i denne sammenheng. Respondenten tror at man «er på plussiden», men har ikke noen konkrete eksempler. Respondent D2 svarer at de generelt ikke opplever at kommunen er villig til å gi bidrag for bærekraftige prosjekter, men legger til følgende:

«Kanskje hvis du har prosjekter på et veldig mye mindre sted, så kan du kanskje få til noe som «dugnadsånd» for fellesskapet, men i Oslo skjer det ikke.»

To av intervjuobjektene (G2 og F) påpeker at de opplever at kommunen kan gi bidrag i prosjekter, særlig i form av infrastruktur, men at dette ikke har noen sammenheng med hvor bærekraftig et prosjekt er. Da vi spurte de to respondentene om dette hadde noen sammenheng med bærekraftige tiltak, fikk vi følgende svar:

«Det er ikke noe sammenheng med det. Kommunen kan bidra, men helt uavhengig av hvor bærekraftig det er.»

«Nei, nok en gang. Vi har ikke vært i en situasjon med tradeoff med bærekraft mot kommunal involvering. Her er det hele prosessen som legges til grunn, og det er ikke uvanlig at kommunen også har en jobb å gjøre med sine investeringer knyttet til infrastruktur og sånne ting. Men det har ikke vært noe sånn teknisk tradeoff mot bærekraft.»

Respondent G1 svarer kort med «nei» på spørsmålet om de opplever at kommunen kan gi bidrag i bærekraftige boligprosjekter. Respondenten legger til at h*n aldri har hørt om at kommunen gir bidrag som følge av at prosjektet er bærekraftig, men at det kan være unntak.

En annen respondent (E) opplever at det heller er motsatt, og at det er utviklerne som må bidra for å hjelpe kommunen. Respondenten viser til følgende eksempel:

«Vi fikk henvendelse fra [en kommune øst for Oslo] om vi kunne få en konsulent til å regne ut hvilken blågrønn faktor prosjektet vårt ville ha hatt, slik at de kunne få det inn til seg for å sette krav. Kommunen ser på Oslo kommune for å lære om blågrønn faktor, med overvannshåndtering osv, men de har ikke noe penger. Så vi må bidra og betale, uten å få noe tilbake. Vi har ingenting å tjene på det annet enn å være kule. Så i forhold til spørsmålet er det ikke slik at de bidrar med noe til oss, det er heller omvendt. Det er ildsjeler i de fleste kommuner, men når saker skal opp i bygningsrådet og politiske beslutning, så får du lite igjen.»

6.6 Ulikheter saksbehandlingsnivå og politisk nivå

Forskningsspørsmål 6:

Er det ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Respondent A1 er av den oppfatning at politikerne er mer opptatte av bærekraft, og viser mer velvilje enn på saksbehandlingsnivå. Dette begrunnes med at man på saksbehandlingsnivå forholder seg til lovverket i større grad.

«Vår erfaring er at det er lettere for politikerne å vise velvilje for nye ideer og bærekraftstiltak, mens saksbehandlerne forholder seg mer til det regulative i forhold til hva som er føringer i lovverket og forskriftene. På politisk nivå er det mer politiske forhandlinger.»

Respondent A2 legger til følgende:

«De ulike partiene har så klart ulike agendaer, og noen ganger kan jo et prosjekt bidra til å nå de ulike politiske målene, som igjen kan bidra til at du får støtte- slik er jo politikken»

Respondent A2 presiserer videre at de opplever det som viktig å svare på noe av det som står i partiprogrammene, og at dette er noe de bruker mye tid på når de skal presentere forslag innledningsvis. De opplever særlig at man får politisk medvind i prosjekter som fokuserer på den sosiale bærekraften, fordi det tilfører noe til området, og ikke bare prosjektet. Intervjuobjekt F påpeker også at det er lettere å få velvilje på politisk nivå, fordi den formelle saksbehandlingen er veldig opptatt av objektivitet.

«Det er klart at politikerne er lettere når det kommer til politisk behandling. Det er derfor vi er opptatt av å ha tett kontakt med politikerne, fordi de kan være mer dynamiske. De kan øke antall etasjer og redusere antall etasjer, for at de bestemmer seg for at det er det riktige uten at de kan skylde på saksbehandling. Politikerne er mer dynamiske i forhold til å se det helhetlige bildet.»

Respondenten opplever at det er lettere å snakke med politikerne og «få en type byttehandel». Respondenten påpeker imidlertid at det forutsetter at man har mulighet til å snakke med et flertall, eller at det skapes en felles forståelse for at man gjør det på den ene eller andre måten. Det påpekes videre at en slik forutsigbarhet ikke alltid er lett å etablere.

Et annet intervjuobjekt (D2) svarer at det er lite fokus på bærekraft på saksbehandlingsnivå, men at politikerne er mye mer opptatte av bærekraft. Respondenten viser til et prosjekt i en bydel i Oslo, hvor politikerne ønsket at utbygger skulle inkludere et bofellesskap for utviklingshemmede i prosjektet. Utbygger stilte seg bak dette, og presiserer følgende:

«Det var det som vippet den saken i retning til å bli vedtatt. Men det var politikerne som ønsket det, så da er det på politisk behandling og ikke på plan og bygg.»

Respondenten legger til at plan- og bygningsetaten er mer opptatt av at reglene skal følges. Videre har respondenten inntrykk av at det gjerne er politikerne som kan bli overtalt ved bruk av argumenter om bærekraft, men har ikke noen konkrete eksempler å vise til. Respondenten sier videre at politikerne kan være positive til et prosjekt, men at det stopper opp på saksbehandlingsnivå. Respondent D1 viser til et annet prosjekt i en bydel i Oslo, som har gode intensjoner og målsetninger når det kommer til bærekraft:

«Et kjempeprosjekt for nærområde. Politikerne er ivrig og lurer på når prosjektet kommer, men vi ba om oppstartsmøte i september 21 og har enda ikke fått møte. Selv om politikerne ønsker det frem, så skjer det ikke noe.»

Intervjuobjekt C opplever at det er veldig lite å hente på saksbehandlingsnivå når det er snakk om bærekraft, men at det på politisk nivå kan være lettere å få velvilje. Respondenten sier følgende:

«Vi opplever ikke noe velvilje i den byråkratiske delen av prosessen. Når du snakker med plan- og bygningsetaten i den enkelte kommunen, så snakker vi stort sett med døve ører. Men, noen ganger kan man gå til politikerne når planer skal vedtas. Da kan man si at man har disse og disse bærekraftskvalitetene dersom vil vi at vårt forslag skal bli prioritert, og det kan fungere noen ganger. Dette kan for eksempel fungere hvis det er to forslag som skal til politisk behandling. Det kan gi respons, men det er veldig varierende»

Respondenten sier videre at det *noe* forskjell på politisk nivå og saksbehandlingsnivå, men at forskjellene ikke er store. Respondenten påpeker at politikerne er litt mer interessert, men at det ikke nødvendigvis betyr at de er så interesserte at forslaget går gjennom. Videre legger respondenten til følgende:

«Det jeg syntes er veldig problematisk er at politikerne vedtar kommuneplaner som har høye ambisjoner om bærekraft, men hvis du i realiteten søker å oppfylle noen av disse tingene og bruker det som argumenter i reguleringsplanen så er det liksom aldri viktig nok. Det blir litt sånn «det var søtt gutter», men her snakker vi om at dere har 15 meter gesims og her det lov med 12 meter. Så vi er fremdeles der, det har ikke kommet ned i systemet [...] Det er et problem med hvordan politikerne formulerer seg. De følger ikke alltid opp, og den som er dårligst til å følge opp er saksbehandlerne.»

Respondent G2 opplever at slike problemstillinger ikke kommer opp til politikerne, fordi man ikke kommer noen vei lenger ned i systemet. Respondenten påpeker at det er en tendens til at politikerne har støttet plan- og bygningsetaten i mange saker, uavhengig av hvor bærekraftig prosjektet er.

«Jeg tror nok ofte at de problemstillingene ikke kommer opp til politikerne engang, fordi du kommer ikke noe vei lenger ned i systemet. Sakene stopper opp hos plan- og bygningsetaten lenge før politikerne.»

Respondent G1 varer kort på spørsmålet med følgende kommentar: «jeg syntes egentlig ikke at det er noe forskjell». Respondenten la imidlertid til at h*n ikke har nok kunnskap om dette temaet.

Respondent E opplever at det ofte er slik at politikerne er mer visjonære, og i større grad har bærekraft på agendaen enn administrasjonen. Respondenten påpeker imidlertid at de ikke har noen konkrete eksempler på ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå, og at det følgelig er vanskelig å si noe om konkrete ulikheter. Respondent B opplever at det er noe ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå. Respondenten forklarer dette med at politikerne har oppdatert kunnskap om bærekraft, og at dette kan påvirke deres beslutninger. Respondenten tror at de får *noe* mer velvilje for bærekraftige prosjekter av politikerne på bakgrunn av dette.

6.7 Ulikheter på tvers av kommuner

Forskningsspørsmål 7:

Er det ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Respondent A1 påpeker at det er lettere å nå frem i de mindre kommunene, fordi det er kortere vei til administrasjonen og politikerne. Det legges til at det er vanskeligere å komme frem i de større kommunene, da prosessene og saksbehandlingstiden er lenger. Ifølge respondenten resulterer dette i at det er mer effektivt i de mindre kommunene, og at det dermed er lettere å få en dialog om bærekraft. Vi stilte oppfølgingsspørsmål om de mindre kommunene er mer villige til å gi fordeler for bærekraftige prosjekter. Til dette svarte respondenten følgende:

«Det er i hvertfall lettere å nå frem, både politisk og i administrasjonen.»

Respondent B forteller at de oppfatter forhandlingsrommet som mye mer fruktbart og oppe som et virkemiddel i mindre kommuner.

«I mindre kommuner og byer så har man mye mer rom for å diskutere direkte, både med politikere og saksbehandlere.»

Respondenten viser til flere tilfeller der mindre kommuner i distriktene har tatt direkte kontakt med aktøren, med et ønske om å finne felles interesser i kommunen og inngå et samarbeid. Videre viser respondenten til et spesifikt tilfelle der en mindre kommune tok kontakt, og ønsket at kommunen og aktøren skulle sette seg ned med kommunekartet og tenke høyt sammen. Respondenten legger til at det slik det foregår i de mindre kommunene, og at det aldri ville fungert slik i Oslo. Avslutningsvis sier respondenten at det er interessant hvordan kommunene griper samfunnsutviklerrollen på ulike måter. Respondenten har likevel ikke opplevd å få spesifikke insentiver i de mindre kommunene.

Respondent E forteller at det er store ulikheter i Oslo kommune sammenlignet med omkringliggende kommuner. Videre legger respondenten til at den største ulikheten er at man kan snakke med eksempelvis ordføreren i en mindre kommune, mens man i Oslo kommune *kanskje* får snakket med byrådssekretæren i 10 minutter. Respondenten tilføyer imidlertid at

mindre kommuner ikke viser mer velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter, enn store kommuner.

En annen respondent (F) har ikke opplevd stor ulikhet på tvers av kommunen når det gjelder bærekraft, men opplever at de mindre kommunene er mye mer fleksible, fordi de er opptatt av vekst. Respondenten påpeker at dette ikke nødvendigvis er knyttet opp mot bærekraft, men at den generelle holdningen i mindre kommuner er at de har et ønske og vilje om vekst og utvikling.

Respondent C svarer at noen kommuner er lettere å samarbeide med enn andre, men tilføyer at de ikke har opplevd noen stor forskjell på bærekraftstematikken. Respondenten opplever at når alt kommer til alt, er det andre forhold enn bærekraft som er viktigere. Videre forteller respondenten følgende:

«Det er mange kommuner som stikker seg frem, og som uttaler veldig høye ambisjoner. Noen av de som har stukket seg lengst frem og uttalt seg om høye ambisjoner, der har vi ikke fått noe respons.»

Respondent G1 tror at det er ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder deres velvilje til å gi insentiver for bærekraftige boligprosjekter. Respondenten antar at det er ulikt i ulike kommuner, men har ikke en formening om hvem som har gjort hva. Videre forklarer respondenten at de imidlertid opplever utfordringer i alle kommuner, og at ulikheten ikke nødvendigvis dreier seg om at de får mer velvilje i noen kommuner enn andre.

Respondent G2 har ikke erfaring med ulikheter på tvers av kommunen i forbindelse med bærekraft. Respondenten opplever at bærekraft er noe kommunene vil ha i tillegg, men at de ikke gir noen insentiver for det. Videre sier respondenten at de ikke opplever at bærekraft trumfer noe annet, og at kommunen er mer opptatt av andre momenter som høyde, og at prosjektet skal passe inn med eksisterende bebyggelse.

Respondent D1 opplever at de i noen grad kan diskutere og forhandle mer med mindre kommuner, men at de ikke har opplevd store ulikheter med kommunens velvilje totalt sett.

6.8 Betydningen av velvilje fra kommunen

Forskningsspørsmål 8:

Ville økt grad av velvilje fra kommunen ført til at eiendomsutviklere i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter?

Respondent D2 mener at en mer bærekraftig verden er alles ansvar, og viser til treenigheten med kommunen, utbygger og kjøper. Ifølge respondenten er ikke kjøper opptatt av bærekraft, og dermed må kommunen og utbygger sammen dra den bærekraftige omstillingen videre. Det blir videre påpekt at dersom utbygger drar den bærekraftige utviklingen alene, så «drar det ikke så langt som det potensielt kunne vært». Samme respondent tror det ville fungert godt dersom det var en «elbil-fil» og en «bensin-fil» ved utvikling av boligprosjekter, og at dette ville ført til at utviklere i større grad utviklet bærekraftige prosjekter. Respondenten utdyper videre:

«Hvis man ikke får igjen for den investeringen i bærekraft man gjør på bolig, så må det være noe gevinst utover å redde verden. Det må være en økonomisk side ved det også.»

Da vi spurte respondenten om hvilke insentiver som ville fungert godt, svarte respondenten at raskere saksbehandlingstid og gunstigere utbyggingsavtaler ville hatt størst effekt for å påvirke de til å bygge mer bærekraftig.

Respondent C er sikker på at de, og bransjen generelt, ville bygget mer bærekraftig dersom man fikk velvilje fra kommunen ved å gjøre det. Dette utdypes med at kommunen sitter på et kraftig virkemiddel for å dreie investeringer og løsninger inn på en mer bærekraftig retning. Respondenten forklarer at det ikke koster kommunen noe å gi en ekstra etasje, eller tillate et formål, dersom et bærekraftshensyn tilsier at det må være slik. Respondenten legger imidlertid til følgende:

«Jeg tror at plan- og bygningskontoret ser på det her som en kjempefarlig retning å gå, også tror jeg at politikerne til en viss grad er bevisste på at de har den muligheten og det verktøyet til sin disposisjon, men at det er varierende bruk av det og viljen til å faktisk få brukt det når problemstillingen dukker opp.»

Da vi stilte spørsmål om de ville bygget mer bærekraftig dersom de fikk insentiver fra kommunen ved å gjøre det, fikk vi følgende svar:

«Selvsagt. Det ville hatt en stor påvirkning. Hvis man så at kommunen begynte å virkelig ta dette på alvor så ville aktørene endret holdninger, og de ville innrettet prosjektene sine annerledes. Vi er helt totalt avhengig av kommunen. Det er kommunen som legger premissene for veldig mye av det vi gjør. Så det er kjempeviktig for oss selvfølgelig.»

Respondent G1 tror at det er veldig positivt med insentiver, og mener at det alltid er bedre med «gulrot enn pisk». Respondenten gir imidlertid uttrykk for at det må være velvilje i form av insentiver som faktisk fungerer, og bruker som eksempel at insentiver fra finansnæringen med gunstigere finansiering for bærekraftige bygg har gjort noe med utbyggerne.

«Jeg tror det er veldig positivt med noen insentiver. Men da må de insentivene faktisk virke. Slik som dette med raskere behandlingsskø som de hadde i Oslo kommune som ikke virket, da tror ikke folk på det. Men det er klart at hvis man har gode insentiver som virker så har jeg troen på det. Vi ser jo det når finansnæringen kommer på banen og gir insentiver. Selv om det kanskje ikke nødvendigvis er veldig mye bedre akkurat nå, så gjør det noe med utbyggerne.»

Respondent E er overbevist om at velvilje fra kommunen ville påvirket de til å bygge mer bærekraftig. Respondenten viser til et konkret eksempel i en bydel øst i Oslo. I dette prosjektet ønsket de å bygge over ti etasjer for å bygge tettere, og for å møte den økende bolig mangelen i Oslo. Kommunen tillot maksimalt fire etasjer i prosjektet. Dersom kommunen hadde vist noe velvilje ved å tillate flere etasjer, hevder informanten at de ville bygget mer miljøriktig, mer konsentrert og utnyttet mindre land, som til sammen ville bidratt til at prosjektet ville blitt mer bærekraftig.

Respondent B svarer at man bygger bærekraftig uavhengig av kommunen, og at dette har blitt en «licence to operate». Respondenten sier videre at h*n ikke er opptatt av insentiver, men heller at man legger til rette for at boligutvikling skal gjøres riktig.

«Jeg tror at man bygger miljøvennlig uansett. Miljøvennlig byggeri har blitt en license to operate nå, og du er et guff fra fortiden hvis du ikke gjør det [...] Så insentiver er jeg egentlig ikke så opptatt av. Jeg er mer opptatt av at man legger til rette for at det kan gjøres riktig. Sånn som det er nå er det både dyrt og vanskelig å utvikle bærekraftig. Spesielt dette med sirkulært bryggeri og ombruk av materialer. Det finnes ingen statlige eller kommunale systemer for å gjøre det enkelt. Utvikler påtar seg merarbeid og merkostnader for å gjøre det. Insentiver blir litt for uforutsigbart. Jeg vil heller ha solide systemer for å ivareta det.»

Respondent G2 forklarer at de forplikter seg til å bygge bærekraftig, uavhengig av kommunen. De er blant annet med i Grønn Byggallianse og andre lignende samarbeid, hvor byggenæringen samarbeider for å bli mer bærekraftige. Informanten mener at de som utviklere er en stor del av problemet, og at de derfor må være løsningen. Respondenten tror imidlertid at velvilje fra kommunen ville hatt en effekt dersom det var en struktur på det, men trekker frem at hovedproblemet, slik de ser det, er at kjøperne ikke er interessert i bærekraft.

En annen respondent (F) uttrykker at tiden kan ha løpt fra holdningen om at utviklere skal få velvilje fra kommunen for å bygge bærekraftig. Respondenten forklarer at når EU taksonomien kommer, ny BREEAM-standard, og flere bærekraftsforhold blir løftet inn i lovverket, så er «gulvet i ferd med å heve seg ganske mye». Respondenten gir uttrykk for at velvilje fra kommunen ikke ville ført til at de i større grad ville bygget mer bærekraftig. Dette forklares med at de allerede har store bærekraftsambisjoner i prosjektene, og at de uavhengig av velvilje fra kommunen ville fortsatt i det samme sporet som i dag. Respondenten legger imidlertid til at velvilje fra kommunen kan ha en effekt på bransjen generelt.

6.9 Oppsummering av funn

Tabell 3: Oppsummering av funn. Egen fremstilling.

| Forskningsspørsmål Eiendomsutviklernes oppfatning av: | Eiendomsutviklere | | | | | | | |
|--|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A | B | C | D | E | F | G1 | G2 |
| F1 - Regulering | Ikke grunnlag | Ingen grad | I noen grad | I noen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad |
| F2 - Dispensjoner | I noen grad | I noen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad |
| F3 - Utbyggingsavtale | I noen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad |
| F4 - Ekspropriasjon | Ikke grunnlag | Ikke grunnlag | Ikke grunnlag | Ikke grunnlag | Ikke grunnlag | Ikke grunnlag | Ikke grunnlag | Ikke grunnlag |
| F5 - Bidrag fra kommunen | I noen grad | I noen grad | I noen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad |
| F6 - Ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå | I stor grad | I noen grad | I noen grad | I noen grad | I noen grad | I stor grad | Ingen grad | Ingen grad |
| F7 - Ulikheter på tvers av kommuner | I noen grad | I noen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad | Ingen grad |
| F8 - Betydningen av velvilje fra kommunen | I stor grad | Ingen grad | I stor grad | I stor grad | I stor grad | I noen grad | I stor grad | I noen grad |



I stor grad



I noen grad



Ingen grad



Ikke grunnlag

7.0 Diskusjon

I dette kapitlet diskuteres funnene som ble presentert i kapittel 6.0 *Empiri*, med utgangspunkt i de foregående kapitlene om teori og kunnskapsstatus, samt egne refleksjoner. Teorien er imidlertid i stor grad knyttet opp til hvorfor en slik undersøkelse er relevant, og er ikke egnet for direkte diskusjon av funnene. Videre er temaet forsket lite på, og det er sparsomt med relevant litteratur. Dette resulterer i at diskusjonene i all hovedsak blir knyttet til diskusjon av funnene i seg selv, og egne refleksjoner av funnene.

Oppgavens overordnede problemstilling er:

Hvordan oppfatter store eiendomsutviklere i Osloregionen kommunens velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger i forhold til boliger som bare følger minimumskravene?

Det er utarbeidet åtte forskningsspørsmål som skal tydeliggjøre ulike aspekter ved problemstillingen. Funnene vil bli diskutert opp mot hvert av de åtte forskningsspørsmålene hver for seg, og ut ifra dette besvares den overordnede problemstillingen i konklusjonskapitlet.

Som nevnt i kapittel 1.3 *Avgrensning og presisering*, har vi lagt til grunn respondentenes umiddelbare oppfatning av «bærekraft». Etter intervjuene satt vi igjen med et inntrykk av at respondentene hadde noenlunde samsvarende oppfatning av begrepet. Samtlige respondenter inkluderte både det sosiale-, miljømessige- og økonomiske aspektet i sine resonneringer. Det anses derfor som at respondentene har relativt lik oppfatning av begrepet, slik det ble introdusert i kapittel 2.1 *Hva er bærekraftig utvikling*.

7.1 Kommunens velvilje i forbindelse med reguleringsplan

Gir det noen fordeler i reguleringsprosessen dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Formålet med forskningsspørsmålet er å undersøke hvorvidt eiendomsutviklere opplever at de har fått fordeler ved å legge frem forslag om bærekraftig boligprosjekter i forbindelse med reguleringsplan. Det innebærer forslag som innehar bærekraftstiltak utover minimumskravene i byggt teknisk forskrift. Spørsmålet omhandler alle sidene av reguleringsprosessen, fra oppstartsmøte til reguleringsplan blir vedtatt. Ut ifra funnene som er presentert i kapittel 6.0, vil følgende temaer fremstilles som egne delkapitler: generelt om fordeler i reguleringsprosessen, saksbehandlingstid, utnyttelse, gjennomslag av reguleringsplan og prioritering av andre forhold enn bærekraft.

Generelt om fordeler i reguleringsprosessen

Funnene indikerer bred enighet om at det samlet sett er lite fordeler i forbindelse med reguleringsplan, dersom man hever bærekraftsambisjonene utover minimumskravene. En hovedvekt av respondentene er av den oppfatning at de verken får raskere saksbehandlingstid, høyere utnyttelse eller andre fordeler. To av respondentene trekker frem at det er bankene som pusher utviklerne i retning av en mer bærekraftig boligbygging, ikke kommunene.

Saksbehandlingstid

Redusert saksbehandlingstid, er trukket frem av Bygg21 (2018), Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2016) som et anbefalt insentiv for utviklere som velger å gå lenger enn minimumskravene. Funnene peker mot at en klar hovedvekt av respondentene i svært liten grad opplever at de får raskere saksbehandlingstid. Av de totalt ti intervjuobjektene, er det kun ett intervjuobjekt som viser til et konkret tilfelle hvor de har opplevd å få raskere oppstartsmøte. Dette var i forbindelse med en konkurranse kommunen avholdt, hvilket kan tyde på at kommunen ønsket prosjektet og dermed prioriterte saken. Til tross for at respondenten har fått raskere oppstartsmøte i ett tilfelle, opplyser samme intervjuobjekt om at de overordnet ikke opplever å få raskere saksbehandlingstid eller andre fordeler. Respondenten påpeker videre at de ikke har gode erfaringer med bærekraftsprosjekter.

Én respondent er av den oppfatningen at de tror det går fortere, men at de ikke vet. De tror at boligprosjekter som innehar bærekraftskvaliteter utover minimumskravene blir prioritert. Resterende intervjuobjekter har en oppfatning om at bærekraftskvaliteter i prosjektet ikke har noen innvirkning på saksbehandlingstid. Det er verdt å nevne at det kan være utfordringer knyttet til å prioritere bærekraftige prosjekter i saksbehandlingen. For det første er bærekraft vanskelig å måle, særlig sosial bærekraft. Videre skal saksbehandlingen være transparent og etterprøvable, noe som kan være utfordrende dersom forslagene blir vurdert på subjektive kriterier om bærekraft. Hvorvidt saksbehandlerne innehar tilstrekkelig kunnskap om bærekraft, vil også være av betydning for vurderingene. Dette blir nærmere problematisert i kapittel 7.6 *Ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå*.

Utnyttelse

Bygg21 (2018), Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse (2016) anbefaler handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplan for å motivere utviklere som velger å gå lenger enn minimumskravene. Respondenter fra to aktører har ved én anledning opplevd å få økt antall etasjer som følge av bærekraftstiltak i prosjektet. Resterende intervjuobjekter har aldri opplevd å få fordeler knyttet til utnyttelse. I det ene tilfellet fikk aktøren lov til å bygge noen etasjer mer enn det som var utgangspunktet i sentrumsplanen. Det ble påpekt at de fikk lov til å bygge høyere som følge av opparbeidelse av et torg i prosjektet, men også fordi de valgte å bevare noe av den eksisterende bebyggelsen. Det kan derfor argumenteres for at det både var snakk om sosial bærekraft og miljømessig bærekraft i det spesifikke prosjektet. Respondenten påpeker også at disse tiltakene i utgangspunktet hadde innvirkning på *om* reguleringsplanen i det hele tatt skulle bli vedtatt. Den andre respondenten som viser til at de i ett tilfelle har fått bygge høyere, opplever likevel at det på generelt grunnlag ikke blir gitt insentiver knyttet til reguleringsprosessen. Til tross for at respondenten fikk høyere volum i et prosjekt, er det tydelig at respondenten ikke opplever dette som vanlig praksis hos kommunene.

Flere av respondentene viste til prosjekter med bærekraftstiltak som plusshus, BREEAM-sertifisering og en tredje boligsektor, men at dette ikke gir noe utslag på økt utnyttelse. Flere påpeker at de har prøvd å få det til, men at det ikke lar seg gjøre. De opplever at bærekraftskvaliteter i prosjektet ikke gir noen fordel i forbindelse med utnyttelse. Det kan argumenteres for at insentiver knyttet til høyder ville støttet oppunder bærekraft. Høyhus har en bærekraftig effekt, da man kan sentralisere både flere personer, flere funksjoner, og utnytte knutepunktene bedre.

Av de totalt ti respondentene, vises det til to tilfeller hvor de har opplevd velvilje fra kommunen i forbindelse med økt utnyttelse i reguleringsplan. Dersom de to tilfellene sees i sammenheng med antall prosjekter de ulike aktørene har, utgjør dette en svært liten andel. Samlet sett gir funnene uttrykk for at intervjuobjektene i liten grad opplever at kommunene gir fordeler knyttet til utnyttelse. Det kan tenkes at flere aktører ville valgt å investere i flere bærekraftskvaliteter i prosjektene, dersom de hadde opplevd at det ville hatt en innvirkning på saksbehandlingstiden eller utnyttelse.

Gjennomslag av reguleringsplan

Flere av respondentene påpeker at bærekraftskvaliteter i prosjektene er en del av innsalget, og at det dermed kan være fordelaktig når forslaget skal vedtas. Det trekkes frem at dette hovedsakelig er av betydning når sakene er oppe til politisk behandling, og at man potensielt må gå flere omkamper dersom man ikke fokuserer på bærekraft i prosjektene. Dette peker mot at respondentene opplever at bærekraft er av betydning for den endelige avgjørelsen, uten at det gir noen spesifikke fordeler knyttet til saksbehandlingstid og utnyttelse. Totalt seks respondenter tar uoppfordret opp denne tematikken, noe som indikerer at dette ligger nærmere respondentenes egentlige oppfatning. Svarene tillegges dermed stor gyldighet, og det kan derfor tenkes at det vil være vanskeligere for prosjekter som ikke fokuserer på bærekraft å få gjennomslag.

Prioritering av andre forhold enn bærekraft

Tre av respondentene sier uoppfordret at de opplever at andre forhold enn bærekraft blir prioritert i avgjørelser knyttet til reguleringsplan. Flere respondenter påpeker skillet mellom de kommunale planene, og hvordan de opplever at bærekraftstiltak faktisk er av betydning i beslutninger knyttet til reguleringsplaner. Det ble videre påpekt at det står i samfunnsdelen til alle kommuneplaner at bærekraft er viktig, men at det i praksis er andre forhold som blir vektlagt i vurderingene. Flere av respondentene påpekte at de sitter igjen med inntrykk av at kommunen ikke følger opp, og ikke bruker samfunnsdelen aktivt i den praktiske samfunnsplanleggingen.

En gjennomgang av samtlige samfunnsplaner for Oslo, Asker, Bærum, Nordre Follo, Lørenskog og Lillestrøm, avdekker at bærekraft er et viktig satsningsområde. Slik det blir påpekt av respondentene, utgjør bærekraft et stort fokusområde i samtlige planer. Det er imidlertid ulikheter knyttet til hvilke konkrete tiltak og områder innenfor bærekraft som skal

bli vektlagt. Felles for alle samfunnsdelene er likevel at bærekraftig utvikling gjennomgående er et satsingsområde, og at det skal legges til grunn i avgjørelser for hvordan kommunen skal utvikles fremover. Intervjuobjektene oppfatter imidlertid at kommunen ikke etterlever dette.

Delkonklusjon

Funnene viser at kommunen har vist velvilje i noen tilfeller knyttet til reguleringstid og utnyttelse, men at dette skjer i liten grad sammenlignet med aktørenes store antall prosjekter. Eiendomsutviklerne opplever totalt sett at det blir gitt få fordeler knyttet til regulering, når det legges frem et bærekraftig boligprosjekt utover minimumskravene. Funnene peker mot at bærekraft i liten grad gir fordeler knyttet til saksbehandlingstid og økt utnyttelse. Det påpekes at kommunene har store ambisjoner på bærekraft, men at hensynet til bærekraft til syvende og sist drukner i andre hensyn. Det kan imidlertid være fordelaktig å ha et bærekraftig boligprosjekt når planer skal vedtas. Videre kan reguleringsprosessen være vanskeligere for prosjekter med lave bærekraftsambisjoner.

7.2 Kommunens velvilje i forbindelse med dispensasjoner

Er det enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Formålet med forskningsspørsmålet er å undersøke om eiendomsutviklerne oppfatter at det er enklere å få dispensasjoner, dersom prosjektet som legges frem er mer bærekraftig enn minimumskravene. Forskningsspørsmålet omhandler situasjoner hvor eiendomsutvikleren ønsker å dispensere fra en vedtatt reguleringsplan.

Seks av ti respondenter har aldri opplevd at det er enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplanen på bakgrunn av at prosjektet er bærekraftig. Felles for disse respondentene er at de ikke har opplevd at bærekraft har noen innvirkning på hvorvidt dispensasjoner gis. En respondent påpeker likevel at det ubevisst og indirekte kanskje blir en enklere prosess. En annen respondent viser til to tilfeller hvor de har forsøkt å dispensere fra parkeringsnorm, men fikk avslag. I de to prosjektene ble det dokumentert mengde utslipp som potensielt kunne vært spart ved å få en dispensasjon. I det konkrete tilfellet nevnte respondenten at kan det virke som

at parkeringsdekning ble prioritert til fordel for miljø og utslipp. Dette funnet støtter opp under funn i delkapittel 7.1, hvor flere av intervjuobjektene opplever at bærekraft blir nedprioritert i avgjørelser.

To av respondentene fra samme aktør, viser til et tilfelle hvor de har opplevd å få dispensasjon som følge av bærekraftstiltak i prosjektet. I ett av disse tilfellene fikk aktøren dispensasjon fra volum og regulerte kotehøyder i reguleringsplanen. Respondenten trekker eksplisitt frem at argumenter knyttet til bevaring av eksisterende bygningsmasse og etablering av torg ble benyttet for å få dispensasjon. Dette indikerer at respondentene opplevde at hensyn til det sosiale og miljømessige aspektet ved bærekraft var viktig i vurderingen. Det bør imidlertid legges til at dette er det samme prosjekt som respondenten nevnte under 7.1, hvor aktøren fikk bygge flere etasjer.

Et annet intervjuobjekt har opplevd å få dispensasjon i tilknytning til fjernvarme enkelte ganger, men påpeker at det har blitt vanskeligere å dispensere på grunnlag av bærekraft i prosjekter. Det begrunnes med at kommunen nå behandler slike dispensasjoner etter at man er i gang med byggingen, og at det da er for sent, ettersom man har inngått kontrakter. Intervjuobjektet oppfatter handlingsrommet i dag som «så godt som dødt», og har ikke opplevd å få dispensasjoner i andre sammenhenger enn fjernvarme. Funnet peker dermed mot at respondenten ikke oppfatter at bærekraft er av betydning for hvorvidt kommunen gir dispensasjoner, slik situasjonen er i dag.

En respondent viser til et tilfelle hvor det kan se ut til at de får dispensasjoner fra reguleringsplan i et prosjekt, men at det ikke er vedtatt. I dette tilfellet var det en konkurranse i regi av kommunen på en kommunal tomt, og det påpekes at prosjektet ikke kan bygges uten at det gis dispensasjon. Respondenten la til at de generelt ikke opplever velvilje knyttet til dispensasjon. Totalt sett utgjør disse tre tilfellene en svært liten andel av aktørenes prosjekter. Dette peker i retning mot at det på generelt grunnlag ikke er enklere å få dispensasjoner som følge av at boligprosjektet er bærekraftig, men at det finnes få unntak. Videre er det kun én respondent som påpeker at bærekraft ubevisst kanskje kan ha en påvirkning på dispensasjoner, mens resterende intervjuobjekter opplever at det ikke er sammenheng mellom bærekraft og dispensasjon.

Delkonklusjon

Funnene viser at eiendomsutviklerne samlet sett oppfatter at det i liten grad er enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt.

7.3 Kommunens velvilje i forbindelse med utbyggingsavtaler

Er kommunen villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er undersøke om eiendomsutviklerne oppfatter at kommunen er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale, dersom prosjektet er mer bærekraftig enn minimumskravene. Det kan eksempelvis være at kommunen selv plikter seg til å opparbeide enkelte tiltak, eller at kostnaden deles mellom utbygger og kommunen.

En klar hovedvekt av respondentene har ikke opplevd å få noen fordeler ved å utvikle bærekraftige boligprosjekter i forbindelse med utbyggingsavtale. Det er stor enighet om at utbyggingsavtaler ikke vurderes ut ifra prosjektets bærekraftskvaliteter, og at bærekraft ikke er av betydning for innholdet i en utbyggingsavtale. Det er derfor irrelevant om prosjektet eksempelvis er BREEAM-sertifisert, eller innehar andre bærekraftige kvaliteter. Dette kan begrunnes med at kommunen ofte har begrenset økonomi, og at utbygger må bære kostnaden for nødvendige tiltak som prosjektet utløser, uavhengig av prosjektets bærekraftsambisjoner. Som en respondent påpeker, anslås kostnaden ofte ut ifra en fast kvadratmeterpris, avhengig av hvilket område man er i og hvor modent område er. Funnene indikerer at utviklerne opplever at kommunen i liten grad avviker fra de faste føringene i en utbyggingsavtale, selv om prosjektet har gode bærekraftskvaliteter.

To av respondentene informerer om at de har opplevd noe forhandlingsrom og mulighet til påvirke utbyggingsavtalen. Dette gjelder imidlertid generelt for alle prosjekter, uavhengig av om prosjektet er bærekraftig eller ikke. En av respondentene har eksempelvis opplevd dette i forbindelse med dekning av et konkret tiltak. Da handlet det imidlertid om penger, og velviljen fra kommunen til å forhandle var ikke i forbindelse med at prosjektet var bærekraftig.

Av samtlige funn, finnes det kun ett eksempel der kommunen har vært villig til å bidra i en utbyggingsavtale for å realisere et bærekraftig tiltak. Informanten som har et eksempel på dette, er likevel forsiktig med å si at kommunen *er* villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale. Det ble sagt at det *kan være* at kommunen i noen grad er villig til å inngå en mer gunstig utbyggingsavtale, men respondenten tror likevel ikke at det vil bli mer gunstig for dem totalt. Respondenten er dermed ikke overbevist om kommunen er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig, til tross for at det har skjedd ved ett tilfelle. Ser vi dette eksempelet i sammenheng med hvor mange prosjekter aktørene har, kan det argumenteres for at det sjeldent har dukket opp tilfeller der kommunen har vært villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale, basert på at prosjektet er bærekraftig.

Delkonklusjon

Funnene viser at eiendomsutviklerne oppfatter at kommunen ikke er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig, og at bærekraft ikke har innvirkning på utbyggingsavtalens innhold.

7.4 Kommunens velvilje i forbindelse med ekspropriasjon

Viser kommunen mer velvilje til å ekspropriere dersom prosjektet er bærekraftig?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å undersøke om eiendomsutviklere oppfatter at kommunen er mer villig til å ekspropriere etter plan- og bygningsloven, med grunnlag i gjeldende reguleringsplan, dersom et prosjekt er bærekraftig.

Samtlige intervjuobjekter har liten erfaring med ekspropriasjon, særlig i forbindelse med bærekraft. En interessant observasjon fra intervjuene var at flere av respondentene avfeide spørsmålet om ekspropriasjon umiddelbart. Det ble videre påpekt at ekspropriasjon er et verktøy som kommunen bruker svært sjeldent, og at kommunene er veldig restriktive med å ta i bruk dette virkemiddelet. Ettersom respondentene ikke har erfaring med ekspropriasjon, har de følgelig ingen innsikt i om kommunen viser mer velvilje til å ekspropriere dersom et prosjekt er bærekraftig.

Det er tydelig at intervjuobjektene oppfatter ekspropriasjon som uaktuelt, og det er sjeldent et tema ved utvikling av et prosjekt. Dette betyr likevel ikke at ekspropriasjon er helt utelukket for et prosjekt. Kommunen kan ekspropriere dersom fordelene av inngrepet er større enn ulempene. Blant intervjuobjektene var det få som hadde eksempler hvor ekspropriasjon har blitt benyttet. Intervjuobjekt E og G2 nevnte to tilfeller der de har ekspropriert, men ingen av disse tilfellene har vært i sammenheng med bærekraft. Respondentene har derfor ikke grunnlag for å uttale seg om kommunen viser mer velvilje til å ekspropriere, dersom et prosjekt er bærekraftig.

Delkonklusjon

Funnene viser at eiendomsutviklerne ikke regner med å få velvilje av kommunen til å ekspropriere, uavhengig av prosjekt. De tilpasser seg derfor i stor grad, slik at ekspropriasjon ikke er nødvendig for å gjennomføre prosjekter. Eiendomsutviklerne har dermed ikke erfaring med om kommunens velvilje til å ekspropriere blir større, dersom prosjektet er bærekraftig.

7.5 Kommunens velvilje i forbindelse med å gi bidrag

Er kommunen villig til å gi bidrag til prosjektet dersom det er bærekraftig?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å undersøke om eiendomsutviklere oppfatter at kommunen er villig til å gi bidrag til prosjektet, som følge av at prosjektet er mer bærekraftig enn minimumskravene. Det kan eksempelvis være bidrag i form av investering, opparbeidelse av infrastruktur, eller på andre måter enn de ovennevnte forskningsspørsmålene.

To av intervjuobjektene har opplevd at kommunen har gitt bidrag i to ulike prosjekter. I det ene tilfellet betalte kommunen og utbygger 50% hver for et tiltak. Respondenten påpekte imidlertid at dette bidraget er utover det som er vanlig fra det offentlige. Respondenten opplever at bidraget ble gitt som følge av at tiltaket var et positivt tilskudd til innbyggerne. Dette indikerer at kommunen i dette tilfellet bidro som følge av at tiltaket støttet opp under det sosiale aspektet av bærekraft. Et interessant funn er at intervjuobjektet viser til at to ytterligere aktører har fått samme type bidrag. Til tross for at respondenten påpeker at slike bidrag er utover det vanlige fra det offentlige, indikerer det at det finnes to ytterligere tilfeller. Aktørene respondenten viser

til er med i denne studien, men aktørene har selv ikke nevnt at de har fått et slikt bidrag. Gitt at det respondenten sier er korrekt, gir dette videre en indikasjon på at aktørene muligens får mer velvilje enn de selv oppfatter. Selv om mye tyder på at de to aktørene har fått velvilje, tillegges dette funnet lite vekt, ettersom aktørene selv ikke oppfatter at kommunen er villig til å gi bidrag.

Et annet intervjuobjekt har i et tilfelle opplevd at kommunen ga bidrag i form av å gi tilgang til offentlig infrastruktur. I dette tilfellet bistod kommunen prosjektet i forbindelse med en energiforsyningsløsning, hvor aktøren foreslo å hente ut overskuddsvarme fra en kloakkledning. Det var utbygger selv som måtte betale for tiltaket. Respondenten opplever at kommunen var villig til å bidra som følge av prosjektets bærekraftsambisjoner, men påpeker at de i utgangspunktet ikke ønsket å bidra. Etter en prosess med mye argumentasjon, opplevde de til slutt at kommunen viste velvilje. Sammenlignet med det andre tilfellet hvor kommunen bidro, kan det argumenteres for at velviljen i dette tilfellet var noe mindre. Til tross for at respondenten har et eksempel å vise til, svarer han at han opplever at kommunen i *veldig liten grad* gir bidrag som følge av et bærekraftig boligprosjekt.

De resterende intervjuobjektene gir uttrykk for at de er av den oppfatning at kommunen ikke gir bidrag dersom prosjektet er bærekraftig. Respondentene som har opplevd å få velvilje i to konkrete tilfeller, er imidlertid av den oppfatning at slike bidrag i liten grad blir gitt. Videre utgjør tilfellene en svært liten andel av aktørenes totale antall prosjekter. Dette peker i retning mot at kommunen generelt sett i få tilfeller gir bidrag til prosjekter, dersom prosjektet er bærekraftig. Én respondent tror man er «på plussiden», og at det finnes velvilje i sammenheng med bidrag fra kommunen. Dette funnet støttes imidlertid ikke av de andre respondentene. Ett intervjuobjekt opplever at kommunen kan gi bidrag i form av infrastruktur i prosjekter, men at dette ikke har noen sammenheng med hvor bærekraftig et prosjekt er. Dette støttes av en annen respondent. De opplever at kommunen kan bidra, men at det er helt uavhengig av bærekraft. En siste respondent påpeker også at det heller er utbygger som må bistå, enn at kommunen bidrar.

Delkonklusjon

Funnene viser at eiendomsutviklerne i liten grad oppfatter at kommunen er villige til å gi bidrag til prosjektet, som følge av at det er bærekraftig.

7.6 Ulikheter saksbehandlingsnivå og politisk nivå

Er det ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å undersøke om eiendomsutviklerne opplever at det er større eller mindre velvilje til å gi insentiver på saksbehandlingsnivå og politisk nivå i kommunene. Forskningsspørsmålet søker å svare på hvorvidt utviklerne opplever at det er ulik velvilje for boligprosjekter med bærekraftsambisjoner på de to nivåene, og hvilke ulikheter som foreligger.

En hovedvekt av intervjuobjektene opplever at det er mer velvilje og fokus på bærekraft på politisk nivå enn på saksbehandlingsnivå. Videre gir funnene uttrykk for at det er lettere å argumentere med politikerne når planer skal vedtas, og at de er mer åpne for å diskutere alternative løsninger i bærekraftige prosjekter. Funnene indikerer imidlertid ikke at det gis noen spesifikke insentiver på politisk nivå, men at politikerne oppleves som mer velvillige på bakgrunn av det ovennevnte. På saksbehandlingsnivå oppfattes det som at bærekraft ikke blir vektlagt i avgjørelser. Dette kan forklares med at saksbehandlingen ikke skal baseres på subjektive kriterier, og at saksbehandlingen skal være etterprøvbar. Det politiske nivået er en mer dynamisk prosess. Videre vil man på saksbehandlingsnivå i større grad forholde seg til lovverket og forskrifter, sammenlignet med det politiske nivået. Dette kan ha en sammenheng med at flere intervjuobjekter påpeker at det er lettere å forhandle med politikerne når forslaget er oppe til politisk behandling.

Dette belyser videre en utfordring knyttet til at politikerne og saksbehandlerne har ulikt utgangspunkt i forhold til kunnskap. Fagkunnskapen ligger hos arkitekter, ingeniører og andre som overfører kunnskap til politikerne, som videre vedtar nye utredninger, planer og visjoner. Det vil ta noen år før kunnskapen blir tatt inn i lovverket, og etatene som forvalter lovverket vil dermed lide av et etterslep. Dette kan føre til at saksbehandlerne ikke forholder seg til den samme, oppdaterte kunnskapen om for eksempel bærekraft, som politikerne. Politikerne vil basere seg på kunnskapen fra fagpersoner, og ikke lovverket. Denne argumentasjonen støttes av Ahlstrøm og Visser (2018) som i sin studie konkluderte med at manglende kunnskap i kommunen er en av barrierene eiendomsutviklere møter i det grønne skifte.

Et intervjuobjekt tar opp problematikken knyttet at politikerne vedtar kommuneplaner som har høye ambisjoner om bærekraft, men at dette aldri blir vektlagt nok i avgjørelser. Respondenten påpeker at politikerne ikke alltid følger opp innholdet i kommuneplanene, men at de som er dårligst til å følge opp er saksbehandlerne. Dette synet støttes av et annet intervjuobjekt, som påpeker at avgjørelser på det politiske nivået kan være uforutsigbart. Dette kan ha en sammenheng med at politisk ståsted endrer seg. Enkelte politikere er mer opptatt av bærekraft enn andre politikere, og dermed vil man også ha ulikt fokus inn i de politiske behandlingene. Denne oppfatningen er noe motstridene med Aspenes (2019) sin studie, som konkluderte med at de politiske ambisjonene knyttet til bærekraft ikke er til stede fra det offentlige hold i dag. Det er følgelig delte meninger om de politiske ambisjonene knyttet til bærekraft. I denne studien opplever et flertall av respondentene at politikerne viser mer velvilje dersom et prosjekt er bærekraftig, men at det er på saksbehandlingsnivå ambisjonene ikke blir fulgt opp.

Det må imidlertid legges til at to respondenter påpeker at de ikke synes det er forskjell på saksbehandlingsnivå og politisk nivå. En av disse respondentene påpeker at vedkommende ikke har nok kunnskap om det, og svaret kan dermed ikke tillegges særlig mye vekt. Det andre intervjuobjektet opplever at politikerne har en tendens til å følge saksbehandlerne i mange saker, helt uavhengig av hvor bærekraftig prosjektet er. Sammenlignet med de ovennevnte funnene, nyanserer dette bildet i noe grad.

Delkonklusjon

Funnene viser at eiendomsutviklerne opplever at det er ulikheter på saksbehandlingsnivå og det politiske nivået i kommunene. Ulikhetene er knyttet til at politikerne oppfattes som mer opptatte av bærekraft enn saksbehandlerne, og at det er lettere å argumentere for at prosjektet har bærekraftskvaliteter når forslaget er under politisk behandling. Det politiske nivået oppfattes følgelig som mer velvillig dersom et prosjekt er bærekraftig, selv om det ikke gis noen spesifikke insentiver. Det er imidlertid ikke nødvendigvis slik at det alltid fører til gjennomslag på politisk nivå, til tross for at boligprosjektet har bærekraftskvaliteter utover minimumskravene.

7.7 Ulikheter på tvers av kommuner

Er det ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å undersøke om eiendomsutviklere oppfatter at det er ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder deres velvilje til å gi insentiver for bærekraftige boligprosjekter. Forskningsspørsmålet søker å synliggjøre om kommuner i ulik grad viser velvilje til å gi insentiver.

Flere av informantene opplever at det er store ulikheter på tvers av kommunene, men påpeker at ulikhetene ikke nødvendigvis betyr at de får mer velvilje i form av insentiver ved utvikling av bærekraftige boligprosjekter. Ulikheten forklares hovedsakelig med at det er enklere å kommunisere og ha en dialog med mindre kommuner. Likevel påpeker en av informantene at det trolig bygges mest bærekraftige boligprosjekter i Oslo, men at dette henger sammen med konkurranse og markedsstrategi, og ikke velvilje fra kommunen.

Flere av respondentene trakk frem at størrelsen på kommunen har stor betydning for hvordan eiendomsutviklingsprosessen foregår. Det er stor enighet om at det er enklere å nå frem til administrasjonen og politikerne i de mindre kommunene, og dermed lettere å få en dialog om bærekraft. Det ble understreket av flere at man ikke nødvendigvis får mer velvilje av de mindre kommunene, men at det kan oppleves slik på bakgrunn av andre momenter. Det ble nevnt at det er vanskeligere å komme frem, lenger prosesser og lenger saksbehandlingstid i de større kommunene.

Basert på det ovennevnte, kan det reises spørsmål om man får mer velvilje i de mindre kommunene dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt, sammenlignet med at man legger frem et prosjekt som ikke er bærekraftig. Funnene viser at respondentene til en viss grad opplever at de mindre kommunene gir velvilje for bærekraftige prosjekter, i den forstand at det er lettere å diskutere hver enkelt sak med politikerne og administrasjonen. Funnene indikerer derimot ikke at de får mer velvilje fra en mindre kommunene, da det faktum at det er lettere å nå politikerne og administrasjonen gjelder uavhengig om prosjektet er bærekraftig eller ikke. Totalt sett gir funnene inntrykk av at oppfatningen om at velviljen er noe høyere i mindre

kommuner, blir forvekslet med at hele prosessen er enklere grunnet kommunens størrelse, og arbeidsmengde hos plan- og bygningsetaten. Dette indikerer at det er en logisk sammenheng med at det på politisk nivå er «velvilje» å hente, og at avstanden til politisk nivå er kortere i en mindre kommune.

Det kom videre frem i intervjuene at én av respondentene har opplevd at mindre kommuner har tatt kontakt for å samarbeide om prosjekter. Det kan argumenteres for at kommuner i denne posisjonen vil vise mer velvilje til å gi insentiver for bærekraftige prosjekter, da de innledningsvis i prosessen har et ønske om et samarbeid med selskapet. Dette eksempelet viser imidlertid kun at en mindre kommune har vist velvilje, men eksempelet sier ikke noe spesifikt om velvilje knyttet til et bærekraftig prosjekt.

Delkonklusjon

Funnene viser at eiendomsutviklere opplever store ulikheter på tvers av kommunene, men ikke nødvendigvis stor ulikhet i forhold til kommunenes velvilje til å gi insentiver for bærekraftige prosjekter. Den største ulikheten er mellom de store og de små kommunene, ved at reguleringsprosessen oppleves enklere i de mindre kommunene. Det kan dermed oppleves som at man får mer velvilje fra de mindre kommunene, selv om det er andre momenter enn bærekraft som gjør at man opplever dette.

7.8 Betydningen av velvilje fra kommunen

Ville økt grad av velvilje fra kommunen ført til at eiendomsutviklere i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter?

Formålet med dette forskningsspørsmålet er å undersøke om eiendomsutviklere i større grad ville utviklet bærekraftige boliger som følge av økt grad av velvilje fra kommunen. Insentiver blir trukket frem som et viktig virkemiddel for å drive bransjen i en mer bærekraftig retning, og spørsmålet tar for seg hvorvidt dette faktisk har en påvirkning på hvor bærekraftig eiendomsutviklere bygger.

En hovedvekt av respondentene sier seg enig i at økt grad av velvilje fra kommunen ville ført til at de i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter. Dette begrunnes med at bærekraftig utvikling er svært kostbart, og at utviklere sitter igjen med en følelse av de ikke nødvendigvis får igjen for investeringen de gjør, verken fra kommunen eller kjøperne. Videre ble det sagt at dersom kommunen viser velvilje for bærekraftige prosjekter, kan dette bidra til at det blir gunstig for utviklere å investere i bærekraft. Dette støttes av Ahlstrøm og Visser (2018) og Aspenes (2019). Ahlstrøm og Visser (2018) konkluderte med at fordeler fra kommunen er en av motivasjonsfaktorene som kan bidra til å øke implementeringen av innovative miljøtiltak. Videre konkluderte Aspenes (2019) med at det bør iverksettes økonomiske insentiver fra sentralt hold for å motivere private utbyggere til å bygge bærekraftig. Funnene og tidligere undersøkelser indikerer dermed at insentiver fra kommunen er viktig for å motivere eiendomsutviklere til å bygge bærekraftig, og at velvilje fra kommunen ville hatt en effekt på hvor bærekraftig eiendomsutviklerne bygger.

Flere respondenter la særlig vekt på at de får lite igjen for bærekraftige tiltak av boligkjøperne. Dette ble begrunnet med at boligkjøpere ofte har andre kriterier ved boligkjøp, og i tillegg besitter lite kunnskap om bærekraftige boliger. Denne oppfatningen er kjent fra før, og samsvarer med Hæhre (2019) sin studie. Studien konkluderer med at etterspørselen etter miljøvennlige boliger i boligmarkedet anses som lav. Dette støttes videre av Ahlstrøm og Visser (2018), som konkluderte med at en av barrierene som eiendomsutviklere står ovenfor ved implementering av innovative miljøtiltak er manglende etterspørsel fra boligkjøpere. På bakgrunn av dette kan det argumenteres for at velvilje fra kommunen kan bidra til å motivere eiendomsutviklere til å bygge mer bærekraftig, ved at de får igjen for investeringen i bærekraft på andre måter enn fra kunden. Dette underbygger at det er relevant å se nærmere på om utviklerne oppfatter at de får insentiver fra kommunene.

Tre av respondentene deler oppfatning om at de velger å bygge bærekraftig uavhengig av kommunen. Dette kan forklares med at konkurransekraft, egne verdier og forventninger fra samfunnet har bidratt til at selskapene bygger mer bærekraftig nå enn tidligere. Utover dette har markedet også en stor innvirkning på hva som bygges. Respondent B og F jobber i selskaper, som etter vår oppfatning gjennomgående har større ambisjoner for deres prosjekter på bærekraft, sammenlignet med de andre selskapene. Respondentene hevder at de ville fortsatt med dette uavhengig av om de fikk insentiver, fordi de allerede har gode bærekraftige prosjekter. Denne uttalelsen støttes av informant G2, som også hevder at de bygger bærekraftig

fordi det er slik det skal gjøres i bransjen i dag. De tre respondentene er ikke overbevist om at økt grad av velvilje fra kommunene ville ført til at *de* i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter, men uttrykker likevel at det kan ha en effekt på bransjen totalt sett. Dette indikerer at dersom man *oppfatter* at man får velvilje fra kommunen, kan dette i størst grad påvirke aktører som i dag ikke bygger bærekraftig, til å bygge mer bærekraftig prosjekter. Aktørene som derimot er i forkant av bransjen når det gjelder bærekraft trenger ikke insentiver - de bygger bærekraftig uansett.

Delkonklusjon

Funnene viser at et flertall av eiendomsutviklerne er av den oppfatning at økt grad av velvilje fra kommunen ville ført til at *de* i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter. Velvilje fra kommunen vil imidlertid ha størst effekt på aktørene som i mindre grad velger å gå utover minimumskravene i dag.

8.0 Konklusjon

Masteroppgavens formål er å undersøke hvordan store eiendomsutviklere i Osloregionen oppfatter kommunens velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger, i forhold til boliger som bare følger minimumskravene. Oppgaven besvares ved bruk av kvalitativ metode. Det er gjennomført totalt åtte intervjuer med syv store eiendomsutviklere i Osloregionen. Hovedproblemstillingen besvares gjennom åtte forskningsspørsmål.

Forskningsspørsmål 1: Gir det noen fordeler i reguleringsprosessen dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Eiendomsutviklerne opplever at det i liten grad blir gitt fordeler i reguleringsprosessen når det legges frem et bærekraftig prosjekt. Enkelte av eiendomsutviklerne har i noen få tilfeller opplevd å få velvilje knyttet til reguleringstid og utnyttelse. Tilfellene utgjør imidlertid en svært liten andel av aktørenes totale antall prosjekter. Dette peker i retning mot at kommunen gir få slike fordeler. Flere av eiendomsutviklerne oppfatter at andre forhold enn bærekraft blir prioritert, og at bærekraft er av liten betydning i reguleringsprosessen. Konklusjonen er at bærekraftige prosjekter gir få fordeler i reguleringsprosessen, men at det kan ha en positiv innvirkning når en reguleringsplan skal vedtas.

Forskningsspørsmål 2: Er det enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Tre av eiendomsutviklerne har i ett respektivt tilfelle opplevd at det er enklere å få dispensasjoner som følge av at prosjektet er bærekraftig. Tilfellene utgjør imidlertid en svært liten andel av aktørenes totale prosjekter. Den generelle oppfatningen er at bærekraft har liten betydning på kommunens avgjørelse om å gi dispensasjoner. Konklusjonen er dermed at det i bare få tilfeller er enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan, dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt.

Forskningsspørsmål 3: Er kommunen villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig?

Én av eiendomsutviklerne har i ett tilfelle opplevd at kommunen er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale på bakgrunn av at prosjektet er bærekraftig. Den samme eiendomsutvikleren er imidlertid forsiktig med å si at de opplever at kommunen er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale. Totalt sett opplever eiendomsutviklerne at prosjektets

bærekraftskvaliteter har liten innvirkning på utbyggingsavtalens innhold, og at kommunen ikke er villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig.

Forskningsspørsmål 4: Viser kommunen mer velvilje til å ekspropriere dersom prosjektet er bærekraftig?

Eiendomsutviklerne har liten erfaring med ekspropriasjon, og dermed liten erfaring med kommunens velvilje til å ekspropriere dersom prosjektet er bærekraftig. Undersøkelsen gir følgelig ikke grunnlag for å konkludere.

Forskningsspørsmål 5: Er kommunen villig til å gi bidrag til prosjektet dersom det er bærekraftig?

De fleste eiendomsutviklerne oppfatter at bærekraftige prosjekter ikke fører til at kommunen i større grad er villig til å gi bidrag til prosjektet. Det er avdekket to eksempler på tilfeller der kommunen har vært villig til å gi bidrag som følge av prosjektets bærekraftambisjoner. Eksempelene anses imidlertid som enkelttilfeller, og gir generelt sett ikke grunnlag for å konkludere med at kommunen er villig til å gi bidrag dersom prosjektet er bærekraftig. Konklusjonen er derfor at eiendomsutviklerne i liten grad opplever at kommunen er villig til å gi bidrag til prosjektet.

Forskningsspørsmål 6: Er det ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Alle eiendomsutviklerne, med unntak av to, opplever at det er ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå. Det er særlig to ulikheter som trekkes frem. Den første ulikheten er at det oppfattes som at bærekraft er av større betydning på politisk nivå, enn på saksbehandlingsnivå. Den andre ulikheten er at det oppfattes enklere å argumentere for prosjektets bærekraftskvaliteter når forslaget er under politisk behandling, hvilket kan gjøre det enklere å få gjennomslag. Konklusjonen er dermed at eiendomsutviklerne oppfatter at politikerne bryr seg mer om bærekraft i vurderingene, men at det ikke gis noen spesifikke insentiver.

Forskningsspørsmål 7: Er det ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Eiendomsutviklerne opplever at den største ulikheten på tvers av kommunene, er ulikheter som følge av kommunenes størrelse. Eiendomsutviklerne opplever at reguleringsprosessen er enklere i de mindre kommunene, ved at man lettere når frem til administrasjonen og politikerne.

Funnene indikerer imidlertid ikke at de mindre kommunene viser mer velvilje for bærekraftige prosjekter, sammenlignet med prosjekter som kun følger minimumskravene. Konklusjonen er dermed at det er liten grad av ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunenes velvilje til å gi insentiver for bærekraftige prosjekter.

Forskningsspørsmål 8: Ville økt grad av velvilje fra kommunen ført til at eiendomsutviklere i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter?

En hovedvekt av eiendomsutviklerne er av den oppfatning at økt grad av velvilje ville ført til at de i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter. Diskusjonen viser at velvilje fra kommunen i hovedsak vil ha størst påvirkning på aktørene som i mindre grad går utover minimumskravene. Aktørene som ligger lenger i forkant av den bærekraftige omstillingen, vil bli mindre påvirket av velvilje fra kommunen. Totalt sett vil velvilje fra kommunen bidra til at det i større grad utvikles flere bærekraftige boligprosjekter i bransjen, men det vil påvirke utviklerne ulikt.

8.1 Hovedkonklusjon

Hvordan oppfatter store eiendomsutviklere i Osloregionen kommunens velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger i forhold til boliger som bare følger minimumskravene?

Eiendomsutviklerne i Osloregionen oppfatter at kommunen i liten grad viser velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger, i forhold til boliger som bare følger minimumskravene. Utviklerne opplever i noen få tilfeller å få fordeler i reguleringsprosessen, eller ved dispensasjon, utbyggingsavtaler og bidrag. Disse tilfellene utgjør en svært liten andel av aktørenes prosjekter samlet sett, og gir neppe noe nevneverdig insentiv til å velge bærekraftige prosjekter. En hovedvekt av eiendomsutviklerne opplever at det er ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå, og at politikerne er mer opptatte av bærekraft. Det kan være fordelaktig med bærekraftige prosjekter når politikerne skal vedta planer, men totalt sett er dette av liten betydning for hvor bærekraftig eiendomsutviklerne velger å bygge. Videre oppfatter eiendomsutviklerne at det er liten grad av ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunenes velvilje til å gi insentiver for bærekraftige prosjekter, men at det er lettere å nå frem til politikerne og administrasjonen i små kommuner. Dette gir ikke insentiv til å bygge mer bærekraftig i mindre kommuner, men kan ha en påvirkning på hvor eiendomsutviklerne velger å utvikle prosjekter. Totalt sett vil økt velvilje fra kommunen bidra

til at det i større grad utvikles flere og mer bærekraftige boligprosjekter. Dette vil særlig ha en påvirkning på utviklere som i mindre grad velger å gå utover minimumskravene i dag.

Bærekraftig utvikling er et gjennomgående satsingsområde i alle kommuneplanene vi har undersøkt, og det skal legges til grunn i avgjørelser for hvordan kommunene skal utvikles fremover. Likevel sitter eiendomsutviklere igjen med en oppfatning av at bærekraft tillegges liten vekt i praksis hos kommunene. Den generelle oppfatningen er at kommunen ikke bidrar til den bærekraftige omstillingen i boligmarkedet, og det er tydelig at eiendomsutviklere bygger bærekraftig av andre hensyn enn kommunene.

Med utgangspunkt i Thomas-teoremet, er det sannsynlig at eiendomsutvikleres oppfatning vil påvirke hvorvidt de utvikler bærekraftige prosjekter. Dersom kommunen ønsker å påvirke eiendomsutviklere i en retning av å velge bærekraftige prosjekter, er det avgjørende hvordan eiendomsutviklere oppfatter kommunens velvilje til å gi insentiver. Det er ikke tilstrekkelig eller nødvendig at kommunen er velvillig, så lenge utviklere oppfatter kommunen som lite velvillig. Etersom eiendomsutviklerne oppfatter kommunen som lite velvillig, gir det ikke insentiv til å velge bærekraftige prosjekter. Det er følgelig grunn til å tro at dersom eiendomsutviklere opplever at de får velvilje fra kommunen, vil den bærekraftige omstillingen i boligmarkedet skje raskere.

9.0 Forslag til videre studier

Masteroppgaven har undersøkt hvordan store eiendomsutviklere i Osloregionen oppfatter kommunens velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger, i forhold til boliger som bare følger minimumskravene. Oppgaven innehar begrensninger som videre skaper et potensiale for videre studier tilknyttet insentiver ved bærekraftig boligutvikling. Ettersom studien utelukkende undersøker oppfatningen til eiendomsutviklere, kunne det vært interessant å utføre en studie som undersøker oppfatningen til kommunen. Det er ikke nødvendigvis slik at oppfatningen til eiendomsutviklere stemmer overens med oppfatningen til kommunen. Det er derfor interessant å undersøke om kommunen selv mener de viser velvilje og gir insentiver ved bærekraftige boligprosjekter. Hvis dette er tilfellet, kan det tenkes at velviljen er bortkastet, ettersom dette ikke stemmer overens med eiendomsutviklernes oppfatning. Et forslag til videre studier er derfor å undersøke om eiendomsutviklere oppfatter den velviljen kommunen faktisk viser.

Videre kan det være interessant å utføre en casestudie, der ulikheter mellom prosjekter som både er bærekraftig og ikke bærekraftig blir undersøkt. Dette kan gi et bilde av om, og eventuelt hvordan, bærekraftige prosjekter påvirker kommunens velvilje i det enkelte prosjektet. En slik casestudie vil belyse om det er ulikheter knyttet til hvordan kommunen behandler prosjekter som er bærekraftige, sammenlignet med prosjekter som ikke er bærekraftige.

Ettersom denne masteroppgaven undersøker oppfatningen til syv ulike aktører i Osloregionen, kan det være interessant å utføre undersøkelsen i et større omfang. Et forslag til videre studier er derfor å utføre en lignende undersøkelse med flere aktører. Et siste forslag er å utføre studien i et annet, eller flere geografiske områder i Norge. Det er mulig at eiendomsutviklere andre steder i Norge har ulik oppfatning av kommunens velvilje, enn eiendomsutviklerne i Osloregionen.

Referanser

- Aakre, Bjørn. (2020). *Reguleringsplan*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reguleringsplan> (lest 01.03.2022)
- Ahlstrøm, Hiske og Visser, Torunn L. (2018). *Eiendomsutviklernes rolle i det grønne skifte*. Masteroppgave. Trondheim: Norges teknisk naturvitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2570962/Masteroppgave%20Torunn%20og%20Hiske.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR0uunjH-5iu5PV2Dk5EyAIPNnsxNHv-FihD0YHYOIa8JlxZh6WwFzNa4>
- Aspenes, Jørgen. W. (2019). *Offentlige krav og insentiver for en bærekraftig BAE-næring*. Masteroppgave. Trondheim: Norges teknisk naturvitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2623494/2019_EVU_Masteroppgave_JÅrgerenW_Aspenes.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Bjørnå, Hilde. (2021). *Forholdet mellom politikk og administrasjon - Hva kan vi lære fra en norsk småkommune?*. Tilgjengelig fra: [Forholdet mellom politikk og administrasjon – Hva kan vi lære ...https://journals.oslomet.no > nat > article > view.](https://journals.oslomet.no/nat/article/view/Forholdet_mellom_politikk_og_administrasjon_-_Hva_kan_vi_lære_...)
- Brundtland, Gro. (1987). *Vår felles fremtid*. Oslo: Tiden Norsk forlag
- Brunvoll, F., Homstvedt, S., Kolshus, K. E. (2012). *Indikatorer for bærekraftig utvikling 2012*. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa_129/sa_129.pdf
- Busch, Tor. (2013). *Akademisk skriving for bachelor- og masterstudenter*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Bygg21 (2018). *Gode bygg og områder - for helsa, miljøet og lommeboka*. Tilgjengelig fra: https://bygg21.no/wp-content/uploads/2021/03/33019_interaktiv_arb.gr_3_hovedrapport.pdf
- Byggalliansen. (u.å). *Nysgjerrig på BREEAM-NOR?* Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/nysgjerrig-pa-breeam-nor/> (lest 11.02.2022)
- Codex. (u.å). *Ekspropriasjon*. Tilgjengelig fra: <https://codex.no/eiendomsrett/ekspropriasjon> (lest 21.02.2022)
- Codex. (2021). *Reguleringsprosessen - en praktisk beskrivesle av gjennomføringen - fra a til å*. Tilgjengelig fra: <https://codex.no/bedrift/entrepriserett/eiendomsutvikling/reguleringsplanprosessen#to-typer> (lest 08.05.22)
- DiBK. (2017). *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/> (lest 15.02.2022)

- FN. (2021). *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (lest 23.02.2022)
- FN. (2022). *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (lest 23.02.22)
- Fylkesmannen i Buskerud (2016). *Samarbeid om effektive avklaringer i arealplanleggingen*. Tilgjengelig fra: <https://www.statsforvalteren.no/contentassets/8fb8cf2c2ab1447cad190c48d77654c9/v-eileder-buskerud-juni-2016.pdf>
- Grimen, Harald. (2000). *Dei beste tilgjengelege forklaringane*. Tilgjengelig fra: <https://tidsskriftet.no/2000/12/tema/dei-beste-tilgjengelege-forklaringane>
- Holth, Fredrik og Winge, Nikolai K. (2019). *Plan- og bygningsrett*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hæhre, Anne. (2019). *Verdien av en miljøvennlig eiendomsutvikling for boligkjøpere*. Masteroppgave. Trondheim: Norges teknisk naturvitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmliui/handle/11250/2632954>
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 2 utg. Oslo: Cappelen Damm AS.
- Jacobsen, D. I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utg. Oslo: Cappelen Damm AS. .
- JM. (2019). *Forskjellen på Svanemerket og BREEAM-NOR sertifiserte boliger*. Tilgjengelig fra: <https://www.jm.no/om-oss/nyhetsrom/2019/forskjellen-pa-svanemerket-og-breeam-nor-sertifiserte-boliger/> (lest 11.02.2022)
- Johannessen, A., Christoffersen, L., og Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Abstrakt.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/> (lest 24.02.2022)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven, revidert utgave 2020*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/f40140e7686a4299ad3f1129dfe4df2f/no/pdfs/revidert--lovkommentar-til-pbl-2008-15april-2020.pdf>
- Kommunal- og regionaldepartementet. (2006). *Veileder utbyggingsavtaler*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf
- Leikvam, G. og Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. 1. utg. Bergen: Fagbokforlaget.

- Norsk Eiendom. (2019). *Hvordan lykkes med FNs bærekraftsmål?* Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/hvordan-lykkes-med-fns-baerekraftsmal/> (lest 13.02.2022)
- Norsk Eiendom. (2020). *Stinn brakke på sertifiseringsseminar.* Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/stinn-brakke-pa-sertifiseringsseminar/> (lest 11.02.2022)
- Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse. (2016). *Eiendomssektorens veikart mot 2050.* Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf>
- Norsk Eiendom og Grønn Byggalliansen. (2019). *Håndbok for bærekraftig stedsutvikling.* Tilgjengelig fra: <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/07/Håndbok-i-baerekraftig-stedsutvikling.pdf>
- NOU 2009: 16. *Globale miljøutfordringer – norsk politikk— Hvordan bærekraftig utvikling og klima bedre kan ivaretas i offentlige beslutningsprosesser.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2009-16/id568044/?ch=3> (lest 23.02.2022)
- Plan- og bygningsloven. (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- Psychologenie (u.å). *The Thomas Theorem of Sociology Explained With Examples.* Tilgjengelig fra: <https://psychologenie.com/the-thomas-theorem-of-sociology-explained-with-examples> (lest 19.03.2022)
- Regjeringen. (u.å). *Kommunal- og distriktsdepartementet.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/id504/> (lest 24.02.2022)
- Regjeringen. (2009). *§19-2 Dispensasjonsvedtaket.* Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kdd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i/kapittel-19-dispensasjon/-19-2-dispensasjonsvedtaket/id556825/ (lest 11.03.2022)
- Regjeringen. (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/> (lest 10.03.22)
- Sivilombudet. (2015). *Bestemmelse i kommunedelplan om bruk av utbyggingsavtaler ved gjennomføring av tiltak.* Tilgjengelig fra: <https://www.sivilombudet.no/uttalelser/bestemmelse-i-kommunedelplan-om-bruk-av-utbyggingsavtaler-ved-gjennomforing-av-tiltak/> (lest 11.03.2022)
- Solvik, F., Falkanger, T. og Reusch, M. (2022). *Plan- og bygningsloven.* Tilgjengelig fra: <https://snl.no/plan-og-bygningsloven> (lest 14.03.2022)

- Svanemerket. (2021). *Miljøsertifisering av bygg: Ofte stilte spørsmål*. Tilgjengelig fra: <https://svanemerket.no/bolig-og-andre-bygg/miljosertifisering-av-bygg-ofte-stilte-sporsmal/#h-hva-omfatter-svanens-krav> (lest 12.02.2022)
- Thomas, W.I. og Thomas, D.S. (1928). *The Child in America: Behavior Problems and Programs*. New York: Knopf (s. 571-572)
- Tjora, Aksel. (2018). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utg. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag
- Tjora, Aksel. (2020). *Sosialkonstruktivisme*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/sosialkonstruktivisme> (lest 19.03.2022)
- Årdal, Tore. (2021). *Her er Norges største boligutviklere*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/pluss-storste/her-er-norges-storste-boligutviklere/304153> (lest 27.01.2022)

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

Reguleringsplan

Spørsmål 1: Gir det noen fordeler i reguleringsprosessen dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

- Opplever dere å få raskere behandlingstid?
- Opplever dere å få økt utnyttelse i reguleringsplan?

Dispensasjoner

Spørsmål 2: Er det enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?

Utbyggingsavtaler

Spørsmål 3: Er kommunen villig til å inngå en gunstigere utbyggingsavtale dersom prosjektet er bærekraftig?

Ekspropriasjon

Spørsmål 4: Viser kommunen mer velvilje til å ekspropriere dersom prosjektet er bærekraftig?

Bidrag

Spørsmål 5: Er kommunen villig til å gi bidrag til prosjektet dersom det er bærekraftig?

Ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå

Spørsmål 6: Er det ulikheter på saksbehandlingsnivå og politisk nivå når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Ulikheter på tvers av kommuner

Spørsmål 7: Er det ulikheter på tvers av kommunene når det gjelder kommunens velvilje til å gi insentiver for bærekraftig boligprosjekter?

Betydningen av velvilje fra kommunen

Spørsmål 8: Ville økt grad av velvilje fra kommunen ført til at dere i større grad ville utviklet bærekraftige prosjekter?

Vedlegg 2: Informasjonsskriv

Vil du delta i forskningsprosjektet ”Bærekraftig boligutvikling”?

Hei! Har du lyst å være med i et forskningsprosjekt? Vi ønsker å undersøke hvilke erfaringer eiendomsutviklere med bærekraftig boligutvikling i Oslo regionen.

Formål

I dette prosjektet vil vi finne ut hvordan store eiendomsutviklere i Osloregionen oppfatter kommunens velvilje til å gi insentiver ved utbygging av bærekraftige boliger, i forhold til boliger som bare følger minimumskravene? Vi har lyst å snakke med prosjektledere og prosjektansvarlig som har kunnskap om bærekraftig boligutvikling i Osloregionen.

Vi håper du vil være med!

Vi vil for eksempel stille deg spørsmål som:

- *Gir det noen fordeler i reguleringsprosessen dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?*
- *Er det enklere å få dispensasjoner fra reguleringsplan dersom man legger frem et bærekraftig prosjekt?*

Dette prosjektet er et forskningsprosjekt fra Norges Miljø- og biovitenskapelig universitet.

Hvem leder forskningsprosjektet?

Forskeren heter Marte Slettvold Larsgaard og Ingrid Emilie Myhrvold

Prosjektansvarlig for forskningsprosjektet:

Navn: Sølve Bærug

E-post: solve.barug@nmbu.no

Telefon: [+4767231236](tel:+4767231236)

Personvernombud ved NMBU

Kontaktperson: Hanne Pernille Gulbrandsen

E-post: personvernombud@nmbu.no

Telefon: 402 81 558

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Vi spør deg om å være med, fordi du er jobber som prosjektleder eller prosjektansvarlig i Osloregionen.

Vi vet enda ikke hvem du er eller hva du heter, men din kontaktperson gir deg dette brevet fra oss.

Hvis du har lyst å være med i forskningsprosjektet, må du skrive under på siste ark i dette brevet, og da vil vi ta kontakt med deg. Hvis du ikke har lyst å være med, tar vi ikke kontakt med deg.

Hva betyr det for deg å delta?

Hvis du har lyst å delta i forskningsprosjektet, vil vi ha et intervju med deg. Et intervju er en samtale der vi stiller deg forskjellige spørsmål. Spørsmålene vil handle om dine erfaringer med kommunens velvilje til å gi insentiver og føringer med ved utbygging av miljøvennlige boliger i forhold til boliger som bare følger minimumskravene.

Både vil være med under intervjuet, og vi vil gjøre lydopptak av intervjuet. Intervjuet vil ta ca. 45 minutter.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Det betyr at du kan velge selv om du har lyst å være med eller ikke. Ingen andre kan velge dette for deg. Det er bare du som kan samtykke. Samtykke betyr at du sier at du synes noe er greit.

Hvis du vil delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Det betyr at det er lov å ombestemme seg, og det er helt i orden. All informasjon om deg vil da bli slettet.

Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller om du først sier «ja» og så «nei». Ingen vil bli sur eller lei seg, og det vil ikke ha noe å si for jobben din.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke informasjonen om deg til å finne ut dine erfaringer med bærekraftig boligutvikling i Osloregionen.

Vi vil ikke dele din informasjon med andre. Det er bare Marte Larsgaard og Ingrid Myhrvold som har tilgang til informasjonen.

Vi passer på at ingen kan få tak i informasjonen som vi samler inn om deg.

Vi lagrer all informasjon på en sikker datamaskin.

Vi sletter lydopptak fra intervjuet når vi har skrevet ned alt som vi har snakket om.

Vi passer på at ingen kan kjenne deg igjen når vi skriver forskningsartikler. Vi vil for eksempel finne opp et annet navn når vi skriver om deg.

Vi følger loven om personvern.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Vi er ferdig med forskningsprosjektet 15.05.2022.

Da vil vi passe på at all informasjon om deg er slettet.

Dine rettigheter

Hvis det kommer frem opplysninger om deg i det som vi skriver, eller har i dokumentene våre, har du rett til å få se hvilken informasjon om deg som vi samler inn. Du kan også be om at informasjonen slettes slik at den ikke finnes lenger. Det som det er noen opplysninger som er feil kan du si ifra og be forskeren rette dem. Du kan også spørre om å få en kopi av informasjonen av oss. Du kan også klage til Datatilsynet dersom du synes at vi har behandlet opplysningene om deg på en uforsiktig måte eller på en måte som ikke er riktig.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler informasjon om deg bare hvis du sier at det er greit og du skriver under på samtykkeskjemaet.

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål om studien, kan du ta kontakt med Ingrid Myhrvold, 97 58 66 60.

Personverntjenester har sagt at det er greit at vi gjør dette forskningsprosjektet.

Hvis du lurer på hvorfor Personverntjenester har bestemt dette, kan du ta kontakt med:

Personverntjenester på e-post (personverntjenester@sikt.no) eller på telefon: 53 21 15 00.

Med vennlig hilsen

Marte Slettvold Larsgaard og Ingrid Emilie Myhrvold

Vedlegg 2: Godkjenning fra NSD

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

26.04.2022, 11:46

NSD NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

Vurdering

Referansenummer

789481

Prosjekttittel

Masteroppgave - Bærekraftig boligutvikling

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet – NMBU / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)

Søyle Bærug , solve.barug@nmbu.no, tlf: 67231236

Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student

Ingrid Emilie Myhrvold, ingridmyhrvold@hotmail.com, tlf: 97586660

Prosjektperiode

15.02.2022 - 15.05.2022

Vurdering (1)

23.02.2022 - Vurdert

OM VURDERINGEN

Personverntjenester har en avtale med institusjonen du forsker eller studerer ved. Denne avtalen innebærer at vi skal gi deg råd slik at behandlingen av personopplysninger i prosjektet ditt er lovlig etter personvernregelverket.

Personverntjenester har nå vurdert den planlagte behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at behandlingen er lovlig, hvis den gjennomføres slik den er beskrevet i meldeskjemaet med dialog og vedlegg.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til den dato som er oppgitt i meldeskjemaet.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake.

Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

Personverntjenester vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), og dataportabilitet (art. 20).

Personverntjenester vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

Personverntjenester legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

Ved bruk av databehandler (spørreskjemaleverandør, skylagring eller videosamtale) må behandlingen oppfylle kravene til bruk av databehandler, jf. art 28 og 29. Bruk leverandører som din institusjon har avtale med.

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til oss ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilken type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema>

Du må vente på svar fra oss før endringen gjennomføres.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

Personverntjenester vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av

personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Vedlegg 4: Søkeord

| Søkemotor | Søkeord |
|---|--|
| Oria NTNU Open NMBU Brage Google Scholar Google-søk | <ul style="list-style-type: none"> - Bærekraftig eiendomsutvikling - Insentiver bærekraft - Bærekraftig boligutvikling - Insentiver eiendomsutvikling - Velvilje boligutvikling - Velvilje eiendomsutvikling - Insentiver kommune bærekraft eiendomsutvikling - Motivasjon bærekraft eiendomsutvikling bolig - Insentiver bærekraft boligutvikling - Bærekraftig boligutvikling - Insentiver eiendomsutvikling bolig bærekraft - Insentiver bærekraft bolig - Insentiver fra kommune eiendomsutvikling - Bærekraft boligkjøpere - Insentiver bærekraft kommune boligutvikling eiendomsutvikler - Motivasjon eiendomsutviklere bærekraftige boliger - Boligprosjekt velvilje kommune - Bærekraft kommuner boligprosjekt - Bærekraft kommuner boligutvikling - Velvilje kommuner bærekraft - Insentiver kommuner bærekraft - Oppfatninger bærekraft boligutvikling - Erfaring bærekraft boligutvikling - Erfaringer kommune bærekraft - Oppfatninger kommune bærekraft - Insentiv velvilje kommune - Fordeler bygge bærekraftig - Fordeler bærekraftige boliger - Oppfatninger fordeler bærekraft bolig |



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway