



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Effektivitet i planprosess: Hvordan implementering av ekstra kvaliteter i boligprosjekter kan påvirke planprosessens effektivitet

Efficiency and effectiveness in the planning process: How the implementation of additional qualities in residential projects can affect the efficiency and effectiveness of the planning process

Jakob Sæther Tveit
Philip Mortensen Delås
Master i Eiendomsutvikling

Forord

Det er med stor glede og stolthet at vi nå kan presentere vår avsluttende oppgave ved masterstudiet i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er gjennomført i løpet av vårsemesteret 2023 som en del av faget M30-EUTV Masteroppgave i eiendomsutvikling, og utgjør 30 studiepoeng.

Formålet med oppgaven har vært å undersøke om et boligprosjekt som tilfører ekstra kvaliteter kan oppnå en bedre effektivitet i planprosessen, enten det er snakk om en raskere reguleringsprosess eller innholdsmessige fordeler i plan.

Vi ønsker å takke vår veileder Therese Staal Brekke for god veiledning underveis i semesteret. Vi vil også takke vår medveileder Terje Holsen for hans gode råd og tilbakemeldinger. Vi er takknemlig for alle respondenter som har bidratt med nødvendig informasjon og erfaringer som har gjort det mulig å gjennomføre denne oppgaven. Uten deres bidrag ville dette arbeidet ikke ha vært mulig. Avslutningsvis håper vi oppgaven vil være nyttig for de fleste som er involvert i denne viktige delen av eiendomsutviklingen.

Jakob Sæther Tveit
&
Philip Mortensen Delås

Ås, 15.05.2023

Sammendrag

Oppgaven tar for seg hvordan implementering av ekstra kvaliteter i et boligprosjekt kan påvirke effektiviteten i en planprosess. Effektivitet i denne sammenheng avgrenses til tidseffektivitet og resultateffektivitet. En økt tidseffektivitet innebærer at planprosessene går raskere enn normalt. Resultateffektivitet er todelt og handler om at utbygger oppnår innholdsmessige fordeler i planen og at prosjektene har større sannsynlighet for politisk oppslutning. For å kunne betegnes som ekstra kvaliteter må de være av en unik karakter, eksempelvis gjennom større fellesarealer eller nye boformer. Av funnene kommer det frem at disse ekstra kvalitetene er valgt på bakgrunn av mål og ønsker som kommer til uttrykk gjennom kommuneplaner og politiske partiprogrammer.

Det er velkjent at mange eiendomsutviklere opplever at planprosesser tar for lang tid, delvis på grunn av uenighet mellom eiendomsutviklere og kommunen om hva som er viktig ved utarbeidelse av planen. Mens utviklerne ser på eiendommen som en økonomisk investering, har kommunen ansvar for å forvalte arealbruken på en måte som fremmer samfunnets interesser. Temaet er ofte diskutert, og det jobbes kontinuerlig for å finne løsninger på hvordan man kan forbedre de vedvarende problemene med lange og uforutsigbare planprosesser.

Studien undersøkte tre ulike leilighetsprosjekter lokalisert i henholdsvis Ås, Stavanger og Oslo. I alt ble det gjennomført ni intervjuer, der hver av de tre prosjektene ble representert av en utbygger, en representant fra kommunens planavdeling og en politiker fra bystyret. Samtlige intervjuobjekter hadde en nær kjennskap med de aktuelle prosjektene og var derfor i stand til å gi innsikt i deres respektive syn på effektiviteten av planprosessen.

Studien viser at tilføring av ekstra kvaliteter i boligprosjekter kan endre kommunens oppfatning av eiendomsutviklere, og gjøre dem mer ansett som samfunnsbyggere fremfor kun profittjagende aktører. Dette fører til en økt tillit mellom partene, og et mer samarbeidsorientert forhold der de i større grad jobber mot et felles mål. Fra tidligere å konkurrere mot hverandre blir partene nå mer lydhøre og rasjonelle overfor hverandres forslag. Forhandlingene endres fra å være en fordelingsforhandling til å mer likne en integrasjonsforhandling. Samspillet blir bedre, og partene har en større forståelse for hverandres forslag. En slik forhandlingssituasjon resulterer ofte i bedre løsninger enn ved rene kompromisser. Det blir færre uenigheter og konflikter, bedre kommunikasjon og generelt en bedre harmoni. Utbyggere av slike prosjekter opplever derfor en smidigere og en mer tidseffektiv planprosess, samtidig som de får gjennomslag for flere av sine forslag overfor både kommunen og politikerne i bystyret.

Abstract

This study examines how the implementation of additional qualities in a residential development project can affect the efficiency and effectiveness of the planning process. These additional qualities must be of a unique character, such as larger communal areas or new forms of housing, and are often qualities desired by public authorities, as expressed through municipal plans and political party programs. Efficiency is defined in term of time efficiency and effectiveness is defined as result effectiveness. Time efficiency means that the planning process proceeds faster than normal, while result effectiveness refers to the developer achieving substantive advantages in the plan, and that the projects have a greater likelihood of political support.

The fact is well known that many property developers experience that planning processes take too long, partly due to disagreements between developers and the public authorities regarding what is important in the development of the plan. While developers see the property as an investment, the public authorities have a responsibility to manage land use in a way that promotes society's interests. This topic has been widely discussed, and there are ongoing efforts to find solutions to the persistent problems of long and unpredictable planning processes.

This study examines three different apartment projects located in Ås, Stavanger, and Oslo. In total, nine interviews were conducted, with each of the three projects represented by a developer, a representative from the municipality's planning department, and a politician from the city council. All interviewees had a close familiarity with the relevant projects and were therefore able to provide insight into their respective views on the efficiency and effectiveness of the planning process.

Adding extra qualities in residential projects changes the municipality's perception of property developers as community builders rather than solely profit-driven actors. This increases trust and collaboration between parties, leading to more rational and receptive negotiations that resemble integrative rather than distributive negotiations. This improves interaction and understanding, often resulting in better solutions with fewer disagreements and conflicts, better communication, and greater harmony. Developers of such projects experience a smoother and more time-efficient planning process, while also achieving more of their proposals towards both the municipality and the politicians in the city council.

Innholdsfortegnelse

<i>Forord</i>	<i>I</i>
<i>Sammendrag</i>	<i>II</i>
<i>Abstract</i>	<i>III</i>
1.0 Innledning	1
1.1 Bakgrunn for oppgaven	1
1.2 Tidligere forskning	3
1.3 Tilnærming og problemstilling	4
1.4 Begrepsavklaring	7
1.5 Avgrensninger	8
1.6 Oppgavens struktur	9
2.0 Teori	10
2.1 Eiendomsutvikling	10
2.2 Plan og bygningsloven	10
2.2.1 Reguleringsplan	11
2.2.2 Planprosessen	11
2.3 Aktørene i en reguleringsprosess.....	12
2.4 Samspillet mellom privat forslagsstiller og kommunen i en reguleringsprosess	14
2.5 Forhandlingsteori.....	14
2.5.1 Kommunikasjonsteori	16
2.5.2 Tillit.....	17
2.5.3 Konflikt	18
2.5 Reguleringsrisiko	19
2.7 Effektivitet	20
3.0 Metode	22
3.1 Innledning.....	22
3.2 Metodevalg	22
3.3 Litteraturstudie	23
3.4 Casestudie	24
3.4.1 Valg av case	25
3.4.2 Datainnsamling	26
3.5 Intervju	27
3.5.1 Valg av informanter	27
3.5.2 Intervjuguiden	27
3.5.3 Gjennomføring av intervju	28
3.6 Validitet og reliabilitet.....	29
3.7 Etikk.....	30
4.0 Funn og resultater	31
4.1 Langbakken - Ås.....	31

4.1.1 Prosjektet.....	31
4.1.2 Planprosessen.....	32
4.1.3 Utdrag fra kommuneplan.....	34
4.1.4 Partiprogram.....	35
4.2 Fyrstikkbakken – Oslo	36
4.2.1 Prosjektet.....	36
4.2.2 Kommuneplan.....	38
4.2.3 Partiprogram.....	39
4.2.4 Planprosess.....	40
4.3 Vålandstun – Stavanger	42
4.3.1 Prosjektet.....	42
4.3.2 Kommuneplan.....	43
4.3.3 Partiprogram.....	44
4.3.4 Planprosess.....	45
4.4 Intervjuer.....	47
4.4.1 Konvensjonelle boligprosjekter	48
4.4.2 Innholdsmessige fordeler	54
4.4.3 Tidsmessige fordeler.....	59
4.4.4 Politisk oppslutning.....	63
5.0 Diskusjon og analyse.....	68
5.1 Konvensjonelle boliger	68
5.2 Innholdsmessige fordeler	70
5.3 Tid	77
5.4 Politisk behandling	82
6.0 Konklusjon.....	86
6.1 Konklusjon	86
6.2 Kritisk refleksjon	88
6.3 Anbefalinger til videre forskning	89
Bibliografi.....	90
Vedlegg.....	93

Figurliste:

FIGUR 1: KONFLIKTPROSESSMODELLEN (BLANDHOL, 2014)	18
FIGUR 2; ILLUSTRASJON AV LANGBAKKEN	32
FIGUR 3: TIDSLINJE PLANPROSESS LANGBAKKEN	33
FIGUR 4: OVERSIKT OVER FUNN FRA PARTIPROGRAM I ÅS KOMMUNE	35
FIGUR 5: ILLUSTRASJON AV FYRSTIKKBAKKEN	37
FIGUR 6: OVERSIKT OVER FUNN FRA PARTIPROGRAM I OSLO KOMMUNE	39
FIGUR 7: TIDSLINJE FYRSTIKKBAKKEN	41
FIGUR 8- ILLUSTRASJONER AV VÅLANDSTUN	42
FIGUR 9: OVERSIKT OVER FUNN FRA PARTIPROGRAM I STAVANGER KOMMUNE	44
FIGUR 10: TIDSLINJE VÅLANDSTUN	46
FIGUR 11: OVERSIKT OVER INFORMANTER	47

1.0 Innledning

Innledningsvis vil bakgrunn for oppgaven presenteres. Det vil deretter vises til tidligere relevant forskning på emnet. Oppgavens tilnærming vil så presenteres, inkludert tema, problemet som skal utdypes og problemstillingen med tilhørende hypoteser. Det vil også gis en utdypning på begreper vi mener er nødvendige for at leser skal forstå oppgavens innhold og tilnærming. Videre vil oppgavens avgrensninger presenteres før det avslutningsvis gis en oversikt over oppgavens struktur.

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Eiendomsutvikling er en sektor som vekker stor interesse og har en betydelig innvirkning på samfunnet. Som masterstudenter i Eiendomsutvikling ved NMBU har vi fått et omfattende innblikk i de ulike fagområdene knyttet til utviklingen av fast eiendom, spesielt tilknyttet tidligfase. Regulering av eiendom er en viktig verdidriver som sikrer en helhetlig utvikling i samfunnet. Det er ofte i denne fasen av eiendomsutvikling at potensialet for verdiskapning er størst, men derav også risikoen (Leikvam & Olsson, 2018). Ved større byggeprosjekter utløses det ofte krav om detaljregulering, noe som betyr at utbyggeren må få regulert området før byggearbeidene kan starte (Baarøy & Landsvik, 2018). I de fleste tilfeller er det private forslagsstillere, ofte kommersielle eiendomsutviklere, som initiere nye reguleringsplaner (Ness & Øyasæther, 2021). En reguleringsprosess er kompleks, og det er kjent at flere utbyggere, spesielt i Oslo kommune, synes reguleringsprosessen er uforutsigbar og tar for lang (Årdal, 2022).

Norsk eiendom etablerte i 2014 en prosjektgruppe som besto av kommunale ansatte, politikere, arkitekter og prosjektsjefer fra private eiendomsselskaper. Gruppens mål var å finne måter å gjøre planprosessen mer effektiv og forutsigbar (Norsk eiendom, 2015). Ni år senere er uforutsigbarhet og tidsbruk i planprosessen fortsatt et problem, særlig i Oslo hvor statistikken viser at prosessene stadig tar lengre tid. I 2022 satte Plan- og bygningsetaten i gang et forbedringsprosjekt der over 200 forslag til forbedringer ble mottatt fra forskjellige aktører (Norsk eiendom, 2022). Effektivitet i planprosessen er altså et mye diskutert tema som vi synes er spennende å utforske.

Forslagsstiller og kommunen har i mange tilfeller ulike mål for reguleringen, noe som kan føre til en utfordrende dynamikk. Terje Holsen, førsteamanuensis ved Institutt for eiendom og juss på NMBU, uttalte i forbindelse med Arendalsuka 2022 at politikere i kommunen har en forestilling om grådige utviklere som bare er ute etter å tjene penger. Holsen uttaler videre at mange utbyggere har en forestilling om at kommunene og politikerne ikke har forståelse for hva de gjør. Han peker på mangel av tillit og trekker paralleller til forhandlingsteorien, hvor partene ender opp med å konkurrere i stedet for å samarbeide med hverandre (Mathisen, 2022).

Gjennom vår interesse for eiendom har vi observert en merkbar endring i det norske boligmarkedet. Vår opplevelse av nyboligmarkedet har vært standardiserte blokker med lite fokus på stedstilpasning og ekstra kvaliteter. Imidlertid har det de siste årene dukket opp flere nye boligprosjekter med fokus på innovasjon og ekstra kvaliteter. Ved ekstra kvaliteter menes egenskaper som skiller seg ut og ikke tilbys i mer tradisjonelle nyboligprosjekter, eksempelvis store fellesarealer eller nullutslippbygg. Se nærmere beskrivelse av hva som legges i ekstra kvaliteter i begrepsavklaringskapittelet 1.4.

Flere større tradisjonelle utbyggere som Obos og Selvaag har de siste årene utviklet slike boligprosjekter. Obos planlegger nå 200 leiligheter i Asker hvor de legger til rette for en sosial boform med store fellesarealer (Strand, 2023). Selvaag, gjennom sitt plusskonsept, tilbyr bemannede fellesarealer som resepsjon, selskapsrom, kaffebar og treningsrom (Selvaag Bolig, u.d.). Klimanøytrale bygg, som passivhus med null klimagassutslipp, er også stadig mer vanlig. Avantor er i gang med Vertikal Nydalen, et FutureBuilt-prosjekt med mål om et energiforbruk på nært null og reduserte CO₂-utslipp under produksjonen med 50%. (Avantor, u.d.).

Ettersom utfallet av planprosessen spiller en viktig rolle for verdiskapningen til eiendomsutvikler, vil det være interessant å se om prosjekter som tilbyr de ekstra kvaliteter kan oppnå økt effektivitet i en reguleringsprosess. Begrepet effektivitet er imidlertid sammensatt og knyttes i oppgaven opp mot både tidseffektivitet og resultateffektivitet. Tidseffektivitet sier noe om hvor lang tid en planprosess tar, mens resultateffektivitet beskriver hva som blir det endelige innholdet i plan. Termen effektivitet beskrives nærmere i teorikapittel 2.8.

Det vil tas utgangspunkt i Holsens uttalelse, hvor det vil undersøkes om slike prosjekter oppnår økt tillit hos kommunen, og som følge av dette oppnår et bedre samspill og mer gunstige

forhandlingssituasjoner. Det er kommunene som har vedtaksmyndighet og er ansvarlige for å forvalte arealene i kommunen i henhold til Pbl. § 3-3. Tillit og godt samspill med kommunen virker derfor å være en avgjørende faktor for å oppnå en effektiv planprosess.

1.2 Tidligere forskning

Det har vært utfordrende å oppdrive tidligere forskning som omhandler prosjekter som tilbyr ekstra kvaliteter, og hvilken effekt disse kvalitetene har på plansaksbehandlingen. Søket måtte utvides og det er funnet en tidligere masteroppgave som har tatt for seg tidsbruk i detaljreguleringsprosessen, samt en rapport fra norsk eiendom om forslag til forbedringer for å oppnå en mer effektiv og forutsigbar planprosess.

Masteroppgaven til Helgø (2016) har tatt seg for problemstillingen hva som kjennetegner reguleringsprosesser som går fort. Helgø (2016) beskriver at et gjennomgående funn i oppgaven er mangelen på kommunikasjon, tillit og respekt blant aktørene i en reguleringsprosess. Videre beskrives en tendens til at kommunen og de private aktørene spiller på ulike lag, fremfor å jobbe sammen mot et felles mål. Faktorer som kjennetegner en reguleringsprosess som går fort er i hvilken grad planen utfordrer overordnet plan, en god dialog med kommunen og en felles målforståelse mellom aktørene. En relativt ny områderegulering beskrives som den største bidragsyteren til at reguleringsprosessen er rask og smidig (Helgø, 2016).

Som vist til i innledningskapittelet startet Norsk eiendom i 2014 opp et prosjektarbeid hvor de utarbeidet rapporten «effektive planprosesser». Den studerer hva som skal til for å oppnå forbedringer i planprosessene. Prosjektet ble startet opp på bakgrunn av at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven tar lenger og lenger tid. Dette ble sett på som en trussel mot verdiskapningen i by- og samfunnsutvikling både gjennom tid- og ressursbruk, men også på planenes innholdsmessige kvaliteter (Norsk eiendom, 2015).

Det fremkommer av rapporten at utbyggerinteresser og særinteresser dras ofte i hver sin retning, som kan føre til lange prosesser og risiko for dårlige kompromisser. En god reguleringsprosess kjennetegnes av forutsigbart og et konstruktivt samarbeid mellom kommune og forslagsstiller. En forutsetning for å få til dette er en økt respekt og forståelse for hverandres roller (Norsk eiendom, 2015). Det pekes videre på at disse forutsetningene også vil øke tillitsforholdet

mellom partene. De private aktørene må dermed ha respekt og forståelse for kommunens plikt til å sette rammer for byutviklingen og gjøre helhetlige vurderinger. Kommunen må i større grad ta konsekvensene av at det er utbygger som står for den faktiske realiseringen og gjennomføringen av planene.

Prosjektet viktigste grep er å gjøre planprosessen til en styrt og forutsigbar prosess basert på en prosjektstyringsmodell. Modellen stiller høye krav både til forslagsstiller og kommune gjennom hele prosessen, som er tenkt forankret i en prosjektplan/- avtale fra oppstart. Prosjektet foreslo at det skulle utarbeides nasjonale veiledere og maler for viktige faser av planprosessen, og at disse skulle tilpasses lokale forhold om mulig. Videre ble det fremlagt flere forslag til forbedringer innen planhierarkiet, planprosessen, planens innhold og gjennomførbarhet.

1.3 Tilnærming og problemstilling

Tema:

Effektivitet i planprosess

Problemet:

Detaljreguleringsplaner fremmes ofte av private aktører, da gjerne utviklere, som eier en tomt de ønsker å utvikle. Det er kommunen, normalt gjennom kommunestyret og et utvalg folkevalgte politikere, som har vedtaksmyndighet. Kommunen er planmyndighet og er ansvarlig for arealforvaltningen. De utarbeider både kommuneplaner og områdereguleringer som gir rammer for detaljreguleringsplaner. Kommunen skal sikre at planene er i samsvar med nasjonale og regionale føringer, og tar hensyn til lokale forhold og interesser (Holth & Winge, 2019).

Når utbygger skal i gang med et planarbeid, vil de ofte være tjent med å inngå et nærmere plansamarbeid med kommunen, hvor de i fellesskap utarbeider en reguleringsplan (Ness & Øyasæther, 2021). utfordringer kan oppstå ved at kommunen og eiendomsutvikler, i mange tilfeller, har motsigende syn på hva som er viktig å oppnå ved utarbeidelsen av planen. De fleste eiendomsutviklere anser eiendom som en investering som skal føre til en høyest mulig økonomisk avkastning (Leikvam & Olsson, 2018). Kommunen har som oppgave å planlegge og forvalte arealbruken på en måte som fremmer samfunnets interesser og sikrer en bærekraftig

utvikling (Holth & Winge, 2019). Det kan derfor sies at kommunen anser eiendom som en investering i samfunnsnytte som skal sikre at utviklingen håndterer det formålet den er tiltenkt.

Det er allment kjent at mange eiendomsutviklere synes planprosessene tar for lang tid. Nancy Jøssang, administrerende direktør i Opus, uttalte ved Arendalsuka i 2022;

«Lange og uforutsigbare planprosesser er et problem som hele bransjen må forholde seg til og finne løsninger på» (Nilsen, 2022) .

Ifølge Statistisk sentralbyrå tar det i enkelte kommuner over fem år å fullføre en planleggingsprosess (Statistisk Sentralbyrå, 2023). Kommunen har et juridisk ansvar for å overholde bestemte frister i en planprosess etter Plan- og bygningsloven. Det viser seg i praksis at flere kommuner har problemer med å overholde fristene satt i Pbl. §§ 12-10 til 12-12 (Bygg21, 2018). En annen utfordring som trolig påvirker tidsbruken, omhandler uenigheter om innhold i plan. Dette kan være uenigheter rundt arealbruk, bygningsvolumer, utbyggers bekostning av infrastruktur og rekkefølgekrav.

Dersom uenigheten mellom kommune og eiendomsutvikler blir for stor, kan det føre til at planen ikke vedtas. Kommunen kan, i en tidlig fase, avvise planforslaget om det anses som mangelfullt eller avviker for mye fra overordnede planer. Kommunen har også myndighet til å legge frem et alternativt planforslag til politisk behandling om de er uenige om innholdet i forslagsstillers planforslag, jf. Pbl. § 12-11. Planen kan også stanses og sendes tilbake ved politisk behandling. Også eiendomsutvikleren kan velge å stanse planprosessen om planmessige endringer fører til at de heller burde fokusere på andre prosjekter, om prosjektet ikke lenger gir tilstrekkelig økonomisk avkastning. En slik situasjon er i utgangspunktet ikke ønskelig for noen.

Problemstilling:

Vi ønsker å undersøke om boligutviklere oppnår en økt resultateffektivitet og/eller tidseffektivitet i planprosessen om de tilfører kvaliteter som skiller prosjektene fra mer konvensjonelle boligprosjekter. Eksempler på kvaliteter kan være prosjekter med økt fokus miljø, blant annet gjennom passivbygg, sosiale boformer, og/eller unike løsninger innen arkitektonisk utforming og stedstilpasning.

Problemformulering:

Hvordan vil implementering av ekstra kvaliteter i et boligprosjekt påvirke effektiviteten i en planprosess?

Hypoteser:

- 1. Boligprosjekter som tilfører ekstra kvaliteter, oppnår en økt tidseffektivitet gjennom raskere reguleringsprosesser.*

Hypotesen baserer seg på antakelser om at prosjekter med ekstra kvaliteter bidrar til et forbedret samspill mellom kommune og utbygger. Samspillet vil bedres som følge av en bedre kommunikasjon og økt tillit mellom partene. Dette fører til mindre konflikter og diskusjoner, som gir en smidigere og raskere reguleringsprosess. Det tas også en antakelse om at slike prosjekter får en høyere prioritering da kommunen har et sterkt ønske for gjennomføring av slike type prosjekter.

- 2. Boligprosjekter som tilfører ekstra kvaliteter, oppnår en økt resultateffektivitet gjennom innholdsmessige fordeler i vedtatt detaljreguleringsplan.*

Hypotesen baserer seg på en antakelse om at prosjekter med ekstra kvaliteter oppnår en gunstigere forhandlingssituasjon mellom utbygger og kommune. De ekstra kvalitetene vil føre til en økt motivasjon for kommunen på bakgrunn av verdien disse tilfører. Kvalitetene vil trolig også føre til en økt tillit hos kommunen. Partene jobber i større grad mot et felles mål, og har dermed større mulighet for å nå enighet. Partene går derfor fra å tidligere jobbe mot hverandre, til å nå jobbe på lag mot å opparbeide et godt boligprosjekt. Vi tror slike prosjekter kan få bedre innholdsmessige betingelser i vedtatt plan, eksempelvis gjennom økte volumer, mildere rekkefølgekrav og reduserte krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og sollyss.

3. *Boligprosjekter som tilfører ekstra kvaliteter, oppnår en økt resultateffektivitet gjennom å sikre en høyere politisk oppslutning ved første- og annengangsbehandling.*

Hypotesen baserer seg på en antakelse om at politikere oftere stemmer ja for prosjekter som tilbyr ekstra kvaliteter enn for mer konvensjonelle prosjekter ved første- og annengangsbehandling. Dette skyldes sannsynligvis at slike prosjekter er mer ønsket, og at ved å stemme ja vil det øke sannsynligheten for at prosjektet blir gjennomført med tilhørende kvaliteter. Hvis planforslaget sendes tilbake med revideringer kan dette føre til at utbyggeren reduserer, potensielt fjerner, de planlagte kvalitetene eller til og med beslutter å ikke gjennomføre prosjektet. Vår antakelse er derfor at utbyggere med slike prosjekter sitter med en høyere forhandlingsmakt som de kan benytte ovenfor politikerne.

1.4 Begrepsavklaring

Det er i oppgaven benyttet ulike begreper, som er essensielt at leser tolker riktig for å forstå betydningen av oppgaven. Vi ønsker dermed å gi en forklaring på begrepene, for å bidra til økt forståelse.

Konvensjonell

Konvensjonell defineres i denne oppgaven etter den norske akademiske ordbok som noe som stemmer med vanlig oppfatning, tradisjonelt eller ordinært.

Samspill

I oppgaven defineres samspill som interaksjonen og mellom kommune og utbygger. Samspiillet vil påvirke hvordan de tilpasser seg hverandre, påvirker hverandres handlinger og atferden de imellom (Betydningsdefinisjoner , u.d.)

Ekstra kvaliteter

Ekstra kvaliteter er egenskaper i et prosjekt som skiller seg ut og ikke tilbys i mer tradisjonelle nyboligprosjekter. Prosjektet må vekke oppmerksomhet gjennom sine unike kvaliteter, eksempelvis gjennom innovative boformer, store og aktive fellesarealer, og/eller prosjekter med et ekstra stort fokus på miljø, blant annet gjennom passivbygg.

Effektivitet

Effektivitet er et sammensatt begrep og defineres i denne oppgaven som både tidseffektivitet og resultateffektivitet. Tidseffektivitet refererer til hvor lang tid planprosessen tar, mens resultateffektivitet handler om hvorvidt utbygger opplever innholdsmessige fordeler i den vedtatte planen. Resultateffektivitet er beskrivelsen av effektivitet i måloppnåelse slik det er vist i teorikapittel 2.7.

1.5 Avgrensninger

På bakgrunn av tidsperspektiv og omfang på en 30 poengs gradsoppgave, vil det settes avgrensninger for oppgavens innhold. Oppgavens formål er å undersøke om private forslagsstillere kan oppnå en mer effektiv planprosess ved å tilby ekstra kvaliteter i boligprosjektene. Oppgaven vil fokusere utelukkende på selve reguleringsprosessen og ikke andre mulige verdidrivere, som eksempelvis økte salgspriser eller fordeler sluttbruker oppnår ved å bo i slike prosjekter.

Oppgaven er avgrenset til fordeler tilknyttet kommunal og politisk behandling. Om en planprosess påvirkes av andre faktorer, eksempelvis naboklager, innsigelser fra offentlig sektorer eller utsettelse som følge av utfordrende grunnforhold vil ikke disse tillegges vekt. Fordeler avgrenses til innhold- og tidsmessige fordeler, samt om slike prosjekter oppnår flere stemmer ved politisk behandling.

For å kunne analysere innhentet data, er det satt en avgrensning på tre intervjuer per case, representert av en utbygger, en kommunal saksbehandler og en politiker. Alle informanter er strategisk valgt basert på ulike kriterier. Kriteriene er at de har god kjennskap til reguleringsprosessen for prosjektet og erfaring fra tidligere liknende leilighetsprosjekter.

1.6 Oppgavens struktur

Oppgaven består av seks hovedkapitler med tilhørende underkapitler og er strukturert på følgende måte:

Kapittel 1: Innledning

Tilhørende underkapitler omfatter bakgrunn for oppgaven, redegjørelse for tema og problemstilling, begrepsavklaring og oppgavens avgrensning.

Kapittel 2: Teori

I teorikapittelet blir relevant teori presentert, i tillegg til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Det vil blant annet bli presentert teori knyttet til forhandling, tillit, konflikt, effektivitet og eiendomsutvikling.

Kapittel 3: Metode

Kapittelet redegjør for metodevalg og forskningsdesign. Videre blir elementene knyttet til intervju diskutert, samt oppgavens reliabilitet, validitet og etiske forhold.

Kapittel 4: Funn og resultater

Kapittelet redegjør for de ulike funnene gjort ved analyse av innsamlet datamateriell. Kapittelet er delt opp etter de tre ulike casene, og inkluderer funn fra kommunale planer, partiprogram og intervju.

Kapittel 5: Diskusjon og drøfting

Problemstilling, gjennom hypotesene vil drøftes og diskuteres basert på funn gjort i kapittel 4 og relevant teori.

Kapittel 6: Konklusjon

Kapittelet trekker frem hovedfunn fra oppgaven, og gir en konklusjon på hovedproblemstillingen.

2.0 Teori

2.1 Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling kan defineres som «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 & Olsson, 2018).

Ness og Øyasæther (2021) beskriver at transformasjonen må innebære en verdiskapning for å klassifiseres som eiendomsutvikling. Dette kan være verdiskapning i form av økt økonomisk verdi og/eller samfunnsmessig nytte. Eiendomsutvikling berører en rekke temaer hvor det kreves kunnskap om blant annet arealplanlegging, økonomi, juss, arkitektur, byggetekniske fag og ikke minst politikk. (Ness & Øyasæther, 2021)

Eiendomsutvikling anses som en dynamisk prosess og har klare iterative trekk hvor de ulike prosessene må etterprøves og hele tiden kontrolleres slik at man når frem til målet (Leikvam & Olsson, 2018). Eiendomsutviklere vil ha størst fokus på fasene hvor grunnlaget for gevinst legges, og risiko minimeres. Størst mulighet for å påvirke risiko, og dermed gevinst og tap, er i tidligfasen av prosjektet (Leikvam & Olsson, 2018).

2.2 Plan og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er den mest sentrale loven for regulering av arealbruk i Norge og bestemmer hvordan landets arealer skal brukes og reguleres. I 2008 ble det innført en ny plan- og bygningslov som erstattet den tidligere loven fra 1985. Lovens prinsipielle utgangspunkt er at tiltak kan utføres så lenge det ikke går i strid med lov, forskrifter, planer eller lignende. Ifølge formålsparagrafen i pbl. § 1-1 første ledd, skal «Loven fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

Plansystemet i Norge består av tre nivåer: nasjonalt, regionalt og kommunalt som alle har planmyndighet innenfor hvert sitt nivå. Det er ingen absolutt hierarki i plansystemet, men overordnede planer skal som utgangspunkt legges til grunn når det treffes nye vedtak for arealbruken i mer detaljerte planer. Det er likevel ingenting i veien for at planer på et mer detaljert nivå kan vedtas i strid med overordnede planer (Holth & Winge, 2019).

På kommunenivå er det kommunestyrene som er planmyndighetene og som har ansvaret for å utarbeide kommuneplaner og reguleringsplaner. Det må skilles på kommunen og kommunestyrene da det er kun sistnevnte som kan vedta arealplaner. Kommunene har til formål å legge til rette for en utvikling gjennom en fornuftig forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen (Holth & Winge, 2019).

2.2.1 Reguleringsplan

Kommuneplanen er en grovmasket plan som fastlegger hovedtrekkene i arealbruken. En reguleringsplan likner en kommuneplan hvor den inneholder arealformål, hensynssoner og bestemmelser, men er avgrenset til et mindre område og er mer detaljert enn en kommuneplan. Reguleringsplaner er rettslig bindende og nye tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser, jf. pbl § 1-6 (Holth & Winge, 2019).

Reguleringsplaner kan komme i form av en områdereguleringsplan eller en detaljreguleringsplan. En detaljreguleringsplan blir ofte initiert og utarbeidet av private forslagsstillere. En slik plan baserer seg ofte på krav fastsatt i en områdereguleringsplan. En detaljreguleringsplan utvikles i samråd med kommunen og bestemmer blant annet arealformål, hensynssoner og bestemmelser på hva som kan utvikles på det avgrensede område (Holth & Winge, 2019).

2.2.2 Planprosessen

Planprosessen refererer til prosessen fra starten av planarbeidet til vedtak av arealplanen. Prosessen starter vanligvis når forslagsstilleren sender inn et planinitiativ til kommunen. Planinitiativet skal beskrive premissene for det videre planarbeidet og redegjøre for forhold i §1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Før planinitiativet sendes inn kan det avholdes en forhåndskonferanse etter pbl. § 21-1 hvor kommunen har en veiledningsplikt (Ness & Øyasæther, 2021).

Forslagsstiller oversender planinitiativ til kommune, deretter blir det avholdt et oppstartsmøte, jf. pbl § 12-8 første ledd. Ved enighet om fortsettelse av planarbeid, skal referat gjøres offentlig og det skal foretas kunngjøring og varsling om oppstart etter pbl. § 12- 8 tredje ledd. Finner kommunen at planen ikke bør fremmes, må en beslutning om dette etter pbl. § 12-8 annet ledd

tas så tidlig som mulig, senest etter avholdt oppstartsmøte om ikke annet er avtalt (Ness & Øyasæther, 2021).

Planforslaget utarbeides for innsending til førstegangsbehandling basert på tidligere planinitiativ, kommunens rammer og premisser samt mottatte innspill. Visse planer er underlagt en konsekvensutredningsplikt hvis de kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn, jf. pbl. § 4-2 andre ledd. Kommune vil bearbeide forslaget innenfor en 12 ukers behandlingsfrist, jf. pbl. § 12-11, og deretter avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget gjøres tilgjengelig i elektroniske medier, med en frist på minst seks uker for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse jf. pbl. § 12-10 første ledd.

Forslagsstiller står ansvarlig for å gjennomføre revideringer etter høringsperioden, før et oppdatert planforslag oversendes kommune med ny tolv ukers behandlingsfrist. Når kommunen anser planforslaget som ferdigbehandlet, vil den oversendes til kommunestyret for politisk behandling og vedtak. Dersom kommunestyret ikke er enig i forslaget, kan det sendes tilbake for ny behandling. Etter vedtak påløper en klagefrist på tre uker etter forvaltningsloven § 29 første ledd. Etter utløpt klagefrist, dersom det ikke har kommet inn klager, vil ny plan være vedtatt (PwC Norge, 2022).

2.3 Aktørene i en reguleringsprosess

Hvem og hvor mange som blir inkludert i en reguleringsprosess er avhengig av prosjektets art og størrelse. Interessentene har ulike roller, hvor noen i flere tilfeller kan ha flere. Interessenter og defineres av Project Management Institute slik;

“Interessenter er individer som er aktivt involvert i et prosjekt, eller som blir berørt av prosjektet, positivt eller negativt, under gjennomføring av prosjektet eller av prosjektets resultat” (Leikvam & Olsson, 2018).

Det gjøres ofte en tredeling av interessenter i et eiendomsutviklingsprosjekt; prosjektgruppen, de man må forholde seg til og andre interessenter. Prosjektgruppen inkluderer ofte utvikleren, grunneieren, byggherre og innleide konsulenter. En utbygger har et markedsrettet fokus på utbyggingen og vil i de fleste tilfeller opptre som en profittmaksimerende aktør, altså finne tomter hvor det kan transformeres objekter som gir en god økonomisk avkastning (Barlindhaug,

2005). En utbygger vil ikke nødvendigvis ha full kompetanse selv, og komplekse prosjekter kan kreve spisskompetanse for at utbyggeren skal lykkes (Ness & Øyasæther, 2021). I oppstartsfasen vil det trolig være naturlig å bringe inn kompetanse på byplan- og arkitektfag. Disse vil kunne bistå med ideutvikling og etter hvert arealplanleggingsarbeidet frem til vedtatt reguleringsplan. Det er primært byplanleggere og arkitekter som bistår i tidligfase med utarbeidelse av detaljreguleringsplan og søknader som prosjektet har behov for (Ness & Øyasæther, 2021).

Interessenter man må forholde seg til er blant annet kommunalt plankontor, politikere, sektorinteresser og fremtidige kunder (Leikvam & Olsson, 2018). Kommunene spiller en sentral rolle i planlegging og gjennomføring av reguleringsprosesser, og har ansvar for å utarbeide kommuneplaner og reguleringsplaner som gir rammer og føringer for utvikling av arealer og eiendommer i kommunen. Plan- og bygningsloven gir kommunene vide fullmakter til å initiere, behandle, vedta og gjennomføre arealplaner. (Holth & Winge, 2019) Gjennom pbl § 3-3 har kommunestyret ansvaret for at plan- og bygningslovgivningen følges i den enkelte kommune. Kommunene skal sørge for at nye byggeprosjekter oppfyller lovens materielle krav til byggverk og byggeteknisk forskrift.

Kommunenes rolle har endret seg fra å være en styrende part for utvikling av bygg og infrastruktur til å være en samarbeidspartner for forslagsstiller som skal tilrettelegge for at utviklingen går riktig for seg (Barlindhaug, 2005). Det må derfor sies å være en gjensidig avhengighet for å få til ønsket utvikling i en kommune (Ness & Øyasæther, 2021).

Kommunene skal også føre tilsyn med at byggearbeidene utføres i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven. Naboer, sektormyndigheter og andre interesser som kan påvirke innholdet i planene ved å uttrykke bekymringer og synspunkter knyttet til utbyggingen og dens påvirkning på nærmiljøet og miljøet generelt.

Ved andre interesser vises det til ulike foreninger, media og andre interessegrupper (Leikvam & Olsson, 2018)

2.4 Samspillet mellom privat forslagsstiller og kommunen i en reguleringsprosess

Et godt samspill mellom utbygger og kommune blir helt sentralt for å få til en vellykket reguleringsprosess for et eiendomsutviklingsprosjekt. Utbyggere er avhengige av kommunene for å få planene godkjent, og kommunene er avhengige av utbyggere for å realisere sine mål for byutvikling. Plan- og bygningsloven legger opp til en prosess hvor kommunen og privat forslagsstiller skal samarbeide for å sikre en bærekraftig og hensiktsmessig utvikling av området, jf PBL § 1-1. Samspillet mellom kommunen og utbygger er en prosess hvor utbygger skal gi kommunen all relevant informasjon om utbyggingsprosjektet og bidra til at kommunens mål og krav for utbygging blir ivaretatt. Kommunen skal på sine side gi utbygger nødvendig veiledning og bistand for å sikre at utbyggingen skjer i tråd med kommunens planer og regler. (Ness & Øyasæther, 2021)

For å lykkes med et godt samspill mellom utbygger og kommune i en reguleringsprosess, er det derfor viktig med god kommunikasjon og forståelse mellom partene. Utbyggere bør være villige til å lytte til kommunens ønsker og behov, samtidig som de forsvare sine egne interesser. Kommunen bør på sin side være åpen for innspill fra utbyggere og være villig til å inngå kompromisser der det er nødvendig (Bygg21, 2018). Det er viktig å merke seg at samarbeid mellom utbygger og kommune ikke alltid er like balansert, hvor fordommer og negative karakterstikker mellom de involverte kan skape utfordringer (Bygg21, 2018). Kommunen har ofte en sterkere posisjon i reguleringsprosessen, på bakgrunn av at de har vedtaksmyndighet (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018). En slik maktbalanse kan føre til uenighet og konflikter.

2.5 Forhandlingsteori

«Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme frem til en felles beslutning, forhandler de». (Rognes, 2015)

En saksorientert forhandling viser deg hvordan du kan få det du har rett til, samtidig som du opptrer på en hederlig måte. En rettferdig og hederlig forhandling beskytter deg som forhandler mot dem som ønsker å utnytte dine rettskafne handlinger. En forhandling vil rent rutinemessig engasjere de som forhandler fra deres grunnholdning. Alle meninger kan argumenteres og en forhandling ender ofte opp i et kompromiss (Fisher & Ury, 1982).

Forhandlingsatferd vil ikke bare påvirke resultatet, men forholdet mellom partene og partenes motivasjon til å etterleve beslutningen. Rognes (2015) viser også til at forhandlinger er en beslutningsprosess hvor relasjon, kunnskap og strategi bør stå sentralt, slik at det unngår å primært bli en viljekamp mellom partene. Sentrale utfordringer innen forhandlinger er forholdet mellom konkurranse og samarbeid, fokusering på sak samtidig som man forholder seg til relasjoner og hvilken forhandlingsstrategi man skal benytte. Rognes (2015) viser til flere hovedtyper av forhandlingssituasjoner, blant annet fordelingssituasjoner og integrasjonssituasjoner.

Fordelingsforhandlinger

Fordelingsforhandlinger kjennetegnes ved at det er én sak som dominerer, og blir sett på som den tradisjonelle og intuitive måten å forhandle på. Fordelingssituasjonen oppstår når det er en gitt mengde goder eller ulemper som skal fordeles mellom partene (Rognes, 2015). Rognes (2015) sier at fordelingsforhandlinger kjennetegnes ved at man fordeler noe, hvor avtalemulighetene er et kompromiss eller et brudd. Partene må gi etter for kravene fra den andre for å komme til et kompromiss som fører til et nullsumspill ved at gevinsten til den ene part vil tilsvare tapet for den andre.

Rognes (2015) viser til et reservasjonspunkt, som tilsvarer den nedre grensen for kravene man er villig til å gi etter for. Det kan også omhandle kjøpers maksimale betalingsvilje for en vare og selgers laveste salgspris. Forhandlingene kjennetegnes ofte ved at har lite kunnskap om motpartens reservasjonspunkt, og det er ofte knyttet usikkerhet til eget. Begge vil prøve å få mest kunnskap om motpartens reservasjonspunkt og andre essensielle faktorer. Begge parter setter seg i forkant av forhandlingene samtidig et aspirasjonsnivå, som tilsvarer målet eller ambisjonen de har for forhandlingen. Det totale målet er å få motparten nærmest mulig sitt reservasjonspunkt (Rognes, 2015).

Integrasjonsforhandlinger

Rognes (2015) skriver at integrasjonsforhandlinger har en økt kompleksitet på bakgrunn av antall saker og tidsperspektivet for forhandlingene. Målet er å få til en «vinn-vinn» situasjon for begge parter hvor konkurransen settes til side, og fokuset rettes mot harmoni og gode løsninger. Når det er potensial for integrasjon vil fordelingsforhandlinger føre til dårligere avtaler enn nødvendig.

Selv om harmoni er utgangspunktet, vil det fortsatt være konfliktdimensjoner å håndtere, som i mer tradisjonelle forhandlinger. En må altså håndtere både konkurranse og samarbeid i en og samme forhandlingsprosess (Rognes, 2015). Det er viktig å skape en positiv forhandlingsone gjennom høy samarbeidsevne og motivasjon, og å være åpen for kreative løsninger. En vellykket integrasjonsforhandling vil styrke forholdet mellom partene og gjøre det lettere å oppnå gode resultater i fremtidige forhandlinger. Videre forklarer Rognes (2015) at ved vellykkede integrasjonsforhandlinger vil partene bli mer motivert til å etterleve avtalene, da avtalen er skapt gjennom en felles problemløsning.

For at integrasjonsforhandlinger skal være mulige å gjennomføre er det tre forutsetninger Rognes (2015) mener må oppfylles. Det må for det første må det foreligge et potensial for å kunne oppnå bedre løsninger enn man ville oppnådd ved rene kompromisser. Dette krever at forhandlingene strekker seg over flere dimensjoner, og behandler mer enn en sak. Motivasjon er en forutsetning, motivasjon til å starte opp tidkrevende og komplekse forhandlinger. Ved mangel på motivasjon vil forhandlinger som omhandler større kompromisser og konkurranse ofte bli utfallet. Den siste forutsetningen er at begge parter har tilstrekkelig kompetanse for å kunne delta i en slik prosess.

Makt i forhandlinger

Ifølge Rognes (2015) er det vanlig at en part i forhandlinger sitter med mer makt enn den andre. Rognes advarer mot å utnytte makten man har i forhandlinger, da dette kan føre til at den andre parten føler seg oversett og mister motivasjon. Dette kan føre til at begge parter går glipp av muligheter, og dermed vil resultatet bli negativt for begge parter. Derfor bør man tenke seg godt om før man utnytter maktposisjoner i forhandlinger (Rognes, 2015).

2.5.1 Kommunikasjonsteori

“Kommunikasjon er alle de måter en bevissthet kan påvirke en annen på” (Sætre, 2009)

Norsk eiendom skriver at en god planprosess kjennetegnes ved et konstruktivt og effektivt samarbeid mellom de involverte partene (Norsk eiendom, 2015). Ifølge Johannesen og Rosendahl (2010) utgjør god kommunikasjon det viktigste verktøyet for å sikre et godt samarbeid og vellykket gjennomføring av et prosjekt.

En betydelig del av tidsbruken i et utviklingsprosjekt går med til regulering og koordinering av denne. En studie av bygg- og anleggsbransjen viser at det er et potensial for å forbedre samarbeidet mellom ulike aktører med opptil 20% ved å forbedre kommunikasjonen. Dette vil øke produktiviteten i prosjektet. En annen undersøkelse gjennomført av StatoilHydro i 2007 støtter funnet ved å vise at mange problemer i et prosjekt skyldes dårlig kommunikasjon (Hansen, 2019).

Kommunikasjon er fundamentalt i prosesser som konflikter, forhandlinger, samarbeid og beslutningstaking generelt (Sætre, 2009). Det er med andre ord en stor fordel å være god på kommunikasjon da den griper inn i alle prosesser i et utviklingsprosjekt. Utviklers kommunikasjons- og atferds strategier i forhandlingssituasjoner med kommunen vil i stor grad påvirke utfallet av forhandlingene rundt en detaljreguleringsplan.

Det er gjort undersøkelser på hvilke kommunikasjonsatferder gode og effektive forhandlere benytter. Resultatene viste at tidsbruken for en forhandler med gode kommunikasjonsevner reduserte tidsbruken av forhandlinger med over 50% sett mot en gjennomsnittlig forhandler (Sætre, 2009). En av de tydeligste forskjellene var at en gjennomsnittlig forhandler tidlig kommuniserte uenigheten, mens en god og effektiv forhandler venter med dette til begge parter har fått gitt en grundig begrunnelse på hva de mener og hvorfor. En slik tilnærming vil hindre misforståelser og “støt mot støt” forhandlinger som ofte kan føre til dårlig stemning. En annen kommunikasjonsstrategi som benyttes av gode forhandlere er å teste forståelse som får motpart til å se og vurdere saken fra din side. En slik kommunikasjonsatferd vil også bidra til at ny informasjon kommer frem. Dette vil skape en større klarhet og det vil være lettere for begge parter å skjønne motpartens argumenter (Sætre, 2009).

2.5.2 Tillit

Tillit skal forstås som et individs tro på og villighet til å handle på bakgrunn av andres ord, handlinger og beslutninger (McAllister, 1995).

Relasjoner preges av tillit, eventuelt mistillit. Graden av tillit eller mistillit har stor betydning for forekomst av konflikt mellom partene. Mistillit handler om at man har negative forventninger til en annen part basert på vedkommende ord, handlinger eller beslutninger. Det er en oppfatning at den annen part er fiendtlig og likegyldig om ens interesser og behov. En

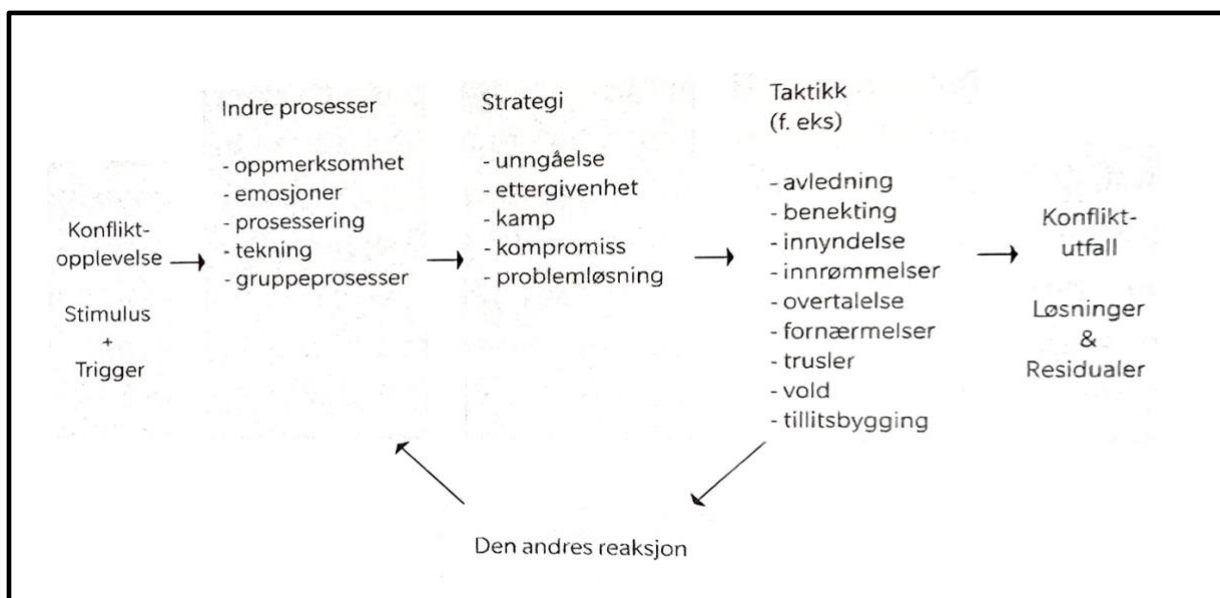
relasjon med høy tillit vil kunne håndtere relasjoner ved å være åpne og konstruktive. I en relasjon preget av mistillit vil selv små ting eskalere og bli vanskelige. Tillit er derfor avgjørende for et godt samspill, blant annet ved håndtering av uenigheter (Blandhol, 2014).

I en prosjektrapport om forutsigbarhet i planprosesser påpeker Norsk Eiendom at et vellykket samarbeid og effektive prosesser krever tillit mellom partene. (Norsk eiendom, 2015). Det fremheves at tillit kan bygges gjennom åpenhet og medvirkning i samarbeidet. Karlsen (2021) beskriver at tillit er den viktigste faktoren for å etablere gode relasjoner og samarbeid i et prosjekt. God kommunikasjon er en avgjørende faktor for å bygge tillit, og det avhenger av en god informasjonsflyt, forklaringer på beslutninger og åpenhet i alle prosjektets prosesser. Kompetanse er også en vesentlig faktor for å bygge tillit (Karlsen, 2021).

2.5.3 Konflikt

“Konflikt er prosessen som begynner når en part opplever at en annen påvirker negativt noe parten bryr seg om” (Blandhol, 2014)

Blandhol (2014) har dannet en modell av konfliktprosessen som bygger på en tidligere modell.



Figur 1: Konfliktprosessmodellen (Blandhol, 2014)

Proessen starter som definisjonen avklarer, når en part opplever at en annen påvirker negativt noe vedkommende bryr seg om. Dette legger grunnlaget for konfliktopplevelsen. Å negativt påvirke kan både foregå aktivt og passivt. Aktiv påvirkning kan være innblanding eller plagsom

opptreden, mens passiv påvirkning kan omfatte blokkering eller obstruksjon (Blandhol, 2014). For at en konflikt skal starte er det ikke nok med en negativ påvirkning, det må foreligge en trigger. En trigger vil bevisstgjøre eller motivere parten, og oppstår gjerne gjennom egen erfaring eller sammenligning med andre.

Konflikter aktiverer indre prosesser hos partene som kan føre til strategiske og taktiske intensjoner. Denne interaksjonen fortsetter gjerne i flere runder, hvor det skjer kvalitative endringer underveis. Konflikten avsluttes ved at den har fått et utfall. Utfallet vil være forskjellig for ulike episoder, enten om partene har klart å løse konflikten til gunst for den ene part eller i fellesskap. Til tross for at problemet konflikten var ment for er løst, kan prosessen har fått konsekvenser i andre dimensjoner. Dette knyttet til dimensjoner som tanker, følelser, holdninger og relasjon. Blandhol (2014) beskriver dimensjonene på den måte at partene kan se hverandre med andre øyne etter konflikten. Dette på bakgrunn av emosjoner og holdninger som dannes eller styrkes under konflikten, og ikke nødvendigvis forsvinner selv om den er avsluttet. Videre vil dette påvirke tillitsforholdet mellom partene.

2.5 Reguleringsrisiko

Ethvert eiendomsprosjekt innebærer en viss grad av risiko, og det er viktig å kartlegge hvordan disse risikoene skal håndteres. En mye omtalt risiko i større utviklingsprosjekter er den politiske risikoen, også kalt reguleringsrisiko. Ettersom individuelle reguleringsprosesser er ulike, knyttes det stor risiko opp mot utfallet av reguleringen (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2014). Ifølge Leikvam og Olsson (2018) er tidlig fase, som inkluderer blant annet tomtekjøp og regulering, den viktigste fasen i et eiendomsutviklingsprosjekt. Det er her det er mulig å hente de største verdiene, men også her risikoen er størst. En reguleringsprosess er svært ressurs- og tidskrevende, og konsekvensen av prosessen kan være at planen blir utsatt, eller i verstefall ikke blir vedtatt. Reguleringsrisikoen omhandler primært tid- og innholdsmessige faktorer (Nordahl, Barlindhaug, & Ruud, 2007)

Reguleringsplanen angir rammene for prosjektets formål, omfang og andre bestemte tiltak. Utnyttelsesgrad, arealformål, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler er alle viktige faktorer for prosjektets lønnsomhet. Hva kommunen vil kreve av opparbeidelse av ny offentlig infrastruktur og økonomiske bidrag gjennom utbyggingsavtaler vil ha en direkte påvirkning på prosjektets resultat. Enkelte rekkefølgekrav kan føre til bygge- eller innflytningsforbud som kan sette en

stopper for fremdriften i prosjektet og hindre utbygger å realisere prosjektet. En undersøkelse gjennomført av Røsnes viste at rekkefølgekravene var en av de største risikoene tilknyttet reguleringsprosesser (Røsnes & Ringen-Vatnedalen, 2014).

Utarbeidelse av en reguleringsplan for større utviklingsområder tar ofte lang tid. Erfaringstall viser at snittet ligger mellom fire til syv år fra oppstart av planprosess til ferdigstillelse av nytt bygg (Ness & Øyasæther, 2021). I løpet av denne perioden kan det være store utskiftninger av ansatte i kommunen. Et nytt politisk kommunestyre eller nye saksbehandlere kan ha andre ønsker for området enn de som hadde saken fra start eller hva som vises av vedtatte planstrategier fra kommunens administrasjon. Når utbygger og kommunen omsider blir enige om planens innhold kan andre fortsatt fremme innsigelser mot planen. (Ness & Øyasæther, 2021).

Et viktig bidrag fra kommunen som planmyndighet er derfor å redusere reguleringsrisikoen gjennom gode og forutsigbare planprosesser (Ness & Øyasæther, 2021). Utbygger har selv et ansvar ved å sette seg inn i overordnede planer. Disse sier noe om hva kommunen planlegger for området og gir dermed signaler for hva som vil være realistisk å få utviklet i det bestemte planområdet. En god dialog med kommunen tidlig kan være avgjørende for en god reguleringsprosess. I en reguleringsprosess vil det kontinuerlig foregå forhandlinger mellom utbygger og kommunen om hva reguleringsplanen skal inneholde. Etablering av et godt samarbeid med- og relasjoner til offentlige planmyndigheter kan derfor være den mest effektive fremgangsmåten for å sikre gjennomførbare planer (Ness & Øyasæther, 2021). En god prosess kan hindre at verdier unødige går til spille gjennom tapt tid og misforståelser.

2.7 Effektivitet

På engelsk deles effektivitetsbegrepet inn i to, efficiency og effectiveness. Innen kvalitetsledelse referer efficiency til å gjøre prosesser på en best mulig måte ut ifra de ressursene man har. Effectiveness referer derimot til å gjøre de riktige tingene, det vil si for eksempel å utvikle noe det er etterspørsel etter (Sundqvist, Backlund, & Chronéer, 2014). Det er likheter til definisjonen i ledelseslitteraturen hvor efficiency er assosiert med å gjøre ting så godt som mulig eller å gjøre ting riktig, mens effectiveness likestilles med riktig utvelgelse av aktiviteter.

Terje Holsen har skrevet om effektivitet i plansystemet, som et notat bestilt av planlovutvalget i 2000. Holsen beskriver at begrepet effektivitet midlertidig ikke er enkelt, og at det står i forhold til begrepene produktivitet og effekt. Produktivitet blir definert som forholdet mellom resultat og ressursinnsats, hvor ressursinnsats både kan være arbeidskraft og kapital (Holsen, 2000). Effekt beskrives som resultatet av en handling eller innstas, og viser hva som faktisk ble oppnådd. Det vil alltid være av interesse å måle ressursinnsatsen i produksjonen, sett opp imot effekten av produktet. Holsen (2000) beskriver videre at man kan utlede mange perspektiver på hva effektivitet kan bety, og viser til flere typer effektiviteter for planarbeidet hvor to er aktuelle for oppgaven:

1. Effektivitet i tid – En prosess som er rask er effektiv.
2. Effektivitet i måloppnåelse – En prosess som fører til måloppnåelse er effektiv.

3.0 Metode

3.1 Innledning

I dette kapittelet vil det redegjøres for de metodiske valgene som er tatt ved utarbeidelsen av oppgaven. Videre vil en redegjørelse av forskningsdesiginet for oppgaven, samt utarbeidelse av intervjuguide og valg av intervjuobjekter presenteres. Avslutningsvis vil oppgavens reliabilitet, validitet og etikk bli diskutert.

3.2 Metodevalg

Innenfor samfunnsvitenskapelig metode finner vi to hovedtilnærminger, kvantitativ og kvalitativ. Ved kvantitativ tilnærming er man opptatt av å telle opp antall fenomener og kartlegge disse. Dette gjelder særlig data man kan tallfeste, som kan innhentes ved blant annet spørreundersøkelser. Kvalitativ tilnærming retter seg mot kvaliteten eller spesielle egenskaper ved fenomenet som skal undersøkes. Denne tilnærmingen brukes ofte når vi ønsker å undersøke fenomener vi ønsker å forstå mer fyldig (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016). Det finnes en rekke ulike tilnærminger for å gjennomføre kvalitative undersøkelser. Dette åpner ikke opp for at “anything goes”, og man må på bakgrunn av denne mangfoldigheten velge hvordan data skal samles inn da dette både vil binde og avgrense muligheter senere i prosessen. Videre fører dette til viktigheten av transparens i forskningsarbeidet, at forskeren må beskrive alle faser i forskningsprosessen (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016).

På bakgrunn av overnevnt informasjon vil studiet i denne oppgaven ha en kvalitativ tilnærming. Tilnærmingen vil være godt egnet, da formålet er å finne ut om prosjekter som tilbyr ekstra kvaliteter vil kunne oppnå mer effektiv reguleringsprosessen. På bakgrunn av formålet er det av interesse å samle inn oppfatninger fra flere fagfelt, herunder utbygger, kommunale saksbehandlere og politikere. Informasjonen vil være vanskelig å oppdrive gjennom statistikk og tallfestede undersøkelser, selv spørreundersøkelser. Tematikken vil kunne være kompleks, og kreve en utdypelse av informantens oppfatning. Kvalitativ tilnærming vil dermed gjøres gjeldende for denne oppgaven.

3.3 Litteraturstudie

En naturlig oppstart av et forskningsprosjekt er å gjennomføre et litteratursøk. Dette vil danne grunnlaget for studien, da søket i hovedsak skal finne frem til relevant eksisterende forskning innenfor det teamet vi ønsker å belyse. På bakgrunn av dette kan det opparbeides relevante problemstillinger, og man kan forske videre på tidligere berørt tematikk. Det vil samtidig gi en god innsikt i hvilke metodiske tilnæringer som er benyttet på feltet tidligere (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016).

Litteratursøket ved oppstarten av oppgaven vil kunne klassifiseres som noe ustrukturert. Dette ble gjort for å danne seg en grov oversikt over ulike temaer som vi kunne finne relevante å undersøke. Litteratursøket ble deretter spisset inn og gjort relevant opp mot teorien som skulle benyttes i oppgaven. Relevante søkeord som ble benyttet i søket omfattet blant annet:

- Eiendomsutvikling
- Konvensjonelle boligprosjekter
- Planprosess med privat forslagsstiller
- Effektivitet i planprosess
- Plan- og bygningsloven
- Forhandlinger
- Reguleringsrisiko

I litteratursøket har vi hovedsakelig benyttet “Google Scholar” og Brage. Gjennom disse søkemotorene ble det funnet flere relevante artikler. Gradsoppgavene som dukket opp under søket har hatt et fokus rettet mot effektivitet og forutsigbarhet i reguleringsprosesser. Tematikken er relevant, men treffer ikke direkte på oppgaven. Til tross for dette ga oppgavene inspirasjon til å danne en egen problemstilling, og undersøke relevante kilder tidligere oppgaver hadde benyttet.

3.4 Casestudie

“Case som forskningsdesign er en prosess som innebærer utforming av en problemstilling, valg av teoretisk forankring, analyseenheter og datainnsamlingsteknikk samt kriterier for å analysere og tolke data” (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016, s. 205)

Robert K. Yin (2014) arbeidet med ulike dimensjoner i casestudier, enkel- eller fler casestudie med en eller flere analyseenheter. Denne oppgaven vil utarbeides på designstrategien flercasedesign med flere analyseenheter. Dette på bakgrunn av at det analyseres tre ulike planprosesser, hvor både utbygger, kommunal saksbehandler og politiker vil betraktes som analyseenheter. Flercasedesign gir mulighet for å sammenligne casene og analysere fenomenet i ulike kontekster, og blir omtalt som cross-case analyse. Dette bidrar til at analysen blir enklere, og funnene mer robust enn ved enkeltcasestudier. Cross-case studier fokuserer på temaene som er sentrale i analysen, ved å blant annet finne fellestrekk, poenger og konsistente funn på tvers av det innsamlende materialet. En fordel ved dette er at det styrker relevansen og overføringsverdien til andre settinger (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016).

Yin (2014) viser til at det er fem komponenter som er viktige ved gjennomføring av caseundersøkelser:

1. *Problemstilling*: Problemstillingen blir gjerne dannet på bakgrunn av at forskeren innhenter et problem fra praksis, og stiller seg noen spesifikke spørsmål som ender opp i en problemstilling. Yin (2014) forklarer at spørsmål rundt prosess og forståelse er det som normalt styrer forskeren. Dette innebærer problemstillinger som gjerne inneholder spørreordene hva, hvorfor eller hvordan. Oppgavens problemstilling «Hvordan vil implementering av ekstra kvaliteter i et boligprosjekt påvirke effektiviteten i en planprosess?» faller inn under dette, og casestudie anses dermed som godt passende.

2. *Teoretiske antakelser*: Dette omhandler at forskeren ofte gjør seg noen teoretiske antakelser etter å ha stilt noen grunnleggende spørsmål. Disse antakelsene ligger til grunn for videre undersøkelse (Yin, 2014). Oppgavens spørsmål har blitt utformet basert på informasjon innhentet gjennom teori og økt forståelse gjennom litteraturstudiet generelt. De teoretiske antakelsene foreligger gjennom oppgavens hypoteser, basert på effektivitet og forhandlingsteori.

3. *Analyseenheter*: Analyseenhetene blir definert på bakgrunn av den opprinnelige problemstilling når denne er definert. Analyseenheter kan være blant annet individ, et program, en gruppe eller en hendelse (Yin, 2018). I denne oppgaven vil analyseenhetene utgjøre utbyggere, kommunale saksbehandlere og politikere innenfor de tre ulike prosjektene oppgaven studerer.

4. *Logisk sammenheng mellom data og antakelsene*: For å analysere innhentet data skiller Yin (2014) på to ulike tilnærminger, teoristyrte og beskrivende. Ved en teoristyrte tilnærming tar man utgangspunkt i teoretiske antakelser, og er den som er å foretrekke. Beskrivende tilnærming bør kun brukes dersom man ikke har noen teoretisk antakelse på forhånd. Denne tilnærmingen egner seg heller ikke til å utvikle nye teorier eller modeller. Denne oppgaven baseres både på en teoretisk tilnærming, hvor teorien har vært grunnlaget for utarbeidelse av intervjuguide som benyttes som en del av datainnsamlingen.

5. *Kriterium for å tolke funnene*: Yin (2014) viser til fire ulike strategier for å analysere og tolke funn, og anbefaler analyse på bakgrunn av teoretiske antakelser. Med dette som utgangspunkt kan man vurdere funnene opp mot eksisterende teori, og dermed bekrefte eller avkrefte de teoretiske antakelsene. Dette vil bidra til å forstå praksis eller legge grunnlaget for ny teori.

3.4.1 Valg av case

For å finne prosjekter av interesse ble det gjennomført søk etter prosjekter som skiller seg ut ved at de tilbyr ekstra kvaliteter. Casene er funnet gjennom søk på internett, personlige kontakter og samtaler med veileder. Casene er plukket ut etter en rekke kvaliteter, og en slik form for utvelgelse vil kunne karakteriseres som en kriteriebasert utvelgelse (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016).

Kriteriene som ble satt for casene var som følger:

- Boligprosjekter som tilbyr ekstra kvaliteter
- Større leilighetsprosjekter fremstilt av private forslagsstillere
- Nyere planprosesser, minimum fra siste fem år
- Prioriterte utbyggingsområder i kommuneplan

Casene er alle boligprosjekter med særegne kvaliteter, på bakgrunn av vår interesse rundt denne tematikken. Ved valg av case var de ekstra kvalitetene det viktigste kriteriet. For at en kvalitet, i denne oppgaven, skal anses som ekstra må de være av den karakter at prosjektene skiller seg tydelig ut fra tradisjonelle boligprosjekter. Det er ikke tilstrekkelig at det tilbys kvaliteter utover minimumskravene som settes av kommunen. Eksempler på ekstra kvaliteter kan være nye boformer, sosiale boformer med store fellesarealer og/ eller miljøprosjekter. En breemsertifisering vil ikke holde for å kvalifiseres som noe ekstra, her må prosjektet være passivblokker eller liknende som det per i dag finnes få av. Casene er lokalisert på ulike steder i landet, henholdsvis Oslo, Ås og Stavanger. Oppgaven er ikke geografisk avgrenset, på bakgrunn av et ønske om å studere prosjekter som har hatt interessante prosjekter uten å bli begrenset av et spesifikt område. Hver case har tre informanter, representert av en ansatt fra utbygger, en kommunal saksbehandler og en politiker. Casene vil bli ytterligere gjort rede for i kapittel 4.

3.4.2 Datainnsamling

Dokumentanalyse er en type kvalitativ innholdsanalyse som brukes for å samle inn relevant informasjon, data og mulige sammenhenger rundt de forhold vi ønsker å undersøke (Johannessen, Tuft, & Christoffersen, 2016). I forbindelse med de ulike casene er det samlet inn relevant dokumentasjon for å få en god innsikt i planprosessene på de ulike prosjektene. Dokumentene som er samlet inn er i hovedsak offentlige dokumenter som er funnet på hjemmesider for de ulike kommunene samt utbyggerne. Dokumenter som ikke var offentlig tilgjengelig, ble oversendt fra utbyggere og de respektive kommunene.

Dokumentinnsamlingen startet i forkant av intervjuene, for at vi skulle stille mest mulig forberedt for å samle inn relevant data og belyse de synspunkter vi anså som spesielt viktige. Dokumenter av spesiell interesse innebar overordnede planer, reguleringsplaner, referater og høringsdokumenter. Senere ble disse brukt som et supplement til intervjuene for å belyse funn og resultater i oppgaven. Datainnsamlingen har vært en kontinuerlig prosess gjennom hele semesteret.

3.5 Intervju

Intervju er en av de mest brukte formene for å innsamle data på ved kvalitative studier. Dette på bakgrunn av den fleksible måten å innhente fyldige og detaljerte beskrivelser av det vi ønsker belyst. Intervju er spesielt egnet når vi ønsker å gi informantene større frihet til å uttrykke sine erfaringer og oppfatninger, enn man ville tilegnet seg ved et spørreskjema (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016). I denne oppgaven er intervju valgt som et innsamlingsverktøy på bakgrunn av oppgavens komplekse omfang.

3.5.1 Valg av informanter

I kvalitative studier er det ikke utvalgsstørrelsen som er det viktigste, men at informantene sitter inne med den erfaring og kunnskap som er relevant og interessant for studien.

Vårt utvalg av informanter er valgt på bakgrunn av deres tilknytning til prosjektene. Kriteriene har vært at de er utbyggere, politikere i bystyret eller saksbehandlere i kommune som sitter med kunnskap for å belyse vår problemstilling. Et annet kriteriet er at alle skal ha god og detaljert kjennskap til prosjektene. Ved å undersøke og intervju ulike kommuner, politikere og utbyggere anser vi det som mer sannsynlig å oppdrive flere funn som vil kunne bidra til å belyse problemstillingen.

Vi undersøkte en rekke ulike prosjekter for å finne de vi ønsket å studere videre i oppgaven. Informantene fra utbyggersiden ble kontaktet først, da de var enklest å oppdrive. Disse informantene var meget behjelpelig når vi skulle kontakte rett informant fra kommune- og politikersiden. Politikere og kommunale saksbehandlere ble dermed valgt ut på bakgrunn av deres arbeid og tilknytning til utviklingsprosjektene etter tips fra utbygger. Informantene har blitt kontaktet hovedsakelig gjennom telefon eller e-mail. Ved å først undersøke hvilke målgrupper vi ønsker skal delta i studiet for å oppnå størst kvalitet på datainnsamlingen, og deretter kalle disse inn til intervju vil dette karakteriseres som en strategisk utvelgelse (Dalland, 2017).

3.5.2 Intervjuguiden

En intervjuguide er en liste over temaer og generelle spørsmål som skal gjennomgås i intervjuene, og kan utformes som semistrukturert eller strukturert. Problemstillingen med tilhørende hypoteser er utgangspunktet for de temaene som vil bli omtalt på intervjuet.

Intervjuet er gjerne satt med et hovedtema, og dermed delt opp i undertemaer slik at forskeren skal kunne få dekket eller utdypet de ulike temaene (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016). Vår intervjuguide er semistrukturert for å bidra til en god balanse mellom standardisering og fleksibilitet på bakgrunn av at informantene kan bringe nye relevante temaer opp under intervjuet.

Tre separate intervjuguider ble utarbeidet basert på intervjuobjektene som inneholdt mellom 11 og 16 spørsmål. Disse spørsmålene var utformet for å samle informasjon om intervjuobjektens stilling og erfaring, samt for å belyse planprosessen i ulike kommunene gjennom generelle og spesifikke spørsmål. De generelle spørsmålene ble stilt i begynnelsen av intervjuet for å hjelpe informanten med å føle seg komfortabel og for å legge til rette for å belyse tematikk som ikke omhandlet det spesifikke prosjektet. Videre ble det stilt spørsmål direkte knyttet til caset. Samtlige spørsmål var tilknyttet hypotesene for å sikre at problemstillingen hele tiden var i fokus. De fullstendige intervjuguidene er vedlagt som vedlegg.

3.5.3 Gjennomføring av intervju

Det ble totalt gjennomført ni intervjuer under studien, over en tre ukers periode. Lydopptak ble benyttet på samtlige intervjuer etter samtykke fra intervjuobjektene. Alle intervjuene ble transkribert samme dag som intervjuene ble gjennomført.

Intervjuene ble innledet med å følge opp mail som ble sendt ut til informantene. Mailen inneholdt både intervjuguide og informasjonsskriv med tilhørende samtykkeskjema. Videre ble det informert om anonymisering, og hvem som ville ha tilgang på dataen under arbeidet. Intervjuene startet deretter med innledende spørsmål rundt informantenes stilling, og erfaring med utarbeidelse av detaljreguleringer. Avslutningsvis ble det stilt generelle spørsmål ikke direkte knyttet til aktuelt prosjekt, før spesifikt prosjekt ble gjennomgått.

Intervjuene ble gjennomført både fysisk og over teams, på bakgrunn av tidsbruk og reisevei til intervjuobjektet. Tidsrammen var ca. 45 minutter per intervju.

3.6 Validitet og reliabilitet

Dataens pålitelighet er en grunnleggende faktor innenfor all forskning, og på forskningsspråket kalles dette reliabilitet. Reliabilitet knytter seg til nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som brukes, den måten de samles inn på, og hvordan de bearbeides (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016, s. 36). Det blir benyttet flere metoder for å teste datas reliabilitet på. Hovedpoenget i testing er om man ville fått samme resultat på et senere tidspunkt. Er svaret ja vil det øke dataens relevans. Denne formen for testing blir referert til som "test-retest-reliabilitet". En annen metode er om flere forskere studerer samme fenomen, og kommer frem til samme resultat. Dersom dette er tilfellet er dette en indikasjon på høy reliabilitet, og blir kalt for "interreliabilitet".

For å øke reliabiliteten i oppgaven ble det utarbeidet en intervjuguide, slik at informantene i utgangspunktet ble stilt de samme spørsmålene som gjør det lettere å etterprøve studien senere. Det må understrekes at intervjuene var semistrukturerte, noe som førte til varierte spørsmål etter hva intervjuobjektene svarte på spørsmålene fra intervjuguiden. Under intervjuene ble det benyttet båndopptaker, slik at vi hadde mulighet til å transkribere intervjuene ordrett, samt at dette åpnet muligheten for ytterligere analysering av innhentet informasjon på senere tidspunkt.

Validitet dreier seg om dataens relevans eller gyldighet (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016). Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg hovedsakelig om funnene man innhenter er pålitelige, og om de reflekterer det formålet man ønsker belyst. Høy validitet vil på bakgrunn av dette indikere at man har relevant data for å belyse oppgavens problemstilling.

For å stryke oppgavens validitet ble det plukket ut informanter med relevant erfaring og kunnskap til intervju, og som hadde nær tilknytning til sitt case. Gjennom intervjuet ble det stilt åpne spørsmål, slik at informantene skulle dele sine ærlige meninger. Oppgavens intervjuguide ble i forkant sendt ut til intervjuobjektene. På denne måten ble det lagt til rette for en åpen kommunikasjon om hvilke temaer som ville bli diskutert. Dette kan både ha positiv og negativ innvirkning på studiet. Positivt ved at det kan bidra til større åpenhet og at informanten er forberedt som gir gjennomtenkte svar og god informasjon. En negativ innvirkning kan være at intervjuobjekt i forkant har forberedt de "riktige" svarene, og ikke er helt ærlig om sin oppfatning rundt temaene. Funn fra plandokumenter, kommuneplan og partiprogram er sikre kilder, og anses dermed å ha høy validitet.

3.7 Etikk

Etikk dreier seg om forholdet mellom mennesker, om hva vi kan, og ikke kan gjøre mot hverandre (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016). Dette kommer igjen i all type forskning, men spesielt i samfunnsforskning da forskningen direkte berører enkeltpersoner og forhold mellom mennesker. Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) bygger videre på retningslinjene fra Per Nerdrum (1998) som viser til tre hensyn en forsker må tenke igjennom:

Den første er informantens rett til selvbestemmelse og autonomi. Dette hensynet viser til at informanten skal kunne bestemme over sin deltakelse. Informanten skal gi informert og frivillig samtykke til å delta i studien, og skal når som helst kunne trekke sitt samtykke. Informantene i studien har alle fått tilsendt et informasjonsskriv med tilhørende samtykkeskjema. Skrivet viser til bakgrunn og formål med oppgaven, hvem som har tilgang til dataen samt informasjon om at de når som helst kan trekke sitt samtykke. Alle informantene har sendt over samtykkeerklæring skriftlig.

Det andre hensynet man må foreta seg i forskning er forskerens plikt til å respektere informantens privatliv. Informanten kan nekte adgang til opplysninger om seg selv. Informantene skal kunne stole på at forskeren ivaretar konfidensialitet og at opplysninger ivaretas slik at de i undersøkelsen ikke kan identifiseres. Opplysninger om informantene er lagret på personlig datamaskiner, som er sikret med passord og to trinns verifisering. I oppgaven er respondentene anonymisert, ved å få tildelt bokstav A-C etter hvilken stilling de har. På bakgrunn av case er det gitt opplysninger om kommune og prosjekt, men ettersom det er flere aktører i en planprosess vil ikke informantene direkte kunne identifiseres.

Det siste hensynet er ansvar for å unngå skade. I samfunnsforskning knytter dette seg til om innsamlingen av data ved for eksempel intervjuer, kan berøre følsomme eller sårbare områder for informantene (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2016). Oppgavens omgang vil ikke føre til slike situasjoner for informantene.

Søknad om å behandle personvernsopplysninger ble sendt til NSD for første gang i februar. Etter revideringer på hvilke informanter som skulle være i studien og endringer av problemstilling ble ny søknad sendt i starten av mars og automatisk godkjent et par dager senere.

4.0 Funn og resultater

I dette kapitlet presenteres resultatene fra vår kvalitative undersøkelse som omfatter tre forskjellige nybyggprosjekter i Ås, Oslo og Stavanger. Dataene ble samlet gjennom intervjuer og relevante dokumenter. Kapitlet er strukturert i underkapitler etter case, med tilhørende funn. Prosjektene vil introduseres før det tas en gjennomgang av de ulike planprosessene. Kommuneplan og de ulike partiprogrammene blir også gjennomgått for å se hvordan prosjektene har tatt hensyn disse i utformingen av sine prosjekter.

Til slutt presenteres funnene fra intervjuene. Intervjusvarene gjengis direkte, uten egen tolkning. Totalt ble ni intervjuer gjennomført, tre for hvert prosjekt med deltakelse av en kommunal saksbehandler, en representant fra utbyggeren og en politiker som deltok i den politiske behandlingen.

4.1 Langbakken - Ås

4.1.1 Prosjektet

Langbakken er et industriområde en kilometer nord for Ås togstasjon. Prosjektet består av 350 boliger og forventes å være i salg før utgangen av 2023. En mangfoldig befolkning er viktig for Langbakken og boligsammensetningen i prosjektet er variert hvor den tilrettelagt for mennesker i ulike livssituasjoner. Det inkluderer studentboliger, rekkehus, leiligheter og boliger tilpasset seniorer. (Pilares, 2023)

I sentrum av boligkvartalene vil det etableres et stort torg og tilhørende fasiliteter for å skape liv og aktivitet på Langbakken. Utbygger av prosjektet har lagt til rette for stor medvirkning fra potensielle innflyttere, hvor de får være med å påvirke utviklingen av prosjektet i tidlig fase. Målet for Langbakken er å være et inkluderende og trygt nabolag som fremmer fysisk aktivitet og sosiale interaksjoner. Det vil bli etablert større fellesarealer, inkludert en innendørs vinterhage, lounge, treningsrom, sykkelverksted og hobbyrom. Disse fellesområdene er utformet for å være tilgjengelige for alle beboerne, og ha en universell utforming (Pilares, 2023).



Figur 2; Illustrasjon av Langbakken

4.1.2 Planprosessen

Alle dokumenter er hentet fra kommunens planinnsyn (Ås kommune, 2023)

Oppstartsmøte

Fagkyndig sendte inn anmodning om formøte/forhåndskonferanse for Langbakken felt B3 17.12.2021. Forhåndskonferanse ble avholdt 27.01.2022. På møtet ble hovedgrepene for prosjektet diskutert, inkludert målgrupper, bygningstyper, grønnstruktur, områdelekeplass og adkomst til tomten.

Den 11.03.2022 bestilte fagkyndig et oppstartsmøte med tilhørende dokumenter. Oppstartsmøtet ble avholdt kort tid etterpå, den 06.04.2022. Kommunen ga positiv tilbakemelding på planen som delte området inn i tre ulike delfelt med variert boligsammensetning og en sentralt plassert områdelekeplass. Kommunen understreket viktigheten av at områdelekeplassen skulle være synlig og ha klare siktlinjer for å være allment tilgjengelig.

Planen fulgte områdereguleringen for Ås sentralområde med tilhørende kvalitetsprogram, men avvek fra etasjehøydene angitt i områdereguleringen ved å inkludere et åtte-etasjes punkthus sentralt på tomten. Kommunen foreslo å redusere punkthuset til seks etasjer, og viste til områdereguleringen som tillot et avvik i etasjehøyde opptil 15%. Planen innebar ingen krav om konsekvensutredning.

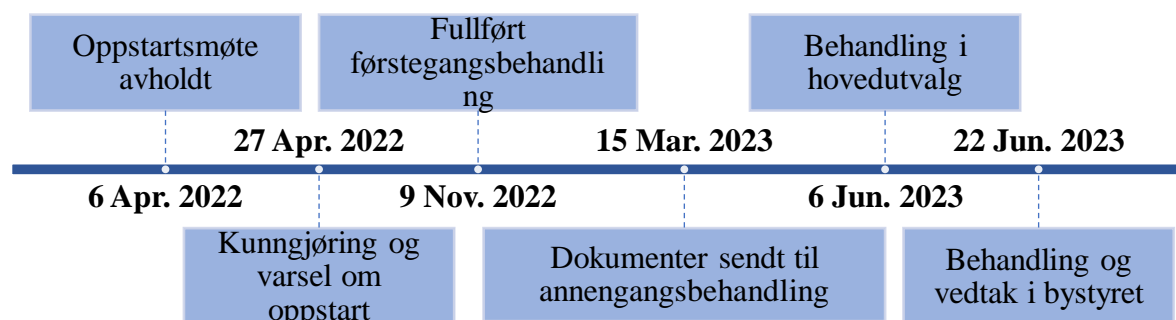
Førstegangsbehandling

Kunngjøring og varsling om oppstart ble offentliggjort 27.04.2022, med tilbakemeldingsfrist 25.05.2022. Det kom ingen nabouttalelser, men noen standard uttalelser fra blant annet brannvesen, statsforvalteren og Viken fylkeskommune. Statsforvalteren ønsket at planen skulle følge overordnede planer, og at det skulle bli gjennomført grunn- og støyuundersøkelser. Første planforslag ble oversendt kommunen 22.08.2022. Forslaget ble gjennomgått i planforumet som krevde endringer. Oppdatert planforslag ble sendt 21.10.2022. Forslaget ble behandlet og enstemmig vedtatt av hovedutvalget for teknikk og plan 09.11.2022. Utvalget ønsket at vedtaksbestemmelsene skulle inkluderes i planforslaget før offentlig ettersyn. Planen ble lagt ut på offentlig ettersyn 20.12.2022, med frist for merknader 06.02.2023.

Vedtak

Prosjektet mottok totalt 14 uttalelser i løpet av høringsperioden. Mange av disse lignet uttalelser som hadde kommet under varsel om oppstart. Statsforvalteren ønsket forbedringer i støybestemmelsene, som skulle inkluderes i planforslaget. Fylkeskommunen ønsket at prosjektet skulle vise fjernvirkningen fra to kulturmiljøer i Ås. Det kom en uttalelse fra Bane NOR hvor uttalelsen gikk ut på at de ønsket strengere bestemmelser for håndtering av overvann og sikring av jernbanetraseen. Revidert planforslag ble sendt inn for andregangsbehandling 15.03.2023. Partene jobbet mot behandling 26.04.2023, men kommunen klarte ikke å avklare saken internt, så nytt mål er satt til 07.06.2023. Målet for behandling og vedtak i kommunestyret er satt til 22.06.2023.

Alle lovpålagte tidsfrister fra offentlige myndigheter ble overholdt og totalt vil planprosessen for Langbakken (fra oppstartsmøte til vedtatt regulering) ta omtrent 15 måneder hvis saken blir behandlet som antatt. Ifølge SSB, med bekreftelse fra kommunen, er gjennomsnittlig varighet for planprosesser i Ås 24 måneder.



Figur 3: Tidslinje planprosess Langbakken

4.1.3 Utdrag fra kommuneplan

Alle sitater er direkte hentet fra samfunnsdelen i Ås kommuneplan (Ås kommune, 2022).

Imøtekomme eldrebølgen

- *Innbyggerne i Ås blir stadig eldre og skal bo lengst mulig i eget hjem.*

Nye og varierte boformer

- *Tilrettelegge for ulike boformer med sosiale fellesfunksjoner.*
- *Bidra til at det bygges boliger for førstegangsetablerere, lavinntektsgrupper, småhusholdninger, studenter og personer med nedsatt funksjonsevne.*
- *Bidra til at det bygges varierte boligtyper som leiligheter, rekkehus og eneboliger av god kvalitet for ulike brukergrupper.*
- *Videre betyr det at prosjektene skal videreutvikle stedenes særpreg og fortrinn og ha et boligtilbud som bidrar til en variert beboersammensetning.*

Helse og sosial bærekraft

- *Kommunen må jobbe for god folkehelse, helsefremmende omgivelser og bidra til mindre forskjeller og utenforskap.*

Prioritert utbyggingsområdet

- *Konsentrere 90 % av boligveksten innenfor utbyggingsgrensen til Ås sentrum og del av Solberg som grenser til Ski.*

4.1.4 Partiprogram

Tabellen nedenfor viser til direkte sitater hentet fra partiprogrammene til de fire største partiene i Ås kommune.

Parti	Funn
Høyre (Ås høyre, 2021)	<ul style="list-style-type: none">• Høyre vil legge til rette for bygging av rimelige førstehjemsboliger.• Sikre konsentrert utbygging av miljøhensyn, i tilknytning til kollektivaksene.• Legge til rette for variert boligbygging, ulike tomtestørrelser og boliger for mennesker i ulike livsfaser.
Arbeiderpartiet (Ås arbeiderparti, 2019)	<ul style="list-style-type: none">• Legge til rette for utbygging i planlagte områder på Solberg, Dyster Eldor, Askehaugområdet, Moer og Ås sentrum.• Drive en boligpolitikk for sosial boligbygging, seniorboliger, boliger for funksjonshemmede og ungdomsboliger.
Miljøpartiet de grønne (Ås MDG, 2023)	<ul style="list-style-type: none">• Sikre tilstrekkelig utbygging av rimelig boliger• Sørge for at ÅS har et klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster.
Sosialistisk venstreparti (Ås SV, 2019)	<ul style="list-style-type: none">• Grønne tak og pollineringsvennlig beplantning.• En sosial boligpolitikk og en bostøtte som sikrer gode boforhold for alle.• Etablering av sosiale boligkompleks for eldre.

Figur 4: Oversikt over funn fra partiprogram i Ås kommune

4.2 Fyrstikkbakken – Oslo

4.2.1 Prosjektet

Det fremkommer av detaljreguleringsplanen, S-5060, for Fyrstikkbakken 14 at *“prosjektets hensikt er å være et forbildeprosjekt som del av Futurebuilt- programmet. Hensikten med planen er å bygge fremtidsrettete og klimasmarte boligblokker i massivtre nær regionalt kollektivknutepunkt på Bryn. Prosjektet skal oppføres som et nær-nullenergibygge”*.

FutureBuilt er en nasjonal satsing som ble introdusert i 2010 med mål om å utvikle klimanøytrale byområder i Norge. Prosjektene drives i samarbeid med Oslo, Bærum og Asker, samt flere private og offentlige aktører i bygge- og eiendomsbransjen. Gjennom FutureBuilt-programmet har det blitt gjennomført flere forbildeprosjekter, som har demonstrert forskjellige løsninger for bærekraftig byutvikling og bidratt til kunnskaps- og kompetanseutvikling innenfor området. Fokuset på bærekraft og miljø i FutureBuilt-prosjektene gir muligheter for å oppnå fordeler. En av fordelene for utbyggere som velger å bygge et FutureBuilt-prosjekt er at det gir prioritert kommunal saksbehandling, noe som resulterer i en raskere planprosess (Futurebuilt , 2023).

Fyrstikkbakken består av 160 leiligheter fordelt på fire bygg nær Bryn T-banestasjon. Fyrstikkbakken utforsker innovativ boligutforming med fokus på nabolag og bokvalitet, både innendørs og utendørs. Prosjektet introduserer begrepet "delemeter", som refererer til fellesarealene som deles av beboerne. Disse delemeterene inkluderer blant annet gjesteleiligheter, sykkelverksted med sykkelvaskeområde og et festlokale med eget kjøkken. Disse arealene er utformet med fleksible løsninger som åpner opp for både private arrangementer og samhandling blant beboerne. I tillegg tilbys det ulike fellesarealer på takterrassene i byggene. Hver takterrasse har spesifikke funksjoner: bygg A har "Leketoppen" som er tilrettelagt for barn, bygg B har "Damphuset" for sauna og velvære, bygg C har "Oasen" for planting og kultur, og bygg D har "Formtoppen" for trening.

Fyrstikkbakken har lagt betydelige ressurser i å utvikle gode fellesarealer med sikte på å etablere et trivelig nabolag og fremme sosial bærekraft. Medvirkningsprosesser ble tidlig gjennomført, der lokale beboere fikk muligheten til å påvirke bruken av fellesarealene. Prosjektet har også prioritert stedstilpasning og investert mye i arkitekturen. Som det første

kommersielle boligprosjektet i FutureBuilt ble det stilt strenge krav til klimaavtrykk. Prosjektet er bygd av massivtre og lavkarbonbetong (Futurebuilt , 2023). Solcellepaneler og solfangere er installert for å generere energi til boligene og parkeringsdekningen er lav sammenlignet med lignende prosjekter i Oslo. Dette kompenseres for gjennom å tilby en bildelingsløsning og nærhet til kollektivtransport.

Prosjektet tilbyr unike boformer som fremmer en variert befolkningssammensetning. Prosjektet introduserer bokonseptene dele- og tvillingsleiligheter. Deleleilighetene er en form for kollektivt bofellesskap der to, tre eller fire andeler deler fellesarealer. Fellesarealene inkluderer stue, kjøkken og balkong, samtidig som hver andel har eget lydisolert rom med tilhørende bad. Dette gir muligheten for venner eller bekjente å kjøpe en egen andel i boligen og dele eierbrøken etter deres behov. Andelseierne har også rett til å pantsette sin del av eierskapet. Tvillingleiligheten består av to separate leiligheter med egen inngang, som kan holdes separate eller slås sammen etter eget ønske. Delearealet inkluderer en felles stue og balkong, samt en ekstra balkong i den individuelle delen for mer privatliv. Det er også et ekstra rom i delearealet som kan brukes som gjesterom eller kontor. Leiligheten fikk tidlig kallenavnet "skilsmisseleilighet" fordi den er tilrettelagt for skilte foreldre med felles barn som ønsker å bo sammen, men samtidig beholde privatlivet.



Figur 5: Illustrasjon av Fyrstikkbakken

4.2.2 Kommuneplan

Alle sitater er direkte hentet fra samfunnsdelen i Oslos kommuneplan (Oslo kommune, 2019)

Klimatiltak

- *Oslo skal bli en nullutslippsby og drive fram et taktskifte i klima- og miljøpolitikken*
- *For nye bygninger skal klimavennlige løsninger legges til grunn.*
- *Det skal legges opp til økt bruk av klimavennlig materialvalg som massivtre og gjenbruk av bygningskomponenter*
- *Oslo kommune deltar i utviklingsprogrammet FutureBuilt. Programmet skal få fram 50 forbildeprosjekter innen 2020, både områder og enkeltbygg, med høy arkitektonisk kvalitet, og som reduserer klimagassutslipp innen energi, transport- og materialbruk*

Nye boformer

- *Kommunen vil eksperimentere med kollektive boformer og by- og boligtypeløsninger som gir rom for fellesskap og møtesteder.*
- *Økt byggetakt, fortetting og transformasjon av områder gjør det mulig å utvikle nye boformer og løsninger tilpasset ulike brukergrupper*

Sosial bærekraft

- *“Det må legges til rette for gode sosiale møteplasser som gir folk mulighet til å ha et aktivt og sosialt liv”*
- *Oslo kommune skal derfor være en pådriver for utvikling av en sosial og inkluderende kommunal boligpolitikk.*
- *Det er viktig å sikre gode oppvekstvilkår, med variert boligtilbud, blandet befolkningssammensetning og gode og varierte uteoppholdsareal*

Medvirkningsprosess

- *Gjennom steds- og mulighetsstudier og medvirkning fra innbyggerne i planarbeid, skal vi identifisere nabolagsverdiene og vurdere behov for nye kvaliteter*

Prioriterte utviklingsområder og andre fokusområder

- *I all hovedsak er utviklingsområder, kollektivknutepunkt er og prioriterte stasjonsnære områder fra Kommuneplan 2015 videreført.*
- *Gjennom aktiv satsing på nyskapende og god arkitektur skal vi videreutvikle Oslos nasjonale særpreget og heve byens arkitektoniske profil nasjonalt og internasjonalt*
- *Parkeringsplasser for sykkel og elbil, bildeling, samt beboerparkering skal prioriteres*

4.2.3 Partiprogram

Tabellen nedenfor viser til direkte sitater hentet fra partiprogrammene til de fire største partiene i Oslo kommune.

Parti	Funn
Høyre (Oslo Høyre, 2023)	<ul style="list-style-type: none">• Sørge for gode medvirkningsprosesser i nye prosjekter, hvor også stemmene til fremtidige beboere og brukere av et område blir hørt.• At reguleringsmyndighetenes kunde- og innbyggerfokus forsterkes, og at kommunen jobber tett og systematisk sammen med utviklere med felles mål om en stabil og god boligforsyning• Sikre en strøkstilpasset byutvikling som tar hensyn til nærmiljøenes etablerte karakter• Legge til rette for flere deleie- og leie-til-eie-boliger,• Fjerne leilighetsnormen for å tillate flere og mindre leiligheter i egnede områder
Arbeiderpartiet (Oslo arbeiderparti, 2023)	<ul style="list-style-type: none">• Forsterke fokuset på å bygge smart, miljøvennlig og med høy arkitektonisk kvalitet.• Etablere flere leie-til-eie-prosjekter og bo-start-prosjekter.• Opprettholde det økte tempoet i regulering av nye boliger.• At byutviklingen skal bidra til økt by- og bokvalitet.
Miljøpartiet de grønne (Oslo MDG, 2023)	<ul style="list-style-type: none">• Sikre at det utvikles andre og mer fleksible boformer, med flere boliger som er tilpasset alternative boformer, som kollektiv og generasjonsboliger.• Bidra til at flere kommer seg inn i boligmarkedet, hvor blant annet ambisjonene som Oslobolig bør økes til 3000 boliger i året.
Sosialistisk venstreparti (Oslo SV, 2023)	<ul style="list-style-type: none">• At kommunens botilbud omfatter flere og ulike boformer.• Tilrettelegge for flere generasjonsboliger.

Figur 6: Oversikt over funn fra partiprogram i Oslo kommune

4.2.4 Planprosess

Alle dokumenter er hentet fra kommunens planinnsyn (Oslo kommune, 2020).

Oppstartsmøtet

Forhåndskonferansen ble avholdt 16.01.2017 hvor forslagsstiller stilte spørsmål om saken kunne behandles som en endringssak, for å kunne gå rett på byggesak. I første omgang fikk forslagsstiller beskjed om at saken kunne sees som en byggesak, men når de senere kom med et revidert forslag med høyere utnyttelse ble konklusjonen at det var behov for en ny detaljregulering. Oppstartsmøte ble bestilt 03.05.2017 med tilhørende dokumenter som hovedgrep i planinitiativet og prosjektbeskrivelse. Saken fikk tildelt saksbehandler i starten av juli, altså innenfor Oslos kommunes normale tildelingsfrist på 8 uker.

PBE inviterte forslagsstiller til et orienteringsmøte hvor ulike utfordringer de hadde sett skulle diskuteres. Orienteringsmøtet ble avholdt 13.09.2017. PBE valgte å stoppe planforslaget i etterkant av møtet da de mente at prosjektet hadde flere utfordringer som gjorde det krevende å oppnå god nok bokkvalitet. PBE mente videre at byggehøyder og bygningsvolumer var for store for eiendommen, og stridet mot overordnende planer. Etter noen dager plansjefen i kommunen saken startet opp igjen. Oppstartsmøte ble avholdt 26.10.2017. På oppstartsmøte var temaene i hovedsak støy, romlighet rundt bebyggelsen og bygningsvolumer.

Førstegangsbehandling

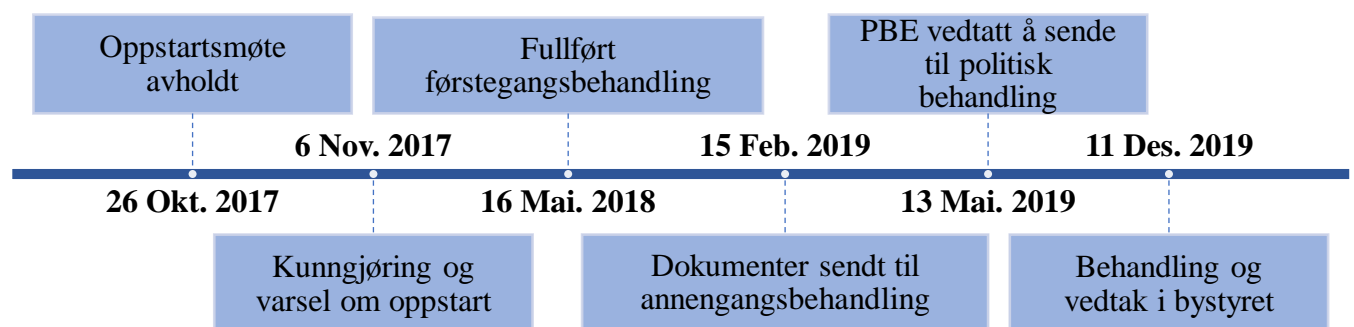
Kunngjøring og varsling om oppstart ble offentliggjort 06.11.2017, med frist for tilbakemelding 21.11.2017. Merknadene ble diskutert i et dialogmøte med PBE den 04.12.2017. Komplette planforslag ble innsendt til førstegangsbehandling 09.02.2018. Ti dager senere påpekte PBE mangler ved støyanalysen og at landskapsplanen ikke stemte overens med innsendt reguleringskart. PBE krevde at disse måtte utbedres før planforslaget kunne behandles videre. PBE informerte om at tidsfristen på 12 uker stoppet inntil de hadde mottatt et komplett planforslag. Revideringer ble gjennomført og 20.04.2018 sendte forslagsstiller de siste dokumentene som skulle til for å få planforslaget komplett. Saken ble raskt behandlet og det ble fattet vedtak 16.05.2018, åtte uker raskere enn lovpålagt frist. PBE var uenig i byggehøydene og fremmet et alternativt forslag hvor de reduserte byggehøydene fra ti til seks etasjer. Saken lå til offentlig ettersyn i seks uker frem til 03.07.2018.

Vedtak

Det ble totalt sendt inn 24 bemerkninger. Statens vegvesen hadde en innsigelse angående mangelfull utredning av støy og luftforurensning. Bemerkningene ble diskutert under et bemerkningsmøte 21.08.2018. Et koordineringsmøte ble også holdt med statens vegvesen 06.09.2018 for å avklare eventuelle misforståelser angående utredningene om støy- og luftforurensning. Forslagsstiller sendte deretter oppdatert dokumentasjon med ny utredning den 05.11.2018. Et revidert planforslag ble utlagt på ny offentlig høring den 13.11.2018 med en begrenset tidsfrist til 04.12.2018. Etter flere bemerkningsmøter og revideringer ble komplett planforslag sendt inn 05.02.2019. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling den 13.05.2019.

I perioden frem til den politiske behandlingen ble det avholdt flere interne politiske møter hvor byrådet skulle ta stilling til om de ville gå for PBE eller forslagsstillers forslag. Det ble også arrangert flere møter mellom politikere og forslagsstiller. Før avstemningen uttalte byrådet at de støttet forslagsstillers ønske om en høyere utnyttelse enn det PBE anbefalte. Et flertall på ti mot tre stemmer stemte for forslagsstillers forslag, med begrunnelsen at høyden ikke medførte vesentlige ulemper og at byggenes fotavtrykk ble redusert i forhold til antall boliger som ble realisert i prosjektet. Reguleringsplanen ble vedtatt den 11.12.2019 og kunngjort den 13.01.2020.

Det tok nesten fem måneder fra bestilling av oppstartsmøte til det ble avholdt. Alle lovpålagte tidsfrister fra offentlige myndigheter ble overholdt og planprosessen (Oppstartsmøte til vedtatt regulering) for Fyrstikkbakken tok 25 måneder. Ifølge SSB, med bekreftelse fra kommunen, er gjennomsnittlig tid på planprosesser i Oslo 62 måneder.



Figur 7: Tidslinje Fyrstikkbakken

4.3 Vålandstun – Stavanger

4.3.1 Prosjektet

Stavanger byutvikling arrangerte en prosjektkonkurranse hvor oppgaven var å bygge seniorboliger på tomten til gamle Våland sykehjem. Vålandstun er et prosjekt tilpasset for seniorer, og hadde en aldersklausul på 58 år. Prosjektet ble ferdigstilt i mai 2021. Vålandstun vant også byggeskikkskonkurransen til Stavanger kommune i 2022. Prosjektet er et forbildeprosjekt som fokuserer på sosial boform for eldre, som tilrettelegger for de skal bo hjemme lengre. Det er lagt betydelige ressurser i prosjektets materialbruk med blant annet massivtre og gjenbrukbar skifer på taket. Også stedstilpasning har vært viktig. Juryen i byggeskikkskonkurransen uttalte at prosjektet tok godt hensyn til grøntområdet og den eksisterende trehusbebyggelsen i nabolaget.

Prosjektet består av 38 leiligheter fordelt på fem hus, med størrelser fra 50 til 150 kvm. Boligene omringer et felles atrium som inneholder romslige fellesarealer, inkludert trimrom, verksted, gjesterom, kjøkken og allrom. Det fremheves fra utbygger at disse fellesarealene gir sosiale møteplasser for beboerne og fremmer helsefremmende aktiviteter samtidig som de reduserer ensomhet. Det er ansatt en husvert i prosjektet som organiserer en ukentlig aktivitetsplan der beboerne kan melde seg på forskjellige aktiviteter etter eget ønske. Uteområdet har en felles takhage med tilhørende drivhus, ulike sitteplasser og grønn beplantning.



Figur 8- Illustrasjoner av Vålandstun

4.3.2 Kommuneplan

Alle sitater er direkte hentet fra kommuneplanens samfunnsdel i Stavanger (Stavanger kommune, 2020).

Byutvikling

- *Legge til rette for tilstrekkelig antall boliger for alle livsfaser, i varierte og tryggebomiljø.*
- *Bidra til at eldre og innbyggere med funksjonsnedsettelse kan bo hjemme lengst mulig.*
- *Legge til rette for omgivelser og aktiviteter som fremmer helse og forebygger sykdom.*
- *80 % av byutviklingen skal skje innenfor bysone A og B.*

Klimatiltak

- *I tillegg til å være kjent som energihovedstad, vil vi være en av Norges grønneste og mest klimavennlige kommuner.*
- *Stavanger har mål om å redusere klimagass- utslippene med 80 % innen 2030 og bli fossilfri innen 2040.*
- *Vi vil skape et samfunn som er bærekraftig både sosialt, klima- og miljømessig og økonomisk.*

4.3.3 Partiprogram

Tabellen nedenfor viser til direkte sitater hentet fra partiprogrammene til de tre største partiene i Stavanger kommune.

Parti	Funn
Høyre (Stavanger høyre, 2023)	<ul style="list-style-type: none">• Sikre at fremtidig byutvikling ivaretar det unike med Stavanger og at fornyelse kan finne sted samtidig som vi forsterker og bevare byens historiske karakter og identitet• Bygge flere prosjekter med ulike konsepter.• Utvikle nye boligformer som både kan motvirke ensomhet og frigjøre eneboliger til barnefamilier.• Ta vare på trehusbebyggelsen og det historiske særpreget• Samarbeide med private og ideelle utbyggere av «omsorg +»-boliger.• Bygge seniorboliger med tilknytning til servicefunksjoner som apotek, aktivitetsrom og treningsfasiliteter.
Arbeiderpartiet (Stavanger arbeiderparti, 2023)	<ul style="list-style-type: none">• Bygge et tilstrekkelig antall alderstilpassede boliger. Disse bør ha tilgang til felles- og servicefunksjoner, sammen med gode teknologiske løsninger.• Ta vare på trehusbyen.• Styrke satsingen på universell utforming
Folkets parti FNB (Stavanger FNP, 2019)	<ul style="list-style-type: none">• Legge til rette for mer sosial boligutbygging, gjerne i kommunal regi.• Gi utbyggere forutsigbare rammevilkår, samtidig stille strenge krav til kvalitet i utforming, bokvalitet, variasjon og uterom.

Figur 9: Oversikt over funn fra partiprogram i Stavanger kommune

4.3.4 Planprosess

Dokumenter er hentet kommunens planinnsyn (Stavanger kommune, u.d.).

Frem til oppstartsmøte

Vålandstun var en prosjektkonkurranse for fremtidens seniorboliger i regi av Stavanger kommune, hvor flere utbyggere sendte inn sine idéer for utbygging på den gamle sykehjemstomten. I den forbindelse ble det ikke gjennomført forhåndskonferanse, da mye av arbeidet hadde blitt presentert under prosjektkonkurransen.

Det ble avholdt oppstartsmøte 22.06.2017. I oppstartsmøtet ble opsjonsavtalen om kjøp av eiendommen mellom utbygger og kommune diskutert. Reguleringen skulle endre formål fra offentlig tjenesteyting til bolig. Også parkeringsarealet ble diskutert, hvor det ble tatt sikte på å utfordre kommuneplanens bestemmelser for parkering. Prosjektet skulle også være et pilotprosjekt med bildeleordning med el-biler. Videre ble størrelse på fellesarealer, byggetrinn og adkomst diskutert. Det ble enighet om at prosjektet skulle selges som borettslag.

Parallelt med reguleringen ble det jobbet med en rammesøknad som skulle være klar samtidig som vedtatt reguleringsplan. Det ble i møte tatt sikte på å ha vedtatt reguleringsplan sommeren 2018.

Frem til førstegangsbehandling

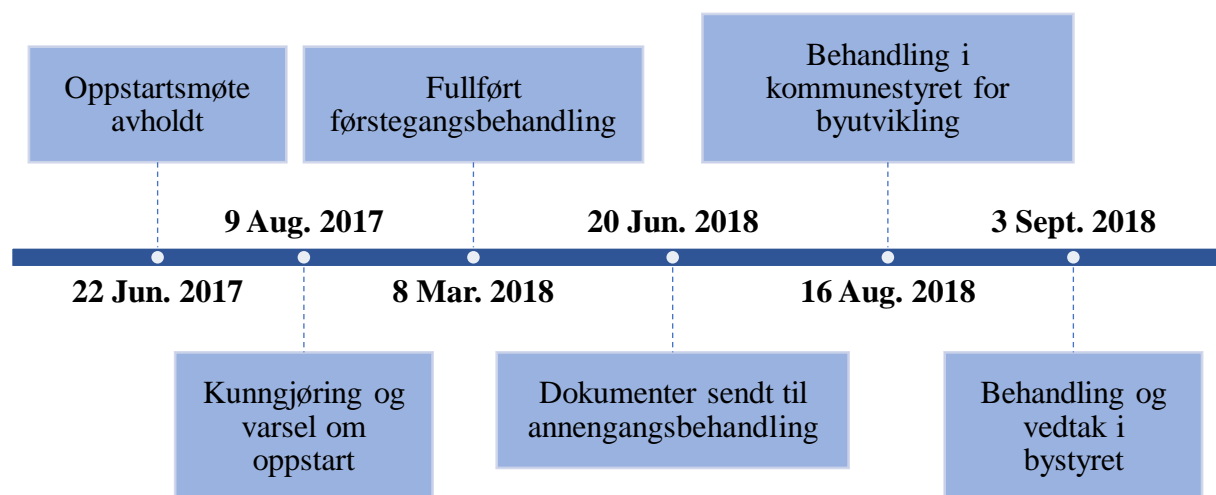
Kunngjøring og varsling om oppstart ble offentliggjort 09.08.2017 i Stavanger Aftenblad, på kommunens nettsider og med brev til direkte berørte, med frist om å komme med tilbakemelding innen 21.09.2017. Det kom inn totalt ni høringsinnspill, hvorav tre fra private. Merknader fra offentlige etater handlet om ny nettstasjon, grunnundersøkelser, støyvurdering, universell utforming og arealutnyttelse. Merknadene fra de private omhandlet bekymringer rundt utnyttelsesgrad, solforhold, trafikkbelastning og byggehøyder. Merknadene ble gjennomgått, og komplett planforslag ble sendt inn 27.09.2017. Flere tilbakemeldinger og dialogmøter med kommune ble gjennomført før reviderte dokumenter ble innsendt 18.12.2017. Byantikvaren sendte inn uttalelse til planforslaget 21.02.2022. De hadde ingen innvendinger mot at eksisterende bebyggelse ble revet, og var positive til prosjektets stedstilpasning, spesielt ivaretagelse av steinmur og eksisterende trær. Kommunestyret for byutvikling besluttet å legge

planforslaget til offentlig høring og ettersyn 08.03.2018. Saken lå på høring i perioden 16.03.2018 til 28.04.2018.

Frem til vedtak

Totalt ble det mottatt 20 bemerkninger, de fleste fra naboer. Disse omhandlet bekymringer rundt bygge- og kvotehøyder, parkeringsdekning og tilpasning til trehusbyen. Det ble holdt hyppige dialogmøter mellom kommune og utbygger for å forbedre og utføre revideringer. 20.06.2018 ble oppdatert planforslag sendt til kommunen. Planforslaget ble vedtatt sendt til politisk sluttbehandling av kommunestyret for byutvikling 16.08.2018, godt innenfor 12 ukers fristen. Endelig planvedtak ble vedtatt av Stavanger bystyret 03.09.2018.

Alle lovpålagte tidsfrister fra offentlige myndigheter ble overholdt og planprosessen (Oppstartsmøte til vedtatt regulering) for Vålandstun tok 15 måneder. Ifølge SSB, med bekreftelse fra kommunen, er gjennomsnittlig tid på planprosesser i Stavanger 29 måneder.



Figur 10: Tidslinje Vålandstun

4.4 Intervjuer

Stilling	Prosjekt	Beskrivelse
Utbygger A	Langbakken	Representant fra utbygger har 15 års erfaring innen eiendomsbransjen. Spesialisert på større boligprosjekter og jobbet med en rekke reguleringsplaner i sin karriere.
Utbygger B	Fyrstikkbakken	Representant fra utbygger har flere års erfaring fra bransjen, og jobbet utelukkede med store utviklingsprosjekter.
Utbygger C	Vålandstun	Representant fra utbygger har 25 års erfaring fra bransjen, for det meste innen nybygg. Gjennomført en rekke reguleringsplaner for store og små prosjekter.
Saksbehandler A	Langbakken	Representant fra kommunen har 10 års erfaring med arealplanlegging fra kommunen.
Saksbehandler B	Fyrstikkbakken	Representant fra kommunen har jobbet som saksbehandler i fem år, for både store- og små prosjekter. Vedkommende jobber ikke lenger i Oslo kommune, og representerer dermed sin erfaring og ikke kommunen direkte.
Saksbehandler C	Vålandstun	Representant fra kommunen har jobbet totalt 11 år i kommunen. Hen har både vært med på å utarbeide kommunale planer selv, og behandlet private reguleringsplaner.
Politiker A	Langbakken	Representant fra bystyret har 9 års erfaring fra bystyret i kommunen.
Politiker B	Fyrstikkbakken	Representant fra bystyret har 12 års erfaring fra bystyret i kommunen, og lang fartstid i byutviklingskomiteen.
Politiker C	Vålandstun	Representant fra bystyret har 9 års erfaring fra bystyret i kommunen, og har vært med på å lage en løsning for utbyggere til å presentere prosjektene sine før førstegangsbehandling i kommunen.

Figur 11: Oversikt over informanter

4.4.1 Konvensjonelle boligprosjekter

4.4.1.1 Utbygger

Hva er et konvensjonelt boligprosjekt

Samtlige utbyggere oppfatter konvensjonelle boligprosjekter som standardiserte boligblokker hvor hovedfokus er på økonomisk profitt. Utbygger A beskriver slike prosjekter som kjedelige. Utbygger B og C sier slike prosjekter mangler individualitet og tilpasning til området. Ulven, Ensjø og Løren tas opp som eksempler på slike prosjekter som kun oppfyller minimumskravene i tekniske forskrifter og tilbyr lite kvaliteter utover hva som er pålagt. Utbygger A mener at konvensjonelle prosjekter kjennetegnes ved at de er utformet på en måte som er kostnadseffektiv å bygge, med små leiligheter, med det formål å maksimere utbyggerens fortjeneste.

Hva skal til for å kunne skille et prosjekt fra konvensjonelle prosjekter?

Fellesarealer og klimafokus er fellesnevnerne på hva utbyggerne mener kan skille et prosjekt fra det konvensjonelle. Utbygger A gir eksempler på fellesfunksjoner, blant annet lounge, felles kjøkken, treningsrom og/eller et hobbyrom. Områder hvor naboer kan møtes og tilbringe tid sammen. Utbygger B nevner også nye boformer og unik arkitektur som ekstra kvaliteter. Utbygger C påpeker at flere boligprosjekter i nyere tid har et økt klimafokus, og at det derfor kreves mer for at klimatiltak alene kan betraktes som en ekstra kvalitet. Også stedstilpasning og kvaliteter som kommer til gode for nabolaget nevnes av flere.

Eksempler på ekstra kvaliteter fra egne prosjekter

Langbakken

Alle utbyggerne beskriver egne prosjekter når de diskuterer hva som innebæres i ekstra kvaliteter. Utbygger A, som jobber med prosjektet Langbakken, har observert en tydelig trend de siste 5-7 årene der nye boligprosjekter legger større vekt på kvaliteter enn tidligere. Ifølge vedkommende er noe av årsaken større krav og forventninger fra boligkjøpere, men det meste handler om økonomiske faktorer for utbygger. Slike prosjekter skiller seg ut i markedet, og kan derfor selges for en høyere pris. Utbyggeren tror også at utbyggere generelt har fått en økt bevissthet om miljø og sosial bærekraft.

For prosjektet Langbakken var medvirkningsprosessen en viktig faktor som skilte prosjektet fra mer konvensjonelle boligprosjekter. Det ble lagt ned mye tid på å involvere kommunen i

planleggingsprosessen og sikre medvirkning fra fremtidige beboere, spesielt rundt innholdet av fellesarealene. Fokuset var alltid rettet mot sluttbrukeren og hvordan nabolaget som helhet skulle fremstå. Kommunen ønsket en variert befolknings sammensetning på Langbakken, noe som resulterte i et mangfoldig boligtilbud med boliger for alle aldre, både rekkehus og leiligheter. Et av delområdene vil være tilpasset spesifikt for studenter, mens et annet vil tilpasses seniorer i større grad. Også prosjektets store fellesarealer trekkes frem som ekstra kvaliteter. Disse inkluderer blant annet en stor vinterhage, sykkelverksted og et felles treningsrom.

Fyrstikkbakken

Utbygger B mener Fyrstikkbakken skiller fra konvensjonelle boligprosjekter på flere områder. Prosjektet var en del av FutureBuilt-programmet, som stiller strenge krav til utbygging blant annet innen klima- og sosial bærekraft. Leilighetsblokkene på Fyrstikkbakken blir bygget av massivtre, som er en av årsakene til et betydelig bedre klimaregnskap sammenlignet med tradisjonelle boligblokker. Ifølge Utbygger B har Fyrstikkbakken 50% bedre klimaregnskap enn prosjekter av tilsvarende størrelse. Vedkommende fremhever også prosjektets fellesarealer som ekstra kvaliteter. Dette inkluderer treningsrom, badstue og parsellhager som alle ligger på bygningenes takterrasser. Videre påpeker Utbygger B prosjektets medvirkningsprosess der lokale beboere og potensielle kjøpere fikk delta for å bestemme bruken av fellesarealene allerede i planprosessen. Utbygger B mener prosjektet har en høy innovasjonsgrad som også betegnes som en kvalitet, hvor Fyrstikkbakken introduserte nye boligformer i form av dele- og tvillingleiligheter. Utbygger B refererer til omtale i nasjonale og internasjonale aviser der fyrstikkbakken fikk stor oppmerksomhet.

Det er tre årsaker til hvorfor Utbygger B bygger prosjekter med ekstra kvaliteter. Vedkommende forteller at slike prosjekter selger bedre og at de derfor oppnår høyere salgspriser enn mer konvensjonelle prosjekter. Utbyggeren mener også at det er mer spennende å jobbe med slike prosjekter og at de kan oppnå fordeler i reguleringsprosessen ved at kommunen blir mer positiv til prosjektet.

Vålandstun

Utbygger C identifiserte et behov for endring allerede i 2015. Fra å tidligere bygge konvensjonelle boligprosjekter fokuserer de i dag mye vekt på å tilføre prosjektene ekstra kvaliteter. Hovedårsaken var et utfordrende boligmarked i Stavanger. Vedkommende forteller at de måtte tenke nytt for å imøtekomme konkurransen i markedet. De oppdaget en høyere betalingsvilje for leilighetsprosjekter med ekstra kvaliteter. Når det gjelder Vålandstun, hevder Utbygger C at prosjektet tilbyr flere kvaliteter som skiller det fra konvensjonelle prosjekter.

For det første har Vålandstun en aldersklausul på 58 år, som sikrer en spesifikk alderssammensetning. Dette var en prosjektkonkurranse hvor oppgaven var å bygge fremtidens seniorboliger. Det ble lagt ekstra ressurser i stedstilpasning og arkitektur, langt utover det vanlige. Arkitekturen er utformet for å reflektere området historie. Ifølge Utbygger C er det prosjektets fellesfunksjoner som skiller Vålandstun mest fra konvensjonelle boligprosjekter. Ved å kjøpe en leilighet i Vålandstun får beboerne tilgang til fellesarealer som en lounge, et felles industrielt kjøkken med tilhørende spisestue, treningsrom og et sløydrom. Alle beboere har også tilgang til en app der de kan holde kontakten med naboene og reservere de ulike fellesarealene for privat bruk.

4.4.1.2 Kommune

Hva er et konvensjonelt boligprosjekt

I beskrivelsen av et konvensjonelt boligprosjekt benyttes ordene enkle, rasjonelle og kostnadseffektive. Det er en felles enighet om at utbyggere primært fokuserer på økonomisk avkastning, noe som går på bekostning av kvalitetene i prosjektet. Saksbehandler A mener de fleste prosjekter er å anse som konvensjonelle og karakteriserer disse som standardiserte blokker med små leiligheter. Vedkommende påpeker at utbyggere er opptatt av å tilpasse seg markedets betalingsvilje og tilbyr kvaliteter deretter. Saksbehandler A og B refererer begge til de tekniske forskriftene og påpeker at de fleste boligprosjekter ikke tilbyr mer enn minstekravene. Saksbehandler C mener konvensjonelle prosjekter knapt oppfyller kravene til uteoppholdsareal, solforhold og andre kvaliteter. Vedkommende påpeker at slike prosjekter har lav arkitektonisk kvalitet og ofte resulterer i en redusert bo opplevelse.

Hva skal til for å kunne skille et prosjekt fra konvensjonelle prosjekter

Ekstra ressurser i stedstilpasning og kvaliteter til nabolaget ble nevnt som faktorer som skiller et boligprosjekt fra det konvensjonelle. Saksbehandler B mener at et ukonvensjonelt prosjekt må se utover selve boligen og tilby noe ekstra til lokalsamfunnet, for eksempel en basketballbane, et felles sykkelverksted eller andre fellesløsninger. Fellesfunksjoner ble også nevnt av Saksbehandler A og C. Saksbehandler C fremhevet også miljøaspektet som en ekstra kvalitet og viste til et boligprosjekt i Oslo der gamle siloer er blitt omgjort til studentboliger.

Saksbehandler A viser til prosjekter fra 70- og 80-tallet der det en periode ble bygget mindre konvensjonelt ved å inkludere fellesarealer. Alle de tre saksbehandlerne sier de har observert en trend der flere boligprosjekter tenker utradisjonelt. Saksbehandler B uttrykker at enkle fellesarealer ikke lenger er «crazy» da stadig flere inkluderer dette i sine prosjekter. Saksbehandler A understreker viktigheten av å velge riktig arkitekt, da det vil ha stor innvirkning på om et prosjekt klarer å skille seg ut fra konkurrerende prosjekter. Det er enighet om at det i lang tid har blitt bygd på en kjedelig måte, og at det er bra at trenden nå er i ferd med å snu. Saksbehandler

Eksempler på ekstra kvaliteter i de tre prosjektene

Langbakken

Ifølge Saksbehandler A er det flere kvaliteter som skiller Langbakken fra andre mer konvensjonelle boligprosjekter. Prosjektets ekstra kvaliteter i arkitektur og varierte boligtyper gjør nabolaget mindre monotont og kjedelig, og det vil tiltrekkes mange ulike målgrupper. Det opplyses blant annet om et eldrekonsept hvor det tilbys store fellesarealer, også en stor innendørs vinterhage. Vedkommende mener utbygger viste yrkesstolthet ved å bruke så mye tid på kvaliteter til nabolaget, og mener slike utbyggere tenker mer kvalitativt, noe som resultatet av prosjektet viser.

Fyrstikkbakken

Saksbehandler B sier at kommunen, ved et innsendt planforslag, går gjennom og ser hvilke kvaliteter som tilbys, og om prosjektet har tenkt på området som helhet. Vedkommende mener det er viktig at et prosjekt kommer med noe mer enn kun boliger, men poengterer at boligene i seg selv også tilfører stor verdi. Saksbehandler B sier kommunen har lite handlingsrom på å styre over hva slags kvaliteter utbygger skal tilføre, men poengterer at kommunen legger stor vekt på hva et boligprosjekt tilbyr av ekstra kvaliteter. For Fyrstikkbakken var det flere aspekter med prosjektet som skilte det fra konvensjonelle boligprosjekter. Vedkommende sier utbygger,

allerede på innledende dialogmøte presenterte et tydelig konsept med mange av de samme kvalitetene man ser i prosjektet i dag. Dette inkluderte blant annet unike planløsninger, nye boformer, et ekstra høyt fokus på klima, og store fellesarealer. Saksbehandler B viser til de store fellesarealene, og beskriver dette som sjeldent i Oslo på bakgrunn av kostbarheten for slike arealer.

Vålandstun

Saksbehandler C forteller at Vålandstun vant byggeskikkprisen i Stavanger kommune i 2022. Prosjektet hadde lagt mye ekstra tid og ressurser i prosjektets arkitektur og stedstilpasning. Vedkommende viser også til aldersklausulen, som gjorde prosjektet til et seniorprosjekt. Andre ekstra kvaliteter var store fellesrom, både innen- og utendørs. Utbyggers gode stedstilpasning og omsorg til stedet ved å blant annet verne eksisterende steinmur og trær, samt tilpasse seg den eksisterende trehusbebyggelsen var positivt. Respekten og tilnærmingen til stedet ble ansett som svært positivt.

4.4.1.3 Politikere

Hva er et konvensjonelt boligprosjekt

Det er en felles enighet om at de fleste prosjekter må anses som konvensjonelle.

Politiker B bruker beskrivelsen «standardisert», men mener at alle prosjekter har et eller annet ved seg som kan skille de fra hva som er standard, enten det er arkitektur, leilighetssammensetning eller stedstilpasning. Politiker A forteller at konvensjonelle boligprosjekter ikke gir noe ekstra tilbake til samfunnet og at det skal mye til for å kunne kalle et prosjekt «ikke konvensjonelt». Noe fellesareal har blitt mer normalt, og kan derfor ifølge Politiker A ikke kalles ukonvensjonelt.

Hva skal til for å kunne skille et prosjekt fra konvensjonelle prosjekter

Politiker A mener det er mange utbyggere som forsøker å fremstille sitt prosjekt som unikt da de vet det kan gi fordeler ovenfor politikerne. Det poengteres av flere at det stilles strengere krav i dag enn tidligere for hva som kan anses som ukonvensjonelt, da de fleste prosjekter nå legger mer tid og ressurser i både arkitektur, områdetilpasning og klima. Blant annet mener flere at fellesarealer må være av en viss størrelse om de skal kunne kalles «noe ekstra».

Eksempler som gis er treningsrom, lounge eller matsal. Politiker A viser til et annet prosjekt i Ås hvor det tilbys en felles matsal med bevertning. Også uvanlige eierformer, en unik arkitektur og prosjekter med et uvanlig høyt fokus på klima mener Politiker A at kan skille et prosjekt fra andre prosjekter.

Eksempler på ekstra kvaliteter i de tre prosjektene

Langbakken

For Langbakken trekker politiker A frem medvirkningsprosessen og fokuset på nabolaget som to faktorer som skiller Langbakken fra flere av sine konkurrenter. Prosjektet legger opp til en bred alderssammensetning med egne delfelt tilpasset ulike aldersgrupper. Prosjektets områdetilpasning var også godt gjennomtenkt, og det ble etablert fellesarealer utover hva man kan anse som konvensjonelt. Politiker A poengterer likevel at mange nye prosjekter går i denne retningen, og at slike kvaliteter blir mer og mer vanlig.

Fyrstikkbakken

Politiker B forteller at det er mange elementer som skiller Fyrstikkbakken fra andre konvensjonelle prosjekter. Det er valgt en spennende arkitektur og prosjektet er godt tilpasset terrenget. Det er også valgt en utradisjonell tilnærming til leilighetssammensetningen. Leilighetsløsningene er fleksible, noe utbygger selv har valgt å kalle skillsmisseleiligheter. De har kollektivløsninger og boformer som er viktige for fremtiden. Ifølge Politiker B søker innbyggerne i Oslo kommune forskjellige type boformer, noe Fyrstikkbakken tilbyr som et av de første boligprosjektene i Oslo. Videre har prosjektet hatt et større fokus på klima gjennom materialvalg som er gjort, blant annet gjennom bruk av massivtre.

Vålandstun

Politiker C forteller at Vålandstun skiller seg ut med sitt seniorkonsept, som er nytt i kommunen. Andre unike kvaliteter var store fellesarealer og en godt gjennomtenkt arkitektur og stedstilpasning. Politiker C forteller at slike kvaliteter var ønsket av Stavanger kommune. Avslutningsvis har vedkommende en kritisk refleksjon til prosjektet og sier at leilighetene ble for dyre, som er uheldig da kommunen hadde initiativet fra start. Likevel legger politiker C til at alle som bor der virker svært fornøyd.

4.4.2 Innholdsmessige fordeler

4.4.2.1 Utbyggere

Alle utbyggerne informerer om at de nøye gjennomgår kommuneplanen før de starter et prosjekt. Dette gjøres for å identifisere hvilke kvaliteter kommunen ønsker, slik at utbyggerne kan ha en mer positiv inngang til planprosessen med kommunen. Utbygger A påpeker at de ansatte i kommunens planavdeling er vanlige mennesker, og hvis de ser noe de liker, vil det føre til en mer velvillig holdning fra kommunen. Ved å tilføre ekstra kvaliteter tror utbyggeren at kommunen vil senke barrierene og dermed bli mer åpen for utbyggerens forslag.

Konvensjonelle prosjekter møter ofte motstand, og utbyggerne tror dette skyldes kommunens oppfatning av at intensjonen bak forslaget er å maksimere profitt. Alle forteller om opplevelser hvor de har følt seg stemplet som profittmaksimerende av offentlige myndigheter. Utbygger A påpeker at ved å inkludere ekstra kvaliteter kan de endre kommunens oppfatning, slik at utbyggeren oppfattes som en samfunnsbygger, og ikke en profittmaksimerer. Hensikten med prosjektet blir i større grad å sammen skape et godt prosjekt for nabolaget og fremtidige beboere. Ifølge vedkommende vil en slik endring føre til at kommunen vurderer fremlagte forslag mer seriøst og aksepterer endringer de ellers ikke ville tillatt tidligere.

Utbygger C, med en lang erfaring med konvensjonelle prosjekter, bemerker at kommunens holdning har blitt betydelig bedre når de inkluderer ekstra kvaliteter som kommunen etterspør. Tidligere var det høyere grad av uenighet og konfliktnivå, noe som ble opplevd som problematisk. Også Utbygger B sier at Fyrstikkbakken, som har utfordret overordnede planer, har hatt en langt mer harmonisk planprosess enn tidligere prosjekter vedkommende har vært involvert i. Utbygger A tror årsaken hovedsakelig skyldes endringer i forhandlingssituasjonen mellom kommune og utbygger. Vedkommende sier at i stedet for å jobbe mot hverandre, arbeider partene nå heller mot et felles mål. Utbygger C sier at et slikt samarbeid resulterer i større fordeler for begge parter.

Det vises videre til hvordan de ekstra kvalitetene kan benyttes som et forhandlingskort for å oppnå innholdsmessige fordeler i reguleringsplanen. Utbygger A og B mener forslagsstiller sitter med et mektigere forhandlingskort hvor de kan true med å trekke kvaliteter, og heller bygge mer konvensjonelt om de ikke får gjennomslag for sine forslag. Utbygger C trekker

paralleller til en type russiske forhandlinger. Utbygger A påpeker at dette er en lite ønsket forhandlingsituasjon, da det kan skape et høyere konfliktnivå og dermed en mindre gunstig situasjon.

Innholdsmessige fordeler – Langbakken

Utbygger A opplever at prosjekter som inkluderer ekstra kvaliteter oppnår flere innholdsmessige fordeler i plan. Kommunen blir mer positivt innstilt til prosjektet, som resulterer i et mer konstruktivt samspill preget av økt tillit og felles målsettinger. Utbyggeren merker at kommunen er mer villig til å gi noe tilbake, da de anerkjenner de ekstra kostnadene knyttet til slike kvaliteter.

For Langbakken ble det lagt mye ekstra ressurser i arkitektur, fellesareal og kvaliteten de har på prosjektets lekeplass. Til gjengjeld ga kommunen tillatelse for en ekstra etasje på et av delfeltene. Også punkthuset som i områdereguleringen maks skulle være seks etasjer, fikk økes til åtte etasjer. Videre viser utbyggeren til vinterhagen som skal etableres innendørs på et av delfeltene. Kommunen tillot og holde vinterhagen utenfor BRA-beregningen, men inkludert i MUA-beregningen. Utbyggeren beskriver at disse fordelene er positivt for antall salgbare kvadratmeter og prosjektets resultat.

Utbygger A forteller at kommunen i større grad enn vanlig viste en høyere tillit når de kom med forslag, og viste til et eksempel. Utbygger A foreslo å bygge mindre leiligheter enn hva som var minimumskravet i kommuneplanen og argumenterte for at en slik endring ville være til det beste for prosjektet og området. Kommunen aksepterte argumentasjonen og tillot bygging av leiligheter helt ned i 18 m², til tross for at kommuneplanen hadde en minimumsstørrelse på 36 m². Innledningsvis var kommunen også negativ til utkragede balkonger, men ga tillatelse til dette senere. Utbygger A tror ikke disse tiltakene ville blitt godkjent om kommunen ikke hadde hatt tillit til at utbygger ville det beste for prosjektet.

Utbygger A viser videre til et annet prosjekt i Lillestrøm, hvor de fikk godkjenning for å bygge opp mot 20 etasjer, langt over normalen i området. Utbygger forteller at Lillestrøm kommune ønsket et mer aktivt gateplan. Utbygger, på eget initiativ, etablerte derfor flere ekstra kvaliteter på gateplan som styrket det eksisterende torget. Disse ekstra kvalitetene ble benyttet som et forhandlingskort hvor utbygger viste til at prosjektet trengte flere etasjer, for at økonomien skulle strekke til for å gjennomføre planene på gateplan.

Innholdsmessige fordeler – Fyrstikkbakken

Utbygger B forteller at gjennom prosjektet Fyrstikkbakken kunne Oslo kommune få oppfylt sine ønsker om sosiale boformer med fellesarealer, nye boformer som venneleiligheter, et prosjekt med økt fokus på klima og en tett medvirkningsprosess fra lokalsamfunnet.

Utbygger B forteller at kommunen var positive til konseptet fra start og samarbeidet partene imellom blir beskrevet som svært positivt. Alle innkomne innspill fra utbygger ble vurdert på en rasjonell måte, og det var enighet om de fleste. Unntaket var utbyggers forslag om byggehøyder. I dette tilfellet forteller utbygger B at kommunen på en ryddig måte fortalte hvorfor de var uenige. Selv om kommunen var negative til byggehøydene, tillot de likevel planen å gå videre til politisk behandling. Utbygger B tror at dette sannsynligvis ikke ville vært tilfelle hvis prosjektet ikke hadde tilført alle de ekstra kvalitetene som det gjorde.

Tidligere reguleringsplan for tomten og VPOR, viste en maksimal byggehøyde på fem til syv etasjer. Imidlertid endte Fyrstikkbakken opp med en maksimal høyde på ti etasjer. Utbygger B forteller hvordan tidligere eier av tomten ikke klarte å få økonomien til å gå opp i prosjektet da de ikke fikk godkjent høyere byggehøyder. Den tidligere reguleringsplanen fra 2010 hadde mindre enn halvparten av volumet som den nye reguleringsplanen for Fyrstikkbakken. Utbygger forteller at de fikk flere etasjer som følge av prosjektets unike konsept og kvaliteter.

Avslutningsvis viser Utbygger B til en samtale med etat for bygg og eiendom (EBY) der de ble informert om at Fyrstikkbakken hadde fått en unormalt god utbyggingsavtale. Spesielt summen som skulle brukes til offentlig infrastruktur var lav sammenlignet med andre lignende prosjekter i Oslo. Utbygger B tror at plan- og bygningsetaten så verdien av de ekstra kostnadene prosjektet påtok seg ved å bygge i massivtre, tilby store fellesarealer og prosjektets ekstra kostnader knyttet til stedstilpasning.

Innholdsmessige fordeler – Vålandstun

Utbygger C deler sine erfaringer om Vålandstun, som startet som en konkurranse arrangert av Stavanger kommune. Tomten hadde en attraktiv beliggenhet til en fordelaktig pris. Utvikleren mener at deres tidligere prosjekter ga dem en konkurransefordel sammenlignet med mer konvensjonelle utbyggere, noe som bidro til at de vant konkurransen. Ifølge Utbygger C er deres prosjekter ettertraktet som fører til at de også blir kontaktet av andre kommuner som tilbyr dedikerte tomter til gunstige betingelser, blant annet prioritert saksbehandling.

Når det gjelder Vålandstun, ble det bygget i et småhusområde, og utbygger C forteller at de oppnådde et høyere volum enn de hadde forventet. Vedkommende påpeker også at kommunen godkjente mildere krav for sol og MUA på grunn av prosjektets store fellesarealer. Utbygger C mener at både volumene og de mildere kravene ikke ville blitt godkjent for de mer konvensjonelle prosjektene de bygde før 2015. Vedkommende forteller at de også opplever en goodwill (positiv respons) fra kommunen i forhandlingene, og tror dette dreier seg om kommunens ønske om å få gjennomført prosjektet. Avslutningsvis påpeker utbygger C at forskjellige kommuner har ulike metoder, og at de blant annet opplever større fordeler i Stavanger enn Sandnes ved å tilføre ekstra kvaliteter.

4.4.2.2 Kommune

Saksbehandler B uttrykker at kommunen virkelig ønsker prosjekter som bidrar med ekstra kvaliteter til området. Samtidig erkjenner vedkommende at kommunen har visse begrensninger når det gjelder hva som kan tilbys for å oppmuntre til bygging av slike prosjekter. Saksbehandler B mener at kommunen kan gi oppmuntringer i stedet for å stille krav eller friste med fordeler.

Saksbehandler C sier at utgangspunktet for alle prosjekter er at om de forholder seg til overordnende planer skal de bli vedtatt. Vedkommende sier videre at prosessene vil kunne bli smidigere hvis forslagsstiller selv viser til noe ekstra kvaliteter i prosjektene. Dette bidrar til at kommunen slipper å “prakke” på utbyggere bestemmelser. Hvis utbygger tilfredsstill alle minimumskrav, men samtidig legger til kvaliteter utover disse, vil dette regnes som positivt og bidra til et bedre samspill med kommunen.

Saksbehandler A mener at kommuner generelt ikke bør gi innholdsmessige fordeler til noen fremfor andre. Vedkommende mener at det burde være en forventning at utbyggere kommer med noe ekstra. Likevel påpeker vedkommende at det finnes eksempler der kommunen gir etter og aksepterer slike fordeler.

Innholdsmessige fordeler – Langbakken

For Langbakken forteller Saksbehandler A at kommunen ga godkjenning til høyere byggehøyder på ett av denfeltene. Saksbehandler A var selv personlig uenig i endringen, og mener prosjektet allerede hadde fått gode betingelser. Saksbehandler A tror at kommunens

beslutning var motivert av en frykt om at utbygger fjernet andre kvaliteter om de ikke fikk det ekstra volumet. Vedkommende påpeker at mer konvensjonelle prosjekter ikke ville hatt ekstra kvaliteter å argumentere for, og derfor trolig ikke ville ha fått tillatelse til å øke byggehøydene.

Innholdsmessige fordeler – Fyrstikkbakken

Saksbehandler B sier det finnes flere eksempler på fordeler som gis til prosjekter kommunen virkelig ønsker. Av økonomiske intensiver har det blitt gjort avkortninger på gebyrer for prosjekter som gir noe ekstra. Saksbehandler B poengterer at slike avkortninger ikke hjelper utbygger mye da besparelsene er små sett mot prosjektets totalkostnad.

For Fyrstikkbakken mener saksbehandler B at det ble gitt flere fordeler sett mot hva konvensjonelle prosjekter ville fått. Prosjektets kvaliteter, og spesielt når det kommer til nye boformer, bygg i massivtre og fokuset på sosial bærekraft var førende for at prosjektet oppnådde så gode betingelser i endelig plan. Prosjektet utfordret overordnet planer på flere områder, spesielt på volum. Saksbehandler B forteller at kommunen, på et tidlig tidspunkt stanset prosjektet da volumet i for stor grad brøt med overordnede planer. Videre kommer det frem at kommunen hadde fått beskjed fra plansjefen om å gjenåpne saken. Det ble gitt beskjed at kommunen skulle sikre kvalitet, men sørge for at prosjektet skulle realiseres. Saksbehandler B er sikker på at saken ikke hadde blitt gjenåpnet om det hadde vært snakk om et konvensjonelt prosjekt og begrunner det å vise til tidligere eier av tomten. Ca ti år tidligere ble det vedtatt en reguleringsplan hvor høydebegrensningen var satt til fem etasjer, noe daværende grunneier ikke var fornøyd med. Et for lavt volum førte til at vedkommende måtte selge prosjektet da de ikke hadde nok volum til å få økonomi i prosjektet.

Saksbehandler B forteller at Fyrstikkbakken endte med ti etasjer, mot kommunens forslag på fem. Vedkommende mener at et mer konvensjonelt prosjekt hadde blitt stanset, og ikke kommet gjennom til politisk behandling. Vedkommende mener også at flere punkter i planen hadde blitt ytterligere problematisert om det ikke var for prosjektets ekstra kvaliteter.

Innholdsmessige fordeler – Vålandstun

Saksbehandler C trekker frem et pilotprosjekt i Stavanger, Vindmølleparken, som fikk en innholdsmessig fordel ved at noen av kravene til blant annet solforhold og uteoppholdsareal ble redusert. Dette på bakgrunn av at det var et fellesskapsprosjekt, hvor beboerne ville kunne fylle disse tapene ved andre kvaliteter og at de kunne være mye sammen både inne og ute. Prosjektet hadde ulike deløsninger for ulike aldergrupper, rom og konseptet var integrert fra start. For Vålandstun ble liknende fordeler gitt, derav økte volumer og reduserte MUA krav.

4.4.3 Tidsmessige fordeler

4.4.3.1 Utbyggere

Alle utbyggerne er enige om at et godt samspill med kommunen er avgjørende for å oppnå en effektiv og vellykket planprosess. God kommunikasjon går igjen som nøkkelen til nettopp dette. Utbyggerne påpeker at de opplever større engasjement og samarbeidsvilje fra kommunene når prosjektene tilbyr ekstra kvaliteter. Utbygger A sier at ved å selv initiere kvaliteter fra start, bidrar de til en smidigere fremdrift i planprosessen.

Det er også en felles enighet om at prosjekter som tilfører ekstra kvaliteter får en form for prioritet fra kommunen i saksbehandlingen. Det fortelles om et bedre samarbeid gjennom at kommune og utbyggere i større grad får en felles måloppnåelse. Utbygger C forteller at dette ikke var tilfellet for deres tidligere konvensjonelle prosjekter.

Utbygger A påpeker at det er betydelig variasjon fra kommune til kommune om de ønsker å gi en prioritet. Enkelte kommuner har flere utbyggere som vil utvikle prosjekter hos de, mens andre tar imot det som kommer. Også graden av engasjement avhenger av dette. Hvilken saksbehandler prosjektet får er avgjørende ifølge Utbygger A. Noen saksbehandlere er opptatt av å prioritere alle prosjekter likt, mens andre legger mer tid og ressurser i prosjekter de virkelig ønsker å fremme. Utbygger C støtter også at tidsbruken vil variere fra kommune til kommune, og være avhengig av hvilken saksbehandler man arbeider med.

Tidseffektivitet – Langbakken

Utbygger A er sikker på at Langbakkens kvaliteter har ført til en kortere tidsbruk i planprosessen. Prosessen beskrives som smidig og effektiv. Utbyggeren forteller at planprosessen fra oppstartsmøte til politisk sluttbehandling har tatt i overkant av et år. Utbygger påpeker at saken ikke er annengangsbehandlet, men at dato er satt og at det forventes vedtak i god tid før sommeren 2023. Utbygger A har aldri i sin karriere opplevd en så effektiv planprosess og tror årsaken kommer av det gode samspillet mellom kommune og utbygger. Kommunikasjonen var god, og Utbygger A forteller at partene hadde en felles forståelse på hvor prosjektet skulle ende. Kommunen var mye involvert, og det var ukentlige samtaler, enten over telefon eller ved fysiske møter. Utbygger A tror den hyppige kontakten førte til økt tillit og færre misforståelser. Ifølge vedkommende var det også få uenigheter som førte til et lavt konfliktnivå. Vedkommende sier kommunen viste høy tillit da de innså at dette var et prosjekt som ga mye tilbake til lokalsamfunnet. Forslagene utbygger kom med ble ikke direkte avslått, noe de tidligere har opplevd i andre prosjekter.

Utbygger A forteller at det var mange saker inne til behandling samtidig som Langbakken, men at kommunen prioriterte saken og ved flere tilfeller behandlet sakene raskere enn satt tidsfrist.

Tidseffektivitet – Fyrstikkbakken

Utbygger B deler sine erfaringer med Fyrstikkbakken og understreker viktigheten av prosjektets status som et FutureBuilt-prosjekt. Ifølge Utbygger B skal slike prosjekter få en prioritert saksbehandling. Vedkommende forteller at prosjektet ble gjennomført på en avtale mellom utbygger, FutureBuilt og plansjefen i Oslo. Plansjefen viste et stort engasjement fra start, og var som nevnt årsaken til at saken ble åpnet igjen etter at den ble stoppet av PBE. Dette opplevdes som en prioritering fra kommunens side, og utbyggeren tror dette ikke ville skjedd hvis prosjektet hadde vært mer standardisert.

Til tross for noen uenigheter om byggehøyder, beskriver utbyggeren et svært godt samarbeid med kommunen gjennom hele prosessen. Den ble karakterisert som ryddig, demokratisk og svært effektiv. Kommunen var spesielt positiv til medvirkningsprosessene, de sosiale boformene og utbyggers ekstra fokus på bærekraft. Utbyggeren sier at de merket kommunens høye engasjement gjennom deres ønske om hyppige dialogmøter. Vedkommende opplevde også en høy tillit fra kommunen, og tror mye av det handlet om de ulike kvalitetene som ble

nedfelt i reguleringsbestemmelsene. Dette ga en større trygghet for kommunen, som igjen førte til et bedre samarbeid.

Utbygger B er overbevist om at prosjektets mange kvaliteter ga en høyere prioritet, uansett om det ikke hadde vært et FutureBuilt-prosjekt. Vedkommende opplevde at dette virkelig var et ønsket prosjekt fra kommunen. Det ga mindre motstand i forhandlingene som førte til en smidigere planprosess.

Tidseffektivitet – Vålandstun

Utbygger C beskriver planprosessen for Vålandstun som unormalt tidseffektiv sammenlignet med lignende prosjekter i Stavanger. Utbygger C forteller at fra oppstartsmøtet til vedtatt plan tok det under to år, mens gjennomsnittlig tid for liknende leilighetsprosjekter i kommunen er opp mot fire år. Utbyggeren understreker at kommunen ga tydelige signaler på at dette var et ønsket prosjekt som de skulle prioritere. Det ble avholdt jevnlig dialogmøter, og det var få uenigheter mellom partene. Kommunen overholdt tidsfrister og behandlet saken raskere enn det som var forventet.

Utbygger C trekker frem to eksempler på andre prosjekter de har gjennomført tidligere. Dette var to prosjekter som de overtok fra Skanska. Prosjektene var opprinnelig konvensjonelle boliger, men utbyggeren redesignet dem og la til flere kvaliteter, inkludert fellesfunksjoner og bygningskropper av massivtre. Kommunen var svært positive til endringene og viste stor vilje om å få til en rask planprosess. Utbygger C forteller at endringene var av «større karakter» og normalt ville krevd dispensasjon. Kommunen behandle dem derimot som mindre vesentlige endringer, noe som førte til en betydelig raskere prosess. Utbygger C understreker at dette ikke hadde skjedd om endringene var av mer konvensjonell art.

4.4.3.2 Kommune

Samtlige saksbehandlere er enige om at det i dag stilles høyere krav til nye boligprosjekter enn tidligere. Saksbehandler A mener dermed at det ville vært interessant å undersøke om prosjekter som ikke tillegger ekstra kvaliteter vil bli motarbeidet. Saksbehandler A sier at samarbeidet mellom kommune og utbygger bedres om begge parter har fokus på kvalitativ byutvikling. Videre sier vedkommende at prosjekter som ikke utfordrer overordnede planer vil ha et godt utgangspunkt for en rask planprosess. Denne påstanden blir støttet av Saksbehandler C. Saksbehandler C forteller videre at prosjekter som har satt seg inn i overordnede planer og mål,

og tilfører kvaliteter deretter vil få en mer lydhør og samarbeidsvillig kommune. Dette på bakgrunn av at det er lettere å gi tillit til slike utbyggere, ved at de har fokus på stedtilpasning og nabolag. Saksbehandler C forteller at en slik intensjon bidrar til bedre forhandlinger hvor partene i større grad er enig. Vedkommende sier videre at slike forhandlinger har et lavere konfliktnivå, som fører til en smidigere prosess. Saksbehandler B forklarer at prosjekter som tilbyr noe ekstra naturligvis vil være mer ønsket av kommunen enn mer konvensjonelle boliger.

Saksbehandler A viser til at kommunen har en begrenset mulighet til å påvirke utbyggere til å bygge ukonvensjonelle prosjekter, og at utgangspunktet er at alle saker skal behandles likt. Dette underbygges av Saksbehandler C som viser til at kommunen ikke kan prioritere enkeltsaker, da de har et reglement de skal følge. Saksbehandler A beskriver at selv om utgangspunktet er at alle skal behandles likt, vil det være prosjekter som oppnår høyere tidseffektivitet

Tidseffektivitet – Langbakken

Saksbehandler A uttrykker at planprosessen for Langbakken har vært effektiv takket være et godt samspill mellom partene. Det har vært en felles forståelse mellom utbygger og kommunen om hva som var ønsket for prosjektet. Vedkommende fremhever også at det har vært få uenigheter og at begge parter har tatt hverandres innspill på alvor.

Saksbehandler A mener at kompetansen og ekspertisen til både utbygger og kommunen har bidratt til at Langbakken har fått en effektiv prosess. Gjennom samarbeidet har de klart å utnytte hverandres styrker og komme frem til gode løsninger. Denne tette dialogen og gjensidige respekten for hverandres kunnskap og perspektiver har vært avgjørende for den effektive gjennomføringen av planprosessen for Langbakken, ifølge Saksbehandler A.

Tidseffektivitet – Fyrstikkbakken

Saksbehandler B oppsummerer planprosessen for Fyrstikkbakken som svært effektiv. Vedkommende beskriver at mye av årsaken til dette var kommunens satsning på FutureBuilt-prosjekter. Det kommer videre frem at plan- og bygningsetaten jevnlig mottar et tildelingsbrev fra overordnet nivå, som angir hvilke saker som skal prioriteres. Ifølge Saksbehandler B inkluderer denne listen som oftest prosjekter med ekstra kvaliteter, og Fyrstikkbakken var et av disse prosjektene. Saksbehandleren påpeker imidlertid at alle saker må behandles innenfor lovbestemte frister, men at de ofte ikke behandles raskere enn fristene tilsier.

Saksbehandler B beskriver samarbeidet mellom utbygger og kommunen som god, med hyppige dialogmøter og en felles enighet om prosjektets mål og utførelse. Saksbehandleren mener det var tydelig at utbyggeren la vekt på stedstilpasning og kvalitet, noe som kommunen satte stor pris på. Bortsett fra noen uenigheter angående byggehøyder, var partene enige om de fleste aspekter, noe som resulterte i en effektiv planprosess sammenlignet med lignende prosjekter i Oslo.

Tidseffektivitet – Vålandstun

Saksbehandler C uttrykker en positiv opplevelse av samspillet med utbyggeren i forbindelse med Vålandstun. Vedkommende fremhever at det har vært et godt samarbeid med profesjonelle arkitekter og planleggere som har levert kvalitet på alle trinn i prosessen. Dette har skapt en følelse av trygghet og tillit til at utbyggeren vil oppnå en god stedstilpasning.

Saksbehandleren påpeker også viktigheten av at utbyggere faktisk gjennomfører de kvalitetene som er lovet. Når utbygger leverer det de har lovet i planleggingsstadiet, legger dette grunnlaget for positive forutsetninger for fremtidig samarbeid. Dette bidrar til at saksbehandleren opplever en større tillit til utbyggeren og et ønske om å samarbeide godt også i kommende prosjekter. Den gjensidige tilliten mellom saksbehandler og utbygger, samt de profesjonelle aktørene involvert, har skapt en trygg og effektiv planprosess for Vålandstun.

4.4.4 Politisk oppslutning

4.4.4.1 Utbyggere

Utbygger C opplever politikere som lydhøre, og påpeker at deres oppgave er å tilføre gode prosjekter til deres kommune. Vedkommende sier at det er naturlig å være mer positiv til et forslag om prosjektet bidrar til å nå overordnede mål og visjoner. Også utbygger A og B er enige i at slike prosjekter naturligvis vil oppnå en høyere politisk oppslutning enn konvensjonelle prosjekter.

Både utbygger A og C opplever stor forskjell etter hvilke partier som sitter i bystyret. Utbygger C tar arbeiderpartiet som et eksempel, og beskriver deres holdning som at «kapitalister skal tas» som fører til at de i mindre grad hører på utbyggers argumenter. Det er også vanskeligere å få gjennomført møter med slike partier. Utbygger A understreker betydningen av å forstå hvem som skal stemme og tilpasse prosjektet deretter. En slik strategi vil kunne ha en betydelig

innvirkning på hvordan de vil stemme. Vedkommende forteller at de ulike partiene har ulike meninger på hva som er viktig i et prosjekt. I tilfellet med Langbakken-prosjektet fokuserte Fremskrittspartiet på antall parkeringsplasser, mens Miljøpartiet De Grønne var mer opptatt av bokkvalitet gjennom sosiale boformer. De ulike kvalitetene vil derfor ifølge utbygger A ha ulik påvirkning på deres stemmegivning.

Utbygger B sier at det sikreste for å få politisk oppslutning er å ikke gå utover overordnende føringer, selv om dette sjeldent skjer i praksis. Utbygger A og C påpeker at enkelte konsepter vil være vanskelige for politikere å stemme imot, uavhengig av partitilhørighet. Utbygger A kommer med et eksempel med sosiale boformer for eldre. Vedkommende viser til at slike prosjekter bidrar til redusert ensomhet og tilrettelegger for at eldre kan bo hjemme lengre. Dette er noe politikerne viser spesifikt til i sine partiprogrammer. Utbygger C viser til Vålandstun som et eksempel som et prosjekt det er vanskelig å stemme mot. Utbygger C mener også at prosjekter med et ekstra fokus på klima er vanskeligere å stemme imot. Dette er kvaliteter som helt spesifikt hjelper kommunene å nå deres mål, blant annet mot et mål om reduserte klimagassutslipp.

Utbygger A forteller at Langbakken ble vedtatt ved førstegangsbehandling med god margin. Prosjektet fulgte i stor grad overordnende planer, og med de ekstra kvalitetene var det godt likt blant stemmegiverne. Utbygger C fikk også politisk vedtak, og er overbevist om at flere stemte for prosjektet grunnet de ekstra kvalitetene og et sterkt ønske om et seniorkonsept.

Utbygger B viser til Fyrstikkbakken. Det var full enighet mellom utbygger og PBE om innholdet i planen, med unntak av byggehøydene. I forkant av annengangsbehandlingen la plan- og bygningsetaten frem sitt eget forslag om å redusere byggehøydene fra ti til fem etasjer. Kommunen viste til tidligere reguleringsforslag som hadde et volum på 35-40 boliger. Fyrstikkbakken hadde i motsetning et forslag på 150-170 boliger.

Utbygger B forteller at de tok initiativ til møter med politikerne i bystyret for å presentere sitt synspunkt og engasjementet for å gjennomføre prosjektet. Utbyggeren opplevde at samtlige politikere var positive og engasjerte for å få realisert prosjektet. Under møtene informerte utbyggeren politikerne om at prosjektet og dets konsept ikke ville bli gjennomført hvis PBEs forslag om reduserte bygningsvolumer ble vedtatt. Utbyggeren påpekte at konseptet svarte til flere av de ulike partienes partiprogram, noe som flere politikere var enige i.

Resultatet av den politiske behandlingen var at utbyggerens forslag ble vedtatt. Utbygger B er overbevist om at fellesarealene, de nye boformene og fokuset på klima var avgjørende faktorer for at byggehøydene ble opprettholdt. Utbyggeren mener at et prosjekt uten de nevnte kvalitetene ville blitt pålagt å redusere byggehøydene.

4.4.4.2 Kommune

Saksbehandler A viser til utbyggeres sterke ønske om å delta i gruppemøter i forkant av de politiske avstemmingene. Om prosjektet tilbyr kvaliteter utover hva som er vanlig kommer dette tydelig frem i gruppemøtene. Saksbehandler A sier dette handler om at utbyggerne ser muligheten for en fordelaktig behandling om de kan friste med noe politikerne liker.

For Fyrstikkbakken viser saksbehandler B til PBE's alternativt forslag, men hvor utbyggeres forslag ble vedtatt. Saksbehandler B mener politikerne var redde for at prosjektet ikke ville bli gjennomført hvis PBE's forslag ble vedtatt. Dette skyldes at Fyrstikkbakken hadde mange ønskede kvaliteter som politikerne ønsket å sikre.

Saksbehandler C mener at et prosjekt som inneholder gode kvaliteter har større sjanse for å få en positiv innstilling og en smidigere prosess mot sluttbehandling sammenlignet med mer konvensjonelle prosjekter. Videre påpeker saksbehandler C at dersom et prosjekt har gode bokkvaliteter og oppfyller de øvrige kravene, vil politikerne ha en positiv holdning til prosjektet. Dette kan resultere i positive merknader og større politisk støtte.

4.4.4.3 Politikere

Politiker A er av oppfatning at ingen prosjekter bør få spesielle fordeler fremfor andre. Vedkommende mener at prosjekter som oppfyller minimumskravene bør behandles på samme måte, og at det ikke burde spille noen rolle om de tilbyr noe ekstra. Politiker C er enig i at alle prosjekter bør behandles likt og påpeker at det er få enkeltprosjekter som tilbyr noe som Stavanger mangler. Vedkommende sier det viktigste for å sikre politisk støtte er å forholde seg til overordnede planer. Politiker B uttrykker en forventning om at utbyggere i Oslo følger de planene og retningslinjene som bystyret har vedtatt. Hvis utbygger avviker fra disse retningslinjene, må avviket være godt begrunnet. Også politiker A sier at bystyret ofte kommer

med endringsforslag hvis de mener at avvikene ikke er tilstrekkelig begrunnet. Selv om flere hevder at det ikke bør gis spesielle fordeler, er politikerne enige om at virkeligheten er annerledes.

Politiker A og C påpeker at avstemningen og behandlingen av prosjekter er basert på en helhetsvurdering, hvor kvalitetene og egenskapene til prosjektet selvfølgelig vil spille en rolle. Politiker A er overbevist om at prosjekter med ekstra kvaliteter oppnår fordeler både i planprosessen med kommunen og i politisk behandling. Dersom prosjektet er godt utarbeidet og samsvarer med kommunens ønsker, kan det føre til en smidigere administrativ behandling ved at man unngår flere runder med justeringer. Politiker A mener at hvis et prosjekt utviser en unik identitet knyttet til stedet og bringer med seg ønskede kvaliteter, vil det ha en positiv innvirkning på stemmegivningen. Det er lettere å stemme nei til et konvensjonelt prosjekt, da tapet ved manglende realisering virker mindre. Politiker A påpeker at det er vanlig at førstegangsreguleringer returneres til utbygger med forslag til endringer. Imidlertid kan dette unngås hvis utbygger legger inn ekstra innsats og demonstrerer ønskede kvaliteter i prosjektet.

Politiker B sier det er viktig at nye prosjekter som bygges tilrettelegges for markedet som faktisk finnes. Dette er politiker C enig i, og viser til behovet for flere familieboliger og boliger for eldre i Stavanger. Vålandstun trekkes frem som et slikt tilbud, da prosjektet var ment for seniorer. Politiker B påpeker at over halvparten av Oslos befolkning er single, og det vil ikke da være behov for kun 3 og 4-roms leiligheter. Politiker B sier at om utbygger kommer med forslag som legger til rette for en variert boligsammensetning tilpasset markedet så vil det absolutt påvirke stemmeangivningen positivt. Dette var tilfellet ved Fyrstikkbakken hvor det ble tilbudt flere ulike boformer.

Politiker B viser også til andre kvaliteter som kan påvirke utfallet av stemmegivningen. Et ekstra fokus på klima vil kunne påvirke, men alene ikke være nok om man ikke leverer kvalitet andre steder. Fyrstikkbakken ble bygget i massivtre, og i kombinasjon med andre kvaliteter førte til et ønsket politisk prosjekt. Politiker B mener helt klart at slike kvaliteter kan vippe en politisk avstemning fra nei til ja. Når det kom til Fyrstikkbakken sier politiker B at PBE kom med et forslag om å redusere byggehøydene. Her mener politiker B at prosjektet hadde med seg mange gode kvaliteter, og at PBE,s vurdering måtte anses som noe streng, som var årsaken til at prosjektet ble stemt gjennom slik utbygger ønsket det.

Politiker A forteller at Langbakken ble stemt gjennom ved førstegangsbehandling, og trolig vil stemmes gjennom annengangsbehandling nå snart. Vedkommende tror prosjektets ulike boformer kan ha påvirket stemmegivingen da dette er et sterkt ønske i kommuneplanen. Politiker A forteller at prosjektet utfordret kommuneplanen på etasjestørrelser hvor de minste leilighetene for studenter er 18 m² mot kommuneplanens minstestørrelse på 36 m². Politiker A forteller at enkelte i utvalget stemte imot forslaget ved førstegangsbehandling, men at flertallet godtok reduksjonen. Vedkommende forteller at dette ikke hadde skjedd om prosjektet ikke hadde gitt gode kvaliteter andre steder i prosjektet. Politiker A sier videre at utbygger benyttet kvalitetene som et innsalg og opplevde det som et forsøk på å vike unna noen av kravene i kommuneplanen. Vedkommende mener politikere må være mer kritiske, å forsøke å se at mange av kvalitetene til utbygger kommer som følge av et ønske om å oppnå fordeler og tjene ekstra penger.

Politiker C forteller at Vålandstun ble kjøpt gjennom en konkurranse gjennomført av Stavanger kommune og fra start var et prosjekt som var ønsket av kommunen. Hen sier videre at beboende på Vålandstun virker å være fornøyde og at prosjektet må anses som vellykket. Når forslaget for Vålandstun kom inn for politisk behandling forteller politiker C om en god politisk mottakelse. Det var behov for flere boliger i Stavanger Sentrum, og spesielt for eldre. Vedkommende selv la ikke spesielt vekt på hva som fulgte med prosjektet, mer på at boligbehovet ble dekket. Vedkommende påpeker likevel at det ikke alltid er slik, og at politikere kan la seg påvirke av et prosjekts spesifikke kvaliteter. Politiker C mener påvirkningsgraden varierer etter hvilken kommune det er snakk om, hvor enkelte kommuner har behov for flere boliger, og at det derfor er mindre som skal til før prosjektet oppnår politisk flertall.

5.0 Diskusjon og analyse

Funnene presentert i forrige kapittel vil nå tas opp til diskusjon. Temaet som skal diskuteres er om prosjekter som tilbyr ekstra kvaliteter oppnår effektiviseringer i en planprosess. Diskusjonen vil videre deles opp etter de overnevnte hypotesene som legger grunnlaget for konklusjonskapittelet.

5.1 Konvensjonelle boliger

Hva er et konvensjonelt boligprosjekt

I denne delen vil informantenes syn på hva som utgjør et konvensjonelt boligprosjekt diskuteres. Det er en bred enighet at konvensjonelle boligprosjekter lenge vært den dominerende trenden i boligutvikling.

Generelt assosieres konvensjonelle boligprosjekter med tradisjonelle, enkle og rimelige boligblokker. Både utbyggere, politikere og kommunale ansatte mener slike prosjekter er preget av at de er laget for å selges med høyest mulig profitt, og at det er minimal innsats i stedstilpasning og kvalitetssikring av byrom i prosjektet og nabolaget som helhet. Prosjektene følger tekniske krav, men tilbyr ofte ikke mer enn minstekravene. Det kommer frem at utviklere bygger etter en standardisert mal som de har fulgt i lang tid, som gjør prosjektene like og lite tilpasset lokale forhold.

Utbygger B viste til flere prosjekter i Oslo, som Ensjø, Løren og Ulven, hvor det har blitt bygd typiske konvensjonelle boliger som alle har fellestrekk. Ifølge utbygger B er slike prosjekter lønnsomme, men det er ikke tatt hensyn til bokvalitet og området som helhet. Utbyggere bygger det de vet selges, og sparer penger på kvaliteter de opplever de ikke får igjen for. Dette kan føre til at utviklere prioriterer kortsiktige økonomiske gevinster over langsiktige kvaliteter i boforhold. Det synes å være en utbredt enighet om misnøye med det som har blitt bygget over lang tid, og at utbyggerens fokus på profitt har gått på bekostning av kvaliteten i prosjektene. Det kan også være rimelig å anta at det sterke behovet for boliger har gjort at utbyggerne ikke har følt behov for å tilføre ekstra kvaliteter for å sikre salg.

Den generelle oppfatningen av hva som skal til for å skille et prosjekt fra noe konvensjonelt

Informantene har liknende syn på hva som utgjør ekstra kvaliteter og skiller et boligprosjekt fra det konvensjonelle. Fellesarealer med ulike fasiliteter og aktiviteter, som trimrom, selskapslokaler og utendørs møteplasser, er blant de mest nevnte kvalitetene. Disse fellesarealene fremmer sosial interaksjon og samvær mellom beboerne, og er en gjennomgående egenskap i alle tre prosjektene. Det er ikke bare de fysiske fellesarealene i seg selv som gjør dem til ekstra kvaliteter, men også de opplevelsene de skaper. Kvaliteten i et boligprosjekt må derfor vurderes ut fra både de fysiske og følelsesmessige aspektene. Klima blir betraktet som en ekstra kvalitet hvor blant annet materialvalg ofte gjentas. Informantene peker også på unik arkitektur og stedstilpasning som faktorer som kan skille et boligprosjekt fra det konvensjonelle. Dette kan inkludere bruk av spesielle materialer, innovative designkonsepter og integrering i omgivelsene på en særegen måte. Videre nevnes alternative boformer som en kvalitet som kan gjøre et boligprosjekt ukonvensjonelt.

Det er tydelig at det kreves betydelige elementer og kvaliteter for at et boligprosjekt skal anses som noe ekstra og skille seg fra det konvensjonelle. Mye ressurser lagt i møteplasser og uteområder er alene ikke nok. Det kan være nyttig å se på disse funnene i lys av dagens boligmarked, som er preget av høy konkurranse og økt fokus på å differensiere seg fra konkurrentene. Boligutviklere og arkitekter kan dra nytte av informantenes synspunkter ved å ta hensyn til disse faktorene i utviklingen av nye boligprosjekter. Dette kan bidra til å øke et prosjekts appell og attraktivitet for potensielle kjøpere og leietakere, samtidig som det kan øke trivselen og livskvaliteten for beboerne.

Ny trend i markedet

Vår antakelse innledningsvis ble bekreftet. Det bekreftes en merkbar trend i boligmarkedet hvor flere utbyggere velger å inkludere ekstra kvaliteter i sine prosjekter. Årsaken om hvorfor det er blitt slik er mange, blant annet tidvis et mer krevende boligmarked. Utbyggere har måttet tenke nytt og tilby noe ekstra for å tiltrekke seg kjøpere. Dette viser at markedskreftene kan ha en betydelig innvirkning på hva som blir tilbudt av boliger og kvaliteter. Det er ikke lenger kun de rimelige og enkle boligene som sikrer lønnsomhet i et prosjekt.

En annen drivkraft for å inkorporere ekstra kvaliteter i boligprosjekter virker å være ønske om økt oppmerksomhet og omdømme. Utbyggere ser verdien av å skille seg ut fra mengden og tiltrekke seg positiv oppmerksomhet fra medier, og derav potensielle kunder. Det blir også

nevnt at utviklingen av slike prosjekter er mer engasjerende og givende for utbyggerne enn standardiserte prosjekter.

En interessant observasjon er den økte vektleggingen av miljø og sosial bærekraft. Informantene påpeker at det har skjedd en markant endring i markedet de siste årene, hvor et høyt fokus på klima og bærekraft er blitt normen. Imidlertid krever det mer enn bare noen grunnleggende klimatiltak for at et prosjekt skal bli ansett som noe ekstra. Grad og omfang av klimatiltakene blir avgjørende, for eksempel passivhusstandard eller lignende. På samme måte har fellesarealer blitt vanligere i boligprosjekter, og det kreves nå en unik karakter for at de alene skal betraktes som ekstraordinære.

Dette fenomenet kan sees som en positiv utvikling, hvor utbyggere går bort fra å bare fokusere på å tilby det mest grunnleggende og heller prøver å tilføre noe ekstra, som i mange tilfeller resulterer i et bedre bo- og nabolagsmiljø. Politiker A mener at utbyggere forsøker å fremstille sine prosjekter som unike for å oppnå fordeler i planprosessen.

5.2 Innholdsmessige fordeler

Ulike oppfatninger

Blant utbyggere er det generell enighet om at prosjekter som inkluderer ekstra kvaliteter oppnår innholdsmessige fordeler i plan sammenlignet med konvensjonelle prosjekter.

Synspunktene fra kommuneansatte og politikere derimot noe varierende når det gjaldt om prosjekter med ekstra kvaliteter burde oppnå fordeler. De fleste var enige om at alle prosjekter burde behandles likt fra starten av, uavhengig av hvilke ekstra kvaliteter de tilfører. Det er også en enighet om at slike prosjekter ønskes velkommen, men at det er begrenset hva kommunen kan gjøre for å friste utbyggere til å bygge på denne måten. Likevel kom det frem i intervjuene med kommunene flere eksempler der de mente at prosjekter med ekstra kvaliteter hadde fått fordeler i form av innholdsmessige endringer sammenlignet med konvensjonelle prosjekter. Vi reflekterer at de fleste politikere og kommunale ansatte ønsker å fremstå som objektive og nøytrale, men at det likevel gis fordeler til prosjekter med ekstra kvaliteter uten at det uttrykkes direkte. Hvorfor det er slik er vanskelig å si, enten det skyldes strategiske hensyn eller manglende bevissthet om hva som faktisk gis av fordeler. Det kan virke som om ønsket om å

realisere slike prosjekter veier tyngre enn prinsippet om lik behandling i saksbehandlingen. Ytterligere undersøkelser er nødvendige for å få bedre innsikt i årsakene bak denne praksisen.

Kvaliteter tilpasset ønsker fra offentlige myndigheter

Saksbehandler C fortalte at prosjekter som har satt seg inn i overordnede planer og mål, og tilfører kvaliteter deretter vil få en mer lydhør og samarbeidsvillig kommune. Dette er en oppfatning vi mener det er naturlig å anta, og noe utbyggerne også har funnet ut av. Samtlige utbyggere forteller at de nøye analyserer kommuneplanene til de aktuelle kommunene før de starter et prosjekt. Mange går også gjennom de ulike politiske partiprogrammene.

Som følge av dette funnet gjennomførte vi en grundig gjennomgang av både kommuneplanen og de ulike partiprogrammene for å undersøke hvordan de ekstra kvalitetene i prosjektene harmonerte med disse planene. Det ble funnet at de elementene vi betrakter som ekstra kvaliteter faktisk samsvarer med punkter som er beskrevet både i partiprogrammene og kommuneplanen. Dette tyder på at de ekstra kvalitetene i stor grad baserer seg på hva som er ønsket fra myndighetsnivået, og ikke nødvendigvis utviklernes egne preferanser eller synspunkter. Dette i seg selv støtter opp under utbyggernes oppfatning av fordelene ved å inkludere ekstra kvaliteter.

Fordommer og karaktetikker

Bygg21 gjennom sin rapport «*beste praksis for plan- og byggeprosesser*» skriver at samarbeidet mellom utbygger og kommune ikke alltid er like balansert, hvor fordommer og negative karaktetikker mellom de ulike partene kan skape utfordringer. Vi ser også til Terje Holsens kommentar hvor han uttaler at politikere i kommunen har en forestilling om grådige utviklere som bare er ute etter å tjene penger, mens mange utbyggere har en forestilling at kommune og politikere ikke har forståelse for hva de gjør. Leikvam og Olsson (2018) definerer eiendomsutvikling som «*å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning*». Det at eiendomsutviklere fremstår som profittmaksimerede, kan bygges på bakgrunn av definisjonen. Gjennom intervjuene fremkommer det at utbyggere opplever fordommer fra kommunen, som ser dem som profittmaksimerende aktører med hovedfokus på å oppnå høyest mulig avkastning. Disse fordommene blir delvis bekreftet gjennom intervjuene med kommunale saksbehandlere og politikere.

Konvensjonelle prosjekter blir beskrevet som enkle, rimelige, standardiserte og rasjonelle uten noen særegne kvaliteter. Politikere, kommunale ansatte og utbyggere er alle enige om at konvensjonelle boligprosjekter er preget av utbyggers fokus på fortjeneste. Leikvam og Olsson (2018) skriver at de fleste eiendomsutviklere anser eiendom som en investering som skal sikre en høyest mulig avkastning. Både gjennom teori og fra intervjuene kan det virke som at mistanken mot konvensjonelle prosjekter stemmer, som gir en god forklaring på hvorfor utbyggere av konvensjonelle prosjekter har opplevd mye motstand fra kommune allerede tidlig i planprosessen.

Mistillit

Blandhol (2014) skriver at mistillit kommer av at en part har negative forventninger til en annen part basert på tidligere handlinger. Det er en felles oppfatning fra kommunene at de fleste boligprosjekter må anses som konvensjonelle. Denne oppfatningen sett opp mot hvordan et konvensjonelt beskrives kan gi inntrykk av at kommunene har en generell mistillit mot utbyggere. Kommunen har en forutinntatt negativ holdning til hva utbyggers formål er, noe som gir en automatisk mistillit allerede før prosjektet er i gang. Blandhol (2014) beskriver videre at i en relasjon preget av mistillit, kan selv små ting eskalere og bli vanskelig å håndtere.

Det kan argumenteres for at konvensjonelle utbyggere opplever mistillit fra kommunen, noe som skaper utfordrende dynamikk i planprosessen. Kommunene har negative forventninger til hva utbygger skal komme med, noe som skaper trøbbel allerede innledningsvis. Fisher og Ury (1982) beskriver at partenes ulike meninger i stor grad baserer seg på deres grunnholdning. Fra teorien vet vi at kommunene er satt til å ivareta samfunnsutviklingen, og at denne skjer på en best mulig måte. For utbyggere handler mye om økonomi, noe som resulterer i ulike grunnholdninger på hva prosjektet skal tilføre av verdi. Det kan derfor tenkes at kommunene er negativt innstilt til utbyggers kyniske fokus på egen økonomisk avkastning, fremfor at prosjektet i større grad tar hensyn til miljø, bærekraft, eller generelt behovene til samfunnet som helhet.

Økt tillit

Karlsen (2021) sier at tillit er avgjørende for et godt samarbeidet mellom to parter. Norsk eiendom og Helgø (2016) rapporterer også at tillit er helt avgjørende for å oppnå en god reguleringsprosess. Vi ser fra intervjuene at utbyggerne opplever en økt tillit hos kommunen om de tilfører ekstra kvaliteter i sine prosjekter. Det er naturlig å anta at økt tillit kan føre til en mer rasjonell og lydhør kommune, og bedre samarbeid mellom partene. Utbygger A beskrev hvordan de tilførte kvalitetene skapte en økt tillit hos kommunen ved at de nå så på utbygger mer som en samfunnsbygger fremfor en profittmaksimerer.

Saksbehandler A bekrefter antakelsen med uttalelsen om at kommunen naturligvis vil få en høyere tillit til utbyggere som har et kvalitativt fokus på byutvikling fremfor egen fortjeneste. Tillit spiller altså en svært viktig rolle for at kommunen i det hele tatt skal gjøre rasjonelle vurderinger av utbyggers forslag. For å snu på uttalelsen, kan utsagnet til kommunal saksbehandler tyde på at kommunen ikke er lydhøre for utbyggers innspill i mer konvensjonelle prosjekter. Det er naturlig å tenke at det er vanskelig å forhandle med en part som ikke er lydhøre for innkomne forslag. Det er mulig at en slik tolkning er å dra den litt langt, men det er likevel noe interessant med et slikt utsagn.

Etter intervjuet med Utbygger C fremkommer det at utbyggere som kontinuerlig leverer prosjekter med ekstra kvaliteter over tid, kan opparbeide seg en tillitsbase hos kommunene. Utbygger C beskrev hvordan de opplevde en konkurransefordel ved kjøp av tomten til Vålandstun, da kommunen i større grad kunne stole på at de ville levere et godt prosjekt med høy kvalitet, basert på tidligere erfaringer. En interessant observasjon er at en slik historikk også viser seg å ha positive effekter utover egne kommunegrenser. Utbygger C rapporterer at de stadig mottar tilbud om attraktive tomter til gunstige betingelser fra andre kommuner. En kommune har til og med lovet prioritert saksbehandling hvis utbygger utvikler et prosjekt i deres område. Dette viser at kommunene ønsker kvalitetsprosjekter og er villige til å strekke seg langt for å få det til.

Lavere konfliktnivå

Det fremkommer av både teori og tidligere forskning at et godt samspill er avgjørende for å få til en god planprosess. Et godt samspill kjennetegnes av flere faktorer, blant annet et lavt konfliktnivå. Konflikter oppstår når en part negativt påvirker noe som den andre parten bryr seg om. Blandhol (2014) skriver at konfliktnivået i en planprosess kan senkes når utbyggere tar hensyn til ekstra kvaliteter i sine prosjekter.

I konteksten av boligutvikling er det viktig å merke seg at kommunene har et ansvar for å ivareta samfunnets interesser og sikre bærekraftig utvikling. Konvensjonelle prosjekter kan derfor oppleves som negative for kommunene da de ikke nødvendigvis tar hensyn til disse faktorene i like stor grad som de ukonvensjonelle prosjekter. Dette kan føre til en økning i konfliktnivået mellom kommuner og utbyggere, som igjen setter samspillet på prøve. Det er derfor viktig at utbyggere tar hensyn til kommunens interesser og behov når de utvikler prosjekter da dette vil legge til rette for et lavere konfliktnivå, og derav et bedre samspill. På andre siden er det som norsk eiendom presiserer i sin rapport fra 2015 viktig at begge parter har respekt for hverandres oppgaver for å oppnå en vellykket prosess.

Gunstigere forhandlingsituasjon

Utbyggerne støtter seg til tidligere erfaringer med konvensjonelle prosjekter og forteller hvordan deres nye prosjekter har fått en mye mer positiv forhandlingsdynamikk med kommunen. Rognes (2015) beskriver forhandlinger som to eller flere parter med delvis motstridende interesser som prøver å komme frem til en felles beslutning. Det er en gjennomgående observasjon fra intervjuene at både utbyggere og kommuner opplever gunstigere forhandlings situasjoner om prosjektene tilbyr noe ekstra utover hva konvensjonelle prosjekter tilbyr.

Fra fordelingsforhandling til integrasjonsforhandling

Det kommer frem av rapporten til Norsk eiendom at de ulike partenes interesser ofte dras i hver sin retning, som kan føre til en risiko for dårlige kompromisser (Norsk eiendom, 2015). Dette kan etter teorien likne fordelingsforhandlinger hvor utbygger og kommune havner i en viljekamp hvor partene konkurrerer mot hverandre. I slike tilfeller må partene gi etter for hverandres krav for å komme til et kompromiss. Rognes (2015) beskriver en slik forhandlings situasjon som et nullsumspill, der gevinsten til den ene parten tilsvarer tapet til den andre. Fokuset blir på å vinne flest diskusjoner, i stedet for å se hva som er det beste for

prosjektet som helhet. Dette vitner om hvordan ulike målsetninger kan påvirker forhandlingene som igjen fører til et totalt dårligere prosjekt for begge parter.

En interessant observasjon er hvordan ukonvensjonelle prosjekter virker å endre formen på forhandlinger mellom utbyggere og kommuner. Ved å tilføre ekstra kvaliteter vil prosjektene være mer ønsket av kommunen, noe som fører partene nærmere sammen. De jobber nå mer mot et samme mål, som legger til rette for integrasjonsforhandlinger. Fokuset blir nå å finne gode løsninger for prosjektet som helhet, og konkurransen mellom dem settes til side. Det kommer også frem at motivasjon fra kommunen blir større, noe som er naturlig når de får presentert prosjekter de faktisk ser gir en ekstra verdi til samfunnet. Rognes (2015) skriver at motivasjon var en av tre faktorer som måtte være på plass for å oppnå en integrasjonsforhandling.

En integrasjonsforhandling kjennetegnes ved at forhandlingene skal føre til en «vinn-vinn» situasjon. Utbygger for Langbakken mener at en tett inkludering av kommunen var avgjørende for å få til en god forhandlingssituasjon. Også saksbehandler fra samme prosjekt oppsummerer planprosessen som god, og mener mye av det handlet om partenes tette samarbeid. Begge parter opplevde hverandre som mer rasjonelle ovenfor hverandres innspill, og oppsummerer Langbakken som et godt utarbeidet prosjekt.

I sum kan det konkluderes med at ulike forhandlingsteknikker kan føre til ulike resultater. En integrasjonsforhandling virker å være en fordelaktig tilnærming i en planprosess. Kommunen og utbyggeren kan ha ulike meninger, men så lenge målet virker å være det samme legger dette til rette for gode forhandlingssituasjoner. Det ser også ut til å være lurt å involvere kommunen tidlig i planleggingsprosessen da det kan føre til positiv innvirkning på resultatet og samarbeidet.

Forhandlingskort

Det er interessant å merke seg hvordan utbyggerne benytter ekstra kvaliteter som et forhandlingskort, og hvordan dette kan påvirke resultatet av forhandlingene. Utbygger C trekker paralleller til “russiske forhandlinger” hvor utbyggere truer med å trekke nevnte kvaliteter om de ikke får gjennomslag for spesifikke innspill. Mens noen utbyggere ser dette som en effektiv strategi, mener andre at trusler ikke er ønskelig i forhandlingene.

Det er naturlig at anta at effekten av forhandlingskortet avhenger etter hvor mye kommunen ønsker prosjektet gjennomført. Fyrstikkbakken er et typisk eksempel på et slikt prosjekt. Utvikler truet med å kutte kvaliteter, noe som endte politisk oppslutning. Vi vurderer Fyrstikkbakken som det mest unike prosjektet i studien, og et prosjekt med mange sterke kvaliteter. Vi er enige i antakelsen til utbygger B om at prosjektet ikke hadde fått like mange etasjer om det ikke var for prosjektets kvaliteter.

Selv om en slik strategi, i mange tilfeller, kan være effektiv mener utvikler A at det burde utvises forsiktighet. Teorien viser at mange forhandlinger preges av et høyt konfliktnivå. Selv om partene klarer å bevare integrasjonsforhandlingen er det også konfliktdimensjoner å håndtere her. Rognes (2015) påpeker at partene i en integrasjonsforhandling må håndtere både konkurranse og samarbeid i en og samme forhandlingsprosess.

Kommunene har i mange tilfeller ikke mulighet til å pålegge utbyggere å tilføre slike kvaliteter, så når utbygger truer med å fjerne disse kan dette føles sårt for kommunen da de føler på en skjev maktbalanse. Bruk av makt kan ifølge teorien bringe frem negative følelser i en forhandlingsituasjon som kan resultere i en uønsket konflikt. Risikoen vil være at bruk av trusler og press fører til at forhandlingene går tilbake fra å være en integrasjonsforhandling til en fordelingsforhandling, hvor partene igjen begynner å konkurrere mot hverandre. Dette kan føre til en mindre samarbeidsorientert og produktiv prosess. Til tross for at utbygger fikk gjennomslag for sine innspill, kan prosessen ha gitt konsekvenser i andre dimensjoner, blant annet relasjonen mellom utbygger og kommune. En enkelt hendelse kan altså bryte ned den oppbygde tilliten fra kommunen, som vil sette en demper for senere samarbeid.

Vår vurdering er at slike situasjoner burde unngås, og at det vil være lurt å finne andre måter å forhandle på som er basert på åpen kommunikasjon, respekt og felles mål. Dette kan føre til en mer samarbeidsvillig og produktiv prosess hvor både kommunen og utbyggerne kan oppnå sine mål og samtidig bygge et positivt og tillitsfullt samarbeid.

Kompensasjon

En observasjon er hvordan kommunene virker å kompensere for de ekstra kvalitetene som tilføres, selv uten at utbyggeren benytter sin forhandlingsmakt. Vålandstun er et illustrerende eksempel på dette. Utbygger C hevder at kommunen kompenserte for prosjektets ekstra kvaliteter ved å tillate større volumer og reduserte krav. Utbygger A delte en lignende erfaring,

der fellesarealene ble inkludert i MUA-kravet, men holdt utenfor BRA-beregningen. Et tilsvarende tilfelle ble nevnt i Lillestrøm, der kommunen kompenserte utbyggerens ekstra kostnader på gateplan med flere etasjehøyder. Utbygger B indikerer også at klimatiltak og store fellesarealer var avgjørende for å få gunstige betingelser angående rekkefølgekrav og finansiering av offentlig infrastruktur. Disse eksemplene demonstrerer hvordan kommunene, i visse tilfeller, kompenserer utbyggere for de ekstra ressursene knyttet til implementering av kvalitetsfaktorer i prosjektene deres. Vi tror dette kan bidra til å sikre økonomisk levedyktighet og oppmuntre til realisering av bærekraftige og attraktive prosjekter i tiden fremover.

5.3 Tid

Reguleringsrisiko

En mye omtalt risiko som tillegges større utviklingsprosjekter er den politiske risikoen, eller reguleringsrisikoen. Nordahl (2007) beskriver at reguleringsrisikoen primært omhandler tid- og innholdsmessige faktorer. Det er enighet i eiendomssektoren om at planprosessen i mange kommuner tar for lang tid. Prosjektleder i plan- og bygningsetaten, Andreas Vaa Bermann, uttalte i 2022 at de erkjenner at planprosessene tar for lang tid og at de jobber med løsninger for å få ned usikkerheten og tidsbruken (Norsk eiendom, 2022). I kapittelet om tidligere forskning ble det referert til en rapport fra Norsk eiendom som undersøkte faktorene som bidrar til tidseffektive og forutsigbare planprosesser. En vellykket reguleringsprosess kjennetegnet et konstruktivt samarbeid mellom kommunen og forslagsstilleren. Ness & Øyasæther (2021) skriver også at et godt samarbeid sikrer en effektiv planprosess. Det virker altså som at et godt samarbeid med offentlige myndigheter reduserer reguleringsrisikoen.

Bedre dynamikk og forhandlinger

Som nevnt tidligere opplever utbyggere å bli stemplet som profittmaksimerer av kommunen, noe som kan føre til en utfordrende dynamikk mellom partene. Både utbygger A og C forklarer at de opplever en mer engasjert og samarbeidsvillig kommune etter at de gikk bort fra mer konvensjonelle prosjekter. Saksbehandlerne forklarer endringen gjennom at kommunene blir mer lydhøre og engasjerte til slike prosjekter. Dette øker samarbeidsviljen og legger et godt grunnlag for forhandlinger preget av få konflikter og uenigheter som gir en mer effektiv tidsbruk i planprosessene.

Integrasjonsforhandlinger

Det kommer frem av masteroppgaven til Helgø (2016) at planprosessene blir dratt ut i tid og dermed blir uforutsigbare. Dette på bakgrunn av at kommunen og de private aktørene spiller på ulike lag, fremfor å jobbe sammen mot et felles mål. Tidligere diskusjoner har vist at forhandlingssituasjonen i utviklingsprosjekter kan endre seg fra å være en fordelingsforhandling til å likne mer på en integrasjonsforhandling. Dette viser seg også å være positivt for tidsbruken i planprosessene. Et eksempel på dette er når utbygger C kjøpte to ferdigregulerte prosjekter av Skanska. Endringer som normalt krever dispensjoner, ble nå behandlet som «mindre vesentlige endringer» av kommunen som sparte utbygger for mye tid. Det er naturlig å anta at Stavanger gjorde dette da de så fordelene disse endringene førte med seg. Utbyggers og kommunens målsetning var det samme, noe som ga en mer effektiv prosess.

Høyere prioritet

En felles observasjon fra intervjuene er hvordan alle utbyggerne opplever å bli prioritert av kommunen når de utvikler prosjekter med ekstra kvaliteter. Utbygger C nevner spesifikt at Stavanger kommune ga forsikringer om prioritering for prosjektet Vålandstun, og at andre kommuner tilbød lovnader om prioritert saksbehandling dersom utbygger valgte å utvikle i deres kommune. Også Utbygger A og B viser til liknende opplevelser. Dette tyder på at kommunene bevisst gir prioritet til prosjekter som tilfører ekstra kvaliteter.

Fyrstikkbakken må vurderes med forsiktighet da det er viktig å merke seg at FutureBuilt-prosjekter får avtafefestet prioritet i saksbehandlingen. Dette funnet er likevel interessant, da det tyder på at det er fordeler å oppnå dersom et prosjekt inneholder kvaliteter som skiller seg fra andre prosjekter. FutureBuilt-prosjekter har spesifikke krav til kvaliteter, som på mange måter ligner på de kvalitetene som er diskutert i denne oppgaven. Derfor er det bemerkelsesverdig at slike prosjekter kan oppnå tidsmessige fordeler. Dette indikerer at kommunene anerkjenner og verdsetter disse kvalitetene, og er villige til å prioritere prosjekter som oppfyller dem.

Et annet sterkt funn er saksbehandler B uttalelse om at PBE ofte får lister på prosjekter de skal prioritere. Det kommer også fram at det var typiske prosjekter med ekstra kvaliteter som var

ønsket av kommunen. Vedkommende presiserer at denne prioriteringen ikke skal komme på bekostning av oppfyllelsen av tidsfrister for andre prosjekter.

Saksbehandler C i Stavanger kjenner seg ikke igjen i beskrivelsen til saksbehandler B og er helt tydelig på at ingen prosjekter skal få prioritert saksbehandling og at alle prosjekter skal behandles likt. Vedkommende sier kommunen har et reglement som skal følges, og kommunen selv ikke kan gi fordeler til noen fremfor andre. Det er usikkerhet rundt hvilket reglement saksbehandleren sikter til, utover hva som fremkommer av tidsfrister for saksbehandling i plan- og bygningsloven. Det er dermed nærliggende å anta at det er ulik praksis i kommunene og at de selv kan velge å prioritere enkeltsaker, men at dette ikke skal gå på bekostning av de lovbestemte fristene for andre utviklingsprosjekter.

God kommunikasjon

Helgø (2016) beskriver i sin masteroppgave at et gjennomgående funn i ineffektive planprosesser er mangelen på kommunikasjon, tillit og respekt mellom aktørene. En av faktorene som kjennetegner en tidseffektiv reguleringsprosess er en god dialog mellom kommune og utbygger. Det kom frem tidligere i diskusjonen at prosjekter som tilfører ekstra kvaliteter la til rette for et bedre samarbeid mellom kommune og utbygger. Også kommunikasjonen rapporteres om å ha blitt bedret sammenliknet med utviklingen av mer konvensjonelle prosjekter.

En undersøkelse gjennomført av StatoilHydro viste at mange av problemene i et prosjekt skyldtes dårlig kommunikasjon (Hansen, 2019). Dette vitner til at en god kommunikasjon er viktig for å oppnå en effektiv planprosess. Johannesen og Rosendahl (2010) mener at en god kommunikasjon er det viktigste verktøyet for å sikre et godt samarbeid og en vellykket gjennomføring av et prosjekt. Både de kommunale saksbehandlerne og utbyggerne for de respektive casene forteller om en god kommunikasjon hvor det ble holdt jevnlig dialogmøter.

Det er naturlig å anta at en god kommunikasjon legger til rette for et bedre samarbeid, som igjen fører til en mer effektiv planprosess. Fra teorien blir det vist til en studie fra bygg- og anleggsbransjen hvor det konkluderes med at en god kommunikasjon kunne forbedre samarbeidet med 20%. Flere antyder at en felles målsetning mellom partene var den største årsaken til hvorfor kommunikasjonen ble så bra. Dette er en antakelse vi støtter. Tidligere i diskusjonen ble det vist til hvordan forhandlingssituasjonen mellom utbygger og kommune

endret seg når utbygger tilføre ekstra kvaliteter. Sætre (2009) viser at tidsbruken på gode forhandlinger kan reduseres med 50% sett mot en gjennomsnittlig forhandling. Integrasjonsforhandlinger kjennetegner færre uenigheter og konflikter, og det er derfor naturlig å tenke at kommunikasjonen går mer effektivt når det er større enighet i diskusjonene som tas opp. Partene unngår støt mot støt forhandlinger, noe som minimerer misforståelser og gjør det lettere å forstå hverandres argumenter.

Effektive planprosesser – ÅS

Langbakken vil med sin målsetning bruke 13-15 måneder på reguleringsprosessen, nesten dobbelt så raskt som snittet i kommunen. Helgø (2016) fant ut i sin masteroppgave ved NTNU, at den største bidragsyteren for å oppnå raske reguleringsprosesser var å bygge i områder med en relativt ny områderegulering. Detaljreguleringen for Langbakken er utarbeidet etter føringene fra områdereguleringen som ble vedtatt høsten 2019, og utfordrer i svært liten grad overordnede føringer. Dette vil derfor kunne være mye av årsaken til at nettopp denne reguleringsprosessen har gått så effektivt.

Funnet er likevel interessant ettersom utbygger A uttaler at de aldri tidligere i sin arbeidskarriere har opplevd en så rask planprosess. Utbygger A har flere teorier på hvorfor prosessen gikk så raskt. Prosjektet var tydelig ønsket av kommunen som førte til et større engasjement og hyppigere dialogmøter. Partene opplyser videre om en generell felles enighet rundt innholdet i planen, og et generelt godt samarbeid. Kommunens positive respons kan i stor grad skyldes hvordan prosjektet var i samsvar med overordnede planer, i tillegg til de ekstra kvalitetene det tilførte. Det er vanskelig å forestille seg en kommune som ikke ville vært fornøyd med en slik situasjon. Imidlertid var det noen overordnede retningslinjer som ble utfordret, for eksempel angående leilighetsstørrelser og byggehøyder. Ifølge utbygger ble dette i liten grad problematisert, og vi tror dette kan skyldes de mange andre positive aspektene som prosjektet brakte med seg.

Kommunen overholdt alle lovbestemte og veiledende frister, og i enkelte tilfeller fikk prosjektet raskere behandling enn hva fristene tilsa. Utbygger A påpekte at prosjektet fikk en prioritert saksbehandling selv om det var mange pågående plansaker i Ås på samme tidspunkt. Dette kan vitne til at prosjektet oppnådde en tidseffektiv planprosess. Det hviler likevel en usikkerhet om Langbakken har oppnådd en raskere reguleringsprosess ved hvis det hadde vært et mer

konvensjonelt prosjekt. Prosjektet forholdte seg til en ny områderegulering og utfordret i liten grad overordnede planer, som er en stor bidragsyter for å sikre en smidig planprosess (Helgø, 2016).

Effektive planprosesser – Fyrstikkbakken

Planprosessen for Fyrstikkbakken tok totalt 25 måneder fra oppstartsmøte til vedtatt regulering. I Oslo har gjennomsnittlig reguleringstid den høyeste snittverdien i landet, med 62 måneder (Statistisk Sentralbyrå, 2023). Disse tallene inkluderer ikke ventetiden fra bestillingen av oppstartsmøtet til selve gjennomføringen av oppstartsmøtet. For Fyrstikkbakken tok det omtrent fem måneder fra bestillingen av oppstartsmøtet til det faktisk ble avholdt. Det er viktig å merke seg at denne ventetiden ikke påvirkes av selve prosjektet, og derfor ikke blir tatt med i vurderingen av tidseffektiviteten i planprosessen.

Det er også viktig å merke seg at Fyrstikkbakken var et FutureBuilt-prosjekt som fra start var lovet en mer effektiv planprosess. Det må derfor utvises forsiktighet i vurderingen om kvalitetene alene påvirket tidseffektiviteten i planprosessen. Plansjefen, som var en del av FutureBuilt avtalen gjenåpnet saken etter at den ble stoppet av PBE. Utbygger selv tror ikke FutureBuilt var årsaken til at saken ble gjenåpnet. Et FutureBuilt prosjekt har ingen garanti på at det må gjennomføres, og plansjefen var på ingen måte tvunget til å gjenåpne saken. Det er derfor ikke unaturlig å anta at saken ble gjenåpnet da det var et ønsket prosjekt fra overordnet nivå.

Effektive planprosesser – Vålandstun

For Vålandstun tok planprosessen 15 måneder, sammenlignet med et gjennomsnitt på 29 måneder i Stavanger kommune. Kommunen overholdt de lovpålagte fristene fra oppstartsmøtet til vedtatt plan. I enkelte tilfeller gikk prosessen enda raskere, for eksempel ved andregangsbehandling der kommunen kun brukte syv uker på å behandle planforslaget, langt innenfor fristen på tolv uker. Deretter tok det bare to uker før planen ble politisk vedtatt, noe som kan betraktes som svært effektivt. Også i dette tilfellet ble et godt samspill mellom utbygger og kommunen nevnt som en viktig faktor for den raske planprosessen. Det var god kommunikasjon, og forhandlingene preget av harmoni og gjensidig forståelse for hverandres forslag.

Det er imidlertid en usikkerhet om kvalitetene alene var årsaken til den raske planprosessen, ettersom dette var et prosjekt som var ønsket og arrangert av kommunen. Det er rimelig å anta at kommunens positive innstilling til prosjektet i stor grad handlet om deres ønske om et seniorprosjekt i Stavanger kommune. Det kan likevel det argumenteres for at det å tilføre ekstra kvaliteter bidro til en tidseffektiv planprosess. Prosjektet ble bygget i tråd med kommunens ønsker og målsetninger, noe som sannsynligvis hadde en positiv innvirkning på tidsbruken.

Oppsummert viser dette hvordan prosjekter med ekstra tilførte kvaliteter oppnår en økt tidseffektivitet, som tidligere diskutert av Holsen (2000).

5.4 Politisk behandling

Møter i forkant

Det er en felles enighet mellom utbyggerne om at kvalitetene i et boligprosjekt kan være med å påvirke den politiske stemmegivningen. En generell observasjon fra intervjuene er hvordan utbyggere tilpasser prosjektene etter hva som er ønsket i kommuneplan og partiprogrammer. Det virker å gi en fordel om utbyggere har en tydelig kommunikasjonsstrategi for å få politikerne til å forstå prosjektets konsept og verdier, og dermed øke sjansene for positiv stemmegivning. Saksbehandler A bekrefter hvordan utbyggere forsøker å komme inn på politiske møter i forkant av avstemningene, noe som er en indikasjon på at utbygger ser en effekt av nettopp dette.

De kommunale politikerne er en premissgivende aktør, og en interessent som utbygger må forholde seg til (Leikvam & Olsson, 2018). Det vil være naturlig å anslå at dersom man utvikler prosjekter som treffer de premisser og verdier politikerne er satt til å ivareta, får en større sannsynlighet for politisk flertall. Dette vil igjen føre til økt effektivitet i form av innhold i plan, og tid ved at planene ikke blir sendt tilbake for revideringer.

Påvirkningsgraden varierer

Det vitner fra intervju med utbyggere at påvirkningsgraden varierer etter hvilke parti og politikere som skal stemme. Politiker A bekreftet at det gis fordeler til prosjekter med ekstra kvaliteter, og vårt inntrykk var at de to andre også bekreftet hypotesen i en mer indirekte form. Både Politiker A og C var tydelige på at de personlig ikke lot seg påvirke av hvilke kvaliteter prosjektet hadde, og at deres fokus var hvordan forslaget forholdt seg til overordnende planer. Deres innstilling var at alle prosjekter som oppfyller minstekravene og forholder seg til overordnende planer skal behandles likt. De påpekte derimot at dette ikke alltid var tilfellet, og at de flere ganger har opplevd hvordan andre politikere har latt seg påvirke. Politiker A mente at dette måtte ta slutt, og at politikere må være mer kritiske til utbyggers påvirkningskraft i forkant av avstemmingen.

Politiker B hadde en annen oppfatning og mente det var naturlig at kvalitetene kunne påvirke stemmegivingen da de inngår i deres helhetsvurdering av prosjektet. Det observeres altså en uenighet mellom politikere om kvaliteter burde innvirke på avstemmingen.

Utbygger C opplever at politikerne er lydhe, da deres oppgave er å tilføre gode prosjekter til kommunen. Vi støtter denne antakelsen og mener det er naturlig at politikerne vil stemme for prosjekter som oppfyller deres mål og visjoner, spesielt når prosjektene har kvaliteter som kan bidra til dette. Utbyggeren påpeker imidlertid at politikerne kan være vanskelige å nå, spesielt hvis de har en holdning som går imot kapitalister eller er skeptiske til profittjagende utbyggere. Dette kan kobles til tidligere diskusjoner om mistillit fra offentlige myndigheter mot utbyggere som fokuserer på økonomisk gevinst.

En observasjon gjennom oppgaven er at enkelte politikere er prinsippfaste og dermed ikke vektlegger kvaliteter i prosjekter. Deres hovedfokus er om prosjektene oppfyller kravene i de overordnede planene. Politiker B er enig i prinsippet, men mener at en avstemming burde baseres på en mer helhetlig vurdering. Dette innebærer å vurdere både hvordan prosjektet samsvarer med overordnede planer og hvilke kvaliteter det tilfører samfunnet. Vi er enige i politiker B's vurdering, men ønsker å understreke at stemmegivingen ikke bør baseres på politikernes personlige preferanser, men heller på hvordan kvalitetene gir nytte til samfunnet som helhet. Med andre ord, det er viktig at politikere ikke lar seg ukritisk påvirke av utbyggers lobbyvirksomhet, men heller utfører en selvstendig vurdering av prosjektet og dets konsekvenser for samfunnet.

Ulikt hvilke kvaliteter som er viktige

Som vist til tidligere er utbyggere bevisste på betydningen av å tilpasse sine prosjekter til de ulike partiene og politikernes målsetninger. Dette innebærer å tilby kvaliteter som appellerer til de forskjellige partienes målsetninger. Utbygger A viser til et eksempel fra Langbakken hvor Fremskrittspartiet la vekt på parkeringsmulighetene i prosjektet, mens Miljøpartiet De Grønne var mer opptatt av bokkvalitet gjennom sosiale boformer. Det kommer frem at utbyggere tilpasser temaene i gruppemøtene etter hvilke partier de presenterer for. Dette kan tyde på at utbyggerne søker å finne felles grunnlag med politikerne og dermed øke sjansene for godkjennelse av prosjektene sine.

Kvaliteter som forhandlingskort før politisk behandling

Flere utbyggere viser til konkrete eksempler på hvordan de har brukt de ekstra kvalitetene som et forhandlingskort ovenfor politikere. Fyrstikkbakken er et godt eksempel. Utbygger B forteller om en høy aktivitet på politiske møter i forkant av annengangsbehandlingen. Utbygger var klar i sin tale om at kvalitetene ville fjernes om de ikke fikk de høydene de etterspurte. Som tidligere nevnt kan en slik strategi ha ulike utfall, og suksess er ingen garanti. Det virker for oss som om utbygger B hadde stor tro på at strategien ville fungere. Det kom tydelig frem i intervjuet et stort engasjement fra politikerne. Det er derfor rimelig å anta at utbygger B tilpasset strategien basert på det observerte engasjementet. Det er også sannsynlig at en slik strategi ikke ville blitt valgt dersom utbygger B opplevde politikerne som mer likegyldige til prosjektet.

For utbygger gir vedtaket en klar positiv effekt på resultateffektiviteten, da deres mål om økte byggehøyder ble realisert. Tidligere reguleringsplan for samme tomt kan bygge opp under antakelsen om at konvensjonelt prosjekt ikke ville fått det samme, da det opplyses at forrige eier av tomten ikke fikk gjennomslag for høyere volumer og dermed måtte selge prosjektet videre.

Politiker B, som var med å gi sin stemme, bekrefter at de var svært positive til forslaget da kvalitetene tilfredsstilte flere mål i de ulike partiprogrammene. Det må poengteres at politikerne også kan ha andre meninger enn kommunale saksbehandlere og derfor støtte utbyggenes forslag. Dette kommer frem av politiker B som mente at plan- og bygningsetaten var for strenge i sin behandling av forslaget til Fyrstikkbakken. Politiker B mente videre at byggenes høyde

var til det beste for samfunnet da det resulterer i flere boliger, som er et mål i seg selv. Det er derfor vanskelig å konkludere om vedkommende hadde stemt annerledes om prosjektet hadde vært av en mer konvensjonell form.

Oppsummert kan funnene indikere at politisk behandling av prosjekter avhenger av flere faktorer, derav hvordan prosjektet forholder seg til overordnede planer og rammeverk, om det tilfredsstillende markedets behov, men også politikernes personlige meninger og preferanser om prosjektets kvaliteter. Politikerne hadde ulike syn på om kvalitetene i et prosjekt burde legges til grunn i en avstemming. Utbyggere var klare på at det ga fordeler, noe som underbygges med hvordan de tilpasser prosjektene sine til de ulike partiprogrammene og deres sterke ønske om å delta på gruppemøter i forkant av avstemmingen.

6.0 Konklusjon

6.1 Konklusjon

Oppgavens formål har vært å undersøke om hvordan implementering av ekstra kvaliteter i et boligprosjekt vil påvirke effektiviteten i en planprosess.

Boligmarkedet er i dag, og har lenge vært preget av konvensjonelle boligprosjekter som intervjuobjektene oppfatter som standardiserte og enkle leilighetsblokker uten fokus på arkitektur og tilpasning til omgivelsene. Det kommer også frem fra intervjuene at konvensjonelle boligprosjekter kjennetegnes av en begrenset tilførsel av kvaliteter utover minimumskrav og utbyggers fokus på å en høyest mulig økonomisk avkastning.

Det har imidlertid skjedd en endring, hvor flere prosjekter de siste årene implementerer ekstra kvaliteter for skille seg ut i et konkurransepreget marked. Av funnene observeres det at utbyggere i forkant av et prosjekt går gjennom kommuneplanen og de ulike politiske partiprogrammene før de går i gang med en planprosess. Gjennom denne prosessen identifiserer de hvilke kvaliteter som skal innlemmes i prosjektene, enten det er snakk om boliger for eldre eller et ekstra høyt fokus på miljø og sosial bærekraft. Det er tydelig fra oppgaven at slike prosjekter oppnår en økt effektivitet overfor offentlige myndigheter i en reguleringsprosess.

Det fremgår av Norsk eiendoms rapport "Effektive planprosesser" at det eksisterer manglende tillit mellom utbygger og kommunen, og at de ofte jobber mot ulike mål i en planprosess. Dette fører til at de dras i forskjellige retninger, noe som resulterer i lange prosesser preget av dårlige kompromisser. I tillegg nevner også Helgø (2016) i sin masteroppgave at tillit, god kommunikasjon og gunstige forhandlings situasjoner er avgjørende for å oppnå effektive planprosesser. Basert på vår oppgave observerer vi at de ekstra tilførte kvalitetene bidrar positivt til nettopp disse faktorene.

Boligprosjekter som tilfører ekstra kvaliteter, oppnår en økt resultateffektivitet gjennom innholdsmessige fordeler i den endelige reguleringsplanen. Ved å inkludere kvaliteter som går utover hva som er vanlig, eksempelvis gjennom store fellesarealer i prosjektene, kan det virke som om kommunen endrer sin oppfatning av utbyggerne, og ser dem i større grad som samfunnsbyggere fremfor rene profittmaksimerere. Kommune og utbygger jobber nå mot et felles mål, noe som fører til økt tillit mellom partene. Fra å tidligere konkurrere mot hverandre, vil de nå være mer lydhøre og rasjonelle for hverandres forslag. Dette skaper et bedre samspill og en større forståelse. Forhandlings situasjonen endres fra å tidligere være en

fordelingsforhandling til nå å likne en integrasjonsforhandling hvor man oppnår bedre løsninger enn man ville fått ved rene kompromisser.

Boligprosjekter som tilfører ekstra kvaliteter, oppnår også en økt tidseffektivitet gjennom raskere planprosesser. Resultatene fra studien viser at alle de tre nevnte prosjektene oppnådde en betydelig raskere reguleringsprosess sammenlignet med gjennomsnittet i sine respektive kommuner. Ifølge utbyggerne selv er prosjekter som inkluderer ekstra kvaliteter mer ettertraktet av kommunene, som fører til en høyere prioritet i saksbehandlingen. Imidlertid var politikere og kommunale ansatte mer delt i synet, der noen mente at alle prosjekter burde behandles likt, mens andre mente at det var tilfeller hvor slike prosjekter fikk en høyere prioritet i saksbehandlingen. En annen viktig årsak til at slike prosjekter oppnår en mer tidseffektiv planprosess er at kommunikasjonen blir bedre ved at partene i større grad jobber mot et felles mål. En god kommunikasjon fører til færre misforståelser, som igjen fører til mindre konflikter. Et slikt samarbeid legger til rette for en smidigere og mer effektiv planprosess.

Avslutningsvis viser studien at prosjekter som tilfører ekstra kvaliteter også har en større sannsynlighet for politisk oppslutning sett mot mer konvensjonelle prosjekter. Studien indikerer at utbyggere opplever en positiv effekt av å delta i politiske møter i forkant av den politiske behandlingen. Ved at utbyggere innlemmer ønskede kvaliteter fra de ulike partiprogrammene kan disse presenteres og benyttes til å påvirke under gruppemøtene. Studien viser derimot at grad av påvirkning varierer avhengig av politisk parti og individuelle holdninger hos politikerne. Mens noen politikere anser ekstra kvaliteter som avgjørende faktorer i beslutningsprosessen, argumenterer andre for at alle prosjekter bør behandles likt og at det viktigste er at de følger overordnede planer og retningslinjer. Studien viser også at utbyggere i mange tilfeller styrker sin forhandlingsposisjon ved å true med å fjerne kvaliteter om deres krav ikke blir oppfylt. Et konkret eksempel er Fyrstikkbakken, hvor utbygger lyktes med sine trusler om å bygge et mer konvensjonelt prosjekt dersom de ikke fikk innvilget sine ønsker om antall etasjer. En slik fremgangsmåte kan også underminere den etablerte tilliten mellom utbyggeren og offentlige myndigheter, og i verste fall føre til avslag og en svekket fremtidig relasjon mellom partene.

Studien konkluderer med at prosjekter som tilfører ekstra kvaliteter, oppnår en mer effektiv planprosess, både i tids-, resultateffektivitet. Tidseffektivitet ved at reguleringsprosessene går raskere enn normalt. Resultateffektivitet ved at utbygger oppnår innholdsmessige fordeler i plan og har en høyere sannsynlighet for politisk oppslutning ved 1.- og 2.gangsbehandlingen. Hovedårsaken til dette er at utbygger og offentlige planmyndigheter i større grad jobber mot et

felles mål, som fører til en økt tillit og bedre samspill mellom partene. En slik endring legger til rette for en mer gunstig forhandlingsituasjon.

6.2 Kritisk refleksjon

Det rettes kritikk mot oppgavens validitet, i form av at det er et begrenset antall respondenter. Det har blitt gjennomført totalt ni intervjuer, og ved å øke antall intervjuer kunne man økt oppgavens validitet. Videre vil ikke respondentene kunne gi et svar som svarer til hele bransjen, og man kan dermed ikke med sikkerhet bekrefte at konvensjonelle boliger ikke ville fått de samme fordelene.

Det rettes kritikk mot at Fyrstikkbakken har vært en del av FutureBuilt-programmet og på denne måten skiller seg ut. FutureBuilt-prosjekter har en avtale med kommunen som sikrer dem prioritert saksbehandling i planprosessen. Det er derfor utfordrende å konkludere om prosessen ville vært like rask uten denne avtalen. Det kan også rettes en kritisk refleksjon til Vålandstun som var en del av en prosjektkonkurranse gjennomført av Stavanger byutvikling. En slik inngang på planprosessene kan påvirke kommunens atferd i behandlingen av saken, samt stemmegivningen fra politikerne.

Videre rettes det kritikk til at Landbakken ikke er politisk vedtatt, og at det dermed er knyttet en viss usikkerhet til den totale tidsbruken for prosjektet. Prosjektet er studert på bakgrunn av kort tidsbruk hittil i saksgangen, og at det ble enstemmig vedtatt ved førstegangsbehandling. Det kommer også frem av både utbygger, kommune og politiker at saken etter all sannsynlighet vil bli vedtatt før sommeren 2023, og må dermed sees som relevant.

Det rettes også kritikk mot at prosjektene ikke er sammenlignet med prosjekter som har nær geografisk tilknytning. Dette ville vært med på å styrke funnene om eventuelt fordeler ytterligere da utgangspunktet i større grad hadde vært det samme.

6.3 Anbefalinger til videre forskning

Oppgaven har hatt en naturlig utvikling gjennom semesteret ettersom forfatterne fikk mer informasjon og økte sin kompetanse om problemstillingen.

Diskusjon og konklusjon i oppgaven bygger på erfaringer og opplevelser fra ni intervjuobjekter, derav tre utbyggere, tre kommunale ansatte og tre politikere. Selv om denne tilnærmingen gir verdifulle innsikter, mangler den kvantitative data som kan bekrefte funnene i tallstørrelser. For å styrke forskningen og oppnå en mer omfattende forståelse av temaet, anbefaler vi å inkludere en studie som undersøker et større antall prosjekter og kategoriserer dem basert på tilførte kvaliteter. Ved å sammenligne disse prosjektene med mer konvensjonelle prosjekter, kan man analysere forskjeller i tidsbruk i planprosesser, planinnhold og om slike prosjekter oppnår oftere politisk vedtak.

En slik tilnærming vil muliggjøre en mer kvantitativ analyse hvor det kan gjennomføres sammenligning av resultater. Inkluderingen av et større antall prosjekter vil også tillate generalisering av funnene og gi en mer konkret innsikt i hvilke kvaliteter som vil påvirke effektiviteten i planprosessene i størst grad. Dette vil være verdifullt for både forskning og praksis, da det kan bidra til å identifisere suksessfaktorer og eventuelle barrierer knyttet til effektiviseringen av planprosesser.

Konvensjonelle prosjekter blir av intervjuobjektene omtalt i negative termer. Samtidig uttrykker utbyggere, kommunale ansatte og politikere et ønske om at det bygges flere prosjekter hvor det tilføres ekstra kvaliteter. Vår anbefaling vil være å utforske muligheten for etableringen av et system som legger til rette for utbyggere til å utvikle slike prosjekter. Enten det gjelder å sette strengere krav til utbyggere, eller om det kan gis fordeler i planprosessen, eksempelvis gjennom prioritert saksbehandling eller innholdsmessige fordeler i plan.

I utviklingen av et slikt system mener vi det vil være viktig å sikre effektivitet og forutsigbarhet. En veldefinert og åpen prosess vil bidra til å sikre at alle utbyggere får lik tilgang til mulighetene som tilbys, samtidig som det opprettholder en rettferdig og balansert utvikling. Ved å skape intensiver og fordeler for utbyggere som velger å inkludere ekstra kvaliteter i prosjektene sine, kan man oppmuntre til en mer helhetlig og bærekraftig samfunnsutvikling.

Bibliografi

- Avantor. (u.d.). *Vertikal Nydalen*. Hentet fra <https://vertikalnydalen.no>
- Barlindhaug, R. (2005). *Storbyens boligmarked - drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Oslo: Scandinavian Academic Press.
- Betydningsdefinisjoner . (u.d.). *Betydning samspill*. Hentet fra <https://www.betydning-definisjoner.com/Samspill>
- Blandhol, S. (2014). *Konfliktanalyse*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Bygg21. (2018). *En god start - beste praksis for plan- og byggeprosesser*. Drammen: Trykkservice.
- Bygg21. (2018). *Steg for steg - veien til gode reguleringsplaner*. Drammen: Trykkservice.
- Baarøy, G., & Landsvik, A. C. (2018, mai 8). *Planprosesser – Hvordan avstemme både kommunens og utbyggernes forventninger?* Hentet fra Estatevest: <https://www.estatevest.no/planprosesser-avstemme-bade-kommunens-utbyggernes-forventninger/>
- Codex Advokat. (2021, Mai 06). *Rekkefølgekrav er ugyldig – Høyesterett avklarer rekkevidden i dom av 4. mai 2021*. Hentet fra <https://codex.no/bedrift/eiendomsutvikling/ugyldig-rekkefoelgekrav>
- Dalland, O. (2017). *Metode og oppgaveskriving*. Oslo: Gyldendal Akademiske .
- Fisher, R., & Ury, W. (1982). *Veien til JA - om å løse små og store konflikter*. Gjerdrum : Liberalt forskningsinstitutt.
- Futurebuilt . (2023, Februar 24). *Om oss*. Hentet fra <https://www.futurebuilt.no/Om-oss>
- Hansen, G. K. (2019). *Samspillet i byggeprosessen*. Bergen : Fagbokforlaget .
- Helgø, T. (2016). *Tidsbruk i større private detaljreguleringer*. Masteroppgave: Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.
- Holsen, T. (2000). *Notater for planlovutvalget*. Oslo: NIBR.
- Holth, F., & Winge, N. K. (2019). *Plan- og bygningsrett*. Oslo: Universitetsforlaget .
- Haarr, S. (2017, Desember 12). *Kommunal- og moderniseringsdepartementet*. Hentet fra https://www.regjeringen.no/contentassets/5c6cce4df7a14df49175f19860241cfa/no/pdf/s/prp201520160149000dddpdfs.pdf?fbclid=IwAR3KOCk9vCk_3d-7I3bGoEcav3EpdfMW0zetfwwIlvUCO-0XaTGG0Hv4OIQ
- Johannessen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag .
- Johannessen, J.-A., & Rosendahl, T. (2010). *Prosjektkommunikasjon*. Oslo: Cappelen akademiske forlag .
- Karlsen, J. T. (2021). *Prosjektledelse - fra initiering til gevinstrealisering*. Oslo : Universitetsforlaget .
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2020). *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsdelen*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lovkommentar-til-plandelen-av-plan--og-bygningsloven/id2701235/?ch=16>
- Kommunal og moderniseringsdepartementet. (2018). *Reguleringsplanveileder*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/>
- Leikvam, G., & Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Margolis, E., & Laurence, S. (2005). *Concepts - The Stanford Encyclopedia of Philosophy*. Stanford: Metaphysics Research Lab, Stanford University .
- Mathisen, G. (2022, September 1). *Byggesaker tar så lang tid at det skader byene*. Hentet fra Forskning: <https://forskning.no/arbeid-ledelse-og-organisasjon-nmbu-norges-miljo-og-biovitenskapelige-universitet/byggesaker-tar-sa-lang-tid-at-det-skader-byene/2069633>
- McAllister, D. J. (1995). *Affect- and Cognition-Based Trust as Foundations for Interpersonal Cooperation in Organizations*. New York : Academy of Management Journal .

- Mclaren, D., & Agyeman, J. (2015). *Sharing Cities: A case of truly smart and sustainable cities*. Cambridge: The MIT Press.
- Ness, S., & Øyasæther, A. S. (2021). *Eiendomsutvikling- fra planlegging til ferdigstillelse*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Nilsen, T. T. (2022, August 17). *Vil ha kortere plantid*. Hentet fra Arkitektur: <https://arkitektur.no/aktuelt/bransje/vil-ha-kortere-plantid/>
- Nordahl, B., Barlindhaug, R., & Ruud, M. E. (2007). *Markedsbasert utbyggingspolitikk - møte mellom kommune og utbygger i pressområder*. Oslo : NIBR.
- Norsk eiendom. (2015). *Effektive planprosesser - på vei mot et paradigmeskifte*. Oslo.
- Norsk eiendom. (2022, Juni 22). *Hvordan kan planprosessen bli mer effektiv?* Hentet fra <https://www.norskeiendom.org/aktuelt/hvordan-kan-planprosessen-bli-mer-effektiv>
- Oslo arbeiderparti. (2023). *Bystyreprogram 2023-2027*. Oslo. Hentet fra Bystyreprogram 2019-2023: https://res.cloudinary.com/arbeiderpartiet/image/upload/v1/ievv_filestore/ccffec23f4e7454bbbbde8b0753c176121738298d8e14e01b40686130f85ba41
- Oslo Høyre. (2023). *Bystyreprogram 2023-2027*.
- Oslo kommune. (2019, Januar 30). *Kommuneplan for Oslo - samfunnsdel med byutviklingsstrategi*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20utskriftvennlig.pdf>
- Oslo kommune. (2020, Oktober 8). *Fyrstikkbakken 14*. Hentet fra Saksinnsyn: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201707118>
- Oslo MDG. (2023). *Partiprogram 2023-2027*. Oslo.
- Oslo SV. (2023). *Valgprogram 2023-2027*. Hentet fra <https://oslo.sv.no/wp-content/uploads/sites/2/2022/10/forsteutkast-oslo-svs-valgprogram-2023-2027-1.pdf>
- Pilares. (2023). *Langbakken*. Hentet fra <https://pilares.no/nybygg/vare-prosjekter/langbakken/under-utvikling>
- PwC Norge. (2022, April 24). *Reguleringsplaner, oppmerksomhet og når kan du påvirke?* Hentet fra <https://www.pwc.no/no/pwc-aktuelt/reguleringsplaner-hva-bor-du-vaere-oppmerksom-pa.html>
- Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Røsnes, A. E., & Ringen-Vatnedalen, Ø. (2014). *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. Oslo: Senter for eiendomfag.
- Selvaag Bolig. (u.d.). *Plussboliger: det originale servicekonseptet*. Hentet fra <https://www.selvaagbolig.no/plussbolig/>
- Siganturhagen. (2023). *Om oss: konseptet*. Hentet fra <https://signaturhagen.no/selskapet/om-oss/konseptet>
- Statistisk Sentralbyrå. (2023). *Plan- og byggesaksbehandling*. Hentet fra <https://www.ssb.no/statbank/table/12671/tableViewLayout1/>
- Stavanger arbeiderparti. (2023). *Programforslag 2023-2027*. Hentet fra https://res.cloudinary.com/arbeiderpartiet/image/upload/v1/ievv_filestore/118cbb43f4bd4fc0975a31ed486761eb642b1c2249b54eba9b0ee34341f12e57
- Stavanger FNP. (2019). *Program 2019-2023*. Hentet fra <https://www.folketsparti.no/wp-content/uploads/2019/07/Program-for-FNB-Stavanger-2019-23.pdf>
- Stavanger høyre. (2023). *Program Stavanger Høyre 2023-2027*.
- Stavanger kommune. (2020, September 14). *Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2034*. Hentet fra

- <https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/samfunnsdelen-2019/kommuneplanens-samfunnsdel-2020-2034.pdf>
- Stavanger kommune. (u.d.). *Plan 2660- Vålandstun* . Hentet fra E-innsyn: <https://einnsyn.no/sok?f=0e815f9f-6ad0-4518-b76f-1147507251f4>
- Strand, S. S. (2023, April 21). *Her vil OBOS bygge rundt 200 leiligheter med sosiale boformer*. Hentet fra Bygg: <https://www.bygg.no/her-vil-obos-bygge-rundt-200-leiligheter-med-sosiale-boformer/1524738!/#:~:text=OBOS%20har%20kjøpt%20en%20tomt,med%20en%20rekke%20sosiale%20tilleggsfunksjoner>.
- Sundqvist, E., Backlund, F., & Chronéer, D. (2014). *What is project efficiency and effectiveness?* Luleå: Luleå University of Technology .
- Sætre, A. E. (2009). *Kommunikasjon i organisasjoner - perspektiver og prosesser* . Bergen : Fagbokforlaget .
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications* . California : SAGE Publications Inc .
- Årdal, T. (2022, Februar 17). *Det er på tide å ta bladet fra munnen i debatten om langdryge reguleringsprosesser i Oslo*. Hentet fra Estate: <https://www.estatenyheter.no/det-er-pa-tide-a-ta-bladet-fra-munnen-i-debatten-om-langdryge-reguleringsprosesser-i-oslo/326617>
- Ås arbeiderparti. (2019). *Partiprogram 2019-2023*. Hentet fra https://res.cloudinary.com/arbeiderpartiet/image/upload/v1/ievv_filestore/1e528a5535934ebfb48172d37c3810f8afab9c973c9045beb15953cf5caee58
- Ås høyre. (2021, Januar 22). *Program 2019-2023*. Hentet fra <https://hoyre.no/as/aktuelt/program-2019-2023/>
- Ås kommune. (2022, Juni 15). *Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034*. ÅS.
- Ås kommune. (2023). *Planinnsyn - offentlig journal*. Hentet fra <https://as.pj.360online.com/Journal/SearchSimple?searchstring=Langbakken>
- Ås MDG. (2023). *Partiprogram 2023-2027*. Hentet fra <https://aas.mdg.no/politikk/partiprogram-2023-2027/>
- Ås SV. (2019). *Partiprogram 2019-2023*. Hentet fra <https://forrige.sv.no/aas/wp-content/uploads/sites/36/2019/08/Kortversjon-endelig-versjon.pdf>

Lover

Lov av 27.juni 2008 nr.71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan-og bygningsloven)

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide utbygger

Utbygger

1. Hvor lang erfaring har du fra utbyggerbransjen/eiendomsutviklingsbransjen?
2. Fortell litt om hvilken erfaring du har fra utvikling av detaljreguleringer?
3. Hva forbinder du med konvensjonelle boligprosjekter?
4. Hvilke kriterier må til for å kunne si at et boligprosjekt tilbyr “noe ekstra” som bidrar positivt til lokalsamfunnet, utover det å tilby typisk konvensjonelle boliger?
5. Hva er årsaken til at dere velger å utvikle denne type prosjekter?
6. Forsøker dere å implementere noen eller flere av kommuneplanens målsettinger i planinitiativet?
7. Opplever dere et større engasjement og positivitet hos kommunen på slike prosjekter enn andre mer konvensjonelle prosjekter?
8. Opplever dere et bedre samspill med kommunen i slike prosjekter sett mot mer konvensjonelle prosjekter?
9. Opplever dere at kommunen gir noen spesifikke politiske eller økonomiske insentiver eller tiltak for å oppmuntre utviklere til utvikling av konsepter?
10. Skiller dette boligprosjektet seg fra andre mer konvensjonelle prosjekter, eventuelt hva skiller seg ut?
11. Hvordan opplevde dere oppstartsmøte med kommunen, var det noen spesielle elementer i planforslaget kommunen merket seg som ekstra positivt?
12. Hvilken oppfatning sitter dere igjen med fra reguleringsprosessen av dette prosjektet?
13. Har dere en opplevelse av at konseptet hadde en positiv påvirkning på innholdet i planen eller effektiviteten i planprosessen? Ble det generert noen goodwill fra kommunen som følge av prosjektet?
14. Har dere inntrykk av at kommunen prioriterer boligprosjekter som tilbyr “noe ekstra” og møter lokale behov og utfordringer, fremfor andre mer konvensjonelle boligprosjekter?

15. Opplever dere at ved å tilby et slikt prosjekt vil kunne gi fordeler i en reguleringsprosess og benyttes som et forhandlingskort med kommunen?
16. Har dere inntrykk av at boligprosjekter som tilbyr noe ekstra, og aktivt forsøker å bidra til å møte lokale behov og utfordringer, generelt får en høyere andel politisk oppslutning ved første- og annengangsbehandling?

Vedlegg 2: Intervjuguide kommunal saksbehandler

Kommune

1. Hvor lang erfaring har du i arbeidet med kommunal planlegging og byggesaksbehandling?
2. Fortell litt om hvilken erfaring du har fra utvikling av detaljreguleringsplaner?
3. Hva forbinder du med konvensjonelle boligprosjekter?
4. Hvilke kriterier må til for å kunne si at et boligprosjekt tilbyr “noe ekstra” som bidrar positivt til lokalsamfunnet, utover det å tilby typisk konvensjonelle boliger?
5. Hvor stor vekt legger kommunen på at nye boligprosjekter bør tilby merverdi til lokalsamfunnet?
6. Har kommunen noen særskilte politiske eller økonomiske insentiver eller tiltak for å oppmuntre utviklere til utvikling av slike boligprosjekter?
7. Hvilken oppfatning sitter dere igjen med fra reguleringsprosessen av dette prosjektet?
8. Skiller dette boligprosjektet seg fra andre mer konvensjonelle prosjekter, eventuelt hva skiller seg ut?
9. Hva var kommunens umiddelbare reaksjon da det første planforslaget for prosjekt ble presentert, og var det noen spesielle elementer i planforslaget som utmerket seg positivt?
10. Førte disse elementene til noen positiv innvirkning på reguleringsprosessen?
11. Prioriterer kommunen boligprosjekter som er i tråd med deres boligpolitikk og møter lokale behov og utfordringer, fremfor andre mer konvensjonelle boligprosjekter?
12. Vil utbyggere av slike boligkonsepter kunne få innholds- og/eller tidsmessige fordeler i en reguleringsprosess, eventuelt andre fordeler?

Politikere i bystyret

1. Hvor lenge har du sittet i formannskapet?
2. Fortell litt om hvilken erfaring du har fra utvikling av detaljreguleringsplaner?
3. Hva forbinder du med konvensjonelle boligprosjekter?
4. Hvilke kriterier må til for å kunne si at et boligprosjekt tilbyr “noe ekstra” som bidrar positivt til lokalsamfunnet, utover det å tilby typisk konvensjonelle boliger?
5. Hva er viktig for dere i utviklingen av nye boligprosjekter?
6. Skiller dette boligprosjektet seg fra andre mer konvensjonelle prosjekter, eventuelt hva skiller seg ut?
7. Hvordan vil du beskrive ditt og formannskapets oppfatning av prosjektet da det kom opp til førstegangsbehandling, var det noen spesielle elementer i planforslaget som utmerket seg positivt?
8. Tror du disse elementene var utslagsgivende i stemmegivningen for å oppnå et politisk flertall?
9. Vil boligprosjekter som tilbyr “noe ekstra”, gjerne til fordel for lokalsamfunnet, kunne oppnå en høyere politisk oppslutning ved første- og annengangsbehandling sett opp imot mer konvensjonelle boligprosjekter?
10. Finnes det noen særskilte insentiver for å oppmuntre utviklere til utvikling av slike boligprosjekter?
11. Vil utbyggere av slike boligkonsepter kunne få innholds- og/eller tidsmessige fordeler i en reguleringsprosess, eventuelt andre fordeler?



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway