



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2023 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

# **Verdsettingperspektiver i eiendomsutviklingsprosjekter med planbestemte translokasjoner av immobile arealressurser**

Valuation perspectives in property development  
projects with planned translocations of immobile  
land resources

**Tonko Lucic Andersen**  
Master i eiendomsutvikling

## Forord

Avhandlingen markerer avslutningen på mastergraden innen eiendomsutvikling ved Norgesmiljø og biovitenskapelige universitet (NMBU). Verket har et omfang på 30 studiepoeng, og ble skrevet høsten 2023. Veileder i prosjektet er Sølve Bærug, førsteamanuensis ved institutt for eiendom og juss.

Inspirasjonen for temavalget er personlige observasjoner av utviklingsprosjekter med et høyt nivå av arealkonflikter. Konfliktens påvirkning på utviklingsprosessen kan være vesentlig, og skaper spesielle dynamikker i forskjellige aspekter ved prosessen. Personlig har det vært en stor motivasjon å undersøke temaet, fordi jeg tror at samfunnet kommer til å stille strengere krav til arealomdisponering fremover. Befolkningen har, slik jeg ser det, fått en økt bevissthet over jord-, natur- og kulturverdier som kan gå tapt ved eiendomsutvikling. Når kravene til skånsomhet av slike verdier øker, vil dette naturligvis påvirke eiendomsutviklingens økonomiske perspektiv og premisser. Avhandlingen er givende ettersom det tar for seg en antatt fremtidig utvikling i sektoren.

Per dags dato er det få praktiske tilfeller der eiendomsutviklere har gjennomført en translokasjon av immobile arealressurser. Jeg ønsker derfor å takke alle de anonyme informantene for deres bidrag og innsikt i denne typen eiendomsutviklingsprosess som enda ikke er utbredt. Forskningsarbeidet har vært svært produktivt og innsiktsøkende som følge av informantdeltagelsen. Avslutningsvis ønsker jeg å takke Sølve for å ha vært veileder i også dette prosjektet på relativt kort varsel.



A handwritten signature in black ink that reads "Tonko Andersen". The signature is stylized and written in a cursive script.

Tonko Andersen

NMBU

Ås, Desember 2023

## Abstrakt (Norsk)

Dette studiet undersøker eiendomsutviklingskalkyler i prosjekter der eiendomsutviklere må flytte immobile arealressurser for å avbøte utviklingsprosjekter. Studiets fokus er på hvordan eiendomsutviklere mentalt vurderer translokasjonen av immobile arealressurser i sine investeringskalkyler. I prosjektet undersøkes praksisen i saker hvor det er snakk om å flytte dyrkamark, storsalamanderpopulasjoner og verneverdige bygningsmasser.

## Abstract (English)

The study examines how real estate financial models are impacted when developers relocate immobile land resources to mitigate land resource losses due to development projects. The scientific focus is on the property developer's personal assessment of the impact translocations of immobile land resources has on the investment models. The study examines cases where developers moved agricultural soil resources, northern crested newt populations and conservation worthy structures.

# Innhold

<b>Kapittel 1 Innledning</b> .....	1
1.1 Tema.....	1
1.2 Bakgrunn.....	1
1.3 Avgrensninger .....	3
1.4 Tidligere forskning.....	3
1.5 Problemstilling.....	4
1.6 Oppgavens oppbygning .....	5
<b>Kapittel 2 Metode</b> .....	6
2.1 Innledning .....	6
2.2 Situasjonsbeskrivelse av forskningsområdet .....	6
2.3 Forskningsmetode .....	7
2.4 Forskningsetiske retningslinjer og avveininger .....	9
2.5 Forskningskvalitet .....	9
2.5.1 Reliabilitet.....	10
2.5.2 Validitet.....	10
2.5.3 En særegen logisk vurdering av forskningskvaliteten .....	11
2.6 Operasjonalisering av analyse- og drøftelsesarbeidet.....	12
<b>Kapittel 3 Teori</b> .....	13
3.1 Innledning .....	13
3.2 Eiendomsutvikling som prosess .....	13
3.3 Eiendomsutvikling som et politisk virkemiddel i plan- og bygningsloven .....	14
3.4 Forhandlinger .....	16
3.4.1 Fordelingsforhandlinger .....	17
3.4.2 Integrasjonsforhandlinger.....	18
3.4.3 Flerpartsforhandlinger.....	19
3.4.4 Eiendomsutvikleres forhandlingsinteresser .....	20
3.5 Planbestemt translokasjon av immobile arealressurser .....	21
3.6 Perspektiv på eiendom og eiendomsretten.....	22
3.7 Verdsettingperspektiver .....	23
3.7.1 Nåverdimetoden -diskontering av kontantstrømmer (DCF).....	24
3.7.2 Luehrmans realopsjonsrommodell.....	25
3.7.3 Black Scholes modellen .....	28
3.7.4 McKinseys realopsjonsforståelse.....	30
3.8 Konteksten for de immobile arealressursene i PLANTIMAR prosessene.....	33

3.8.1 Jordvernsforankrede PLANTIMAR prosesser.....	33
3.8.2 Storsalamanderforankrede PLANTIMAR prosesser .....	35
3.8.3 Bygningsvernforankrede PLANTIMAR prosesser.....	37
<b>Kapittel 4 Empiri</b> .....	39
4.1 Informant A .....	39
4.2 Informant B.....	41
4.3 Informant C .....	44
4.4 Informant D .....	46
4.5 Informant E.....	48
<b>Kapittel 5 Drøftelser</b> .....	50
5.1 Drøftelse av delproblemstilling 1 .....	50
5.1.1 Fordelingsforhandlinger .....	51
5.1.2 Integrasjonsforhandlinger.....	52
5.1.3 Flerpartsforhandlinger.....	53
5.1.4 Mulig helhetlig tolkning .....	54
5.2 Drøftelse av delproblemstilling 2 .....	54
5.2.1 Vurderinger av risikotillegg blant tilfeldige PLANTIMAR deltagere .....	55
5.2.2 Vurdering av risikotillegg blant nisjefokuserte PLANTIMAR deltagere .....	56
5.3 Drøftelse av delproblemstilling 3 .....	57
5.4 Drøftelse av hovedproblemstilling .....	61
<b>Kapittel 6 Avslutning</b> .....	62
6.1 Avsluttende personlige sonderinger .....	62
6.2 Kritikk av oppgaven.....	62
6.3 Forslag til videre forskning.....	63
<b>Figurligste:</b> .....	64
<b>Kilder</b> .....	65
<b>Siterte verk:</b> .....	65
Lover, forskrifter og lovproposisjoner: .....	68
<b>Vedlegg:</b> .....	1
Vedlegg 1: Intervjuguide og informasjonsskriv .....	1
Vedlegg 2: Søknad og godkjenning av forskningsprosjektet.....	4

# Kapittel 1 Innledning

## 1.1 Tema

Denne masteroppgaven omhandler eiendomsutviklingsprosesser der stedbundne objekter må flyttes for å muliggjøre en ønsket utvikling av et areal. Slike stedbundne objekter er gjerne viktige, men immobile arealressurser, som ønskes skånet gjennom avbøtende, eller kompenserende, tiltak. Lilleøren (2020) definerer arealressurser som:

*“En stedbunden ressurs hvor forekomsten er knyttet til arealet” og konstaterer at “[...] Immobile arealressurser kan ikke utvinnes og transporteres bort, men må utnyttes der de forekommer. Landskapskvalitet og biologisk produksjonsevne er eksempler på immobile arealressurser”*

Oppgaven utforsker hvordan det på tross av definisjonen utføres flytting av enkelte immobile arealressurser for å muliggjøre utvikling. Det undersøkes hvordan eiendomsutviklere har klart å få dette til innen tre kategorier av immobile arealressurser:

1. Dyrkamark
2. Verneverdige bygg  
og
3. Storsalamanderpopulasjoner og habitater

Tematikken tilnærmes med en hovedvekt på å undersøke hvordan eiendomsutviklere priser slike prosesser inn i prosjektene og kalkylene sine. Innfallsvinkelen følger et eiendomsfaglig hovedperspektiv, med sekundære perspektiver forankret innen økonomi og forhandlingsteori. Målet er å studere utvikleres oppfatning av hvordan slike ‘flytteprosesser’ påvirker eiendomsutviklingsprosjektene deres rent praktisk og økonomisk.

## 1.2 Bakgrunn

Flytting av immobile arealressurser må sees i sammenheng med prosessuelle krav til arealplaner. Plan- og bygningsloven (2008) §4-2 andre ledd konstaterer at

*“For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning- av planens virkninger for miljø og samfunn”*

Lovparagrafens tredje ledd er lovhjemmelen til forskrift om konsekvensutredninger (2017). Ifølge forskrift om konsekvensutredninger §21 skal konsekvensutredningen

*“[...] identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn, herunder:*

*-naturmangfold*

*[...]*

*-kulturminner og kulturmiljø*

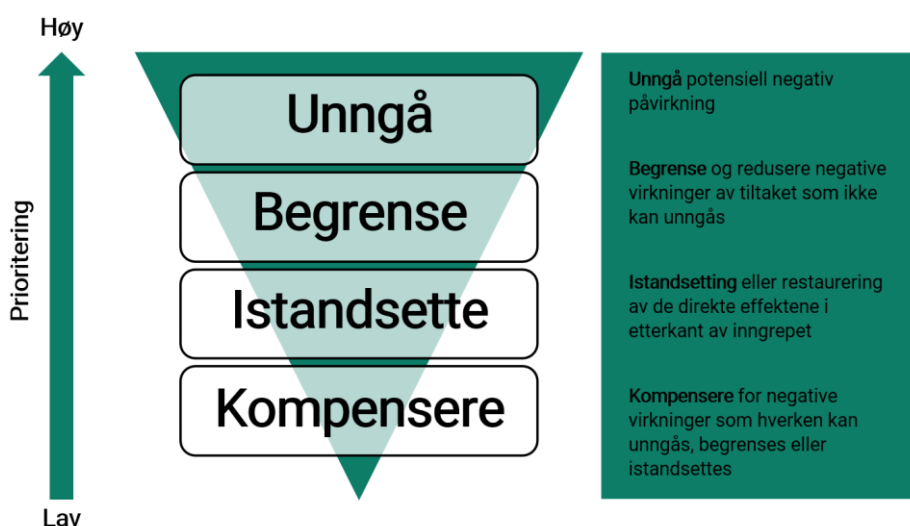
*[...]*

*-jordressurser (jordvern)”*.

Forskriftens §23 sier at “Konsekvensutredninger skal beskrive de tiltakene som er planlagt å unngå, begrense, istandsette og hvis mulig kompensere for vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn [...]”. Forskriftens §29 tredje ledd fremhever at “Det skal stilles vilkår for å unngå, begrense, istandsette og om mulig kompensere vesentlige virkninger for miljø og samfunn”. Forskriftsbestemmelsen pålegger derfor arealforvaltningen å aktivt redusere påvirkningen og skadeomfanget et planlagt tiltak kan, eller vil ha, for miljø og samfunn. I *veileder for konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven* skriver kommunal og distriktsdepartementet (2020) at:

“I forbindelse med planlegging av utbyggingstiltak står prinsippet om i størst mulig grad å unngå negative virkninger for miljø og samfunn sentralt. [...] det viktigste er å unngå negative virkninger, deretter begrense virkningene gjennom avbøtende tiltak. Om det ikke er mulig å unngå eller begrense virkningene, skal tiltak gjennomføres for å istandsette eller restaurere. Dersom det fremdeles er negative virkninger av betydning, skal tiltak for om mulig å kompensere for disse vurderes” (s. 31). Veilederen utdyper videre at “Bestemmelsen i §29 [...] omfatter ikke økonomisk kompensasjon. Det er knyttet til gjennomføring av konkrete kompensasjonstiltak av fysisk karakter” (s. 32).

I rapporten fremstilles tiltaksrekkefølgen hierarkisk som følgende:



Figur 1: Prinsipper for planlegging av utbyggingstiltak. Kommunal og distriktsdepartementet (2020, s. 32).

Et viktig moment som presenteres i veilederen er at: “Det vil også være et krav om forholdsmessighet mellom den skaden som påføres og de kompensasjonstiltak som pålegges. Imidlertid vil de fleste former for kompensasjon være et forhandlingsspørsmål, og forslagstiller vil normalt ha egeninteresse av å bidra med tiltak som kan redusere uønskede virkninger av planforslaget” (s. 32).

Flytting av immobile arealressurser må derfor sees i sammenheng med de overnevnte bestemmelser og forvaltningspraksis. I saker der det planlagte tiltaket får en vesentlig virkning for miljø og samfunn er planmyndighetene pålagt å stille krav om avbøtende eller kompenserende tiltak. Samtidig er det materielle innholdet i de avbøtende og kompenserende tiltakene avhengig av en forhandling mellom aktørene i eiendomsutviklingsprosessen. Veilederen viser særlig til forslagstiller (eiendomsutvikleren), og aktørens egeninteresse i å redusere uønskede virkninger for å få gjennom planforslaget. Denne skisserte bakgrunnen kan ha en påvirkning på kalkyleforståelsen til den førnevnte aktøren. Bakgrunnen for studiet er derfor det dynamiske forholdet mellom forvaltningen, forslagstiller, og andre interesser i prosjektet når partene forhandler om kompenserende, og avbøtende tiltak.

### 1.3 Avgrensninger

Forskningsprosjektet er avgrenset på flere fronter. Hovedavgrensningen i prosjektet går på at flytting av dyrkamark, storsalamander, og verneverdige bygg er tilkoblet en kommersiell eiendomsutviklingsprosess i Norge. Med kommersiell eiendomsutvikling menes eiendomsutvikling der utviklingen er forankret i, og måles i, økonomisk avkastning for eiendomsutvikleren. Det innebærer en sannsynlighetsovervekt der andre intensjoner kan ha vært deltagende i motivasjonen, men ikke det avgjørende element. Avgrensningen betyr at statlige prosjekter med indirekte avkastninger for næringslivet ikke inkluderes. Det siktes her blant annet mot vei og jernbaneprosjekter hvor det offentlige ikke har de samme rammene som næringslivet. Avgrensningen betyr også at ideelle formål, og organisasjoner med andre hovedmotivasjoner for utvikling, ekskluderes fra studiet. Eksempler på slike organisasjoner kan være naturvernorganisasjoner, bygningsmuseer eller religiøse institusjoner.

En annen avgrensning ved prosjektet er at forhandlingsperspektivet er avgrenset til kun forhandlingene mellom eiendomsutvikler og sektormyndighet i planprosessen. De undersøkte prosessene er i stor grad flerpartsforhandlinger, men andre interessenter i prosjektene forhandler gjerne ikke utfra de økonomiske rammer slik det gjøres mellom eiendomsutvikler og sektormyndighet. Ettersom fokuset er på prosjektkalkylene, vil forhandlingsperspektivet derfor ikke gå utover denne rammen. Samtidig må det fremheves at prosjektkalkylene undersøkes i form av informantenes tanker og vurderinger. Informantene har ikke delt de faktiske prosjektkalkylene, og dette studiet undersøker kun hvordan prosessen mentalt vurderes av eiendomsutviklerne.

Den siste avgrensningen er hvilke immobile arealressurser som undersøkes. I dette prosjektet sees det kun på flytting av dyrkamark, storsalamander og verneverdige hus. Det finnes selvsagt flere andre immobile arealressurser som har, eller kommer til å bli, forsøkt flyttet. Som illustrerende eksempler vises det til Sweco (2023) og deres arbeid med å undersøke avbøtende tiltak ved inngrep i myr. I rapporten nevnes blant annet flytting av myr som et alternativ. Et annet eksempel kan være flytting av elvemuslinger slik skissert av Magerøy & Larsen (2023). Avgrensningen til kun dyrkamark, storsalamander og verneverdige hus har sin bakgrunn i tilgangen på kommersielt orienterte eiendomsutviklingsinformanter.

Til slutt er det viktig å avklare at eventuelle opsjonsavtaler som nevnes i rapporten er skrevet og innløst før 2018. Avklaringen har sin bakgrunn i problematiseringen presentert av Andersen (2023) når det kommer til slike avtalers forhold til verdipapirloven og MiFIDII etter 2018.

### 1.4 Tidligere forskning

Det er gjennomført et bredt litteratursøk i både nasjonale og internasjonale arkiver. Søkemotorene som ble benyttet for litteratursøket var google scholar og semantic scholar. I tillegg ble det gjennomført søk i arkivene Nibio Brage, Cristin/Nasjonalt vitenarkiv, Idunn og Riksantikvarens vitenarkiv.

Søkeresultatene var i stor grad fragmenter av problemstillingen. De fleste relevante studier undersøkte den tekniske gjennomføringen av flytteprosessene. Slike resultater var eksempelvis Haraldsen (2012) sine bidrag til metoder for jordflytting. I denne type litteratur er søkelyset på hvordan objektet skal fagteknisk flyttes fra område a over til område b. I det overnevnte eksempelet med Haraldsen vil dette være hvordan jordlagene må flyttes i riktig rekkefølge, eller hvordan jordpakking er en faktor.

Andre typer studier fokuserte mer på effekten flytte- og kompensasjonstiltakene har på den immobile arealressursen. Et godt eksempel på slik litteratur er Dervo (2018) som beskriver bestandsvirkningen kompensasjonsdammer har på storsalamanderpopulasjonen i Norge.



Den siste typer studier omhandlet kompensasjonsordninger som forvaltningssystem. I disse typer studier ble det undersøkt hvilke typer kompensasjonsordninger som ble benyttet, og hvordan kompensasjonen var aktuell for håndtering av den immobile arealressursen. Det grundigste eksempelet på slik litteratur var Samferdselsdepartementet (2013). Rapporten til etaten er en grundig litteraturstudie av kompensasjonsordninger for jordbruks- og naturområder. Felles for alt materiale er imidlertid et søkelys på den immobile arealressursen, eller sektormyndighetens forvaltning av ressursen gjennom vilkår og avbøtende tiltak. Det finnes, utfra resultatene til litteraturstudiet, ingen forskning på hvordan den private forslagstilleren bedømmer det økonomiske aspektet av å flytte immobile arealressurser. Studiet bygger derfor på et fragmentert litteraturgrunnlag innen flere vidt forskjellige fagfelt.

### 1.5 Problemstilling

Hovedproblemstillingen i gradsoppgaven er:

*Hva kjennetegner de overordnede kalkylestrategiene i eiendomsutviklingsprosesser med planforankrede translokasjoner av immobile arealressurser?*

Hovedproblemstillingen nyanseres ved hjelp av tre delproblemstillinger:

1. *I hvilken grad er kalkylene til disse eiendomsutviklingsprosessene preget av forhandlinger med planmyndighetene?*
2. *Hvordan vurderes risikotillegget i slike eiendomsutviklingsprosjekter av utvikleren?*
3. *I hvor stor grad er det forskjeller mellom de forskjellige utviklerne når det kommer til kalkylestrategier og økonomiske perspektiver?*

Hovedproblemstillingen har som hensikt å belyse hvordan eiendomsaktørene forstår flytting av immobile arealressurser i kontekst av prosjektkalkyler. Med kalkylestrategier menes hvilke kalkyleformer som er benyttet av utvikleren for å vurdere avkastningen. Eksempler på strategier kan være tradisjonelle nåverdimetoder, opsjonsbaserte kalkyleforståelser eller intuisjonsforankrede oppsett.

Delproblemstilling nummer en ser på kalkylene i kontekst av forhandlinger med kommunen. Tanken bak problemstillingen er å se på hvilken effekt eventuelle forhandlinger hadde på kalkylenes sluttresultat.

Delproblemstilling to har som hensikt å nyansere kalkylen. Kalkyler kan overordnet sees på som en kombinasjoner av inntekter, kostnader og tidshorisonter som hovedfaktorer. Problemstillingen undersøker hvordan flytting av immobile arealressurser plasseres av informanten i konteksten av disse tre hovedfaktorene.

Delproblemstilling tre sikter til å differensiere de forskjellige informantene. Det kan være vesentlige forskjeller på hvordan de to tidligere delproblemstillingene bedømmes av informantene. Problemstillingen er ment å fremheve, og anerkjenne, individuelle strategidesign og forståelser av flytting av immobile arealressurser.

## 1.6 Oppgavens oppbygning

Oppgaven er inndelt i seks kapitler:

**Kapittel 1** Innledning, presenterer temaet for oppgaven og bakgrunnen for valget av tematikken. I kapitlet fremlegges det forskningsspørsmål og aktuelle avgrensninger av forskningens omfang. Kapitlet går ikke lengre enn å presentere et overblikk og overordnet kontekst.

**Kapittel 2** Metode, fremlegger den anvendte metodikken i forskningsarbeidet. Hensikten med kapitlet er å gi leseren en forståelse av metodevalg og bakgrunnen for forskningsdesignet. Kapitlet bygger på en kombinasjon av fagbegrunnede og subjektive oppfatninger som førte til metodedesignet. Avsluttende i kapitlet selvevalueres kvaliteten til forskningstilnærmingen gjennom drøfting av validitet og reliabilitet.

**Kapittel 3** Teori, presenterer teorigrunnlaget som er anvendt i forskningsarbeidet. Teorien presenteres for å gi leseren et overblikk over hvilke teoretiske utgangspunkt forskningsarbeidet bygges på. Kapitlet er ment å presentere det anvendte teoretiske perspektiv som brukes i drøftelsen av empirien. Kapitlet er ikke ment å være en komprimert fagbok og leseren antas å ha tidligere kunnskap om større deler av teorigrunnlaget.

**Kapittel 4** Empiri, gir et overblikk over den innsamlede empirien fra forskningsarbeidet. Kapitlet presenterer, i den grad det lar seg gjøre, direkte sitater og ytringer fra informantene. Empiridelens funksjon er å fremlegge et anonymisert og til dels sammendratt datasettgrunnlag.

**Kapittel 5** Drøftelser, formidler hvordan den presenterte teorien er anvendt på empirigrunnlaget til studiet. Empirien forsøkes presentert i kontekst av teorien, slik at funnene kan forklares ut fra et koherentistisk kunnskapssyn. Kapitlet fremlegger alternative konklusjoner med vekt på de anvendte perspektivgrunnlagene.

**Kapittel 6** Avslutning, uttrykker eventuell kritikk av oppgaven, samt personlige refleksjoner rundt tematikken. Oppgaven avsluttes med forslag til videre forskning innenfor feltet.

## Kapittel 2 Metode

### 2.1 Innledning

Foranledningen for metodekapittelet er å beskrive bakgrunnen for, og valget av, den anvendte metode i masteroppgaven. Kapittelet er todelt der konteksten for metodevalget presenteres før den anvendte metode.

Konteksten for metodevalget beskrives gjennom en presentasjon av temaets situasjonsforhold sett i lys av tidligere kunnskap og forskning. Situasjonspresentasjonen er en personlig og subjektiv oppfatning av status på forskningsområdet. Hensikten med presentasjonen er å gi leseren et innblikk i hvilke forhold jeg anser utslagsgivende for metodevalget.

Metodevalget presenteres ved å fremheve hvilke designvalg den metodefaglige litteraturen anser anvendbar utfra de observerte forhold. Det endelige forskningsdesignet drøftes oppimot andre alternative designvalg. Drøftelsen har til hensikt å fremheve eventuelle avvik mellom metodelitteraturens vurderinger og mine egne i prosjektets forskningsdesignvalg.

### 2.2 Situasjonsbeskrivelse av forskningsområdet

Forskningsområdet kan subjektivt beskrives som kjennetegnet av tre forhold utfra litteratursøkets resultater og tidligere kjennskap til tematikken.

Det første kjennetegnet er at det forekommer relativt få tilfeller av eiendomsutviklingsprosesser hvor fysisk flytting av immobile arealressurser er en del av utviklingsprosjektet. Det kan være flere grunner til dette. Et eksempel er at det kan være få tilfeller hvor arealinteressene er såpass store for både de som ønsker vern og de som ønsker utvikling. En annen bakenforliggende årsak kan også være at fysisk flytting medfører en økt prosjektkompleksitet. Resulterende er at den relativt lave forekomsten av slike prosjekter medfører en lav forekomst av eiendomsutviklere som har erfaring med slike prosjekter.

Det andre kjennetegnet er at forskningsfeltet er spredd utover flere fagfelt og kan anses relativt fragmentert. Observasjonen bygger på det tidligere eksempelet hvor arealinteressene til en aktør av utviklingseiendommen er såpass store at flytting er aktuelt. Det kan tenkes at et industriselskap er avhengig av å foreta en utvidelse av fabrikken for videre drift av konsernet. En slik bedrift har derfor kanskje spisskompetanse med flytting av dyrkamark, fordi de måtte foreta prosessen selv om de i utgangspunktet ikke er innenfor eiendomsbransjen. Et annet selskap kan være i samme situasjon med en rødlistet plante, og et tredje selskap har en tilsvarende arealkonflikt med et vernet hus. Sett i sammenheng kan kompetansen finnes i andre fagfelt enn eiendomssektoren, nettopp fordi prosessen var en nødvendighet for videre drift.

Det tredje kjennetegnet er at det er ingen identifisert forskning sett fra et eiendomsutviklingsprosessperspektiv. Det finnes eksempelvis forskning av høy kvalitet innenfor den praktiske flyttingen av dyrkamark. Et eksempel på dette var som tidligere nevnt Haraldsen (2012). Det er derimot ingen forskning hvor dette knyttes opp mot eiendomsutvikling som prosess. Resulterende er at tematikken er ikke undersøkt innen eiendomsfaget utfra mangelen på identifisert litteratur.

Den kontekstuelle situasjonen kan derfor oppsummeres til å være følgende: tematikken forekommer sjeldent innen eiendomsutvikling, den er fragmentert over flere fagfelt, og er ikke undersøkt fra et eiendomsfaglig perspektiv.

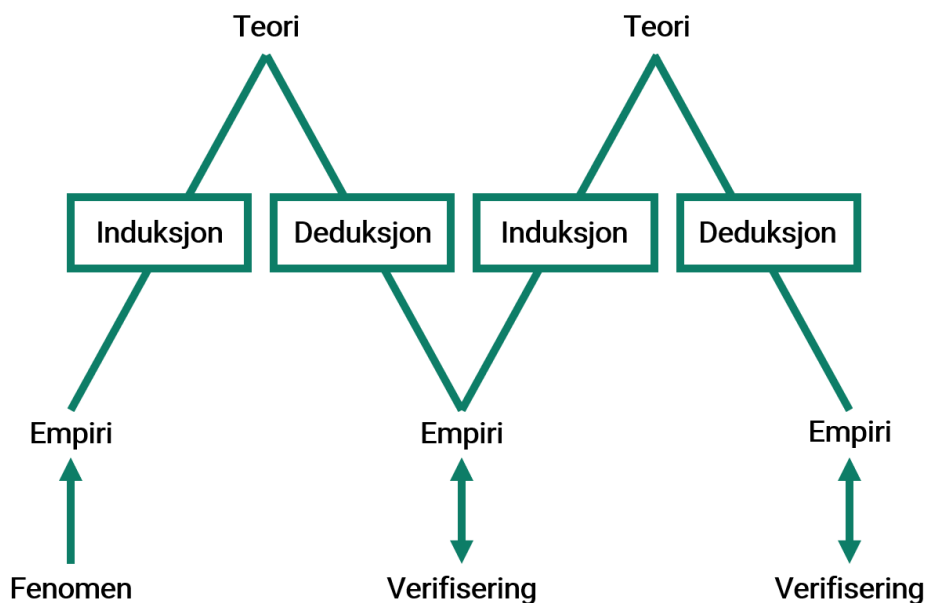
## 2.3 Forskningsmetode

Prosjektet baserer seg på en samfunnsvitenskapelig metodetilnærming, med et utgangspunkt i kvalitative metoder for datainnsamling. Grunngrivelsen for å benytte kvalitative metoder er flersidig. For det første er forskningsfeltet smalt med få observerte tilfeller. Tilfellene forekommer blant en liten spesialisert gruppe eiendomsutviklere. Det potensielle datagrunnlaget er derfor ansett som for snevert til å kunne produsere kvantitative analysemetoder uten større potensielle statistiske feilkilder. Forskningsområdet er videre fragmentert blant flere fagfelt, med liten eller ingen konkret forskning på fenomenet som undersøkes. Johannessen et al. (2020) anfører at *“kvalitativ metode er særlig hensiktsmessig hvis vi skal undersøke fenomener som vi ikke kjenner særlig godt, og som er lite forsket på”* (s. 23).

Et annet hensyn som tilsier et valg av kvalitative metoder, er at problemstillingene tilsikter å undersøke sosiale konsepter. Eksempelvis ser delproblemstilling 1 på forhandlinger, og delproblemstilling 3 utforsker eiendomsutvikleres personlige kalkylestrategier. Slike konsepter er lite hensiktsmessig å måle rent fysisk slik en kan måle temperatur eller tid. Kvalitative metoder beskrives i metodelitteraturen som passende for undersøkelser av sosiale fenomener. Det vises her til Ottar Hellevik (1999), som skriver at kvalitative metoder er *“[...] metoder der bruken av data er mindre systematisk [enn ved kvalitative metoder]. En forsker innenfor den kvalitative tradisjonen baserer seg på sin evne til å [...] oppfatte et mønster i det mangfoldet av sanseinntrykk en mottar”* (s. 13).

Den kvalitative forskningen vil i denne oppgaven være i form av en fenomenologisk studie. Johannessen et al. (2020) sier at designmålet i fenomenologiske studier er å *“[...] ikke eliminere det subjektive og strekke seg mot objektivitet, men det motsatte- å få frem enkeltpersoners subjektive opplevelser av hendelser, situasjoner eller fenomener”* (s. 170). Johannessen et al. utdyper videre at *“Et menneske kan ikke studeres på samme måte som en ting, men må studeres som et handlende, følende, menende, opplevende og forstående individ”* (s. 170). Hva som kjennetegner kalkylene undersøkes derfor gjennom informantenes subjektive forståelser og erfaringer.

Resoneringskarakteren som benyttes i det fenomenologiske studiet vil være i form av en abduktiv fremgang. Johannessen et al. skriver at abduksjon er en veksling mellom induktive og deduktive forskningsmetoder der teori og empiri testes om hverandre kontinuert i forskningsprosessen. Johannssen et al. påpeker også at en abduktiv forsker *“[...] arbeider med å gjette seg frem til en mulig forklaring på et fenomen, og han fortsetter datainnsamlingen for å vurdere sannsynligheten for at han har gjettet riktig”* (s. 31). Johannessen et al. fremhever videre at mye empirisk forskning kan være teorifattig, og at det i slike tilfeller egnes å bruke abduktive fremgangsmåter. Abduksjonen benyttes innenfor et koherentistisk rammeverk for logikk. Koherentisme defineres ifølge Alnes (2021) som *“en teori [...] som sier at noe kan sies å være kunnskap, eller en begrunnet antagelse, kun dersom det kan være kjent eller begrunnet i kraft av dets relasjon til annen kunnskap eller annen begrunnet antagelse, og da spesielt i kraft av å tilhøre et koherent system [...]”*. Den abduktive vekslingen mellom å teste teori og empiri oppimot hverandre gjøres utfra antagelsen om at kunnskapen er en del av et større sammenfallende kunnskapssystem. Fremgangsmåten er beskrevet som en iterativ prosess av Johannessen et al. (2020) som illustrerer prosessen figurativt som følgende:



Figur 2: Iterativ Prosess. Johannessen (2020) s. 226

Bruken av koherentisme og abduktiv tankegang passer bra til analysering av empirien utfra metodelitteraturens beskrivelser. Fokuset i innledende studier bør derfor være å vurdere informasjonen utfra det etablerte kunnskapssystemet.

Empirien til studiet blir samlet gjennom et flercasesdesign med fokus på et holistisk overblikk. Ifølge Johannessen et al. vil et slikt casesdesign innebære at det undersøkes flere tilfeller av det observerte fenomenet med et mål om å anvende helheten som et forklaringsprinsipp. Casesdesignet egnes for å sette empirien i et kunnskapssystem slik at uthentet kunnskap kan eventuelt overføres til senere observerte tilfeller.

Utvalgsstrategien av empiriske kilder baseres på en todelt tilnærming. Overordnet følger utvalgsstrategien en tilnærming som beskrives av Johannssen et al. som et utvalg av kritiske tilfeller. Johannessen et al. sier at strategien egnes "[...] for å illustrere et poeng. [...] vi kan si dersom det skjer her, kan det skje hvor som helst" (s. 63). I denne oppgaven vil de kritiske utvalgstilfellene være prosjekter med arealkonflikter der løsningen, eller kravet, har vært at de immobile arealressursene skal flyttes.

Utvalgsstrategiens underordnede tilnærming er at empirien skal innhentes fra et kriteriebasert utvalg av eiendomsutviklingsprosjekter. Johannessen et al. definerer kriteriebaserte utvelgelser som valg av "[...] informanter som oppfyller spesielle kriterier" (s. 64). Utvalgsriteriene for studiet er:

1. Eiendomsutviklingsprosjektet har vært en del av en arealkonflikt der fysisk flytting av konfliktojektet har vært et tema.
2. Flyttingen av det fysiske objektet er teoretiskteknisk gjennomførbart.
3. Den immobile arealressursen som skal flyttes er i fysisk stedbundet til prosjekteiendommen.

Empiriinnhentingene fra de utvalgte eiendomsutviklingsprosjektene er i form av semistrukturerte intervjuer med nøkkelinformanter. Nøkkelpersoner er ifølge NAOB (2023) en *“person som befinner seg i en ledende, bestemmende posisjon”*. Intervjuene er avgrenset til å kun være med nøkkelpersoner fordi Johannessen et al. (2020) skriver at *“for å samle [fenomenologisk] data må forskeren gjennomføre kvalitative intervjuer med mennesker som har direkte erfaring med fenomenet av interesse”* (s. 170). Hellevik (1999) fastsetter at *“menneskers erfaringer og oppfatninger kommer best frem når informanten kan være med og bestemme hva som skal tas opp i intervjuet”* (s. 106). Semistrukturerte intervjuer gir informanten rom for å styre samtalen der informanten ønsker. Johannessen et al. (2020) konstaterer at semistrukturerte intervjuer har *“[...] en overordnet intervjuguide som utgangspunkt, mens spørsmål, temaer og rekkefølge kan variere. Intervjueren kan bevege seg fram og tilbake”* (s. 108). Intervjudesignet gir derfor en god balanse mellom behovet for strukturert data, og informantens behov for å selvstendig formidle sine opplevelser og forståelser. Semistruktureringen av intervjuene er i form av en intervjuguide, og guiden er vedlagt som vedlegg 1. Spørsmålene i intervjuguiden presiserer at det er informantens syn og forståelser som er tematikken i intervjuet fremfor faglige definisjoner. Alle hovedspørsmålene er ment å belyse forskjellige aspekter av problemstillingene, og intervjuguiden er meddelt informantene i god tid før intervjuene hvis ønsket. Dette er av hensyn til informantenes forutsigbarhet og komfort vedrørende hva samtalen omhandler.

## 2.4 Forskningsetiske retningslinjer og avveininger

Mastergradsarbeidet følger forskningsetikkloven (2017). Jamfør lovens §1 fremkommer det at forskningen i prosjektet skal være i henhold til anerkjente forskningsetiske normer. Normene utarbeides, og fastsettes, av nasjonale forskningsetiske komiteer ifølge §9. Dette masterarbeidet faller under fagområdet til Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH, 2021). Retningslinjer utarbeidet av NESH etterleves gjennom uavhengige fagvurderinger utført av *‘Sikt –kunnskapssektorens tjenesteleverandør’* (Sikt, 2023). Det er sendt inn et søknadsskjema til Sikt som detaljerer forskningsarbeidet og metodene. Selve søknaden og endelig godkjenning av prosjektet fremkommer i vedlegg 2.

## 2.5 Forskningskvalitet

Johannessen et al. (2020) fremhever at det er flere vinklinger på hvordan et kvalitativt forskningsarbeid kan kvalitetssikres. Johannessen et al. fremhever to eksempler på at det finnes fundamentale uenigheter i vurderingskriteriene for kvalitative prosjekter blant forskere. Det første eksempelet er konklusjonen til Guba & Lincoln, der det fremheves at kvalitative metoder må vurderes utfra en særegen logikk. Det andre eksempelet er Kvale & Birkmann, som konkluderer i kontrast med Guba & Lincoln. Kvale & Birkmann mener at kvalitetsevalueringen av kvalitative og kvantitative metoder bør være uniform. Johannessen et al. er til dels uenig med begge sidene og kommer frem til at *“det ved kvalitative studier ikke er snakk om enten eller, men både og”* (s. 249).

Selvevalueringen av forskningskvaliteten i dette prosjektet følger forståelsen til Johannessen et al. Kvalitetssikringen vil derfor påfølgende være en sammensetningsmetode. En av de bakenforliggende årsakene til valget av en sammensatt kvalitetsvurderingsmetode er at LeCompte & Goetz (1982) konstaterer *“å oppnå absolutt validitet og reliabilitet er et umulig mål for enhver forskningsmodell”* (s. 55). Det tas både stilling til en særegen logikk, samt en vurdering av pålitelighet og troverdighet, i en sammensetningsmetode. Fordelen med denne tilnærmingen er at den særegne logikken muligens styrker reliabiliteten og validiteten, utover det påliteligheten og troverdigheten oppnår for seg selv.

### 2.5.1 Reliabilitet

Johannessen et al. (2020) skriver at *“forskeren kan styrke påliteligheten ved å gi leseren inngående beskrivelser av konteksten [...] og en åpen og detaljert fremstilling av fremgangsmåten under hele forskningsprosessen”* (s. 250). Nødvendigheten av kontekstuelle beskrivelser har sin bakgrunn i at man bruker *“[...] som forsker seg selv som instrument”* og at *“[...] observasjoner er klart verdiladet og kontekstøhengige. Det vil være umulig for en annen forsker å duplisere en annen kvalitativ forskers forskning”* ifølge Johannessen et al. (s. 250).

Å dokumentere konteksten av forskningen har vært et underordnet delmål gjennomgående i prosjektet for å styrke reliabiliteten slik Johannessen et al. fremhever. Statusen på forskningsområdet har tidligere i kapittelet vært beskrevet gjennom egne observasjoner og forståelser.

Det bør også nevnes noen ord om meg selv slik at personbeskrivelsene kan gi en relevant forståelse av forskeren som ‘instrument’. Jeg har en master i eiendomsfag fra før, og driver yrkesutøvende eiendomsutvikling på deltid parallelt med dette masterstudiet. Primærkompetansen min innen eiendomsutvikling ligger i konsept- og tidligfase, med en hovedvekt på å utvikle LNFR eiendommer. I et forskningskontekst bør jeg forstås å være en person som ser verdenen i stor grad fra eiendomsutviklerens side fremfor planmyndighetenes perspektiv. Leseren gjøres oppmerksom på at denne identiteten kan forme informantenes svar og informasjonsutveksling.

Empirikapittelet (kapittel 4) beskriver videre konteksten av den fysiske flyttingen. Kapittelet beskriver hva som må flyttes, og en historisk kontekst av hvorfor translokasjon var et tema. Eiendomsutviklerens bakgrunn og tomtebehov detaljeres også i kapittelet, men alle temaene er innenfor en ramme som sikrer informantenes anonymitet. Det har derfor vært en avveining mellom forskningsetiske behov og pålitelighetsforsterkende kontekstuelle beskrivelser.

Helhetlig vil jeg imidlertid vurdere reliabiliteten som god, men noe variabel. Det har vært utført pålitelighetsforsterkende tiltak i den grad det har vært mulig, innenfor rammene av forskningsprosjektet.

### 2.5.2 Validitet

Validitet omhandler *“[...] hvor godt, eller relevant, data representerer fenomenet”* ifølge Johannessen et al. (s. 43).

Johannessen et al. fremhever to typer validitet. Den første er indre validitet, hvor tematikken er hvorvidt et forskningsprosjekt undersøker forskningsspørsmålet som prosjektet hadde til hensikt å undersøke. Ifølge Johannessen et al. er det flere metoder for å kvalitets sikre den indre validitet, hvorav to metoder er relevante for dette prosjektet.

Den første metoden er å styrke troverdigheten gjennom tilbakeføring av resultatene til informantene. Dette ble gjort i to omganger. Først fikk informantene tilbakeført innsamlet empiri under selve intervjuet. Det ble spurt oppfølgingsspørsmål som var ment å oppklare min forståelse av utsagnene til informantene. Deretter ble informantene tilsendt sitater noen uker senere, med mine tolkninger av de aktuelle sitatene, hvis informanten ønsket dette. Informantene fikk da tid til å tenke over empirien og min forståelse en gang til. På den måten fikk informantene flere anledninger til å utdype, eller endre, sitt bidrag til forskningsprosjektet. Enkelt informanter var ikke interessert i å gjennomgå sitatene og informerte om dette.

Den andre metoden for å styrke indre troverdighet er kvalitetssikring gjennom vedvarende observasjon. Vedvarende observasjon er at forskeren blir godt kjent med feltet, slik at forskeren kan identifisere relevant data for forskningsprosjektet ifølge Johannessen et al. Den vedvarende observasjonen er i dette prosjektet oppnådd gjennom arbeidserfaring. Jeg har vært indirekte involvert og oppdatert på prosesser som omhandler relokasjon av immobile arealressurser tidligere. Disse prosjektene har vært en del av grunnlaget for forkunnskapene til denne masteroppgaven.

Johannessen et al. beskriver ytre validitet som hvorvidt funnene i en studie er overførbare til andre nærliggende eller tilsvarende fenomener. Det fremheves av Johannessen et al. at ytre validitet ikke kan anses som et generaliseringsgrunnlag, fordi det å generalisere “[...] gir assosiasjoner til statistisk generalisering og kvantitative studier” (s. 251). På lik linje med indre validitet fremhever Johannessen et al. at “[...] en studies overførbarhet styrkes [...] gjennom fylldige beskrivelser av detaljene som inngår i en kultur eller et fenomen” (s. 251). For å styrke den ytre validiteten er derfor fenomenet translokasjon av immobile arealressurser grundig beskrevet.

### 2.5.3 En særegen logisk vurdering av forskningskvaliteten

Den særegne logiske vurderingen i oppgaven følger forståelsene til Guba & Lincoln (1994). Guba & Lincoln beskriver i sitt verk en konkurranse blant fire paradigmer innen kvalitative studier. De mest relevante for dette arbeidet er positivisme og postpositivisme, der positivisme er troen på en objektiv virkelighet. Postpositivisme derimot anerkjenner denne objektive virkeligheten, men paradigmat fremhever begrensningene ved menneskelig oppfatning og forutinntatthet. Guba & Lincoln argumenterer for at de fire paradigmene er til dels uforenlige, og at paradigmene har forskjellige mål. Resulterende er at forskere innen et paradigme kan få forskjellige funn fra en annen forsker med et annet paradigme. Det argumenteres derfor for en paradigmerefleksivitet der essensen er at en forsker må forklare sine antagelser, filosofiske holdninger og verdier.

Med bakgrunn i retningslinjene til Guba & Lincoln bør mine overordnede antagelser, filosofiske holdninger og verdier forklares og anerkjennes som utslagsgivende. Teorikapittelet detaljerer hvilke teoretiske forutsetninger som legges til grunn for tematikkens bakenforliggende forståelse og analyseutgangspunkt. Videre bør det påpekes at jeg utfra tidligere erfaringer har et forutinntatt syn om at denne type prosess kan generelt være positiv og verdiskapende. Mitt syn er at translokasjon som konsept kan bidra til å redusere negative konsekvenser, og potensielt tilføye kvaliteter ved objektet som skal flyttes. Påfølgende kan oppgavens resultater deviere fra resultatene til en forsker med forutinntatte syn hvor slike prosesser er en risikabel, og kvalitets-skadende, for det fysiske flyttede objektet. Videre bør det påpekes at jeg har en vestlig bakgrunn med norske verdier, og at mine resultater kanskje ikke samsvarer med eksempelvis andre kulturers forståelser av prosessen.

Guba & Lincoln anfører også at forskere må benytte seg av et pragmatisk standpunkt der forskningen er basert på flere paradigmer. Den pragmatiske kombinasjonen av paradigmer bør videre benytte forskjellige kvalitetsvurderende kriterier. I denne oppgaven tilnærmes problemstillingene med et positivistisk og postpositivistisk paradigme. Guba & Lincoln sier at “for begge disse paradigmene er målet med undersøkelsen forklaring [av fenomenet]” (s. 113). Valget av paradigme har sin bakgrunn i forskningsfeltets observerte status. Lincoln & Guba fremhever videre at positivistiske og postpositivistiske forskningsprosjekter egnes best å kvalitetsvurderes gjennom validitet og reliabilitetsundersøkelser.

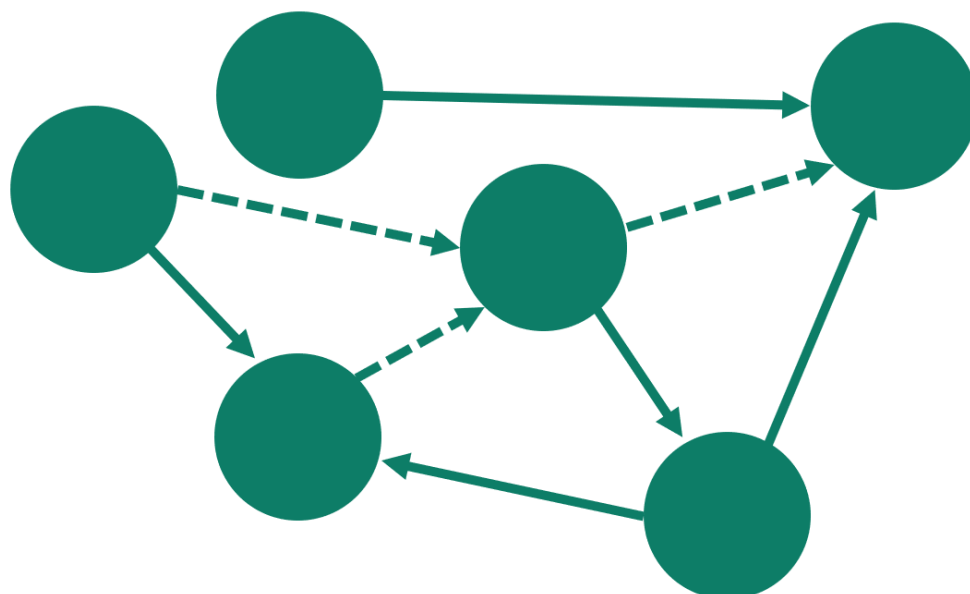
Utfra de veiledende forutsetningene til Guba & Lincoln kan forskningskvaliteten beskrives som god, utfra den særegne logikkforutsetningen beskrevet av Johannessen et al. (2020).



## 2.6 Operasjonalisering av analyse- og drøftelsesarbeidet

Guba & Lincolns (1994) metodebeskrivelser setter føringer for hvordan analyser- og drøftelser i kapittel 5 kan gjennomføres. Slik tidligere nevnt mener disse forskerne at positivistiske og postpositivistiske paradigmebaserte forskningsprosjekter har som mål å forklare fenomener. Drøftelsene må derfor følge et bestemt tanke-system når empirien bearbeides og analyseres slik at arbeidet ikke går utover å forklare fenomenforståelsen.

Det er i dette prosjektet benyttet et teorisystem basert på koherentisme utfra forklaringsmålet. Den presenterte teorien og den innsamlede empiri sammenkobles gjennom argumenter som tar utgangspunkt i å sette kunnskapen i et kunnskapssystem. De koherente argumentene er ment å presentere nye koblinger gjennom begrunnede antagelser utfra funnene i empirien. Det bør derfor påpekes at målet ved forskningen er ikke å presentere selvstendige konklusjoner til problemstillingene. Det ønskede utfallet er å presentere potensielle nye koblinger, eller begrunnede antagelser utfra et holistisk perspektiv. Prosjektet er ikke ment å gå utover å være oppdagende, og til dels forklarende, grunnet forskningsområdets relativt tynne kunnskapsgrunnlag.



## Kapittel 3 Teori

### 3.1 Innledning

Kapittelets funksjon er å gi et teoretisk overblikk over hvilke perspektiver, konsepter og antagelser prosjektet forutsetter for empiriinnsamlingen og drøftelsesarbeidet. Hensikten er å presentere de teoretiske rammene benyttet slik at leseren kan forstå det koherentistiske rammeverket. Kapitlet er derfor skrevet konsist og oppsummerende, fremfor pedagogisk og forklarende. Det bør understrekes at kapitlet ikke er ment å være en komprimert lærebok, og at den presenterte teorien kan være kritisert fra andre forskningsperspektiv og miljøer. Leseren forutsettes å ha tidligere akademisk kunnskap om deler av tematikken.

Teorikapittelets struktur bygger på resultatene fra samtlige litteratursøk. Det ble foretatt litteratursøk i nasjonale og internasjonale kunnskapsdatabaser. De nasjonale kunnskapsdatabasene var Idunn, Nibio Brage, Cristin og Riksantikvarens vitenarkiv. De internasjonale kunnskapsdatabasene var Google Scholar og Semantic Scholar. Søkeresultatene indikerte at det ikke har vært utført konkret forskning på oppgavens problemstilling, og dette medfører et fragmentert teorigrunnlag. Grunnet fragmenteringen krever teorikapitlet derfor en kontekstualisering av teorien for å danne et kunnskapsgrunnlag leseren kan forstå og sammenkoble. Teorikapitlet er derfor skrevet utfra de kronologiske hendelsesforløpene som forekommer i eiendomsutvikling som prosess. Kapitlet presenterer derfor teorien utfra hvordan en eiendomsutvikler har havnet i en teoretisk situasjon hvor den undersøkte realopsjonen må prises.

Kapitlet innledes derfor med hva eiendomsutvikling er som en overordnet konseptuell prosess. Deretter fremheves eiendomsutvikling som en del av en politisk prosess gjennom plan- og bygningsloven. Denne prosessen inneholder blant annet politiske forhandlinger som overføres til juridiske planbestemmelser der politikk blir til juss. Utfra disse bestemmelsene er handlingsrommet i eiendomsretten definert. Kapitlet ser også på hvordan eiendomsrettens handlingsrom kan anses som en knippe realopsjoner, og hvordan dette kan prises utfra enkelte teoretiske rammeverk.

### 3.2 Eiendomsutvikling som prosess

Næss & Øyasæter (2018) fremhever at *“eiendomsutvikling handler om å skape økonomiske verdier gjennom utvikling og transformasjon av eiendommer fra et arealformål til et annet [...]”* (s. 11). Harald Bøvre (2023) konstaterer at *“med eiendomsutvikling menes ideer og konsepter, planformell håndtering [...] og transaksjoner med fast eiendom med sikte på verdistigning/verdiskapning fra et forretnings- eller samfunnsmessig perspektiv”*. Eiendomsutvikling kan derfor beskrives som en prosess forankret i verdiskapning gjennom fast eiendom. De aktuelle verdiene kan enten være direkte økonomiske verdier, eller andre verdier forankret i andre kvaliteter, eksempelvis kulturmiljøkvaliteter.

Utfra definisjonene til Bøvre samt Næss & Øyasæter, fremkommer det at verdiskapningen som følge av prosessen kan tilfalle forskjellige aktører og interesser. Leikvam & Olsson (2014) fremhever at *“Interessenter er individer eller organisasjoner som er aktivt involvert i prosjektet, eller som blir berørt av prosjektet, positivt eller negativt, under gjennomføring av prosjektet eller prosjektets resultat”* (s. 19). Leikvam & Olssons interessentforståelse åpner opp for at verdiskapningen kan skjevfordes. Enkelte grupper kan derfor lide tap, samtidig som andre grupper opplever en stor verdiskapning. Hvem verdiskapningen skal tilfalle, og hvem som skal være skadelidende, kan derfor bli sentrale momenter i en eiendomsutviklingsprosess. Ness & Øyasæter (2014) fremhever problemstillingen følgende:

“planmyndighetene [i utviklingsprosesser] søker å få et prosjekt til å passe inn i kommunens øvrige planer og «forhandler» om å overføre mest mulig kostnader forbundet med utviklingen av området til utbygger, mens utbygger ønsker primært å optimalisere prosjektet innenfor egen tomt og oppnå mest mulig forutsigbarhet av hensyn til investeringer og prosjektkostnader. [...] I tilfeller hvor utbygger har et sterkt og ensidig ønske om å komme i gang med en utbygging, vil faren for et negativt reguleringsvedtak ofte medføre at kommunen kan gå langt i å stille krav som aksepteres” (s. 13).

Ness & Øyasæter beskriver denne risikoen som en politisk risiko. Det kan være en fare for at planmyndighetene må hensynta motstridende interesser i en eiendomsutviklingsprosess, og bortprioriterer derfor en tenkt eiendomsutvikling. En eiendomsutvikler må derfor muligens presentere prosjekter som reduserer de negative konsekvensene av eiendomsutviklingen, eller akseptere avbøtende tiltak, for at utviklingen skal politisk aksepteres. Skjematisk representeres denne risikoen som en av de fire store risikomomentene innen eiendomsutvikling ifølge Ness & Øyasæter:



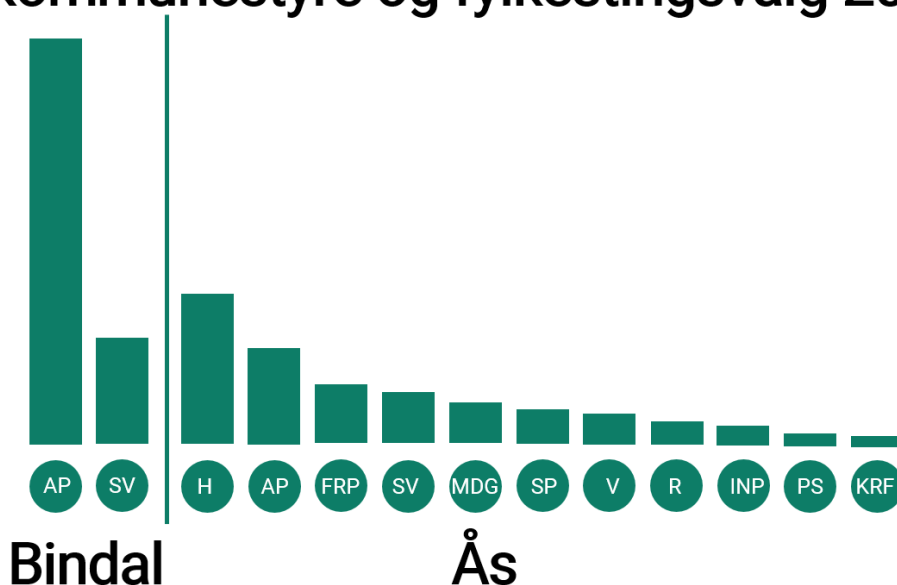
Figur 4: Risikomomenter i eiendomsutvikling, Ness & Øyasæter (2014, s. 20)

### 3.3 Eiendomsutvikling som et politisk virkemiddel i plan- og bygningsloven

Falleth & Saglie (2012) fremhever at “plan- og bygningsloven bygger på to grunnleggende demokratiske prinsipper; det representative demokratiet der folkevalgte vedtar planer og der medvirkningsdemokratiet sikrer at berørte parter deltar i planprosessen” (s. 294). Falleth & Saglie viser videre til NOU 1977, 10 der det fremheves at “planlegging blir et vesentlig virkemiddel i den politiske beslutningsprosessen”. Denne politiske forankringen poengteres også av Ness & Øyasæter (2014) som skriver at “kommunen står [...] i utgangspunktet fritt til å avgjøre når et privat fremmet reguleringsforslag skal fremmes for politisk behandling. [...] fremmes planen for politisk behandling, har kommunen ingen direkte plikt til å vedta planforslaget” (s. 186-187).

Begge kildene konstaterer at kommunen har et relativt vidt politisk skjønn for hvilke planer som skal aksepteres. Det er kommunestyrets politikere som vedtar hvilken arealpolitikk som skal føres i kommunen, gitt at planene ikke bryter regionale og nasjonale politiske føringer. Et planforslag er derfor gjerne et politisk spørsmål hvor partiene må avveie de forskjellige interessene og interessentene som er påvirket av arealbruken. Det kan tenkes at enkelte eiendomsutviklingsprosesser medfører en arealkonflikt med tunge argumenter for og imot planforslaget. Hvilke hensyn som veier tyngst avhenger derfor i stor grad av den partipolitiske sammensetningen av kommunestyret samt partienes arealpolitikk. Ness & Øyasæter skriver at *“siden det er de folkevalgte i kommunestyret som til syvende og sist bestemmer [...] vil den politiske sammensetningen i kommunestyret være avgjørende”* (s. 188). Som et eksempel på forskjellen mellom sammensetningene av kommunestyre rundt om i Norge presenteres figur 5:

## Kommunestyre og fylkestingsvalg 2023



Figur 5: Kommunestyret i Bindal og Ås 2023. NRK valgresultat 2023, NRK (2023a) (2023b).

Ness & Øyasæter påpeker at utbyggere som følge ofte driver lobbyvirksomhet. Det blir i en slik virksomhet gjennomført sonderinger og kartlegginger av hva som passer inn i kommunens øvrige planer. Utviklerens kontakt med partiene søker derfor å finne en politisk forankring, eller smertegrense, som kan aksepteres slik at planen blir gjennomførbar. Denne lobbyprosessen kan også avdekke hvilke arealkonflikter politikerne vektlegger og prioriterer politisk. En utvikler som benytter lobbyvirksomhet, er i en slik prosess ute etter å oppnå politisk støtte av et flertall av beslutningstagerne i kommunen, eller andre planmyndigheter. Lobbyvirksomhet defineres av D. E Thorsen (2022) som *“[...] en aktivitet som innebærer at interesseorganisasjoner, bedrifter, pressgrupper og enkeltpersoner forsøker å påvirke folkevalgte politikere og andre beslutningstagerne i staten”*. Definisjonen til Thorsen kan også overlappes med J. K. Rognes (2020) sin definisjon av forhandlinger:

*“Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning, forhandler de”* (s. 13).

### 3.4 Forhandlinger

Rognes fremhever at forhandlinger bør primært ikke være en viljekamp. I stedet argumenterer Rognes for at perspektivet på forhandlinger bør være utfra et utgangspunkt om analyse, relasjonsforståelse, kunnskap, når en skal bryte og når en skal improvisere. Dynamiksperspektivet er at partene med motstridende interesse har to veivalg. De kan enten bli enige gjennom forhandlinger, eller bryte forhandlingene og stå uten en avtale. En logisk forhandler vil av natur velge et alternativ som gagnar vedkommende sine interesser best. Rognes påpeker derfor at en forhandling ikke nødvendigvis har som hensikt å oppnå en avtale. I enkelte tilfeller kan prosessen være ment å utforske muligheter som kan gagnar partene gjennom teoretiske avtaler. Det kan være flere brudd i forhandlingene før en avtale potensielt oppnås, og en sentral del av prosessen er å identifisere den andre partens interesser.

Forhandlingene domineres gjerne derfor av forhandlingssituasjonen partene befinner seg i. Rognes fremhever tre forhandlingssituasjoner som er relevante for planforhandlinger.

Den første forhandlingssituasjonen er fordelingssituasjoner. I slike situasjoner er forhandlingen dominert av et spesifikt emne eller sak. Partene har direkte motstridende interesser, og forhandlingene kan enten lede frem til et kompromiss, eller brudd. Forholdet mellom interessene og saken i slike situasjoner er entydig, der et vellykket utfall for den ene parten går på bekostning av den andre. Partene er derfor gjerne konkurranseorientert om hvem som kan oppnå mest i slike situasjoner.

Den andre forhandlingssituasjonen er integrasjonssituasjoner. Ved flere saker av forskjellig betydning for partene vil kompleksiteten i forhandlingene øke. En økning i partenes relasjonshorisont vil også bidra til integrasjonssituasjoner. En sak kan være viktigere for noen av partene enn andre, og når partene har et lengre forhold til hverandre er også kompromisspotensialet større. Det er flere arenaer for partene å forhandle der en interesseseier for den ene part ikke nødvendigvis betyr et interessetap for den andre.

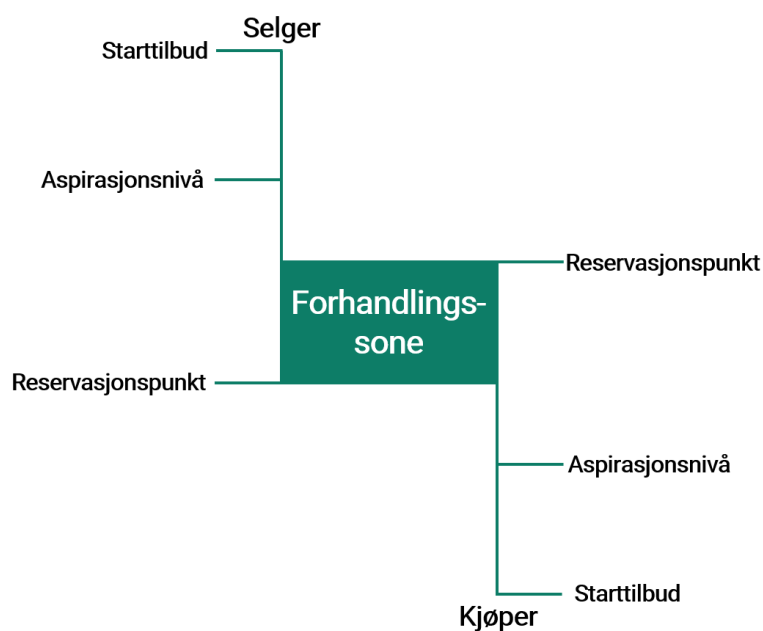
Den tredje forhandlingssituasjonen er situasjoner med to eller flere parter. En økning i antallet forhandlingsparter og deltagere øker dynamikken i forhandlingene. En forhandlingspart kan bestå av flere personer med sine internpartiske interesser og mål. Samtidig kan forhandlingspartene også dele interesser eller motstridende interesser. Flere parter åpner også opp for at partenes relasjon i forhold til hverandre medbringer nye former for saker eller konflikttemaer. Situasjonen preges derfor av flere faktorer hvor det oppstår utfordringer i forhold til samordning intrapart og interpartisk.

Et gjennomgående moment i forhandlingssituasjonene er forholdet mellom kompromiss og problemløsning. Rognes anfører at *“kompromiss innebærer en vilje til å gi litt etter for å få til en avtale med den andre parten”* (s. 174). En problemløsning derimot *“[...] innebærer forsøk på å finne løsninger som er akseptable for begge parter”* (s. 175). Et kompromiss innebærer derfor en vilje til å inngå et bevisst tap, og en problemløsning innebærer å finne en løsning som helhetlig øker interesseivaretagelsen. Hvilket utfall som oppnås avhenger av partenes forhandlingsmetoder. Rognes fremhever fire forhandlingsmetoder:

### 3.4.1 Fordelingsforhandlinger

Rognes anfører at fordelingsforhandlinger kan forekomme i enhver forhandlings situasjon, men at teknikken egnes best til fordelingssituasjoner. Partene har korte relasjoner til hverandre og forhandlingsforholdet omhandler kun en konkret sak. Det er derfor en forhandling hvor eventuelle avtaler innebærer kompromiss, og et nullsumspill for partene.

Ifølge Rognes er denne formen for forhandlinger negativt ansett i nyere tids litteratur, og Rognes viser eksempelvis til Mnookin, Peppet & Tulumello. Kritikere argumenterer for at denne prosessen ikke er verdiskapende i form av paretoeffekter, og at nullsumspillet har et vinn-tapelement i seg. Rognes (2020) derimot fremhever at *“en skal imidlertid være oppmerksom på at de som er svært skeptiske til fordelingsforhandlinger, kommer fra land der kulturen tradisjonelt er preget av mer konkurranse, kjøpslåing og kortsiktige perspektiver enn i Norge”* (s. 41). Rognes argumenterer for at fordelingsforhandlinger er egnet i situasjoner der det faktisk kun er en sak hvor partene har motstridende interesser. Gjennom gjensidige innrømmelser i forhandlingsprosessen vil partene kunne oppnå et resultat innenfor en gitt forhandlingsone. Denne sonen er mellom partenes egne aspirasjonsnivå og reservasjonspunkter. Hvis alternativet til ingen avtale er lavere enn en avtale, argumenterer Rognes for at begge parter fortsatt vinner selv om en part har høyere interessefortjeneste enn den andre. Forhandlingsrommet kan figurativt illustreres følgende:



Figur 6: Fordelingsforhandlingssone, Rognes (2020, s. 44)

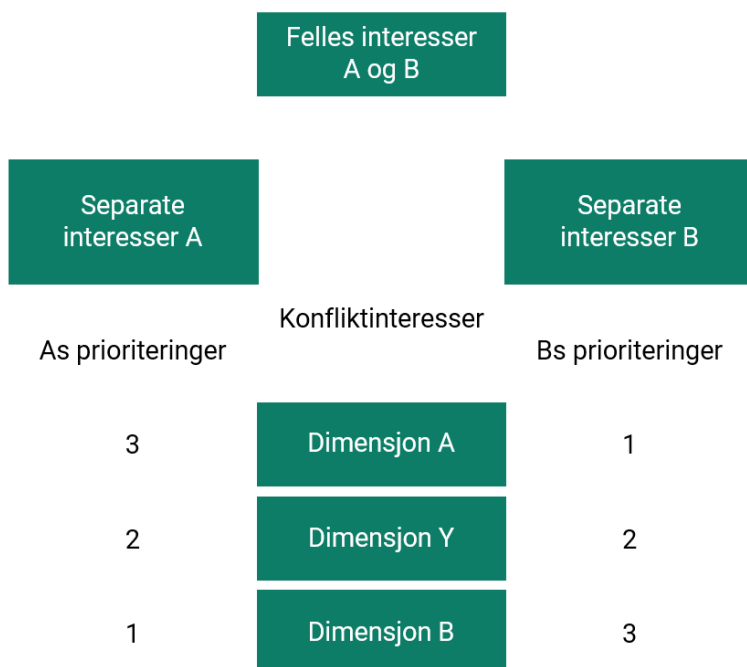
Rognes fremhever derimot at en negativ side ved fordelingsforhandlinger er at de brukes til tider i uegnede situasjoner. I tilfeller der det er muligheter for integrasjonssituasjoner, eller hvor det er to eller flere parter kan forhandlingsformen være verdihemmende. Det kan også være vanskelig å bedømme et eventuelt tap eller gevinst. Tap-vinn forholdet blir et perspektivspørsmål. Det kan argumenteres for at forhandlingene førte til et tap fordi resultatet endte under aspirasjonspunktet til forhandleren. Det kan samtidig argumenteres for at de samme forhandlingene var en seier hvis de havnet under aspirasjonspunktet til motparten. Rognes mener at begge er riktig, men at forskjellige personligheter bedømmer det samme utfallet forskjellig.

### 3.4.2 Integrasjonsforhandlinger

Integrasjonsforhandlinger er aktuelle i situasjoner der partene har flere forhandlingssaker, eller der forholdet strekker seg utover i tid hvor nye forhandlinger kan finne sted senere. Rognes fremhever at forhandlings situasjonen bør være av en slik karakter at det er en mulighet for å både samarbeide og konkurrere i forhandlingsprosessen. Hensikten med denne forhandlingstypen er å oppnå resultater som er mer verdiskapende enn bare rene kompromisser mellom partene. Integrasjonsforhandlinger ser derfor på muligheten for å introdusere flere dimensjoner i forhandlingene, hvor prioriteringsvekten av sakene er forskjellig blant forhandlingspartene.

For at en integrasjonsforhandling skal være mulig må det være tre forutsatte og grunnleggende egenskaper ved forhandlingene. Overordnet må forhandlingene ha et potensial utover et rent fordelingsforhandlingsrom. Hvis forhandlings situasjonen bare handler om en sak, vil forhandlingene av natur lede mot fordelingsforhandlinger. Den andre egenskapen er at motivasjonen til å integrasjonsforhandle må være til stede blant alle parter i forhandlingen. Hvis en av partene begynner med fordelingsforhandlinger, vil integrasjonsforhandlingen bryte sammen til flere fordelingsforhandlinger. Partene må være enige om å spille forhandlings spillet innenfor rammene av en integrasjonsforhandling. Den siste egenskapen er at alle partene må ha tilstrekkelig forhandlingskompetanse. Hvis en part ikke har tilstrekkelig erfaring, kan parten være utsatt for fordelingsforhandlinger. Det kan også være et scenario der den uerfarne forhandlingsparten ikke kjenner til integrasjonsforhandlinger som et verdiskapende alternativ. Hvis disse tre forutsetningene er tilstedte, mener Rognes at det er rom for å oppnå paretoeffekter gjennom avtalen.

En viktig faktor for å oppnå slike effekter er at forhandlingspartene har oppnådd en god interesseanalyse av hverandres forhandlingsinteresser. En avklaring av hverandres interesser og prioriteringer, kan åpne opp for at partene oppdager flere konstruktive elementer. Partene kan først og fremst identifisere sine separate og fellesinteresser. Partene kan deretter identifisere prioriteringsrekkefølgen av konfliktinteressene. Hvis prioriteringen er forskjellig, er det muligheter for å tilrettelegge for gode avtaleutfall. Rognes illustrerer denne dynamikken følgende:



Figur 7: Interessentanalyse under integrasjonsforhandlinger; Rognes (2020, s. 65)

Ut fra interesseanalysen kan partene analysere avtalemulighetene forhandlingsproblemet åpner opp for. Partene har fire hovedtyper av løsningsmuligheter, når forhandlings situasjonen åpner for integrasjonsforhandlinger. Den første avtaleløsningen er å redusere kompleksitet. Her blir partene enige om å holde avtalen enkel ettersom interessekonfliktene kanskje ikke er store og sammenfattende. Den andre avtaleløsningen er det motsatte, der kompleksiteten økes. Dette kan være nødvendig hvis de motstridende interessene er i større grad direkte relatert, og hvor avbøtende tiltak kan øke gevinsten over kompromissnivået. Den tredje avtalemuligheten er å utnytte likheter. Det kan være aktuelt hvis partenes fellestrekk eksempelvis medbringer en fellesinteresse eller et felles mål. Den siste avtaleformen er å utnytte ulikhetene mellom avtalepartene. Det kan være at partene har fundamentalt forskjellige prioriteringer, eller verddivurderinger av interessekonflikten. Partene ser derimot at gjensidige anerkjennelser medfører større seiere innenfor hovedinteresseområdet enn det medfører tap i sekundærinteressene.

### 3.4.3 Flerpartsforhandlinger

Rognes trekker frem at introduksjonen av flere parter i forhandlinger kan medbringe enkelte utfordringer. Et av de større problemene er at partene må samhandles, langt mer enn ved en topartsforhandlinger, for å få en oversikt over forhandlingsproblemet. Det kan være at enkelte parter kommuniserer bedre sammen enn andre, og at informasjonsflyten ikke er tilstrekkelig i en del flerpartsforhandlinger. Et annet større problem er at partene kan ha forskjellige forhandlingsstrategier. Det kan tenkes at enkelte ser på forhandlingstematikken som en sak og ønsker å fordelingsforhandle, når kanskje andre ønsker integrasjon gjennom et flersakssamarbeid.

Ifølge Rognes finnes det fem hovedtrekk ved forskjellige forhandlingsstrategier i flerpartsforhandlinger. Partene kan benytte en sammensetning av forhandlingsstrategier under prosessen, eller kun operere innenfor et hovedtrekk.

Den første strategien benevnes som byråkratstrategien. Her fokuserer forhandlingsparten utelukkende på problemer. Formålet er i praksis å bevare den nåværende situasjonen, og forhindre en eventuell avtale. Virkemidler innen denne strategien kan være mangfoldig. Et av dem er å monopolisere debatten rundt sine egne problemer ved en potensiell avtale. Strategien har som hensikt å fremme en destruktiv forhandlingsprosess hvor ingen alternative løsninger enn status quo aksepteres.

Den andre strategien er den individualistiske forhandlingsstrategi. Formålet med strategien er å ivareta egne interesser uavhengig av avtaleresultatets utfall for de andre forhandlingspartene. Strategien bygger på fordelingsforhandlinger hvor store krav fremlegges, slik at motpartene kan fordelingsforhandle seg ned til aspirasjonsnivået til den individualistiske forhandleren. En individualistisk forhandler skjuler dessuten sine egentlige interesser slik at motpartene viser kortene først. Rognes mener imidlertid at en individualistisk forhandler løper en risiko med å bli marginalisert i flertallsbeslutninger. Denne strategien kombineres gjerne derfor med koalisjonsstrategier.

Koalisjonsstrategien er en strategi hvor noen parter oppnår flertall, og styrer avtaleforhandlingene ut fra sine egne interesser. Strategien benevnes som et flertallsdiktatur hvor koalisjonspartene ikke trenger å hensynta partene utenfor koalisjonen for å komme frem til en avtale. En fordel med denne formen for avtalestrategi er at enkelte parter kan få gjennom et samarbeid, hvis alle avtalepartenes interessekonflikter er for store. Noen forhandlinger har ikke et tilstrekkelig spillerom hvor alle partene kan komme til enighet. Det kan derfor være hensiktsmessig i slike situasjoner at enkelte parter med sammenfallende interesser danner koalisjon.



Den fjerde strategien er enighetsstrategien. Parter med denne forhandlingsstrategien er løsningsfokuserte når det kommer til ett løsningsforslag. Andre alternative forslag blir ikke akseptert, og forhandlingsstrategien fokuserer på å holde forhandlingsideene innenfor rammene av det ønskede løsningsforslaget. Rognes påpeker at denne strategien vektlegger gruppetenking, der forhandlingslederen styrer. Strategien kan også benyttes i samsvar med en koalisjonsstrategi for å hindre debatt og holde gruppen samlet.

Den siste strategien er integrasjonsstrategien. Strategien bygger på et fokus på interessene og prioriteringene til avtalepartene. Strategien følger hovedlinjene til integrasjonsforhandlinger, der hovedmålet er å synliggjøre forhandlingsproblemene som partene har med seg. Dette oppnås gjennom kreative og idémyldrende prosesser, slik at alle partene for uttrykt sine interesser gjennom medium partene er komfortable med. Avtaleløsninger bygger på å oppnå best mulig resultat for avtalegruppen, parallelt med at egne interesser er tilstrekkelig ivaretatt.

### 3.4.4 Eiendomsutvikleres forhandlingsinteresser

Masteroppgaven *Eiendomsutvikleres forhandlingsstrategier* av Willumsen (2019), utforsker hvordan eiendomsutviklere forhandler utfra teorigrunnlaget presentert av Rognes. Verket undersøker flere aspekter ved eiendomsutvikleres forhandlinger med forvaltningen og politikerne. Et av de sentrale problemstillingene i forskningsarbeidet var blant annet hvordan eiendomsutviklere mener forhandlingene ivaretar deres interesser i eiendomsutviklingsprosjekter. Studiet ble gjennomført gjennom kvalitative intervjuer med ti eiendomsutviklingsaktører med forhandlingserfaring med kommuner.

Willumsen identifiserer tre faktorer som informantene i forskningsprosjektet mente medførte gode forhandlingsresultater der deres interesser ble ivaretatt. Den grunnleggende faktoren var at vedtatte planer er teknisk og økonomisk gjennomførbare. Hvis planene ikke innebar en økonomisk avkastning, ville dette medføre at næringsorienterte eiendomsutviklere ikke ville gjennomføre de bestemte planene. I studiet nevner blant annet en informant direkte et eksempel hvor flytting av verneverdige bygg var aktuelt, fordi det medførte et mer økonomisk gunstig utbyggingsareal:

*“det var et verneverdig bygg og da ville byantikvaren bevare mange bygg. Men vi fikk plan og bygg med oss at vi bevarte et lite bygg, som vi måtte plukke stein for stein, [...] og så integrere det i det nye, så vi får bevart på en måte et spesielt bygg, men satte det sammen med noe nytt. Så det er å bevare bygget uten å miste nyttig utbyggingsareal”* (Willumsen, 2019 s. 40).

Den andre faktoren var at forhandlingene førte til tidseffektive prosesser. En av respondentene fremhever at *“det er viktig å forstå at tid er penger, du må kunne klare å svelge kanskje litt for å få ting gjennom”* (s. 40). En annen respondent fremhever at tidshorizonten er fundamentalt tilkoblet den økonomiske avkastningen:

*“Det er vel at vi får omtrent som sånn vi ønsker i tråd med vår visjon for et område og at prosessen ikke tar all verdens tid [...] Det er en tomt som er kjøpt for en milliard på en måte, så det er klart at i all den tid har du bundet masse kapital og betaler renter i avdrag, så tid er veldig viktig for oss”* (s. 41).

Willumsen fremla til sist at forutsigbarhet var en vesentlig interesse nesten alle utbyggere verdsatte og ønsket å ivareta gjennom planforhandlinger. Rammebetingelser for prosjektene er viktige for å sikre både økonomien og tidshorizonten på prosjektene. En av respondentene bemerker at:

*“[...] men for å skape forutberegnelighet, for det hjelper ikke hvis du får innregulert den ideelle bygningsmassen, på din tomt hvis den ikke kan realiseres fordi den blir for dyr pga. kommunens krav eller fordi kommunen ikke akter å agere”* (s. 41)

Interesseidentifikasjonen utført av Willumsen fremhever at eiendomsutviklere forhandler med et utgangspunkt i økonomiske interesser og rasjonelle hensyn til prosjektkalkyler. Studiet viser også at utviklere er villige til å imøtekomme andre hensyn, gitt at de er innenfor rammene av hva en rasjonell investor kan akseptere.

Willumsens verk fremhever også politikkenes betydning for eiendomsutviklingsprosjekter. En av forskningskonklusjonene er at en del eiendomsutviklerne bruker lobbyvirksomhet for å identifisere den politiske viljen for å eiendomsutvikle. Den beskrevne lobbyvirksomhetsprosessen tilsikter å identifisere politikernes interesser og prioriteringer, samtidig som eiendomsutviklerens egne interesser og visjon synliggjøres samtidig.

### 3.5 Planbestemt translokasjon av immobile arealressurser

Slik nevnt tidligere i teorien inneholder plan- og bygningsloven (2008) en del politiske prosesser før et endelig planvedtak. Under planprosessene syner interessenter og aktører i prosessen sine interesser i arealene som er foreslått utviklet. I noen prosjekter kan et endret fremtidig bruk av arealene, forårsaket av eiendomsutvikling, medføre negative konsekvenser for enkelte parter. Det oppstår derfor en arealkonflikt hvor interessene i det potensielle utviklingsarealet blir satt opp mot hverandre. I enkelte av disse arealkonfliktene er interessekonflikten knyttet til immobile arealressurser. Arealressursen har en egenverdi som er knyttet til det fysiske immobile objektet. Ressursene er ikke fornybare hvis de bygges ned i en utviklingsprosess. Arealkonfliktproblemet i slike saker blir derfor ofte et spørsmål om utvikling kontra arealressursvern.

Imidlertid innebærer den politiske prosessen før vedtaket at politikerne forhandler om hvilket alternativ de skal gå for som flertall. Denne prosessen åpner opp for flere former for kompromisser og problemløsninger blant politikerne. Det åpner også opp for at eiendomsutvikleren deltar indirekte i forhandlingene gjennom å tilby avbøtende tiltak innenfor utviklerens økonomiske rammer. Gjennom denne prosessen kan det oppstå planer med bestemmelser som åpner opp for utvikling, gitt at de immobile arealressursene flyttes til nye arealer. En slik planbestemmelse definerer jeg som en Planforankret Translokasjon av Immobile Arealressurser (PLANTIMAR).

Slike bestemmelser kan forekomme av flere grunner og scenarioer. Et eksempel kan være når politikerne i praksis ikke kan sikre flertall for enten et ja eller et nei til planforslaget. Slike bestemmelser kan også forekomme når det er nasjonale føringer som setter grenser for hva politikerne kan vedta. Det blir essensielt et teknisk løsningsspørsmål fremfor et politisk. Hvis eiendomsutvikleren klarer å teknisk gjennomføre flyttingen blir både eiendomsutviklingshensynet og arealressursvernens hensynet ivaretatt. Hvis det ikke lar seg teknisk- økonomisk gjennomføre vil ikke eiendomsutvikleren gjennomføre det, og arealressursvern er oppnådd gjennom en ugjennomførbar plan. Samtidig er dette en arealplan som er bedre enn et endelig avslag, ettersom det gir et teknisk handlingsrom for eiendomsutvikleren. Figurativt kan fordelene for interessentene representeres følgende:

		Hvem er fornøyd		Handlingsrom
		Prosjekt-tilhengere	Prosjekt-motstandere	
Arealkonflikt utfall	Teknisk gjennomførbar PLANTIMAR	✓	✗	Handlingsrom
	Ikke teknisk gjennomførbart PLANTIMAR	✗	✓	
	Planforslagavslag	✗	✓	

Figur 8: Utfallsalternativene i planforslag med arealkonflikter, og handlingsrommet til eiendomsutvikleren. egenprodusert

Det bør avslutningsvis i delkapittelet erkjennes at innholdet i delkapittelet bygger på egne forståelser og sondringer, fremfor etablert teori. Behovet for et slik sondringskapittel har sin bakgrunn i at det ikke er identifisert noen eksisterende akademisk teori hvor prosessen beskrives. Samtidig bygger oppgavens problemstillinger på forutsetningen om at en slik prosess finnes, og at det er gjennom denne prosessen forekommer prising av de undersøkte realopsjonene. Det bør derfor fremheves at innholdet i delkapittelet er en teoretisk forutsetning for å forklare konteksten av PLANTIMAR prosesser.

### 3.6 Perspektiv på eiendom og eiendomsretten

Eiendomsutvikling som prosess og etableringen av PLANTIMAR baserte arealplaner bygger på konseptene eiendom og eiendomsrett. Sevattal & Sky (2003) fremhever at "Det er altså ikke slik at det ligg føre noko vi kunne kalle «eigedomsteori» eller «teori om eigedomsforming». Men fenomenet «eigedom» er tema i fleire disiplinær [...]" (s. 20). I verket argumenterer Sevattal & Sky for at konseptet eiendom avhenger av hvilket perspektiv som benyttes og ikke benyttes. Sky & Sevattal viser til at eiendomsbegrepet derfor kan oppfattes til dels forskjellig, hvis det foreligger perspektivforskjeller: "For å bli i biletspråket så finn ein seg altså ein ståstad, og derifrå ser ein visse sider, men slett ikkje alle, av objektet eller fenomenet" (s. 20).

I denne forskningsoppgaven tilnærmes begrepet med en økonomisk perspektivforståelse. Sky & Sevattal mener at det økonomiske perspektivet ser på eiendom som en del av forholdet mellom innsats og utbytte i en prosess. Prosessen kan være enten i form av produksjon av varer og tjenester, eller i form av transaksjoner av eiendom. "Økonomane oppfattar eigedomsretten som ein føresetnad for transaksjonar og for produksjon ut over rein individuell eigenproduksjon" (s. 21). Det økonomiske perspektivet vektlegger i stor grad det juridiske perspektiv, hvor eiendomsretten defineres av konteksten av et subjekt og et objekt. Det juridiske perspektivet ser først og fremst på eiendomsretten ut fra hvem som er, og hvem som ikke, er subjektet med rettslige eierskapsrettigheter. Videre vektlegger det økonomiske perspektivet reguleringsbaserte rettigheter, altså rettigheter forankret i reguleringsplaner, konsesjoner, løyvet også videre. Sky & Sevattal konstaterer derfor "[...] at dersom vi vil studere institusjonar kring bruk av, og transaksjonar med areal i økonomisk perspektiv, så må vi ha med oss heile knippet av rettigheter" (s. 23). Et økonomisk perspektiv anser derfor eiendom som en knippe av rettigheter en kan benytte, eller unnlate å bruke, ut fra egne økonomiske mål og prioriteringer.

Elnan et al. (2007) definerer realopsjoner som en *“investering eller desinvestering i realaktiva som aktøren har rett, men ikke plikt til å foreta i fremtiden. Opsjonen kan ha en viss varighet, eller være evigvarende”* (s. 24). Elnan et al. kobler realopsjoner med eiendom, og mener at eiendomsretter og reguleringsrettigheter er investeringsmuligheter i konkrete arealer som eieren eller rettighetshavere har. Eiendomsretten kan derfor indirekte uttrykkes som en portefølje av realopsjoner tilsvarende derivatet opsjoner i finansmarkedet utfra Elnan et al sine argumentasjoner. Luehrman (1998) sier på sin side at *“i finansielle termer er en forretningsstrategi mye mer som en serie opsjoner enn den er som en serie kontantstrømmer”* (s. 90). Luehrman argumenterer tilsvarende Meland i sin forståelse av forretningsvirksomhet som konsept.

Ved en sammenkobling av teorigrunnlaget til Sevtdal & Sky, Elnan et al. og Luehrman defineres konseptet eiendom som følgende:

Eiendom er en knippe rettigheter med realopsjoner som muliggjør en økonomisk transaksjon, eller produksjon, hvor forretningsstrategien avgjør avkastningen.

### 3.7 Verdsetningsperspektiver

Bærug (2017) fremhever at verddivurderinger har tre ulike formål. Verdsettingen kan ha som formål å bestemme verdien utfra et bestemt regelverk, å beskrive verdien, eller å danne grunnlaget for andres verddivurdering. Verdsettelse innebærer derfor å identifisere en knippe rettigheter på et angitt tidspunkt, og deretter tilknytte rettighetene til et verdibegrep som er målt etter gitte basiser for verdi. Bærugs forståelse av verddivurderinger innebærer derfor at prosessen er todelt, først identifisering deretter formalisering gjennom bestemte regelverk. Verdibegreper tilknyttet bestemte regelverk kan eksempelvis være markedsverdi, eller investeringsverdi, slik fremstilt i RICS standarden (RICS, 2021).

Denne oppgaven undersøker kun, og er som nevnt avgrenset til, hvordan aktører identifiserer verdier PLANTIMAR prosesser medbringer. Verdiidentifiseringen og verdiforståelsen er derfor på det konseptuelle nivå, og faller utenfor anerkjente metoder som eksempelvis RICS standarden. Bakgrunnen for dette er at forskningsfokuset er på aktørenes interne verddivurderinger, altså hvordan de personlig bedømmer verdiinnholdet i slike prosesser. Det vises her til RICS sin hensikt med et bestemt regelverk: *“Konsistens, objektivitet og åpenhet er grunnleggende for å bygge og opprettholde offentlig fortrolighet og tillitt til verddivurderinger”* (s. 2).

RICS standarden fremhever videre at verddivurderingene standarden dekker, er innenfor en ramme av applikasjoner, og enkelte typer eiendommer og eiendomsderivater faller derfor utenfor. PLANTIMAR prosesser medbringer unike prosesser hvor verdien er kontekstuell, unik og uvanlig. Utfra disse faktum faller derfor en verddivurdering av PLANTIMAR prosessrelaterte eiendommer ofte utenfor RICS standarden jf. VPGA 10 2.2 (s. 134). Den presenterte verdsettingsteorien bygger derfor på hvordan informantene potensielt, og kanskje uformelt, har kommet frem til et verdiestimat for PLANTIMAR prosessene de deltar i. Verdsettingsteorien tar utgangspunkt i antatte verddivurderingsmetoder brukt til å vurdere prosessen.

### 3.7.1 Nåverdimetoden -diskontering av kontantstrømmer (DCF)

Geltner et al. (2014) beskriver nåverdimetoden som *“den grunnleggende verdsettingsrammeverket [...] [som] har oppnådd vid aksept i de siste tiårene, både blant akademiske og profesjonelle sirkler”* (s. 204). RICS (2021) fremhever at *“Under DCF metoden diskonteres forutsatte fremtidige kontantstrømmer tilbake til verdsettingstidspunktet, som resulterer i en nåverdi av objektet”* (s. 41).

Metoden er omdiskutert, men Mauboussin & Callahan (2021) fremhever at *“alt er en DCF modell”* (s. 1) når det kommer til verdsetting, og spesielt når det kommer til eiendomsmarkedet. Mauboussin & Callahan konkluderer videre med at *“Få investorer bruker eksplisitt DCF modellen hele tiden, men det er hensiktsmessig å ha driverne til modellen i bakhodet til enhver tid”* (s. 7). Ifølge dem er DCF modellen sensitiv til relativt små endringer i driverne i modellen. Modellen er derfor gjerne utsatt for dårlige antagelser hvis effekten av driverne på modellen misforstås.

Eikenes & Ask (2021) opererer med følgende matematisk fremstilling av DCF modellen (s. 25):

$$NV = -I_0 + \sum_{t=1}^n \frac{K_t}{(1+k)^t} + \frac{S_n}{(1+k)^n}$$

Der

$I_0$  = Investeringen i år 0

$K_t$  = netto kontantstrøm i år t

$S_n$  = terminalverdien ved utløpet av kalkyleperioden

n = antall terminer i kalkyleperioden

k = avkastningskrav/diskonteringsrenter

Modellen skal reflektere fire viktige drivere som er utslagsgivende for nåverdien av en investering. Den første driveren er de estimerte kontantstrømmene i investeringsperioden. Estimaten reflekterer antatte netto inn- eller utbetalinger investeringen medbringer i terminene under investeringsperioden. Den andre driveren er investeringsperioden som er tidshorizonten investoren er investert i objektet. Investeringsperioden er utslagsgivende for antallet terminer kontantstrømmene og terminalverdien diskonteres over. Den tredje driveren i modellen er avkastningskravet som benyttes. Den siste driveren er estimatet av  $I_0$  (investeringen i år 0) og  $S_n$  (terminalverdien).

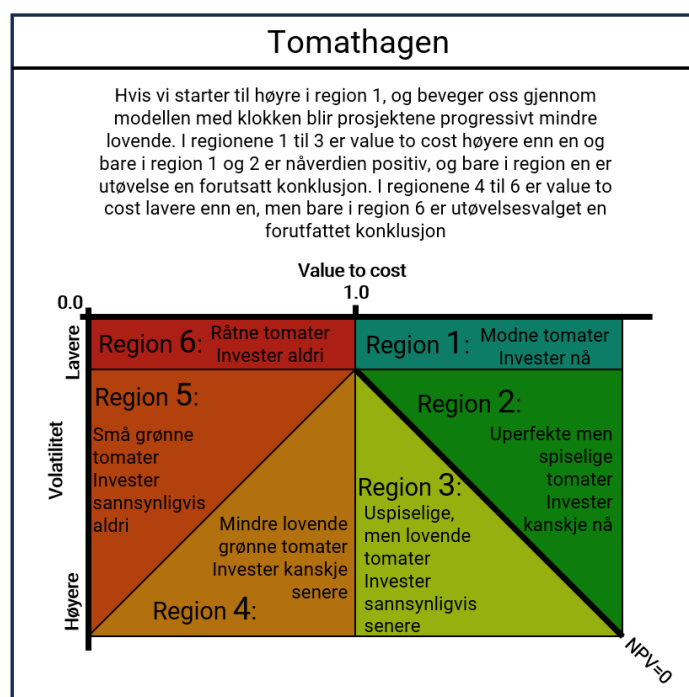
Effekten driverne har på nåverdien kan være mangfoldig, men noen av hovedtrekkene bør påpekes. En høyere diskonteringsrente medfører en høyere neddiskontering av fremtidige kontantstrømmer og terminalverdier, spesielt når rentes rente kommer inn som følge av flere terminer. Dette kan føre til at kontantstrømmer og terminalverdier lengre frem i tid er lang mindre utslagsgivende enn kontantstrømmer nær i tid. Likeså kan veldig lave diskonteringsrenter medføre at kontantstrømmer og terminalverdier lengre frem i tid blir svært utslagsgivende. En uendret kontantstrøm lengre frem i tid kan derfor representeres vesentlig forskjellig i nåverdien utfra hvilket avkastningskrav som velges selv om tidspunktet for kontantstrømmen er uendret.

En annen effekt driverne har på nåverdien er gjennom terminalverdien. Mauboussin & Callahan (2021) viser blant annet til at terminalverdien ofte kan være vesentlige komponenter som overdøyer kontantstrømmenes påvirkning på nåverdien i DCF analyser. Hvis terminalverdien i tillegg er vesentlig større en investeringsverdien i år 0, vil kontantstrømmene få enda mindre betydning.

En siste effekt er når diskonteringsrenten på forskjellige kontantstrømmer er forskjellig, eksempelvis ved at negative og positive kontantstrømmer har separate diskonteringsrenter. Det kan tenkes at enkelte kontantstrømmer er mer sikre enn andre, og at risikopremien derfor er lavere og rettfærdiggjør en egen diskonteringsrente. Følgende kan medføre at noen kontantstrømmer blir mindre utslagsgivende for nåverdien, samtidig som andre blir dominerende. Separate diskonteringsrenter på terminalverdien kan også endre representasjonsforholdet mellom kontantstrømmer og terminalverdier i nåverdien.

### 3.7.2 Luehrmans realopsjonsrommodell

Luehrman (1998) mener at enhver strategi innebærer å projisere hendelsesforløp i framtiden. Derimot vil enhver strategi bli testet oppmot virkeligheten etter hvert som progresjonen av tid fører nåtiden inn i fremtiden. Forutsetningene for projiseringene kan endres underveis eller vises å ikke stemme, noe som innebærer at strategiene må endres fortløpende. Eksempelvis kan en konkurrents handlinger vises å være uforutsett, eller markedsforhold kan endres. Luehrman fremhever derfor at det er svært uheldig å benytte seg av DCF modellen fordi den "antar at vi følger en forutbestemt strategiplan, uansett hvordan forutinntatte hendelsesforløp utspiller seg" (s. 89). I stedet mener Luehrman at en bedre fremgangsmåte for verdsetting av realopsjoner bør være ved å fundamentalt anerkjenne at fremtidsprosjeksjoner er dynamiske estimater, eller gjetninger. En verdsettingsmodell bør derfor fange det dynamiske aspektet, og ikke minst anerkjenne en næringsaktørs aktive evne til å tilpasse seg en uforutsett virkelighet. Et understreket aspekt er at DCF modellen antar at en beslutning er en enten eller situasjon, hvor valget må bli tatt nå. Enten er nåverdien lik eller over null, hvor investeringen lønner seg. Alternativt er nåverdien under null, der investeringen er ulønnsom. Luehrman mener resonnementet vanskelig kan rettfærdiggjøres, grunnet det faktum at strategivalg nesten alltid innebærer en sekvens av fremtidige beslutninger. Usikkerheten i framtiden medbringer har en verdi DCF modellen ikke fanger opp, og verdien av å utsette en beslutning er heller ikke anerkjent i DCF modellen. Luehrman presenterer derfor realopsjonsrommodellen (figurativt betegnet som tomathage modellen), hvor DCF modellen er videreutviklet:



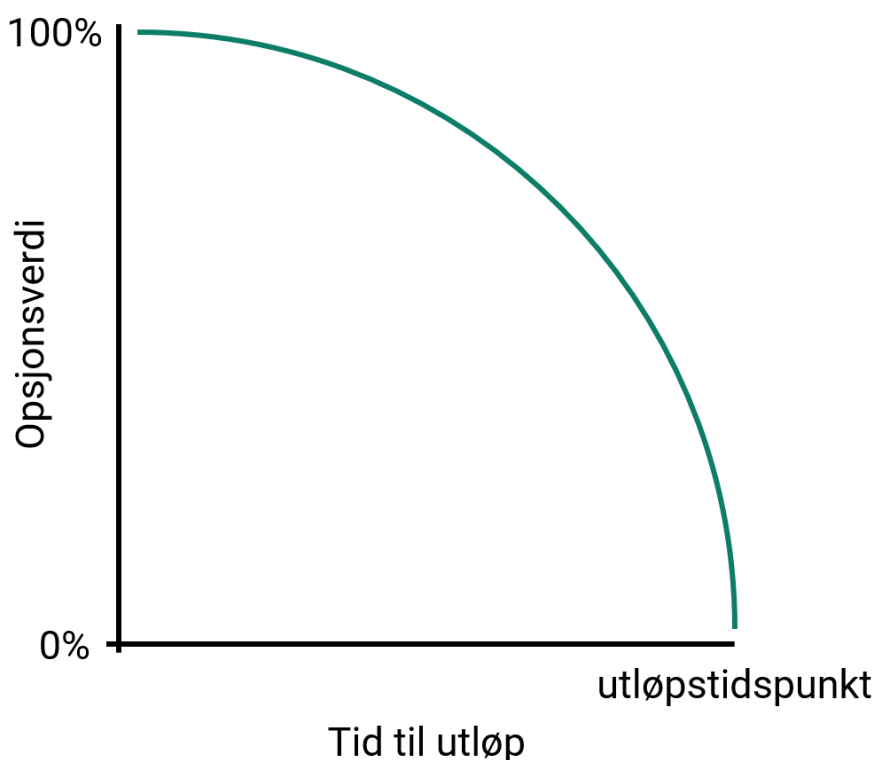
Figur 9: Luehrmans tomathage, Luehrman (1998, s. 93)

Modellen anerkjenner at verddivurderingen er på et gitt tidspunkt i tid, og prøver å løse kritikken mot DCF presentert av Luehrman. Modellen bygger på at investeringer vurderes gjennom to drivere, der den første er en variant av nåverdimodellen. I Luehrmans modifiserte DCF, er pengers tidsverdi inkludert for å anerkjenne at investeringer kan utsettes frem i tid. Driveren betegnes som en value-to-cost ratio (et VTCR) vist i x-aksen i realopsjonsmodellen ovenfor. Forholdstallet er:

$$\text{Value to cost ratio} = \frac{\text{Verdien av prosjektgjennomføring}}{\text{nåverdien av prosjektgjennomføringutgiftene}}$$

Et forholdstall under 1 betyr at prosjektet er ulønnsomt, og et forholdstall over 1 viser at prosjektet er lønnsomt per verdsettingstidspunktet. Det fremheves at forholdstallet ser på verdien til aktivumene i prosjektet, ikke opsjonsverdien til prosjektet.

Driveren for Y-aksen betegnes som kumulativ volatilitet. Denne driveren måler hvor mye kan endres før en investeringsbeslutning må utføres. Driveren fanger opp både usikkerheten, eller risikoen, av den fremtidige aktiva verdien, og hvor lang tid beslutningstidspunktet er frem i tid. Driveren inneholder derfor to komponenter; variansen i kapitalavkastningen per termin, og opsjonens tidsverdi. Av praktiske grunner betegnes kumulativ volatilitet på et høyt til lavt spekter i modellpresentasjonen. Et viktig poeng som fremheves er at den kumulative volatiliteten til realopsjoner synker over tid. Luehrman henviser i deler av verket til Black Scholes modellen som inneholder konseptet Theta decay. Theta decay konseptet er at volatilitetsfallet akselererer desto nærmere i tid en kommer til et opsjonsforfall. Chen (2021) illustrerer figurativt theta decay effekten som følgende:



Figur 10: Theta decay, Chen (2021)

Luehrman (1998) fremhever at en investering kan falle innenfor 6 kategorier til enhver tid utfra et realopsjonsperspektiv:

Kategori 1 investeringer:

Kategori 1 investeringer er realopsjoner med positive nåverdier, og lav volatilitet. Volatiliteten er lav enten på grunn av at usikkerheten er avklart, eller fordi tidshorizonten til en beslutning må tas har løpt ut. Disse realopsjonene har ingen økonomisk fordel ved å utsette beslutningsvalget, og opsjonene bør realiseres. Likeså er det et tap å ikke realisere realopsjonen, fordi den økonomiske gevinsten bør utnyttes for å sikre aksjonærene gode avkastninger. I sitt figurative tomathageeksempel alluderer Luehrman til at slike investeringer kan sammenlignes med modne tomater. En gartner er ikke tjent med å la modne tomater sitte i hagen fremfor å realisere gevinsten gjennom høsting og salg.

Kategori 6 investeringer:

Kategori 6 investeringer er realopsjoner med negative nåverdier, og lav volatilitet. Slike realopsjoner bør avhendes fordi de fremtidige kontantstrømmene, og terminalverdiene er veldig sikre. Det er liten sannsynlighet for at nåverdibildet bedres. Denne kategorien beskrives som råtne tomater, innhøstingspotensialet er ikkeeksisterende, og råtne tomater blir ikke mindre råtne over tid. Luehrman mener at kategori 1 og 6 investeringer representeres godt gjennom DCF modellen. Modne og råtne tomater sammenfaller godt med det binære utfallet DCF analyser presenterer.

Kategori 2 investeringer:

Kategori 2 investeringer har en høyere volatilitet en kategori 1 investeringer, men investeringen har fortsatt en nåverdi over 0. En DCF analyse hadde antydnet at realopsjonen bør realiseres med en gang, selv om realopsjonsforfallet er lengre frem i tid. Luehrman mener det kan være et alternativ å vente med realisasjon av opsjonen for å senke volatiliteten. Her vises det til Theta decay konseptet, og at volatilitetsfallet akselererer desto nærmere en befinner seg i tid til realopsjonsforfall. En investor gjør derfor ikke en feil ved å verken realisere eller å vente. Det blir heller et spørsmål om investoren tror at volatiliteten kan senkes ned til at investeringen faller innenfor kategori 1. Kategori 2 investeringer beskrives lovende tomater som ikke er helt perfekt modnet, enda.

Kategori 3 investeringer:

Kategori 3 investeringer er enda mer volatile enn kategori 2 investeringer, og har en nåverdi under 0. De er derimot VTCR positive, selv om de er 'out of the money'. En konvensjonell DCF analyse hadde forkastet kategori 3 investeringer. Kategori 3 investeringer alluderes å være uspiselige, eller smakløse tomater, per verdsettingstidspunktet. Det er ingen økonomisk fordel av å plukke de nå, men de kan kanskje bli noe før tomatesesongen er over. Tomatene kan potensielt bli modne, og en investor bør revaluere tomatene på et senere tidspunkt, spesielt tomater som scorer høyt på VTCR. Theta decay effekten kan føre til at tomatene blir kategori 1, eller 2 tomater, eller andre tekniske avklaringer kan også senke volatiliteten før forfall.



#### Kategori 4 investeringer:

Kategori 4 investeringer er like volatile som kategori 3 investeringer, men de har en VTCR under 0. Nåverdien er også 0. Verdien i disse investeringene er den høye volatiliteten. Det er en lengre tidshorisont slik at Theta decay effekten ikke dominerer, og det er muligheter for at usikkerhetsavklaringer kan øke VTCR-en. I tomatallusjonen beskrives kategori 4 investeringer som grønne tomater. Sjansen for at de blir modne avhenger av at høstingssesongen er usikker, og at en lang høst kan gi tid til modning før vinteren kommer. De fleste tomatene i denne kategorien vil sannsynligvis ikke modne før sesongslutten, men det er fortsatt en sannsynlighet for at noen gjør. Verdien her er stort sett at realopsjonsbeslutningen kan utsettes i tid, slik at usikkerhetsmomenter kan potensielt avklares.

#### Kategori 5:

Kategori 5 investeringer har nåverdier langt under 0, og VTCR verdier godt under 1. Dette er investeringer som mest sannsynligvis ikke kommer til å realiseres. Kategorien beskrives som små grønne tomater, med liten sannsynlighet for å bli modne slik at de blir verdt å plukke. De er ikke råtne slik kategori 6 tomater er, men det skal anormale hendelsesforløp til for at investeringen går over til kategori 1, eller 2, innen realopsjonsforfallet.

#### 3.7.3 Black Scholes modellen

Black Scholes modellen utviklet av Black et al. (1973), var banebrytende i sin tid fordi den muliggjorde prising av finansielle opsjoner gjennom arbitrasjefrie argumenter. Ifølge Black et al., kunne ikke en portefølje med syntetiske posisjoner medføre arbitrasjemuligheter, hvis opsjoner var priset riktig i markedet. Argumentet bygger på et prinsipp om at alle aksjer er i praksis et sett med kjøps og salgsoptjoner i seg selv. Aktiva-postene til et selskap er en form for kjøpsopsjon, og passiva postene er en form for salgsoptjon. Utfra disse forutsetningene skal det derfor ikke være mulig å oppnå arbitrasjemuligheter ved å kjøpe kjøps- og salgsoptjoner på samme aksje, tatt modellens forutsetninger i betraktning.

Black Scholes modellen er følgende ifølge Black et al. (s. 644):

$$w(x, t): xN(d_1) - ce^{r(t-t^*)}N(d_2)$$

$$d_1 = \frac{\ln x/c + r(1 + \frac{1}{2}v^2)(t^* - t)}{v\sqrt{t^* - t}}$$

$$d_2 = \frac{\ln x/c + (r - \frac{1}{2}v^2)(t^* - t)}{v\sqrt{t^* - t}}$$

Modellen ble videreutviklet av Merton (1973). Hayes (2023) presenterer Mertons videreutvikling som følgende:

$$C = SN(d_1) - Ke^{-rt}N(d_2)$$

$$d_1 = \frac{\ln \frac{S}{K} + \left(r + \frac{\sigma_v^2}{2}\right)t}{\sigma_s \sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma_s \sqrt{t}$$

Der

C = kjøpsopsjonspris

S = markedspris for aktiva per opsjonsverdsettelsestidspunktet

K = utøvelsespris

r = risikofri rente

t = gjenværende tid til forfall

N = normalfordistribusjon

$\sigma_s$  = standard deviasjon

$\sigma_v$  = volatilitet

Modellen bygger på flere forutsetninger der følgende nevnes (Black, 1973, s. 640):

- a) *Den kortsiktige risikofrie renten er kjent og konstant over tid*
- b) *Aksjeprisen [prisen på aktivumet] følger en virvelvandring [tilnærmet Brownsk bevegelse]*
- c) *Aksjen (aktivumet) betaler ingen dividender eller andre distribusjoner*
- d) *Aksjen er en Europeisk aksje, det vil si at den bare kan bli innløst ved forfall*
- e) *det er ingen transaksjonskostnader*

[...]

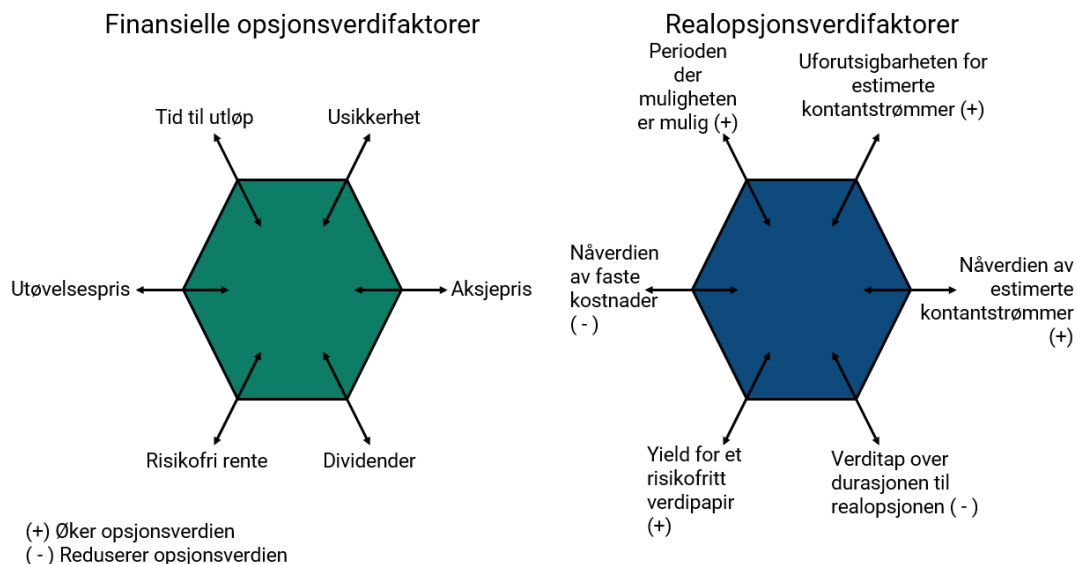
Modellen har siden 70 tallet møtt kritikk fra flere hold, spesielt på grunn av forutsetningene lagt til grunn. Cornell (2010) viser til Buffet & Munger sin kritikk. Ifølge Buffet et al. er modellen for mekanisk, og blir fort feil når opsjoner med lengre tidshorisonter til forfall skal verdsettes av modellen. Et av momentene som fremheves er at 'forutsetning a' tar ikke høyde for et endret inflasjonsbilde over flere år eller måneder. Videre er modellen svært sensitiv hvis den risikofrie renten er avledet gjennom estimerte rentebaner. Cornell skriver at "[...] en langtidshorizont gjør estimerte opsjonsverdier svært følsom for valg av risikofri rente og tilhørende inflasjonsrate som ligger til grunn for det" (s. 112).

Videre påpeker Buffet at 'forutsetning b' også innebærer flere problemer. At aksjepriser følger en tilfeldig virvelvandring, altså en logaritmisk normal vandring, innebærer at "[...] volatiliteten øker linjert med tanke på horisonten den måles utover [...]" (s. 114). Ifølge Cornell har dette linjere forholdet vist seg å ikke stemme for S&P500, der variansen har vist ikke linjere forhold. Denne kritikken støttes av Yalincak (2012) som fremhever at å bruke Brownske bevegelser som en forutsetning er et problem. Ifølge Yalincak innebærer slike bevegelser at "[...] til enhver tid, kan prisen på den underliggende aksjen gå opp eller ned med den samme sannsynligheten for begge utfallene" (s. 6). Denne forutsetningen holder ikke, fordi det er mange avgjørende forhold som ikke kan tillegges statistiske sannsynligheter når markedet priser en aksje. Rimkus (2016) fremhever at dette problemet oppsto i hedgefondet til Merton & Scholes, der de brukte modellen de selv hadde utviklet. LTCM fondet gikk konkurs i 1998 som følge av at fondet var overavhengig av Black Scholes modellen. Ifølge Rimkus underrepresenterer log-normale sannsynlighetsberegninger ytterpunktene eller den såkalte 'halen'. Ekstreme hendelsesforløp forekommer langt oftere enn det representert i Black Scholes modellen. I LTCM sitt tilfelle, var den ekstreme hendelsen det Russiske obligasjonsmisligholdet i 1998.

Selv om modellen har møtt kritikk, anerkjenner flere av kritikerne modellens betydning. Yalincak (2012) sier eksempelvis at "*Black Scholes modellen er en av de mest viktige konseptene i moderne finansiell teori når det kommer til tilnærming og anvendelighet*" (s. 1). Modellen er derfor inkludert i teorikapittelet fordi sannsynligheten for at noen av informantene konseptuelt benytter en Black Scholes variant i realopsjonsprising er tilstedte.

### 3.7.4 McKinseys realopsjonsforståelse

Leslie & Michaels (1997) poengterer at nåverdi- og CAPMkalkyler ofte har sine mangler, særlig når det kommer til å verdsette realopsjoner. Samtidig viser Leslie & Michaels til at Black Scholes, og tilsvarende opsjonsprisinde modeller, er for vanskelige for beslutningstagere å bruke uformelt, selv om modellene fanger bedre opp verdier. Noe av bakgrunnen for dette er at Black Scholes er en modell for finansielle opsjoner, ikke realopsjoner. Driverne i modellen er vanskelig å finne for en realopsjoner, noe som gjør den lite anvendbar. Leslie & Michaels presenterer derfor diagrammet nedenfor med alternative rådata som kan benyttes slik at Black Scholes er anvendbar på også realopsjoner:



Figur 11: Opsjonsverdifaktorer, Leslie et al. (1997, s. 100)

Leslie & Michaels presenterer videre hvordan de seks forskjellige driverne i modellen påvirker realopsjonsverdien:

Driver 1: Nåverdien til operating cash inflows

Høyere brutto kontantstrømminntekter fra driften øker nåverdien til DCF analyser.

Driver 2: Nåverdien til operating cash outflows

Høyere kontantstrømsutgifter fra driften senker nåverdien til DCF analyser.

Driver 3: Usikkerhet tilknyttet estimerte kontantstrømmer

Standarddeviasjon og volatilitet øker verdien på black scholes opsjoner. Ifølge Leslie & Michaels medbringer høyere usikkerhet en høyere verdi for opsjonen grunnet fleksibilitetsfordelene. I nåverdianalyser antas det at usikkerhet har en negativ innvirkning fordi avkastningene antas å være symmetriske. I opsjonsbaserte modeller anerkjennes det at en begrenset investering er gjort der fremtidige investeringer kan utsettes, eller avlyses, hvis kontantstrømsusikkerhetene får en negativ avklaring.

Driver 4: Realopsjonens varighet

En økt varighet på realopsjonen øker usikkerheten til de estimerte kontantstrømmene. En opsjonshaver kan utsette investeringer fremover i tid, og estimerte kontantstrømmer blir mer usikre lengre frem i tid.

### Driver 5: Verditap ved å utsette innløsning av realopsjonen

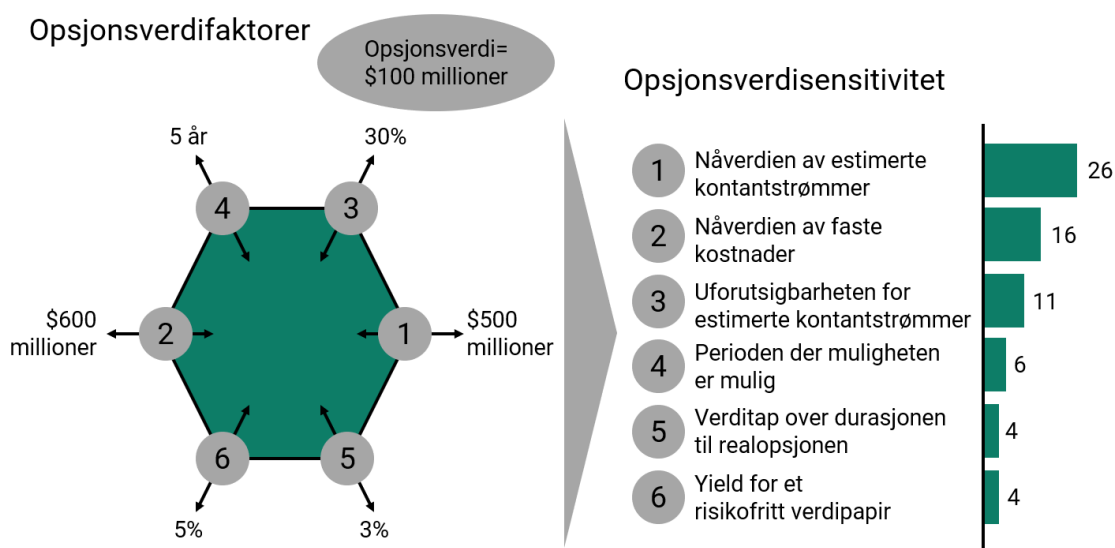
Leslie & Michaels trekker paralleller til finansielle opsjoner der en opsjonshaver kan tape fortjeneste ved å vente til etter at dividender er utbetalt til aksjeinnehaveren. For realopsjoner påpekes det at kostnaden av å vente med innløsning kan være høye, hvis markedsfordeler går tapt, eller markedsforhold endres i en negativ retning. Det vises blant annet til at regulatoriske endringer kan forekomme, eller at konkurrenter har allerede dratt nytte av at realopsjonen ikke er innløst.

### Driver 6: Risikofri rente

Leslie & Michales fremhever at risikofri rente ikke kan bli påvirket av realopsjonshaveren, men at den allikevel er relevant. Det anerkjennes at en økt risikofri rente har negative effekter på nåverdier, men at opsjonsverdien generelt stiger som følge av økte risikofrie renter. Bakgrunnen for dette forklares med at økte risikofrie renter reduserer nåverdien av utøvelsesprisen.

Et viktig aspekt ved McKinseymodellen er at de forskjellige driverne har asymmetrisk påvirkning på opsjonsprisen. Figuren nedenfor viser endringen i en realopsjonsverdi ved en 10% endring av de individuelle driverne:

### Endring i opsjonsverdien som følge av en 10% endring i hver verdifaktor, prosent



Figur 12: Opsjonsverdifaktorenes sensitivitet til endring, Leslie et al. (1997, s. 104)

### 3.8 Konteksten for de immobile arealressursene i PLANTIMAR prosessene

Arealinteressene som er imot nedbygging av de immobile arealressursene har forskjellige bakenforliggende årsaker. Noen er politiske mål, andre har fagtekniske årsaker. Disse hensynene forklarer også hvorfor translokasjon kan være aktuelt, og er den kontekstuelle bakgrunnen for flytteprosessene. Delkapittelet tar for seg en sammensetning av litteratur som gir leseren et bilde av hvorfor disse immobile arealressursene er verdt å ivareta for noen interessenter.

#### 3.8.1 Jordvernsforankrede PLANTIMAR prosesser



*Figur 13: Jordflytting, Ulfeng (2020)*

Landbruks- og matdepartementet (2021) skriver at “Jordvern handler om å sikre dagens befolkning samt våre etterkommere muligheten til å dyrke egen mat på egen jord”. Jordvern som konsept handler derfor om å sikre en nasjonal selvstendig matproduksjon slik at eventuelle tider med krig, hungersnød, eller andre uroligheter ikke medfører internasjonal matavhengighet for den norske befolkning. Landbruks- og matdepartementet fremhever at kun tre prosent av Norges landareal er dyrket i dag, og at rundt tre prosent er dyrkbart. Av dette er bare 30% av dyrkamark, og 2% av dyrkbar mark, egnet for kornproduksjon. Departementet fremhever videre at kornproduktive arealer befinner seg i størst grad rundt de store byene i Oslofjorden, Jæren og Trondheimsfjorden. Grunnet urban ekspansjon medfører dette en risiko for at matsikkerheten i Norge blir truet uten jordvern, og departementet noterer at konfliktnivået mellom jordvern og utbyggingsprosjekter stadig øker.

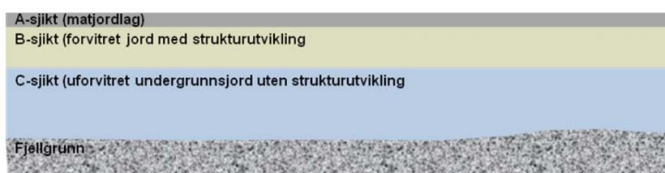
Vinge (2020) fremhever at jordvernshensynet er et nasjonalpolitisk forankret konsept siden etterkrigstiden. Andre verdenskrig presset matlagrene, og rasjonering eksponerte problemet med matsikkerhet i Norge. På 50-tallet var det derfor en etterkrigsekspansjon av landbruket gjennom nydyrking, og utvikling av landbruket, for å sikre matsikkerheten. På 60-tallet begynte derimot byene å ekspandere, gjennom byutvikling på jomfruelig mark, der større landbruksarealer ble beslaglagt. Vinge mener at 70-tallet medbragte en motreaksjon, der naturverndepartementet konstaterte at *“Planer som forutsetter at produktiv jord skal tas i bruk til utbyggingsformål, vil ikke bli godkjent dersom de er i strid med disse retningslinjer for en forsvarlig ressursforvaltning”* (s. 21). På 80-tallet kom en motreaksjon på det strenge jordvernet grunnet overproduksjon i landbruket, og jordvernet ble oppmyket. Vinge konstaterer at jordvernet siden tidlig 2000-tallet har blitt styrket igjen trinnvis gjennom eksempelvis halveringsmålet til Bondevik II regjeringen i 2004 og et skjerpet jordvernmål i 2015.



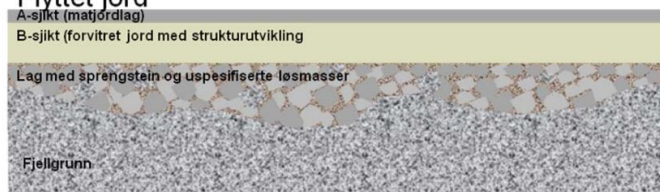
*Figur 14: Potetdyrking i slottsparken under første verdenskrig, Reksnes (2022)*

Haraldsen (2012) mener at *“det er mulig å etablere jordbruksareal ved å flytte jordsmonn til nye områder”* (s. 25), denne prosessen betegnes som jordflytting. I prosessen blir de forskjellige jordsjiktene i dyrkamarken identifisert og sortert før transport. Deretter reetableres sjiktene med strukturutvikling slik at dyrkamarkens opprinnelige funksjon videreføres. Haraldsen viser resultatet før og etter jordflyttingen som følgende:

#### Naturlig lagret jord



#### Flyttet jord



*Figur 15: Jordsjikt, Haraldsen (2012, s. 8)*

Ifølge Haraldsen har jordflytting vært brukt som et avbøtende og kompenserende tiltak helt siden 80-tallet for å sikre jordbruksressursene i Norge. Det vises eksempelvis til jordflyttingen ved Stenberghaugen på Stenberg gård i Nedre Eiker som ble oppdyrket med overskuddsmasser fra E 76 utbyggingen. Jordflytting har blitt nevnt som et alternativ til absolutt vern i flere nasjonale jordvernstrategier. I Prop. 121 S 2022-23 (2023) nevnes jordflytting i den oppdaterte jordvernstrategien som et alternativ. I jordvernstrategien vises det blant annet til NIBIO, ved Bardalen et al. (2023), som er kritiske til jordflytting i de fleste tilfeller. Landbruksdepartementets reviderte jordvernstrategi og Bardalenrapporten fremhever at det fortsatt er kritikk, samt motstand, mot jordflytting som en avbøtende og kompenserende prosess. Bardalenrapporten viser dessuten at det er uenigheter i forskningsmiljøet ved hvorvidt jordflytting er mulig i enkelte tilfeller utfra dyrkamarkens jordart og struktur.

### 3.8.2 Storsalamanderforankrede PLANTIMAR prosesser

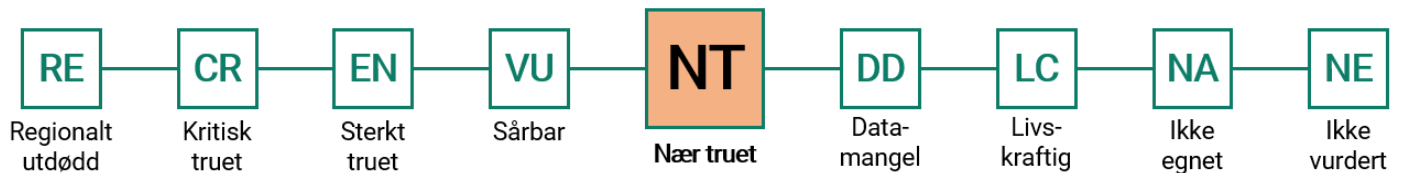


Figur 16: Storsalamander, Bjerkås (2016)

Storsalamanderen *Triturus cristatus* er vurdert av Dervo et al. (2021) som nær truet på vegne av Artsdatabanken. Årsaken til vernekategorien er en registrert reduksjon i populasjonsstørrelse. Arten var tidligere i kategorien sårbar fra 2010-2015, men nye registreringer av arten gjør at vurderingen nå er bedret til nær truet. Artens habitat er fisketomme dammer i kulturlandskap og gammelskog med myr på Østlandet, Vestlandet og Midt-Norge. Totalt er det registrert 1 230 lokaliteter, men det antas å være rundt 1500 lokaliteter.

Dervo fremhever at reduksjonen i populasjonsstørrelse skyldes "igjenfylling og drenering av yngledammene, utsetting av fisk, forurensning og utbygging, og mange perifere arter har blitt isolerte". Tilbakegangen av populasjonen anslås å være rundt 1% i året. Artsdatabanken fremhever at tapet av lokaliteter må stoppes for at bestandsstatusen ikke skal forverres. Det vises til at funksjonsområdet til de fleste lokalitetene forringes, og at vandringskorridorer mellom populasjonene ødelegges. Dette medfører genetisk isolasjon, og fare for utryddelse av damlokaliteter ved større hendelser som flom eller nedising under vinterdvale.

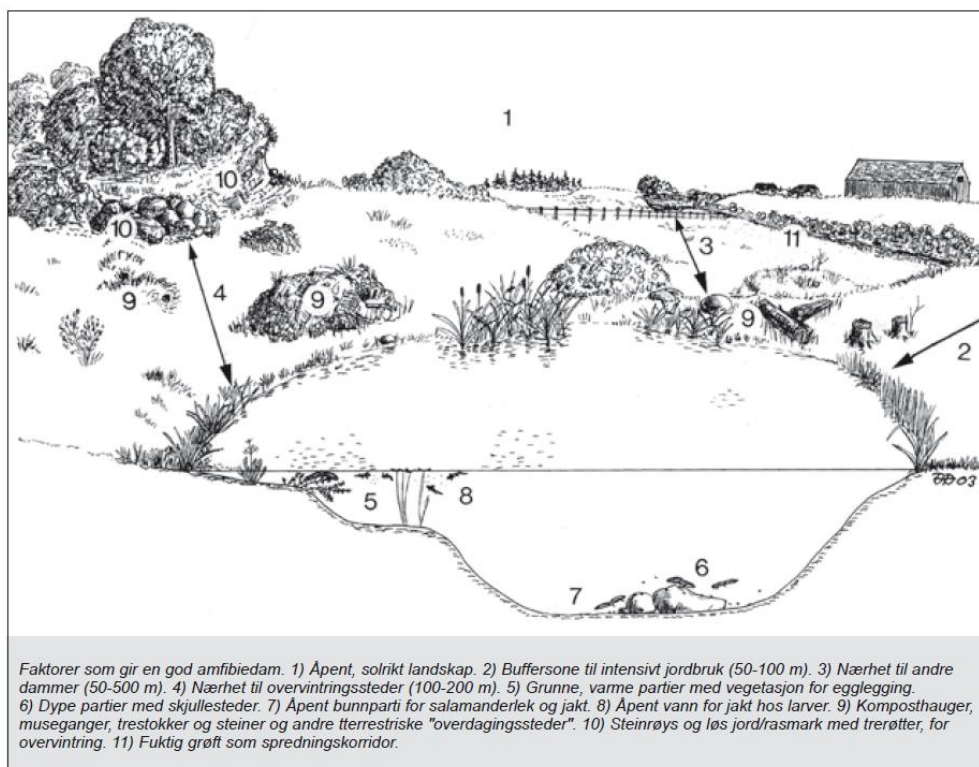




Figur 17: Rødlitestatus storsalamander, Dervo et al. (2021)

Direktoratet for naturforvaltning (2008) skriver i sin rapport for storsalamanderen at flytting av biotopområder kan være et kompensierende tiltak i utbyggingssaker. Direktoratet bemerker at *“I noen få utbyggingssaker har en forsøksvis prøvd med en form for kompensasjonsløsning, i det en ved nedbygging av en salamanderdam har fått oppgravd ny dam som erstatning på et sted like i nærheten”* (s. 25). Det har også vært aktuelt med en menneskeassistert fysisk flytting av amfibiene fra den gamle dammen og over til den nye, ifølge Direktoratet. Imidlertid må den nye dammen tilfredsstillende kravene til en god salamanderbiotop. Direktoratet skriver at *“Konklusjonen på disse forsøkene er at det ser ut til at kompensasjons- eller erstatningsdammer kan fungere bra for amfibier”* (s. 26). Konklusjonen understreker derimot at *“nye kompensasjonsdammer i utgangspunktet betraktes som nødløsninger og ikke fullverdig erstatning”* (s. 26), gitt at de ikke er et supplement til andre eldre dammer.

Et moment som fremheves i rapporten er avgrensningen for hva slike flytteprosesser av storsalamandere kan innebære. I utgangspunktet bemerkes det at aktiv flytting av salamandere, mellom lokaliteter, er forbudt. Derimot kan aktiv flytting være aktuell på grunn av sterke bevaringsmessige hensyn. Direktoratet fremhever at *“flytting av amfibier over større avstander, f.eks. til en helt annen region av landet, eller til områder som ikke har, eller ikke er kjent å ha hatt stor salamander tidligere, vurderes som uaktuelt”* (s. 26).



Figur 18: Faktorer som gir en god amfibiedam, Direktoratet for naturforvaltning (2008, s. 24)

### 3.8.3 Bygningsvernforankrede PLANTIMAR prosesser



*Figur 19: Illustrasjonsbilde av husflytting. Bildet er fra når Rogaland Fylkeskommune flyttet verneverdige bygninger for å tilrettelegge for en bussfil i Sandnes. Barbøl (2023)*

Klima og miljødepartementet (2021) skriver at *“En verneverdig eller bevaringsverdig bygning er et kulturminne som har gjennomgått en kulturhistorisk vurdering og er identifisert som verneverdig. Begrepene brukes for eksempel om kulturminner og kulturmiljø som er gitt et formelt vern i kulturminneplan eller gjennom bruk av hensynsoner i arealplaner”*.

Knutsen (2023) skriver på vegne av Viken fylkeskommune at verneverdivurderingen av bygningsmasser baseres på flere vurderinger, hvorav seks faktorer spiller en særlig stor rolle:

Alder:

Det første verneverdihensynet er alder. Desto eldre et bygg er, dess større verdi har den. Over tid blir bygg revet, eller utsatt for ulykke, slik at antallet synker, og gjenværende eksempler blir viktigere å ta vare på. Knutsen påpeker på den andre siden at alder i seg selv ikke er et godt nok kriterium for vern. Det finnes mange bygningsmasser fra rundt 1800, og ikke alle er verneverdige.

Autentisitet:

Knutsen fremhever at autentisitet som vurderingskriteria er todelt. På den ene siden kan et bygg være autentisk hvis dens opprinnelige hovedform og bygningsmateriale er stort sett uendret. Bygget vil da være en autentisk representasjon av den særpregene stilarten, bruken eller symbolikken bygget opprinnelig representerer. Hvis bygget har vært endret i stor grad over flere omganger er derimot den autentiske verdien lav.

På den andre siden kan bygget være autentisk, hvis det representerer et autentisk tilfelle av en historisk ombygning. Knutsen eksemplifiserer med at en husmannsstue fra 1700-tallet, med kun en ombygning på 1800-tallet, er en autentisk representasjon av samfunnsutviklingen 200 til 120 år siden. Byggene kan vise en viktig utvikling i samfunnet gjennom en ombygning, og dette kan ha autentiske verdier.

### Sjeldenhet:

Sjeldenhet som vurderingskriterium er litt selvforklart, men essensen er at forekomsten av slike bygninger er lav per verdsettingstidspunktet. Bygningstypen kan ha vært sjelden selv fra oppføringstidspunktet, eller blitt sjelden over tid etter hvert som tilsvarende bygningsmasser har blitt borte.

### Historie:

Bygningsmasser kan ha en verneverdi hvis bygget er tilknyttet kulturhistorie, historiske begivenheter, eller historiske personer. Et hus kan eksempelvis være relativt vanlig og lite autentisk, men allikevel ha en verneverdi hvis de er tilknyttet en historisk viktig person for området eller nasjonen som helhet.

### Identitetsverdi:

Identitetsverdien er betydningen bygningsmassen har for lokalbefolkningen, eller andre brukere av nærområdet. Bygningsmassen kan være et kjennemerke, eller et bygg som hadde viktige samfunnsformål. Knutsen trekker frem skoler og kirker som eksempler.

### Miljøverdi:

Miljøverdien refererer til konteksten av bygningsmassen i landskapet. Eksempelvis kan et gårdstun omkranset av dyrkamark og tilsvarende gårder være viktig for opplevelsen av et kulturlandskap. Verneverdien er knyttet mot objektets forhold til omgivelsene.

Utfra disse vurderingskriteriene mener Knutsen at en bygningsmasse kan vurderes som verneverdig, eller ikke. Et moment leseren bør gjøres oppmerksom på er at flere av vurderingsgrunnlagene ikke krever at bygningsmassen forblir der den er i dag. Miljøomgivelsene kan ha blitt endret, eksempelvis ved at bygd har blitt til by, og hovedhuset på en gård har mistet sin kontekst. Et bygg med kun høy autentisitet og sjeldenhet vil kanskje ikke miste verdier gjennom flytting. Slike eksemplifiserte tilfeller kan åpne opp for PLANTIMAR prosesser der verneverdige bygningsmasser åpner opp for eiendomsutvikling.



*Figur 20: Vang-stua i Knapstad. Bygget ble først flyttet foran Stortinget som et kunstprosjekt, og deretter plukket ned og flyttet til Jaren rasteplass ved E18. Visit østfold (2023). Byggets verneverdi er i stor grad tilknyttet det faktum at det var et kunstprosjekt.*

## Kapittel 4 Empiri

I avhandlingens fjerde kapittel presenteres de empiriske funnene fra informantintervjuene. Materialet presenteres i størst mulig grad gjennom direkte siteringer, slik at leseren skal få et relativt ubehandlet og utolket grunnlag for de senere analyser i forskningsprosjektet. Samtidig må det anerkjennes at materialet til dels er prosessert av flere grunner.

For det første var intervjuene semistrukturerte, og informantene kunne fritt bevege seg mellom spørsmålene. I enkelte tilfeller medførte dette at transkriberingene ikke hadde en rød tråd, eller at informantene viste til en forutsatt forkunnskap om prosjektet.

En annen grunn for prosesseringen er at informantene ønsket, og ble garantert, anonymitet. Informantene delte derfor i stor grad kontekstuell informasjon, som kan identifisere aktørene, i større deler av intervjuene. En direkte presentasjon av transkriberingene kunne derfor ført til at leseren kan identifisere informantene indirekte gjennom selskapets kultur, prioriteringer eller andre måter. Prosjektspesifikk informasjon er derfor fjernet utover det som er høyst nødvendig for oppgaven. Det bør også påpekes at mye av den kontekstuelle informasjonen kan være endret for å umuliggjøre sporing av informantene og selskapene informantene representerer.

Den siste årsaken til en delvis prosessering av empirien er at informantene i stor grad forklarte modellvalgene sine gjennom tre trinn. Det første trinnet omhandlet beskrivelser om dem selv, selskapet de representerer og konteksten av prosjektet. Det andre trinnet var de politiske forutsetningene for prosjektet, og prosessen frem til et PLANTIMAR vedtak. Det siste trinnet var å forklare den økonomiske strukturen, og avtaleformene som muliggjorde gjennomføringen av PLANTIMAR vedtaket. Empirien presenteres derfor separat for hver informant, med tre empirikategorier:

1. *Kort om*
2. *Politiske forutsetninger*
3. *Økonomisk struktur, kalkyler og avtaleformer*

### 4.1 Informant A

*Kort om:*

Informanten representerer en forretningskjede innen detaljhandel. Informanten er eiendomsutviklingsansvarlig og politisk kontaktperson under planprosesser, og har ansvaret for alle eiendomsutviklingsprosjekter for selskapet i Norge. Informanten opplyser at virksomheten ikke har planer for nye utviklingsprosjekter for sine norske ekspansjonsplaner fremover.

Informanten og selskapet gjennomførte det personen selv betegner som en potetåkerutvikling i sin tid. Utviklingsprosjektet var et ledd av selskapets utvidelse regionalt, og kjedebutikken ønsket å utvikle et megavarehus på eiendommen. Eiendommen var imidlertid bestående av produktiv og fulldyrket dyrkamark, med god teigform og størrelse. Det var derfor gode driftsmessige landbrukskvaliteter ved eiendommen, og en immobil arealressurs som var drivverdig, selv med landbrukets videre effektivisering fremover.

### Politiske forutsetninger:

Informanten opplyser at det var en sterk politisk vilje både lokalt, regionalt og nasjonalt å hensynta matsikkerhet og landbrukets ressursgrunnlag i området gjennom jordvern. Det var en naturlig interessekonflikt mellom bevaring av arealressursen og nedbygging. Informanten konstaterer at det var politisk klart fra starten av at landbruket ikke måtte være skadelidende i prosjektet, og at dette var en forutsetning for en eventuell utvikling. Informanten var derfor klar på at jordvern gjennom jordflytting var planlagt fra aktørens side helt fra tidligfasen.

Informanten ønsket også å fremheve at ivaretagelse av jordvern ikke bare var av hensyn til det politiske landskapet. Informant A fremhever at mulige kunder tross alt har valg politikere, og at det er viktig å ivareta jordvernet slik at potensielle kunder er fornøyde med detaljvarehandelaktørens forretninger.

Informanten sier at jordvern hensynet var viktig å avklare tidlig:

*“Vi fikk avklart dette under reguleringsprosessen. Reguleringen sier faktisk hvor jorden skal flyttes. Det var regulert egen tomt og den teigen dyrkamarken skulle flyttes til. Det var en ganske omfattende prosess i samarbeid med kommunen, landbrukssjefen og fylkesmannen”.*

Informanten opplyser at planforslaget ble møtt med innsigelser underveis i planprosessen. Disse ble etter hvert trukket av planmyndigheter når det var tilstrekkelig med dokumentasjon og tekniske avklaringer på selve jordflyttingen i rapporter og utredninger. Informanten fremhever at aktøren var villig å pådra seg alle kostnader ved rapporter, utredninger og til slutt den faktiske flyttingen, gitt at prosjektet var gjennomførbart økonomisk:

*“Ja reguleringsplanen pålegger oss jo å flytte og reetablere jorda [...] Så det var jo en del av den naturlige reguleringsprosessen og når det kom på bordet som mulighet for å utnytte tomte så blir det et regnestykke for å se på om det fortsatt er bæredyktig med å ta kostnaden med å flytte jorda”*

Informanten fremhever at jordflytting var en bra løsning som muliggjorde både utbygging og jordvern.

### Økonomisk struktur og avtaleformer

Informant A fremhever flere momenter som talte for at aktøren var villig til å pådra seg jordflyttekostnadene i eiendomsutviklingsprosessen. Et viktig punkt for selskapet var at tomten hadde flere grunnleggende fordeler for selskapets påtenkte utvikling og drift som gjorde arealet svært attraktivt. Informant A konstaterer at:

*“Vi ser på tilgang til tomten, nærliggende infrastruktur og kundegrunnlag. Det er litt basic regnestykke for hvor vi plasserer oss. Hva er kundegrunnlaget innenfor spesifikke tids- og reiseintervaller. Det er viktig for oss. [...] Det er som sagt kundegrunnlag, infrastruktur og påvirkning på andre varehus. Rett og slett det vi så på var kannibalisering av kundegrunnlaget til eksisterende beliggenheter. Som var et mål i seg selv det”*

Informant A poengterte at tomtens beliggenhet oppnådde paretoeffekter for selskapet fordi det passet inn i selskapets plasseringsstrategi. Informanten mente at det var få andre tomter som kunne betjene infrastruktur- og kundegrunnlagsprofilen, samtidig som plasseringen passet i forhold til eksisterende anlegg. Tomtens plassering presenterte høyere økonomiske forutsetninger og spillerom enn andre alternativer. Informanten vektlegger at selskapet jobber strukturert med å identifisere slike muligheter gjennom grundige analyser og kalkyler:

*“Vi har ganske detaljerte og standardiserte regneark for å se på avkastningen på investeringen og da gjøres det beregninger på salg av varer. Det er rett og slett om hva man ender med på bunnlinja. Er det penger å tjene eller ikke”*

Ved spørsmål om kalkylene benytter en form for residualverdimodeller svarte informanten at:

*“Veldig forenklet sagt ja. Regnestykket er mer komplisert enn som så, men ja. Med de investeringene er det penger igjen å tjene på et varehus. [...] Rent praktisk og faktisk går jordflytting under tomteopparbeidelse i våre kalkyler. Det føles ikke som en egen bit”*

Informanten meddelte også at selskapet fulgte en strategi med tidlig avklaring av jordflyttespørsmålet. Om tiltaket var teknisk og økonomisk mulig måtte avklares av fageksperter:

*“Usikkerhetstillegg har du jo alltid, men det lå jo til grunn en veldig grundig rapport fra [navn på en anerkjent og fortrolig pedologisk organisasjon] på hvordan jorda skulle fjernes, hvordan den skulle mellomlagres, hvordan den skulle forflyttes og hvordan den skulle reetableres. På bakgrunn av denne rapporten så hadde vi da [økonomifaglige] konsulenter som regnet kostnadene”*

Informant A understreker videre at denne rapporten ble gjort før akquisisjon av tomten og oppstart av planarbeidet:

*“Det var før. Det var før reguleringsplanen ble vedtatt for vi måtte jo se om dette var økonomisk bærekraftig eller ikke. For vi hadde jo en opsjonsavtale som forutsatte godkjent regulering, og et økonomisk bærekraftig prosjekt fra vår side. Akquisisjonen måtte godkjennes av hovedstyret, og da må det ligge gode kalkyler og antagelser til grunn for det”*

Informant A reflekterte mot slutten av intervjuet over selskapets fremgangsmåte kontra enkelte andre eiendomsutviklere når det kom til jordvernshåndtering:

*“Vi mener jo at det er en ekstremt grundig jobb som er gjort med tanke på flytting av matjord med innhentede konsulenter. Vi mener at dette var godt ivare tatt i prosessen. Jordvern har blitt en symbolsak [i 2023]. Det er det her vi er litt overrasket at folk tar sjansen på, for det er jo snakk om ganske store kostnader med jordflytting og reetablering. Så en eller annen form for kalkyle og jordflyttestrening bør ligge til grunn når en kjøper en tomt for å si det sånn”.*

Avslutningsvis vektla informant A at jordflytting også var en økonomisk konstruktiv prosess for gårdbrukeren som mottar dyrkamarken:

*“Mottageren av dyrkamarken fikk etablert et jorde på arealer som ikke var dyrkbare, i tillegg til at dyrkamarkens dreneringsarbeid ble utført og påkostet av selskapet samtidig. Vi betalte ikke mellomlegg eller opsjonspremier, og mottaker var fornøyd med ordningen”*

## 4.2 Informant B

Kort om:

Informanten var i sin tid medeier i et tidligfaseorientert eiendomsutviklingsfirma som spesialiserte seg på utvikling av LNFR områder. Informant B var akquisisjonsansvarlig og politisk kontaktperson under planprosesser. Informanten er i dag pensjonert og selskapet er kjøpt opp. Informanten reflekterer derfor kun over sin personlige erfaring i perioden informant var deleier.

Selskapet utviklet flere kornåkrer når informant B var deleier, og et av de siste prosjektene B deltok i fikk krav om jordflytting. Den aktuelle eiendommen besto i sin helhet av produktiv og fulldyrket dyrkamark egnet til kornproduksjon. Landbrukskvalitetene ved eiendommen var gode som følge av produksjonsgrunnet, teigformen og arealsammensetningen. Utviklingsplanene for eiendommen var å etablere en varehandeldestinasjon grunnet arealets plassering i forhold til veinettet rundt en Norsk storby. Leseren gjøres oppmerksom på at selskapet til B ikke gjennomførte utbyggingen, men solgte prosjektet videre til spesialiserte eiendomsutviklere, etter arealformålsendring i kommuneplanen. Informant B og selskapet opererte derfor frem til reguleringsplanstadiet skulle iverksettes i dette tilfellet.

### Politiske forutsetninger

Informant B opplyser at jordvernspørsmålet kom opp som følge av at selskapet til B hadde fått til en omdisponering av et annet jorde i tidligere kommuneplan. Det var blitt en økt politisk bevissthet rundt nedbygging av produktive landbruksarealer i kommunen, og flere talte for å heller bygge ned deler av kommunens større skogarealer. I perioden frem til planforslaget hadde den nærliggende storbyen opplevd ekspansjon utenfor storbykommunens grenser gjennom utbygging på jomfruelig mark. Politikerne i kommunen hvor tomten til B var situert begynte å innse at denne byekspansjonen snart ville nå kommunen. Byekspansjonen ble ansett som et uunngåelig faktum, men det var heller et spørsmål om hva en skulle bygge ned: jord, skog eller allerede bebygde områder.

Informant B fremhever at vedkommende hadde forståelse for denne vinklingen av politikken, men at det var tomtens beliggenhet i forhold til en hovedvei som var avgjørende. Hovedveien gikk gjennom større arealer med dyrkamark, og aktuelle skogteiger lå ugunstig i forhold til veien. Informant B påpeker at:

*“Verdien av tomten lå i dens plassering i forhold til hovedveien der den var synlig for bilistene i lengre tidsintervaller. Grunnet topografien i kommunen var det ingen skogholt som hadde samme kvaliteter samtidig som arealene var i nærheten av intuitive avkjøringer. Kundene måtte lett forstå hvordan å komme seg til senteret, for ellers ville besøkestallene være vesentlig lavere”*

Informant B påpeker også at det fra politikernes side var ønskelig med et slikt senter for å styrke næringslivsgrunnlaget, i det som tradisjonelt hadde vært en landbrukskommune. Samtidig var det sterk politisk enighet om at landbrukets ressursgrunnlag ikke skulle omdisponeres slik det hadde blitt gjort tidligere.

Informant B sier at:

*“I første omgang var planforslaget XXX antall dekar, men deler av kommunestyret var svært imot at så mye dyrkamark skulle bygges ned. De politiske forkjemperne for prosjektet gikk derfor med på, i første omgang, å betydelig redusere prosjektets fotoavtrykk målt i antall dekar. Etter hvert som planprosessen pågikk ble derimot jordvern mye større enn det det var i årtusensskillet. Større politiske krefter talte underveis i planprosessen for at forslaget i sin helhet skulle avslås. Politiske forhandlinger innad i kommunestyre førte derfor til et kompromiss; arealet kunne utvikles med en forutsetning om at jordflytting ble gjennomført”*

Informanten fremhever at kompromisset var et godt politisk utfall, selv om jordvernforkjemperne var skeptiske. Alternativet hadde ellers blitt et binært utfall som ikke hadde gagnet kommunen. Enten måtte landbruket vike, eller et viktig planforslag med mange arbeidsplasser, hvis det ikke var for jordflyttingen. Løsningen ble møtt med innsigelser, men disse ble avklart i ettertid.

### Økonomisk struktur og avtaleformer

Informant B var veldig opptatt med å fremheve at virksomheten ikke brukte regneark fordi selskapet så større fremtidige makroøkonomiske trender i regionen. Ifølge B var det slik at:

*“Når vi begynte med eiendomsutvikling i kommunen var det stort sett prærrier og skog. Kommunen var alltid ansett som langt unna storbyen, og langt utpå landet. Men vi så at statlige investeringer i offentlig infrastruktur i området kom til å redusere reiseavstandene betydelig. Samtidig så vi et dysfunksjonelt planapparat i storbyen som umulig kunne holde følge med behovet for urbanisering. Det sa seg selv at alle småbygdene i Norge kom til å bli fraflyttet i større grad enn før. En ung gutt eller jente ser jo at det ikke er liv lager å drive gård med to kuer og en sau slik det var når jeg var liten. Det var klart at folk kom til å flytte til byen for å få seg jobb, slik de har helt siden den industrielle revolusjonen startet. Men hvor skal de flytte når prisene i byen blir for dyre? Når reiseavstanden er ingenting, og prisen er haloparten i kommune X? Naturligvis til kommune X og andre tilsvarende kommuner rundt storbyen”*

Informant B var også vokal når det kom til å kritisere metodene større eiendomsutviklere brukte når informant B jobbet med prosjektet:

*“Jeg hørte så mange ganger av andre eiendomsutviklere at det vi holdt på med ikke ga mening. Salgsprisene i kommunen var i starten langt under byggkostnadene osv. osv. Det ville aldri lønne seg å bygge, og det eneste som ga mening var å holde på i storbyen. De viste frem avanserte kalkyler og komplisert matte, men i bunn og grunn forsto de ikke at tallet en kalkyle spytter ut avhenger av forutsetningene som spyttes inn. Når man har horisonter på tiår, slik vi hadde, så ga det ikke mening å se på forutsetningene i dag, når du vet at forutsetningene i framtiden er markant bedre. Storbyens dysfunksjonelle planapparat kom bare til å drive prisene til himmels, fordi det var umulig å bygge det volumet etterspørselen tilsa. Samtidig hadde vi låst tomtekostnaden lenge før dette skjedde”*

Informanten mente at kalkyler var i stor grad for mekaniske når det kom til eiendomsutvikling over lengre tid:

*“Problemet med kalkyler er at man kan regne seg rik, like lett som man kan regne seg fattig, når du ser på samme LNF tomte. Jeg synes mange bruker kalkyler til å betrygge seg selv og sine investorer, fremfor å ha litt pågangsmot og akseptere at eiendomsutvikling har en risiko uansett hva over tid. Man kan umulig estimere en TU (total utnyttelse) på et prosjekt som ikke er ferdig planlagt før 10 år frem i tid. Usikkerheten i regnestykket blir så stort at hele arket er pynt, i hvert fall utfra mine erfaringer i tidligfase. Ting blir mer sikkert over tid, og desto lengre et prosjekt har kommet i planarbeidet. [...] Hva er usikkerhetstillegget for kulturminner, jordvern, naturvern etc. etc? Sannheten er at kalkylemennene setter et risikotillegg som reflekterer synsing. Det er ingen faglig forankring i å tillegge kulturminner et risikotillegg på 2%, naturverdier 3.4% osv. osv. også plusse alt sammen og si aha: risikotillegget i kalkylen er 17%. Da kan man like greit gjøre som det vi gjorde og tro på magefølelsen, så får tiden vise”*

Ved spørsmål på hvordan jordflyttingskostnadene ble estimert konkluderer informant B at:

*“Hele regionen rundt storbyen er stort sett dyrkamark, på lik linje med alle de andre storbyene fra og med sør for Trondheim. Det er derfor det er storbyer der, landbruket var springbrettet for oss som alle andre sivilisasjoner i de fleste tilfeller. Hvis jordvern er et faktum, og jordflytting er den eneste utveien for utvikling, så blir den kostnaden priset inn uansett prosjekt. Det fører naturligvis til at de fleste prosjekter på dyrkamark ikke er lønnsomme, men i prosjekter som dette hvor vi hadde en kremtomt så var det det. Vi visste at den fremtidige kjøper kom til å trekke jordflyttingskostnaden fra tomteprisen, men hva så? Vi hadde låst prisen når kommunen var en landbrukskommune, og solgte når kommunen ble en liten del av byen. Slik jeg ser det gjelder det ikke å bli grådig. Du må svelge et par kameler for å komme i mål. Alternativet er at prosjektet blir avslått, og du sitter igjen med dyrkamark med en verdi på 10 kr meteren”*

Informanten mener at en stor del av suksessen var å få sikret kontroll på utviklingseiendommen tidlig, og få grunneier med på laget:

*“Vi visste at kommune X var en vinner, og at nøkkelen til suksess var å bli med på så mye av utviklingen som mulig fremover. Vi mener derfor at å betale godt, og ta med grunneier på oppturen, var essensielt. Vi brukte opsjoner grunnet landbrukslovgivningen, og kjørte på med gode opsjonspremier hvert år. Vi hadde også innløsningssummer per kvadratmeter som var helt hinsides den gangen vi tegnet avtalen. Men verdien i pengebruken lå i at andre grunneiere rundt så at vi mente alvor og at vi satset hardt. Jeg tror også kommunen så at vi mente alvor. Du må huske på at i bygder så er folk vesentlig mer redd for å bli lurt fordi hele bygden kommer til å huske det. Du har liksom ikke lyst å være grunneieren, eller politikeren, som lot seg lure med på å regulere et luftslott på eiendommen. Denne verdien fanges ikke opp i en kalkyle som lyser blodrødt, men å få inn nye grunneiere med nye tomter for flere prosjekter er viktig. Likeså er det viktig å få kommunen til å se at du kan være viktig for den næringsveksten kommunen ønsker”*



Avslutningsvis bemerker informant B at:

*“For å være oppriktig så ble verdiøkningen langt mer enn selv det vi så for oss. Man kan si at vi tok en sjanse, og det mener jeg er helt rett. Når man ser en mulighet før alle andre vil det være naturlig å gripe tak i den. Det hjelper lite å være andremann, for da er løpet kjørt. Også er det rett at vi har gått på noen tap der enkelte prosjekter ikke ble noe av, men vi hadde aldri vært der vi er i dag hvis vi ikke satset. Jeg liker å sammenligne det med de som var modige og kjøpte bygårder nede i hovedstaten etter bankkrisen på slutten av 80-tallet. Du kunne få en bygård for en million på den tiden, man fikk de nærmest kastet etter seg på det verste. Hadde man matet tallene da inn i en kalkyle så hadde det vært negativ avkastning både høyre og venstre, noen bygg raste nesten sammen grunnet manglende vedlikehold. Men hvis man brukte hodet så skjønnte man at Oslo måtte komme opp igjen, for ellers var det ikke mange andre steder det var verdt å drive eiendomsutvikling i Norge. Jeg hadde alltid bygårdene i Oslo i bakhodet når jeg utviklet i kommune X, for nå var muligheten plutselig i hjemkommunen og ikke langt borte i hovedstaden.*

### 4.3 Informant C

Kort om:

Informanten var prosjektansvarlig for et planforslag der relokasjon av verneverdige bygningsmasser var aktuelt. Prosjektet var basert på å skape et boligfelt bestående i sin helhet av verneverdige bygningsmasser som måtte flyttes fra andre tomter. Tanken bak prosjektet var å redde verneverdige bygg fra å måtte rives i utviklingsområder, og gjenbruke bygningsmassene som bolighus i mottaksfeltet. Informanten fremhever at konseptet var basert på å imøtekomme et behov flere eiendomsutviklere hadde på andre tomter der verneverdige bygg var til hinder for effektiv utnyttelse og bruk av eiendommene. Informanten påpekte at det er rundt 500.000 registrerte bygg i SEFRAC registeret, og at det da av natur må være enkelte bygg i og rundt storbyene som hindrer rasjonell tomteutnyttelse.

Prosjektet ble ifølge informant C avslått i kommunen, leseren gjøres oppmerksom på at informantens kalkyler var på det teoretiske nivået og ble aldri etterprøvd i en gjennomføringsfase.

#### Politiske forutsetninger

Informant C fremhever at det særlig på Østlandsområdet har vært flere prosjekter som har møtt motstand fordi utviklingsforslagene innebærer å rive verneverdige bygg. Informanten fremhever eksempler fra tidligere prosjekter der dette var et problem for informanten:

*“Vi hadde en gang en trekantformet tomt med en vakker sveitservilla midt på tomten. Det var mange år siden, men selv da ville noen bevare bygget. Problemet vårt den gang var at å la bygget stå hadde umuliggjort ca. 50% av den påtenkte boligutnyttelsen som både vi og kommunen ønsket i tettstedet. Villaen ble derfor revet, men flere år etterpå begynte vi innad å diskutere hvor mye vi teoretisk var villig til å betale for å få bygget flyttet bort. Vi så samtidig at flere andre eiendomsutviklingsaktører hadde fått langt mer motstand mot å rive slike bygg, og enkelte prosjekter gikk på et mageplask som følge av at byggene ble bestemt bevart i reguleringsplanene. Noen hadde derimot klart å få prosjektene sine igjennom ved å finansiere en flytting av de vernede bygningsmassene til andre tomter. Vi noterte oss den positive tonen flytting av verneverdige bygg hadde i avisene og media. Folk flest vil ta vare på slike fine hus, men ser at de ikke må stå akkurat der de står i dag”*

Informanten påpeker flere spesifikke tilfeller under intervjuene. Videre mener informanten at politikere i flere kommuner ønsker at verneverdige bygg skal bevares, men at det i enkelte tilfeller er lite hensiktsmessig sett ulempene det medfører på aktuelle utviklingstomter. Informanten viser også til at langt flere også er opptatt av gjenbruk og sirkulærøkonomi i by- og regionplanleggingssammenheng nå om dagen. Prosjektet hadde derfor bred politisk støtte på det konseptuelle nivå fordi det promoterte ‘vern gjennom gjenbruk’ og ‘vern gjennom bruk’ når byggene ble opparbeidet til bolighus.

Informanten mener imidlertid at prosjektet var presentert for tidlig i den aktuelle kommunen:

*“Det er litt morsomt at oppgaven din handler om kalkyler ved slike flytteprosesser fordi det var nettopp der vi møtte en del skepsis. En del skeptiske lokalpolitikere mente på liv og død at dette var bare et luftslott som ikke kunne regnes hjem, og at dette var økonomisk umulig. Vi ble til og med anklaget av enkelte som mente at vi prøvde å lure kommunen til å regulere et område til bolig for så å ikke holde løftet vårt. Noen var fast bestemt på at vi kom til å bygge nybygg med to planker fra en gammel by villa, og at dette var lureri. Det er dessverre en del personer i Norge som ikke kan konseptuelt tenke seg eiendomsutvikling basert på reell sirkulærøkonomi, vi snakket jo om å gjenbruke opp mot 60-80% av bygningsmassene ved ferdigetablering i mottaksfeltet. Samtidig var det umulig å forklare kalkylen fordi den baserer seg på en opsjonsbasert prisingstankegang”*

Informanten sonderer videre om PLANTIMAR prosesser generelt:

*“Jeg kan tenke meg at andre aktører har samme problem som oss når det kommer til å flytte slike immobile arealressurser som du snakker om. Folk flest, og da særlig lokalpolitikere blant dem, kan ikke forstå hvordan det er lønnsomt å bruke mange millioner, om ikke titalls millioner på slike grep. Men hvis tomten er sentralt beliggende i, og rundt storbyene, så er det av og til milliarder av kroner som kan gå inn i et prosjekt, og da blir slike grep små summer. Særlig hvis det er kamelen som må svelges for å få godkjent prosjektene. Folk undervurderer hvor få tomter som realistisk kan utvikles i byene uten konflikt, at ting må flyttes rundt for at kabalen skal gå opp er et faktum fremover”*

#### Økonomisk struktur og avtaleformer

Informant C understreker på det sterkeste at prosjektet aldri hadde vært lønnsomt ved tradisjonelle kalkyler. Ifølge informanten er prosjektet basert på tankegangen om at å motta verneverdige bygningsmasser er en økonomisk utnyttbar tjeneste:

*“Det sier seg selv at å fikle med gammel plank og tømmerkasse koster mer enn nybygg. Men kalkylen vår var basert på at andre eiendomsutviklere er villig til å betale for å kvitte seg med problemet. Ta eksempelvis den trekanttomta vi hadde i vår tid. Hvis vi bare fikk ut eksempelvis 5.000 BRA-s ved å la bygget stå, kontra 10.000 BRA-s ved å betale for en translokasjon så har dette en økonomisk verdi. Den valgmuligheten er en realopsjon som er omsettbart. Den betalingsviljen forskyver merkostnaden av å fikle med gammel plank og tømmerkasse kontra nybygg. I praksis hadde de andre eiendomsutviklerne betalt mellomlegget for prisforskjellen mellom nybygg, og prisen på å flytte det verneverdige bygget de ønsker å bli kvitt. I tillegg kommer jo avkastningskravet vårt. Så vi hadde tjent penger på å ta imot bygg OG vi hadde tjent penger på å selge bolig”*

Informanten ønsket videre å utdype opsjonsaspektet av kalkylen:

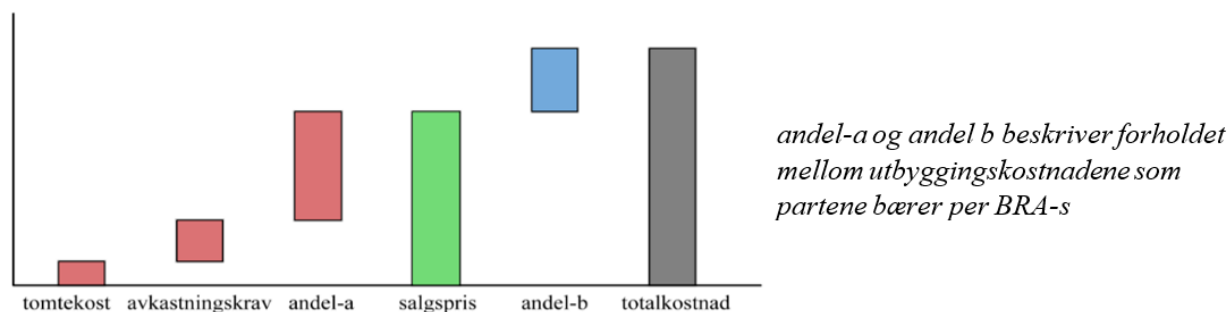
*“Det som er så fint med å selge en så kritisk tjeneste til andre utviklere er at man også kan selge opsjoner på tjenesten. Utviklingsprosjekter tar mange år, og vi så at behovet var langt over det tilbudet vi kunne tilby hvis prosjektet gikk gjennom. Hvis en utvikler er avhengig av å få flyttet et bygg, så betaler de selvsagt opsjonspremier hvert år for å sikre seg en tomt i mottaksfeltet vårt hvor de kan flytte huset de trenger å få bort. De er ikke såpass dumme at de går med på planbestemmelser der bygget må flyttes, også har de intet sted å flytte det. Da er cash king. Prosjektet hadde fått en betydelig cashflow bare fra dette. Slik vi så det måtte disse opsjonspremiene gjøre opp for at utbyggingstakten ville gå over flere år kontra nybygg. Opsjonspremiene måtte forskyve nåverditapet av at feltet skulle utbygges over 10-15år kontra 3-4”*

Informanten avsluttet beskrivelsene sine med å fremheve problemet med kalkylens fortrolighet blant folk flest:

*“Altså jeg skjønner jo hvorfor en vanlig person uten dyp interesse, eller høyere utdanning, ikke kan se hvordan kalkylen kan vise avkastning i et prosjekt sånn som dette. Opsjonsbasert tankegang er abstrakt, og særlig dette med at betalingsviljen er så stor virker også uforståelig for enkelte. Men så er det sånn at hvis vi skal klare å bli sirkulærøkonomiske innen eiendomsbransjen så må man ha slike kreative løsninger i kalkylene. Helt siden Selvaag og de gutta begynte å optimalisere nybyggskalkylene i*

etterkrigstiden har nybygg bare blitt helt absurd effektivt frem til idag. I dag er det å bygge nytt en helt annen liga av effektivitet blant de beste, og det er klart at antikvarisk nedplukking og gjenoppføring av gamle bygg ikke kan bli like billig i seg selv. Jeg synes det var litt synd at enkelte beslutningstagere i denne kommunen hang seg så fælt opp i dette. Men vi skal nok prøve å få en annen tomt for prosjektet fordi jeg har ståltro på at marginene i konseptet er såpass lukrative''

Informant C viste også frem en forenklet skjematisk forklaring av kalkylekonseptet der opsjonspremier ikke var inkludert. Den skjematiske presentasjonen er vist nedenfor:



Figur 21: Forholdet mellom eiendomsutviklers kostnader og kundens flyttekostnader. Andel-a er byggekostnadene dekket av selskapet informant C representerer. Andel-b må dekkes av aktøren som ønsker å få den verneverdige bygningsmassen flyttet fra sin eiendom. Produsert av informant C

#### 4.4 Informant D

Kort om:

Informanten har en ledende rolle i flere større næringsfokuserede utviklingsprosjekter. Informanten har i sin rolle frie tøyler til å utvikle både det konseptuelle ved prosjektene, og kalkylegrunnlaget som legges til grunn i prosjektene. Vedkommende sitt verv er derfor relativt vidt, og informanten har derfor flere kompetanseområder utover bare de økonomiske.

Prosjektet informant D var involvert i var utviklingen av en større næringshub. Arealene som skulle utvikles var en form for grøntområder eller skogsterreng. Blant biodiversiteten i området var det blant annet en storsalamanderdam. Dammen, som de fleste andre salamanderdammene i kommunen, var menneskeskapt. Salamanderbestanden i kommunen lever i stor grad i gamle gårdsdammer, eldre beitedammer eller i fangdammer fordi tidligere våtmarksområder ble drenert i sin tid i kommunen. Bestanden er derfor relativt fragmentert med den konsekvens at enkelte bestander kan dø ut uten at nye individer fra andre dammer gjenbefolker habitatet. Enhver salamanderdam i kommunen, og regionen generelt, er derfor et svært verdifullt og verneverdig objekt for naturforvaltningsorganene.

#### Politiske forutsetninger

Informant D var tydelig på at å ivareta storsalamanderens habitatgrunnlag i kommunen var en fundamental forutsetning for prosjektet:

''Å ta vare på salamanderens livsgrunnlag var en klar forutsetning fra dag 1. Vi har ingenting imot amfibiene, og ønsker tvert imot at de skal få de beste habitatgrunnlagene som er teknisk mulig. Det var en enstemmig politisk holdning i kommunen på dette feltet. Dessuten er statsforvalteren og miljøverndepartementet sterkt engasjert i artens velvære, så et prosjekt som dette måtte være ryddig og positivt for artens livsgrunnlag''

Ifølge eiendomsutvikleren var det gjennomført et lignende prosjekt tidligere i området der storsalamanderen også hadde vært hovedårsaken:

*“Den gangen ble det gravd en ny dam for å tilrettelegge for utbygging. En grøft ble så gravd fra den gamle dammen til den nye, slik at disse amfibiene kunne forankre seg også i den nye dammen. Deretter ble grøften stengt, og gjenværende individer ble transportert for hånd fra den gamle dammen og over til den nye. Det prosjektet ble en kjempesuksess. Utfra disse erfaringene så vi at det var mulig å få det til denne gangen også”*

Det var derimot noen skeptikere til prosjektet, fordi salamanderflyttingen denne gangen kom til å bli gjort på en forskjellig måte:

*“Vi har ikke de samme hensiktsmessige forholdene som i den andre salamanderflyttingen. I dette prosjektet måtte vi etablere nye dammer et helt annet sted i kommunen. Det betyr at alle individene må fysisk plukkes opp og flyttes. Det er noen som er skeptiske til denne forskjellen fordi uforutsette habitatsforhold i den nye dammen kan føre til at den flyttede populasjonen ikke overlever”*

Informanten mener at kritikken er en positivt, fordi det fører til et omfattende utrednings- og dokumentasjonsgrunnlag. Ifølge eiendomsutvikleren er denne prosessen omfattende og nødvendig for å avklare at flytteprosessen er teknisk gjennomførbar. Eiendomsutvikleren viser til at både politikerne og sektorforvaltningen må ha en stor kunnskapssikkerhet for å kunne vedta planer med PLANTIMAR prosesser. Samtidig påpeker eiendomsutvikleren at en sekundæreffekt av dokumentasjons- og flytteprosessen er at kunnskapsgrunnlaget om arten øker. Det har tidligere vært mange flere dammer i kommunen som ble fylt igjen i sin tid. Erfaringene fra et så stort prosjekt som dette kan bidra til verdifull kompetanse om re-etablering av tidligere damlokaliteter. Informanten viser til andre prosjekter i kommunen som har blitt inspirert av salamanderflyttingen. Disse prosjektene er basert på tilbakeføring fremfor kompensering, og er direkte inspirert av oppmerksomheten prosjektet har tilført artens situasjon:

*“Det er klart at det har blitt litt blest om salamandersituasjonen. Men jeg tenker det bare er bra at folk blir litt oppmerksomme på forholdene. Arten har blitt sterkt redusert i området fordi tidligere generasjoner har hensynsløst tømt og omdisponert myr, våtmark og gårdsdammer. Når man får en god dialog og faktabasert dokumentasjon så blir det gjerne slik at flere ser hvor enkelt det kan være å bidra med å løfte denne salamanderarten opp igjen. Sånn rent teknisk og praktisk var det ikke veldig vanskelig å lage kompensasjonsdammer”*

#### *Økonomisk struktur og avtaleformer*

Person D opplyser at organisasjonen tjener penger gjennom å utvikle råtomt over til ferdigregulerte og utbyggingsklare tomter. I dette prosjektet var det en eldre opsjonsavtale på terrenget som lå til grunn. Personen meddeler videre at alle tomtene ble raskt omsatt:

*“Alle tomtene ble solgt unna i budrunder og satte prisrekorder. Vi gikk ikke lengre enn å gjennomføre en områdeplan der hovedpremissene, eksempelvis utnyttelsesgrad og høyder, ble fastsatt. Selskapene som kjøpte tomtene, planlegger å bygge ut for utleie og har langt bedre kontakt med sluttbrukeren vedrørende hvilke løsninger sluttbrukerne ønsker. Kjøperne er faktisk der at de vil ta over tomtene før den er opparbeidet”*

Eiendomsutvikleren meddeler at prosjektkalkylene var såpass sterke at organisasjonen kjøpte og solgte eiendommene før selve flyttingen var gjennomført:

*“Vi så at marginen var der at dette lot seg gjøre. I større prosjekter som dette er det større summer i omløp. Her er selve kostnaden med å flytte salamanderne i en ny dam liten. Vi beregnet rundt 1 til 2 millioner for en dam, men endte på bare 500.000kr for to stykker. Det kostet mer å utarbeide konsulentrapportene, men heller ikke dette var store kostnaden når du ser på helheten. Det som heller koster i prosjekter med storsalamandere er at det tar noen år før det er bekreftet at de flyttede individene overlevde og har en permanent populasjon i den nye dammen. Tid er penger, så her sto det mer på at store summer ventet lenge på at små dyr skulle føle seg hjemme”*

Samtidig bekrefter person D at kjøpet og salget av eiendommene først ble gjort etter at konsulentrapportene beviste at det var mulig å flytte amfibiene:

*“Nei vi måtte ha rapportene til grunn for å kunne regulere feltet. Det koster mer å regulere, for så å finne ut av om det er teknisk mulig senere slik vi så det. Også var det slik at de politiske forutsetningene ikke tillot en slik variant der man tar problemene på etterskudd. Denne kommunen jobber utfra at ting er på stell fra start, og sannn liker vi alle det blant oss. Jeg er sikker på at planforslaget aldri hadde vært oppe til behandling i kommunestyret hvis det ikke var teknisk mulig å flytte på dammen og dyrene”*

Informanten ble videre intervjuet om mottakstomten av salamanderdammene og verdien den hadde for prosjektet. Det ble stilt blant annet spørsmål om verdien på tomten ble endret for eiendomsutvikleren med tanke på at salamanderne måtte flyttes et sted:

*“Ja vi har ikke regnet på hva vi tenkte at dette arealet ble verdt for oss når salamanderne måtte flyttes. Vi hadde eierskap av mottakstomten fra før, men det er klart at verdien ble betydelig større for oss når vi så at premisset for utvikling var å flytte salamanderne til en egnet mottakstomt som denne. Mottakstomten er en skogseiendom, og jeg tror at også utover det rent kommersielle så ble det bra at salamanderne fikk godt med plass i et fint friluftsområde. Det var også positivt at dammene ble plassert der de ble med tanke på opplevelsesverdien av området. Det ble et positivt bidrag til friluft- og biodiversitetsverdien til mottaksfeltet”*

Avslutningsvis bemerker person D at:

*“Det er klart det er noen større usikkerheter i prosjekter som dette der man må gjøre avbøtende og kompenserende tiltak. Men jeg tror at det er viktig å by litt på seg selv, fordi eiendomsutvikling er så mye mer enn et regneark. Det skal være positivt for samfunnet som helhet, og løse mer enn bare et regnestykke”*

#### 4.5 Informant E

Kort om:

Informant E representerer et selskap med hovedfokus på utvikling og drift av eiendommer med lager-, logistikk- og lettindustriformål. Informant E har vært i en senior rolle over lengre tid i selskapet, og personen har derfor et større mandat. Informanten ønsker ikke direkte siteringer i oppgaven, og personen forbeholder seg også retten til å ha husket enkelte hendelsesforløp feil. Videre ble samtalene ikke tatt opp av hensyn til informantens ønsker.

Prosjektet informant E var involvert i var utviklingen av en lettindustritomt i sin tid. Tomten besto i sin helhet av landbruksarealer med dyrkamark av svært-god og god jordkvalitet ifølge NIBIO. Den aktuelle dyrkamarken var en del av et større teigareal med godt arronderte grenser, der driftsforutsetningene for landbruket var gode. Sett i sammenheng med regionen kan dyrkamarken subjektivt anses over gjennomsnittet når det kommer til driftsmessige forutsetninger. Gården dyrkamarken stammer fra har videre større arealer med dyrkamark og skog, og et godt driftsgrunnlag for fremtidig drift av arealressursene.

### *Politiske forutsetninger:*

Ifølge person E hadde arealene blitt avsatt til industriformål av både kommunen og fylket i en regionalplan. Regionalplanen var ment å avklare satsningsområder for industrivirksomhet, i tillegg til at planen skulle gi næringslivet og innbyggere varige forutsetninger og forventninger om utviklingen fremover. Bakgrunnen for at tomten var aktuell for næringsutvikling var dens beliggenhet i forhold til eksisterende bebyggelse og andre LNFR områder.

Samtidig understreker person E at jordvern var en forutsetning for utviklingsplanene fra starten av. Det var klart at landbruksverdiene var udiskutabelt store, og at en tradisjonell nedbygging var for negativ sett i forhold til fordelene med prosjektet. Person E fremhever den naturlige politiske motstanden mot slik nedbygging, men også motstanden fra sluttbrukeren av anlegget. Sluttbrukeren av anlegget inngår i et større konsern med sterke prioriteringer innen bærekraft, fornybar energi og nasjonal matsikkerhet. Utfra sluttbrukerens offentlige uttalelser er jordvern viktig for bedriften, og ikke minst bedriftens forhold til sine leverandører og kunder. Sluttbrukeren uttaler også offentlig at de er opptatt av at de har et forutsigbart samarbeid med sine leverandører, der samarbeidsmodeller og felles verdigrunnlag er avgjørende.

Person E mener derfor at de politiske forutsetningene om jordflytting var absolutte og grunnlaget for senere kalkyler. Informanten gjentok flere ganger at reguleringsplanen kom på bordet før kalkylen var et større tema. Partene, altså eiendomsutvikleren og sluttbrukeren, hadde en felles forståelse om at dette var en kostnad med å drive slik eiendomsutvikling. Personen viste videre til at det i reguleringsplanarbeidet ble foretatt flere grep og bestemmelser som ikke i seg selv var direkte økonomisk optimale, men ivaretagende av jordvernsinteressene. Et grep som fremheves var at jorden ble flyttet til et område med samme jordsmonn, fremfor nærmeste skogholt. Dette var fordi partene ønsket at drenerings- og jordsmonnforholdene ble like for gårdbrukeren som mottok jorden. Det innebar lengre kjøreavstander og økte kostnader, men resulterte i et mye bedre driftsmessige løsninger.

Et annet vektlagt moment under samtalen med eiendomsutvikleren var behovet for faglig god dokumentasjon. Dette var viktig for både politikerne og sluttbrukeren fordi begge ønsket på det sterkeste å holde det de lovet under reguleringsprosessen. Det lå derfor flere større analyser, rapporter og framdriftsplaner til grunn for hvordan PLANTIMAR tiltaket skulle teknisk utføres.

### *Økonomisk struktur og avtaleformer*

Eiendomsutviklingssselskapet hadde en opsjonsavtale liggende til grunn før utviklingen av området påbegynte. Det lå også til grunn en form for samarbeidsavtale med sluttbrukeren, hvor leieprisen på objektet var kostnadsavhengig av blant annet jordflyttingen. Sluttbrukeren var en langsiktig klient som ønsket lengre leiehorisonter og løsninger som var i tråd med det grønne skiftet.

Eiendomsutvikleren på sin side innløste ikke opsjonen før området var ferdigregulert, leiekontrakten var signert og kostnadsbildet på prosjektet var avklart. Strategien til eiendomsutviklerselskapet var å først avklare forholdet mellom utgifter og inntekter. Deretter ble kapital dedikert til tomt og utbygging av prosjektet. Informanten konstaterer at omfanget av kostnadsbildet ikke er problematisk i seg selv, hvis betalingsviljen er til stedet. Samtidig mente informanten som nevnt tidligere at en reguleringsplan måtte være utarbeidet før kalkylene ble laget. Det ville være lite hensiktsmessig ifølge informanten å finregne på avkastningen til prosjektet fra start, fordi forutsetningene i kalkylene ville bli for unøyaktige. Det ble også påpekt at opsjoner ga et nullalternativ der man alltid kunne gå fra prosjektet. Hvis det teoretisk hadde blitt for dyrt ville fagrapportene og reguleringsarbeidet en del av kostnadsrisikoen ved å drive eiendomsutvikling.

## Kapittel 5 Drøftelser

I dette kapittelet blir datainnsamlingen i empirikapittelet analysert og drøftet utfra teorigrunnlaget. Kapittelet er strukturert slik at delkapitlene adresserer delproblemstillingene, og deretter hovedproblemstillingen.

### 5.1 Drøftelse av delproblemstilling 1

*“I hvilken grad er kalkylene til disse eiendomsutviklingsprosessene preget av forhandlinger med planmyndighetene”*

Innledende i drøftelsen ønsker jeg å trekke frem momenter presentert av Willumsen (2019). Willumsen påpeker i sine drøftelser at forhandlinger i planprosesser i stor grad avhenger av et underliggende maktforhold mellom partene. Ifølge Willumsen kan partene enten være uavhengige, gjensidig avhengig eller ensidig avhengig. Avhengighetsforholdet presenteres av Willumsen som følgende (s. 64):

Er part B avhengig av part A?	Er part A avhengig av part B?	
	Ja	Nei
Ja	Gjensidig avhengighet	A kan ignorere B
Nei	B kan ignorere A	Partene er uavhengig av hverandre

Figur 22: Avhengighetsforholdet mellom partene, Willumsen (2019, s. 64)

Og

Hvordan part B stiller seg til forslag fra part A	Hvordan part A stiller seg til forslag fra part B		
	Positiv, men hvordan gjør vi det?	Positiv, hvis vi gjør det slik...	Avvisende
Positiv, men hvordan gjør vi det?	Koordinering	Lettere forhandlinger?	Minkende grad av konflikt?
Positiv, hvis vi gjør det slik...	Lettere forhandlinger?	Forhandlinger	Vanskeligere å forhandle? Mekling i stedet
Avvisende	Minkende grad av forhandlinger?	Vanskeligere å forhandle? Mekling i stedet	Konflikt

Figur 23: Forhandlingsdynamikken mellom partene, Willumsen (2019, s. 64)

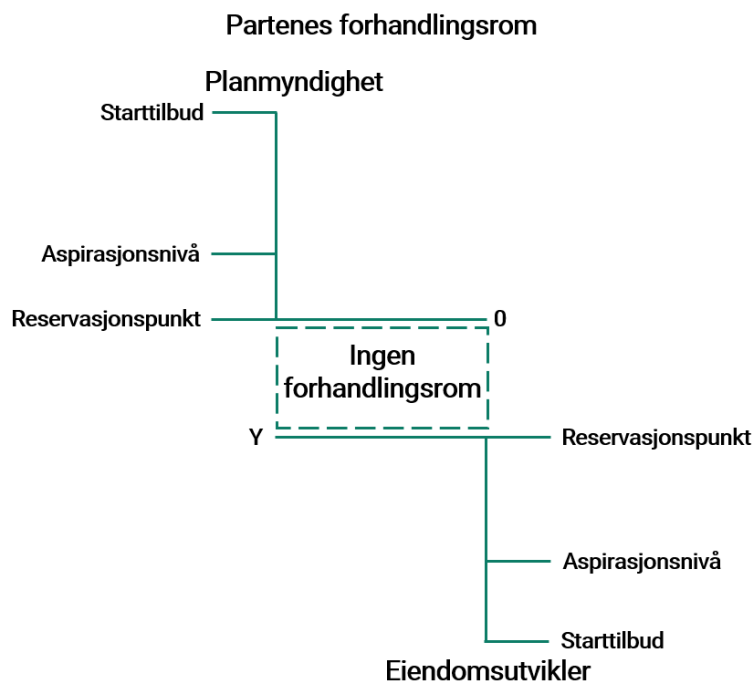
På et generelt og overordnet nivå må Willumsens tabeller forstås å vise en til dels ubalanse i maktforholdet mellom partene. Dette kan forklares med at planmyndighetene har et såkalt 'reguleringsregime' slik beskrevet av Sevatdal & Sky (2003). Planmyndighetene kan alltid avslå et planforslag slik det passer planmyndigheten, hvis tiltaket ikke samsvarer med interessene myndigheten skal ivareta. En eiendomsutvikler er på den andre siden avhengig av aksept for planforslaget for å gå videre med utbygging. Utvikleren må forholde seg til de rammer og betingelser fremsatt av forvaltningen i videre planlegging og utbygging. Denne ubalansen i forhandlingsforholdet mellom planmyndighet og forslagstiller finnes i enhver plansak, og vil naturligvis påvirke kalkylegrunnlaget til prosjektet. Imidlertid er ikke denne overordnede effekten det interessante, men heller effekten av forhandlingene med gjensidig avhengighet i PLANTIMAR-saker.

Eiendomsutviklerne i de undersøkte prosjektene må som nevnt av natur være appellerende til sektormyndighetene. Hvis planforslaget ikke er interessant, blir det avslått. Samtidig har eiendomsutvikleren en form for realopsjon i forhandlingene. Utvikleren kan til enhver tid velge å kaste kortene, og ikke gå videre med prosjektet hvis de økonomiske rammene ikke er til stede. Dette er kanskje ikke en stor trussel i storbyene, men i små kommuner i Norge kan denne muligheten være av betydning for bygdens fremtidige sysselsettingsgrunnlag. Det er viktig å fremheve at de fleste informantene hadde prosjekter i historisk tyngede kommuner der vekst var viktig. Vekst kunne blant annet motvirke fraflytting, øke sysselsetting og bedre kommuneøkonomi gjennom skatteinntekter. I enkelte av kommunene var det snakk om en ny hjørnesteinsbedrift i en bygd dominert av primærnæring. Kommunene der prosjektene fant sted hadde derfor sterke insentiver og motivasjoner for å gjennomføre en tenkt utbygging. Alle informantene snakket om at kommunene ville noe. Det var et sterkt ønske om å få til en løsning der tiltaket skulle komme til bygda. Prinsipielt var selve funksjonen til planforslaget ansett positivt. Det var et ønske om å få et nytt storsenter, varehandeldestinasjon eller lettindustribedrift til tettstedet. Det må derfor understrekes at det var en enstemmighet blant informantene vedrørende dette. Slik informantene anså det hadde kalkyleutfallet vært vesentlig annerledes hvis det ikke var vilje til å snakke sammen. God og tilgjengelig kommunikasjon med planmyndighetene var en fundamental forutsetning for å komme frem til avanserte løsninger slik PLANTIMAR-prosesser anses å være. Forhandlingsveien frem til PLANTIMAR-løsningene var derimot forskjellig blant casene:

### 5.1.1 Fordelingsforhandlinger

I prosjektene til informant A, B, D og E var det ingen vei rundt at den immobile arealressursen ble påvirket av prosjektet. I prosjektene til A, B og E besto hele tomten av dyrkamark. I prosjektet til part D var salamanderdammen plassert slik i forhold til tomteformen at det ikke var grunnlag for prosjekt uten å ta dammen. Det var derfor ikke mulig for planmyndighetene og forslagstiller å fordelingsforhandle seg frem til et utfall der den immobile arealressursen forble urørt. I prosjektene A, B og E var dette et uakseptabelt utfall for planmyndigheten, fordi nedbygging av dyrkamark var utenfor forhandlingsrommet til parten. I prosjektet til D var tapet av storsalamanderdammen og omkringliggende habitat, også utenfor forhandlingsrommet. En fordelingsforhandling hadde derfor medført et såpass stort interessetap for planmyndigheten at prosjektene ikke kunne aksepteres. Det bør særlig fremheves at det internt i planmyndigheten ble forsøkt fordelingsforhandlet i prosjektet til person B. Prosjektområdet ble nedskalert, men planmyndighetene kunne ikke oppnå enighet innad. Et fordelingsforhandlingsutfall kan derfor figurativt beskrives som følgende i de overnevnte tilfellene:





Figur 24: Partenes fordelingsforhandlingsrom. Reservasjonspunktet er hvor mange mål partene ser for seg å omdisponere. Y er det kritiske minimumsarealet som må omdisponeres for å få til et utviklingsprosjekt. Egenprodusert.

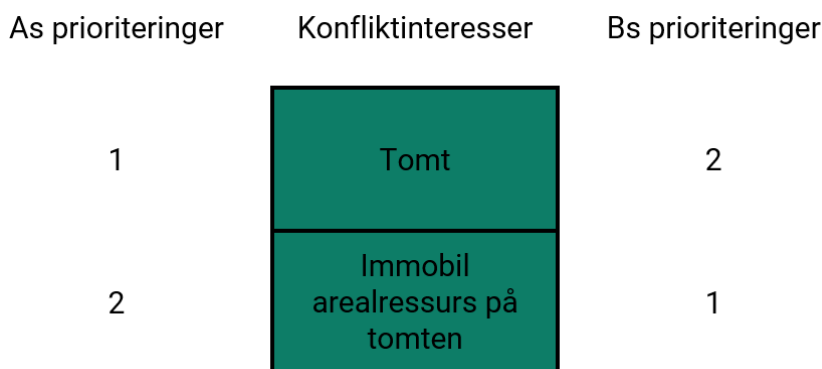
### 5.1.2 Integrasjonsforhandlinger

En gjenganger i prosjektene til informant A, B, D og E var at både eiendomsutvikler og planmyndighet ikke ønsket å nedbygge den immobile arealressursen. I prosjektene til A og E var planmyndighetene klare fra start på at nedbygging av dyrkamark var uaktuelt. Både informant A og E vektla merkevareundersøkelser som tilsa at kunde- og leverandørforholdene kunne bli negative ved nedbygging. Derfor valgte begge aktørene å aktivt gå inn for å ikke nedbygge jordbruksressursene. I tilfellet til informant D var både forslagstiller og planmyndighet enige om at ivaretagelsen av habitatgrunnlaget til amfibiene var en forutsetning for prosjektet. I tilfellet til informant B ble vern av all dyrkamark etter hvert et reservasjonspunkt for planmyndighetene som eiendomsutvikleren kunne leve med.

Alle informantene fremhever at god kommunikasjon mellom partene muliggjorde en form for interesseanalyse slik beskrevet av Rognes. Eiendomsutviklerne fikk fremhevet at de ikke var ute etter å ødelegge den immobile arealressursen. Bakgrunnen for tomtevalgene var heller andre tungtveiende årsaker som gjorde tomtene veldig mye mer attraktive enn andre alternativer. Slik de fleste informantene presenterte tomtevalget sto det mellom enten den aktuelle tomten, eller ingen annen tomt i kommunen. Det vises eksempelvis til informant B som sa at:

*“Verdien av tomten lå i dens plassering i forhold til hovedveien der den var synlig for bilistene i lengre tidsintervaller. Grunnet topografien i kommunen var det ingen skogholt som hadde samme kvaliteter samtidig som arealene var i nærheten av intuitive avkjøringer”*

Informant A pekte på sin side til paretoeffekter mellom detaljvarehandelbutikkene. Planmyndighetene, og da særlig kommunen, fikk på sin side fremmet at ivaretagelse av den immobile arealressursen ikke var avhengig av utviklingstomten som sådan. Det ble blant annet anerkjent at det viktigste var ivaretagelsen av dyrkamark som produktiv ressurs. Dette var uavhengig av om det lå på tomten, eller et tilsvarende område x kilometer unna. Det samme var tilfellet for storsalamanderdammen. Figurativt kan prioriteringsvekten illustreres følgende:



Figur 25: Partenes prioriteringer i arealkonflikten, egenprodusert.

Partene var derfor villige til å øke kompleksiteten i prosjektet gjennom PLANTIMAR-prosesser. PLANTIMAR-prosesser medførte paretoeffekter som ellers ikke var mulig ved fordelingsforhandlinger. Partene unngikk derfor binære utfall der alternativene var enten nedbygging, eller ingen ønskede utviklingsprosjekter.

Videre var den økonomiske flyttekostnaden bekostet av eiendomsutvikleren. Hvis en slik bekostning ikke var aktuell, ville en alternativ tomt da kanskje vært mer hensiktsmessig ifølge informantene.

### 5.1.3 Flerpartsforhandlinger

I prosjektet til informant E viste det seg at både eiendomsutvikleren og planmyndighetene var flere parter. Det var derfor enda flere hensyn å ivareta både innad blant partene, og utad mot motpartene.

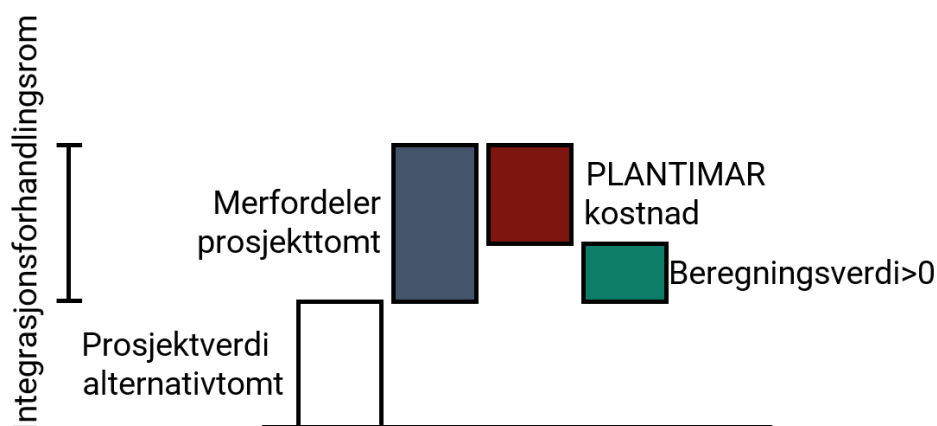
Eiendomsutvikleren besto av både eiendomsutvikleren og sluttbrukeren av lettindustriplanlegget. For eiendomsutvikleren var det viktig å sikre at anlegget produserte en tilstrekkelig yield per år som samsvarte med eiendomsutviklerens avkastningskrav. Det spilte derfor en mindre rolle for eiendomsutvikleren hva leieprisen til sluttbrukeren var hvis sluttbrukeren var fornøyd med dette. Sluttbrukeren var på sin side vesentlig opptatt av sitt forhold til sine leverandører og kunder, grunnet foretakets samarbeidsmodeller. Foretaket måtte levere på bærekraft og jordvern. Samtidig forsto sluttbrukeren at tomten var satsningsområdet regionalt for den type drift foretaket holdt på med, og at dette var eneste mulighet.

Planmyndigheten besto på sin side av næringsfokuserede forvaltningsorganer og landbruksorienterte myndigheter. De næringsfokuserede organene var opptatt av at næringslivet skulle samlokaliseres. De landbruksorienterte myndighetene var også opptatt av dette fordi det ikke var ønskelig med flekkvis spredning av lettindustri i LNFR områder. Samtidig var de landbruksorienterte planmyndighetene vesentlig negative til tapet av dyrkamark. Landbruksmyndighetene var derfor klare på at jordflytting var en forutsetning.

#### 5.1.4 Mulig helhetlig tolkning

Helhetlig virker forhandlinger å være en vesentlig påvirkning for eiendomsutviklernes kalkyler i PLANTIMAR-prosesser. Det har gjennom forhandlingene blitt klart at partene ikke kan fordelingsforhandle. Tapet av enhver enhet immobil arealressurs går over reservasjonspunktet til planmyndighetene, og tomtene består i sin helhet av den aktuelle immobile arealressurs. Grunnet planmyndighetenes reguleringsregime har forvaltningen akseptmonopol på den endelige løsningen.

Eiendomsutvikleren står derfor ovenfor et sikkert planforslagsavslag hvis det ikke integrasjonsforhandles. Dette er vesentlig for eiendomsutvikleren, ettersom ingen andre tomter i området visstnok gir de merfordeler tilsvarende de som oppnås på den aktuelle tomten. En del av merfordelene må derfor bekoste en PLANTIMAR-prosess for å avbøte ulempene ved prosjektet. Utfra samtalene med informantene anses PLANTIMAR prosessen å ikke overveie de merfordelene tomten medbringer informantene. Det kan bety at merfordelene fortsatt overstiger et scenario der informanten er indifferent mellom en alternativ tomt, og den aktuelle tomten med PLANTIMAR prosessen. Informanten ser fortsatt en verdi med tomten, kontra andre tomter uten PLANTIMAR prosesser. Helhetlig betyr det at PLANTIMAR prosesser må, i en eller annen form, være verdiskapende for eiendomsutviklerne som foretar slike prosesser. Om dette er i form av en nåverdi, eller en annen beregning, er usikkert. Uansett bør det bemerkes at dette fortsatt er tilfellet, selv om slike prosesser kan være omfattende og en større projektkostnadspost. Figurativt kan argumentet representeres følgende:



Figur 26: Integrasjonsforhandlingsrommet i prosesser med PLANTIMAR. Beregningsverdi  $>0$  betyr at eiendomsutvikleren fortsatt anser alternativtomten som et økonomisk mindreverdige alternativ

#### 5.2 Drøftelse av delproblemstilling 2

*“Hvordan vurderes risikotillegget i slike eiendomsutviklingsprosjekter av utvikleren?”*

I denne drøftelsen ønsker jeg å inndele respondentene i to hovedkategorier. I den første kategorien er informanter som utførte PLANTIMAR prosesser grunnet omstendighetene de befant seg i. Translokasjonen av immobile arealressurser ble blant aktørene utført av nødvendighet. Aktørene jobber egentlig ikke med eksempelvis jordflytting til vanlig, men måtte akseptere prosessen for å få gjennomført næringsaktiviteten de egentlig ønsker. Dette er selskaper som utfører slike prosesser typisk sett en gang, eller på det meste tilfeldig over flere år. Slike næringsaktører benevnes fremover som tilfeldige PLANTIMAR deltagere.

Den andre gruppen eiendomsutviklere har et helt annet utgangspunkt. Disse utviklerne ser at vanlige eiendomsutviklere har et behov for å få gjennomført PLANTIMAR prosesser av og til. Ekspertisen med planlegging, gjennomføring og fysisk flytting over til en ny tomt krever en kompetanse som tilfeldige PLANTIMAR deltagere ikke har internt. Videre vil samhandlingen mellom eksterne konsulenter være omfattende for tilfeldige PLANTIMAR deltagere som må stå for prosjektledelsen. Denne andre gruppen eiendomsutviklere ser derfor et potensial for å tilby PLANTIMAR prosesser 'as a service'. 'As a service' modellen baserer seg på at tradisjonelle utviklere kan kjøpe seg inn ved behov, og få prosessen overtatt av utviklere med spisskompetanse. Denne typen næringsaktører benevnes fremover som nisjefokuserte PLANTIMAR deltagere.

### 5.2.1 Vurderinger av risikotillegg blant tilfeldige PLANTIMAR deltagere

Alle informanter utenom informant D kan benevnes som tilfeldige PLANTIMAR deltagere når personene ble intervjuet. Et spesielt moment som samtlige aktører nevnte, var at risikotillegget i resultatmarginen for PLANTIMAR prosessen samsvarte med risikotillegget til utviklingsprosjektet. Funnet var litt uforventet av flere grunner. For det første er aktørene erfarne og drevne på tradisjonell eiendomsutvikling, men ikke på PLANTIMAR prosesser. En skulle derfor tro at den interne kunnskapsusikkerheten i organisasjonen tilsa et høyere avkastningskrav. Videre involverer flere av prosessene avanserte immobile arealressurser hvor de vitenskapelige kunnskapsgrunnlagene for flytting kanskje ikke var heldekkende for prosjektutfallene. Å eksempelvis flytte en storsalamanderdam innebærer å flytte et habitat som kan inneholde flere ukjente komponenter. Begge disse momentene tilsier at en PLANTIMAR prosess burde ha et høyere risikotillegg, men det har det altså vist seg å ikke være.

Informantene virker å prise PLANTIMAR prosesser som det er en vanlig komponent av eiendomsutviklingsprosjektet. Informant A opplyser blant annet at selskapet anser prosessen som en kanskje litt uvanlig tomteopparbeidelsespost, men at det samtidig ikke er noe ekstraordinært. Utfra samtalen virker det også å være slik at det helhetlige prosjektets risikotillegg ikke består av flere underelementer med separate risikotillegg.

Kanskje mest vokal blant informantene vedrørende dette var informant B. Informant B sa ganske tydelig at "*det er ingen faglig forankring i å tillegge kulturminner et risikotillegg på 2%, naturverdier på 3.4% osv. osv. også pluss alt sammen og si aha; risikotillegget i kalkylen er 17%*". Slik informanten ser det vil en slik tilnærming være for mekanisk og lite faglig forankret. Ifølge informanten kan man se på markedets risikotillegg og den risikofrie renten, utenom dette blir alt annet gjetting. Ifølge B er det derfor bedre å ta utgangspunkt i markedets risikotillegg for eiendomsutviklingsprosjekter, fremfor å dele det opp i flere underkomponenter. Informanten mener at det er en stor verdi i å holde det enkelt, og det enkleste er å bruke det avkastningskravet en alltid har benyttet tidligere.

I prosjektet til informant D var det gitt uttrykk for at PLANTIMAR prosessen var en såpass liten del av prosjektverdien at et eget risikotillegg var særs unødvendig. Den estimerte kostnadsrammen på en til to millioner var tilnærmet ubetydelig utfra responsen i intervjuet. D var heller opptatt av tidsaspektet ved storsalamanderflyttingen, ettersom det holdt igjen større tomteutbetalinger for aktøren inntil ferdigstillelse av habitatet. Å reflektere denne tidsusikkerheten gjennom et risikotillegg må derfor kunne beskrives som lite hensiktsmessig. Informant E var på sin side ikke særlig opptatt av et eget risikotillegg for jordflyttingen. Aktøren hadde en god yieldavtale med sluttbrukeren der sluttbrukeren bar indirekte risikoen.

Samtidig bør det fremheves at alle de 'tilfeldig PLANTIMAR deltagende' eiendomsutviklerne brukte opsjonsavtaler. Dette ga aktørene fleksibilitet til å avklare den tekniske muligheten for jordflytting før akkvisisjon. Informant A nevner blant annet at *“vi hadde en opsjonsavtale som forutsatte godkjent regulering, og et økonomisk bærekraftig prosjekt fra vår side”*. Slik jeg ser det ble risikokilden adressert tidlig, og avklart i den grad at den samsvarte med den generelle risikoen ved eiendomsutvikling. Informantene trengte derfor ikke å ha et eget risikotillegg for PLANTIMAR prosessen utover i eiendomsutviklingsprosessen. Informantene ga uttrykk for at det ved opsjosinngåelse var større usikkerheter som etter hvert ble mindre når fagrapportene avklarte viktige momenter. Dette virker å være tilfellet selv om informantene brukte vidt forskjellige prisingsmodeller.

### 5.2.2 Vurdering av risikotillegg blant nisjefokuserte PLANTIMAR deltagere

I studiet var det bare informant C som var spesialisert på å tilby PLANTIMAR prosesser 'as a service'. Informantens prosjekt ble riktig nok aldri gjennomført, men informanten hadde klare formeninger om hvordan risikotillegg ble påvirket av å flytte verneverdige bygg. Informanten bygde utviklingskonseptet på at å flytte verneverdige bygninger var en prosess som mange eiendomsutviklere var villig å betale for. Informanten fremla at selskapet planla å tjene penger i tre ledd på prosessen. Den første var gjennom salg av opsjoner på mottakstomter. Her var verdien for kundene at de kunne sikre seg en tomt som skulle motta den verneverdige bygningsmassen. På den måten kunne kunden garantere planmyndighetene i sitt prosjekt at det verneverdige huset hadde et mottaksområde. Denne tjenesten var utformet som en form for abonnement per år, eller måned, og ble sammenlignet med et streamingabonnement. Kunden kunne derfor kjøpe opsjonen som reserverte plassen i prosjektperioden som kunden så for seg. Den andre inntektskilden var å gjennomføre den faktiske og fysiske flyttingen av det verneverdige huset til mottaksfeltet. Her var verdien til kunden det at operasjonen var gjennomført i sin helhet av eiendomsutvikleren. Figur 21 i empiridelen viser dette leddet som andel B, og er de kostnadene som kunden må bære. Den siste inntektskilden var å selge huset ferdig oppført i mottaksfeltet til private kjøpere som ønsket objektet og tomten til boligformål. Når kunden hadde betalt for andel B var plutselig kostnadsbildet til informant C tilsvarende kostnadsbildet på nybygg.

Ifølge informanten bygde modellen på at disse tre inntektskildene hadde forskjellige risikoprofiler. Å selge en opsjon som reserverer tomten for kunden er langt mindre risikofylt enn å gjennomføre den faktiske flyttingen av et verneverdig hus. Det ble derfor langt mer hensiktsmessig å ha separate avkastningskrav for de tre inntektskildene i prosjektet. Begrepet avkastningskrav virket dessuten også å være brukt bevisst på spørsmål om risikotillegg.

Her bør det utdypes at prosjektet til informanten var avsluttet før styringsrenteoppgangen begynte i slutten av 2021. Informanten virket ikke spesielt opptatt av hva den risikofrie renten var under prosjektperioden, men heller hva den hadde vært i dag. Utfra responsen kan det antas at den risikofrie renten i prosjektperioden var avkastningen på en 10 årig statsobligasjon. At dette ikke hadde vært tilfellet i dag var noe informanten ikke kunne se bort fra. I Q4 2023 er yieldkurven invers for norske statsobligasjoner, og avkastningen på tre måneders obligasjoner er høyere enn for 10 års obligasjoner ifølge informanten. Forskjellen er på den andre siden ikke mer enn 50 basispunkter, men det antyder at effekten av tid er viktig for informantens kalkyler. Det kan også bety at de tre forskjellige tjenestene som var planlagt var tenkt priset utfra forskjellige risikofrie renter. Det finnes derfor sterke indikasjoner på at produktene hadde brukt opp mot tre forskjellige risikotillegg og tre forskjellige risikofrie renter.

### 5.3 Drøftelse av delproblemstilling 3

*“I hvor stor grad er det forskjeller mellom de forskjellige utviklerne når det kommer til kalkylestrategier og økonomiske perspektiver”*

De forskjellige eiendomsutviklerne hadde et spekter av tilnærminger til utviklingsprosessen, og dette kan ha en sterk innvirkning på kalkylestrategiene. Enkelte var opptatt av prosessen holistisk, der eiendomsutvikling er en del av en større samfunnsprosess og utvikling. Slike aktører var mindre fokusert på kalkylene, og var langt mer innrettet på langtidstrender i nærområdet. Andre aktører var heller det motsatte, der fokuset utelukkende var på det prosjektspesifikke i sitt eget case. Perspektivet til disse informantene bar preg av å se på prosessen som et lukket system, der markeds- og faktiske forhold var konstante.

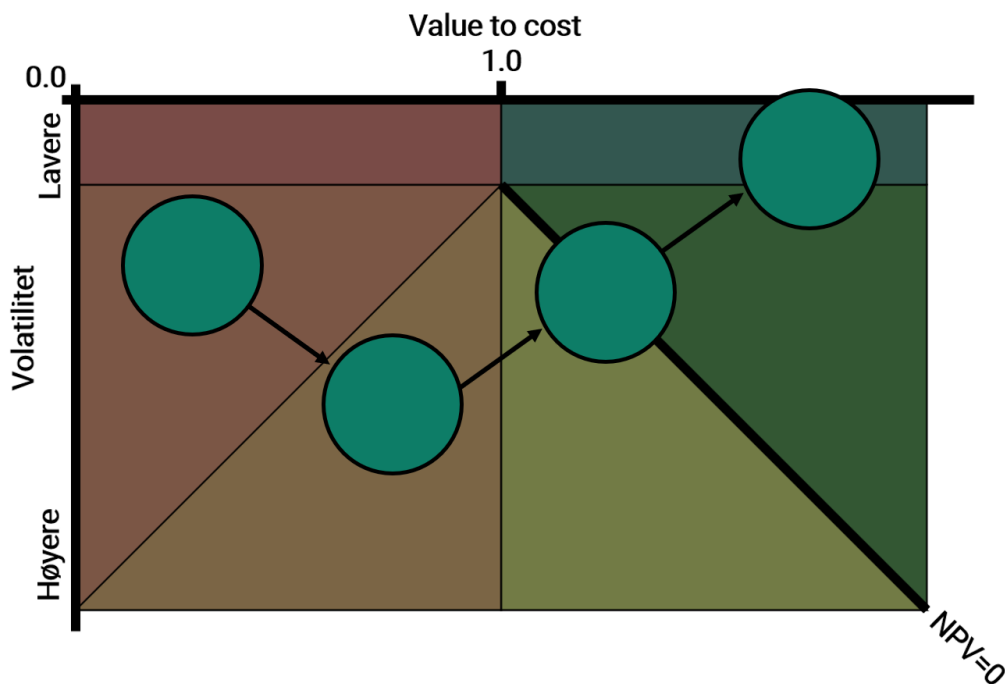
Grunnet disse grunnleggende forskjellene mener jeg at informantenes perspektiver og syn på kalkyler som konsept var fundamentalt forskjellige. Kalkylenes funksjon er å estimere fremtidige hendelser etter beste evne, og evnen baseres i stor grad på forutinntatte syn og forståelser. Metodene for å estimere varierer derfor vidt, og påfølgende vil derfor også kalkylene kanskje vise vidt forskjellige utfall når to informanter teoretisk ser på samme sak. Informant B og E var kanskje de mest holistiske i eiendomsutviklingen, og nesten uinteresserte i kalkyler som konsept i lengre deler av prosjektperioden. Informant B var vokal på at kalkyler var en distraksjon. Utsagn som *“problemer med kalkyler er at man kan regne seg rik, like lett som man kan regne seg fattig, når du ser på samme LNER tomta”* og *“Det er ingen faglig forankring å tillegge kulturminner et risikotillegg [...] Da kan man like greit gjøre som det vi gjorde og tro på magesfølelsen”* viser en tydelig motstand mot kalkyler som konsept for å estimere fremtidige hendelser. Informant E tydeliggjorde også at det ikke ble regnet på noe før planvedtaket var godkjent. Dette til tross for at jordflyttingskostnader kan være vesentlige selv fra forprosjektstudiet. Fra mulighetsstudiefasen og frem til planvedtaket mente derfor informant E også indirekte at magesfølelsen var den beste.

Informant A var svært uenig i en slik tilnærming til eiendomsutvikling når PLANTIMAR prosesser er en del av prosjektet. Informanten konstaterte at *“Vi mener vi jo at det er en ekstremt grundig jobb som er gjort med tanke på flytting av matjord med innhentede konsulenter [...] Det er det her vi er litt overrasket at folk tar sjansen på, for det er jo snakk om ganske store kostnader med [PLANTIMAR]”*. Informanten understreket på det sterkeste at gode kalkyler og analyser var essensielt, og at detaljene var viktig for å sikre vellykkede prosjekter. Aktøren jobbet gjennomgående strukturert utfra konsernstandardiserte regneark, og innhentet omfattende rapporter fra fagkyndige konsulenter tidlig i prosessen. Det ble benyttet en ROI fokusert kalkyle hvor en form for residualverdimetode lå til grunn. Utfra samtalene underveis i intervjuene virket det som at informanten benyttet en form for DCF kalkyle. Informant C jobbet tilsvarende strukturert og kalkylefokusert i sitt arbeid. Vektlegging av at selskapet benyttet forskjellige risikotillegg og risikofrie renter for de forskjellige operasjonene i prosjektet antyder strukturerte kalkyler. Selskapet var dessuten svært fokusert på opsjonsbasert tankegang. Helhetlig ble det gitt et inntrykk av at selskapet benyttet en DCF modell for tjenester med lengre horisonter. Samtidig var korttidshorisonter mest sannsynlig vurdert utfra en form for Black Scholes opsjonsmodell tilpasset det private eiendomsmarkedet.

Selv om enkelte informanter var mer kalkylefokusert enn andre viser empirien at de fleste benyttet DCF analysevarianter på et eller annet tidspunkt i utviklingsprosessen. At DCF kalkyler var populære og dominerende blant eiendomsutviklere var på sett og vis forventet. Eiendomsutvikling streker seg over flere år, og hensynet til nåverdier og kontantstrømmer over tid er viktig. Et godt eksempel her er informant D hvor selve kostnaden av salamanderdammen var liten, men nåverdikostnaden av utsatte kontantstrømmer var stor. Jeg tror at DCF analysers plass i et eiendomsutviklingsprosjekt ikke er kontroversielt blant de fleste aktørene. Samtidig tror jeg at de fleste aktørene ikke anså DCF kalkyler som passende for hele eiendomsutviklingsprosessen. Det ble argumentert for at DCF kalkyler krever for store forutsetninger tidlig i eiendomsutviklingsprosessen. Når en eiendomsutvikler har gjennomført mulighetsstudier gir resultatene kun en pekepinn for hva som er mulig. Mulighetsstudiene kan ha bommet på flere forhold eller faktum, og det er spesielt vanskelig å estimere politisk villighet. Den politiske usikkerheten er særs gjeldende i saker som involverer dyrkamark, naturverdier og verneverdige bygningsmasser. Å få gjennomslag for slike prosjekter kan være svært individ- og personavhengig når det kommer til hvem som sitter i kommunestyret, administrasjonen eller fylket. Slik jeg forstår de fleste eiendomsutviklerne er DCF analysen gjerne ikke ideelle før man har fått vedtatt et konkret planvedtak. Først etter dette vil analysen være tilstrekkelig nøyaktig slik at man er sikker på kalkylens antagelser. Samtidig er det enkelte aktører som ikke er imot å bruke tradisjonelle DCF kalkyler selv rett etter mulighetsstudiet. Det blir naturligvis en smakssak.

Det som heller overrasket i studiet, var at langt flere aktører tilsynelatende fulgte Luehrmans realopsjonsmodell frem til byggstart. Alle informantene påpekte det vesentlige usikkerhetsbildet i perioden mellom mulighetsstudiet og planvedtak. Frem til planvedtak var prosjektene sårbare for politiske kompromisser, endringer og motstand fra aktivistsammensetninger. Det er mye som kan gå galt i denne perioden, og et godt eksempel er informant C. Informanten har medgitt at hovedproblemet for informanten var å kommunisere økonomien i prosjektet til kommunestyret. At dette skulle bli det vesentlige holdepunktet som stoppet prosjektet kunne man umulig forutse i en DCF kalkyle. Flere informanter påpeker at slike uforutsette problemstillinger gjør tradisjonelle DCF analyser svært usikre. At DCF analysen skulle bli tatt med en klype salt var en konsensus blant flere inntil planvedtaket ble godkjent. Selv om ingen av informantene viste til Luehrmans realopsjonsmodell tror jeg allikevel at essensen i modellen ble benyttet. Informant B kan være et godt eksempel. Informanten inngikk opsjonsavtalen på eiendommen i en tid der vertskommunen var en landbrukskommune i god avstand fra byen. På investeringstidspunktet var opsjonens utøvelsespris vesentlig høyere enn de lokale markedsprisene og tilsvarte markedsprisene i byen. Sett i retrospekt var value-to-cost langt under 1.0 på avtaleinngåelsestidspunktet. Sett utfra Luehrmans modell på avtaleinngåelsestidspunktet ville investeringen falt innenfor region 5 'antageligvis aldri' eller region 6 'aldri'. Derimot var avtalens volatilitet vesentlig grunnet de fremtidig planlagte offentlige infrastrukturtiltakene, og det at jordflytting var et nytt konsept den gang. Det var også en svært lang opsjonsperiode som bidro til en økt usikkerhet.

Etter hvert som tiden gikk, forekom det vesentlige markedsutviklinger i området. Eiendomsprisene i storbyen steg markant og prisene i kommunen fulgte etter. Kostnadsbildeusikkerhetene ved jordflytting ble redusert etter hvert som andre aktører gjennomførte jordflyttingsprosjekter. Samtidig ble de nye infrastrukturtiltakene gjennomført, og bidro til å dra tomten enda nærmere storbyen når det kom til reiseavstand. Resulterende var at prosjektverdien bevegde seg fra modellens sone 5/6 og over til sone 1 i en periode på mange år. Til slutt viste selv DCF kalkylene svært lovende tall. Eiendomsutviklingen i prosjektet pågikk over lengre tid, og tidsavstanden mellom planvedtak og påbegynt utbygging var verdt å bemerke.



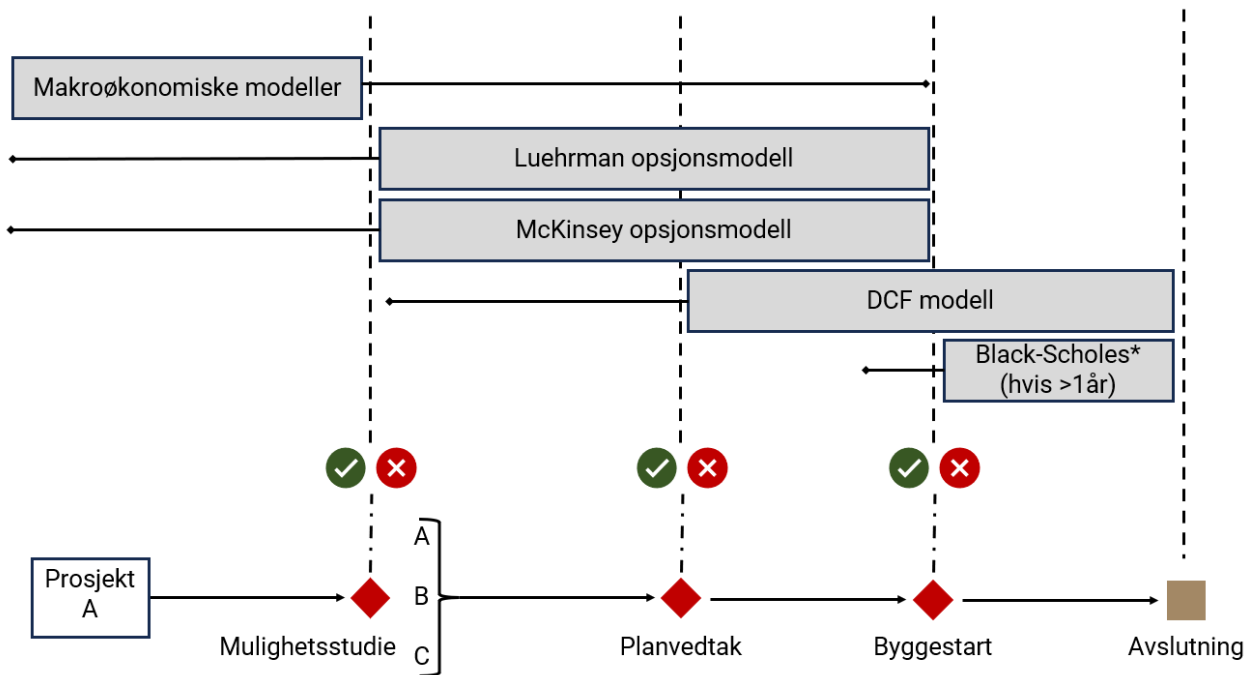
Figur 27: Verdiprosesjonen av prosjektet til informant B skissert i Luehrmans realopsjonsmodell, egenprodusert.

Jeg tror at samtlige av eiendomsutviklerne ubevisst benytter Luehrmans modell spesielt i tidligfasen. For meg fremstår det som klart at individene ikke foretrekker DCF kalkylenes binære utfall i prosjekter som enda ikke har fått et planvedtak. De fleste eiendomsutviklerne vet at et prosjekt kan være en vinner selv om nåverdien er under 0, gitt at enkelte forhold endres over tid. Dessuten tror jeg at det er en overlapp mellom Luehrmans modell og DCF kalkyler i perioden mellom planvedtaket og byggestart. En DCF kalkyle viser kanskje at det ikke nøyer seg å bygge med en gang, samtidig som Luehrmans modell anerkjenner verdien av å kunne vente. Når en imidlertid velger å påbegynne byggestart er det klart at Luehrmans modell ikke har noen verdi. Usikkerhetene er i stor grad blitt faktum når spaden er i jorden, og verdien av å vente er forbigått når byggestart er igangsatt. Her må jeg igjen påpeke at individene ikke nødvendigvis følger Luehrman direkte, det kan være andre tankesystemer som ligner. Et godt eksempel er McKinseys realopsjonsmodell der det er noen få komponenter som er byttet ut. Når spaden er i jorden tror jeg at tankesettet beveger seg over til kalkylemetoder benyttet av informant C. Ved korte horisonter under et år har opsjonsbaserte modeller som modifiserte Black Scholes modeller en verdi. Den mekaniske naturen av denne type modeller egnes kanskje bedre for kortere intervaller av tid.

Eiendomsutviklernes strategier og perspektiver bør sees helhetlig, selv om aktørene hadde svært forskjellige utgangspunkter og fremgangsmåter. Det er viktig å igjen fremheve at de fleste av aktørene har svært lang erfaring og gode økonomiske prosjekteresultater å vise til. Det betyr at modellene aktørene brukte fungerte for dem i deres PLANTIMAR baserte eiendomsutvikling. Samtidig må det igjen understrekes at disse tilnærmingene var svært forskjellige med ulike fordeler og ulemper. Metodefaglig viser jeg derfor til Johannessen et al. som fremhever at funnene kan overføres, men ikke generaliseres. I et forsøk på å tilrettelegge for overførbarhet har prosjektmodellen til Næss & Øyasæter (2018) blitt modifisert nedenfor.

Den modifiserte modellen viser hvilke kalkylestrategier jeg mener er mest overførbare i hvert av eiendomsutviklingsstadiene utfra respondentenes sonderinger:





Figur 28: En modifikasjon av prosjektmodellen til Ness & Øyasæter (2018, s. 44) hvor de mest hensiktsmessige kalkylemodellene er vist per prosjektfase. Strek antyder middels egnethet, og boks antyder god egnethet for PLANTIMAR prosesser. \*Black Scholes baserte modeller. Egenprodusert

Modellen kan forklares utfra informantenes egne innrømmelser. Informant B var svært sterk på makroøkonomien. Informanten forutså større regionstrender tidlig og posisjonerte seg utfra denne forståelsen. Aktøren utførte deretter mulighetsstudiet og planvedtaket, men solgte seg ut før byggestart. Det er ingen tvil at aktøren hadde rett i sine vurderinger, men det bør påpekes at informantens kalkyler ikke ble utfordret etter byggestart. Det bør også påpekes at informantens selv tilstår at verdien av eiendommen ble langt større enn informantens forventet utfra sine interne modeller. Det er teknisk sett en like stor ulempe hvis kalkylen viser lavere verdier som hvis den viser for store. Jeg vurderer derfor det makroøkonomiske som mest hensiktsmessig frem til mulighetsstudiet og middels egnet frem til byggestart.

Samtlige informanter stilte sterkt med realopsjonsbaserte modeller tilsvarende Luehrman og McKinsey i perioden mellom mulighetsstudiet og byggestart. Modellene nyanserte DCF kalkylenes binære utfall, og var kritiske for å fange opp nyansene av tidligfaseeiendomsutvikling. Samtidig må det anerkjennes at de er middels egnet før mulighetsstudiet. Dette er fordi det finnes bedre makroøkonomiske modeller utfra respondentenes tanker. Realopsjonsbaserte modeller er som tidligere nevnt lite hensiktsmessige etter byggestart i PLANTIMAR prosesser.

DCF modeller er slik respondentene ser det mest hensiktsmessig etter planvedtak. Usikkerhetene rundt PLANTIMAR er avklart og den tekniske gjennomføringen må også ha vært redegjort før planvedtaket. Rapportene som er utarbeidet reduserer større usikkerheter, men det er fortsatt noen igjen. Noen aktører liker å benytte DCF kalkyler selv fra mulighetsstudiet, men som nevnt med en klype salt.

Black Scholes baserte modeller er helst egnet etter byggestart. Her vises det til informant C som hadde god kontroll på kalkylene og hvordan prosjektet skulle gjennomføres. Informantens kombinasjon av Black Scholes opsjonsmodeller og DCF kalkyler forvirret imidlertid politikerne, og resulterte i et planslag. Dette betyr at slike kalkyler fort kan bli for tekniske og mekaniske før byggestart. Flere litteraturkilder kritiserer dessuten bruken av Black Scholes modeller over perioder på flere år.

Avslutningsvis ønsker jeg i denne drøftelsen å understreke på det sterkeste at funnene reflekterer PLANTIMAR prosesser. Det kan godt være at tradisjonelle eiendomsutviklingsprosesser har andre typer kalkyler. Jeg tror det er spesielt viktig å fremheve at DCF kalkylene mest sannsynlig er underrepresentert i denne type prosesser kontra tradisjonell utbygging.

#### 5.4 Drøftelse av hovedproblemstilling

*“Hva kjennetegner de overordnede kalkylestrategiene i eiendomsutviklingsprosesser med planforankrede translokasjoner av immobile arealressurser?”*

Ut fra delproblemstillingenes drøftelser kan det argumenteres for at kalkylestrategiene har en rekke kjennetegn. Den første er at kalkylene er basert på en situasjon med gjensidig avhengighet mellom planmyndigheter og forslagstillere. Dette muliggjør integrasjonsforhandlinger og paretoeffekter for begge parter, der de negative virkningene av planforslaget reduseres. Det andre kjennetegnet er at de fleste eiendomsutviklerne ikke anser en PLANTIMAR prosess som en større risiko enn vanlig eiendomsutvikling. Aktørene er riktignok varsomme på mulige tekniske fallgruver, men dette prises ikke inn med et høyere risikotillegg enn for resten av prosjektet. Det tredje kjennetegnet er at aktørene bruker en rekke forskjellige modeller for å fange opp usikkerheter rundt PLANTIMAR. Den tradisjonelle DCF modellen anses ikke av alle som tilstrekkelig.

Parallelt med disse kjennetegnene mener jeg det også finnes argumenter for i hvert fall to andre kjennetegn. Under samtalene med informantene ble bruken av opsjonsavtaler hyppig nevnt i denne typen eiendomsutvikling. Nesten alle aktørene har brukt opsjoner for å sikre grunneier før planoppstart. Dette antyder at prosjektene var sett på som risikable i starten, både i form av politisk- og teknisk gjennomfølelsesrisiko. Eiendomsutviklerne visste at disse to momentene var avgjørende for gode resultater. Ut fra beskrivelsene til informantene reduserte opsjonsbruken akkvisjonskostnadene før planvedtaket, og muliggjorde heller et fokus på den fagtekniske biten. Fokuset på teknisk avklaring er et klart kjennetegn ved denne typen prosesser. Aktørene har helt klart innsett at å flytte immobile arealressurser kan være usikkert, og at det krever vesentlig fagkunnskap for å gjennomføre korrekt. Aktørene har derfor investert tungt i rapporter og utredninger fra ekspertgrupper. Det vises her til blant annet informant D som konstaterte at gode fagrappporter var en forutsetning for planvedtaket. Sett i sammenheng med tradisjonell utvikling bør kravene i plan- og bygningsloven (2008) og lov om konsekvensutredninger (2017) være en vesentlig pekepinn for utvikleres kalkylestrategier. Tidlig avklaring av om det er mulig å flytte objektet spiller en rolle for strategien. Det kan derfor være at dette kjennetegnet gjør Luehrmans realopsjonsmodell attraktiv som kalkylestrategi i disse typer prosjekter.

## Kapittel 6 Avslutning

### 6.1 Avsluttende personlige sonderinger

Jeg synes forskningsarbeidet har vært svært givende og spennende av flere grunner. En av årsakene til dette har vært informantenes verdifulle og gode bidrag gjennom intervjuene. Det har vært spesielt gøy å kunne undersøke flere forskjellige typer PLANTIMAR prosesser, ettersom dette gir forskningen et bredt preg. Samtidig har temaet vært interessant å jobbe med fordi PLANTIMAR prosesser forekommer sjeldent. Det er få mennesker med kompetanse innen feltet, og de som har involvert seg i slike prosesser har mye god kunnskap og erfaring. Jeg er spesielt fornøyd med å vinkle temaet mot kalkylene til informantene, og at aktørene har vært såpass åpne om å diskutere dette.

Jeg tror at tematikken ikke minst er relevant fordi samfunnet krever mer skånsom eiendomsutvikling fremover. Årsaken til de økte kravene er mange, blant annet naturkrisen, nasjonal matsikkerhet og et økt fokus på lokalhistorie. Denne utviklingen gjenspeiles også i den stadig økende trenden blant kommuner hvor det utarbeides forskjellige regnskap. Dyrkamarkregnskap, naturregnskap og arealregnskap er noen eksempler, og alle har til felles et mål om å redusere skadeområdet av arealomdisponering. Det kan derfor argumenteres for at forekomsten av PLANTIMAR prosesser kommer til å øke fremover som avbøtende tiltak. At denne utviklingen har en effekt på regnestykkene til eiendomsutviklere tror jeg burde være åpenbar, men det har vært artig å undersøke nyansene i tematikken.

### 6.2 Kritikk av oppgaven

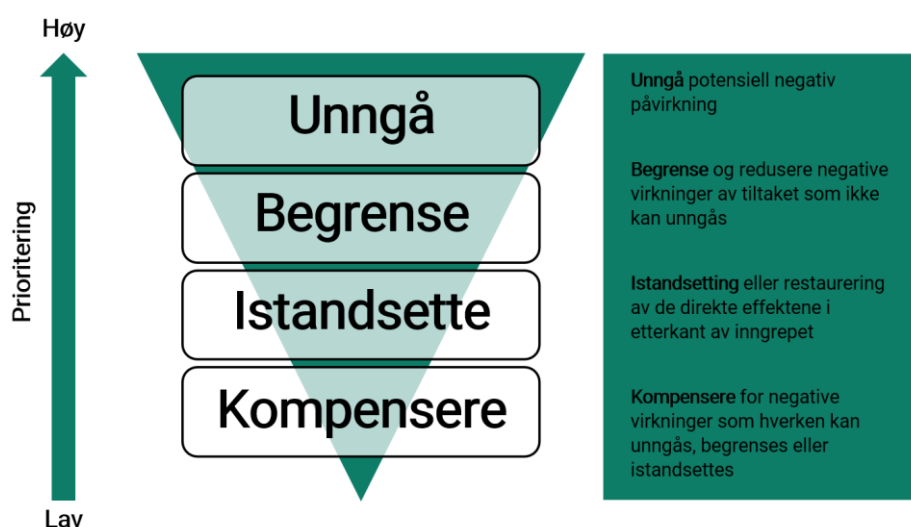
Enhver forskningsrapport kan gjøres bedre, og som LeCompte & Goetz (1982) konstaterer er det slik at *“å oppnå absolutt validitet og reliabilitet er et umulig mål for enhver forskningsmodell”* (s. 55). En åpenbar kritikk til oppgaven kan være at jeg har forutinntatte positive holdninger til PLANTIMAR prosesser. Jeg har anerkjent dette tidligere, men det må understrekes at selv etter beste evne kan objektiviteten kritiseres. Det kan godt være at andre forskere med mer kritiske syn hadde fått andre resultater, og dette må også anerkjennes. Dette kan også gjelde for de utvalgte informantene, som selv har deltatt i PLANTIMAR prosesser. Det kan godt være flere aktører som har påbegynt prosessen, men sett at regnestykkene ikke går opp for dem. De har derfor påfølgende avsluttet prosjektet sitt, og falt utenfor utvalgskriteriene satt opp i dette forskningsprosjektet. Dette argumentet kan heller ikke benektes, og leseren gjøres oppmerksom på at alle informantene var positive til PLANTIMAR.

Et annet kritikkverdig forhold kan være at forskningsprosjektet ikke undersøkte de faktiske kalkylene. Prosjektet undersøkte kun informantenes tankegang rundt kalkylene, men det ble aldri forespurt tilgang til selve kalkyledokumentet til informantene. Et kritikkverdig premiss ved prosjektet er derfor at det ligger en antagelse til grunn om at informantens tankegang vedrørende kalkylene samsvarer med den faktiske prosjektkalkyle. Her mener jeg imidlertid at det er et balansegangshensyn mellom tilgang på forskningsdata og delttagelsesvilje. Det kan tenkes at ikke alle informantene hadde deltatt hvis premisset for deltagelse var at hemmelige kalkyler måtte deles. Slike dokumenter er tross alt forretningshemmeligheter og markedsfordeler for informanten, og tapet av slike fordeler overveier ofte viljen til å bidra med forskningsdata.

Det siste kritikkverdige forholdet jeg ønsker å belyse er graden av anonymisering av empirien. En del informanter har selv bemerket at spesielt jordvern har blitt et betent tema i 2023, og at jordflytting har påfølgende blitt en del av kontroversene. Behovet for anonymisering av informantene har derfor vært reell med hensyn til å skåne aktørene. Jeg synes det har vært veldig synd at utviklingen har blitt slik at informantene har et reelt behov for denne typen skjerming. Forholdene viser at forskningstemaer av større samfunnsmessige preg dessverre kan medføre sanksjoner og reaksjoner for informantene, hvis de deltar i denne typer forskningsprosjekter. Dette er et klart tap for kunnskapsgrunnlaget fordi anonymiseringen har ført til tap av informasjon som kunne være til fordel for leseren.

### 6.3 Forslag til videre forskning

Dette forskningsarbeidet er på sett og vis et retrospektivt forskningsarbeid. Eiendomsutviklingsprosjektene som har blitt undersøkt bygger i stor grad på planvedtak vedtatt i det forrige tiåret. Eiendomsutvikling tar tid, og verdenen har endret seg mye siden de undersøkte prosjektene begynte med mulighetsstudier rundt 2010-2015. Det kan ha oppstått endringer i PLANTIMAR prosessen slik at prosjekter under planarbeid i dag ser vesentlig annerledes ut enn de som har blitt undersøkt. En spesielt viktig utvikling er konseptet *arealnøytralitet* som har begynt å innta kommuneplaner, eksempelvis i Nordre Follo. Konseptet bygger på at den netto effekten av arealbruksendringer skal være null når det kommer til tap av natur. Et spesielt moment er imidlertid at konseptet følger arealplanhierarkiet til Kommunal- og distriktsdepartementet presentert i figur 1. Figur 1 er gjengitt nedenfor:



Figur 1: Prinsipper for planlegging av utbyggingstiltak. Kommunal og distriktsdepartementet (2020, s. 32). Egenprodusert

Det spesielle med konseptet arealnøytralitet er at det tillater restaurering og kompensasjon som avbøtende tiltak. Konseptet åpner derfor opp for gjenbruk av areal, og Halleraker (2023) eksemplifiserer at arealnøytralitet kan være "å erstatte naturtyper som omdisponeres til vei eller tettsted, ved å restaurere tilsvarende naturtype et annet sted i kommunen". Et interessant fremtidig forskningsprosjekt kan derfor være å undersøke hvordan PLANTIMAR prosesser er modifisert av arealnøytralitetskonseptet. Et ekstra interessant forskningsprosjekt hadde vært å undersøke hvordan arealnøytrale PLANTIMAR prosesser påvirker prosjektkalkylene.

## Figurligste:

*Figur 1: Prinsipper for planlegging av utbyggingstiltak*

*Figur 2: Iterativ prosess*

*Figur 3: Koherentistisk kunnskap*

*Figur 4: Risikomomenter i eiendomsutvikling*

*Figur 5: Kommunestyret i Bindal og Ås 2023*

*Figur 6: Fordelingsforhandlingszone*

*Figur 7: Interessentanalyse under integrasjonsforhandlinger*

*Figur 8: Utfallsalternativene i planforslag med arealkonflikter*

*Figur 9: Luehrmans tomtathage*

*Figur 10: Theta decay*

*Figur 11: Opsjonsverdifaktorer*

*Figur 12: Opsjonsverdifaktorenes sensitivitet til endring*

*Figur 13: Jordflytting*

*Figur 14: Potetdyrking i slottsparken under første verdenskrig*

*Figur 15: Jordsjikt*

*Figur 16: Storsalamander*

*Figur 17: Rødlistestatus storsalamander*

*Figur 18: Faktorer som gir en god amfibiedam*

*Figur 19: Illustrasjonsbilde av husflytting*

*Figur 20: Vang-stua i Knapstad*

*Figur 21: Forholdet mellom eiendomsutviklers kostnader og kundens flyttekostnader*

*Figur 22: Avhengighetsforholdet mellom partene*

*Figur 23: Forhandlingsdynamikken mellom partene*

*Figur 24: Partenes forhandlingsrom*

*Figur 25: Partenes prioriteringer i arealkonflikten*

*Figur 26: Integrasjonsforhandlingsrommet i prosesser med PLANTIMAR*

*Figur 27: Verdiprogresjonen av prosjektet til informant B skissert i Luehrmans realopsjonsmodell*

*Figur 28: Modifisert prosjektmodell*

## Kilder

### Siterte verk:

- Alnes, J. H.** (2021) Koherentisme. I *store norske leksikon*. <https://snl.no/koherentisme>
- Andersen, T.** (2023) *Avtalepartenes risikofordeling i ustandardiserte OTC omsatte binære asset-or-nothing kjøpsopsjoner på LNER regulerte eiendommer*. [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). <https://hdl.handle.net/11250/3079298>
- Barbøl, H. K.** (2023, 18. august) *Flytter sju hus for å gi plass til vei -klepp spesialtransport på jobb for Rogaland Fylkeskommune*. AT. <https://www.at.no/transport/flytter-sju-hus-for-a-gi-plass-til-vei/807237>
- Bardalen, A., Aune-Lundberg L., & Ulfeng, H.** (2023) *Kunnskapsgrunnlag for norsk jordvernstrategi*. Norsk institutt for bioøkonomi. <https://hdl.handle.net/11250/3055381>
- Bjerkås, A.** (2016, 19. april) *Leveområdene til storsalamanderen forsvinner*. NINA. <https://www.nina.no/Om-NINA/Aktuelt/Nyheter/article/leveomradene-til-storsalamanderen-forsvinner>
- Black, F. & Scholes, M.** (1973) The pricing of options and corporate liabilities. *The journal of political economy*, (Vol 81, No. 3 May-Jun., 1973) s.637-654. The University of Chicago Press. <http://www.jstor.org/stable/1831029>
- Bærug, S.** (2017) *Verdsetting av fast eiendom -en innføring*. Universitetsforlaget. ISBN 978-82-1502-823-1
- Bøvre, H.** (2023, 12. august) *Hva er eiendomsutvikling?* Hbconsult. <https://www.hbconsult.no/eiendomsutvikling/3-hva-er-eiendomsutvikling>
- Chen, J.** (2021, 19. august) *What is time decay? How it works, impact, and example*. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/t/timedecay.asp>
- Cornell, B.** (2010) Warren Buffet, Black Scholes, and the valuation of long dated options. *The journal of portfolio management* (summer 2010, 36 (4)) s. 107-111.
- Dervo, B. K.** (2018) *Forvaltning av storsalamander i Norge -Evaluering av forvaltningstiltak i perioden 2007 til 2016*. Rapport 1473. NINA. <http://hdl.handle.net/11250/2489712>
- Dervo, B., Strøm, B. S. & van der Kooij, J.** (2021, 24. november) *Amfibier og reptiler: Vurdering av storsalamander Triturus (Triturus) cristatus for Norge*. Rødlista arter 2021. Artsdatabanken. <https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/785>
- Direktoratet for naturforvaltning** (2008) *Handlingsplan for storsalamander Triturus cristatus* (DN rapport 2008-1). Direktoratet for naturforvaltning. <https://www.vannportalen.no/globalassets/publikasjoner/dirnat2/attachment/22/rapport-2008-1.pdf>
- Eikenes, A. & Ask, S.** (2021) *Er det sammenfallende oppfattelse i bransjen om hvilken verdsettelsesmetode som er best egnet ved verdivurdering av næringseiendom?* [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Elnan, E., Meland, Ø. & Pedersen, K.** (2007) *Realopsjoner i fast eiendom (hovedrapport nr. 2, BIF rapport nr. 11)*. Høgskolen i Agder. ISBN 978-82-7117-619-8

- Falleth, E. I. & Saglie, I. L.** (2012) Plan- og byggelovgivning - mellom demokrati og effektivitet. *Kart og plan*, vol 72. 289-297. <https://www.kartogplan.no/Artikler/KP4-2012/Plan-%20og%20byggelovgivning-%20mellom%20demokrati%20og%20effektivitet.pdf>
- Geltner, D. M, Miller, N., Clayton, J & Eichholtz, P.** (2014) *Commercial real estate -analysis and investments* (3. Utg.). OnCourse Learning. ISBN 978-1-133-10883-2
- Guba, E. G. & Lincoln, Y. S.** (1994). Competing paradigms in qualitative research. I Denzin, N. K. & Lincoln, Y. S. *Handbook of qualitative research*. Sage publications, inc.
- Haraldsen, T. K.** (2012) *Flytting av oppdyrket jordsmonn for reetablering av jordbruksarealer -En oversikt over erfaringsgrunnlag og vurderinger av risiko for spredning av farlige organismer*. Rapport vol. 7 nr. 181. Bioforsk. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/flytting-av-oppdyrket-jordsmonn-for-reet/id715895/>
- Hayes, A.** (2023, Mai 5) *Black Scholes model: What is it, how it works, options formula*. Investopedia. <https://www.investopedia.com/terms/b/blackscholes.asp>
- Hellevik, O.** (1999) *Forskningsmetode i sosiologi og statsvitenskap* (6. utg.) Universitetsforlaget. Hentet fra [https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb\\_digibok\\_2008082604036?page=0](https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2008082604036?page=0)
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A.** (2020) *Forskningsmetode i økonomisk- administrative fag* (4. utg.). Abstrakt forlag. ISBN 978-82-7935-4017.
- Klima- og miljøverndepartementet** (2021, 19. oktober) *Kulturhistoriske bygninger og bygningsmiljøer*. Regjeringen. <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/kulturminner-og-kulturmiljo/innsiktsartikler-kulturminner/bygningsvern-i-norge/id2343540/#:~:text=En%20verneverdig%20eller%20bevaringsverdige%20bygning,bruk%20av%20hensynssoner%20i%20arealplaner>
- Knutsen, E.** (2023, 23. mai) *Fredet eller verneverdig?* Viken fylkeskommune. <https://viken.no/tjenester/kulturminner/fredete-og-verneverdige-hus-og-anlegg/hva-menes-med-fredet-eller-verneverdig/>
- Kommunal- og distriktsdepartementet** (2020) *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*. Kommunal- og distriktsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-konsekvensutredning-for-planer-etter-plan-og-bygningsloven/id2864622/>
- Landbruks- og matdepartementet** (2021, 12. oktober) *Jordvern*. Regjeringen. <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/jordvern/jordvern/id2009556/#:~:text=Jordvern%20handler%20om%20%C3%A5%20sikre,egen%20mat%20p%C3%A5%20egen%20jord.&text=Norge%20har%20lite%20jordbruksareal%20sammenlignet,bedre%20utnyttelse%20av%20tilgjengelige%20jordbruksarealer>
- LeCompte, M. & Goetz, J.** (1982) *Problems of reliability and validity in ethnographic research*. American Anthropological Association.
- Leikvam, G. & Olsson, N** (2014) *Eiendomsutvikling* (1. utg.). Fagbokforlaget. ISBN 978-82-45-01679-6
- Leslie, J. K. & Michaels, M. P.** (1997) The real power of real options. *McKinsey Quarterly* (1997 nr. 3). s. 97-108.
- Lilleøren, K** (2020, 25. desember). Arealressurs. I *Store norske leksikon*. <https://snl.no/arealressurs>

- Luehrman, T. A** (1998) Strategy as a portfolio of real options. *Harvard business review* (September-october 1998). 89-99. <https://hbr.org/1998/09/strategy-as-a-portfolio-of-real-options>
- Magerøy, J. H. & Larsen, B. M.** (2023) *Veileder for flytting av ferskvannsmuslinger i Norge med hovedvekt på elvemusling*. Rapport 2186. NINA. <https://brage.nina.no/nina-xmlui/bitstream/handle/11250/3054574/ninarapport2186.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Mauboussin, M. J. & Callahan D** (2021) Everything is a DCF model -a mantra for valuing cash-generating assets. *Counterpoint Global Insights, August 3, 2021*. Morgan Stanley investment insights. [https://www.morganstanley.com/im/publication/insights/articles/article\\_everythingsadcfmodel\\_us.pdf](https://www.morganstanley.com/im/publication/insights/articles/article_everythingsadcfmodel_us.pdf)
- Merton, R. C.** (1973) Theory of rational option pricing. *The Bell Journal of Economics and Management Science* (Vol. 4, No.1. Spring 1973) s.141-183. Rand Corporation. <https://www.jstor.org/stable/3003143?seq=1>
- [NESH]** Nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (2021) *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap og humaniora*. <https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/hum-sam/forskningsetiske-retningslinjer-for-samfunnsvitenskap-og-humaniora/>
- [NAOB]** Norske akademis ordbok (2023) Nøkkelperson. I *Det norske akademis ordbok* <https://naob.no/ordbok/n%C3%B8kkelperson>
- NRK** (2023a) *Bindal oppslutning*. NRK. <https://www.nrk.no/valg/2023/resultat/fylke/18/1811>
- NRK** (2023b) *Ås oppslutning*. NRK. <https://www.nrk.no/valg/2023/resultat/fylke/32/3218>
- Næss, S. & Øyasæter, A. S.** (2018) *Eiendomsutvikling -fra planlegging til ferdigstillelse*. Universitetsforlaget. ISBN 978-82-15-02300-7
- Reksnes, A. H., Svanes, B. J. & Grov, B** (2022, 26. april) *Vil lære barn å dyrke mat for å takle alvorlige kriser*. NRK Vestland. <https://www.nrk.no/vestland/vil-laere-barn-a-dyrke-mat-for-a-takle-alvorlige-kriser-1.15942092>
- Rimkus, R.** (2016, 18. April) *Long-term capital management*. CFA institute. <https://www.econcrises.org/2016/04/18/long-term-capital-management/>
- Rognes, J. K.** (2020) *Forhandlinger* (4. utg). Universitetsforlaget. ISBN: 978-82-15-02462-2
- [RICS]** Royal Institution of Chartered Surveyors (2021) *RICS valuation -global standards*. RICS. ISBN 978-1-78321-451-8
- Samferdselsdepartementet** (2013) *Kompensasjon av jordbruks- og naturområder -Litteraturstudie med anbefalinger og vurderinger av kostnader*. Rapport 124873/1. Samferdselsdepartementet. <https://www.regjeringen.no/contentassets/5a6ed7fb56df4b85984ac30b23d678c0/litteraturstudie.pdf>
- Sevatdal, H. & Sky, P. K.** (2003) *Eigedomsteori (serie D rapport 1/2003)*. Institutt for landskapsplanlegging, NLH. ISBN 82-575-6073-1
- Sikt** (2023, 15. september) *Personvernhandbok*. <https://sikt.no/personvernordbok>
- Sweco** (2023) *Hvordan redusere konsekvensene ved inngrep i myr? -Tverrfaglig idémyldring og sammenstilling av kunnskap for hvordan redusere klima- og miljøpåvirkning fra samferdselsutbygging*. Sweco og Nye veier. <https://www.sweco.no/wp-content/uploads/sites/13/2023/01/Rapport-Tverrfaglig-idemyldring-myr.pdf>
- Thorsen, D. E.** (2022). Lobbyvirksomhet. I *Store norske leksikon*. <https://snl.no/lobbyvirksomhet>



**Ulfeng, H.** (2020, 30. September) *Jordflytting -sovepute eller fullgod kompensasjon?* [Paperpresentasjon]. Årsmøte Vestfold jordvernforening. <https://jordvern.no/wp-content/uploads/2020/10/Jordflytting-faginnslag-fra-NIBIO-Hege-Ulfeng.pdf>

**Vinge** (2020, 20. mars) *Prøveforelesning for doktorgraden i sosiologi 20. mars over oppgitt tittel "Diskuter jordvernets historie og hvordan Norge skiller seg fra andre europeiske land på dette feltet"*. Nord Universitet.  
<https://www.researchgate.net/publication/341043657> *Prøveforelesning for doktorgraden i sosiologi 20 mars 2020 over oppgitt tittel Diskuter jordvernets historie og hvordan Norge skiller seg fra andre europeiske land på dette feltet*

**Visit Østfold** (2023) *Vang stua -in glass and frame*. Visit østfold.  
<https://www.visitostfold.com/en/moss/product/?tlp=5727293&name=Vang-stua--in-glass-and-frame>

**Willumsen, Z. I** (2019) *Eiendomsutvikleres forhandlingsstrategier*. [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). <http://hdl.handle.net/11250/2622519>

**Yalincak, H. O.** (2012). *Criticism of the Black-Scholes model: but why is it still used? (The answer is simpler than the formula)*. New York University. <https://www.researchgate.net/publication/256027910> *Criticism of the Black-Scholes Model But Why is it Still Used The Answer is Simpler than the Formula*

Lover, forskrifter og lovproposisjoner:

**Forskningsetikkloven** (2017) *Lov om organisering av forskningsetisk arbeid*. LOV-2017-04-28-23. Lovdata.  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-04-28-23>

**Forskrift om konsekvensutredninger** (2017) *Forskrift om konsekvensutredninger*. FOR-2017-06-21-854. Lovdata.  
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

**Plan- og bygningsloven** (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. LOV-2008-06-27-71. Lovdata.  
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

**Prop. 121 S 2022-2023** (2023) *Endringer i statsbudsjettet 2023 under Landbruks- og matdepartementet (Jordbruksoppjøret 2023 m. m.) vedlegg 9 Jordvern*. Landbruks- og matdepartementet.  
[https://www.regjeringen.no/contentassets/5702218c68064c3d91694dabdb22edee/prop\\_121\\_s\\_20222023\\_lmd\\_korr02\\_ve\\_dl\\_09.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/5702218c68064c3d91694dabdb22edee/prop_121_s_20222023_lmd_korr02_ve_dl_09.pdf)

## Vedlegg:

### Vedlegg 1: Intervjuguide og informasjonsskriv

## Intervjuguide

*\*Gjennomgå informantens rettigheter og intervjuerens plikter\**

### Innledende

1. Kan du fortelle kort litt om deg selv, og arbeidserfaringen du har i eiendomsutviklingssektoren
2. Fortell litt om jobben du gjør i bedriften du representerer
3. Hva synes du er personlig viktig eller givende i eiendomsutviklingsprosessen?

### Hoveddel

1. Fortell kort litt fakta om eiendomsutviklingsprosjektet der dere måtte gjennomføre translokasjon av en immobil arealressurs
2. Var denne flyttingen noe dere så for dere skulle være et tema når dere påbegynte prosjektet internt?
3. Kan du beskrive kunnskapsnivået om flytteobjektet blant deg og dine kolleger i firmaet i oppstartsfasen?
4. Hvordan verdsatte dere flyttingen av den immobile arealressursen?

(Var det en ren utgiftspost, eller var det verdiskapende? Eller var det kanskje hensiktsmessig utfra prosjekthorisonten?)

5. Hvorfor var den konkrete tomten så viktig for dere?
6. Hva var bakgrunnen for at dere ikke kunne håndtere arealressursen på utviklingstomten?
7. Vil du si at flytteprosessen er verdiskapende? Hvordan var denne verdiskapningen for eiendommen som mottok den immobile arealressursen?
8. Hvis du hadde måtte gjøre prosjektet om igjen, og vet det du vet i dag, ville du verdsatt prosessen på en annen måte mentalt i dag?

### Utfordringer og insentiver

1. Hva var sentrale, eller viktige, utfordringer med flyttingen (eller alternativt å unnlate flyttingen)?
2. Hva var viktige insentiver som talte for flyttingen (eller alternativt å unnlate flyttingen)?

-Tror du dere kommer til å søke flere slike prosjekter eller unngå slike prosesser i fremtidige prosjekter?

### Avslutning

1. Er det noe mer du ønsker å tilføye?
2. anbefaler du meg å snakke med noen andre med kunnskap om temaet?
3. Er det greit å kontakte deg senere for eventuelle oppfølgingsspørsmål eller oppklaringer?

Takk for din deltagelse!



# Vil du delta i forskningsprosjektet

## Verdsetningsperspektiver i eiendomsutviklingsprosjekter med planbestemte translokasjoner av immobile arealressurser

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

### Formål

I forbindelse med mastergradsavhandlingen ved NMBU, institutt for eiendom og juss, ønsker jeg å gjennomføre en undersøkelse. Formålet med prosjektet er å undersøke hvordan eiendomsutviklere som har deltatt i prosesser der immobile arealressurser flyttes vurderer dette i sine prosjektkalkyler. I forskningsprosjektet undersøkes prosjektkalkylene i prosjekter som har involvert jordflytting, storsalamanderdamomplussing og flytting av verneverdige hus. Forskningen er avgrenset til å undersøke dine forståelser av hvordan prosessen ble reflektert i prosjektkalkylen. Prosjektdeltagelse innebærer kun en med deling av dine tanker, ikke selve kalkylen. Jeg ønsker derfor å komme i kontakt med deg som er kjent med temaet.

### Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Dette er et forskningsprosjekt fra Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet.

Prosjektansvarlig er førsteamanuensis Sølve Bærug.

Prosjektet utføres av student Tonko Andersen.

### Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Jeg ønsker å komme i kontakt med deg, og inviterer deg til å delta i en undersøkelse på bakgrunn av din prosjektrolle og funksjon i denne typen eiendomsutviklingsprosess. Ut fra din rolle i prosessen tror jeg at du innehar god kunnskap om undersøkelsens overordnede tema, og er kvalifisert ut fra utvalgsriteriene utarbeidet for undersøkelsen. Kontaktopplysningene dine er hentet fra mitt yrkesmessige nettverk av eiendomsutviklere.

### Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i undersøkelsen ønsker jeg å invitere deg til et intervju. Intervjuet kan enten avholdes fysisk, digitalt eller over telefon ut fra hva som passer deg best. Varigheten på intervjuet vil være på ca. 45 minutter, og jeg ønsker å ta lydopptak med ditt samtykke. Lydopptaket kan stoppes til enhver tid hvis du ønsker å opplyse om noe 'off record'. Lydopptaket kan også slettes i sin helhet hvis du ønsker dette til enhver tid.

Spørsmålene som stilles omhandler hvordan og hvorfor flyttingen av den immobile arealressursen var aktuelt for selskapet du representerer. Hovedfokuset vil være på hvordan dette leddet av prosjektet påvirket den helhetlige prosjektkalkylen.

Intervjuet kommer til å være semistrukturert der dine personlige tanker, meninger og forståelse av denne typen eiendomsutviklingsprosesser er det sentrale.

## Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

## Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrevet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det er bare student Tonko Andersen som vil ha tilgang til opplysningene. Ingen innsamlede opplysninger skal deles med andre. Informasjonen blir lagret på en sikker harddisk, og materiale som benyttes i avhandlingen blir fullstendig anonymisert. Innhentet rådata og personinformasjon blir etter endt forskningsprosjekt destruert.

Opplysninger gitt av deg skal ikke kunne spores tilbake til deg gjennom publikasjonen av avhandlingen. Undersøkelsen og avhandlingen blir gjennomført i tråd med gjeldende lov om personvern.

## Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet avsluttes 15. desember 2023. Ved prosjektslutt vil samtlige opplysninger innhentet i forbindelse med undersøkelsen destrueres.

## Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra NMBU har Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

## Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Tonko Andersen: Tlf. +95 22 42 92, epost: tonko.lucic.andersen@nmbu.no
- Sølve Bærug: Tlf. +67 23 12 36, epost: solve.barug@nmbu.no
- Personvernombud:

Hanne Pernille Gullbrandsen: +47 402 81 558 E-post: personvernombud@nmbu.no

Hvis du har spørsmål knyttet til vurderingen som er gjort av personverntjenestene fra Sikt, kan du ta kontakt via:

- Epost: personverntjenester@sikt.no eller telefon: 73 98 40 40.

Med vennlig hilsen

*Sølve Bærug*      og      *Tonko Andersen*  
(Forsker/veileder)      (Student)

---



## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Verdsettingperspektiver i eiendomsutviklingsprosjekter med planbestemte translokasjoner av immobile arealressurser*, og har fått anledning til å stille spørsmål.

Jeg samtykker til:

Å delta i et semistrukturert intervju på 45 minutter

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

-----  
(Signert av prosjektdeltaker, dato)

## Vedlegg 2: Søknad og godkjenning av forskningsprosjektet



Norsk ▾ Tonko Lucic Andersen ▾

Meldeskjema / Verdsettingperspektiver i eiendomsutviklingsprosjekter med planbestemte translokasj... / Vurdering

# Vurdering av behandling av personopplysninger

Skriv ut

20.09.2023 ▾

### Referansenummer

800471

### Vurderingstype

Automatisk

### Dato

20.09.2023

### Tittel

Verdsettingperspektiver i eiendomsutviklingsprosjekter med planbestemte translokasjoner av immobile arealressurser

### Behandlingsansvarlig institusjon

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

### Prosjektansvarlig

Sølve Bærug

### Student

Tonko Andersen

### Prosjektperiode

01.10.2023 - 15.12.2023

### Kategorier personopplysninger

Alminnelige

### Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 15.12.2023.

[Meldeskjema](#)



### Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
  - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
  - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
  - Fagforeningsmedlemskap
  - Genetiske data
  - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
  - Helseopplysninger
  - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertrедelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

### Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)
- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet
- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

Vi anbefaler å bruke vår [mal til informasjonsskriv](#).

### Informasjonssikkerhet

Du må behandle personopplysningene i tråd med retningslinjene for informasjonssikkerhet og lagringsguider ved behandlingsansvarlig institusjon. Institusjonen er ansvarlig for at vilkårene for personvernforordningen artikkel 5.1. d) riktighet, 5. 1. f) integritet og konfidensialitet, og 32 sikkerhet er oppfylt.



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway