

Alisa Maria Unhur

Miljøvennlig eiendomsutvikling

Hvilke drivere og barrierer møter private utbyggere når de skal velge miljøvennlige løsninger i eiendomsprosjekter, og hvordan bistår kommunen?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og forvaltning

Veileder: Morten Gjerde

Juni 2023

Alisa Maria Unhur

Miljøvennlig eiendomsutvikling

Hvilke drivere og barrierer møter private utbyggere når de skal velge miljøvennlige løsninger i eiendomsprosjekter, og hvordan bistår kommunen?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og forvaltning
Veileder: Morten Gjerde
Juni 2023

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Denne oppgaven markerer slutten på masterstudiet Eiendomsutvikling og Forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU). Oppgavens omfang er på 30 studiepoeng, og har blitt gjennomført i løpet av våren 2023.

Det grønne skiftet har vært en gjenganger i de to årene på studiet. Min interesse for bærekraftig eiendomsutvikling har blitt forsterket parallelt med en økt innsikt og kunnskap på området. Det var derfor et naturlig valg å ha dette som tema i min avsluttende masteroppgave.

Arbeidet med oppgaven har vært både utfordrende og spennende, og gjennom denne prosessen har mitt kunnskapsgrunnlag blitt betydelig utvidet. Før jeg begynte med oppgaven hadde jeg egne oppfatninger om hva som lå i begrepet «bærekraftig eiendomsutvikling». Studien har gitt en rekke nye perspektiver på bærekraft innenfor eiendom, samt betydningen av temaet for bransjen. I løpet av semesteret har jeg vært i kontakt med dyktige mennesker, og ønsker å uttrykke min takknemlighet til alle som har deltatt i intervjuer og samtaler knyttet til oppgaven.

Avslutningsvis vil jeg rette en takk til mine nærmeste, familie, og gode klassekamerater som har vært til hjelp, og ikke minst heiet på meg gjennom prosessen. I tillegg ønsker jeg å takke Morten Gjerde for verdifulle bidrag til å forme oppgaven, samt faglig veiledning.

God lesing!

Trondheim, juni 2023



Alisa Maria Unhur

Sammendrag

Formålet med masteroppgaven er å undersøke hvilke drivere og barrierer private utbyggere møter ved å velge miljøvennlige løsninger utover lovpålagte minimumskrav i eiendomsprosjekter. Videre søker oppgaven å forstå hvordan kommunale planmyndigheter bidrar med å fremme miljøvennlig utvikling for utbyggere. Bakgrunnen for oppgaven er basert på potensialet bygg- og eiendomsbransjen har for å redusere den negative miljøpåvirkningen. Sett i lys av den grønne omstillingen, blir kommuner fremhevet som en planmyndighet med en stor påvirkningskraft for lokal utvikling. Avhandlingen svarer på problemstillingen: *Hvilke drivere og barrierer møter private utbyggere når de skal velge miljøvennlige løsninger i eiendomsprosjekter, og hvordan bistår kommunen?* Problemstillingen blir besvart gjennom tre forskningsspørsmål med Drammen kommune som caseområde. Forskningsspørsmålene tar for seg utbyggernes motivasjoner, hindringer, samt hvordan kommunen fremmer miljøvennlig utvikling. Det ble anvendt en kvalitativ metode med totalt fire semistrukturerte intervjuer med tre utbyggerselskaper og en ansatt i kommunen.

Resultatene av studien indikerer at drivkreftene går utover ren økonomisk gevinst, og viser en kompleksitet i motivasjonen der selskapsverdier og samfunnsansvar har betydelig innflytelse. Utbyggerne ser i tillegg strategisk på hvordan investering i miljøvennlige løsninger kan forbedre deres markedsposisjon, og bidra til å møte økende krav fra markedet, myndigheter og finansinstitusjoner. Risikoreduksjon blir identifisert som en viktig pådriver. Bransjen forventer strengere fremtidige krav, som understreker betydningen av langsiktige strategier. Samtidig vil det å overgå de lovpålagte minimumskravene bidra til å opprettholde et godt omdømme. Den voksende bevisstheten rundt bærekraft driver en forandring, og påvirker hvordan utbyggere tilnærmer seg eiendomsprosjekter.

Utbyggere møter imidlertid flere barrierer. Kundernes prioriterte etterspørsel etter synlige kvaliteter, som design og beliggenhet, begrenser utbyggernes investeringer for miljøvennlige løsninger i boligprosjekter. Det er også økonomiske utfordringer forbundet med etterspørselen fra kundene. Det medfører ofte høyere kostnader ved å sertifisere bygninger, eller ved å velge miljøvennlige løsninger som overgår de lovpålagte minimumskravene. Studien belyser også utfordringer knyttet til brukervennligheten ved innovative bærekraftige løsninger. Selv om det foreligger miljøfordeler, vil sluttbrukernes oppfatninger og erfaringer av de bærekraftige løsningene avgjøre deres aksept og bruk.

Til tross for kommunens begrensninger pålagt av overordnede retningslinjer og politiske vedtak, vil kommunen spille en nøkkelrolle i å støtte utbyggere som ønsker å fremme miljøvennlige løsninger. Det kreves imidlertid sterkere politiske føringer og bedre samhandling mellom politikere, utbyggere, og administrasjonen for å effektivisere støtten. Utbyggerens ressurser har innflytelse på investeringsmulighetene som gjør mindre lokale utbyggere potensielt mer mottakelige for kommunale virkemidler. Dette kan tyde på at kommunen vil spille en viktig rolle i å stimulere til miljøvennlige løsninger hos lokale private utbyggere.

Abstract

The master's thesis purpose is to investigate the drivers and barriers that private developers encounter when choosing environmentally friendly solutions beyond the legally mandated minimum requirements in real estate projects. Furthermore, the thesis aims to understand how municipal planning authorities contribute to promoting environmentally sustainable development for developers. The purpose is inspired by the potential of the construction and real estate industry to reduce its negative environmental impact. Within the context of the green transition, municipalities are highlighted as planning authorities with significant influence on local development. The thesis addresses the research problem: *What drivers and barriers do private developers encounter when choosing environmentally friendly solutions in construction projects, and how does the municipality assist?* This research problem is answered through three sub-questions, with Drammen municipality serving as the case area. The sub-questions delve into the motivations and obstacles faced by developers, as well as how the municipality promotes environmentally sustainable development. The study utilized a qualitative approach with four semi-structured interviews involving three developer companies and one municipal employee.

The results of the study indicate that the driving forces extend beyond pure economic gain and reveal a complexity in motivation where corporate values and social responsibility have significant influence. Additionally, developers strategically consider how investment in environmentally friendly solutions can enhance their market position and help meet increasing demands from the market, authorities, and financial institutions. Risk reduction is identified as a key driver. The industry expects stricter future requirements, emphasizing the importance of long-term strategies. Simultaneously, surpassing the legally mandated minimum requirements contributes to maintaining a good reputation. The growing awareness of sustainability is driving change and influencing how developers approach construction projects.

However, developers face several barriers. Customer demand prioritizes tangible qualities such as design and location, limiting developers' investments in environmentally friendly solutions for residential projects. There are also economic challenges associated with customer demand, as it often results in higher costs to certify buildings or implement environmentally friendly solutions that exceed the legally mandated minimum requirements. The study also highlights challenges related to the user-friendliness of innovative sustainable solutions. Despite the

environmental benefits, the acceptance and utilization of sustainable solutions by end-users will be determined by their perceptions and experiences.

Despite the constraints imposed by overarching guidelines and political decisions, the municipality will play a key role in supporting developers who aim to promote environmentally friendly solutions. However, stronger political directives and better collaboration between politicians, developers, and the administration are required to streamline this process. The resources available to developers influence their investment opportunities, making smaller local developers potentially more receptive to municipal incentives. This suggests that the municipality will play an important role in stimulating environmentally friendly solutions among local private developers.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|------------|
| FORORD | I |
| SAMMENDRAG | III |
| ABSTRACT | V |
| FIGURLISTE | IX |
| TABELLISTE | IX |
| 1.0 INNLEDNING | 1 |
| 1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN | 1 |
| 1.2 FORMÅL..... | 2 |
| 1.3 PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL | 3 |
| 1.4 KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL – DRAMMEN KOMMUNE..... | 4 |
| 1.5 AVKLARINGER OG DEFINISJONER | 5 |
| 1.6 OPPGAVENS OPPBYGNING..... | 6 |
| 2.0 TEORETISK GRUNNLAG | 7 |
| 2.1 RAMMER FOR EIENDOMSUTVIKLING..... | 7 |
| 2.1.1 Begrepet eiendomsutvikling | 7 |
| 2.1.2 Offentlige planprosesser..... | 7 |
| 2.1.3 Saksbehandling..... | 10 |
| 2.1.4 Utbyggerstyrt utvikling..... | 11 |
| 2.2 BÆREKRAFTIG UTVIKLING..... | 12 |
| 2.2.1 Begrepet bærekraftig utvikling | 12 |
| 2.3 GRØNN OMSTILLING I BYGGE- OG EIENDOMSSEKTOREN | 14 |
| 2.3.1 Globale samarbeidsavtaler | 14 |
| 2.3.2 Eiendomssektorens veikart..... | 15 |
| 2.3.3 Bygg21..... | 16 |
| 2.3.4 Samfunnsansvar..... | 17 |
| 2.3.5 Miljørelaterte sertifiseringer | 17 |
| 2.3.6 EUs taksonomi..... | 18 |
| 2.4 MERVERDI I GRØNNE BYGG | 20 |
| 2.5 DRIVERE OG BARRIERER FOR MILJØVENNLIG UTVIKLING | 21 |
| 2.5.1 Økonomiske forhold | 21 |
| 2.5.2 Etterspørrelse | 22 |
| 2.5.3 Myndigheter som drivere..... | 23 |
| 2.6 OPPSUMMERING TEORETISK GRUNNLAG | 24 |
| 3.0 METODE | 25 |
| 3.1 VALG AV FORSKNINGSDESIGN | 25 |
| 3.2 METODER TIL DATAINNSAMLING..... | 27 |
| 3.2.1 Litteraturstudie | 27 |
| 3.2.2 Casestudie | 27 |
| 3.2.3 Intervju | 28 |
| 3.3 ANALYSE AV DATA | 32 |
| 3.4 DATAS KVALITET | 33 |

| | |
|---|-----------|
| 3.4.1 Reliabilitet | 33 |
| 3.4.2 Validitet | 34 |
| 3.4.3 Bekreftbarhet | 35 |
| 3.5 FORSKNINGSETISKE RETNINGSLINJER | 36 |
| 4.0 FUNN..... | 37 |
| 4.1 UTBYGGERENS MOTIVASJON | 38 |
| 4.2 UTBYGGERENS UTFORDRINGER | 43 |
| 4.3 KOMMUNEN SOM BIDRAGSYTER..... | 46 |
| 4.3.1 Utbyggerens perspektiv | 46 |
| 4.3.2 Kommunens perspektiv..... | 50 |
| 5.0 DISKUSJON..... | 54 |
| 5.1 UTBYGGERENS MOTIVASJON | 55 |
| 5.1.1 Samfunnsansvar..... | 55 |
| 5.1.2 Strategiske avgjørelser..... | 55 |
| 5.1.3 Markedet..... | 58 |
| Oppsummering motivasjoner | 60 |
| 5.2 UTBYGGERENS UTFORDRINGER | 61 |
| 5.2.1 Kundekunnskap og kundebevissthet..... | 61 |
| 5.2.2 Merkestnad og merverdi | 62 |
| 5.2.3 Selskapets størrelse | 63 |
| Oppsummering utfordringer..... | 65 |
| 5.3 KOMMUNEN SOM BIDRAGSYTER..... | 66 |
| 5.3.1 Kommunale rammer..... | 66 |
| 5.3.2 Virkemidler..... | 66 |
| 5.3.3 Saksbehandling og samhandling | 67 |
| 5.3.4 Krav og lønnsomhet..... | 69 |
| 5.3.5 Grønn omstilling..... | 70 |
| 5.3.6 Behovet for kommunale bidrag | 70 |
| Oppsummering kommunen som bidragsyter..... | 71 |
| 6.0 KONKLUSJON..... | 72 |
| 6.1 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER | 74 |
| 6.1.1 Forslag til videre forskning..... | 74 |
| REFERANSER..... | 76 |
| VEDLEGG..... | 80 |
| VEDLEGG 1: INTERVJUGUIDE UTBYGGERE | 80 |
| VEDLEGG 2: INTERVJUGUIDE KOMMUNEN | 82 |
| VEDLEGG 3: INFORMASJONSSKRIV | 84 |
| VEDLEGG 4: GODKJENNING FRA NSD..... | 87 |

Figurliste

| | |
|--|----|
| FIGUR 1: ILLUSTRASJON AV OPPGAVENS OPPBYGNING (EGENPRODUSERT)..... | 6 |
| FIGUR 2: PLANSYSTEMET I NORGE FRA STATLIG TIL KOMMUNALT NIVÅ (EGENPRODUSERT MED INSPIRASJON FRA HANSEN (2019, s. 173) & KOMMUNAL OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET (2018))..... | 8 |
| FIGUR 3: DE TRE DIMENSJONENE INNENFOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING (EGENPRODUSERT MED INSPIRASJON FRA FN (2021))..... | 12 |
| FIGUR 4: BÆREKRAFTSMÅLENE BYGGEBRANSJEN AKTIVT KAN STØTTE (WORLD GREEN BUILDING COUNCIL, U.Å-A)..... | 15 |
| FIGUR 5: 10 STRAKSTILTAK FOR MYNDIGHETER (GRØNN BYGGALLIANSE & NORSK EIENDOM, 2016). | 16 |
| FIGUR 6: DE 4 KATALYSATOR-AKTØRENE SOM PÅVIRKER UTVIKLINGEN AV GRØNNE BYGG (GRØNN BYGGALLIANSE & HØGSKOLEN I ØSTFOLD, 2019)..... | 20 |

Tabelliste

| | |
|--|----|
| TABELL 1: OVERSIKT OVER INTERVJUENE (EGENPRODUSERT)..... | 31 |
|--|----|

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Eiendom utgjør en stor andel av den private formuesverdien i Norge, og spiller en sentral rolle i nasjonal utvikling (Leikvam & Olsson, 2022, s. 11). Byggenæringen er ikke bare ansvarlig for egne utslipp, men også for indirekte utslipp fra andre sektorer. Når man tar hensyn til utslippene forbundet med produksjon og transport av materialer til bygg og anleggsarbeid, står bygg-, anleggs- og eiendomssektoren for hele 16 % av Norges samlede klimagassutslipp (Grønn Byggallianse, 2020). Tallene illustrerer et potensial for å redusere den negative miljøpåvirkningen. Hvordan man velger å utnytte ressursene bundet opp i eiendom er av stor betydning. Regjeringen har satt et forsterket mål om å redusere klimagassutslippene med minst 55% innen 2030 (Utenriksdepartementet et al., 2022). Dette krever en større akselerasjon i den grønne omstillingen enn tidligere, hvor man i større grad vil lykkes med målsettingen dersom alle sektorer får til kutt i egne klimagassutslipp.

Ifølge Grønn Byggallianse (2020) er de sentrale barrierene mot endring i bygg- og eiendomssektoren manglende kunnskap om mulighetene, etablerte vaner, fordommer om at miljøhensyn er kostbart, og usikkerhet rundt lovverket. Det er mye som kan tyde på at det å være helt i front av utviklingen kan være kostbart, og derfor vil noen aktører vente med klima- og miljøtiltak frem til det blir lovpålagt og håndhevet av myndighetene (Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom, 2016). Mens rammene blir satt av det offentlige, skjer mesteparten i den private sektoren. Det bør derfor være lønnsomt og rasjonelt for private aktører å satse på grønne løsninger som er i tråd med samfunnsmålene. For å etablere effektive markedssystemer vil det være nødvendig å skape insentiver, virkemidler, og reguleringer som bidrar til grønn omstilling (Finans Norge, 2020; Grønn Byggallianse, 2020). Grønn Byggallianse (2020) fremhever kommuner som en planmyndighet med stor påvirkningskraft for lokal utvikling. Det viktig at myndighetene opptrer som en driver for å kunne maksimere utviklingspotensialet. For å oppnå målene knyttet til en bærekraftig utvikling i tråd med lovgivning og offentlige krav, er det viktig å forstå, og inkludere de private utbyggerne. Det er derfor avgjørende å identifisere faktorene som motiverer og hindrer private utbyggere til å engasjere seg i miljøvennlige prosjekter. Gjennom denne forståelsen kan vi undersøke hvordan kommuner kan bidra til å stimulere en miljøvennlig utvikling.

1.2 Formål

Formålet med masteroppgaven er å identifisere de faktorene som driver og hindrer private utbyggere til å velge miljøvennlige løsninger utover lovpålagte minimumskrav i eiendomsprosjekter. Videre søker oppgaven å forstå hvordan kommunale planmyndigheter bidrar til å fremme miljøvennlig utvikling for utbyggere. Ved å avdekke eksisterende hindringer og potensielle gap som gjør det utfordrende å ta miljøvennlige valg, kan oppgaven bidra til å identifisere muligheter for forbedring. Dette kan igjen lede til utvikling av strategier og tiltak, som kan stimulere utbyggere til å velge miljøvennlige løsninger i større grad.

1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

Masteroppgavens overordnede problemstilling er definert som følgende:

Hvilke drivere og barrierer møter private utbyggere når de skal velge miljøvennlige løsninger i eiendomsprosjekter, og hvordan bistår kommunen?

For å besvare problemstillingen er Drammen kommune benyttet som caseområde. Målet er å utforske perspektivet til de lokale private utbyggerne og kommunen. I forarbeidet med masteroppgaven ble det gjennomført en uformell samtale med en representant som jobber innenfor prosjektutvikling i Drammen kommune. Formål med samtalen var å vurdere tema og problemstillingens relevans. Responsen var positiv, men det bør påpekes at oppgaven ikke ble gjennomført i samarbeid med kommunen eller andre relevante aktører.

Det er utarbeidet tre forskningsspørsmål som vil være til hjelp for å utdype besvarelsen:

Forskingsspørsmål 1: *Hva er motivasjonen til å velge miljøvennlige løsninger for utbyggere?*

Forskingsspørsmålet søker å kartlegge hvilke faktorer som driver de private utbyggerne til å velge miljøvennlige løsninger utover lovpålagte minimumskrav i eiendomsprosjekter, og om faktorene er sammenlignbare.

Forskingsspørsmål 2: *Hva opplever utbyggere som utfordrende med å velge miljøvennlige løsninger?*

Målet er å identifisere de barrierene utbyggerne står overfor når de skal velge miljøvennlige løsninger utover lovpålagte minimumskrav. Det forventes at responsen vil variere mellom utbyggerne, og være avhengig av selskapets størrelse.

Forskingsspørsmål 3: *Hvordan bidrar kommunen med å fremme miljøvennlig utvikling?*

Forskingsspørsmålet søker å undersøke hvordan kommunen bistår utbyggerne med å fremme miljøvennlig utvikling. Det ønskes å kartlegge kommunens arbeid med hvordan de støtter private utbyggere.

1.4 Kommuneplanens samfunnsdel – Drammen kommune

Forarbeidet med denne oppgaven begynte med en gjennomgang av Drammen kommunes samfunnsdel. Samfunnsdelen er et overordnet styringsdokument for hvilke samfunns mål og politiske ambisjoner politikerne i Drammen har. I det følgende vil det bli gitt en kort gjennomgang av de viktigste målsettingene, da dette er relevant sett opp mot problemstillingen i oppgaven. Det vil også bli gitt en kort begrunnelse for valget av Drammen kommune som et relevant caseområde.

Drammen kommune ligger vest for Oslo, og fungerer som et viktig knutepunkt mellom Kongsbergregionen, Vestfold-byene og hovedstaden. I begynnelsen av 2020 ble Drammen slått sammen med kommunene Svelvik, og Nedre Eiker. Etter kommunesammenslåingen har Drammen fått en befolkning på over 100 000 innbyggere (SSB, 2023), og er nå den syvende største kommunen i landet etter folketall, med sterke ambisjoner for fremtiden.

Visjonen til Drammen kommune (2021) er å skape "et godt sted å leve" som skal hensynta alle faser i livet fra innbyggernes perspektiv. De sentrale verdiene som ligger til grunn er nærhet, inkludering og nytenkning. For å kunne realisere visjonen har kommunen utviklet en samfunnsplan som inkluderer seks satsingsområder som tar utgangspunkt i FNs 17 bærekraftsmål:

- God oppvekst og godt liv
- Klima og miljøvennlig utvikling
- Omstillingsdyktig næringsliv
- Attraktive byer og tettsteder
- Mangfold og inkludering
- Deltagende innbyggere

Samfunnsdelen inneholder konkrete mål og strategier for hvert satsingsområde. Den legger til grunn en helhetlig og bærekraftig tilnærming til samfunnsutviklingen. Under satsingsområdet «klima og miljøvennlig utvikling» er hovedmålet å bli Norges grønneste kommune – «*et sirkulært og klimarobust lavutslippssamfunn hvor miljøvennlige valg skal bli en naturlig del av hverdagen*» (Drammen kommune, 2021). Kommunen uttrykker klare ambisjoner om å redusere klimagassutslippene, med spesifikke mål som inkluderer å fremme mer bærekraftig bygge- og anleggsvirksomhet (Drammen kommune, 2021). Gitt målsetningene, fremstår det som aktuelt å utforske hvordan kommunen legger til rette for miljøvennlig utvikling.

1.5 Avklaringer og definisjoner

Det er problemstillingen og forskningsspørsmålene som setter rammene for forskningen. Det gir retningslinjer ved å gi begrensninger og definere hvilke aspekter som skal bli undersøkt (Thagaard, 2013, s. 49). For å besvare problemstillingen er Drammen kommune valgt som caseområde. Dette gir en naturlig avgrensning ved å begrense forskningen til forholdene og selskap som opererer innenfor kommunens grenser.

"Bærekraftig utvikling" er et komplekst begrep som kan defineres ulikt avhengig av kontekst og kunnskap. I denne oppgaven er begrepet definert i tråd med dimensjonene sosial, miljømessig, og økonomiske forhold. Miljøaspektet vil bli særlig vektlagt, spesielt når det gjelder miljøbelastning. Oppgaven vil likevel ikke være utelukkende begrenset til dette ettersom disse aspektene er dynamiske, og må realiseres samtidig for å oppnå en bærekraftig utvikling. Det er viktig å tydeliggjøre hva som anses som bærekraftige tiltak i denne sammenhengen. I oppgaven vil miljøvennlige løsninger innebære valg som overgår eksisterende lovpålagte minimumskrav.

Denne oppgaven vil primært fokusere på dagens situasjon, ettersom bransjen er i stadig utvikling, og endringer skjer raskt. Det er verd å nevne at en ny arealplan var under høring på tidspunktet avhandlingen ble skrevet, og blir ikke vedtatt i inneværende periode. Det er forsøkt å ikke legge for stor vekt på denne, for å sikre en klar fremstilling av situasjonen slik den var da forskningen ble utført.

Drivere: «En faktor som har avgjørende innflytelse på utviklingen av noe.» (Indergård, 2019).

Barrierer: «...et forhold ved eller rundt en beslutningstaker som hindrer gjennomføring av en ønsket type atferd.» (Enova, 2012, s. 23).

1.6 Oppgavens oppbygning

Denne masteroppgaven er strukturert i seks hovedkapitler. Nedenfor presenteres en oversikt over oppgavens disposisjon, samt hovedelementene i hvert kapittel.



Figur 1: Illustrasjon av oppgavens oppbygning (Egenprodusert).

Kapittel en – *Innledning*, presenterer bakgrunnen for valg av tema, samt oppgavens formål og problemstilling med tilhørende forskningsspørsmål. I tillegg presenterer kapitlet Drammen kommune sin samfunnsdel, og begrunnelse for caseområde. Det blir redegjort for sentrale avklaringer, og til slutt en oversikt over oppgavens oppbygning.

Kapittel to – *Teoretisk grunnlag*, i dette kapitlet presenteres det teoretiske grunnlaget som er relevant for oppgavens tema og problemstilling.

Kapittel tre – *Metode*, kapitlet gir innføring i det metodiske fundamentet for oppgaven, og gir forklaring på beslutningene som er tatt. Det inkluderer også en vurdering av oppgavens kvalitet, og en gjennomgang av etiske betraktninger.

Kapittel fire – *Funn*, i dette kapitlet vil funnene fra datainnsamlingen presenteres.

Kapittel fem – *Diskusjon*, her vil funnene fra det foregående kapitlet bli diskutert med utgangspunkt i det teoretiske grunnlaget, og egne refleksjoner.

Kapittel seks – *Konklusjon*, i dette kapitlet vil trådene bringes sammen med oppgavens viktigste funn. Med bakgrunn i forskningsspørsmålene presenteres konklusjonen på oppgavens problemstilling. Avslutningsvis vil det reflekteres over arbeidet, og gis anbefalinger til videre forskning.

Videre følger referanser og vedlegg.

2.0 Teoretisk grunnlag

I det følgende kapittelet vil det teoretiske grunnlaget knyttet til det valgte tema bli presentert. Først vil de offentlige rammene bli belyst for å gi en innsikt i de retningslinjene som styrer eiendomsutvikling. Etter dette vil begrepet «bærekraftig utvikling» bli utdypet, sammen med en fremstilling om hvordan den grønne omstillingen har formet nåværende forståelse og praksis i samfunnet. I tråd med denne grønne omstillingen vil ulike pådriverne i bygge- og eiendomssektoren bli presentert. Målet med dette er å gi en illustrasjon av de kreftene som driver frem endringer i bransjen. Deretter vil merverdien av grønne bygg, samt eksisterende drivkrefter og barrierer som påvirker utviklingen av miljøvennlige eiendomsprosjekter bli diskutert. Avslutningsvis vil det gis en oppsummering av de mest betydningsfulle innsiktene for forskningen av det som har blitt presentert i kapittelet.

2.1 Rammer for eiendomsutvikling

2.1.1 Begrepet eiendomsutvikling

Begrepet «eiendomsutvikling» har ulike definisjoner. Definisjonen som også tar hensyn til verdibetraktningen lyder slik: «*å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning*» (Leikvam & Olsson, 2022, s. 14). Eiendomsutvikling innebærer en verdiskapning gjennom en transformasjon, og kan betraktes som en kommersiell prosess der avkastning eller verdiøkning er et vesentlig aspekt. Verdiskapningen i eiendomsutviklingen trenger ikke nødvendigvis å skje i det fysiske arealet eller bygget i seg selv, men i kompetansen og kapasiteten som legges inn i prosjektet (Leikvam & Olsson, 2022, s. 14-15).

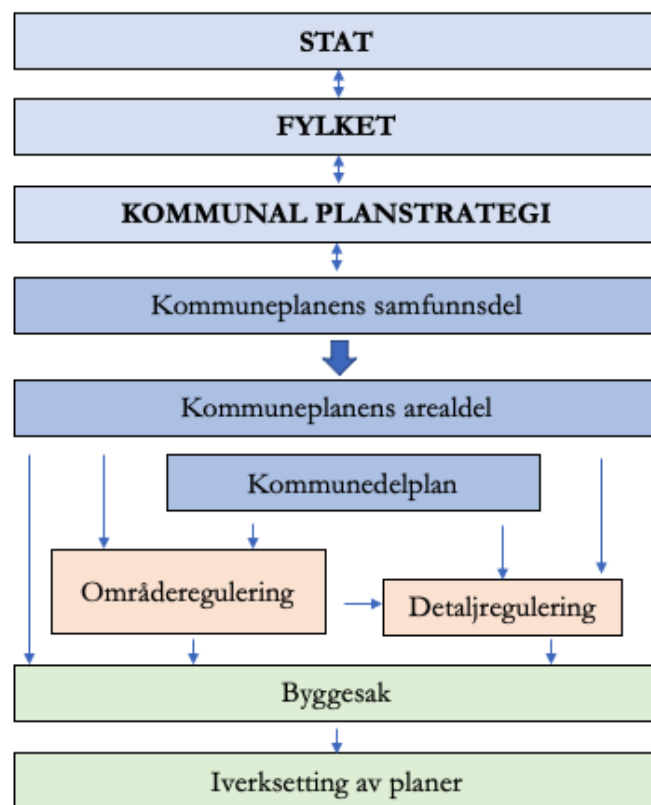
2.1.2 Offentlige planprosesser

Plan- og bygningsloven (2008) er juridisk bindende for ethvert bygningsprosjekt i Norge, og fastsetter retningslinjene for hvordan arealer skal brukes og forvaltes. Lovens formål (§ 1-1) er å sikre bærekraftig utvikling for individet, samfunnet og fremtidige generasjoner. Den tar sikte på å ivareta verdier og interesser ved å vurdere alle involverte parter i en felles sammenheng. Gjennom samarbeid sikter den mot å etablere et felles grunnlag for planlegging og utvikling av

det gitte arealet. I henhold til loven, skal byggeprosjekter være basert på økonomiske og ressursmessige forutsetninger, samtidig som de skal være så effektive som mulig.

Planhirarkiet

Plansystemet i Norge omfatter alt fra statlig, regionalt, og ned til kommunalt nivå. Den nasjonale politikken etablerer rammeverket, utformer retningslinjer, og forventninger som påvirker utformingen av planstrategiene (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023). Generelt sett kan man forstå at planene på et høyere nivå vil fungere som veiledning for planleggingen på et lavere nivå, se figur 2. Funksjonen til de ulike plansystemene vil bli ytterligere belyst i det følgende delkapittelet.



Figur 2: Plansystemet i Norge fra statlig til kommunalt nivå (Egenprodusert med inspirasjon fra Hansen (2019, s. 173) & Kommunal og moderniseringsdepartementet (2018)).

Statlige

De statlige planretningslinjene bidrar til å konkretisere nasjonale forventninger til planlegging, og vedtas av Kongen i statsrådet. De skal uttrykke mål og verdier som utgjør grunnlaget for planleggingen. I tillegg skal de angi hvordan forskjellige interesser og hensyn skal håndteres, og veies opp mot hverandre. Disse retningslinjene kan være avgrenset både tematisk og geografisk (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2023).

Regionalt

Regionale planstrategier, som ligger et nivå under de statlige, omhandler spesifikke fylker. De skal fremme mer målrettet planlegging, og en helhetlig regional utvikling (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2012). Plan og bygningsloven (§ 7-1) andre ledd sier: «*Planstrategien skal redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vurdere langsiktige utviklingsmuligheter, og ta stilling til hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging*». Planstrategien utformes av en regional planmyndighet i samarbeid med alle relevante parter som blir berørt av planarbeidet. Dette inkluderer kommuner, statlige organer, organisasjoner, og institusjoner (Hansen, 2019, s. 174). Dette arbeidet gjøres minst en gang hver valgperiode, og senest ett år etter konstituering (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2012).

Kommunalt

Målet med kommunale planstrategier er å tydeliggjøre hvilke planleggingsoppgaver kommunen bør ta på seg eller fortsette med, for å fremme ønsket utvikling. Den fungerer som et politisk styringsinstrument for mer detaljert lokal planlegging. Planstrategien tar hensyn til de nasjonale, regionale og kommunale målene, samt retningslinjene og bestemmelsene. Plan og bygningsloven (§ 10-1) sier: «*Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet, og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden*». Planstrategien legger stor vekt på at planleggingen skal være behovsbasert, og ikke mer omfattende enn det som er nødvendig. På lik linje med de regionale, utarbeides planstrategien en gang hver valgperiode, og senest ett år etter konstituering (Miljøverndepartementet, 2011).

Videre må kommuner etter plan og bygningsloven (§11-1) utarbeide en helhetlig kommuneplan som skal benyttes som grunnlag for planlegging, forvaltning, og utbygging. Kommuneplanen består av to deler: samfunnsdel og arealdel. Først utarbeides samfunnsdelen som inneholder kommunens visjon, og de prioriterte politiske områdene med tilhørende mål og strategier, som er strategisk styrende (Miljøverndepartementet, 2012). Deretter vil arealdelen utarbeides. Den fungerer som en forlengelse av samfunnsdelen, med juridisk bindende planbeskrivelser, bestemmelser, og kart for kommunen (Kommunal og distriktsdepartementet, 2022). Den samlede kommuneplanen viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens bestemmelser fastsetter en rekke krav som alltid må tas i betraktning ved arbeid med reguleringsplaner (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018).

Reguleringsplan

Ifølge plan og bygningsloven (§12-1) skal det alltid foreligge en reguleringsplan ved større tiltak som påvirker miljø og samfunn. Reguleringsplanen skal være i samsvar med arealdelen, og utarbeides som enten områderegulering eller detaljregulering. Områdereguleringene dekker et større område og utarbeides av kommunen, mens detaljregulering også kan utarbeides av private utbyggere og tar for seg mindre områder. I reguleringsplanene finner vi rammene for bruk, vern, samt utforming av arealer og fysiske omgivelser. Planen fastsetter bestemmelser om hvordan og til hvilke formål arealene kan utnyttes, og eventuelle vilkår som er knyttet til bruken av arealene. Reguleringsplaner utgjør et viktig redskap som i praksis sørger for at de overordnede retningslinjene, og forventningene blir gjennomført når områder blir utviklet (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2018).

2.1.3 Saksbehandling

Selv om plan og bygningsloven skal bidra til utviklingen av balanserte og gode reguleringer viser Bygg21 (2018) til at manglende samarbeid mellom kommuner og utbyggere fører til forsinkelser og mangelfulle planer. Bygg21 sine rapporter: "Enkle grep - raskere fra behov til bygg" fra (2016) og "Næringens rolle i plan- og byggeprosesser" fra (2018) gir innsikt i beste praksis. Rapportene peker på hvordan plan- og bygningsloven gir gode rammer for planlegging, men at det foreligger et stort potensial for å forbedre blant annet saksbehandlingspraksisen. Ifølge statistikk fra SSB er det store og unødvendige forskjeller i saksbehandlingen av private reguleringsforslag mellom kommuner. Det er av stor betydning at kommunen utarbeider en velformulert arealdel til kommuneplanen, som presenterer klare og tydelige målsetninger. Disse målsetningene bør være forutsigbare både for utbyggere og statlige og regionale sektorinteresser, med det formål å minimere muligheten for innsigelser (Bygg21, 2018). For å forbedre saksbehandlingen bør kommunene undersøke beste praksis for reguleringsplaner. Det anbefales i rapporten at kommunen og forslagsstiller bør samarbeide om felles mål for planområdet for å skape forutsigbarhet. Dette kan bidra til å unngå forsinkelser og mangelfulle planer, samt sikre en mer bærekraftig utvikling.

En studie gjennomført av Larsgaard og Myrhvold (2022) undersøkte om bærekraftig boligutvikling gir større velvilje fra Oslo kommune. Funnene deres viste at utbyggerne opplever en forskjell på saksbehandlingsnivået og det politiske nivået i kommunen. Det oppfattes at det politiske nivået er mer opptatt av bærekraft enn saksbehandlerne, hvor det er enklere å argumentere med bærekraftige kvaliteter på et prosjekt når det er under politisk behandling.

Derfor oppfattes det politiske nivået som mer positivt innstilt på bærekraftige tiltak, selv om det ikke blir gitt noen spesielle insentiver for de bærekraftige valgene.

2.1.4 Utbyggerstyrt utvikling

Til tross for at offentlig styrt byplanlegging har en lang historikk, har private aktører stått for mesteparten av oppføringen av bygninger (Nordahl, 2012, s. 166). Kommunal planlegging har hatt en overgang fra en faglig styrt byplanlegging til en politisk drevet samfunnsplanlegging, hvor byutviklingen gradvis blir mindre styrt av offentlige lokale myndigheter (Falleth & Saglie, 2012, s. 89). Utbyggeraktører utenfor det offentlige står mye sterkere, og er i stand til å initiere enkelte planer selv. Flere oppgaver og tjenesteytelser blir overført til private aktører, spesielt i forbindelse med utvikling av bolig- og forretningsområder (Falleth & Saglie, 2012, s. 96).

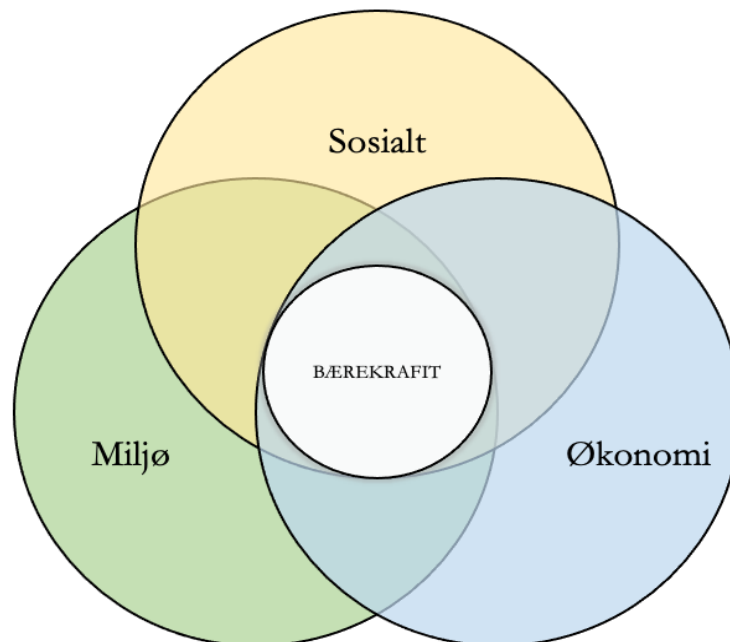
Levang (2013) foretok en studie om hvordan allmenn interesse ivaretas i en utbyggerstyrt byutvikling. I sin studie observerte Levang at den offentlige myndigheters rolle i byutvikling handlet i økende grad om å legge til rette for privat næringsutvikling og verdiskapning. Hvor også selve byutviklingen ble i større grad drevet av de private. Utbyggerne har fått økt innflytelse, og kan nå ta initiativ til planer som kommunen er pålagt til å vurdere. Dette har skjedd parallelt med at innbyggernes rettigheter er blitt styrket gjennom økt deltakelse og medvirkning i planprosesser. Som et resultat av utviklingen møter kommunene nye utfordringer. For å håndtere de nye aktørene, interessene, og utfordringene effektivt blir et større samarbeid, dialog, og åpenhet avgjørende.

2.2 Bærekraftig utvikling

2.2.1 Begrepet bærekraftig utvikling

Når bærekraft blir diskutert refereres det ofte til begrepet bærekraftig utvikling. Dette begrepet er bredt og komplekst, og dets betydning avhenger av kontekst og perspektiv. For å oppnå innsikt i hvordan det kan forstås i sammenheng med eiendomsutvikling vil dette delkapittelet fremheve noen aspekter av begrepet.

Den mest kjente definisjonen stammer fra 1987 gjennom Brundtlandkommisjonens rapport "Vår felles fremtid". Her ble begrepet «bærekraftig utvikling» definert som: *“en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov”*(Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987). Rapporten fremhevet at vi har begrensede ressurser, og har siden vært en milepæl i De forente nasjoner (FN) sitt miljø- og utviklingsarbeid. Definisjonen gir derimot ikke en klar indikasjon på hvordan man måler bærekraftig utvikling. Det ble derfor videre i 1994 introdusert av John Elkington tre aspekter begrepet kunne deles opp i: People, Planet, Profit - bedre kjent som "trippel bunnlinje" (Sitnikov, 2013). Disse består av økonomiske, sosiale, og miljømessige forhold som overlapper hverandre og deres sammenheng avgjør om noe er bærekraftig.



Figur 3: De tre dimensjonene innenfor bærekraftig utvikling (Egenprodusert med inspirasjon fra FN (2021)).

Miljø og klima: Klimakrisen må løses

Dimensjonen knyttet til klima og miljø handler om vår påvirkning på klimagassutslipp, som fører til klimaendringer. For å unngå en ytterligere oppvarming må klimakrisen bli tatt på alvor (FN, 2021). For eiendom vil dette inkludere å minimere avfall og energiforbruk, samt å velge materialer som er miljøvennlige.

Økonomi: Grønn vekst og mindre ulikhet

Den økonomiske dimensjonen legger vekt på hvordan vi skal sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn. Den største utfordringen å sørge for at vi ikke bruker opp våre ressurser, og bevarer våre fremtidige behov (FN, 2021). For eiendom kan det innebære å skape bærekraftige eiendommer som er økonomisk levedyktige.

Sosiale forhold: Hvordan bekjempe fattigdom?

Det sosiale perspektivet fokuserer på forutsetningene som skal sikre at alle mennesker har et rettferdig og solid grunnlag for et verdig liv, med menneskerettighetene som det viktigste utgangspunktet. Det omhandler sosiale forhold som vil ha betydning i hvordan vi mennesker lever i vårt samfunn. Her inkluderes tema som likestilling, rett til utdanning, anstendig arbeid, og kulturelt mangfold (FN, 2021). For eiendom betyr denne dimensjonen å sikre tilgang til grønne områder, offentlig transport og andre tjenester, samt å inkludere lokale i utviklingsprosessene.

For at en bærekraftig utvikling skal realiseres må de tre dimensjonene utvikles samtidig. Det er nødvendig å utforske løsninger som balanserer miljøbelastningen gjennom ansvarlig forbruk, og bærekraftig økonomisk styring. I tillegg bør fordelingen av eksisterende ressurser forbedres for å sikre en mer rettferdig og effektiv bruk (FN, 2021). Bærekraftig eiendomsutvikling handler om å finne en balanse mellom disse faktorene, slik at beslutningsprosessene i et selskap har langsiktig verdi for alle berørte parter. Det handler blant annet om å fokusere på en «fra vugge til vugge»-tilnærming, i stedet for bare en «fra vugge til grav»-tankegang. Det er viktig å reflektere og erkjenne betydningen handlingene har for samfunnet, og verden som helhet (Atkin & Brooks, 2015, s. 244). Indergård (2019) viser til i sin avhandling at på denne måten kan bærekraftig utvikling relateres til samfunnsansvaret et selskap viser. Fremgang vil ikke kun måles etter økonomiske forhold, men også ut ifra samfunnsmessig bidrag og miljøpåvirkning.

2.3 Grønn omstilling i bygge- og eiendomssektoren

Det grønne skiftet eller grønn omstilling, er en omfattende endring mot en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Regjeringen har beskrevet at for å oppnå denne overgangen "*må vi omstille oss til et samfunn der vekst og utvikling skjer innenfor naturens tålegrenser*". Det er avgjørende at samfunnet gjennomgår en grønn transformasjon. Dette innebærer en overgang til produkter og tjenester med betydelig mindre negative konsekvenser for klima og miljø enn det vi har i dag (Klima- og miljødepartementet, 2021). For å skape forståelse rundt hvordan den grønne omstillingen har påvirket bygge- og eiendomssektoren, vil et utvalg av ulike pådrivere bli belyst i dette delkapittelet.

2.3.1 Globale samarbeidsavtaler

Bærekraftig utvikling innebærer flere dimensjoner, og dette kan føre til usikkerhet og dilemmaer når ulike hensyn kommer i konflikt. Identifisering og prioritering i beslutningsprosesser knyttet til bærekraftige tiltak kan derfor være utfordrende. For at en bærekraftig utvikling skal realiseres fremhever FN at samarbeid gir størst mulighet for å lykkes. For det globale samarbeidet har organisasjonen FN blitt en av de viktigste arenaene. Organisasjonen gir de viktigste verktøyene til medlemslandene for å bidra til å skape en bærekraftig verden. I 2015 ble 17 bærekraftsmål, og 169 delmål laget som en felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet, og stoppe klimaendringene innen 2030 (FN, 2021). Når det gjelder bygge- og eiendomssektoren så er World Green Building Council (WGBC) en global organisasjon som samler grønne bygg-råd med mål om å fremme bærekraftig bygging, samt stimulere til å adoptere mer miljøvennlige praksiser (World green building council, u.å-b). WGBC har valgt ut ni bærekraftsmål hvor grønne bygg kan aktivt bidra til å realisere en bærekraftig utvikling.



Figur 4: Bærekraftsmålene byggebransjen aktivt kan støtte (World green building council, u.å-a).

Senere i 2015 ble Parisavtalen opprettet som en internasjonal klimaavtale som inkluderte alle land mot et felles mål om å begrense klimaendringene. Verdens land forpliktet seg om å utarbeide nasjonale mål for hvor mye klimagassutslipp som skal kuttes, og hvordan de skal oppnå målene. Resultatene skal rapporteres hvert 5 år, og målene skal fornyes med en større ambisjon enn tidligere. Hensikten med avtalene er å skape en klimanøytralitet som innebærer at man ikke slipper ut mer klimagassutslipp enn det man klarer å fjerne (FN, 2020). For norsk politikk har disse globale målene hatt en stor innvirkning på strategier og planlegging, fra nasjonal politikk ned til kommunalt nivå. Selv om noen av bærekraftsmålene allerede er nådd i Norge, gjenstår mye arbeid for å realisere de resterende (FN, 2021).

2.3.2 Eiendomssektorens veikart

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom lanserte eiendomssektorens veikart i 2016. Veikartet hadde to formål: (1) fungere som et anbefalingsverktøy, og (2) øke den grønne konkurransekraften i eiendomssektoren innen 2030, og lavutslippssamfunnet innen 2050. Det å være en pioner kan medføre ekstra kostnader for utbyggeren, og derfor forsøker veikartet gjennom anbefalinger med ulike «strakstiltak» å oppmuntre aktører til å engasjere seg i den grønne omstillingen. I tillegg så understreket rapporten viktigheten i at kunder må begynne å etterspørre, og prioritere bygningsprodukter som har lavere klimagassutslipp.

Ved rapportens publisering hadde 50 aktører forpliktet seg til veikartetets tiltak. Siden 2020 har over 400 virksomheter fra eiendomssektoren forpliktet seg for å jobbe mot et bærekraftig

byggemiljø. Alle medlemmer tilslutter seg formålet: «Å utvikle norsk bygge- og eiendomssektor slik at hensyn til miljø og bærekraft blir det selvfølgelig valget.» (Grønn Byggallianse, 2023).

Økonomiske insentiver blir nevnt som nødvendig for å stimulere til innovasjon, og redusere risikoen ved å satse på miljøvennlige løsninger (Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom, 2016; Finans Norge, 2020). Kommuner blir presentert som en planmyndighet med en unik innflytelse i rapporten. Samspill mellom sektorer og myndigheter blir nevnt som essensielt for å effektivisere det grønne skiftet. Veikartet gir derfor også anbefalinger til myndighetene om virkemidler de lister som «10 strakstiltak for myndigheter»:

-
- 1 Prioritert byggesaksbehandling
 - 2 Reduserte byggesaksgebyrer
 - 3 Øket utnyttelsesgrad
 - 4 Lavere eiendomsskatt
 - 5 Støtte til ambisiøse forbildeprosjekter og eksisterende bygningsmasse, med krav om måloppnåelse i reell drift
 - 6 Enova-støtte til energiledelse i bygg
- På reguleringssiden foreslår veikartet følgende tiltak:
- 7 Innføre en Rehab-TEK
 - 8 Innføre krav til dokumentasjon av materialkrav i TEK
 - 9 Komponentkrav i TEK
 - 10 Krav til dokumentasjon av totale klimagassutslipp for bygget

Figur 5: 10 strakstiltak for myndigheter (Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom, 2016).

2.3.3 Bygg21

Et annet samarbeid mellom bygg- og eiendomsnæringen, akademia, og statlige myndigheter, kalt «Bygg21» ble etablert gjennom Stortingsmelding 28: Gode bygg for eit betre samfunn. Hensikten var å: «realisere bygg- og eiendomsnæringens potensial innenfor produktivitet og bærekraft.» (Direktoratet for byggkvalitet, 2022). Organisasjonen arbeider aktivt med å identifisere, og spre beste praksis innen plan- og byggesaksprosessen. De ønsker at selskap skal gjennom signaturer forplikte seg til å støtte opp bruk av beste praksis definert av organisasjonen for en mer bærekraftig, produktiv, og kostnadseffektiv næring. I 2019 ble den første fasen av prosjektet fullført som en samlet rapport med veiledende råd og anbefalinger for å planlegge, og gjennomføre mer effektive byggeprosesser. I fase to av prosjektet er målet å sørge for at kommuner, fylkeskommuner, og andre aktører i næringen blir kjent og tar i bruk verktøykassen (Direktoratet for byggkvalitet, 2022).

2.3.4 Samfunnsansvar

Samfunnsansvarsaktiviteter er aktiviteter som kan hjelpe virksomheter å etablere «goodwill» hos befolkningen, og skape en god relasjon med myndighetene (Leikvam & Olsson, 2022, s. 147). Aktivitetene refererer til måten virksomheten vurderer samfunnet og omgivelsene i sine handlinger og strategier (Biong et al., 2016, s. 384). Stortingsmelding nr. 10 (2008-2009) omhandler næringslivets samfunnsansvar i den globale økonomien. Hensikten med meldingen var å skape en økt bevissthet om samfunnsansvar både i offentlige og private virksomheter. I stortingsmeldingen legger regjeringen til grunn at samfunnsansvar innebærer å ta hensyn til sosiale og miljømessige aspekter i sin daglige drift, og i forhold til sine interessenter. Det å vise samfunnsansvar inkluderer frivillige initiativer utover å følge lover og krav. Leikvam og Olsson (2022, s. 147) forklarer at eiendomsutviklere velger å ta miljø- og samfunnsansvar når de ser inntjening på kort eller lang sikt. Endringer i offentlige rammebetingelser og samfunnets forventninger over tid kan påvirke selskapers strategiske valg. Når selskaper velger å overstige de lovpålagte minimumskravene, kan det ha en innvirkning på etterspørselen. Videre kan det gi dem en konkurransedyktig fordel når rammebetingelsene endres, da de allerede har etablert seg som ledende innen bærekraftige løsninger (Leikvam & Olsson, 2022, s. 134). Investeringer i miljøtiltak i store byggeprosjekter har en positiv innvirkning på selskapets omdømme og profil. Ved å ta ansvar for miljøutfordringer kan et selskap styrke sitt omdømme (Biong et al., 2016, s. 384; Leikvam & Olsson, 2022, s. 147). Det vil ikke nødvendigvis bety at utbyggerne kalkulerer verdien av samfunnsansvaret, men at selskapets ansikt utad er viktig og påvirker valgene de tar (Leikvam & Olsson, 2022, s. 147). Dette støttes av avhandlingene gjennomført av Indergård (2019) og Holst (2021), hvor deres funn illustrerer at aktører motiveres til å sertifisere bygg for å vise omverden at de tar samfunnsansvar.

2.3.5 Miljørelaterte sertifiseringer

Miljøsertifisering er en effektiv metode for å bidra til å fremme grønn omstilling innen eiendomssektoren, da det gjør byggets miljømessige prestasjoner synlige i markedet (Leikvam & Olsson, 2022, s. 137). Det ønskes å belyse to ulike sertifiseringsordninger som er særlig relevante for oppgaven: BREEAM og Svanemerke, i tillegg innovasjonsprogrammet Futurebuilt.

BREEAM ble opprettet tilbake i 1990 og er det første miljøsertifiseringsverktøyet av bygninger som kom på markedet. Gjennom etablerte metoder sikrer det at bygget er bærekraftig (Bre Group, 2023). BREEAM-NOR er den norske tilpassende varianten, og inneholder en teknisk manual for hvordan en kan sertifisere nybygg og større rehabiliteringer i praksis. Gjennom

sertifisering kan det dokumenteres at prosjektet har kvaliteter utover lovpålagte minimumskrav (Grønn Byggallianse, u.å).

Svanemerke er det offisielle miljømerket i Norden, og fungerer som en del av myndighetenes forbrukerapparat. Det ble opprettet av Nordisk Ministerråd i 1989 for å gi forbrukere og innkjøpere pålitelig miljøinformasjon om produkter. Kun produkter som utgjør gode valg for miljøet kan bli Svanemerket. Det har blitt et av de mest kjente miljømerkene i Norge, og har i senere tid også utvidet seg til byggebransjen. For å oppnå merket må både bygget selv, byggematerialene, og byggeprosessen som helhet oppfylle høye standarder for energiforbruk, bruk av kjemikalier, og kvalitet. Kravene til Svanemerket fungerer også som et verktøy for å vise at man er i samsvar med den europeiske taksonomien som bidrar til det grønne skiftet i Europa (Svanemerket, 2023).

Futurebuilt er et innovasjonsprogram som fungerer som en arena for nyskapende, bærekraftige og ambisiøse byggeprosjekter. Dette er et samarbeid av seks kommuner på Østlandet, og støttet av syv partnere, inkludert Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Husbanken. Utbyggerne må tilfredsstillende kriterier for å kunne søke om å bli et Futurebuilt prosjekt. Ved godkjenning vil programmet gi blant annet ytterlig støtte og veiledning, samt markedsanerkjennelse til prosjektet. Målet med programmet er å vise hvordan det er mulig å utvikle attraktive og bærekraftige nullutslippsbyer. Per 2023 har det blitt bygget 70 ulike pilotprosjekter av de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen (Futurebuilt, 2023).

2.3.6 EUs taksonomi

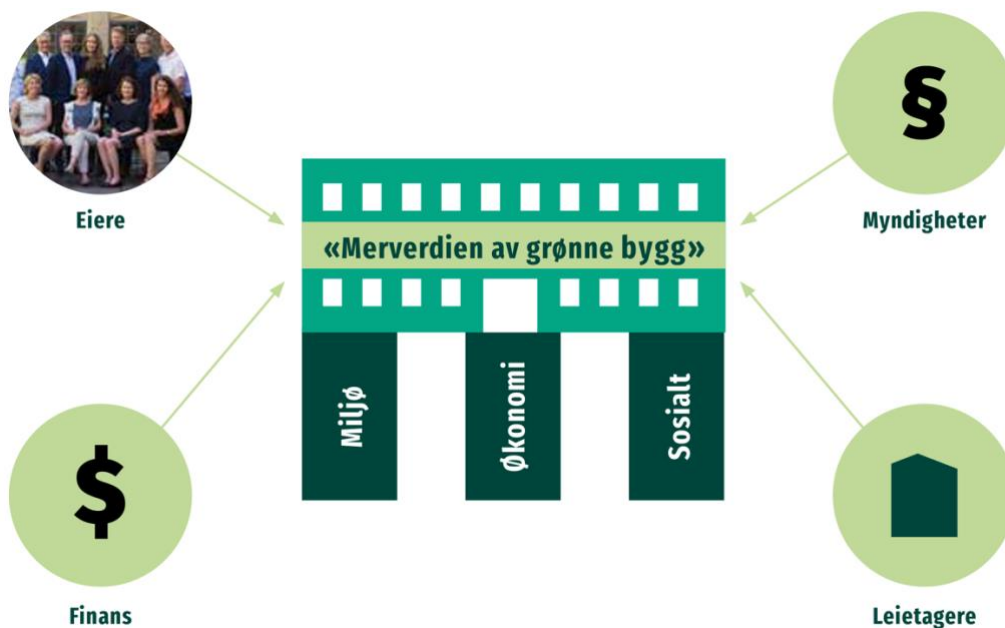
Den europeiske taksonomien er en av de mer omtalte pådriverne for å skape et skifte mot en mer bærekraftig retning i bygg- og eiendomssektoren (Finansforbundet & PWC, 2021). Taksonomien er et felles klassifiseringssystem for den europeiske unionen (EU) for å kunne definere bærekraftig økonomisk virksomhet. Den gir en liste over aktiviteter som kan fastslås som bærekraftige, og skal bidra til å beskytte investorer mot grønnvasking. Taksonomien har et mål om å stimulere bygg- og eiendomssektoren til å investere i mer energieffektive bygninger, gi aktørene økonomiske fordeler, økt omdømme, og gjøre dem mer attraktive som investeringsobjekter. (European Commission, u.å). Forarbeidet for taksonomiregelverket startet tilbake i 2018, og tredde i kraft i norsk rett første januar 2023 (Finansdepartementet, 2023).

Grønn Byggallianse (2023) påpeker at taksonomien omfatter større selskaper som er notert på regulerte markeder, men vil indirekte påvirke underleverandører og dermed bidra til å skape endringer for alle. Det blir derfor viktig for alle selskaper å følge med på utviklingen og tilpasse

seg endringene underveis. I utgangspunktet tilbys det bedre vilkår for grønne bygg, men det antas at taksonomikravene kan bli et absolutt krav for finansiering og forsikring. Videre kan også andre aktører bruke taksonomien som et sett med kriterier for å vurdere hvor bærekraftig en aktivitet er (Grønn Byggallianse, 2023).

2.4 Merverdi i grønne bygg

I 2019 publiserte Grønn Byggallianse i samarbeid med Høgskolen i Østfold en rapport som undersøkte de positive effektene av grønne bygg. En studie fra rapporten analyserte ulike aspekter av grønne bygg inkludert deres økonomiske, miljømessige og sosiale fordeler. Studien identifiserte fire katalysator-aktører som påvirker utviklingen av grønne bygg: byggeiere, myndigheter, finansaktører og leietakere. Samspillet mellom disse aktørene er avgjørende for å fremme grønne bygg og deres merverdi. I tillegg viser den at myndigheter spiller en avgjørende rolle som motivator, tilrettelegger og forvalter av regelverk (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019).



Figur 6: De 4 katalysator-aktørene som påvirker utviklingen av grønne bygg (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019).

Det anbefales en rekke tiltak som blant annet samarbeid, kunnskapsdeling mellom aktører, samt utvikling av bedre verktøy og metoder for å vurdere bærekraftige bygg. I tillegg anbefales det sterkere politiske og økonomiske insentiver for grønn bygging. Rapporten viser hvordan grønne bygg gir en betydelig merverdi, og understreker viktigheten av samarbeidet mellom aktørene for å realisere potensialet. Det blir også gjennomført en annen undersøkelse som tar for seg i hvordan eiere mener grønne bygg gir merverdi. Undersøkelsen viser at et bedret omdømme er den mest betydningsfulle indikatoren som gir merverdi (Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold, 2019).

2.5 Drivere og barrierer for miljøvennlig utvikling

I 2017 gjennomførte Darko et al. (2017) en omfattende studie hvor det ble identifisert totalt 64 ulike drivkrefter for grønne bygg fra 42 empiriske studier. Blant de mest betydningsfulle drivkreftene fant de: offentlige forskrifter, energisparing, reduksjon av livssyklus-kostnader, miljøvern, insentiver, markedsføringsfordeler og samfunnsansvarsaktiviteter. Studien pekte også på spesielt to barrierer: høyere kostnader, samt mangel på kunnskap og informasjon om grønne bygg (Darko et al., 2017).

2.5.1 Økonomiske forhold

Implementering av sertifiseringer innebærer visse hindringer. Dette gjelder spesielt merkostnadene det medfører. Studiene gjennomført av Indergård (2019) og Holst (2021) viser at merkostnadene ikke er direkte relatert til selve sertifiseringen, men til rådgivningen og dokumentasjonen for å oppfylle sertifiseringskravene. Nye aktører kan finne prosessen utfordrende og dokumentasjonskravene omfattende, noe som kan kreve ekstra rådgivning og hjelp. Disse kostnadene skyldes derfor ofte mangel på kunnskap og erfaring med sertifisering. Studiene viser at bedre kjennskap til prosessene og kravene for sertifiseringer kan redusere kostnadene, og forenkle implementeringen av sertifiseringer i byggebransjen.

Nyere studier fremhever at forventninger om fremtidige krav er med på å forme utviklingen. Indergård (2019) illustrerer hvordan finansinstitusjoner innfører krav som skaper en viktig risikomotivasjon for aktører til å sertifisere bygg. I tillegg begynner større selskap å prioritere sertifiseringer i sine strategier som bidrar til at sertifiseringer blir mer etablert. Undersøkelsen i rapporten til Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold (2019) peker på to risikomotivasjoner med høy score når det gjelder merverdien grønne bygg gir sett fra eierens perspektiv. De innebærer (1) å kunne tåle strengere fremtidige myndighetskrav og brukerkrav, og (2) risiko til krav om høy teknisk kvalitet. Forventningen om økte krav i tråd med den grønne omstillingen observeres stadig. En illustrasjon på dette er det politiske partiet Høyre som kunngjorde at de ønsker å innføre strengere klimakrav fra 2024, og sette økt krav til ombruk av materiale fra 2025 (NRK, 2022). Større banker som DNB har begynt å sette minimumskrav til grønne lån. Disse er som følger: Grønne boligprosjekter krever sertifisering til minimum BREEAM-NOR «Very Good» eller Svanemerket, samt minimum energiklasse B. Mens grønne næringsprosjekter krever BREEAM-NOR «Excellent», samt minimum energiklasse B (DNB Bank ASA, 2023). Kravene har en direkte innvirkning på eiers muligheter for å skaffe

finansiering, og er avgjørende for hvilke betingelser som kan oppnås hos finansinstitusjoner. Dette indikerer at krav vil spille en avgjørende rolle i å forme utviklingen.

2.5.2 Etterspørsel

Häkkinen og Belloni (2011) identifiserte hindringer relatert til kundenes bevissthet og mangel på etterspørsel. Markedsverdien av eiendom avhenger i stor grad av kundenes etterspørsel som utgjør kritisk faktor i utviklingen for grønne bygg. Studien fremhevet derfor en økning i kundenes kunnskap om fordelene ved miljøvennlige bygg som et viktig tiltak.

Når det gjelder næringsprosjekter og leietakere fremhevet Bye (2011) i sin studie at beliggenhet overgår miljøegenskaper for leietakere når de søker etter nye lokaler. Videre observerte Indergård (2019) at leietakere ikke er villige til å betale mer for sertifiserte eiendommer. Dette kan tyde på at miljøegenskaper foreløpig ikke er det primære kriteriet for leietakere. I kontrast publiserte analysegruppen hos forvaltningsselskapet Malling & Co i april 2022 en studie kalt "Den grønne verdipremien". Studien observerte en økende interesse for miljø og bærekraft blant leietakere og eiendomseiere i utleieprosessene. Analysen peker på hvordan miljøsertifiseringer og fokus på bærekraft stadig blir viktigere for å oppnå de høyeste leieprisene, og tiltrekke seg de mest attraktive leietakerne. De forutser at denne forskjellen vil bli enda mer markant i fremtiden, hovedsakelig på grunn av EUs taksonomi (Ness, 2022). Dette illustrerer et potensielt skifte i leietakernes prioriteringer, hvor miljøvennlighet og bærekraft kan bli prioriterte faktorer ved valg av næringslokaler.

Ved boligprosjekter og kjøpere viser ulike studier at det foreligger liten etterspørsel etter miljøvennlige boliger (Aspenes, 2019; Hærhe, 2019; Holst, 2021). I avhandlingen til Hærhe (2019) viser funnene at kjøpere kan være villige til å betale mer for miljøvennlige boliger, men det reflekteres ikke i utbyggernes salgstill. Dette kan være et resultat av flere faktorer, men kjøpernes manglende betalingssevne påpekes spesielt som en hindring. Det kan også skyldes at fordelene med miljøvennlige boliger ikke er effektivt kommunisert til kjøpere. Dette tydeliggjør behovet for bedre markedsføring og informasjonsflyt. Selv om etterspørselen er lav, påpeker Hærhe (2019) at det eksisterer en interesse som er økende. Dette antyder at det er motivasjon for utbyggere til å utvikle og ytterligere markedsføre miljøvennlige prosjekter. Holst (2021) sin studie bekrefter ved å bemerke utfordringene knyttet til boligkjøpernes forståelse, og den lave etterspørselen etter sertifiserte boliger. Til tross for hindringene, bidrar den økende interessen som en motivasjon for å fortsette med sertifiseringer. Studiene tyder på en optimisme i eiendomssektoren om at hindringene vil overvinnes med tid. Det er indikasjon på at kjøpere

verdsetter miljøvennlige boliger, men også bevis på at etterspørselen ikke nødvendigvis reflekterer verdien foreløpig.

2.5.3 Myndigheter som drivere

Levang (2013) bemerket i sin studie at myndighetenes innsats i byutvikling dreide seg i økende grad om å støtte privat næringsliv og verdiskapning. Dette understrekes videre av Darko et al. (2017) som fremhevet at reguleringer og retningslinjer utstedt av myndighetene har den største innflytelsen på fremveksten av grønne bygg.

På den andre siden har studier belyst at det foreligger hindringer. Visser og Ahlstrøm (2018) peker på kommunenes manglende kunnskap som en vesentlig hindring for utbyggere som ønsker å fremme mer miljøvennlige praksiser. Dette illustrerer behovet for utdanning og informasjon på kommunalt nivå for å øke forståelsen og kompetansen om bærekraftig bygging. Videre fremhever Norsk institutt for bioøkonomi (2020) at det eksisterer en mangel på reguleringer og krav når det gjelder reduksjon av klimagassutslipp fra byggematerialer. Dette kan også betraktes som et område hvor myndighetene bør ta en mer aktiv rolle.

Bjørkli (2020) gir også en viktig innsikt i denne diskusjonen ved å påpeke innflytelsen private utbyggere har i boligutviklingen som begrenser kommunen evne til å pålegge krav. Studien illustrerer hvordan økonomisk gevinst er den dominerende motivasjonen for private aktører, og at kommunale krav ikke kan være så restriktive at de svekker en økonomisk avkastning. Et annet viktig funn i studien er at kommunene ikke alltid benytter seg av de tilgjengelige verktøyene for by- og boligutvikling. Utdaterte lokale planverk kan svekke effektiviteten av styringsverktøyene overfor private aktører. Dette kan komme av at nasjonale retningslinjer er ikke ment for detaljstyring, og det er opp til hver kommune å utnytte de på best mulig måte.

2.6 Oppsummering teoretisk grunnlag

Selv om det eksisterer gode rammeverk og diverse pådrivere som fremmer bærekraftig utvikling i bygg- og eiendomssektoren, foreligger det fremdeles hindringer som står i veien for en effektiv grønn omstilling. Private aktører står for mesteparten av eiendomsutviklingen, noe som fører til at kommuner i større grad må tilrettelegge for privat næringsutvikling og verdiskapning. Dette illustrerer behovet for en mer balansert tilnærming til byplanlegging, hvor både private og offentlige interesser tas i betraktning. Økonomisk forhold spiller en vesentlig rolle i beslutninger om å ta samfunns- og miljøansvar. Dette antyder at det er behov for å strukturere miljøinvesteringer slik at de kan tilby en merverdi til kommersielle utbyggere. Dette kan imidlertid være komplisert gitt merkostnadene ved miljøinvesteringer, samt manglende kundekunnskap og etterspørsel etter bærekraftige eiendomsprosjekter. På en annen side opplever selskaper positive effekter på deres omdømme ved miljøvennlige investeringer. Det eksisterer flere ytre pådrivere, inkludert finansinstitusjoner og myndigheter som bidrar til å forme utviklingen gjennom økte krav. Dette påvirker hvordan selskaper forbereder seg på fremtiden, noe som vil være kritisk for å oppnå en effektiv grønn omstilling. Myndigheter oppfattes som en viktig rolle i å fremme miljøvennlig bygging, men det er flere områder i arbeidet som kan forbedres. Manglende kunnskap hos kommunen, samt ineffektivt samarbeid kan forårsake forsinkelser og utilstrekkelige planer. I tillegg viser studier at det er nødvendig å finne en balanse mellom kommunale krav til utbyggere, og deres behov for økonomisk gevinst. Denne balansen er avgjørende for å sikre at den grønne omstillingen ikke blir nedprioritert på bekostning av økonomiske interesser.

3.0 Metode

Hensikten med dette kapitlet er å gi en beskrivelse av oppgavens metodiske tilnærming. Kapitlet starter med å begrunne valg av forskningsstrategi. Deretter vil det bli redegjort for fremgangsmåten for datainnsamling og analyse av funn. Avslutningsvis gis det en vurdering av studiens kvalitet og etiske hensyn.

3.1 Valg av forskningsdesign

Det første trinnet i et forskningsprosjekt innebærer å utvikle problemstilling og planlegge en strukturert tilnærming for å kunne besvare den. Et forskningsdesign er en plan eller skisse over prosjektets opplegg, og beskriver hvordan prosjektet skal utføres (Thagaard, 2013, s. 54). Valget av forskningsdesignet avhenger av hva som skal forskes på og studiens problemstilling. Derfor vil problemstillingen være avgjørende for hvilken metode som passer best for forskningsprosjektet (Johannessen et al., 2016, s. 69; Thagaard, 2013, s. 58).

Johannessen et al. (2016, s. 25) forklarer at målet med samfunnsvitenskapelig metode er å bekrefte om innsamlet informasjon samsvarer med virkeligheten. De viktigste trekkene ved denne metoden er dens systematikk, grundighet og åpenhet. Tjora (2021, s. 26-27) viser til at det vanlig å skille mellom kvalitativ og kvantitativ metode innenfor samfunnsvitenskapelig metode. Ved en kvalitativ tilnærming er formålet er å oppnå forståelse av sosiale fenomener. I kvantitativ tar man vanligvis utgangspunkt i en eller flere hypoteser som søker å bekrefte eller avkrefte teori eller tidligere forskning (Tjora, 2021, s. 35-36). Ved valg av metodisk tilnærming vil pragmatiske hensyn spille en rolle ettersom det kan foreligge begrensninger knyttet til tid, ressurser, og etiske overveielser (Tjora, 2021, s. 43-45).

I forarbeidet med masteroppgaven ble det gjennomført en uformell samtale med en representant innenfor prosjektutvikling i Drammen kommune. Dette ble gjort for å vurdere og sikre relevansen av tema og problemstilling. Formålet med dette studie er å identifisere de faktorene som driver og hindrer utbyggere om å ta miljøvennlige valg i eiendomsprosjekter, og finne ut hvordan kommuner bidrar til å fremme miljøvennlig eiendomsutvikling. Utformingen av problemstillingen søker etter forklaringer og har en utforskende karakter. Det vil være utfordrende å besvare uten å ta betraktning i erfaringer, meninger, og forholdet mellom utbyggerne og kommunen. Med andre ord så søker problemstillingen en forståelse av sosiale fenomener. Basert på disse betraktningene er studiet rettet mot en kvalitativ tilnærming for å

besvare problemstillingen. Forskningsdesignet bør derfor være åpent og fleksibelt, slik at forskeren kan bedømme relevansen av innsamlet data, og vurdere om analysen kan gi gode resultater. Det bør være rom for endringer dersom det blir nødvendig underveis i prosessen (Thagaard, 2013, s. 55). Tolkingen og analyse av data kan være en større utfordring ved kvalitative enn kvantitative tilnærminger. Det er derfor ekstra viktig å kunne redegjøre for metodene som ble brukt for innsamling av data, analysen og tolkning av resultatene (Tjora, 2021, s. 263).

Denne oppgaven har tatt inspirasjon av Tjora (2021) sin stegvis-deduktive induktive metode (SDI). En induktiv tilnærming innebærer å utvikle eller anta visse sammenhenger basert på observasjoner av enkelttilfeller. En deduktiv tilnærming har vanligvis mål om å forklare enkelthendelser. SDI-metoden kombinerer både deduktive og induktive studier. Sentralt for SDI-metoden er en gjennomgående nysgjerrighet som tar utgangspunkt i funnene som en definerende faktor for hva som er interessant av tema, spørsmål, teorier og konsepter (Tjora, 2021, s. 20).

3.2 Metoder til datainnsamling

I dette delkapittelet vil det bli redegjort for metodene som har blitt benyttet for å besvare oppgavens problemstilling.

3.2.1 Litteraturstudie

En vanlig start på et forskningsprosjekt innebærer å gjennomføre en litteraturstudie. Dette er ment for å kartlegge og oppsummere den eksisterende kunnskapen som er relatert til det tema. Det kan omfatte å kartlegge teoretiske perspektiver, funn, eller metodiske tilnærminger (Furuset & Everett, 2020, s. 105). I denne oppgaven har litteraturstudiet hjulpet til å bli kjent og forstå begrepet «bærekraftig eiendomsutvikling». Det har videre vært til nytte med å avdekke utbyggerens rammer for miljøvennlig utvikling, undersøke kommunens rolle, samt finne tidligere studier som har utforsket lignende temaer. Det nyttig å analysere eksisterende forskning og lære om tidligere benyttede metoder for å planlegge eget studie (Johannessen et al., 2016, s. 105). Gjennom prosessen med litteraturstudie ble det brukt en strukturert tilnærming for å sikre kvalitet og relevans i analysen. Det eksisterer ikke en spesifikk metode-mal, men det er viktig å opprettholde en konsekvent og solid struktur både i utøvelsen av arbeidet og rapporteringen (Furuset & Everett, 2020, s. 106). Søkeordene som ble brukt til å identifisere relevant litteratur ble organisert i et dokument sammen med tilsvarende litterære kilder som kunne anvendes i oppgaven. Det ble brukt søkemotorer som Google Scholar, NTNU Open, NMBU Brage, og enkelte vanlige Google-søk for å finne relevant litteratur og forskning. Det ble lagt ned en betydelig innsats i å finne og foreta kritisk evaluering av passende teoretisk grunnlag.

3.2.2 Casestudie

Yin (2018, s. 1) forklarer gjennomføringen av casestudier som en lineær, men også iterativ prosess. Casestudier undersøker et fenomen i dybden innenfor dets virkelige kontekst. En av fordelene med casestudie er at det kan tilpasses dynamisk under forskningsprosessen. Det åpner for innlemmelse av ny informasjon og funn som kan oppstå mens data samles inn. Ved utførelsen av kvalitative casestudier identifiserer Yin (2018) fem hovedkomponenter. *(1) Forskningsspørsmålene blir ofte hentet fra den virkelige verden og legger vekt på prosess og forståelse.* Forskningsspørsmålene har blitt hentet fra det praktiske feltet gjennom uformelle samtaler med en ansatt i kommunen, samt litteraturstudier. *(2) forskeren utvikler teoretiske forutsetninger underveis, som fungerer som grunnlag for avgrensning, og videre retning i forskningen.* Forutsetninger har blitt gjort gjennom hele prosessen som har bidratt til å

videreføre og tilspisse forskningen. (3) *avgrensinger av enheten som skal undersøkes*. Det ble lagd klare avgrensninger til forskningsprosessen. Ved å velge kommune som caseområde og definerte kriterier på utvalgene. (4) *en logisk kobling mellom data og forutsetninger i analysen*. Ved å organisere intervjuguiden etter tema kunne det sikres en mer strukturert og systematisk datainnsamling. Som også bidro til å gjøre det enklere å analysere funn i ettertid. (5) *Kriterier for tolkning av funn, slik som å sammenligne funnene med eksisterende teori på feltet*. Valgene knyttet til forskningsmetodikken vil bli utdypet videre i kapittelet.

3.2.3 Intervju

Intervjuer er en hensiktsmessig metode når man ønsker å forstå informantens perspektiv, meninger og erfaringer. Dette gjelder spesielt når det søkes å avdekke nyanser og refleksjoner om situasjoner (Tjora, 2021, s. 127; Johannessen et al., 2016, s. 146; Thagaard, 2013, s. 95). For å samle inn data til denne oppgaven ble det benyttet en kvalitativ tilnærming gjennom semistrukturerte intervjuer med totalt fem informanter. Informantene inkluderte tre utbyggere og en ansatt i kommunen som kunne bidra med verdifulle perspektiver og innsikt til forskningen. Semistrukturerte intervjuer skiller seg fra strukturerte intervjuer ved å tillate en mer åpen samtale med informanten. Dette gir muligheten til å stille oppfølgingsspørsmål, og konstruere nye spørsmål underveis i intervjuet. Dette tillater forskeren å komme inn på ulike temaer som ikke har blitt vurdert på forhånd (Thagaard, 2013, s. 97-98).

Utvalgsstrategi

Kvalitative studier benytter ofte strategisk utvalg. Deltagere velges basert på deres egenskaper eller kvalifikasjoner som er relevante for forskningsspørsmålet, og studiens teoretiske rammeverk (Johannessen et al., 2016, s. 116-117; Thagaard, 2013, s. 60). I denne forskningen var det to målgrupper som var relevante for å samle nødvendig data: kommunen - representert gjennom ansatte innenfor byggesaker, og private utbyggere som har prosjekter i Drammen kommune. For å få et representativt utvalg ble det definert kriterier for å finne informanter innenfor disse utvalgene:

Eiendomsutviklere

- Er privat utbygger som opererer i Drammen kommune.
- Har ferdigstilt boligprosjekter i Drammen kommune i de siste 5 årene.
 - o Eller har pågående boligprosjekt i Drammen kommune.

Kommunen

- Jobber innenfor prosjektutvikling i Drammen kommune.

Kruzel (1999) i Johannessen et al. (2016, s. 114) forklarer at en generell regel bør være at utvalgsstørrelsen skal være tilstrekkelig for få innsikt i problemstillingen man undersøker. Det ble tatt valg om å starte med tre selskaper fra de private utbyggere som tydelig oppfylte de forhåndsdefinerte kriteriene. Med tre utbyggerselskaper er det mulig å overholde omfanget av datainnsamling på et håndterbart nivå, samtidig som man kan oppnå en dypere forståelse.

Det er viktig å merke seg at intervjuene ga en betydelig innsikt innenfor næringsprosjekter som ble av interesse å inkludere i oppgaven. Dette bidro til å styrke og utvikle forskningsområdet. Utvalgskriteriene for utbyggerne ble imidlertid satt før intervjuene ble gjennomført, og kriteriene kan derfor oppfattes som restriktive når man ser oppgaven i sin helhet.

Rekruttering av informanter

For rekruttering av informant i kommunen, ble det sendt en e-post angående forskningsprosjektet og utvalgskriteriet til kommunens offisielle e-postadresse. Kommunen utpekte en passende kontaktperson som var kvalifisert for å svare på spørsmål relatert til prosjektet. For å rekruttere informanter hos de private utbyggere ble det tatt utgangspunkt i de tidligere nevnte kriteriene. Ved hjelp av en bekjent innen eiendomsbransjen, samt internettsøk, ble det identifisert potensielle utbyggere. I begynnelsen av februar ble det sendte ut e-poster til tre ulike utbyggerselskaper som tilfredsstilte utvalgets kriterier, hvor alle uttrykte interesse for å delta i studiet.

Kontakten med alle informantene ble holdt over epost, og der ble passende datoer for intervjuene fastsatt. Før intervjuene ble informasjonsskrivet med samtykkeskjema sendt til informantene. Se vedlegg 3 for informasjonsskrivet. Disse skjemaene var nødvendige for å bekrefte deres villighet til å delta i studien, samt gi informantene en forståelse av hva studien innebar. Informantene ble bedt om å signere og returnere skjemaene, som ytterligere bekreftet deres forståelse og samtykke til deltakelse.

Å rekruttere informanter i kommunen ble det vanskeligere enn forventet. Selv om kommunen viste oppmuntrende respons for problemstillingen ved forarbeidet, viste det seg å være mer utfordrende å finne en passende informant fra kommunen som ville stille til intervju. Til tross for flere forsøk gjennom e-post, ble det til slutt nødvendig å sende en ytterligere henvendelse til kommunens offisielle e-postadresse. Det tok derfor mer tid enn planlagt å finne en passende

informant fra kommunen. Dette forklarer videre hvorfor det ble gjennomført kun et intervju med en informant som representerer kommunens perspektiv. Det ville vært ønskelig med flere informanter for å forbedre studiens kvalitet, men dette ble ikke gjennomført hovedsakelig på bakgrunn av disponibel tid.

Forberedelser til intervjuene

I forberedelsene til intervjuene ble det utformet intervjuguide. I dette forarbeidet var det essensielt å formulere spørsmål på en måte som oppmuntrer informantene til å reflektere over tema, og gi innsiktsfulle svar (Thagaard, 2013, s. 100). Ved å systematisere temaene kan man sikre strukturerte samtaler i intervjuene (Tjora, 2021, s. 167). Intervjuguiden til utbyggerne ble derfor organisert i fire deler som sikret en systematisk datainnsamling, som også kunne støtte senere analysearbeid. Intervjuguiden rettet mot den ansatte i kommunen ble utformet ved å integrere funnene fra de private utbyggerne, sammen med kommunens egne mål og ambisjoner som var opplyst i kommunens samfunnsdel. Dette tillot en mer sammenhengende og inngående utforskning av temaet og samhandlingen mellom utbyggerne og kommunen. Se vedlegg 1 og 2 for benyttede intervjuguide for utbyggerne og kommunen. En uke før avtalt intervju fikk informantene tilsendt en e-post med oppdatert informasjon om forskningen, sammen med intervjuguiden. Dette ble gjort for å gi en påminnelse om intervjuet, og for at informantene kunne forberede seg på tema og spørsmålene (Johannessen et al., 2016, s. 126). Å opprettholde kommunikasjonen før intervjuene ble også gjennomført for å etablere en relasjon til informantene.

Gjennomføring av intervjuene

Det var ønskelig å gjennomføre intervjuene fysisk for å ikke miste viktige aspekter som reaksjoner og kroppsspråk under samtalen (Tjora, 2021, s. 186). Forskningen foregikk i Trondheim, og informantene befant seg i Drammen. For å unngå geografiske begrensninger ble det gitt tilbud om både fysiske og nettbaserte intervjuer. Som resultat ble majoriteten av intervjuene gjennomført i Microsoft Teams med video. I selve intervjuene ble informantene først formelt introdusert for forskeren og prosjektet. Intervjuene var semistrukturerte og fulgte derfor en intervjuguide. Det ble stilt noen generelle innledende spørsmål for å sikre en komfortabel start på samtalen (Johannessen et al., 2016, s. 149-150). Det var viktig å formulere spørsmålene på en måte som ikke ble oppfattet som ledende, og så åpne som mulig for å fremme en fri og uformell dialog. Formålet med dette var å oppmuntre informantene til å reflektere. Dette ville gi en større forståelse av emnet ved å utforske perspektiver som kanskje tidligere ikke hadde vært vurdert (Thagaard, 2013, s. 97-98). I alle intervjuene oppstod det behov for

oppfølgingsspørsmål, og samtalene utviklet seg ofte til å omhandle temaer utenfor rammen til intervjuguiden.

Tabell 1: Oversikt over intervjuene (Egenprodusert).

| Deltaker | Hvem | Databehandling | Sted | Lengde | Dato |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|-------------------|---------------|-------------|
| Utbygger A1 | Selskap A | Transkripsjon av lydopptak | Fysisk Drammen | 1 t 30 min | 06.03 |
| Utbygger B1 Utbygger B2 | Selskap B | Transkripsjon av videoopptak | Teams | 1 t 15 min | 16.03 |
| Utbygger C1 | Selskap C | Transkripsjon av videoopptak | Teams | 50 min | 17.03 |
| Informant D1 | Kommuneansatt D | Transkripsjon av videoopptak | Teams | 45 min | 15.05 |

3.3 Analyse av data

Før man går i gang med å analysere dataene er det viktig å kunne redusere og strukturere data ned til det som er relevant for forskningsområde (Johannessen et al., 2016, s. 161). Det ble valgt å benytte en kombinasjon av tema- og kategoribasert inndeling av det innsamlede datamaterialet. Dette ble brukt for å skape et system for å organisere datamengden (Johannessen et al., 2016, s. 165; Thagaard, 2013, s. 181-182). Ved å kategorisere dataene på denne måten kan man lettere finne sammenhenger mellom kategoriene, og sammenligne de ulike oppfatningene fra kommunen og utbyggerne. En slik tilnærming bidrar til å øke reliabiliteten, og gjør det lettere å analysere og tolke datamaterialet.

Ved starten av arbeidet med analysen ble hvert intervju nøye transkribert for å sikre at ingen verdifull informasjon gikk tapt (Tjora, 2021, s. 185). Intervjuene ble strukturert basert på de forhåndsdefinerte temaene i intervjuguiden. Etter intervjuene ble det hensiktsmessig å fordele temaene etter forskningsspørsmålene som ble: drivere, barrierer og kommunale bidrag. Etter at transkriberingen var fullført ble dataen skrevet ut ble viktige sitater markert med en kode som var tilknyttet et tilhørende tema. Sitater merket med samme kode ble samlet i et separat dokument for hvert tema. Dette la til rette for sammenligning av data mellom de ulike informantene. Etter en grundig gjennomgang av transkripsjonen, ble flere drivere og barrierer identifisert, som ble grunnlaget for videre deltemaer. Gjennom analysen av intervjuet med utbyggerne, ble det identifisert flere gjentakende undertemaer som ble gjenkjent i det etterfølgende intervjuet med kommunen. Kommunale bidrag ble et mer omfattende tema å analysere, ettersom det inkluderte både utbyggernes og kommunenes perspektiver.

3.4 Datas kvalitet

I dette kapittelet vil evaluere studiets kvalitet etter Johannessen et al. (2016, s. 231-234), som tar for seg begrepene pålitelighet, overførbarhet, troverdighet, og bekreftbarhet.

3.4.1 Reliabilitet

Reliabilitet, også kjent som *pålitelighet*, refererer til den indre logikken og sammenhengen i et forskningsprosjekt. Det innebærer at forskningsmetoder og analyser som brukes i prosjektet produserer pålitelige resultater. Reliabilitet handler om å sikre at forskningsprosessen er gjennomtenkt og konsekvent, slik at funnene kan betraktes som pålitelige og representative for det studerte fenomenet. Dette innebærer å være oppmerksom på datainnsamling, datahåndtering og datapresentasjon (Tjora, 2021, s. 263-264; Johannessen et al., 2016, s. 231). Utfordringen med kvalitative undersøkelser er at det kan være vanskelig å duplisere en annen kvalitativ forskning, ettersom forskeren bruker seg selv som et instrument (Johannessen et al., 2016, s. 231-232). For å sikre pålitelighet er det nødvendig med en grundig redegjørelse og relevante sammenhenger mellom funn, analyse og teori. Det kan oppstå utfordringer knyttet til utvalget av informanter og presentasjonen av funn og sitater. Det er viktig å formidle resultatene samtidig som man redegjør for hvordan perspektivet eller teorien har påvirket valget av analysemetoder (Tjora, 2021, s. 263-264).

Dette studiet har benyttet semistrukturerte intervjuer som metode. For å oppnå mest mulig presis datainnsamling ble utvalgene intervjuet ved hjelp av hver sin intervjuguide, og underveis ble det gjort mindre tilpasninger for å tilpasse forskningen. Resultatene kan bli påvirket av bruken av semistrukturerte intervjuer som datainnsamlingsmetode. Forskerens deltakelse i samtalene kan påvirke respondentenes svar, og derfor er ikke gitt at de samme resultatene ville ha vært oppnådd med en annen forsker. Det er blant annet fordi oppfølgingsspørsmålene som blir stilt under intervjuene, avhenger av forskeren som gjennomfører intervjuet. Som nevnt tidligere, har samtlige intervjuer blitt transkribert for å øke reliabiliteten i forskningen. Dette sikrer en nøyaktig og objektiv gjengivelse av data, uten påvirkning fra forskeren. Transkripsjonene gir også flere muligheter til å kontrollere data, og tolkning som er blitt fremlagt. Det er deg å bemerke seg at visuelle ledetråder som kroppsspråk, stemning og uttrykk i situasjonen, kan gå tapt i transkripsjonen (Tjora, 2021, s. 186). Derfor har det blitt lagt ekstra vekt på å produsere detaljerte transkripsjoner ved å gjennomgå lydmateriale to ganger for å unngå feil i registreringen av data. Selv om begrepsdefinisjoner ble fastsatt på forhånd, kan ulike oppfatninger av begreper påvirket informantene. Det gjelder spesielt begrepet

«bærekraftig utvikling», og oppgavens mål om å fokusere på det miljømessige aspektet. Dette kan ha påvirket oppgavens reliabilitet i en viss grad.

3.4.2 Validitet

Når det diskuteres validitet i kvalitativ forskning, handler det om *overførbarhet* og *troverdighet* av forskningsresultatene. Validitet setter spørsmålsteget ved om det er en sammenheng mellom det som undersøkes og dataen som er samlet inn, samt om resultatene kan overføres til liknende fenomener (Johannessen et al., 2016, s. 232-233).

For at en forskning kan være *overførbar* kreves det en omfattende systematisering, i tillegg til en analyseprosess. Dette oppnås gjennom detaljerte beskrivelser av brukte metoder, samt en grundig analyse av innsamlet data. Dette kan være en utfordring ved kvalitativ forskning ettersom at denne typen forskning går i dybden, og vektlegger mange variabler (Johannessen et al., 2016, s. 233). Denne avhandlingen er gjennomført som et casestudie som Yin (2018, s. 20-21) forklarer ikke enkelt lar seg generalisere. Målet med casestudier er å ekspandere og generalisere teorier (analytisk generalisering), og ikke forutsi sannsynligheter (statistisk generalisering). Målet innebærer å utvide bruken og relevansen ved å legge til mer informasjon, nytt perspektiv, eller nye sammenhenger gjennom ytterligere forskning og analyse. Selv om funnene ikke kan overføres direkte, gir de likevel kunnskap og innsikt som kan anvendes i annen forskning.

Oppgavens *troverdighet* handler om det foreligger en forbindelse mellom det man forsøker å forske på, og de innsamlede dataene (Johannessen et al., 2016, s. 232). I kvalitative oppgaver som denne, er det ikke mulig å direkte måle resultatene. Spørsmålet blir derfor om forskningens metode har klart å besvare problemstillingen på en tilfredsstillende måte. Det ble gjennomført fire intervjuer med totalt fem informanter: Tre intervjuer med informanter fra tre private utbyggere selskaper, og et intervju med en ansatt i prosjektutvikling i Drammen kommune. Informanter ble valgt ut fra utvalgsriteriene som er nevnt i kapittel 3.2.3 *intervju*. Alle informantene besitter en direkte tilknytning til problemstillingen, og har et godt grunnlag til å kunne besvare spørsmål innenfor temaet. Samtlige informanter ønsket å delta i forskningen ettersom problemstillingen var av interesse for dem. Ved valg av antall informanter ble det tatt hensyn til kapasitet og tidsbegrensninger. Som tidligere påpekt, var det utfordringer forbundet med å sikre en informant fra kommunen. Det kan derfor diskuteres om dette utvalget er tilstrekkelig for å gjenspeile perspektivet til kommunen. For å sikre troverdighet i innsamlet data ble det investert betydelig innsats i transkriberingsprosessen for å gi en god forståelse og

analyse. I gjennomsnitt ble det brukt en og en halv arbeidsdag per time med materiale, og lydopptakene ble gjennomgått to ganger for å sikre kvalitet.

3.4.3 Bekreftbarhet

Innenfor kvalitativ forskning innebærer datainnsamlingen ofte et begrenset antall individer, eller en gruppe med felles egenskaper. Som et resultat fokuserer kvalitative resultater vanligvis på det unike i konteksten, og på meningene eller betydningen av aspektene ved den sosiale virkeligheten. For å øke bekreftbarheten kan det være nyttig å vurdere om fortolkningene samsvarer med annen litteratur, og om funnene støtter disse fortolkningene (Johannessen et al., 2016, s. 234). I dette studie har det blitt gjennomført en grundig analyse av både tidligere litteratur på tema og dataen som ble samlet inn. I presentasjonen av funnene har blitt inkludert relevante sitater og eksempler fra informantene. Dette er gjort for å gi leseren en dypere forståelse og vurderingsgrunnlag. Videre i kapittel 5 *Diskusjon* vurderes funnene opp mot relevant litteratur og teori. På denne måten kan validiteten og bekreftbarheten styrkes, og bidra til en sterkere forståelse av forskningen.

3.5 Forskningsetiske retningslinjer

I samfunnsvitenskapelig forskning er det viktig å være oppmerksom på de etiske dilemmaene. Det er derfor nødvendig å forholde seg til forskningsetiske prinsipper og retningslinjer. Etikk foretar seg forholdet mellom mennesker, og hvordan vi skal behandle hverandre (Johannessen et al., 2016, s. 83). Aspekter som tillit, konfidensialitet, respekt, og gjensidighet er essensielle i samspillet med informanter (Tjora, 2021, s. 53). Ved kvalitative forskningsmetoder, spesielt ved intervjuer, kommer man tett på informantene. Å opparbeide tillit og ha gjensidig respekt er derfor viktig. Man får informantenes tid og kompetanse, og man sitter derfor igjen med et moralsk ansvar (Tjora, 2021, s. 54-55).

Det nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH), har utarbeidet og vedtatt forskningsetiske retningslinjer. I Johannessen et al. (2016, s. 85) oppsummerer Nerdrum (1998) NESH sine retningslinjer, og identifiserer tre hovedtyper av etiske hensyn som en forsker må tenke på:

1. Informantens rett til selvbestemmelse og autonomi
2. Forskerens plikt til å respektere informantens privatliv
3. Forskerens ansvar for å unngå skade

For å følge de etiske retningslinjene ble en rekke tiltak gjennomført. Tjora (2021, s. 187) forklarer at etiske betraktninger knyttet til intervjuer er i stor grad relatert til datafremstillingen, anonymiseringen og åpenheten. Før intervjuene kunne gjennomføres ble det sendt inn søknad til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Da søknaden ble godkjent kunne det sendes ut invitasjon til intervju. Se vedlegg 4 for godkjenning. Samtlige informanter i denne studien ga skriftlig samtykke via e-post. I forkant av intervjuene ble de tilsendt detaljert informasjon om forskningsprosjektet, med oppfordring om å gi beskjed dersom noe var uklart. Intervjuobjektene ble informert om at deltakelse var frivillig, og at data ville bli oppbevart på en sikker måte. Ved starten av hvert intervju, ble deltakerne på nytt gjort kjent med studiens formål, og ble bedt om å gi tillatelse til opptak av intervjuet. Etter gjennomført intervju ble alle informantene anonymisert, og informasjonen ble gjort så generell som mulig uten å gå utover kvaliteten. Dette ble gjort for å unngå at det kunne spores tilbake til enkeltpersoner. I avhandlingen ble prosjektnavn og negative uttalelser utelatt for å beskytte identitet og av etiske hensyn. Det ønskes likevel å belyse at det ikke har kompromittert fremhevingen av funnene i oppgaven.

4.0 Funn

I dette kapittelet presenteres funnene fra den kvalitative forskningsprosessen. Det ble benyttet semistrukturerte intervjuer for datainnsamlingen. Det har blitt foretatt totalt fire intervjuer med tre utbyggere og en ansatt i kommunen. Utbyggerne vil heretter bli referert til som «Utbygger X», mens den ansatte i kommunen vil bli referert til som «Informant X». Kapittelet er delt inn i tre deler hvor hver del tar for seg ett av de tre forskningsspørsmålene.

Som tidligere påpekt i *1.4 Avklaringer og definisjoner*, har oppgaven rettet fokus mot dimensjonen miljø og klima innenfor bærekraft. Dette ble spesifisert i forkant av intervjuene, men det ble likevel inkludert både sosiale og økonomiske aspekter i deres resonnementer. Slik som presentert i *2.2.1 Begrepet bærekraftig utvikling*, må de tre dimensjonene utvikles samtidig for at en bærekraftig utvikling skal realiseres. Det har derfor blitt inkludert betraktninger av de andre aspektene for å gi en helhetlig forståelse. Det ønskes å presisere at i oppgaven vil miljøvennlige løsninger innebære valg som overgår eksisterende lovpålagte minimumskrav.

4.1 Utbyggerens motivasjon

For å kunne besvare det første forskningsspørsmålet var det nødvendig å undersøke utbyggernes motivasjoner for å ta miljøvennlige valg utover lovpålagte minimumskrav i eiendomsprosjektene deres. Gjennom intervjuene ble det identifisert flere fellesnevnerne blant utbyggerne. De indentifiserte fellesnevnerne vil bli presentert som en underoverskrift i det kommende avsnittet sammen med funnene.

Samfunnsansvar

Utbyggerne ga uttrykk for at bygge- og eiendomssektoren i stadig større grad anerkjenner betydningen av bærekraft. De understreket at valgene de tar skal gjenspeile deres verdier. De føler seg ikke bare forpliktet, men ønsker også å bidra til bærekraft på et overordnet nivå.

«Alle skjønner at det nå handler om litt mer enn å bare tjene penger ... Det er viktig å bruke en del av pengene vi tjener på å gjøre det bra.» (A1)

Utbygger A1 fortalte hvordan innovasjon er et av selskapets verdier, og at de har lenge arbeidet med å treffe bærekraftige valg. Selv om det ikke var pålagt, valgte selskapet for over 20 år siden å installere geoenergibrønner i en bygning i Drammen. Dette var en betydelig investering som de valgte å gjøre fordi det følte riktig. Det ble installert fjernvarme i byggene deres før det ble påbudt for å redusere utslipp og øke bokvaliteten. Utbygger A1 beskrev også en tidligere hendelse der en leverandør foreslo en mer miljøvennlig betong. For å kunne forstå hva den miljøvennlige betongen innebar sammenlignet selskapet CO₂-utslipp med antall bilreiser mellom Drammen og Bergen. Dette resulterte at den miljøvennlige betongen ble valgt på bakgrunn av samvittighet. Motivasjonen bak beslutningene var likevel vanskelig å beskrive for utbygger A1, men de følte at det var det naturlige å gjøre og veien det måtte gå.

Utbygger B1 belyste selskapets tidlige engasjement i bærekraftige bygg gjennom innovative materialer og teknologier som massivtre, solceller og lavkarbonbetong. Med et stort fokus på innovasjon og bærekraftige valg, har selskapet vært opptatte av å utfordre bransjen. Selv om de ikke er blant de største utbyggerne, tar de ansvar for byggprosjekters innvirkning på mennesker og miljøet. En viktig driver er å skape økonomisk bærekraftige byutviklingsprosjekter som gir tilbake til samfunnet, med byplanlegging- og utvikling som fundament.

«Selv om vi ikke er så store så setter vi opp prosjekter og bygg som påvirker alle rundt oss God byutvikling og skape gode prosjekter er det vi lever for hvis du legger det finansielle i bunn. Å få til noe som gir noe tilbake.» (B1)

Selskapet til utbygger C1 jobber aktivt med å redusere sin miljøpåvirkning, og kan betraktes som et av selskapene i frontlinjen med grønn omstilling. De har satt en ambisiøs nullvisjon for sitt CO₂-avtrykk, som gjør at de ikke kan vente med å ta grep. Bransjen har en betydelig negativ innvirkning på miljøet, og som utbygger har man gode muligheter for å redusere avfall og energiforbruk. Utbygger C1 understreker likevel at det er flere dimensjoner som må tas i betraktning i dette arbeidet.

«Skal du drive forretningen videre så må du etter hvert ha samfunnsansvaret på plass, eller så er du out of business.» (C1)

Bransjetrender

Et av spørsmålene i intervjuguiden hadde som formål å utforske utbyggernes tilpasning til den grønne omstillingen og hvordan det påvirker planleggingen av nye prosjekter. Samtlige utbyggere ga uttrykk for at de opplever denne tilpasningen som en kontinuerlig prosess som har skjedd gradvis over tid.

Utbyggerne A1, B1 og C1 har observert bransjens utvikling når det gjelder forståelsen av bærekraftige løsninger og økt kunnskap på området. Utbygger A1 delte erfaringer om hvordan det gjennom årene har blitt lagt økt vekt på planlegging og optimalisering av materialbruk i prosjekter, noe som har resultert i betydelig reduksjon av avfallsmengden.

«Bransjen, bygge- og eiendomsbransjen, har i større og større grad har tatt dette innover seg om at dette er viktig Før så måtte vi stille krav til entreprenørene at de måtte gjøre sånn og sånn, men nå gjør det de helt av seg selv.» (A1)

I den siste tiden har det vært en økende bevissthet blant flere aktører i bygge- og eiendomsbransjen når det gjelder den grønne omstillingen. Dette har ført til mer sømløse prosesser i bransjen, og behovet for å sette strenge krav til samarbeidspartnere har blitt redusert. Dette gjør det er lettere å samarbeide mot et felles mål. Utbygger B1 delte at gjennom medlemskap i organisasjoner som Grønn Byggallianse, som har opplevd betydelig vekst de siste årene, er det tydelig hvilke aktører i bransjen som er engasjert i omstillingen.

Utbygger C1 understreket betydningen av å følge med på omgivelsene og de pågående endringene. De bemerket at stadig flere faktorer knyttet til bærekraft og miljø betraktes som standard i bransjen. Det forventes at slike tiltak etter hvert vil bli ansett som en nødvendighet for utbyggere i form av en "hygienefaktor".

«Vi driver jo en kommersiell virksomhet så for å lykkes så må vi forholde oss til omgivelsene. Det vil jo etter hvert være, eller ikke være, å klare å leve opp til de kravene ...» (C1)

Kundene

Etterspørselen fra kundene, inkludert leietakere og boligkjøpere, fremstår som en betydningsfull drivkraft blant utbyggerne. Utbygger A1 fremhevet markedet som en av de viktigste driverne for at tiltak skal bli vurdert:

«Ved å følge med på markedet så kan vi plukke opp det som gir noe for pengene. Det gir en økt opplevd verdi for kunden uten at det koster oss spesielt mye mer.» (A1)

Utbygger A1 spesifiserte i denne sammenhengen at dersom en miljøvennlig løsning skulle vise seg å være upraktisk for kundene vil det bli uaktuelt å gjennomføre. Et eksempel på en slik hendelse med en parkeringsløsning på et boligprosjekt vil bli presentert i 4.2 *Barrierer*.

Både utbygger A1 og B2 har observert en endring blant leietakere, hvor det tidligere var mindre etterspørsel etter miljøvennlige bygg ved valg av lokaler. Det har imidlertid oppstått en økt bevissthet rundt bærekraft blant stadig flere selskaper, og de ønsker nå å etablere seg i miljøvennlige bygg som reflekterer deres verdier. Dette utgjør en risiko for utbyggerne dersom eiendommene ikke oppfyller leietakernes krav og målsettinger, noe som kan resultere i tap av ønskede leietakere.

«.. et moderne grønt bygg er attraktivt i markedet. For oss som utvikler gir det oss en bedre avkastning enn om vi hadde bygget billigere, og ikke så grønt.» (B2)

Utbygger B2 understreket betydningen av å kunne tilby løsninger som er i tråd med dagens trender og preferanser, og pekte på at det vil være avgjørende for suksess. Det ble påpekt at tydeliggjøringen av fokus på miljø og energi forventes å bli enda viktigere i tiden fremover.

Kundenes bekymring for miljøødeleggelse ble en motivasjonsfaktor for utbygger C1 i beslutningen om å miljøsertifisere alle boligprosjekter fra 2018. Utbygger C1 valgte Svanemerke som sertifisering, ettersom andre sertifiseringer i markedet i større grad appellerer til næringsbygg og profesjonelle aktører. Svanemerke har vist seg å være mer forståelig og den mest passende sertifisering til å kommunisere til privatpersoner. Siden implementeringen av sertifisering har utbygger C1 ikke opplevd de samme bekymringene om miljøødeleggelse fra kunder.

Strategisk

Utbygger A1 påpekte at energieffektivitet kan være avgjørende i tilfelle av næringsbygg og utleie. Det er en fordel å ha høy energieffektivitet ettersom det gjør det mulig å tilby et bedre bygg med lavere driftskostnader, og dermed rettferdiggjøre en høyere utleiepris.

«Vi går utover forskriftene der vi føler det gir «value for money», enten for oss eller brukeren.» (A1)

Utbygger A1 uttrykket likevel at de ønsker å overgå kundens forventninger og krav, og mener mange utbyggere nedprioriterer kvaliteter grunnet økonomiske hensyn. Fornøyde boligkjøpere og et seriøst omdømme oppnås ved å levere over forventning. Så lenge man klarer å kommunisere kvalitetene vil det ikke medføre store kostnader, og investeringen er verdt å levere et godt prosjekt. Tilsvarende tankegang har utbygger B2 som fortalte at det å skape fornøyde kunder er en av de viktigste motivasjonene for å gjøre mer enn minimumskravene. Attraktive og gode prosjekter vil bidra til at kundene velger deres prosjekter fremfor konkurrentenes.

«Vi tror at gjennom å skape bedre og bærekraftige prosjekter så får vi en enda mer fornøyd sluttbruker. Om det er kontor, leilighet eller lagerbygg.» (B1)

Viktigheten av å opprettholde et godt renommé er en hovedprioritet. Det er essensielt for både økonomisk lønnsomhet og fremtidig investering fortalte utbygger A1. Selskapet til A1 sikter etter å være anerkjent for kvalitetsbygg og seriøsitet. Et godt renommé nøkkelen til å tiltrekke seg leietakere og boligkjøpere, og er en motivasjon til å overgå minimumskravene. Det er viktig å møte høye kvalitetsstandarder, og unngå problemer som kan skade kundetilfredshet. Dette bidrar til en ledende markedsposisjon som igjen kan tiltrekke flere kunder og forretningsmuligheter.

«Den største driveren som utbygger er at prosjektene skal resultere at man skal få et godt omdømme ... Det å sørge for at vi har et godt renommé og omdømme i byen det er så mye verdt.» (A1)

Utbygger C1 understreket viktigheten av en langsiktig tankegang, hvor ansvar for miljø- og bærekrafts problematikk er en vesentlig del. Selskapet til C1 har pålagt seg selv krav utover minimumskravene. Dette inkluderer blant annet systematisk arbeid med sirkulærøkonomi, og håndtering av rivnings- og transformasjonsmasser. Slike tiltak gjør det enklere for dem å tilpasse seg når kravene blir forsterket i fremtiden. De har en intensjon om å være til stede og

levere kvalitet om 100 år, og mener derfor det er nødvendig å ta hensyn til disse spørsmålene. Ved å være miljøbevisst gir et klart signal til potensielle kunder om at man er en seriøs aktør som tar miljøansvar på alvor.

«Over tid så vil de som lykkes med det få en standing i markedet om at “jeg er miljøbevisst og har dette virkelig i orden” så vil jo dette være et konkurransefortrinn.»
(C1)

Mangel på finansiering ble understreket som en potensiell risiko av både utbygger A1 og B2 hvis man velger bort miljøvennlige løsninger. Bankene spiller en viktig rolle ved å prioritere miljøbevisste prosjekter, og har begynt å stille strengere krav for å tilby gunstig finansiering. Dette fører til økonomiske fordeler ved å bygge mer miljøvennlig. Utbygger A1 påpekte spesielt at disse kravene fra bankene er tydeligst innenfor næringseiendom. Ofte forventes prosjekter å ha en miljøsertifisering som BREEAM-NOR for å få finansiering, noe som bidrar til å gjøre miljøkravene svært synlige.

I tillegg til finansieringskravene forventer alle utbyggerne at det vil oppstå en ny norm og en endret hverdag. De forventer at blant annet taksonomien vil få større betydning, og at det vil bli stilt strengere krav fra eksterne aktører angående levering av grønne bygg. Utbyggerne uttrykker at de er opptatt av å imøtekomme disse fremtidige kravene ved å være tidlig ute med miljøvennlige prosjekter.

4.2 Utbyggerens utfordringer

For å besvare det andre forskningsspørsmålet var det avgjørende å identifisere utfordringene utbyggerne står overfor når de skal velge miljøvennlige løsninger utover lovpålagte minimumskrav. I oppgaven er begrepet "barriere" definert til å beskrive forhold som kompliserer prosessen og hindrer gjennomføringen av ønsket adferd. Det ble avdekket flere felles synspunkter blant utbyggerne. De identifiserte hindringene presenteres som en underoverskrift sammen med funnene i det kommende avsnittet.

Kundekunnskap og kundebevissthet

Utbygger A1, B1 og B2 påpekte utfordringer knyttet til å forhåndsselge kvaliteter i boligprosjekter. Det blir spesielt vanskelig når kundene primært er opptatt av det endelige produktet og har begrenset kjennskap til minimumskravene. Det kan være utfordrende å oppnå økonomisk avkastning på tidspunktet for de valgene som tas, noe som generelt gjør det utfordrende å selge kvalitetene i prosessen. Privatpersoner forstår ikke alltid betydningen av en sertifisering og legger større vekt på synlige sosiale kvaliteter. Utbygger A1 nevnte at de derfor valgte å implementere en bildelingsordning i et nylig boligprosjekt i stedet for å ha sertifisering. Dette valget ble gjort fordi de forsto at boligkjøperne ville verdsette en slik synlig kvalitet mer.

Utbygger B2 fortalte at det er mindre interesse for sertifiseringer i boligprosjekter sammenlignet med næringsprosjekter. Miljøsertifiseringer er ikke synlige for øyet, og man kan ikke direkte observere om klimaavtrykket er høyt eller lavt. Forskjeller i materialvalg er heller ikke alltid umiddelbart merkbare, ettersom innmaten ofte er svært lik fra prosjekt til prosjekt. En gjennomsnittlig kjøper vil ikke nødvendigvis legge merke til disse endringene, og de ser ikke umiddelbart hvilken effekt disse valgene har på deres opplevelse i boligen.

«Det er lite synlighet i miljøsertifiseringen. Du ser jo ikke klimaavtrykket for å si det sånn, om det er lavt eller høyt det ser du ikke.» (B2)

Utbygger A1 påpekte at dagens energikrav allerede er høye. Kjøpsviljen for energieffektive løsninger i nye boligprosjekter ofte er begrenset, ettersom boligkjøpere ofte kommer fra en lavere standard. Utbygger B2 forteller at kunder viser gjerne interesse for grønne bygg med god isolasjon, lavt strømforbruk, men betalingsviljen oppleves som redusert. Mange tenker ikke over disse faktorene før de flytter inn.

«At kunden ikke er så opptatt av det er jo en utfordring. Stort sett er de valgene man må ta ofte dyrere, og da må du se det opp mot hva du får i den andre enden.» (B1)

Utbyggerne A1, B1, og B2 ga allikevel uttrykk for at når kunnskap om sertifisering blir mer utbredt for den vanlige mannen i gata, kan privatpersoner bli mer oppmerksomme og etterspørre boliger med sertifisering. Utbygger B2 fortalte hvordan den pågående strømkrisen kan bidra til å gjøre privatpersoner mer bevisste på viktigheten av energieffektivitet. Selv om boligmarkedet har stagnert i 2023, kan det være at en økende bevissthet om energi og miljø vil lede til en økende villighet for mer bærekraftige boliger når markedet tar seg opp.

Upraktiske løsninger

Utbygger A1 fortalte om et boligprosjekt hvor de oppførte en automatisk parkeringsløsning. Dette innebar at beboere kjører inn i en bås som blir heiset opp og gir plass til parkering både under og over. Denne løsningen halverer bruken av arealet til parkering. Likevel har tilbakemeldingene fra beboerne har vært blandet der ikke alle ser ut til å være fornøyd med denne løsningen, i hvert fall ikke i starten. Som tidligere nevnt av utbygger A1 er det viktigste å sikre at kunden som skal leie eller kjøpe er fornøyd. Hvis valget er bærekraftig, men ikke fungerer eller er upraktisk for kunden vil det være den største barrieren.

«Hvis bærekraftige løsninger innebærer noe som du tenker at: jammen dette vil ikke kunden oppleve det som noe bedre, snarere tvert imot, da sliter jeg. Det er det viktigste å få den kunden som skal leie eller kjøpe fornøyd, hvis ikke får du noe dumt. Hvis du har valgt noe bærekraftig som ikke funker eller upraktisk, er det den største barrieren.
(A1)

Økonomiske forhold

Utbyggerne belyste ulike økonomiske forhold som hindringer. Utbygger B2 fortalte at selv om det foreligger et sterkt ønske om å levere bærekraftige løsninger av høy kvalitet, kan man måtte justere valg på bakgrunn av begrensede inntektskilder. Selskapet til utbygger C1 har satt selvpålagte krav og legger opp til at alle deres boligprosjekter skal være sertifiserte. Med dagens høye byggekostnader vil selv små beløp per bolig ha en stor innvirkning på det totale prosjektbudsjettet. I tillegg til direkte kostnader er det også administrative kostnader knyttet til å dokumentere at byggene er i samsvar med kravene. Dette krever mer oppfølging og dokumentasjon underveis i byggeprosessen, som kan øke kostnadene ytterligere.

«Det hadde vært rimelig for oss å bare bygge etter minimumskravene og være ferdig med det. Da hadde vi hatt lavere kostnader.» (C1)

Utbygger B2 understreket beliggenhetens betydning som en nøkkelfaktor når de vurderer hvor mye de er villige til å investere i et prosjekt. Beliggenhet vektet tyngre enn miljøhensyn når det

gjelder å være villig til å betale mer for et boligprosjekt. Dersom prosjektet er i et attraktivt område med mange interesserte kjøpere, som i Drammen sentrum, har utbyggere større rom for å investere i kvaliteter. Det kan være utfordrende å balansere ønsket om å levere bærekraftige prosjekter av høy kvalitet i mindre attraktive områder med økonomiske resultater.

Utbyggerne A1 og B1 påpekte at sertifiseringer kan være kostbare uten nødvendigvis å gi merverdi. Kostnadene knyttet til dokumentasjon, revisjonskrav, konsulentbistand og materialvalg kan utgjøre en betydelig økning i kostnadene. Utbygger A1 forklarte at de vurderte muligheten for BREEAM-sertifisering av et boligprosjekt og fant ut at de kunne oppnå mange poeng ved en eventuell sertifisering. Likevel valgte de å ikke gå videre med dette på grunn av merkostnadene, samt at de ikke ser at sertifiseringen nødvendigvis resulterer i et bedre bygg. De begrenser derfor bruken av sertifiseringer til det de anser som nødvendig og hva de opplever som gir et bedre sluttresultat. I tillegg påpekte de at det er viktig at kundene begynner å etterspørre sertifiseringene for at de skal bli vurdert. Foreløpig er det liten merverdi i sertifisering når de allerede bygger gode boliger.

«Vi BREEAM-sertifiserer ikke mer enn nødvendig før vi skjønner at det her er viktig for markedet ... Kundene må begynne å etterspørre det. Ikke for å bygge bedre boliger.»
(A1)

Utbygger B1 fortalte hvordan det ikke alltid gitt at de kan gå for full sertifisering. Prosjektet størrelse har en betydning hvor større prosjekter er mer aktuelle. Sertifiseringskostnadene kan i noen tilfeller bli så høye at selve sertifiseringen blir mer symbolsk enn verdifull. Derfor må de nøye vurdere hva som er den beste løsningen for sluttbrukeren, samtidig som de tar hensyn til prosjektkostnadene. Utbygger B2 supplerte med at sertifiseringer kan anses som kvalitetsstempel, samt en markedsstrategi som signaliserer miljøbevissthet. Det er ønskelig å levere det beste produktet til sluttbrukeren, men prosjektet må kunne være økonomisk bærekraftig.

4.3 Kommunen som bidragsyter

For å kunne besvare det tredje forskningsspørsmålet var det nødvendig få innsikt i hvordan kommunen bidrar til å fremme miljøvennlig utvikling. For å oppnå dette var det hensiktsmessig å undersøke både utbyggerens og kommunens perspektiv. Dette gir en bedre forståelse av hvordan private utbyggere oppfatter kommunens støtte, og hvordan det påvirker deres beslutninger. Ved å inkludere kommunens synspunkter gir det rom for en mer helhetlig forståelse. Det skaper også et bedre grunnlag for å identifisere både muligheter og utfordringer som oppstår mellom offentlig og privat sektor. Funnene er strukturert i to deler: den første delen tar for seg utbyggerens perspektiv, mens den andre delen tar for seg kommunens perspektiv.

4.3.1 Utbyggerens perspektiv

Virkemidler

Utbyggerne ble spurt om deres erfaringer med kommunen som en bidragsyter til miljøvennlig utvikling, og om de har opplevd noen fordeler ved bærekraftige prosjekter.

Utbygger A1 har hatt både positive og negative tilbakemeldinger. Ved et større prosjekt fikk de dispensasjon med alternative krav til uteplass. De fikk denne dispensasjonen fordi utbygger A1 klarte å kommunisere at prosjektet ville bidra til en mer bærekraftig byutvikling.

Utbygger B2 fortalte om et næringsprosjekt hvor de hadde spesielt høye bærekraftambisjoner. For å kunne få det godkjent politisk krevde det at de måtte demonstrere det bærekraftige aspektet med prosjektet. Prosjektet fikk grønt byggelån av banken og politikerne i Drammen stilte seg positivt til prosjektet, men det fulgte ingen insentiver eller fordeler fra kommunen.

Utbygger C1 fortalte om at de har tidligere hadde søkt om reduserte byggemeldingsgebyrer, men ikke fått direkte fordeler. Likevel er betyr tillitten de får fra kommunen mye for dem. Utbygger C1 fortalte om et planlagt møte de skal ha i kommunens regi der de skal møte beboere på et område i Drammen og diskutere hva utbyggerne tilfører gjennom et boligprosjekt. Selv om de ikke har fått spesifikke økonomiske eller regulatoriske fordeler, ser de verdien av kommunens engasjement i å skape et positivt bymiljø og deres vilje til å diskutere og samarbeide med utbyggere og beboere.

Utbygger A1 og C1 gir uttrykk for at kommunen fokuserer mer på rammer og regler enn bærekraftige tiltak. Det oppfattes at kommunen kan til tider være unødig nøye med å tolke bestemmelsene. Etablering av retningslinjer som bidrar til å støtte prosjekter i en mer

bærekraftig retning er noe utbygger A1 understreker som spennende og som noe de stiller seg positive til. Utbygger B1, B2, og C1 opplever kommunen som støttende for bærekraftige løsninger på papiret, men opplever ikke goodwill eller er kjent med fordeler ved bærekraftige prosjekter. For øyeblikket oppfattes det som om utbyggerne er mer fremtredende enn kommunen med hensyn til bærekraftig praksis. Utbygger C1 fortalte at de store utbyggere vil i stor grad påta seg miljøansvar selv, mens mindre utbyggere kan ha behov for mer aktive insentiver for å følge etter på samme nivå.

Utbygger B2 fremmet et forslag om å revurdere rekkefølgekravene i prosjekter, slik at utbyggere som velger å implementere bedre miljøtiltak ikke blir satt bakerst i køen for endringer. Dette kunne bidra til å redusere kostnader ved å unngå restriksjoner knyttet til rekkefølgekrav. Det er viktig at kommunen ser den totale verdien av slike valg og tilbyr insentiver for å oppmuntre til slike tiltak.

Når det kom til Futurebuilt-programmet er det ingen av utbyggerne som hadde deltatt i prosjekter i samarbeid med kommunen. Utbygger A1 fortalte at de bevisst velger å unngå det grunnet byråkrati og dokumentasjonskrav. Utbygger C1 forklarer at de ikke hadde vurdert Futurebuilt som et alternativ. Mens utbygger B2 fortalte at selv om de heller ikke har hatt noen prosjekter er de positivt innstilt til konseptet, og kunne vurdert det for deres neste næringsprosjekt.

Alle utbyggerne var enige om at det er utfordrende å etablere en god dialog i store byer, og de er enstemmige i sin oppfatning om at det er ønskelig med et tettere samarbeid mellom utbyggerne og kommunen. Utbygger A1 uttrykte at det finnes et potensiale for forbedringer og avsluttet med følgende kommentar:

«Det er de private som bygger så uten oss så skjer det ingenting. Så hvis kommunen ikke er flinke til å dytte på oss i riktig retning så skjer det enda mindre.» (A1)

Saksbehandling

Både utbygger A1 og C1 bemerket seg et avvik mellom politikken og den faktiske utførelsen i saksbehandlingsprosessen. Utbygger C1 fortalte om en nylig søknad om dispensasjon som ble først negativt vurdert av administrasjonen, men positivt vedtatt etter politisk behandling. De måtte overbevise politikerne om at søknaden ikke gikk på tvers av bestemmelsene ved å visualisere og forklare konsekvensene av tiltaket i forhold til områdeplanen.

Utbygger A1, B2 og C1 fortalte at gjennomtrekk i saksbehandlingsrollene oppleves svært uheldig. En økt grad av kontinuitet kan bidra til å skape mer smidige prosesser. Utbygger C1 fremhevet tidsbruken i saksbehandlingen som utfordrende og hvordan det bidrar til økte kostnader. Frustrasjon oppstår når store prosjekter tar lengre tid, og små uoverensstemmelser gjør det enda vanskeligere. Nye historieløse saksbehandlere kan utfordre prosessen spesielt når saker må oppklares med de som har beslutningsmyndighet, noe som kan forsinke prosjektet ytterligere.

«Nye saksbehandlere i seg selv vil være et setback i alle prosjekter fordi da kommer det historieløse personer som da bare kan se på det som er skrevet, og da blir det tungt noen ganger.» (C1)

Utbygger A1 og B2 uttrykket et ønske om mer engasjerte saksbehandlere som skal veilede mot bedre prosjekter. Utbygger A1 nevnte Bergen som positivt eksempel der de fungerer saksbehandlerne som «prosessveiledere», hvor de skal lede prosessen frem til det best mulige prosjektet på en effektiv måte. Utbygger B2 nevnte Øvre Eiker som et eksempel der de hadde opplevd saksbehandlerne som mer fleksible og praktisk orienterte. De hadde opplevd at saksbehandlerne kom med forslag til endringer og forbedringer. De forventet at saksbehandlerne ville være strenge på enkelte punkter, men opplevde i stedet at de var mer fleksible.

Korrupsjonssaken og kommunesammenslåingen

I 2015 ble en tidligere byggesaksbehandler dømt for alvorlig korrupsjon og dokumentforfalskning knyttet til byggesøknader. Alle utbyggerne nevnte denne korrupsjonssaken som en mulig årsak til at det har blitt et mer formelt samarbeid, og begrenset mulighetene for åpen diskusjon som det har vært tidligere i kommunen.

Utbygger A1 fortalte om at tidligere kunne de motta henvendelser fra byplansjefen som inviterte til møter for å diskutere utfordringer, ofte med byggesakssjefen til stede. Denne formen for direkte kommunikasjon og samarbeid var ikke lenger i praksis. For å forbedre samarbeidet og kommunikasjonen mellom partene, understreket utbygger A1 viktigheten av å redusere avstanden mellom dem. Som tidligere nevnt opplever C1 at kommunen noen ganger kan være overdrevent nøye med å tolke bestemmelsene, noe de mistenkte kan skyldes den tidligere korrupsjonssaken. Kommunen er forsiktig med å ta beslutninger, og i noen tilfeller kan det resultere i at det stopper opp fortalte utbygger C1.

Utbygger B1 og C1 har bemerket seg at kommunesammenslåingen har bidratt til lengre beslutningstid, ettersom det kan ta tid å bygge opp tillit og etablere nye systemer. Utbygger C1 fortalte at det er preg av ulike subkulturer og særinteresser etter kommunesammenslåingen, noe som kan påvirke enhetlighet og beslutningsprosesser. Ulike krav mellom gamle og nye kommunedeler kan føre til uenigheter og resultere i høyere kostnader på grunn av tidsbruk. Det understrekes likevel av utbygger C1 at det har blitt observert lignende utfordringer med særinteresser i andre kommuner etter deres kommunesammenslåing.

«Drammen som har blitt en sammensmelting av mange organisasjoner med folk som sikkert er flyttet på, som har litt andre arbeidsoppgaver enn tidligere, og andre oppgaver å sette seg inn i. Nå er det ikke nytt at det er sammenslått, men det er ikke helt innkjørt ennå vil jeg påstå.» (C1)

Krav

Utbyggerne fremhevet at kommunen har sterke miljøambisjoner, men de pekte også på mangel på tilstrekkelig støtte for å oppfylle kravene og sikre smidighet i prosessene.

«Hvis du mener at du har et veldig bærekraftig prosjekt bør kommunen kan være litt smidig og være den hjelpen at man kanskje ønsker at en plan og bygningsetat skal være. Hjelp til at prosjektet skal komme på riktig kurs. Det er kanskje ikke helt til stede i dag. Man stiller krav, men hjelper ikke hvordan man skal oppfylle kravene eller smidigheten.» (B2)

Det er en enhetlig bekymring blant utbyggerne om at kommunens ambisjoner og krav kan bli for strenge og resultere til dårlig utnyttelse. Utbygger B2 påpekte at det til slutt kan bli stilt så strenge krav at det resulterer i økonomisk uholdbare prosjekter. Spesielt når det gjelder transformasjon av næringsbygg til boliger som kan resultere i at det blir mer økonomisk lønnsomt å beholde eiendommen for utleie. For strenge krav uten kompensasjon eller helhetlig vurdering kan skape utilstrekkelig utnyttelse, manglende lønnsomhet, og hindre utviklingen av en bærekraftig by. Kommunen og utbyggerne har forskjellige roller og denne balansen mellom ønskelig utvikling og lønnsomhet kan være utfordrende. Utbygger B2 fremhevet viktigheten av å opptre som en proaktiv og ambisiøs utbygger for å unngå at politikerne begynner å stille strengere krav enn nødvendig. Utbygger B2 og C1 belyste at utviklingen i stor grad blir ivaretatt av overordnede krefter. Hvor blant annet taksonomien vil bidra til å skape strengere krav for utbyggerne uten behov for ytterligere krav fra kommunen.

«Det kan være kostbare tiltak som utbyggerne må bidra med på toppen av alt. Så det er jo en smertegrense på hvor mye man kan pålegge, og sånn som det er i dag med de høye byggekostnadene så kan det stoppe mange prosjekter.» (C1)

Utbygger C1 la til at kommunen viste seg villig til å justere krav basert på innspill fra utbyggerne. Høringsprosessen for kommuneplanen gir utbyggerne mulighet til å komme innspill og forbedre forslag.

4.3.2 Kommunens perspektiv

Nasjonale og regionale føringer

Informanten i kommunen ble spurt om hvilke strategier som blir brukt for å fremme bærekraftig eiendomsutvikling. Informant D1 fremhevet i denne sammenhengen ambisjonen om at Drammen kommune skal bli Norges grønneste kommune. Bærekraft vil derfor være en fundamental faktor i alt arbeid kommunen skal foreta seg, noe som gjør det utfordrende å utpeke en enkelt strategi. Informant D1 forklarte videre hvordan regjeringen setter forventninger til regional og kommunal planlegging hver stortingsperiode, som fungerer som veiledende retningslinjer for kommunens virksomhet. Dersom de regionale myndighetene mener at retningslinjene ikke overholdes tilstrekkelig, har de anledning til å komme med innsigelser. Dette er noe som har skjedd i stor grad med forslaget til kommuneplanens nye arealdel. Det nylig fremlagte forslaget har møtt betydelig motstand fra regionale myndigheter, spesielt på grunn av det foreslåtte utbyggingsmønsteret som involverer spredt utbygging i flere områder, i stedet for å konsentrere utviklingen rundt kollektivknutepunkter. Den største kritikken rettet mot planen er at den ikke er i tråd med de kommunale samfunnsstrategiene. Informant D1 forklarer at dette skyldes politiske og økonomiske interesser, samt velgerpreferanser.

«Kommunal utvikling er lokal politikk som kan drives av andre interesser enn de store overordnede målene.» (D1)

Virkemidler og saksbehandling

Drammen, som er en Futurebuilt-kommune, ønsker å fremme innovative bærekraftige prosjekter. Kommunen har en ambisjon om å støtte og legge til rette for slike initiativer. Veiledere som Grønn Byggallianse sitt veikart har blitt vurdert som verktøy, men det er ingen etablert systematikk i kommunen som gir prosjekter fordeler i prosessen. Informant D1 bruker Oslo kommune som et eksempel hvor ulike virkemidler er tatt i bruk. Der kan bærekraftige prosjekter få prioritet i saksbehandlingskøen og få tillatelse til å bygge mer enn rammene tilsier.

Slike tiltak har imidlertid ikke blitt iverksatt i Drammen kommune. Dette skyldes at saksbehandlingen må følge de overordnede retningslinjene. Hvis det skal innføres insentivordninger for grønne prosjekter må det først vedtas politisk. Selv om kommunen har et ønske om å fremme bærekraft er det viktig å utvise forsiktighet og ikke være for påtrengende, da det til syvende og sist er utbyggeren som vil være eier. Kommunen stiller forventninger, og flere utbyggere ønsker for å imøtekomme disse. Likevel kan ikke kommunen legge press på utbyggerne utover det som er fastsatt i det politisk vedtatte forvaltningsgrunnlaget. Hvis utbyggerne opererer innenfor rammene kan ikke kommunen insistere på at de skal prestere bedre. For at dette skal være mulig er det nødvendig med klarere politiske føringer.

Informant D1 påpekte at det ofte oppstår omfattende politiske diskusjoner om hva som anses som bærekraftig. Spørsmål som "Er det mer bærekraftig å bygge høyt og tett, eller lavt og koselig?". Saksbehandlere forsøker å svare på disse så godt de kan, basert på tolkning av politikernes forventninger. Politikere er vanlig folkevalgte mennesker og sitter derfor ikke nødvendigvis med all fagkunnskap rundt de ulike samfunnstemaene. Derfor kan det oppstå ulikheter blant politikken og saksbehandling. Kommunal forvaltning innebærer komplekse sammenhenger, og for at politikerne skal kunne ta gode avgjørelser er det viktig å hjelpe dem å forstå disse kompleksitetene. Kommunen er fortsatt er i en utviklingsfase med nye politikere, og en ny administrasjon som fortsatt prøver å finne ut av hvordan de skal samarbeide mot felles mål. Informant D1 forklarte at de forventer tydeligere signaler i fremtiden. Den nye foreslåtte arealplanen har satt et sterkt fokus på miljøaspekter ved utbygginger, og har betydelig høyere ambisjoner når det gjelder bærekraftige tiltak. Gjennom å innlede dialogen om slike tiltak tidlig i planprosessen, kan de skape en dialog med utbyggerne som er mer miljørettet. Møtene nå derimot sentrerer seg mer om hvorvidt de oppfyller rammer og krav, enn om inspirasjon og bærekraftige tiltak. Mye avhenger derfor av byggherrens ambisjoner og arkitektens kunnskaper, hvor det er lite kommunen får gjort hvis de to ikke vil. Informant D1 avsluttet med å si at det er viktig for kommunen å unngå det verste, og sette tonen i kommunikasjonen. Hvor endemålet er å bli Norges grønneste kommune.

«Vi ønsker bærekraftige prosjekter. Hvis aktørene ikke vil er det vanskelig for oss å få mer enn minimum.» (D1)

Informant D1 understreket også retten til å fremme egen reguleringsplan som står sterkt i en kommune. Eiendomsrett og retten til å foreslå egen utvikling er kjerneelementer i private reguleringer. Imidlertid informerte informant D1 om at kommunen er i ferd med å utvikle veiledningsmateriale som vil gjøre det lettere for utbyggere å finne fram til gode løsninger. I

tillegg jobbes det med å forbedre den interne kunnskapen, og utvikle veiledere som støtter implementeringen av klimastrategien til Drammen kommune.

Kommunesammenslåingen og korrupsjonssaken

Det ble stilt spørsmål om hvordan kommunesammenslåingen kan ha påvirket arbeidsflyten og beslutningsprosessene innad i kommunen. Informant D1 fortalte at det tidligere var en stabil tillit mellom utbyggerne, administrasjonen, og politikerne i Drammen. Den nye sammenslåtte kommunen, med sitt ekstra ledernivå, kan ha bidratt til å skape mindre forutsigbarhet enn det som var tilfelle før. Det foreligger utfordringer som utskiftninger av ledere, noe som resulterer i lengre prosesser som oppleves uheldig for aktører som jobber under tidspress.

Informant D1 understreket viktigheten av tålmodighet med en kommune som fortsatt er i ferd med å finne sin form. Det er nye politikere som tidligere ikke har tjenestegjort i en så stor kommune. Likevel så er det forståelse for utbyggenes situasjon i denne overgangsperioden. Effektene av å slå sammen en så stor organisasjon er uunngåelige, men det er håp om at dette vil forsvinne over tid. Informant D1 fortalte at det legges daglig innsats i å bli mer forutsigbare og arbeide mer sammensatt.

Når det gjelder effekten av korrupsjonssaken på arbeidsmetodene til kommunen, understreket informant D1 hvordan forutsigbarhet er essensielt for systemets funksjon. Uavhengig av hvilken saksbehandler man har, eller i hvilken sammenheng man samhandler med kommunen, bør tilbakemeldingene være konsekvente. Dette krever en viss grad av rigiditet og begrenser rommet for variasjon. Fra kommunens perspektiv så førte ikke korrupsjonssaken til mindre kommunikasjon mellom kommunen og utbyggerne, men snarere til økt bevissthet rundt kommunens rolle.

I forbindelse med kommunesammenslåingen og korrupsjonssaken kan det nye lederskapet ha blitt fokusert mer på presisjon, noe som kan ha ført til at utbyggere opplever prosessene som tregere og dialogen stivere. Dette kan bidra til å hindre en dynamisk dialog. Informant D1 mener det er rom for forbedringer, og rapporterer at det jobbes aktivt med dette gjennom veiledningsmøter som inkluderer representanter fra både prosjektutvikling og myndighetene. Målet med møtene er å kartlegge veien fremover og unngå større konflikter før det blir for sent. Tillitsbygging er en kontinuerlig prosess som må jobbes med.

Krav

Den nåværende arealdelen som ble implementert i 2015 i tidligere Drammen har ikke et tydelig fokus på bærekraft. Kommunen påvirker utbyggerne gjennom de kravene de stiller, men siden

denne planen er relativt gammel er ikke bærekraftaspektet like fremtredende. Derfor kan det oppleves at kommunen har mer forventninger, enn spesifikke miljøkrav. Det vil derfor utarbeides mer presise krav i forslaget til den nye kommuneplanens arealdel. Selv om denne planen ikke vil bli vedtatt på en stund, gir den en indikasjon på hva slags miljøkrav kommunen ønsker å stille. Disse kravene er mer omfattende og rettet mot mer bærekraftige løsninger. Informant D1 understreket at kommunens arbeid er mer orientert mot den overordnede byutviklingen enn mot å være en direkte pådriver for enkeltprosjekter. Unntaket er når utbyggerne velger å samarbeide med kommunen gjennom Futurebuilt-programmet.

Fremtiden

Informant D1 forklarte hvordan de har observert en betydelig endring de to siste årene hvor overordnede krefter utover kommunens handlingsrom har motivert utbyggere til miljøvennlige løsninger. Informant D1 forteller at de opplevde helt andre type diskusjoner i møtene med utbyggerne før taksonomien ble innført. Taksonomien har ført til at de fleste starter på et annet nivå når de prater med kommunen om det som har med miljøvennlige løsninger å gjøre. I tillegg arbeider finansinstitusjoner aktivt med klimamål som igjen påvirker utbyggerne. Gjennom å tilby gunstige lånemuligheter som fremmer miljøvennlige praksiser, spiller bankene en viktig rolle i å skape en praksis der utbyggere tar et mer bevisst miljøfokus.

Informant D1 forteller at det er også observert at bransjen selv legger mye innsats i å forbedre praksis. Organisasjoner som Grønn Byggallianse og deres veikart er bare en av mange initiativer som viser den betydelige innsatsen som foregår på flere nivåer. Leietakerne er også mer bevisste og kresne enn før, og kan sette forventinger om sertifiseringer. Utbyggere oppfattes generelt opplyste, hvor noen også er særlig ambisiøse og deltar i Futurebuilt-programmet. Andre presser også kommunen ytterligere og oppfordrer til økt samarbeid. Denne trenden er en del av en større samfunnsutvikling som vil etter hvert komme til syne i saksbehandlingen når ting blir vedtatt. Informant D1 avslutter av med å uttrykke kommunens optimisme over den utviklingen disse kreftene vil medføre videre for kommunen og utbyggerne.

5.0 Diskusjon

Funnene som er presentert i det foregående kapittelet danner grunnlaget for de påfølgende diskusjonene som vil knyttes opp mot oppgavens teoretiske rammeverk, samt forskerens egne refleksjoner.

Den overordnede problemstillingen som masteroppgaven søker å besvare er:

«Hvilke drivere og barrierer møter private utbyggere når de skal velge miljøvennlige løsninger i eiendomsprosjekter, og hvordan bistår kommunen?»

For å kunne besvare problemstillingen er kapittelet strukturert slik at det tar for seg de tre forskningsspørsmålene:

1. Hva er motivasjonen til å velge miljøvennlige løsninger for utbyggere?
2. Hva opplever utbyggere som utfordrende med å velge miljøvennlige løsninger?
3. Hvordan bidrar kommunen til å fremme miljøvennlig utvikling?

Basert på forskningsspørsmålenes besvarelser vil den overordnede problemstillingen bli redegjort for i kapittel 6 *Konklusjon*.

5.1 Utbyggerens motivasjon

Forskningsspørsmål 1: Hva er motivasjonen til å velge miljøvennlige løsninger utover minimumskravene for utbyggere?

5.1.1 Samfunnsansvar

Utbyggerne fremhevet at motivasjonen deres strekker seg utover rent profittjag. De uttrykker et ønske om å være med på å fremme bærekraftig utvikling i bygge- og eiendomssektoren. Atkin og Brooks (2015) belyser at selskaper begynner å inkludere sosiale og miljømessige hensyn i sin daglige drift. Dette illustreres gjentatte ganger i funnene der utbyggerne anerkjente viktigheten av å investere en del av profitten i samfunnsnyttige tiltak. Det å skape økonomisk bærekraftige byutviklingsprosjekter som gir tilbake til samfunnet er belyst som en sentral motivasjon. Utbyggerne legger vekt på at de ønsker at deres handlinger skal gjenspeile selskapets verdier. De tre dimensjonene av bærekraftig utvikling: økonomiske, sosiale og miljømessige forhold kan dermed kobles opp mot selskapets samfunnsansvar. Det markerer et skifte mot et mer langsiktig perspektiv, som ikke bare fokuserer på de økonomiske forholdene av selskapet.

World green building council (u.å-a) fremhevet hvordan grønne bygninger er en bidragsyter for å oppnå en rekke av FNs bærekraftsmål. Funnene illustrer hvordan utbyggerne anerkjenner bransjens negative påvirkning, og viser vilje til å ta ansvar for sin miljøpåvirkning. Viljen skyldes ikke utelukkende eksterne krav, men på bakgrunn av situasjonens alvor og samvittighet.

5.1.2 Strategiske avgjørelser

Funnene bidrar til å forstå hvordan utøvelsen av samfunnsansvar gjennom miljøvennlige prosjekter kan være knyttet til strategiske valg. Det er spesielt interessant å merke seg at risikoreduksjon fremstår som en gjengående motivasjonsfaktor.

Markedsposisjon

Utbyggerne har i større grad omfavnet den grønne omstillingen, noe som reflekteres i funnene gjennom et større fokus på planlegging, reduksjon av materialbruk og kildesortering. Det oppleves også en økende bevissthet blant andre aktører i bransjen, som bidrar til mer effektive byggeprosesser. Som opplyst i det teoretiske grunnlaget og av utbygger B2 i funnene, er organisasjoner som Bygg21 og Grønn Byggallianse med på å synliggjøre aktører som leder an i

bærekraftig engasjement. Gjennom signaturer og medlemskap har antall innmeldinger har økt betraktelig de siste årene. Funnene illustrerer hvordan det å følge med på bransjeutviklingen er viktig for å beholde konkurranseevnen. Det er tydelig at det foreligger forventninger om at miljøhensyn skal tas i betraktning. Utbyggere som ikke engasjerer seg i omstillingen risikerer å ikke møte markedets eller bransjens forventninger. Slik som utbygger C1 påpekte: det er kritisk å ha samfunnsansvaret på plass eller så risikerer man å bli utkonkurrert. Det bekreftes i det teoretiske grunnlaget hvor det adresseres hvordan det å vise samfunnsansvar er et viktig element for å opprettholde en sterk markedsposisjon (Leikvam & Olsson, 2022, s. 134). Miljøbevissthet og en integrert bærekraftstrategi gir en konkurransefordel gjennom et tydelig signal om at selskapet tar miljøansvaret seriøst. Å oppnå konkurransefordeler gjennom implementering av miljøvennlige løsninger bekreftes i studiene gjennomført av Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold (2019), Darko et al. (2017) og Indergård (2019).

Kommersiell virksomhet

Eiendomsutviklere tar miljø- og samfunnsansvar i den grad det gir inntjening, enten på kort eller lang sikt (Leikvam & Olsson, 2022, s. 147). Funnene er med på å illustrere den kommersielle realiteten for utbyggerne. Selv om utbyggerne kan ha en bevissthet om miljøet og et ønske å vise samfunnsansvar, er det i praksis økonomiske faktorer som ofte styrer deres beslutninger. Det er nødvendig med en form for insentiv for at de skal være villige til å investere utover minimumskravene. Det kan være økonomiske, men også annet som forbedret omdømme, bedre relasjoner med interessenter, eller sterkere konkurranseposisjon. Funnene illustrer at utbyggerne er mer villige til å gå utover forskriftene når de ser det kan gi fordeler enten for dem eller for sluttbrukeren. Som utbygger A1 fremhevet: kan dette innebære å tilby leietakere et grønnere bygg med lavere driftskostnader, som igjen kan rettferdiggjøre høyere utleiepriser. Dette belyser hvordan utbyggere ser miljø og samfunnsansvar som både en kostnad og en mulighet, hvor balansen mellom disse to faktorene påvirker deres beslutninger. Funnene illustrerer at utbyggere erkjenner verdien av å ta hensyn til miljøet og samfunnsansvar, men samtidig at beslutningene er ofte forankret i økonomiske betraktninger.

Finansiering

Mangel på finansiering fremheves som en betydelig risiko dersom det unnlates å velge miljøvennlige løsninger eller sertifisering av prosjekter. Selv om utbyggerne i hovedsak refererte til næringsbygg i funnene, er det synlig at finansinstitusjoner har begynt å stille krav til grønne boligbygg. Store banker som DNB har satt kriterier til sertifisering og minimum

energiklasser som forutsetninger for lån til både grønne næring og boligprosjekter (DNB Bank ASA, 2023). Dette indikerer at finansinstitusjonene lager en direkte kobling mellom miljøvennlig praksis og redusert finansiell risiko. Avhendingen til Indergård (2019) og rapporten til Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold (2019), avdekket at en vesentlig motivasjon for å sertifisere og velge miljøvennlige løsninger var nettopp risiko knyttet til finansiering. Dette understreker det økende presset på utbyggere for å gjøre mer for å imøtekomme miljøkrav ikke bare fra kunder og myndigheter, men også fra finansinstitusjoner. Dette kan bli sett på som en utvikling hvor bærekraftige valg blir mer inkludert i den finansielle sektoren og eiendomssektoren. Det påvirker ikke bare hvordan eiendomsutviklere opererer, men også hvordan de tenker på investeringer og risikohåndtering. Å ta miljøvennlige avgjørelser i prosjekter kan i større grad sett på som en forretningsrisiko, og ikke bare et samfunnsansvar.

Fremtidige krav

Grønn Byggallianse (2023) understreket at nybygg står ansvarlig for en betydelig del av utslippene i byggesektoren, noe som underbygger behovet for sterkere miljøkrav. Det forventes at minimumskravene for bygninger, inkludert klimakrav vil strammes inn (NRK, 2022). Det er tydelig at det vil påvirke fremtidig eiendomsutvikling. Funnene viser at utbyggerne forventer en ny hverdag med mer omfattende krav. Leikvam og Olsson (2022, s. 134) har i sin fremstilling forklart hvordan utvisning av samfunnsansvar kan gi en konkurransemessig fordel når rammevilkårene endrer seg over tid. Funnene tyder på at utbyggerne ser på det som avgjørende å etablere en langsiktig strategi, gjerne med selvinitierte krav, for å kunne håndtere fremtidige utfordringer. Å ta ansvar for miljø- og bærekraftsutfordringer er en viktig del av den langsiktige tilnærmingen. Taksonomien bidrar til å illustrere hvordan ytre krefter utøver en betydelig innflytelse om forventninger om fremtidige krav. Her støtter analysen til Malling og Co opp påstanden, selv om den for øyeblikket kun gjelder for større selskaper notert på regulerte markeder. Utbyggerne i studien representerer i hovedsak mindre lokale utbyggere, men likevel belyses taksonomien som en pådriver i funnene. Slik som Grønn Byggallianse (2023) belyste så er det av vesentlig betydning for mindre selskaper å holde seg oppdatert med utviklingen og tilpasse seg. Denne motivasjonen kan anses som en risikobegrensende motivasjon ettersom den fører utbyggere til å søke en sterkere strategisk posisjon i møtet med fremtidige krav.

Omdømme

Funnene viste til at et godt omdømme er en betydelig motivasjon for å strekke seg utover minimumskravene. Det å opprettholde et sterkt omdømme er avgjørende ikke bare for

økonomisk gevinst, men også for å tiltrekke seg fremtidige investeringer. Biong et al. (2016) og Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold (2019) belyste verdien av positiv omdømmebygging gjennom å ta miljøansvar. Sistnevnte rapporterer også at omdømme er den mest verdsatte merverdien eiere opplever ved grønne bygg. Studiene av Indergård (2019) og Holst (2021) støtter ytterligere denne påstanden, og fremhever hvordan utøvelse av samfunnsansvar kan bidra til å forbedre et selskaps omdømme. Funnene viser at for å oppnå et anerkjent omdømme, er det nødvendig å tilby en kvalitet som overstiger både forventninger og minimumskrav. Utbygger A1 fremhevet spesielt sammenhengen mellom kundetilfredshet og omdømmebygging. Suksess med prosjektene som er knyttet til sluttbrukernes tilfredshet, spiller en nøkkelrolle i å bygge et solid omdømme. Derfor kan beslutningen om å strekke seg utover minimumskrav også betraktes som en strategisk tilnærming for å oppnå et bedre omdømme.

5.1.3 Markedet

Som tidligere påpekt indikerer funnene på at det har skjedd en bransjeutvikling i tråd med den grønne omstillingen. Miljøvennlige løsninger kan betraktes som en "hygienefaktor"- en grunnleggende forventning fra flere hold. Markedet som er påvirket av bransjetrender og sluttbrukeren står som en sentral motivasjonsfaktor.

Etterspørselen

Etterspørselen er en sentral motivasjon til alle typer prosjekter. Funnene avdekket varierte synspunkter på etterspørselen etter bærekraftige løsninger. Mens noen av utbyggerne rapporterte om økende etterspørsel, rapporterte andre at det fortsatt er et betydelig arbeid igjen før miljøvennlige alternativer blir sluttbrukerens prioriterte valg. En interessant observasjon i funnene er forskjellen på etterspørselen etter miljøvennlige løsninger i nærings- og boligprosjekter. Selv om det bør stilles spørsmål om det finnes tilstrekkelig grunnlag gitt studiets størrelse for å trekke en fast konklusjon, indikerer funnene likevel en slik forskjell.

Tilbake i 2016 fremhevet Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) at leietakernes etterspørsel etter grønne bygg ville bli viktig for eiendomssektoren. Indergård (2019) kunne ikke i sin studie observere at leietakere er villige til å betale mer for sertifiserte eiendommer, men etterspørselen opplevdes som økende. Funnene i denne studien støtter opp en betydelig økning i leietakernes bevissthet og etterspørsel for grønne næringsbygg. Dette er hovedsakelig drevet av leietakerens ønske om å ha lokaler som reflekterer deres verdier. Denne etterspørselen

skaper en risikomotivasjon for utbyggerne: dersom prosjektene ikke innfrir leietakernes forventninger, kan det resultere i tap av ønskede leietakere og inntekt.

Når det gjelder boligprosjekter, anses miljøhensyn ikke som like relevant. Kun utbygger C1 rapporterte om etterspørsel etter miljøvennlige løsninger fra boligkjøpere. Deres opplevelse av kundenes interesse for miljøspørsmål ble en drivkraft til beslutningen om å miljøsertifisere boligprosjektene. Imidlertid understreket de øvrige utbyggerne at det er nødvendig med en større etterspørsel for at miljøvennlige løsninger skal bli det prioriterte alternativet hos kundene. Dette temaet vil bli ytterligere diskutert i avsnitt 5.2 *Utbyggerens utfordringer*. Selv om utbyggerne fremhever en mangel på etterspørsel i boligprosjekter, foreligger det likevel en forventning at etterspørselen vil øke i fremtiden. Funnene viser at det å kunne tilby løsninger som er i tråd med trender og preferanser, anses å være avgjørende for kommende boligkjøpere. Studiene til Hærhe (2019) og Holst (2021) bemerket at det eksisterer en forventet økning i etterspørselen etter miljøvennlige løsninger fra boligkjøpere. I takt med denne utviklingen blir det viktigere for utbyggere å kommunisere engasjement for miljø og energieffektivitet, ettersom det kan bli avgjørende for fremtidige boligkjøpere.

Oppsummering motivasjoner

Oppgaven tyder på at utbyggernes motivasjon er mer sammensatt enn kun økonomiske forhold. Det foreligger et ønske om at utbyggernes handlinger skal speile de verdiene som selskapet står for. Dette understreker et tydelig skift mot et mer langsiktig perspektiv, hvor økonomisk gevinst ikke er det eneste fokuset. Man kan likevel koble utbyggernes vilje til å vise samfunnsansvar til strategiske beslutninger. Det å vise samfunnsansvar gjennom miljørelaterte handlinger kan handle om å beholde eller forbedre markedsposisjon. Behovet for å følge med på bransjeutviklingen for å være konkurransedyktig er en sentral del av den kommersielle virksomheten som de private utbyggerne operer i. Utbyggere som unnlater å tilpasse seg kan falle bak markedets krav og forventninger. Å kunne redusere risiko fremstår derfor som en sterk driver. Det er et økende press fra kunder, myndigheter, og finansinstitusjoner for å imøtekomme miljøkrav. Funnene illustrerer finansieringsutfordringer ved unnlatt valg av miljøvennlige løsninger. Utbyggerne forventer strengere krav fremover som understreker viktigheten av langsiktige strategier, inkludert selvinitierte krav for å håndtere de fremtidige utfordringene. For å oppnå et anerkjent og seriøst omdømme er det nødvendig å overgå både forventninger og minimumskrav. Oppgaven indikerer at markedet som er påvirket av bransjetrender og forbrukerbehov, er en viktig motivasjon ettersom det er etterspørselen som driver prosjekter. En interessant observasjon er forskjellen på etterspørselen etter miljøvennlige løsninger i næring og boligprosjekter. Den økende etterspørsel fra leietakere motiverer utbyggere til å møte forventningene for å ikke miste potensielle kunder. For boligprosjekter er miljøhensyn foreløpig mindre relevant. Utbyggere forventer imidlertid en økende etterspørsel og understreker behovet for å kommunisere engasjement for miljø og energieffektivitet, noe som kan påvirke fremtidige boligkjøpere. Driverne som motiverer utbyggerne til å gå utover de lovpålagte minimumskravene kan betraktes som økonomiske, men også omdømme relaterte. Det gjør det avgjørende å utforske strategier for å kunne balansere en lønnsom og bærekraftig utvikling for de private utbyggerne.

5.2 Utbyggerens utfordringer

Forskningsspørsmål 2: Hva opplever utbyggere som utfordrende med å velge miljøvennlige løsninger?

5.2.1 Kundekunnskap og kundebevissthet

Mangel på etterspørsel oppføres som en barriere i Häkkinen og Belloni (2011) sin forskning. Nyere studier utført av Aspenes (2019), Hærhe (2019) og Holst (2021) understreker videre en vedvarende lav etterspørsel etter miljøvennlige boliger blant kjøpere. Som tidligere diskutert indikerer funnene en lavere interesse for sertifisering og miljøvennlige løsninger ved bolig enn ved næringsprosjekter. Funnene fremhever også en annen utfordring: det å effektivt formidle verdien av de bærekraftige kvalitetene til kjøperne. Det kan være vanskelig for private boligkjøpere å forstå tekniske krav knyttet til bærekraftige funksjoner. Funnene indikerer at boligkjøperne oppfattes å være mer interessert i det endelige produktet enn i byggeprosessen, eller de underliggende materialene. Dette begrenser deres evne til å vurdere bygningens kvalitet og miljøvennlige tiltak. I tillegg foreligger det en utfordring å gjøre klimaavtrykket synlig. Utformingen av boligen eller beliggenheten er umiddelbart synlig, mens energieffektivitet eller klimaavtrykk er ikke det. Dette gjør det vanskelig for utbyggere å formidle verdien av disse kvalitetene til kjøpere. Det er derfor ikke overraskende at funnene indikerer at boligkjøpere prioriterer synlige sosiale kvaliteter som kan skyldes flere faktorer. Mangel på kunnskap om kvalitetene kan skape en oppfatning om at de ikke har samme verdi som de synlige. I studiene gjennomført av Darko et al. (2017), Häkkinen og Belloni (2011) og Holst (2021) var en av de største utfordringene mangel på kundekunnskap- og bevissthet. Funnene bekrefter at kundenes kunnskapsmangel fremstår som en betydelig barriere. Slik som Häkkinen og Belloni (2011) fremhevet i deres forskning vil et viktig tiltak være å øke kundenes bevissthet om fordelene ved miljøvennlige bygg. Selv om historiske faktorer har spilt en viktig rolle i utviklingen av boligmarkedet, kan det nå være viktigere å tydeliggjøre miljøkvaliteter i fremtidige boligprosjekter for å redusere barrieren.

5.2.2 Merkostnad og merverdi

Kostander

Det er forventet at utfordringer knyttet til private utbyggere er relatert til økonomiske hensyn. Selv om det foreligger et sterkt ønske om å levere bærekraftige prosjekter av høy kvalitet, kan det bli utfordrende hvis inntektene er begrenset. Funnene i studien er med på å illustrere den økonomiske utfordringen med sertifiseringer. Utbygger A1 forklarte at de valgte bort sertifisering på et boligbygg på bakgrunn av merkostnadene relatert til dokumentasjon og revisjonskrav, samt at de ikke så at det ville resultere i et bedre bygg. Dette indikerer at det eksisterer en skille på den verdien sertifisering gir, sammenlignet med ressursbruken som er knyttet til å oppnå den. Disse funnene støttes av avhendingene av Indergård (2019) og (Holst, 2021), hvor studiene viste at aktørene møtte på hindringer knyttet til merkostnaden av sertifisering. Det foreligger likevel et skille på bolig og næring ved denne diskusjonen. Dette gjelder spesielt boligmarkedet hvor boligkjøpere ikke etterspør sertifiseringer i samme grad som leietakere på næringsbygg. Utbyggerne B1 og B2 tilfører en ytterligere dybde ved å påpeke at sertifiseringer har en symbolsk verdi og fungerer som et merke for kvalitet. Kostandene må likevel veies opp mot hvilken merverdi det faktisk vil tilføre sluttbrukeren. Funnene understreker at det må oppstå en større etterspørsel hos boligkjøperne for at det i større grad vurderes sertifiseringer. Grønn Byggallianse og Høgskolen i Østfold (2019) forklarer at samspillet mellom de fire katalysatoraktørene: byggeiere, myndigheter, finansaktører og leietakere som avgjørende for å fremme grønne bygg og deres merverdi. Utbyggerne foretar evalueringer for å avgjøre hva som leverer det beste samtidig som at prosjektet økonomisk er levedyktig. For å håndtere denne utfordringen kan det være nødvendig å utforske løsninger som kan minske merkostnadene. Målet må bli å kunne fremme grønne bygg enten ved å påvirke gjennom ytre pådriverne som finansaktørene og myndighetene, eller ved å stimulere kundenes etterspørsel for miljøvennlige løsninger.

Beliggenhet

Utbyggerne oppfordres til å investere i miljøvennlige løsninger for å redusere byggebransjen miljøpåvirkning, mens markedskreftene ved bolig vektlegger beliggenhet som en primær faktor for salg og lønnsomhet. Dette skaper en utfordring for utbyggerne og fremhever igjen den økonomiske problemstillingen til å gjøre miljøvennlige boligprosjekter mer attraktive. Funnene viser at utbyggerne kan være nødt til å investere mer i bærekraftige løsninger som kan være kostbare, men det er ikke garantier for at kjøpere vil være villige til å betale mer for slike kvaliteter, spesielt hvis beliggenheten ikke er ideell. Det er derfor viktig å legge inn

ressurser for å endre oppfatningen av hva som gir verdi i markedet. Mer kunnskap hos sluttbrukeren om fordelene med miljøvennlige bygninger, både i form av langsiktige kostnadsbesparelser og miljømessige fordeler kan være en løsning. Det er også behov for insentiver for å stimulere til økt bruk av bærekraftig byggepraksis. På lengre sikt kan det være at markedet endrer seg, og bærekraftige bygg blir mer attraktive slik som Hærhe (2019) og Holst (2021) diskuterte i sine avhandlinger. Funnene fra denne studien viser likevel at det kan være utfordrende å balansere ønsket om å levere bærekraftige prosjekter av høy kvalitet med økonomiske resultater, spesielt ved mindre attraktive områder.

Brukervennlighet

Funnene viser at kundetilfredshet blir betraktet som avgjørende ved et nytt prosjekt. Utbygger A1 belyste et innovativt eksempel om en automatisk parkeringsløsning i et boligprosjekt. Imidlertid viste det seg at denne løsningen ikke var like vellykket sett fra boligkjøpernes perspektiv. Utbygger A1 påpekte at dersom en bærekraftig løsning vil være upraktisk eller ubehagelig for sluttbrukeren vil det ikke være aktuelt å vurdere. Det understreker at selv om en løsning er bærekraftig, vil den ikke nødvendigvis bli godt mottatt hvis den ikke også er brukervennlig. Dette kan lede til en diskusjon om hvordan man skal balansere bærekraftige løsninger med brukervennlighet. Innovasjon vil spille en stor rolle for utviklingen av bærekraftige løsninger som skal være praktisk og tiltalende for sluttbrukeren. Utbyggerne bør være proaktive i hvordan de implementerer slike løsninger, og må kanskje kommunisere fordelene ved slike løsninger bedre. Sluttbrukeren vil være de som vil ta i bruk løsningene så det vil være nødvendig å forbedre og tilpasse løsningene basert på deres tilbakemeldinger.

5.2.3 Selskapets størrelse

Det er verdt å understreke betydningen av størrelse og ressurser når det kommer til utbyggerens evne til å overkomme hindringer. Det foreligger en ulikhet blant utbyggerne i studien. Selskap C har en betydelig størrelse og ressurser i forhold til selskap A og B, og kan mulig derfor håndtere risikoer og utfordringer på en annen måte. Dette gir dem en større fleksibilitet til å prioritere miljømessige kvaliteter over økonomiske hensyn. Dette kan vi se i funnene ved at utbygger C1 innførte selvpålagte krav med å innføre en sertifiseringsordning på alle boligprosjekter. På den andre siden kan de mindre utbyggere være mer begrenset av budsjett og kapasitet for risiko. Derfor vil det være for disse utbyggerne mer utfordrende å kunne oppveie de langsiktige miljømessige fordelene mot økonomiske forhold. Dette vil naturligvis

påvirke deres evne til bruk av miljøvennlige løsninger i prosjekter, selv om det foreligger et ønske og bevissthet om fordelene. Funnene viser likevel at det betyr ikke at de velger bort å prioritere miljøvennlige løsninger. Det kan heller tyde på at det er de som i større grad vil ha behov for ytre støtte for å gjøre valgene mer økonomisk lønnsomme. Dette kan være i form av mer tilgjengelig lavutslippsmaterialer, regelverk, eller andre insentiver. En annen fordel som foreligger de mindre utbyggere er deres fleksibilitet og evne til å tilpasse seg. Dette kan gjøre det lettere for dem å endre seg i takt med samfunnsutviklingen.

Oppsummering utfordringer

Studien tyder på at de største utfordringene knytter seg til kundekunnskap- og bevissthet, samt økonomiske begrensninger. Det foreligger en mindre interesse for sertifisering og grønne løsninger i boligprosjekter, sammenlignet med næringsprosjekter. Dette skyldes utfordringer knyttet til formidlingen av verdien, kunnskap og mangel på etterspørsel fra private kunder. Boligkjøpere prioriterer heller synlige kvaliteter. Dermed blir kvaliteter som energieffektivitet eller klimaavtrykket nedprioritert. Dette begrenser utbyggernes insentiv til å benytte seg av miljøvennlige løsninger i deres prosjekter. Kundekunnskap- og bevissthet er derfor en utfordring som kan reduseres med større fokus på miljøvennlige løsninger i fremtidige boligprosjekter. Reguleringer kan også styrke bruk av bærekraftige materialer og praksiser. Det foreligger også økonomiske utfordringer hos private utbyggere. Det er en økonomisk konflikt rundt sertifiseringer ettersom deres merverdi må veies opp mot kostnadene. Dette gjelder særlig i boligmarkedet hvor etterspørselen etter sertifiseringer er lav. Sertifiseringer anses mer som et kvalitetssymbol, og kostnadene må balanseres mot verdien det gir sluttkunden. Økt etterspørsel fra boligkjøpere, kostnadsreduksjon gjennom innovasjon, subsidier, eller reguleringer, kan bidra til å stimulere etterspørselen etter miljøvennlige bygg. Markedet prioriterer beliggenhet fremfor miljøvennlige kvaliteter som forsterker de økonomiske hindringene. Investeringer i kostbare miljøvennlige løsninger gir ikke alltid garanti for høyere kjøpevillighet, særlig dersom prosjektet befinner seg i mindre attraktive områder. Det kan derfor bli nødvendig å endre oppfatningen av verdi i eiendomsmarkedet, forbedre kunnskapen av miljøvennlige bygningers fordeler, og innføre stimulerende insentiver. Balanseringen mellom høykvalitets bærekraftige prosjekter og økonomisk lønnsomhet er en klar utfordring. Et annet interessant funn er hvordan brukervennlighet kan være en utfordring. Studien viser til at kundetilfredsheten er kritisk, derfor må bærekraftige løsninger være brukervennlige for å bli akseptert. Det kreves balanse mellom de to faktorene, hvor innovasjon vil være nøkkelen til å utforme attraktive funksjonelle bærekraftige løsninger. Det er også viktig for utbyggere å klart kommunisere fordelene, og forbedre løsningene basert på tilbakemeldinger fra sluttbrukerne. I tillegg vil utbyggers størrelse og økonomi påvirke evnen til å investere i miljøvennlige løsninger. Mindre utbyggere, begrenset av budsjett og risikotoleranse, kan finne det mer utfordrende å veie miljøfordeler mot lønnsomhet. Dette påvirker deres evne til å anvende miljøvennlige løsninger, selv om det foreligger bevisste fordeler. Støtte gjennom reguleringer, insentiver, og tilgjengelighet av lavutslippsmaterialer kan være avgjørende for å hjelpe mindre utbyggere mot mer lønnsomme miljøvennlige prosjekter.

5.3 Kommunen som bidragsyter

Forskningsspørsmål 3: Hvordan bidrar kommunen med å fremme miljøvennlig utvikling?

5.3.1 Kommunale rammer

Kommunens mål om å bli Norges grønneste kommune med bærekraft som et grunnleggende element stiller høye forventninger til utviklingen. Kritikken mot kommunens utbyggingsmønster i det nye forslaget til arealdel fra de regionale myndighetene tyder på et betydelig overordnet press på kommunen for å overholde strategier. Som opplyst i det teoretiske grunnlaget fungerer Planhierarkiet fra et statlig til et kommunalt nivå, hvor et høyere nivå er veiledende for det lavere. Imidlertid er det også viktig å merke seg, slik Bjørkli (2020) påpekte, at nasjonale retningslinjer ikke er ment for å detaljstyre kommunene. Dette betyr at det ligger et ansvar hos kommunene for å anvende retningslinjene på en måte som også støtter deres lokale behov. Det er imidlertid tydelig fra funnene at det foreligger en konflikt mellom de regionale og kommunale målene, der det ser ut til at de lokale interessene strider med de overordnede langsiktige målene. Det viktig at kommunen har klarhet i de overordnede målene, og en forståelse for hvordan disse kan oppnås på lokalt nivå. Samtidig som de må anerkjenne og håndtere lokale interesser, men uten å la disse overstyre.

5.3.2 Virkemidler

Utbyggerne har erfart at kommunen kan vise fleksibilitet, men likevel oppleves kommunen som mer opptatt av regler og retningslinjer enn å fremme miljøvennlige løsninger. Dette tyder på en ubalanse som kan hindre utviklingen av miljøvennlige eiendomsprosjekter. Utbyggerne understreker behovet for en mer støttende tilnærming fra kommunen for å oppmuntre og belønne bærekraftige initiativer. Utbyggerne føler de er ett skritt foran kommunen når det gjelder miljøvennlig praksis og påpeker et potensial for forbedring når det gjelder støtte fra kommunen. Dette kan bekreftes hos Visser og Ahlstrøm (2018) som fremhever i sine studier at kommunens kunnskapsmangel utgjør en barriere for utbyggere som ønsker å innføre mer miljøvennlige praksiser.

Oppfatningen til utbyggerne stemmer overens med hva kommunen fremmer i praksis. Som nevnt av informant D1 så har veiledere som eiendomssektorens veikart vært oppe til vurdering,

men ikke blitt tatt i bruk. Selv om Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) presenterer deres anbefalinger som «strakstiltak» ser det ut til at i praksis kan være mer tidkrevende å implementere. Til tross for kommunens ønske om å støtte innovative og bærekraftige prosjekter, foreligger det en mangel på et systematisk rammeverk. Overordnede retningslinjer og politiske beslutninger begrenser kommunens evne til å iverksette mer effektive virkemidler for å fremme en mer miljøvennlig utvikling. Norsk institutt for bioøkonomi (2020) understreket at det er et klart underskudd av reguleringer og krav rettet mot å redusere klimagassutslipp fra byggematerialer. Det krever politiske beslutninger for å kunne gjennomføre endringer på saksbehandlingsnivå. Det er interessant å se Levang (2013) sin observasjon om hvordan den offentlige rollen i byutvikling i økende grad handler om å legge til rette for utvikling og verdiskapning, og Darko et al. (2017) sin studie som fremhevet at myndigheter gjennom reguleringer og retningslinjer har den største innflytelsen for utvikling av grønne bygg. Dette innebærer at det er nødvendig for Drammen kommune, spesielt politikerne, å være villig til å forbedre praksisen. Det må likevel fremheves at funnene viser at kommunen aktivt arbeider med å styrke sin interne kunnskap og er i gang med å utvikle veiledningsmateriale for å bedre kunne støtte utbyggere.

5.3.3 Saksbehandling og samhandling

Selv om plan- og bygningsloven gir en solid ramme for planlegging viser Bygg21 til at det likevel finnes rom for forbedring i saksbehandlingsrutiner (Bygg21, 2018). Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016) og Bygg21 (2018), fremhevet redusert saksbehandlingstid som et anbefalt insentiv for utbyggere som ønsker å overgå minimumskravene. Funnene viste at utbyggerne uttrykket også et ønske for en mer effektiv og proaktiv saksbehandling for å minimere forsinkelser og fremme miljøvennlige prosjekter. Kommunen på sin side har et ønske om å støtte, men det foreligger hindringer til å kunne gjøre utover det som er politisk vedtatt. Dette peker igjen på behovet for mer eksplisitte politiske føringer som kan forsterke saksbehandlers handlingsrom. Kommunen kan definere forventninger, men har ikke myndighet til å presse utbyggere utover politisk vedtatt forvaltningsgrunnlag. Saksbehandlerne jobber derfor med å oppfylle de politiske forventningene i dialogen med utbyggere, der arbeidet består mer av å sørge for at eksisterende krav fylles enn å fremme bærekraftig innovasjon. Funnene viste at en av utbyggerne opplevde et avslag på et prosjekt av administrasjonen, men fikk det likevel godkjent etter politisk behandling. Dette kan samsvare med funnene til Larsgaard og Myrhvold (2022) som viste til at det er enklere å få gjennomslag et bærekraftig prosjekt når det

blir politisk behandlet. En mulig forklaring på disse situasjonene kan være begrensningene og retningslinjene som saksbehandlerne operer innenfor, samt deres beslutningsgrunnlag.

Et annen innfallsvinkel som informant D1 opplyste er at kommunen må også overholde en balanse med utbyggerens prosjekteierskap. Dette samsvarer med funnene i Bjørkli (2020) sin studie som observerte at private aktørers betydelige innflytelse begrenser kommunenes evne til å sette strenge og spesifikke krav til boligutvikling. Informant D1 understrekte at hvor miljøvennlig et prosjekt blir avhenger mye av eieren og arkitektens kunnskap. Kommunen kan legge opp til diskusjon, men uten støtte fra disse aktørene er innflytelsen deres begrenset. Funnene tyder på et behov for ytterligere kunnskap og bedre samhandling med politikere, saksbehandlere og utbyggerne. Dette kan skape et integrert system som kan ivareta utbyggerens prosjekteierskap, og samtidig fremme miljøvennlige løsninger. Rapporter om beste praksis fra Bygg21 kan være en verdifull ressurs for kommunen, og de kan dra nytte av å bruke dem som et verktøy i sitt arbeid. De kan gi innsikt i vellykkede tiltak og strategier har blitt implementert for å fremme bærekraftige og effektive løsninger. I tillegg kan kommunen også dra nytte av å se på andre kommuners initiativer innenfor bærekraftig byutvikling. Ved å undersøke hva andre kommuner har gjort, kan de identifisere relevante tilnærminger som kan tilpasses deres eget lokalsamfunn. Funnene fremhevd Bergen og Øvre Eiker som eksempler på kommuner som har effektive saksbehandlingspraksiser. Å lære av andres erfaringer og tilpasse dem til lokale forhold kan være en effektiv måte å akselerere mot en mer miljøvennlig utvikling.

Kommunesammenslåingen sammen med den tidligere korrupsjonssaken, har hatt en innvirkning på kommunens arbeidsflyt og beslutningsprosesser. Denne kombinasjonen har forstyrret tidligere stabilitet og tillit mellom utbyggere, administrasjon og politikere. Innføringen av nye ledernivåer, samt endringer i roller, har medført utfordringer som slår hardt ut for tidssensitive utbyggere. Korrupsjonssaken førte til økt bevissthet på hvilken rolle kommunen har som resulterte i en mer formell kommunikasjon. Som en følge har det nye lederskapet lagt sterkere vekt på bestemmelser og krav. Dette har igjen resultert i at utbyggerne opplever en langsommere prosess. Denne utviklingen har skapt et ønske og behov for å minske avstanden mellom de involverte partene fra utbyggerens perspektiv. Å øke effektiviteten og tilliten, samt etablere et tettere samarbeid rundt felles mål kan bidra til å dempe uforutsigbarhet, og variasjonen i praksis. Slike tiltak kan igjen bidra til å forebygge forsinkelser og unngå ufullstendige planer.

5.3.4 Krav og lønnsomhet

Informant D1 understreket hvordan kravene i den tidligere arealplanen fra 2015 ikke har vært en sterk pådriver for en bærekraftig utvikling. Dette kan tilsa at eldre planer ikke reflekterer dagens behov, og prioriteringer rundt bærekraft. Som Bjørkli (2020) påpekte i sin studie, kan utdaterte lokale planverk svekke effektiviteten av styringsverktøyene. Det antyder også at det kan være behov for oppdatering av lokale arealplaner for å sørge for at de er relevante og reflekterer de nye målene. Imidlertid viser funnene at den nye foreslåtte arealdelen representerer en endring i kommunens tilnærming. Det skal komme mer presise og omfattende krav i forslaget, noe som tyder på en vilje fra kommunens side til å være mer proaktive i å fremme en miljøvennlig utvikling.

Imidlertid slik som situasjonen ser ut nå så peker funnene på et viktig punkt: balansen mellom økonomisk lønnsomhet og ambisiøse miljøkrav. Begge disse aspektene vil være nødvendige for å sikre bærekraftig utvikling. Utbyggerne uttrykket bekymring for hvordan høye krav kan føre til økt kompleksitet og redusert lønnsomhet. Bjørkli (2020) adresserte i sin studie hvordan økonomisk gevinst er den dominerende motivasjon for private aktører, og hvordan kommunale krav derfor ikke kan være så restriktive at de overgår økonomisk avkastning. Funnene i dette studie kan tyde på at det foreligger en mangel på kommunikasjon om forventinger hos utbyggerne, og ambisjonene til Drammen kommune. Høringsprosessen for kommuneplanen fremheves som et positivt bidrag for en mer inkluderende planlegging. Det gir utbyggerne en mulighet til å gi innspill og bidra til å forme kravene og prosessene. Et sentralt poeng kommer frem ved at utbyggerne etterspør bedre veiledning for å oppfylle de kommunale kravene. Utbyggerne er villige til å jobbe mot bærekraftige mål, men de etterlyser hjelp til å forstå hvordan de kan tilfredsstille kravene på en kostnadseffektiv måte.

Funnene viser til at kommunen arbeider mer i den store kommunale sammenhengen, enn å være en driver for enkeltprosjekter. Unntaket er når utbyggerne velger å samarbeide med kommunen gjennom Futurebuilt. Slik som Falleth og Saglie (2012) opplyser så har private utbyggere blitt stadig mer dominerende. Der kommunal planlegging har gått fra fagstyrt byutvikling til politisk drevet samfunnsplanlegging. Lokal offentlig innflytelse på byutvikling reduseres gradvis. Kommunen har begrenset makt til å presse utbyggere til å gå utover minimumskravene hvis utbyggerne selv ikke er villige. Funnene indikerer videre at det foreligger et arbeid i å få utbyggerne til å ville gå i samarbeid med Futurebuilt-programmet, ettersom at utbyggerne i større grad ikke ser en merverdi. For å adressere denne utfordringen, kan kommunen vurdere å

tildele ressurser og innsats for å informere utbyggerne om merverdien av å delta i Futurebuilt-programmet.

5.3.5 Grønn omstilling

Eksterne overordnede krefter er med på å utvikle omstillingen i bransjen. Det er tydelig at slike krefter påvirker både kommunens og utbyggerens tilnærming. Kommunen erkjenner at de ikke behøver å presse utbyggerne fordi det er overordnede krefter som fremmer en grønn praksis. Utbygger C1 spesifiserte dette med at overordnede krav til bærekraft er ivaretatt, og at dette skjer utenfor kommunens innflytelse. Dette kan tolkes som at utbyggerne opplever et press fra andre steder enn kommunen. Disse observasjonene kan tyde på den voksende innflytelsen av den grønne omstillingen representerer en større transformasjon mot en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Som opplyst i det teoretiske grunnlaget viser Klima- og miljødepartementet (2021) at det er kritisk at samfunnet opplever en grønn transformasjon. En rekke globale og nasjonale samarbeid fungerer som pådrivere til endringer i samfunnet, og til bygge- og eiendomssektoren. Funnene viser spesielt til taksonomien som en slik ekstern drivkraft. European Commission (u.å) forklarte at målet med taksonomien er å oppmuntre bygg- og eiendomsmarkedet til å investere i mer energieffektive bygninger. Informant D1 belyste hvordan kommunen har bemerket seg at taksonomien har endret utgangspunktet for utbyggernes forhandlingsposisjon i møter. Dette viser en oppmuntrende trend, som også signaliserer en større forståelse og aksept av bærekraftige prinsipper. Videre spiller finansinstitusjonene også en viktig rolle som ekstern driver. Kommunen viser til at enkelte utbyggere oppleves spesielt aktive og søker tettere samarbeid. Dette er en viktig utvikling, for det viser at det finnes en vilje blant utbyggere til å gå utover minimumskravene. Den økende bevisstheten rundt bærekraft i samfunnet vil påvirke politiske føringer og ytterligere påvirke bransjen. Funnene viser at kommunen uttrykker optimisme knyttet til dette, og et ønske til å kunne støtte og oppmuntre til videre bærekraftig utvikling.

5.3.6 Behovet for kommunale bidrag

Som nevnt tidligere i 5.2 *utbyggerens utfordringer* har størrelse og ressurser en betydning når det kommer til utbyggernes evne til å overkomme barrierer. Dette ga innsikt i hvordan selskapene forholder seg til virkemidler. På bakgrunn av funnene ser de mindre selskapene ut til å være mer mottakelige for kommunal støtte. Utbygger C1, som representerer den større

utbyggeren i utvalget, understreket at det kan være nødvendig å bistå de mindre selskapene på en mer aktiv måte. Det er tydelig at kommunen fortsatt har en sentral rolle å i å fremme lokal miljøvennlig utvikling, og det er viktig å engasjere alle utbyggere uavhengig av størrelse. Ved å innta en aktiv og støttende rolle kan kommunen fungere som en pådriver for implementering av mer miljøvennlige løsninger.

Oppsummering kommunen som bidragsyter

Oppgaven tyder på at dersom en utbygger fremlegger miljøvennlige prosjekter blir det tilbudt få, eller ingen støttetiltak fra kommunen. Kommunen kan uttrykke forventninger og oppmuntre, men det foreligger begrensninger med mangel på et systematisk rammeverk, overordnede retningslinjer, og politiske vedtak for å kunne å støtte eller pålegge utbyggerne ytterligere. Det kan tyde på at uten sterkere politiske føringer har ikke kommunen så stort handlingsrom. I tillegg må kommunen balansere utbyggerens eierskap til prosjektene. Mangel på samarbeid og kunnskap fremmes som en viktig barriere. Det understreker behovet for bedre samhandling mellom politikere, administrasjonen, og utbyggere for å fremme miljøvennlige utvikling. Overordnede krefter bidrar til bransjeomstilling og utbyggerens tilnærming. Den voksende innflytelsen av den grønne omstillingen representerer en større transformasjon mot en mer bærekraftig samfunnsutvikling. En rekke globale og nasjonale samarbeid og ytre krefter fungerer som pådrivere til samfunnsendringene. Taksonomien fremheves spesielt til å ha endret utbyggernes forhandlingsgrunnlag. Den økende bevisstheten rundt bærekraft i samfunnet generelt vil påvirke politiske føringer og bransjen ytterligere. Drammen kommune sin tidligere arealplan fremmet ikke bærekraft, men den nye foreslåtte planen legger mer vekt på dette gjennom sterkere krav. Dette kan skape en potensiell utfordring for utbyggere hvor de må balansere lønnsomhet og miljøkrav. Utbyggerne uttrykker bekymring om at kravene kan bli for omfattende som tyder på at det foreligger en mangel på kommunikasjon om hvilke forventninger det er hos utbyggerne og ambisjonene til kommunen. Den nye høringsprosessen derimot oppleves som en inkluderende faktor for planlegging. Utbyggerne uttrykker et ønske om mer veiledning for å kunne tilfredsstille kommunens miljøkrav på en mer kostnadseffektiv måte, samt en mer proaktiv saksbehandling. Studien tyder på at utbyggere med begrensede ressurser kan være mer mottakelige for kommunale virkemidler for miljøvennlige prosjekter. Kommunen holder fortsatt en nøkkelposisjon i å oppmuntre til lokal, grønn omstilling, hvor det er viktig å få med alle utbyggere involvert i utviklingen. Ved å innføre en proaktiv og støttende posisjon, kan kommunen være en pådriver for mer miljøvennlige løsninger og utvikling.

6.0 Konklusjon

Masteroppgavens formål er å avdekke drivkreftene og barrierene som private utbyggere møter ved valg av miljøvennlige løsninger utover lovpålagte minimumskrav i eiendomsprosjekter. I tillegg søker oppgaven å utforske hvordan kommuner som planmyndighet bidrar til fremme miljøvennlig utvikling. Problemstillingen lyder som følgende: «*Hvilke drivere og barrierer møter private utbyggere når de skal velge miljøvennlige løsninger i eiendomsprosjekter, og hvordan bistår kommunen?*» Studien tar utgangspunkt i Drammen kommune som et caseområde. For å besvare oppgavens problemstilling har det blitt benyttet en kvalitativ tilnærming, og det har blitt gjennomført totalt fire semistrukturerte intervjuer med tre utbyggere og en ansatt i kommunen. Masteroppgavens problemstilling blir besvart med utgangspunkt i de tre forskningsspørsmålene som har blitt diskutert i foregående kapittelet.

Oppgaven indikerer at drivkreftene som fører til valg av miljøvennlige løsninger er mer komplekse enn bare økonomisk fortjeneste. Utbyggere ønsker at deres handlinger skal gjenspeile selskapets verdier, samtidig som de strategisk vurderer hvordan miljøvennlige valg kan opprettholde eller forbedre deres markedsposisjon. Konkurransesevne er kritisk for private utbyggere, ellers så risikerer de å falle bak markedets forventninger. I tillegg står utbyggere overfor økende press fra kunder, myndigheter og finansinstitusjoner for å oppfylle miljøkrav. Dette påvirker utbyggernes investeringsstrategier og risikostyring, og dermed identifiseres risikoreduksjon som en betydelig drivkraft. Utbyggerne forutser strengere krav i fremtiden, og dette understreker viktigheten av å ha langsiktige strategier på plass. Å kunne overgå forventninger og lovpålagte minimumskrav betraktes som essensielt for å opprettholde et respektert omdømme. Videre identifiseres markedsetterspørsel som en sentral drivkraft. Det er ulik etterspørsel etter miljøvennlige løsninger i bolig- og næringsprosjekter. Selv om sertifisering er mindre etterspurt innen boligprosjekter, forventer utbyggere likevel en økning i etterspørselen på sikt. Samtidig fører den økende bevisstheten om bærekraft og den grønne omstillingen en endring og påvirker tilnærmingen utbyggere har til eiendomsprosjekter.

Utbyggere står overfor flere barrierer når det gjelder å velge miljøvennlige løsninger utover de lovpålagte minimumskravene i sine prosjekter. En av de betydelige barrierene er knyttet til kundenes kunnskap og bevissthet. Kjøpere prioriterer ofte synlige kvaliteter som design og beliggenhet over miljøvennlige kvaliteter. Dette begrenser utbyggernes motivasjon til å velge miljøvennlige løsninger som går utover lovpålagte minimumskrav. Det er også økonomiske hindringer, da sertifisering av bygninger eller bruk av miljøvennlige byggematerialer ofte

innebærer høyere kostnader enn minimumskravene. Investeringer i miljøvennlige løsninger garanterer ikke nødvendigvis en tilsvarende økning i salgspris, spesielt for eiendommer i mindre attraktive områder. Mangelen på etterspørsel fra markedet og de ekstra kostnadene gjør det utfordrende for utbyggere å investere ytterligere i miljøvennlige tiltak med mindre det gir en merkbar merverdi. Derfor vil økt kunnskap blant kundene om fordelene ved miljøvennlige kvaliteter være av stor betydning. En annen identifisert utfordring er brukervennligheten av bærekraftige løsninger. For at slike løsninger skal bli godtatt av sluttbrukerne, må de være praktiske og funksjonelle. Det er behov for innovasjon for å skape attraktive og brukervennlige miljøvennlige løsninger. Studien viser også at størrelsen på utbyggerselskapet påvirker opplevelsen av barrierene. Mindre lokale utbyggere kan være mer begrenset av budsjett og risikovilje. Reguleringer, insentiver og tilgang til rimeligere materialer kan bidra til å fremme miljøvennlige eiendomsprosjekter blant mindre utbyggere.

I studien ble det ikke identifisert konkrete tiltak hos Drammen kommune som aktivt fremmer miljøvennlige løsninger i eiendomsprosjekter. Dette skyldes begrensninger av overordnede retningslinjer, politiske vedtak og mangelen på et etablert systematisk rammeverk. Kommunen kan uttrykke forventninger og oppmuntre, men mangler autoritet til å støtte eller pålegge utbyggerne ytterligere miljøkrav. Mangelen på kunnskap og samarbeid blir identifisert som en barriere for en mer miljøvennlig utvikling. Dette understreker behovet for sterkere politiske føringer og bedre kommunikasjon mellom politikere, administrasjonen og utbyggere. Til tross for utfordringene ser det ut til at økt bevissthet om den grønne omstillingen skaper overordnede krefter som bidrar til endringer i utbyggenes tilnærming. Spesielt pekes taksonomien ut som en slik ekstern pådriver. Den økende bevisstheten påvirker videre politiske prioriteringer og leder bransjen mot miljøvennlig praksis. Drammen kommunes nye arealplan legger mer vekt på bærekraft gjennom sterkere krav. Imidlertid kan de økte miljøkravene potensielt skape en utfordring for utbyggere, ettersom de må balansere miljøkrav med lønnsomhet. Likevel opplyses høringsprosessen som inkluderende for planleggingen av den kommende arealdelen. Utbyggerne etterlyser mer veiledning og proaktiv saksbehandling fra for å møte kommunens miljøkrav på en mer kostnadseffektiv måte. Studien viser også at mindre lokale utbyggere ser ut til å være mer mottakelige for kommunale virkemidler, noe som indikerer at kommunen vil spille en viktig rolle i å fremme lokal miljøvennlig utvikling.

6.1 Avsluttende refleksjoner

Til slutt ønsker jeg å reflektere over mitt eget arbeid og dele noen tanker om fremtidig forskning på området. Skriveprosessen for masteroppgaven har vært en læringsprosess, og når jeg ser tilbake er det klart hva jeg kunne ha gjort på en annen måte eller lagt mer vekt på.

Forskningsretningen har gradvis utviklet seg underveis i arbeidet. Opprinnelig var oppgaven ment til å undersøke drivere og barrierer knyttet til boligprosjekter, men gjentakende referanser til næringsbygg i intervjuene med utbyggerne førte til en beslutning om å inkludere næringsbygg. Denne beslutningen ble imidlertid tatt i den siste fasen av oppgaven, noe som kan ha ført til et begrenset utvalg basert på tidlig definerte kriterier. utfordringene med å skaffe kommunale informanter for intervjuer viste seg å være mer tidkrevende enn forventet. Dette førte til at bare en informant kunne gi innsikt fra kommunens perspektiv. Inkludering av politikeres synspunkter kunne også ha bidratt til å gi en mer helhetlig forståelse av alle relevante perspektiver av problemstillingen. Samtidig kunne et bredere utvalg ha styrket studien sin troverdighet. Det ville også vært nyttig med en presentasjon av de lovpålagte minimumskravene for å gi leseren en større forståelse.

6.1.1 Forslag til videre forskning

I løpet av forskningsprosessen dukket det opp ulike nye interessante vinklinger og teorier som kunne ha beriket studien. Det er det dynamiske aspektet ved forskning som gjør det spennende, og etterlater rom for videre studier og dypere forståelse.

Denne masteroppgaven fokuserer på Drammen kommune som et caseområde. Et forslag ville være å gjennomføre lignende case-studier, men også inkludere perspektivene til politikere. Dette ville tillate identifisering av deres utfordringer knyttet til vedtekter og kommunale prosesser. Ved å ta hensyn til de ulike rollene og interessentene involvert i kommunal beslutningstaking, kan man få en mer helhetlig forståelse av hvordan kommunen fungerer, og hvor eventuelle utfordringer foreligger.

Det kunne også vært nyttig å kunne utforske kommunens handlingsrom for å forbedre effektiviteten innenfor de eksisterende rammene, uten behov for ytterligere politiske føringer. Resultatene fra en slik studie kan brukes til å informere om eventuelle endringer i praksis, eller prosedyrer som kan implementeres.

Et annet forslag er å utføre tilsvarende case-studier i andre kommuner for sammenligning. Det vil gjøre det mulig å identifisere om de utfordringene som er avdekket i denne studien er unike

for Drammen kommune, eller om de reflekterer bredere utfordringer og mønstre som kan observeres i andre kommuner. Gjennom en sammenligning kan man også se hvordan lokale forhold påvirker kommunal praksis og politikk. Ved å utvide forskningsomfanget kan man få en dypere forståelse av hvordan ulike kommuner fungerer, men også begynne å identifisere gode praksiser og løsninger som kan være til nytte for andre kommuner.

Referanser

- Aspenes, J. (2019). *Offentlige krav og incentiver for en bærekraftig BAE-næring* [Masteroppgave Fakultet for arkitektur og design, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet]. NTNU Open. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/handle/11250/2623494>
- Atkin, B. & Brooks, A. (2015). *Total Facility Management* (4. utg.). John Wiley Sons Inc.
- Biong, H., Nes, E. B. & Sande, J. B. (2016). *Markedsføring på bedriftsmarkedet* (4. utg.). Universitetsforlaget.
- Bjørkli, M. (2020). *Offentlige virkemidler til bærekraftig by- og boligutvikling* [Masteroppgave, Universitetet i Agder]. <https://uia.brage.unit.no/uia-xmlui/bitstream/handle/11250/2727929/UT-506%20Mathias%20Bjørkli.pdf?sequence=1>
- Bre Group. (2023). *BREEAM*. Hentet 07.03.2023 fra <https://bregroup.com/products/breeam/>
- Bye, K. (2011). *Markedsgrunnlag for miljøbygg i Norge* [Masteroppgave Institutt for byggekunst, prosjektering og forvaltning, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet]. NTNU Open. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/handle/11250/278598>
- Bygg21. (2018). *Fasenorm for reguleringsplan – Bygg21*. Bygg21. Hentet 20.01.2023 fra <https://bygg21.no/rapporter-og-veiledere/steg-for-steg/fasenorm-for-reguleringsplan/>
- Darko, A., Zhang, C. & Chan, A. P. C. (2017). Drivers for green building: A review of empirical studies. *Habitat International*, 60. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2016.12.007>
- Direktoratet for byggkvalitet. (2022). *Bygg21*. Direktoratet for byggkvalitet. <https://dibk.no/bygg21/>
- DNB Bank ASA. (2023, 15.03.2023). *Grønne lån til næringseiendom og boligprosjekter*. <https://www.dnb.no/bedrift/finansiering/bedriftslan/gronne-lan/naringseiendom-og-boligprosjekter>
- Drammen kommune. (2021). *Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040*. <https://www.drammen.kommune.no/globalassets/om-kommunen/planer-og-strategier/dokumenter/kommuneplanenes-samfunnsdel.pdf>
- Enova. (2012). *Potensial- og barrierestudie: Energieffektivisering i norske bygg*. S. P. Inc. https://www.enova.no/download/?objectPath=upload_images/88D859C5C13E4BE3A6192F4F642131D2.pdf
- European Commission. (u.å). *EU taxonomy for sustainable activities*. European Commission. https://finance.ec.europa.eu/sustainable-finance/tools-and-standards/eu-taxonomy-sustainable-activities_en
- Falleth, E. & Saglie, I. L. (2012). Kommunal arealplanlegging. *Utfordringer for norsk planlegging*, (1), 85-101. https://www.researchgate.net/profile/Eva-Falleth/publication/274733612_Utfordringer_for_norsk_planlegging/links/5681104708ae051f9aec0aee/Utfordringer-for-norsk-planlegging.pdf
- Finansdepartementet. (2023). Taksonomien for bærekraftig økonomisk aktivitet. <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/taksonomien-for-barekraftig-okonomisk-aktivitet/id2924859/>

- Finansforbundet & PWC. (2021). *Finansnæringen som katalysator for bærekraftig utvikling*. https://www.finansforbundet.no/content/uploads/2021/04/PwC_Finansforbundet_K6.pdf
- Finansnorge. (2020). Veien ut av krisen er grønnfarget. Hentet 14.02.2023 fra <https://www.finansnorge.no/aktuelt/nyheter/2020/05/veien-ut-av-krisen-er-gronnfarget/>
- FN. (2020). *Parisavtalen*. FN. <https://www.fn.no/om-fn/avtaler/miljoe-og-klima/parisavtalen>
- FN. (2021). *Bærekraftig utvikling*. FN. <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>
- Furuset, I. & Everett, E. L. (2020). *Masteroppgaven - hvordan begynne - og fullføre* (3. utg.). Universitetsforlaget AS.
- Futurebuilt. (2023). *Om oss*. Futurebuilt. Hentet 19.02.2023 fra <https://www.futurebuilt.no/Om-oss>
- Grønn Byggallianse. (2023). *EUs taksonomi – nye rammebetingelser for bærekraft*. Hentet 19.03.2023 fra <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/nye-rammebetingelser-for-baerekraft-i-bygg-og-eiendom/#1606741285556-09053c2e-c366>
- Grønn Byggallianse. (2020). *Klimakur for bygg og eiendom*. <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/#1610543721239-1fec4ebb-a64b>
- Grønn Byggallianse. (2023). *Våre medlemmer*. Hentet 19.03.2023 fra <https://byggalliansen.no/hjem/bli-medlem/bli-medlem-vare-medlemmer/>
- Grønn Byggallianse. (u.å). *Om BREEAM-NOR*. Hentet 24.03.2023 fra <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/>
- Grønn Byggallianse & Høgskolen i Østfold. (2019). *Merverdien av grønne bygg*. <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/10/Merverdien-av-gr%C3%B8nne-bygg.pdf>
- Grønn Byggallianse & Norsk Eiendom. (2016). *Eiendomssektorens veikart mot 2050*. <https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2018/11/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf>
- Hansen, G. K. (2019). *Samsillet i byggeprosessen*. Fagbokforlaget.
- Holst, W. (2021). *Drivere og barrierer ved bruk av BREEAM-NOR i boligprosjekter* [Masteroppgave Institutt for arkitektur og planlegging, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet]. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmloi/handle/11250/2823419>
- Häkkinen, T. & Belloni, K. (2011). Barriers and drivers for sustainable building. *Building Research & Information*, 39(3), 239-255. <https://doi.org/https://doi.org/10.1080/09613218.2011.561948>
- Hærhe, A. (2019). *Verdien av en miljøvennlig eiendomsutvikling for boligkjøpere* [Masteroppgave Institutt for arkitektur og planlegging, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet]. NTNU Open. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmloi/handle/11250/2632954>
- Indergård, K. (2019). *Drivere og barrierer ved bruk av BREEAM-NOR* [Masteroppgave Institutt for arkitektur og planlegging, NTNU Institutt for arkitektur og planlegging]. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu->

- xmlui/bitstream/handle/11250/2632952/master_ferdigInderg%C3%A5rd.pdf?sequence=1
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (Bd. 5). Abstrakt forlag AS.
- Klima- og miljødepartementet. (2021). Det grønne skiftet. <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/innsiktsartikler-klima-miljo/det-gronne-skiftet/id2879075/>
- Kommunal og distriktsdepartementet. (2022). *Kommuneplanens arealdel*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/135bf8fa9f264d7b86700a7711863578/no/pdfs/h-2481-b-kommuneplanens-arealdel.pdf>
- Kommunal og moderniseringsdepartementet. (2018). *Reguleringsplanveileder*. https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2012). *Regional planstrategi*. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/regional-planstrategi/id652437/>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2023). Nasjonale føringer og planoppgaver. https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/nasjonale_planoppgaver/id2835787/
- Larsgaard, M. & Myrhvold, I. (2022). *Gir bærekraftig boligutvikling velvilje fra kommunen? En undersøkelse blant store eiendomsutviklere i Osloregionen* [Masteroppgave Fakultet for landskap og samfunn, NMBU]. <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/3011816/LarsgaardMyrhvold2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Leikvam, G. & Olsson, N. (2022). *Eiendomsutvikling* (2. utg.). Bergen Fagbokforl. Cop.
- Levang, G. S. (2013). *Interesser i byutviklingsprosesser. Hvordan reflekteres allmenn interesse i utbyggerstyrt byutvikling?* [Masteroppgave Institutt for Landskapsplanlegging, Universitet for miljø og biovitenskap]. https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/bitstream/handle/11250/188461/masteroppg_gsl.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Miljøverndepartementet. (2011). *Veileder Kommunal planstrategi*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/83801c9c858d402ea2958e1930fc421a/t-1494.pdf>
- Miljøverndepartementet. (2012). *Kommuneplanprosessen - samfunndselen - handlingsdelen*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/493007ab4f9349a295a34982f77173ec/t-1492.pdf>
- Ness, H. (2022, 15.04.2022). Den «grønne» verdipremien. <https://blogg.malling.no/den-gr%C3%B8nne-verdipremien>
- Nordahl, B. (2012). Planlegging og marked – arealplanlegging som arena for dialog og forhandling. *Utfordringer for norsk planlegging, 1*, 166-169. https://www.researchgate.net/profile/Eva-Falleth/publication/274733612_Utfordringer_for_norsk_planlegging/links/5681104708ae051f9aec0aee/Utfordringer-for-norsk-planlegging.pdf

- Norsk institutt for bioøkonomi. (2020). *Lavutslippsmaterialer i bygg: Barrierer og muligheter*.
https://www.regjeringen.no/contentassets/72688a1ce00a423bb97ae6ca8bd286fa/nibio_rapport_2020_6_20-08.06.2020-publ..pdf
- NRK. (2022). *Byggebransjen står for 15 prosent av utslippene – nå vil Høyre ha strengere klimakrav*. <https://www.nrk.no/norge/byggebransjen-star-for-15-prosent-av-utslippene--na-vil-hoyre-ha-strengere-klimakrav-1.15971359>
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-2008-06-27-71)*. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>
- Regjeringen. (2008). *Plan- og bygningsloven (2008)*.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/plan-og-bygningsloven/id570450/>
- Regjeringen. (2008-2009). *St.meld. nr. 10 (2008-2009)*.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-10-2008-2009/id542966/?ch=1>
- Sitnikov, C. S. (2013). Triple Bottom Line. I S. O. Idowu, N. Capaldi, L. Zu & A. D. Gupta (Red.), *Encyclopedia of Corporate Social Responsibility* (s. 2558-2564). Springer Berlin Heidelberg. https://doi.org/10.1007/978-3-642-28036-8_465
- SSB. (2023). *Kommune Drammen (Viken)*. Hentet 15.01.2023 fra
<https://www.ssb.no/kommunefakta/drammen>
- Svanemerket. (2023). *Svanemerkets krav til bygg*. Hentet 27.02.2023 fra
<https://svanemerket.no/krav/bolig-og-andre-bygg/>
- Thagaard, T. (2013). *Systematikk og innlevelse : en innføring i kvalitativ metode* (4. utg.). Fagbokforlaget.
- Tjora, A. (2021). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (4. utg.). Gyldendal.
- Utenriksdepartementet, Statsministerens kontor & Klima- og miljødepartementet. (2022). *Nytt norsk klimamål på minst 55 prosent*. <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/nytt-norsk-klimamal-pa-minst-55-prosent/id2944876/>
- Verdenskommisjonen for miljø og utvikling. (1987). *Vår felles framtid*. Tiden Norsk Forlag.
https://urn.nb.no/URN:NBN:no-nb_digibok_2007080601018
- Visser, H. & Ahlstrøm, T. L. (2018). *Eiendomsutviklernes rolle i det grønne skiftet* [Masteroppgave Institutt for arkitektur og planlegging, Norges teknisk-naturvitenskaplige universitet]. <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2570962/Masteroppgave%20Torunn%20og%20Hiske.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- World green building council. (u.å-a). *Green building: Improving the lives of billions by helping to achieve the UN Sustainable Development Goals*. World Green Building Council. Hentet 02.02.2023 fra <https://worldgbc.org/article/green-building-improving-the-lives-of-billions-by-helping-to-achieve-the-un-sustainable-development-goals/>
- World green building council. (u.å-b). *Our mission*. Hentet 11.03.2023 fra
<https://worldgbc.org/about-us/our-mission/>
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications* (Bd. 6). SAGE Publications Inc.

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide utbyggere

Denne intervjuguiden benyttes som et verktøy i en masteroppgave som gjennomføres ved NTNU våren 2023. Intervjuet gjennomføres av Alisa Maria Unhur som går masterprogrammet Eiendomsutvikling og forvaltning.

Formålet med dette intervjuet er å:

- A. Kartlegge driverne og motivasjonen hos private utbyggere.
- B. Undersøke hvilke barrierer de private utbyggere står overfor når det kommer til å velge bærekraftige løsninger i nye boligprosjekter.
- C. Finne ut om hvilke virkemidler kommunen tilbyr, hva som benyttes av virkemidler, og hva som ønskes av de private utbyggerne.
- D. Undersøke om hvordan kommunens arbeid oppfattes av de private utbyggerne.

Begrepet «*bærekraftig utvikling*» er definert etter forholdene: *sosial, miljømessig og økonomisk*. Det vil bli lagt vekt på det miljømessige aspektet av bærekraft i oppgaven. Herunder miljøbelastning: energi, skader og utslipp.

Begrepet «*virkemidler*» er i oppgaven brukt som et fellesbegrep for ytre påvirkninger i form av insentiver, reguleringer, eller andre fordeler gitt av kommunen ved et nytt prosjekt.

Innledningsvis:

1. Hva er deres bakgrunn og rolle i selskapet? (Utdannelse + erfaring + nåværende stilling)
2. Hva legger dere i begrepet «bærekraftig eiendomsutvikling»?
3. De siste årene har det blitt et økt fokus på en grønn omstilling. Har dette endret på hvordan dere planlegger og vektlegger nye prosjekter?

Del A: Drivere og motivasjon

4. Hva er deres største driver som utbygger?
5. Hva motiverer dere til å gjøre mer utover minimumskravene ved et nytt prosjekt?
6. Har dere opplevd eller tror dere at bærekraftige prosjekter gir et bedre resultat gjennom livsløpet?

Del B: Barrierer

7. Hva opplever dere som den største barrieren for å velge bærekraftige(*miljøvennlige*) løsninger i nye boligprosjekter?
8. Velger dere å miljøsertifisere nye boligprosjekter? (eg. *BREEAM-NOR, Svanemerke og/eller Futurebuilt?*)
 - *Hvorfor? hvorfor ikke?*
 - *Hva skal til for at dere skal gjøre det?*

Del C: Virkemidler i praksis

9. Opplever dere noen form for velvilje dersom dere legger frem et mer bærekraftig(*miljøvennlig*) boligprosjekt for kommunen?
 - *Er det noen type prosjekter som gir dere flere fordeler i saksbehandlingen?*
10. Er dere kjent med hvilke virkemidler kommunen tilbyr? (*eg. tilskudd, reduserte kommunale avgifter, rådgivning/veiledning, regulerings fordeler, dispensasjon eller økonomiske bidrag*)
 - *Hvis ja, har dere tatt i bruk noen av disse virkemidlene?*
11. Hvilke typer virkemidler savner dere når det kommer til å kunne velge mer bærekraftige(*miljøvennlige*) løsninger?
12. Ville en økt grad av virkemidler fra kommunen ført til at dere hadde valgt løsninger utover minimumskravene?

Del D: Kommunens arbeid for en mer bærekraftig utvikling

13. Opplever dere at det er et gap fra politikken over til selve saksbehandlingen?
 - Hvordan opplever dere saksbehandlerne?
14. Hvordan opplever dere samarbeidet og kommunikasjonen med kommunen?
 - *Er det ønskelig med et større samarbeid?*
 - *Hvordan kan samarbeidet og kommunikasjonen forbedres?*
15. Gjør kommunen nok i sitt klimaarbeid?
 - *Bør kommunen sette større krav til utbyggere? (Hvis ja: hvorfor bør det settes, hva kan dette være, hvordan bør det gjøres?)*

Avslutningsvis:

16. Er det noe dere ønsker å tilføye eller utdype, utover det vi allerede har snakket om?

Vedlegg 2: Intervjuguide kommunen

Denne intervjuguiden benyttes som et verktøy i en masteroppgave som gjennomføres ved NTNU våren 2023. Intervjuet gjennomføres av Alisa Maria Unhur som går masterprogrammet Eiendomsutvikling og forvaltning.

Masteroppgavens overordnede problemstilling:

«Hvilke drivere og barrierer møter de private utbyggerne når de skal velge miljøvennlige løsninger i byggeprosjekter – og hvordan bistår kommunen?»

Dette intervjuet har et formål å undersøke kommunens rolle i å fremme miljøvennlig eiendomsutvikling. Intervjuet skal forsøke å avdekke hvordan Drammen kommune støtter de private utbyggerne i å velge miljøvennlige løsninger, og hvordan kommunen bidrar til en mer bærekraftig utvikling. Målet er å kartlegge hvordan kommunen arbeider i dag.

Intervjuet skal forsøke å besvare forskningsspørsmålet: *Hvordan bistår kommunen i arbeidet mot en miljøvennlig utvikling?*

Begrepet «*bærekraftig utvikling*» er definert etter forholdene: *sosial, miljømessig og økonomisk*. Det vil bli lagt vekt på det miljømessige aspektet av bærekraft i oppgaven. Herunder miljøbelastning: energi, skader og utslipp.

Innledning:

1. Hvilken strategi har kommunen for å fremme bærekraftig eiendomsutvikling, og hvordan prioriteres dette i forhold til andre mål?
2. Er det noen nasjonale eller regionale politiske føringer som påvirker kommunens arbeid med bærekraftig eiendomsutvikling, og hvordan tar kommunen hensyn til disse?

Virkemidler

3. Tilbyr kommunen noen tjenester, virkemidler, eller insentiver for å fremme miljøvennlige prosjekter?
 - a. Hvis ja, hvordan evaluerer dere effektiviteten av disse tiltakene eller strategiene?
4. Tar kommunen i bruk/inspirasjon fra tilgjengelige veiledere og verktøy (eg. Eiendomssektorens veikart) eller andre kommuner?
5. Hvordan evaluerer kommunen sin egen rolle og innsats for å fremme miljøvennlig eiendomsutvikling?
6. Hvordan samarbeider kommunen med private utbyggere for å sikre at bærekraftige løsninger implementeres i nye prosjekter?
7. Hvilke utfordringer har kommunen støtt på i samarbeid med private utbyggere?
 - a. Hvordan håndterer dere disse utfordringene?

Saksbehandling

8. Hvordan opplever dere samspillet mellom politikere og fagfolk i kommunen når det kommer til beslutningsprosesser? Opplevs det ulikheter på politisk og saksbehandlingsnivå?
9. Hvordan arbeider kommunen for å fremme bærekraft og effektivitet i selve saksbehandlingen?

Kommunesammenslåing

10. Hvordan har kommunesammenslåingen påvirket arbeidsflyten og beslutningsprosessene i kommunen?

Krav

11. Har kommunen noen krav eller retningslinjer for bærekraftige løsninger i byggeprosjekter, og hvordan blir disse kravene kommunisert til private utbyggere?
 - a. Opplever kommunen at det er behov for strengere eller mindre krav?

Avslutningsvis:

12. Hvordan ser dere på fremtiden for miljøvennlig byggepraksis - hva er kommunens fremtidsplaner for å støtte og fremme bærekraftige byggeprosjekter?
13. Er det noe dere ønsker å tilføye eller utdype, utover det vi allerede har snakket om?

Vedlegg 3: Informasjonsskriv

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt som vil utgjøre masteroppgaven til en student som går eiendomsutvikling og forvaltning på NTNU. Det ønskes å undersøke om hvordan kommuner kan støtte private utbyggere til å ta bærekraftige valg i deres prosjekter.

Formål

Formålet med denne masteroppgaven er å undersøke hva utbyggere oppfatter som de største driverne og hindringene for å velge løsninger utover minimumskravene. Det ønskes også å undersøke hvilken rolle kommunen har og hvordan de kan bidra til å motivere private utbyggere til å velge bærekraftige løsninger i deres boligprosjekter. Dette skrivet vil gi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

I intervjuene vil jeg spørre spørsmål som:

- Hva er den største barrieren for å velge mer bærekraftige løsninger i nye prosjekter?
- Opplever dere noen fordeler dersom dere legger frem et mer bærekraftig prosjekt for kommunen?

Spørsmålene er laget for å kunne besvare (foreløpig) problemstilling: Hva er barrierene og driverne for at de private utbyggerne i Drammen skal i større grad velge mer miljøvennlige løsninger i deres boligprosjekter, og hvordan bistår kommunen?

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Instituttet for Arkitektur og Planlegging ved NTNU er ansvarlig for prosjektet, og er ledet av Alisa Maria Unhur.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål om å delta siden du enten jobber i kommunen, er prosjektansvarlig, eller har en rolle som vil være nyttig å få synspunktet til. Hvis du har lyst å være med i forskningsprosjektet, må du skrive under på siste ark i dette brevet, og da vil vi ta kontakt med deg.

Hva innebærer det for deg å delta?

Dersom du ønsker å delta i forskningsprosjektet, innebærer det et intervju som vil foretas enten digitalt eller fysisk, og vil ta ca 1 time. I oppgaven vil data anonymiseres. Det vil bli tatt lydopptak.

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

Opplysningene brukt om deg vil kun bli brukt til formålene som er fortalt om i dette skrevet. Opplysningene vil bli behandlet konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Navnet og kontaktopplysningene vil bli erstattet med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data. Datamaterialet vil bli lagret på en sikker privat maskin som kun student og veileder vil ha tilgang til. Data blir behandlet internt av student Alisa Maria Unhur.

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes 13.06.2023. Etter prosjektslutt vil datamaterialet med dine personopplysninger om deg slettes.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke. På oppdrag fra Instituttet for Arkitektur og Planlegging 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:

- Instituttet for Arkitektur og Planlegging ved:
 - Student: Alisa Maria Unhur på telefon xxx xx xxx
 - Veileder: Morten Gjerde på telefon xxx xx xxx
- Vårt personvernombud: Thomas Helgesen. Telefon: 930 79 038. Epost: thomas.helgesen@ntnu.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

Prosjektansvarlig

Eventuelt student

(Forsker/veileder)

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Bærekraftig boligutvikling* og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju

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

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 4: Godkjenning fra NSD



[Meldeskjema](#) / [Kommunale insentiver, virkemidler, og reguleringer...](#) / Vurdering

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer
819896

Vurderingstype
Automatisk

Dato
21.02.2023

Prosjekttittel

Kommunale insentiver, virkemidler, og reguleringer som støtte opp om en bærekraftig eiendomsutvikling

Behandlingsansvarlig institusjon

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet / Fakultet for arkitektur og design (AD) / Institutt for arkitektur og planlegging

Prosjektansvarlig

Morten Gjerde

Student

Alisa Maria

Prosjektperiode

10.01.2023 - 13.06.2023

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 13.06.2023.

[Meldeskjema](#)

