



Oppgavens tittel:	Dato: 13.06.2018		
Eiendomsutvikling og bygging på dyrka mark <i>I hvilken grad tar eiendomsutviklere ansvar for å redusere byggingen på dyrka mark, med tanke på jordvern?</i>	Antall sider (inkl. bilag): 102		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Tina Benedikte Flore Skarseth			
Faglærer/veileder: Gunnar Leikvam			

Ekstrakt:

Oppgaven skal besvare problemstillingen: "I hvilken grad tar eiendomsutviklere ansvar for å redusere byggingen på dyrka mark, med tanke på jordvern?", og det er utarbeidet følgende forskningsspørsmål:

- Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for tomtesøk?
- Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for bærekraft og samfunnsansvar?
- Hvilke holdninger har eiendomsutviklere til bygging på dyrka mark og jordvern?
- Hvordan er samarbeidet mellom eiendomsutviklere og kommunen i tidlig fase?

Problemstillingen er besvart ved dybdeintervju samt litteraturstudie og enkle enkeltcase studier. Undersøkelsen baserer seg i hovedsak på ti semi-strukturerte intervjuer med eiendomsutviklere i seks norske byer.

Studien viser at det har blitt mer bevissthet rundt jordvern hos eiendomsutviklere de siste årene, og at bærekraft står sterkt. Likevel er ikke jordvern en del av deres bærekraft begrep, og manglende kompetanse og kunnskap kommer frem som en mulig årsak til eiendomsutviklernes holdninger til jordvern. Påvirkning fra andre eiendomsutviklere og bransjen bidrar til at det skjer liten endring informantens holdninger. Videre baseres det i stor grad på kommunale planer i tomtesøkene, og eiendomsutviklerne har større påvirkningskraft over kommunen enn de kanskje er klar over. I studien ser man også at økonomisk inntjening veier tyngre enn miljøet, og studien konkluderer med at eiendomsutviklere i liten grad tar ansvar for reduseringen av byggingen på dyrka mark.

Stikkord:

1. Jordvern
2. Eiendomsutvikling
3. Bærekraft
4. Holdninger

Tina Benedikte Flore Skarseth
(Tina B. F Skarseth)

Forord

Fakultet for arkitektur og design ved Norges teknisk- og naturvitenskapelige universitet (NTNU) i Trondheim. Avhandlingen veker 30 studiepoeng og utarbeides som en del av faget AAR992 Masteroppgave i eiendomsutvikling og forvaltning, våren 2018.

Temaet for oppgaven er et tema som fanget min interesse, og videre spørsmål om forholdet mellom jordvernet og eiendomsutvikling. Etter endt masteravhandling sitter jeg igjen med mange besvarte spørsmål, mye tilegnet kunnskap og et litt annet perspektiv enn hva jeg gikk inn med. Jeg håper denne avhandlingen har rettet et søkelys mot et tema det fortjenes mer kunnskap om, og at denne avhandlingen kan være starten på videre undersøkelser og en fin balanse mellom eiendomsutvikling og bygging på dyrka mark.

Med dette ønsker jeg å takke min veileder, Gunnar Leikvam, for god veiledning og relevante diskusjoner. Videre ønsker jeg å takke min tante, Berit Jorid Flore, for korrekturlesing og gode råd. Venner og familie fortjener også en takk, for støtte og troen på at jeg skulle få det til. Sist, men ikke minst, ønsker jeg å takke alle medstudenter og venner for en fin tid på lesesalen, gode samtaler i lunsjen og muligheten til å støtte seg til hverandre.

Trondheim, 13. juni 2018

Tina Benedikte Flore Skarseth

Tina Benedikte Flore Skarseth

Sammendrag

Norge har de siste 50 årene bygd ned rundt 1 million dekar jordbruksareal og dyrkbar jord til byggeaktivitet. Områdene egnet til korndyrking er blant de mest verdifulle mat- og produksjonsarealene vi har, og av Norges totale areal utgjør jordbruksarealet i dag bare 3,7%. Forvaltningen av den dyrka marka er i dag kommunenes ansvar, men eiendomsutvikleren har en sentral rolle i spørsmålet om jordvern da 26% av arealene som blir bygget ned er til fordel for boligbebyggelse.

Studier viser at kommunens egnethet til å ivareta jordvernet varierer, noe som gjør at det er interessant å rette søkelyset mot eiendomsutviklernes rolle i dette. Avhandlingens formål er dermed å belyse eiendomsutviklernes tanker rundt jordvern og avdekke hvilket ansvar de tar for å redusere byggingen på dyrka mark.

Avhandlingen baserer seg på en kvalitativ metode ved bruk av dybdeintervju. Undersøkelsen fokuserer på eiendomsutviklere og det ble utført ti intervjuer med eiendomsutviklere i seks norske byer. Intervjuene var semi-strukturerte med fokus på forskningsetiske prinsipper, og hadde samme intervjuguide. I flere av dybdeintervjuene ble det utført enkle enkeltcase studier, med hensikt å knytte informantens erfaringer og faktiske resonnementer og følelser opp mot spørsmålene. Et litteraturstudie var også nødvendig for å tilegne relevant kunnskap og danne en forståelse av temaet. Teorikapittelet fokuserer på jordvern, dagens rammeverk innen jordvern, bærekraft og samfunnsansvar, eiendomsutvikling og holdningsteori.

Funnene viser at utvalget av eiendomsutviklerne som var gjenstand for studien har blitt mer bevisst rundt temaet jordvern de siste årene. Bærekraft står sterkt blant eiendomsutviklerne, men jordvern er ikke med i betraktningen om bærekraft. Ut fra eiendomsutviklernes holdninger og tanker rundt jordvern er det rom for økt kunnskap og kompetanse om dette temaet. Manglende kunnskap og kompetanse kommer også frem som en mulig årsak ved flere undertema. I tillegg til lite kunnskap er påvirkning fra andre eiendomsutviklere og bransjen vedrørende holdning til bygging på dyrka mark med på at det skjer liten endring i informantenes holdninger. Et likhetstrekk ved eiendomsutviklernes tomtesøk var at det baseres stor grad på kommunale planer og hvilke områder som blir avsatt til bebyggelse og anlegg. Utover dette har eiendomsutviklerne større påvirkningskraft ovenfor kommunen i deres kommunikasjon enn de kanskje er klar over. Videre ser økonomisk inntjening ut til å veie tyngre enn miljøet, og studien konkluderer med at eiendomsutviklere i liten grad tar ansvar for reduseringen av bygging på dyrka mark.

Abstract

Over the last fifty years, Norway has developed approximately 1 million decare cultivated soil for building activity purposes. Areas suitable for grain-growing are among the most valuable food- and production areas we have, and of Norway's total area only 3,7% are cultivated soil. The management of these areas are the municipalities responsibility, but real estate developers have a central part in the protection of cultivated soil since 26% of the areas that are developed are used for residential settlement.

Studies shows that the municipalities suitability to manage the protection of cultivated soil varies, which makes it interesting to look at the real estate developers' role in this. The thesis purpose is to look upon the real estate developers' thoughts regarding the protection of cultivated soil and to uncover which responsibility they take themselves to reduce the development on cultivated soil.

The thesis methods are based upon qualitative in-depth interviews. The research focuses on real estate developers and ten interviews in six Norwegian cities were conducted. The interviews were semi structured and had the same interview guide. In several interviews simple case studies were executed with the purpose to connect the real estate developers reasoning and feelings to the questions asked. Literature studies were also conducted to master relevant knowledge and to form an understanding of the subject. The theory chapter focuses on the protection of cultivated soil, todays legal framework, sustainability and social responsibility as well as attitude theories.

The study shows that the real estate developers in the study have become more conscious regarding the protection of cultivated soil the last couple of years. Sustainability seems important to the real estate developers, but protection of cultivated soil doesn't seem to be a part of the sustainability term. Based upon the real estate developers attitude and thoughts regarding protection of cultivated soil there are room for increasing knowledge and competence within the subject. The lack of knowledge seems to be a possible reason for their behavior within several subjects. The influence from other real estate developers regarding the attitude towards development on cultivated soil contributes to small changes on their attitude. The real estate developers base a lot of their searches for building plots on the municipalities area development plan, and has throughout this a lot of influence on the municipalities regarding which areas are put into the area development plans. Furthermore it seems like the economic earnings are more important than the environment, and the thesis concludes that real estate developers don't take a lot of responsibility regarding the reduction of development on cultivated soil.

Innholdsfortegnelse

Forord	III
Sammendrag	V
Abstract	VII
Innholdsfortegnelse	IX
Figurliste	XI
Akronym	XI
1.0 Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Formål og problemstilling	3
1.2.1 Forskningsspørsmål	3
1.3 Avgrensning	4
1.4 Avhandlingens oppbygging	5
2.0 Teori	7
2.1 Definisjoner	7
2.2 Jordvern	9
2.2.1 Dagens situasjon	9
2.3 Dagens rammeverk	11
2.3.1 Regulering i praksis	14
2.4 Bærekraft og samfunnsansvar	15
2.5 Eiendomsutvikling og tomtesøk	16
2.5.1 Tomtesøk	16
2.5.2 Økonomi	20
2.5.3 Omdømme	21
2.6 Holdningsteori	22
3.0 Metode	25
3.1 Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode	25
3.1.1 Kvantitativ metode	26
3.1.2 Kvalitativ metode	26
3.2 Valg av forskningsdesign	27
3.3 Undersøkellesdesign	28
3.3.1 Enkeltcasestudie	28
3.3.2 Utvalgsmetode	28
3.3.3 Dybdeintervju	29
3.3.4 Intervjuguide og testintervju	30
3.3.5 Bearbeidelse av data	30
3.4 Litteraturstudie	31
3.4.1 Kildekritikk	31
3.5 Undersøkelles kvalitet	32
3.5.1 Validitet	32
3.5.2 Reliabilitet	32
3.6 Forskningsetikk	33

4.0 Resultater og funn	35
4.1 Informantene	36
4.2 Tomtesøk	36
4.2.1 Strategi for tomtesøk	36
4.2.2 Strategi for tomtesøk i forhold til dyrka mark	38
4.2.3 Tomtekostnad	40
4.2.4 Tomtevalg	42
4.2.5 Endringer i strategien	43
4.3 Erverv	45
4.3.1 Ervervstidspunkt	45
4.3.2 LNF versus andre formål i KPA	46
4.3.3 Risiko ved prosjekter på dyrka mark	48
4.3.4 Erverv i praksis.	49
4.4 Bærekraft og samfunnsansvar	51
4.4.1 Strategi for bærekraft og samfunnsansvar.	51
4.4.2 Jordvern i den bærekraftige strategien	52
4.5 Jordvern	53
4.6 Forholdet til kommunen	54
4.6.1 Forholdet til administrasjon og politikere	54
4.6.2 Korridorpolitikk	56
4.6.3 Barrierer ved regulering	56
4.6.4 Eksempel på LNF omdisponering	57
5.0 Diskusjon	59
5.1 Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for tomtesøk?	60
5.1.1 Strategi for tomtesøk og dens utvikling	60
5.1.2 Risiko	63
5.1.3 Økonomi	65
5.2 Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for bærekraft og samfunnsansvar?	67
5.2.1 Bærekraft og samfunnsansvar versus jordvern	67
5.3 Hvilke holdninger har eiendomsutviklere til bygging på dyrka mark og jordvern?	69
5.3.1 Kan velge å ikke bygge selv om det er avsatt til bebyggelse og anlegg	69
5.3.1 Omdømme	71
5.4 Hvordan er samarbeidet mellom eiendomsutviklere og kommunen i tidlig fase?	73
5.4.1 Kommunikasjon mellom eiendomsutvikler og kommune i tidligfase før vedtak	73
6.0 Konklusjon og anbefaling	77
6.1 Konklusjon	77
6.2 Avsluttende refleksjoner og kritikk av oppgaven	78
6.3 Forslag til videre studier	79
7.0 Litteraturliste	81
Vedlegg	85
Vedlegg A: Intervjuguide informant	85
Vedlegg B: Intervjuguide intervjuer	87

Figurliste

<i>Figur 1: Unntak utbygging på dyrka mark. Egenprodusert</i>	12
<i>Figur 2: Reguleringsprosess ved avsetting til annet formål i KPA</i>	14
<i>Figur 3: Reguleringsprosess ved regulering i ny reguleringsplan</i>	14
<i>Figur 4: Fordeling av risiko. Kilde: Røsnes og Kristoffersen (2009)</i>	19
<i>Figur 5: Trekomponentmodellen. Kaufmann og Kaufmann (2009)</i>	22
<i>Figur 6: Holdninger og utbygging på dyrka mark. Egenprodusert</i>	23

Akronym

KPA	Kommuneplanens arealdel
LNF	Landbruk, natur og friluftformål. Formål i kommuneplanens arealdel.

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn

Utviklingen av byer i Norge har skjedd ved at et stykke land har ligget strategisk til og gitt godt grunnlag for avlinger og matproduksjon. Som følge av dette har mennesker flyttet til området på grunn av tilgang til mat. Denne tilflyttingen har over tid ført til utviklingen av en by. Rundt byene har det gjennom tidene blitt produsert mat. Med tiden har befolkningen i byene vokst, og behovet for større arealer i byene har økt. Dette har resultert i at byene har vokst utover, og dermed tatt av jordbruksarealene som har omkranset byene.

Av de 3,7% med jordbruksarealer vi har i dag egner bare en tredjedel av dette arealet seg til dyrking av korn til matproduksjon på grunn av begrensninger i jordkvalitet og klimaforhold. Områdene som er egnet for korndyrking er blant de mest verdifulle mat- og produksjonsarealene vi har, og med befolkningsveksten og de globale klimautfordringene vi opplever i dag bør vi i større grad verne om disse områdene (Gundersen et al., 2017, s. 7).

På verdensbasis passerte verdens befolkning sju milliarder mennesker i 2011, og det er beregnet at vi i 2050 vil ha en verdensbefolkning på ni milliarder. FNs matvareorganisasjon (FAO) har beregnet at den globale matproduksjonen må ha økt med 70% innen 2050 for å kunne dekke matbehovet til verdens befolkning. Befolkningsveksten vil sette eksisterende produksjonsarealer under press med tanke på tilgjengelig areal, samt kvaliteten på jorden (Akershus bondelag, 2015b).

I dag importerer og eksporterer man mat og andre varer på et verdensmarked, og Norge får i dag kjøpt hvete fra et godt balansert marked. Likevel kan mindre politisk stabilitet og mer tørke grunnet global oppvarming medføre et mer ustabil verdensmarked for korn. Hva skjer ved en eventuell krise som for eksempel at avlingene svikter? De store kornproduserende landene vil i slike tilfeller først sørge for egen befolkning, og andre kornimporterende land vil ikke kunne kjøpe hvete, uavhengig av pris. Få land er så utsatt som Norge med tanke på manglende matforsyning for befolkningen (Akershus bondelag,

2015a). Historisk har Norge hatt et beredskapslager med korn for forbruk og fôrkorn. I 1989 hadde vi nok matkorn til 12 måneder forbruk, og til 9 måneder med fôr. I dag har vi et tomt beredskapslager, noe som gjør Norge svært sårbar ovenfor en mulig internasjonal matvarekrise (Akershus bondelag, 2015a).

Områder med dyrka mark har opp gjennom tidene blitt omdisponert til andre formål, og de siste 50 årene har det i Norge alene blitt omdisponert cirka 1 million dekar jordbruksareal og dyrkbar jord til byggeaktivitet. Rapporter utarbeidet de siste årene viser at årlig omdisponering av jordbruksareal og dyrkbar jord har ligget på rundt 10.000 dekar, noe som tilsvarer cirka 1.400 fotballbaner (Gundersen et al., 2017, s. 7). På ett dekar kan man høste matkorn tilsvarende 1000 brød pr år. Disse 10.000 dekarene som har blitt omdisponert kunne dermed potensielt gitt matkorn til 10 millioner brød hvert år, som ville kunne fø 125.000 mennesker (Akershus bondelag, 2015b).

Av arealene som blir omdisponert og nedbygd blir 26% bygd ned til boligbebyggelse (Gundersen et al., 2017, s. 4). Det er pr i dag kommunene som har ansvaret for å forvalte disse arealene, og eventuelt vedta en omdisponering.

Kommunenes ansvar for å forvalte disse arealene ble sett på i masteravhandlingen "*Hvilken grad er kommunene rustet til å forvalte jordvernet?*" av Lauvdal og Øinæs fra NMBU (2017). Avhandlingen undersøkte kommunenes kapasitet, kompetanse og samarbeid med landbrukskontoret i forvaltningen av jordvernet. Undersøkelsene viste store variasjoner i forvaltningen, fra en kommune til en annen. Holdninger kom også frem som en avgjørende faktor for ivaretagelsen og forvaltningen av jordvernet. Dette da utarbeidelsen av gode kommunale planer som ivaretar jordvern hensynet er knyttet tett til administrasjonen og det politiske styrets holdninger rundt dette. Videre er manglende kapasitet og kompetanse faktorer som påvirker ivaretagelsen av jordvernet. Konsekvensene av varierende og til tider mangelfull forvaltning av jordvernet er at dyrkbar og dyrka mark blir omdisponert og bygget ned til andre formål (Lauvdal and Øinæs, 2017).

Eiendomsutviklere har også en sentral rolle i spørsmålet om omdisponering og jordvern, da det årlig utvikles mange eiendommer fra forskjellige eiendomsutviklere hvor noen av eiendommene som utbygges har blitt omdisponert.

Masteravhandlingen til Lauvdal og Øinæs (2017) konkluderer med at kommunene i varierende grad er rustet til å ivareta jordvernet. Siden eiendomsutviklerne har en sentral rolle i byggingen på dyrka mark bør man kanskje rette søkelyset i deres retning. Hva tenker de om jordvern problematikken? Føler de et ansvar for å ivareta områder med dyrka mark?

1.2 Formål og problemstilling

Formålet med masteravhandlingen er å belyse eiendomsutviklerens tanker rundt temaet jordvern, og avdekke hvilket ansvar de tar i ivaretagelsen av dyrka mark. Avhandlingen vil undersøke hvordan eiendomsutviklere stiller seg til tematikken jordvern og hvordan deres foretak opererer i praksis. På bakgrunn av dette ønsker jeg å besvare følgende problemstilling:

“I hvilken grad tar eiendomsutviklere ansvar for å redusere byggingen på dyrka mark, med tanke på jordvern?”

Problemstillingen vil undersøke og forhåpentligvis belyse eiendomsutviklernes ansvarsfølelse rundt det å bygge på dyrka mark.

1.2.1 Forskningsspørsmål

Som et steg i undersøkelsen og besvarelsen av problemstillingen, har det blitt utarbeidet fire forskningsspørsmål. Disse er som følger:

Forskingsspørsmål 1:

Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for tomtesøk?

Forskingsspørsmålet tar sikte på å kartlegge hvilke strategier eiendomsutviklerne har for sine tomtesøk, samt hvilke faktorer som er viktige i strategien. Hensikten med spørsmålet er å avdekke om jordvern står sentralt i deres strategi, og hvilke vurderinger som ligger bak et eventuelt prosjekt på dyrka mark.

Forskingsspørsmål 2:

Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for bærekraft og samfunnsansvar?

Her skal forskningsspørsmålet avdekke hvilke strategier og tanker eiendomsutviklerne har for bærekraft og samfunnsansvar. Hensikten er å avdekke om de har tatt stilling til bevaring av miljøet, og om jordvern er en del av denne tankegangen.

Forskingsspørsmål 3:

Hvilke holdninger har eiendomsutviklere til bygging på dyrka mark og jordvern?

Dette forskningsspørsmålet har til hensikt å belyse eiendomsutviklernes holdninger, tanker, erfaringer, handlinger og vurderinger rundt temaet jordvern og bygging på dyrka mark.

Holdninger kan på mange måter påvirke valg som tas, og det vil derfor være hensiktsmessig å se på hvilke holdninger eiendomsutviklerne har i denne sammenhengen.

Forskningsspørsmål 4:

Hvordan er samarbeidet mellom eiendomsutviklerne og kommunen i tidlig fase?

Forskningsspørsmålet tar sikte på å redegjøre for samarbeidet mellom eiendomsutvikler og kommunen. Et samarbeid kan være så mangt, og det vil derfor sees på kommunikasjonen mellom partene fra eiendomsutviklers perspektiv. Hensikten med spørsmålet er å se hva eiendomsutviklerne tenker rundt dette samarbeidet.

Disse forskningsspørsmålene skal kunne avdekke hvordan eiendomsutviklernes ansvarsfølelse er på de ulike områdene, og samlet sett kunne besvare den gitte problemstillingen.

1.3 Avgrensning

Da avhandlingen skal utarbeides i løpet av tidsrommet på ett semester, må avhandlingen avgrenses. Problemstilling og forskningsspørsmål har en naturlig avgrensning på forskningsområdet. Avhandlingen omhandler områder med dyrka og til dels dyrkbar mark. Områder med beite og andre former for jordbruksareal blir ikke sett på i avhandlingen. Problemstilling og forskningsspørsmål blir besvart fra eiendomsutviklerens perspektiv. Da avhandlingen har en tidsbegrensning på 20 uker, vil avhandlingen presentere funn fra et utvalg eiendomsutviklere, som et representativt bilde av temaet. Eiendomsutviklerne som representerer avhandlingen er store og mellomstore aktører. Avhandlingen er geografisk avgrenset til informanter på Vestlandet, Østlandet og i Trøndelag.

1.4 Avhandlingens oppbygging

For at oppgaven skal synliggjøre en logisk sammenheng mellom kapitlene følges strukturen til Olsson i "Praktisk rapportskrivning" (2014). Hensikten er at strukturen på rapporten og tekstens utforming skal ha en sammenheng og være den store sløyfen i avhandlingen, fra presentasjon av problemstilling til konklusjonen. Avhandlingen har derfor følgende oppbygging:

Kapittel 1: Innledning

Første kapittel innleder oppgaven med bakgrunn for tema og formålet med studien. Problemstilling, forskningsspørsmål og avgrensning av oppgaven blir presentert.

Kapittel 2: Teori

Andre kapittel er avhandlingens teoridel, som har hensikt å danne en felles begrepsbruk og forståelse for temaer innen jordvern, rammeverk, bærekraft, eiendomsutvikling i tidlig fase og holdningsteori.

Kapittel 3: Metode

Tredje kapittel presenterer anvendt metode og redegjørelse for valg av metode. Introduksjon til den teoretiske bakgrunnen for metodene presenteres også, samt refleksjoner rundt undersøkelsens kvalitet og forskningsetikk.

Kapittel 4: Resultater og funn

Fjerde kapittel presenterer funnene fra undersøkelsen. Kapitlet har blitt inndelt i hensiktsmessige tema: tomtesøk, erverv, bærekraft og samfunnsansvar, jordvern, og forholdet til kommunen.

Kapittel 5: Diskusjon

Femte kapittel er avhandlingens diskusjonsdel, hvor funn fra kapittel fire blir drøftet opp mot presentert teori i kapittel tre. Kapitlet er inndelt i de fire forskningsspørsmålene presentert i kapittel en, med tilhørende tema som drøftes. Diskusjonen skal besvare forskningsspørsmålene opp mot problemstillingen.

Kapittel 6: Konklusjon og anbefaling

Sjette kapittel besvarer avhandlingens problemstilling på bakgrunn av diskusjonskapitlet. Besvarelsen av problemstillingen utgjør oppgavens konklusjon. I dette kapitlet presenteres også forslag til videre forskning, samt et kritisk blikk på undersøkelsen med tanker om hva som kunne vært gjort annerledes.

2.0 Teori

Dette teorikapittelet vil presentere relevant teori innen tematikken for å gi en innføring og forståelse som bygger opp under funnene i undersøkelsen. Kapittelet innledes med relevante definisjoner for avhandlingen. Kapittelet har deretter hensiktsmessige inndelinger med temaene jordvern, rammeverk, bærekraft og samfunnsansvar, eiendomsutvikling og holdningsteori.

2.1 Definisjoner

Ansvar	Forpliktelse til å stå til rette, gjøre rede, bære utgiftene for noe (Gisle, 2016).
Dekar	En arealenhet som tilsvarer tusen kvadratmeter (Holtebekk and Hofstad, 2017)
Dispensasjon	Er for et enkelt tilfelle et fritak fra lov eller forskrift. Vedtak fra kommunen om at arealer skal brukes til annet enn landbruk, etter plan og bygningsloven (Landbruksdirektoratet, 2017).
Dyrka mark	Summen av fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Dyrka mark er synonymt med begrepet jordbruksareal (Gundersen et al., 2017, s. 15).
Eiendomsutvikler	En person som har oppgaver innen anleggs-, bygge- og eiendomsnæringen med å blant annet fremskaffe byggegrunn med tilhørende arealer for nybyggingen (Røsnes and Kristoffersen, 2014, s. 6)
Eiendomsutvikling	Transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen tilstand. Dette slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller ved løpende avkastning over tid (Leikvam and Olsson, 2014, s. 16).

Grunneier	En grunneier er den som er den faktiske eier av en grunneiendom (Jusleksikon.no, 2012). Med grunneiendom menes en fast eiendoms som er tildelt egnet gårdsnummer og bruksnummer (Jusleksikon.no, 2017).
Infrastruktur	Infrastruktur, det nett av faste anlegg som er grunnlaget for en virksomhet. Brukes ofte om systemet av veier, havner, flyplasser, ledningsnett med mer, som betjener næringslivet og husholdningene i et land eller område (Store Norske Leksikon, 2018).
Korridorpolitikk	Korridorpolitikk også kjent som lobbyvirksomhet og lobbyisme. Lobbyvirksomhet vil si at interesseorganisasjoner, bedrifter og pressgrupper forsøker å påvirke folkevalgte politikere og andre beslutningstakere i staten (Thorsen and Greve, 2015).
Nydyrking	Med nydyrking menes fulldyrking og overflatedyrking av jord. Gjenoppdyrking av jordbruksareal som har ligget unytta i over 30 år, regnes som nydyrking (Landbruks- og matdepartementet, 1997).
Omdisponering	Arealer som etter kommunens vedtak etter plan og bygningsloven skal brukes til annet formål enn landbruk (Landbruksdirektoratet, 2017).
Strategi	Strategi er en organisasjons langsiktige retningsvalg og nedslagsfelt som skaper fordelaktig posisjon i omskiftelige omgivelser gjennom sammensetning av ressurser og kompetanser som oppfyller behov i markedene og interessentens forventninger (Roos et al., 2014).
Tidlig fase	Definert som de fire første stegene i en utviklingsprosess. Tidlig fase består av 1) utvikling av ideer, tomtesøk og forhandlinger, 2) mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging, 3) tomteoverdragelse, selskapsformer og finansielle rammevilkår og 4) reguleringsstatus og planlegging (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 21).
Tomt	Med tomt menes det arealet som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen (Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, 2017).

2.2 Jordvern

Jordvern omhandler det å verne om jorda som gir grunnlag for produksjon. Sentralt står da matproduksjon, eksempelvis korn. Mål for jordvernet er å sikre muligheten til å dyrke egen mat på egen jord for oss og våre etterkommere (Landbruks- og Matdepartementet, 2017). Arealer som egner seg for matproduksjon er dyrka eller dyrkbar mark. I Norge utgjør disse arealene en svært begrenset ressurs, som er grunnlaget til at jordvernarbeidet omfatter begge arealtypene. Jordvernet innebærer ikke et direkte juridisk vern men fremmer mål for den ønskede utviklingen (Gundersen et al., 2017, s. 7).

For å fremme jordvernet har det blitt fastslått i et av delmålene i landbruks- og matpolitikken at den dyrka og dyrkbare jorda vi har er en basisressurs for å sikre vår matforsyning på kort og lang sikt, og at den er en viktig del av vårt kulturlandskap: «En bærekraftig ressursforvaltning med et sterkt jordvern, bevaring og vedlikehold av kulturlandskapet og sikring av det biologiske mangfoldet.» (Gundersen et al., 2017, s. 8). For å fremme dette målet ble det vedtatt en ny nasjonal jordvernstrategi i Stortinget 08.12.2015. Et nasjonalt mål er at årlig omdisponering av dyrka mark maksimalt skal være 4000 dekar, og at dette målet skal være nådd innen år 2020 (Gundersen et al., 2017, s. 8).

2.2.1 Dagens situasjon

Om lag 1 million dekar jordbruksareal og dyrkbar jord har blitt omdisponert og nedbygd som følge av byggeaktivitet de siste 50 årene (Gundersen et al., 2017, s. 7), og dyrka mark utgjør i dag 3,7 prosent av det totale landarealet (Gundersen et al., 2017, s. 4).

Av de nedbygde jordbruksarealene var 21.800 dekar eller 71% av arealet svært god jordkvalitet. Noe som tyder på at vi bygger ned de beste jordbruksarealene for matproduksjon. Nedbyggingen av jordbruksarealene tilnærmet irreversibel (Gundersen et al., 2017, s. 52).

Formålene for nedbyggingen

Av nedbyggingen av de omdisponerte arealene utgjør boligbygging den største kategorien med 26 prosent. 25.300 dekar jordbruksareal ble i perioden 2004 til 2015 erstattet med boliger og uteområder. Av disse 25.300 dekar ble 4 av 5 dekar bygd ned til fordel for eneboliger og tomannsboliger (Gundersen et al., 2017, s. 4).

Steder for nedbygget jordbruksareal

Nedbyggingen av jordbruksarealer har vist seg å ha en sterk sammenheng med sentralitet og tettsteder. I en kartlegging fra SSB ser man at de 6 fylkene som bygde ned mest jordbruksareal i perioden 2005 til 2015 var (Gundersen et al., 2017) :

1. Rogaland	16.900 dekar
2. Hedemark	8.800 dekar
3. Sør - Trøndelag	8.400 dekar
4. Akershus	6.900 dekar
5. Møre og Romsdal	6.600 dekar
6. Hordaland	6.200 dekar

Trend og mål fremover

I 2015 ble det utarbeidet en ny jordvernstrategi med et nasjonalt mål om at årlig omdisponering av dyrka mark maksimalt skal være 4000 dekar, og at dette målet skal være nådd innen år 2020 (Gundersen et al., 2017, s. 8).

Det har siden 1970-tallet vært stor oppmerksomhet rundt et sterkt jordvern, men konfliktnivået vedrørende dette er til tider svært høyt, og jordressursene opplever større press enn noen gang (Landbruks- og Matdepartementet, 2017).

2.3 Dagens rammeverk

Lowverk og dispensasjon:

I dette delkapitlet vil dagens rammeverk innen jordvern bli presentert. For å avgrense delkapitlet vil kun bestemmelser relevant for problemstilling og forskningsspørsmål bli presentert. Andre faktorer vil ikke bli redegjort for.

Bestemmelser for å ivareta det produksjonsgrunnlaget for matproduksjon som vi har i dag, og for å ivareta det for fremtidige generasjoner, fins i Lov om jord (jordloven) av 1995. Lovens formålsparagraf, §1, har følgende bestemmelser om dyrka mark: *"et samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra fremtidige generasjoners behov. Forvaltningen av arealressursene skal være miljøforsvarlig og med annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter"* (Landbruks- og Matdepartementet, 1995).

Lovens virkeområde fremkommer i § 2 og angir at loven gjelder for hele landet med et par unntak. Disse unntakene er § 9 om bruk av dyrka og dyrkbar jord, og §12 om deling av landbrukseiendom (Landbruks- og Matdepartementet, 1995).

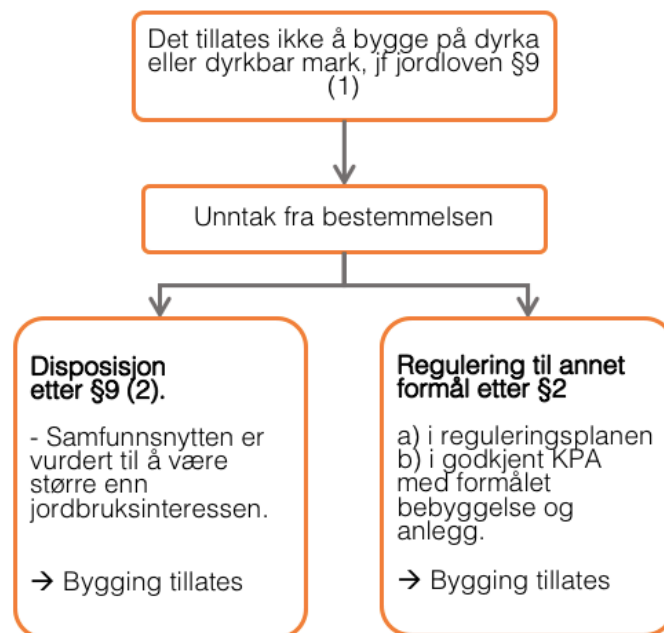
Jordlovens § 9 (1) sier at *"Dyrka jord må ikke brukes til andre formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikke disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i fremtiden"* (Landbruks- og Matdepartementet, 1995). Dette betyr at man ikke får bygge ned den dyrka og dyrkbare jorden. Videre sier §9 (2) derimot at *"departementet kan i særlige tilfeller gi dispensasjon dersom det etter en samlet vurdering av forholdene bestemmes at jordbruksinteressene bør vike"*. I denne vurderingen bør det tas diverse hensyn. Planer etter plan og bygningsloven, drifts eller miljømessige ulemper for landbruket ved å gi disposisjon, ulemper for kulturlandskapet, og hvordan en omdisponering vil gagne samfunnet er med i vurderingen. Det skal også tas hensyn til hvorvidt arealet som omdisponeres kan føres tilbake til jordbruksproduksjonen den var ment for. I denne vurderingen kan det kreves at det skal bli lagt frem alternative løsninger enn en dispensasjon til å bygge ned jorden. Om ikke arbeidet for å bruke den omdisponerte jorden for det aktuelle formålet starter innen tre år etter vedtaket, vil dispensasjonen falle bort (Landbruks- og Matdepartementet, 1995).

Unntaket til jordlovens §9 (1) som følger av §2 angir at lovens virkeområde ikke gjelder for tilfeller der området er regulert til andre formål enn landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (LNFR område). Dette oppnås ved:

- a) området reguleres til et annet formål gjennom en reguleringsplan vedtatt av kommunen

b) området er lagt ut til formålet "bebyggelse og anlegg" i en bindende arealdel i kommuneplanen (KPA)
(Landbruks- og Matdepartementet, 1995).

Med andre ord er det to unntak fra jordlovens bestemmelse om at utbygging på dyrka og dyrkbar mark ikke tillates: omdisponeringsvedtak/dispensasjon etter jordloven eller vedtak om omdisponering gjennom planprosesser som i reguleringsplan og i kommuneplanens arealdel. Planprosessene følger i dag plan og bygningsloven av 2008. For begge unntakene er det i hovedsak kommunene som har ansvaret for disse beslutningene (Landbruks- og Matdepartementet, udatert). Unntakene illustreres i figur 1.



Figur 1: Unntak utbygging på dyrka mark. Egenprodusert

Jordvern handler i bunn og grunn om arealforvaltning. Plan- og bygningsloven er derfor et sentralt virkemiddel for å gjennomføre jordvernpolitikken. Plan- og bygningsloven legger opp til å ivareta jordvernpolitikken i arealplanleggingen på følgende måte:

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har det overordnede ansvaret for utarbeidelsen av nasjonale mål og retningslinjer for Norges arealplanlegging.
- Statlige myndigheter kan fremme innsigelser på planer de er uenige i. KMD har i slike saker endelig avgjørelsesmyndighet.
- Det er kun når det foreligger særlige grunner at kommunen kan gi dispensasjon fra vedtatte planer etter plan- og bygningsloven (Landbruks- og Matdepartementet, udatert).

Plan- og bygningsloven utpekes i Stortingsmelding nr 9 (2011-2012) «Landbruks- og matpolitikken» som det viktigste verktøyet for å sikre jordbruksarealene våre for fremtidig matproduksjon, og til å fremme bærekraftig utvikling. Ved bruk av plan og bygningsloven og dens virkemidler vil man finne langsiktige løsninger som ivaretar hensynet til samfunnsutviklingen og samtidig holder omdisponeringen innenfor jordvernmålet som er satt (Gundersen et al., 2017, s. 7-8).

Plantyper

Kommuneplaner er i følge Leikvam og Olsson (2014) *"..kommunens overordnede styringsinstrument for å ivareta kommunens egne anliggender, nasjonale og regionale mål og oppgaver. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel"*. Videre defineres kommuneplanens arealdel (KPA) som *"..kommunens overordnede verktøy for styring av arealene innenfor kommunen. Planen fastsetter hvilke områder som kan bygges ut, og hvilke prinsipper og forutsetninger som skal ligge til grunn for den mer detaljerte planleggingen av utbyggingsprosjekter, samt vern og bruk av arealer"* (Leikvam and Olsson, 2014).

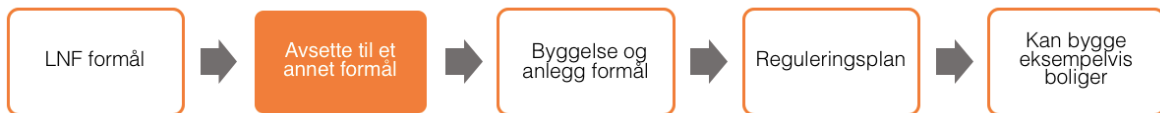
Reguleringsplan er derimot et mer detaljert plankart med følgende bestemmelser og beskrivelse som i utgangspunktet er underliggende kommuneplanen. Reguleringsplaner kan likevel utarbeides "i strid med" kommuneplan. Reguleringsplanen gjelder for et avgrenset område, enten ved en områdeplan for større områder eller ved en detaljplan for et mindre område, eksempelvis en eiendom. Det er ofte kommunen som utarbeider områdeplanene, mens detaljplanene utarbeides av private aktører. Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse fastsetter hvordan det avgrensede området skal anvendes og eventuelt bebygges (Leikvam and Olsson, 2014).

Kommunene er planmyndighet og skal vedta disse planene etter plan- og bygningsloven. Planene skal vise overordnede utbyggingsmønstre, og forholdet mellom bevaring og utbygging. I planlegging har sikring av jordressursene blitt innatt som en viktig oppgave og et viktig hensyn, etter plan- og bygningsloven (Landbruks- og Matdepartementet, udatert).

2.3.1 Regulering i praksis

Endringer av LNF-formålet i de kommunale planene kan i tråd med jordlovens unntak kan skje på følgende måter:

Ved avsetting til et annet formål i KPA



Figur 2: Reguleringsprosess ved avsetting til annet formål i KPA. Egenprodusert

I kommuneplanens arealdel, blir områder avsatt til forskjellige formål, som LNF, grønnstruktur, bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, og teknisk infrastruktur. Ved en endring av formålene blir området avsatt.

Formålet “bebyggelse og anlegg” er formålet som brukes i forbindelse med utbygging av arealer. Ved å avsette området til bebyggelse og anlegg har eiendomsutviklere og andre mulighet til å utarbeide en reguleringsplan på bakgrunn av dette. Å utarbeide en reguleringsplan om det alt foreligger en kommuneplan med riktig formål er den enkleste og ryddigste måten å få bygd på et område med dyrka mark.

Ved regulering i ny reguleringsplan



Figur 3: Reguleringsprosess ved regulering i ny reguleringsplan. Egenprodusert

Det kan også utarbeides en reguleringsplan uten å avsette området til bebyggelse og anlegg i KPA først. I dette tilfellet blir området regulert. Om et område endres fra ett reguleringsformål til et annet, eksempelvis fra næring til boligbebyggelse, gjennom en reguleringsplaner kalles det en omregulering. Denne prosessen kan være en større utfordring å få igjennom hos kommunen, da eksempelvis formålet boligbebyggelse vil stride med overordnet plan, KPA, hvor området er satt av til LNF.

2.4 Bærekraft og samfunnsansvar

Ifølge Leikvam og Olsson (2014) er eiendomsutvikling et tema som berører mange mennesker, og samfunnsansvar er derfor sentralt for mange bedrifter. St.meld. Nr 10 (2008-2009) uttrykker at samfunnsansvar innebærer at bedrifter integrerer sosiale og miljømessige hensyn i den daglige driften, samt at de gjør dette i forhold til sine interessenter. Samfunnsansvar er det bedriftene gjør utover det å overholde eksisterende lover og regler, på et frivillig basis (Utenriksdepartementet, 2009). Det er vanskelig å måle hvor godt en bedrifts samfunnsansvar er, men det er liten tvil om at et større eiendomsprosjekt kan påvirke bedriftens profil med tanke på samfunnsansvar. Påvirkningen kan være i positiv eller negativ retning, både ovenfor befolkningen og myndigheter (Leikvam and Olsson, 2014, s. 91).

I eiendomsutvikling kan samfunnsansvar være relatert til blant annet miljø og prosesser. Innen miljø er det snakk om å ta miljøhensyn, og prosesser omhandler det å ha en åpen prosess i involveringen av interessenter i et eiendomsprosjekt (Leikvam and Olsson, 2014, s. 96).

I eiendomsutvikling kan man ta miljøhensyn på flere ulike måter, deriblant å ta hensyn til ulike miljøinteresser. I eiendomsbransjen har det vært en trend de siste årene med et sterkere fokus på miljøkonsekvenser (Leikvam and Olsson, 2014, s. 92). Innen miljø står bærekraft sentralt. Bærekraft har flere ulike definisjoner, men den mest kjente definisjonen er presentert av Brundtlandkommisjonen i rapporten "Our common future" i 1987: *"Bærekraftig utvikling er utvikling som imøtekommer dagens behov, uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov"* (Brundtland et al., 1987).

I 2015 satte FN sammen 17 bærekraftsmål som en felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030 (FNSambandet, 2018). Av de 17 bærekraftsmålene er mål 2: utrydde sult, i tillegg til å oppnå matsikkerhet, bedre ernæring og fremme bærekraftig landbruk relevant for temaet i avhandlingen. FN mener det er på tide å tenke på en ny måte om hvordan vi dyrker, fordeler og bruker maten vår. Om dette gjøres på riktig måte, kan jordbruk, skog og fisk sørge for at alle får næringsrik mat (FNSambandet, 2018).

2.5 Eiendomsutvikling og tomtesøk

Eiendomsutvikling og tidlig fase

Røsnes og Kristoffersen (2009) presenterer en sekvensmodell over en utviklingsprosess, med åtte ulike steg. De første fire stegene er definert som tidlig fase, og består av:

1. Utvikling av ideer, tomtesøk og forhandlinger om tomt
2. Mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging
3. Tomteoverdragelse, selskapsformer og finansielle rammevilkår
4. Reguleringsstatus og planlegging

(Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 21).

I eiendomsutvikling er det vanligvis eiendomsutvikleren som er initiativtaker til å gjennomføre et utviklingsprosjekt (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 13). Videre er eiendomsmarkedet for byutvikling i Norge dominert av såkalte primæraktører. Primæraktører er hvor selgeren er grunneier og kjøper er den som vil transformere eiendommen til ny bruk (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 15). Eiendomsutvikleren opparbeider seg ofte en portefølje av utviklingstomter for å ha arealreserver for egen byggevirksomhet, dette på grunnlag av at de har enansvar for å skaffe byggegrunn for bedriften (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 20).

2.5.1 Tomtesøk

Når eiendomsutviklere skal sette i gang med et tomtesøk vil det enten foreligge en ide om et aktuelt utviklingsprosjekt og tomtesøket vil da være basert på de krav til tomten som prosjektet stiller, eksempelvis krav til lokalisering. Alternativt ønsker eiendomsutvikleren å utvikle sin tomteportefølje, og leter etter en egnet utviklingseiendom ut ifra det. Det bør tas stilling til dette og hvordan tomtesøket skal foregå før prosessen starter (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 24).

Normalt vil eiendomsutviklere bruke egne erfaringer og strategier i leting etter passende tomter. Erfaringen med tidligere tomtesøk og utviklingsprosjekter vil kunne gi eiendomsutvikleren viktige holdepunkt i denne prosessen. Dette gjelder også for kontakter i nettverket (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 24). En vellykket tomteleting krever også at eiendomsutvikleren har tilstrekkelig erfaring for denne oppgaven, i tillegg til det å utføre oppgaver på en tilfredsstillende måte og å innse at egen kunnskap må suppleres med ekstern innsats. Eiendomsutviklernes personlighet vil også kunne spille inn på denne prosessen (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 43).

Tomtesøkene kan foregå med utgangspunkt i tomtens/områdets reguleringsstatus. Man kan velge å søke etter en regulert eller uregulert tomt. En uregulert tomt vil ikke ha juridisk bindende arealdisponering, eller være et område som ikke har et kommersielt planformål, eksempelvis LNF. Om man velger å utvikle en uregulert tomt, kan dette medføre store merverdier. Utvikling av uregulert tomt betyr at andre aktører ikke har vært inne i bildet, og verdiskapningen vil derfor skje på eiendomsutviklerens hånd (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 51).

Som eiendomsutvikler vil en stå ovenfor et skille om det vurderes å utvikle en uregulert tomt med LNF formål. Dette skyldes at frem til et endelig reguleringsvedtak som gir tillatelse til å bygge foreligger, vil prosjektet ha reguleringsrisiko, opsjonskostnader og sannsynlig lang tidsbruk. Om eiendomsutvikleren derimot har tro på at politikerne i kommunen vil tillate utbygging i fremtiden og at samfunnsutviklingen vil bidra til at området blir attraktivt, er det muligheter for betydelig gevinst. Dette om man oppnår eierkontroll over området med LNF-formål, og lykkes med å få dette området omdisponert til utbyggingsområde (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 33).

Ved tomtesøk generelt vil det være hensiktsmessig å gi prosessen struktur, da det kan forenkles og målrette søkearbeidet. Struktureringen kan være i form av en sjekklister over egenskaper ved området eller tomten, egenskaper ved prosjektet som er planlagt, karakteristikk ved akkvisisjonssituasjonen, markedet, konkurranse og eventuelle samarbeid med andre aktører samt akkvisisjonssituasjonen i seg selv. Noen forutsetninger kan være:

- Geografisk beliggenhet
- Sol og utsiktsforhold
- Minimum og maksimum tomtestørrelse
- Minimum og maksimum boenheter
- Avstand til kollektivtrafikk
- Regulert eller uregulert område
- Bebygd eller ubebygd tomteareal, eventuelt utnyttelse og formål
- Strøkskarakteristikk
- Markedssegment for mulige utviklingsprosjekter
- Verdinivå, prisbilde og andre økonomiske karakteristikk
- Konkurrentanalyse
- Karakteristikk for mulige prosjekttyper, som leilighet, enebolig, næring mm.
- Aktuelle avtaleformer og innhold i forhold til anskaffelsen av tomten
- Karakteristikk av eventuelle andre faktorer.

(Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 45)

Å oppspore eiendommer med utviklingspotensial kan gjøres gjennom fire fremgangsmåter/strategier.

1. Akkvisitøren blir oppsøkt av en salgsmotivert grunneier

Dette er en passiv tilnærming til søksfasen, hvor akkvisitøren lar potensielle tilbydere av utviklingseiendommer ta direkte kontakt (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 46-47).

2. Akkvisitøren oppsøker grunneier med ukjent salgsmotivasjon.

En aktiv tilnærming til søksfasen. Her tar akkvisitøren direkte kontakt med eieren av et potensielt utviklingsprosjekt for å sondere mulighetene for kjøp (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 47-48).

3. Akkvisitøren deltar i en budrunde for kjøp av grunneiers utviklingstomt

Er en semiaktiv tilnærming til søkefasen, hvor akkvisitøren her blir oppmerksom på kjøpsmuligheten gjennom en tredjepart eller seg selv (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 48-49).

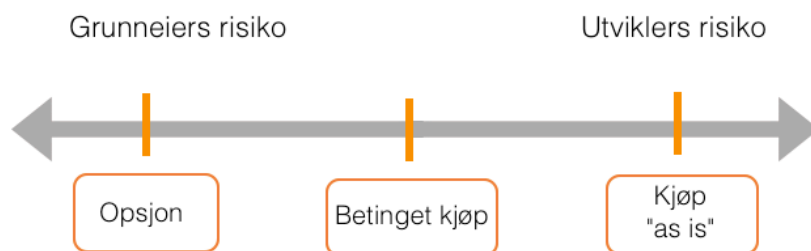
4. Akkvisitøren blir oppsøkt om samarbeid for utvikling av eiendom

Om akkvisitøren blir oppsøkt med ønske om samarbeid vil det være en semipassiv tilnærming til søksfasen. Den som tar kontakt vil kunne være en konkurrent med egen utviklingstomt som vil foreslå felles gjennomføring av et prosjekt (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 50)

I praksis vil nok akkvisisjonsprosessene være en kombinasjon av de overnevnte. Den viktigste avgjørelsen eiendomsutvikleren gjør i forbindelse med dette er å klargjøre om en skal ha en passiv eller aktiv tilnærming til akkvisisjonsspørsmålet.

Opsjonsavtaler

Avtaleformene brukt ved kjøp av utviklingseiendom kan illustreres som i figur 4, hvor ytterpunkter for risikoplasseringen ved kjøpet er vist. Det ene ytterpunktet er det som er kjent som et ordinært kjøp, at eiendommen er solgt "as is", altså som den er. Her overtar eiendomsutvikleren risikoen ved eiendommen ved overtakelse. Det andre ytterpunktet er derimot kjøpsavtaler som er basert på en valgtrett, kalt opsjonsavtaler. Ved opsjonsavtaler får eiendomsutvikleren en rett, men ingen plikt, til å gjennomføre kjøpet på ved et fremtidig tidspunkt. Eiendomsutvikleren kan her vente med gjennomføringen av eiendomskjøpet til viktige risikoforhold, som omdisponering til bebyggelsesformål, er i orden (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 133).



Figur 4: Fordeling av risiko. Kilde: Røsnes og Kristoffersen (2009).

Et kjøp er betinget når eiendomsutvikleren overtar eiendommen først etter gitte forutsetninger foreligger. Opsjonsavtale er et eksempel på et betinget kjøp. Hovedformålet med å inngå en opsjonsavtale er for å redusere risiko. Kjøper har som nevnt, mulighet til å vente med gjennomføringen av kjøpet, noe som gir kjøperne tid til å gjøre undersøkelser før det treffes beslutning om å kjøpe (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 135).

Varigheten på opsjonsavtalen er av betydning, siden grunneier ikke har mulighet til å selge eiendommen til noen andre så lenge det foreligger en opsjonsavtale. Det er dog ikke uvanlig at det avtales en opsjonspremie ved opsjonsavtaler, da grunneieren sier fra seg disposisjonsretten. Opsjonspremien betales vanligvis med et beløp/mnd i opsjonsavtalens varighet. Ved kjøp av eiendommen kan opsjonspremien gå til fradrag til den avtalte kjøpesummen. Skulle det derimot ikke resultere i kjøp, vil grunneier beholde opsjonspremien (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 135). Grunneier vil gjennom opsjonsavtaler få vesentlig høyere pris enn om det hadde resultert i et rent salg umiddelbart (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 35).

Ved uregulerte eiendommer med LNF- formål er det vanlig å inngå en form for opsjonsavtale med den aktuelle grunneieren. Dette fordi direkte kjøp av områder med LNF- formål har en betydelig risiko knyttet til å få tillatelse til utbygging, da området må omdisponeres etter jordloven eller plan- og bygningsloven (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 34).

2.5.2 Økonomi

Innen eiendomsutvikling er økonomi en sentral faktor. I tomteervervsituasjoner må aktøren kostnadsvurdere alle elementer i et potensielt prosjekt, hvor det viktigste vil være å vurdere kostnadsnivået på den aktuelle tomten opp mot andre tomtealternativer. Her kan det vise seg å være mer lønnsomt å velge en annen tomt, eller skrinlegge prosjektet (Leikvam and Olsson, 2014, s. 57). Ved verdsettelse av fast eiendom spiller beliggenhet en stor rolle, da fast eiendom ikke kan flyttes og plasseringen av eiendommen er en avgjørende faktor (Bærug, 2017, s 27). En eier har "enerett" på eiendommen, et monopol, men om ingen andre ønsker akkurat denne eiendommens plassering, har ikke monopolet betydning. Potensielle kjøpere kan i mange situasjoner finne andre lignende eiendommer som kan dekke omtrent samme behov (Bærug, 2017, s 28 -29).

I tillegg til beliggenhet er typen eiendom avgjørende for verdsettelsen. "Landbrukseiendom" har ingen entydig definisjon i Norge, men kan ut fra Bærug (2017) forstås som eiendommer med gårdsdrift, skog og/eller dyrka mark. I dag er det svært få som vurderer å kjøpe landbrukseiendom med en ren investeringsmotivasjon, bortsett fra investeringer i forbindelse med eiendomsutvikling (Bærug, 2017, s 282). Hvis en landbrukseiendom har vesentlig mulighet til å kunne utvikles og selges, er den potensielle verdien så stor at eiendommen vurderes som en utviklingseiendom, i større grad enn landbrukseiendom (Bærug, 2017, s 280). Med utviklingseiendom menes en eiendom hvor det er ganske sannsynlig at en vesentlig endring av eiendommen er lønnsom, hvor en vesentlig endring vil kunne være å bygge nytt (Bærug, 2017, s 241).

Økonomi har også en sammenheng med samfunnsansvar og bærekraft. I følge Leikvam og Olsson viser erfaringer fra bransjen og tidligere studier, at eiendomsutviklere tar miljø- og samfunnsansvar i den grad de vil se økonomisk inntjening på kort eller lang sikt (Leikvam and Olsson, 2014, s. 97). Leikvam og Olsson henviser til Guy og Henneberry (2002) som mener det ser ut som bedrifter ikke tar miljøhensyn om det ikke ser ut til å gi de en økonomisk fordel. Vurderingen er basert på amerikansk eiendomsutvikling, dog er tendensen lik i Norge (Leikvam and Olsson, 2014, s. 93).

Eiendomsutviklere kalkulerer ikke nødvendigvis verdien av samfunnsansvaret i hvert prosjekt, men omdømme og deres ansikt utad er viktig (Leikvam and Olsson, 2014, s. 97). Det er forskjellige varianter av økonomiperspektivet, og en samfunnsøkonomisk analyse inkluderer flere faktorer enn en bedriftsøkonomisk analyse. Nyttene ved samfunnsøkonomien sees ikke nødvendigvis i kroner og øre, men eksempelvis ved reduksjon i utslipp, som er med på å bedre miljøet. Bedring av miljøet er ikke målbart i en økonomisk forstand, og kan ikke regnes som inntekt mot kostnaden av å redusere utslipp (Leikvam and Olsson, 2014, s. 97). I et kommersielt perspektiv er det dermed naturlig for eiendomsutviklere å fokusere på direkte kostnader og inntekter, og en kan forvente at eiendomsutviklere tar et

samfunnsansvar i de tilfeller de regner med en kortsiktig eller langsiktig økonomisk gevinst (Leikvam and Olsson, 2014, s. 98).

2.5.3 Omdømme

Omdømme er omgivelsenes oppfatning av en organisasjon over tid, og er nært forbundet med identitet og image (Brønn and Ihlen, 2009, s 14). Likevel er det å prøve å styre eller lede omdømmet sitt er dømt til å mislykkes, men en kan forsøke å påvirke omdømmet ved å se på egne verdier og adferd (Brønn and Ihlen, 2009, s 15). Et godt omdømme har stor verdi for virksomheten da det er sjeldent, verdifullt og ikke kan imiteres (Brønn and Ihlen, 2009, s 79).

Et godt omdømme har fordeler. Et eksempel på dette er at et selskap med et varig godt og robust omdømme vil tåle skandaler og trusler mot omdømmet bedre enn selskap som har et dårlig omdømme (Brønn and Ihlen, 2009, s 16). Godt omdømme gjør også at mennesker stoler på produktet til bedriften (Brønn and Ihlen, 2009, s 17). På den annen side er det risiko ved et dårlig omdømme. Risiko er muligheten for tap eller skade, og omdømmerisiko er faren for tap av opplevd tillit og tiltro til organisasjonen (Brønn and Ihlen, 2009, s 19). Ved omdømmerisiko kan bedriften bli utsatt for negativ publisitet knyttet til produktene, driften eller interne prosesser, som igjen kan gi økonomiske konsekvenser (Brønn and Ihlen, 2009, s 20). Leikvam og Olsson (2014) påpeker at omdømmet skapes av hvert prosjekt, og at eiendomsutviklere dermed har en mulighet til å påvirke sitt omdømme positivt eller negativt ved hvert enkelt prosjekt (Leikvam and Olsson, 2014, s. 97). En undersøkelse fra 2003 viser at den største bekymringen norske bedriftsledere har, er tap av omdømme (Brønn and Ihlen, 2009, s 20).

Måling av omdømme skjer ved bruk av sju kategorier aktuelle; økonomi, produkter og tjenester, innovasjon, ledelse, arbeidsmiljø, etikk og samfunnsansvar (Brønn and Ihlen, 2009, s 91). Norske målinger av omdømme viser at kategorien "produkter og tjenester" er viktigst, da nordmenn tenker best om bedrifter som tilbyr produkter eller tjenester som tilfredsstillere deres behov, og som leverer varer og tjenester av høy kvalitet. Kunden får valuta for pengene, og bedriften tar ansvar for det de tilbyr. Videre viser målingene at selv om produkttegenskapene er viktigst, legger kundene nesten halve vekten på selve inntrykket de har av "myke" dimensjoner, herunder etikk, samfunnsansvar, ledelse og arbeidsmiljø (Brønn and Ihlen, 2009, s 92).

2.6 Holdningsteori

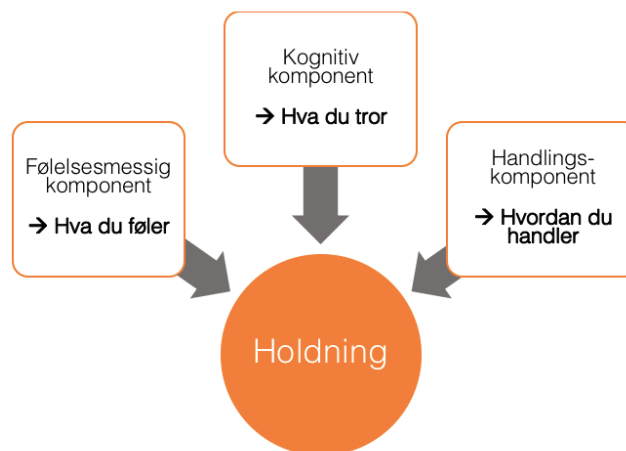
Holdninger

Holdninger kan defineres på flere måter, men Asheim (1997) har valgt å definere holdninger slik: ” *Holdninger innebærer ikke bare tanker og følelser knyttet til et emne, men også hvordan vi handler og reagerer*” (Asheim, 1997 , s. 27).

Kaufmann & Kaufmann (2009) definerer holdning som ” *generell, evaluerende innstilling til et objekt*”, hvor det kommenteres at: ” *det er generell enighet i faglitteraturen om at holdning representerer en summarisk evaluering av et psykologisk objekt i slike dimensjoner som god-dårlig, behagelig- ubehagelig, og like- mislike*”. Psykologisk objekt er objekter som våre psykologiske evalueringer er rettet i mot. Videre bruker Kaufmann & Kaufmann begrepene personlighetstrekk, verdier og meninger til å forklare holdning. Personlighetstrekk er regnet som stabile, mens holdninger antas å i en større grad være foranderlige (Kaufmann and Kaufmann, 2009 , s. 209).

Store norske leksikon supplerer Kaufmann & Kaufmann, og Asheims definisjoner om holdning med at ” *holdning kommer til uttrykk gjennom oppfatninger og meningsytringer, som følelsesmessige reaksjoner, og i handlinger. De kan være basert på kunnskap eller være ervervet gjennom erfaringer, men er ofte overtatt relativt ureflektert fra foreldre, venner og andre grupper man har valgt å identifisere seg med*” (Teigen, 2016).

I følge trekomponentmodellen, eller ABC modellen, har holdninger tre grunnleggende komponenter. Teorien omhandler at holdninger er sammensatt av en kognitiv komponent - A som illustrerer følelser, en affektiv komponent –B som illustrerer adferd og en handlingskomponent – C som illustrerer kognisjon (Kaufmann and Kaufmann, 2009, s. 210).



Figur 5: Trekomponentmodellen. Kaufmann og Kaufmann (2009).

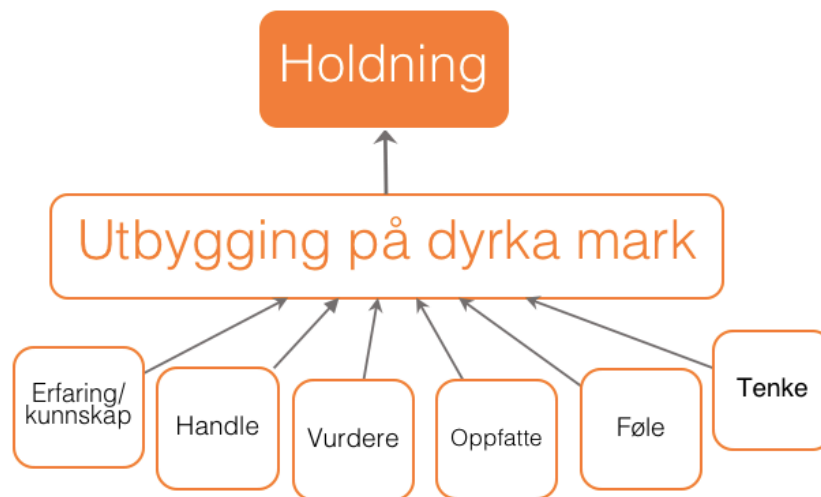
Den følelsesmessige komponenten omhandler følelser og affekter, noe som kan ses ved sympati og antipati. Den kognitive komponenten omhandler hvilke tanker vi har om forskjellige tematikker, og handlingskomponenten omhandler hvordan man handler når man står ovenfor en gitt tematikk (Kaufmann and Kaufmann, 2009 , s. 210).

Oppfatning

Oppfatning er et begrep som kan defineres som "å forstå, begripe, tolke eller tyde" (Språkrådet, 2017). Dette begrepet er sentralt da det er viktig å skille oppfatning og holdning fra hverandre.

Holdninger til og oppfatning av utbygging på dyrka mark

Fra teoriene og definisjonene om holdninger kan man oppsummert sett peke på at følgende faktorer påvirker holdninger: tanker, følelser, oppfatninger, vurderinger/evalueringer, handlinger og kunnskap/erfaring. Om disse faktorene blir sett opp mot problemstillingen og forskningsspørsmålene stilt i oppgaven, vil sammenhengen være som følgende:



Figur 6: Holdninger og utbygging på dyrka mark. Egenprodusert.

Informantens tanker, følelser, oppfatninger, vurderinger, handlinger, kunnskap og erfaring om utbygging på dyrka mark bygger opp under personens holdninger til dette.

3.0 Metode

I dette kapitlet vil avhandlingens metodevalg bli presentert.

3.1 Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode

Det å bruke en metode, av greske *methodos*, betyr å følge en bestemt vei mot et mål. Samfunnsvitenskapelig metode viser hvordan vi skal gå frem for å erverve nyttig informasjon om den sosiale virkeligheten, og hva den kan fortelle oss om samfunnsmessige prosesser og forhold. Metode omhandler det å hente inn data, analysere og tolke disse, noe som er en sentral del av empirisk forskning. Kjennetegn ved bruk av metode er systematikk, grundighet og åpenhet (Johannessen et al., 2016, s. 25). I den samfunnsvitenskapelige metodelæren skilles det mellom kvantitative og kvalitative metoder (Johannessen et al., 2016, s. 27), og skillet mellom metodene dreier seg i hovedsak om hvordan data blir registrert og analysert (Johannessen et al., 2016, s. 239). Metodene kan dermed sees på som et hjelpemiddel til den foreliggende oppgaven, hvor vi ved bruk av metoden vil være bedre rustet til å besvare de satte problemstillingene og forskningsspørsmålene vi vil ha svar på i masteroppgaven.

Empiri brukes om alt materiale som er gjenstand for undersøkelse, og som skal refereres til (Rienecker et al., 2014, s. 167). Empiri er ikke nødvendigvis omfattende, det kan være egne observasjoner og refleksjoner. Oppgaver kan ha analyser av et lite empiri, eksempelvis ved kvalitative analyser, hvor man går i dybden med inngående analyse av et lite materiale (Rienecker et al., 2014, s. 168).

3.1.1 Kvantitativ metode

Kvantitativ metode er en tilnærming som anvender tall. Her samles det inn et stort tallmateriale hvor man kan lese sammenhenger og tendenser ut fra, kartlegge utbredelsen av personers holdninger og registrere vaner. Målinger av dager eller meningsmålinger og spørreundersøkelser er eksempel på kvantitativ tilnærming (Johannessen et al., 2016, s. 95).

3.1.2 Kvalitativ metode

Kvalitativ tilnærming og metode er sett på om tekstens tale, da denne metoden baserer seg på tekst, i motsetning til kvantitativ metode som benytter tall. Kvalitativ metode er mindre opptatt av årsakssammenhenger som i kvantitativ metode, og mer opptatt av det å forstå eller beskrive hvordan mennesker oppfatter verden og relasjonene rundt oss. Kvalitative metoder brukes til å kunne uttale oss om spesifikke mønstre innenfor et avgrenset område, og intervju er derfor et nyttig verktøy (Johannessen et al., 2016, s. 95). Kvalitativ empiri er de spesielle egenskapene og kvalitetene ved det som er studert. Ved kvalitative data krever det en snever formulering av problemet, da det er problematisk å si noe generelt ut fra en begrenset mengde observasjoner. Man kan likevel uttale seg om tilfeller som gjelder akkurat dataene som er undersøkt (Rienecker et al., 2014, s. 168).

3.2 Valg av forskningsdesign

I tidlig fase av avhandlinger som denne, må man ta stilling til hva som skal undersøkes, hvem man skal undersøke og hvordan denne undersøkelsen skal gjennomføres. Dette kalles forskningsdesign. I utarbeidelsen av forskningsdesignet tar man utgangspunkt i oppgavens problemstilling, og vurderer ut fra den hvordan det er mulig å gjennomføre undersøkelsene som kreves, fra start til slutt (Johannessen et al., 2016, s. 69). Kriterier det er viktig å ta stilling til er tidsdimensjonen for oppgaven, hva oppgaven baserer seg på og hvordan den skal utformes, samt om det skal samles inn harde eller myke fakta (Johannessen et al., 2016, s. 70).

Undersøkelser som gjennomføres i en avgrenset periode betegnes som en tverrsnittsundersøkelse. Ved tverrsnittsundersøkelser må man være noe forsiktig med å trekke konklusjoner som sier noe om utvikling over tid (Johannessen et al., 2016, s. 70). Harde fakta er datamateriale som kan kvantifiseres ved hjelp av tall, mens myke data er i form av tekst og notater fra intervjuer (Johannessen et al., 2016, s. 33).

Avhandlingens problemstilling med tilhørende forskningsspørsmål stiller spørsmål ved eiendomsutviklernes ansvarlighet innen temaet utbygging på dyrka mark og jordvern. For å kunne besvare på den gitte problemstillingen, har det blitt utført undersøkelser ved bruk av dybdeintervjuer. Kvalitative dybdeintervju gir myke data som skaper et bilde av hvordan eiendomsutviklerne forholder til slik utbyggingen og hvilket ansvar de tar.

Som en supplerer til de kvalitative dybdeintervjuene har det blitt sett på noen enkeltcasestudier, hvor man undersøker ett enkelt tilfelle eller case (Johannessen et al., 2016, s. 206). Bakgrunnen for dette er at intervjuobjektene skulle knytte sine holdninger og oppfatninger fra et gitt case, opp mot tematikken i avhandlingen.

Avhandlingen har blitt gjennomført i løpet av et semester, og undersøkelsene betegnes dermed som tverrsnittsundersøkelser.

3.3 Undersøkellesdesign

Et undersøkellesdesign forteller noe om hvordan en undersøkelse er organisert og gjennomført (Johannessen et al., 2016, s. 105). Avhandlingen har følgende undersøkellesdesign:

3.3.1 Enkeltcasestudie

Enkeltcasestudiene som supplerer dybdeintervjuene har eiendomsutviklerne selv valgt ut og tatt med til intervjuene. Casene kan være prosjekter hvor de har valgt å bygge ut, eller prosjekter hvor de har vurdert utbygging men valgt å la være. Dette for at eiendomsutviklerne har kunnet knytte spørsmålene i dybdeintervjuet opp til et faktisk case som de tidligere har hatt meninger, oppfatninger, følelser og holdninger til. I de utførte dybdeintervjuene har det vært varierende forberedelser fra informantene, hvor enkelte ikke hadde forberedt et case til intervjuet. Spørsmålene i intervjuet som knyttet seg til enkeltcasestudiet omhandlet tilfeller hvor eiendomsutvikleren hadde bygget på dyrka mark. Ikke alle informantene hadde stått ovenfor slike tilfeller. Besvarelsene på disse spørsmålene ble derfor i noen tilfeller vurdert opp mot et gitt case, og i noen tilfeller besvart på et generell basis. De gitte spørsmålene omhandlet kontakt og kommunikasjon med kommunene, noe alle informantene har et forhold til. Til tross for at de har hatt ulikt utgangspunkt, har besvarelsene vært hjelpsomme for avhandlingen.

3.3.2 Utvalgsmetode

I følge Johannessen et al (2017), må det vurderes hvor stort kvalitativt utvalg undersøkelsen skal ha. I mindre prosjekter, som masteroppgaver, er det vanlig med et utvalg på 10-15 informanter.

Da denne oppgaven stiller spørsmål til eiendomsutviklere vedrørende utbygging på dyrka mark, noe mange har ytret svært negative meninger om, har avhandlingen blitt anonymisert for å få informanter som er villige til å delta. Et utvalg på 10- 15 personer i Trondheimsregionen, hvor studiestedet ligger, vil føre til at anonymiteten ikke er velfungerende da aktører i markedet vil kunne kjenne igjen informantene i oppgaven. Utvalget av informanter måtte derfor baseres på andre steder i landet også. Basert på omfanget av utbygging på dyrka mark de siste årene, samt hvor det meste av utbyggingen har funnet sted er det hensiktsmessig å finne informanter i disse områdene. Da oppgaven ble utarbeidet i løpet av et semester, og innebar reising til flere forskjellige byer i landet vurderte jeg det til at 10 informanter var passende for denne oppgaven.

Disse informantene vil være fordelt som følgende;

Trøndelag	4 stk informanter
Østlandet	2 stk informanter
Vestlandet	4 stk informanter

Ved rekruttering av informanter er hovedregelen at man velger informanter som vil kunne uttale seg på en reflektert måte om det aktuelle temaet (Tjora, 2017 , s. 130). Informantene er derfor eiendomsutviklere som har erfaring/kjennskap til bygging på dyrka mark.

3.3.3 Dybdeintervju

Dybdeintervju brukes for å skape en situasjon for en relativt fri samtale som inngår i temaer forskeren bestemt på forhånd. I intervjuer med en avslappet stemning og romslig tidsramme vil informanten ha muligheten til å reflektere over egne erfaringer og meninger innen temaet som diskuteres (Tjora, 2017 , s. 113). På bakgrunn av dette brukes dybdeintervjuer der forskeren vil studere informantens meninger, holdninger og erfaringer. Denne intervjutypen er basert på et fenomenologisk perspektiv, som vil prøve å få frem informantens opplevelser omkring temaet og hvordan personen reflekterer rundt dette (Tjora, 2017 , s. 114).

Da problemstillingen og forskningsspørsmålene omhandler hvordan eiendomsutviklerne tar ansvar i forhold til utbygging på dyrka mark er dybdeintervju det beste verktøyet for å svare på dette i oppgaven. Bygging på dyrka mark er ikke ulovlig om området har blitt avsatt eller regulert, likevel har mange svært sterke negative meninger til denne utbyggingen. Noe som gjør at eiendomsutvikleren trolig synes det kan være litt vanskelig å snakke om sine holdninger til dette.

Kvaliteten på dybdeintervjuet avhenger av den opparbeidede tilliten mellom forsker og informant, noe som kan vise seg å være viktig i denne oppgaven (Tjora, 2017 , s. 116). Intervjuene har vært en til en intervju, for å kunne få detaljerte beskrivelser av eiendomsutviklerens forståelse, følelser, erfaringer, oppfatninger, meninger, holdninger og refleksjoner knyttet til det å bygge på dyrka mark (Johannessen et al., 2016, s. 146).

I forhold til intervjuenes struktur har det vært hensiktsmessig å ha et semistrukturert intervju. Ved et semistrukturert intervju har forskeren på forhånd utarbeidet en intervjuguide som det tas utgangspunkt i, men hvor rekkefølgen, spørsmålene og temaet kan variere (Johannessen et al., 2016, s. 148). Ved å tillate digresjoner fra informanten kan man i intervjusituasjonen komme innom andre temaer og momenter som intervjueren ikke hadde tenkt på forhånd. Dette kan bidra med viktig og relevant informasjon til oppgaven (Tjora,

2017 , s. 114). Intervjuet har ellers vært utformet etter tanken om de tre fasene – oppvarming, refleksjon og avrundning (Tjora, 2017 , s. 145-147).

Da det er fordelaktig at informanten opplever en avslappet og trygg stemning under intervjuet, har intervjuene blitt avholdt ved deres arbeidsplass. Informantene har selv fått velge hvor intervjuet skal avholdes (Tjora, 2017 , s. 121).

3.3.4 Intervjuguide og testintervju

I forkant av intervjuene ble det utarbeidet en intervjuguide, og gjennomføringen av intervjuene har som nevnt vært semistrukturert. Det ble utarbeidet en intervjuguide som ble brukt i alle intervjuene. Hensikten med dette var at alle informantene skulle ha samme grunnlag, og at noen av svarene fra intervjuene kunne dermed sammenlignes.

I utarbeidelsen av intervjuguiden ble det gjennomført et testintervju med en eiendomsutvikler i Trondheim. Hensikten med testintervjuet var å få en respons på selve spørsmålene, samt hvordan det opplevdes å måtte besvare på spørsmål innen temaet jordvern og bygging på dyrka mark. Etter testintervjuet ble det gjort små justeringer på spørsmålene, og det ble lagt til mer informasjon som satte noen av spørsmålene i en tydeligere kontekst.

Intervjuguide og kort informasjon om oppgaven ble tilsendt alle informantene per epost i forkant av intervjuet. Hensikten var at informantene skulle ha muligheten til å forberede seg til intervjuet. Noen av informantene hadde forberedt seg godt til intervjuet ved å gjøre notater til spørsmålene, mens andre ikke hadde sett på intervjuguiden i forkant.

I forkant av hvert intervju fikk alle informantene lik informasjon om oppgaven, problemstilling og at deres anonymitet ville bli ivaretatt. Etter tillatelse fra informantene ble det gjort lydopptak av intervjuet.

3.3.5 Bearbeidelse av data

I etterkant av intervjuene ble lydfilene transkribert. Tre av ti informanter fikk transkriberingene tilsendt for gjennomlesning, etter deres ønske. De transkriberte intervjuene ble organisert i dataprogrammet NVivo, og delt inn i de ulike spørsmålene fra intervjuguiden. Denne inndelingen var hensiktsmessig da den innsamlede dataen fra intervjuene ble sammenstilt etter tema i resultatdelen.

3.4 Litteraturstudie

I prosessen med å utforme denne avhandlingen har det også blitt foretatt en litteraturstudie. Dette med ønske om å tilegne kunnskap innen temaet og få en forståelse rundt dette.

Litteraturstudien og litteratursøk har utviklet seg sammen med utvikling av problemstillingen. Litteraturen har hovedsakelig blitt hentet ut fra søk i søkemotorene Google, Google Scholar og Oria. Litteratursøkene har resultert i nyttig informasjon teori innen disse temaene.

TEMA	SØKEORD
Jordvern	Jordvern, Jordloven, jordvernstrategi, nydyrking, nedbygging, jordbruksareal, dyrka mark,
Eiendomsutvikling	Eiendomsutvikling, tomtesøk, verdsetting, opsjonsavtale
Holdninger	Holdning, oppfatning, psykologi
Bærekraft	Bærekraft, samfunnsansvar, sustainable development, bærekraftsmål, miljø
Omdømme	Omdømme, identitet, image
Plansystemer	Reguleringsplan, kommunedelens arealplan, LNF, formål, avsette, omdisponere
Aktuelle saker	Bygging på dyrka mark, utbygging, jordvern

3.4.1 Kildekritikk

I utarbeidelsen av en oppgave skal man prinsipielt forholde seg kritisk til alt materiale man vurderer å trekke inn i oppgaven. Kilder er litteraturen som brukes i en oppgave (Rienecker et al., 2014, s. 139) og hovedregelen er at litteratur som har blitt kvalifisert av vitenskapelige fagfeller er mest troverdig (Rienecker et al., 2014, s. 126). Kritikken bør ta utgangspunkt i hvem som har utarbeidet materialet, hvorfor har de utarbeidet dette og om det finnes materiale som er på andre steder enn nettet (Rienecker et al., 2014, s. 127).

I utarbeidelsen av avhandlingen har kildene blitt kritisk vurdert ut fra forfatter/utgiver, type kilde, hvor kilden er publisert og om den har blitt vitenskapelig kvalifisert. Det har vært noe krevende, da sammensetningen av eiendomsutviklere og dyrka mark/jordvern ledet frem til få kilder. Kildesøket ble bedre etter å ha delt oppgaven opp etter tema og utført søk ut fra andre tema som støttet problemstilling og forskningsspørsmål. Videre ble sekundærkilder søkt opp for å utvide litteratursøket.

3.5 Undersøkelses kvalitet

3.5.1 Validitet

Validitet omhandler gyldighet og troverdighet, og det skilles mellom disse formene for validitet: begrepsvaliditet, intern validitet og ytre validitet (Johannessen et al., 2016, s. 66). Det pekes på om det er en sammenheng mellom fenomenet som undersøkes og dataene vi samler inn. Med andre ord, stiller vi spørsmål om de riktige tingene slik at vi får de svarene (data) vi trenger til å svare det vi skal finne ut (fenomenet).

I avhandlingens undersøkelse ble det utarbeidet intervjuguide som ble testet hos veileder og en eiendomsutvikler i forkant av de faktiske intervjuene. Dette hjalp til å spisse spørsmålene og oppklare eventuelle uklarheter. Ikke alle spørsmålene har vært like relevante, men totalt sett har spørsmålene gitt svar på problemstillingen.

3.5.2 Reliabilitet

Reliabilitet omhandler påliteligheten til dataen innhentet i forskning. Reliabilitet knyttes til nøyaktigheten til data innhentet av undersøkelsene, hvilke data som brukes videre i oppgaven, hvordan data blir samlet inn og hvordan denne dataen bearbeides i utforming av oppgaven (Johannessen et al., 2016, s. 36). Reliabilitetsspørsmålet er hovedsakelig aktuelt i kvantitative undersøkelser. Man kan teste dataens reliabilitet, for å sikre påliteligheten til datamaterialet som er hentet inn (Johannessen et al., 2016, s. 231).

Undersøkelsene i avhandlingen har bestått av intervjuer. For å få mest mulig nøyaktige data ble alle ti informanter intervjuet etter samme intervjuguide. Det ble utarbeidet en intervjuguide til informantene, og en egen intervjuguide til intervjuer. Intervjuerens intervjuguide hadde hensiktsmessig tilleggsinformasjon som problemstilling,

forskningsspørsmål, oppfølgingsspørsmål og informasjon tilknyttet enkelte spørsmål. På bakgrunn av dette var grunnlaget til intervjuet likt for alle informanter, og alle informantene ble presentert samme informasjon.

3.6 Forskningsetikk

I forskning må en underordne seg etiske prinsipper og juridiske retningslinjer. Etikk handler om nettopp prinsipper, regler og retningslinjer for vurderinger om gitte handlinger er riktige eller gale. Etikk omhandler også forholdet mellom mennesker og hva vi mennesker kan og ikke kan gjøre mot hverandre (Johannessen et al., 2016, s. 83). Problemstillinger innen etikk oppstår når man i forskningen direkte berører andre mennesker. Dette da spesielt ved datainnsamling. I prosessen med innhenting av datamateriale, kan eksempelvis intervjuobjekter bli utsatt for etisk uakseptabel påvirkning eller oppførsel (Johannessen et al., 2016, s. 84). Personene skal bli behandlet med respekt, og etisk hensyn innebærer at man som forsker i oppgaven tenker igjennom hvordan oppgaven kan besvares uten at det får etisk uforsvarlige konsekvenser (Johannessen et al., 2016, s. 85).

Den nasjonale forskningsetiske komite for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH) har vedtatt forskningsetiske retningslinjer som man kan følge for å ikke opptre uetisk i denne sammenhengen. Retningslinjene er som følger:

- Informantens rett til selvbestemmelse og autonomi
- Forskerens plikt til å respektere informantens privatliv
- Forskerens ansvar for å unngå skade

Ved innsamling av personopplysninger i avhandlingen må man vurdere om disse er meldepliktige og eventuelt konsesjonspliktige. Da oppgaven er anonym, hvor det ikke er mulig å direkte eller indirekte identifisere enkeltpersoner i undersøkelsen, går opplysningene ikke inn under personopplysning per definisjon. Det har derfor ikke vært nødvendig å søke konsesjon i denne oppgaven.

4.0 Resultater og funn

I dette kapitlet vil funn og resultat fra utførte intervjuer presenteres. Det har blitt utført ti intervjuer med eiendomsutviklere lokalisert på Vestlandet, Østlandet og i Midt- Norge. Informantene er store og mellomstore eiendomsaktører, som har prosjekter i ett eller flere områder, eller på landsbasis. Med bakgrunn i avhandlingens tema er alle informanter anonymisert.

Det er gjennomført semistrukturerte intervjuer basert på samme intervjuguide med alle informantene. Intervjuguiden hadde tilsammen 25 spørsmål, hvor spørsmål 19-25 omhandlet tilfeller hvor eiendomsutvikleren hadde prosjekter som ble bygd på dyrka mark. Intervjuenes lengde varierte noe, og lå på et spenn mellom 30 til 60 minutter. Informantenes kunnskap innen temaet og hvorvidt de hadde forberedt seg til intervjuet kan være en faktor for variasjonen i tid. Svarene baserer seg på virksomhetens praksis, samt informantenes personlige erfaringer. Funnene gjenspeiler derfor ikke nødvendigvis virksomhetens policy. Informantene omtales som eiendomsutvikler A - J.

Da informantene er anonymisert er det hensiktsmessig å dele funnene inn i tema, og kapitlet er dermed bygd opp på følgende måte:

- 4.1 Informasjon om informantene
- 4.2 Tomtesøk
- 4.3 Tomtekostnad
- 4.4 Erverv
- 4.5 Bærekraft og samfunnsansvar
- 4.6 Jordvern
- 4.7 Forholdet til kommunen

Drøftelse av funnene opp mot forskningsspørsmål og problemstilling vil bli presentert i neste kapittel.

4.1 Informantene

Informantene har varierende stillingstitler innen eiendom og eiendomsutvikling. Alle informantene som stilte til intervjuene er høyt utdannet, og har bakgrunn innen jus, økonomi, finans, eiendom, bygg, planlegging og samfunnsgeografi. Hoveddelen av informantene har lang erfaring fra eiendomsbransjen, og har arbeidet i bransjen fra femten til tyve år.

Informantenes relasjon til landbruk, herunder kunnskap og erfaring, er varierende. Seks av elleve har ingen relasjon eller erfaring med landbruk, mens fem av elleve har en relasjon. De fem informantene med en relasjon har vokst opp på gård, har odelsrett på gård og/eller har drevet gård selv.

4.2 Tomtesøk

Dette delkapittelet omhandler informantenes besvarelser vedrørende tomtesøk. Delkapittelet har følgende underkapitler: strategi for tomtesøk, strategi for tomtesøk i forhold til dyrka mark, tomtekostnad, tomtevalg og endring i strategi.

4.2.1 Strategi for tomtesøk

Informantene redegjorde for bedriftenes varierende strategier for tomtesøk, men bruk av kommuneplanens arealdel (KPA) som grunnlag for sin strategi var en tydelig fellesnevner for mange av bedriftene. Fem av ti foretak uttrykte at de i stor grad bruker kommuneplanens arealdel som sin hovedstrategi for tomtesøk og utbygging i sine prosjekter.

Fellesnevneren er eiendommer som er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA eller regulert til bolig i en reguleringsplan. Bakgrunnen for denne strategien er varierende. For eiendomsutvikler B er risikoen ved å erverve en tomt som er avsatt til LNF for stor. Eiendomsutvikler C og G baserer tomtesøkene på arealformålene i KPA fordi de mener det passer inn i den utviklingen og retningen kommunen ønsker. Eiendomsutvikler J har litt samme tanke, men baserer tomtesøkene på arealformålene i KPA etter hvor de kan se for seg å utvikle områder som har blitt avsatt eller regulert til bolig.

Tomter som blir tilgjengelige i KPA med riktig formål er det eiendomsutvikler D baserer tomtesøket sitt på. Eiendomsutvikler D samarbeider i stor grad med andre eiendomsutviklere og bygger ut store felt. Derfor baserer D seg også på gjeldende fylkesplan da den i stor grad styrer arealbruken i det gitte området.

I tillegg til at KPA er overordnet strategi for tomtesøkene til disse eiendomsutviklerne har de ønsker om å bygge byen innover med vekt på fortetting i stedet for å bygge utover, som eiendomsutvikler C. I Cs kommune er det satt en ytre avgrensning på eksisterende tettbebyggelse, noe som gjør det naturlig å fortette innover. Samme tanke deler eiendomsutvikler G som anser det som hensiktsmessig å bygge byen innenfra.

For eiendomsutvikler J er det også viktig å være tidlig inne i prosessen, da det kan ta lang tid fra et område er avsatt i overordnet plan til vedtatt detaljplan og byggestart.

Eiendomsutvikler B nevner at strategisk beliggenhet på tomten er viktig for dem, i tillegg til å basere seg på KPA. Beliggenhet er noe flere tar opp i intervjuene, og er hovedstrategien for tre av ti informanter.

Sentral og strategisk beliggenhet er fellesnevneren, med varierende bakgrunner for denne strategien i tomtesøket. Eiendomsutvikler A ønsker å være lokal i sitt område på egnede tomter som har gode utviklingsmuligheter. For eiendomsutvikler I er nærheten til kommunikasjonsentre attraktivt, og for eiendomsutvikler F er det områder rundt de store byene eller store befolkningsentre som er sentralt.

Foruten det å bruke kommuneplanens arealdel og det å være sentral som strategi, har de resterende informantene strategier om å være nær kollektivtrafikk og å velge tomter ut fra en kommersiell vurdering.

Eiendomsutvikler E har en strategi om å være maksimum 10 minutter fra sentrum og tomtesøket er derfor i stor grad knyttet til nærhet til tettsteder, bysentrum og kollektivknutepunkt. Strategien går på å konsentrere utbyggingen i byene nært kollektivknutepunktene, eller så nært kollektivknutepunktene som mulig. Tidligere nevnte eiendomsutvikler D baserer strategien sin i stor grad på KPA, men har også samme tanke som eiendomsutvikler E om å bygge tett inntil kollektivaksene.

Informanten med en mer kommersiell tilnærming er eiendomsutvikler H. H mener de må erverve tomter der kundene faktisk ønsker å bosette seg, og den kommersielle vurderingen må knyttes primært opp mot salgbarheten. Pris og produksjonsvilkår gir grunnlag for å selge boliger og faktisk gå med overskudd. Med dette som hovedpunkt i strategien har de forøvrig sagt at de ønsker å forholde seg til den kommunale målsettingen fra kommuneplanen også.

4.2.2 Strategi for tomtesøk i forhold til dyrka mark

I intervjuene med informantene kom det frem at ni av ti hadde på ett eller annet tidspunkt vært delaktig i et prosjekt som ble bygget på en tomt med dyrka mark. Graden av involvering er varierende. Noen informanter ble med på et prosjekt lenge etter at prosessen var i gang, mens andre informanter har selv søkt etter denne typen areal. Tankene til informantene rundt deres strategi for tomtesøk når det kommer til dyrka mark er som følgende:

Eiendomsutvikler A har ikke hatt denne problemstillingen med å bygge på dyrka mark, siden deres overordnede strategi er å være så sentral som mulig i deres område. De tenker likevel at de er opptatt av å bevare den dyrka marka og ser problemstillingen rundt dette med å bygge ned disse områdene. Eiendomsutvikler I har samme tankegangen, da de har basert seg på å bygge andre steder enn på tomter med dyrka mark og dyrka mark ikke vil havne innenfor deres satsningsområde. Eiendomsutvikler I har i motsetning til A vært involvert i et prosjekt som ble bygget på dyrka mark. I prosjektet kom de sent inn i prosessen og bygde et bygg på vegne av en annen aktør.

Hos de eiendomsutviklerne som i større grad har vært delaktig i prosjekter hvor det har blitt bygd på dyrka mark er det mange tanker rundt kommuneplanens arealdel. Eiendomsutvikler B vektlegger ikke om det er dyrka mark eller ikke i sin strategi. Dette fordi de mener det ikke er nødvendig å tenke på dette, siden både fylket og kommunen gjør det gjennom avsettingen av arealer i KPA. Eiendomsutvikler D har både prosjekter hvor de bygger på dyrka mark og ikke. Grunnlaget er litt som Bs, hvor de tenker at om et område er frigitt til et annet formål enn LNF i kommuneplanen, dveler de ikke noe mer ved det. Her er eiendomsutvikler F enig.

"I utgangspunktet vektlegger vi ikke om det er dyrka mark så veldig tungt. Det her er jo litt samfunnets oppgave".

De mener det er samfunnets, herunder kommunen, oppgave å se på problemstillingen rundt det med dyrka mark, finne ut hvor man vil det skal bygges ut og ikke, og deretter legge føringer for dette i KPA. Eiendomsutvikler F har prosjekter der de bygger på dyrka mark, og prosjekter hvor de ikke gjør det. De tenker videre at tomter som ikke er dyrka mark er som regel lettere å gjennomføre enn de med LNF formål.

Eiendomsutvikler E går generelt sett ikke etter tomter med dyrka mark for å få det avsatt i KPA og regulert til bolig, da de ikke ser på det som en del av deres strategi. De har likevel noen eksempler på prosjekter der de har vært med å utvikle områder med dyrka mark. Her har eiendomsutvikler E ikke kjøpt området med dyrka mark selv, men grunneieren har fått avsatt området til bolig i KPA før de kom inn i bildet.

“Vi vektlegger jo om det er dyrka mark, for da er det ikke en aktuell tomt for oss, sånn egentlig. Men hvis det er avsatt til bolig i KPA, og demokratiet har sagt at det skal være bolig. Så hvis ikke vi kjøper det, er det noen andre som kjøper”

Strategien for tomtesøk for områder med dyrka mark er ikke så tydelig hos eiendomsutvikler H, men de ser som nevnt mer på den kommersielle vurderingen. Dog ønsker de å holde seg unna områder med produksjonsjord. Til tross for dette har eiendomsutvikler H et prosjekt som bygges på dyrka mark. I prosjektet var det kommunen som ønsket å bygge ut i det gitte området, og da uttrykte H at det da var mer akseptabelt. For H er det stor forskjell på det å inngå en opsjonsavtale med en bonde med den hensikt å gå inn i en reguleringsprosess mot kommunen for å få det til et boligformål, og om kommunen selv ønsker bebyggelse i området. De mener det handler om å forholde seg til kommunens ønsker også. De er ikke prinsipielt motstandere for å ikke bygge ned den dyrka jorda, men mener at det er et stykke mellom å være helt anti og det å være med på en ønsket samfunnsutvikling mener de. Men alt i alt har de en klar strategi på at de ikke er den som tar initiativ til å bygge ned dyrka mark.

Med tanke på at det er forskjell på å søke at et område blir avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA og det kommunen selv har regulert, deler eiendomsutvikler G samme syn som eiendomsutvikler H. G uttrykker likevel at de skjønner de aktørene som jobber for å få en formålsendring også, for de mener det er store økonomiske ressurser i denne type tomt i riktig område. Om et område er avsatt i KPA og har hatt en formålsendring, mener G og at det er litt naivt å tenke at man ikke skal utvikle det.

“Skal man si nei til et område for å la noen andre utvikle det? For området vil bli utviklet. Skaden er allerede skjedd. Området er tatt inn i KPA”.

Eiendomsutvikler C mener man må se på hvordan man ønsker at byen skal utvikle seg også. Tidligere kommuneplaner har snakket om tilsluttende utbygging, hvor man bygger ned eksempelvis tomter med dyrka mark som ligger i en bydel. I den sammenhengen mener C at det kanskje er riktig arealbruk å vurdere omdisponering av arealet, og at det å bygge ned den tomten er en naturlig utvidelse. Jordvern veier kanskje tyngre her enn andre tomter som transformasjonsarealer, men det bør vurderes.

Eiendomsutvikler J svarte vagt på dette spørsmålet, men i de tilfellene hvor de er involvert i et prosjekt på dyrka mark ønsker de å respektere grunneieren/bonden.

4.2.3 Tomtekostnad

Råtomt versus dyrka mark

Informantene ble spurt om de ut fra sin erfaring ville si at tomter med dyrka mark var billigere enn andre råtomter.

Eiendomsutvikler C nevner at Vegvesenet har en verdiklassifisering av areal, i forhold til om det er LNF område eller andre formål. Sånn sett kan man si at verdien av en tomt med eksisterende bebyggelse eller har reguleringsformål bolig i KPA har en høyere tomtepris enn et LNF område. Områder med dyrka mark er med andre ord billigere enn andre råtomter ifølge C.

Utover dette har beliggenhet en stor innvirkning på tomtepris, mener eiendomsutvikler D. Det er ikke noe som sier at en tomt er billigere bare fordi det er dyrka mark, for det er mange andre faktorer som har innvirkning også, som infrastruktur og beliggenhet. Eiendomsutvikler E trekker også frem sentrumsnærhet som en faktor for tomtekostnaden. Det viktigste er hvor tomten ligger. En tomt med dyrka mark nær sentrum vil kunne være dyrere enn en tomt med et annet formål på et mindre sentrumsnært sted. Tomtene som er sentrumsnære kan gi større tetthet i bebyggelsen, noe som påvirker prisen. Eiendomsutvikler I mener tomter med dyrka mark i utgangspunktet er billigere enn sentrale tomter. Forskjellen i pris er likevel ikke er så stor, siden man regner ut i fra antall kvm bebyggelse man kan føre opp på tomta, og at infrastrukturkostnader også må sees på i det totale bildet.

Eiendomsutvikler B mente det hele kommer an på om tomten har blitt avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA eller ikke. Utover dette vil prisen avhenge av hva de tror de kan få til på denne tomten. Samme tanke har eiendomsutvikler G. De mener at å kjøpe et landbruksareal som ikke er avsatt i KPA er billig. Med den tomten følger også risikoen om å ikke kunne få tomten avsatt til bebyggelse og anlegg eller få det regulert til bolig. Så selv om en tomt med dyrka mark er billig i utgangspunktet kan det koste ganske mange millioner å få den inn i kommuneplanens arealdel. På den ene siden har man da tomter som er byggeklare og på andre siden tomter som det kan ta titalls år å få byggeklare. Videre nevner eiendomsutvikler G at historisk sett har aktører som har inngått opsjonsavtaler på landbruksarealer i sentrale områder, gjort det veldig godt økonomisk. Eiendomsutvikler H er også enig i tanken om at man sannsynligvis vil betale mindre for en tomt med dyrka mark om den ikke er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA og har en opsjonsavtale, enn ei tomt kommunen allerede har avsatt i KPA. Her er det en ganske stor forskjell. Risikoen rundt dette nevner også eiendomsutvikler H. Jo større risiko for at tomten ikke blir regulert, jo lavere pris. Om man derimot kjøper denne type tomt, og får den regulert til eksempelvis bolig, vil prisen gå i været. Dette kalles utviklingsgevinst.

Eiendomsutviklere kan ikke vektlegge om dyrka mark har høyere verdi enn noe annet, mener eiendomsutvikler J. Som tidligere informanter har nevnt, er beliggenheten og infrastruktur av betydning. Jo lengre man kommer fra bygrensene, desto lavere er boligprisene. Boligprisene gjenspeiler da også verdien av tomtene. Eiendomsutvikler F mener forøvrig at kostnaden for tomter med dyrka mark og andre råtomter er cirka lik.

Infrastrukturkostnader

Under temaet infrastruktur ble det lagt frem en påstand for informantene: *“Desto lengre man beveger seg bort fra sentrum, jo høyere infrastrukturkostnader medføres. Dette gitt at det ikke er bebyggelse og infrastruktur der fra før av”*. Informantenes tanker rundt dette var noe delt. Synspunktene gikk på forskjellene på infrastrukturkostnader i sentrumsnære områder og områder med dyrka mark.

Påstanden tilsier at det er høyere kostnader for å etablere infrastruktur på områder med dyrka mark. Hvorvidt det er høyere kostnader enn i mer sentrumsnære områder er det forskjellige meninger om, men det var enighet om at det er en relativt stor kostnad å etablere infrastruktur på områder som med dyrka mark. Selv om infrastrukturen som kreves på ubebygde områder er relativt enkle å etablere, medfører det likevel en kostnad. Eiendomsutvikler C mener ut fra sin erfaring, at det er mer kostbart å bygge ut infrastruktur på usentrale tomter. Dette fordi tomtene ikke har fordelene ved å ligge ved eksisterende og opparbeidede områder, og området vil trenge struktur som tilkomstveier, gang/sykkelveier, grønnstruktur og kommunaltekniske anlegg under bakken.

I sentrale områder kan det kreves mer kompleks infrastruktur, noe som medfører høyere kostnader. Det kan ilegges rekkefølgekrav i reguleringsplanen både i sentrale områder og på dyrka mark, men en av informantene mente de kan bli pålagt større og mer kostbare infrastrukturkostnader i sentrumsområder. I tillegg mener de at de kan møte på spørsmålet om infrastrukturkostnader i flere prosjekter i sentrale områder enn på dyrka mark. Fordelen med sentrale områder er tilgangen til eksisterende infrastruktur.

Infrastrukturkostnadene fordeles på antall realiserbare kvm på tomten. Dette fører til at områder med dyrka mark langt fra sentrum gir lavere utnyttelse på tomten, og dermed høyere kostnader per eiendomsutvikler. Sentrumsnære områder gir derimot høyere utnyttelse på tomten, og lavere kostnader per eiendomsutvikler.

“Pris på tomta, hvor mye som er realiserbart og infrastrukturkostnader er egentlig det som utgjør tomtekostnaden”.

Selve infrastrukturkostnaden er lik i begge tilfellene mener eiendomsutvikler E. Utover dette tenkes det at det er stor forskjell fra kommune til kommune.

Eiendomsutvikler H og flere andre informanter tar høyde for infrastrukturkostnader i prosjektene sine. For H er infrastrukturkostnadene med i vurderingen av tomteprisen. Det er ikke uvanlig for dem å by med pris per kvadratmeter, hvor gjør fradrag for infrastrukturkostnaden. Å opparbeide et helt nytt tomteområde som ikke er sentralt i forhold til eksisterende infrastruktur medfører et betydelig infrastrukturbidrag. Her mener eiendomsutvikler H at kostnadene må veies opp mot hverandre. Man kan få tomta med dyrka mark til 500 kr/kvm i et marked hvor normal pris på andre tomter kanskje er 2500-5000 kr/kvm, og man vil da ha råd til å bygge infrastruktur til 2500 - 3000 kr/ kvm. Disse kostnadene henger sammen, gitt at man har en selger som ser verdien av å få 500 kr/kvm sammenlignet med å ikke selge og få 0 kr/kvm. Utover dette tenker eiendomsutvikler H at denne tankegangen henger sammen med kompetanse og erfaring. Noen kan ha et mindre bevisst forhold til kostnaden, og undervurderer infrastrukturkostnadene noe. Dette er noe de har sett i budrunder hvor de har tapt budrunden for noen som ga en god del høyere pris, så her tror de det er forskjeller på utbyggerne.

Flesteparten av informantene uttrykte at de vurderer mulige infrastrukturkostnader i forkant av sine prosjekter.

4.2.4 Tomtevalg

Informantene ble spurt om de i tomtesøksprosessen og ved utvelgelse av tomt gjorde det samme flere ganger basert på erfaring, eller om de tilpasset seg endringer i samfunnet i disse prosessene. Besvarelsene tyder på at seks av ti informanter har en form for blanding mellom det å tilpasse seg og å bruke tilegnet erfaring. Tre av ti tilpasser seg i en større grad, og en av ti har for det meste basert seg på erfaring.

Informantene som både tilpasser seg og bruker tilegnet erfaring har følgende tanker rundt spørsmålet:

Eiendomsutvikler B tilpasser seg det de tror kommunen vil avsette i KPA, og hva de tror de kan få lov til. At det i stor grad er politikken som bestemmer hvor de erverver tomter medfører at de gjør dette basert på erfaring. Eiendomsutvikler C tenker at man tar med seg gode erfaringer fra et prosjekt til et annet, men likevel er hver tomt unik, med særegne kvaliteter og egenskaper man tilpasser seg etter. I tillegg til er det er viktig å henge med på samfunnsutviklingen. Eiendomsutvikler D har sjekklister for hva de ser etter i sine tomtesøk og til syvende og sist ser de på hva de kan få på bunnlinja. Men de bruker selvsagt sin erfaring fra kjøp til kjøp, og gjør spesifikke vurderinger hver gang. Eiendomsutvikler F mener at om man har oppskriften på hvordan det gjøres, så gjør man det gjerne flere ganger, kombinert med at man selvfølgelig tilpasser seg endringer i samfunnet.

Ingen tomter er helt like, så man må evaluere det fra scratch mener eiendomsutvikler G. Det er lite rom for å kopiere tidligere prosjekter, men man har jo prøvd mange forskjellige prosjekter opp gjennom årene og tar med seg de erfaringene. Disse erfaringene danner grunnlaget for den jobbens om gjøres. Eiendomsutvikler H har en noe standardisert prosess over hva som skal sjekkes ut i tomtesøket. De samme spørsmålene skal besvares hver gang, men hva som er de viktigste spørsmålene varierer. Prosessene er ikke like, men har samme struktur. Utover dette tilpasser de seg endringer både ut fra stemningsbildet, teknologi og i pris.

Informantene som i en større grad tilpasser seg er eiendomsutvikler E, I og J. De tilpasser seg ved økt fokus på bygging langs kollektivårene, at de følger med på endringene i nærsamfunnet og mulighetene det gir, samt hvilke områder som avsettes i KPA og er tilgjengelig for utbygging.

4.2.5 Endringer i strategien

Det ble stilt spørsmål om informantenes strategi har endret seg de siste fem årene, og om de hadde noen tanker om å endre strategien i tiden fremover. Informantene hadde varierende tanker om endringer de siste fem årene, men i hovedsak hadde ikke deres strategier endret seg i særlig stor grad med tanke på jordvern og bygging på dyrka mark. De kommunale føringene har derimot hatt en utvikling til sterkere jordvern.

Fire av informantene hadde gjort seg opp tanker rundt strategiendringer og jordvern. Eiendomsutvikler C uttrykker at det var litt vanskelig å si tydelig om strategien hadde endret seg, men de ville nok si at man er mer forsiktig i dag med å gå på områder med dyrka mark enn tidligere. Bakgrunnen for dette er hva som var avsatt i KPA for fem år siden, versus i dag.

“Det er i dag litt mer destruktive holdninger mot det å bygge på dyrka mark, enn tidligere. “

Eiendomsutvikler F mener deres strategi ikke har endret seg, for det er fortsatt samfunnets, herunder kommunens, oppgave å bestemme hvor ting skal bygges. De forholder seg til KPA og fylkesplaner i sine områder. Her mener likevel eiendomsutvikler F at samfunnet har endret seg de siste fem årene, siden man i nye kommunale planer søker etter å avsette andre områder enn dyrka mark i en større grad enn tidligere.

Litt samme tankegang har eiendomsutvikler G, som uttrykte at deres strategi ikke nødvendigvis har endret seg, men at den offentlige strategien har endret seg betydelig.

Hadde man rullert kommuneplanens arealdel i informantens område fra en femårstid siden i dag, hadde nok vesentlig mindre områder med landbruksareal blitt tatt inn planen.

Eiendomsutvikler H mener de har blitt mer bevisste på dette med jordvern og miljøet, noe som har ført til at de er mer oppmerksom på dette i dag.

Informantene ble videre spurt om hvilke tanker de hadde for en eventuell endring av strategien i tiden fremover. Her tror eiendomsutvikler C at man i fremtiden kanskje har økt bevisstheten rundt matproduksjon. Fokuset har blitt tydeligere, noe som gjør at det sitter lengre inne å omdisponere et område med dyrka mark. Imidlertid mener de at om man finner områder det er samfunnsmessig riktig å bygge ut, så blir avgjørelsen kanskje vektet opp mot andre faktorer. Eiendomsutvikler G tror derimot at det ikke blir enklere å bygge på landbruksareal i tiden fremover.

Eiendomsutvikler H tenker at i tiden fremover har de ingen tanker om å endre sin strategi, annet enn at de kanskje vil jobbe for at det å ikke bygge på dyrka mark skal være en del av strategien. De mener det også handler litt om å stå for det man sier, og å fronte de verdiene man ønsker å bli assosiert med. Strategien til eiendomsutvikler B vil derimot ikke endre seg i tiden fremover, og de vil fortsette med at det er KPA som bestemmer hva og hvor har ting verdi, noe de baserer sine tomtesøk på. De mener at da er vurderingen om hvor det er akseptabelt å bygge gjort før de kommer til dem.

I området til eiendomsutvikler D har fylkeskommunen vedtatt en plan med føringer for hvor mye dyrka mark som kan bygges ut pr år i deres område. Eiendomsutvikler Ds strategi fremover vil derfor følge opp de føringene som ligger i fylkesdelplanen og i KPA.

4.3 Erverv

Dette delkapittelet omhandler informantenes besvarelser vedrørende erverv av tomter på dyrka mark, og tanker rundt dette. Delkapittelet har følgende underkapitler: ervervstidspunkt, LNF versus andre formål i KPA, risiko ved prosjekter på dyrka mark, og erverv i praksis.

4.3.1 Ervervstidspunkt

Som det kom frem av del 4.2.2 har ni av ti informanter på ett eller annet tidspunkt vært delaktig i et prosjekt som ble bygget på en tomt med dyrka mark. I intervjuene ble informantene spurt om når tomten(e) ble ervervet i de tilfellene de hadde hatt prosjekter på dyrka mark. Ble tomtene ervervet før eller etter de ble avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA eller regulert i en reguleringsplan?

Når en tomt er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA eller har en gjeldende reguleringsplan er det vanlig å kjøpe tomten "kontant", hvor kjøpet blir gjennomført der og da. Å kjøpe en tomt med LNF formål "kontant" er derimot ikke like vanlig, da risikoen ved å ha en uregulert tomt er veldig høy. Informantene har uttrykt at i disse tilfellene har opsjonsavtaler blitt mye brukt.

Spørsmålet tok ikke hensyn til at det å erverve før regulering i teorien vil kunne skje ved bruk av en opsjonsavtale. I det tilfellet vil avtalen bli inngått før tomten er regulert, men gjennomføring av kjøpet vil skje etter regulering. Besvarelsene til spørsmålet stilt i dette delkapitlet var ved flere informanter korte, og utdypet ikke om det var en eventuell opsjonsavtale i bildet eller ikke. Det antas derfor at spørsmålet ble forstått som at erverv før regulering er ved inngåelse av opsjonsavtale.

Av de åtte informantene som har hatt denne problemstillingen, svarte alle at de hovedsakelig har ervervet tomter med dyrka mark etter området har blitt avsatt i KPA. En av disse uttrykte også at de erverver tomter både før og etter området har blitt satt av i KPA og at fordelingen er cirka femti/ femti.

4.3.2 LNF versus andre formål i KPA

Videre ble informantene spurt om hvilke tanker de har om erverv av tomter med dyrka mark før og etter den blir avsatt i KPA, og hvorvidt de har forskjellige tanker rundt dette.

Eiendomsutvikler A har som hovedmål å unngå denne problemstillingen, men om de skulle komme borti tilfeller hvor det er den eneste måten å utvikle noe på, må man kanskje ta en avveining på det. Men det er ikke enkelt. Politikerne er også med på å vedta planene, og har stor innvirkning på dette. Når det gjelder å erverve tomten før eller etter regulering tenker eiendomsutvikler A at om området var attraktivt nok og et godt prosjekt kunne de vurdere å kjøpe seg inn før området ble tatt inn i KPA.

Om et område har blitt avsatt i KPA til bebyggelse og anlegg anser eiendomsutvikler B det som greit å erverve tomten. De kan vurdere å erverve tomten før den blir avsatt om de tror de vil kunne få det omregulert hos kommunen, men eiendomsutvikler B har ikke så stor tro på å gå inn så tidlig, da det er fryktelig stor risiko ved det.

Eiendomsutvikler C uttrykte at det var vanskelig å si det ene fremfor det andre. Det er knyttet en god del mer risiko til det å kjøpe en tomt som har LNF formål i KPA, enn en tomt som alt er regulert til eksempelvis bolig.

Eiendomsutvikler D mener at det definitivt er enklere å erverve en tomt med dyrka mark, etter den er avsatt i KPA. Videre uttrykte eiendomsutvikler D at:

*“Vi skriver ikke avtaler om kjøp av areal, før det ligger inne i kommuneplanen.
Da har vi opsjonsavtaler i den grad vi inngår det.”*

De erverver altså ikke tomter før de ligger inne i KPA, men inngår opsjonsavtaler frem til området er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA og erverver i etterkant. Med tanke på opsjonsavtaler vurderer eiendomsutvikler D sine avtaler med jevne mellomrom, hvor de avgjør om de skal gå videre med opsjonen eller ikke. I et tilfelle har de gått ut av en opsjonsavtale, fordi utbyggingen av det gitte området lå for langt frem i tid. Selv om eiendomsutvikler D kan inngå opsjonsavtaler før et område er avsatt i KPA eller erverve i etterkant følger de likevel føringene for hva kommunens ønskede utbygging er. I Ds område var det tidligere nærmest et kappløp om å få tak i nok areal, da også dyrka mark, siden det var “et veldig rått boligmarked”. Det var da en kamp om områdene, særlig da de som hadde boligformål i KPA, men man skulle helst se inn i kula og inngå opsjonsavtale eller kjøpe arealet før det ble omregulert også. Det å inngå opsjonsavtale og bedrive med lobbyvirksomhet med hensikt om å få det omregulert, oppleves ikke som positivt av andre aktører i følge eiendomsutvikler D.

Eiendomsutvikler E ønsker ikke å erverve tomter med dyrka mark, i og med at de blant annet ønsker å ta et samfunnsansvar. Skal de bygge ned dyrka mark må det være gode grunner for det, eksempelvis nærhet til kollektivknutepunkt. De har som nevnt tidligere vært inne i prosjekter på tomter med dyrka mark, og tanken rundt dette er at hvis det er avsatt til boligformål i KPA er det et valg som er gjort politisk. Dog mener de at det er forskjell på hvorvidt man skal bygge i by eller i mindre sentrale områder, og at om et område blir avsatt i KPA i byen er det mer veloverveid enn "på bygda". Tar man først i bruk noe av den dyrka marka i byområdene er det gjerne en grunn til det. Eksempelvis at det ligger strategisk til i forhold til kollektivtransport.

Tankene til eiendomsutvikler F er at å erverve en tomt med dyrka mark både før og etter omregulering i KPA er akseptabelt, men grunnet risikoen forbundet med å erverve tomten før omregulering er det en kjempefordel om den allerede er avsatt i KPA.

Eiendomsutvikler H mener at det er mer akseptabelt å erverve denne type tomt etter den er avsatt i KPA, og at det nærmest er uakseptabelt før den er avsatt til bebyggelse og anlegg eller regulert.

"Det er mer akseptabelt å erverve etter. Det er nærmest ugreit før".

Tankegangen rundt dette har endret seg, da de har gått fra å ikke være veldig politisk korrekte og gjerne snakket med grunneiere som hadde eiendommer som ikke var tatt inn i KPA, til å styre unna alt som ikke er avsatt i KPA. Det å gå inn i diskusjoner angående tomtearealer som ikke er tenkt til å være boligformål, når kommunen har vært tydelige på hva som ikke vil bli omregulert, da er ikke disse områdene er deres primærinteresse. Skulle det dog dukke opp et veldig bra tilbud som de blir nysgjerrige på, da har de ofte en avstemning på det.

Å gå inn på tomter med dyrka mark er lettere om den er avsatt i KPA eller regulert, mener eiendomsutvikler I. Går man inn i prosessen før tomten er avsatt vil man måtte regne med en mye tyngre prosess som tar lengre tid og vil mest trolig ha flere innsigelser fra overordnet myndighet. Dette i tillegg til at det er mye arbeid i å regulere tomten, og at det er høy risiko for å ikke lykkes.

Eiendomsutvikler J tenker derimot at det må være opp til hver enkelt når man vil gå inn i prosessen. Det er jo også tilfeller hvor grunneier ønsker at tomten skal bli omregulert og få en formålsendring. Hvordan kan vi da få dette til å få best mulig utfall?

4.3.3 Risiko ved prosjekter på dyrka mark

Flere av informantene har uttrykt at de forbinder en relativt stor risiko til det å erverve en tomt med dyrka mark før denne tomten er avsatt til et annet formål i KPA. Risikoen ligger i at det er usikkerhet rundt å få området avsatt i KPA, og få en reguleringsplan vedtatt. Hvis tomten ikke blir regulert vil ikke eiendomsutvikleren kunne bygge ut heller.

Eiendomsutvikler B uttrykte at de kun ser etter områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. De mener det er for stor risiko til å gå inn i et prosjekt hvor tomten fortsatt har LNF formål i KPA. Man kan gå inn i slike prosjekter om man tror kommunen vil komme til å ta inn tomten i etterkant, men eiendomsutvikler B har ikke stor tro på å gjøre det. Det er et fryktelig risikoprosjekt å gå inn når arealet har LNF formål. Eiendomsutvikler B har ikke tro på å bygge ut på dyrka mark, fordi de mener at det vil de ikke kunne gå igjennom hos kommunen.

“Risikoen er for stor til å ville gå inn i sånne prosjekt, rett og slett”.

Å bygge ut et område med dyrka mark alene er også en stor risiko mener eiendomsutvikler D. Da er det bedre å fordele risikoen på flere parter, ved å invitere med en eller flere aktører.

Det er knyttet en god del mer risiko til å gå inn i prosjekter på dyrka mark som ikke er avsatt i KPA, enn tomter som er avsatt til andre formål, som bebyggelse og anlegg, i KPA mener eiendomsutvikler C. En kjøpsavtale bør derfor gjenspeile risikoen som knyttes til det å legge ned mye arbeid i prosessen med å få tomten regulert. Prosessen med å få denne typen tomt byggeklar kan ta mange år, og krever mye arbeid. Eiendomsutvikler C mener derfor at prisen gjenspeiler noe av den verdiskapningen som skjer fra tomten er LNF, til den er klar for utbygging.

Eiendomsutvikler H tenker i samme bane som eiendomsutvikler C, og mener at jo større risikoen er for at de ikke får avsatt eller regulert tomten til utbyggingsformål, desto lavere vil prisen være. Dette fordi desto mindre sentrumsnært tomten er, jo vanskeligere er det å få tomten regulert, og for grunneier å få penger ut av det. Dette fører til at prisen går ned også. Utviklingsgevinsten på en tomt utløses i det øyeblikket man får avsatt tomten til bebyggelse og anlegg i KPA eller regulert til bolig i en reguleringsplan. Spørsmålet videre er da hvordan risikoen skal fordeles. Et eksempel på dette er at det avtales at utvikler ikke erverver tomten dersom regulering ikke skjer. Eiendomsutvikler F mener også at hvis man erverver en tomt før den er regulert, vil prisen også være deretter. Dette siden man tar en gedigen risiko for at det aldri vil bli en utbygging på den aktuelle tomten. Hvis man erverver en tomt for utbygging er det derfor en kjempefordel om den allerede er tatt inn i KPA. Å erverve en tomt som ikke er tatt inn i KPA eller regulert er høyrisikosport.

4.3.4 Erverv i praksis.

Informantene ble også spurt hvordan ervervet av disse tomtene skjer i praksis. Hvem har vært initiativtakeren til prosjektet? Hvordan var forholdet til grunneier, og oppleves de som samarbeidsvillige og ivrige i prosjektene? I tillegg til spørsmål om hvordan tomtene blir ervervet, og hvilke avtaler som inngås.

Initiativ til prosjektene

Hvem som har tatt initiativ i de forskjellige prosjektene varierer. Informasjonen fra intervjuene viser at det har vært grunneier, informantene selv eller andre eiendomsutviklere som ville inngå et samarbeid.

Eiendomsutvikler C tar noen ganger kontakt med grunneier selv, og andre ganger er det grunneier som tar kontakt. Om man i dag sitter på en tomt med dyrka mark med riktig beliggenhet i forhold til det som kan ansees å være en del av byen, er det ofte grunneier som ønsker å ta kontakt med noen som kan utvikle området. Noen som er profesjonelle og har erfaring, og som vet hvordan man går frem for å utvikle områder. Da opplever eiendomsutvikler C at grunneier tar kontakt, men at grunneier ofte tar kontakter andre aktører også. Spørsmålet grunneier har er om eiendomsutvikler har kunnskapen til å bygge ut området, samt hva de som grunneier blir sittende igjen med i andre enden om området lykkes i å bli avsatt i KPA. Utover dette tenker eiendomsutvikler C at selv om grunneierne ser verdien av hva tomten kan bli, er det en liten sorgprosess å gå igjennom dette også når mange års gårdsdrift som opphører. Over tid har mye av eiendommene deres gradvis blitt spist opp av veier, renseanlegg eller annet som skal bygges for offentlig behov. Tilslutt ser de at det ikke er verdt å holde live i driftsenheten lengre, og de vil heller få et utbytte av det som er igjen før de pensjoneres. Dette er en reell situasjon for mange, men de gjør det nok med et litt tungt hjerte.

I eiendomsutvikler Es tilfeller har det vært grunneier som har tatt initiativ til prosjektet. Dette er tilfellet til eiendomsutvikler F også, hvor de fleste av initiativene har kommet fra grunneiere. Noen prosjekter har de tatt initiativ til selv også. Eiendomsutvikler G har hatt ett prosjekt på dyrka mark, og der var det grunneier som hadde ønske om å selge tomten. De så det som helhetlig hensiktsmessig at tomten ble bygget ut. Denne grunneieren var i motsetning til mange andre en mer profesjonell eiendomsaktør enn eksempelvis en bonde.

Eiendomsutvikler D og H har vært med på prosjekter hvor andre eiendomsaktører har kommet til de, med ønske om å samarbeide.

Forholdet til grunneier

Alle informantene som besvarte spørsmålet oppfattet grunneierne som samarbeidsvillige og ivrige i prosjektene. Informantene fortalte om grunneiere som ønsket en utbygging på

tomten, grunneiere som var interesserte i hvordan prosessen foregår, og ville være delaktig i den, og grunneiere som skulle bli boende på tomten. Grunneierne som ble boende på tomten i den eksisterende bygningsmassen var naturlig nok ivrige i prosjektet siden det skulle bygges ut rundt de.

Hvordan tomtene blir ervervet

Av de fem informantene som besvarte spørsmålet har hovedsakelig fire av de inngått opsjonsavtaler med avtale om kjøp etter omregulering av tomten. En av informantene uttrykte at de jevnt over bruker både opsjonsavtaler, vanlige kjøpeavtaler og andre samarbeidsavtaler i sine prosjekter. Den femte informanten hadde ikke en opsjonsavtale for det gitte prosjektet, men heller en kvadratmeterpris for det salgbare arealet. Et vanlig kjøp av tomten med andre ord, hvor summen ble beregnet ut fra det salgbare arealet.

4.4 Bærekraft og samfunnsansvar

Dette delkapittelet omhandler informantenes tanker vedrørende bærekraft og samfunnsansvar. Kapittelet er delt inn i informantenes strategier for bærekraft og samfunnsansvar, samt deres strategi for jordvern.

4.4.1 Strategi for bærekraft og samfunnsansvar.

Informantene ble spurt om de hadde en strategi for bærekraft og samfunnsansvar. Her svarte informantene mye forskjellig, da det i dagens samfunn er mange måter å være bærekraftig og ta samfunnsansvar på. Et utdrag av svarene vil derfor bli presentert.

Av de ti informantene har syv en egen strategi for samfunnsansvar og bærekraft. De resterende tre har ingen særskilt strategi, men har tanker og ønske om å være bærekraftig og ta et samfunnsansvar.

Temaene for bærekraft og samfunnsansvar i strategiene som ble nevnt var energieffektivisering, miljøsertifiseringer som BREEAM, kravene satt i TEK10, fokus på materialbruk, urbant landbruk, lavere veidekning og lavere fotavtrykk i byggefasen.

En av informantene mente at miljø er viktig, og det er mye fokus på dette i eiendomsbransjen. De som eiendomsutviklere er ikke fremst i klassen på det området, og det har med økonomi å gjøre. Det er for økonomisk krevende å ligge i teten på dette området. Denne informanten er en av de litt mindre eiendomsaktørene som ble intervjuet.

En av de andre informantene som har en strategi, mener at å utarbeide en strategi for bærekraft er veldig nødvendig etterhvert. De som bedrift er kanskje ikke så opptatt av det å være bærekraftig og å ta et samfunnsansvar, men samfunnet er opptatt av det. Når samfunnet er opptatt av det må de forholde seg til det også. Det å være miljøvennlig er også et konkurransefortrinn.

Dagens regelverk i blant annet TEK10 ble nevnt av flere informanter. Mye av miljøbevisstheten blir ivaretatt her, og det vil nok bli mer av det i fremtiden. To av informantene prøver å gå litt lengre enn hva som er kravene i dag i sine prosjekt. En av de mener at samfunnet kunne satt enda tøffere krav til bærekraft, noe som ville ført til mer bærekraft over tid.

*“..man kan ha et strategidokument og man kan ha mye..
Men til syvende og sist handler det om hva du faktisk gjør”.*

4.4.2 Jordvern i den bærekraftige strategien

Informantene ble også spurt om noen av disse strategiene for bærekraft og samfunnsansvar også hadde tanker rundt jordvern og bevaring av dyrka mark.

Til tross for at syv av ti informanter har en strategi for bærekraft, har bare tre av ti en klar tanke for jordvern og bevaring av dyrka mark i samme strategi. Videre svarte fire av ti "nja" eller "tja" på hvorvidt de har en tanke om dette i sin strategi for bærekraft, hvor enkelte de har tanker om å få dette inn i strategien. Tre av ti har ingenting spesifikt om dette i strategien.

Informantenes tanker rundt spørsmålet om bærekraft og jordvern hadde flere vinklinger. En av informantene mente det var viktig at Norge skal kunne være så selvforsynende med mat som mulig. En annen tenker at de prøver å være så effektiv som mulig når man først avsetter et areal fra LNF til eksempelvis bebyggelse og anlegg. Om man klarer å få en bedre utnyttelse på området enn minimumskravene, kan man kanskje spare et LNF område et annet sted.

"Det er ikke vår oppgave å ha jordvern, sånn som jeg ser det".

Tre av informantene mener at kommuneplanens arealdel har gjort vurderingen om bærekraft og jordvern for dem. Om de ikke kjøper området, vil noen andre gjøre det. Området vil uansett bli bebygget, når det er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Det kom også frem fra en informant at jordvern ikke er deres oppgave. Plan og bygningsloven har også her blitt nevnt som et virkemiddel for jordvern, da gjennom vurderingen fra kommunens side hva som skal inn i KPA.

En av informantene uttrykker at jordvern for de er å nydyrke nye arealer samt å flytte på den dyrkbare delen av jorda.

4.5 Jordvern

Dette delkapittelet omhandler informantenes besvarelser vedrørende jordvern i dag og tanker rundt dette.

Informantene ble presentert informasjon vedrørende dagens situasjon innen jordvern, deriblant at Norge i dag har 3,7% dyrka mark igjen. Eiendomsutviklernes tanker rundt dette har vært noe varierende.

Flere av informantene påpeker at Norge har mye fjell og ikke har det beste utgangspunktet og grunnlaget for å ha produksjon på dyrka mark. Det er en liten prosentandel nå, men hvor mange prosent har det vært? Norge ligger også langt nord, og vår klimasone sammenlignet med andre europeiske land har kanskje et dårligere utgangspunkt. En informant mener at å optimalisere matproduksjonen i områder/land som har bedre vilkår for produksjon, vil kunne forsvare at man har mindre produksjon her i Norge. En annen informant mener at tallet for hvor mye vi har igjen er irrelevant, det som er interessant i dens sammenheng er hvor mye mat man klarer å produsere på et stykke land i forhold til behovet. Ja, det er befolkningsvekst og vi vil etterhvert ha mangel på mat, men hvem har ansvaret på for hva? Videre uttrykker informanten:

“Eiendomsutviklere da, de har en god del rammevilkår i det de driver på med, for all del. Men samtidig, så er det.. hvis verdens matfat da, er oppå alt annet vi skal løse, så blir det en helt feilslått diskusjon.”

Informanten mener at selvsagt bryr de seg om jordvernet, men spør videre om det er deres oppgave å løse det.

Videre uttrykker en informant at vedkommende har liten forståelse for at når samfunnet, herunder kommunen, velger å bygge ut på dyrka mark, sånn som det gjøres -for det er et valg samfunnet har gjort- at samfunnet ikke samtidig legger mer til rette for nydyrking og reetablering av nye landbruksområder. Hadde det vært en større grad av nydyrking hadde det i en større grad vært et nullspill. Informanten mener det vil ta 5 -10 år å dyrke opp et nytt område, men den tanken er ikke alle enige i:

“På en annen side tar det mange hundre år for å få til den beste matjorda, og sånn sett bør man jo være ekstra varsom før man omdisponerer ting”.

4.6 Forholdet til kommunen

Dette delkapittelet omhandler hvordan eiendomsutviklerne oppfatter forholdet til kommunen, hvordan de kommuniserer med politikere og administrasjonen, samt barrierer de har opplevd med tanke på omdisponering av områder med dyrka mark. Til sist vil det komme et eksempel på omdisponering av LNF områder, som et resultat fra et litteraturstudie.

4.6.1 Forholdet til administrasjon og politikere

Samarbeidet og forholdet til administrasjonen og politikere i kommunen

Informantene ble spurt om hvordan de synes samarbeidet og forholdet til administrasjonen og politikere i kommunen er i deres områder. Jevnt over mente alle informantene at de har et godt samarbeid med og forhold til administrasjonen og politikere. Det er selvsagt noen uenigheter fra tid til annen, men samarbeidet er likevel godt.

En av informantene uttrykte at de for tiden hadde et noe anstrengt forhold til kommunen, da kommunen ser på å avsette et dyrka marks område med bebyggelse og anlegg formål til LNF formål igjen. Årsaken er at det skal forbli dyrka mark. Prosessen tidligere med politikere har vært grei, men nå saken er hos fylkesmannen og landbruksavdelingen.

En annen informant mener at de er avhengig av et godt samarbeid og et godt forhold til kommunen, siden de er fagekspertene. Som eiendomsutvikler blir man ikke alltid like godt likt om en ønsker å bygge på dyrka mark, men på den annen siden er man med på å legge til rette for en ønsket byutvikling.

Det hender seg at det er uenigheter med administrasjonen og at de går videre til politisk nivå. Dog er ikke dette et mål i seg selv, snarere tvert imot. Ved uenigheter man ikke blir enige om med byplankontoret, ender saken på politisk nivå. Det er likevel ikke alle diskusjoner som omhandler "*den kyniske utbyggerens optimalisering av egen profitt*". Informanten uttrykker at en kan si utbyggingen av jordbruksarealene er en konsekvens av at det er vanskelig å utvikle der det allerede er bebyggelse, noe som har en sammenheng med rammevilkår.

“Det er ikke sånn at utbyggerne har en sånn forkjærlighet i å grave i jordbruksareal ute på landet altså, men hadde rammevilkårene ligget til rette for det, så hadde jeg mye heller bygd her i byen”

Men, ifølge informanten ligger det ikke til rette for å bygge i byen, noe som er politisk ansvar.

Opptreden ovenfor administrasjonen og politikerne i kommunen

Ved spørsmål om de opptre annerledes ovenfor administrasjonen enn politikere, mente de fleste at de ikke opptre ulikt men det at de har forskjellige roller har en påvirkning. Administrasjonen har et faglig ansvar og må stå inne for den jobben de gjør, i tillegg til at de må følge overordnede planer, mens politikerne har en litt annen tilnærming. Politikere må også forholde seg til overordnede planer, men informantene uttrykker at man hos politikerne kan nå frem med saker som ikke når frem hos administrasjonen, som for eksempel finansiering, rekkefølgekrav og lignende. Informanten uttrykte at en kan presse på politikerne så de fatter et vedtak som gjør at administrasjonen tar tak, og finner en løsning på saken.

Administrasjonen består av et fagpersonell. Med administrasjonen kan eiendomsutviklerne diskutere detaljerte ting i byggingen, mens politikerne er vanlige mennesker med forskjellige politiske standpunkt. Utover dette er inntrykket av informantene at de som eiendomsutviklere ønsker å behandle alle likt, til tross for de ulike rollene.

En av informantene i Trondheimsområdet uttrykker at i Trondheim kommune har det vært en del uenigheter mellom administrasjonen og politikerne. Administrasjonen har kanskje har følt at politikerne overstyrer de, og politikerne føler at administrasjonen ikke har lagt til rette for målene og tankene de har i sin politikk.

Opplevelse av samarbeidsvilligheten til administrasjonen og politikere

Informantene fikk også spørsmål om de opplever administrasjonen og politikerne som samarbeidsvillige i prosjektene. Her var det stor enighet om de generelt sett opplever de som samarbeidsvillige, men med noen diskusjoner innimellom. Diskusjoner forventer de dog, da det er en naturlig del av samarbeidet. Informantene uttrykker at administrasjonen sier fra når de er enige eller uenige, og sånn må det nesten være. Man kan ikke være enige hele tiden, men likevel jobbes det mot et felles mål og det er behov for et samarbeid.

En av informantene mente at en ikke kan tvinge administrasjon eller politikerne til å ha samme mening som deg, men så lenge de lytter, kan partene være enige om å være uenige. En annen informant uttrykker at de opplever at politikerne har en ambisjon om å bidra til at samfunnsutviklingen går sin gang, mens administrasjonen på den andre siden gjerne har et kapasitetsproblem, og har regler de må forholde seg til.

Et problem som kom frem i ett av intervjuene, er at administrasjonen har, etter informantens mening, uklare strukturer på hvorvidt de kan si ja eller nei i ulike saker. Dette fører til at saksbehandlingen tar lang tid. På den andre siden har informanten forståelse og medfølelse for administrasjonen av og til, siden de sitter i en noe vanskelig rolle mot politikerne.

4.6.2 Korridorpolitikk

I intervjuene ble informantene spurt om de bedrev med såkalt "korridorpolitikk" eller "lobbyisme" ovenfor politikere eller administrasjonen i kommunen og hvilke tanker de hadde rundt dette. Her uttrykte de fleste informantene at de ikke bedriver med korridorpolitikk, men at de kommuniserer åpent og ordentlig med partene.

Å selge sin sak ovenfor politikerne, som uansett må ha alle faktaene på bordet ser en av informantene ikke på som et problem. Men det må selvsagt gå etter boka, med åpne og ordentlige møter. En annen informant ser derimot på korridorpolitikk som en måte å teste ut terrenget. Det er en slags blanding av påvirkning og utsjekking, når man argumenterer for sin sak. Til syvende og sist skal saken behandles i åpent fora, så informanten synes at det er greit.

En av informantene uttrykte at innen temaet jordvern og bygging på dyrka mark har de ikke bedrevet med korridorpolitikk, men hadde de hatt et område hvor det var aktuelt å få omregulert hadde de nok gjort det. Hvorvidt det er i form av åpen kommunikasjon eller i en mer gråsoner ble ikke avklart.

4.6.3 Barrierer ved regulering

Det ble stilt spørsmål om det var vanskelig å få en tomt på dyrka mark regulert, og eventuelt hvilke barrierer de møtte på. Stort sett hadde ikke informantene så mye å si om dette, men noen forhold kom frem. En av informantene uttrykte at selv om et område er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen, kan det være fryktelig vanskelig å få den regulert til bolig. Selv om ett område er avsatt i KPA til fremtidig bebyggelse og anlegg, kan veien mot en godkjent reguleringsplan ta tid. Det at ting tar tid uttrykte andre informanter også. Et annet eksempel som kom frem var at om noen i administrasjonen finner ut at den gitte saken ikke er noe de ønsker å fremme, kan man havne nederst i skuffen. Politikere skiftes ut hvert fjerde år, så rulleres kommuneplanen, og man er tilbake til start.

På den andre siden uttrykte en annen informant at de sjeldent har problemer med å få et område regulert når det har bebyggelse og anleggsformål i KPA. I de tilfellene handler det mer om hvordan reguleringsplanene skal utformes i forhold til etasjer, grunnforhold, støy osv. Likevel uttrykte denne informanten at det er en vanskeligere beslutning å komme til når det er snakk om å gå fra LNF formål i KPA til en reguleringsplan uten avsette området til bebyggelse og anlegg først i KPA.

4.6.4 Eksempel på LNF omdisponering

Et eksempel på regulering av kommuneplanens arealdel er Trondheim kommunes KPA fra 2012. Diskusjonen rundt kommuneplanens arealdel som skulle vedtas ble hard. I planen måtte enkelte av sakene som omhandlet avsetting av jordbruksareal til utbygging, opp til departementet for mekling og avgjørelse (Opland and Hansen, 2015).

I forslaget til den nye kommuneplanen var flere LNF områder i Trondheim oppe til vurdering. I forbindelse med ett av områdene uttalte rådmannen i Trondheim at man i utgangspunktet ikke var innstilt på at det gitte området skulle bli fremtidig utbyggingsområde. Begrunnelsen til dette var at det i Trondheim var tilstrekkelig med utbyggingspotensiale for bygging på det tidspunktet, og var derfor lite interessert i å bruke ressurser på planlegging av nye områder (Hansen, 2011).

I denne saken var politikerne uenige med rådmannens uttalelse. Politikerne mente arealreservene burde være større, grunnet byens hurtige vekst og at mange nye boliger derfor var nødvendig. Dette også for å dempe den raske prisstigningen på boliger (Hansen, 2011).

Under denne prosessen fikk byplankontoret flere innspill av grunneiere som ønsket å stille sine områder til disposisjon for utbygging. Ett av disse er et område hvor grunneierne ga opp gårdsdriften og heller ville planlegge ny bydel. Eiendommen hadde over tid blitt "spist opp" av diverse infrastruktur, og grunneierne sa de var nødt til å finne på noe annet. Området hadde høy prioritet som LNF område (Hansen, 2011). I vedtatt plan ble dette området regulert til bolig. Nesten alle av områdene de andre grunneiere satte til disposisjon ble også tatt inn i planen.

Videre ble det opprettet et aksjeselskap med hensikt å utvikle området. Her var grunneiere og en av de tidligere politikerne som ønsket utbygging på området involverte i aksjeselskapet.

5.0 Diskusjon

Dette diskusjonskapittelet vil ta for seg resultatene som ble presentert i forrige kapittel, og drøfte disse basert på det teoretiske rammeverket og egen tolkning. Problemstillingen; / *hvilken grad tar eiendomsutviklere ansvar for å redusere byggingen på dyrka mark, med tanke på jordvern*, skal ved hjelp av forskningsspørsmålene besvares.

Forskningsspørsmålene lyder som følger:

1. Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for tomtesøk?
2. Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for bærekraft og samfunnsansvar?
3. Hvilke holdninger har eiendomsutviklere til bygging på dyrka mark og jordvern?
4. Hvordan er samarbeidet mellom eiendomsutviklerne og kommunen i tidlig fase?

Forskningsspørsmålene med hensiktsmessige temainndelinger fra resultatene danner kapittelets videre struktur. Temaene som drøftes vil bli koblet opp mot problemstillingen gjennom en vurdering av eiendomsutviklernes ansvar innen de forskjellige temaene og forskningsspørsmålene.

5.1 Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for tomtesøk?

5.1.1 Strategi for tomtesøk og dens utvikling

5.1.2 Risiko

5.1.3 Økonomi

5.2 Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for bærekraft og samfunnsansvar?

5.2.1 Bærekraft og samfunnsansvar versus jordvern

5.3 Hvilke holdninger har eiendomsutviklere rundt bygging på dyrka mark og jordvern?

5.3.1 Kan velge å ikke bygge selv om det er avsatt til bebyggelse og anlegg

5.3.2 Omdømme

5.4 Hvordan er samarbeidet mellom eiendomsutviklerne og kommunen i tidlig fase?

5.4.1 Kommunikasjon mellom eiendomsutvikler og kommune i forkant av vedtak

5.1 Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for tomtesøk?

Informantenes strategier for tomtesøk og tanker rundt jordvern i tomtesøkene ble presentert i resultatdelen. Hensikten med forskningsspørsmålet var å avdekke om jordvern står sentralt i deres strategier for tomtesøk, samt hvilke vurderinger som ligger bak eventuelle prosjekt på dyrka mark. Videre ønsker jeg å diskutere enkelte temaer innen deres strategi for tomtesøk, og hvilket ansvar de tar i den sammenheng.

5.1.1 Strategi for tomtesøk og dens utvikling

Strategiens utvikling

Funnene fra intervjuene viser at ni av ti informanter har vært med på å bygge på dyrka mark. Noen av informantene har hatt flere prosjekter på dyrka mark, andre har vært med på et enkelt prosjekt i samarbeid med en annen aktør og noen hadde sist et prosjekt på dyrka mark for mange år siden. Graden av involvering i bygging på dyrka mark er derfor varierende, og inntrykket i etterkant av intervjuene er at utviklingen går i retning mot mer bevissthet rundt jordvern. Dette samsvarer med eiendomsbransjens trend de siste årene med sterkere fokus på miljøkonsekvenser (Leikvam and Olsson, 2014, s. 92). Med tiden vil dette kanskje føre til at vi ser en reduksjon av bygging på dyrka mark.

Det virker som eiendomsutviklerne har blitt mer bevisste rundt temaet jordvern de siste årene. Det er mulig man med tiden vil se økende ansvarsbevissthet rundt nedbyggingen av dyrka mark.

Samfunnets oppgave

Kommunene forvalter kommunens arealer gjennom kommunale planer, og funnene fra intervjuene viser at fem av ti informanter har som hovedstrategi å basere sine tomtesøk på hva som blir avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Informantene mener det er kommunens ansvar siden de opptrer på vegne av samfunnet og den utviklingen samfunnet ønsker. *“I utgangspunktet vektlegger vi ikke om det er dyrka mark så veldig tungt. Det her er jo litt samfunnets oppgave”*. På den andre siden, konkluderer Lauvdal og Øinæs (2017) i sin masteravhandling at kommunene er i varierende grad rustet til å forvalte og ivareta jordvernet. Forskjellen fra kommune til kommune gjenspeiles i funnene fra intervjuene, hvor man ser forskjeller i kommunenes villighet til å avsette områder til utbygging.

Kommunene er planmyndighet med ansvar for å utarbeide planer som kommuneplanen, og planene skal vise overordnet utbyggingsmønster, og forholdet mellom bevaring og

utbygging. Sikring av jordressursene er en viktig oppgave, og et viktig hensyn i disse planene (Landbruks- og matdepartementet, udatert). Det er helt klart at kommunen har et ansvar her. I det større bildet har eiendomsutviklerne også en sentral rolle. Kommunen legger føringer for arealbruken, men eiendomsutviklerne er en av flere parter som er med på å bebygge disse arealene. Med hensyn til jordvernet kan det tenkes at dette bildet hadde sett annerledes ut, om eksempelvis ingen eiendomsutviklere bygde på dyrka mark.

Om alle eiendomsutviklere sluttet å bygge på dyrka mark, ville det likevel bli i en viss grad bli bygd ned av andre parter. Eksempelvis har det vært grunneiere som selv har tatt initiativ til å bygge på sine tomter. Basert på dette ser man at eiendomsutviklerne alene ikke kan redusere byggingen på dyrka mark, da det er flere parter inne i bildet. Likevel kan ikke kommunen alene redusere denne nedbyggingen, da de vedtar planer på vegne av samfunnet. Sett i lys av dette er begge parter medvirkende i utviklingen av hvorvidt det bygges på dyrka mark eller ikke.

Informantenes utsagn om at det er samfunnets oppgave å vurdere nedbygging av dyrka mark, viser at de ikke helt har sett det større bildet. En mulig forklaring på dette er at eiendomsutviklernes kunnskap og kompetanse innen temaet kunne vært bredere.

Forvaltningen av jordvernet er i hovedsak kommunens oppgave, men eiendomsutviklerne har en sentral rolle i hvorvidt områder med dyrka mark bygges ned eller ikke. Informantenes utsagn antyder at de fraskriver seg ansvaret for jordvernet. Eiendomsutviklerne har mulighet til å ta mer ansvar for reduisering av bygging på dyrka mark, men lite kunnskap og kompetanse om temaet kan være et lite hinder.

Sentral beliggenhet

Informantenes strategier for tomtesøk er i tråd med Røsnes og Kristoffersens (2009) egenskaper som danner forutsetninger for god struktur for et tomtesøk. Geografisk beliggenhet er for tre av ti informanter deres hovedstrategi for tomtesøk, og de søker tomter med sentral beliggenhet. Informantene nevner lokale tomter, nærhet til kommunikasjonsentre og områder rundt byer/befolkningsentre som sentrale.

Å øke arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse ved å fortette, er ofte et godt alternativ når man ønsker å søke etter områder med sentral beliggenhet. Fortetting vil i et lengre perspektiv være med på spare andre områder med dyrka mark. I sentrale strøk i dag vil mange av de byggeklare tomtene allerede være utbygd, og det kan da tenkes at videre søk går mot områder med dyrka mark. Tomter med dyrka mark blir vurdert til å være billigere, og har et enklere utgangspunkt med sine plane overflater fremfor annen mark

med for eksempel trær, fjell og kupert overflate. På den andre siden vil da jordvernet være et spørsmål.

Eiendomsutviklere som fortetter eller velger tomter som tidligere ikke har vært dyrka mark i sin strategi om å være sentral viser i stor grad ansvar for å redusere denne utbyggingen. Eiendomsutviklere som velger å gå etter tomter med dyrka mark som en del av sin strategi om å være sentral viser derimot en mindre grad av ansvar.

Påvirker hverandre

“Vi vektlegger jo om det er dyrka mark, for da er det ikke en aktuell tomt for oss, sånn egentlig. Men hvis det er avsatt til bolig i KPA, og demokratiet har sagt at det skal være bolig. Så hvis ikke vi kjøper det, er det noen andre som kjøper” uttrykte en av informantene i intervjuet. Utsagnet har noe motsigende meninger, da informanten først mener at tomter på dyrka mark ikke er aktuelt for de, etterfulgt av at de likevel vil kunne kjøpe en tomt med dyrka mark om det er avsatt til bolig i KPA. Informanten vil med andre ord kunne gå mot sine opprinnelige meninger om at de ikke søker tomter med dyrka mark, fordi tomta vil bli kunne kjøpt av noen andre hvis de ikke kjøper. Ifølge Asheim (1997) er ikke holdninger bare tanker og følelser knyttet til et emne, men også hvordan vi handler og reagerer. Det kan tenkes at denne informanten ikke hadde ville kjøpt en tomt med dyrka mark om ingen andre hadde vist interesse for den, og at deres ønske om å kjøpe er en reaksjon av andres interesse.

Videre uttrykte en annen informant at *“Skal man si nei til et område for å la noen andre utvikle det? For området vil bli utviklet. Skaden er allerede skjedd. Området er tatt inn i KPA”*. KPA er juridisk bindende, og har en formell status for parter som kommunen og eiendomsutviklere. Om et område er avsatt til bebyggelse og anlegg i planen, legger det juridisk bindende føringer for områdets utvikling. På den ene siden vil man kunne argumentere med at om det er avsatt til bebyggelse og anlegg er det i KPAs forstand ikke lengre et område med landbruksformål. Området vil da betraktes som et område for utbygging, og ikke et område med jordbruk.

På den andre siden har man sett tilfeller hvor tidligere LNF områder som har blitt avsatt til bebyggelse og anlegg, har blitt tatt ut av KPA og igjen blitt avsatt til LNF. Prosessen med å få et område avsatt til LNF på ny er trolig krevende, men ikke umulig. Basert på dette og i lys av jordvernet kan man se KPA som et juridisk bindende dokument med planer for fremtiden. Selv om KPA er juridisk bindende, medfører det ingen plikt. Innen området som blir avsatt, uavhengig av hvilket formål, vil man kunne fortsette dagens bruk frem til noen utfører fysiske endringer.

Informantens utsagn om at “*skaden allerede er skjedd*” kan på den ene siden sees opp mot den formelle statusen, hvor området med dyrka mark da betraktes som et område for utbygging. I det perspektivet kan det sees som en skade som alt er skjedd. På den andre siden, i lys av jordvernperspektivet, vil ikke det fysiske området bli skadd som følge av en endring i et dokument. Det vil derimot bli skadd i det øyeblikket fysiske endringer skjer på tomten, i form av anleggsarbeider. Den begrensede ressursen den dyrka marka representerer, er det faktum at jordlaget som gir gode produksjonsforhold har blitt til som et resultat av mange tiårs dyrking og bruk (Gundersen et al., 2017, s. 7). Nydyrking er et alternativ, men det vil ikke gi like gode produksjonsforhold et annet sted før etter lengre tid. I lys av dette kan man si at i et jordvernperspektiv er “*skaden allerede er skjedd*” først når fysiske endringer skjer på tomta, ikke ved endringen av et juridisk bindende dokument.

Som tidligere nevnt kan eiendomsutviklernes kunnskap og kompetanse innen området, samt erfaring fra bransjen, bidra til at de gir uttrykk av å se dette spørsmålet i lys av den formelle statusen. Når det kommer til informasjon og mål vedrørende jordvern fra nasjonale hold er kommunene en naturlig adressat. Hvorvidt denne informasjonen også når frem til eiendomsutviklere er et annet spørsmål.

Utover dette kan en forklaring på deres holdninger om “*hvis ikke vi kjøper det, er det noen andre som kjøper*”, være et resultat av påvirkning av andre, samt egne handlinger og reaksjoner.

Eiendomsutviklere kan ha andre forutsetninger for vurdering av områder som blir tatt inn i KPA, enn kommunene. Dette basert på potensielt lav kunnskap, kompetanse og erfaring vedrørende jordvern. Holdningene bærer preg av å bli påvirket av hverandre til å erverve områder med dyrka mark. Basert på dette kunne eiendomsutviklerne vist mer selvstendighet, tilegnet seg mer kunnskap og vist mer ansvar for jordvernet.

5.1.2 Risiko

Røsnes og Kristoffersen (2009) mener en eiendomsutvikler vil stå ovenfor et skille om utvikling av en tomt med LNF formål vurderes. Bakgrunnen for dette er at prosjektet vil medføre risiko og sannsynligvis tid frem til et endelig reguleringsvedtak for bebyggelse foreligger (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 33).

Funnene fra intervjuene indikerer at noen av informantene synes risikoen i disse tilfellene er for stor, “*Risikoen er for stor til å ville gå inn i sånne prosjekt, rett og slett*”. Bakgrunnen for dette er ifølge en av informantene, i tråd med Røsnes og Kristoffersen, at man tar en

gedigen risiko på at det aldri vil bli utbygging på tomten. Ved erverv av tomter for utbygging som allerede er avsatt i KPA under bebyggelse og anlegg slipper man den risikoen, noe som er en stor fordel. Å erverve en tomt som ikke er tatt inn i KPA eller er regulert er dermed en høyrisikosport.

Likevel har flere av informantene vurdert denne risikoen som moderat nok, og gjennomført prosjekter på dyrka mark. En annen forklaring på dette kan være at eiendomsutvikleren har tro på at politikerne i kommunen vil tillate utbygging i fremtiden, samt at samfunnsutviklingen vil bidra til at dette blir et attraktivt område. I disse tilfellene vil det være muligheter for en betydelig gevinst (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 33).

Ved bruk av opsjonsavtaler vil risikoen ligge hos grunneier (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 133). Med dette menes at eiendomsutvikler ikke påtar seg risikoen for at området ikke blir avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Risikoen til grunneier er i den forstand likevel liten. Grunneiers risiko er at området ikke blir avsatt, og at eiendomsutvikler da ikke ønsker å erverve tomten. Funnene fra intervjuene indikerer at opsjonsavtaler har blitt mye brukt blant informantene som erverver denne typen tomt. Når risikoen for mangelfullt reguleringsvedtak ligger hos grunneier, vil nok denne type prosjekter være mer attraktive for eiendomsutviklere.

Eiendomsutviklere som velger å ikke erverve tomter med dyrka mark, på bakgrunn av risikoens størrelse tar til dels ansvar da det bidrar til å redusere utbyggingen. Det kan likevel tenkes at disse eiendomsutviklerne hadde villet bygge på denne typen tomt om det ikke medførte en risiko. Dette da informantene ikke begrunner valget noe mer enn med at risikoen for å ikke lykkes med prosjektet er for stor. Tomter med dyrka mark er attraktive med potensiale for en god økonomisk inntjening vil veie tungt for flere eiendomsutviklere.

På den andre siden vil man kunne si at de eiendomsutviklerne som tar risikoen, og inngår opsjonsavtale med grunneier, har et ønske om at området skal bli bebyggt på sikt.

Eiendomsutviklerne forbinder stor risiko med å erverve en tomt med dyrka mark før den er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Noen vurderer det likevel til at risikoen er tilstrekkelig redusert ved inngåelse av en opsjonsavtale. Videre vurderer eiendomsutviklerne det til at det er liten risiko forbundet ved å erverve en slik tomt etter den tatt inn i KPA.

Det kan ikke dras direkte sammenligninger mellom risiko og jordvern, men ut fra et jordvernperspektiv kan man si at de som anser risikoen som for stor før arealet er avsatt KPA viser en form for ansvar. De som erverver etter det er tatt inn i KPA og risikoen er vurdert som lav, viser derimot liten form for ansvar.

5.1.3 Økonomi

Landbrukseiendommer med vesentlig potensiale for utvikling og salg blir vurdert som en utviklingseiendom grunnet den potensielle verdien (Bærug, 2017, s 280). For utviklingseiendommer er det ganske sannsynlig at en vesentlig endring, som ny bebyggelse, er lønnsom (Bærug, 2017, s 241). Per i dag er det få som ønsker å kjøpe landbrukseiendom med ren investeringsmotivasjon, foruten aktører som ønsker å investere i eiendommen i forbindelse med eiendomsutvikling (Bærug, 2017, s 282). Dette er i tråd med funnene som indikerer at det fra eiendomsutviklernes side er interesse for å investere i denne typen eiendom med ønske om å utvikle.

I investeringskostnadene ligger også tomtekostnaden. En av informantene uttrykte at "*pris på tomte, hvor mye som er realiserbart og infrastrukturkostnader er egentlig det som utgjør tomtekostnaden*". Beliggenhet og eiendomstype er ifølge Bærug (2017) avgjørende for verdsettelsen. Flere av informantene uttrykte at antall realiserbare enheter/utnyttelsen på tomten og infrastrukturkostnader med på å avgjøre den totale tomtekostnaden. Tomteprisen, og hvorvidt en tomt med dyrka mark har lavere tomtekostnad enn andre råtomter var det derimot større uenighet om. På den ene siden vurderer informantene at beliggenhet, nærhet til sentrum, reguleringsstatus og muligheten for prosjektgjennomføring på tomten er avgjørende faktorer for tomteprisen, ikke hvorvidt det er dyrka mark eller ikke. På den annen side kom det frem i intervjuene med informantene at siden tomtekostnaden for dyrka mark må også ta høyde for infrastrukturkostnader, heller de noe mot at tomter med dyrka mark har lavere eller lik tomtekostnad som råtomter.

Kostnadsnivået for en aktuell tomt vurdert opp mot andre tomtealternativer er i følge Leikvam og Olsson det viktigste i en tomteervervssituasjon (Leikvam and Olsson, 2014, s. 57). En potensiell kjøper kan i også mange situasjoner finne andre lignende alternativer til den gitte eiendommen, som kan dekke omtrent samme behov (Bærug, 2017, s 28 -29). Med andre ord er kostnadsnivået viktig i tomtesøket, likevel er det rom for å velge bort et tomtealternativ da potensielle kjøpere kan få dekket sitt behov ved en annen eiendom.

I lys av dette, kan en mulig forklaring på eiendomsutviklernes valg om å bygge på dyrka mark være at de vektlegger den potensielle utviklingsgevinsten tyngre enn jordvernet. Siden det fra funnene virker som vurderingen av tomtekostnaden av dyrka mark versus andre råtomter er ganske like, synes det som at de vurderer reguleringsrisikoen som akseptabel. På den andre siden mener en av informantene at en i utgangspunktet billig tomt på dyrka mark koste ganske mange millioner innen den blir tatt inn i KPA.

Som nevnt i det teoretiske rammeverket har økonomi også en sammenheng med samfunnsansvar og bærekraft. Guy og Henneberry (2002) mener det ser ut som bedrifter

ikke tar miljøhensyn om det ikke ser ut til å gi de en økonomisk fordel (Leikvam and Olsson, 2014, s. 93). I denne sammenhengen vil miljøhensynet være å ikke bygge på dyrka mark. Guy og Henneberry har et poeng i sin teori, da det kan tenkes at en eiendomsutvikler ikke ville investert i eksempelvis et miljøvennlig bygg om det ikke ga de en økonomisk fordel. Her er kanskje ikke teorien helt anvendbar, da de ville tatt et miljøhensyn ved å ikke bygge på dyrka mark. Den økonomiske fordelene kommer ved å faktisk utvikle og bygge på tomten.

Innen økonomiperspektivet er det i følge Leikvam og Olsson flere varianter, hvor den samfunnsmessige nytten ikke nødvendigvis sees i kroner og øre men eksempelvis gjennom forbedring av miljøet. Dette medfører at forbedring av miljøet ikke er målbart i den form at det ikke kan settes som en inntekt (Leikvam and Olsson, 2014, s. 97). I lys av et kommersielt perspektiv kan man i følge Leikvam og Olsson forvente at eiendomsutviklere tar samfunnsansvar i de tilfeller de regner med en kortsiktig eller langsiktig økonomisk gevinst. En mulig forklaring på nedbyggingen av dyrka mark kan da potensielt være at eiendomsutviklerne ikke tar ansvar for miljøet, herunder jordvern, fordi det ikke er økonomisk gunstig for dem. Derimot kan det ligge en stor økonomisk gevinst om de bygger på denne typen tomt. Så hva veier tyngst, økonomisk gevinst eller miljøet?

Funn fra en av informantene viser det for en mellomstor eiendomsaktør er økonomisk krevende å ligge i teten med å være bærekraftig. Større eiendomsaktører vil dermed kunne ha ressurser nok til å velge å *ikke* bygge på dyrka mark. I funnene ser man tendenser til at dette er et valg noen av de større aktørene tenker på å ta, men de har ikke satt det i verk enda. For noen av informantene som valgte å ikke bygge på dyrka mark har risikoen knyttet til å ikke få området avsatt i KPA vært avgjørende. Risikoen er som nevnt knyttet til usikkerheten ved å ikke få området regulert, noe som har kostnader knyttet til seg. Informantene som inngår opsjonsavtaler vil i de fleste tilfeller måtte betale opsjonspremie i opsjonsavtalens varighet, men vil på sikt kunne tjene på å utvikle tomten. I lys av dette virker det som eiendomsutviklerne prioriterer økonomisk inntjening fremfor ansvar for jordvern og miljøet.

Eiendomsutviklerne viser liten grad av ansvar, da det virker som økonomisk inntjening veier tyngre enn miljøet. Dette siden det fortsettes å bygge på dyrka mark fremfor å ikke gjøre det, noe som støttes av det teoretiske rammeverket.

5.2 Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for bærekraft og samfunnsansvar?

Informantenes strategier for bærekraft og samfunnsansvar ble presentert i resultatdelen. Hensikten med forskningsspørsmålet var å avdekke om de har tatt stilling til bevaring av miljøet, og om jordvern er en del av denne tankegangen. Videre ønsker jeg å diskutere forholdet mellom nettopp bærekraft og samfunnsansvar mot jordvernet.

5.2.1 Bærekraft og samfunnsansvar versus jordvern

Det teoretiske rammeverket viser at bærekraft og samfunnsansvar har en sentral rolle i eiendomsbransjen. Brundtland definerer bærekraftig utvikling som en utvikling som *“..imøtekommer dagens behov, uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov”* (Brundtland et al., 1987). Videre er målet med jordvernet for å sikre muligheten til å dyrke egen mat på egen jord for oss og våre etterkommere (Landbruks- og matdepartementet, 2017). Sammenhengen mellom bærekraft og jordvern kom tydeligere frem da FNs bærekraftsmål hadde et mål om å utrydde sult (FNsambandet, 2018). Ved å bevare områdene med dyrka mark bidrar man til å opprettholde matproduksjonen for oss og fremtidige generasjoner.

Funnene fra intervjuene viser at syv av ti informanter har strategier for bærekraft og samfunnsansvar. Resterende tre har ingen strategi, men har tanker og ønsker om å være bærekraftig. På den andre siden har tre av ti informanter en klar tanke for jordvern og bevaring av dyrka mark i sin strategi for bærekraft. Videre har fire av ti en viss tanke om jordvern i sin bærekraftstrategi, og tre av ti har ikke tenkt på dette.

På den andre siden har informantene varierende tanker rundt jordvern. Hovedinntrykket av informantenes tanker om jordvern er at de ser problemstillingen, men ikke har et reelt forhold til det. Tallene som blir presentert er “bare tall” og konsekvensene av et utsatt jordvern når ikke helt inn til informantene. Dette gjenspeiles i at jordvern i liten grad er tatt inn i deres strategier. Også her kan eiendomsutviklernes kunnskap og kompetanse for temaet bidra til deres resonnement. Under intervjuene og ut fra deres besvarelser fikk jeg likevel inntrykk av at de ikke var veldig åpne for å tilegne seg mer kunnskap om temaet. Dette kan potensielt være et hinder for å bedre kompetansen om jordvern, og for å øke bevisstheten rundt valgene som tas.

Med tanke på Brundtlands definisjon om bærekraft, kan nåværende og kommende generasjoner få dekket sine behov på flere måter. Det er behov for flere boliger i vårt samfunn, og eiendomsutviklere bidrar til å dekke dette behovet for nåværende og fremtidige generasjoner. På den andre siden er matproduksjon også nødvendig for nåværende og fremtidige generasjoner. Et mulig alternativ er dermed å bygge boligene på andre områder enn de med dyrka mark. På den måten dekker man behovet for boliger og mat.

Det oppleves som det er et gap mellom eiendomsutviklernes ønsker om å være bærekraftig, og jordvernet. Hvorvidt de selv er klar over gapet er uklart, men deres besvarelser antyder at de ikke er klar over at jordvern er en del av bærekraftbegrepet. Gapet kan likevel minskes ved å ha jordvern som en del av deres strategi samt vurdere dette i større grad i sine prosjekter.

Eiendomsutviklerne tar i stor grad ansvar innen bærekraft, men det er et gap mellom bærekraft og jordvern. Gapet kan skyldes manglende kunnskap om sammenhengen mellom bærekraft og jordvern. Basert på informantenes besvarelser pr i dag, har de rom for å ta mer ansvar for jordvern om de ønsker å være bærekraftige.

5.3 Hvilke holdninger har eiendomsutviklere til bygging på dyrka mark og jordvern?

Informantenes holdninger til bygging på dyrka mark og jordvern har til dels blitt presentert i resultatdelen. Hensikten med forskningsspørsmålet var å belyse eiendomsutviklernes holdninger, tanker, erfaringer, handlinger og vurderinger rundt temaet jordvern og bygging på dyrka mark. Videre ønsker jeg å diskutere deres holdninger opp mot valgene de tar i sine tomtesøk, samt se på hvordan deres omdømme kan bli påvirket av andres holdninger.

5.3.1 Kan velge å ikke bygge selv om det er avsatt til bebyggelse og anlegg

Basert på det presenterte teoretiske rammeverket rundt holdningsteori kan man oppsummere med at tanker, følelser, oppfatninger, vurderinger, handlinger og kunnskap/erfaring er faktorer som kan påvirke en persons holdning, og en persons holdning kommer til uttrykk gjennom disse faktorene.

Normalt sett vil eiendomsutviklere opparbeide egne erfaringer og strategier i prosessen med tomtesøk. Tidligere erfaring med tomtesøk og utviklingsprosjekter vil kunne gi eiendomsutvikleren viktige holdepunkter i en slik prosess (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 24). Personligheten til eiendomsutvikleren vil også kunne påvirke denne prosessen (Røsnes and Kristoffersen, 2009, s. 43). Funn fra intervjuene viser at seks av ti informanter bruker en form for blanding mellom det å tilpasse seg samfunnet og å bruke tilegnet erfaring i tomtesøk og tomtevalg.

Med andre ord kan eiendomsutviklerens holdninger påvirke valg av tomt, og videre opparbeidede erfaringer kan påvirke eiendomsutviklerens holdninger. Da holdning og erfaring griper inn i hverandre, kan det tenkes at eiendomsutviklerne har kommet inn i et mønster som fører til at de går etter samme typen tomter i sine tomtesøk. På den andre siden tilpasser eiendomsutviklerne seg til samfunnet også, noe som legger opp til at eiendomsutviklerne kan bryte mønsteret og velge andre tomter enn de ville gjort om de kun baserte seg på erfaring. For eiendomsutviklere som erverver tomter med dyrka mark, kan dette bidra til en reduksjon av nedbyggingen på dyrka mark.

Funnene viser at ved erverv av tomter med dyrka mark, har åtte av åtte ervervet tomten etter området ble avsatt i KPA. Informantenes tanker rundt ervervstidspunktet var varierende, men samlet sett tenker informantene at det er mer greit å erverve en tomt med dyrka mark etter den er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Noen informanter uttrykte at

de i utgangspunktet ikke vurderer tomter med dyrka mark før den er avsatt i KPA, men at de kunne vurdere det om prosjektet var attraktivt nok.

På den ene siden gjør de ikke noe galt ved å erverve en tomt med dyrka mark etter det er avsatt til bebyggelse og anlegg i KPA. Det er kommunen som omdisponerer området, og en eiendomsutvikler gjør ingenting som strider med loven om de erverver en slik tomt når den har blitt avsatt i KPA. På den andre siden bygger de likevel ned dyrka marka, som er en begrenset ressurs (Gundersen et al., 2017, s. 7).

I den sammenheng viser informantene lite selvstendighet ved at de i stor grad baserer sine tomtesøk på kommunens føringer i KPA. Informantene viser og lite ansvar ovenfor det å redusere bygging på dyrka mark og jordvern, siden den ervervede tomten fortsatt er dyrka mark, uavhengig av kommunens reguleringsstatus.

Det kan tenkes at informantene velger tomtene ut fra erfaring og det de er vant til å gjøre i disse prosessene. Ved erverv av tomter med dyrka mark med holdning om at dette er greit, kan det tenkes at det skal en del til for å bryte dette mønsteret, og heller velge en annen tomt ved neste søk. Noen informanter uttrykker at disse områdene også blir sett på som attraktive, noe som forsterker tanken om at det ansees som greit å erverve denne typen tomt. På den andre siden er blant annet kunnskap og vurderinger faktorer som påvirker holdningene. Det kan dermed tenkes at eiendomsutviklerne som erverver tomter med dyrka mark kan endre sine holdninger og handlingsmønster om de fikk mer kunnskap om temaet jordvern, da funnene viser at det kunne vært mer kunnskap rundt jordvern i bransjen. Egne vurderinger rundt jordvern og hva bygging på dyrka mark innebærer vil trolig kunne påvirke holdningene. Om eiendomsutviklerne lente seg mindre på kommunens planer og andre eiendomsutvikleres holdninger, ville de i en større grad ta egne vurderinger, og det ville muligens skjedd en holdningsendring.

Eiendomsutviklerne kan velge å ikke erverve tomter med dyrka mark, selv om det har blitt avsatt i KPA. Per i dag viser eiendomsutviklerne liten grad av selvstendighet da de i stor grad baserer sine tomtesøk på kommunens føringer. Utover dette baserer de seg mye på egne erfaringer og andres holdninger fremfor å tilegne seg ny kunnskap om temaet. Det fremstår som de eiendomsutviklerne som bygger på dyrka mark ikke ønsker å kunne velge det bort, og de viser derfor liten grad av ansvar. En holdningsendring må trolig til før man ser endringer i tomtesøkene.

5.3.1 Omdømme

Bøhn og Ihlen (2009) uttrykker at et omdømme ikke kan styres eller ledes, men kan bli påvirket av egne verdier og adferd. Da omdømme er omgivelsenes oppfatning av en organisasjon over tid, er eiendomsutviklingsforetakenes verdier og atferd noe som potensielt kan påvirke deres kundebase. Et godt omdømme er fordelaktig for en bedrift, da den vil tåle skandaler og trusler bedre enn et selskap med dårlig omdømme (Brønn and Ihlen, 2009, s 16). På den andre siden er omdømmerisiko, hvor bedriften kan bli utsatt for negativ publisitet knyttet til eksempelvis produktene de leverer. Negativ publisitet kan igjen gi negative økonomiske konsekvenser (Brønn and Ihlen, 2009, s 20). Informantene i rollen som eiendomsutviklere er i stor grad avhengige av sine kunder om de eksempelvis selger boliger. Et godt omdømme gjør at mennesker, for eksempel potensielle kunder, stoler på produktet til bedriften (Brønn and Ihlen, 2009, s 17).

Hvert prosjekt har mulighet til å påvirke eiendomsutviklingsforetakets omdømme i positiv eller negativ forstand (Leikvam and Olsson, 2014, s. 97). På den ene siden har eiendomsutviklerne muligheten til å styrke sitt omdømme gjennom gode og solide prosjekter som appellerer til kundegruppen de søker. På den andre siden kan et prosjekt av dårlig kvalitet eller som har fått negativ omtale i diverse medier, svekke deres omdømme. Bærekraft og fokus på miljøet er veldig i vinden om dagen (Leikvam and Olsson, 2014, s. 92), og det kan således tenkes at jordvern vil komme enda sterkere på agendaen enn det er i dag. Om bygging på dyrka mark i den sammenheng blir sett på som negativt, kan et utviklingsprosjekt på dyrka mark potensielt få negativ omtale.

I tilfeller der foretakets kunder ikke lengre ønsker å kjøpe boliger på dyrka mark, eller hvor foretaket eller eiendomsutviklerne har fått tilstrekkelig med negativ publisitet og presseoppslag for bygging på matjord, vil de kunne se en endring i kundens kjøpevillighet. Om omdømmet svekkes vil de kunne bygge seg opp igjen, men det kan tenkes at manglende kjøpevillighet fra kundene vil få eiendomsutvikleren til å endre seg.

Målinger av omdømme viser at selv om produktegenskap er viktigst for kunden, legger kunden nesten halve vekten på inntrykket de har av de "myke" dimensjonene, som etikk, samfunnsansvar, ledelse og arbeidsmiljø (Brønn and Ihlen, 2009, s 92). Eiendomsforetakenes samfunnsansvar vil dermed være noe som kan styrke eller svekke deres omdømme (Leikvam and Olsson, 2014, s. 91). Det kan også tenkes at bygging på dyrka mark blir sett på som at eiendomsutviklingsforetaket tar få miljømessige hensyn, som igjen potensielt kan svekke deres omdømme. På den andre siden kan gode samfunnsansvarlige valg som eksempelvis bebyggelse med lavere utslipp enn dagens krav, nydyrking og fortetting, styrke deres omdømme.

Eiendomsutviklerne har ansvar for eget omdømme. Omdømmet kan påvirke eiendomsutviklerforetaket både positivt og negativt. Negativ publisitet vedrørende bygging på dyrka mark og holdninger til jordvern kan påvirke kundens kjøpevillighet. Om eiendomsutvikleren viser ansvar ovenfor jordvern vil her være hvorvidt de endrer seg som følger av dette. Graden av ansvar er lav da det i et omdømmeperspektiv virker som det må en del til før de tar steget med å vise et større ansvar.

5.4 Hvordan er samarbeidet mellom eiendomsutviklere og kommunen i tidlig fase?

Informantenes samarbeid med og forhold til både grunneiere og kommunen har blitt presentert i resultatdelen. Hensikten med spørsmålet var å se hva eiendomsutviklerne tenker rundt disse samarbeidene. Videre ønsker jeg å diskutere kommunikasjonen mellom eiendomsutviklerne og kommunen, da det er kommunen som vedtar hvilke områder som blir tatt inn i KPA og ikke.

5.4.1 Kommunikasjon mellom eiendomsutvikler og kommune i tidligfase før vedtak

Funnene fra intervjuene viser at eiendomsutviklerne i stor grad baserer seg på hvilke områder som er tatt inn i KPA i sine tomtesøk. Videre har det blitt uttrykt at jordvern og bevaring av den dyrka marka er samfunnets, herunder kommunens, ansvar. Inntrykket er at flere av eiendomsutviklerene lener seg på kommunen og deres beslutninger, uten å påta seg eget ansvar. Kommunens beslutninger om å ta arealer inn i KPA blir påvirket av samfunnet og omgivelsene. Kommunikasjonen og samarbeidet mellom partene kan derfor belyse i hvilken grad eiendomsutviklerne tar en form for ansvar i denne sammenhengen.

I intervjuene kommer det frem at jevnt over alle informantene mente de hadde et godt samarbeid med og forhold til kommunen, både administrasjonen og politikerne. En informant uttrykte at de er avhengige av et godt forhold til kommunen siden de er fagekspertene. Informantene opplever både administrasjonen og politikerne som samarbeidsvillige. Det er noen diskusjoner innimellom, men det forventes, og dette er en naturlig del av samarbeidet. Det ble uttrykt at de som eiendomsutviklere ikke kan påtvinge administrasjonen eller politikerne til å ha samme mening, men så lenge de lutter øre til saken kan de bli enige om å være uenige.

Kommunen har hovedansvaret for den lokale arealforvaltningen (Landbruks- og matdepartementet, 2017). Dette medfører at kommunen har stor makt i spørsmålet om jordvern, noe Lauvdal og Øinæs (2017) er enige i. Funnene viser at informantene ikke opptrer annerledes ovenfor administrasjonen enn og politikerne i kommunen, men det faktum at de har forskjellige roller har betydning. På den ene siden har administrasjonen et faglig ansvar og de må stå inne for den jobben de gjør, blant annet med tanke på overordnede planer. Politikerne på den andre siden, må også forholde seg til overordnede planer, men informantene uttrykker at de kan nå frem med saker hos politikere som ikke når frem hos administrasjonen. I denne sammenhengen er saken om kommuneplanens arealdel i Trondheim fra 2012 et interessant funn.

I Trondheim kunne man tydelig se at administrasjonen og politikerne var uenige, og at deres roller faktisk har betydning. Administrasjonen ønsket ikke at flere områder med dyrka mark skulle bli tatt inn i KPA, fordi de mente det var tilstrekkelig med utbyggingsarealer i kommunen på det tidspunktet. Politikerne ønsket likevel større arealreserver, grunnet byens hurtige vekst. Det at flere områder ble avsatt i planen enn først planlagt, viser at politikerne således har stor makt.

At det er tendenser til at eiendomsutviklerne kan formidle sine saker ovenfor politikere, vel vitende om at politikerne kan ha stor gjennomføringskraft er interessant. Dette gir grunnlag for tanken om eiendomsutviklerne kanskje legger mer vekt på kommunikasjonen til politikerne enn de gir uttrykk for.

Funnene viser at de fleste av informantene ikke bedriver korridorpolitikk, men har åpen og redelig kommunikasjon med administrasjonen og politikerne. Det kan dog stilles spørsmål om informantene ville delt eventuelle gråsoner av kommunikasjon i intervjuene, til tross for at de var anonyme. Å selge inn saken ovenfor politikerne gjennom med åpne og ordentlige møter ser ikke en av informantene som et problem. Derimot mener en annen informant at korridorpolitikk er en måte å teste ut terrenget, men må som de andre nevner være etter boka, uten gråsoner. Basert på besvarelsene i intervjuene er det ikke grunnlag for å si at kommunikasjonen mellom eiendomsutviklerne og kommunen er i gråsonen, men man ser at eiendomsutviklerne har sett verdien av denne kommunikasjon med kommunen.

I saken i Trondheim kan det fremstå som politikerne og parten som ønsket utvikling av sitt område, hadde en god kommunikasjon seg imellom. I etterkant av det politiske vedtaket, ble en av politikerne som støttet saken ansatt i aksjeselskapet som skal utvikle området. Det er ikke unormalt for politikere å senere arbeide i eiendomsbransjen, da de har mye kunnskap rundt kommunal saksgang og er attraktive i arbeidsmarkedet. Likevel kan det virke som partene hadde en god dialog noe utover vanlig kommunikasjon, da utfallet av det politiske vedtaket og senere ansettelse var lukrativt for begge parter.

Sett i lys av denne saken, kan det diskuteres hvordan kommunens samfunnsoppgave i plansaker faktisk ivaretas. Det er fremdeles kommunen som utformer og vedtar planen, men det ser ut til at eiendomsutviklere i stor grad kommuniserer med både administrasjonen og politikere i planprosessen. Man kan da stille spørsmål om det faktisk er slik at kommunen ene og alene gjennomfører vurderinger og tar avgjørelser i plansaker, eller om kommunikasjon med eiendomsutviklere har en form for påvirkning.

Kommunene, uavhengig om de ønsker å ivareta og forvalte jordvernet på en god måte eller ikke, har nasjonale mål de skal følge (Gundersen et al., 2017, s. 8). For kommunene kan det likevel oppstå situasjoner hvor det kan være god miljøpolitikk å bygge ned områder

med dyrka mark, om dette bidrar til en større samfunnsnytte. Eksempler på dette er reduksjon av omfattende transportbehov ved å ha boligområder nært byene, eller fortetting av mindre arealer med dyrka mark inne i sentrumskjernen.

Utover tilfellene hvor samfunnsnyttene trumfer jordvernet, kan det tenkes at kommunikasjonen mellom eiendomsutviklere og kommunen kan bidra til at et område blir tatt inn i KPA. Med dette menes åpen kommunikasjon fra eiendomsutviklere om at de ønsker å bygge ut gitte områder, hvor kommunen (ubevisst) tar dette med i betraktningen når det er spørsmål om hva skal inn i KPA.

Funnene fra intervjuene indikerer at det er åpen kommunikasjon mellom eiendomsutviklerne og kommunene. Det kan likevel være tilfeller der kommunikasjonen kan ha hatt en større rolle i hva som blir tatt med i KPA og ikke. Eiendomsutviklernes utsagn om at forvaltning av jordvernet er kommunens ansvar, viser liten grad av ansvar, da deres kommunikasjon kan ha påvirkningskraft på kommunens forvaltning.

6.0 Konklusjon og anbefaling

I dette kapittelet ønsker jeg å presentere avhandlingens konklusjon samt avsluttende refleksjoner, kritikk av oppgaven og trekke frem forslag til videre forskning.

6.1 Konklusjon

Avhandlingens formål var å undersøke i hvilken grad eiendomsutviklere tar ansvar for å redusere byggingen på dyrka mark, med tanke på jordvern. Samlet sett viser studien at eiendomsutviklere i liten grad tar ansvar for reduseringen av bygging på dyrka mark.

Et utvalg eiendomsutviklere på Vestlandet, Østlandet og i Trøndelag har vært gjenstand for forskningen. Studien har avdekket at eiendomsutviklerne har blitt mer bevisst rundt temaet jordvern de siste årene, men at de har områder med forbedringspotensial. Eiendomsutviklerne viser stor grad av ansvar innen bærekraft og samfunnsansvar. Likevel er det et gap mellom bærekraft og jordvern, hvor kunnskap om deres sammenheng kan være en mulig årsak. Noen eiendomsutviklere søker sentral beliggenhet i sine tomtesøk, og i de tilfeller hvor det fortettes viser de derimot stor grad av ansvar for å redusere byggingen på dyrka mark.

Inntrykket av eiendomsutviklernes holdninger rundt jordvern er at de også her mangler kunnskap innen temaet for å kunne forstå konsekvensene og i større grad ta ansvar. Påvirkning av andre eiendomsutviklere bidrar til at holdningene til jordvern i liten grad endres. Vurderingen av kommunens og samfunnets ansvar i forvaltningen av jordvernet viser en form for ansvarsfraskrivelse, da eiendomsutviklerne har en sentral rolle i utbyggingen av dyrka mark. Eiendomsutviklerne lener seg også i stor grad på kommunale planer i sine tomtesøk, og kan i en større grad ta ansvar ved å være mer selvstendig samt forstå sin påvirkning gjennom kommunikasjon med kommunen.

Økonomisk inntjening ser ut til å veie tyngre enn miljøet, og eiendomsutviklerne viser liten grad av ansvar på dette området. I vurderingen av reguleringsrisiko og omdømme kan

eiendomsutviklere vise mer ansvar ved å ikke erverve tomter med dyrka mark uavhengig av risiko, og vurdere en endring i sine handlinger før kundens kjøpevillighet er under tvil.

Økt kunnskap, kompetanse og erfaring vedrørende jordvern, holdninger, påvirkning og bærekraft vil kunne øke eiendomsutviklernes bevissthet ytterligere og vil kunne føre til økt grad av ansvar.

6.2 Avsluttende refleksjoner og kritikk av oppgaven

En oppgave er som et innlegg i en faglig debatt hvor tidligere utøvere innen fagfeltet har kommet med sine innlegg. Debattens formål er ikke å vinne med sine påstander, men å komme med relevante og brukbare bidrag for å utvikle kunnskapen innen fagfeltet (Rienecker et al., 2014, s. 257). Denne avhandlingen retter søkelyset mot et tema det er rom for mer kunnskap. Avhandlingens undersøkelse avdekker at potensielle barrierer for reduksjon av bygga på dyrka mark er nettopp manglende kunnskap, samt holdninger til temaet. Forhåpentligvis er denne avhandlingen med på å senke denne barrieren ved å sette søkelyset på og gi mer informasjon om temaet.

Saklighet er et sentralt tema i avhandlinger som denne. I avhandlingen har min personlige mening og viking måttet bli lagt til side for å forholde meg nøkternt og nyansert til kildene som trekkes inn og resultatene som presenteres. Å kunne fremstille eget og andres arbeid så nøkternt som mulig viser en faglig modenhet som hever egen etos - sin troverdighet (Rienecker et al., 2014, s. 257). Avhandlingens tema er noe jeg personlig har sterke meninger om, så å forholde seg nøkternt og nyansert både ovenfor informantene og behandlingen av innsamlet datamateriale har vært krevende. Jeg har lært mye fra informantene og sett nye innfallsvinkler til temaet fra eiendomsutviklernes side. I avhandlingens utforming har jeg forsøkt å behandle dataene på en korrekt måte og å se saken fra flere sider. Her stiller jeg kritikk til meg selv, da jeg kunne forsøkt å se enda flere sider av saken og søkt etter mer informasjon fra eiendomsutviklernes side. I tillegg vil jeg påpeke at intervjuene og avhandling utforming har hatt god forskningsetikk, da informantene ble behandlet med respekt. Det etiske hensynet ovenfor informantene har blitt ivaretatt da deres identitet forblir anonymisert.

Datamaterialet baserer seg på 10 intervjuer med eiendomsutviklere i 6 forskjellige byer i Norge, noe jeg mener har gitt et godt datagrunnlag med tanke på geografiske forskjeller. De 10 intervjuene har latt meg se noe i dybden på flere tema som kunne ha påvirkning på eiendomsutviklernes ansvar ovenfor bygging på dyrka mark. Likevel er det et litt lite

datagrunnlag for å kunne si noe generelt for alle eiendomsutviklere (Rienecker et al., 2014, s. 168). Denne avhandlingen viser dermed resultat basert på et utvalg eiendomsutviklere.

Videre er datamaterialet basert på besvarelser fra store og mellomstore aktører. Om avhandlingen også hadde tatt for seg mindre aktører eller engangsutviklere hadde resultatene kunne vært annerledes og vist et annet bilde av saken.

Intervjuene har også gitt meg rom for tolkning av deres besvarelser, intervjuets opplevelse og deres kroppsspråk. Her retter jeg kritikk til meg selv, da det er rom for feiltolkninger. Avhandlingen er et resultat av min opplevelse under intervjuene og mine tolkninger. I slike situasjoner er det naturlig og menneskelig å finne kilder som støtter min sak og meninger. Det er likevel også kilder som ikke støtter mitt syn av saken, som jeg sikkert kunne ha brukt i avhandlingen.

6.3 Forslag til videre studier

Her presenteres forslag til videre studier. Dette er bare tanker rundt aktuelle tema, basert på informasjon innhentet i løpet av utformingen av avhandlingen. Det har ikke blitt gjort ytterligere undersøkelser rundt temaene.

- *Hvilket ansvar tar små eiendomsutviklere og engangsutviklere i for å redusere utviklingen på dyrka mark?*

Under intervjuene ble det kommentert av flere informanter at om jeg hadde intervjuet mindre eiendomsutviklere og gjerne engangsutviklere ville bildet trolig vært et annet. Mindre utviklere utenfor de store byene og tettstedene har andre forutsetninger enn større eiendomsutviklere med tanke på blant annet økonomi. Mindre utviklere vil trolig også ha andre forutsetninger med tanke på bærekraft og samfunnsansvar, risiko og omdømme.

- *Saksdokumenter i forkant av politiske vedtak*

Under en samtale i forbindelse med avhandlingen ble det nevnt at i tilfeller hvor politikerne skal fatte vedtak på bakgrunn av administrasjonens arbeid faller mye av sakens poeng bort i saksdokumentene. Dokumentene er veldig lange, poengene kommer ikke tydelig frem og gir rom for misoppfatninger av innholdet. I politikernes vurdering av vedtak presenterer administrasjonen saken, men kan ikke komme med innspill under den politiske vurderingen. Dette gir rom for at politikerne legger frem ukorrekte fakta og misoppfatninger i diskusjonen. Et vedtak kan med andre ord bli fattet på feil grunnlag fordi saksdokumentene ikke er tydelige nok.

7.0 Litteraturliste

- AKERSHUSBONDELAGE. 2015a. Jordvern: hvorfor ta vare på matjorda? Available: <https://www.bondelaget.no/nyheter/jordvern-hvorfor-ta-vare-pa-matjorda-article82162-5048.html> [Accessed 24.05.2018].
- AKERSHUSBONDELAGE. 2015b. Må øke matproduksjonen med én prosent per år. Available: <https://www.bondelaget.no/nyheter/ma-oke-matproduksjonen-med-en-prosent-per-ar-article82165-5048.html> [Accessed 24.05.2018].
- ASHEIM, I. 1997 Hva betyr holdninger?, Tano Aschehoug
- BRUNDTLAND, G., KHALID, M., AGNELLI, S., AL-ATHEL, S., CHIDZERO, B., FADIKA, L., HAUFF, V., LANG, I., SHIJUN, M. & DE BOTERO, M. M. 1987. Our common future ('brundtland report').
- BRØNN, P. S. & IHLEN, Ø. 2009. Åpen eller innadvendt: Omdømmebygging for organisasjoner, Gyldendal akademisk.
- BÆRUG, S. 2017. Verdsetting av fast eiendom - en innføring Universitetsforlaget
- FNSAMBANDET. 2018. FNs bærekraftsmål [Online]. fn.no: FN sambandet Available: <https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal> [Accessed 05.05.2018 2018].
- GISLE, J. 2016. ansvar [Online]. snl.no: Store Norske Leksikon Available: <https://snl.no/ansvar> [Accessed 28.04.18].
- GUNDERSEN, G. I., STEINNES, M. & FRYDENLUND, J. 2017 Nedbygging av jordbruksareal: En kartbasert undersøkelse av nedbygging og bruksendringer av jordbruksareal. Statistisk sentralbyrå
- HANSEN, H. 2011. Gir opp gårdriften og planlegger ny bydel. Available: <http://web.retriever-info.com/services/archive/displayDocument?documentId=02000120111102b5ec91f7885ab0b2cebe190c220049ee&serviceId=2> [Accessed 05.05.2018].
- HOLTEBEKK, T. & HOFSTAD, K. 2017. Dekar. snl.no: Store Norske Leksikon
- JUSLEKSIKON.NO. 2012. Grunneier [Online]. Jusleksikon.no: Jusleksikon.no. Available: <https://jusleksikon.no/wiki/Grunneier> [Accessed 29.05.2018].
- JUSLEKSIKON.NO. 2017. Grunneiendom [Online]. Jusleksikon.no: Jusleksikon.no. Available: <https://jusleksikon.no/wiki/Grunneiendom> [Accessed 29.05.2018].
- KAUFMANN, G. & KAUFMANN, A. 2009 Psykologi i organisasjon og ledelse Fagbokforlaget
- KOMMUNAL-OGMODERNISERINGSDEPARTEMENTET 2017. Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Lovdata.no.

- LANDBRUKS-OGMATDEPARTEMENTET 1995. Lov om jord (jordlova). In: MATDEPARTEMENTET, L.-O. (ed.). Lovdata.no
- LANDBRUKS-OGMATDEPARTEMENTET. 2017. Jordvern. Available: <https://www.regjeringen.no/no/tema/mat-fiske-og-landbruk/landbrukseiendommer/innsikt/jordvern/jordvern/id2009556/> [Accessed 06.12.17].
- LANDBRUKS-OGMATDEPARTEMENTET. udatert. Prop. 127 S (2014–2015). Jordbruksoppgjøret 2015 – endringer i statsbudsjettet 2015 m.m. - 4. Nasjonal jordvernstrategi [Online]. Regjeringen.no Landbruks og matdepartementet Available: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-127-s-20142015/id2413930/sec14> [Accessed 06.12.2017].
- LANDBRUKSDIREKTORATET. 2010. Nydyrking [Online]. Landbruksdirektoratet.no Landbruksdirektoratet Available: <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/nydyrking#om-nydyrking> [Accessed 03.12.2017].
- LANDBRUKSDIREKTORATET. 2017. Omdisponering og deling Available: <https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/omdisponering-og-deling#omdisponering-av-dyrka-og-dyrkbar-jord> [Accessed 06.12.2017].
- LAUVDAL, M. & ØINÆS, M. 2017. I hvilken grad er kommunene rustet til å forvalte jordvernet? Master, Norges Biovitenskapelige Universitet.
- LEIKVAM, G. & OLSSON, N. 2014. Eiendomsutvikling Fagbokforlaget
- OLSSON, N. 2014. Praktisk rapportskrivning, Fagbokforlaget.
- OPLAND, E. & HANSEN, H. 2015. Trondheim er versting i nedbygging av dyrkajord. Available: <https://www.adressa.no/pluss/nyheter/article10757228.ece> [Accessed 05.05.2018].
- RIENECKER, L., JØRGENSEN, P. S. & SKOV, S. 2014. Den gode oppgaven - Håndbok i oppgaveskriving på universitet og høyskole, Fagbokforlaget.
- ROOS, G., KROGH, G. V., ROOS, J. & BOLDT-CHRISTMAS, L. 2014. Strategi - en innføring Fagbokforlaget.
- RØSNES, A. E. & KRISTOFFERSEN, Ø. R. 2009. Eiendomsutvikling i tidlig fase - erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling, Senter for eiendomsfag
- RØSNES, A. E. & KRISTOFFERSEN, Ø. R. 2014. Eiendomsutvikling i tidlig fase - Erverv, stiftelse og utnyttelse av eiendom til bygging og byutvikling. , Senter for eiendomsfag.
- SPRÅKRÅDET 2017. Oppfatte. Bokmålsordboka ordbok.uib.no Språkrådet
- STORENORSKELEKSIKON. 2018. Infrastruktur [Online]. snl.no: Store norske leksikon. Available: <https://snl.no/infrastruktur> [Accessed 05.06.18].

TEIGEN, K. H. 2016. Holdninger snl.no: Store Norske Leksikon

THORSEN, D. E. & GREVE, T. 2015. Lobbyvirksomhet [Online]. snl.no: Store Norske Leksikon. Available: <https://snl.no/lobbyvirksomhet> [Accessed 05.06.2018].

UTENRIKSDEPARTEMENTET 2009. St.meld. nr. 10 (2008-2009): Næringslivets samfunnsansvar i en global økonomi. In: UTENRIKSDEPARTEMENTET (ed.). regjeringen.no

Vedlegg

Vedlegg A: Intervjuguide informanter

Vedlegg B: Intervjuguide intervjuer

Vedlegg A: Intervjuguide informant

Intervjuguide masteroppgave

“Dyrka mark” er her jordbruksareal som brukes til matproduksjon, eksempelvis korn. All informasjon som blir gitt i intervjuet skal anonymiseres, og kan ikke spores tilbake til informanten.

1. Hva er din stillingstittel?
2. Hvilken utdanning har du?
3. Hvor lenge har du jobbet i eiendomsbransjen?
4. Hva er din relasjon til landbruk? Har du noe kunnskap og erfaring rundt dette?
5. Har dere (firmaet) en strategi for tomtesøk, og hva går eventuelt strategien ut på?
6. Vektlegger dere om det er dyrka mark eller ikke?
7. Ut fra din erfaring, vil du si at tomter med dyrka mark er “billigere” enn andre råtomter?
8. Påstand: Desto lengre man beveger seg bort fra sentrum, jo høyere infrastrukturkostnader medføres. Dette gitt at det ikke er bebyggelse og infrastruktur der fra før av.

Man kan aldri forutse alle kostnader i starten av et prosjekt, men vil du si dere har tatt høyde for infrastrukturkostnader i tilfeller hvor tomter med dyrka mark vurderes?
9. Har strategien endret seg de siste fem årene, med tanke på å bygge på dyrka mark, og har dere noen tanker om å endre dette i tiden fremover?
10. Har dere en strategi for bærekraft og samfunnsansvar?
11. Omfatter noen av disse strategiene tanker rundt jordvern og bevaring av dyrka mark?
12. Kan man se disse strategiene igjen i prosjektene deres? I prosjekter hvor det bygges på dyrka mark, gjør dere tiltak for å “gi noe tilbake”?
13. I forhold til deres strategi, hvilke faktorer er viktig for dere hvis man forutsetter at prosjektene har tilstrekkelig økonomisk inntjening? Ønsker dere høyere økonomisk inntjening, eller vil politiske målsettinger/ønsker om bærekraft vektlegges?

14. I tilfeller der dere har hatt prosjekter som har blitt bygd på dyrka mark, når ble den/de ervervet? Før eller etter den/de ble omregulert i KPA?
15. Tenker dere forskjellig om erverv av tomt med dyrka mark før og etter den er omregulert i KPA?
16. Driver dere med såkalt "korridorpolitikk / lobbyisme" overfor politikere/ administrasjonen i kommunen, med hensikt å få en formålsendring i KPA ved tomter med dyrka mark? Hvilke tanker har dere rundt dette?
17. Med tanke på valg av tomter, gjør dere det samme flere ganger basert på erfaring, eller tilpasser dere endringer i samfunnet?
18. Av Norges landareal er det i dag ca 3% dyrka mark igjen. Hvordan tenker dere rundt dette? Betyr dette noe for dere?

Disse spørsmålene dreier seg om tilfeller hvor det har blitt ervervet en tomt med dyrka mark:

19. Hvem tok initiativet til prosjektet?
20. Hvordan er/var forholdet til grunneier? Opplever dere grunneier som samarbeidsvillig og ivrig i prosjektene?
21. Hvordan blir disse tomtene ervervet? Hvilke avtaler inngås?
22. Hvordan er samarbeidet med /forholdet til administrasjonen i kommunen, og til politikerne?
23. Opptrer dere annerledes ovenfor administrasjonen og politikerne?
24. Opplever dere administrasjonen og politikerne som samarbeidsvillige i prosjektene?
25. I tilfeller hvor tomten ikke var omregulert, var det vanskelig å få den regulert? Hvilke barrierer møtte dere på?

Takk for at du stilte som informant!

Vedlegg B: Intervjuguide intervjuer

Intervjuguide masteroppgave - intervjuer

“Dyrka mark” er her jordbruksareal som brukes til matproduksjon, eksempelvis korn. All informasjon som blir gitt i intervjuet skal anonymiseres, og kan ikke spores tilbake til informanten.

Innledende:

1. Hva er din stillingstittel?
2. Hvilken utdanning har du?
3. Hvor lenge har du jobbet i eiendomsbransjen?
4. Hva er din relasjon til landbruk? Har du noe kunnskap og erfaring rundt dette?

Problemstilling:

Hvilke refleksjoner gjør eiendomsutviklere seg når det gjelder utbygging på dyrka mark?

FS1: Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for tomtesøk?

5. Har dere (firmaet) en strategi for tomtesøk, og hva går eventuelt strategien ut på? (Da i korte trekk. Hovedtankene i strategien.)
6. Vektlegger dere om det er dyrka mark eller ikke?
7. Ut fra din erfaring, vil du si at tomter med dyrka mark er “billigere” enn andre råtomter?
8. Påstand: Desto lengre man beveger seg bort fra sentrum, jo høyere infrastrukturkostnader medføres. Dette gitt at det ikke er bebyggelse og infrastruktur der fra før av.

Man kan aldri forutse alle kostnader i starten av et prosjekt, men vil du si dere har tatt høyde for infrastrukturkostnader i tilfeller hvor tomter med dyrka mark vurderes?

9. Har strategien endret seg de siste fem årene, med tanke på å bygge på dyrka mark, og har dere noen tanker om å endre dette i tiden fremover?

FS2: Hvilke strategier har eiendomsutviklingsforetakene for bærekraft og samfunnsansvar?

10. Har dere en strategi for bærekraft og samfunnsansvar? (Hvis ja, hva går strategien ut på, og hva omfatter den? Hva er hovedtrekkene?) (Hvis nei, hvorfor ikke?)
11. Omfatter noen av disse strategiene tanker rundt jordvern og bevaring av dyrka mark? (Hvis ja, hva går de ut på?) (Hvis nei, hvorfor?)
12. Kan man se disse strategiene igjen i prosjektene deres? I prosjekter hvor det bygges på dyrka mark, gjør dere tiltak for å “gi noe tilbake”? (flytting av jorda for nydyrking et annet sted, urban dyrking osv)
13. I forhold til deres strategi, hvilke faktorer er viktig for dere hvis man forutsetter at prosjektene har tilstrekkelig økonomisk inntjening? Ønsker dere høyere økonomisk inntjening, eller vil politiske målsettinger/ønsker om bærekraft vektlegges?

FS3: Hvilke holdninger har eiendomsutviklere til utbygging på dyrka mark før og etter omregulering til bolig, og hva kan påvirke disse holdningene?

Kommentar: Holdninger er hvordan du føler, hva du tror og hvordan du handler.

Holdninger bygges derfor opp av tanker, følelser, oppfatninger, vurderinger, handlinger, kunnskap (derav bevissthet) og erfaring.

14. I tilfeller der dere har hatt prosjekter som har blitt bygd på dyrka mark, når ble den/de ervervet? Før eller etter den/de ble omregulert i KPA?
(Fra LNF til bolig/annet)
15. Tenker dere forskjellig om erverv av tomt med dyrka mark før og etter den er omregulert i KPA?
(Hva tenker dere før og etter?)
16. Driver dere med såkalt "korridorpolitikk / lobbyisme" overfor politikere/ administrasjonen i kommunen, med hensikt å få en formålsendring i KPA ved tomter med dyrka mark? Hvilke tanker har dere rundt dette?
(se etter kroppsspråk)
17. Med tanke på valg av tomter, gjør dere det samme flere ganger basert på erfaring, eller tilpasser dere endringer i samfunnet?
(Gjør dere det fordi det er det dere er vant til å gjøre, eller tenker dere på bærekraft og sånne ting?)
18. Av Norges landareal er det i dag ca 3% dyrka mark igjen. Hvordan tenker dere rundt dette? Betyr dette noe for dere?

For å sette de 3% litt mer i perspektiv;

- 3% er ca 8 millioner dekar av ca 323 millioner dekar landareal
- Bare 1/3 kan brukes til matproduksjon. Dvs at vi har 1% til matprod. 1% av Norges areal tilsvarer litt mer enn Rogaland fylke.
- Fra 2000-2015 har vi redusert det med 750.000 dekar.
- Sammenligning andre land:
Sverige + Finland: 7,5%
USA: 45%
Tyskland: 48%
Danmark: 63%
Storbritannia: 70%

FS4: Hva kjennetegner samarbeidet/ forholdet mellom grunneier, kommunen og eiendomsutvikler i tidlig fase ved utbygging på dyrka mark?

Fra eiendomsutviklers perspektiv.

Alle spørsmålene dreier seg om tilfeller hvor det har blitt ervervet en tomt med dyrka mark.

19. Hvem tok initiativet til prosjektet?
20. Hvordan er/var forholdet til grunneier? Opplever dere grunneier som samarbeidsvillig og ivrig i prosjektene?
21. Hvordan blir disse tomtene ervervet? Hvilke avtaler inngås?
22. Hvordan er samarbeidet med /forholdet til administrasjonen i kommunen, og til politikerne?
23. Opptrer dere annerledes ovenfor administrasjonen og politikerne?

24. Opplever dere administrasjonen og politikerne som samarbeidsvillige i prosjektene?
25. I tilfeller hvor tomten ikke var omregulert, var det vanskelig å få den regulert?
Hvilke barrierer møtte dere på?
(Hvis ja, hvorfor var det vanskelig å få den omregulert?)

Takk for at du stilte som informant!

