



Oppgavens tittel: Vellykket steds- og byutvikling	Dato: 13.06.2018		
	Antall sider (inkl. bilag): 130		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Ørjan Hurv			
Faglærer/veileder: Ole Møystad og Jørgen Hallås Skatland			

Ekstrakt:

Det er gjennomført prosjekter i enkelte byer som har hatt betydning for utviklingen av deler eller hele byen. Det offentlige har vært en forkjemper for utviklingen, og tatt på seg en rolle som samfunnsbygger og gjort ulike investeringer. Ved at det offentlige har gjort en slik investering har dette vært med å skape utviklingsmuligheter for private utviklere. Det offentlige og private har da sammen utviklet byen, som har ført til flere gode steder for innbyggerne. Man kan da kalle dette for en vinn-vinn situasjoner. Da det offentlige har fått utvikling i byen og økte skatteinntekter, private utviklere får prosjekter som de kan utvikle og tjene penger på, og innbyggerne i byen får en bedre by og nabolag å bo i. Det er sett til tre caser hvor dette er gjennomført, og brukt disse til å se forskjeller mellom hva som er oppfatningene i bransjen gjennom intervjuer.

Problemstillingen er basert på hva som er beskrevet i bakgrunn og formål. Ut i fra dette skal følgende hypotese testes om stemmer: «Forutsetning for god steds- og byutvikling er at private og offentlige krefter drar i samme retning». Ut i fra denne hypotesen har forfatter utarbeidet følgende problemstilling:

*«Hvordan kan det offentlige legge til rette for god steds- og byutvikling ved å gjennomføre en sentral grunn-investering?»*

Stikkord:

1. Stedsutvikling
2. Byutvikling
3. Risiko
4. Investering

---

Ørjan Hurv



## Forord

Denne rapporten er skrevet som masteroppgave i kurset AAR4992 – Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning. Rapporten bygger videre på semesteroppgaven som ble skrevet i kurset AAR4874 – Teori og metode for masteroppgaver. Denne rapporten utgjør masteroppgaven ved masterstudiet Eiendomsutvikling og -forvaltning ved Norsk teknisk- og naturvitenskapelig universitet (NTNU).

Temaet og problemstillingen for denne rapporten er kommet fra inspirasjon og samarbeid med Eivind Buckner i Prosjektnavigator AS. Videre ble det temaet konkretisert og videre utviklet med veileder Ole Møystad ved NTNU.

Temaet for oppgaven bygger på følgende hypotese: «Forutsetning for god steds- og byutvikling er at private og offentlige krefter drar i samme retning». Rapporten vil bygges opp rundt om denne hypotesen stemmer og bevisstgjøre private og offentlige krefter til å se hvilke effekter og gevinster dette kan gi.

Med det ønsker jeg å takke mine veiledere ved NTNU; Ole Møystad og Jørgen Hallås Skatland. Videre ønsker jeg å takke Eivind Buckner for veiledning og inspirasjon rundt problemstillingen, alle som har stilt til intervju samt de som har hjulpet til med gjennomlesning av utkast. Avslutningsvis ønsker jeg å takke familie for god støtte gjennom en stressende tid.

Ørjan Hurv – 13. juni – Trondheim



## Sammendrag

Det er gjennomført prosjekter i enkelte byer som har hatt betydning for utviklingen av deler eller hele byen. Det offentlige har vært en forkjemper for utviklingen, og tatt på seg en rolle som samfunnsbygger og gjort ulike investeringer. Ved at det offentlige har gjort en slik investering har dette vært med å skape utviklingsmuligheter for private utviklere. Det offentlige og private har da sammen utviklet byen, som har ført til flere gode steder for innbyggerne. Man kan da kalle dette for en vinn-vinn-vinn situasjon. Da det offentlige har fått utvikling i byen og økte skatteinntekter, private utviklere får prosjekter som de kan utvikle og tjene penger på, og innbyggerne i byen får en bedre by og nabolag å bo i.

Forskningen som er brukt i rapporten er kvalitativ, med noen kvantitative eksempler for å underbygge det kvalitative. For å innhente data er det brukt litteraturstudie, dybdeintervjuer og case. Det er intervjuet 12 intervjuobjekter, hvor fire er fra det offentlige og åtte fra det private. Intervjuformen som er gjennomført, er en semistrukturert intervjuform da dette bygger opp til mer samtale, men det er brukt lik intervjuguide for alle de private intervjuene, likeså er det brukt lik intervjuguide for intervjuobjektene fra det offentlige.

Forskningen bruker tre ulike caser som blir sett nærmere på og undersøkt. Det som kjennetegner alle de tre casene er prosjekter hvor det offentlige har vært sterkt inne på investeringssiden, og man sammen med det private har spilt hverandre gode og sammen funnet gode løsninger. Resultatet ved alle casene har vært veldig bra, og stedet eller byen har fått et positivt omdømmeløft, og det er blitt et populært område for eiendomsutviklere og innbyggerne i byen. Casene blir derfor et referansepunkt på hvordan det kan gjøres for å lykkes.

Gjennom intervjuene kom det frem at det er store ulikheter fra kommune til kommune hvordan samarbeidet mellom private og offentlige foregår. Forståelse av hva man legger i at man drar i samme retning ved utviklingen er også ulik. Et av de tydelige funnene ved de ulike stedene som utviklerne opererer i, er den offentlige forståelsen for det private økonomiske avhengighet. Det er også tydelige fra de ulike stedene hvor forståelsen for den private økonomien er fraværende, hvordan det private ønsker planleggingen for videre utvikling. Dette skiller seg fra det som har vært en suksessfaktor ved de vellykkede casene, hvor det har vært en mellomting av ovenfra og ned- og nedenfra og opp planlegging, som også har vært en suksessfaktor.

Forskningen viser at prosjekter hvor det offentlige har initiert og stått for brorparten av utviklingskostnaden, og vært aktive knyttet til prosjektgjennomføring og utviklingen. Med prosjekter som er utviklet for mennesket og kjennetegnes av de 12 kvalitetspunktene til Jan

Gehl for et godt byrom, har dette ført til økt privat investering- og utviklingslyst, som har resultert i et omdømmeløft. Resultater av dette igjen har vært vinn-vinn situasjoner hvor det offentlige har fått et omdømmeløft og økte skatteinntekter. Innbyggertallet har også økt, dette spesielt hvor det er 100 000 arbeidsplasser innenfor 45 minutters reisetid. Videre har den private kapitalen kommet etter og utviklere har fått til gode prosjekter, som har ført til god steds- og byutvikling. Til slutt har innbyggerne i byen fått et bedre sted og være grunnet et samarbeid mellom offentlige og private som har dratt i samme retning.

## Summary

In some cities, several projects have been completed, some which are important for the development of entire city or parts of city. The public has been an advocate of development, assumed a role as a community developer, and made various investments. Because the government has made such an investment, this has resulted in new development opportunities for private developers. The public and private have together developed the city, which has led to more suitable places for the residents. You may call this a win-win-win situation. The government, they have benefited from the development in the city and the increased tax revenues. Private developers also receive projects they can develop and earn money on, and the city's citizens get a better city and neighbourhood to live in.

The research used in the report is qualitative, with some quantitative examples to substantiate the qualitative. To collect data, literature studies, depth interviews and case study have been used. 12 interview objects have been interviewed, four of them are from the public sector and eight from the private sector. The interview form completed is a semi structured interview form as this builds up on more conversation, the same interview guide has also been used for all the private interviews, as well as the same interview guide for the interview objects from the public.

The research uses three different cases that will be explored and examined. What characterizes all three cases are projects where the public have been strong on the investment side, and together with the private people, they have cooperated and together found good solutions. The outcome of all cases has been very good, the city has gained a positive reputation, and it has become a popular area for property developers and residents of the city. The cases therefore become a reference point of how it can be done to succeed.

Throughout the interviews, it emerged that there are major inequalities from one municipality to another in how cooperation between private and public is taking place. The understanding of what it means to take the same direction in the development is also different. One of the clear findings of the various places in which developers operate is the public understanding of private financial dependence. It is also clear from the different places where the understanding of the private economy is absent, how the private wishes the planning for further development. This differs from what has been a success factor in the successful cases. The combination of top and bottom- and bottom and up planning in the cases has also been a positive effect.

Research shows that projects in which the government has initiated and accounted for the majority of development costs, have been active in project implementation and development. With projects designed for the human needs and characterized by the 12 quality points of Jan Gehl for good urban spaces, this has led to increased private investment and development, which has resulted in a reputation boost. Results of this again have led to win-win situations where the public has gained a reputation boost and increased tax revenues. The population has also increased, especially where there are 100,000 jobs within 45 minutes of travel. Furthermore, private capital has ended, and developers have pull through successful projects, which have led to good urban development. Finally, the inhabitants of the city have a better place due to cooperation between public and private who have gone in the same direction.



# Innholdsfortegnelse

Forord.....	i
Sammendrag .....	v
Summary .....	vii
Figur liste .....	xii
<b>1 Innledning.....</b>	<b>1</b>
1.1 Bakgrunn .....	1
1.2 Eiendoms- og samfunnsutvikling.....	2
1.3 God steds- og byutvikling .....	2
1.4 Formål.....	3
1.5 Problemstilling og forskerspørsmål.....	3
1.5.1 Problemstilling.....	3
1.5.2 Forskerspørsmål .....	4
<b>2 Metode og gjennomføring .....</b>	<b>5</b>
2.1 Generelt om samfunnsvitenskapelige metoder .....	5
2.2 Casedesign.....	5
2.3 Kvalitativ forskning .....	5
2.4 Kvalitative intervjuer .....	6
2.5 Litteraturstudie.....	7
2.6 Dokumentanalyse.....	8
2.7 Evaluering av kvalitative undersøkelser .....	8
2.7.1 Pålitelighet (reliabilitet).....	8
2.7.2 Troverdighet (intern validitet).....	9
2.7.3 Overførbarhet (ekstern validitet) .....	9
2.7.4 Bekreftbarhet (objektivitet) .....	10
<b>3 Teori.....</b>	<b>11</b>
3.1 Eiendomsutvikling og samfunnsansvar .....	13
3.2 Urbanisering og folkevekst.....	15
3.3 Plan- og bygningsloven.....	16
3.4 Land Value Capture .....	18
3.5 Verdi .....	18
3.6 Byrommet.....	19
3.7 Eierskap .....	20
3.7.1 Utviklings- utbyggingsforetak har skaffet seg mer kompetanse innen planlegging og regulering .....	20
3.7.2 Organisering av eierskap og drift av fellesarealer og felles infrastruktur .....	21

3.7.3	Fast eiendom og byutvikling.....	21
3.8	Eiendomsutvikling .....	23
3.8.1	Eiendomsutvikling og verdiskapning.....	23
3.8.2	Eiendomsutvikling og risiko.....	23
3.9	Plansystemet .....	24
3.9.1	Stat, fylkeskommune og kommune.....	24
3.9.2	Regional planlegging.....	25
3.9.3	Kommunal planlegging.....	25
3.9.4	Organisering og planleggingsystem i kommunen.....	26
3.9.5	Virkemidler og myndighetsstruktur .....	26
3.10	Grunnlaget for reguleringsplaner.....	27
3.11	Reguleringsplan .....	29
3.11.1	Prosess ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner .....	29
3.11.2	Rekkefølgebestemmelser ved reguleringsplaner.....	30
3.12	Virkemidler og verktøy for gjennomføring av utvikling .....	31
3.12.1	Opparbeidingsreglene .....	31
3.12.2	Tilretteleggerrollen.....	31
3.12.3	Felles regulering mellom private parter .....	31
3.12.4	Avtale grunneier/ rettighetshaver og kommune .....	32
3.12.5	Refusjonsbestemmelsene .....	32
3.12.6	Utbyggingsavtaler.....	32
3.12.7	Urbant jordskifte .....	33
3.12.8	Ekspropriasjon .....	33
3.13	Grønnstruktur i byer og tettsteder.....	33
3.13.1	Parker .....	33
3.13.2	Grønnstruktur og folkehelse .....	34
4	Case .....	35
4.1	Drammen.....	35
4.2	Holmestrand.....	43
4.3	High Line, New York.....	45
5	Resultat intervjuer.....	49
5.1	Gruppe 1.....	49
5.2	Gruppe 2.....	56
5.3	Gruppe 3.....	60
5.4	Gruppe 4.....	65
5.5	Gruppe 5.....	73

5.6	Gruppe 6.....	79
6	Diskusjon .....	87
7	Konklusjon.....	105
7.1	Konklusjon .....	105
7.2	Kritikk av eget arbeid.....	110
7.3	Anbefalinger til videre studier.....	110
	Referanser .....	111
	Vedlegg.....	115
	Intervjuguide private aktører .....	115
	Intervjuguide offentlige aktører .....	116
	Avtale om anonymisering av intervjuobjekt .....	117

## Figur liste

<u>Figur 1: Jan Gehls 12 kvalitetskriterier for et godt byrom. ....</u>	30
<u>Figur 2: Verdikjeden i eiendomsutvikling(Haugrønning et al., 2011, s. 18) .....</u>	33
<u>Figur 3: Plansystemets ulike virkemidler(Haugrønning et al., 2011, s. 26) .....</u>	35
<u>Figur 4: Kommunens planleggingssystem(Haugrønning et al., 2011, s. 29) .....</u>	36
<u>Figur 5: Parlamentarisk modell og Formannskapsmodellen(Haugrønning et al., 2011, s. 67) .....</u>	36
<u>Figur 6: Planhierarkiet gitt av plan- og bygningsloven(Haugrønning et al., 2011, s. 14) .....</u>	37
<u>Figur 7: Planredskapene i plan- og bygningsloven(Wøhni et al., 2012, s. 13).....</u>	38
<u>Figur 8: Formelle veier fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak(Wøhni et al., 2012, s. 13).....</u>	39
<u>Figur 9: Eksempel på prosess ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner(Wøhni et al., 2012, s. 38) .....</u>	40

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Gjennom studiet eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU har forfatter fått en spesiell interesse for utvikling av eiendom i tidligfase.

Ved enkelte store steds- og byutviklings prosjekter har det offentlige investert i forkant av privat investering. Dette har for private investorer og utbyggere vært avgjørende for at de har valgt å gå inn i disse områdene. Ved slik offentlig investering har dette skapt en forutsigbarhet for private aktører og gjort det mer attraktivt. En slik rekkefølge er sjelden, og en rekkefølge hvor private starter investeringer før offentlige aktører investerer er mer vanlig. Dette stiller flere private aktører spørsmål ved. Om det offentlige går inn tidligere vil de kunne velge blant flere tomter, hvilke de ønsker å disponere til sine offentlige tjenester til en lavere tomtekost, samtidig vil det være færre å ta hensyn til ved utbyggingen. Videre vil dette gi et løft i områder, som kan være til flere typer gevinster for det offentlige, blant annet gjennom økte skatteinntekter og samtidig et bedre omdømme.

Ser man til eksempler på områder hvor det offentlige investerer i form av offentlige byrom, en helhetlig plan eller infrastruktur. Er den private kapitalen kommet etter og private utbyggere ønsker å utvikle eiendommer i disse områdene. Det man da videre ser er at det vil bli økende befolkning i området, flere arbeidsplasser, mer turisme og områdene blir brukt av innbyggerne til ulike tider av døgnet.

I Norge er vi inne i en urbaniserings trend, dette fører til at flere flytter til tettstedene og man får et nytt levemønster. Befolkningen setter pris på grønne lunger i byen og benytter seg av byrommene på en ny måte.

Ved å bevisstgjøre det offentlige på hvilke gevinster dette har gitt i casene forfatter skal studere, og hva private aktører mener er avgjørende for at de skal investere og utvikle i et område. Vil man da klare å få offentlige aktører oftere med i tidligfase ved utvikling hvor private aktører mener dette vil være avgjørende.

I rapporten vil det bli studert tre caser, hvor dette er gjort. Et av de mest kjente og vellykkede prosjektene i Norge er Drammen og utviklingen av Union brygge. Drammen har fått et stort løft og omdømmet har endret seg totalt det siste tiåret. Videre vil jeg se til High Line i New York, dette er et av de mest vellykkede prosjektene i verden, hvor det offentlige har investert i et område og privat kapital har kommet etter. Dette er også aktuelt i forhold til urbaniseringen

man ser i Norge, det vil bli flere innbyggere på et mindre areal. Ved utviklingen rundt High Line er det gjort flere forskningsprosjekter, hvor de har funnet hvilke effekter dette har gitt for det offentlige, og hvordan den private kapitalen har kommet etter. Siste case som er sett på i rapporten er utviklingen av Holmestrand, hvor det har vært en stor utvikling de siste årene og det er investerte mye offentlige midler, som har resultert i økt privat investorlyst.

## 1.2 Eiendoms- og samfunnsutvikling

Det er helt sentralt for byggebransjen at det er en balanse mellom offentlig forbruk og privat verdiskapning. Det offentlige bør investere i større utbygginger med infrastruktur. Men samtidig kan ikke investeringen være så store at det båndlegger kompetanse og kapasitet i bransjen, slik at det private ikke har nok ressurser for gjennomføring av sine prosjekter (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 19).

Har man balanse mellom etterspørsel og tilbud vil dette være det mest velfungerende i eiendomsmarkedet. Dette er svært vanskelig å oppnå, blant annet fordi tomtearealer er en begrenset ressurs, og etterspørselen har vært større enn tilbudet de siste årene. Dette er boligprisene en klar indikator på, da boligprisene har hatt den store økningen de siste årene. Hvordan kommunen tilrettelegger er viktig da dette avklarer hvilke nye tomteområder som skal bli gjenstand for utbyggingen. Skoleutbygging er også svært avgjørende for områder, da skolekapasitet er viktig for boligbyggingen (Haugrønning *et al.*, 2011).

## 1.3 God steds- og byutvikling

For å definere hva som er god steds- og byutvikling er det spurt alle de 12 intervjuobjektene om hva de definerer som god steds- og byutvikling.

Alle de 12 er i all hovedsak enige om hva de definerer som god steds- og byutvikling. De mener det skal være en levende by, hvor det er liv døgnet rundt. Bygningskombinasjonen skal være en blanding av bolig, næring, butikk og skole. Men de mener også det vil være ulikt fra sted til sted. Men det handler mye om å tilføre det stedet ikke har. Et annet parameter de mener er viktig er bærekraft. Det vil si at man har med, økonomisk, sosiologisk og miljø. De mener det er viktig å utvikle i nærhet til kollektivknutepunkter, slik at man ikke utvikler til økt bilforbruk. Men hva som defineres som god steds- og byutvikling vil til syvende og sist bli avgjort av de som bor der. Trives de bedre i år enn hva de gjorde i fjor.

## 1.4 Formål

Formålet med denne oppgaven er å kartlegge investeringer private aktører ønsker offentlige aktører skal gjennomføre i tidligfase ved utviklingsprosjekter. Videre synliggjøre hvilke gevinster og effekter en slik investering har gitt for det offentlige. Det vil da være et ønske at offentlige aktører vil bli mer observante på disse gevinstene og hvordan man har klart å skape slike prosjekter. Slik at offentlige og private aktører i større grad ønsker å samarbeide i tidlige fase av prosjektet, og offentlige krefter ser gevinsten av investering ved tidligfase.

## 1.5 Problemstilling og forskerspørsmål

### 1.5.1 Problemstilling

Problemstillingen er basert på hva som er beskrevet i bakgrunn og formål. Ut i fra dette skal følgende hypotese testes om stemmer: «Forutsetning for god steds- og byutvikling er at private og offentlige krefter drar i samme retning». Ut i fra denne hypotesen har forfatter utarbeidet følgende problemstilling:

*«Hvordan kan det offentlige legge til rette for god steds- og byutvikling ved å gjennomføre en sentral grunn-investering?»*

### 1.5.2 Forskerspørsmål

- *Hvilke grunn-investering ønsker privat kapital offentlige myndigheter gjør før de investerer og utvikler i et område?*

Med dette forskerspørsmålet er intensjonen å belyse hvilken investering private aktører ønsker at det offentlige skal gjøre i tidligfase ved utbygginger. For å se og synliggjøre når i prosessen man ønsker offentlig investering og hvilken investering man ønsker. Investeringer kan være både økonomiske og i form av ressurser fra det offentlige. Ressurser kan være i form av; saksbehandlings tid, dispensasjoner eller grunn som stilles til dispensasjon.

- *Hva mener det offentlige er avgjørende for at private aktører investerer og utvikler i et område?*

Med dette forskerspørsmålet er intensjonen å belyse hvilke investeringer det offentlige mener vil være avgjørende for at utbyggingen blir igangsatt. Det vil her være naturlig å sette foregående forskerspørsmål opp mot dette i diskusjonen.

- *Hvilke effekter og gevinster er oppnådd ved prosjekter hvor offentlige og private krefter har dratt i samme retning?*

Med dette forskerspørsmålet er intensjonen å belyse hvilke effekter og gevinster som det kan oppnås hvis man følger hypotesen for problemstillingen; «forutsetning for god steds- og byutvikling er at offentlige og private krefter drar i samme retning.»

- *Hvordan kan det offentlige redusere risikoen ved steds- og byutvikling?*

Med dette forskerspørsmålet er intensjonen å belyse hvordan det offentlige kan være med å redusere risikoen det er ved steds- og byutvikling. Det vil bli undersøkt hvilke form for planlegging private ønsker, samtidig som offentlige aktører gir sine oppfattelser.



## 2 Metode og gjennomføring

### 2.1 Generelt om samfunnsvitenskapelige metoder

Samfunnsvitenskapelig metode omhandler hvordan man skal gå frem for å innhente informasjon om den sosiale virkeligheten, og ikke minst hvordan denne informasjonen skal analyseres, og hva denne informasjonen forteller oss om samfunnsmessige forhold og prosesser (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Samfunnsvitenskapelig metode handler om å innhente, analysere og tolke data, og dette er en sentral del av empirisk forskning. Ved metode/ empirisk forskning er grundighet, systematikk og åpenhet de viktigste kjennetegnene. Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) skriver metodelæren dreier seg blant annet om hvordan vi kan gå frem for så langt som mulig å undersøke om våre antakelser er i overensstemmelse med virkeligheten eller ikke (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

### 2.2 Casedesign

Ved bruk av case i forskning er det gjerne to kjennetegn ifølge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016, s. 80): «*Avgrenset oppmerksomhet mot den spesielle casen og en mest mulig detaljert beskrivelse*». Det kan gjerne brukes ulike former for datainnsamling, men det vil være felles for alle kildene at de er tids- og stedsavhengige. Det vil si at casen blir satt i en setting, eksempelvis sosialt, fysisk, historisk og/ eller økonomisk. Ved gjennomføring av casestudier gjennomføres det ofte kvalitative tilnærminger som observasjon, intervjuer, fotografier og dokumenter, som hjelpemiddel. Men det er også mulig å bruke kvantitativ data og metoder, som for eksempel eksisterende statistikk og strukturerte spørreskjema (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Ved gjennomføring av casestudier kan det være fordel å bruke flere av disse metodene for datainnsamling, da man ofte vil få mer og detaljert data (Yin, 2014). Ved bruk av casestudie er det ingen fasit for hvordan dette skal gjennomføres, som forsker har man derfor relativt frie hender (Stake, 1995). Når man bruker casestudie har det som mål om å gi innsikt og forståelse. Man ønsker å gi en beskrivelse og forklare hva som skjer. Det er i denne rapporten undersøkt tre ulike case.

### 2.3 Kvalitativ forskning

Ved forskning av virkeligheten kan man bruke to ulike tilnærminger, enten kvalitativ eller kvantitativ. Hovedforskjellen mellom de to forskningsmetoder er hvordan data registreres og håndteres. Kvalitative metoder opererer med tekst, mens ved kvantitativ metode operer man med tall. I denne forskningen vil forfatter bruke kvalitativ forskningsmetode. Kvalitativ som

forskningsmetode, avdekker *hvorfor* det skjer (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Metoden baserer seg på muntlig eller skriftlig informasjon, og man konsentrerer seg om få studieobjekter, for så å samle inn så mye og varierte opplysninger som mulig om disse studieobjektene. Ved å få en stor bredde i datamaterialet vil man klare å fokusere på relevansen i studien. I kvalitative metoder ligger ofte hovedfokuset på å oppnå en helhetsforståelse (Olsson, 2015). Bruker man kvantitativ metode avdekker man *at* noe skjer (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Man vil ved bruk av kvantitativ metode ta utgangspunkt i tall og i det som er målbart (kvantifiserbart). Kvantitative metode er ofte basert på få opplysninger om mange objekter. Det er ofte stor grad av etterprøvnbarhet, og man legger stor vekt på presisjon ved kvantitativ metode. Det er vanlig å bruke både kvalitativ og kvantitativ metode. Da kan kvalitativ metode hjelpe med å forstå meningen med tallene man har funnet ved kvantitativ studie. Og motsatt kan kvantitative tall hjelpe å underbygge resultatene man har funnet ved kvalitativ studie (Olsson, 2015). Det vil i rapporten brukes kvalitativ forskning, men som skrevet ovenfor vil dette underbygges ved hjelp av kvantitative eksempler fra casene.

## 2.4 Kvalitative intervjuer

Når man bruker kvalitative intervjuer ønsker man et begrenset antall intervjuobjekter som besitter stor mengde med informasjon. Antall informanter som bør intervjues er vanskelig å si, men Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) skriver at en tommelfingerregel vil være nok til at man kan belyse problemstillingen. Dette betyr at antallet vil avhenge av kvaliteten på intervjuene som er gjennomført. Det er også noen som mener at man ikke har nok informanter før man ikke er kommet til et punkt hvor man ikke lenger får ny informasjon. I teorien er det altså ikke noen øvre eller nedre grense for hvor mange man skal intervju. Det vil som regel være spørsmål med hva som er praktisk mulig å gjennomføre i forhold til hvor mye tid og kapasitet man har. Det er viktigere med relevant informasjon enn et stort antall intervjuer ved kvalitative intervjuer. En kvalitativ dataanalyse vil fungere best når man har et datagrunnlag som er rikelig med informasjon og med ulike variasjoner innen det man skal undersøke, samtidig bør ikke datagrunnlaget være for omfattende (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Kvale og Brinkmann (2009) mener det kvalitative forskningsintervjuet karaktereres som en samtale med en struktur og et formål som vil egne seg der man ønsker å studere holdninger, erfaringer og meninger. Intervju vil egne seg der informanten trenger behov for å uttrykke seg med en større frihet enn hva et strukturert spørreskjema tillater. Hvilke erfaringer og oppfatninger informanten har vil komme best frem når den kan være med å bestemme hva som tas opp i intervjuet. I følge Kvale og Brinkmann (2009) bruker man en til en intervju når man

har behov for fyldige og detaljerte beskrivelser av informantens følelser, erfaringer, forståelse, meninger, oppfatninger, refleksjoner og holdninger knyttet til et tema.

Ved kvalitative intervjuer kan strukturen være mer eller mindre strukturert. I denne rapporten er det brukt semistrukturert intervju. Det vil si at det bør være en overordnet intervjuguide som blir fulgt, men spørsmålene vil være åpne, slik at informanten og forsker kan ha en mer dialog. I motsetning til et strukturert intervju hvor spørsmålene er mer standardisert og forsker har lite innvirkning på hvordan informanten svarer, og svarene viser hvordan informanten har forstått spørsmålene som er blitt stilt. Bruker forskeren åpne spørsmål, vil det fremdeles være lurt å bruke en liten form for standardisering, for eksempel ved å bruke samme spørsmål til de ulike informantene. Det er fordeler og ulemper ved å standardisere, ved å bruke mer standardiserte intervjuguide vil det blir enklere å sammenligne svarene i etterkant. Ulempen kan være at man ikke får skreddersydd intervjuet til den enkelte informant (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

Det er blitt intervjuet 12 informanter, hvor åtte er private eiendomsutviklere med stillingstittel som gjør dem kvalifisert til å kunne svare på spørsmålene. De fire siste representantene er fra det offentlige. Alle intervjuene har funnet sted i rom hvor begge er tilstede, og det er brukt en standard intervjuguide for de private intervjuobjektene og en annen for de offentlige intervjuobjektene.

## 2.5 Litteraturstudie

I starten av samfunnsvitenskapelig forskning gjennomføres det ofte et systematisk litteratursøk. Man starter da ofte med å finne eksisterende forskning på området og hvilke metoder som er benyttet på feltet. Litteraturstudie kan være målet med studien, men kan også brukes som utgangspunkt for en empirisk undersøkelse. Ved litteraturstudie finnes det ingen metodemal og det kan gjøres på ulike måter. Men det er noen krav som må oppfylles; problemstilling og formål, søk, gjennomgang, analyse og diskusjon av materialet samt en rapport (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

For å opprettholde god forskningsetikk vil det foretrekkes å bruke primærkilder. Videre er det her viktig å bruke pålitelige (reliabilitet) og troverdighet (validitet) i litteraturstudiet. Dette har vært brukt for å innhente litteratur til teori, metode og casene.

## 2.6 Dokumentanalyse

Dokumentanalyse omtales av Grønmo (1996) i (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016) som en kvalitativ innholdsanalyse hvor forskeren samler inn data som analyseres for å få frem viktige sammenhenger og relevant informasjon om det temaet eller de forholdene i samfunnet man ønsker å forske på ved studiet. Dokumenter man bruker i dokumentanalysen er ikke beretninger som er generert av forskerens egeninnsats, men overlevert eller hentet fra en situasjon i fortiden. Dokumenter man innhenter, kan hentes fra alt fra stortingsmeldinger til dokumenter av privat karakter. Man deler ofte dokumenter inn etter type, form og innhold. Når det refereres til type dokument deles det inn i tre ulike grupper; primærkilde, sekundærkilde og tertiærkilde. Når det refereres til form på dokumentet deles det inn følgende; skriftlige dokumenter, visuelle dokumenter og lyd dokumenter. Ved referering til innhold i dokumentet skilles det mellom meningsstyringer hos dem som står bak dokumentet, eksempelvis lederartikler i aviser. Og faktainnhold om enkelte tema, her kan det eksempelvis være avisartikkel om resultater fra et kommunevalg. Dokumenter innhentet ved dokumentanalyse kan være objekt for forskningen eller kilder til forskningen, og kan være hovedkilder og tilleggsdata. Dokumentanalyse som metode benyttes ofte i kombinasjon med andre metoder i samfunnsvitenskapelig forskning (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

For å opprettholde forskningsetikk ved dokumentanalyse, er det brukt kilder som er av høy kvalitet og primærkilde vil bli foretrukket. Det er også brukt kilder for å unngå plagiat.

## 2.7 Evaluering av kvalitative undersøkelser

Ved kvantitativ forskning brukes reliabilitet og ulike validitetsformer som kriterier for kvaliteten av forskningen. Når det kommer til hvordan man skal vurdere kvalitative undersøkelser er det flere meninger om hvordan kvaliteten på disse undersøkelsen skal vurderes. Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) mener at det ikke er snakk om enten-eller, men både- og. De mener slik reliabilitet og validitet brukes ved kvantitative undersøkelser også kan være aktuell ved kvalitative undersøkelser. Men det kan også være ganger hvor særegen logikk kan brukes for å vurdere kvaliteten ved kvalitative studier.

### 2.7.1 Pålitelighet (reliabilitet)

Data ved undersøkelser som knytter seg til reliabilitet vil være data som brukes, hvordan de samles inn, og hvordan denne dataen blir bearbeidet. Reliabilitet vil være mer kritisk ved kvantitative undersøkelser enn det vil være ved kvalitative datainnsamlinger. Men forskeren

kan påvirke påliteligheten ved undersøkelsen ved å gi en inngående beskrivelse av konteksten. En slik beskrivelse kan gjerne komme i form av casebeskrivelse, og en åpen og detaljert framstilling av hvilken fremgangsmåte som er brukt under hele forskningsprosessen. Forskeren kan også styrke påliteligheten ved å legge vekt på hensiktsmessige kriterier for evalueringen, men dette vil være mer tilknyttet validitet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

### 2.7.2 Troverdighet (intern validitet)

Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) (s. 232) definerer validitet innenfor kvantitative undersøkelser med spørsmålet «måler vi det vi tror vi måler?». Denne definisjonen betegnes også som intern validitet. Ser man til kvalitativ forskning vil ikke disse være valide, da det ikke kvantifiseres (måles). Men man kan rette validitet ved kvalitative studier mer mot hvorvidt en metode som brukes til undersøkelsen faktisk undersøker det som er hensikten. «*I hvilken grad våre observasjoner virkelig avspeiler de fenomener eller variabler som interesserer oss*» (Pervin, 1984, s. 48). På en annen måte kan man si at validitet ved kvalitativ forskning handler om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn på en mest mulig korrekt måte representerer virkeligheten og reflekterer over formålet ved studiet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Ønsker man å øke sannsynligheten for validiteten ved studiet kan dette gjøres ved to teknikker ifølge Lincoln og Guba (1985). Den ene teknikken er vedvarende observasjon, som vil si å investere nok tid til å bli godt nok kjent, slik at man vil kunne klare å skille mellom relevant og ikke relevant informasjon. Man vil med dette bygge opp tillit. Den andre teknikken er triangulering, som vil si at forsker bruker flere former for metode, eksempelvis både intervju og observasjon.

Ved å tilbakeføre resultatene til informantene slik at de kan bekrefte at det er korrekt data, vil også styrke troverdigheten (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

### 2.7.3 Overførbarhet (ekstern validitet)

Forskning kan ikke kun innebære innsamling av data. Det vil være nødvendig å systematisere og analysere dataen som er innhentet. Analysering handler om å ta kodede opplysninger ut av den helheten den inngår i, for så å bygge opp en ny og forskerkonstruert kunnskap om et fenomen (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Uansett forskningsmåte vil hensikten være å trekke slutninger utover de opplysningene som er samlet inn. Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) beskriver at overførbarhet ved undersøkelser handler om hvorvidt den lykkes i å etablere beskrivelser, begreper, fortolkninger og forklaringer som er nyttige på andre

områder enn det som studeres. En slik overførbarhet vil være aktuell både for kvalitativ og kvantitativ forskning.

#### 2.7.4 Bekreftbarhet (objektivitet)

Ved kvalitative studier er det forventet at studiene som gjennomføres bringer et unikt perspektiv. Men ved resultatene av studien er det svært viktig at dette er resultater som er kommet frem ved forskningen og ikke forskerens subjektive holdning. Bekreftbarhet skal sikre dette (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Begrepet bekreftbarhet skal ifølge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2016) vise til i hvilken grad resultatene til forskningen kan bekreftes av andre forskere gjennom tilsvarende undersøkelser. Bekreftbarhet ved kvalitative studier tilsvarer objektivitets kriterium man har ved kvantitative studier. For å sikre en best mulig bekreftbarhet finnes det flere strategier. Et viktig steg for å sikre bekreftbarhet vil være å beskrive alle beslutninger gjennom hele forskningsprosessen, slik at leseren kan følge og vurdere disse. En annen måte forskeren kan øke bekreftbarheten på er å gjøre en vurdering om fortolkningene støttes av annen litteratur, eventuelt også om fortolkningen støttes av informantene i undersøkelsen (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016).

### 3 Teori

I dette kapittelet vil det bli beskrevet relevant teori for oppgaven. Tema som vil bli beskrevet nærmere vil være:

**Eiendomsutvikling og samfunnsansvar**, det vil her beskrives litt av bakgrunnen til temaet og hvilke samfunnsansvar eiendomsutviklere har. Det vil også bli belyst enkelte samfunnsøkonomiske fordeler ved eiendomsutvikling.

**Urbanisering og folkevekst**, det vil her settes fokus på hvilke urbaniseringstrender man ser i Norge, og fordeler og ulemper tilknyttet dette. Dette vil også være noe av bakgrunnen for temaet da man ved urbanisering også vil endre noe av levemønsteret til beboerne i byen.

**Plan- og bygningsloven**, det vil her trekke frem paragrafer fra plan- og bygningsloven som har vært utfordring knyttet til og ofte blir glemt av det offentlige ifølge private aktører.

**Land Value Capture**, er en modell og beskrivelse for verdiøkning av områder.

**Verdi**, for eiendomsutviklere handler det om å utvikle verdier som resulterer i mulighet for nye prosjekter, det blir derfor her beskrevet verdi.

**Byrommet**, for å skape en god by er byrommet en viktig del av det, det vil derfor bli beskrevet hva som defineres som et godt byrom og hvilke kvaliteter et godt byrom skal inneholde.

**Eierskap**, det vil her bli beskrevet teori knyttet til eierskap sett i eiendomsutviklers perspektiv.

**Eiendomsutvikling**, det vil bli beskrevet hvilke prosesser og verdikjeden ved eiendomsutvikling, samt hvilke risikoer eiendomsutviklere må ta ved utvikling.

**Plansystemet**, for å få en forståelse av steds- og byutvikling vil det være vesentlig å ha en forståelse av hvordan plansystemet er bygd opp.

**Grunnlaget for reguleringsplaner**, ved alle utbygginger er det lovpålagt at det skal utarbeides reguleringsplan. Det vil derfor være viktig å ha forståelse av grunnlaget for reguleringsplaner.

**Reguleringsplan**, det vil her beskrives hvordan prosessen og behandlingen av reguleringsplaner håndteres. Rekkefølgebestemmelser som er tilknyttet reguleringsplanen vil også bli beskrevet.

**Virkemidler og verktøy for gjennomføring av utvikling,** ved realisering av utviklingen vil det her belyses ulike virkemidler som private aktører muligens vil ønske at det offentlige kan bidra med som en investering.

**Grønnstruktur i byer og tettsteder,** da man ser trender til urbanisering i Norge, vil levemønstrene i Norge også endres. Dette fører til at det er behov for mer grønnstruktur i byene. Beboerne ønsker dette, samtidig som det er vist at det gir helsemessige gevinster.



### 3.1 Eiendomsutvikling og samfunnsansvar

Eiendomsutvikling er noe som berører mange i samfunnet, verdien av å ha gode relasjoner til myndighetene er noe som ikke bør undervurderes og er et mål for mange bedrifter. For å nå dette målet vil samfunnsaktiviteter (på engelsk corporate social responsibility CSR), bli brukt som hjelpemiddel, gjerne i sammenheng med ulike former for lobbyvirksomhet. Ved hjelp av CSR-aktiviteter ønsker man å oppnå en goodwill blant myndighetene og befolkningen (Leikvam og Olsson, 2014). Stortingsmelding nr. 10 (2008-2009) sier at bedrifter skal integrere sosiale og miljømessige hensyn i sin daglige drift og for sine interessenter for å ta samfunnsansvar. Hvor mye samfunnsansvar bedriften tar er vanskelig å måle, men det er liten tvil at store eiendomsutviklings bedrifter kan påvirke samfunnsansvaret hos befolkningen og myndigheter, både i positiv og negativ retning. Hvilke samfunnsansvar eller hvordan bedriften tar samfunnsansvar kan være ulikt og kan være både prosjektspesifikt og virksomhetsspesifikt. Ulike samfunnsansvar spørsmål knyttet til eiendomsutvikling inkluderer ifølge Leikvam og Olsson (2014) følgende temaer:

- Miljø og energi
- Universell utforming
- Verneverdier
- Sosial boligbygging
- Prosess, dvs. åpne prosesser hvor kommunikasjon med alle parter vektlegges
- Bidrag til kultur, idrett og liknende aktiviteter

Ved de fleste av temaene ovenfor er det formelle krav eiendomsbransjen må forholde seg til. Kravene er knyttet til en ønsket samfunnsutvikling. Ved å gjennomføre prosjekter som går lengre enn dagens krav, vil man vise samfunnsansvar. Det har vist seg at folks forventninger til offentlige krav på ulike områder endrer seg over tid. Det kan derfor være fordelaktig å gå lengre enn dagens minimums krav, for å unngå at bygningen «går ut på dato» (Leikvam og Olsson, 2014).

Leikvam og Olsson (2014) har erfaringer fra bransjen og ser til tidligere studier at eiendomsutviklere tar miljøansvar, og annet samfunnsansvar, i den grad de ser inntjening på kort eller lang sikt. Det er ikke sikkert eiendomsutvikling bedriftene kalkulerer og regner på

verdien av samfunnsansvaret i hvert enkelt prosjekt, men de er opptatt av bedriftens rykte og omdømme. Dette skapes av summen til hvert enkelt prosjekt, som vil si at hvert enkelt prosjekt vil påvirke i positiv eller negativ retning. Oppgraderes anlegg og funksjoner kan dette påvirke området status positivt. Eksempelvis kan leilighetsprisene stige. Dette gjelder også næringsiden. Det er flere eksempler hvor virksomheter har vært med å bidra til et positivt løft, ved for eksempel å bidra med midler til kollektivtransport. Dette med en baktanke om at naboeiendommene vil bli mer attraktive. Det samme gjelder med veianlegg, rundkjøringer, avkjøringsramper og liknende. Ved store statlige investeringer gjøres det samfunnsøkonomiske analyser av eiendomsprosjekter. Det er viktig her å skille mellom privat og offentlig, da disse håndterer inntekter ulikt. I privat sektor vil det kun være reelle økonomiske transaksjoner som inkluderes, og alle transaksjoner bli aggregert inn i et regnskap. Summen av alle beslutninger over tid vil komme frem i regnskapet til virksomheten. Ved en samfunnsøkonomisk analyse vil det være flere faktorer som regnskapet til bedriften ikke fanger opp. Eksempelvis vil den samfunnsøkonomiske nytten av reduserte utslipp være basert på vurderinger av hva folk ville vært villig til å betale for å oppnå reduksjonene, og ikke bare hva de faktisk betaler (Leikvam og Olsson, 2014). I et samfunnsøkonomisk perspektiv er det viktig å oppnå reduserte utslipp, og det vil i en samfunnsøkonomisk kalkyle settes til en kroneverdi. Men ved bedriftens økonomiske regnskap vil ikke dette vises som en inntekt. Ved et kommersielt perspektiv på eiendomsutvikling, er eiendomsutviklere opptatt av kostnader og inntekter som de må bære direkte. Men det vil for en eiendomsutvikler være positivt, da fokus på miljø- og klimaeffekter gjør at man kan identifisere mer miljøvennlige løsninger med samme kostnad. Man ser derfor at eiendomsutviklere tar samfunnsansvar når de ser at det vil lønne seg økonomisk på kort eller lang sikt. I følge Leikvam og Olsson (2014) viser erfaringer fra bransjen at eiendomsutviklere står ved samme ståsted som andre næringsutøvere når det kommer til spørsmål om å ta samfunnsansvar og etikk. Aktører som opplever underskudd på prosjektene sine, må enten kompensere dette med inntekt fra andre steder, eller så forsvinner de fra markedet. Aktører som opplever overskudd fra sine prosjekter, kan etter hvert komme i posisjon at de ønsker å ta seg råd til å gjennomføre prosjekter som ikke er økonomisk lønnsomme. Ved denne type prosjekter ønsker man å få stor oppmerksomhet, da man ønsker at dette skal fungere som markedsføring eller velstående enkeltpersoner (Leikvam og Olsson, 2014).

## 3.2 Urbanisering og folkevekst

Ved urbanisering og større tetthet blant befolkningen vil det være fordeler gjennom det man kaller agglomerasjonsfordeler. Dette kan enkelt beskrives og forklares ved byens vekst, urbanisering og den økte tettheten tilrettelegger for mer samhandling og kunnskapsdeling og tilegnelse av ferdigheter blant innbyggerne. Tilgangen til godene vil også øke, da flere deler på kostnadene. Det er størrelsen på byen og tettheten som gir agglomerasjonsfordeler, med andre ord størrelsen på det samlede markedet. Geografisk nærhet for mennesker tilrettelegger for samhandling. For å ha en stor mengde av produkter og sektorer, er det behov for tilstrekkelig etterspørsel lokalt, både fra innsatsfaktorer og ferdigprodukter. Det betyr at urbanisering generelt vil ha en positiv virkning på økonomisk vekst. Man ser at mangfold blant befolkningen vil gi sysselsettingsvekst og innovasjon, mens spesialisering gir økt produktivitet. Byer hvor det er høy befolkningstetthet har sterkere økonomisk vekst og en dobling av befolkningstettheten kan gi opp mot 2-4 pst. økt produktivitet (Finansdepartementet, 2015).

Områder i Norge hvor det er mindre enn 4 000 arbeidsplasser har det vært betydelig negativ befolkningsvekst, områder hvor det er 4 000 – 10 000 har befolkningen stagnert, mens områder hvor det er flere arbeidsplasser enn det har det vært økning av befolkningen. Områder hvor det er 100 000 arbeidsplasser innenfor 45 minutters reisetid har befolkningsveksten vært særlig stor (Finansdepartementet, 2015).

Investeringer hvor man knytter sammen arbeidsmarkeder, kan skape en mer robust region og legge til rette for agglomerasjonsfordeler og økt produktivitet. Eksempel på investering for å skape dette vil være transportinvesteringer som vil redusere reisetider og skaper bedre kobling mellom arbeidsplasser og arbeidstaker. Hvis et slikt tiltak vil føre til at flere arbeidstakere vil pendle til byen, vil et resultat av dette være at byens funksjonalitet blir større (Finansdepartementet, 2015).

Den samfunnsøkonomiske gevinsten ved infrastruktur investering blir ofte vurdert i en nytte-kostnadsanalyse, hvor effekten for aktører som er direkte berørt av et tiltak, målt i kroner blir oppsummert. Man ser at i noen prosjekter blir det ringvirkninger av transportinvesteringene utover transportmarkedene. Markeder som kan få positive ringvirkninger på dette kan være arbeidsmarkedet, eiendomsmarkedet og i markeder for varer og tjenester som bruker transporttjenester. Gjennomføres transportinvesteringer i områder hvor stordriftsfordeler ikke benyttes, kan en slik investering gi opphav for produktivitetsvirkninger av økt geografisk tetthet. Som resultater av dette kan det bli et mer velfungerende arbeidsmarked, bedre

markedskoplinger i verdikjeden, og kunnskapsspredning i nettverk. Utbygginger som binder sammen kommuner med lange reisetider har mindre effekt enn kommuner hvor det er et funksjonelt arbeidsmarked eller samhandlingen i et eksisterende arbeidsmarked økes. Kommunale myndigheter må investere og stimulere til utvikling av nye byer gjennom bedre arealutvikling og finansiering av ny infrastruktur slik at det tilrettelegges for små byer kan vokse til større byer (Finansdepartementet, 2015).

Ulemper ved urbanisering kan være ineffektiv transport og pendlertid ved at man står i kø og pendlertidsbruken går opp. Urbanisering kan også medføre mer forurensning og økt kriminalitet.

Investeringer som knyttes til infrastruktur må tilrettelegges for smartere transportsystemer som kan utnytte de økonomiske fordelene mer kompakte byer gir. For å kunne få til en god samordnet planlegging, både i offentlig, privat og sivil sektor understrekes viktigheten av god koordinering mellom de ulike styringsnivåene. En nøkkelfaktor for å få til en reduksjon av økonomiske kostnader ved global oppvarming er å ta hensyn til effekten av kommende klimaendringer når arealplaner lages. I Norge hvor det er byområder som er flerkommunale er det særlig utfordringer knyttet til å legge til rette for areal- og transportløsninger som ser næringsetableringer, boligbygging og transportløsninger i sammenheng. Ansvaret for virkemidler som etablerer en samordnet areal-, bolig- og transportplan er fordelt på de ulike sektormyndigheter og forvaltningsnivåer. Kollektivtransporten og fylkesveier er fylkeskommunen ansvarlig for, mens nasjonale vei- og baneløsninger er statlige aktører som Statens vegvesen, Bane Nor og NSB ansvarlige for. Ulike byområder i Norge, har ulike utfordringer knyttet til samordnet areal- og transportplanlegging (Finansdepartementet, 2015).

### 3.3 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven (PBL) har flere paragrafer som underbygger den økonomiske faktor ved planlegging og byggesaksbehandling. § 3-1. Oppgaver og hensyn etter loven, står det skrevet: «*Innenfor rammen av § 1-1 skal planer etter denne lov:*

*d) Legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling*

*f) Fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet.*

*Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig» (Lovdata, 2018d).*

Videre står i det i § 3-2. Ansvar og bistand i planleggingen:

*«Alle offentlige organer har rett og plikt til å delta i planleggingen når den berører deres saksfelt eller deres egne planer og vedtak og skal gi planleggingsmyndighetene informasjon som kan ha betydning for planleggingen. Dette gjelder også Sametinget (Lovdata, 2018d)».*

§ 3-4. Regionens planoppgaver og planleggingsmyndighet

*«Regional planlegging har til formål å stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i en region» (Lovdata, 2018d).*

Det kommer frem i § 5-3. Regionalt planforum, at det skal være et planforum hvor det aktuelle interesser skal delta. *«I hver region skal det være et regionalt planforum. I planforumet skal statlige, regionale og kommunale interesser klarlegges og søkes samordnet i forbindelse med arbeidet med regionale og kommunale planer.*

*Regionale planmyndighet oppretter regionalt planforum. Statlige og regionale organer og kommuner som er berørt av den aktuelle sak, skal delta. Andre representanter for berørte interesser kan inviteres til å delta i planforumets møter» (Lovdata, 2018c).*

For å planlegge i et større perspektiv, må kommune i enkelte prosjekter planlegge utover sine kommunegrenser, og da samarbeide med andre kommuner. I PBL § 9-1. Interkommunalt plansamarbeid, står det beskrevet følgende: *«To eller flere kommuner bør samarbeide om planlegging etter denne lov når det er hensiktsmessig å samordne planleggingen over kommunegrenser. Samarbeidet kan omfatte alle kommunale plantyper» (Lovdata, 2018b).*

Kommuneplanen består av en arealdel og en samfunnsdel. Samfunnsdelen har ofte innhold som er avgjørende for å kunne få rammetillatelse for prosjekter som er avsatt i arealdelen. Det betyr at de to samfunnsdelene er avhengig av hverandre. § 11-2. Kommuneplanens samfunnsdel står det følgende:

*«Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.*

*Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal*

gjennomføres i kommunal virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.

*Kommunedelplaner for temaer eller virksomhetsområder skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer. Handlingsdelen skal revideres årlig» (Lovdata, 2018a).*

### 3.4 Land Value Capture

Land Value Capture (LVC) er en metode for finansiering av infrastrukturforbedringer som er vellykket når det gjelder å gjenvinne hele eller en del av økningen i eiendomsverdien generert av offentlige infrastrukturinvestering. LVC kan bidra til å redusere utfordringene som byene står overfor i å skaffe offentlig finansiering, samtidig som det gir fordeler for partnere fra privat sektor. Fordeler ved offentlig infrastrukturinvestering som kollektivtransport kan for eksempel øke tilgrensende landverdier. Undersøkelser har vist at kjøpere er villige til å betale mer for eiendom (både næring og bolig) i områder med høy tetthet, blandet bruk, gangbare og kollektiv tilgjengelige områder. Når virksomheten befinner seg nær et kollektivknutepunkt, vokser potensialet av ansatte og kunder, og overheadkostnader, som for eksempel tilbudet av dyr parkering går ned (Ko og Rosenblatt, 2013).

### 3.5 Verdi

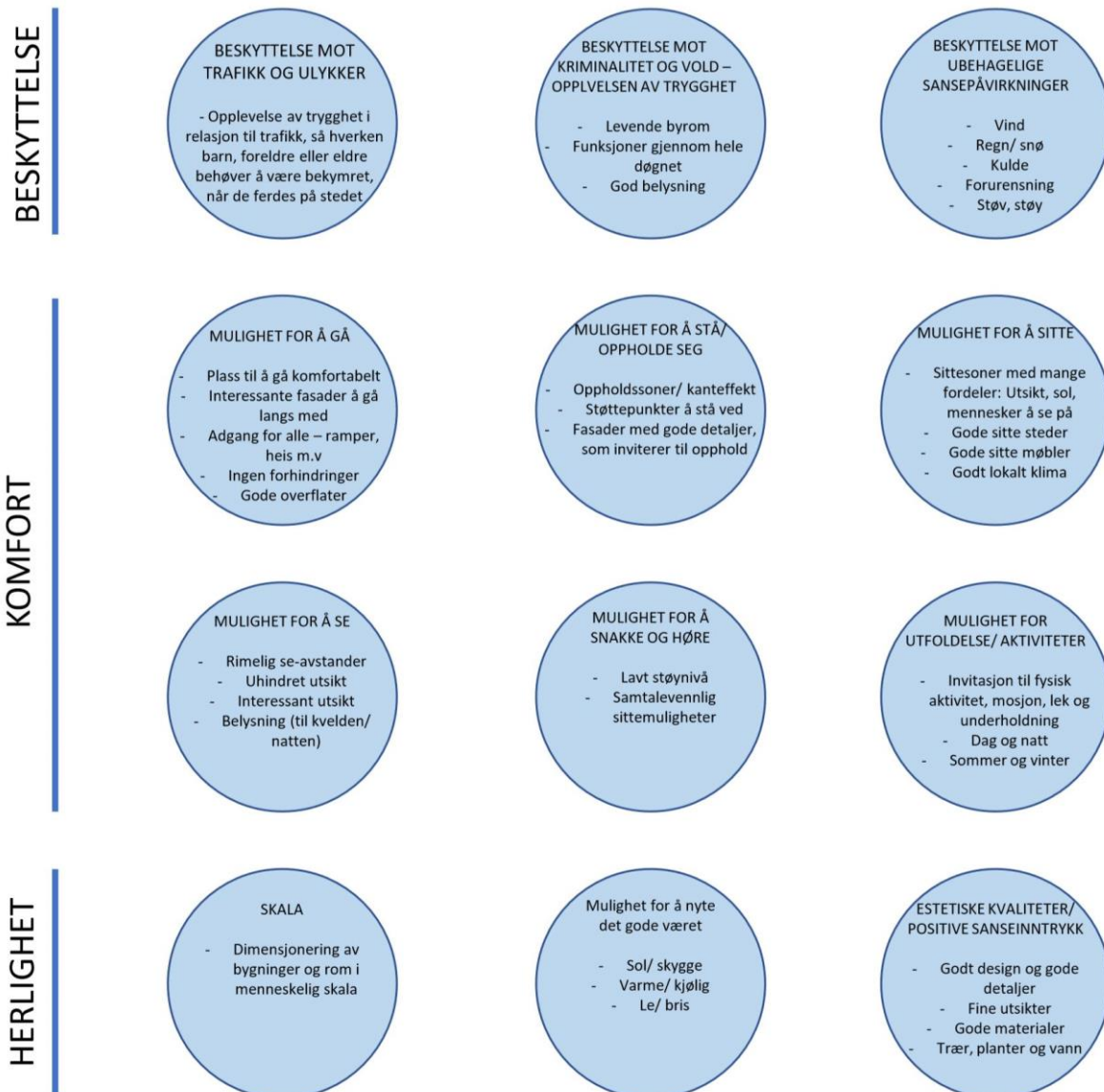
Ved bruken av ordet verdi menes det ofte at man ønsker å bestemme en tings viktighet med hensyn til hvordan vi bør gjøre våre vurderinger og beslutninger. I utgangspunktet kan verdi tillegges alle ting, og det sies derfor at en ting kan ha en høyere eller lavere verdi. Når det er snakk om verdi, går det et viktig skille mellom det som kalles egenverdi og instrumentell verdi. Skillet går ut på at det som har en egenverdi, vil være verdifullt i kraft av å være det det er. Instrumentell verdi vil være verdifullt bare i kraft av å være et middel eller årsak til å realisere noe med egenverdi. Penger vil en typisk form for instrumentell verdi (Sagdahl, 2018) Ser man videre til verdi som begrep brukt i samfunnsøkonomi, brukes begrepet som en egenskap. Tar man det videre innen økonomisk verdi, kan man dele det inn i realverdi og finans verdi. Store norske leksikon (2018) definerer realverdi følgende «*Realverdi, en gjenstandsverdi uttrykt i et konstant prisnivå. Kan uttrykkes ved å sammenholde gjenstandens aktuelle verdi med en prisindeks.*»

Eiendom og den fysiske bygningen vil da kan kunne betegnes som realverdi. Eiendom i form av tomten vil følge en indeks, akkurat som materialer og det ferdige bygget vil kunne følge den indeksen de omfatter.

### 3.6 Byrommet

Byrommet er stedet hvor både barn og voksen fra alle typer kulturer og livsstil kan møtes for å hygge seg, leke og skape opplevelser. Verden er nå større og mer kompleks enn noen gang, det er derfor også mer viktig at vår hverdag og offentlige liv møter andre livsstiler og kulturer som et utgangspunkt for sosial og kulturell utveksling, som kan baseres på kjennskap og fortrolighet. Gehl (2006) beskriver 12 kvalitetskriterier som er med å sikre trygge, komfortable og attraktive som er basert på forskningen til Center for Byrumsforskning. Forskningen viser at de byrommene som er mest brukt, er også de byrommene som innfrir flest av de 12 punktene. Ser man til byrommene som er minst brukt er også dette de byrommene som innfrir færrest av de tolv punktene. De 12 kvalitetskriteriene er delt opp i tre ulike kategorier, beskyttelse, komfort og herlighet. Beskyttelse handler om at man skal være beskyttet mot ulykker, farer og ubehag. Trafikken vil her være en viktig faktor, man skal føle seg trygg mot trafikken, og man skal kunne la barn leke uten å føle seg engstelig for trafikken. Det vil med ord si, at det gode byrom er skapt for myke trafikanter. En annen faktor som kommer inn under beskyttelse er kriminalitet. Det vil si den opplevde og den reelle tryggheten når man ferdes i byen. Mørke trange gater uten lys er gater som vil føles utrygge. For å motarbeide dette vil dette gjøres på best mulig måte ved å kombinere flest mulig funksjoner sammen, altså boliger, kontorer og forretninger, som gjør at det er lys i vinduene og mennesker i nærheten til alle døgnets tider. Den tredje og siste faktoren under beskyttelse er de ubehagelige sansepåvirkningene. Det kan være klimaet, og vil i Skandinavia variere med årstidene. Den andre kategorien som omhandler seks kvaliteter er komfort. Det handler om mulighetene for utfoldelse og hvordan byrommet bør utformes, slik at de helt grunnleggende menneskelige handlingene kan skje under gode forhold. Eksempelvis fotgjengere kan bevege seg fritt, sitte og stå, på en slik måte at det føles godt og naturlig. Det skal være gode muligheter for å se, høre og snakke. Man skal kunne bruke byrommet på en aktiv og passiv måte. Det vil si at et godt byrom er anvendelig på flere måter, det behøver ikke skje mye, men det skal være rammer for at det skal kunne skje. Den siste kategorien er herlighet som omhandler tre kvaliteter. Herlighet handler om å utnytte de kvalitetene, tilbudene og attraksjonene som finnes i og rundt byrommet. Det betyr å skape byrom i en menneskelig skala, med gode materialer, fine detaljer og gode møbler. Å kunne nyte

de positive sidene av det lokale klimaet, er helt sentralt ved et godt byrom. Byrommet skal kunne by på fine opplevelser, fine utsikter og attraktive sanseinntrykk. Alle kvalifikasjonene skal til syvende og sist samles sammen i en gjennomarbeidet og fin arkitektonisk helhet (Gehl, 2006).



Figur 1: Jan Gehls 12 kvalitetskriterier for et godt byrom.

### 3.7 Eierskap

#### 3.7.1 Utviklings- utbyggingsforetak har skaffet seg mer kompetanse innen planlegging og regulering

Som en følge av utviklings- og utbyggingsforetakene sitt omfang og utbredelse på tvers av landegrenser har virksomhetene vært nødt til å skaffe seg mer kompetanse innen planlegging



og regulering. Da virksomhetene har fått en økende betydning som markedsaktør i byutviklingen, betyr dette at de nå kan håndtere deler av den tilretteleggingen som lokale myndigheter tidligere gjennomførte. Under prosjektplanleggingen vil de kunne møte byplanmyndighetene og samhandle med sikte på gjennomføringen. Ved en slik utvikling vil det over tid endres hva som representerer eiendomsgoder, i eierskapets organisering som selskapsform og relasjon til andre samfunnsaktører. Videre vil hvordan offentlig planlegging vil virke som faktor ovenfor private interesser påvirket, og hvordan myndighetenes styringsansvar kan utøves (Kristoffersen og Røsnes, 2018).

### 3.7.2 Organisering av eierskap og drift av fellesarealer og felles infrastruktur

Ved større eiendomsutviklingsprosjekter vil organisering av eierskap og drift av fellesarealer og felles infrastruktur være en viktig del prosjektet. Det vil innebære kjøre-, gang- og sykkelveier, ledninger til kloakk, vann, varme, strøm, kabler for telefon og data og parkanlegg mv. til felles bruk for eiendommene. Tradisjonelt har kommunene overtatt eierskapet til veger og parker som er ment å være offentlige tilgjengelig. Stadig oftere ser man at kommunen ikke ønsker å overta områdeinterne veier og grøntområder, selv om det er ment at disse skal være offentlige tilgjengelige. Et resultat av dette vil være at privat eid infrastruktur vil være av betydelig omfang ved store utviklingsområder (Kristoffersen og Røsnes, 2018).

### 3.7.3 Fast eiendom og byutvikling

Ved byutviklingsprosjekter vil ikke tilgang til utviklingseiendom med attraktiv lokalisering være tilstrekkelig for gjennomføring. Rådende eiendomsforhold må kunne omformes slik at ønsket utnyttelse vil bli gjennomført, det vil være gjeldene uavhengig eiendomsforhold. De ulike eiendomsforholdene legger føringer og egenskapene vil utgjøre viktige årsaker til at ikke all fast eiendom vil være egnet for utviklingseiendom. Hvordan eiendomsstrukturen er og hvordan eiendom som objekt er fysisk ordnet, samt eier- rettighetsstrukturen ved eiendommen vil være av vesentlig betydning for videre utvikling. Er eiendomsforholdene organisert ulikt fra hva eier ønsker, kan dette være avgjørende for utviklingen av eiendommene eier har i området. Egenskapene til fast eiendom i form av bruks- og utviklingsobjekt vil ha betydning for myndighetenes forsøk på styring av byutviklingen. Det vil da være i form av planlegging som direkte regulerer omgivelsenes bruk og utnyttelse, som vil si virksomheter som pågår i arealene og utnyttelse i bebyggelsen (Kristoffersen og Røsnes, 2018).

Betydningen av fast eiendom i et byutviklings perspektiv kan dekomponeres i tre ulike deler. De ulike delene vil være, tilgangen til grunnareal, eventuelt gulvareal. Det andre vil være hvilke egenskaper som omfatter ved det eksisterende eiendomsforholdet, om det vil være realistisk å

gjennomføre omformingen. Det tredje og siste vil være gjennomføring med tanke på produksjon av ny eiendom på grunnlag av planmyndighetenes reguleringer. Man kan si at disse tre delene indikerer handlingskjeden ved byutvikling. Først og fremst er man avhengig av at noen skaffer arealer til gjennomføringen av byutviklingen. Videre må noen sørge for en omforming av det eksisterende eiendomsforholdet som er på eiendommen i dag, man ønsker å utvikle. Til slutt vil man være avhengig av planmyndighetene regulerer på måter som vil ivareta både eierens og samfunnets behov, og som vil igangsette produksjon som imøtekommer markedets etterspørsel (Kristoffersen og Røsnes, 2018).

Hvordan arealer og eiendom tillegges økonomisk verdi vil fysisk avstand eller reiseavstand som forklaringsfaktor innebærer at transport og tilgjengelighet spille en avgjørende rolle. Ut fra en multifaktorforståelse, vil ikke dette kun gjelde tilgjengeligheten til bysentrum eller andre attraksjonsnoder, men tilgjengeligheten til en rekke kontekstavhengige egenskaper ved eiendommen omgivelser også ha påvirkning på dens verdi. Det vil være flere faktorer som vil spille inn på lokasjon for fremtidig bruk og utnyttelse, dette vil da videre spille inn på eiendommens verdi. Verdien eiendomsutvikleren er villig til å gi for de godene, vil videre blir bokført som kostnad for arealet som inngår i utviklingsprosjektet. I følge Kristoffersen og Røsnes (2018) vil dette få betydning for byutviklingen, for hvor det igangsettes nye prosjekter med hvilke virkninger for nabolaget, for hva som blir igangsatt, og for hvordan eiendomsutvikling evner å imøtekomme behov for oppgradering av bystrukturen generelt.

Hele byen er sammensatt av bygninger som er arealfaste fysiske strukturer. Læren om form kalles morfologi, ser man da til byhistorie og byarkeologi kalles dette for bymorfologi. Bymorfologien kan anvendes til å beskrive eksisterende bystruktur, byers form og byens utvikling over tid. Bymorfologien tar utgangspunkt i menneskets aktiviteter som danner utgangspunkt for bygningenes struktur, samtidig som bystrukturen stadig utvikler seg etter for å møte brukerens behov. Det blir derfor etterlatt spor gjennom de fysiske elementene med ordnet struktur og form som brukere og utviklingsaktører må forholde seg til. Bymorfologiens betydning for eiendomsstrukturen, kommer frem gjennom grafisk fremstilling av totemønsteret eller tomtstrukturen. Kristoffersen og Røsnes (2018) mener eierskapet til tomt, tomt med bygning eller uansett byggverk blir en minstenhet for å kunne forklare hvordan byutviklingen foregår. Den aktuelle tomten for utvikling vil bli påvirket av den fysiske struktur og tomter omkringliggende formmessige egenskaper, tilstand og bruk, det vil til dels sette definitive begrensninger for eller utvikling, eller åpne for muligheter for ny bruk og utnyttelse. Man kan derfor si at dagens bystruktur og formen på enkeltelementer er med og legger

forutsetninger for fremtidig utvikling og endring av byen, og man kan ikke isoleres til den enkelte byggetomt eller utviklingstomt (Kristoffersen og Røsnes, 2018). Ved å utsette salg og utvikling av eiendom eller forsinke forhandlinger rundt salg, vil dette normalt føre til økte tomtekostnader. Men ved å gjøre dette vil det åpne opp for utvikling andre steder i eller utenfor byen enn det byplanmyndighetene ønsker. Ser man da i et lengre perspektiv vil dette kunne føre til at byutviklingsmønsteret utvikler seg annerledes enn hva planmyndighetene legger opp til. Slike situasjoner vil kunne trigge planmyndighetenes styringsambisjoner og aktualisere spørsmålet om ekspropriasjon (Kristoffersen og Røsnes, 2018).

## 3.8 Eiendomsutvikling

### 3.8.1 Eiendomsutvikling og verdiskapning

Verdiskapning brukes ofte i forbindelse med å få noe til og skape noe av verdi, gjerne i form av inntekter. Verdiskapning innen bygg- og anleggsnæringen og eiendomsutvikling er ifølge Haugrønning *et al.* (2011) knyttet til en form for bearbeiding av en utgangssituasjon. I vid forstand kan man beskrive eiendomsutvikling som å øke nytten eller den økonomiske avkastningen av en eiendom ved å bringe den fra én tilstand til en annen, som kan være både juridisk og fysisk. I eiendomsutvikling er det viktig å være bevisst så tidlig som mulig om strukturendringer som er i ferd med å skje i samfunnet (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 18).



Figur 2: Verdikjeden i eiendomsutvikling (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 18)

### 3.8.2 Eiendomsutvikling og risiko

Definisjon:

«Begrepet risiko definerer hvem som må bære det økonomiske tapet ved uforutsette hendelige uhell eller forhold som leder til påfølgende økonomiske tap.

*Risiko retter seg i utgangspunktet mot fremtidige hendelser.*

*Den som bærer risikoen, er som regel også den som tilkommer motposten til risikoen, nemlig mulighetene eller fortjenesten.» (Haugrønning et al., 2011, s. 19).*

Fire former for risiko eiendomsutvikler står ovenfor:

1. Planleggingsrisiko. Blir området regulert til ønsket formål og riktig tid?
2. Finansrisiko. Vil det være mulig å få nok fremmedkapital i form av lån o.l.?
3. Markedsrisiko. Finnes det leietakere eller kjøpere til prosjektet eller bygget?
4. Byggekostnadsrisiko.

(Haugrønning et al., 2011)

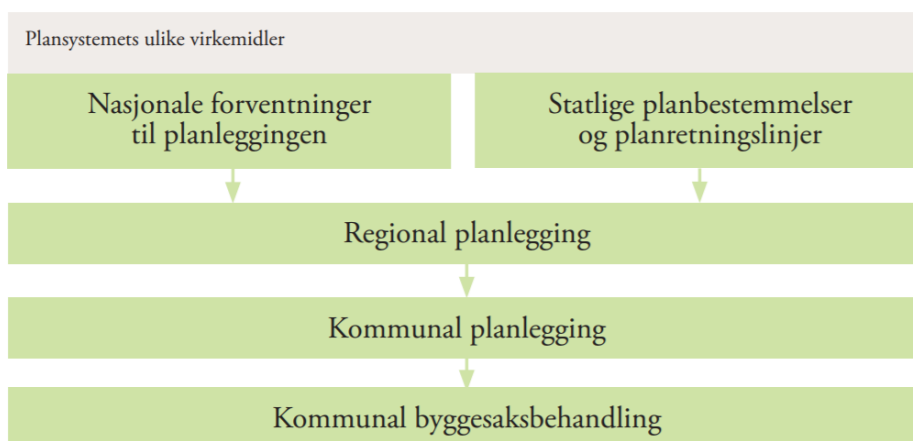
## 3.9 Plansystemet

### 3.9.1 Stat, fylkeskommune og kommune

*Offentlig forvaltning i Norge er delt inn i tre nivåer: stat, fylkeskommune og kommune. Alle tre nivåer styres av folkevalgt organer: storting, fylkesting og kommunestyre. Det er definert oppgavefordeling mellom disse nivåene:*

- *Staten: tar seg av overordnet styring og tjenester som skal løses på nasjonalt nivå, som militærvesen, sykehus, universiteter, riksveier, jernbane og flyplasser*
- *Fylkeskommunen: Har ansvar for videregående skole, fylkesveier, kollektivtrafikk og en del støtteordninger for regional utvikling.*
- *Kommunen: Har ansvar for barnehager, grunnskole, eldreomsorg, lokalveier osv.*

*Staten har også lokale avdelinger i hvert fylke- fylkesmannen. Fylkesmannen har en del kontroll- og tilsynsoppgaver. Fylkesmennene utnevnes av regjeringen og er statens representant i fylkene (Haugrønning et al., 2011, s. 26).*



Figur 3: Plansystemets ulike virkemidler (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 26)

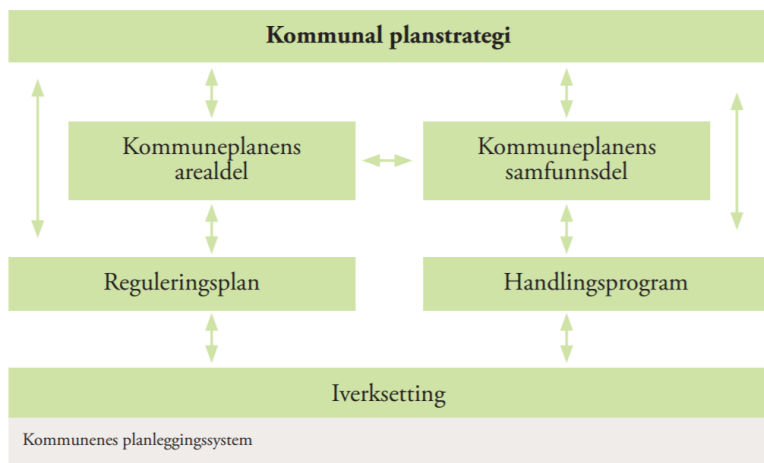
### 3.9.2 Regional planlegging

Haugrønning *et al.* (2011) definerer regional planlegging som planlegging for deler av landet utover kommunegrensene og omfatter interkommunal planlegging, planlegging på fylkesnivå og planlegging på tvers av fylkesgrenser. For å løse oppgaver og interesser som går utover kommunenivået er regional planlegging viktig og nødvendig, samtidig oversette og tillemppe nasjonal politikk til lokale forhold (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 28). Regional planstrategi er eneste lovfestede obligatoriske planoppgaven for fylkeskommunen. Regional planstrategi redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, samtidig ser den på hvilke spørsmål som skal tas med til videre planleggingen (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 29).

### 3.9.3 Kommunal planlegging

Gjennom kommuneplanen skal kommunen drive planlegging for kommunesamfunnet og for kommuneorganisasjonen. Kommuneplanen er delt i to, hvor det er en arealdel med kart over kommunen som viser både bruk, muligheter og begrensninger. Den andre delen er en samfunnsdel med tilhørende handlingsprogram. Planene underbygger med retningslinjer og bestemmelser (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 29).

I følge plan- og bygningsloven er alle kommuner lovpålagt å utarbeide en kommunal planstrategi innen ett år etter konstituering av nytt kommunestyre. Denne skal omfatte kommunens strategiske valg knyttet til utviklingen av lokalsamfunnet. Dette innebærer sektorens virksomhet, langsiktig arealbruk og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 30).



Figur 4: Kommunens planleggingssystem (Haugrønning et al., 2011, s. 29)

### 3.9.4 Organisering og planleggingssystem i kommunen

Det finnes to hovedmodeller for organisering av kommunen i Norge. Den som hovedsakelig blir brukt er formannskapsmodellen med formannskap og kommunestyre med lokale tilpasninger. Den andre er parlamentarisk modell, hvor man har byråd og bystyre (Haugrønning et al., 2011).



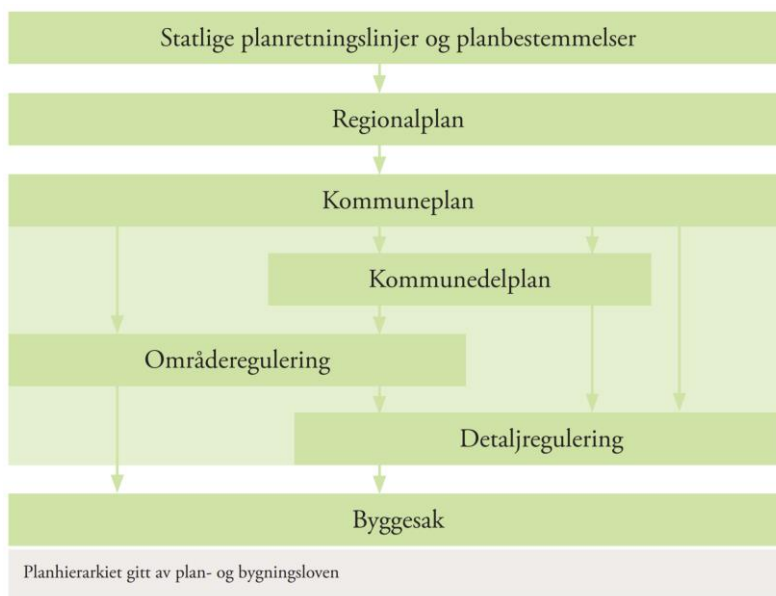
Figur 5: Parlamentarisk modell og Formannskapsmodellen (Haugrønning et al., 2011, s. 67)

### 3.9.5 Virkemidler og myndighetsstruktur

I plan- og bygningsloven er det detaljerte regler for hva som er tillatt eller ikke i planlegging, saksbehandling og gjennomføring. Reglene har som formål å være så hensiktsmessig som mulig for avveiningen mellom vekst og vern, og for kvaliteter ved planlegging (Haugrønning et al., 2011).

Plan- og bygningsloven har definert struktur som kan brukes systematisk fra nasjonalt nivå, via fylker til kommuner og deretter tiltakshavere. Det er også mulig å bruke samme struktur motsatt vei, hvor man går fra borger til kommuner og via fylker eventuelt videre til staten.

Definisjonen av planer og planleggingsprosesser i loven brukes som retningslinje. På øverste nivå defineres statlige planbestemmelser (juridisk bindende) eller statlige planretningslinjer (ikke bindende) som virkemiddel. Videre følger regionale planer hvor de regionale planmyndighetene (fylkeskommunen) er besluttende enhet. På kommunalt nivå kan flere typer planer benyttes: Kommunedelplan (for tema, sektor eller geografisk delområde), kommuneplan med bindende arealdel, reguleringsplan i form av områderegulering og detaljregulering. Bestemmelser og retningslinjer benyttes etter behov. For disse planene er det kommunestyret som er planmyndighet for. Byggesaken kan starte når arealet er regulert. Planer som blir vedtatt for området legger rammene for hva som kan tillates på den enkelte eiendommen (Haugrønning *et al.*, 2011, s. 14).



Figur 6: Planhierarkiet gitt av plan- og bygningsloven(Haugrønning *et al.*, 2011, s. 14)

### 3.10 Grunnlaget for reguleringsplaner

For reguleringsplaner ligger vanligvis grunnlaget i overordnede planer som regional plan, arealdelen til kommuneplanen eller en kommunedelplan. Gjennom disse planene vil det komme frem behov for mer detaljert planavklaring vedrørende vern, bruk og utforming av areal og fysiske omgivelser. Ved å lage en regulering vil man avklare hvilke forutsetninger, rammer og muligheter som gjelder for ulike tiltak, som vil føre til økt forutsigbarhet for alle involverte parter. Ved eiendomsutvikling og utbygging er det tilknyttet flere ulike former for risiko i

forbindelse med fremdrift og lønnsomhet. Ulike former for økonomisk usikkerhet i prosjekter vil være bygge kostnader, finansiering, aktuelle kunder og politiske beslutninger. Plan- og bygningsloven (PBL) og hvordan man bruker denne loven vil legge mange av premissene for de ulike risikoområdene (Wøhni *et al.*, 2012, s. 11).

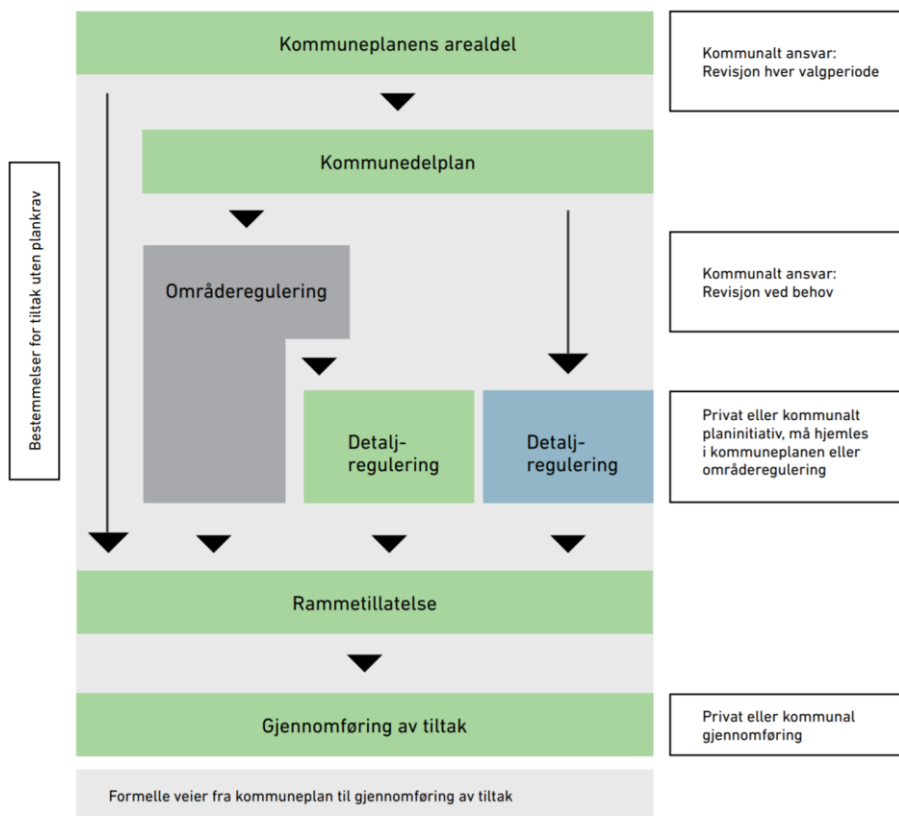
Plan- og bygningsloven deles inn i seks ulike kapitler; Alminnelig del, plandel, gjennomføringsdel, byggesaksdel, håndhevings- og gebyrregler og sluttbestemmelser. I plan- og bygningslovens plandel § 12-1 og § 4-1 og 2 står det for gjennomføring «av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» er et krav om at det skal foreligge planprogram, konsekvensutredning og reguleringsplan i form av detalj- eller områderegulering før tillatelse vil gis. Dette betyr at tiltakshaver for gjennomføringen av byggetiltaket eller utviklingen må fremme et forslag til en detaljregulering. Et slikt forslag kan skje der hovedtrekkene i arealbruken er avklart i enten kommuneplan eller områderegulering. Hvis det ikke foreligger en slik overordnet avklaring kan kommunen avvise detaljreguleringen og henvise til at det må utarbeides en områderegulering. Tiltakshaver kan da vente til kommunen selv lager en områderegulering, eller inngå et samarbeid om områderegulering med kommunen (Wøhni *et al.*, 2012).

Nivå	Retningslinjer - programmer	Midlertidig båndlegging	Bindende arealplaner
Nasjonalt	- Nasjonal politikk – forventningsdokument til kommunal og regional planlegging - Statlige planretningslinjer	- Statlig planbestemmelse	- Statlig arealplan
Regionalt	- Regionalplan planstrategi - Regionale planer	- Regional planbestemmelse	
Lokalt	- Kommunal planstrategi - Kommuneplanens samfunnsdel og tematisk kommunedelplan	- (inngår i bindende planer)	- Kommuneplanens arealdel - Kommunedelplan - Områderegulering - Detaljregulering

Planredskapene i plan- og bygningsloven

Figur 7: Planredskapene i plan- og bygningsloven(Wøhni *et al.*, 2012, s. 13)





Figur 8: Formelle veier fra kommuneplan til gjennomføring av tiltak (Wøhni et al., 2012, s. 13)

## 3.11 Reguleringsplan

### 3.11.1 Prosess ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner

Plankvaliteten har ingen spesifikke krav ifølge loven, men planen skal følge formelle krav til fremstillingen og planen skal heller ikke være i konflikt med overordnede planer. Hvilke kvalitetskrav som stilles varierer fra kommune til kommune.

Er man i tidlig fase ved en omfattende detaljutredning vil det ta lang tid før man vil få politikernes formening om planene. Viser det seg da at forslaget ikke blir godkjent, kan dette føre til at innsatsen som utbygger og kommunen har lagt ned vil gå tapt. For å redusere denne risikoen anbefales det at prosessen utføres trinnvis, dette gjelder da spesielt hvor det er utredninger som er relevant for beslutninger. Da tid betyr mye for gjennomføring av planen, bør det det være innebygget en form for fleksibilitet og tilpasningsmulighet for å unngå å risikere at man må skrinlegge eller må omregulere prosjektet (Wøhni et al., 2012, s. 38).

Områderegulering er en kommunal oppgave, dette betyr at det vil være en offentlig plan når den legges frem for behandling. Kommunen kan overlate oppgaven med å utarbeide

områdereguleringen til andre myndigheter eller private. Ved en detaljregulering hvor det private kan fremme eget forslag er dette ikke mulig ved en områderegulering. Det private må samhandle med kommunen om planen.

For reguleringsplanens gjennomførbarhet er det viktig å avveie hensynet til klare og viktige kommunale rammer og prinsipper, og prosjekters behov for fleksibilitet og konkret tilpasning (Wøhni *et al.*, 2012, s. 39).

Plan- og bygningsloven har klare regler for hvordan planprosessen skal gjennomføres. Figur nr. 9 viser de forskjellige fasene i utarbeidelse av en reguleringsplan. Det man ser ut i fra figuren er at det er en tidkrevende prosess, og naturligvis blir den enda mer tidkrevende om det er konfliktfylte planer. Ved en rask prosess vil det ta minimum 9-12 måneder å få laget og behandlet en reguleringsplan (Wøhni *et al.*, 2012, s. 39).



Figur 9: Eksempel på prosess ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner(Wøhni *et al.*, 2012, s. 38)

### 3.11.2 Rekkefølgebestemmelser ved reguleringsplaner

Rekkefølgebestemmelser omfatter vedtakene som angir faglige og økonomiske rammer for en utbygging. Formålet med reguleringsbestemmelser er å styre gjennomføringen av ulike tiltak eller i tilknytning til reguleringsplanen sikre opparbeidelse av nødvendig infrastruktur i riktig rekkefølge. Reguleringsbestemmelser sier ikke noe om hvem som skal gjennomføre det, men kun noe om når det skal gjennomføres. Når reguleringsbestemmelser benyttes er det viktig at kravene er faktisk og rettslig, og kan og bør søkes gjennomført innen rimelig tid. Kommunen

har ikke tilgang til å sette krav til inngåelse av utbyggingsavtale i rekkefølgebestemmelsene. Skal rekkefølgebestemmelser kunne brukes i forbindelse med forhandlinger om utbyggingsavtaler beskriver Wøhni *et al.* (2012, s. 48) følgende:

*«Skal rekkefølgebestemmelser kunne brukes konstruktivt og effektivt i forbindelse med forhandlinger om utbyggingsavtaler, er det viktig at rekkefølgekravene kan relateres direkte til vedkommende instans som har ansvaret for kostnadsdekning for de aktuelle tiltakene. Denne betraktningen ligger også til grunn for bestemmelsene om bruk av utbyggingsavtaler. Med kommunen som forhandlingspart blir det derfor viktig for forutsigbarheten i gjennomføringen at både kommunen og utbygger klargjør i utbyggingsavtalen hvordan de konkret vil følge opp sine respektive forpliktelser for vedkommende plan med rekkefølgebestemmelser og andre forhold som er viktige for partene.»*

## 3.12 Virkemidler og verktøy for gjennomføring av utvikling

### 3.12.1 Opparbeidingsreglene

Plan- og bygningsloven § 18-1 beskriver at utbygger plikter til å opparbeide vei og hovedledning for vann og avløpsvann frem til og langs med tomta. For denne opparbeidelsen kan kommunene stille krav til kvaliteten til anleggene. Kommunen har rett og plikt til å overta anleggene etter ferdigstillelse for drift og vedlikehold. Ved utbygginger hvor det er felles avkjørsler, gårdsrom eller annet fellesområde kan kommunen kreve at fellesområdet erverves, sikres og opparbeides i samsvar med planen, før tillatelser til bygging blir gitt. Krav om at slik skal opparbeides etter planen kan tas med i rammetillatelsen og det forutsetter at utbygger helt ut bekoster dette. Vil det være flere som vil ha gode av dette, er det utbyggers oppgave å kreve inn for dette (Wøhni *et al.*, 2012, s. 50).

### 3.12.2 Tilretteleggerrollen

Som lokal planmyndighet er det kommunen som gjør avveining mellom vern og utbygging. Det betyr at kommunen tilrettelegger for sine egne og privates tiltak og gjennomføringer. Ved utbygginger vil kommunens engasjement variere. Der kommunen ikke påtar seg en rolle, må tilsvarende oppgaver løses og finansieres privat (Wøhni *et al.*, 2012, s. 46).

### 3.12.3 Felles regulering mellom private parter

Ved utvikling som omhandler flere eiendommer og grunneiere, er det viktig at det er gjennomtenkt hvordan fordeling av kostnader og fellestiltak skal fordeles, samtidig hvordan man skal kompensere for skjev tomteutnyttelse (Wøhni *et al.*, 2012, s. 46).

### 3.12.4 Avtale grunneier/ rettighetshaver og kommune

Hvordan grunneier/ rettighetshaver har organisert samhandling med kommunen har vært gjennomført på flere måter:

- Grunneierforeningen basert på medlemskap
- Avtale mellom grunneiere som har felles interesse i et område
- Enkeltgrunneier

Grunnen til at man ønsker å få til en organisering er for å få til en mer koordinert samhandling med kommunen. Dette er også positivt for kommunen som da forholder seg til kun en part. Hovedpunktene i en slik avtale kan være (Wøhni *et al.*, 2012, s. 47):

- Bakgrunn
- Formål, områderegulering
- Arbeidsoppgaver og kostnadsfordeling
- Partenes forutsetninger g forventinger
- Fremdrift
- Samarbeidsform, prosess, opprettelse av prosjektgruppe
- Oppsigelse

### 3.12.5 Refusjonsbestemmelsene

Refusjonsreglene i plan- og bygningsloven har som hensikt at den som bekoster utgiften for veg og hovedledning for vann og avløpsvann, kan få sine utgifter fordelt på de eiendommene som får nytte av anlegget. Denne retten gjelder for grunneiere og kommunen som opparbeider slike anlegg for å gjøre tomtene byggeklare (Wøhni *et al.*, 2012).

### 3.12.6 Utbyggingsavtaler

*«Med utbyggingsavtaler menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan»* (Lovdata, 2017b).

For kommunen vil en utbyggingsavtale kunne brukes som et virkemiddel for å sikre at utbygginger skjer i henhold til kommunens plan for utbygging og arealplaner. For tiltakshaver og kommunen vil en utbyggingsavtale være en enklere måte å administrere gjennomføring av arealplaner enn øvrige virkemidler i plan- og bygningsloven. Ved gjennomføring av

byomforming vil dette gjelde spesielt. Utbyggingsavtaler har vært med å igangsette utbygginger der det har vært mangel på offentlig infrastruktur ellers ville ha stoppet utbyggingen. Om tiltakshaver ikke hadde gjennomført utbyggingsavtale, måtte utbyggingen ha ligget på vent frem til infrastruktur hadde kommet høyt nok opp på den offentlige prioriteringslisten for å bli realisert. Det er ikke uvanlig at utbyggingsavtaler blir brukt i stedet for reglene om infrastruktur som står i plan- og bygningsloven ved store byggeprosjekt. Tiltakene som er skrevet i utbyggingsavtalen må være nødvendige for gjennomføringen av planen, eller ha en form for direkte sammenheng med planen. Utbyggingsavtalen skal hjelpe til med å øke forutsigbarheten av utbyggingen, og stå i rimelig forhold til utbyggingens formål. Utbyggingsavtalen regulerer gjennomføring og reguleringsplanen bestemmer innhold og kvalitet (Wøhni *et al.*, 2012, s. 56). Planmyndighetene kan ikke påtvinge utbygger å gjennomføre en slik avtale. Er utbyggingsavtalen inngått mellom planmyndighetene og utbygger, har ikke utbygger mulighet til å påklage avtalen (Røsnes og Kristoffersen, 2014).

### 3.12.7 Urbant jordskifte

Når en ny plan blir laget og viser fremtidig utnyttelse uavhengig av bestående eierforhold, vil det bli behov for å bruke egnede virkemidler for å få gjennomført nye planer med hensyn til fordeling av arealverdier, felleskostnader og lignende. Når dette skal praktiseres har det vist seg at kommunene ofte har motforestillinger om bruk av ekspropriasjon og refusjonsreglene. Det er her endring av eiendomsforhold ved bruk av jordskifte kan brukes som et alternativ. Ved eiendomstvister og endring av lite hensiktsmessige eiendomsforhold kan jordskifte brukes som hjelpemiddel for løsning (Wøhni *et al.*, 2012, s. 62).

### 3.12.8 Ekspropriasjon

Ekspropriasjon vil si at grunneier vil bli fratatt eiendom eller rettigheter mot erstatning, om nødvendig ved hjelp av tvang. Bruk av ekspropriasjon er et sterkt virkemiddel og det må etter loven utvilsomt gagne mer enn det gjør skade om det skal gjennomføres et ekspropriasjonsinngrep. Erfaringer viser at de fleste kommuner er lite lystne på å gjennomføre ekspropriasjon (Wøhni *et al.*, 2012).

## 3.13 Grønnstruktur i byer og tettsteder

### 3.13.1 Parker

En park er et grøntområde som er disponert og bevisst utformet og opparbeidet med arkitektonisk utforming og kvaliteter, ofte som et historisk- eller et byplanelement. Det er godt tilrettelagt for ferdsel og aktivitet. Kultivert vegetasjon og ofte trær som oppretter romdannelser.

Parker har ofte et høyt skjøtselsnivå og brukes både på dagtid og kveldstid. Det er en sosial arena blant innbyggerne i byer og tettsteder som benytter seg av parkene. Fra en ellers stressende by, vil parker ofte oppleves som en rolig sone hvor man kan trekke seg tilbake og koble av, samtidig oppleve urban natur (Miljødirektoratet, 2014).

### 3.13.2 Grønnstruktur og folkehelse

Natur og grønnstruktur i byer og tettsteder har to sentrale helsefremmende funksjoner. Det gir inspirasjon til og mulighet for fysisk aktivitet, og det bidrar til naturopplevelser. Ved at mulighetene er nær og enkelt å komme seg til, gjør at flere vil disponere det og er i fysisk aktivitet. Ved å tilrettelegge for flere parker og forbedre forholdene vil det bidra til at det blir lettere for flere å bruke det, samtidig vil man også få grupper som ikke tidligere var aktive til å bruke det og blir mer i aktivitet (Miljødirektoratet, 2014).

Kommunene har ansvar for folkehelsearbeidet for kommunens innbyggere, det kommer frem av Folkehelseloven §4: *«Kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.»*(Lovdata, 2017a). Videre kommer det frem at *«kommunen skal fremme folkehelse innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.»* (Miljødirektoratet, 2014).

Naturen er med å påvirke helsen ved å være stressreducerende og gir en rekreativ effekt. Studier viser at naturopplevelser gir lavere blodtrykk og bedre evne til å løse kompliserte saker enn ved bymiljø. Studier har også vist at det er viktig for dagens stressede mennesker å oppholde seg i skogsmiljø for å hente seg inn. Det er vist at dette er mer effektivt enn å være i et stille rom uten naturlyder. Studier viser også at natur som utsikt har effekt, studiene viser at pasienter ved et sykehus som hadde utsikt mot natur, ble raskere frisk enn pasienter som ikke hadde det. Ved fysisk aktivitet i hverdagen er natur og nærmiljøet den arenaen som er mest foretrukket (Miljødirektoratet, 2014).

Undersøkelser viser at den mest foretrukne arenaen for økt aktivitet er naturen. Naturen i nærmiljøet er en arena for aktivitet hvor innbyggernes nærmiljø møtes på tvers av sosioøkonomiske skillelinjer. Grønne områder har også helsefremmende effekter i form av at det vil være en sosial arena og møteplass, dette gjelder spesielt for barn og unge (Miljødirektoratet, 2014).

## 4 Case

### 4.1 Drammen

I en tidsperiode på tretti til førti år har Drammen gjennomgått en stor fornyelse og endring. Tidligere ble byen betraktet som en svært lite attraktiv by, med ordtak som «bedre med en dram i timen, enn en time i Drammen». Denne trenden har endret seg totalt og de har nå gått til å bli en by som blir hedret med priser, internasjonal interesse og oppmerksomhet, og byen har blitt et forbilde for andre byer. I denne perioden hvor Drammen har løftet seg, har det vært seks ulike byplansjefer. Den utløsende faktoren for løftet er alle de seks byplansjefene enige om er «Drømmen om Drammen». Drømmen om Drammen var en idekonkurranse som kom frem av en av byens bankmenn i 1987. Han la frem ideen om en priskonkurranse om byens fremtid, kalt Drømmen om Drammen, med prispenger på 50 000 kroner. Denne ideen ble adoptert av kommunen og Drammensregionens Næringsvekst AS. Konkurransen vokste frem og ble en omfattende åpen idekonkurranse om framtidig bruk og utforming av sentrale bystrøk ved Drammenselven. Idekonkurransen ble et svar på det negative ved at nå var nok, nok. Omfanget for konkurransen omhandlet den fremtidige bruken og utformingen av de sentrale strøkene i byen og strekte seg ca. 2 km vest og ca. 2 øst for Bybrua (Tellefsen, 2014).

I perioden fra 2000 til 2013 økte antall bosatte i Drammen sentrum kraftig. Innbyggertallet gikk fra ca. 3800 til 5700 innbyggere, som utgjør en vekst på 48%. Det skal også nevnes sentrumsområdene i nabokommunene også opplevde vekst, som kan være med å indikere at generelle markedskrefter og endring i etterspørsel etter bolig kan være med å hjelpe veksten, som den vellykkete byutviklingen av Drammen sentrum. I samme periode skilte derimot Drammen kommune seg ut med tanke på økning av arbeidsplasser, med vel 1800 flere ansatte i 2013 sammenlignet med 2000. Videre om man ser til detaljhandel i kommunen lå ca. en tredjedel av omsetningen i hovedsentrum av Drammen i perioden 2010 og 2011. Dette er i øvre halvdel blant de små og mellomstore byene i Norge (Tellefsen, 2014).

En sentral brikke i fornyelsen av Drammen er politikerne, som forsto at nok var nok, og uavhengig politisk ståsted kunne enes om nye avgjørende prioriteringer. Gjennom regimeskiftet ble grunnlaget for bevisstgjøring om at endring var mulig. De folkevalgte fikk en felles forståelse og referanser gjennom studieturer og byutviklingskonferanser. Politikerne valgte å forplikte seg til en langsiktig visjon og økonomiske forpliktelser som ikke nødvendigvis gav uttelling i den nærmeste fire års perioden.

Politikerne skjønnte at hvis man skal få utvikling i byen er man avhengig av at noen kommer og utvikler eiendommer som folk kan bo i, og eiendommer som kan bli innbyggernes arbeidsplass. Men for at eiendomsinvestorer skulle ønske å utvikle eiendom i Drammen, måtte det være lønnsomt og kommunen måtte akseptere at private utbyggere har et lønnsomhetskrav. Samtidig måtte kommunen være beredt på å ta sin del av regningen, først og fremst var dette kostnader knyttet til kommunal infrastruktur og kostnader som var knyttet driften av byen som konsekvens av utviklingen. De kommunale midlene knyttet til investeringer og drift ble avgjørende for realiseringen av visjonen og planene for utviklingen av byen. Kommunens innsats gjorde det mulig å tilfredsstille krav om egenandeler ved bevilgning av statlig støtte. Samarbeidet med de private aktørene ble også styrket da kommunale ressurser inngår i felles tiltak. Ved en stor utvikling i en slik by, vil naturligvis staten involveres til en viss grad, kommunen lærte seg hvordan de skulle bruke og å takle staten. Erfaringene ble at å være på parti med staten lønte seg. De hadde en selvtillit og en stor åpenhet som gjorde at de torde å utfordre staten (Tellefsen, 2014).

Den politiske ledelsen i kommunen klarte å se utfordringene og torde å satse, og var innforstått med at byutvikling tar tid. Dette gjorde at de valgte å ta de store grepene skritt for skritt. Planprosessene har vært preget av stor pragmatisme: Det viktigste først, og det mindre viktige på vent. Planene har vært separerte men samkjørte, med tett kopling til gjennomføring. Med en tanke at planer uten penger er lite verdt. Det har gjort at planpraksisen har vært litt i strid med helhetlig samordning. Det har vært mer stykkevis og delt, men samtidig har det vært et fokus på å ha et helhetssyn på byutviklingen ikke betyr at alt må med samtidig.

I starten av utviklingen på midten av 1980-tallet, var man ikke vant til at private aktører i enda større del stod for prosjektene. Dette medførte at man så at samarbeidet med de private var en forutsetning for utviklingen. Men dette viste seg å være en utfordring for et apparat som ikke var vant til slike oppgaver. Det ble stilt store krav til kommunen fra det private, og med en manglende ny og strategisk oversiktsplan var dette med å gjøre arbeidet vanskelig. I ettertid kan man kanskje si at kvaliteten på enkelte av prosjektene ikke er optimal, men det ble også gjennomført en rekke byreparasjoner i sentrum. Jernbanen i byen har vært en grunnstamme i bystrukturen, og forble det i utviklingen av nye Drammen. Det har vært en sammenheng mellom sentrumsutviklingen og jernbanens plassering sentralt i byen. De statlige aktørene var viktige for utviklingen, byplansjef Ulf Tellefsen (byplansjef 1980 – 1986) trekker frem Statens vegvesen som spesielt viktig for starten av utviklingen. Sammenhengene mellom transport- og arealplanlegging fungerte ikke. Dette ble en utfordring som senere ble grepet fatt i og forbedret,



som var et av de viktigste grepene for å få fart på byutviklingen. Han beskriver byutvikling som ikke tradisjonell byplanlegging, men det omfatter også gjennomføring og mulighetens kunst, noe som forutsetter tverrfaglig samarbeid. I tillegg er det nødvendig at målene og ambisjonene som er satt, er forankret i befolkningen i kommunen og hos politikerne som må gå foran. Han trekker omdømmeprojektet i Drammen som et eksempel på en slik dimensjon (Tellefsen, 2014).

Byplansjef Trond Skjefstad (byplansjef 1986 – 1987, kommunaldirektør teknisk 1988 – 1992) trekker frem ferdigheten å klare å se både med et blått og et rødt øye ved byutviklingen. Med dette så mener han å både se kort og langt samtidig; *«ikke tape visjonene i det daglige, ikke miste målet av syne (s.66). Det blå øyet må se til at tiltakene forsterker lokal situasjon. Det røde øye må se langt fram. Det må identifisere nøkkelprosjekter og tiltak; vurdere om prosjektet bidrar til å nå langsiktige mål, om det står i veien for framtidige viktige tiltak, eller i det minste ikke forhindrer en ønsket framtidig situasjon. Der politikerne holder fast ved visjoner og mål når de fram. De viser gjennom sine beslutninger at de vil, at de kan og minst, at de tør. Hjelperne er byplankontoret. Det er politikernes blå og røde øye.»(s.67) (Skjefstad, 2014).*

For å forbedre samspillet mellom politikerne og administrasjonen ble det gjennomført tre grep i starten av 90-tallet som ga god effekt.

1. *«Som et ledd i å skape tydelighet i den politiske vinden, innførte vi drøfting av prinsippaker som verktøy både for klar kommunikasjon og for å bedre samsvaret mellom politisk vilje og administrative avgjørelser som ble gjort på fullmakt.*
2. *I saker der det var betydelig politisk og administrativt spillerom, og overordnede planer eller prinsippaker ikke ga klare føringer, la vi fram drøftingssak for planutvalget, også dette med innstilling: «Saken drøftet».*
3. *De politiske føringene som ble gitt gjennom prinsippakene ble ved valgperiodens utløp summert opp i et eget dokument som fikk arbeidstittelen «Planutvalgets testamente». Dette kunne tjene som planutvalgets anbefaling overføre det påtroppende utvalg» (Farner, 2014).*

Kloakkrammeplanen som var en videreføring av Miljøpakken Drammen, var en viktig del av utviklingen av Drammen. Kloakkrammeplanen innebar at elven skulle renses og sanering av direkte utslipp til elva, med mål å samle all kloakk. Hele prosessen kostet ca. 500 millioner, hvor staten bidro med 35 prosent. Det vil si at kommunen brukte ca. 325 millioner kroner på å rense elven. Det ble også gjennomført avtale med Statens vegvesen kalt Vegpakke Drammen,

som omfattet hovedveinettet, men skulle også ivareta kollektivtrafikk og gang-/sykkeltrafikken. Det viktige med denne pakken var at trafikken som dundret gjennom bygatene, skulle bli ført utenom bykjernen, og slik at tidligere veiarealer kunne tilbakeføres til byformål (Kleveland, 2014). Pakken inneholdt følgende prosjekter:

- E18 Eik- Vestfold grense (åpnet i 1995)
- E134 Drammen – Mjøndalen (åpnet i oktober 2001)
- E18 Høvik Frydenhaug (ny motorvegbru) (åpnet november 2006/ september 2007)
- Etterbrukstiltak Bragernes (ferdigstilt høsten 2004)
- Rv. 283 Sentrumsringen Drammen
  - o Sentrumsring parsell Bragernes (åpent august 2002)
  - o Kreftings gate (åpnet i november 2006)
  - o Øvre Sund bru (åpnet i september 2011)
- Fv. 319 Tørkop – Eik (under planlegging)
- Hovedvegssystem for sykkel (ferdigstilt i 2005)
- Tilfartsveg vest/ Tilfartsveg Konnerud (tidligere kalt «Konnerudnedføringen») (Under planlegging) (Statens vegvesen, 2018).

Ved hjelp av kommunedelplanen for Drammenselven som grunnlag, var det mulig å opparbeide elvepark, gangveier og boligprosjekter. Etter hvert som prosjektene ble ferdigstilt, begynte byen å snu seg mot elven, etter lenge å ha hatt ryggen mot elva. Det ble skapt følgende slagord; «Elva som skapte en by, skal gjøre det på ny!».

Ved at Bragernestunnelen ble til, gjorde dette et sentralt elveparti midt i byen tilgjengelig for utnyttelse til byformål. Byplankontoret fikk etter hvert en politisk aksept for å bruke kommunale midler til opparbeidelse/ grunnlagsinvesteringer langs elvebredden. Byplansjef Marit Kleveland beskriver det slik: «*Dette var langt fra en selvfølge: I utgangspunktet var holdningen i kommunen at all rehabilitering som følge av gjennomføring av vegpakken skulle finansieres av Staten. Ved at kommunen gikk inn med noen midler, ble samarbeidet mellom kommune og stat forsterket, løsningene ble bedre og prosjektene kom fortere. Ved elva førte dette til at parkeringsplasser ble erstattet av gangveier, parkareal og tomt for restaurant. Her fikk vi første eksempel på at elva var en attraksjon!*»(Kleveland, 2014).

Våren 1999 behandlet bystyret i Drammen kommune videre strategi for sentrumsutviklingen, de fastslo da følgende (Wøhni, 2014):

- Oppgradering av byaksen fra Bragernes kirke til Marienlyst idretts- og fritidspark.
- Kvalitets økning på kultur- og bydriftsoppgaver.
- Flere boliger i sentrum og bykjernene for øvrig.

Et annet viktig grep som ble gjort i forbindelse med dette var at bystyret fastslo at kommunen skulle innta en aktiv rolle i gjennomføringen av denne strategien ved å:

- Investere betydelige midler i bysenteret – særlig i byaksen
- Stimulere til økt privat engasjement i sentrum med særlig vekt på mer aktivitet innen publikumsrettet næringsliv og private investeringer
- Påta seg utvidet driftsansvar innen byaksen og tilgrensende kvartaler
- Opprette et kommunalt heleid investeringsselskap

Kommunen hadde en tosidig målsetning:

- Ta primæransvaret for det offentlige rommet i byaksen
- Stimulere private aktører til investeringer og utvikling

Byplansjef Arthur Wøhni (byplansjef 2002 – 2006) forteller at det for kommunen var et mål å stimulere private aktører til investering og utvikling av Drammen sentrum. Han mener dette kan oppnås først og fremst gjennom en tydelig og langsiktig politikk for utvikling av sentrum. Denne politikken må følges opp gjennom planer, prosjekter og budsjettvedtak. Ved å gjennomføre dette ønsket man å vise grunneiere og investorer hvilke rammebetingelser kommunen vektlegger og samtidig være grunnlag for å definere interessante forretningsmuligheter. Stimulansen til dette kan også ifølge Wøhni oppnås ved at kommunen selv utvikler, investerer og øker kvaliteten. For å kunne oppnå den veksten man ønsket i Drammen sentrum måtte kommunen selv gå foran og vise at de var seriøse og ønsket å satse på kvalitetsforbedringer i sentrum ved å ha en forpliktende og langsiktig strategi. Ved å gjøre dette håpet man på at den private kapitalen våget og ønsket å investere i prosjekter som utviklet Drammen sentrum (Wøhni, 2014).

Vegpakken Drammen ble i 2000 revidert da det ikke lenger var mulig å innkreve investeringsmidler fra bomstasjonen på Kjellstad. Problemet med tanke på trafikken var bare

delvis løst, ved at man i slutten av 1970-tallet bygget motorveibru for E18 trafikken. Men det som var et likestort problem for selve bykjernen var hoved trafikken vestover opp Drammensdalen mot Kongsberg og Hallingdal som ikke var løst. Det ble derfor gjennomført en prinsipløsning hvor det skulle bygges en sentrumsring som drenerte gjennomgangstrafikken bort fra sentrum samt å bygge E 134 i tunnel i åsen sør for Drammenselven. Sentrumsringen ble også lagt i tunnel på nordsiden av elven. På Strømsø siden fortsatte den gamle traseen å gå i gammel trase gjennom sentrum. For å gjøre noe med de avlastede sentrumsgatene ble det avsatt betydelig midler til rehabiliteringen. Bystyret sa klart ifra i denne perioden om at fokuset og prioriteringene skulle være på de myke trafikantene, dernest kollektivtrafikken og til slutt biltrafikken (Wøhni, 2014).

Da elven ble rensert i 1995 var dette en viktig og avgjørende faktor for utvikling for Drammen, kommunen tok denne muligheten videre ved å satse på de miljøforbedring og oppgradering av de sentrumsnære elvebreddene. Som en del av dette arbeidet koblet kommunen arbeidene med nye avskjærende kloakkledninger sammen med planene for nye elveparker og turveier. Ved å gjøre dette ble det frem til 2006 opparbeidet 7 km turveier langs elva, og to øyer i elva ble sikret som parkområder. I følge byplansjef Wøhni (2014) kunne dette skje fordi politikerne i Drammen ønsket en samordning og stilte investeringsmidler til rådighet for å opparbeide turstier med høy kvalitet. Bragernes siden av byen er det fra bybrua til fjorden er det totalt opparbeidet en strekning på 1,7 km og 65 dekar parkområder, turveier, gjestebrygger og badestrender. Det er totalt investert 52 millioner kroner, hvor 36 millioner er brukt på parkområder og nye elvefronter, og 16 millioner er brukt på Strandvegen som har atskilt gang- og sykkelveier. På Strømsø siden ble elvepromenaden ferdig i 2007, det ble her satt av 62 millioner kroner av kommunen i sin økonomiplan.

Byaksen som ble formulert på midten av 1990-tallet har vært en viktig del av utviklingen av Drammen sentrum. Byaksen forener byen og går fra ås til ås på tvers av elva. Langs byaksen er det lagt stor vekt på å få flest mulig attraksjoner og institusjoner langs byaksen og kollektivknutepunktet innenfor gangavstand. Resultat av dette er at det langs aksen ligger tog- og busstasjonene og kollektivknutepunktet, byens hovedkirke, rådhuset, Bragernes torg, kino, byens sentralidrettsanlegg og museum.

Som en del av storsatsningen på byaksen er Bragernes torg et av de prosjektene som har synliggjort byakse-satsningen mest. Kommunen brukte 55 millioner kroner på opprustning av torget i 2003 (Wøhni, 2014).

Som en del av utviklingen av Grønland gjennomførte det offentlige en «blålystunnel» som var en avgjørende faktor for at politiet kunne etablere seg på denne siden, da det var knyttet en utfordring til jernbanebommen som kunne være ned ved eventuelle utrykninger (Hansen, 2018).

Det er gjort flere investeringer som fremmer den menneskelige faktoren. Strømsø torg ble bygget med en visjon om å skape et nytt og moderne torg med et ulikt uttrykk enn Bragernes torg og ble ferdigstilt til byens 200-års jubileum. Torget var i hovedsak finansiert av kommunen/ bykassen, prisen for torget var på ca. 100 millioner kroner. I tillegg til denne kostnaden bidro næringslivet med vannpaviljongen som en gave til Strømsø torg på ca. 10 millioner kroner. Det ble bestemt at det skulle bygges en gang- og sykkelbru som bandt sammen byen, dette ble Ypsilon bru. Det offentlige bekostet mesteparten av denne, men det private gikk med på å betale en tredjedel av kostnaden for bruene med et tak på 7,5 millioner kroner. Den totale kostnaden for bruene kom på til slutt på 72 millioner kroner, mye grunnet en svært arkitektonisk utforming, men som i ettertid var riktig på mange måter (Hansen, 2018).

#### Resultater Drammen:

Ved at Drammen gjennomførte rensing av elven og lagde elveparken med promenade og badestrender, ble det på Bragernes strand satt opp 321 leiligheter av det private.

Bragernes torg ble i 2003 rustet opp og kostet på rundt 55 millioner kroner, dette ble et løft for hele byen, samtidig som årene etter opprustingen stod det stillaser rundt hele torget, da de private ønsket å pusse opp fasadene sine (Hansen, 2018).

Ypsilon bru har vært en viktig del av det å binde sammen byen, dette har ført til at folk begynte å gå rundturer i sentrum og det ble rene folkevandringen som oppstod. Folk som tidligere gikk i marken i Bragernesåsen på søndager, endret nå ruten til sentrum. Dette var med på å gjøre søndagen fra den minst folkelige dagen, til en av dagene med mest folk. Gaten som binder Ypsilon bru og Grønland er blant de mest trafikkerte gatene i Drammen (Union utvikling). Dette gjorde begge sidene mer tilgjengelig og fra at alt skjedde på Bragernes siden, oppstod det mye utvikling og liv på Grønland som tidligere var kun et industriområde. Bruen har også fått flere priser for sin utforming (Union Brygge, 2018). Som en del av byaksen har vært deler av grunnlaget for hvor man ønsker å gjøre de offentlige investeringene. Dette resulterte i 2003 at Drammen kommune ble tildelt Bymiljøprisen (Norske arkitekters landsforbund, 2011).

Omdømme fikk et veldig løft fra starten av 2000- tallet og frem til 2006, Arthur Wøhni omtaler omdømmeløftet til Drammen fra «Harry til Hot». Mye av grunnet til dette ligger i målrettet omdømmebygging og planmessig byutvikling (Wøhni, 2014).

## 4.2 Holmestrand

Holmestrand var lenge forbundet med å være et sted med køståing, og et lite sentrum hvor folk syntes det var utrivelig å være. Deler av dette ble løst i 1983 da trafikken som tidligere gikk gjennom sentrum, nå gikk i tunnel. I 2001 åpnet ny E18 som gjorde at store deler av trafikken ble flyttet lengre inn i landet, og det ble derfor åpnet for muligheter, men lite skjedd ved at veien flyttet seg. Kommunen ble av mange utbyggere oppfattet som en «nei-kommune». I 2007 ble det valgt ny ordfører i Holmestrand, Alf Johan Svele. Han var inspirert av hva som var skjedd i Drammen, og hadde en holdning til hvis tilsvarende skulle skje i Holmestrand så må kommunen først og fremst tro på vekst og utvikling (Svele, 2018).

Holmestrand er bygget opp slik at man har et sentrum i nedre platå hvor ca. 15% av kommunens befolkning bor, og så er det øvre platå hvor det er eneboliger og de fleste av kommunens befolkning bor. For å få vekst i sentrum, hadde ordfører en klar oppfatning av at man må forholde seg til de tingene som ikke kan endres og heller prøve å snu det til sin fordel, i Holmestrand var dette havnefronten og fjellet. I 2011 ble det derfor besluttet å oppgradere og ruste opp hele havnefronten og gjestehavnen, samt VA-anlegget som måtte oppgraderes for videre utvikling i sentrum. Denne oppgraderingen kostet 100 millioner kroner. Den ble delvis finansiert ved hjelp av båtfolket, ved at det ble litt dyrere båt plasser samtidig som det lagt ut litt flere båt plasser.

Jernbanen i Holmestrand var lenge tenkt å rustes opp med ny stasjon, det var tenkt slik at jernbanen skulle komme med tunnel fra øst, med en stasjon som skulle ligge utenfor fjellet, for så å gå inn i tunnel videre vestover. Dette ble problematisk med tanke på hastighetene togene i fremtiden vil ha. Det ble derfor besluttet å legge stasjonen inn i fjellet noe som gjorde at hele strekningen ble bygget i ett, i stedet for å bygge øst for stasjonen først, for så å vente noen år, for så å bygge vestover. Stasjonen stod ferdig i 2016 og ble åpnet av statsminister Erna Solberg (NRK, 2016). Dette prosjektet ble gjennomført før hva som egentlig var antatt, mye grunnet politikere i Holmestrand som jobbet på for en hurtig avgjørelse.

Ved byggingen av jernbanestasjonen, var det noen av grunneierne som eide grunnen over stasjonen som lekte med tanken om å bygge leiligheter med heis som gikk helt ned til jernbanestasjonen. Kommunen fikk ideen og syntes dette var en spennende ide og ønsket å jobbe videre med den. Denne ideen ble lansert midt under byggingen av stasjonen, men kommunen så mulighetene dette vil gi, og hvordan man kan knytte boligene på øvre platå

sammen med nedre platå hvor sentrum er. Prosjektet ble fullt finansiert av det offentlige med en pris på 100 millioner kroner, og 90 millioner for selve heisen (Hjelmtvedt, 2018). Jernbaneverket sprengte sjakten, fylkeskommunen betalte heisen, og kommunen ervervet grunn på toppen samt overtok prosjektet når det stod ferdig med de årlige driftskostnadene dette innebar. I 2017 gikk hver av heisene 250 000 turer, dette resulterte til driftskostnader på 150 000 kroner.

Kommunen ønsket å ta en bevisst samfunnsrolle. Biblioteket som var i byen var utdatert og de ønsket et nytt bibliotek i sentrum av byen. Det ble derfor utlyst en konkurranse med en kravspesifikasjon kommunen ønsket for biblioteket. Det ble flere private bidrag, hvor det resulterte med et to etasjes bibliotek, med leiligheter i etasjene over. Kommunen gikk inn som leietaker i de to etasjene hvor biblioteket holder til. I forbindelse med utbyggingen av biblioteket ble en av gatene som gikk utenfor kvartalet blokkert. Kommunen så muligheten til å lage et torg utenfor biblioteket hvor denne gaten hadde gått, som kom på 10 millioner kroner (Hjelmtvedt, 2018).

### Resultater Holmestrand:

Havnefronten og nytt VA-anlegg, gjorde det mulig for ny utvikling i sentrum. Private utbyggere var klar på at de ikke klarte denne kostnaden alene og var avhengig av en offentlig oppgradering, for å kunne klare å få prosjektene økonomisk bærekraftig (Hjelmtvedt, 2018). Nye brygger var også et stort løft for båtforeningen i byen, som i utgangspunktet hadde tenkt å ta oppgraderingen over flere år, men kunne ta hele oppgraderingen ved hjelp av kommunen som stilte som garantist for deler av kostnaden (Svele, 2018). Oppgraderingen av ny havnefront og nytt gjestehavnanlegg med nye toaletter og vaskeri, har resultert en økning av båtturister hvert år siden 2011. Byen ble også mer tilgjengelig for småbåter, ved en brygge tilpasset disse båtene.

Jernbanen som var et enormt prosjekt for byen, var med å gjøre byen mer aktuell med tanke på pendling for beboere som jobbet i Drammen eller Oslo, når jernbane utviklingen står ferdig vil man kunne ved hjelp av toget reise fra Holmestrand til Nationaltheatret på 40 minutter (Svele, 2018).

Heisen som ble bygget og forbandt øvre og nedre platå har flere funksjoner som er positivt for Holmestrand. Den viktigste funksjonen heisen har er å gjøre sentrum mer tilgjengelig for befolkningen på øvre platå. Ser man dette i et bærekraftig perspektiv har man nå gjort sentrum tilgjengelig i gangavstand for de aller fleste boligene. Dette sparer mange for å bruke bil eller



buss, som ville vært en belastning på veier og miljøet. En annen funksjon heisen har, er å gjøre flere aktuelle utviklingsområder tilgjengelig på øvre plata, områder som tidligere ikke var mulig å bygge ut, er nå høy-aktuelle og utbyggere står i kø for å bygge ut.

Biblioteket som ble bygget, blir det flere positive effekter trukket frem knyttet til. Biblioteket i seg selv er en folkemagnet, og i sammenheng med torget som er utenfor er det liv og mennesker gjennom hele døgnet. Leilighetene som ligger over bygget ble også solgt ut på en tredjedel av hva andre kvartaler vanligvis ble solgt til (Christensen, 2018). For å få den økonomiske bærekraften i prosjektet var utbygger avhengig av en leietaker i næringsarealet, da kommunen ønsket å leie dette arealet på en langsiktig leieavtale var dette med å øke forutsigbarheten for utbyggingen.

### 4.3 High Line, New York

På slutten av 1800-tallet og starten av 1900-tallet, foregikk togtransporten i New York west side på gateplan. Dette førte til at det var store mengder dødsfall knyttet til togtransporten. Det ble derfor på 1930-tallet bygget en jernbane som gikk over gateplan. Hensikten med jernbanen var å koble sammen Pennsylvania Railroad Yards og varehusene i Greenwich Village produksjonsdistrikt. På midten av 1980-tallet gikk bransjen over til mer lastebiler og annen transport. Dette førte lenge til at det ble en frodig vegetasjonsvekst på jernbanedekket. High Line som det i dag refereres til er 2,4 km lang, og strekker seg fra Gansevoort Street i Meatpacking District på New York west side og strekker seg nordover til Chelsea og ender med en sløyfe rundt Hudson Yards mellom 30th og 34th Street. Bredden varierer fra 9 til 27 meter, og høyden fra 0 til 9 meter over bakken. Utviklingen og byggingen har pågått fra 2006 til 2014, og fremstår som en av New York mest besøkte parker (Lawrence, 2018).

Utviklingen av fremtiden til High Line begynte i 1999 da det ble dannet fire ulike grupper som ville bruke sine krefter på å få innflytelse på High Line sin fremtid (Lawrence, 2018).

1. Chelsea Property Owners Association (CPO) var en advokatgruppe som ble dannet i midten av 1980-tallet av eiere i området. Mange av dem kjøpte eiendom under High Line til lave priser på grunn av den belastningen som den presenterte. Da togene sluttet å løpe, ønsket de å utnytte deres utviklingsrettigheter over strukturen, slik at de ble talsmenn for at den skulle blir revet.

2. Motstanderne for at den skulle bli revet var en gruppe mennesker som så historisk verdi og potensial i gjenbruk av High Line. To innbyggere, Joshua David og Robert Hammond etablerte en ikke-profitorganisasjon i 1999 for denne grunnen. Gruppen fikk navnet Friends of the High Line Association (FOH)
3. CSX Transportation Inc., som arvet lovlig eierskap av High Line etter å ha kjøpt ut sin tidligere eier i en fusjon, ønsket bare en exit-strategi. De betalte høye eiendomsskatter og vedlikeholdsavgifter på High Line og hadde ikke tenkt å gjøre det på ubestemt tid. De var villige til å høre på begge sidene av saken.
4. New York City ønsket å gjøre det som var i økonomisk interesse. Under ledelse av borgemester Rudolph Giuliani trodde de at det var urealistisk å finansiere gjenbruk av High Line for ikke-transittformål. De satte i stor grad sammen med eiendomseiere i troen på at det var en hindring for utviklingen av området.

Den primære strategien til CPO var å aggressivt petitionere regjeringen om pålegg om å tvinge jernbaneiere til å rive High Line. En viktig seier kom for dem 20. desember 2001, da borgemester Giuliani i en av hans siste dager som borgemester signerte papirer som begikk byen til nedrivning av High Line (Lawrence, 2018).

Den nye borgermesteren Micheal Bloomberg og hans administrasjon ble presentert ulike planer og økonomiske studier tidlig 2002 av FOH. Disse planene og økonomiske studiene skulle løse deres bekymringer om muligheten for en promenade i en økonomi som var skjør i kjølvannet av 11. september. I mars det samme året vant FOH et avgjørende søksmål som omgjorde den tidligere ordførerens dekret og i desember startet New York City en rettslig prosess som ville gjøre High Line til en offentlig plass. For CSX var dette utgangen de lette etter. Kostnaden for å rive High Line var på mellom \$ 7 og \$ 37 millioner. I tillegg til dette måtte de betale \$ 3 millioner bare for å forsikre seg om rivningsprosessen. De var villige til å donere High Line til byen, mens de beholdt easementrettighetene i tilfelle at High Line skulle returnere til transittbruk i fremtiden (Lawrence, 2018).

Etter dette ble city of New York og FOH nært allierte. De brukte kreftene sammen, og kom frem til en felles strategi som skulle overvinne juridiske, politiske og budsjettthinder som ventet dem (Lawrence, 2018).

FOH skapte et enormt engasjement blant innbyggerne, byplanleggere og kjendiser. De hadde flere markeds kampanjer, som førte til at en mislikt ide ble snudd til virkelighet (Ascher, Uffer og Design, 2015). For å skape en positiv oppmerksomhet til prosjektet, var noe av det første de gjorde å lansere en ide-konkurranse. Med en hensikt å finne visjonære ideer for gjenbruk av High Line og som gjorde den åpen for allmenheten. Responsen var enorm og de mottok 720 ideer fra 36 ulike land. I april 2003 hadde FOH samlet inn ca. \$ 3,5 millioner i private midler. New York city fokuserte på å sikre offentlige midler ved å involvere staten og den føderale regjeringen. I april 2003 utbetalt byen \$ 50 millioner til prosjektet. I tillegg sikret U.S. Rep. Jerrold Nadler \$ 5 millioner for High Line i en seksårig føderal transportregning; mens senatorene Chuck Schumer og Hillary Clinton jobbet for å supplere \$ 5 millioner mens regningen var i Senatet (Lawrence, 2018).

Den første delen av High Line ble stående ferdig i 2009. Det unike samarbeidet mellom FOH og City guvernement var helt avgjørende for å realisere prosjektet. FOH var ikke eiendomsutviklere eller noen form for byplanleggere, men det var naboer som kjempet for nabolaget. Men en helt avgjørende faktor for realiseringen av parken var City guvernement. Noen av de første tilhengerne for å spare og redde High Line fra å bli revet var medlemmer i bystyret, de var blant nøkkelpersonene i prosessen (Ascher, Uffer og Design, 2015).

Med noen bidrag fra staten (\$ 400 000) og føderale regjeringen (\$ 20,3 millioner), finansierte byen i stor grad (\$ 123,2 millioner) bygging av High Lines første to seksjoner som kostet 152,3 millioner dollar for å fullføre. Fra starten var det klart at FOH skulle være med å finansiere deler av konstruksjonen og ta det fulle ansvaret for driften av parken. I 2015 var det klart at FOH har samlet inn over \$300 millioner fra private givere til å bygge parken og drifte den (Ascher, Uffer og Design, 2015). Den totale kostnaden for å bygge parken som ble fordelt på New York city, bedrifter og privatpersoner kom på \$260 millioner (Rainey, 2014) .

Med sin vakre utsikt over Hudson River og New York skyline, har High Line frodige hager som inkluderer hundrevis av varianter av blomster, busker, og trær; og en overflod av fasiliteter, inkludert kunstverk, solsenger laget av gjenvunnet teak, sesongmessige matleverandører og et amfiteater for samfunns programmering (Rainey, 2014).

### Resultater High Line:

For byen New York blir resultatet imidlertid raskt klart. Selv før arkitekter ble valgt for konkurransen som ble avholdt, inspirerte prospektet til en revitalisert High Line tilliten til mange utviklere. Utviklingen som allerede har startet som et direkte resultat av High Line, er den mest dramatiske Chelsea-distriktet har sett siden vestsiden utviklet seg på 1930-tallet (Lawrence, 2018).

Da første del av parken åpnet i 2009 estimerte de at det første året ville bli 300 000 besøkende. Det tallet skulle vise seg å bli veldig feil, da parken ble besøkt av 1,3 millioner mennesker det første året. Etter utvidelsen og årene etter, har dette tallet bare økt. I 2015 var det 7,6 millioner mennesker som besøkte parken (Hammond, 2016). Parken er en av de offentlige stedene som er mest besøkt i New York, og er på topplisten for «ting å gjøre» i New York på TripAdvisor (TripAdvisor, 2018).

High Line skulle vise seg å bli en god investering for det offentlige. I dag ligger estimerer på skatteinntekter som kommer som virkninger fra High Line til \$900 millioner. Ser man dette i sammenheng med at den kostet ca. \$260 millioner å bygge, er det en bra avkastning for det offentlige (Rainey, 2014).

Parken har vært en driver for næring- og boligutviklingen og blir sett på som nøkkelen for regenereringen av Manhattans Chelsea og Meatpacking District (Ascher, Uffer og Design, 2015). Utviklingen har vært enorm, og med de mange besøkende har dette stimulert til \$5 milliarder i ny utvikling langs High Line, og Chelsea utvikler seg til å bli en av byens mest hippeste nabolag (Hudson Yards, 2018). I 2015 var det 29 nye prosjekter som var bygd eller som holdt på å bli bygget i nabolaget. Dette resulterte i 2 558 leiligheter, 1 000 hotellrom og 39 000 kvm med kontor.

## 5 Resultat intervjuer

Resultatene fra intervjuene vil bli delt inn i 6 ulike grupper etter hvilke roller og hvordan de oppfatter samarbeidet mellom private og offentlige aktører ved eiendomsutvikling. To av gruppene vil være offentlige aktører, det er her intervjuet politikere og byråkrater.

Felles for alle intervjuobjektene:

- Hvor utviklingen foregår
- Hva som defineres som god steds- og byutvikling
- Alle intervjuobjektene har stillinger og posisjoner i selskapet de jobber hvor de har beslutningsmakt for valg av utviklingsområder.

### 5.1 Gruppe 1

Gruppe 1 er tre utviklere som stort sett utvikler i det samme området og hovedaktiviteten foregår i Trondheim. Flere av svarene deres skiller seg fra de andre av utviklerne som er intervjuet. Det som går igjen blant de tre er at de har samme oppfatning av det offentlige. De opplever det offentlige ikke ønsker utvikling, og egentlig er et hinder for utviklingen. Det økonomiske perspektivet er også likt blant de tre, ingen av de tre utviklerne oppfatter at kommunen er innforstått med at de private er avhengig av økonomisk gevinst for at det skal bli utvikling.

#### **Nye utviklingsområder**

De tre utviklerne er i hovedsak samstemte på dette punktet, de ønsker å være en knutepunktutvikler og utvikler i hovedsak større prosjekter. Den store forskjellen er at utbygger 3 gjerne kan utvikle områder som ikke er avsatt til boligformål i arealdelplanen da fortjenesten hvis de lykkes ved disse prosjektene er enda høyere.

#### **Offentlig tilrettelegging**

Det som er viktig for de tre utviklerne er i hovedsak at det offentlige følger opp det som ligger i planene at de skal følge opp. Er det lagt opp til boligbygging i kommuneplanens arealdel, så forventes det av kommunen at det offentlige følger opp med å ha tilstrekkelige skoleplasser, barnehageplasser og andre offentlige tjenester, som det offentlige er ansvarlige for.

## **Avgjørende offentlige investeringer**

Dette er et av spørsmålene som skiller disse tre utviklerne fra de andre. De tre utviklerne mener i hovedsak at en mer avgjørende investering fra det offentlige vil være å bruke ressurser. Videre så skiller de tre vei, utvikler 1, mener det mest avgjørende vil være å få på plass skole og barnehage, da dette er et direkte hinder for å få rammetillatelse. Videre uttaler utvikler 1 seg følgende i forbindelse med manglende skole og barnehage: *«Men jeg vet ikke om det er evnen eller viljen som har skortet der. Kanskje en kombinasjon av begge deler på dette i Trondheim akkurat nå. Men det er nå det de må legge til rette selv, de offentlige skal også legge til rette for den kollektivtrafikken som man har lagt en plan om».*

Videre sier utvikler 1: *«Så er det som jeg sier om mindre reguleringscaser der man har rekkefølgekravene og kan gjøre dem på egenhånd uavhengig av andre, så er det ikke så viktig med kommunens involvering. Det er når det er større områder med flere eiendomsbesittere, at kommunen gikk inn og tok en ledene rolle i gjennomføringen av infrastrukturen i tidlig fase. Det er den, en helt åpenbar gevinst sett til fremdrift, for å få ønsket fart i steds- og byutviklingen i Trondheim, er at man kunne gjort det på den måten».*

Utvikler 2 og utvikler 3, mener det også er ressurser og trekker frem at det å ta en kostnad på 20-30 millioner på veg eller rundkjøring er ikke noe problem for dette gjør de jevnlig. Utvikler 3 kommer med følgende uttalelse knyttet til offentlig infrastruktur kostnader: *«Jeg tenker ikke en 100 meters veistubb som infrastruktur som gjør et område mer tilgjengelig. Det er jo sånn vi og bygger, og vi bygger jo rundkjøringer i hist og pist til 20-30 millioner».* Videre trekker han frem at hele systemet og PBL som i dag er, fungerer dårlig og man trenger en ny verktøykasse som planmyndighetene kan bruke.

## **Offentliges oppfatning av tilrettelegging for utvikling**

Utvikler 2, kommer med følgende utsagn om det er investeringer det offentlige mener er viktig å gjennomføre: *«Jeg tror ikke de klarer å henge med, så de rekker gjøre de tankene rundt hva de skal gjøre for at det skal bli et attraktivt område for oss private. Jeg tror prosessene er kommet mye lengre enn dem hele tiden. Sånn at de kan godt ha en ide om at det blir et attraktivt område, men da er allerede behovet nådd der».*

## **Prosjekter hvor den offentlige investeringen har vært avgjørende**

Spørsmålet knyttet til om utvikler har prosjekter hvor det har vært avgjørende, er utvikler 2 og utvikler 3, klare i sin tale om at de har ingen prosjekter hvor det har vært avgjørende at det offentlige har investert. Utvikler 2, mener det er behagelig, men det er ikke avgjørende. De hadde et prosjekt hvor det offentlige investerte i et påbygg på en skole som var avgjørende for å få rammetillatelse, men overordnet mener utvikler det er mer behagelig og trygt for dem, enn at det er det behovet.

Utvikler 3, som også er klar i sin tale om at ingen av prosjektene deres som er direkte avhengig av en offentlig investering for å være valide i utgangspunktet. Men videre forklarer han at hvis man drar den langt nok ut, så er prosjektet avhengig av byen og prosjektet avgjørende for byen, liksom gjengs avhengighets forhold. Han opplever mer at kommunen stiller krav til utbygger om at de eksempelvis skal bygge gangbruer, hvis ikke får de ikke bygget ut.

Utvikler 1, mener de har hatt noen prosjekter hvor det offentlige har vært med ved noen reguleringsplaner der de har måtte på forhånd før egentlig reguleringen var ferdig, måtte inngått noen finansieringsavtaler. Han trekker frem et eksempel på en finansieringsavtale kommunen gjorde noen nødvendige grunn-investeringer i området rundt utbyggingen av et område hvor de rustet opp alt utenom hoved kjørebanen, langs hovedgaten altså gatelys og fortau, en gang- og sykkelbru over jernbanen pluss en stor park, de tre tiltakene ble utført lenge før en god del av reguleringsplanene både var påstartet og hvert fall ikke gjennomført. Kommunen gjennomførte det med egen prosjektadministrasjon og egen økonomi. Videre så betaler utbygger tilbake i forhold til utbygd BRA et beløp som er indeks regulert.

## **Redusering av risiko ved steds- og byutvikling**

For at det offentlige skal kunne minske risikoen for det private er det først og fremst at de holder det de lover trekker utvikler 1 frem. Videre kommer han med følgende utsagn: *«Og så er det da å ta et eierskap rundt utviklingen og gjennomføringen av infrastruktur dersom det er mer enn en aktør med i bilde. Ser man til Lade er det ikke noe av den offentlige jobben som ble gjort som utløser Lade, at det der måtte skje, men for at alle sammen på Lade som utbyggergrupper totalt sett skulle få begynne å gjøre noe, så måtte det gjøre noe med de tiltakene. Ikke nødvendigvis gang- og sykkelvei over jernbanen, ikke nødvendigvis en park, kanskje det kunne utløst, eller løst, det kravet om park og det utenom og det fortauene og infrastrukturen rundt*

*Haakon VII gate er ikke direkte utledet rundt noen av reguleringsplanene men i sum så gjør det Lade til et bedre boligområde, som gjør at vi valgte å akseptere å gå inn i det selv om det strengt tatt ikke kan utledes direkte fra vår plan».*

Utvikler 3, holder fast på at det må en ny verktøykasse til for det offentlige for slik det er i dag er det for mange sammenhenger som må til, og alt er personavhengig og hvilke inntrykk saksbehandlerne har av deg.

### **Effekter av at private og offentlige krefter har dratt i samme retning og hatt samme mål**

Utviklerne trekker frem forutsigbarhet og tid som effekter. Utvikler 3, trekker frem nok en gang sin verktøykasse endring, for han mener nå er det slik at alt er avhengig av hvem du snakker med i kommunen, og mener de har ikke verktøyet for å være positive eller negative i prosjektutviklingsfasen. Så det er dette som er utfordringen.

### **Definerer prosjekter hvor offentlige og private har dratt i samme retning**

Ved spørsmål rundt hva som definerer prosjektene hvor private og offentlige har dratt i samme retning, skiller denne gruppen utviklere seg ut fra resten av aktørene som er intervjuet. De er alle enige om at hvis det er prosjekter som de har dratt i samme retning, defineres dette at prosjektet blir ferdig til estimert tid. Men alle utviklerne er tydelige i sin sak om hva de tror det offentlige mener rundt eiendomsutviklere. Alle har også klare meninger om det offentliges forståelse for det økonomiske, utvikler 3, trekker eksempelvis frem at han mener det offentlige glemmer ofte at det som planlegges faktisk skal bygges. Og ingenting blir bygget uten at det er økonomisk bærekraftig. Utvikler 1, kommer med følgende utsagn: *«Jeg føler det offentlige klarer i svært liten grad å se hvordan vi vokter de ulike tingene for å nå det samme målet, eksempelvis økonomi. I kommunen så er det sånn at utbygger blir sett på som den store stygge ulven som bare skal skuffe til seg mest mulig penger. Det er stygt sagt men det er det som skinner igjennom i de fleste uttalelsene fra kommunalt saksbehandler nivå. Om det er bedrevitende vet jeg ikke. Men skjønner ikke at alt som blir pålagt en utbygger pålegg og ting og tang til syvende og sist blir veltet over til den som skal betale den boligen. Dekningsbidraget til utbyggerne rundt omkring, det varierer veldig lite. Kravet til dekningsbidrag til de fleste ligger som regel rundt 12%, og hvis man skal drive som utbygger i Norge i dag, med den risikoen som ligger i det, så må man ha den gevinsten der eller mer. Hvis ikke det skal være*



*mulig å tjene penger på by- og stedsutvikling så er det ingen som ville ha drevet med det. Så man må unne folk å tjene penger, så er det klart at noen skor seg godt på det, og som er med å ødelegger ryktet for de andre, men slik er det alltid at noen få ødelegger for resten. Så kommunen sitter ofte med en holdning at hvordan skal vi få mest mulig, hvordan skal få forkludre det prosjektet mest mulig for utbyggeren, helt saklig og helt ærlig, så mener jeg at det er ofte det virker at det er inngang til ethvert prosjekt».*

Utvikler 2 legger også vekt på kommunens lite økonomiske forståelse: *«Økonomi er kanskje det vi diskuterer mest, og jeg tror ikke du kan si at kommunen vekter det, men jeg tror det er saksbehandlings forståelse. Altså det er enkelte som forstår det og enkelte forstår det ikke. Noen har lyst til å ta hensyn til det, mens andre hensynstar det overhodet ikke. Det å få til et felles mål er veldig saksbehandlingsavhengig, litt personavhengig og litt erfaringsavhengig.*

*Intervjuer- Føler du at det offentlige gjør noe for at dere skal komme til?*

*Utvikler 2- Nei, jeg føler det helt motsatte, at de synes det er et pes at vi kommer. Fordi de er så kjørt på tid, saksbehandlinger og på ressurser.»*

### **Ovenfra og ned, kontra nedenfra og opp planlegging**

Gruppen er veldig klare på hvordan de ønsker planleggingen. Det skal være 100% av enten eller. Utvikler 3, kommer med følgende uttalelse: *«Her er det et soleklart svar fra meg, en by oppstår ikke av en plan, en by oppstår av at ett og ett prosjekt blir bygd. Og så tror nok mange at de prosjektene som blir bygd kommer som følge av det blir planlagt noe, men det tror ikke jeg, jeg tror prosjektene kan brukes som en generator, så kan vi slutte å tegne plankart. For plankart er fullstendig unødvendig, man kan lage rock solide juridiske planer, strategiske planer som er juridisk bindene. Som gjør at man får mulighet til noe og ikke får mulighet til andre ting hvis man vil styre det. Og det at planene i seg selv er en generator for en utvikling, det hever jeg over enhver tvil at ikke er riktig».*

Utvikler 1 og utvikler 2, ønsker derimot helt motsatt, og mener det skjer dessverre alt for mye nedenfra og opp planlegging i dag. Utvikler 2, mener dette hadde gitt større forutsigbarhet i forhold til at man da vet med mer sikkerhet hvor risikoen ligger, slik at man selv velger hvor mye risiko og hvilke tidsperspektiv det er snakk om. Utvikler 1, har nylig et prosjekt hvor han forklarer hvorfor han mener ovenfra og ned er den rette måten å planlegge: *«Vi er i gang med dette området, og så ser vi at kommunen driver med å planlegge hvilke offentlige funksjoner*

*som skal inn i området. Så er ikke vi helt sikre på hvilke funksjoner vi får inn på området vårt. Da blir vi helt lammet, fremdriften vår. Dette er snakk om et område som helt åpenbart og som vi vet kommunen har tenkt på over tid som en del av byutviklingen, men man har ikke klart å evne og sette seg ned å sett hvor vi skal ha de ulike funksjonene her, for at dette skal fungere. Så alle private aktører ligger foran kommunen slik at kommunen ikke henger med i svingene, vi har et nabo område som er ferdig regulert eller blir ferdig regulert i år med 500 pluss boliger. Der ligger ingen offentlige funksjoner, det har ikke kommunen fått med seg. Planen kom så fort at kommunen har ikke fått med seg, og ikke klart å stille krav til utbygger om å løse noen av de utfordringene som den bydelen har på offentlige funksjoner, og det blir jo helt konkurransevidende at en aktør skal slippe helt fri. Det eneste de skal bygge er litt vei, ellers er det fritt frem. Og så kommer vi som neste og må legge til rette for både det ene og det andre. Derfor hadde det vært bedre om kommunen tok for seg de ulike områdene og definerer hvilke områder de skal ha og hvilke funksjoner de skal dekke og så må kommunen selv erverve tomten, og planlegge og bygge de offentlige byggene og så får de private aktørene forholde seg til det resterende og utvikle det til boliger og næringsfunksjoner som trengs i området. Så derfor synes jeg det er bedre å jobbe den veien, og det gir bedre forutsigbarhet for alle parter og det gir bedre områdeutvikling enn at forskjellige aktører jobber seg opp sånn, for da ser vi at det blir både konkurransevidende, noen slipper helt fri noen må ta ganske mye og den som kommer til slutt må ta alt som er forsømt».*

### **God steds- og byutvikling**

De tre utviklerne trekker frem det samme som de andre aktørene rundt en levende 24-timers by. Men de tre har også noe særskilt. Utvikler 1, mener det til syvende og sist er snakk om menneskene som bor der, om det er god steds- og byutvikling. Men forklarer videre at det handler om hvor mye folk bruker bydelen du skaper. Ikke så mye om folk trives inni boligene sine, for det er litt mer opp til hver enkelt. Men at de trives mellom husene, det er et større ansvar, og det påhviler de som utbygger i større grad å legge premissene for det nå.

Utvikler 3, trekker frem en bærekraftig by, altså økonomisk, økologisk vekst og samfunnsbygging. Videre trekker han frem et eksempel hvor han beskriver hvordan det kunne vært med ny PBL og kommunen har verktøykassen som kan hjelpe å se den økonomiske bærekraften. «Ved at kommunen i stedet for å legge opp flere dyre rekkefølgekrav, kan kommunen si vent litt. Vi har et legekantor som anslagsvis kan betale så mye leie på dette

*arealet, og dette legekantoret er kommunalt. Så da kan vi skrive en leieavtale på det arealet, og så kan de lage gode konsepter. Og hvis dere slår sammen kjøkkenet på den og den enheten så sparer dere x-antall kroner, og da blir det mye mer lønnsomt for dere. For så å komme til utvikleren og si, hei, her kan dere tjene 10% på investeringen deres hvis dere bygger dette. I tillegg til at dere vil bygge dette her, så skal vi sørge for at det går fort gjennom plansystemet».*

## 5.2 Gruppe 2

Gruppe 2 omhandler to utviklere som i hovedsak utvikler i samme område, de opplever begge at det er utviklingspress i byen og de har flere like grunn-syn, og har opplevd eksempler på hvordan det offentlige kan tilrettelegge for bedre steds- og byutvikling.

### **Nye utviklingsområder**

Hvilke faktorer som er avgjørende når de beslutter å gå inn å utvikle et område, har utvikler 5 ikke andre forutsetninger enn de andre øvrige utviklerne enn at de har en strategi som sier at de operer i hovedsak i Stor-Oslo, med noen få unntak. Utvikler 4, legger stor vekt på, at de setter seg inn i kommuneplanen og andre overordnede planer, og vurderer hvor kommunen selv ønsker å legge inn innsatsen. Utvikler har både de korte og de lange brillene på ved utviklingen, har man de lange brillene på åpner det opp for et samarbeid med planetatene, som igjen gir de enda større trygghet, eller reduserer risikoen for at det risikerer å gå galt.

### **Offentlig tilrettelegging**

Begge utviklerne er helt innforstått med at de skal være med å dele på store kostnader som kommer knyttet til nye store utviklinger, men dette innenfor rimelighetens grenser. De opplever at kommunen til tider kan være vel kreative ved utbyggingsavtaler.

Utvikler 5 trekker frem tid som en viktig ressurs, de ser derfor at forutsigbarhet og tidsperspektivet for reguleringsprosessen. Han mener det burde vært flere tidsfrister knyttet til reguleringsprosessen, slik at man enda tydeligere kunne forutse hvor lang tid en reguleringsprosess vil ta. De opplever den store forskjellen på hvor lang tid en reguleringsprosess tar, avhenger av om kommunen vil ha utbygging eller ikke. Dette resulterer i planer som kommer gjennom på 1 år og andre planer som har tatt 6,5 år. Den store forskjellen her er at man har spilt på lag med kommunen og man sammen har funnet gode løsninger, som har fungert.

For utvikler 4 så er det ikke noe som er mer avgjørende enn noe annet så lenge reglene er like for alle. De kan ha mange meninger om de er enige eller uenige i retningslinjene fra kommunen

eller andre overordnede forhold som kummen vil ha dekket inn i de ulike planene. Men så lenge reglene er lik for alle så er konkurransesituasjonen lik, og da jobber de med ganske lave skuldre.

### **Avgjørende offentlige investeringer**

Ser man til offentlige investeringer er de to utviklerne delvis splittet direkte, men man ser gjennom intervjuet indirekte at de to utviklerne deler synet til Utvikler 4. Utvikler 5, trekker frem ressurs-investeringer som det viktigste.

Utvikler 5 vil fremheve mer forutsigbarhet på planprosesser. Utvikler kommer med et eksempel på klagebehandling hos fylkesmannen eller andre aktører så kan det ta svært lang tid, da det ikke er tidsfrister for dem. Så han mener forutsigbarhet på tid er helt sentralt her.

Utvikler 4 mener større infrastrukturinvesteringer. Han trekker frem et eksempel hvor det vil være mer ettertraktet å utvikle i et område hvor kommune har avsatt midler til å grave ned en høyspent. Flere avgjørende investeringer offentlige gjør vil være, barnehager og skoler og sosialinfrastruktur og offentlige parker. Større sammenhengende grøntstrukturer, større sammenhengende gang- og sykkelveinett. Og sikre kollektivtransport langs eller i et område. Sikre tilstrekkelig areal for sosiale møteplasser. Annet areal for næringsvirksomhet som man ønsker å ha inn i området. Altså fremtidens boliger, de planlegges jo i transformasjonsområder og gjennom fortetting forteller han. De har sluttet å bygge boliger på grønne jorder utenfor byen. De skal rive logistikk bygg, fabrikkbygninger, annen type industri bygninger eller kontorbygg. For å erstatte asfalt med grønt, og de andre gamle byggene med boliger. Og jo flere boliger de bygger, jo større blir behovet for kort eller tilstrekkelig nærhet at tjenesteyting, forretninger, dagligvarebutikk, frisør, kommunalt helsetilbud osv. Og der hvor kommunen selv og investerer tungt i offentlige parker, god kollektivdekning, overordnet grønnstrukturer, gode sykkelveier, gangveier, forbindelser osv. Er det helt klart mer interessant å gå inn å følge opp og investere i transformasjon mener han.

### **Redusering av risiko ved steds- og byutvikling**

Med tanke på å redusere risikoen ved steds- og byutvikling trekker utvikler 4 frem at det offentlige kunne ha vært tydeligere i arealplanleggingen. Eksempelvis ved en bedre sammenheng mellom fremtidige dekningsbehov, rekkefølgekrav behov og at det var mer transparent fra starten så ville også risikoen for alle parter vært lavere.

Som utvikler sitter de ofte med en oppfatning av at ofte sitter planavdelingen kun med de estetiske og bygningsfysiske eller det fysiske miljøet, de glemmer at de samme planene er

avhengig av store investeringer, og kapitale investeringer for å kunne gjennomføres. Utvikler 4 trekker frem et prosjekt hvor de har endt opp med et planforslag som går ganske på tvers av hva de er helt avhengig av å ha i bunn for å kunne bidra til infrastruktur, og mener dette er dumt. Han mener kommunen kunne ha unngått dette hvis de ikke skilte så mye mellom de økonomiske imperativ, og de rene planfaglige, eller de fysiske planfaglige betingelsene eller vurderingene.

Utvikler 4 tror i utgangspunktet at vektingen av hva som må til for å komme til et felles mål er lik. Han trekker frem at de trenger hvert fall samme type kompetanse, de trenger samme type beslutninger underveis, ofte så lander de jo på en beslutning, og de lander på kompromisser osv. Men det tar uhensiktsmessig lang tid, og veldig mange av disse prosessene er unødvendige for det bringes ikke inn tilstrekkelig kompetanse eller riktig kompetanse i tidlig fase.

### **Effekter av at private og offentlige krefter har dratt i samme retning og hatt samme mål**

Begge utviklerne trekker frem økt forutsigbarhet ved at offentlige og private krefter har dratt i samme retning. Men de to utviklerne har litt ulik oppfatning av hvordan den økte forutsigbarheten skapes. Utvikler 5 vil kalle en av effektene effektiv prosjektplanlegging, som vil si forutsigbare rammer slik at man kan planlegge der etter, og engasjerte aktører osv. Dette resulterer i effektiv og tidsbesparende prosjektgjennomføring. Begge utviklerne har lite erfaring med at det offentlige har vært med å bidra økonomisk, dette skyldes hoved-nedslagsfeltet deres er i Oslo, hvor det er utbyggingspress og kommunen synes at utbyggere skal være med å betale for ting. Utvikler 5 har tro på at det vil bidra til bedre steds- og byutvikling ved at det offentlige hadde gjort det. Han trekker frem et eksempel hvor de sammen med kommunen bygde ut et vann- og avløpsanlegg. Hvor kommunen da får et nytt vann- og avløpsanlegg hvor de begge var med å betale en andel. Og så får man da et anlegg som blir bedre for begge. Utvikler 5 mener dette kunne være en god løsning på flere ting da, kall det infrastruktur, andre områder også naturligvis forklarer han.

Utvikler 4 trekker frem at de får mer forutsigbarhet, ved at de kan planlegge langt utover bare å tenke stykkevis og delt. Han trekker frem et eksempelvis hvor de kunne vurdere et stort område med en gang, det har gjort at de også kunne finne en god plassering av den offentlige parken og få inn felles funksjoner og gjøre ferdig disse investeringene, det lå klart et tilbud til boligkjøperne etterhvert som de flyttet inn. Det har fordeler først og fremst for de som flytter inn i området og skal bo der, men også for de som utbygger. At kommunen gir de anledning til å operere til å tenke utenfor deres egen tomtestrek trekker utvikler 4 frem som positivt.

### **Definerer prosjekter hvor offentlige og private har dratt i samme retning**

Utvikler 5 definerer dette med en vellykket områdeutvikling, som tilfører et område nye arbeidsplasser eller boliger. Har området eller kommunen behov for flere boliger eller tilfører ny arbeidskraft, og man tilfører dette mener han dette vil gi en vellykket områdeutvikling. De opplever at forståelsen av felles mål er variabel fra kommune til kommune. Det økonomiske perspektivet oppleves i enkelte områder at det offentlige ser, mens i andre områder ikke. Han opplever også at de ulike offentlige etatene har ulike meninger og kommer ofte sent inn, som er med å bidra til ekstra planbehandlingstid.

### **Ovenfra og ned, kontra nedenfra og opp planlegging**

Hvordan de to utviklerne ønsker å utvikle, eller hva de tror er den beste måten, i forhold til ovenfra og ned, eller nedenfra og opp. Altså om steds- og byutviklingen er drevet av planene eller av prosjektet. Har de to utviklerne på en måte en lik oppfatning av, men på en annen måte ulik. Utvikler 5 trekker frem enkelte prosjekter hvor de ønsker ovenfra og ned, typisk ved store utbygginger, mens de fleste av prosjektene deres er innfill-prosjekter, og da vil være nedenfra og opp. Utvikler 4 tror de har en blanding. Han forteller når de går inn så planlegger de for å sikre deres kommersielle interesser men det å bygge gode nabolag, er en del av deres kommersielle interesser. Ulempen er det når de bygger en ny bydel eller store boligprosjekter, så vet de ikke hvem kjøperen er, så han mener de heller må prøve å forstå samfunnet rundt dem for å treffe godt og riktig.

### **God steds- og byutvikling**

De trekker begge frem de samme elementene som de andre utviklerne knyttet til en 24-timers by, men trekker frem litt flere ting.

Utvikler 5 trekker frem prosjekter hvor de selv føler det har vært vellykket steds- og byutvikling, Tjuvholmen som prosjekt som et vellykket prosjekt, hvor de hadde et veldig godt og nært forhold med plan og bygningsetaten. Som vil si de hadde en dialog med saksbehandlere osv. Dette er noe man alltid trenger, hvert fall i et så stort prosjekt mener han. Videre mener han det å ha en løpende dialog, slik at man kan løse ting underveis er viktig.

Utvikler 4, mener at god steds- og byutvikling avhenger helt hvor de skal bygge. Svaret vil være helt ulikt på Fornebu kontra 500m fra Asker sentrum. Men i hovedsak handler det om å tilføre det stedet mangler.

### 5.3 Gruppe 3

Denne gruppen består av to utviklere som driver med eiendomsutvikling i Drammen og Holmestrand, med andre ord eiendomsutvikling i to av case-byene. De begge driver hovedsakelig utvikling kun i denne byen. De opplever begge kommunen, som en kommune som ønsker utvikling. De to utviklerne ønsker i hovedsak en utvikling sentrumsnært og kollektivtilknyttet.

#### **Offentlig tilrettelegging**

Utvikler 6 trekker frem en stor forståelse for utviklingen i byen. Det blir tilrettelagt for utvikling, og alle har en følelse av at man er på samme lag, og sammen skal de utvikle byen. Videre kommer utvikler 6, med følgende utsagn: *«Kommunen var veldig behjelpelig med riggplass, vi fikk lov til å sperre av gater sånn at prosjektene blir effektive. Andre steder kan jo sånt være veldig vanskelig, og fordyre prosjekter noe voldsomt. Men her er det blitt en sånn «drive» om at byen skal utvikles og alle er liksom kommet ned på samme lag og at dette skal utvikles. At vi må tåle bygge kraner, vi må tåle sperret gater, for vi skal utvikle og sånn er det bare liksom. Så det er jo blitt, det er ikke bare at det var politisk endring. Men den politiske endring sørget jo også for at det ble utskifting i administrativ, så det ble jo utskifting i byggesak og planavdeling. Fra å være en nei-kommune til å bli en ja-kommune skjedde liksom gjennom hele organisasjonen i løpet av veldig, veldig kort tid».*

Utvikler 7, trekker frem forutsigbarhet som den viktigste faktoren det offentlige legger til rette for. Dette gjennom å gi forutsigbare signaler på hva den enkelte eiendommen kan brukes til, hva kommunen ønsker og vil, og hva kommunen lar dem få lov til.

#### **Avgjørende offentlige investeringer**

Utvikler 6 forteller at de mener at nesten 50% av verdiskapningen skjer via det offentlige på en måte, hvis man tenker på hvor mye eiendom som bygges, eksempelvis skoler og barnehager.



Videre forteller han følgende: «Så det for eksempel kvartalet vi bygger, at kommunen gikk ut og sa at de ønsket et nytt bibliotek, de ønsket å leie et bibliotek, så de ønsket at private aktører skulle bygge det. Utlyste konkurranse på det, og vi vant den konkurransen. Men om en annen hadde vunnet den og, altså det bidrar jo til utvikling og da blir det attraktivt å ligge rundt et nytt attraktivt bibliotek. Og så baller jo dette på seg. Så at kommunen og biblioteket var utløsende faktorer til at vi har klart å utvikle i dette tempoet er helt klart. Dette kvartalet vi bygger nå, så ligger biblioteket her, og så bygger vi boligblokk her, og boliger her og vinmonopol og noe næring og diverse. Men hadde ikke biblioteket vært der som første stein, så kan det godt være at det hadde stått sånn enda. Så det at de klarte å skape en positiv sak, om at de skal bygge et nytt bibliotek som skal ligge midt i sentrum, og være byens storstue. Så ble det lett å selge leiligheter oppå det biblioteket. Hadde vi bare sagt at under der kommer det en butikk eller et eller annet, så hadde det kanskje vært sånn at, skal jeg kjøpe leilighet midt i hovedlyskrysset i byen, er det der jeg skal bo liksom. Men dette biblioteket bidro til at alt ble bare positivt. Så det var jo atter en ting som kommunen gjorde som, det er vel noe av det samme i Union i Drammen at kommunen har bidratt sterkt der også. Så det er jo kjempe viktig at også kommunen ser at hvis man skal klare å liksom snu en trend i et bysentrum så må kommunen være aktive, det private alene klarer det ikke .... Så sånn sett så er sånne bidrag fra kommunen eller offentlige veldig, veldig viktig.»

Utvikler 7, er mer klar i sin tale, og for tiden er det en ting som stopper de, og det er vei, vei, og atter vei.

### **Offentliges oppfatning av tilrettelegging for utvikling**

Utvikler 6, mener først og fremst det er infrastruktur investeringer er nr. 1, det må tilrettelegges slik at det blir enklere å bygge ut.

Utvikler 7, mener det offentlige stort sett har samme oppfatning som dem, og videre kommer han med følgende utsagn: «Drammen kommune tenkte en del på det før, at nå er det viktig at vi gjør en del ting for at vi får fart på denne byen. Og torgene og Ypsilon er et veldig godt eksempel på det. Elvepromenaden som var i offentlig eie. For elvepromenaden her har jo vært oppgradert enten av oss, som har det i private eie, eller hvis det ligger i offentlig, så er det det offentlige som har gjort det».

## **Redusering av risiko ved steds- og byutvikling**

Utvikler 6, mener det gjelder at samarbeidet mellom offentlig og privat er veldig tett for å kunne finne ting i sammen som kan bidra til utvikling, for å senke risikoen. Han trekker frem et eksempel nå, hvor det offentlige går inn som leietaker i et nytt kvartal, og mener dette er med å redusere risikoen betydelig ved prosjektet. Så det senker risikoen og det bedrer fremdriften. Samtidig det samarbeidet mellom private aktører, det er flere steder hvor det er is-fronter mellom dem, og da blir det veldig vanskelig.

Utvikler 7, mener i all hovedsak det handler om at det offentlige er mer forutsigbare.

## **Effekter av at private og offentlige krefter har dratt i samme retning og hatt samme mål**

Utvikler 6, er helt klar på at det er helt avgjørende for at utvikling skal kunne skje, han beskriver det følgende: *«Det har jo den effekten at det faktisk skjer en utvikling, at det faktisk skjer bygging. Vi hadde ikke klart det på egenhånd. Hvis kommunen ikke hadde tatt tak i den VA-investeringen, så hadde ikke vi hatt muskler til å ta den. Og da hadde vi ikke kommet i gang med bygging. Så det er jo hele nøkkelen til at utvikling skal skje».*

Videre forklarer han hvilke påvirkninger dette har hatt å si for omdømmet, og hvor denne har virkelig skutt i været. Han forklarer følgende om omdømmebyggingen: *«Vi begynte jo veldig tidlig og sa at omdømme er viktig, og skape omdømme, men det er liksom ikke bare å si at man skal sette seg sammen og lage et godt omdømme. Omdømme kommer jo når det skjer bra ting. Så det er jævla vanskelig å produsere det. Man skal si at nå skal vi skape, vi skal ha julemarked, vil skal ha så mye. Det kommer ikke uten at det blir skapt gode ting. Så det startet jo med havnepromenaden, ny gjestehavn, det at folk fra fjellet kom ned til byen og gå turer i havna. Så havnepromenaden bidro veldig og så selvfølgelig kom jernbanen og det har bidratt veldig på omdømmet og særlig utenfor det med havnepromenaden, det var jo mer en intern medisin for innbyggerne, dette med jernbanen har jo gjort at vi har blitt satt mer på kartet utenfor byen. Det har virkelig skutt oppover, den grafen er bratt på de siste 10 årene egentlig. Så kom det med jernbanen og så kom denne heisen. Og så har det snakket om en øvre og nedre tverrforbindelse i all den tid og så med på kjøpet det og. Det var jo og bare et sånt positivt initiativ, det lå jo ikke i planene til jernbaneløstet».*

Utvikler 7, trekker frem et eksempel og forteller følgende: «Ja, eller Union brygge er jo et godt eksempel på det. For Drammen kommune skjønte også det at det var veldig viktig at dette området utviklet seg, så sånn sett så hadde vi en god samarbeidspartner på det aller meste. For eksempel også bidra som leietaker da. For å få fart på et område så må man jo ha noe å putte inn i disse byggene man bygger. Og Drammen er jo også en stor leietaker, vi klarte å overbevise kommunen om at kulturskolen skulle komme hit, vi klarte å overbevise at høgskolen burde legges her, og en del sånne ting. Sånn sett er de en viktig aktør, og mener de alvor om at de synes det er viktig så drar vi jo litt i samme retning om at vi gjør det».

Videre forteller utvikler 7 når de skulle flytte og sette i gang med å bygge høgskolen: «Skulle man ikke prøve å få til biblioteket samtidig, slik at man kan kunne samkjøre biblioteket, fagbiblioteket og det offentlige biblioteket, så det var viktig det. Det er en litt interessant aktør å ha på området. Det er mange besøkende, det er veldig stort mangfold av folk som besøker et bibliotek. Men det gir ikke noe nødvendigvis noe kjøpekraft, men det blir jo flere folk i området. Så det er veldig positivt, ikke minst så blir jo biblioteket med på å gjøre bygget større da. Det er blitt et veldig interessant bygg. Papirbredden, et interessant bygg, det var jo særlig det at biblioteket kom inn som gjorde det på en måte interessant, for det ble et mer offentlig bygg».

Videre forklarer utvikleren 7 hvordan de samkjører målene sine: «Vi forholder jo oss til de, så vi samkjører jo våre mål som eiendomsaktør, og prøve å kjøre med mål som avviker fra kommunens strategi er veldig dumt, da vil du få en veldig mye tyngre jobb». Videre forklare han at det offentlige har forståelse for den private økonomiske forutsetningen for utvikling, og at det offentlige skjønner det spillet.

### **Definerer prosjekter hvor offentlige og private har dratt i samme retning**

Utvikler 6, forteller det som kanskje definerer at man har dratt i samme retning, er jo at man har et felles mål. En annen ting de har vært klare på i Holmestrand er handelsutviklingen når det gjelder vanlig butikkdrift, alt dette skal skje i sentrum. Det er noe de har vært harde på i byen og det gir oss trygghet til å tørre satse i sentrum. For hvis kommunen skulle ha åpnet opp for noe helt annet, ved at man kunne bygget på et flatt jorde og rulle ut for 30 butikker, er jo ikke så vanskelig mener han. Men å få det til i et etablert sentrum er mye mer komplisert. Så de føler at de er sammen om målet, slik at de kan tørre å planlegge slik de gjør. Utvikler 6, trekker også frem forståelsen kommunen har for den økonomiske bærekraften de er avhengig av, ved å beskrive følgende: «Ja, her i byen så ser de det. De sier klart hvis vi driver for eksempel og

*regulerer så kunne de tenke seg at vi gjorde det annerledes men det er ikke noe vits å dytte på noe regulering hvis det medfører at prosjektet ikke blir noe av». Videre forteller han og mener at den økonomiske forståelsen i kommunen er absolutt tilstede.*

Utvikler 7, er kortere og mer presis i sitt svar og mener enkelt og greit det er raskere fremdrift og bedre byutvikling som definerer prosjektene hvor private og offentlige har dratt i samme retning.

### **Ovenfra og ned, kontra nedenfra og opp planlegging**

Utvikler 6, mener det er en mellomting, utviklingen de holder på med nå er i hovedsak styrt av prosjektene, men de har en plan ovenfra som de følger. Han mener dette er positivt da fordi utviklingen har gått så fort at planene ikke har klart å følge med, og hvis de skulle ha fulgt med så hadde det bremsset utviklingen voldsomt. Videre trekker han frem den nye fortetningspolitikken som kommer fra stortinget, *«kommunen ser jo like klart som oss at de har føringer fra statlig hold at rundt knutepunkter så skal det jo fortettes betydelig, så det presset ligger jo også på kommune, det passer jo selvfølgelig utbyggere bra at det er krav til fortetting. Men det har jo kommunen også tatt innover seg, hvert fall veldig mange av de».*

Videre forteller han et eksempel på hvor fort utviklingen har gått: *«Vi hadde jo et prosjekt i det kvartalet her, med nybygg med 38 leiligheter i 2010, og da gav det området 38 leiligheter, men vi møtte finanskrisen og vi klarte ikke selge leiligheter da. Og boligprisene var så lave at det var problemer å få et prosjekt til. Men nå regulerer vi samme område med 80 boliger, bare tenk hva som har skjedd bare på de årene, det er jo helt enormt. Og så i 2011 så bygget vi dette og solgte de leilighetene, og hadde det vært nå, så hadde vi jo utnytte det på en annen måte enn det for å si det sann. Så dette går sann utviklingsmessig så fort, og noen politikere tar det innover seg, og noen gjør det ikke».*

Utvikler 7, forklarer sin oppfattelse av ovenfra og ned, kontra nedenfra og opp planlegging. *«Ja, det må vel være litt begge deler selvfølgelig, antageligvis. En kommuneplan er jo en veldig ovenfra og ned sak da. Og så når vi kommer med våre prosjekter, og så passer det ikke helt. Så har aldri tenkt så mye på spørsmålet for det må jo være begge deler. Men det er nå man må gjøre noe med de reglene man har satt. Når man har funnet ut at det som var veldig gode ideer ikke passer helt. Men at det offentlige har gjort noe i starten for å tenke på at hvordan dette*

*skal bli en bra by å bo i. For de må tenke på skoler og infrastruktur og sykkelvei og alt mulig rart. Så er det jo ikke så rart at det må være sånn».*

### **God steds- og byutvikling**

Begge utviklerne trekker frem det samme som de andre aktørene rundt en levende by med kombinerte formål. Utvikler 6, legger også vekt på hva som skjer på bygulvet. Utvikler 7, beskriver det som et vitalisert område, hvor det er folk og mangfold, men ikke bare kontor, eller bare bolig, eller bare skole, men det er alt sauset i sammen.

## 5.4 Gruppe 4

### **Holmestrand:**

Denne gruppen består av aktører fra Holmestrand kommune, som er en av casene. Det er to intervjuobjekter, de to er representert som byråkrat og politiker.

### **Viktige investeringer for at private utviklere ønsker å utvikle**

Politikeren fra Holmestrand tror ikke man kan si det er sånn eller sånn investering som skal til for å øke utviklingslysten hos de private. Men det at infrastruktur investeringer er selvsagt viktig. Men det mest vesentlige tror han er å vise at kommunen selv tror på utviklingen. Han referer til Ypsilon bru i Drammen, hvor kommunen investerte mange titalls millioner kroner, så ser folk dette og tenker at kommunen tror på det. Men viser til at det er viktig at det er noen forutsetninger som infrastruktur må være på plass, og mener i Holmestrand var dette jernbane, havn og bibliotek.

Byråkraten mener det samme, at uansett hvor man befinner seg så er det viktig med kommunalt teknisk anlegg, veg, vann og kloakk og bredbånd.

### **Hva er avgjørende for utvikling sett fra privat perspektiv**

Politikeren tror de private ser på potensiale hvor profitt er vesentlig, slik at de ser at det er lønnsomt. Videre mener han det å ha en offentlig aktør som kommunen forutsigbar, altså som de vet at det er et stabilt regime. Slik at de vet at det er noe som er vel forankret, med en teknisk avdeling, og en plan- og bygningsavdeling som spiller på lag. Videre kommer han med følgende

utsagn: «Jeg har brukt masse tid på plan og bygning som går på dette her med når vi sier at vi skal være en ja-kommune, at vi sier at veiledningsplikten skal bli tatt på alvor, så betyr ikke det at vi skal si ja til alt, men det betyr at vi skal være veldig mye mer på tilbuds-siden. Nå skal du høre her, det er ikke sikkert at vi får til det, men har du tenkte på det og det, altså ikke sant. Vi skal være gode samarbeidspartnere og rådgivere. Vi må tenke mye mer i større grad at vi som kommune er en serviceorganisasjon».

Videre trekker han frem viktigheten av å ha en forhåndskonferanse, og hvor viktig det er at man er på tilbudssiden. De ønsker ikke være slepphendte på dispensasjoner og den type ting, for det skal være forutsigbarhet, men samtidig ha forståelse for at man lever i en dynamisk verden. Hvor han forteller følgende: «De skal føle at de blir ivaretatt underveis. En reguleringsplan skal ikke være så jævla stor den før det blåser en million kroner, og da må vi ha en tett og nær dialog. Om nødvendig få lov til å orientere politisk nivå, ha et folkemøte, alt dette må vi ta initiativ til, slik at utbyggeren sier wow. Vi hadde en utbygger nå, som har et par prosjekter i Holmestrand, som sier det at, nå går jeg inn i tre nye prosjekter i Holmestrand, og jeg kutter ut flere prosjekter langt sør i fylket, Larvik eksempelvis. Fordi at der er det som å stange hodet i veggen, det orker vi ikke. Så det vi investerer og det å være offensiv på tilbudssiden, og den kombinasjonen den forutsigbare».

Det har vært flere diskusjoner i Holmestrand knyttet til høyder, men politikeren mener det er gateplanet man er opptatt av, så det er der trivselen skal være for det er den nederste og nest nederste etasjen hvor liv og røre skal skapes. Om det blir litt mer høyde, kompenseres de det med at de skal legge ressursene på bakkenivå. Det er der det skal være koselige plasser, grøntområder, sitteplasser osv. Videre trekker han frem at det er viktig at utbyggingen som skjer følger «dresskoden» som er i området.

Byråkraten mener det samme som politikeren at de store tingene infrastruktur, samferdsel osv. er viktig. Videre trekker hun frem hvis du er mer over på den myke siden, kompetanse siden, så tror hun en forutsigbar kommune er vel så viktig som en vennlig kommune. Altså det er et planverk, og om kommunen har sagt at, de ønsker å bygge ut der og der, faktisk gjør det. Men hvis de sier at de ønsker å bygge og fortette i et område, hvis de har som mål å fortette, så må de si ja til fortettingsprosjekter. Så det kommunen sier må henge i hop med det de gjør.

For å være mer forutsigbare forteller byråkraten de gjør følgende tiltak: «For det første så har vi revidert retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanen vår, og la mye arbeid i det. Og det

*andre er at vi i praksis har oppstartsmøter når reguleringssaker begynner og så jobber tidlig i planprosessene, så man på en måte unngår at utbyggere planlegger i vei prosjekter som de aldri kommer til å få gjennomført. Det er litt allright å si ifra. Det er viktig å gjøre rammebetingelsene klare så tidlig som mulig».*

Det å være forutsigbar er utfordrende men hun forteller at de prøver å være forutsigbare i oppstartsmøtene. Men at man lever i et politisk styrt system hvor man har politikere som kan ombestemme seg og prioriteringer kan endres. Hun forteller videre at det har vært eksempler hvor de fra administrasjonens side har vært veldig opptatt av høy arealutnyttelse. Der utbygger svarer på det kravet ved å foreslå å bygge et høyt hus og mange etasjer og som er i henhold til kommuneplanen. Men når politikerne ser det i virkeligheten så blir det plutselig skummelt og påvirkes av folk som protesterer og sånt. Så hun sier hvis vi snakker i en perfekt verden, må det være slik at vårt eget planverk er til å stole på.

### **Avgjørende investeringer**

Av investeringer som har vært mer avgjørende for utviklingen av Holmestrand trekkes fjellheisen frem. De fleste som bor i kommunen bor oppe på plataået, og for å kunne benytte seg av handel og tilbudene i sentrum var man avhengig av bil eller kollektiv. Så det å få den forbindelsen gjør at man lett kan komme seg ned til byen uten å kjøre bil. Holmestrand kommune drifter heisen og har ervervet grunnen til der heishuset er, og har bidratt økonomisk og med kompetanse. Dette byutviklingsgrepet sier boligutviklere har vært viktig. Fordi man kan bo oppe på plataået og samtidig ha gangavstand til stasjonen.

En annen investeringen som kommunen gjorde som kostet mye penger var opprusting småbåthavnen, dette ble gjort i samarbeid med småbåtforeningen. Hele havnefronten ble rustet opp og ryddet. Dette gjorde at byen ble åpnet opp mot sjøen som har vært viktig.

Det er også bygget nytt bibliotek som ble plassert midt i sentrum. I forbindelse med dette ble plassen utenfor biblioteket rustet opp og det ble laget et nytt møtested både inne og ute. Dette er vist å ha en direkte effekt på livet i byen, særlig på ettermiddagstid og dette gjør innsalget enklere. For man da kan reklamere for byen som et hyggelig sted å bo.

## **Prosjekter hvor den offentlige investeringen har vært avgjørende**

Politikeren er klar i sin tale om at det er prosjekter i Holmestrand hvor det har vært avgjørende at offentlige krefter har investert for at utviklingen har blitt vellykket. Han forteller følgende: *«Ja, jeg tror det prosjektet med det kvartalet med biblioteket så tror jeg at, jeg er ikke sikker på om at det hadde vært realisert i dag, eller var kommet så langt i dag, der mener jeg at biblioteket var den utløsende faktoren. Så vi har nok noen eksempler på det også ting i havnegaten som ikke hadde blitt realisert hvis ikke».*

Byråkraten trekker frem at hovedveien som går i dag gjennom sentrum blir flyttet helt inn mot fjellet som en viktig fremtidig investering. Det vil gjøre at det vil bli et bortimot bilfritt sentrum. Men ved å gjøre dette grepet, forventes det også av private utviklere kommer i etterkant og utvikler lokaler langs hoved gågaten.

## **Effekter av at private og offentlige krefter har dratt i samme retning og hatt samme mål**

For å kunne dra i samme retning og hatt samme mål, forklarer byråkraten hva de først og fremst gjør for å få samme mål: *«Da vi lagde den kommuneplanen som vi har nå og som vi vedtok i 2015, både samfunnsdelen og arealdelen, så ble næringslivet invitert med på å utvikle den. Så både det kapitelet som handler om byutvikling og det som handler om næringsutvikling har næringslivet hatt direkte innvirkning på».* Videre forteller hun de sammen med næringslivet diskuterte vekstmålet.

Kommunen har også inngått en intensjonsavtale med de største utviklingselskapet som eier mest areal i sentrum, og hun mener det er kjempe viktig. Og trekker frem viktigheten av å ha et felles mål. Videre trekker hun frem eksempelet når kommunen bestemte seg for å bygge nytt bibliotek. Bygget er privat eid og privat bygget, mens kommunen har langsiktig leieavtale på de to nederste etasjene. Ved at kommunen gjør slike ting er med å skape at det blir økonomi i prosjektet mener hun, dette er også gjort flere ganger i kommunen. Hun tror at det er helt avgjørende at man har felles mål og at det er en forpliktelse som går begge veier. Den økonomiske bærekraften for utbygger tror hun er viktig å først og fremst anerkjenne at det er et behov, at sånn må det være.

Videre kommer hun med følgende utsagn: *«Vi har også sagt til kommunen at det er viktig for oss, for å være helt kynisk så trenger kommunen gode skattebetalere, så folk som har råd til å*



*kjøpe en dyr leilighet, så er det å anta at de har en god inntekt og derfor er en god skattebetaler. Ikke sant, sånn er det jo bare. 2+2=4, og Holmestrand har vært en skatte-svak kommune».*

### **Redusering av risiko ved steds- og byutvikling**

Ved at en utbygger har solgt og bygget et leilighetskompleks, og solgt det og fått god pris, så er det den beste garantien for at han tør det i neste prosjekt mener politikeren. Han mener kommunen er en service leverandør og skal levere gode tjenester fra barnehage til grava. Det betyr at de har et samfunnsutvikleransvar. Det er noen utviklere som kommer til dem og spør om ikke kommunen kan være med på prosjektet, men de ønsker ikke å investere i selve prosjektet men de kan legge til rette. Eksempelvis kan de leie det biblioteket, men er ikke med på eiersiden. Han kommer derfor med følgende utsagn: *«Så det er vel egentlig at ved gode samspill og gode referanser, og har tror på felles fremdrift så er vel det den beste garantien for at vi jobber grundig og seriøst».*

Byråkraten trekker frem forutsigbarhet gjennom å ha laget en regional arealplan som ligger til grunn for planene i kommunen. Der har man trukket en langsiktig utviklings grense rundt bysentrene i fylket og så har man innafor der forhåndsgodkjent en god del områder.

### **Definerer prosjekter hvor offentlige og private har dratt i samme retning**

Politikeren mener først og fremst at sannsynligheten for gjennomføring på de prosjektene hvor det private og offentlige drar i samme retning er veldig mye større. Han trekker frem et eksempel som er en sak i kommunen nå: *«Vi har en sak nå, hvor det er snakk om mulig tømmer havn sør i byen, hvor det har vært noen konsulenter og noe greier og har skrevet noen rapporter og så har de skrevet noe rapport, for det er jo den store tømmercentralen i Drammen, for der skal den Lierbyen bygges, og da har de sagt det at den må flyttes. Og så hadde de gjort en sånn grovkartlegging og da var det 17 alternative lokalisering, og nå har de skrevet en rapport om at det er 5. Og så blir vi via pressen, presentert den. Og ingen har snakket med kommunen og ingen har spilt på lag med kommunen, og som både jeg og næringssjefen uttaler i avisen, da tror jeg det blir det tungt å få det til. Altså hvis du ikke spiller på samme lag for å få avklart ting og tang. Og hvis du har lyst til å bygge noe, og du ser det at du skal tøyne grensen, eller dispe eller hva du velger å kalle det, med 2 etasjer. Og det holder du tett inntil brystet liksom helt like før det skal opp til politisk behandling, da tror jeg du har dritet på draget. Her må det*

*være åpenhet og ærlighet som kjennetegner den prosessen fra a-å. Og så må vi politikere våge å gi noen forpliktende signaler tidlig i prosessen. Dette skal jeg jobbe for. Dette tror jeg ikke jeg får til, da må du gjøre som du vil. Ja det der, det må være et nært samarbeid».*

Byråkraten trekker frem følgende: «*Ved at kommunen har gått inn og tatt en rolle så har det gitt en mulighet for private investorer å ta ut en gevinst da. At de leilighetene som, da det ble bestemt at biblioteket skulle ligge der det skulle ligge så solgte de jo ut det prosjektet eller leilighetene der, på en tredjedel av tiden, eller veldig mye raskere enn ellers».* Hun trekker også frem for at de har åpnet for å ha felles plan- og byggesak, så du ikke må ha først en plansak og så en byggesak etterpå. Dette skal være med å spare tid for utvikleren, samtidig som kommuneplanen er såpass tydelig som den er.

### **Ovenfra og ned, kontra nedenfra og opp planlegging**

Politikeren tror at i Holmestrand er det både ovenfra og ned, og nedenfra og opp planlegging. Han mener det er viktig at man spiller på lag, men trekker frem som en av utfordringen ved fortettingen av sentrum som ligger i sentrale føringer. Er at de vedtakene som lett blir fattet på Stortinget, gjør at utsikten til naboen blir tatt. Videre trekker han frem at de ønsker færre planer enn hva det gamle regime hadde: «*Altså jeg må ha færre planer jeg, og litt mer lurvete planer jeg, så jeg vet at det skjer noe. Det betyr at altså vi kan vedta at i Holmestrand by skal det kun være tillatt å bygge 3 etasjers bygg med saltak, da er det ingen utbyggere som finner økonomi i det, ikke sant. Det er derfor jeg sier at planene må ta innover seg den virkeligheten, derfor så må det. Ja vi har et planverk, også detaljeringsgraden og så kommer det et initiativ fra utbyggeren og så må vi snakke sammen. Og så må vi finne ut av det, dette er det som er det optimale».*

Byråkraten mener det samme som politikeren at det er en slags mellomting i Holmestrand. «*Vi har utgangspunktet, vi inviterte næringslivet med på å lage kommuneplanen fordi vi hadde målet var at vi skulle ha et felles grunnsyn. Og dette også med at vi bruker oppstartsmøter aktivt, at vi prøver at det ikke skal være diktat fra kommunene men at vi har en felles basis i kommuneplanen og så er det hvordan får vi realisert den».*

## **Anbefaling til andre kommuner**

For å komme med noen råd til andre kommuner har politikeren følgende å si: *«Når du ser totalt sett, så er det ganske mange kommuner som har en negativ vekst osv. Så skal du få til noe der, så må du. Du må sette deg ned å legge en plan overordnet og så må du alliere deg med noen, og så må dere finne ut i felleskap er det noe vi kan trykke på av knapper som gjør at vi får hull på bullen. Det er egentlig det som er oppskriften».*

Er det kommuner som sier de ikke har penger, eller ikke har råd. Kommer politikeren med følgende: *«Da vil jeg si, at det er bare tull. For jeg sier som så i en del sammenhenger, du har ikke råd til å la være. Det å være proaktiv, det å være dialog med utbyggere, det å ha møter med, det å mene noe, det å ønske noe, det å være forutsigbar det koster ikke penger».* Han mener også det er viktig at kommunen tar på seg rollen som samfunnsbygger. Som kommune trenger man familiesenter, legesenter, jordmor sentral etc. som er i et bygg, dette har de leid, for de mente dette var viktig sett i et samfunnsutbyggerperspektiv.

Han trekker frem tre-fire måter en kommune kan øke inntektene sine på. Som er gebyrer og egenandeler, eiendomsskatt, kommunale avgifter og skatteinntekter. Da mener han det viktigste er balansert vekst, og med dette så mener han der styrer de mye mer reguleringsbehandling og hva de slipper ut. Han trekker frem et eksempel hvor man trenger innbyggere som har mulighet til å kjøpe leiligheter til over 10 millioner for de bidrar mest sannsynlig med mer skattepenger. Ikke minst ønsker han de, slik at de kan tilby alle tjenestene som kommunen skal tilby til eksempelvis alenemødre uten enorm inntekt. Hvis man da ser til en kommune som sier de har dårlig råd, mener han dette: *«Hvis kommunen sier det at det burde vi ha lagt til rette for, men det har vi ikke råd til. Men da sier jeg at da kommer du inn i den spiralen. Jeg vil si det sånn at omfanget av investeringer kan variere, men du må komme ut av det trauveriet, og hvis du er en kommune som ikke vokser, og hvor tjenestetilbudet, og det er hver gang det er snakk om budsjett så er det kutte, kutte, kutte. Jammen da må du gjøre noen oppfatninger, og så si hva gjør vi, og da må du være villig til å ta noen drastiske kutt».*

Han trekker frem et eksempel som han mener er viktig og poengterer litt hva han jobber for. Både med engasjement, men og med holdninger og stoltheten for kommunen. *«Og så tror jeg på det om bransjen er i medgang eller motgang, bransjen går rett opp, og da er det veldig rart at det er firmaer i den bransjen går konkurs. Og det er også rart det er en bransje som er i nedgangstider der er det også firmaer som tjener penger som gress. Da tenker jeg som så*

*hvorfor er det sånn. Og det er det som er min livsfilosofi nært sagt. Jo, det kommer an på de som er i virksomheten».*

De har også et fokus i kommunen på kunnskapsbaserte beslutninger, og mener man alltid må tørre og risikere at.

Byråkraten viser til erfaringene de har hatt i Holmestrand ved at kommunen har gått foran og gjort noen viktige grep. Hun mener: *«Kommunen kan ikke sitte stille å vente, kommunen er nødt til å ville. Og erfaringene fra Holmestrand er at da blir resultatene bra».*

Hun mener også det er viktig at man ser både på investeringsbudsjettet og driftsbudsjettet sammen. For det er ikke så farlig å investere og låne hvis det fører til at du får bedre kontroll på driftsbudsjettet ditt. Videre kommer hun med følgende utsagn: *«Men kommunen er nødt til å se på hva skal bli, hvor skal vi ta inn inntektene, og på et eller annet tidspunkt så må man våge. Du helgarderer deg ikke til vekst».*

### **God steds- og byutvikling**

Politikeren mener ved at det skjer noe, at det blir lagt merke til utover kommune er blant faktorene for god steds- og byutvikling. Folk vil flytte til, at folk trives, at folk rapporterer at de vil tilbake. Altså det er liksom eksamens resultatene at det i praksis funker, mener han. Ved at folk synes det er attraktivt å flytte hit og bo her, er også viktig.

Han har fokus på at de som kommune skal være attraktive og at investorer skal ønske å komme tilbake til Holmestrand for å utvikle. Han trekker følgende eksempel: *«Investorer der ute, du må huske på at de har massevis at prosjekter, de kan velge om de vil investere her eller Horten eller Tønsberg eller Kongsberg eller Drammen. Det betyr hvis de skal "hmm, Holmestrand var spennende". Så må det være at det det var spennende at det har skjedd noe, og at de syntes det var spennende møter. Altså igjen hvorfor ender du opp igjen med å handle den genseren din på det stedet. Det er noen forretninger som du går igjen, ja de hadde et godt utvalg, hyggelig betjening, fant det jeg ville ha. Det er summen av flere ting. Og hvis du har vært der flere ganger, og så har de fått ny betjening og han er en kødd. Da tenker du jo at du ikke skal dit noe mer, det er jo sånt. Det er egentlig det samme med dette her».*

Han er også klar på at det private skal kunne tjene penger om de vil bruke sine sparepenger på å utvikle byen. En av tingene de gjør på kommunehuset for å være bevisste på den servicefunksjonen de har ønske om å være, er ved stille krav til at alle møter de går i skal ha en

hensikt. Videre ha litt selvdisiplin og tenke hva skal komme ut av møtet og hva er intensjonen med møtet. Altså det å stille krav til seg selv og til sine omgivelser. Det tror han er viktig, for det er eneste måte å drive fremover. Ellers så blir det til at de gjør det samme, tror han.

Byråkraten mener kombinasjonen boliger og boligbygging og handel og næringsvirksomhet, som gir er god og levende by. Samtidig klare å få det til sånn at det også, flytter folk tilbake til sentrum, at det bygges boliger i sentrum. Så er det et av de viktigste grepene, samtidig tror hun det som kjennetegner positiv byutvikling er at du klarer å få til begge deler. Så blir en sånn høne og egget, og mener du må klare å ha to tanker i hodet samtidig rett og slett.

## 5.5 Gruppe 5

### **Drammen:**

Ved intervjuene som er gjennomført i Drammen, er intervjuobjektene fra byråkrat og politisk ståsted. De er for det meste enige i alle punktene og trekker frem mange av de samme eksemplene og suksesskriteriene for at Drammen er blitt en suksess, sett i et byutviklings perspektiv.

### **Viktige investeringer for at private utviklere ønsker å utvikle**

Byråkraten forteller de tror følgende er viktig for at private aktører ønsker å investere og utvikle i Drammen: *«Sett i det store bilde først, så tror vi at infrastruktur er noe av det aller viktigste at det området man skal investere i er tilgjengelig, så det betyr at vi har god vegforbindelse, at vi har togforbindelse, at vi har god kollektivforbindelse i regionen er, det tror vi at er, at det blir investert i den type ting, tror vi at er viktig for at investorer skal komme inn å gjøre investeringer de også. Og hvis du tar bildet litt lenger ned, så tror vi det er viktig at kommunen investerer i både i omdømme sitt, tror vi er viktig, at det brukes midler for å bygge et sterkt omdømme for et område, det vil trigge investor for å investere, vi tror også det at kommunen oppfattes som en positiv kommune ovenfor de som skal investere, om det ikke er en rent sånn penge investering så tror vi det er utrolig viktig for at investorene skal føle seg velkommen til et område og skal bruke penger der. Politisk stabilitet, er en annen sånn ikke investeringsmessig sak, at de som kommer hit og skal investere føler at det er en forutsigbarhet i det området de kommer inn, at de kommer inn i en politisk ledelse i dag, også snur hele greia seg rundt om et*

*par år, og så er man motstandere av å få eiendomsinvestorer inn. Så tror vi jo etterhvert at, før så var det jo areal og kapital som var viktige ingredienser på hvordan investorer vurderte områder, men i dag så tror vi at det er mange sånne "softe" varianter også sånn at det er barnehagedekning er god, at det er godt skolemiljø, at vi har gode by opplevelser og sånne ting. Det i sum tror vi er utrolig viktig for å få investeringer til området vårt».*

Politikeren trekker frem mye av det samme som byråkraten, ved at det er en forutsigbar og langsiktig kommune. Han trekker også frem at utvikleren må ha en forvisning om at han får solgt ut 60-70% av prosjektet slik at det blir byggestart. Videre forteller han følgende: *«Det som vi ser jo, det er jo det at når det offentlige går inn og løfter et område, Bragernes strand er et godt eksempel på det. Nede ved Holmen bruene og det. Ble det satt opp 321 leiligheter i et sånt gammelt industri, by nært industriområde, på nedsiden av Aas bryggeri. Og det var vil jeg påstå at det offentlige gikk inn og løftet elveparken i det området med bygging av sandstrender osv. Og så kom det private inn og etablerte. Da bygde de rett og slett 321 leiligheter».*

Politikeren mener det er klart at det private og det offentlige har ulike interesser og drar i ulike retninger. Men han ønsker å løse dette ved å skape vinn-vinn situasjoner mellom utvikler og kommunen. Han mener derfor kommunen må finne balansen mellom å være korrekt og restriktiv på den ene siden, som kommune bestandig skal være, hvert fall korrekt. Og så finne balansepunktet mellom hva som egentlig er innenfor det som kan aksepteres i et litt lengre perspektiv.

For å skape den forutsigbarhetene de ønsker å skape, har de alltid en forhåndskonferanse som de mener er veldig viktig. De prøver å få til denne i så tidlig fase som mulig, så kommer da tiltakshaver til kommunen, og ønsker en forhåndskonferanse med det administrative systemet. For å få kartlagt rammevilkårene for den eiendom som man ønsker å utvikle slik at det er ganske forutsigbart, og at det stilles gode spørsmål og at de får gode svar.

Politikeren trekker frem et eksempel på et prosjekt hvor de prøver å skape vinn-vinn situasjoner og sammen med det private skape gode løsninger og god steds- og byutvikling. *«Det skal sees sammen med et område som kommunen, det har vi sagt at det er greit. Det er et idrettsområde. Det er tilsammen på 250 mål, og det er jo vanvittig mye ikke sant. Hvis jeg sier at kommunens andel av det er ca. halvparten, men det kan være klokt å se de to arealene i sammenheng, for det kan godt hende at skapes vinn-vinn situasjoner der også ved at for eksempel at du legger mer bebyggelse mot en 4-felts vei, mens at kommunen eier litt av det området ikke sant. Men det kan være hensiktsmessig å se det i sammenheng for å få bedre løsninger, og da gjør vi sånne*

*ting. Og det har vi inngått avtale om, og da er vi rimelig forutsigbare og prøver å skape sånn vinn-vinn situasjoner da».*

### **Hva er avgjørende for utvikling sett fra privat perspektiv**

Politikeren sier at i bunn og grunn så er eiendomsutvikleren interessert i økonomi, punktum. Men samtidig så er den beste reklamen en eiendomsutvikler har, er de utviklingsprosjektene man har vært igjennom, og som fremstår med kvalitet og de blir sett positivt på, det mener han vil være den beste reklamen for eiendomsutviklerens neste prosjekt. Så det å gjøre ting profesjonelt og ordentlig, er jo avgjørende for de neste prosjektene.

Byråkraten trekker frem et eksempel hvor det offentlige og private gikk sammen om å bygge en gangbru, fra den ene siden av byen over i et nytt område som ble tilgjengeliggjort for ny utvikling. Som også var en av hovedingrediensene til at det ble utvikling på det nye tilgjengelige området. Videre trekker han også frem viktigheten og tilgjengeligheten utviklerne har til den politiske og administrative toppledelsen.

### **Avgjørende investeringer**

Byråkraten mener investeringer knyttet til infrastruktur og kollektivløsninger, er noe av det aller viktigste for næringslivet som sådan. Og eiendomsutviklerne vil jo også være en del av det. Samtidig tror han eiendomsutvikleren er enda mer opptatt av de nære omgivelsene rundt akkurat sin egen eiendom. Hva kommunen har i det området, friarealer at de blir ivaretatt på en god måte, parkløsninger, skoleløsninger og sånne typer ting. Videre sier han: *«At de er opptatt av at kommunen gjør nødvendige investeringer. Sånn som her i Drammen sentrum, at kommunen gjør investeringer i en flott gågate. Sånn at eiendomsinvestorer som ønsker å bygge langs den gågaten har på en måte en aveny og skjøter seg opp mot uten at de selv må ta del i hvert fall ikke hele den kostnaden. Men kanskje bare deler av den kostnaden. Og der er vi tilbake til den tilrettelegge rollen på mange måter, hvor kommunen da tar ansvar for å bygge gågaten og så har det private ansvar for å bygge fasilitetene som skal ligge til gågata».* Han tror også at samfunnet utvikler seg så fort at han ønsker kanskje enda mer fleksibilitet inn i disse kommuneplanene fordi de blir utfordret hele tiden. Men sier følgende: *«Fordelen med sånne planer er at da vet jo eiendomsinvestorer hvilke rammer som helt klart ligger der. Hvis de ikke er gitt i arealdelplanen så kan det jo bli litt ulne begge veier naturligvis, at man blir litt overasket over hvor lite man får gjort i forhold til hva man ønsket selv når planen ikke er så*

*definert. Så det er litt sånn tveegget sverd det der». Han trekker frem å la områder få betegnelsen transformasjonsområder, og i de transformasjonsområdene så er man ikke like klar på hvor høyt man kan bygge og hvor tett man kan bygge og hva man skal bevare og ikke bevare. Videre sier han følgende: «Så der er det mer at når man får prosjekter i disse transformasjonsområdene så må kommunen sette seg på lag med eiendomsutvikleren ganske raskt. For at de i fellesskap få gode prosjekter som da kan få tilslutning politisk, for sånne reguleringsplaner behandles jo politisk. Og der må kommunen og utvikleren sammen prøve å finne frem til gode løsninger».* Politikerer trekker i hovedsak frem infrastruktur som viktig, da dette er helt avgjørende for enkelte områder.

### **Prosjekter hvor den offentlige investeringen har vært avgjørende**

Ypsilon bru som forbinder Grønland til resten av byen er nok avgjørende mener byråkraten. Der gikk det offentlige inn og tok broparten av kostnaden. Han tror den er avgjørende for utviklingen der, og tror det området ville lagt brakk lengre om det ikke ble en bruløsning der. Politikerer trekker frem en blålystunell som kommunen var med å betale for, slik at politiet kunne etablere seg på Grønland.

### **Effekter av at private og offentlige krefter har dratt i samme retning og hatt samme mål**

Byråkraten mener en av de største effektene ved at private og offentlige krefter drar i samme retning og har hatt samme mål, er samarbeidet mellom det offentlige og private. Men han legger ikke skjul på at det kan være gnisninger mellom utviklere og byggesaksavdelingen i kommunen. Det gode samarbeidet blir bygget opp gjennom fora og dialog forteller han: *«Så tror vi på et litt overordnet nivå, så har vi veldig god tradisjon for å samarbeide mellom næringsliv og kommune på politisk og administrativt, og vi har i dag også gode etablerte formelle arenaer hvor både næringslivet og kommune møter hverandre og byutviklingsavdelingen og eiendomsinvestorer møter hverandre direkte nede på administrativt nivå for å spille hverandre gode og utvikle og regionen og byen vår sammen. Så vi har noen faste og gode arenaer på plass for det».* Han tror det nære forholdet, og den lette tilgjengeligheten mellom privat og offentlig er også med på å skape et større omdømme og popularitet rundt utviklingen i byen.

Politikerer er klar og tydelig på de ønsker en stor utvikling i byen. Han mener det var en ryddejobb som måtte gjøres i byen. Elven måtte renses, trafikken som gikk gjennom sentrum



måtte flyttes, og litt ting i sentrum som måtte gjøres for at det skulle bli hjertet i byen. Det har de gjort samtidig som de rensket elven bygde de en 14 km elvepark langs med elven. Han sier da følgende: *«Når vi har gjort det, så har også den private investeringsviljen blitt. Da har de private ønsket å investere vil jeg si. Før så ønsket de ikke det. Sånn at det offentlige har gått foran og det private har nå funnet grunn til å investere i byen, fordi de ser et potensial for å tjene penger, selvfølgelig for det er det dem gjør. Men også gjennom det å være med på utviklingen i byen og av byen».*

Politikeren trekker frem det er kultur i Drammen for å ha enstemmig vedtak av kommuneplan og kommuneplanens arealdel. Dette mener han er med å skape forutsigbarhet. Han forteller bakgrunnen for dette er gode prosesser. Det skaper de ved å ha litt flere kunnskapsbaserte beslutninger og litt færre partibaserte beslutninger. Han forteller følgende: *«Det som er hovedpoenget mitt, hvis du legger opp til å få i litt større grad kunnskapsbaserte beslutninger så er du nødt for å tilføre de folkevalgte et faglig grunnlag, og det må det legges litt jobb i, og det har vi gjort i drammen».*

### **Redusering av risiko ved steds- og byutvikling**

Byråkraten forklarer det enkelt og greit er slik at han tror det er markedet som regulerer dette selv. Fordi noen ønsker å ta ut gevinst for den risikoen som blir borte. Er det et område som er mindre risiko knyttet til, vil det være eiendomsbesitterene som eier grunnen, som vil sitte på mer gull, og derfor også få mer gevinst.

Politikeren mener enkelt og greit det er forutsigbarhet som gjelder. Dette gjør de i Drammen med å være klare på hvor de ønsker utviklingen. Noe som førte til at det ble forkastet en hel haug med forslag til utbygging som ikke var gult i arealplanen. Grunnet de ønsker å utvikle en kompakt by.

### **Definerer prosjekter hvor offentlige og private har dratt i samme retning**

Det som kjennetegner prosjekter hvor private og offentlige har dratt i samme retning er interessen begge har for området mener byråkraten. Han trekker frem et eksempel i Drammen som er Bragernes Strand, der ønsket begge en utvikling og de gikk sammen om å skape et hyggelig område for de som skulle bo der og for allmennheten. Utvikleren fikk også tilstrekkelig med etasjer slik at han kunne regne hjem prosjektet sitt.

Politikeren sier følgende definerer prosjekter hvor man har dratt i samme retning: «*God dialog og samstemthet og harmoni og at man forstår hverandre godt, men også at man har respekt for hverandres roller tenker jeg. For det er ulike perspektiver, og det må man ha forståelse for rett og slett*».

### **Ovenfra og ned, kontra nedenfra og opp planlegging**

Både politikeren og byråkraten er enige i sin sak her, og mener det er en mellomting i Drammen av ovenfra og ned-, og nedenfra og opp planlegging. Men byråkraten sier at det kan nok være det er noen i kommunen som elsker planer og disse planene er ofte litt unna hva som er mulig for en eiendomsutvikler å gjennomføre. Han mener også det er en forståelse for den økonomiske bærekraften for utvikleren i politisk og administrativ ledelse, men at det kan lugge litt når du kommer ned på saksbehandler nivå.

### **Anbefaling til andre kommuner**

De begge mener det er forutsigbarhet som er viktig, det er med å senke usikkerheten for utvikler, som er viktig. Politikeren forteller også følgende som anbefaling til andre kommuner: «*Det vi har lagt merke til, er når det offentlige går inn og løfter, så kommer de private etter. Det var det store grepet hvor vi løftet hele byen, med trafikk og ren elv osv. Og kjølevannet av det så kom det flere prosjekter. Vi brukte 55 millioner kroner på Bragernes Torg i 2003, i årene etter så stod det stillaser foran bygningene rundt hele torvet for da kom det private og ville oppgradere sine bygninger. Og jeg synes også det som skjer nå, nå bygges det nytt sykehus, nå skal det investeres 10 milliarder kroner ute på Braker Øya. Det planlegges nå, det bygges nå 500 boliger fra Bragernes Torg og ned til det nye sykehuset og det planlegges 500 nye, sånn at det er et voldsomt trøkk i det område, og det er jo da offentlige investeringer som løfter seg, det skal investeres 10 milliarder kroner nå frem til 2024 i jernbane i Drammen, Gulskogen stasjon kommer til å få en ny betydning for flytoget kommer til å gå derfra, ikke sant. Det er jo med på å øke, hva skal man si, kvaliteten på det området rundt Gulskogen stasjon vesentlig*».

Han sier byutviklingen er såkornet, enkelt men samtidig så vanskelig mener han.

## 5.6 Gruppe 6

Gruppe 6 består av konsernsjef i OBOS Daniel Kjørberg Siraj. Han sitter i en posisjon som gjør han kapabel til å se hvordan den utviklingen foregår i ulike deler av landet, samtidig som han sitter i en posisjon hvor han har det avgjørende ordet i de store avgjørelsene som konsernet tar i forhold til tomtekjøp og valg av utviklingsområder. Grunnet intervjuobjektets posisjon og stilling er det i rapporten valgt å ikke anonymisere han, dette er avklart og godkjent av informanten. OBOS er Norges største eiendomsutvikler og har en eierstruktur som gjør de ulike fra andre utviklere, da det er medlemmene som eier de, og det er ingen eiere som sitter på toppen og tar ut utbytte, da alt overskudd skal brukes for å utvikle nye boliger for medlemmene.

### **Offentlig tilrettelegging**

Han mener det offentlige må være motoren ved nye utviklingsområder, det må være en veldig klart definert prosjektorganisasjon. Det må bli satt noe mål med utvikling, hva ønsker man å oppnå med dette. Han tror en av hovedgrunnene til at det dessverre ikke skjer oftere er mangel på kompetanse i kommunene. Han trekker frem stupebrettet på Hamar, som et motsatt eksempel på hvordan det burde være, hvor det er sløst bort med penger grunnet manglende kompetanse.

Han tror en av grunnene til at Drammen har lyktes så bra som de har, er det den sterke agendaen for å løfte byen og gjennomføre utviklingen. De bestemte seg for å ha en holdning for å jobbe sammen med det private fult ut. Videre har det i Drammen ikke vært stykkevis og delt, men fullt ut, og mener dette har vært noe av grunnen for at de har lyktes så godt som de har.

Som Norges største utvikler forventes det ofte at man er med å gir gaver til ulike settinger. Daniel forklarer følgende: *«Sånn som i dag så fikk jeg en mail. "Vil du komme og møte byrådene fra MDG for å diskutere en gave fra OBOS til Oslo by i 2019". Ja, det vil jeg godt, men andre dager sparker de bein på oss, på andre prosjekter. De vil gjerne ha det som er godt, men de vil ikke yte. Så nå har jeg tenkt å svare, yte først og så kan vi diskutere om innholdet av en slik diskusjon etterpå. For det blir feil å gi en gave først til byen og så skal de liksom komme etterpå for å diskutere det. Så det handler om å gi tillit fult ut.»*

I spørsmålet om hvordan dialogen rundt det med å få med det offentlige til å se at det er mindre ønskelig å gi en gave så lenge man i neste omgang blir sparket ben på. Forteller at han at de

ofte oppfatter i de store kommunene, blir kommunene et offer for sitt eget byråkrati, regelverket hemmer de. Han trekker frem et annet eksempel hvor de ønsket å være med å gi en gave til byen, dette gjaldt i Bergen. Der forklarer han følgende: *«I Bergen så gav jeg et tilbud til de om at OBOS kunne bygge en lekeplass til dem. Kunne bevilge 5 millioner kroner til en ny lekeplass i Bergen sentrum. Alle skriker på at det er behov, det trenger de faktisk. Ok, greit OBOS betaler halvparten, hvis Bergen kommune stiller opp. Vi kan bruke inntil 5 millioner kroner på dette. Så sum 10 millioner kroner, de kan få en raff lekeplass. Men det har jo bare dødd hen. For de klarer ikke å stabbe seg på beina.»*

Han trekker frem enda et eksempel hvor de ønsket å være med, men det offentlige ombestemte seg for å ta imot grunnet noe regelverk og prinsipper. Videre kommer han med følgende utsagn: *«Så jeg tror kommunene må ha en veldig klar og tydelig strategi. Og det er kanskje en sånn konkret oppfordring. Kanskje må man utvikle en strategi for hvordan man skal samhandle med det private næringslivet for utvikling av byen. Som ikke er sektor vis, men som er konsernovergripende for kommunen. Hvilken strategi har Oslo kommune? Hvilken strategi har Bergen kommune for offentlig - privat samarbeid, for å løse viktige samfunnsutvikling innenfor byutviklingen. Da kan man forhåndsklarere hvilke premisser kommunen ønsker å stille opp med».*

Det offentliges involvering av det private næringslivet til strategiske valg i utviklingen, varierer stort fra kommune til kommune. Han beskriver det følgende: *«Ja, vi blir jo invitert med på en del ting, men det som er nok opplevelsen i større kommuner, i små kommuner funker dette utmerket. For i små kommuner så er man tett på beslutningene, et ord er et ord. Så det betyr at når ordføreren og rådmannen har lovet noe, så blir det slik. Og man klarer liksom å dialogen blir ofte veldig konkret. Men i større kommuner, er det mer komplekse ting, det er mange flere stakeholders, og de er vanskelig å koordinere».* Han forklarer de er delaktige i flere fora, men opplever ofte at kommunen har for få verktøy til å virkelig kraftsamle.

Han føler det er et generelt problem, og ikke noe spesielt som OBOS sliter med, og mener dette gjelder alle de store kommunene. Han kommer med følgende utsagn: *«Jeg tror det er generelt problem, det er ikke noe spesielt for OBOS, det gjelder alle store kommuner. I samhandling med private aktører at samarbeidet oppleves som lite forutsigbart. For det er så mange særinteresser som skal ivaretas. Man er litt redd for å bygge den tillitskapitalen for høy. På begge sider av gjerde da.*

Intervjuer-                Så man tør ikke å forplikte seg rett og slett?  
Intervjuobjekt-        Nei, for man er redd for å gjøre noe feil.»

I prosesser for å skape et felles mål og drar i samme retning kommer han med følgende uttalelse: *«Jeg oppfatter i de større kommunene i liten grad byr. Det er min subjektive oppfatning av det. Kommunene er for dårlig på det. Så kan det være og at vi er for dårlig på det. Men vi prøver jo å lytte når vi driver med prosjektutvikling. Så prøver jo vi å identifisere hva er de felles overordnede målsetningene for byutviklingen, hva er det som står i kommuneplanen og hva tror vi at politikerne er ute etter her. Men det er ikke alltid det som politikerne har kommunisert er det man er ute etter, er det samme som det som byråkratiet er ute etter. De har andre interesser enn nødvendigvis. Det er andre ting som får større fokus, enn det som vi noen ganger har trodd var målsetningen. Det blir ofte et mye snevrere perspektiv da.»*

Forhåndskonferanser er noe som blir brukt men opplevelsene er at det er utfordringer knyttet til dette: *«Men da kan ting endre seg, det er det som er problemet, at forhåndskonferanse blir gjerne brukt, og så får man noen forhåndssignaler, men så står ikke de seg i møte med prosessen senere. Sånn at vi oppfatter vel vi som driver med store og komplekse prosjekter. Men nå er nok OBOS litt mer krevende enn de fleste byggherrene, vi lar oss ikke bli pillet så fort på nesa. Og så strekker nok ambisjonene dess mer, vi ønsker ikke å komme med lua i hånda til kommunen og si, bare gi oss det prosjektet dere vil og så er det greit. Vi tror faktisk vi har noe å komme med på egenhånd. Så når vi utvikler oppe i Nydalen på trykkeriet til Schibsted så har vi jo vi våre egne tanker om hva vi mener er bra, og mener faktisk at våre arkitekter sammen med våre utviklere har bedre forutsetninger enn kommunen for å vite hva som er bra byutvikling. Vi har en institusjonalisert kompetanse som i sum er like lang som plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Og det er denne anerkjennelsen, jeg tror kanskje det er denne anerkjennelsen av kompetanse på begge sider av bordet. Det tror jeg kanskje er en sånn show-stopper. Fordi man blir møtt med at dere står for ett eller annet kommersielt. Ergo, alt du vil foreslå har bare en bunnlinje. Og alt vi foreslår ivaretar felleskapets interesse. Men kanskje så er det sånn at på den ene siden av bordet så har man andre og mer, og andre overordnede målsetninger, som ikke er ment ut kommersielt fordi man for eksempel har ment at det er bra. Og på ditt ord, så er kanskje noen av dem så altpolitisk alle motivene til saksbehandlerne, kanskje er det egentlig bare i utgangspunktet for et særskiltspor».*

Den kommersielle forståelsen er begrenset i enkelte kommuner, dette gjelder spesielt i de store kommunene hvor det offentlige føler et utbyggingspress. Han forklarer det på følgende måte: *«Den tror jeg er litt begrenset. De sier veldig ofte at det er ikke interessant for oss om det er lønnsomt. Det sier man i de store kommunene, i de små kommunene så blir lønnsomhet at dette skal bli bra for næringslivet, det skjønner de. For de skjønner at hvis OBOS skal investere hundrevis av millioner i et prosjekt på Hamar, så er det en kamp om kapital, men her i de større byene så leker man. Så er man mer kostbar. Men når vi møter de små kommunene, så er de mer opptatt av å tiltrekke seg investeringer, og få den investeringen til å komme hit, og løfte byen vår. Og hva man gjør i samspill, så ser man mye mer grad av takknemlighet i en liten kommune for å gjøre fellestiltakene enn i en stor».*

Han forklarer de ønsker å være en utvikler som er med å skape et godt samfunn, med strategien «OBOS bygger framtidens samfunn og oppfyller boligdrømmer», innebærer det at de ønsker å bygge gode samfunn i de områdene hvor de har utviklet mye boliger. Som en del i denne utviklingen har de en utvikling av Holmlia senter, han forklarer følgende: *«Vi har en diskusjon på Holmlia senter der har plan- og bygningsetaten MDG er mest opptatt av, de er veldig for planene våre, men det som, for all del jeg skal ikke demoralisere det. Men da har de så fryktelig behov for å pille på parkeringsdekningen. Der skal vi investere hundrevis av millioner i et senter som ikke er veldig lønnsomt, men som en del av en områdeutvikling. Hvis OBOS skulle hatt mest avkastning på kapitalen sin, så hadde vi brukt de pengene et annet sted enn på Holmlia. Men fordi vi føler et ansvar for et område vi har bygget ut, så velger vi å gå i gang med en investeringsplan, men da er det noen premisser som må på plass. Mens den politiske diskusjonen. Det som den eneste nåværende byråd klarer å gjøre med den planen når de får den frem, det er ikke å be om et møte å få høre hva vi har tenkt, nei da, sende den i retur og redusere parkeringsdekningen for det er god miljøpolitikk. I stedet for er det faktisk god miljøpolitikk at folk faktisk reiser kort. Ikke kjører ut av bydelen og handler, men handler lokalt, og kanskje er parkering i ett kortsiktig perspektiv er bra, fordi det drar ned transporten ut».*

Denne diskusjon blir tatt i hovedsak på papiret, og han mener de savner invitasjon, men legger ikke skjul på at de også kan forbedre seg på dette temaet. Videre forteller han at hvis det skal bli en utbygging så blir det som de har planlagt, for de er lei at de alltid skal føye seg grunnet lite kunnskapsbaserte beslutninger, han forklarer det med følgende utsagn: *«For nå er vi liksom lei, den prute-forhandlingen, for det begynner ofte med. Det er nesten blitt sånn sport i å prute om ting. For å få til ting. I stedet for at begge parter går, det kan også skyldes oss. Men det*

*handler jo litt om, det er jo dualitet i det. Men det er nesten blitt sånn sport å legge inn sånn prutningsmonn, for begge sider. Og så lander man på en sånn halvgod løsning i midten».*

Den avhengigheten og dialogen som er mellom det private og offentlige mener han er viktig, og forklarer det på følgende måte: *«Men det er helt nødvendig, vi kan godt synes mye om kommunen, men vi er nødt til å spille på lag, og det må skje i samspill. Og det betyr at vi som aktør også er nødt til å strekke oss langt. Sånn som i forhold til Bærum, vi er jo nødt til å strekke oss mye lengre enn det vi hadde trodd. Men det er nødvendig, med finansiering i sosial infrastruktur i det tilfellet. Fornebubanen, vi har jo tilbudt å bygge skoler og barnehager og. Men det vil de ikke, men jeg mener jo at vi kunne jo løst det mye mer kostnadseffektivt for kommunen, hvis vi hadde gjort det. Vi kunne ha bygd det 20% billigere enn kommunen selv, men det ønsker ikke kommunen. Så det er mange steder som dette kunne ha vært løst ganske elegant.»*

For å skape en forutsigbarhet mener han det er viktig å ha en mellomting mellom en ovenfra og nedenfra planlegging ved byutviklingen. Han forklarer det på følgende måte: *«Altså den er jo delvis drevet av prosjektene, men jeg tror vel veldig mye sånn. Det som vi ser nå, er det at det er veldig mange prosjekter som er drevet av en sånn overordnet planlegging og det elsker jo planleggeren. Men det det gjør, er at det stopper ganske mange prosesser, mye av det stopper litt sånn urealistiske ting. Nå hadde naboen vår på Ulven, blitt stoppet av en avklaring av t-banen på Haraldrud, det er fint å planlegge for den. Men poenget er, det er ingen som har gjort seg en realistisk vurdering av om man har råd til å bygge den. Plan- og bygningsetaten synes det er en god ide og bygge den t-banen. Men de har jo ikke budsjett til å bygge den t-banen. Men hvis alle planer skal stoppe nå i å påvente og så er det det. På noen nivåer, er det riktig å tenke områdeplanlegging, men det kan veldig fort bli en bremsekloss for utvikling. Men du må heller stille krav til at prosjekter som slippes til, at det er tilpasset slik at det kan skje ting uten at du helt vet hva som skjer. Det er faktisk mulig å tenke seg det. At det er gitt uten at du har alt forhåndsklarert.»*

Prosjekter hvor de har dratt i samme retning defineres ved at gjennomføringstiden går ned, forskjellen på små eller store kommuner varierer men opplever også i de store kommunene at tiden går vesentlig ned ved at de drar i samme retning, han kommer med følgende utsagn: *«Ja, det varierer jo veldig. Men til og med Bærum, fikk vi jo regulert når kommunen ville gi oss mer-utnyttelse på Oksenøya, så hadde vi jo. Det tok 11 måneder fra innsendt plan til vedtak, vedtatt*

regulering. Aldri hørt om så rask reguleringsbehandling noen gang. Det var inklusive disp, for avklaring av Fornebubanen i form av unntak for rekkefølgekrav, det er masse kompleksitet. Men de ville. Og da dro vi i samme retning, alle hadde interesse om at vi måtte komme videre og fortsette utbyggingen på Fornebu. Hva er tidslinjen som må til. Jo den. Så jobber vi der. Så gav noe, vi gav noe på høyder. Vi knivete jo heller ikke på alle høyder, som måtte være. Vi måtte gi noe i den prosessen og, prøve å lytte. Så vi må jo være villig til å gi noe i disse prosessene». Ser man bort i fra at tiden går vesentlig ned, trekker han frem eierskapet til prosjektet som blir skapt. «Jeg tror det skaper eierskap, jeg tror hvis vi klarer å skape gode prosesser, så skaper jo det større eierskap på begge sider. Og så tror jeg det er med å bygge tillit. Det å lykkes sammen. Det er ingenting som skaper større tillit enn det å lykkes sammen. Det vet vi jo, enten det er på OBOS, eller hjemme, eller kompiser. Har du fått til noe gøy, eller opplevd noe gøy sammen. Være på tur sammen. Å oppleve noe fint. Det bygger tillit og relasjon. Og sånn vil det jo også være her. Når kommunen har lykkes i Drammen med de grunneierne som man jobber med, så bygges det tillit fundament for nytt samarbeid. Og suksess avler suksess, men det motsatte er egentlig det motsatte greia. Men jeg tror det må revolusjonere, i de store kommunene er nødt til å revolusjonere tenkingen sin og organiseringen sin.»

Som en del av forutsigbar utvikling, trekker han frem stabilt styresett som en viktig faktor for å skape forutsigbarhet. Han forklarer det følgende: «Ja, og så må du ha et veldig tydelig og stabilt styresett. Det er faktisk en fordel med formannskapsmodellen, hvor du har en rådmann som er øverste ansvarlig sånn som i Drammen, som er øverste ansvarlig for alle fagetater. Så alle strømmer opp til han, og så er han administrasjonens ansikt utad til politikerne. Mens den byrådsmodellen som er i Oslo, der er hver fagetat en løsreven stat. Og så svarer opp til en politisk leder, det blir som et departement. Og da er det jo ikke noe samordning. For da har plan og bygg, sånn som nå med skolekapasitet. Så plan og bygg mener at utdanning burde planer for skole, utdanning har tenkt. Men de har tenkt annerledes enn plan og bygg, hvem har rett. De som har ansvar for skole eller de som har ansvar for areal politikken. Og så er ikke det samkjørt. Eller samferdsel og byplanlegging, det er ofte sånn to. De kan sitte på hver sin verden de. Og så er det ingen som har ansvar for å sy i hop på topp, unntatt en byrådsleder, og det krever en ekstrem. Da må en statsminister, i dette tilfelle koordinere beinhardt. Det krever helt annet format enn de byrådslederne vi har sett til nå.»

Han definerer god steds- og byutvikling ved at man tør å tenke langsiktig, man må kunne klare å evne å tenke langsiktig. Ved å utvikle langsiktig mener han følgende: «Ja, og tenke at vi skal etterlate noe vi er stolt av, vi skal ikke bare etterlate en bunnlinje på dette prosjektet, men vi



*skal faktisk stå å speile oss i det. Vi forvalter de boligene i etterkant, vi skal drive det kjøpesenteret. Det skal fungere i relasjon til omgivelsene også etter vi har levert bygg. Det er ikke bare sånn "hit and run" utvikling. Og så er det stor og bred kompetanse bygd over tid så vi har mye systemkompetanse forståelse».*

Den langsiktigheten han trekker frem er også en viktig faktor når de skal gå inn i nye utviklingsområder. Det kommer frem ved følgende utsagn: *«Jeg tror det er viktig for oss å kunne se en veldig tydelig en sånn "mission" på det vi skal gjøre. Nei, det er hvor kan du gjøre en forskjell. Vi ser jo først etter boligpotensiale, hvor kan vi utvikle gode boliger til medlemmene. Det er stort sett entreen vår, vi begynner ikke med næring eller andre ting. Vi begynner alltid med bolig, og så blir næring "add-on" til det. Hvis vi kan ta det i tillegg, vi hadde ikke kjøpt Ulven bare for næring, men vi tok med oss næring på veien til utvikling av en flerfunksjonell bydel. Kanskje har vi evne til å ta ut avkastning i et 20-års perspektiv. Vi skal ha det samme avkastningsmålet, men vi må tåle å få all inntjening de siste 10. Istedenfor, og kan godt vente med å få pengene de første 10. Kværnerbyen er sånn, ned 10 år, 10-12 år bare minus, og så er det en voldsom hockey stikk på slutten. Hvis man kan finne sånne typer egg, så er OBOS ofte unikt posisjonert, for da har vi evnen til å ta prosjekter andre ikke har. Og det er det jeg tenker med å tenke langsiktig, da selger ikke du et bygg bare for å få det ut av balansen. Du selger ikke et bygg som utleieboliger, bare for å selge fort og for å bygge kjapt. Du tenker det er ikke noe bra med 100 utleieboliger midt i dette boligområdet. Vi venter heller til markedet er bedre, eller vi gjør heller sånn og sånn. Så prøver vi å tenke sånn, det er liksom forskjellen på det».*



## 6 Diskusjon

### Casene

Drammen, Holmestrand og New York, er tre byer som er veldig ulike på mange måter. Tettstedet Drammen har 115 000, hvor 68 000 bor i kommunen Drammen. Holmestrand kommune har 11 000 innbyggere hvor 2 000 bor «under» fjellet som vil si sentrum og 9 000 bor «på» fjellet. New York har et innbyggertall på 8,5 millioner. Det som da er felles for alle de tre byene, er mennesket. Menneskene som er i Drammen, Holmestrand eller New York, har de samme sansene og følelsene. Mennesket klarer å ta innover seg begrenset med inntrykk, det ønsker en menneskelig skala i det offentlige rom.

Det andre som er felles for de tre byene, er hvordan prosjektene som blir trukket frem er blitt til. Det er skjedd i samarbeid mellom det private og det offentlige. Man har sammen utviklet byen, det har skjedd i et avhengighetsforhold. Det offentlige har valgt å investere i ulike prosjekter, men har samtidig forventet da at det private har kommet i etterkant og gjort sin del av utviklingen.

Det som er fellesnevneren for alle de tre byene er prosjektene som er gjennomført og hvilke effekter dette har gitt. Det offentlige har valgt å investere i prosjekter, som de tror er med å skape verdi for området. Dette handler om Land Value Capture, hvor det gjennom for eksempel en solid oppgradering av torget har ført til at byggene som har fasade vent mot dette torget har blitt mer attraktive, som vil si eiendomsbesitter kan forvente mer i leieinntekter. Det er gjennomgående i alle byene at det private har valgt å gå etter den offentlige investeringen som er gjennomført. Det betyr i praksis at det er det offentlige som leder utviklingen i byen, og hvor denne skal gjennomføres. Dette har igjen vist seg å være lukrativt for det offentlige. Eksempelvis har det offentlige i New York estimerte skatteinntekter på 900 millioner dollar på en investering som kostet dem et sted mellom 250 og 300 millioner dollar. Men det som er det helt vesentlige ved High Line casen er valget det offentlige gjør ved å gjennomføre en utvikling av parken. Hadde de valgt å gjennomføre å rive jernbanen som var estimert til et sted mellom 10 og 40 millioner dollar. Er det en enorm forskjell å velge å bruke ca. 200 millioner mer på utvikling av den. Ser man til Ypsilon Bru i Drammen, som kostet kommunen ca. 65 millioner kroner, er dette også en betydelig kostnad for kommunen. Men denne bruene skapte nye utviklingsmuligheter for de private utviklerne. Ser man til Holmestrand er fjellheisen noe som ikke var planlagt og skapte mye utfordringer for kommunen, men man ønsket utvikling og

derfor tok den kampen. Det som skjer er at det åpner for nye utviklingsmuligheter på øvre platå. Det som da er felles for alle de tre eksemplene er den offentlige investeringen, det offentlige har investert et pengebeløp som betyr de har tro på en utvikling. Med andre ord, har de gjort en investering som innebærer en form for risiko, da de gjorde denne investeringen i forventning om at det private skal utvikle eiendom som er med å skape verdier for samfunnet og kommunen i etterkant. Ved at det offentlige investere penger og det er knyttet til risiko til denne summen, betyr dette at det er noe som står på spill for kommunen. Dette er helt klart med å skape eierskap og man ønsker da naturligvis å strekke seg lengre for å få igjen de investerte midlene og den private kapitalen er ekstra velkommen i disse områdene kontra andre områder i kommunen.

Et annet fellestrekk ved alle de prosjektene som er trukket frem ved casene, er den menneskelige faktoren i prosjektene. De innfrir i stor grad de 12 punktene til Gehl. Det som er felles for alle de tolv punktene til Gehl er mennesket. Han har en filosofi at det viktigste er å utvikle for mennesket. Det har vist seg ved alle prosjektene i casene å være en suksessfaktor. Det vil si det er ikke ett fasit svar på hva som vil være riktig å investere i. Samtidig betyr det at man kan bruke teorien i andre steder i Norge. Det er ikke slik at Holmestrand lykkes kun grunnet det var mulig å gjennomføre fjellheisen-prosjektet. Eller i Drammen hadde de en elv som var forurenset og derfor lett for dem, siden de hadde noe spesifikt å ruste opp. Men det er vist at ved 100 000 arbeidsplasser innenfor 45 minutt reisetid vil befolkningsveksten være ekstra stor. Dette er en viktig faktor, men det er også med å belyse at det er visse premisser som må være på plass. Er ikke disse premissene på plass, er det klart at disse må komme på plass gjennom et samarbeid med mellom det private og offentlige.

#### Private aktører ved casene:

De to private aktørene som er intervjuet i casene som utgjør gruppe 3 i resultatet, er begge enige om det aller meste rundt steds- og byutvikling. De to utviklerne opplever en kommersiell forståelse fra det offentlige hvor de skjønner den private avhengigheten av å tjene penger. Ved at dette er en aksept og en del av utviklingen, virker det som det gjør det lettere for det private å spille med mer åpne kort, og tillitsforholdet mellom partene styrkes. Ved å skape denne tilliten øker også samarbeidet og viljen til å samarbeide, de opplever begge et bra samarbeid med det offentlige. Samarbeidet som oppleves starter tidlig, blant annet gjennom forhåndskonferansen, dette er også noe de verdsetter, da de opplever den som verdifull for dem. De opplever at det som kommer frem her er fakta, og man kan stole på de signalene som blir gitt. Dette går tilbake til tillitsforhold som det er skapt mellom det private og offentlige, man ønsker å utvikle byen

sammen, og ser seg helt avhengig av hverandre. Hadde man ikke hatt noe tillit til det offentlige ville også signalene som ble gitt i en forhåndskonferanse også vært verdt mindre.

Utviklingen som foregår i casene er en mellomting av ovenfra og ned- og nedenfra og opp planlegging. Dette mener de har vært avgjørende for den vellykkede utviklingen. Hadde det vært en mer ovenfra og ned, tviler eksempelvis utvikleren i Holmestrand på at planene hadde klart å henge med i utviklingen som skjer knyttet til utnyttelser og høyder. Han trekker frem eksempler som viser at de har økt både høyder og utnyttelse kraftig på få år. Ved å ha den mellomtingen avhenger det naturligvis at man har et tett samarbeid, som er et faktum i casene. Oppfattelsen av å dra i samme retning er klar og tydelig, og man ser på dette som en nødvendighet i begge byene. Utvikleren i Holmestrand mener det å dra i samme retning som helt avgjørende: *«Det har jo den effekten at det faktisk skjer en utvikling, at det faktisk skjer bygging. Vi hadde ikke klart det på egenhånd. Hvis kommunen ikke hadde tatt tak i den VA-investeringen, så hadde ikke vi hatt muskler til å ta den. Og da hadde vi ikke kommet i gang med bygging. Så det er jo hele nøkkelen til at utvikling skal skje»*. Utvikleren i Drammen er også klar på at dette er viktig for å kunne få til utvikling i området man utvikler. *«Ja, eller Union brygge er jo et godt eksempel på det. For Drammen kommune skjønnte også det at det var veldig viktig at dette området utviklet seg, så sånn sett så hadde vi en god samarbeidspartner på det aller meste. For eksempel også bidra som leietaker da. For å få fart på et område så må man jo ha noe å putte inn i disse byggene man bygger. Og Drammen er jo også en stor leietaker»*.

Måten det offentlige har valgt å gå inn som leietakere i byggene, eller de velger å legge opp til en konkurranse og så må det private innfri kravspesifikasjonen til det offentlige. Dette gjelder både lokasjon, innhold og utseende. Dette skaper en forutsigbarhet for utvikler, ved at man har en sikker og langsiktig leieavtale i utleiearealene. Slik som i Holmestrand var biblioteket en generator for boligene over, men også for naboeiendommene. Utvikler forklarer det følgende: *«Men hadde ikke biblioteket vært der som første stein, så kan det godt være at det hadde stått sånn enda. Så det at de klarte å skape en positiv sak, om at de skal bygge et nytt bibliotek som skal ligge midt i sentrum, og være byens storstue. Så ble det lett å selge leiligheter oppå det biblioteket»*.

#### Offentlige aktører ved casene:

Alle de offentlige aktørene er i det aller meste samstemte i hvordan de har valgt å gå frem og hvordan de oppfatter steds- og byutvikling i kommunen. Alle de offentlige er aktive med

handling og ønsker en utvikling. En nøkkelfaktor for å tiltrekke seg den private kapitalen, er at det er mulig å tjene penger i utviklingen. Det er ingen eiendomsutviklere som ønsker å utvikle i områder hvor det ikke er økonomisk lønnsomt å utvikle. Det innebærer at man faktisk er nødt til å tillate en høyere tetthet og høyder som kanskje tidligere ikke var lovlig. Men det er flere faktorer de mener er viktig for å være en attraktiv kommune som private utvikler ønsker å utvikle i. Faktorer de trekker frem som viktige er myke sider ved kommunen. Det vil si sosial infrastruktur, eksempelvis nok skolekapasitet og barnehagedekning. Men også hvordan de opptrer som kommune, ordfører i Holmestrand beskriver det følgende: *«Investorer der ute, du må huske på at de har massevis av prosjekter, de kan velge om de vil investere her eller Horten eller Tønsberg eller Kongsberg eller Drammen. Det betyr hvis de skal "hmm, Holmestrand var spennende". Så må det være at det det var spennende at det har skjedd noe, og at de syntes det var spennende møter. Altså igjen hvorfor ender du opp igjen med å handle den gensen din på det stedet. Det er noen forretninger som du går igjen, ja de hadde et godt utvalg, hyggelig betjening, fant det jeg ville ha. Det er summen av flere ting. Og hvis du har vært der flere ganger, og så har de fått ny betjening og han er en kjødd. Da tenker du jo at du ikke skal dit noe mer, det er jo sånt. Det er egentlig det samme med dette her»*. Samtidig som det stilles krav til byråkratene som jobber der, ved at kommunen skal være en serviceorganisasjon. Ordføreren mener dette har vært med å hjelpe de ansatte i kommunen til å se hva deres oppgave i utviklingen er. Han forklarer det på følgende måte: *«Jeg har brukt masse tid på plan og bygning som går på dette her med når vi sier at vi skal være en ja-kommune, at vi sier at veiledningsplikten skal bli tatt på alvor, så betyr ikke det at vi skal si ja til alt, men det betyr at vi skal være veldig mye mer på tilbuds-siden. Nå skal du høre her, det er ikke sikkert at vi får til det, men har du tenkt på det og det, altså ikke sant. Vi skal være gode samarbeidspartnere og rådgivere. Vi må tenke mye mer i større grad at vi som kommune er en serviceorganisasjon»*. Poenget han trekker frem med forskjellen på en ja-kommune og tillate all utvikling er stor. Det handler ikke om at man skal tillate all bygging og alle høyder, men man skal være en kommune som ønsker utvikling, og som tar rollen det offentlige har som samfunnsutvikler på alvor. Det innebærer at man skal legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling som det står i PBL § 1-1: *«Planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig»*. Dette tar de på alvor og ser på dette som nødvendig for å kunne klare å få til vekst og utvikling i kommunen.

Som et ledd i rollen som serviceorganisasjon mener begge kommunene det er viktig å gjennomføre forhåndskonferanser. Denne er viktig for de mener det her blir gitt signaler som er viktig for begge parter. Men det er også her viktig med tillit. Ordføreren i Holmestrand forklarer det følgende: *«Her må det være åpenhet og ærlighet som kjennetegner den prosessen fra a-å. Og så må vi politikere våge å gi noen forpliktende signaler tidlig i prosessen. Dette skal jeg jobbe for. Dette tror jeg ikke jeg får til, da må du gjøre som du vil. Ja det der, det må være et nært samarbeid»*. Ordføreren trekker også frem respekten man må ha for hverandre i utviklingsprosessen. Han beskriver det på følgende måte: *«God dialog og samstemthet og harmoni og at man forstår hverandre godt, men også at man har respekt for hverandres roller tenker jeg. For det er ulike perspektiver, og det må man ha forståelse for rett og slett»*. Det er klart at hvis man har respekt for hverandre og opplever at rollene man har fra begge ståsteder blir respektert, er dette med å bygge tilliten og man opplever et tettere og bedre samarbeid. I disse forhåndskonferansene mener de det er viktig å kunne gi noen signaler tidlig som de skal jobbe for. Disse signalene ønsker de å bygge på kunnskap. Dette skjer gjennom kunnskapsbaserte beslutninger i det politiske regime. Dette igjen betyr at det er politisk stabilt regime. Man tar beslutninger på bakgrunn av kunnskap og ikke på bakgrunn av politisk parti. Dette fører ofte til et enstemmig vedtak av samfunns- og arealdelen i kommuneplanen. Dette er positivt både for det offentlige men og får det private, da dette betyr en forutsigbarhet, man vet hvor kommunen vil og hvordan utvikling de vil satse på. Diskusjoner som blir tatt, blir da også tatt i et kunnskapsbasert syn. Dette er også en av faktorene som det offentlige er med å skape attraktivitet i kommunen.

Som en del av samarbeidet og utviklingen de gjør sammen med det private mener de det må være en mellomting av ovenfra og ned- og nedenfra og opp planlegging. Dette gjør automatisk samarbeidet mellom det offentlige og private mer effektivt. Da man sammen kan finne de beste løsningene.

Erfaringene det offentlige har gjort seg at der de har valgt å investere der har den private kapitalen kommet etter og resultatene har blitt veldig bra. Det vil si at ved å gjennomføre disse investeringene er de i mye større grad med å styre utviklingen i byen, kontra de sitter stille og venter på at det private skal kjøpe de tomtene de håper på, for så å utvikle disse. Men det som de mener er en av de viktigste faktorene ved å gjennomføre en slik investering er det at de viser at kommunen har tro på utvikling i dette området. Men som en del av en slik utvikling er det klart at de forventer også fra det private i etterkant. Eksempelvis når de

oppgraderer torg, så forventer de at det private kommer og ruster opp slik at det blir servering og tilbud tilknyttet slik at torgene blir brukt.

### **Private aktører**

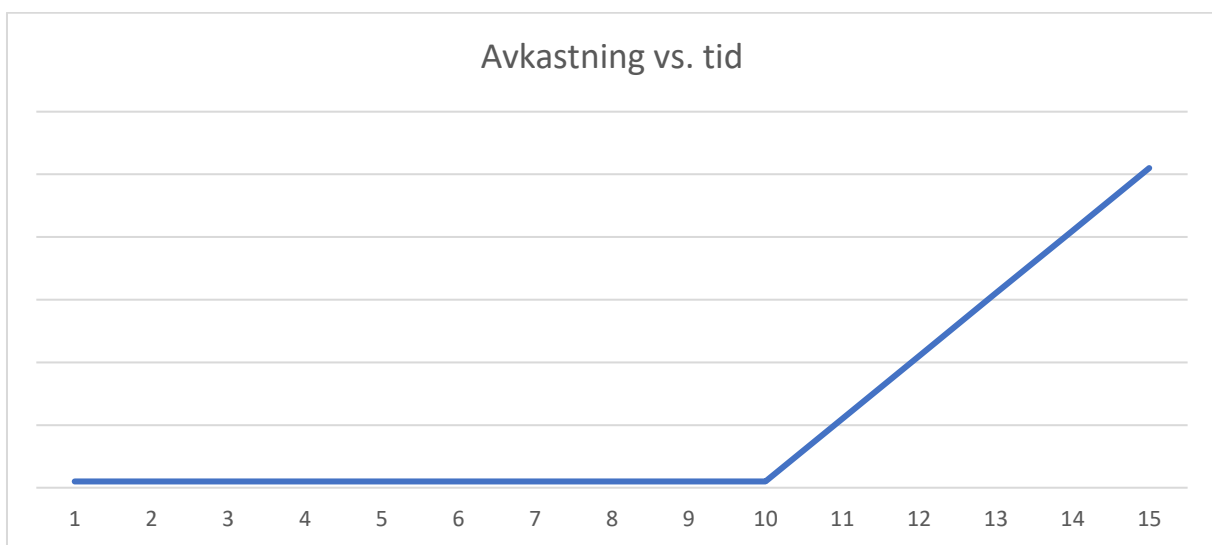
Det kommer veldig tydelig frem i resultatene at det er store ulikheter når det gjelder hvordan de private aktørene oppfatter det offentlige. Det mest ekstreme er hvilke holdninger de private har i Trondheim. Det meste er i hovedsak motstridene fra hva man ser har vært suksessfaktorer i casene. Tillitsforholdet er lik null, noe som kommer sterkt frem i uttalelsen til en av aktørene som sier følgende: *«Jeg føler det offentlige klarer i svært liten grad å se hvordan vi vekter de ulike tingene for å nå det samme målet, eksempelvis økonomi. I kommunen så er det sånn at utbygger blir sett på som den store stygge ulven som bare skal skuffe til seg mest mulig penger. Det er stygt sagt men det er det som skinner igjennom i de fleste uttalelsene fra kommunalt saksbehandler nivå. Om det er bedrevitende vet jeg ikke. Men de skjønner ikke at alt som blir pålagt en utbygger pålegg og ting og tang til syvende og sist blir veltet over til den som skal betale den boligen. Dekningsbidraget til utbyggerne rundt omkring, det varierer veldig lite. Kravet til dekningsbidrag til de fleste ligger som regel rundt 12%, og hvis man skal drive som utbygger i Norge i dag, med den risikoen som ligger i det, så må man ha den gevinsten der eller mer. Hvis ikke det skal være mulig å tjene penger på by- og stedsutvikling så er det ingen som ville ha drevet med det. Så man må unne folk å tjene penger, så er det klart at noen skor seg godt på det, og som ødelegger ryktet for de andre, men slik er det alltid at noen få ødelegger for resten. Så kommunen sitter ofte med en holdning at hvordan skal vi få mest mulig, hvordan skal få forkludre det prosjektet mest mulig for utbyggeren, helt saklig og helt ærlig, så mener jeg at det er ofte det virker at det er inngang til ethvert prosjekt».*

Det som er helt tydelig ved slike uttalelser er at man ikke ønsker et tett samarbeid med det offentlige ved tidligfase, dette er rart da eiendomsutviklere er helt fullstendig avhengig av det offentlige ved eiendomsutvikling. Har man en slik holdning til noen man skal samarbeide med, er det mulig man drar i samme retning, det er helt klart at man drar ikke i denne retningen sammen. Det er som alt annet, drar to i en retning sammen vil det bli lettere enn om det kun er en.



## OBOS/ v. Daniel K. Siraj

OBOS er en utvikler som har en ulik eierstruktur kontra de andre store utviklerne i Norge, OBOS er eid av medlemmene, som ved utgangen av 2017 utgjorde 435 451 medlemmer. Dette betyr at de ikke tar ut utbytte, da all fortjeneste brukes til å utvikle nye boliger til medlemmene. Som igjen betyr at tidsperspektivet de jobber med er mye lengre enn de som gjerne ønsker en avkastning nærmeste årene, eller aksjonærer som forventer et utbytte de nærmeste årene. OBOS konsernsjef forklarer dette ved eksempel hvor de gjerne kan ha prosjekter over 15-20 år og de 10 første er tap eller null, og de siste 5-10 årene er bare pluss. Det betyr ikke at man ikke skal ha samme avkastningskravet på hele området, men man må tåle å få all avkastning de siste årene. For å klare dette, skaper de en popularitet rundt området de utvikler, med andre ord Land Value Capture, som gjør at de siste eiendommene de utvikler vil ha en høyere verdi, grunnet utviklingen av det de gjorde de første årene. Han beskriver dette som en hockeystikk illustrert under. Land Value Capture er ofte brukt i sammenheng med offentlig investering og beskatning. Men her velger OBOS å gjøre disse tiltakene selv som en privat aktør.



Han mener de er helt avhengig av å samarbeide med det offentlige, men opplever store ulikheter avhengig av hvor de utvikler. I de store og mer utviklingspressede-kommunene har det offentlige en holdning som er mer «hard to get» enn hva man har i de mindre kommunene, den kommersielle forståelsen er også ofte mer tilstede ved mindre kommuner, for der føler de at de kjemper om å få OBOS som utvikler til kommunen.

En av de store utfordringene han opplever med det offentlige er at det er for lite kunnskap i kommunene, som fører til at man ikke tør å forplikte seg, fordi man er redd for å gjøre feil.

Dette er motsigende med hva man ser til casene hvor det offentlige har turt å forplikte seg å ta den risikoen dette innebærer. Dette kan mye ha sammenheng med at det offentlige ikke har kunnskapsbaserte beslutninger som det er grunnlag for å mene noe om. OBOS er også en aktør som bidrar med gaver til ulike settinger kommer det frem, det som dessverre er ofte et problem er at det offentlige blir et offer for sitt eget regelverk, og man klarer ikke å ta imot, som gjør at de eksempelvis i Bergen takket nei til 5 millioner kroner til en ny lekeplass i sentrum. Han mener det vil være bedre å ha en holdning der, først yter det offentlige, så kommer de med gavene og tilskudd.

**FS 1:** *Hvilke grunn-investering ønsker privat kapital offentlige myndigheter gjør før de investerer og utvikler i et område?*

Gruppe 1, 2, 3 og OBOS har ulike syn på hva de mener er en viktig investering det offentlige gjennomfører før de velger å investere og utvikle et område. Da gruppe 3 er de private aktørene som inngår i casene, vil de inngå inn under casene som eksempel. Gruppen som skiller seg mest ut fra casene er gruppe 1. Videre har man en mellomting med gruppe 2 og OBOS. Det som er gjennomgående i gruppe 1 er at de ikke er vant til at det offentlige gjør aktive handlinger og er en handlende urban aktør. Det er heller ikke noe som de forventer at det offentlige gjør. En av utviklerne kommer med følgende utsagn knyttet til offentlige investering knyttet til infrastruktur: *«Jeg tenker ikke en 100 meters veistubb som infrastruktur som gjør et område mer tilgjengelig. Det er jo sånn vi og bygger, og vi bygger jo rundkjøringer i hist og pist til 20-30 millioner»*. Ved å komme med en uttalelse hvor det er null stress å ta en infrastrukturkostnad til 20-30 millioner kroner, er man avhengig av store prosjekter skal man klare å få økonomi i det. Men hovedutfordringen med gruppe 1 er at de ikke klarer å se gevinsten det gir ved at det offentlige gjør en offentlig realverdi investering som løfter områdets verdi. Dette viser casene helt klart har en stor verdi for eiendomsutviklerne. En mulig forklaring til dette er det korte tidsperspektivet disse utviklerne har og «silo-tenkingen». Med «silo-tenking» tenker jeg da til at man kun tenker på seg og sitt prosjekt og hva bunnlinjen blir på dette prosjektet man holder på med nå. Ved å klare å tenke prosjekt, ser man hvilke verdier det første prosjektet gir området, og som vil gi verdi til neste prosjekt og så videre til neste. OBOS referer til prosjekter hvor de gjør nettopp dette, uten at det offentlige er involvert. Som i utgangspunktet er det samme som skjer ved casene. Det er rustet opp torg, som har en områdeverdi. Det som er skjedd ved casene og som motbeviser det utviklerne i Trondheim sier ved offentlige grunninvestering ikke er nødvendig. Det som har skjedd med casene er at ved å få en offentlig realverdi grunninvestering som løfter området, også kalt Land Value Capture, har dette ført til at man har fått et større finans-verdi resultat, og bunnlinjen ved prosjektene har blitt større. En mulig forklaring for at dette skjer kan være den kortsiktige bunnlinje tankegangen, hvor man tenker kun innenfor sine tomtegrenser og hvilken bunnlinje dette prosjektet gir.

**FS 2:** *Hva mener det offentlige er avgjørende for at private aktører investerer og utvikler i et område?*

Det offentlige i Holmestrand trekker frem helt grunnleggende infrastruktur må være på plass. De tenker det er viktig at det er noen forutsetninger på plass som for eksempel infrastruktur. Det de mener er vel så viktig for å få til en utvikling er troa kommunen har på utviklingen. De må tro på at det blir utvikling. De mener de har hatt gode erfaringer med at de har gjort investeringer for så at det private ønsker å utvikle. Byråkraten kommer med følgende utsagn: *«Kommunen kan ikke sitte stille å vente, kommunen er nødt til å ville. Og erfaringene fra Holmestrand er at da blir resultatene bra»*. Dette utsagnet underbygger det offentliges holdninger og aktive handlinger i kommunen. Videre forteller hun at når kommunen har tatt de store grepene på infrastruktur, samferdsel og sentrumsutvikling som kommunen har bidratt til. Så har dette gjort det økonomisk interessant for private investorer, som nå begynner å se lønnsomhet i å utvikle i kommunen. En mulig forklaring for dette er at det offentlige også er mer involvert i utviklingen og tatt risiko ved investeringene, og derfor ønsker å være mer involvert og få gjennomført utvikling.

Drammen kommune mener sånn overordnet at det er viktig at den nødvendige infrastrukturen er på plass. Dette innebærer både VA, veg og disse tingene er på plass men og tilgjengelighet som kollektiv. Videre tror de det er vel så viktig at de som kommune er attraktive med et positivt omdømme, politisk stabilitet. Erfaringer de har knyttet til investeringer de har gjort er at da har den private investor lysten kommet. Ordføreren beskriver det følgende: *«Det vi har lagt merke til, er når det offentlige går inn og løfter, så kommer de private etter»*. Han trekker frem et konkret eksempel hvor de gikk inn og løftet, og det private kom etter og utviklet 321 leiligheter.

Det som er tydelig er at dette er to kommuner hvor det offentlige ønsker å utvikle, de ønsker den private kapitalen velkommen og er fullstendig innforstått med at de må tjene penger for at de skal ønske å utvikle i deres kommune. Dette er ulikt fra opplevelsene private aktører har til vrangviljen det offentlige har i Trondheim. Det er også ulikt hva man ser offentliges holdninger i utbyggingspressede byer. Private og offentlige har ulike interesser, det er helt klart, men som ordføreren i Drammen sier, selv om man har ulike interesser handler det om å skape vinn-vinn situasjoner, slik at det blir god steds- og byutvikling. Det som er helt tydelig begge kommunene har erfart, er der de har investert og, løftet og rustet opp områder, har dette vekket privat investorlyst. Dette er blant tipsene de gir til andre kommuner og, ordføreren i Holmestrand sier

at noen ganger har man ikke råd til å la være. Med dette mener han, at det koster ikke noe å være proaktiv og forutsigbar. Dette er en av faktorene som er med å skape privat utviklingsinteresse. Ordføreren i Drammen mener byutvikling er såkornet for videre utvikling. En mulig forklaring på dette er, man må bruke penger for å tjene penger, det offentlige må være med ved å ha tatt en risiko og på den måten være forpliktet til samarbeid som fører til suksess over tid. Om man ikke tar risiko, så vil man heller ikke lære noe av verken feil eller suksess.

En annen faktor som er gjennomgående er samarbeidet mellom det private og offentlige, det er et ønske om at man skal utvikle byen sammen, man klarer det ikke alene mener aktørene. Ved at det offentlige også har investert og begge parter har tatt risiko, bygger dette også samarbeidsviljen. Det er med å skape en sunn holdning og ikke en «hard to get» holdning som mange opplever i store utviklingspresset kommuner. Det gjør at man i større grad unngår å det spillet hvor man tar høyde for at man ikke blir enige og legger inn et prutningsmonn, og man ender med et halvt-godt kompromiss.

Ser man til Holmestrand har det offentlige også invitert det private næringslivet med på utvikling av planene for kommunen, dette for å skape samarbeidet tidlig, og de tror ikke de sitter på all kunnskap. Som vil si de tror på et bedre resultat ved å samarbeide. De ble også enige om hva vekstmålet for kommunen skulle være, som de klarte å nå i 2017.

**FS 3:** *Hvilke effekter og gevinster er oppnådd ved prosjekter hvor offentlige og private krefter har dratt i samme retning?*

Ser man til de tre casene er det helt tydelig at det er kommet effekter og gevinster ut av samarbeidet og ved at det offentlige har tatt risiko og invertert og vært prosjekt-utvikler på lik linje med de private aktørene. Men grunnet en annen tidshorisont og verdimål, så har de kunnet handle annerledes. Dette bidrar også med økt diversitet blant utviklings-aktørene, noe som i teorien fører til økt intelligens i det urbane handlings-systemet. Det har i all hovedsak gitt positive effekter ved alle casene.

High Line:

- Den private investorlysten i eiendomsutvikling tilknyttet High Line, har vokst veldig, og det estimeres å være investert rundt 5 milliarder dollar til utviklingen tilknyttet High Line.
- Som følge av den enorme utviklingen har det estimert skatteinntekter til rundt 900 millioner dollar.
- Omdømme rundt High Line har fått et kraftig løft etter utviklingen av High Line, før utviklingen, var dette et av New Yorks mest slitne områder. I dag blir området sett på som et av de mest hippe strøkene man finner i byen. High Line er også en av de attraksjonene som blir mest besøkt i byen i løpet av året, på Trip Advisor ligger også parken på topplistene for ting å gjøre i byen.
- Som en del av folkehelseutviklingen, er parken med å skape et pusterom i en ellers travel hverdag i metropolen.

Drammen:

- Ved rensing av elven og omlegging av vegen i sentrum ble det åpnet for nye utviklingsprosjekter, i kombinasjon med det offentliges proaktive holdning, skapte dette en privat investor lyst. Dette har skapt flere gode prosjekter som har også bidratt for å gjøre byen bedre for de som også ikke bor i selve prosjektet.
- Det har vært et enormt omdømmeløft, tidligere var ordtaket om Drammen «Heller en dram i timen, enn en time i Drammen». Dette har endre seg drastisk og nå går det heller

under «Fra Harry til Hot». Dette er også det som gjenspeiler private eiendomsutvikleres inntrykk.

- Ved å tilgjengelig gjøre elven gjennom elvepromenaden og bruene Ypsilon gjorde dette til at byens innbyggere begynte å gå turer i byen fremfor marka i helgene. En av utviklerne mener søndagen er en av de mest trafikkerte dagene med mennesker i byen. Dette naturligvis grunnet den positive opplevelsen de har ved å spasere i byen.
- Bruen Ypsilon var også med å åpne opp for utvikling i en ny bydel som tidligere bare var industri. Dette har skapt nye prosjekter som har vært generatorer for nye prosjekter, og den positive sirkelen har vært tilstede.

#### Holmestrand:

- Holmestrand har vært en aktiv og proaktiv kommune som har gjennomført flere prosjekter hvor de har tatt brorparten av kostnaden. De store prosjektene som trekkes frem er ny havnefront med VA-anlegg, fjellheisen og nytt bibliotek. Alle disse tre prosjektene har skapt nye utviklingsmuligheter. VA-anlegget var avgjørende for utviklingen av sentrum. Fjellheisen skapte avstanden fra plataået og ned til sentrum mindre, dette gjorde at man i større grad kunne utvikle tettere og nye utviklingsområder ble mulige på plataået. Biblioteket har vært med å skape et byliv i sentrum, det er nå liv gjennom hele døgnet, og er blitt hele byens storstue.
- Havnefronten har også gjort det mer tilgjengelig for turismen å komme til byen. Helt siden oppgraderingen har turismen vært stigende. Dette er naturligvis positivt for handelsstanden i byen, men det gjør det også at potensielle innbyggere kommer innom byen, som ellers ikke ville vært innom byen.
- Grunnet den store utviklingen i sentrum av nye store dyre leiligheter, har dette gjort at det er kommet innbyggere som har råd til å kjøpe disse leilighetene som igjen har ført nye skattebetalere med høyt bidrag til kommunen. Dette er naturligvis en viktig del av utviklingen, da man ser i flere i kommuner i dag opplever negativ vekst.
- En annen viktig faktor man ser ved fjellheisen, er miljøaspektet. Den har gjort det mulig for folk som tidligere kjørte bil til byen å kunne gå til sentrum. Var målet å få alle til å ta buss, er dette også en belastning på veien fra plataået og ned til sentrum. Så denne fjellheisen har flere positive effekter ved seg.

- Gjennom det positive omdømmeløftet og prosjektene som er gjennomført, har dette ført til en by hvor innbyggerne liker og ønsker å oppholde seg i. Det har ført til at man gjerne ønsker å spasere på havnefronten og legger gjerne spaseraturen til sentrum fremfor marka.

Det kommer helt tydelig frem i alle byene at det har ført til at man ønsker å oppholde seg i områdene som har blitt utviklet og det er blitt et betydelig omdømmeløft. De private aktørene fra casene har en litt annerledes oppfatning av effekter det gir ved å dra i samme retning enn det aktørene i Trondheim har. De private aktørene mener det er helt avgjørende å dra i samme retning for å klare å få gjennomført utviklingen. Utvikleren i Holmestrand beskriver det følgende: *«Det har jo den effekten at det faktisk skjer en utvikling, at det faktisk skjer bygging. Vi hadde ikke klart det på egenhånd. Hvis kommunen ikke hadde tatt tak i den VA-investeringen, så hadde ikke vi hatt muskler til å ta den. Og da hadde vi ikke kommet i gang med bygging. Så det er jo hele nøkkelen til at utvikling skal skje»*. Utvikleren i Drammen er også klar på at dette er viktig for å kunne få til utvikling i området man utvikler. *«Ja, eller Union brygge er jo et godt eksempel på det. For Drammen kommune skjønnte også det at det var veldig viktig at dette området utviklet seg, så sånn sett så hadde vi en god samarbeidspartner på det aller meste. For eksempel også bidra som leietaker da. For å få fart på et område så må man jo ha noe å putte inn i disse byggene man bygger. Og Drammen er jo også en stor leietaker»*. Daniel er også klar i sin tale at det er helt avgjørende å dra sammen med det offentlige. Han forklarer det på følgende måte: *«Men det er helt nødvendig, vi kan godt synes mye om kommunen, men vi er nødt til å spille på lag, og det må skje i samspill. Og det betyr at vi som aktør også er nødt til å strekke oss langt. Sånn som i forhold til Bærum, vi er jo nødt til å strekke oss mye lengre enn det vi hadde trodd. Men det er nødvendig, med finansiering i sosial infrastruktur i det tilfellet.*

Ser man da til de andre private utviklerne er det ingen av de som sier det er helt avgjørende å samarbeide med det offentlige. I Trondheim synes de kommunen egentlige kun er et hinder og ikke ønsker utvikling, men de mener prosjekter hvor de har dratt i samme retning har det gitt effekter i en mer forutsigbar utvikling. Dette igjen minner om en tankegang hvor man kun tenker på seg og sin tomtegrense.



#### **FS 4:** *Hvordan kan det offentlige redusere risikoen ved steds- og byutvikling?*

Gjennomgående ønsker de private aktørene, offentlige krefter skal være mer forutsigbar samt tiden for reguleringsprosessen må ned. De ordene sier ingenting rundt hvilke tiltak som skal gjøres. Slik det oppfattes er dette grunnet lite kunnskap blant de private og offentlige aktørene. Det vil derfor bli sett til casene hvor nettopp det har vært en forutsigbar utvikling og tiden på reguleringsprosessen har vært akseptabel. For å se hvordan dette gjøres i vellykkete eksempler.

Et av de helt grunnleggende verktøyene og forståelsen av hvordan dette skal brukes er planverktøyet. Det som har vært en av suksessfaktorene ved casene er hvordan dette er gjennomført. Det har vært en mellomting av ovenfra og ned- og nedenfra og opp planlegging. Dette mener alle de involverte i casene er avgjørende i byutviklingen. Dette er også oppfattelsen til gruppe 2 som i hovedsak operer i Oslo, også OBOS konsernsjefen mener dette er slik det må gjøres. Ser man til utviklerne i Trondheim mener de det skal være enten eller. Slik det ser ut er dette grunnet det lite gode samarbeidet man ser mellom det private og offentlige. Ved å gjennomføre en 100% ovenfra og ned planlegging, vil dette mest sannsynlig føre til at planene blir utdatert før man rekker å gjennomføre. Man vil da konstant jobbe med planer som er delvis utdatert da utviklingen skjer så fort. Dette er et av argumentene man ser i Holmestrand for hvorfor de mener det er så viktig med denne mellomtingen. Ved å gjennomføre det helt motsatte, vil dette føre med seg en like stor usikkerhet rundt hva man får lov til å bygge. Det vil da være utviklere som har inntrykk av hvor mye man får lov til å bygge med tanke på høyder og tetthet, men dette vil være langt over hva det offentlige mener. Men igjen minner det om et lite godt samarbeid, og en mulighet for hvordan man kan utvikle mest mulig uten noe involvering av det offentlige. Som igjen er motsigende for hva som har vært en suksessfaktor ved casene.

Som et ledd i utviklingen valgte Holmestrand å invitere med det private næringslivet ved utarbeidelse av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Dette for nettopp å skape en forutsigbarhet for næringslivet da man sammen kom frem til de beste løsningene. Det ble også her diskutert hvilke vekstmål kommunen skulle se for seg. Som også ble innfridd i 2017. Ved å utvikle slike ting er dette med å skape en lagfølelse og man utvikler det sammen, og skaper en eierfølelse til det. Det betyr ikke at det offentlige skal si ja til alle forslagene det private kommer med, men det handler om at det offentlige skal lytte til hvilke oppfatninger som de på andre siden av bordet sitter med, og hva som er viktig for dem for å klare å utvikle byen. Da

alle rundt bordet har investert, og det som planlegges omhandler risikoen som er tatt ved investeringen, vil det bety at alle har et felles mål om suksess.

En annen suksessfaktor for å skape en større forutsigbarhet ved utviklingen er hvordan det politiske regime opererer. Ordføreren i Drammen forteller de har som tradisjon å ha enstemmig vedtak ved kommuneplanen. Dette klarer de å få til da de kjører gode prosesser, hvor de gjør beslutninger på bakgrunn av kunnskap og ikke politisk parti. Dette gjør at om det blir et politisk skifte, vil det bli få endringer i hvilke retning utviklingen går. Diskusjoner som blir tatt med det private næringslivet blir da også tatt med en faglig kunnskapsbakgrunn og ikke på bakgrunn av politisk parti. Eksempelet som Daniel trekker frem som OBOS møter med MDG og parkeringsdekningen på Manglerud senter, er garantert på bakgrunn av miljøpolitikken MDG mener er bra. De klarer ikke se denne saken i et faglig lys, hvor det per nå er viktigere å holde på parkeringsdekningen for å kunne tilby et nær-senter som gjør at innbyggerne slipper å reise langt. Men rundt denne prosessen, er det tydelig slik Daniel forklarer hvordan den manglende dialogen mellom det offentlige og private utviklingen er. Hadde man som ved casene gjennomført en forhåndskonferanse hvor man spilte med ærlige kort, og man skulle utvikle senteret sammen med det offentlige for det beste for området og innbyggerne, samtidig som politikere og byråkrater hadde hatt en kunnskapsbasert holdning knyttet til utviklingen, ville det mye trolig blitt et annet utfall.

En annen suksessfaktor som er gjennomført ved casene som ikke de private aktørene i Trondheim og delvis i Oslo klarer å se, er den realverdi investeringen det offentlige gjør. Det har ved samtlige offentlige prosjekter kommet privat kapital etter og disse prosjektene har vært vellykkete. Det som er tonen i Trondheim er at det skjer ikke, og hvis det skjer er det ikke på nabotomten, og skal det skje noe blir man pålagt det for å få lov til å starte utviklingen. Dette handler om Land Value Capture og slik det ser ut klarer ikke det private å se denne verdien, og jobber heller ikke for å kunne få til en slik utvikling. I Oslo klarer de delvis og se det ved å si at det er mer attraktivt, men opplever det sjeldent. Det er også viktig å nevne at ved en stor utvikling må det private naturligvis være med å bidra, ofte gjennom utbyggingsavtaler, noe de fleste skjønner. En viktig faktor som det private ikke klarer å se, og som det offentlige ikke nevner er den risikobindingen og delte risikoen ved prosjektet som skjer ved at det offentlige gjør en realverdi investering. De binder opp kapital, og ønsker selvfølgelig som alle andre å få igjen for den investeringen som blir gjort. Det offentlige vil da naturligvis være mer samarbeidsvillige og ønsker at denne utviklingen skal skje. Denne investeringen gjør OBOS delvis selv og referer til hockeystikken hvor de må tåle å få inntjeningen i siste del av prosjektet

grunnet de har løftet området med ulike verdier de første årene. Det som da vil være den optimale ønskelige situasjonen er da at det offentlige er med å gjør det områdeløftet og man får en Land Value Capture, for så at avstanden fra man går inn til grafen går opp er kortest mulig. Det vil da gi en høyere bunnlinje for de private aktørene som er med i prosjektene i området. Men får å klare å få til noe slikt, er man avhengig av å klare å tenke prosjekt og ikke silo, slik det dessverre viser seg at mange aktører gjør. Det andre som vil bli en effekt av dette er at de ulike prosjektene blir nye generatorer for de neste prosjektene, så det offentlige er med å ta samfunnsutvikler rollen sin seriøst. En av de mest positive faktorene for det offentlige ved å gjøre en slik utvikling vil da være at de sitter i enda større grad og styrer hvor byutviklingen vil ha størst utvikling og hvor de neste prosjektene vil skje, og ikke at de sitter og venter på det private og håper det neste prosjektet er på et gult område fra arealdelen.



## 7 Konklusjon

### 7.1 Konklusjon

I forskningen er det sett på tre ulike caser, det er ved alle casene vært en vellykket utvikling. Ved alle casene har det vært et tett samarbeid i utviklingen mellom det private og det offentlige. Det som kjennetegner samarbeidet ved casene er eierskapet man har til utviklingen og hvordan man jobber sammen for å få til denne utviklingen. Det offentlige har aktivt vært en del av utviklingen gjennom investeringer, som har resultert i at både det private og det offentlige har risiko knyttet til utviklingen. Aktørene opplever da en utvikling hvor de drar i samme retning sammen, både det private og det offentlige. Den oppfattelsen av å dra i samme retning er ikke like selvfølgelig over hele landet. De private aktørene som er intervjuet i Oslo har en holdning som tilsier at de delvis drar i samme retning, men trekker i hovedsak frem at det som skiller prosjekter hvor man ønsker å dra i samme retning er der hvor kommunen vil ha utvikling. Den største motsetningen til casene finner man i Trondheim. Her har de private aktørene en holdning som tilsier at de helst ikke ønsker å samarbeide med det offentlige, da de offentlige aktørene ikke har noe å tilføre utviklingen, og oppleves i det store og det hele som et hinder i utviklingen.

Ved alle casene har det offentlige valgt å være aktive med handling gjennom å investere i prosjekter med realverdi, som et resultat av dette har den private kapitalen kommet etter. Det offentlige har gjennom investeringen tatt risiko og dermed forpliktet seg, som har ført til eierskap til prosjektet og suksessen som har vært i etterkant av prosjektene. Dette har ført til at området har løftet seg. Det som kjennetegner alle de prosjektene som det offentlige har investert i, er at de alle har innhold av de 12 kvalitetene som Gehl trekker frem som viktige kvaliteter for gode byrom.

Private aktører har en svært ulik oppfattelse av avhengigheten til de offentlige aktørene og ønsket om å samarbeide med dem. Enkelte aktører mener det offentlige har en holdning til vært eneste prosjekt, «hvordan de skal forkludre det prosjektet mest mulig for dem». Mens man ser de private aktørene i casene ser seg fullstendig avhengig av det offentlige for de mener de ikke klarer å utvikle uten det offentlige. Man kan se sammenheng her ved at det i casene har det private en oppfattelse av at det offentlige er innforstått med at det private må tjene penger. Den kommersielle forståelsen mangler mener de private aktørene i Trondheim. De aktørene som er intervjuet i Oslo, forteller denne forståelsen avhenger veldig fra sted til sted, og opplever det i

svært liten grad i utbyggingspressede kommuner. Et annet parameter som kommer frem er den personavhengigheten som er ved byggesaksbehandlingen. Som gjenspeiles i festtalene til ordføreren og rådmannen stemmer dessverre ikke alltid med det som saksbehandleren utfører.

For å skape en mer samstemt holdning gjennom den offentlige administrasjonen er det gjennomført kunnskapsbaserte beslutninger fremfor partibaserte beslutninger. Dette fører med seg positivitet både for det private men og for det offentlige. Det private får et mye mer stabilt regime å jobbe med, samtidig som diskusjonene som blir tatt, vil forhåpentlig skje basert på kunnskap og ikke basert på parti som sitter ved makten. Det stiller også strengere krav til det private ved at de er nødt til å inneha den kunnskapen de mener kun det offentlige mangler.

Ser man til OBOS og deres eierstruktur viser dette til en langsiktighet som få andre selskap har, da all overskudd skal brukes til å utvikle nye boliger for medlemmene. For dem spiller det lite rolle om områdets dekningsbidrag kommer de fem siste årene av et 15 års prosjekt, så lenge det totale dekningsbidraget er det samme. Det vil med andre ord si de går inn og løfter et område med ulike verdier, samt omdømmet. Dette fører til at de får en kraftig økning av dekningsbidraget på de siste prosjektene. Dette krever at man har en langsiktig tankegang, samtidig som man må klare å se utenfor sin silo. Man er avhengig av å tenke prosjekt og ikke kun innafor dine tomtegrenser og bunnlinjen som kommer av det ene prosjektet. Det kommer frem at flere av aktørene sliter med å se denne sammenhengen og effekten av Land Value Capture. OBOS klarer å gjøre slike ting da de sitter med likvider svært få andre aktører gjør, samtidig ønsker de å tenke mye lengre enn andre aktører da de ikke har eiere på toppen som forventer et utbytte etter hvert enkelt prosjekt. Det som da vil være det optimale for det private vil da være å komme så sent som mulig inn på hockeystikken, slik at man får en så stor total avkastning på prosjektene man har i området. For det offentlige vil dette også ha positive effekter i form av at de i mye større grad er med å styre utviklingen. Det vil også være mulig å gjøre mer lønnsomme prosjekter for det offentlige. Holmestrand har gjort dette flere ganger, og et av de mest vellykkete prosjektene som er gjennomført i kommunen er gjennomført med en modell hvor det offentlige har gitt ut en kravspesifikasjon og så har det private konkurrert om prosjektet. Det har ført til en stor forutsigbarhet da man har en sikker og langsiktig leieavtale i bygget. Dette prosjektet har da videre ført til nye prosjekter i området, som bruker aktivt biblioteket. Dette er også en modell som er gjennomført i Drammen. For det offentlige er dette en fin mulighet for å få inn de offentlige funksjonene som man er avhengig av ved steds- og byutvikling. High Line er det prosjektet hvor dette er tallfestet, og det har her ført til enorme skatteinntekter. Dette er også noe som har skjedd i Holmestrand og Drammen og, uten at det

her er tallfestet. Innbyggertallet har økt, og selger man leiligheter til 10-15 millioner kroner er det mye trolig sannsynlig at de har en inntekt som er over gjennomsnittet i kommunen og derfor bidrar positivt til kommunens skattekasse. Ser man til Drammen er det her også blitt flere bedriftsetableringer. Det har også gitt positive effekter for innbyggerne i Holmestrand kommunen, eksempelvis da det ble bygget nytt bibliotek som ble hele byens nye storstue. Det er også gjennomgående i casene at folkelivet har økt og innbyggerne gjerne legger spaserturen til byen. Man kan derfor si det skapes en vinn-vinn-vinn situasjon.

### **Handlingsprinsipper**

Som problemstillingen min beskriver «*Hvordan kan det offentlige legge til rette for god steds- og byutvikling ved å gjennomføre en sentral grunn-investering?*». Er det spørsmålet rettet mot hvordan det offentlige kan legge til rette for god steds- og byutvikling. Det vil bli besvart gjennom hele konklusjon, men det vil bli beskrevet noen direkte handlingsprinsipper ut i fra resultatene i denne studien som vil være med å legge til rette for god steds- og byutvikling. Da steds- og byutvikling må skje i samarbeid med det private er det også beskrevet noen samhandlingsprinsipper for det private.

### **Offentlige:**

Det som har vært en av de største suksessfaktorene ved casene er den investeringen det offentlige har gjort. Man kan se fra alle casene det offentlige opplever der de går inn og løfter der kommer den private kapitalen etter. Det som da er viktig for investeringen som blir gjennomført er at dette er prosjekter som er bra for mennesket, de 12 kvalitetene til Gehl er gjennomgående i casene og vil derfor være anbefalende. Det offentlige vil da også ha en større forutsigbarhet i hvor den fremtidige utviklingen skjer, dette er også med å gjøre det mer forutsigbart med tanke på sosial infrastruktur og hvor man skal planlegge for dette. Det betyr det er ikke ett enkelt prosjekt som er det riktige, det kan være mange.

Holdningen til kommunen er utrolig viktig, det handler alt fra om man ønsker en utvikling i kommunen eller ikke. De må ønske å ha utvikling, de må også være innforstått med at skal det private være med å utvikle byen, er de avhengig av å kunne tjene penger. Er man kommet så langt, er det viktig at det offentlige tar den samfunnsutvikler rollen på alvor og er en serviceorganisasjon. Videre må de aktivt vise at de ønsker utvikling. Disse holdningene må

være gjennomsyret gjennom hele kommunen alt fra ordfører og rådmann, og ned til saksbehandler, da mye av utviklingen er personavhengig av saksbehandler.

Ved revidering av kommuneplanens samfunns- og arealdel samt generelt ved byggesaker må det bli kultur blant politikere å ta beslutninger på bakgrunn av kunnskap og ikke partibasert. Dette vil være med å skape en forutsigbarhet, ikke bare for det private ved at planene som ligger er mer forutsigbare uavhengig hvilke politisk parti som styrer. Men det vil også gi en forutsigbarhet og trygghet for politikere ved diskusjoner, at man tar beslutninger basert på kunnskap. Det vil da også være lettere å gi signaler ved forhåndskonferansen som man må tørre å forplikte seg til. Forhåndskonferanse bør være et must ved all utvikling i kommunen og man vil her tørre å gi forpliktete signaler fordi man vet signalene man gir er kunnskapsbaserte og endrer ikke etter en politisk mening. Forhåndskonferansen vil da også bli opplevd mer fornuftig for det private.

#### Private:

Det som kommer tydelig frem er de ulike holdningene til det offentlige, alt fra å mene de er helt avhengig av dem til å mene de egentlig bare er i veien og ønsker kun å forkludre prosjektene mest mulig. Det må derfor en kraftig endring i holdningene til enkelte private. Man må se på det offentlige som den serviceorganisasjonen de er ment å være, og utvikle sammen. Det som er en vel så viktig holdningsendring er tankesettet til enkelte utviklere. Man må gå fra silotenking til prosjekttenking. Man må klare å se utenfor sine tomtegrenser og hvilke verdier som blir skapt der, som er med å øke verdien på ens egen eiendom. Dette vil også ved utviklingsprosjekt være med å øke bunnlinjen totalt sett på utviklingen i området. Klarer man å se hvilke effekter det gir ved å tenke prosjekt og ikke kun silo, vil det også være naturlig at man ser at det må være en mellomting mellom nedenfra og opp- og ovenfra og ned planlegging som har vært viktig og riktig vei å planlegge ved casene.

Forhåndskonferansen har vært en viktig del av utviklingen i tidlig fase, det som kjennetegner disse forhåndskonferansene ved casene er den åpenheten som er der. Man må tørre å spille med mer åpne kort enn det man gjør i dag. Som Daniel i OBOS sier, det er nesten gått sport i å legge inn prutningsmonn, det bør derfor heller bli en holdning hvor man finner beste løsning sammen. Innebærer da beste løsning å ha dispensasjoner, vil dette da bli naturlig og kommunen er med da de ser dette er beste løsning basert på kunnskap. Da de private mener det mangler kompetanse blant det offentlige. Det krever naturligvis også at det private stiller de rette



spørsmålene ved forhåndskonferansen for videre utviklingen, og så kan man da forvente at de spørsmålene blir besvart med gode svar som gir signaler de offentlige tør å forplikte seg til.

## 7.2 Kritikk av eget arbeid

Forskningen har tatt utgangspunkt i tre caser hvor det har vært vellykkete utviklingsprosjekter. Det er her intervjuet offentlige aktører ved to av casene, det er ikke intervjuet flere offentlige aktører. Dette grunnet omfanget av oppgaven og tiden som er til disposisjon. Det er forespurt offentlige aktører i Trondheim, men det er her ikke lyktes å gjennomføre intervju da de ikke hadde tid til å la seg intervju.

Ved en slik forskning hvor tiden er begrenset, vil det alltid være et sted hvor man ikke klarer å innhente mer teori. Etersom jeg begynte diskusjonen, kommer samspillet mellom det private og offentlige rom, hvor dette skillet går og hvordan det påvirker hverandre. Det vil derfor vært ønskelig å se mer på denne teorien tidlig i prosessen om jeg skulle gjort rapporten på nytt.

## 7.3 Anbefalinger til videre studier

Forskningen viser til tre caser hvor det har vært en vellykket utvikling, og det offentlige har gått i front og investert i prosjekter, hvor det private har kommet etter. Av de tre casene som det er henvist til og forsket til, er det kun ett av casene gevinstene er kvantifisert. Det vil derfor til videre studier, være interessant å gå i dybden på de to norske casene for å se hvilke kvantitative resultater dette er gitt.

Da masteroppgaven kun går over ett semester, har det vært begrenset hvor mange intervjuobjekter som er mulig å intervju. De offentlige aktørene som er intervjuet er hentet fra byene casene er. Da man ser det er sterke meninger om det offentlige i Trondheim, vil det her være interessant å intervju det offentlige, noe som i denne rapporten ble forsøkt, uten at de ville la seg intervju.

Forskningen viser til caser som ikke er i pressområder, og som derfor har fått et kraftig omdømmeløft. Det som da vil være interessant er å se hvordan dette fungerer i de byene hvor det oppleves som utbyggingspress.

## Referanser

- Ascher, K., Uffer, S. og Design, U. (2015) The High Line Effect, i *Proc. of the CTBUH Int. Conf. Conference On Global Interchanges: Resurgence of the Skyscraper. New York.*
- Christensen, I. (2018) Masteroppgave intervju, i Hurv, Ø. (red.).
- Farner, A. (2014) *Hvordan Drammen reiste seg : hva seks byplansjefer forteller om byutviklingen 1980-2011.* Oslo: BULL - Nettverket for byutviklingens lange linjer.
- Finansdepartementet (2015) *Urbanisering og produktivitet.* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2015-1/id2395258/sec8>.
- Gehl, J. (2006) *Det nye byliv.* København: Arkitektens Forlag.
- Grønmo, S. (1996) Forholdet mellom kvalitative og kvantitative tilnærminger i samfunnsforskningen, *Kvalitative metoder i samfunnsforskning*, s. 73-108.
- Hammond, R. (2016) The High Line by numbers, *The High Line Magazine.*
- Hansen, O. T. (2018) Intervju, i Hurv, Ø. (red.).
- Haugrønning, B. et al. (2011) *Planlegging, vern og utbygging.* Tilgjengelig fra: <http://pblintro.no/pdfs/Planlegging,%20vern%20og%20utbygging.%20En%20introduksjon%20til%20plan-%20og%20byggningsloven.%20Revidert%20utgave%202011.pdf>.
- Hjelmtvedt, Ø. (2018) Masteroppgave intervju, i Hurv, Ø. (red.).
- Hudson Yards (2018) *The High Line.* Tilgjengelig fra: <https://www.hudsonyardsnewyork.com/discover/the-high-line/> (Hentet: 22.04 2018).
- Johannessen, A., Tufte, P. A. og Christoffersen, L. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode.* Oslo: Abstrakt forlag AS.
- Kleveland, M. (2014) *Hvordan Drammen reiste seg : hva seks byplansjefer forteller om byutviklingen 1980-2011.* Oslo: BULL - Nettverket for byutviklingens lange linjer.
- Ko, K. og Rosenblatt, B. (2013) *Land Value Capture 101: How to Fund Infrastructure With Increased Property Values.* Tilgjengelig fra: <http://blog.tstc.org/2013/08/19/land-value-capture-101-how-to-fund-infrastructure-with-increased-property-values/> (Hentet: 22.05.2018 2018).
- Kristoffersen, Ø. R. og Røsnes, A. E. (2018) *Eiendom og eierskap : om forståelsen av fast eiendom og dens betydning i verdiskaping og samfunnsbygging.* Oslo: Universitetsforl.
- Kvale, S. og Brinkmann, S. (2009) *Det kvalitative forskningsintervju.* Oslo: Gyldendal Akademiske.
- Lawrence, D. (2018) The High Line as an Expression of Social, Economic and Political Forces.

- Leikvam, G. og Olsson, N. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforl.
- Lincoln, Y. S. og Guba, E. G. (1985) *Naturalistic inquiry*. Sage.
- Lovdata (2017a) *Lov om folkehelsearbeid*. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29#KAPITTEL\\_2](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29#KAPITTEL_2).
- Lovdata (2017b) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_3-3#KAPITTEL\\_3-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_3-3#KAPITTEL_3-3).
- Lovdata (2018a) *Plan- og bygningsloven kap.11*. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-1-3#KAPITTEL\\_2-1-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-1-3#KAPITTEL_2-1-3) (Hentet: 01.06 2018).
- Lovdata (2018b) *Plan- og bygningsloven kap. 9*. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-1-3#KAPITTEL\\_2-1-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-1-3#KAPITTEL_2-1-3) (Hentet: 01.06 2018).
- Lovdata (2018c) *Plan- og bygningsloven kap. 5*. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-1-3#KAPITTEL\\_2-1-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-1-3#KAPITTEL_2-1-3) (Hentet: 01.06 2018).
- Lovdata (2018d) *Plan- og bygningsloven kap.3*. Tilgjengelig fra: [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-1-1#KAPITTEL\\_2-1-1](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-1-1#KAPITTEL_2-1-1) (Hentet: 01.06.2018 2018).
- Miljødirektoratet (2014) *Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder*. Tilgjengelig fra: <http://www.miljodirektoratet.no/Documents/publikasjoner/M100/M100.pdf>.
- Norske arkitekters landsforbund (2011) *Bymiljøprisen 2003: Drammen kommune*. Tilgjengelig fra: <https://www.arkitektur.no/bymiljoprisen-2003-drammen-kommune> (Hentet: 20.04 2018).
- NRK (2016) *Statsministeren åpnet nye Holmestrand stasjon*. Tilgjengelig fra: <https://www.nrk.no/vestfold/statsministeren-apnet-nye-holmestrand-stasjon-1.13280916> (Hentet: 20.04 2018).
- Olsson, N. (2015) *Praktisk rapportskrivning*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Pervin, L. A. (1984) *Personality. Theory and research*. New York: Wiley.
- Rainey, J. (2014) *New York's High Line Park: An Example of Successful Economic Development*. Tilgjengelig fra: <http://greenplayllc.com/wp-content/uploads/2014/11/Highline.pdf>.
- Røsnes, A. E. og Kristoffersen, Ø. R. (2014) *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. 2. utg. utg. Oslo: Senter for eiendomsfag.
- Sagdahl, M. (2018) *Verdi*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/verdi> (Hentet: 24.05 2018).

- Skjefstad, T. (2014) *Hvordan Drammen reiste seg : hva seks byplansjefer forteller om byutviklingen 1980-2011*. Oslo: BULL - Nettverket for byutviklingens lange linjer.
- snl (2018) *Realverdi*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/realverdi> (Hentet: 24.05 2018).
- Stake, R. E. (1995) *The art of case study research*. Sage.
- Statens vegvesen (2018) *Vegpakke Drammen*. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/vegpakkedrammen>.
- Svele, A. J. (2018) Masteroppgave intervju, i Ørjan, H. (red.).
- Tellefsen, U. (2014) *Hvordan Drammen reiste seg : hva seks byplansjefer forteller om byutviklingen 1980-2011*. Oslo: BULL - Nettverket for byutviklingens lange linjer.
- TripAdvisor (2018) *High Line*. Tilgjengelig fra: [https://no.tripadvisor.com/Attraction\\_Review-g60763-d519474-Reviews-The\\_High\\_Line-New\\_York\\_City\\_New\\_York.html](https://no.tripadvisor.com/Attraction_Review-g60763-d519474-Reviews-The_High_Line-New_York_City_New_York.html) (Hentet: 22.04 2018).
- Union Brygge (2018) *Ypsilon bru*. Tilgjengelig fra: <http://www.unionbrygge.no/om-området/ypsilon-bru> (Hentet: 20.04 2018).
- Wøhni, A. et al. (2012) *Planlegging og gjennomføring av reguleringsplaner*. Tilgjengelig fra: <http://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/06/Planlegging-og-gjennomforing-av-reguleringsplaner.pdf>.
- Wøhni, A. (2014) *Hvordan Drammen reiste seg : hva seks byplansjefer forteller om byutviklingen 1980-2011*. Oslo: BULL - Nettverket for byutviklingens lange linjer.
- Yin, R. K. (2014) *Case Study Research. Design and Methods*. Fifth: Thousand Oaks, California: Sage Publications.



## Vedlegg

### Intervjuguide private aktører

1. Når du/bedriften ser på nye aktuelle utviklingsområder, hvilke faktorer er viktige for at dere ønsker å gå inn i et område?
2. Er det noen faktorer som vil være avgjørende for dere at det offentlige legger til rette for ved utviklingen?
  - a. Økonomisk
  - b. Ressurser  
Eksempel:
    - i. Saksbehandlings tid
    - ii. Dispensasjoner
    - iii. Grunn som stilles til dispensasjon.
  - c. Tidsperspektiv
3. Ser man til offentlig investeringer er det noen investeringer (økonomiske eller ressurser; saksbehandlings tid, dispensasjoner eller grunn som stilles til dispensasjon el.) som vil være mer avgjørende enn andre?
4. Tror du det er investeringer som det offentlige mener er viktig at de gjennomfører for at private aktører vil utvikle i et område?
5. Har dere prosjekter hvor det har vært avgjørende at offentlige krefter har investert for at utviklingen har blitt vellykket?
6. Hvilke effekter har det gitt at private og offentlige krefter har dratt i samme retning og hatt samme mål?
7. Hva definerer prosjektene hvor private og offentlige har dratt i samme retning?
8. Hvilke erfaringer har dere med «ovenfra og ned» planlegging kontra «nedenfra og opp» planlegging ved steds- og byutvikling?
9. Hva definerer du/bedriften som god steds- og byutvikling?

## Intervjuguide offentlige aktører

1. Hva mener dere er viktige investeringer for at private aktører ønsker å investere og utvikle et område?
2. Hva tror dere som offentlig aktør, privat ser på som viktige faktorer før de ønsker å investere og utvikle et område?
  - a. Økonomisk
  - b. Ressurser
  - c. Saksbehandlings tid
  - d. Dispensasjoner
  - e. Grunn som stilles til dispensasjon.
  - f. Tidsperspektiv
3. Ser man til investeringer dere gjennomfører, er det noen investeringer (økonomiske eller ressurser; saksbehandlings tid, dispensasjoner eller grunn som stilles til dispensasjon el.) som vil være mer avgjørende enn andre?
4. Har dere prosjekter hvor det har vært avgjørende at offentlige krefter har investert for at utviklingen har blitt vellykket?
5. Hvilke effekter har det gitt at private og offentlige krefter har dratt i samme retning og hatt samme mål?
6. Hvordan kan man redusere risikoen ved steds- og byutvikling?
7. Hva definerer prosjektene hvor private og offentlige har dratt i samme retning?
8. Hvilke erfaringer har dere med «ovenfra og ned» planlegging kontra «nedenfra og opp» planlegging ved steds- og byutvikling?
9. Hvis du skal gi en anbefaling til andre kommuner om hvorfor det er viktig at det offentlig gjennomfører en investering ved utviklings prosjekter hva vil det være?
10. Hva definerer dere som god steds- og byutvikling?



## Avtale om anonymisering av intervjuobjekt

Innen oppgaven skulle leveres til trykk er det ikke mottatt signatur det vil derfor henvises til mail dialog, som bekrefter at det er ok.

**orjan@hurv.no**

---

**Fra:** Daniel Kjørberg Siraj <daniel.kjorberg.siraj@OBOS.no>  
**Sendt:** tirsdag 29. mai 2018 16.36  
**Til:** orjan@hurv.no  
**Emne:** SV: Anonymisering av intervju ved masteroppgave

Det er helt ok. Vi fikser signatur.

Med vennlig hilsen  
**Daniel Kjørberg Siraj**  
Konsernsjef/CEO  
OBOS  
Tlf: [+47 22 86 82 43](tel:+4722868243)/[+47 913 82777](tel:+4791382777)

Følg meg på Facebook, Twitter og Instagram; @obosdaniel

Hammersborg torg 1 | Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 Oslo, NORWAY  
Telefon: +47 22 86 55 00 | [www.obos.no](http://www.obos.no) | [Meld deg på OBOS Nyhetsbrev](#)

Våre verdier: Skikkelig, Kvalitetsbevisst, Offensiv, Lønnsom, Engasjert

---

**Fra:** orjan@hurv.no [mailto:orjan@hurv.no]  
**Sendt:** tirsdag 29. mai 2018 14:39  
**Til:** Daniel Kjørberg Siraj <daniel.kjorberg.siraj@OBOS.no>  
**Emne:** Anonymisering av intervju ved masteroppgave

Hei Daniel,

Jeg holder på med siste innspurt av oppgaven nå.  
Resultatene fra intervjuet med deg er veldig bra, og stor tyngde i det med tanke på din rolle og hvordan OBOS er som selskap. Dette vil derfor være med å hjelpe å få frem mine analyser og funn.  
Men for å klare å få brukt dette fullt ut, vil det være behov for å ikke anonymisere deg som intervjuobjekt, for å kunne forstå hvilke rolle og selskap du representerer.  
I den forbindelse lurer jeg på om det er ok for deg at jeg ikke anonymiserer deg?

Vedlagt ligger avtale, som signeres hvis dette er ok for deg. Dette grunnet formalitet rundt masteroppgaven, avtalen legges ved oppgaven som vedlegg.  
Teksten som er brukt fra intervjuet er også lagt ved.

*Med hilsen*

Ørjan Hurv

Mob. +47 988 98 351

## Godkjenning av anonymisering ved masteroppgave

Anledning min masteroppgave som skrives våren 2018 på studiet eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU, ble det gjennomført intervju av Daniel Kjørberg Siraj den 02.05.2018. I oppgaven vil ikke dette intervjuet bli anonymisert grunnet intervjuets tyngde for å få frem oppgavens budskap og forskning. Materialet som blir sitert er gjort tilgjengelig for gjennomlesning av intervjuobjekt.

Intervjuobjekt Daniel Kjørberg Siraj og forfatter Ørjan Hurv har godkjent og er innforstått med gjennom dette dokumentet blir ikke intervjuobjektet anonymisert i den aktuelle masteroppgaven.

Dato: 29.05.18

---

Daniel Kjørberg Siraj  
(Intervjuobjekt)



---

Ørjan Hurv  
(Forfatter)