

## **Offentlige virkemidler til bærekraftig by- og boligutvikling**

Hvordan to norske kommuner jobber for at private aktører skal bygge bærekraftig

Mathias Bjørkli

VEILEDER  
Kjell Overvåg

**Universitetet i Agder, 2020**  
Fakultet for samfunnsvitenskap  
Institutt for global utvikling og samfunnsplanlegging

Master

## **Forord**

Denne masteroppgaven markerer slutten på min masterstudie i global utvikling og samfunnsplanlegging ved Universitetet i Agder. Studiet har bidratt til å øke min forståelse av samfunnsutvikling og gitt meg anledning til å forstå bedre hvordan byer kan utvikles mer miljøvennlig. Masteroppgaven har gitt meg muligheten til å se nøyere på hvordan samfunnet gjennom en bevisst by- og boligutvikling kan styres og påvirkes i en mer bærekraftig retning.

Først og fremst vil jeg rette en stor takk til min veileder, Kjell Overvåg for god hjelp og motiverende ord gjennom hele skriveprosessen. Jeg vil også rette en takk til alle informantene som har bidratt med viktige kunnskap og betraktninger, samt til familie og venner for motiverende ord. En spesiell takk til min far for korrekturlesing av oppgaven. Til slutt vil jeg takke mine medstudenter ved UiA for en fin og inspirerende studietid i Kristiansand.

Mathias Bjørkli, 01. september 2020

## **Sammendrag**

Denne oppgaven tar for seg bærekraft i by- og boligutviklingen i to norske kommuner. Hensikten er å se på hvordan kommunene Kristiansand og Fredrikstad tar i bruk ulike virkemidler for å styre utviklingen av de respektive byene i en mer miljøvennlig retning. Oppgaven diskuterer utfordringer rundt det å definere selve begrepet bærekraft, samt hva som driver og motiverer private aktører til denne typen boligutvikling. Det blir brukt både casestudie, dokumentanalyse og intervjuer for å svare på den overordnede problemstillingen og de ulike delspørsmålene.

Oppgaven viser hvordan de to kommunene benytter seg av de ulike virkemidlene de har tilgjengelig. Det gjennomgås og drøftes hvordan kommunene benytter plan- og bygningsloven og andre nasjonale føringer til dette arbeidet. Oppgaven ser videre på kommunenes bevisste oppbygging av lokale planer og mål, spesielt gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. I tillegg til dette ser den på hvordan kommunene har anledning til å produsere ytterligere planverk og strategier for boligbygging og fortetting, og hvordan administrasjon og politisk ledelse kan involvere seg aktivt i ulike lokale boligprosjekter gjennom rollen som reguleringsmyndighet.

Oppgaven viser hvordan effekten av de ulike virkemidlene som er tilgjengelig for de to kommunene er mindre effektive enn potensialet tilsier. Det vises spesielt til fire ulike årsaker som ligger til grunn for at de ulike virkemidlene har sine begrensinger. Disse er særlig knyttet til defineringen av begrepet bærekraft og de posisjonene de private aktører har i by- og boligutviklingen i de to kommunene.

## **Abstract**

This thesis deals with sustainability in urban and housing development in two Norwegian municipalities. The purpose is to look at how the municipalities of Kristiansand and Fredrikstad use various instruments to push the development of the respective cities in a more environmentally friendly direction. The thesis discusses challenges around defining the very concept of sustainability, as well as what drives and motivates private actors and investors to this type of housing development. Case studies, document analysis and interviews are used to answer the overall problem and the various sub-questions.

The thesis shows how the two municipalities use the various tools they have available. It is reviewed and discussed how the municipalities use the Planning and Building Act and other national guidelines for this work. The thesis looks further at the municipalities' conscious development of local plans and goals, especially through the social elements and the land-use elements of the municipal master plan. In addition, it looks at how the municipalities have the opportunity to produce further planning and strategies for housing construction and densification, and how administration and political leadership can be actively involved in various local housing projects through their role as regulatory authorities.

The thesis demonstrates how the effect of the various instruments available to the two municipalities is less effective than their potential suggests. Reference is made to particularly four different reasons that underlie the fact that the various instruments have their limitations. These are mainly related to the definition of the concept of sustainability itself and the positions of private investors in developing urban areas, housing and real estate in the two municipalities.

# Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b> .....	<b>2</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>3</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>4</b>
<b>1.0 Innledning</b> .....	<b>7</b>
1.1 Problemstilling .....	7
1.2 Avgrensing av oppgaven .....	8
1.3 Oppgavens disposisjon .....	8
1.4 Presentasjon caseområder .....	9
<b>2.0 Teori</b> .....	<b>13</b>
2.1 Bærekraftig utvikling .....	14
2.1.1 Miljømessig bærekraft .....	15
2.1.2 Økonomisk bærekraft .....	15
2.1.3 Sosial bærekraft .....	16
2.2 Bærekraftig by- og boligutvikling .....	17
2.2.1. Kompakt byutvikling og fortetting .....	18
2.3 Bærekraft i plan- og bygningsloven.....	18
2.4 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging .....	20
2.4.1 Kommunens rolle .....	22
2.4.2 Barrierer for kommunalt klimaarbeid .....	23
2.5 Planlegging og forholdet mellom marked og myndighet .....	24
2.6 Drivkrefter til grønn by- og boligbygging .....	25
2.6.1 Motivasjon og forventning til grønn konstruksjon .....	26
2.6.2 Grønnvasking .....	28
<b>3.0 Metode</b> .....	<b>30</b>
3.1 Metoder til datainnsamling .....	30
3.1.1 Casestudie.....	30
3.1.2 Dokumentanalyse .....	31
3.1.3 Intervju .....	32
3.2 Koding av intervju.....	33
3.3 Etske betraktninger.....	34
3.4 Studiets kvalitet .....	34
<b>4.0 Empiri</b> .....	<b>36</b>
4.1 Kristiansand kommune - Kommuneplanens samfunnsdel .....	36
4.1.1 Overordnet arealstrategi – en kompakt by ved sjøen .....	37

4.1.3 Kommunale mål om en bærekraftig boligbygging.....	38
4.1.4 Hamrevann .....	41
4.2 Fredrikstad kommune - Kommuneplanens samfunnsdel .....	45
4.2.1 Overordnet arealstrategi .....	46
4.2.3 Kommunale mål om en bærekraftig boligbygging.....	47
4.2.4 Cicignon Park .....	50
<b>5.0 Analyse og drøfting .....</b>	<b>51</b>
5.1 Definisjonsproblemet bærekraft .....	51
5.2 Virkemidler til bærekraftig by- og boligutvikling .....	53
5.3 Drivkrefter til bærekraftig boligutvikling .....	58
<b>6.0 Konklusjon.....</b>	<b>62</b>
<b>Litteraturliste: .....</b>	<b>64</b>
<b>Vedlegg 1 – Intervjuguide ansatte i kommunen.....</b>	<b>68</b>
<b>Vedlegg 2 – Intervjuguide Hamrevann.....</b>	<b>70</b>

## 1.0 Innledning

Denne masteroppgaven tar for seg forholdet mellom kommuner og private aktører i by- og boligutvikling, og ser på hvilke virkemidler kommunene Kristiansand og Fredrikstad tar i bruk for å styre denne utviklingen i en mer bærekraftig retning. Oppgaven diskuterer også problematikken rundt defineringen av begrepet bærekraft, samt hva som driver og motiverer private aktører i retning av en slik utvikling.

### Begrunnelse for oppgaven

Bærekraftig samfunnsplanlegging har blitt en stadig viktigere faktor innen offentlig og privat by- og boligutvikling. En sentral del av denne prosessen er å utvikle byer og boliger som er mindre miljøskadelige enn det som har vært tilfelle tidligere. Ifølge regjeringen står bolig- og byggesektoren for om lag 40% av energi- og materialbruken i samfunnet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019a). Samtidig bor rundt 82% av Norges befolkning i eller i nærheten av byer og større tettsteder (SSB, 2019). Hvordan nye bygg konstrueres, og hvor de plasseres i forhold til allerede eksisterende bebyggelse er derfor avgjørende for oppnåelse av nasjonale målene om en mer bærekraftig utvikling (Fredrikstad kommune, 2016, s. 44). Kommunen spiller en avgjørende rolle i dette arbeidet. Samtidig er mye av dagens boligutvikling i privat regi, noe som gjør at målet om en mer bærekraftig utvikling er helt avhengig av forholdet mellom kommunen og private aktører.

### 1.1 Problemstilling

Den overordnede problemstillingen gjennom denne oppgaven er:

*I hvilken grad bidrar offentlige virkemidler til en mer bærekraftig by- og boligutvikling?*

Med utgangspunkt i denne problemstillingen vil oppgaven se på hvordan statlige og kommunale retningslinjer og virkemidler påvirker til en mer bærekraftig by- og boligutvikling. Oppgaven vil bruke Kristiansand og Fredrikstad kommune som eksempler, også vist gjennom et større boligprosjekt i hver av de nevnte kommunene. Oppgaven vil også inneholde tre ulike delspørsmål, som sammen hjelper til med å gi svar på den overordnede problemstillingen. Dette er:

1. Hva er bærekraftig by og boligutvikling og hvordan forstår de to kommunene og deres respektive utbyggere dette begrepet? I hvilken grad bidrar bruken og forståelsen av begrepet bærekraft til en tydelig retning innenfor dagens planer for byutvikling?
2. Hvilke virkemidler benytter de to kommunene for å påvirke privat aktører til bærekraftig by- og boligutvikling?
3. Hva slags drivkrefter og motivasjon har private utbyggere til å bygge bærekraftig?

## **1.2 Avgrensning av oppgaven**

Oppgaven tar i stor grad for seg de seneste nasjonale og kommunale planene og veilederne som er vedtatt. Dette gjør at de fleste av dokumentene det henvises til er fra perioden 2011-2020. Fokuset går i liten grad inn på arbeidet og samarbeidet som foregår på nasjonalt nivå mellom regjering, departementer, boligbyggernes organisasjoner mv. angående bærekraftig boligbygging. Oppgaven avgrenser seg ved primært å konsentrere seg om bykommunene Kristiansand og Fredrikstad inkludert to større boligprosjekter fra hver by - Hamrevann og Cicignon Park.

Bærekraftig utvikling inneholder tre dimensjoner; miljømessig, økonomisk og sosial. Alle de tre blir definert, men oppgaven vil primært omhandle miljømessig bærekraft. To andre sentrale temaer som vil bli presentert, men ikke gjennomgått i detalj er kompakt byutvikling og fortetting. Oppgaven hovedfokus er offentlige virkemidler og forholdet mellom kommunene og private aktører. Byens tetthet er bare et av virkemidlene for en bærekraftig by- og boligutvikling, og et godt svar på oppgavens problemstilling krever at flere ulike virkemidler gjennomgås. Oppgaven vil ikke gå inn på detaljer angående det tekniske i bærekraftig boligbygging.

## **1.3 Oppgavens disposisjon**

Masteroppgaven er delt inn i seks kapitler. Her presenteres oppgavens disposisjon og hovedpunkter i hvert kapittel.

Kapittel en – *Innledning*, presenterer tema og problemstilling for oppgaven. I tillegg presenterer kapittelet de ulike case-områdene som er brukt gjennom oppgaven.

Kapittel to – *Teori*, presenterer oppgavens teoretiske rammeverk. Dette innbefatter definering av begrepene bærekraftig utvikling og bærekraftig byutvikling, samt disse uttrykkenes



posisjon og krav i plan- og bygningsloven. Kapittelet vil også presentere en teori om private aktørers drivkrefter og motivasjon til mer bærekraftig by- og boligutvikling. Kapittelet gir også en kort introduksjon av begrepet grønnvasking.

Kapittel tre – *Metode*, beskriver de ulike metodene som er brukt til datainnsamling i oppgaven og fremgangsmåtene som er brukt. I tillegg beskriver og diskuterer kapittelet kodingen av intervjuene, etiske betraktninger og studiets kvalitet.

Kapittel fire – *Empiri*, presenterer de empiriske funnene som er gjort gjennom datainnsamling. Delen omhandler de viktigste virkemidler og mål Kristiansand og Fredrikstad kommune har for en bærekraftig utvikling. Samt hvordan dette passer inn med boligprosjektene Hamrevann og Cicignon Park. Kapittelet vil i tillegg presentere intervjuene som er beskrevet i metodekapittelet.

Kapittel fem – *Analyse og drøfting*, tar utgangspunkt i det teoretiske rammeverket og analyserer og drøfter de empiriske funnene. Kapittelet tar først for seg hvordan ulik forståelse av begrepet bærekraft skaper utfordringer for by- og boligutviklingen i de to kommunene. Deretter ser kapittelet på de ulike virkemidlene som er tilgjengelig og tatt i bruk i både Kristiansand og Fredrikstad. Kapittelet ser videre på de ulike drivkreftene og motivasjonene private utviklere har og avslutter med en diskusjon om Hamrevann og Cicignon Park kan være eksempelet på grønnvasking.

Kapittel seks – *Konklusjon*, bringer sammen trådene og konkluderer oppgavens viktigste funn. Videre følger litteraturliste og vedlegg.

## **1.4 Presentasjon caseområder**

Delkapittelet inneholder en kort presentasjon av caseområdene som er brukt i oppgaven. Dette er Kristiansand og Fredrikstad kommune, og byggeprosjektene Hamrevann og Cicignon Park.

### **Kristiansand kommune**

Kristiansand kommune er lokalisert i Agder fylke og er med sine 111.763 innbyggere (SSB, 2020b) den mest folkerike kommunen på Sørlandet. Kommunen ble fra 01.01.2020 slått sammen med de to tidligere kommunene Søgne og Songdalen, og vil som følge av dette oppdatere en stor del av sitt planverk i tiden fremover. Byplanleggingen i kommunen har de siste årene i stor grad vært knyttet til et ønske om å utvikle bydelen Kvadraturen og andre

sentrale områder. Dette er noe kommunen også ønsker i de fremtidige planene for nye Kristiansand som er under konstruksjon (Reite, 2020).

Kristiansand er kjent for å være en miljøby og en av landets ledende kommuner på miljøtiltak (Rambøll, 2020). Kommunen har blant annet et uttalt mål om å følge nasjonale føringer, inkludert de nasjonale forventningene som regjeringen publiserer hvert 4. år. Om *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* fra 2015 skriver kommunen at de ønsker å legge vekt på bærekraftig areal- og samfunnsutvikling. Det er også lagt vekt på raskere og mer effektive planprosesser, og at det ikke må kreves mer omfattende planlegging enn nødvendig. Kommunen presiserer også at FNs bærekraftsmål er viktig for fremtidig planlegging (Kristiansand kommune, 2019b, s. 12).



Figur 1. Illustrasjon første delutbygging Hamrevann. Hentet fra fvn.no, 2018.



Figur 2. Agder fylke. Hentet fra wikipedia.no, 2020.

## Hamrevann

Hamrevann er et større boligprosjekt som er planlagt bygd i nærheten av Sørlandsparken, der det langsiktige målet er å etablere en «ny og framtidsrettet bydel øst i Kristiansand» (Kristiansand kommune, 2016, s. 11). Hamrevann eies i dag av Hamrevann Invest og Solon Eiendom. Prosjektet er delt inn ulike byggefaser, som ved full utnyttelse av området kan bety en utbygging av 4100 nye boliger. Første delutbygging ble endelig godkjent av både bystyret og fylkesmannen den 26. mai 2020 og åpner opp for en etablering av 300 boliger i det området av Hamrevann som grenser til allerede eksisterende bebyggelse i Lauvåsen (Damsgaard, 2020). I kommunedelplanen for Hamrevann-området er det fastslått at del én må ferdigstilles før en eventuell videre utbygging av delområdet to og delområdet tre kan starte (Kristiansand kommune, 2016, s. 9).

Boligprosjektet er lokalisert utenfor det som Kristiansand kommune regner som fortetting av sentrum og lokalsentre (Kristiansand kommune, 2017, s. 12-13). Likevel har Hamrevann en visjon om å være et miljøprosjekt og prosjektet er beskrevet av utviklerne som et godt eksempel på bærekraftig byutvikling og som en pådriver for bærekraftige løsninger i boligutviklingen (LPO arkitekter og WSP Norge, 2019, s. 3). Prosjektets intensjon er å utvikle et nytt boligområde som gjør minst mulig inngrep i naturen og tilpasse bebyggelse og infrastruktur til områdets terreng og natur (LPO arkitekter og WSP Norge, 2019, s. 3). Som en del av denne tilpasningen vil prosjektet unngå flatsprenging, og beboerne skal leve mest mulig i pakt med eksisterende natur.



*Figur 3. Illustrasjon Hamrevann første byggetrinn. Hentet fra hamrevann.no, 2020.*

Koller, vann, vegetasjon og Hamrevanns naturlige topografi skal bevares mest mulig intakt, og boligene bygges rundt felles, sosiale tun som legger grunnlag for samhold og samhandling mellom beboerne [...] Tomtene skal ikke flatsprenges, og hjemmene får minst én side som vender mot grønne områder eller skogen. Dette for at de naturlige omgivelsene skal prege hverdagen så mye som mulig. I tillegg er innovative løsninger for byggeri, teknisk infrastruktur og utendørs attraksjoner som spiller på lag med naturen viktige målsetninger. (Hamrevann, 2020).

Hamrevann ønsker å ta mest mulig hensyn til natur og miljø i sin boligutvikling og bli et pionerprosjekt for miljøvennlig arbeid. Beboerne skal kunne reise med miljøvennlig transport, og mange vil gjennom nærheten til Sørlandsparken og Dyreparken ha anledning til å bruke gange og sykkel til og fra jobb (LPO arkitekter og WSP Norge, 2019, s. 3).

Et prosjekt av Hamrevanns størrelse krever tilgjengelig infrastruktur. Det er allerede nok kapasitet på nærliggende skole og barnehage. I tillegg er det planlagt bygging av en matbutikk i nær omkrets. Det er behov for bygging av vei, og det er nødvendig med oppgradering av avløp. Vannforsyningen i området krever ingen ytterligere forbedringer (Kristiansand kommune, 2016, s. 26-32).

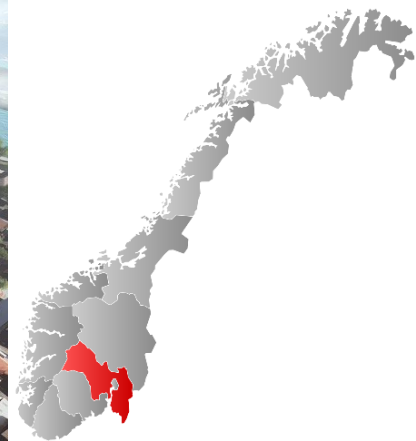
## Fredrikstad kommune

Fredrikstad kommune er lokaliserte ytterst i Oslofjorden, og er med sine over 82.376 innbyggere (SSB, 2020a) en av de mest folkerike kommunene i det nyopprettede Viken fylke. Byutviklingen i Fredrikstad har i stor grad vært dominert av byspredning, og sentrum har vært lite utviklet sammenlignet med andre større norske byer. Dette ønsker kommunen å endre, og det ble i 2018 konstruert en egen fortetningsstrategi for byen. Et av vedtakene som fulgte var et boligvekstprinsipp om at 50% av nye boligprosjekter skal være lokalisert i byområdet (alt.arkitektur, 2018). Etter at bystyret vedtok ny arealdel i juni 2020 er dette prinsippet ytterligere økt til 60% (Lågbu, 2020).

I tillegg til økt fokus på fortetting ønsker kommunen å kutte lokale klimautslipp med 60% før 2030. Dette gjør Fredrikstad til en av de mest ambisiøse kommunene i Norge når det kommer til tiltak mot klimaendringer (Miljødirektoratet, 2020, s. 313). En viktig del av kommunens fortetningsstrategi er boligutvikling i områdene FMV, Trosvikstranda og Cicignon Park. Alle disse tre er områder som ligger innenfor bykjernen der potensialet for boligbygging ikke er utnyttet.



Figur 4. Illustrasjon Cicignon Park. Hentet fra [nielstorp.no](http://nielstorp.no), 2020.



Figur 5. Viken fylke. Hentet fra [Wikipedia.no](http://Wikipedia.no), 2020.

## Cicignon Park

Et av de prosjektene som har fått mest omtale i Fredrikstad de siste årene er Cicignon Park. Dette er et prosjekt som eies og utvikles av Kan Cao og NG Development AS, og som tidligere har stått bak utviklingen av det anerkjente Pilestredet Park i Oslo (Tindlund, 2015). Cicignon Park er sentralt lokalisert og befinner seg innenfor det som regnes som sentrum av Fredrikstad.

En sentral del av prosjektet er transformasjonen av det gamle Sykehuset Østfold. Prosjektets visjon er «høy miljøprofil, høy arkitektonisk kvalitet og høy trivsel i europeisk målestokk» (Nordic Group Holding AS, 2020). Målet med prosjektet er å konstruere et attraktivt byområde, som tilbyr både boliger, handel og kontorer (COWI, 2016, s. 4). Dette skal bidra til mindre behov for bilbruk i området.

Prosjektets plan er å bygge opp mot 1000 leiligheter i området, og utbyggerne vil i samarbeid med Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) implementere flere tekniske løsninger som gjør prosjektet svært bærekraftig og fremtidsrettet (Nordic Group Holding AS, 2020). Dette er blant annet resirkulering av vann og energi, samt ha flere grønne flater både rundt byggene og på de ulike takene. Dette skal ikke bare skape attraktive plasser for beboere og besøkende, men også fungere som drenering for regnvann. Prosjektet vil i tillegg ha miljøsertifiseringen BREEAM for å lettere måle hvor bærekraftig prosjektet faktisk er (COWI, 2016, s. 4).

Prosjektet krever ingen utbygging av skole og barnehage, da dette er tilgjengelig i nærheten. Av teknisk infrastruktur er det lite tilgjengelig materiale om temaet annet enn at behovet for energi, vann og avløp skal utredes. Ettersom prosjektet er lokalisert i byen er det minimalt behov for bygging av vei og lignende infrastruktur (COWI, 2016, s. 33-34).

## 2.0 Teori

I dette kapitlet presenteres det teoretiske rammeverket for oppgaven. Kapitlet starter med en redegjørelse av begrepet *bærekraftig utvikling* og begrepets tre dimensjoner. Videre presenteres det kort hva som kan forstås som bærekraftig by- og boligutvikling, samt en redegjørelse av begrepene kompakt byutvikling og fortetting. Deretter presenterer oppgaven forskjellige verktøy tilgjengelige i en bærekraftig by- og boligutvikling. Det tas utgangspunkt i krav stilt i plan og bygningsloven, for deretter å se på ulike nasjonale forventninger til nevnte utvikling og kommunenes rolle og begrensning. Deretter tar kapitlet for seg hvordan det private markedet har fått en økt rolle i by- og boligutviklingen. Til slutt presenteres en teori om drivkrefter, motivasjon og forventninger private aktører har til en grønnere utvikling og hvordan noen byggeprosjekter kan være gjenstand for det som kalles grønnvasking.

## 2.1 Bærekraftig utvikling

Verdenskommisjonen for miljø og utvikling (VMU) publiserte allerede i 1987 rapporten *Vår felles framtid*, og satt med det begrepet *bærekraftig utvikling* på den internasjonale dagsorden (Næss, 2018, s. 129). Kommisjonen ble ledet av Norges daværende statsminister Gro Harlem Brundtland, og er populært omtalt som Brundtlandkommisjonen. Begrepet bærekraftig utvikling er i rapporten definert til å være «en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov» (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 42).

Bærekraftig utvikling er originalt konstruert for å oppnå global likestilling og ressursfordeling basert på solidaritet (Brunvoll, Homstvedt & Kolshus, 2012, s. 7), ikke bare mellom ulike land og mennesker, men også mellom ulike generasjoner. Oppnåelse av målet krever globalt samarbeid og omstilling på både nasjonalt og lokalt nivå, og både privat næringsliv og enkeltmennesker må bidra (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987). Begrepet hviler på tre ulike grunnpilarer: miljømessig bærekraft, økonomisk bærekraft og sosial bærekraft. Disse tre setter søkelys på ulike tiltak som til sammen kan føre til oppnåelse av en bærekraftig utvikling. Alle tre må være ivaretatt på en tilfredsstillende måte, over hele kloden, for at en bærekraftig utvikling kan realiseres (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987).

Publiseringen av *Vår Felles Framtid* kan forstås som et betydelig forsøk på å binde sammen begrepene *miljø* og *utvikling*, to begreper som ellers har stått i stor kontrast til hverandre opp gjennom historien (Langhelle & Lafferty, 1995, s. 14). I rapporten blir det lagt vekt på at miljø ikke er adskilt fra mennesker, og at menneskelige handlinger, ambisjoner og behov må ta hensyn til dette (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 44). Selv om miljø er en styrende faktor til bærekraftig utvikling, er det menneske og menneskets mange behov som er i fokus. Målet for en bærekraftig utvikling er da ikke begrensning i vekst for miljøets skyld, men en endringsprosess mot en *grønnere* vekst og utvikling (Statistisk sentralbyrå, 2014).

*Vår Felles Framtid* er blitt kritisert for å være lite detaljert i sin beskrivelse av hva som regnes som en bærekraftig utvikling, og for rapportens uklare strategier for dens oppnåelse (Langhelle & Lafferty, 1995, s. 14). Begrepets vage formulering har gjort at det i dag beskrives som et trendord som brukes til å beskrive alt fra flyreiser til mote (Samuelson, 2020). Begrepet er også blitt beskyldt for å ha mistet sin tyngde og at det er lett å misbruke, noe som har ført til at det er stilt spørsmål om behovet for en nytt og mer treffende begrep

(Samuelson, 2020). Noe av denne kritikken tas opp igjen i punkt 2.6.2 som omhandler grønnvasking.

Selv om begrepet er blitt utsatt for kritikk fra flere hold, er behovet for et grønt skifte fremdeles tilstede, og arbeidet mot en bærekraftig utvikling er ifølge OECD minst like viktig i dag som det var i 1987 (OECD gjengitt i Statistisk sentralbyrå, 2014).

### **2.1.1 Miljømessig bærekraft**

Miljødimensjonen av bærekraftig utvikling omtales gjerne som miljøvern (Hofstad, 2018, s. 206) og handler om å ta hensyn til naturens bæreevne på en forsvarlig måte. Med bæreevne menes «den evnen jordas naturlige systemer har til å erstatte og fornye ressurser som tas ut» (Hofstad & Bergsli, 2017, s. 24). Overstiges disse grensene kan dette få uforutsette konsekvenser for både naturen og menneskene som er avhengige av den (Hajer et al, 2015 gjengitt i Hofstad & Bergsli, 2017). *Vår Felles Framtid* er kritisk til hvordan denne bæreevnen overstiges, og at dette spesielt går ut over artsmangfold og økosystem (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 21). Dette kan i verste fall føre til at ressursgrunnlaget for fremtidige generasjoner går betydelig ned og at det økonomiske grunnlaget for mange forsvinner (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 21). Dette har ført til at miljøvern ofte forstås som det viktigste tiltaket for oppnåelse av en bærekraftig utvikling, og gjort at by- og boligutvikling nær allerede eksisterende byggesoner blir forstått som mer bærekraftig enn bygging i uberørt natur.

### **2.1.2 Økonomisk bærekraft**

Økonomisk bærekraft handler om å sikre økonomisk vekst på en måte som skaper økonomisk trygghet for flest mulig. Ifølge *Vår Felles Framtid* er det to betingelser som må legges til grunne for at en økonomisk vekst kan være bærekraftig. Dette er (1) at økosystemenes bæreevne garanteres og (2) at grunnlaget for økonomisk utvikling skjer på et rettferdig grunnlag (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 24).

Økonomisk vekst og utvikling krever bruk av ressurser som ofte innebærer en endring i det fysiske økosystemet (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 43). For at en fremtidig økonomisk vekst skal kunne garantere økosystemenes bæreevne må det derfor skje en endring i måten varer og tjenester produseres (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987). Dette medfører blant annet en effektivisering i andelen ressurser som kreves i



produksjonen. Mindre forbruk av ressurser betyr en mer bærekraftig produksjon og at flere kan få tilgang til varen. For at en god nok effektivisering skal være mulig å oppnå kreves det ny og bedre teknologi (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 22). Bedre teknologi er ikke bare viktig innenfor produksjon av varer og tjenester, men kan være en avgjørende faktor for hvordan miljøet påvirkes av fremtidig befolkningsvekst og økt energiforbruk (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 22).

### **2.1.3 Sosial bærekraft**

Den sosiale dimensjonen av bærekraftig utvikling har generelt sett ikke fått like stor oppmerksomhet som miljømessig- og økonomisk bærekraft. Dette er spesielt fordi denne dimensjonen av bærekraft i mange år ikke ble sett på som relevant i en norsk kontekst, men mer rettet mot fattige land (Hofstad, 2018, s. 212). Dette har imidlertid endret seg noe de siste 20 årene, og gjennom økt fokus på folkehelse, blant annet innen samfunnsplanlegging, har sosial bærekraft igjen blitt aktualisert i norsk sammenheng (Hofstad & Bergsli, 2017, s. 13). Enkelt forklart handler sosial bærekraft om å sikre grunnleggende menneskelige behov, likeverd, en trygg hverdag og rettferdig fordeling av tilgjengelige ressurser (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987). For by- og boligutviklingen i Norge betyr dette økt fokus på innbyggernes trivsel og livskvalitet i planlegging og utvikling av lokalsamfunn.

Både miljømessig-, økonomisk- og sosial bærekraft stiller krav til endring i samfunnet, og medfører både positive og negative implikasjoner for de som blir berørt. De positive sider bidrar til at flere vil få muligheter til et bedre, mer forutsigbart og tryggere liv. Det for noen negative vil være krav og forventning om endret forbruk og endrede vaner og holdninger. Disse tre dimensjonene overlapper hverandre på ulike områder og de må derfor balanseres opp mot hverandre (Hofstad & Bergsli, 2017, s. 23-24). Dersom by- og boligutvikling kun tar hensyn til en eller to av dimensjonene, vil det sett fra et teoretisk perspektiv ikke være mulig å oppnå en bærekraftig utvikling.



## 2.2 Bærekraftig by- og boligutvikling

Tradisjonell byutvikling har i første omgang handlet om å bygge nok boliger til alle. Dette innebærer blant annet en god utnyttelse av tilgjengelig areal og utbygging av teknisk infrastruktur og veier (Næss, 2018, s. 129). Bærekraftig byutvikling prøver å ta hensyn til miljøet og de tre bærekraftdimensjonene i større grad enn tidligere byutvikling og kan defineres som det å «[...] dekke de behov og ønsker dagens innbyggere har, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine» (Klima- og miljødepartementet, 2013, s. 5). Noen av utfordringene innen norsk byplanlegging er ifølge Næss (2018, s. 130) å:

- Redusere byers bidrag til økte klimaendringer og tilpasse byen så godt som mulig for unngårlige klimaendringer.
- Begrense energiforbruket
- Redusere forurensningene
- Beskytte naturområder og landbruksressurser
- Begrense forbruket av miljøbelastede byggematerialer
- Dekke boligbehovet og sikre god tilgjengelighet til arbeidsplasser, skoler, servicefunksjoner og fritidsaktiviteter.
- Sørge for et trygt og sunt miljø for innbyggerne, med særlig oppmerksomhet mot de mest sårbare befolkningsgruppene

Det å balansere en utvikling av byer med miljøhensyn kan være problematisk, og det er nødvendig å ta hensyn til mange ulike utfordringer og interesser på samme tid. Det styrende dokumentet for en slik utvikling er plan- og bygningsloven. Det er derimot også behov for flere andre tiltak i tillegg til lovverket, som sammen kan gjøre byutviklingen mer bærekraftig. Slike tiltak kan være økte avgifter, forbud mot miljøfiendtlige stoffer, og vern av natur. Noen tiltak vil fungere relativt raskt, slik som avgifter, mens andre, som tiltak bestemt av plan- og bygningsloven kan det ta lenger tid å se effektene av. Hvilke tiltak som skal settes til verks avhenger av sted og formål. Tiltak som fungerer i en storby, er ikke nødvendigvis like effektive i mindre byer. Det som er sikkert er at beslutningene som fattes vil påvirke stedets arealbruk, lokale klima- og miljøforhold, energibruk og transportbruk i overskuelig framtid (Næss, 2018, s. 131).

### 2.2.1. Kompakt byutvikling og fortetting

Den kompakte byen har siden introduksjonen av bærekraftig utvikling blitt selve symbolet på hvordan utviklingen av bærekraftige byer skal foregå (Hannsen, Hofstad, Saglie, Næss & Røe, 2015, s. 13). Dette har ført til at fortetting innenfor allerede eksisterende byggesoner er blitt forstått som den beste formen for byutvikling (Børrud, 2018, s. 168). Mindre avstander mellom bosted, jobb og servicenæringer begrenser behovet for transportmidler, minker energiforbruket og fører til mindre miljøbelastning. På grunn av økt fokus på sosial bærekraft er det ikke lenger nok å bare fortette, men fortettingen av byen må ha en viss kvalitet. Utfordringen ligger i å øke tettheten av boliger samtidig som innbyggernes trivsel og tilhørighet forsterkes (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 25). Fortettingen av boliger må derfor skje i samarbeid med omgivelsene (Børrud, 2018, s. 170), og bevaring av grøntarealer, god utbygging av gang- og sykkelsti, og andre tilbud som tilfredsstillende menneskene som bor i byen er nødvendig.

Fokuset på fortetting og kompakte byer har endret premisene for hvordan konstruksjonen av nybygg kan foregå. Nye bygg må i dag ta hensyn til allerede eksisterende bebyggelse og omliggende grøntarealer, og slik ta hensyn som ikke var nødvendig da byutvikling gjennom spredt bebyggelse var mer vanlig (Nordahl, 2018, s. 151). Dette gjør at nye bygg krever bedre og mer detaljert planlegging enn tidligere. De som konstruerer nye bygg må i tillegg jobbe for å minimere støy, utslipp og inngrep gjort på byens kulturarv og økologi (Nordahl, 2018, s. 151). Det stilles også strengere krav til hvilken materialer byggene består av, og selv en fornybar ressurs som tre har negative miljøkonsekvenser om det ikke reguleres (Næss, 2018, s. 141-142). Strengere krav fører til økte byggekostnader og kan, sammen med etterspørsel av boliger i byene, føre til at selv mindre leiligheter i sentrum har en høy markedspris.

## 2.3 Bærekraft i plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er det styrende dokumentet når det kommer til å bestemme hvordan arealer skal brukes og reguleres. I formålsparagrafen til Plan- og bygningsloven fra 2008 står det at: «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner» (Plan- og bygningsloven, 2008, §1-1). Inkluderingen av *bærekraftig utvikling* i formålsparagrafen var ny av 2008 og endret den etablerte samfunnsmessige balansen mellom stat, kommune og private aktører, og flyttet dermed fokuset over på

*fremtidige generasjoner* (Hannsen & Aarsæther, 2018, s. 19). Et viktig spørsmål blir da om loven fremmer en bærekraftig utvikling i praksis og hvordan?

Ifølge Hofstad bærer loven preg av at søkelyset først og fremst er rettet mot det økonomiske og det sosiale innen bærekraftig utvikling (2018, s. 204). Det kan likevel argumenteres for at miljøaspektet er like mye inkludert. I lovkommentaren til plan- og bygningsloven står det blant annet at bærekraftig utvikling i dag «[...] handler om balansen mellom økonomisk og sosial utvikling og ivaretagelse av miljøhensyn.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 10). Dette vises også i paragraf 3-1. Paragrafen er en utdypelse av formålsparagrafen, og trekker blant annet frem viktigheten med ivaretagelse både miljømessige, økonomiske og sosiale aspekter i utviklingen av norske kommuner (Plan- og bygningsloven, 2008). Paragrafen er kun konstruert for et generelt nivå, og hva som skal vektlegges i en planprosess krever mer forståelse. For at de ulike interessene i en planprosess skal kunne veies opp mot hverandre er det derfor nødvendig å etablere et solid kunnskapsgrunnlag som går ut over paragraf 3-1 (Winge, 2013 gjengitt i Hofstad, 2018, s. 205). Dette kunnskapsgrunnlaget skal blant annet etableres gjennom de generelle utredningskravene som gjelder ved hver byggesak: §4-1 *planprogrammet*, §4-2 *planbeskrivelsen og konsekvensutredning*, samt §4-3 *risiko- og sårbarhetsanalyse* (Plan- og bygningsloven, 2008). Ut over hvilke verdier som er viktig å vurdere i en planprosess sier plan- og bygningsloven lite om hvilke krav kommunene i Norge skal stille (Hofstad, 2018, s. 205). Dette medfører at det er opp til hver enkelt kommune å komme frem til hva som skal vektlegges i hver enkel planprosess, så lenge konklusjonen ikke bryter med annen lov (Hofstad, 2018, s. 205). Plan- og bygningsloven er da mer en lov som veileder kommunene til god planlegging, enn en lov som styrer all planlegging til å være lik alle steder. Loven, spesielt gjennom formålsparagrafen 1-1, paragraf 3-1 og paragraf 4-1 til 4-3, viser at bærekraftbegrepet er inkludert betydelig i loven og gjør norsk planlegging uten inkludering av bærekraft umulig, eller i alle fall ulovlig. Hvordan denne inkluderingen er, og hvilken prioritering den har er opp til hver enkelt kommune å tilpasse på best mulig måte.

## 2.4 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Innen norsk planlegging har statens rolle i første rekke vært knyttet til fastleggingen av rammer som kommuner må følge i sitt planarbeid (Aarsæther & Buanes, 2018, s. 109). For å sikre at planleggingen i norske kommuner skal bevege seg i ønsket retning har staten mulighet til å ta i bruk en rekke verktøy og enkeltvedtak. Et slikt verktøy er de nasjonale forventningene som regjeringen har publisert hvert fjerde år fra 2011, der målet er å fremme en lovpålagt bærekraftig utvikling (Plan- og bygningsloven, 2008, s. § 6-1). Den nyeste, som ble utgitt i 2019, heter «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b).

Dokumentene fra 2011 og 2015 hadde et stort fokus på å styrke bærekraft i regional og kommunal byutvikling gjennom kompakt byutvikling (Aarsæther & Buanes, 2018, s. 115). Dette gjelder i stor grad også det nyeste dokumentet fra 2019. Her legger regjeringen vekt på fire utfordringer innen bærekraftig utvikling som alle på ulike måter har stor innvirkning på regional og lokal byplanlegging. En av utfordringene som det legges vekt på er «å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 3). Utfordringer knyttet til dette kan ikke løses ved hjelp av nasjonale føringer alene. Hver enkelt kommune, og hver enkel lokasjon, står ovenfor ulike utfordringer som må løses. Disse utfordringene må forstås og løses gjennom lokal kunnskap. Dette gjør at fylkeskommuner og kommuner er en nøkkelfaktor når det kommer til implementering av bærekraftig utvikling i Norge. Et viktig virkemiddel for å få til dette på en god måte er en overordnet arealstrategi som gjør arealplanene i kommunen bedre rustet til å dekke lokalbefolkningens og samfunnets behov og utfordringer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 3-7).

Det er viktig for å samordne bolig-, areal- og transportplanleggingen, fremme næringsutvikling, redusere klimagassutslippene, tilpasse samfunnet til klimaendringene, skape sosialt bærekraftige samfunn og redusere nedbygging av dyrka mark og natur (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 7).

Statens ønske er her at hver enkelt kommunene skal lage en oversikt over de langsiktige mål og utfordringer, og på den måten gjøre planarbeidet til kommunen enklere og mer effektivt. Dette vil også gjøre kommunens handlinger mer forutsigbare for innbyggerne og næringslivet, og slik legge bedre til rette for bedre og mer helhetlig utvikling av området (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 7). Gjennomføres dette på en god måte kan dårlige

prosjekter stoppes raskere og dermed gjøre innsigelser og mekling unødvendig (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 9).

En helhetlig planlegging i kommunen gjør arbeidet for mer miljøvennlige tiltak enklere. Staten krever gjennom plan- og bygningsloven et søkelys på en bærekraftig utvikling. Dette kan blant annet oppnås gjennom vern av natur, som sikrer at skog og myr ikke blir borte. Arealendringer påvirker den truede naturen mest, og det må jobbes aktivt for å ta vare på naturen, og dermed også dyre- og plantelivet som er avhengig av dette for å overleve. Samtidig må ny bebyggelse ikke gå ut over eksisterende matproduksjon og annen dyrkbar mark. Regjeringen anbefaler derfor at kommunene fokuserer på fortetting, transformasjon av boligområder og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse som viktige grep for en mer miljøvennlig utvikling (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 15-17).

For at fortettingen skal skje på en så god måte som mulig vil regjeringen ha økt oppmerksomhet på sosial bærekraft. Dette skaper et inkluderende og åpent samfunn og gjør at innbyggerne trives bedre i byene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 25). For at flere samfunnsgrupper skal kunne trives i kommunene må det være god tilgang på nye boligtomter og kommunen må tilby varierte former for boliger. Disse må være av god kvalitet, og tilfredsstillende behovene til flere ulike grupper i samfunnet, både med hensyn til størrelse og prisnivå. Mer bærekraftig transportalternativ mellom knutepunkt er også sterkt anbefalt, og at veksten i personaltransport skal tas gjennom kollektivtransport, sykkel og gange (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 25).

Et annet viktig tiltak regjeringen fremmer i sin rapport er tilpasning for klimaendringer. Selv om kommunen klare å redusere utslippene sine er det nødvendig å tilpasse Norge for fremtidig påvirkning fra klimaendringer, både på kort og lang sikt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 15). Dette må skje for å begrense hvordan et usikkert fremtidig klima vil påvirke viktig infrastruktur, næring og ikke minst befolkningen (Klima- og miljødepartementet, 2013, s. 15). Økte nedbørsmengder utfordrer byenes evne til å drenere overflatevann, og truer flere bygders bebyggelse langs elver og vassdrag. Det må derfor jobbes for gode løsninger til drenering. Regjeringen forventer slik sett at kommunene bevarer sentrale grøntområder og parker (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019b, s. 27). Dette forhindrer vannskader og bidrar også til økt trivsel i byene.

Regjeringen legger gjennom sine nasjonale føringer opp til en bærekraftig utvikling av norske byer og tettsteder. Siden Norge er såpass variert som det er, både geografisk og antall

innbyggere i kommunene, kreves det ulike tiltak i ulike deler av landet. Rapporten presenterer derfor ikke en detaljert oppskrift på hva en norsk kommune må gjøre, men heller hva det forventes at hver kommune selv jobber mot. Hver kommune må da på eget initiativ identifisere hvilke utfordringer de står ovenfor og hvordan de best kan løse disse, for å oppnå en best mulig bærekraftig utvikling.

#### **2.4.1 Kommunens rolle**

Kommunene har som tidligere nevnt i punkt 2.4, en nøkkelrolle når det kommer til arbeidet mot en bærekraftig utvikling. Miljødirektoratets rapport «Klimakur 2030» mener at norske kommuner ligger langt fremme i arbeidet mot et lavutslippssamfunn, og at måten kommunene jobber på med miljøvennlige tiltak gjør at de går foran og viser vei (2020, s. 312).

Kommunene kan i sine roller som samfunnsutviklere, myndighetsutøvere, tjenesteytere, innkjøpere, eiere og driftere, påvirke ulike klimatiltak, enten fordi de er pådrivere og tilretteleggere, eller fordi de kan hindre gjennomføringen av tiltak (Miljødirektoratet, 2020, s. 311).

Kommunenes mange roller i det norske samfunnet tilsier at de også skal kunne styre utviklingen av samfunnet til å bli mer miljøvennlig. Dette kan kommunene gjøre gjennom å være pådrivere og tilretteleggere for en rask innføring av klimatiltak (Miljødirektoratet, 2020, s. 314). Dette kan for eksempel være å sette krav til miljøvennlig boligbygging, stenge gater for miljøfiendtlige kjøretøy, eller tilrettelegge for at bedrifter ønsker å bli mer miljøvennlige. Kommunen kan på samme måte være til hinder for en miljøvennlig utvikling (Miljødirektoratet, 2020, s. 314). Ved en lite effektiv kommunestruktur kan bedrifter som ønsker et grønt skifte bli stoppet av dårlig tilrettelegging. Dette kan for eksempel være mangel på ladestasjoner for elektriske biler, eller saktegående prosesser i forhold til godkjenning av bærekraftige boligprosjekter.

Innen kommunens rolle som samfunns- og arealplanlegger er det viktigste tilgjengelige verktøyet plan- og bygningsloven. Loven krever et miljøvennlig fokus i utviklingen, og gir gjennom paragraf 3-3 kommunen og kommunestyret rollen som planmyndighet (Plan- og bygningsloven, 2008). Dette vil si at kommunal planlegging skal legge til rette for utvikling gjennom forvaltning av arealer og naturressurser. Det er kommunestyrets oppgave å passe på at reglementet fra loven blir fulgt på riktig måte gjennom vedtatte strategier og kommuneplaner. Samtidig skal de sentrale myndighetene påse at planfaglige ressurser er

tilgjengelige slik at kommunen kan utføre sine plikter. Loven gjør det lettere for kommunene å stille krav til andre aktører. Virkemidlene som loven tilbyr gjør kommunen i stand til å sette krav til reduksjon av klimautslipp, og slik presse de private aktørene som opererer i kommunen i en mer bærekraftig retning. Ved innkjøp av varer og tjenester kan kommunen etterspørre spesielt innovative og klimavennlige løsninger. Kommunene kan også, gjennom rollen som samfunnutvikler, tilrettelegge for ulike medvirkningsprosesser. Dette kan skape kreative nettverk innad i kommunen og føre til bedre samarbeid mellom lokale aktører. Forbedret samarbeid kan gjøre at nyttig informasjon spres raskere og at koordineringen mellom partene blir bedre. Økt kunnskap om befolkningens behov og ønsker gjør det lettere å tilrettelegge for en god samfunnsutvikling. Kommunen kan da, gjennom rollen som fysisk tilrettelegger, hjelpe innbyggere og næringsliv til å ta mer miljøvennlige valg og å få gjennomført disse. Dette gjelder spesielt innen transportnæringen der utbygging av ladestasjoner, økt busstilbud og bedre sykkelveier kan oppmuntre til at flere velger miljøvennlig transport.

Selv om tiltakene finnes og er tilgjengelige for kommunen er det ikke gitt av de benyttes eller utnyttes til sitt fulle. For at lokale klimatiltak skal fungere best mulig, innebærer det at virkemidlene som er tilgjengelig må brukes på tvers av kommunens mange roller. For at dette skal lykkes kreves det at de nødvendige ressursene er tilgjengelige og at planarbeidet fungerer på en god måte (Miljødirektoratet, 2020, s. 316).

#### **2.4.2 Barrierer for kommunalt klimaarbeid**

Som nevnt tidligere kan en kommune ikke bare være en tilrettelegger, men kan også fungere som en hindring i arbeidet mot en mer bærekraftig utvikling. Kommunens arbeid påvirkes både av indre og ytre rammebetingelser. De indre barrierene kan oppstå som følge av kommunale mangler angående organisering, legitimitet og ressurser.

Dårlig organisering innad i kommunen kan være manglende praksis og rutiner. Manglende legitimitet kan gjøre at klimatiltak som settes i verk av kommunen virker som barrierer for innbyggerne. Dette kan føre til at klimasaken og de tiltakene som er nødvendig blir nedprioritert av de folkevalgte og andre som bestemmer hva som skal prioriteres. Dette kan igjen føre til at tilretteleggende tiltak for andre aktører ikke blir gjennomført. Klimavennlige tiltak krever ressurser, både menneskelige og økonomiske. Manglende kompetanse om nødvendige klimatiltak kan føre til usikkerhet og manglende vilje til gjennomføring. Mangel på økonomiske ressurser kan føre til at klimavennlige tiltak blir nedprioritert. Tiltak som er

gunstige for kommunen på lang sikt kan da anses som for dyre når de årlige kostnadene skal passe inn i et budsjett (Miljødirektoratet, 2020, s. 317).

I tillegg til indre faktorer, som for det meste styres av kommunen, er det også ytre faktorer som påvirker og fungerer som barrierer for en mer bærekraftig utvikling. Staten setter en rekke krav og forventninger til kommunene i landet. Tydeliggjøring av slike forventninger er viktige, og en mangel på dette kan skape usikkerhet om hva som er kommunens rolle og dens ansvarsområder i klimaarbeidet. Ifølge Miljødirektoratet er mange av de virkemidlene som er tilgjengelig for kommunene frivillige å ta i bruk og de statlige rammevilkårene fremstår ofte som «[...] uten tydelige krav til gjennomføring, rapportering og oppfølging av ambisjoner og tiltak» (Miljødirektoratet, 2020, s. 318). En tidligere gjennomført spørreundersøkelse blant kommunalt ansatte «[...] viser at kommunene etterlyser økt statlig finansiering, tydelige regulatoriske virkemidler, økt kompetanse og veiledning» (Miljødirektoratet, 2020, s. 318). Mangelen på dette gjør at flere kommuner som selv har ambisiøse klimatiltak ikke får gjennomført disse slik de ønsker. Dette gjelder spesielt i de større byene (Miljødirektoratet, 2020, s. 318).

## **2.5 Planlegging og forholdet mellom marked og myndighet**

Staten, fylkene og kommunene har viktige roller innen byutvikling og arbeidet mot en bærekraftig utvikling. Likevel er de sterkt avhengig av andre aktører for å få til dette arbeidet. For Nordahl (2018) dreier byutviklingen seg alltid om samspillet mellom tre parter. Dette er myndighetene, markedet og sivilsamfunnet der sistnevnte har en spesielt viktig rolle i byutviklingen gjennom medvirkning. I denne oppgaven er det først og fremst forholdet mellom myndighet og marked som er av interesse, og hvordan dette forholdet påvirker dagens by- og boligutvikling.

Myndighetene har tradisjonelt styrt mye av byplanleggingen i Norge, og vært involvert i alle ledd av planleggingen. Dette gjelder helt fra å utvikle ideer om hvordan områder skal utvikles i tidligfase og frem til detaljplanlegging og utdeling av byggetillatelse. Det offentlige rolle i planleggingen har imidlertid endret seg mye de siste 20 årene og markedet har i dag en større rolle i norsk planlegging enn det som var tilfellet tidligere. Det er i dag mer vanlig at private aktører tar hånd om detaljplanleggingen, skaffer byggegrunn og klargjør den fysiske, tekniske og juridiske. De private skaffer selv de nødvendige økonomiske midlene som trengs til utbyggingen og de bestemmer tidspunktet en eventuell utbygging skal foregå. Myndighetenes



rolle er på den måten blitt begrenset og handler i dag mer om å sette rammebetingelser for private aktører og tilrettelegge for en god byutvikling (Nordahl, 2018, s. 150).

Endringen fra en kommunalt styrt planlegging og til en mer markedsstyrt planlegging har ført til at makten kommunene sitter på innen dette feltet er blitt betydelig begrenset. Dette gjør at kommunene ikke kan stille de samme kravene til private utbyggere som før, og kommunene må heller jobbe for å finne kompromisser som kan fungere for alle parter. Selv om en kommune ønsker en type planlegging som er mest mulig bærekraftig, vil det være opp til private aktører om en slik utvikling faktisk lar seg gjennomføre.

Planleggingen kan da ikke bare skje ut fra nasjonale og lokalpolitiske hensyn: Når gjennomføringskraften er kommersiell, må planlegging balansere det samfunnsmessige optimale med det markedsmessige mulige. Spesielt gjelder dette detaljplanleggingen. Her må kommunene eksplisitt forholde seg til forutsetninger om økonomisk lønnsomhet for utbyggere og ta hensyn til markedet som premiss for gjennomføring (Nordahl, 2018, s. 151).

For strenge krav fra kommunene til bærekraftige løsninger kan i ytterste konsekvens føre til manglende interesse fra private aktører. Norske kommuner kan ikke presse frem en utbygging, selv ikke etter at et byggeprosjekt er detaljregulert og godkjent. Dette gjør det ekstra viktig at planlagte prosjekter er økonomisk forsvarlige for de private utbyggerne. Kommunene er avhengige av private utbyggere og det er derfor viktig at kravene som stilles til prosjekter tilpasses markedet. Dialog og forhandling mellom kommuner og private aktører er derfor helt nødvendig. De samlede interessene til samfunnet og utbygger må tas hensyn til på best mulig måte (Nordahl, 2018, s. 157).

## **2.6 Drivkrefter til grønn by- og boligbygging**

Ettersom det er private aktører som representerer den viktigste driveren til kommunal byutvikling, handler kommunens jobb først og fremst om å sette rammer for de private markedsaktørene. Hvordan et slikt privat utviklermarked fungerer vil variere fra kommune til kommune, men det vil generelt sett være flere private aktører i storbyer enn i små distrikter. Om målet med en bærekraftig byutvikling skal kunne gjennomføres på en måte som tilfredsstillende både lovverk og offentlige myndigheters krav, er det helt avgjørende at de private aktørene blir inkludert og forstått. Det er derfor helt avgjørende å forstå de private aktørenes drivkrefter til å ville utvikle bærekraftig by- og boligprosjekter.

## 2.6.1 Motivasjon og forventning til grønn konstruksjon

Nurul Diyana & Zainul Abidin skrev i 2013 en artikkel om ulike drivkrefter, motivasjoner og forventninger private aktører har til å utvikle mer miljøvennlige eiendomsprosjekter.

Artikkelen tar utgangspunkt i *sosial kognitiv teori* for å forklare hvordan private aktørers handlinger påvirkes av både personlige og sosiale faktorer, og hvordan dette former aktørers motivasjoner og forventninger til det de kaller *grønn konstruksjon*.

Grønn konstruksjon handler om å gjøre oppbygningen av bygg og byggenæringen mer bærekraftig. For å oppnå dette fokuseres det på å tilpasse nye bygg til det lokale klimaet og områdetets kultur, minimere ressursforbruket i konstruksjonen og driften av bygg, samt forbedre livskvaliteten til brukerne av byggene (Nurul Diyana & Zainul Abidin, 2013, s. 914).

Hver enkelt aktør som enten planlegger eller konstruerer bygg har makt til å påvirke næringen i en mer bærekraftig retning. Denne makten må utnyttes, og de som utvikler boligprosjekter må ta en ledende rolle og å føre næringen i en mer miljøvennlig retning. For at både enkeltpersoner og organisasjoner skal ønske å gjennomføre et slikt skifte og utvikle mer bærekraftige løsninger, må deres personlige verdier i stor grad vektlegges og tas hensyn til. De må ha en motivasjon til å gjennomføre et slikt skifte og forvente at en bærekraftig utvikling er riktig vei å gå for næringen (Nurul Diyana & Zainul Abidin, 2013, s. 914-915).

Driver	Motivation	Expectation
1. Financial	Maximize profitability	Green building has high potential in terms of cost-saving in long term
		An increase in capital cost is marginal when the concept is being introduced early in the project life
		Special features of green building will attract more buyers
	Monetary incentives	Green is new way of life, thus, can tap into new market and increasing demand
2. Image	Green certification	Financial incentives can be obtained through tax exemption, fee waiver and loans.
	Award / recognition	Enhance public image and competitiveness in the industry As proof that developers have meet environmental standards and performance
3. Business strategy	Market niche	Enhance competitiveness in the industry and to mark achievement as part of company performance
	Operational advantage	Demand for green building is increasing Venturing into green construction ensures more opportunities for future projects
		Developers/ occupiers can enjoy cost savings during operational and maintenance. Improvement in employee productivity, reduce absenteeism and building-related health problems due to good indoor environment
4. Ethical	Social responsibilities	Green construction fulfils the social needs by concerning on community needs and social risk, thus projecting developers who cares on its society
	Environmental responsibilities	Green construction is the answer toward avoiding harmful activity toward environment as it based on ecologically sound principles
	Risk of non-compliance	Green construction as a safe way to avoid any risk of non-compliance in development.

Figur 6. Drivkrefter, motivasjon til grønn konstruksjon. Hentet fra Nurul Diyana & Zainul Abidin (2013), s. 917.

Nurul Diyana & Zainul Abidin viser i sin artikkel til fire drivkrefter de ser på som spesielt viktige for at private aktører skal bygge bærekraftig (se figur 6). Dette er finans, image, businessstrategi og etikk.

#### **2.6.1.1 Finans**

Innen finans klassifiserer forfatterne to ulike motivasjoner. Disse er maksimering av profitt og finansielle insentiver. Selv om målet innen boligutviklingen er grønnere- og mer bærekraftige løsninger så er det essensielt for utviklere at de prosjektene som utvikles er økonomisk mulige. En omstilling til en mer bærekraftig konstruksjon og oppsetting av bygg er forventet å være kostbar. Dette gjelder derimot bare på kort sikt og i løpet av et byggs levetid er kostnadene beregnet til å være lavere enn ved mer tradisjonell byggkonstruksjon.

Bærekraftige bygg er også forventet å ha en høyere annenhåndsverdi, noe som gir utbyggerne mulighet for en større profitt ved salg. Finansielle insentiver gitt av staten eller kommunen kan føre til økt vilje blant private aktører til å bygge bærekraftig. Slike insentiver kan blant annet være skattelettelser, reduserte avgifter og billige lån. Om private aktører skal være villige til å bygge mer bærekraftig er det helt essensielt at denne omstillingen blir verdsatt og premiært. Belønninger er ikke bare en drivkraft til omstilling, men stimulerer til innovasjon og videre etterspørsel av grønnere løsninger (Nurul Diyana & Zainul Abidin, 2013, s. 916).

#### **2.6.1.2 Image**

Det er to motiverende faktorer under image. Disse er grønn sertifisering og muligheten til å vinne priser og anerkjennelse. Aktører som aktivt fokuserer på bærekraftige prosjekter kan øke det positive imaget til seg selv og bedriften. På den måten får bedriften tilgang på et større marked, særlig der etterspørselen etter bærekraftige bygg er økende. Miljøsertifisering av bygg gjennom blant annet BREEAM, LEED eller svanemerket kan underbygge en slik miljøprofil. Slik sertifisering er ikke lovpålagt i Norge men likevel sterkt anbefalt ettersom det viser at aktørene er opptatt av økt bærekraft og dermed også tar miljøutfordringene på alvor (Grønn byggallianse, 2020). Bærekraftige prosjekter som har en miljøsertifisering kan enklere kommunisere hvilke miljøtiltak som er gjennomført, noe som over tid kan føre til økt anerkjennelse av prosjektet. Dette kan trolig gjøre det enklere for prosjekter som dette å vinne arkitektoniske og byggregrelerte konkurranser og som igjen kan føre til økt anseelse for prosjekteier og utbygger (Nurul Diyana & Zainul Abidin, 2013, s. 916).

### **2.6.1.3 Businessstrategi**

Under Businessstrategi er det kategorisert to motiverende faktorer; markedsnisjer og operasjonelle fordeler. Etterspørselen etter grønnere og mer miljøvennlige boliger er økende og slike bygg kan føre til ytterligere prosjekter i fremtiden. Det er forventet at utviklere og kjøpere av grønnere boliger sparer penger på drift og vedlikehold. Samtidig er grønnere bygg gjerne bedre for helsen og beboere eller ansatte kan kjenne økt velvære og være mer effektive som følge av et bedre inn klima. Bedre materialer, bedre luftkvalitet og tilgang på mer naturlig lys øker lysten til å oppholde seg i bygget. Dette kan være spesielt interessant for de som konstruerer bygg for utleie, ettersom dette kan gi større leieinntekter og mindre vedlikeholdskostnader (Nurul Diyana & Zainul Abidin, 2013, s. 916).

### **2.6.1.4 Etisk**

Etikk i denne sammenhengen har tre motiverende faktorer: samfunnsansvar, miljømessig ansvar og risikoen for lovbrudd. Det moderne samfunnet er blitt mer bevisst på hvordan ulike bedrifter påvirker omgivelser, miljø og natur og det blir sett på som klokt, nødvendig og framtidrettet av næringen å ta ansvar og sørge for at deres prosjekter og produkter er gode og miljøvennlige. En samlet stemme fra samfunnet om hva som er gode og dårlige prosjekter gir politikere, forbrukere og investorer makt til å påvirke bedrifter mot å søke mot grønnere utvikling. Grønn konstruksjon er en av de bedre måtene byggenæringen kan vise et slikt samfunnsansvar på og samtidig profilere seg som ansvarlige overfor miljøet. Innen by- og boligutvikling spiller offentlige myndigheter en viktig rolle og kan gjennom et godt regelverk med mulighet for sanksjoner sikre mer bærekraftige prosjekter. Aktørene som ønsker å bygge vil da strekke seg lenger for å unngå finansielle bøter på prosjektene sine. Dette presser og motiverer næringen videre og mot en grønnere konstruksjon (Nurul Diyana & Zainul Abidin, 2013, s. 916-917).

## **2.6.2 Grønnvasking**

Bærekraftige og grønne produkter har siden 1987 og utgivelsen av *Vår felles framtid* blitt vanlige. Samfunnet etterspør grønnere varer og tjenester, og etterspørselen etter mer tradisjonelle *brune* produkter er synkende. Denne økte etterspørselen etter miljøvennlige produkter gjør at flere og flere bedrifter tilbyr slike grønne varer. Det er derimot ikke gitt at varer og tjenester som reklameres som grønne faktisk kan legitimere seg som miljøvennlige.

Denne formen for aktivitet, der et produkt eller en tjeneste hevder de er grønne uten å egentlig være det, eller hevder de er grønnere enn de egentlig er, kalles populært *grønnvasking* (Ottman, 2011, s. 131-132).

Grønnvasking av varer og tjenester «[...] er i stor grad et resultat av selskapers jakt på profit» (Kanestrøm, 2010). Grønnvasking kan foregå i alle bransjer, og på grunn av et ekspanderende grønt marked er det blitt flere og flere tilfeller av grønnvasking de siste årene (Delmas & Colgan, 2018, s. 153). Slik grønnvasking, eller anklager om grønnvasking, er også høyaktuelt innen by- og boligutviklingen i Norge. Blant annet handlet OBOS Boligkonferanse i 2017 om temaet grønnvasking. De stilte spørsmål ved om boligbyggingen og byutviklingen i Norge var reell i sitt miljøengasjement eller om dette engasjementet handlet om å forbedre bedrifters eget omdømme (Bygg.no, 2017). Slike konferanser viser at faren for grønnvasking er til stede i norsk by- og boligplanlegging, og at det er nødvendig å være kritisk til boligprosjekter som reklamerer seg som spesielt bærekraftige.

To større utfordringer knyttet til grønnvasking er at nøyaktig måling av miljøvennlige tiltak er vanskelig å gjennomføre, og at *alle* ønsker å være medlem av et grønt marked (Delmas & Colgan, 2018, s. 152-153). Dette fører til at mange boligutviklere markedsfører sine bygg som miljøvennlige og grønne uten at de nødvendigvis er det. En annen utfordring er at det ikke finnes noen klar grense mellom hva som er grønnvasking og hva som er grønn by- og boligutvikling. Det er i dag få krav til miljøsertifisering av bygg og sertifisering slik som eksempelvis BREEAM, LEED eller svanemerket er basert på frivillighet. Dette gjør det ekstra utfordrende for både kommune og boligutvikler uten videre å vite hva som er grønne boligprosjekter og hva som ikke er det. Statlige eller kommunale krav om miljøsertifisering vil ifølge Grønn byggallianse gjøre det enklere å vise hvor bærekraftig en bedrift eller et prosjekt er, uten å måtte gå i detalj om tekniske løsninger (Grønn byggallianse, 2020).

All fysisk byutvikling og all boligutvikling vil kreve ressurser og energi og vil samtidig konstruere ulike former for avfall. Ottman mener derfor at by- og boligplanleggingen aldri kan være 100% grønn (2011, s. 132). Det må likevel jobbes for å minimere de negative miljøeffektene samfunnsutviklingen har, og arbeide for en så bærekraftig by- og boligutvikling som mulig. Et godt samarbeid mellom kommunale og private aktører er derfor viktig. Dette krever tydelige statlige og kommunale retningslinjer og samtidig en forståelse av de private aktørenes drivkrefter. I tillegg må det jobbes for at de prosjektene som hevder de er bærekraftige faktisk er det, og at ingen får drive med grønnvasking.

## **3.0 Metode**

Kapittelet omhandler de metodiske valgene som er foretatt i oppgaveprosessen, og drøfter fordeler og ulemper disse valgene har hatt på datainnsamlingen og analyse av funn. Dette er nødvendig for å gjøre oppgavens funn mer pålitelig og muliggjør samtidig gjentagelse av studien. Kapittelet diskuterer også etiske betraktninger og studiens kvalitet.

### **3.1 Metoder til datainnsamling**

Det empiriske materialet er innhentet ved bruk av ulike former for kvalitativ metode, og har tatt i bruk både semistrukturert intervju og dokumentanalyse for å få tilgang til nødvendige data. Oppgaven bruker abduktiv forskningsstrategi, og er i stor grad basert på bruken av allerede eksisterende teori. Det innsamlede datamaterialet brukes så til å se om funnene sammenfatter med allerede eksisterende teori og samtidig å diskutere disse funnene (Blaikie, 2010, s. 90).

Datainnsamlingen og påfølgende analyse av funn har foregått samtidig med skriveprosessen. Dette har gjort det mulig å skille ut de viktigste funnene og belyse de bedre. Det har også gjort det enklere å få en større og mer helhetlig forståelse av funnene fra innsamlet data. Bruken av case har gjort det mulig å se mer nøye på hvordan kommunene jobber mot en bærekraftig by- og boligutvikling, og på hva som driver og motiverer private utviklere til en mer bærekraftig måte å utvikle boliger. Casene er valgt fordi de markedsfører seg som spesielt bærekraftige.

#### **3.1.1 Casestudie**

En viktig del av oppgaven er analysen av caseområdene. Et casestudie er en detaljert og intens analyse av et case, men kan i noen tilfeller også inkludere studie av flere case (Bryman, 2016, s. 688). Gjennomføringen av et casestudie er fordelaktig i den grad at det tillater et individ å gjøre en grundig analyse av et tema på kort tid og ved et strengt regulert budsjett (Blaikie, 2010, s. 187). Inkluderingen av flere case som er gjort i denne oppgaven presser tiden som tillates til analyse av vært enkelt case og øker de økonomiske utgiftene. Selv om oppgaven inneholder flere case i form av to kommuner og to byggeprosjekter er ikke oppgaven ment å være en komparativ studie. Formålet er derfor ikke å sammenligne oppgavens ulike case opp mot hverandre, men heller bruke de ulike casene til å analysere hvordan to kommuner jobber for å få private utbyggere til å utvikle mer bærekraftig.

Bruken av case tillater forskeren å ha stor fleksibilitet gjennom forskningen og muliggjør bruk av flere former for datainnsamling. Casestudier er derimot kritisert for å være lite egnet for generalisering da det i hovedsak brukes til å analysere ett enkelt case (Blaikie, 2010, s. 191). Oppgaven er følgelig ikke skrevet med tanke på å generalisere funnene til å gjelde alle norske kommuner, da hver kommune har ulike mål og utfordringer knyttet til seg. Likevel er det naturlig at bruken av flere ulike case fører til en viss form for sammenligning gjennom analyse og drøfting.

### **3.1.2 Dokumentanalyse**

Dokumentanalyse er ofte brukt i kvalitative studier og innebærer analyse av flere typer dokumenter og innhenting av data som kan gi svar på forskningsspørsmål (Bryman, 2016, s. 546). Oppgaven har i stor grad vært avhengig av dokumentanalyse som metode for datainnsamling og har sammen med intervjuene vært den viktigste kilden til empirisk data. En rekke offentlige dokumenter er gjennomgått, både på nasjonalt og kommunalt nivå. Dette er gjort for å kartlegge ulike forventninger staten har til bærekraftig by- og boligutvikling og hvilke virkemidler kommunen har i dette arbeidet.

De fleste dokumentene som er gjennomgått og brukt i oppgaven har vært tilgjengelig på regjeringens eller kommunenes nettsider. Dette gjelder også dokumenter som omhandler Hamrevann og Cicignon Park. Oppgavens store avhengighet av denne typen offentlige dokumenter innebærer en viss risiko da slike dokumenter til en viss grad kan være subjektive og preget av egeninteresser, det være seg politiske eller økonomiske. Både staten, kommunen og/eller private utviklere kan ha hatt interesser eller formål som har påvirket hva som er blitt skrevet (Bryman, 2016, s. 553). Ingen av dokumentene som er analysert er skrevet for denne oppgaven, noe som kan sette begrensninger for validiteten dokumentene har (Bryman, 2016, s. 546). Det har derfor vært nødvendig for meg å skille ut data som er relevant og av interesse for oppgaven.

Noen av dokumentene som er gjengitt i oppgaven har blitt oppdatert eller erstattet under skriveprosessen. Dette har vært tilfellet med blant annet kommuneplanens arealdel for Fredrikstad kommune. Det er også brukt dokumenter som er planlagt erstattet i nær fremtid. Dette gjelder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Kristiansand kommune. Utskiftninger av dokumenter og pågående planarbeid har gjort innhenting og analyse av

dokumenter både utfordrende og mer tidkrevende. Stadige endringer i og oppdateringer av dokumenter gjør at henvisninger som er gjort i oppgaven kan bli utdatert over tid.

### 3.1.3 Intervju

Det er i denne oppgaven gjennomført kvalitative dybdeintervju. Dette er gjort for å best mulig kartlegge hvilke virkemidler de to kommunene bruker for å styre by- og boligutvikling i en mer bærekraftig retning, og for å forstå bedre hva som var drivkreftene og motivasjonen til de private utbyggerne i etableringen av bærekraftige boligprosjekter. Jeg har derfor intervjuet både tre kommunale ansatte tilknyttet administrasjonen i Kristiansand og Fredrikstad, samt en representant for boligprosjektet Hamrevann. De ulike informantene er kontaktet gjennom e-post.

Oppgaven skulle opprinnelig også inneholde et intervju med en person tilknyttet utviklingen av Cicignon Park. Jeg har derfor ved flere anledninger forsøkt å komme i kontakt med eier Kan Cao eller annen representant for utbygger NG Development AS. Dette har dessverre ikke latt seg gjøre og ført til at oppgaven er uten kommentar fra en aktør tilknyttet Cicignon Park.

I denne oppgaven vil de ulike informantene bli omtalt som:

<b>Informant</b>	<b>Henvisning i teksten</b>
Kommunalt ansatt Kristiansand 1	Informant K1
Kommunalt ansatt Kristiansand 2	Informant K2
Kommunalt ansatt Fredrikstad	Informant F
Deleier av Hamrevann	Informant H

Jeg opplevde det som enkelt å både kontakte og gjennomføre intervju med de kommunalt ansatte i Kristiansand. Dette gjelder i stor grad også informanten som representerer Hamrevann. Fredrikstad kommune har ikke respondert på samme måte, og det krevde betydelig arbeid for å få til et intervju. Jeg fikk selv ikke svar på e-post, og måtte gå gjennom en bekjent for å opprette kontakt. Intervjuobjektet ble så *tildelt* av kommunen, og skilte seg ut fra de andre som ble intervjuet da disse var kontaktet av meg personlig. Det var heller ikke mulig å intervju flere fra kommunen slik som i Kristiansand. Dette har gjort at innsamlet data fra de to kommunene er noe annerledes og etter min mening av ulik kvalitet.



### **3.1.3.1 Gjennomføring av intervju**

Intervjuene i oppgaven er gjennomført ved bruk av semistrukturert dybdeintervju på 50-70 minutter. Denne formen for intervju fokuserer på å gjengi informantenes egne meninger istedenfor analyse gjennom observasjon (Blaikie, 2010, s. 207). Semistrukturert intervju tar utgangspunkt i en intervjuguide, men er i motsetning til strukturert intervju basert rundt en samtale med informanten og tillater konstruksjonen av ekstra spørsmål underveis i intervjuet (O'Reilly, 2012, s. 120). Dette gjør det mulig for forskeren å styre intervjuet innenfor visse rammer, men samtidig være fleksibel om informasjonen som blir gitt av informanten krever flere spørsmål.

Intervjuene som er presentert i denne oppgaven er som regel gjennomført på informantens arbeidsplass, og det ble benyttet båndopptaker for sikkert opptak av intervjuene. Dette gjelder derimot ikke intervjuet med deleier av Hamrevann, der samtalen ble gjennomført over videosamtaleplattformen Skype for Business. Grunnen til dette er utbredelsen av Covid-19 og de påfølgende restriksjonene innført av regjeringen 12. mars 2020. Dette medførte stenging av Universitet i Agder og gjorde bibliotekets utlån av båndopptaker utilgjengelig. Opptak av det fjerde og siste intervjuet er derfor gjennomført ved hjelp av Skype for Business sin egen funksjon for videopptak. Jeg opplevde intervju over Skype som noe problematisk da dårlig nettverkskobling forstyrret samtalen. Dette gjorde at intervjuet stoppet opp flere ganger, noe som kan ha hatt en påvirkning på svarene som ble gitt under intervjuet. Det ble i tillegg til lyd- og videopptak skrevet korte notater under hvert av intervjuene.

## **3.2 Koding av intervju**

Etter hvert som intervjuene har vært gjennomført, har de blitt transkribert og kodet. Koding er ifølge Bryman (2016, s. 573) en prosess som innebærer en nøye evaluering og organisering av transkribert materiale. Prosessen reduserer mengden data og fremhever de mest sentrale delene fra datainnsamlingen for videre analyse. Transkriberingen og koding av innsamlet data fra intervjuene ble gjennomført ved hjelp av dataprogrammet NVivo12. Programmet var tilgjengelig gratis for alle studenter ved Universitetet i Agder, og gjorde transkribering og påfølgende koding av intervju enklere. Datamaterialer er i tillegg skrevet ut og gjennomgått.

Kodingen som er gjennomført i denne oppgaven har i stor grad omhandlet å dele datamaterialet inn i tre ulike kategorier. Den første kategorien var data som omhandlet bærekraftig utvikling, den andre omhandlet statlige og kommunale virkemidler, og den tredje

omhandlet forholdet mellom kommunen og private aktører og drivkrefter til bærekraftig utvikling. Kodingen har omfattet en betydelig jobb med å skille ut viktig data. Denne prosessen har blitt gjort enklere da innsamling av data og påfølgende koding har foregått samtidig med skriveprosessen. Dette har gjort det enklere å skille ut de viktigste funnene og belyse de bedre.

### **3.3 Etiske betraktninger**

Blaikie (2010, s. 31) skriver at forskning som involverer mennesker alltid må ta hensyn til individets sosiale og private liv. Forskeren må derfor alltid betrakte det etiske i samhandling med informantene og i håndteringen og analysen av innsamlet datamateriale. For at oppgaven skal kunne behandle personopplysninger har den før oppstart vært gjennom godkjenning hos Norsk senter for forskningsdata (NSD).

For at forskningen skal være etisk forsvarlig, har det før hvert intervju blitt informert både muntlig og skriftlig om hva masteroppgaven omhandler. Deltakerne har fått utdelt en skriftlig *forespørsel om deltakelse* som blant annet har informert om hva forskningen og oppgaven innebærer, at deltakelse er frivillig og at samtykket kan trekkes tilbake. I tillegg til dette er det blitt avtalt at all informasjon vil bli anonymisert. Dette dokumentet er skrevet under av informantene før intervjuet har startet.

Anonymiseringen av informantene har foregått ved å gi de andre navn og unnlate å ta i bruk informasjon som kan føre til gjenkjenning av informantene. Det er derfor bare beskrevet hvilken kommune eller byggeprosjekt de representerer. Jeg har også unnlatt data som kan oppfattes som personlig informasjon av deltakerne. Dette har gjort at noen interessante funn er blitt utelatt, men jeg har oppfattet dette som nødvendig for å opprettholde anonymiteten til intervjuobjektene.

### **3.4 Studiets kvalitet**

Relabilitet handler om hvorvidt de resultatene som oppgaven presenterer er pålitelige og om funnene og oppgavens konklusjon kan gjentas i senere studier (Bryman, 2016, s. 41).

Beskrivelsene i metodekapittelet og vedlagt intervjuguide gir en oversikt over fremgangsmåtene som er brukt i datainnsamlingen og styrker muligheten for gjentakelse av studien og oppnåelse av lik konklusjon. De kommunalt ansatte har ved flere anledninger gitt

uttrykk for lignende meninger. Dette gjelder spesielt i Kristiansand kommune, noe som styrker påliteligheten til funnene.

Det må likevel tas med at de fenomenene som studien beskriver stadig er i endring. Dette gjør at hva som regnes som bærekraftig by- og boligutvikling, og hvilke virkemidler kommunen har til rådighet for å styre dette, vil variere over tid. I tillegg gjør oppgavens bruk av semistrukturert intervju det vanskeligere med en ren kopi av de spørsmålene som er stilt. Informantene har i noen tilfeller også gitt uttrykk for personlige meninger og bruk av andre informanter i et nytt studiet kan derfor gi andre svar. Relabiliteten til oppgaven er derimot intakt da temaene som diskuteres i oppgaven også gjelder andre kommuner. Denne gjør liknende studier enkelt å gjennomføre og styrker dermed relabiliteten.

Validitet omhandler studiets gyldighet, og om hvorvidt de metodene som er brukt til datainnsamling faktisk måler det som oppgaven har til hensikt å måle (Bryman, 2016, s. 158). Oppgaven er i stor grad avhengig av dybdeintervju og analyse av offentlige dokumenter. Dybdeintervjuene med de tre kommunale ansatte og deleier av Hamrevann har gitt førstehåndsinformasjon om hvilke virkemidler kommunene tar i bruk og til dels også hva som driver og motiverer private aktører mot en mer bærekraftig utvikling. De valgte informantene har på den måten gitt oppgaven gode data.

Problemene knyttet til rekruttering av informanter tilknyttet Fredrikstad kommune og Cicignon Park har påvirket validiteten til oppgaven negativt. Kommunens manglende respons og bruken av kun en informant gjør datagrunnlaget svakere sammenlignet med Kristiansand. I tillegg gjør manglende informant tilknyttet Cicignon Park det vanskelig å konkludere angående private aktørers drivkrefter og motivasjon til bærekraftig by- og boligutvikling. Oppgaven har som nevnt også blitt påvirket av Covid-19 og påfølgende restriksjoner. Dette gjorde intervju med deleier av Hamrevann mer utfordrende. I tillegg kan tekniske problemer ha hatt en effekt på svarene. Likevel opplevde jeg dataene som ble samlet som utfyllende og funnene har gitt et innblikk i hva som driver og motiverer ulike private aktører. Problemene med datainnsamlingen har derfor påvirket oppgaven, og validiteten. Likevel er mitt argument at den delen av oppgaven som omhandler Kristiansand er solid og gir et godt hvordan en kommune arbeider. De valgte metodene for datainnsamling kan derfor regnes som tilstrekkelige, men er likevel påvirket av mangelen på informanter.

## 4.0 Empiri

I dette kapittelet vil de empiriske funnene som er innhentet ved datainnsamling bli presentert. Som tidligere beskrevet i metodekapittelet ble det empiriske datamaterialet innhentet ved hjelp av dokumentanalyse og semistrukturerte intervju. Første del presenterer målene for bærekraftig by- og boligutvikling i Kristiansand kommune, med et spesielt fokus på kommuneplanens samfunnsdel. Deretter presenteres intervju om by- og boligutviklingen i kommunen og boligprosjektet Hamrevann. Del to refererer målene for bærekraftig by- og boligutvikling i Fredrikstad kommune, med et spesielt fokus på kommuneplanens samfunnsdel. Til slutt presenteres intervju om by- og boligutviklingen i kommunen og boligprosjektet Cicignon Park.

### 4.1 Kristiansand kommune - Kommuneplanens samfunnsdel

Dagens kommunale samfunnsdel ble vedtatt av bystyret den 20. september 2017. Den skal etter planen erstattes av en ny samfunnsdel i løpet av sommeren 2020. Den gjeldende planen heter *Kristiansand mot 2030* og viser hva *gamle* Kristiansand kommunen skal jobbe mot i tiden fremover. Visjonen er «en skapende by med ambisjoner» (Kristiansand kommune, 2017, s. 3).

Kommuneplanens samfunnsdel er «kommunenes viktigste strategidokument» (Kristiansand kommune, 2019c, s. 3) og presenterer flere satsningsområder Kristiansand kommune skal videreutvikle og arbeide for å oppnå. Disse skal vies ekstra oppmerksomhet og ressurser i fremtidig planlegging. Et av målene som vies spesiell oppmerksomhet er *byvekst med kvalitet* (Kristiansand kommune, 2017, s. 7). Satsningsområdet inneholder tre langsiktige mål som forteller hvordan kommunen skal utvikle seg, «slik vil vi ha det», og flere strategier om hvordan denne ønskede utviklingen skal foregå, «slik gjør vi det» (Kristiansand kommune, 2017, s. 8).

Mål nummer én er å gjøre Kristiansand til en «kompakt by med urbane kvaliteter, attraktive bydeler og klimavennlig transport» (Kristiansand kommune, 2017, s. 11). For at dette skal være mulig ønsker kommunen blant annet å prioritere utbygging i sentrumsområdene og nær transportknutepunkt. Det skal i tillegg arbeides for å ha en høy kvalitet på byplanleggingen og arkitekturen, samt styrke kommunens rolle som aktør i bolig- og byutviklingen. Fremtidig utbygging skal være innovativ og baseres på bruk av miljøvennlige materialer, sirkulærtankegang og lave klimautslipp (Kristiansand kommune, 2017, s. 11).

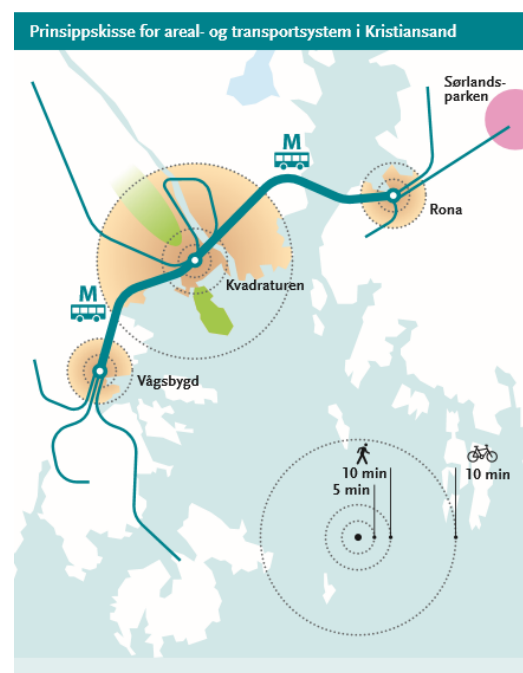
Mål nummer to fokuserer mer på sosial bærekraft enn de to andre, og målet er å legge til rette for at «innbyggerne lever i et mangfoldig nærmiljø» (Kristiansand kommune, 2017, s. 11). Dette skal oppnås gjennom tilrettelegging for levende sentra med stor variasjon av tilbud for sine innbyggere. Kommunen skal jobbe for å tilby sine innbyggere trygge møteplasser som fremmer sosial aktivitet for alle, uavhengig av etnisitet, religion og alder. Samt sikre bomiljø som er inkluderende og har en god alderssammensetning (Kristiansand kommune, 2017, s. 11).

Mål nummer tre er å gjøre Kristiansand til «en grønn by med god beredskap» (Kristiansand kommune, 2017, s. 11). Dette skal oppnås ved at grønnsstrukturer prioriteres og at det legges vekt på bevaring av naturmangfold og andre grønne kvaliteter, for på den måten sikre frisk luft til kommunens innbyggere. Det skal legges vekt på minimering av klimautslipp og lavt energiforbruk i byutviklingen, i samarbeid med byggebransjen. Kommunen skal også jobbe for å sikre byen for fremtidig ekstremvær, blant annet gjennom fokus på permeable flater, det vil si faste dekker der de underbyggende massene er drenerende og vannet fordrøyes og dreneres der det faller. Disse tre målene skal være førende for all planlegging og utbygging (Kristiansand kommune, 2017, s. 11).

#### 4.1.1 Overordnet arealstrategi – en kompakt by ved sjøen

Som en del av kommuneplanens samfunnsdel presenteres det et punkt som omhandler kommunens overordnede arealstrategi. Den erstatter «føringer, utfordringer og hovedgrep» fra den aldrende arealplanen fra 2011 (Kristiansand kommune, 2020). Den mer oppdaterte strategien presenteres i ti forskjellige punkter, og viser hvordan all arealplanlegging i kommunen skal foregå. Dette er blant annet:

- At kommunen skal jobbe for å redusere transportbehovet i byen gjennom en god samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging.



Figur 7. Prinsippskisse for areal- og transportsystem i Kristiansand. Hentet fra Kristiansand mot 2030, s. 12.

- Sikre dagens grøntområder, landbruksarealer og naturmangfold
- Videreutvikle og sikre de grønne områdene i byen og opprettholde markagrensa.
- Utvikle sentrumsområder tilpasset en eldre befolkning og gjøre avstanden mellom bolig, butikker og andre tjenester minimal.
- Utnytte dagens potensiale for fortetting og transformasjon før nye utbyggingsområder tas i bruk. Det skal også legges vekt på hvor byens arbeidsplasser er lokalisert.

Kristiansand kommune skal være en kompakt by og dagens sentrumsstruktur skal videreføres. Dette betyr at framtidig boligutviklingen først og fremst skal foregå rundt kvadraturen og i de omliggende bydelssentrene Vågsbygd og Rona. Utbygging utenfor de tre fortettingssonene kan foregå, men bør skje i nærheten av allerede etablerte lokalsentre eller langs områder der det finnes gode busstilbud (Kristiansand kommune, 2017, s. 12-13).

Fremtidens byutvikling avhenger blant annet av befolkningsvekst og boligbehov.

Kommunens prognoser er at kommunens eksisterende boligarealreserver er tilstrekkelig til å dekke befolkningsveksten, og at store deler av den fremtidige boligutviklingen kan realiseres innenfor eksisterende tettsted (Kristiansand kommune, 2019a). Dette bør gjøre kommunen i stand til å føre en by- og boligutvikling som samsvarer med de overordnede målene i kommuneplanens samfunnsdel.

#### **4.1.3 Kommunale mål om en bærekraftig boligbygging**

Begrepet bærekraft er blitt en sentral del av byplanleggingen i Kristiansand kommune. Dette kommer tydelig frem både i kommuneplanens samfunnsdel og den overordnede arealstrategien. Begrepet er mye brukt i byplanlegging og ellers i samfunnet, men både Informant K1 og Informant K2 mener at bærekraft er utsatt for overforbruk, noe som gjør begrepet vanskelig å konkretisere.

«Det er såpass innarbeidet begrep at det nesten er et buzzord, så vi må være forsiktig på å gi det godt innhold. For at det skal faktisk ikke bare være et ord som står i dokumenter, men faktisk bli en utvikling som skal være bærekraftig.» (Informant K1).

«Jeg synes egentlig det har vært et vanskelig begrep. Det er litt vanskelig å si hva det inneholder for noe, og det har veldig mange parametere. [...] akkurat hvordan det vektlegges i hver enkelt sak, det er uhyre vanskelig.» (Informant K2).

Kompleksiteten i begrepet skaper både utfordringer innad i kommunen og når kommunalt ansatte skal jobbe med eksterne aktører i byplanlegging. Blant annet mener Informant K1 det er en utfordring i Kristiansand at private aktører har ulike syn på hva som er en bærekraftig byutvikling. Eller at de anser et av bærekraftaspektene som viktigere enn et annet. Dette fører til at byggesaker tar lenger til å godkjenne.

«Det som kan ta mer tid, det er kanskje at man stadig ser at det ikke er alle som er like overbevist over hvorfor vi skal ha en kompakt by. Fordi det er ikke nødvendigvis at linken mellom kompakt by og bærekraftig byutvikling er så tydelig for alle, eller noen vektlegger kanskje mer et annet aspekt som de mener er bærekraftig og som gjør at svarene kan variere litt.» (Informant K1).

De kanskje viktigste virkemidlene kommunen har i slike diskusjoner er de statlige og kommunale veilederne for byutvikling. I tillegg kommer også lovverket etablert gjennom plan- og bygningsloven. Likevel kan kommunen ifølge Informant K2 være fleksibel og noen ganger tøyne reglementet for å få private aktører til å utvikle byggeprosjekter i sin kommune.

«De er viktige de her veilederne som lages, og det er klart at fellesregler også er enklere å forholde seg til. Men det en ikke må glemme i en sånn diskusjon er jo at kommunene, sånn de opererer i dag, er selvstendige. Kommunene konkurrerer internt, altså i forhold til arbeidskraft, i forhold til boligbygging, og i forhold til alt. Så det gjør jo at vi av og til tøyner de reglene og veilederne så godt en kan.» (Informant K2).

Informant K2 forklarer denne fleksibiliteten i regelverket med et markedsstyrt boligmarked, og kommunens utbyggingspolitikk, der ønske er å holde boligprisene lave ved å alltid ha tomter tilgjengelig for utvikling. Informant K2 innrømmer at dette har hatt konsekvenser for kommunens fortettingsstrategi.

«Vi har hatt tradisjon for å ha et veldig fokus på dette med tilbud og etterspørsel. Så vi har hele tiden hatt en relativt god oversikt over hva som på en måte tilbys i markedet og at det er overbud av tomter og boliger. Og det har jo gjort at vi har utvikla oss helt annerledes i forhold til de andre storbyene. Vi har jo ikke hatt den prisstigninga som de andre pressområdene og storbyene har.» (Informant K2).

«[...] vi har fokus på det med tilbud og etterspørsel, vi har også hatt kanskje litt mer frislepp på feltutbygginger og sånt. Men jeg vil også si at vi har prøvd å prioritere og tilrettelegge for fortetting og transformasjon.» (Informant K2).

Dette betyr ifølge Informant K2 likevel ikke at Kristiansand kommune tillater hva som helst av utbygging. Lovverket og statlige og kommunale veiledere gir både Kristiansand kommune og private aktører tydelige retningslinjer for hva som er tillatt. I tillegg kan kommunen bruke sin makt som reguleringsmyndighet til å styre boligutviklingen i ønsket retning.

«For å styre boligutviklingen så er de tre viktigste virkemidlene vi har er kommunen som reguleringsmyndighet, at vi kan velge å ta opp ett område til regulering eller ikke, det er avhengig av om vi ser det som formålstjenlig, at vi kan betjene området. Det andre er om vi har tilrettelagt sosial og teknisk infrastruktur til området, og våre prioriteringer knyttet til det er jo helt essensielt, for har vi ikke nok kapasitet på det ene eller det andre så vil vi jo ikke kunne forsvare en boligutbygging. Og så er det jo om det er en utbygging som absolutt er ønska som på en måte kanskje ikke har de økonomiske forutsetningene for det, så kan en på en måte stimulere til en form for tilrettelegging for området. Kanskje gå inn å kjøpe deler av området, for der igjen å stimulere til en aktivitet. Det er lissom det vi kan bidra med [som kommune].» (Informant K2).

Slike virkemidler gir kommunen en viss makt til å påvirke by- og boligutviklingen i Kristiansand, og føre den i en mer bærekraftig retning. Likevel er slike virkemidler lite brukt av kommunen. «*Det er kanskje 70-80% som går helt greit, men så er det de siste 20% som du sjonglerer litt.*» (Informant K2). Tydelige krav fra kommunen gjør det mer forutsigbart å vite hva slags boligbygging som kan bli godkjent og ikke, og er ifølge Informant K1 noe private aktører etterspør. «*[...] utbygger er veldig opptatt av forutsigbarhet. Vite at 'hvis vi gjør sånn så får vi ja, og gjør vi sånn så får vi nei'.*» (Informant K1).

Informant K1 forteller videre at strengere statlige regler og et tydelig ønske fra kommunen om mer bærekraftig byutvikling gjør at private aktører må tenke annerledes og tilpasse seg fremtiden.

«Jeg tror ikke at du kan tillate deg som utbygger å ikke bygge bærekraftig lenger. Du må på en eller annen måte selge inn til de som skal kjøpe eller leie dine lokaler at du får en bærekraftig profil med på kjøpet.» (Informant K1).

Selv om kommunen forventer at boligutviklere i dag utvikler bygg som er bærekraftige, ser ikke Informant K1 bort ifra det finnes prosjekter i kommunen som promoterer seg som mer miljøvennlige enn de faktisk er. «*[...] det kan godt være at noen har høyere ambisjoner enn andre, men selger like mye inn at det er bærekraftig.*» (Informant K1). Dette gjør at kommunen må fortsette å jobbe for å få til en ønsket byutvikling. «*[...] om du skal ha bærekraftig planlegging, bærekraftig samfunnsutvikling, så må du se det på alle planer og på*



*alle nivåer.*» (Informant K1). For å få dette til må alle parter inkluderes for å finne en felles forståelse, og kommunen bør ifølge Informant K1 ta en ledende rolle.

«[...] hvis vi skal ha et grønt skifte innenfor boligbygging, eller utbygging generelt, uansett hva det er en bygger, så må en ha en god dialog og samarbeide, og bygge denne felles forståelse med både gårdeier, de som utvikler og utbygger, og for så vidt også befolkningen, de som bruker byggene.» (Informant K1).

«[...] kommunen som aktør bør gå i front. Så når vi bygger så bør vi egentlig være mer i front. Og det tror jeg egentlig, personlig, at vi kunne vært litt mer på.» (Informant K1).

I tillegg til god dialog og bedre samarbeid mener Informant K2 at kommunen må bli mer restriktive med å gi byggetillatelser.

«Vi må være litt mer varsomme med å legge ut nye områder, for det medfører en sterk diskusjon og press på å ta i bruk de. En kommer ikke unna at nye felter er enklere å bygge ut, enn å drive med fortetting og transformasjon. Det er mer komplekst, det er mer personer involvert og alt mulig. I tillegg til at en skal ivareta allting.» (Informant K2).

#### 4.1.4 Hamrevann

Hamrevann Invest er den største deleieren av prosjektet. I den anledning har jeg intervjuet en av personene involvert i selskapet. Personen var svært opptatt av å ha en boligutvikling med menneske i sentrum. Intervjuobjektet snakket om egen oppvekst og hvordan menneskers bosted gjerne påvirkes av faser i livet.



Figur 8. Illustrasjon av Hamrevanns plassering i natur. Hentet fra fvn.no, 2018.

«Vi er forskjellige vi mennesker og vi er skapt forskjellig. Noen liker å være i en by, noen ønsker å være urbant i byen. Jeg synes Kristiansand er en fantastisk by, sentrum har kvaliteter som få andre byer har. Tett på sjøen og et variert godt tilbud, men samtidig så kan ikke alle bo i sentrum [...]. Og det er jo forskjellige faser i livet, når du gifter deg og får barn så er det kanskje andre behov [enn da du er ung eller gammel].» (Informant H).

«Ikke minst for barnefamilier og eldrebølgen som kommer, 'hvordan kan de trives og ha det godt'. For menneske i sentrum er jo det at menneske trives og har det godt. Vi utvikler byer for menneske, og så skal menneske ha respekt [for andre].» (Informant H).

Boligprosjektet er ikke lokalisert innenfor fortettingssonen. Dette gjør det mulig for Hamrevann å tilby andre kvaliteter enn det som ville vært mulig i et mer tettbygd område. Bygging av boliger nær Sørlandsparken og dyrehagen gjør området attraktivt for de som ønsker kort vei mellom arbeid og hjem.

«Bolig, næring, arbeidsplass, jo kortere avstand det er mellom dem, desto mer tid får man til fritid, familie og så videre. For de fleste ønsker ikke å sitte lengst mulig i bilen. Så jeg tror det er viktig å ha boliger til alle mulige målgrupper». (Informant H).

Fra et bærekraftperspektiv mener utviklerne at det gir mening å utvikle boliger i nærheten av den eksisterende bebyggelsen ved Sørlandsparken.

«Når næringsarealer i Sørlandsparken først er etablert, enten en liker det eller ikke, så er det beste en kan gjøre, for å hindre byspredning, å etablere boarealer i nærheten av disse. Og hvis en ikke gjør det og bare bygger spredt, så vil byen spres og biltrafikken vil naturligvis øke. Dette har vi også sett i diverse analyser. For det er viktig å ikke bare synse, men å vise faktiske tall.» (Informant H).

Informant H trekker frem flere grunner til hvorfor det er behov for et prosjekt som Hamrevann.

«Ja. Når jeg ser den pendlingen som Kristiansand har, spesielt fra nabokommunene. Og Hamrevann ligger jo på østsiden av byen. Og når jeg ser på prisnivået på boliger og tomter som er tilgjengelig så er det lite tilgjengelig. De er dyre. Startkostnaden er altfor høy. Den nye motorveien har gjort avstanden til kommunene i øst mindre og det har ført til en stor økning i pendling på østsiden av Kristiansand, der det er mange arbeidsplasser, og det er ikke bærekraftig. Det vil alltid være pendling, men hvorfor ikke få til boliger i nærområdet så folk ikke må dra så langt?» (Informant H).

Prosjektet har tatt lang tid å få godkjent, og opplevd å få sterk kritikk fra både administrasjonen i Kristiansand kommune og fylkesmannen i (Vest-)Agder. Intervjuobjektet mener derimot at dette ikke har påvirket motivasjonen for å gjennomføre prosjektet.

«Nei, jeg ser det sånn at det er særdeles viktig at man kan levere det man har sagt. Jeg er overbevist om at når vi har satt i gang og når folk har flyttet inn, at vi skal få til et godt bomiljø der folk trives. Vi har fått diverse personer som har sett på prosjektet og som ønsker å

komme inn her. Hvis vi ikke klarer å levere og folk ikke trives, så blir det bare de 300 boenhetene. Så vi skal bevise, og vi har en utfordring som vi ser positivt på, om å nettopp bevise, ikke bare å si med ord om at vi ønsker gode bo-områder, men at dette kan gjennomføres.» (Informant H).

Om sine egne og de andre eiernes forventninger til prosjektet sier informant H:

«Jeg er ikke ute etter noe medieoppmerksomhet. Vi kommer tomhendte, og vi reiser tomhendte. Det må jo være økonomisk bærekraftig naturligvis. Det må jo være økonomi i alt det vi gjør som mennesker, men jeg er opptatt av å kunne gjøre dette på en måte uten at det er økonomi som skal styre. Jeg synes det er for mye kynisme. Mennesker blir gjerne målt på rikdom, men det tar slutt en gang. Så det er ikke så viktig for meg. Det viktigste er å skape et sted der mennesker trives og har det godt og skal kunne blomstre.» (Informant H).

På spørsmål om hva intervjuobjektet mener er de ledende drivkreftene til mange boligutviklere i Norge i dag blir økonomisk profitt lagt vekt på som den viktigste.

«Min opplevelse er at det kan være variert. Det er nok mange som har gode motiver, men det er veldig lett å bli grepet av dette med at man spekulerer i boligutvikling, at man jakter høyest profitt. Jeg har en følelse av at det noen ganger er en drivkraft [det økonomiske] og ikke det med mennesket i sentrum.» (Informant H).

Intervjuobjektet mener også at det er mange boligutviklere som pynter på prosjektene sine i forkant, men som ikke leverer det de har sagt, eller at utviklere ikke strekker seg langt nok. «Så sier man gjerne i forkant at man skal 'gjøre det fint', 'gjøre det trivelig', ja det mange fine ord, men hva er realiteten? Det er mange fine prosjekter, men det kan gjøres adskillig mer.» (Informant H). Informant H poengterer flere ganger at dette ikke gjelder Hamrevann, og at de skal levere det de har lovet.

#### **4.1.4.1 Kommunal kritikk av Hamrevann**

Hamrevann er som tidligere nevnt et av de mest diskuterte boligprosjektene i Kristiansand og er blitt kritisert hyppig av både administrasjonen i kommunen og fylkesmannen. Begge har ment at prosjektet ikke er bærekraftig, mens de som utvikler prosjektet gjør det. Dette viser at en diskusjon rundt hva som er bærekraftig by- og boligutvikling fortsatt er nødvendig.

«[...] det er klart at hele prosessen og diskusjonen rundt Hamrevann har vært veldig tydelig på at det er veldig mange forskjellige måter å tolke bærekraft, eller vinkle det, sånn jeg ser det.

Der er sånne typer prosjekter som tyder på at diskusjonen om hva som kan være bærekraftig kan være vanskelig i dag fremdeles.» (Informant K1).

«Hva er kompakt by, og hva er en bærekraftig boligutvikling. Det er tydeligvis noe vi ikke er ferdig diskutert, og det er en utfordring.» (Informant K1).

Det er også stilt spørsmål ved om det i det hele tatt er behov for boligene Hamrevann tilbyr, og at kommunen heller burde prioritere annerledes.

«Kommunen har ment hele tiden at Hamrevann skulle være en boligreserve til når resten av boligreserven i kommunen er brukt opp. Derfor lå den i kommuneplanen [...]. For å utvikle Hamrevann nå er jo å spre byen mer [...]. Hamrevann skulle vente på sin tur, og det har den ikke gjort.» (Informant K1).

Det er derimot ikke administrasjonen som bestemmer hvilke boligprosjekter som skal godkjennes, men kommunens politikere. Det er noe administrasjonen må forholde seg til.

«Kommunen og administrasjonen har vært negative til det. Politikerne har akseptert at vi kan foreta en utbygging, og det forholder administrasjonen seg til. At her kan det skje en delbygging av første trinn, de 300 første boligene. Det vil kommunen forholde seg til og det er også vår tilbakemelding, vi forholder oss til de vedtakene som er fattet. Det er sånn administrasjonen jobber. Så er det ikke å legge skjul på at vi har vært skeptiske til prosjektet, og det er ut ifra de rammene som lå det i utgangspunktet.» (Informant K2).

Kommunen er heller ikke overbevist når det kommer til Hamrevann som et miljøprosjekt der det tas spesielle hensyn til hvordan boligen utformes i forhold til naturen.

«Det er lokaliseringen som er helt feil. Jeg har god tro på at de klarer å lage noen interessante boligløsninger som kanskje har en miljøprofil i selve bygge og måten den bygges på. Så det kan hende de har veldig interessant arkitektur, interessante boliger og en miljøprofil på det. Men det er lokaliseringen som er problemet. Ikke om boligen bygges i tre eller betong, eller om de bruker helikopter for å få materialene inn. Det er helt uvesentlig. Det er lokaliseringen som er problemet. Å ta hull på skogen der nå er ikke en miljøvennlig måte å utbygge byen på. Du har ingen infrastruktur som er der. Alt må etableres. Vi har flere boligfelter i gamle Kristiansand og også i nye Kristiansand som er boligfelter som bygges ut, og som bør bygges ut først, før man begynner å se på Hamrevann.» (Informant K1).

Informant K2 er også skeptisk til planene og presiserer hvordan prosjekter som dette gjerne endrer seg før ferdigstilling.

«Vi har prøvd mange prosjekter, både i egen regi og hos andre som har litt samme tilnærming med boligtilpasning til terreng og sånt, og vår erfaring er nok at veldig mye av den realiseringen som kommer etter disse prosjektene er nokså lik som tradisjonell utbygging. Her sprenger de vekk litt mer areal enn det skulle være og en ser at løsninger blir litt dyrere, så i prosessen så skjer det endringer underveis som gjør at prosjektet endrer litt karakter. Det er vanskelig å utføre en utbygging slik de har tenkt er nok vår erfaring. Så gjenstår det jo for de å overbevise oss. Nå har de jo muligheten på de 300 første boligene.» (Informant K2).

På direkte spørsmål om Hamrevann er et bærekraftig prosjekt svarer Informant H:

«Vi har vært opptatt av dette med bolig og arbeidsplass, at dette er tett på hverandre. Rundt bærekraft, hvis en tenker CO<sup>2</sup>, miljø og så videre, at jo tettere man bor på en arbeidsplass [jo mindre utslipp er det], og vi ligger jo så nære i gang- og sykkelavstand [til Sørlandsparken]. Så har vi kun lagt inn en parkeringsplass per boenhet [...]. Alle kan ikke bo i sentrum, men vi ønsker at sentrum skal vokse, og jeg tror en fortetting er viktig, men fortetting har vist seg å ikke være så enkelt. Det koster gjerne mye penger å rive gamle bygg, erverve grunn, og de prosjektene blir gjerne dyre. Det er mange fordeler med å fortette, men så er det de som ønsker å bo på utsiden. Da er det veldig viktig at istedenfor å bygge spredt og fragmentert, å kunne samle det.» (Informant H).

«Jeg kan ikke se noe annet at Hamrevann er bærekraftig.» (Informant H).

«Når byen vokser, så må man ta i bruk uberørt natur, men være skånsom. Hamrevann tar for eksempel ikke en kvadratmeter dyrket mark.» (Informant H).

## **4.2 Fredrikstad kommune - Kommuneplanens samfunnsdel**

Den gjeldende samfunnsdelen for Fredrikstad ble vedtatt av bystyret den 26. april 2018 og heter *Fredrikstad mot 2030*. Visjonen er «Den lille verdensbyen» og kommunen ønsker at byen skal tiltrekke seg kompetanse fra hele verden, samtidig som det lokale, det som gjør byen unik, tas vare på og utvikles videre (Fredrikstad kommune, 2018, s. 4).

Kommuneplanens samfunnsdel inneholder flere innsatsområder Fredrikstad kommune skal jobbe for i årene fremover. Disse målene er dypt forankret i hver av de tre bærekraftmålene og viser tydelig at kommunen ønsker å ta klimaendringene på alvor. Et av målene som skal vies ekstra oppmerksomhet handler om «å møte fremtiden i Fredrikstad» (Fredrikstad kommune, 2018, s. 14). Innsatsområdet inneholder tre langsiktige mål som forteller hvordan kommunen

skal utvikle seg, «slik vil vi ha det», og flere strategier om hvordan denne ønskede utviklingen skal foregå, «slik gjør vi det» (Fredrikstad kommune, 2018, s. 14).

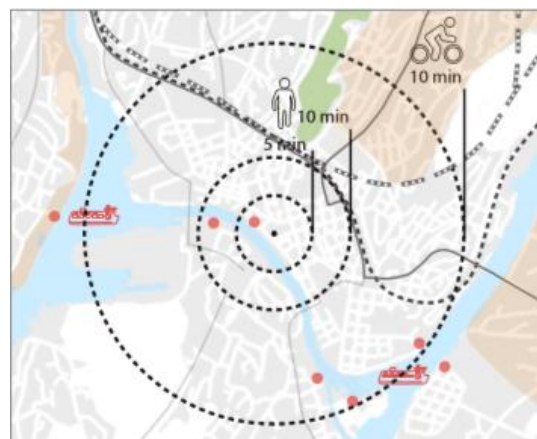
Det første målet handler om hvordan Fredrikstad kan bli «en grønn by, hvor ansvarlig produksjon og forbruk prioriteres» (Fredrikstad kommune, 2018, s. 14). For å kunne gjennomføre dette ønsker kommunen å øke sitt miljøansvar gjennom blant annet å sikre naturmangfold, bevare markagrensen og ivareta grønne områder i bykjernen. Grønne områder, rent vann og god luftkvalitet er viktig for innbyggernes ve og vel. Kommunen ønsker også at områder regnet som dyrkbar mark sikres og at skogs- og havressurser forvaltes på en bærekraftig måte.

Mål nummer to er å gjøre Fredrikstad til en «kompakt by der klimavennlig transport, og nye og eksisterende bygg bidrar til å løse klimautfordringene» (Fredrikstad kommune, 2018, s. 14). Sentrum og knutepunkter skal prioriteres og arealer i disse områdene skal utnyttes bedre. Kommunen ønsker å prioritere miljøvennlig transport og utvikle en by der viktige funksjoner ligger i gang- og sykkelavstand. By- og boligutviklingen skal skje gjennom bruk av miljøvennlige materialer og energiløsninger. Klimautslippene skal ned og utbygging skal baseres på en sirkulær tankegang der gjenbruk av ressurser er viktig.

Det tredje og siste målet er å integrere «klimatilpasning i all fysisk planlegging» (Fredrikstad kommune, 2018, s. 14). Dette skal skje ved å videreutvikle blågrønne løsninger og utvikle arealer som er tilpasset fremtidig ekstremvær. Dette skal blant annet sikre byen mot økt havnivå, stormflo og store mengder nedbør.

#### 4.2.1 Overordnet arealstrategi

All arealplanlegging i Fredrikstad styres av en overordnet arealstrategi. Denne strategien er presentert i kommuneplanens samfunnsdel og er førende for videre detaljplanlegging ved prosjekter i kommunen (Fredrikstad kommune, 2018, s. 17). I likhet med Kristiansand presenterer Fredrikstad flere styrende punkter for arealplanlegging. Flere av disse har en sterk kobling til bærekraftig utvikling Dette er blant annet:



Figur 9. Prinsippkisse for fortetting og mobilitet i sentrum. Hentet fra Fredrikstad mot 2030, s. 16.

- Bolig-, areal- og transportplanleggingen skal utvikles slik at målet om nullvekst i personbiltrafikken oppnås.
- Det skal jobbes for at fremtidig fortetting skjer med kvalitet, det skal legges vekt på god arkitektur og det utvikles sosiale møteplasser i sentrum og rundt om i lokalsamfunnene.
- Planleggingen i kommunen skal tilpasses fremtidens klimautfordringer.
- De sentrumsnære områdene i arealreserven skal utnyttes og gi Fredrikstad et konkurransefortrinn.

Fredrikstad kommune har historisk sett vært en kommune med mye byspredning. I perioden 2013-2017 var kun 27% av all boligutbygging innenfor byområdet (Fredrikstad kommune, 2020, s. 40). Kommunen har derfor ønsket å utvikle de tilgjengelige sentrumsområdene i større grad. Dette gjelder spesielt områdene som er beregnet å nås med en sykkel fra sentrum på ti minutter. Byen ønsker med dette en by- og boligutvikling som er antatt å være mer bærekraftig enn det den har vært til nå.

Kommunens ønske om mer fortetting og bærekraftig utvikling kommer til syne i den nye arealplanen som ble vedtatt av bystyret den 19.06.2020 (Lågbu, 2020). Den erstatter den gamle planen fra 2011 og legger betydelig mer vekt på utbygging i sentrum. Den nye arealplanen har som mål at 60% av boligutviklingen skal foregå i byområdet. Det økte fokuset på kompakt byutvikling blir av kommunen beskrevet som en nødvendig *snuoperasjon* mot en mer miljøvennlig byutvikling. I tillegg ønsker kommunen bedre utnyttelse av transformasjon av eksisterende bebyggelse før eventuelle nye arealer tas i bruk (Fredrikstad kommune, 2020, s. 3).

Fredrikstad kommune har i tillegg til å konstruere en ny arealplan, vedtatt å oppdatere planverket for kommunen hyppigere enn det som har vært tilfelle tidligere. Dette skal sikre at arealplanen er mer oppdatert, da det skjer store forandringer i en by på kort tid. Den nye arealplanen skal derfor tas opp til ny høring allerede i 2023 (Lågbu, 2020).

#### **4.2.3 Kommunale mål om en bærekraftig boligbygging**

Både kommuneplanens samfunnsdel og den overordnede arealstrategien til Fredrikstad viser at en bærekraftig by- og boligutvikling er noe kommunen ønsker å oppnå. Men selv om bærekraftig byutvikling og fortetting er et mål for kommunen, «[...] så er det fremdeles *Fredrikstad vi skal ha, så identiteten, byens identitet, den har vært veldig viktig.*» (Informant

F). Dette krever at kommunen har gode retningslinjer og samarbeider godt med de private aktørene i byen. Dette krever ifølge informant F både økonomiske og menneskelige ressurser.

«[...] hvis du skal få til ting i samarbeid med utbyggere så er det klart at det krever noen ressurser. Vi ønsker å få til bedre samarbeid med utbyggere og da trenger vi den kompetansen og de menneskene som kan gjøre det.» (Informant F).

Fokuset på bærekraftig by- og boligutviklingen tilpasset Fredrikstad gjør utviklingen mer komplisert og Informant F forteller at denne typen utvikling er mer ressurskrevende. «*Jeg ville nok absolutt sagt at det er mer krevende enn å ikke gjøre det.*» (Informant F). Samtidig er bærekraftig by- og boligutvikling beskrevet av Informant F som mer utfordrende å jobbe med enn andre miljøtiltak. «*Bærekraftig byutvikling inneholder mange interessekonflikter, så jeg tenker at den er mer utfordrende.*» (Informant F). Informanten sammenligner det med andre miljøtiltak slik som bomringen rundt byen og forklarer hvordan sistnevnte «*[...] er veldig konkret. [...] og det er lettere for politikerne å stå i en sånn type konflikt, tenker jeg, enn alle disse ulike aspektene ved bærekraftig byutvikling.*» (Informant F). Bærekraftig by- og boligutvikling blir beskrevet som mindre konkret, og det kan variere mer fra sak til sak hva politikerne legger vekt på.

Ettersom denne typen utvikling er mer krevende mener Informant F at tydelige rammebetingelser fra staten er viktig for kommunen. «*Det å ha tydelige statlige signaler er generelt en styrke. Om vi er gode nok til å implementere alt i vår egen planlegging varierer nok, men de er viktige for oss.*» (Informant F). Et annet viktig virkemiddel er oppdaterte kommunale planer, og Informant F mener at en aldrende arealdel har skapt utfordringer.

«Den forrige arealdelen ble rullert i 2011, det har gått mange år, og det har blitt en sånn saying at 'den har gått ut på dato'. Så da man ser fremover, da har man sett for seg at vi skal bygge opp til himmelen.» (Informant F).

Men selv med mer oppdaterte planer har ikke kommunen makt til å detaljstyre et byggeprosjekt med arealplanen. «*For det er tross alt en plan på et overordnet nivå, og mer ned i detaljeringen kan vi ikke gå.*» (Informant F). Dette setter begrensninger for hva kommunen kan kreve av utbygger.

En annen utfordring er ifølge Informant F at private utviklere ikke alltid involverer administrasjonen før de presenterer byggeprosjekt



[...] hvis det er store prosjekter, eller store utbyggere, så skjer det både titt og ofte at vi ikke er de første som får se planene, eller at første gang vi ser de er på forsiden av avisen. Det er veldig vanlig her. (Informant F).

Dette kan gjøre det svært vanskelig for administrasjonen i kommunen å få endret planer og tilpasse de bedre til den ønskede utviklingen av Fredrikstad. Presentasjoner av pene modeller i avisen skaper forventninger og legger press på de som skal bestemme. «*Du greier jo å lage analyser som egentlig viser det meste [...]*» (Informant F). Informanten forteller også om hvordan private boligaktører «*[...] ønsker maksimal utnyttelse og da bruker bærekraft som argument [...]*» (Informant F). Dette kan gjør jobben med å skille gode og dårlige boligprosjekter ekstra krevende.

Fortetningsstrategien fra 2018 og ferdigstilling av en ny arealdel i løpet av 2020 kan hjelpe kommunen til å enklere styre by- og boligutviklingen i en mer bærekraftig retning, men dette krever at tilgjengelige ressurser blir utnyttet. Informant F innrømmer at kommunen har forbedringspotensiale og at ikke alle tilgjengelige virkemidler utnyttes godt nok i dag

«De viktigste virkemidlene for oss er jo egentlig planverket vårt da. Når det gjelder boligpolitikken, for å si det sånn, så er det sånn at der gjør vi ikke nok. Vi har en boligpolitisk plan som ble vedtatt i 2016, og da var konklusjonen at vi har flere virkemidler enn vi faktisk bruker.» (Informant F).

Den boligpolitiske planen som Informant F refererer til går i all hovedsak ut på at kommunen må konsentrere fremtidig boligutbygging nær sentrum. I tillegg presenterer den forskjellige måter kommunen kan jobbe på for å tilby gode boliger til de ulike sosiale klassene i kommunen (Fredrikstad kommune, 2016, s. 5). Planen omhandler mest av alt sosial bærekraft i boligbyggingen og eksemplifiserer hvordan kommunen kan konstruere egne planer og strategier for ønsket boligutvikling.

På spørsmål om hva som kan motivere private utviklere til å bygge bærekraftig er Informant F usikker.

«Jeg må si at jeg vet ikke, fordi vi ser veldig lite av det her. Så jeg vet ikke hva som skulle motivere. Det som skjer i en mellomstor by, er at man lener seg på de [utbyggerne] man har lent seg på. Det er mye som blir ganske sånn ensartet, man kjenner igjen måten de tenker på og måten de bygger på.» (Informant F).

Informant F trekker så frem ombyggingen av Nygaardsplassen, et sentralliggende torg som de siste årene har fått mye oppmerksomhet (Henriksen, 2019), og hvordan kommunen håper slike vellykkede prosjekter kan bidra til økt motivasjon hos andre utbyggere.

«Så det vi håper på nå da er at det skal smitte. Altså fordi det har fått så mye annerkjennelse det prosjektet. Så håper vi at også noen andre går litt i seg selv, og det tror jeg faktisk skjer. Så jeg tenker det at, er det noe som kan motiveres, så er det vel egentlig det at, jeg skal ikke si misunnelse, men at noen får annerkjennelse og viser at det er økonomisk mulig da.»

(Informant F).

#### **4.2.4 Cicignon Park**

Selv om prosjektet er ettertraktet, så er det også problematisk, særlig når det gjelder samarbeidet med kommunen og dens administrasjon. Det største problemet er at utbygger ikke ønsker å følge føringene kommunen har satt for planarbeidet (Skau, 2020).

Informant F forteller at samarbeidet mellom prosjekteier og kommunen har vært problematisk.

«De har ikke forandret på en strek siden modellen, den første presentasjonen. Så de hadde et ferdig prosjekt, og det har de ikke tenkt til å forandre på. Det er veldig vanskelig å gå inn i en prosess da. For det blir ingen prosess.» (Informant F).

Informanten er kritisk til hvordan prosjektet er fremstilt og forteller om hvordan utviklerne har presenterer prosjektet annerledes enn det som viser seg å være realiteten. «*De har brukt tid på analyser og alt mulig, men det er veldig mange av illustrasjonene der som har vært rett og slett feil. Det er sånn av de illustrerer noe som ikke er realitet.*» (Informant F). Dette kan være med på å skape et feilaktig bilde av prosjektet. Blant annet har prosjektet markedsført seg som svært bærekraftig, men Informant F sier at dette bare gjelder en del av byggeprosjektet.

«Jeg vet jo at de har markedsført det med bærekraft. De kjøpte det i 2015, og da var det en del av markedsføringa. Så jeg vet at det er noen boenheter som man da skal jobb med. Det er vel nærmest er forskningsprosjekt med NMBU. Jeg kjenner ikke godt nok til detaljene, men det er jo ikke sånn at hele Cicignon blir et bærekraftprosjekt.» (Informant F).

Samtidig har ikke kommunen ifølge Informant F anledning til å stille krav til utbygger annet enn det som står i lovverket og i kommuneplaner. «*Nei, det her er noe som har vært solgt ut fra utbygger. Sånn at det som går på bærekraft ut over plan- og bygningsloven, for å si det sånn, det er jo noe de byr på da.*» (Informant F).

Informant F forteller gjennom intervjuet at manglende samarbeidsvilje fra aktørene har vært frustrerende og gjort det usikkert hva en kan forvente av prosjektet. «*Samarbeidet har ikke vært lett da. Det farger nok noe av det en forventer og tror det her kommer til å bli.*»

(Informant F). Dette gjelder ikke bare dette prosjektet, og informant F mener at det er et generelt problem at større aktører i byen har for mye makt til å forme byutviklingen.

Vil du si at private utbyggere har for mye makt når det kommer til byutviklingen?

«Jeg mener nok, nei, jeg skal ikke si private utbyggere, men noen har for mye makt.»

(Informant F).

De største [utbyggerne]?

«Ja, det er det jeg ser.» (Informant F).

## **5.0 Analyse og drøfting**

Det kommende kapittelet vil med utgangspunkt i oppgavens teoretiske rammeverk analysere og drøfte de empiriske funnene. Kapittelet er delt inn i tre ulike deler. Første del omhandler utfordringene med å definere bærekraft og hvordan dette gjør kommunenes arbeid vanskeligere. Andre del drøfter de ulike virkemidlene de to kommunene har tilgjengelig for å styre by- og boligutviklingen i ønsket retning. Del tre analyserer de ulike drivkreftene og motivasjonene de empiriske funnene viser. Kapittelet avsluttes med å drøfte om boligprosjektene Cicignon Park og Hamrevann er eksempler på grønnvasking.

### **5.1 Definisjonsproblemet bærekraft**

De empiriske funnene viser at spørsmål knyttet til 'hva som er bærekraftig utvikling' og 'hva som er bærekraftig byutvikling' er en utfordring for kommunen. Problemet med defineringen av begrepet bærekraft blir trukket frem som et spesielt stort problem i Kristiansand der informantene fra administrasjonen beskriver bærekraft som et krevende begrep å jobbe med. Dette er fordi begrepet inneholder såpass mye og til dels uklart at det er blitt vanskelig å vite akkurat hvordan det skal vektlegges i hver enkelt sak. I tillegg er begrepet i dag såpass mye brukt at det er vanskelig å gi det faktisk lettfattelig og eksakt innhold. De empiriske funnene støtter med dette opp om kritikken til Langhelle & Lafferty (1995, s. 14) presentert i teorikapittelet.

Denne usikkerheten innad i kommunen gjør det mer krevende for administrasjonen å arbeide mot en ønsket utvikling og å iverksette denne på riktig måte i hver sak. Uklarheten gjør det også mer utfordrende for administrasjonen å argumentere overfor kommunens politikere om hvilke prosjekter som er gode og bærekraftige og hvilke prosjekter som ikke er det. Denne usikkerheten rundt begrepet kan slik sett føre til at prosjekter som ikke er bærekraftige likevel blir godkjent. Dette kan igjen bidra til at veien mot en bærekraftig byutvikling blir lenger og mer krevende.

Uenighetene rundt Hamrevann viser tydelig hvor ulik forståelsen av hva som er bærekraftig by- og boligutvikling kan være. Som presentert tidligere markedsfører prosjektet seg som bærekraftig. Informant H gir uttrykk for det samme i intervjuet. Intervjuene med administrasjonen gir derimot et annet bilde, og spesielt boligprosjektets plassering utenfor sentrum og i uberørt natur blir trukket frem som kritikkverdige.

De empiriske funnene fra Fredrikstad er ikke like tydelige som de fra Kristiansand, men også Informant F gir uttrykk for at arbeidet for en bærekraftig by- og boligutvikling er krevende. Det kanskje mest interessante er hvordan bærekraftig byutvikling blir beskrevet som lite konkret, og at dette gjør det vanskelig for politikerne å kjempe for en bestemt utvikling. Utsagnet fra informanten kan tyde på at enkelte vedtak risikerer å bli vilkårlige der ulike argumenter risikerer å bli vektlagt forskjellig fra sak til sak. Cicignon Park er likevel ikke utsatt for den samme kritikken som Hamrevann. Noe av forklaringen på dette kan være at prosjektet som et sentrumsnært prosjekt ikke utfordrer tanken om bevaring av uberørt natur på samme måte.

Det skal likevel bemerkes at begge kommunene gjennom kommuneplanens samfunnsdel legger stor vekt på bærekraftig byutvikling og at fremtidig boligutbygging primært skal foregå innenfor de ulike fortettingssonene. Begge kommunene kan dermed forstås å følge rådene til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019b) som legger vekt på kompakt byutvikling som den beste måten å styrke bærekraften i by- og boligutvikling.

Oppnåelse av en bærekraftig utvikling var ifølge Verdenskommisjonen for miljø og utvikling (1987) bare mulig hvis alle de tre bærekraftdimensjonene ble oppfylt. Det kan derimot argumenteres for at Hamrevann ikke tilfredsstiller kravene til miljømessig bærekraft. Likevel begrunnes det med at prosjektet er bærekraftig. Ut ifra de empiriske funnene er det da naturlig å spørre seg om definisjonene fra 1987 fortsatt er gjeldende, eller om de har mistet mye av sitt meningsbærende innhold. Uansett viser prosjektet kompleksiteten ved begrepet bærekraft, og

som Informant K1 gir uttrykk for i intervjuet så er det ikke alle aktørene innen by- og boligutvikling som er overbevist om at kompakt byutvikling er den beste måten å utvikle byer i en mer bærekraftig retning. Noen aktører vektlegger andre aspekter som de mener er bærekraftige, noe som gjør drøftingene rundt hva som er bærekraftig by- og boligutvikling stadig aktuell og utfordrende.

## **5.2 Virkemidler til bærekraftig by- og boligutvikling**

De empiriske funnene fra Kristiansand og Fredrikstad viser at kommunene har flere virkemidler som kan lede by- og boligutviklingen i en mer bærekraftig retning.

Noen av virkemidlene er ment til å fungere på overordnet nivå, mens andre kan tas i bruk for å påvirke ett enkelt boligprosjekt.

### **Nasjonale føringer**

Plan- og bygningsloven, samt statlige dokumenter som *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*, gir både kommuner og private aktører et tydelig rammeverk for hva som forventes innen by- og boligutvikling i årene fremover. De empiriske funnene viser at slike nasjonale føringer har stor verdi for de to kommunene, og at overordnede planer og veiledere skaper et sett med felles regler for administrasjonen, politikere og private aktører som gjør det enklere å forholde seg til komplekse saksområder og vurderinger. Tydelige signaler fra regjeringen blir beskrevet som en generell styrke for kommunen, og gjør at funnene samsvarer med funnene til Miljødirektoratet (2020) presentert i teoridelen der mangelen på dette ble beskrevet som et hinder til bedre utvikling.

Det er tidligere presentert hvordan plan- og bygningsloven krever inkludering av bærekraft i norsk by- og boligutvikling. Loven stiller flere krav til kommunale planer og utredninger ved utbygging, men gir kommunen makt til å bestemme hva som skal vektlegges i den lokale planleggingen. Nasjonale føringer og gode veiledere kan være til stor hjelp for kommunene i arbeidet mot en mer bærekraftig by- og boligutvikling.

Nasjonale føringer og veiledere er gode virkemidler for de to kommunene. Likevel viser de empiriske funnene at de to kommunene har lokale utfordringer som gjør at de må tilpasse slike føringer og veiledere til lokale forhold. Ifølge Informant K2 fører dette til at Kristiansand kommune tøyer reglementet og veiledere så mye som mulig for å lokke til seg

attraktive boligprosjekter. Dette er ifølge Informant K2 nødvendig da ulike kommuner konkurrerer mot hverandre om både byggeprosjekter, kompetanse og arbeidsplasser. Dersom kommunen stiller for strenge krav som fører til økte utgifter for boligutviklere, så er det en overhengende fare for at prosjektene forsvinner til andre kommuner som ikke stiller de samme kravene.

### **Overordnede kommunale planer**

Kommuneplanens samfunnsdel blir i de empiriske funnene omtalt som kommunens viktigste strategidokument, og viser de overordnede satsningsområdene for kommunens utvikling i årene fremover. Om de to kommunene har som mål å oppnå en bærekraftig by- og boligutvikling er det viktig at dette er presisert i samfunnsdelen og den overordnede arealstrategien. De empiriske funnene viser at dette er tilfelle i både Kristiansand og Fredrikstad kommune.

Begge de aktuelle kommunene har gjennom kommuneplanens samfunnsdel presentert ulike mål de ønsker å oppnå i byutviklingen. Målene som er presentert i empiridelen har til felles at de legger opp til en byplanlegging som skal være grønn og klimavennlig, som prioriterer kompakt byutvikling, kollektivtransport og bærekraftige bygg. Samfunnsdelen tilbyr gjennom slike mål en overordnet strategi og rettesnor for både administrasjonen, politikere og private aktører.

For å tydeliggjøre og konkretisere målene og gjøre de mer konkrete for de ulike aktørene, inneholder samfunnsdelen også en presentasjon av kommunens overordnede arealstrategi. De empiriske funnene viser hvordan de to kommunene bruker denne delen av dokumentet til å tydeliggjøre gjennom kart hvilke områder som blir regnet som fortettingssoner og dermed også ønsker at flesteparten av nye boliger skal plasseres i fremtiden. Funnene viser også at by- og boligutviklingen er tett knyttet til minimeringen av personbiltransport, satsning på gang- og sykkelveier og bevaring av grøntarealer. Dette kan forstås som et forsøk på å ha en helhetlig byutvikling, der flere ulike satsningsområder alle skal bidra til en mer bærekraftig by- og boligutvikling.

Kommunene har i tillegg til samfunnsdelen og den overordnede arealene et eget dokument som heter kommuneplanens arealdel og styrer detaljene i boligutviklingen. De empiriske funnene og innledningskapittelet viser at arealdelen til begge kommunene er blitt mindre viktige da begge er utgitt i 2011 og delvis erstattet av de overordnede føringene i de nyere

samfunnsdelene. Begge kommunen har derfor arbeidet med å utgi nye arealdeler. Kristiansand kommune startet dette arbeidet etter kommunesammenslåingen i 2020, mens Fredrikstad kommune har vedtatt en ny arealdel i løpet av skriveprosessen. Denne bygger videre på bestemmelsene fra kommuneplanens samfunnsdel og fastsetter at 60% av all boligutvikling i Fredrikstad skal skje innenfor sentrumssonen. Dette gir et tydelig signal til de involverte partene om hva som forventes av by- og boligutvikling i kommunen i årene fremover. Private aktører vil da måtte tilpasse seg føringene og det skaper en mer forutsigbar by- og boligutvikling både for kommunen og andre aktører.

I tillegg til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel har kommunen anledning til å utforme ytterligere planverk for å styre by- og boligutviklingen i ønsket retning. Dette er planer som ifølge Miljødirektoratet (2020) kan fungere som pådrivere og tilretteleggere for mer miljøvennlig utvikling. De empiriske funnene viser at Fredrikstad kommune på eget initiativ både har utformet en bolig-politisk plan i 2016, samt en fortettingsstrategi i 2018. Slike plandokumenter kan hjelpe kommunen å tydeliggjøre for private aktører hvilken utvikling de ønsker i årene fremover, samt fungere som nyttig veiledning til kommunens fremtidige plankonstruksjoner.

Som intervjuene viser, krever utformingen av slike dokumenter at kommunen har tilgjengelige ressurser. Mangelen på dette kan som tidligere presentert av Miljødirektoratet (2020) fungere som en barriere for kommunal utvikling. Som en av landets mest folkerike kommuner har Fredrikstad tilgang på både økonomiske og menneskelige ressurser. Dette gjør at kommunen har mulighet til å få administrasjonen til å produsere egne planer, eller leie inn eksterne aktører slik tilfelle var i konstruksjonen av fortettingsstrategien. Bruk av eksterne aktører kan være spesielt nyttig av to grunner. For det første frigjør det administrasjonen til å fokusere på lovpålagt planarbeid og regulering. For det andre gir det kommunen anledning til ekspertise og inspirasjon utenfra, fra personer og fagmiljøer som kan tilby andre løsninger enn det som ville vært tilfelle internt. Mindre kommuner med færre tilgjengelige ressurser vil ikke ha samme mulighet, noe som potensielt kan føre til dårligere og mindre bærekraftig planlegging.

### **Kommunen som reguleringsmyndighet**

De empiriske funnene viser at kommunen har mulighet til å bruke sin rolle som reguleringsmyndighet, og at de gjennom denne rollen har flere virkemidler som kan styre by-

og boligutviklingen i en mer bærekraftig retning. De empiriske funnene legger vekt på tre virkemidler som er spesielt viktig i dette arbeidet.

Det første er at kommunen har myndighet til å bestemme hvilke områder som skal tas opp til regulering eller ikke. Dette avhenger av, ifølge informant K2, om kommunen ser på det aktuelle prosjektet som *formålstjenlig* for byen eller lokalsamfunnet. Om en kommune ønsker en kompakt byutvikling, slik som både Fredrikstad og Kristiansand tydelig ønsker, så kan kommunen velge å begrense tilfanget av tomter utenfor fortettingssonen. Konkrete mål om en prosentvis boligbygging i sentrum, slik som Fredrikstad har, kan underbygge argumentasjonen for slik begrensing ytterligere. Dette vil over tid føre til at boligutviklingen i en kommune blir mer sentrert og fortettet.

Det andre virkemiddelet kommunen har som reguleringsmyndighet er å vurdere om det er tilrettelagt for sosial og teknisk infrastruktur i det aktuelle området. Manglende kapasitet og med påfølgende behov for oppgraderinger kan føre til store kostnader for kommunen. Dette kan gjøre det nødvendig å begrense utbygging i visse områder. Hvert byggeprosjekt er avhengig av en gjennomtenkt infrastruktur for å få sette i gang med boligbygging. Bygg må ha tilgang på strøm, vann og kloakk, men også sosial infrastruktur som barnehage, skole, matbutikk og ikke minst veier. Større utbygginger, slik som Hamrevann og Cicignon Park, krever stor tilgjengelig kapasitet på slik infrastruktur. Dokumentanalysen av boligprosjektene viser at Hamrevann krever flere større oppgraderinger. Det er derfor å forvente at prosjektet vil være dyrere i Kristiansand enn det i Fredrikstad. Kommunen må da bestemme seg for om ny utbygging av ny eller oppgradering av allerede eksisterende infrastruktur er mest samfunnsnyttig. Store endringer i infrastrukturen krever tilgjengelig økonomi og det kan være at oppgraderinger i sentrum, der flere mennesker får nytte av dette, vil være mer ønskelig og økonomisk forsvarlig for kommunen. Utbygging av infrastruktur utenfor fortettingssoner, eller langt vekk fra allerede eksisterende infrastruktur, vil føre til større kostnader samtidig som færre innbyggere vil få tilgang på godene.

Det tredje virkemiddelet er at kommunen kan velge å hjelpe et ønsket prosjekt til å bli realisert. Dette kan blant annet være å stimulere og tilrettelegge for utbygging som for eksempel å gå inn på eiersiden og på den måten hjelpe prosjektet praktisk eller økonomisk. Eierandeler i et prosjekt gir kommunen større anledning til å gå i front og styre boligutviklingen i en mer bærekraftig retning. Dette er ifølge de empiriske funnene og intervju med Informant K1 noe som kommunen bør gjøre mer. Kommunen kan på den måten statuere eksempel og legge føringer for hvilken byutvikling og hva slags prosjekter de ønsker.



Som Nordahl (2018) viser til, så er kommunen i dag lite involvert i boligbygging sammenlignet med tidligere. Kommunene har da lagt færre anledninger til i økt grad å styre boligprosjekter og bør derfor utnytte sin reguleringsmyndighet til å føre boligutviklingen i en mer bærekraftig retning de gangene de har anledning. Dette er spesielt viktig dersom en kommune skulle ønske å skjerpe kravene til boligbyggingen ytterligere i fremtiden.

Kommunens rolle som reguleringsmyndighet gir kommunen makt til å påvirke boligutviklingen, men det kan stilles spørsmål ved om denne makten utnyttes godt nok i dag. De empiriske funnene tilsier at kommunen kan bli bedre på å utnytte denne rollen. Det er ifølge Informant K2 bare 20% av boligbyggingen i Kristiansand kommune som blir påvirket av slike virkemidler. Dette gjør at potensialet for mer kommunal deltakelse absolutt er til stede, men hvor mye det er behov for varierer nok betraktelig mellom kommunene. Samtidig kan for mye og detaljstyrt involvering fra kommunen være negativt da dette kan oppfattes som politisk overstyring av den markedsstyrte boligutviklingen. Kommunen må derfor balansere sin involvering og krav med hva markedet og private aktører er villige til å akseptere.

### **Viktigheten med oppdaterte kommuneplaner**

De empiriske funnene viser at kommunen har flere virkemidler den kan bruke for å lede by- og boligutviklingen i en mer bærekraftig retning. Ifølge Miljødirektoratet (2020) utnyttes ikke alle de tilgjengelige virkemidlene godt nok i dag. Det empiriske materialet gir inntrykk av det samme. Funnene viser også hvordan slike virkemidler må oppdateres med jevne mellomrom for at ikke kommunen skal miste politisk handlekraft i møte med private aktører.

Viktigheten med oppdaterte kommunale planer har vist seg spesielt tydelig i Fredrikstad kommune der Informant F forteller hvordan kommuneplanens arealdel fra 2011 av flere er blitt regnet som *utgått på dato*. Dette fører ifølge informanten til at flere aktører tror de kan få godkjent høyere bygg enn det som har vært forespeilet i den eldre planen.

Som vist ved Nordahl (2018) er norske kommuner i dag mindre delaktig i detaljreguleringen enn det tilfellet var tidligere. Denne delen av planleggingen gjennomføres i stor grad av de private aktørene. Dette medfører at kommunene må framprioritere arbeidet med å oppdatere og best mulig utnytte det overordnede planverk. Ved å sitte på et lite oppdatert planverk, noe som fører til mindre effektive virkemidler slik som tilfelle har vært i Fredrikstad kommune,

bidrar dette til dette det Miljødirektoratet (2020) klassifiserer som en *barriere* for effektiv klimaarbeid.

Mindre effektive virkemidler gjør autoriteten kommunen sitter på i møte med private aktører mindre hensiktsmessig. Dette kan føre til at ikke-bærekraftige prosjekter lettere blir godkjent, og det kan i tillegg føre til at planprosesser tar lenger tid. Et mer oppdatert planverk vil gjøre det lettere for administrasjonen og politikerne å skille ut dårlige boligprosjekter.

Dette er tydeligvis noe Fredrikstad kommune ønsker å forbedre i og med at den nye arealplanen fra 2020 skal opp til ny høring allerede i 2023. Dette gir kommunen anledning til å oppdatere sitt planverk betydelig raskere enn det som har vært tilfelle til nå. Slik kan kommunen styrke sin posisjon i boligutviklingen og dermed gjøre det enklere å oppnå en mer bærekraftig by- og boligutvikling i tråd med de politiske vedtak.

### **5.3 Drivkrefter til bærekraftig boligutvikling**

Som det er presisert både av Nordahl (2018) og gjennom de empiriske funnene, har private aktører en avgjørende rolle i by- og boligutviklingen. Det å forstå hva som driver og motiverer private utbyggere til å utvikle mer bærekraftige prosjekter kan derfor være svært viktig for kommunens utvikling. Nurul Diyana & Zainul Abidin (2013) som tidligere er presentert i teorikapittelet trakk frem finans, image, businessstrategi og etikk som drivkrefter for grønnere prosjekter og gjennomføringen av disse. De empiriske funnene viser at drivkrefter og motivasjon for denne typen utvikling er dominert av økonomiske forhold, men at det også er andre faktorer involvert.

#### **Økonomi**

Økonomi har ifølge Informant H en sentral posisjon i det aller meste det moderne samfunn befatter seg med. Boligprosjekter som Hamrevann må være økonomisk levedyktig for å kunne realiseres. Informant H gir uttrykk for at det er stor kynisme blant private utviklere, og at mange ønsker å maksimere den mulige profitten ved et prosjekt. Dette kan føre til at sosiale og «mykere» faktorer blir nedprioritert av enkelte boligutviklere eller at disse kommer i annen rekke etter det økonomiske. Maksimering av profitt som motivasjonen er omtalt i teorien til Nurul Diyana og Zainul Abidin (2013), men de legger mer vekt på hvordan grønn konstruksjon kan gi økonomisk profitt enn det Informant H gir uttrykk for, der økonomisk

vinning i seg selv er målet uavhengig om den er grønn eller ikke. Dette kan gjøre det vanskeligere å få private aktører til å bygge mer bærekraftig og i tråd med ønskede politiske løsninger.

Som tidligere vist gjennom Nordahl (2018, s. 157) så har ikke kommunen anledning til å tvinge frem utbygging av prosjekter. Det er opp til de private aktørene som eier prosjektet å bestemme om et godkjent prosjekt skal utvikles eller ikke. Dette gjør at utbyggers mulighet for økonomisk gevinst blir helt avgjørende for om prosjektet utvikles og ferdigstilles. Dersom kommunen ønsker utbyggingen, kan de da ikke stille krav som gjør prosjektet for dyrt å realisere eller som fører til økonomisk tap for utvikler. Samtidig må kravene som stilles overfor utbygger være strenge nok til at dårlige og ikke bærekraftige prosjekter heller ikke blir realisert.

### **Annerkjennelse og ønske om oppnåelse det samme**

Positiv omtale og spesiell anerkjennelse av prosjekt blir trukket fram av Informant F som mulig motivasjon til bedre byggeprosjekter. Det at spesielt gode prosjekter får annerkjennelse kan skape en form for misunnelse og bidra til at andre aktører tenker annerledes og by- og boligutvikling. Dette kan gjøre at flere strekker seg lenger og utvikler prosjekter som mer er i tråd med lokalpolitiske føringer eller som motiverer til kreativitet og innovasjon. Informant F trekker også frem hvordan økt oppmerksomhet kan bidra til å gjøre interessenter og utbyggere oppmerksom på at det er økonomisk mulig å gjennomføre denne typen prosjekter og på den måten bidra til flere prosjekter av lignende kvalitet. Informanten snakket ikke direkte om et bærekraftig byggeprosjekt i sitt eksempel, men beskrivelsene ligner det Nurul Diyana & Zainul Abidin (2013) kaller image, der priser og anerkjennelse blir en motivasjon for mer bærekraftige by- og boligutvikling. Misunnelsen som informanten trekker frem er ikke spesifisert i teorien, men slik det er beskrevet passer den inn i samme kategori.

Når flere aktører utvikler prosjekter som er mer bærekraftige, får denne typen prosjekter mer og positiv omtale. Som Informant F presiserer kan dette da øke presset på og motivasjonen til andre om å utvikle nye prosjekter på lignende måte, eller kanskje til og med bedre. Når flere aktører bygger mer bærekraftig blir de som ikke gjør det satt under press. Dette vil bidra til at by- og boligutviklingen over tid trekkes i en mer bærekraftig retning.

## **Drivkrefter og motivasjon for utbyggingen av Hamrevann**

Aktørene bak utviklingen av Hamrevann er ifølge Informant H ikke drevet av samme økonomiske kynisme som det beskrevet ovenfor. Drivkraften bak prosjektet er heller å utvikle gode boliger som tilbyr andre kvaliteter enn det boligutvikling i sentrum kan gjøre.

Hamrevann skal tilby noe annerledes og ønsker å ha mennesker og ikke økonomi som ledende drivkraft. Økonomi er ifølge funnene bare viktig i den grad at prosjektet må være levedyktig og ikke koste for mye å utvikle for aktørene involvert. Prosjektet må i seg selv være økonomisk bærekraftig.

Informant H's beskrivelse av å sette mennesker i sentrum og utvikle i pakt med naturen, samsvarer med det Nurul Diyana og Zainul Abidin (2013) definerer som etisk drivkraft. Teorien omkring denne drivkraften understreker sterkt ansvaret for samfunnet og at det å ta hensyn til miljøet er en viktig og vesentlig motivasjon for boligutviklingen.

Et annet aspekt som blir trukket frem er ønsket om å levere det som er lovet. Informant H forklarte i intervjuet hvordan mange fremstiller prosjekter som både fine og trivelige i planleggingen, men at dette ikke nødvendigvis blir realisert. Hamrevann skal ikke være et slikt prosjekt, og skal ifølge Informant H levere det som er lovet. Det å levere kan forstås som en motivasjon, men det kan også forstås som en nødvendighet, da et dårlig prosjekt kan gjøre at de resterende byggetrinnene til Hamrevann ikke blir godkjent for videre utvikling.

## **Bærekraftig by- og boligutvikling eller grønnvasking?**

Hamrevann og Cicignon Park er to boligprosjekter som begge legger vekt på å utvikle bærekraft i sin markedsføring. Som delkapittel 5.1 viser, er det problematisk å definere hva bærekraftig by- og boligutvikling egentlig innebærer. Som vist i teoridelen ved Samuelsen (2020) har dette gjort at begrepet bærekraft misbrukes eller misforstås. Ifølge Ottman (2011) er en slik praksis, der noe blir beskrevet som grønn uten å være det eller beskrevet som grønnere enn det faktisk er, for grønnvasking.

Både Hamrevann og Cicignon Park har fått kritikk for måten de beskriver prosjektet som bærekraftig. Som Informant F sier så handler kritikken av sistnevnte om hvor mye av prosjektet som faktisk er bærekraftig. Cicignon Park er lokalisert innenfor sentrumssonen i Fredrikstad, og handler om transformasjon av allerede eksisterende bygg. Prosjektet oppfyller med dette flere av kravene som Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019b) mener må til for å få til en bærekraftig by- og boligutvikling. Prosjektet satser i samarbeid med

NMBU på tekniske løsninger som begrenser både vannforbruk og energibruk, og skal i tillegg til dette ha miljøsertifiseringen BREEAM for å lettere måle hvor bærekraftig prosjektet faktisk er. I tillegg krever prosjektet lite oppgraderinger på den tekniske infrastrukturen i byen. Planene som er presentert og de hensynene som tas i utbyggingen gjør at prosjektet ikke uten videre kan kritiseres for å markedsføre seg som bærekraftig. Og selv om ikke alle leilighetene er like miljøvennlig, er det lite som tyder på at prosjektet per nåværende tidspunkt kan oppfattes som grønnvasking.

Kritikken mot Hamrevann er mye kraftigere enn det som har vært tilfelle ved Cicignon Park. De empiriske funnene viser at kritikken spesielt er rettet mot boligprosjektets plassering i uberørt natur. Prosjektet er lokalisert utenfor det Kristiansand regner som fortettingssoner, og er ifølge informant K1 å regne som byspredning. I tillegg mener informant K1 at det å *ta hull på skogen* og plassere et nytt boligfelt i naturen ikke er en miljøvennlig måte å bygge by på. Det faktum at byggene har en miljøprofil, at de bruker miljøvennlige materialer eller at prosjektet bygges på en spesiell skånsom måte gjør det ikke nødvendigvis bærekraftig. Informant K2 er også skeptisk til om prosjektet klarer å gjennomføre alt de har planlagt, og at tidligere erfaring har vist at slike prosjekt ofte må endre på planer på grunn av manglende økonomisk styrke. Dette gjør at selv det som i utgangspunktet bærekraftig med prosjektet likevel kan bli begrenset da det ikke er økonomi til å bære alt. Det er likevel usikkert om dette også gjelder boligprosjektet Hamrevann.

Ut ifra de empiriske funnene er det ingen tvil om at Hamrevann som et bærekraftig boligprosjekt er omdiskutert. Det kan også argumenteres med at Hamrevann ikke oppfyller de miljømessige kravene ved de tre bærekraftsprinsippene. Likevel forsvarer Informant H prosjektet ved å hevde at alle de hensynene som tas i med i planleggingen gjør dette bærekraftig, og at en voksende by som Kristiansand nødvendigvis må kunne ta i bruk uberørt natur. Dette er argumenter som står i sterk kontrast til både de nasjonale føringene og til kommunens egne overordnede mål for en bærekraftig by- og boligutvikling. De empiriske funnene gjør at det kan argumenteres godt for at Hamrevann er et eksempel på grønnvasking. Prosjektet, slik det nå foreligger, fører ikke til mer bærekraftig by- og boligutvikling i Kristiansand kommune.

Det kan være flere grunner til at et prosjekt som Hamrevann kaller seg bærekraftig uten å kanskje være det. Ifølge Informant K1 må alle aktører som i dag driver med boligutvikling selge prosjektene sine som bærekraftige for å få de solgt. Det kan også være at dette er nødvendig for at politikere skal godkjenne utbygginger som dette. Spesielt gjelder dette

dersom by- og boligutvikling ifølge plan- og bygningsloven skal være bærekraftig. Det er her det er viktig for kommunene at de har gode virkemidler som luker bort det ikke-bærekraftige.

## 6.0 Konklusjon

Dette kapittelet oppsummerer de viktigste funnene og konkluderer oppgaven. Gjennom casestudie, dokumentanalyse og intervjuer har målet vært å finne svar på oppgavens problemstilling: *I hvilken grad bidrar offentlige virkemidler til en mer bærekraftig by- og boligutvikling?*

For å best mulig svare på dette har oppgaven i tillegg søkt svar på tre ulike delspørsmål. Det første, hvordan to kommuner og to private utbyggere forstår begrepet bærekraft. Det andre, hvilke virkemidler kommunene benytter for å påvirke private utviklere til en mer bærekraftig by- og boligutvikling. Det tredje, hva slags drivkrefter og motivasjon private utviklere har til å bygge bærekraftig. Spørsmålene som er stilt og funnene som er gjort gjennom oppgaveprosessen viser at et endelig svar på problemstillingen er sammensatt og påvirket av en rekke ulike faktorer.

Oppgaven viser at både Kristiansand og Fredrikstad kommune har flere virkemidler tilgjengelig som gir flere muligheter til å styre by- og boligutviklingen i en mer bærekraftig retning. Slike virkemidler er gitt blant annet gjennom plan- og bygningsloven og andre nasjonale føringer. Kommunene har også anledning til å påvirke gjennom en bevisst oppbygging av lokale planer og mål, spesielt gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, men også som Fredrikstad har gjort gjennom å produsere ytterligere planverk og strategier for boligbygging og fortetting. I tillegg kan kommunene i økt grad benytte sin rolle som reguleringsmyndighet til å bli mer aktivt involvert i ulike lokale boligprosjekter. I hvilken grad slike offentlige virkemidler bidrar til en mer bærekraftig by- og boligutvikling, avhenger av hvordan de utnyttes av kommunene.

For det første viser oppgaven hvordan ulik forståelse av hva som er bærekraftig by- og boligutvikling skaper betydelige utfordringer både for samarbeidet innad i de to kommunene og mellom kommunene og private aktører. Begrepets definisjon, slik oppgaven beskriver den, viser til en bevisst og gjennomtenkt utvikling for både nåtid og fremtid. Videre omtales de tre grunnpilarene miljømessig-, økonomisk- og sosial bærekraft. Selv ikke med disse som basis har det lyktes å skape en felles oppfatning om hva en bærekraftig utvikling faktisk innebærer og hvilke krav som må stilles for oppnåelse. Blant annet er det ikke en gjennomgående

enighet om at kompakt byutvikling som oftest er den beste måten å utvikle byer på. Dette skaper utfordringer for de to kommunene og har ført til at boligprosjekter som ikke er bærekraftige likevel har fått mulighet til å bli utbygd.

For det andre viser oppgaven at flere av de tilgjengelige virkemidlene som både Kristiansand og Fredrikstad kommunene har til å styre by- og boligutviklingen ikke alltid utnyttes. Plan- og bygningsloven og andre nasjonale føringer er ikke ment til å detaljstyre kommunene, og det er opp til hver enkelt kommune å bestemme hvordan slike virkemidler best kan utnyttes.

Kommunene kan da velge å begrense føringenes innflytelse, blant annet for å lokke til seg flere private boligprosjekter som presser boligprisene ned slik tilfelle er i Kristiansand. I tillegg kan innflytelsen til lokale planverk begrenses ved at de ikke videreutvikles og oppdateres ofte nok til å stadig være aktuelle. Som vist i Fredrikstad kan dette føre til inntrykket av at planverket er *utgått på dato* og gjør de tilgjengelige virkemidler mindre aktuelle og effektive i møte med private aktører.

For det tredje fører private aktørers store innflytelse i ulike boligprosjekter til at kommunene ikke kan stille for høye og spesifikke krav til boligutviklingen. Oppgaven viser hvordan økonomisk profitt er en dominerende drivkraft for private aktører og at kravene kommunen stiller ikke kan være så strenge at de hindrer et visst økonomisk utbytte for utbygger. Kommunene har likevel en politisk og etisk forpliktelse til å stille krav som gjør boligutbyggingen mer bærekraftig.

I tillegg viser oppgaven at selv boligprosjekter som markedsfører seg som bærekraftige ikke nødvendigvis er dette og at faren for grønnvasking er reell. Både Cicignon Park og Hamrevann har markedsført seg som bærekraftige, men der førstnevnte har flere ulike tiltak som kan regnes som bærekraftige, har Hamrevann fått kritikk for å bygge i uberørt natur. Likevel er sistnevnte blitt godkjent for utbygging og viser at by- og boligutviklingen har flere utfordringer som må løses før uttrykket bærekraft blir politisk entydig og troverdig.

Til tross for at oppgaven primært omhandler lokale forhold i Kristiansand og Fredrikstad kommune så er det grunn til å anta at flere av funnene som er presentert og drøftet også kan gjelde andre kommuner. Dette gjelder spesielt utfordringene knyttet til begrepet bærekraft og kommunens avhengighet av private aktører i by- og boligutviklingen. De funnene som er presentert og drøftet i denne oppgaven kan da forhåpentligvis bidra til en bedre forståelse av de utfordringene som må løses for å få til en bærekraftig by- og boligutvikling kommune Norge.

## Litteraturliste:

- Aarsæther, N. & Buanes, A. (2018). Den komplekse statsmakta - rollemangfold og styringsutfordringer i planfeltet. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth & R. Kristiansen (Red.), *Plan og samfunn: system, praksis, teori* (s. 109-127). Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- alt.arkitektur. (2018). *Fortettingsstrategi - Fredrikstad 2019-2031*. Hentet fra <https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/kmb/barekraftig-samfunn/kommuneplanens-arealdel/fortettingsstrategi---hoveddokument.pdf>
- Blaikie, N. (2010). *Designing social research : the logic of anticipation* (2nd ed. utg.). Cambridge: Polity Press.
- Brunvoll, F., Homstvedt, S. & Kolshus, K. E. (2012). *Indikatorer for bærekraftig utvikling 2012* (129). Statistisk sentralbyrå. Hentet fra <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/indikatorer-for-baerekraftig-utvikling-2012>
- Bryman, A. (2016). *Social research methods* (5th ed. utg.). Oxford: Oxford University Press.
- Bygg.no. (2017). OBOS Boligkonferanse: Grønt ansvar eller bare grønnvasking? Hentet fra <http://www.bygg.no/article/1324953>
- Børrud, E. (2018). Kvalitet i kompakt by - resultat av fortetting som byutviklingsstrategi. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth & R. Kristiansen (Red.), *Plan og samfunn: system, praksis, teori* (s. 168-188). Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- COWI. (2016). *Cicignon Park - Detaljregulering med konsekvensutredning (forslag til planprogram)*. Hentet fra <https://docplayer.me/24463747-Cicignon-park-detaljreguleringsplan-med-konsekvensutredning-forslag-til-planprogram-ng-development-as.html>
- Damsgaard, V. (2020, 26. mai). Gir grønt lys for Hamrevann. *Fædrelandvennen*. Hentet fra <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/LAwXdV/gir-groent-lys-for-hamrevann>
- Delmas, M. A. & Colgan, D. (2018). *The Green Bundle : Pairing the Market with the Planet*. Stanford, California: Stanford Business Books.
- Fredrikstad kommune. (2016). *Kommunedelplan for bolig - Boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune*. Hentet fra <https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/bolig-bygg-eiendom/boligpolitisk-plan.pdf>
- Fredrikstad kommune. (2018). *Fredrikstad mot 2030 - kommuneplanens samfunnsdel* Hentet fra <https://www.fredrikstad.kommune.no/samfunnsdel>
- Fredrikstad kommune. (2020). *Kommuneplan for Fredrikstad arealdelen 2020 - 2032*. Hentet fra <https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/horing-2020/planbeskrivelse-med-bestemmelser---endringer-i-rodt.pdf>
- Grønn byggallianse. (2020). Hvorfor sertifisere? Hentet fra <https://byggalliansen.no/hvorfor-sertifisering/>
- Hamrevann. (2020). Velkommen til Hamrevann. Hentet 03.06.2020 fra <https://www.hamrevann.no/>
- Hanssen, G. S. & Aarsæther, N. J. (2018). *Plan- og bygningsloven 2008 - En lov for vår tid?* Universitetsforlaget.
- Hanssen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I.-L., Næss, P. & Røe, P. G. (2015). Hvorfor studere den kompakte byen? I G. S. Hanssen, H. Hofstad & I.-L. Saglie (Red.), *Kompakt byutvikling : muligheter og utfordringer* (s. 13-25). Oslo: Universitetsforl.
- Henriksen, A. (2019, 28. september). Lager mini-Brooklyn i Fredrikstad. *Aftenposten*. Hentet fra <https://www.aftenposten.no/kultur/i/AdkJvz/lager-mini-brooklyn-i-fredrikstad>
- Hofstad, H. (2018). Bærekraftig planlegging for fremtida? I G. S. Hanssen & N. J. Aarsæther (Red.), *Plan- og bygningsloven 2008 - En lov for vår tid?* (s. 203-222). Universitetsforlaget.
- Hofstad, H. & Bergsli, H. (2017). *Folkehelse og sosial bærekraft - En sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger*. (15). NIBR. Hentet fra



- <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Folkehelse-og-sosial-baerekraft>
- Kanestrøm, J. (2010, 9. februar). Vil ha slutt på grønnvasking. *Forskning.no*. Hentet fra <https://forskning.no/partner-forurensning-okonomi/vil-ha-slutt-pa-gronnvasking/869499>
- Klima- og miljødepartementet. (2013). *Faglig råd for bærekraftig byutvikling*. Hentet fra [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/2013/sluttrapport\\_byradet.pdf?id=2203514](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/2013/sluttrapport_byradet.pdf?id=2203514)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019a). Bolig. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/bolig-ny/id2363919/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2019b). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven - Revidert utgave 2020*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/f40140e7686a4299ad3f1129dfe4df2f/no/pdfs/revidert--lovkommentar-til-pbl-2008-15april-2020.pdf>
- Kristiansand kommune. (2016). *Kommunedelplan for Hamrevann-området: Planbeskrivelse med konsekvensutredning*. Hentet fra [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_4204/gl\\_planarkiv.aspx?planid=1372](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4204/gl_planarkiv.aspx?planid=1372)
- Kristiansand kommune. (2017). *Kristiansand mot 2030 - kommuneplanens samfunnsdel 2017-2030*. Hentet fra <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/0bf874c958e547768ee960d5ffe93a38/kristiansand-mot-2030-20.9.2017.pdf>
- Kristiansand kommune. (2019a). *Boligprogram 2020–2023*. Hentet fra [https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/3abde18dd4c9457897d3872bf122dd1d/kristiansand-kommune---a4-boligprogram-2020-2023\\_72dpi.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/3abde18dd4c9457897d3872bf122dd1d/kristiansand-kommune---a4-boligprogram-2020-2023_72dpi.pdf)
- Kristiansand kommune. (2019b). *Planstrategi for nye Kristiansand 2019-2023*. Hentet fra <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/8e8917ddfff14af28e3e77d661a8ea4d/planstrategi--27.11.2019.pdf>
- Kristiansand kommune. (2019c). *Sterkere sammen. Kristiansand mot 2030*. Hentet fra <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/766ac8414a5940f78cb205d3fb51afb0/planprogram-sterkere-sammen---kristiansand-mot-2030-vedtatt-24.9.2019.pdf>
- Kristiansand kommune. (2020). *Kommuneplanens arealdel*. Hentet 26. juni fra <https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/overordnede-planer/kommuneplanens-arealdel/>
- Langhelle, O. & Lafferty, W. M. (Red.). (1995). *Bærekraftig utvikling: om utviklingens mål og bærekraftens betingelser*. Oslo: Ad Notam Gyldendal. Hentet fra <https://www.nb.no/nbsok/nb/6f51005394fb8bd1b8872c94a320ca7b?lang=no#0>
- LPO arkitekter og WSP Norge. (2019). *Hamrevann - Detaljregulering. Planbeskrivelse, rev. 25.10.2019*. Hentet fra <https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/87045da04fc44d8ca2329bd049c23c0f/3.-planbeskrivelse.pdf>
- Lågbu, Ø. (2020, 18 juni). Arealplan vedtatt – Høyres Velgaard mener den vil glede pensjonistmiljøet i Oslo. *Fredrikstad Blad*. Hentet fra <https://www.f-b.no/arealplan-vedtatt-hoyres-velgaard-mener-den-vil-glede-pensjonistmiljoet-i-oslo/s/5-59-1883174>
- Miljødirektoratet. (2020). *Klimakur 2030: Tiltak og virkemidler 2030*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1625/m1625.pdf>
- Nordahl, B. I. (2018). Fra planstyrt til markedsdrevet byutvikling. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth & R. Kristiansen (Red.), *Plan og samfunn: system, praksis, teori* (s. 150-165). Oslo: Cappelen Damm akademisk.

- Nordic Group Holding AS. (2020). Cicignon Park - Fredrikstad. Hentet 11. Juni fra <http://nordic-group.no/prosjektutvikling/cicignon-park-fredrikstad/>
- Nurul Diyana, A. & Zainul Abidin, N. (2013). Motivation And Expectation Of Developers On Green Construction: A Conceptual View. *International Journal of Social, Behavioral, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering*, 7(4), 914-918.  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.1077572>
- Næss, P. (2018). Bærekraftig og klimavennlig byutvikling. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth & R. Kristiansen (Red.), *Plan og samfunn: system, praksis, teori* (s. 129-149). Oslo: Cappelen Damm akademisk.
- O'Reilly, K. (2012). *Ethnographic methods* (2nd ed. utg.). London: Routledge.
- Ottman, J. A. (2011). *The New Rules of Green Marketing : Strategies, Tools, and Inspiration for Sustainable Branding*. Sheffield [England]: Routledge.
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- Rambøll. (2020). Slik skaper vi bedre byer. Hentet 13. juni fra <https://no.ramboll.com/bedre-byer/kristiansand>
- Reite, K. (2020, 16. mai). Kritiserer «sentraliseringsplan». *Fædrelandsvennen*. Hentet fra <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/g711rB/kritiserer-sentraliseringsplan>
- Samuelsen, T. (2020, 6. februar). Alle snakker om bærekraft, men ingen snakker om hva det betyr. *Universitetsavisa.no*. Hentet fra <https://www.universitetsavisa.no/incoming/2020/02/06/Alle-snakker-om-b%C3%A6rekraft-men-ingen-snakker-om-hva-det-betyr-21008686.ece>
- Skau, J. E. (2020, 19. februar). Utbyggingen av Cicignon Park: – Jeg kan ikke huske en vanskeligere sak. *Fredrikstad Blad*. Hentet fra <https://www.f-b.no/utbyggingen-av-cicignon-park-jeg-kan-ikke-huske-en-vanskeligere-sak/s/5-59-1743867>
- SSB. (2019). Tettsteders befolkning og areal. Hentet 7. juni, 2020 fra <https://www.ssb.no/befolkning/statistikker/befteft>
- SSB. (2020a). Fredrikstad (Viken). Hentet 16. juni, 2020 fra <https://www.ssb.no/kommunefakta/fredrikstad>
- SSB. (2020b). Kristiansand (Agder). Hentet 15. juni, 2020 fra <https://www.ssb.no/kommunefakta/kristiansand>
- Statistisk sentralbyrå. (2014). Hva er bærekraftig utvikling? Hentet fra <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/barekraft/hva-er-barekraftig-utvikling>
- Tindlund, T. (2015, 22. januar). Den nye sykehuseieren. *Fredrikstad Blad*. Hentet fra [https://www.f-b.no/byutvikling/den-nye-sykehuseieren/s/5-59-44361?fbclid=IwAR164jFhDX0EINpWojz-pz83hazHyv2NBOVi8Vzr\\_tdwoVQeSgfd-PiQM5E](https://www.f-b.no/byutvikling/den-nye-sykehuseieren/s/5-59-44361?fbclid=IwAR164jFhDX0EINpWojz-pz83hazHyv2NBOVi8Vzr_tdwoVQeSgfd-PiQM5E)
- Verdenskommisjonen for miljø og utvikling. (1987). *Vår felles framtid*. Oslo: Tiden norsk forlag. Hentet fra <https://www.nb.no/nbsok/nb/de713b07a1f88b51eb090b925e61e4e6?lang=no#0>

## Figurliste:

- Figur 1: LPO Arkitekter og WSP Norge (2020). *Illustrasjon første delutbygging Hamrevann*. Hentet fra <https://www.fvn.no/nyheter/lokalt/i/P9zRe0/nekter-aa-godta-hamrevann-utbygging>
- Figur 2: Wikipedia. (2020). *Agder*. Hentet fra <https://no.wikipedia.org/wiki/Agder>
- Figur 3: Illustrasjon Hamrevann første byggetrinn (2020). Hentet fra <https://www.hamrevann.no/>
- Figur 4: Niels Torp as Arkitekter (2020). *Project Description*. Hentet fra <http://nielstorp.no/project/fredrikstad-cicignon-park/#>
- Figur 5: Wikipedia. (2020). *Viken (fylke)*. Hentet fra [https://no.wikipedia.org/wiki/Viken\\_\(fylke\)](https://no.wikipedia.org/wiki/Viken_(fylke))
- Figur 6: Nurul Diyana & Zainul Abidin (2013). Motivation And Expectation Of Developers On Green Construction: A Conceptual View. *International Journal of Social, Behavioral, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering*, 7(4), 914.
- Figur 7: Kristiansand kommune (2017). *Prisnippsskisse for areal- og transportsystem i Kristiansand*. Kristiansand mot 2030, s. 12.
- Figur 8: Illustrasjon Hamrevann plassering i natur (2018). Hentet fra <https://www.fvn.no/mening/kronikk/i/5VKGQE/hamrevann-som-langsigtig-miljoeprosjekt>
- Figur 9: Fredrikstad kommune (2018). *Prisnippsskisse for fortetting og mobilitet i sentrum*. Hentet fra Fredrikstad mot 2030, s. 16.

# Vedlegg 1 – Intervjuguide ansatte i kommunen

## Del 1 – Bærekraftig byutvikling

Begrepet bærekraft har blitt en viktig del av norsk planlegging. Hvordan har begrepets posisjon endret seg i kommunen de siste årene?

Hvordan påvirker fokuset på bærekraft saksbehandlingen til kommunen? Krever denne typen planlegging mer ressurser?

Fortetting blir gjerne fremstilt som den mest bærekraftige måten å utvikle byer på. Hvordan påvirker dette byutviklingen i kommunen?

## Del 2 – kommunens rolle

Hvor viktig er statlige regler og veiledere for kommunens klimaarbeid og for kommunen sitt arbeid med boligutvikling? Er slike krav og veiledere til hjelp for kommunen eller en begrensning?

Lovverket knyttet til bærekraftig boligbygging er blitt kritisert for å ikke gi tydelig nok ansvarsfordeling mellom staten og kommunen. Er du enig i dette? Hvilke problemer kan dette føre til?

Hvilken posisjon har bærekraftig boligbygging i kommunen sammenlignet med tiltak rettet mot miljøvennlig transport og andre miljøtiltak?

Hvordan vil du beskrive kommunens utbyggingspolitikk? Hva legges det spesielt vekt på?

Mener du kommunen gjør nok i sitt klimaarbeid? Eller bør kommunen sette strengere krav til utbygging? – evt hva kan dette være?

De aller fleste boligprosjekter utarbeides i dag av private aktører. Hvor involvert er kommunen i planarbeidet til private aktører? Når i planprosessen blir kommunen som oftest involvert?

Hvilke virkemidler har kommunen tilgjengelig for å styre boligutviklingen? Hva fungerer? Og hva fungerer ikke (godt nok)?

Bør kommunen bli tidligere involvert i planarbeidet? – og kan dette føre til bedre kommunal kontroll på utbyggingen?

## Del 3 – Forhold til private utbyggere

Hvordan jobber kommunen for å få private aktører til å bygge bærekraftig?

Hva mener du motiverer private utbyggere til å bygge mer bærekraftig?

Stiller private utbyggere krav til kommunen?

Hvilke utfordringer har kommunen støtt på når de skal få private utbyggere til å bygge bærekraftig?

Er begrepet bærekraftig utvikling og problematikken rundt defineringen av begrepet problematisk når kommunen skal samarbeide med private utbyggere? Kan dette føre til at prosjekter som ikke er bærekraftige blir godkjent?

Er kommunale planleggere godt nok involvert i godkjenningen av utbyggingsavtaler? Eller overkjøres dette av de folkevalgtes meninger?

Det er de folkevalgte som til slutt godkjenner utbyggingen av et prosjekt. Er det problematisk at de som bestemmer ikke er med i forhandlingene av utbyggeravtaler?

### **Hamrevann (Kun Informant K1 og Informant K2)**

Hva mener kommunen om utbyggingen av Hamrevann?

Hvordan har debatten rundt prosjektet påvirket kommunens standpunkt?

Prosjektet fremstiller seg selv som et miljøprosjekt. Spesielt når det kommer til utformingen av boligene og arealet rundt. Er kommunen enig i dette?

### **Cicignon park (kun Informant F)**

Hva er kommunens mening om prosjektet «Cicignon Park»?

Har kommunen hatt spesielle krav til prosjektet og kjøper? – Sykehusbyggene har tross alt betydd mye for byen?

Prosjektet fremstiller seg selv som et miljøprosjekt. Spesielt når det kommer til utformingen av boligene og arealet rundt. Er kommunen enig i dette?

## **Vedlegg 2 – Intervjuguide Hamrevann**

### **Del 1 – Drivkrefter til boligutvikling**

Hva gjorde at du ønsket å utvikle et boligprosjekt som Hamrevann? Hva motiverte deg, og hva var dine forventninger til prosjektet?

Har du utviklet lignende boligprosjekter tidligere?

Hva mener du er drivkreftene til mange boligutviklere i Norge i dag?

Er Hamrevann et bærekraftig prosjekt?

Dere legger mye vekt på at prosjektet er bærekraftig. Er dette nødvendig for å få prosjektet godkjent?

Er det behov for et prosjekt som Hamrevann i Kristiansand?

### **Del 2 – Forhold til kommunen**

Snakket dere med politikere før dere kontaktet administrasjonen?

Hvordan vil du beskrive Kristiansand kommunes holdninger til Hamrevann?

Kommunen, og spesielt planleggerne i kommunen har vært kritiske til prosjektet. Har dette påvirket din motivasjon til å gjennomføre prosjektet?

Har kommunen satt restriksjoner til prosjektet? – På hvilken måte?

Har samarbeidet med kommunen fungert eller vært til hinder for prosjektet?

Prosjektet har både tatt lang tid og opplevd til tider sterk kritikk. Har dette påvirket din motivasjon til å gjennomføre prosjektet?

Er Kristiansand tydelige nok i sine krav når det kommer til bærekraftig by- og boligutvikling?