



| | | | |
|--|---------------------------------|---|-----------------|
| Oppgavens tittel: Fortetting i eksisterende bomiljø | Dato: 13.06.2018 | | |
| | Antall sider (inkl. bilag): 140 | | |
| | Masteroppgave | X | Prosjektoppgave |
| Navn: Anders Linge Solheim og Andreas Ludvigsen Johansen | | | |
| Faglærer/veileder: Gunnar Leikvam | | | |

Oppgaven tar for seg hvordan graden av suksess kan økes for utbygger og eksisterende bomiljø i fortettingsprosjekt. Det er kjent at prosjekter av denne typen er komplekse. Dette er vanskelige prosjekter for utbygger å administrere og prosjekt som er vanskelig for eksisterende bomiljø å akseptere.

Målet med studien er å peke på tiltak som kan gjøre at slike prosjekter anses som mindre kontroversielle og mer suksessfulle. Dette utforskes gjennom momentene: reguleringsprosess, medvirkning og forutsigbarhet.

Oppgaven er gjennomført med åtte dybdeintervju av politikere, avdelingsleder i administrasjonen, utbyggere og landbruksdirektøren i Trøndelag. I tillegg er det gjort dokumentstudier av tre reelle fortettingsprosjekt og utført en spørreundersøkelse av mennesker berørt av fortettingsprosjekt.

Vi fant oppgavens tematikk til å være mer komplisert og nyansert enn først antatt. Likevel har vi identifisert problemområder som er av en slik art at de kan tenkes symptomatisk for fortettingsprosjekter generelt. Videre har vi kommet frem til at graden av suksess i fortettingsprosjekt lar seg øke, både for utbygger og eksisterende bomiljø. Dette rangerer fra enkle grep som raskt lar seg implementere, til omfattende og tidkrevende grep som krever veloverveide avgjørelser på både kommunalt og politisk nivå. Med de grepene vi foreslår tror vi at fortetting kan styres i riktig retning. Grepene vil med tiden kunne bidra til å redusere negative følelser og holdninger knyttet til tema samt fasilitere akseptabel fortetting som ivaretar eksisterende bomiljøes interesser samtidig som det fortsatt er interessante prosjekt etter utbyggers målsettinger.

Stikkord:

| |
|-------------------------------------|
| 1. Suksess |
| 2. Fortetting |
| 3. Bærekraft |
| 4. Eksisterende bomiljø og utbygger |

(sign.)

(sign.)

Forord

Denne masteren utgjør det avsluttende arbeidet ved masterstudiet Eiendomsutvikling og -forvaltning ved Norges Tekniske Naturvitenskaplige Universitet (NTNU). Oppgaven er gjennomført ved instituttet for arkitektur og planlegging, og tilsvarer 30 studiepoeng.

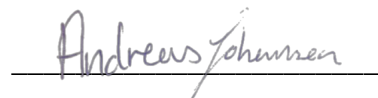
Temaet i denne oppgaven omhandler fortetting i allerede etablerte bomiljø, hvor formålet har vært å undersøke om det er mulig å øke graden av suksess for utvikler og eksisterende bomiljø. Bakgrunnen for valg av tema kommer gjennom temaets aktualitet i både bransjen og media, men også på grunn av vår egen interesse og fascinasjon for denne typen prosjekt.

Vi ønsker å rette en stor takk til hovedveileder Gunnar Leikvam for gode samtaler, oppfølging og veiledning underveis i arbeidet med denne masteroppgaven. Som følge av anonymiseringen i oppgaven kan ikke de øvrige respondentene takkes med navn. Men vi vil likevel gi en stor takk til alle som har bidratt med erfaringer og nødvendig informasjon i dette studiet.

Trondheim, juni 2018



Anders Linge Solheim



Andreas Ludvigsen Johansen

Sammendrag

Denne oppgaven tar for seg hvordan graden av suksess kan økes for utbygger og eksisterende bomiljø i fortetningsprosjekt. Det er vel etablert at prosjekter av denne typen er komplekse. Dette er vanskelige prosjekter for utbygger å administrere. For eksisterende bomiljø er dette prosjekter som er vanskelig å akseptere.

Målet med denne studien har vært å peke på tiltak som kan gjøre at slike prosjekter anses som mindre kontroversielle og mer suksessfulle. Vi ser på momenter knyttet til reguleringsprosess, medvirkning og forutsigbarhet som ledd i å øke nevnte suksess.

Oppgaven er gjennomført på bakgrunn av blant annet åtte dybdeintervju. Dette med politikere, avdelingsleder i administrasjonen, utbyggere og landbruksdirektøren i Trøndelag. Videre utførte vi dokumentstudier av tre reelle fortetningsprosjekt. Vi har også utført en spørreundersøkelse blant mennesker i eksisterende bomiljø som har vært berørt av fortetningsprosjekter. Funnene vi gjorde ble sammenholdt med gjeldende teori på området, og har dannet fundamentet for besvarelsen av forskningsspørsmålene og problemstillingen.

I arbeidet fant vi oppgavens tematikk til å være langt mer komplisert og nyansert enn først antatt. Likevel har vi klart å identifisere klare problemområder som er av en slik art at de kan tenkes symptomatisk for fortetningsprosjekter generelt. Vi har videre kommet frem til at graden av suksess i fortetningsprosjekt lar seg øke, både for utbygger og eksisterende bomiljø. Dette rangerer fra forholdsvis enkle grep som raskt lar seg implementere, til mer omfattende og tidkrevende grep som krever veloverveide avgjørelser på både kommunalt og politisk nivå. Med de grepene vi foreslår tror vi at fortetting kan styres i riktig retning. Vi tror at grepene med tiden vil bidra til å redusere negative følelser og holdninger knyttet til tema, og videre fasilitere akseptabel fortetting som ivaretar eksisterende bomiljøes interesser samtidig som det fortsatt er interessante prosjekt etter utbyggers målsettinger.

Abstract

This master thesis revolves around how to increase the degree of success for developer and the current residents in an area in regards to densification projects. It is well established that these projects are complex. They are from a developer's standpoint hard to administer. From current residents standpoint they are hard to accept.

The aim of this thesis has been to point out actions that can make densification projects seem less controversial and instead more successful. We address elements in regards to zoning plan process, public participation and predictability as a link to increase success.

The thesis is written on the basis of, amongst other methodology, eighth in-depth interviews. These with politicians, a department manager in the municipality, developers and the head of agriculture in Trøndelag. Further we conducted document studies of three densification projects. We also conducted a survey amongst people that has been affected by densification projects. What we found through the methodology was further examined and analyzed through the lens of the theoretical foundation which the thesis is founded up on. This examination and analysis allowed us to answer our research questions and in conclusion answer the main problem.

During our research we found the theme of the thesis to be more complex and nuanced than first expected. Anyways we managed to identify some erroneous areas, that were of a kind that it is plausible that these are symptomatic for densification projects in general. Further we came to the conclusion that it is possible to increase the degree of success in densification projects both for the developer and the existing residence in the area affected. It ranges from fairly simple actions that quickly can be implemented, to more intricate and time consuming actions that require deliberate decision-making on a municipal and political level. We believe that the actions we propose can steer densification in the right direction. We believe that it with time will contribute to reduce negative emotions and attitudes towards densification, and further facilitate densification that is acceptable and preserve the interests of the existing residence while it holds up as interesting projects from the developers point of view.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Forord | I |
| Sammendrag | III |
| Abstract..... | IV |
| Innholdsfortegnelse | V |
| Vedlegg..... | VIII |
| Figurliste..... | VIII |
| 1. Innledning | 1 |
| 1.1 Bakgrunn for oppgaven | 1 |
| 1.2 Tema | 3 |
| 1.2.1 Formål med oppgaven | 3 |
| 1.3 Problemstilling | 3 |
| 1.3.1 Forskningsspørsmål..... | 4 |
| 1.4 Avgrensning og oppgavens omfang | 5 |
| 1.5 Oppbygning av oppgaven..... | 6 |
| 2. Teori | 8 |
| 2.1 Fortetting | 8 |
| 2.1.1 Hva er fortetting?..... | 8 |
| 2.1.2 Hvorfor fortetting?..... | 9 |
| 2.1.3 Fortetting med effekt | 12 |
| 2.1.4 Fortetting med kvalitet | 12 |
| 2.2 Suksessfaktorer og suksesskriterier | 14 |
| 2.2.1 Suksess i prosjekter | 14 |
| 2.2.2 Suksessperspektiver..... | 15 |
| 2.2.3 Suksessfaktorer | 20 |
| 2.3 Aversjon mot endring | 23 |
| 2.3.1 NIMBY | 23 |
| 2.3.2 Strategier for nabolagsrelasjoner | 28 |
| 2.3.3 DIAD – En kommunikasjons- og samspillmodell | 29 |
| 2.4 Plan- og reguleringsprosessen | 30 |
| 2.4.1 Kort om plan- og bygningsloven | 30 |

| | |
|--|-----------|
| 2.4.2 Plansystemet i Norge | 31 |
| 2.4.3 Formannskapsmodellen - Trondheim Kommune | 33 |
| 2.4.4 Private planinitiativ og Planprosessen | 33 |
| 2.4.5 Tiltak gjort for å “løse” utfordringene | 36 |
| 2.4.6 Innovasjon og kommunikasjon | 39 |
| 2.4.7 Medvirkning i planprosesser | 39 |
| 2.5 Konfliktteori | 40 |
| 3. Metode | 43 |
| 3.1 Samfunnsvitenskapelig metode | 43 |
| 3.2 Valg av forskningsdesign | 44 |
| 3.3 Valg av forskningsmetode | 44 |
| 3.4 Skrive i gruppe | 45 |
| 3.4 Anvendt metode | 46 |
| 3.4.1 Litteraturstudie | 46 |
| 3.4.2 Intervju | 47 |
| 3.4.3 Dokumentstudier | 48 |
| 3.4.4 Spørreundersøkelser | 49 |
| 3.4.5 Kategorisk inndeling av data | 50 |
| 3.5 Kvalitet og etikk i forskningen | 50 |
| 3.5.1 Validitet og reliabilitet | 50 |
| 3.5.2 Forskningsetikk | 52 |
| 4. Casebeskrivelser og funn | 55 |
| 4.1 Aktørenes erfaringer og synspunkt | 55 |
| 4.1.1 Politikernes erfaringer og synspunkt | 55 |
| 4.1.2 Administrasjonens erfaringer og synspunkt | 61 |
| 4.1.3 Eiendomsutviklerens erfaringer og synspunkt | 66 |
| 4.1.4 Funn eksisterende bomiljø | 77 |
| 4.2 Presentasjon av prosjektcasene | 78 |
| 4.2.1 Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89 | 79 |
| 4.2.2 Lagmann Lindboes vei 24 | 85 |
| 4.2.3 Aasta Hansteens veg 17 | 90 |
| 5. Diskusjon og analyse | 95 |
| 5.1 Hvilke grep kan tas for å fremme effektiviteten i planprosessen og hvilke rolle spiller dette for prosjektsuksess? | 95 |

| | |
|--|------------|
| 5.1.1 Grepene anvendt på prosjektcasene..... | 99 |
| 5.2 Hva er fordelene med økt grad av medvirkning og kommunikasjon, og hvordan bør man gå frem? | 100 |
| 5.2.1 Medvirkning i casene..... | 105 |
| 5.3 Hvordan øke forutsigbarheten i fortettingsprosjekter for eksisterende bomiljø og utbygger? | 106 |
| 5.3.1 Forutsigbarhet i prosjektcasene | 112 |
| 6. Konklusjon | 114 |
| 6.1 Konklusjon | 114 |
| 6.2 Kritikk til oppgaven..... | 117 |
| 6.3 Videre forskning | 117 |
| 7. Referanseliste | 119 |
| 8. Vedlegg | 127 |
| 8.1 Vedlegg 1: Intervjuguide Politikere | 127 |
| 8.2 Vedlegg 2: Intervjuguide Administrasjon | 127 |
| 8.3 Vedlegg 3: Intervjuguide utbyggere | 128 |
| 8.4 Vedlegg 4: Intervjuguide Landbruksdirektør | 129 |

Vedlegg

| | |
|---|-----|
| Vedlegg 1: Intervjuguide Politikerne..... | 127 |
| Vedlegg 2: Intervjuguide Administrasjonen..... | 127 |
| Vedlegg 3: Intervjuguide Utbyggere..... | 127 |
| Vedlegg 4: Intervjuguide Landbruksdirektør..... | 127 |

Figurliste

| | |
|---|----|
| Figur 1: Hvorfor fortette? | 12 |
| Figur 2: Timeframe of success dimensions (Shehnaar et al., 2001)..... | 17 |
| Figur 3: Relative importance of success dimensions is time dependent (Shehnaar et al., 2001)..... | 19 |
| Figur 4: Analyse av suksessfaktorer på tvers av interessentgrupper (Davis, 2014). | 20 |
| Figur 5: Oppbyggingen på kommunalt nivå i Trondheim (Egenprodusert)..... | 33 |
| Figur 6: Plansystemet (Egenprodusert) | 34 |
| Figur 7: Presentasjon av interjuobjektene (Egenprodusert) | 48 |
| Figur 8: Oversiktsbilde av prosjektet (Angeltrøttoppen, 2018)..... | 80 |
| Figur 9: Planprosessen i Gamle Jonsvannsveien (Egenprodusert)..... | 80 |
| Figur 10: Oversiktsbilde Lagmann Lindboes vei (ll24.no, 2018). | 85 |
| Figur 11: Planprosessen i Lagmann Lindboes vei (Egenprodusert)..... | 86 |
| Figur 12: Oversiktsbilde av Aasta Hansteens veg (Vollark.no, 2018). | 90 |
| Figur 13: Planprosessen i Aasta Hansteens veg (Egenprodusert) | 91 |

1. Innledning

I dette kapitlet presenteres bakgrunn for oppgaven samt begrunnelse for valg av tema. Videre vil det bli redegjort for oppgavens problemstilling og de tre forskningsspørsmålene som skal hjelpe med å besvare denne. Avslutningsvis vil vi presentere en avgrensning av oppgaven sammen med sentrale definisjoner.

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Av de fire største byene i Norge opplever Trondheim den største befolkningsveksten. Ifølge SSB (2017) hadde Trondheim en vekst på 1,5% i 2017, og Skal man tro Trondheim Kommunes prognoser for 2050, vil ikke veksten avta med det første. Her vises det til en forventet befolkning i regionen på 373 000. Dette tilsvarer en årlig vekst på nærmere 2700 personer (Trondheim Kommune, 2015). Ifølge boligmarkedsanalytiker hos Eiendomsmegler 1 krever en slik vekst årlig ca. 1400-1500 nye boliger, og ca. 1900 nye boliger for regionen.

Med en slik vekst i befolkningen og boligbehovet, stilles det krav til bevissthet rundt arealdisposisjon. Denne bevisstheten er spesielt viktig i og rundt Trondheim. Bakgrunnen for dette er blant annet knappheten på dyrket mark i landet og konsentrasjonen av denne i Trøndelag og rundt Trondheim. Totalt har vi 3% dyrkbar mark i Norge, hvorav 1% av denne egner seg til direkte menneskeføde. Mesteparten av denne prosenten er ganske konsentrert i Trondheimsområdet. Landbruksdirektøren i Trøndelag forteller oss at for å erstatte 1 dekar dyrket mark som blir omdisponert rundt Trondheim, kreves 3 dekar andre steder, hvor forholdene ikke er like gunstige, for å produsere samme mengde. I tillegg til å bevare dyrkbar jord er det også viktig at byens befolkning har tilgang på natur- og rekreasjonsarealer i nærheten av byen.

Befolkningsøkning vet vi øker transportbehovet og følgelig belastningen på miljøet gjennom utslipp og slitasje på veg. Transport i bymiljø bidrar til mer enn en femtedel av de globale utslippene av karbondioksid (Valen & Huang, 2018). Trondheim Kommune har godtatt nullvekstmålet, som har følgende to målintensjoner: antall kjørte kilometer

skal holdes likt og at utslipp på sikt reduseres, og at det må reises mer kompakt og effektivt gjennom kollektivtrafikk gitt veinettets begrensninger.

Som virkemiddel til å bukte med voksesmertene har Trondheim kommune gjennom kommuneplanens arealdel vedtatt en overordnet fortetningspolitikk. Fortetting og omforming er nødvendig for å unngå byspredning og nedbygging av landbruksjord og dyrket mark. Byutvikling basert på fortetting og omforming vil gi mindre transportbehov, bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur og muligheten til å velge miljøvennlige transportmidler. Områder langs hovedårene for kollektivtransport eller nær lokalsentre er godt tilrettelagt for å velge miljøvennlig transport eller gå og sykle på daglige reiser (Trondheim Kommune, 2013). Høy tetthet i disse områdene bør derfor være en prioritet.

Fortetting som konsept omfatter all byggevirkosomhet innenfor dagens tettstedsgrense som fører til en høyere eller mer effektiv arealutnyttelse (St.meld. 31, (1992-1993)). Dette fører med seg inngrep og endringer i allerede fungerende strukturer og bomønstre, noe som ofte bidrar til motstand og skepsis fra eksisterende bomiljø. Denne masteroppgaven vil omhandle inngrep i områder hvor nærmeste nabo er eneboliger, to- eller firemannsboliger. Dette er gjerne tradisjonelle strøk med ressurssterke beboere som er tilbøyelige til å yte mye motstand og har sterke følelser tilknyttet sin eiendom og bomiljøet forøvrig. Disse områdene er attraktive i forretningsøyemed da det ofte er godt utbygd kollektivtilbud i slike områder og at man har god tilgang på servicefunksjoner i nærområdet gjennom et lokalsenter slik at behovet for bil reduseres.

I dag kan fortetningsprosjekter oppleves som tid- og ressurskrevende for alle involverte parter, og det legges ned mye arbeid for å verne om sine egne interesser. I mange tilfeller klarer man likevel ikke å innfri forventningene til den enkelte, og prosessen kan derfor oppleves som lite forutsigbar. Resultatet blir ofte at utbygger- og interessentenes interesser drar i hver sin retning, hvor man tilslutt ender opp med et minste felles multiplum som ikke nødvendigvis bidrar til å styrke prosjektet (Norsk eiendom, 2015).

Gitt behovet for fortetting til å verne om større goder og vår felles fremtid, ønsker vi gjennom denne oppgaven å kunne hjelpe på vei med å lette prosessene rundt fortetting.

Vi håper å kunne bidra til å øke graden av suksess i fortettingsprosjekt både for utbygger og for det eksisterende bomiljøet. Det er opplest og vedtatt at vi trenger fortetting som et virkemiddel i bærekraftig utvikling, da må vi finne måter å gjøre dette på som oppleves som levbare for den som utfører prosjekter i tråd med fortettingsstrategien og den som blir berørt av den gjennom inngrep i sitt bomiljø.

1.2 Tema

Dette er en masteroppgave innenfor fagområdet Eiendomsutvikling og -forvaltning. Temaet for oppgaven er fortetting. Hvor vi vil se nærmere på hva som skal til for å lykkes med fortettingsprosjekter i allerede etablerte bomiljø.

1.2.1 Formål med oppgaven

Formålet med denne studien vil være å peke på momenter som kan sørge for at følt suksess av fortettingsprosjekter øker. Det er tydelig blant annet gjennom media at det er varierende grad av fornøydhet og oppslutning rundt fortettingsprosjekter fra eksisterende bomiljø sitt ståsted. Det er også kjent at slike saker på bakgrunn av kompleksiteten og hensynene som må tas er utfordrende også for utbyggere. Som nevnt i bakgrunn for oppgaven er det behov for fortetting i tiden fremover. Derfor er det viktig at vi finner en måte å gjøre dette på som oppleves bra for eksisterende bomiljø, samtidig som dette skal være et prosjekt som utbygger ønsker å ta på seg.

Fra tidligere har Norsk Eiendom utarbeidet en rapport for å effektivisere planprosesser, vår oppgave skiller seg fra denne rapporten ved at: vi tar kun for oss fortettingsprosjekt, vi antar en bredere tilnærming hvor vi i tillegg til planprosess også foreslår grep man kan ta knyttet til medvirkning og kommunikasjon samt utbedring knyttet til forutsigbarhet.

1.3 Problemstilling

Med utgangspunkt i tema må det utarbeides en spennende og fruktbar problemstilling som kan an vise mål og hensikt med arbeidet. Begrepet problemstilling brukes om et spørsmål som blir stilt med et bestemt formål og på en så presis måte at det lar seg

belyse gjennom bruk av samfunnsvitenskapelige metoder (Dalland, 2000). Vi har utarbeidet følgende problemstilling:

“Hvordan øke graden av suksess for utbygger og eksisterende bomiljø i fortetningsprosjekter?”

1.3.1 Forskningsspørsmål

For å presisere og videre kunne besvare problemstillingen best mulig har vi ytterligere utarbeidet tre forskningsspørsmål som skal fange de ulike aspektene rundt suksess i fortetningsprosjekter:

1. Hvilke grep kan tas for å øke effektiviteten i planprosessen og hvilken rolle spiller dette for prosjektsuksessen?

Her ønsker vi med bakgrunn i våre funn identifisere momenter som kan være med å effektivisere planprosessen for utbygger sin del. I tillegg vil vi peke på hvilken virkning presenterte moment vil ha for henholdsvis utbygger og eksisterende bomiljø.

2. Hva er fordelene med økt grad av medvirkning og kommunikasjon, og hvordan bør man gå frem?

Her skal vi se på dagens praksis for medvirkning og muligheter for å øke grad av medvirkning og kommunikasjon i fortetningsprosjekt. Videre skal vi se hva dette eventuelt kan kaste av seg positive effekter for de involverte partene. I tillegg vil vi komme med anbefalinger om hvordan man kan implementere eventuelt økt medvirkning. Fra et teoretisk ståsted vet vi at medvirkning er viktig i alle byggesaker og lovpålagt etter plan- og bygningsloven. Det skal bidra til å fremskaffe et godt beslutningsgrunnlag (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 8).

3. Hvordan øke forutsigbarheten i fortetningsprosjekter for eksisterende bomiljø og utbygger?

Dette forskningsspørsmålet skal forsøke å gjøre landskapet til både eksisterende bomiljø og utbygger litt klarere i forhold til fortettingsprosjekt. Her skal vi kartlegge og presentere de momentene som i størst grad forulemper forutsigbarheten i fortettingsprosjekter og videre presentere mulige løsninger eller bøtende tiltak som kan øke forutsigbarheten.

1.4 Avgrensning og oppgavens omfang

Opgaven er blitt avgrenset til å omhandle fortettingsprosjekter som har et minste omfang på 4 boenheter, da dette er kommunens grense for når det kreves reguleringsplan for et planinitiativ. Prosjektene skal heller ikke overstige 80 boliger. Videre har oppgaven en geografisk avgrensning til Trondheim, da det er forhold som går på intern dynamikk og forhold som er spesifikke for Trondheim by og omegn.

Vi er inneforstått med at suksess favner bredt og at man i eiendomsutvikling er opptatt av kundens opplevelse av suksess. Suksess for kunder faller utenfor denne oppgavens tematikk da vi anser suksess for utbygger og eksisterende bomiljø som det mest komplekse aspektet ved suksess i tilknytning til fortettingsprosjekter.

Videre anerkjenner vi at suksess i fortettingsprosjekt også vil ha positive samfunnsmessige ringvirkninger. Dette kommer frem i vår definisjon under. Ut over hva som står i definisjonen vil vi ikke utbrodere dypere om samfunnsnytte i oppgaven annet enn at det er i vår bevissthet som en positiv ringvirkning av den økte suksessen vi søker.

Begrepet ”suksessfullt fortettingsprosjekt” forstås i denne oppgaven som et dynamisk prosjekt som gir samfunnsnytte samtidig som berørtes interesser ivaretas. Et dynamisk prosjekt er godt gjennomarbeidet samtidig som det er åpent for endringer slik at saksgang går uten unødvendig opphold. Med samfunnsnyttes menes å bidra til en mer bærekraftig utvikling av byen gjennom økt utnyttelse i ønskede områder etter KPA, samtidig som prosjektet bidrar til samfunnsøkonomisk stimuli gjennom utbyggers økonomiske resultater. Videre skal de berørtes interesser ivaretas gjennom å bli hørt i prosess og ha mulighet til å påvirke sine omgivelser. Prosjektet skal ivareta

stedskarakter og øvrige kvaliteter samt søke og tilføre en merverdi til den nye og eksisterende bebyggelsen.

Avslutningsvis vil vi avklare at vi er inneforstått med at oppgaven likevel er bred. Forskningsspørsmålene er i seg selv så omfattende at de redegjør for tematikk som kan fortjene sin egen problemstilling. Likefullt, for å få en adekvat og meningsfylt forbedring i utfallet av fortettingsprosjekter ser vi det nødvendig å favne så bredt. Vi håper og tror at den metodikken som ligger til grunn for oppgaven legitimerer bredden i svarene vi søker.

1.5 Oppbygning av oppgaven

Kapittel 1. Introduksjon.

Her redegjøres for bakgrunn av oppgaven, tematikk, problemstilling samt forskningsspørsmål. Videre følger også en avgrensning og forklaring av oppgavens omfang.

Kapittel 2. Teori

I dette kapitlet presenteres teorigrunnlaget som oppgaven er tuftet på. Innholdet i dette kapitlet sammen med informasjon fra kapittel 4 vil bli brukt for å underbygge argumentasjon i kapittel 5.

Kapittel 3. Metode

I kapittel 3 presenteres forskningsmetodikk og videre anvendt forskningsmetode for denne oppgaven.

Kapittel 4. Resultater og funn

Her presenteres resultater og funn fra gjennomført forskning. Innholdet i dette kapitlet danner fundamentet for videre diskusjon sammenholdt med teori fra kapittel 2.

Kapittel 5. Diskusjon

Her diskuteres og besvares forskningsspørsmålene med bakgrunn i funn og resultater fra kapittel 4 sammenholdt med teori fra kapittel 2. Under hvert av forskningsspørsmålene viser vi til noen eksempler fra casene vi har studert som skal eksemplifisere noe av innholdet diskutert i forskningsspørsmålene.

Kapittel 6. Konklusjon

Her sammenholdes besvarelsene på forskningsspørsmålene for å gi en endelig konklusjon som svar på oppgavens problemstilling.

2. Teori

2.1 Fortetting

2.1.1 Hva er fortetting?

«Fortetting er all byggevirkosomhet innenfor dagens tettsteds grense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. (St.meld 31, (1992-1993)).»

Fortetting er et prinsipp innenfor steds-/byutvikling og planlegging. Formålet er å bygge høyere og tettere innenfor et avgrenset område. Fortetting brukes typisk når det skal etableres næring- eller boligareal i sentrumsområder eller i nær geografisk tilknytning til kollektivknutepunkt hvor ellers tilgangen på nye arealer er minimal (Asplan Viak, 2017).

Med den befolkningsveksten og behovet for boligareal som oppleves i norske byer, har fortetting blitt et spesielt viktig tema. Valget står mellom å la byen vokse utover på uberørt mark eller å utnytte de allerede utbygde områdene bedre. Forskjellen mellom alternativene ligger i transportbehovet. Jo mer kompakt en by er jo flere kan komme seg frem til fots eller med sykkel, byspredning på den annen side fører gjerne til økt avhengighet av bil (Asplan Viak, 2017).

I sin fortetningsanalyse trekker Asplan Viak (2017) frem tre momenter som er viktig ved fortetting:

- Tilknytning til byen: Fortetningsområder utenfor sentrumskjernen bør ikke være rene boligområder men ligge nært tilknyttet næring- og servicefunksjoner (lokalsenter)
- Tetthet og arealknapphet: Viktig å bygge tettere enn eksisterende bebyggelse når man fortetter, likevel ikke for tett. Behov for uteoppholdsareal må opprettholdes.
- Utforming av byrom/uterom: Utforme utearealer på en slik måte at de inviterer til opphold, aktivitet og rekreasjon.

Bærekraftig utvikling er basis for regulering i norsk arealplanlegging, da er det klart at fortetting er et nødvendig langsiktig verktøy (Asplan Viak, 2017).

2.1.2 Hvorfor fortetting?

Fortetting og kompakt byutvikling har siden bruntlandskomisjonens sluttrapport i 1987 vært den dominerende strategien for bærekraftig byutvikling i Norge.

Kortere reiseavstander kan bidra til at tette og konsentrerte byer gir et mindre totalt transportomfang, mindre bilbruk og lavere energibruk per innbygger. En rekke undersøkelser viser at energiforbruket til transport stiger i takt med byarealet per innbygger. Grunnen til dette er at reiselengden øker og at kollektivtransportdekningen blir dårligere med en lav tetthet (Saglie, 2015). Med en mer kompakt by blir det følgelig lettere å gå og sykle til skole, jobb og fritidsaktiviteter, som utover positive virkninger på miljø også vil ha positive effekter på folkehelse og økonomi. En by som har nærhet til alt kan bidra til å styrke bysentrum sin posisjon som en arena for kultur og handel, og vil føre til at sentrum oppleves mer levende (Asplan Viak, 2017).

Dersom man velger å fortette byen med tette bebyggelsesformer som blokker og rekkehus, trenger man mindre energi til oppvarming per kvadratmeter. En frittliggende en etasjes enebolig trenger nesten dobbelt så mye energi per kvadratmeter sammenlignet med en leilighet, mens rekkehuset kommer i en mellomposisjon (Høyser og Holden, 2003).

Om man klarer å fortette innenfor tettstedsgrensen vil man også unngå omdisponering og inngrep i naturområder, økosystemer og dyrket mark. Når større boligprosjekter skal bygges vil det alltid bli gjort en avveining om prosjektet skal bygges på grønne ubebygde områder innenfor tettstedsgrensen, eller om man skal bygge utenfor denne grensen. Tap av biologisk mangfold vil som regel være størst ved bygging i naturområdene utenfor byen, likevel har de grønne områdene inne i byen en stor betydning for innbyggernes helse, livskvalitet og trivsel (Saglie, 2015).

I 2014 publiserte byplankontoret i Trondheim et notat som omhandlet befolkningsutviklingen og boligutviklingen i Trondheim fra 2014 til 2050. Med de forutsetningene som ble lagt til grunn kunne de konstatere at Trondheim vil ha en befolkningsøkning i overskuelig fremtid. Notatet viser også fire ulike prognosealternativer, basert på utviklingen i innvandrings- og fruktbarhetsnivået i denne perioden. Dersom disse prognosene stemmer vil Trondheim i 2050 ha et innbyggertall på mellom 242 128 og 298 117, mot dagens 191 152 (Trondheim kommune, 2014). Denne befolkningsøkningen vil naturlig nok føre til et økt behov for nye boliger i kommunen, og dermed øke presset på fortettingen, om ikke byen skal ekspandere.

En tettere by kan som nevnt bidra til å skape mer liv i sentrum, med et større tilbud av kulturtilbud, og handel. Flere boliger i sentrum vil også bidra til å øke tryggheten på kveldstid og helgene (St.meld. 31,(1992-1993)).

Fortetting og kompakt byutvikling har siden bruntlandskomisjonens sluttrapport i 1987 vært den dominerende strategien for bærekraftig byutvikling i Norge.

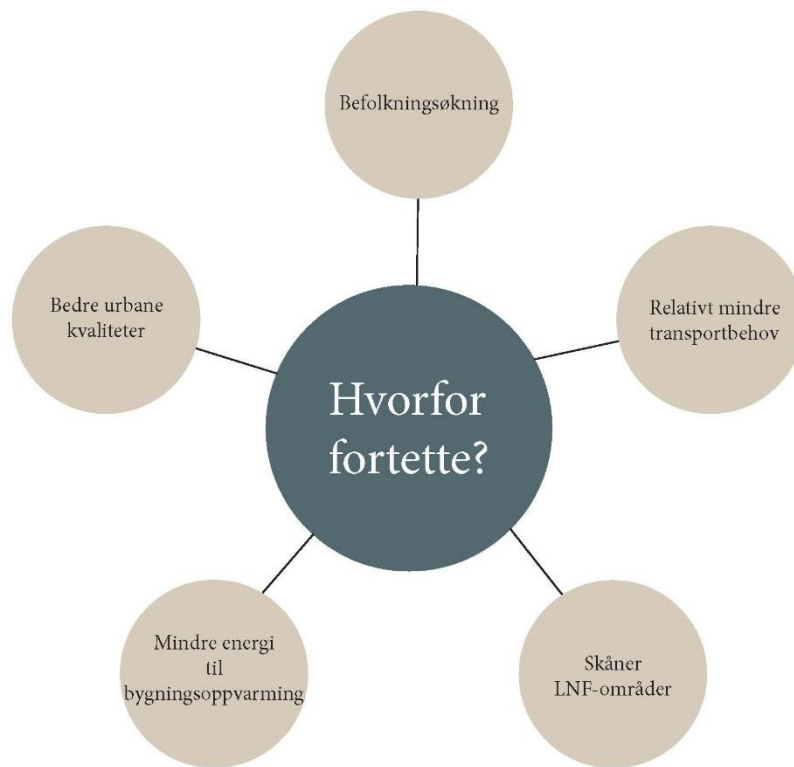
Kortere reiseavstander kan bidra til at tette og konsentrerte byer gir et mindre totalt transportomfang, mindre bilbruk og lavere energibruk per innbygger. En rekke undersøkelser viser at energiforbruket til transport stiger i takt med byarealet per innbygger. Grunnen til dette er at reiselengden øker og at kollektivtransportdekningen blir dårligere med en lav tetthet (Saglie, 2015). Med en mer kompakt by blir det følgelig lettere å gå og sykle til skole, jobb og fritidsaktiviteter, som utover positive virkninger på miljø også vil ha positive effekter på folkehelse og økonomi. En by som har nærhet til alt kan bidra til å styrke bysentrum sin posisjon som en arena for kultur og handel, og vil føre til at sentrum oppleves mer levende (Asplan Viak, 2017).

Dersom man velger å fortette byen med tette bebyggelsesformer som blokker og rekkehus, trenger man mindre energi til oppvarming per kvadratmeter. En frittliggende en etasjes enebolig trenger nesten dobbelt så mye energi per kvadratmeter sammenlignet med en leilighet, mens rekkehuset kommer i en mellomposisjon (Høyer og Holden, 2003).

Om man klarer å fortette innenfor tettstedsgrensen vil man også unngå omdisponering og inngrep i naturområder, økosystemer og dyrket mark. Når større boligprosjekter skal bygges vil det alltid bli gjort en avveining om prosjektet skal bygges på grønne ubebygde områder innenfor tettstedsgrensen, eller om man skal bygge utenfor denne grensen. Tap av biologisk mangfold vil som regel være størst ved bygging i naturområdene utenfor byen, likevel har de grønne områdene inne i byen en stor betydning for innbyggernes helse, livskvalitet og trivsel (Saglie, 2015).

I 2014 publiserte byplankontoret i Trondheim et notat som omhandlet befolkningsutviklingen og boligutviklingen i Trondheim fra 2014 til 2050. Med de forutsetningene som ble lagt til grunn kunne de konstatere at Trondheim vil ha en befolkningsøkning i overskuelig fremtid. Notatet viser også fire ulike prognosealternativer, basert på utviklingen i innvandrings- og fruktbarhetsnivået i denne perioden. Dersom disse prognosene stemmer vil Trondheim i 2050 ha et innbyggertall på mellom 242 128 og 298 117, mot dagens 191 152 (Trondheim kommune, 2014). Denne befolkningsøkningen vil naturlig nok føre til et økt behov for nye boliger i kommunen, og dermed øke presset på fortettingen, om ikke byen skal ekspandere.

En tettere by kan som nevnt bidra til å skape mer liv i sentrum, med et større tilbud av kulturtilbud, og handel. Flere boliger i sentrum vil også bidra til å øke tryggheten på kveldstid og helgene (St.meld. 31,(1992-1993)).



Figur 1: Hvorfor fortette?(Egenprodusert).

2.1.3 Fortetting med effekt

Størst fortettingseffekt gir transformasjon av småhus til bygårder og blokkbebyggelse. Når størrelsen på byggverkene øker blir det samtidig lettere å få bilene under bakken som gir plass til bilfrie uterom for mennesker (Asplan Viak, 2017). I de mest sentrale områdene bør muligheten for høy utnyttelse vurderes, så lenge utnyttelsen ikke korrupperer bokvaliteter og øvrige kvaliteter i nærmiljøet (Asplan Viak, 2017).

2.1.4 Fortetting med kvalitet

Når byer fortettes kreves fokus på hvordan man kan utnytte arealene mellom husene mer effektivt og på en bedre måte som bidrar til at beboerne får gode bomiljøer, nærhet til rekreasjon og videre tilgang på miljøvennlige transportårer (Asplan Viak, 2017). I kompakte og tette byer må hensynet til bokvalitet og sosial bærekraft ivaretas. Med bokvalitet menes de bestemte kvalitetene ved boligen og bomiljøet som tillegges verdi, men hva som tillegges verdi varierer med tid, sted og individuelle preferanser (Guttu, 2003). Bokvalitet kan ses på i tre nivåer:

- 1: Bokkvalitet på områdenivå
 - 2: Bomiljø og bokkvaliteter i bebyggelse og uterom
 - 3: Bokkvalitet og boligens planløsninger
- (Saglie, 2015).

Det finnes flere undersøkelser som forsøker å konkretisere hvilke kvaliteter mennesker setter pris på i sine nabolag. Transportøkonomisk institutt (2017) oppsummerer i sin rapport «Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer» følgende som de kvaliteter som oftest blir nevnt i forskningen som er gjort på området: godt kollektivtilbud, trivelige gater og plasser med liv og aktivitet, kort vei og god tilgjengelighet til handel, service, kulturtilbud, skole og jobb, og til ulike typer utearealer av høy kvalitet, trafiksikker tilgjengelighet og fravær av støy og lokal forurensning.

Arkitektonisk utforming er også nært knyttet til begrepet bokkvalitet. God arkitektonisk utforming kan bidra til at uterommene blir vellykkede og faktisk blir brukt. Dårlig arkitektonisk utforming kan på den annen side skape følelse av tomrom og/eller utrygghet. Det er viktig at det på kommunalt nivå brukes kompetanse på vurdering av estetiske og funksjonelle kvaliteter i nye prosjekter (Asplan Viak, 2017).

Et viktig punkt er subjektiviteten i kvalitetsbegrepet som nevnes over av Guttu (2003) som individuelle preferanser. Som Kyttä (2011) fant gjennom sin forskning at de menneskene som var bosatt i indre byområder i mindre finske byer ofte meldte om dårligere opplevd livskvalitet enn de bosatte i tilsvarende områder i større finske byer. Dette kan peke på beboerne og hvilke forventninger de har til bokkvalitet i byen eller området de bor i (Transportøkonomisk institutt, 2017)

Sosial bærekraft handler om bomiljøet slik det oppleves av beboerne, og hvordan bomiljøets stabilitet oppleves. Altså boligmassens sammensetning og flytting. Det dreier seg altså om å sikre at boligområdet består av en ulik kjøpegruppe, men også unngå stor gjennomtrekk av kjøpere. Sosial bærekraft kan også dreie seg om hvilken tilgang beboerne har til viktige fellesgoder som friområder, offentlig transport, skoler og barnehager (Saglie, 2015). Derfor er det viktig at hele kvartaler ikke blir spist opp med en gang og mister strukturen. Helheten, dynamikken og livet som er i disse områdene

må bevares samtidig som det fortettes (Asplan Viak, 2017). Mye av utfordring med fortetting ligger ofte i denne eksisterende strukturen. I eksisterende bomiljø med småhus er disse strukturene ofte mindre definerte og det er ofte utfordrende å finne en struktur som passer både nytt og gammelt samtidig. Det som ofte er lurt i slike områder er å legge til rette for grønnstrukturer, sykkelveier og lekeanlegg som kan binde ulike bygningsmiljøer sammen, samtidig som man støtter opp om en struktur som skjermer for trafikk, støy med plass for lek og opphold (Asplan Viak, 2017).

Hvis man ikke vet hva man holder på med når man fortetter kan resultatene raskt bli dårlig. Forskning viser til at hensynsløs fortetting kan føre til en dårligere bokvalitet, og da dreier det seg i hovedsak om press på utearealer, boligens størrelse og brukskvalitet. Dette kan igjen få innvirkning på den sosiale bærekraften ved at man får mange små dårlige leiligheter, eller at gjennomtrekken av kjøpere er stor slik at området blir mindre stabilt (Schmidt 2014).

2.2 Suksessfaktorer og suksesskriterier

2.2.1 Suksess i prosjekter

Vi har selv, innledningsvis presentert vår egen definisjon for hva vi definerer som suksess i et prosjekt, men som Samset (2008) skriver finnes det ikke en enkelt definisjon på ordet suksess og folk har en tendens til å ha svært ulik oppfatning av hva som karakteriserer et prosjekt som er vellykket eller suksessfullt. Derfor vil vi også inkludere akademisk teori og forskning rundt tema for å ha et bredere spekter av oppfatninger og erfaringer å basere våre funn på.

Det som tradisjonelt blir omtalt og definert som suksesskriterier i litteraturen vedrørende prosjektledelse og i en prosjektleders tankesett er tid, effektivitet og kostnader (Pinto & Slevin, 1988). Prosjektsuksess i et større perspektiv vil være at prosjektet realiserer avtalte målsettinger, har liten grad av negative konsekvenser, at det som oppnås skal være i samsvar med behov og prioriteringer i samfunnet, samt at det skal være lønnsomt i den forstand at en oppnår den langsiktige nytten som forutsatt (Samset, 2008).

For å øke tyngden bak suksessbegrepet brukt i oppgaven presenteres her ytterligere en definisjon av begrepet prosjektsuksess. Definisjonen utarbeidet av Baker et al (1988) og fanger opp nyansene i suksessbegrepet:

“If the projects meets the technical performance, specifications and/or mission to be performed, and if there is a high level of satisfaction concerning the project outcome among key people in the parent organization, key people in client organization, key people on the project team, and key users or clientele of the project effort, the project is considered an overall success (Baker et al.1988, s. 903).”

2.2.2 Suksessperspektiver

“A project may provide an efficient solution to a customers requirements, yet be considered a failure by the performing organization in terms of business success. Some projects may seem successful in the short-term, but turn out to be less so in the long run – and obviously vice versa. Indeed, a long time may pass before success can be fully evaluated, or initial expectations are met” (Shehnar et al., 2001, s. 714).

Shehnar et al. (2001) slår tidlig i sin artikkel ”Project Success: A multidimensional strategic concept” fast at et prosjekts ytelse og suksess skal være i tråd med organisasjonens korte og langsiktige mål, hvilket vil si at det som defineres som prosjektsuksess i organisasjoner bør ha et langsiktig perspektiv.

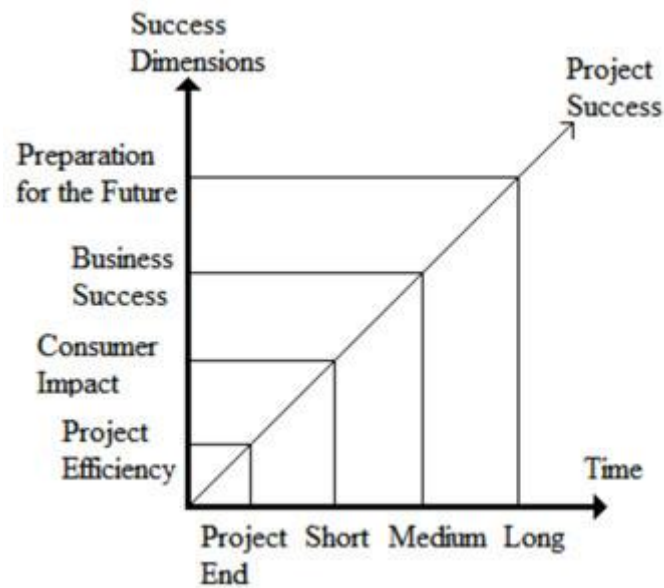
Når man tenker på suksess tenker man som regel på dette som et direkte resultat av en enkeltprestasjon, typisk en idrettsprestasjon, som man ganske umiddelbart høster godene av i en relativ kort periode etter suksessen, før man på nytt må yte en suksessfull prestasjon for videre innhøsting. Når man bedriver byutvikling som i større grader er permanente prestasjoner som setter mer eller mindre permanente spor bør man anvende et mer langsiktig perspektiv på suksess. Man må se suksess som et resultat over lengre tid og at man skal høste av dette i løpet av prestasjonens/byggets levetid.

Shehnar et al. (2001) statuerer at man tradisjonelt har vært tilbøyelig til å anvende et endimensjonalt perspektiv på suksess også i forretningsverden. Typisk har vært at man i

prosjektorganisasjoner har sett på suksess som ferskvare i form av suksessfull oppnåelse knyttet til tid, budsjett og ytelsesmål (Shehnaar et al., 2001).

Det er ikke kontroversielt å påstå at en utbygger også som oftest har et endimensjonalt forhold til suksess og videre fokuserer på sine prosjekters kortsiktige mål. Forenklet består disse målene av tilfredsstillende tidsbruk, budsjett og ytelse(kundetilfredshet). De aller fleste utbyggere har riktignok et ønske om å fortsette sitt virke utover enkeltprosjektene. Derfor kan langsiktige mål sies å være, også noe forenklet, fortsatt lønnsom drift inn i fremtiden. For å nå disse langsiktige målene trenger man tilfredsstilte og fornøyde brukere som kan spre det glade budskap og videre tilfredsstilte berørte gjennom naboer og samfunnet for øvrig representert av administrativt ansatte samt politikere som muliggjør og legitimerer videre drift. Disse aktørene er premissgivere for organisasjonens langsiktige suksess. Som Shehnaar et al. (2001) påpeker, uansett hvilken bakenforliggende motivasjon som er knyttet til et enkeltprosjekt vil organisasjonens videre suksess i sterk grad være knyttet til organisasjonens langsiktige effektivitet og suksess. Altså peker det i retning av at man som utbygger som livnærer seg på enkeltprosjekter må anvende et flerdimensjonalt perspektiv på suksess som hensyntar tidsdimensjonen og ikke bare noe som kommer rett etter prosjektets ferdigstilling i form av økonomisk vinning. På denne måten kan man sikre fremtidig lønnsom og suksessfull drift.

Shehnaar et al. (2001) utfordrer det etablerte endimensjonale perspektivet og presenterer et konseptuelt rammeverk for å måle prosjektsuksess og videre identifisere øvrige dimensjoner på suksess som skal bidra til økt økonomisk vinning og videre øke organisasjonens konkurransefortrinn. Rammeverket er utarbeidet med tanke på at prosjekter er en del av organisasjons strategiske aktiviteter og at de, som nevnt over, må være i tråd med kortsiktige- og langsiktige organisatoriske mål (Shehnaar et al., 2001). Det skilles ikke på suksess i utførelsen av prosjektet og produktsuksess i dette rammeverket, denne suksessen ses under et. Dette skal ifølge Shehnaar et al. (2001) sørge for at rammeverket er anvendbart gjennom hele livssyklusen til et prosjekt. Det flerdimensjonale fokuset som rammeverket benytter gjør det mulig å fange opp og bedre forstå kompleksiteten i suksessbegrepet:



Figur 2: Timeframe of success dimensions (Shehnaar et al., 2001).

Rammeverket til Shehnaar et al. (2001) viser prosjektsuksess som funksjon av anvendt/tenkt suksessdimensjon (hensikt/mål med prosjektet) og tid.

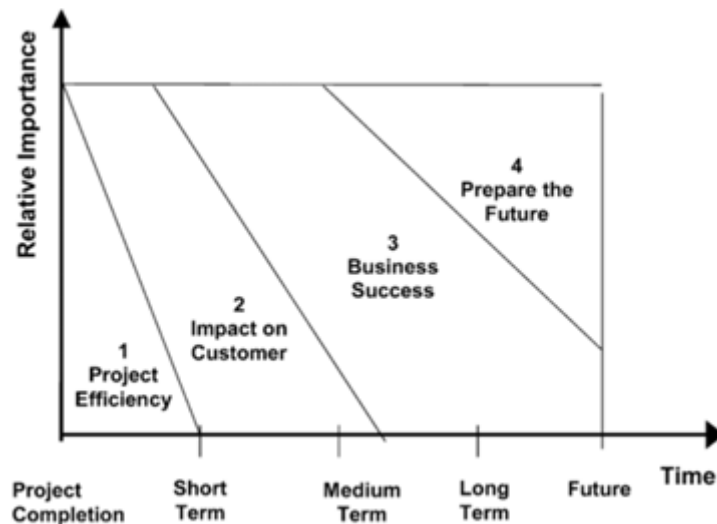
Suksessdimensjon 1- Prosjekteffektivitet – Dette er den mest kortsiktige dimensjonen, hvor et prosjekt evalueres på bakgrunn av de tradisjonelle og umiddelbare parameterne. Tilfredsstiller prosjektet forventninger til ressursbruk? Er det ferdig innenfor tiden? Er prosjektet innenfor budsjett? Suksess i denne dimensjonen kan tyde på et velstyrt og effektivt gjennomført prosjekt, men garanterer ikke at prosjektet vil gagne organisasjonen på lang sikt og garanterer ikke prosjektets langvarige suksess. Denne dimensjonen har en egenverdi i de markeder hvor tidsbruken er kritisk og hvor «tid til marked» er av avgjørende betydning for en bedrifts suksess. Typisk i bransjer hvor konkurransen er hard og ting skjer fort.

Suksessdimensjon 2- Innvirkning på kunde – Denne dimensjonen relaterer seg til kunden. Her adresseres viktigheten av fornøyde kunder og det å tilfredsstillere deres behov. Det understrekes i denne dimensjonen at det å møte kundens forventninger til yteevne, funksjonelle krav og tekniske spesifikasjoner er viktig for prosjektets suksess. Dette er viktig fordi det er til syvende og sist kunden som skal benytte seg av det ferdige produktet og videre vurdere hvorvidt produktet så langt er suksessfullt. Essensen er altså å imøtekomme brukeren/kundens behov. Fra utviklers ståsted ligger interessen i denne

dimensjonen i hvorvidt kunden er fornøyd, og på bakgrunn av dette vil komme tilbake for senere handel eller omtale produktet i positive ordelag. Åpenbart en viktig dimensjon i vurderingen av et prosjekts vellykkethet.

Suksessdimensjon 3- Forretningssuksess – Denne dimensjonen henspiller på prosjektets direkte påvirkning på organisasjonens ytelse og bidraget til å forbedre prosesser innad. Bidro prosjektet til salg, inntekter og overskudd som forventet? Bidro prosjektet til årsoverskuddet og videre til å ta markedsandeler? Eller har prosjektet bidratt til innsikt som bedrer driften for øvrig eller har gjort en i stand til å utføre prosjekter mer effektivt i fremtiden slik at man ytterligere kan øke organisasjonens avkastning og videre markedsandeler? Suksess måles altså her etter organisasjonens økonomiske prestasjoner og evne til å forbedre seg på bakgrunn av lærdom.

Suksessdimensjon 4- Forberede for fremtiden – Denne dimensjonen adresserer utfordringen en organisasjon har med å forberede seg på fremtiden og organisasjonens plass i denne fremtiden. Dette er den mest langtrekkende dimensjonen og involverer spørsmål om hvordan organisasjonen tilrettelegger for fremtidige muligheter og hvordan man gjennom prosjektene sine skal innovere og utvikle seg som organisasjon. Her drøftes prosjektsuksess på bakgrunn av hvorvidt man har klart å tilegne seg kompetansen som trengs inn i fremtiden og om man har evnet å møte fremtidige eksterne utfordringer, krav og forventninger. En dimensjon som det følgelig vil ta tid å evaluere suksessen innenfor (*Shehna, et al., 2001*).



Figur 3: Relative importance of success dimensions is time dependent (Shehna et al., 2001).

Som implisert over, vil det ta tid å avgjøre hvorvidt et prosjekt er suksessfullt ut i fra disse dimensjonene jo lenger ut man kommer i diagrammet. Essensen er at så lenge man planlegger og utfører prosjektet med de ulike dimensjonene i tankene øker sannsynligheten for suksess over tid. Disse dimensjonene har en relativ viktighet i forhold til tiden. Ifølge Shehna et al. (2001) forløper det seg slik: dimensjon 1 er viktig underveis og rett etter, dimensjon 2 er viktig etter overrekkelse og bruk av produktet, dimensjon 3 er viktig når man gjør opp regnskapene for årene som kommer og videre fortsetter prosessen med øvrige prosjekter og dimensjon 4 er viktig i det lange løp for å sikre organisasjonens levedyktighet og det å bli ansett som en solid organisasjon.

Kjennskap til dette rammeverk og de ulike dimensjonene som utgjør prosjektsuksess vil kunne hjelpe en utbygger å forstå hvilke aktiviteter som er viktige å gjennomføre. Videre også være med på å belyse viktigheten av disse aktivitetene. Aktiviteter som kanskje før har blitt ansett som unødvendige trivialiteter når man har anvendt en mer endimensjonal tilnærming til suksess.

Avslutningsvis i sin beskrivelse av rammeverket skriver Shehna et al. (2001) at for å oppnå suksess bør fokus ligge på å utvikle såkalte «winning products». Dette er produkter som er resultat av strategisk gjennomførte prosjekt hvor målet er å skape et konkurransefortrinn (Shehna et al (2001)). For utbygger vil dette bety byggverk som er lønnsomme, tilfredsstillende de ulike brukernes behov, er videre byggverk som hensyntar eksisterende bomiljø sine interesser, samt at det har en viss samfunnsnytte.

2.2.3 Suksessfaktorer

Som et supplement til den øvrige litteraturen hvor vi forsøker å definere suksess og videre dybden i suksess gjennom ulike dimensjoner, kan det være nødvendig å peke på faglitteratur som tar for seg spesifikke faktorer som har en viss kausalitet til suksess. Suksessfaktorer kan defineres som de forhold som påvirker prosjektet. Kritiske suksessfaktorer er betingelser for at prosjektet skal bli vellykket. Det motsatte dvs. negative forhold, omtales ofte som fallgruver eller fiaskofaktorer (Samset, 2008).

For å understreke de berørtes ulike oppfattelse av hvilke faktorer som er nødvendig for å oppnå prosjektsuksess har Davis (2014) gjennomført en studie av eksisterende faglitteratur om prosjektsuksess. Her defineres syv interessentgrupper som det er nærliggende at har en formening om hva som fører til suksess, og videre ni suksessfaktorer på bakgrunn av om to eller flere av de syv gruppene har oppnevnt faktoren som en bidragsyter til suksess. Videre er dette presentert i en matrise hvor man ser hvilke faktorer de ulike gruppene tilskriver suksessoppgåelsen (Davis, 2014).

| Suksessfaktor | Prosjektleder | Klient | Sponsor/Investor | Prosjekteier | Utvendige ledelsesnivå | Brukere mm | Prosjektteam |
|--|---------------|--------|------------------|--------------|------------------------|------------|--------------|
| 1. Samarbeid/Kommunikasjon/Konsultasjon | x | x | | x | | x | x |
| 2. Tid | x | x | x | | | x | |
| 3. Identifisere/Enighet rundt mål/oppgaver | x | | | | x | | x |
| 4. Tilfredstilte interessenter (Kvalitet) | x | x | | | | x | |
| 5. Bruksverdi av ferdig produkt (Aksept) | | x | | | | x | x |
| 6. Kostnader/Budsjett | x | x | | | | x | |
| 7. Prosjektleders kompetanse og fokus | x | | x | | | | |
| 8. Prosjektets bidrar til strategisk nytte | x | | x | | | | |
| 9. Støtte fra toppledelse | x | | | | x | | |

Figur 4: Analyse av suksessfaktorer på tvers av interessentgrupper (Davis, 2014).

Som det fremkommer av tabellen er faktorene rangert etter hvor høy oppslutning en faktor har blant interessentgruppene.

Mer dyptgående og beskrivende om suksessfaktorer har Dvir og Shehnaar (2011) skrevet. De begynte med å studere 46 prosjekter fra ulike industrier som senere ble redusert ned til det de anså som 15 høyst suksessfulle prosjekter. Det de fant videre var at 12 av disse 15 prosjektene delte noen felles karakteristikk som de definerte som suksessfaktorer i arbeid med prosjekter:

1. Et godt prosjekt innebærer å danne et unikt konkurransefortrinn eller/og generere ekstraordinær verdi for sine interessenter.

2. Prosjektet starter med en lang periode hvor man søker å definere prosjektet. Dette bidrar til å definere en solid visjon, prosjektets behov og videre riktig gjennomføringsmåte.
3. Suksessfulle prosjekter skaper en revolusjonær prosjektkultur.
4. Prosjektet har en høyt kvalifisert prosjektleder som har full støtte av toppledelsen.
5. Suksessfulle prosjekter maksimerer bruken av eksisterende kunnskap, ofte i samarbeid med eksterne organisasjoner.
6. Disse prosjektene har et integrert utviklingsteam med evne til å raskt løse problemer og videre raskt omstille seg til skift i omgivelsene (forretning, marked og teknologi)
7. Gode prosjektteam har en sterk følelse av partnerskap og en stolthet knyttet til sitt arbeid.

(Dvir & Shehna, 2011).

I artikkelen “Factors affecting project success” har Baker et al. (1988) identifisert ti faktorer som er lineært relatert til suksess eller fraværet av suksess. Det vil si at faktorene i sin tilstedeværelse bygger opp under et prosjekts suksess og likeså bidrar til det motsatte i sitt fravær (Baker et al., 1988):

1. Prosjektteamet er forpliktet til det overordnede målet.
2. Man benytter og arbeider ut i fra nøyaktige kostnadsestimater.
3. Tilfredsstillende kunnskaper innad i prosjektteamet.
4. Tilstrekkelig økonomiske midler til å gjennomføre som planlagt.
5. Tilfredsstillende system for kontroll og planlegging.
6. Minimalt med oppstartsvansker.
7. Oppgaveorientert gjennomføring.
8. Fravær av byråkrati.
9. Prosjektleder er fysisk tilstede på prosjektet
10. Klart definerte suksesskriterier.

(Baker et al., 1988).

Enda en utfyllende liste over suksessfaktorer presenteres av Pinto og Slevin (1988) i deres artikkel «Critical success factors across the project life cycle: definitions and measurement techniques». Her gjennomførte de en spørreundersøkelse blant

prosjektledere og medlemmer av PMI (Project Management Institute). Undersøkelsen innbefatter svar fra i overkant av 400 respondenter og resulterer i en liste over ti faktorer som anses som kritiske for å oppnå suksess med prosjekter (Pinto & Slevin, 1988):

1. Det skal være klare mål for prosjektet og klare retningslinjer for å nå disse.
2. Toppledelsen er villig til å tilby nødvendig ressurs og autoritet for å oppnå prosjektsuksess.
3. Prosjektet er detaljert planlagt og de ulike fasene er videre spesifiserte.
4. Kommunikasjon, konsultasjon og aktiv lytting til alle berørte parter.
5. Rekruttering, seleksjon og opplæring av de nødvendige medlemmene til prosjektteamet.
6. Tilgang på nødvendig teknologi og ekspertise for å løse de tekniske utfordringene.
7. Det ferdige produktet oppnår aksept hos de endelige brukerne.
8. Oppfølging og kontroll underveis i hver fase av prosjektgjennomføringen.
9. Tilgang på riktige kommunikasjonskanaler og tilgang på data vedrørende nøkkelfaktorer forbundet med prosjektgjennomføringen.
10. Evne til å håndtere uforutsette hendelser og avvik fra planen.

(Pinto & Slevin, 1988).

Temaet suksessfaktorer rundes av med Samset (2008) sine betraktninger omkring tema. Han drar frem et internasjonalt prosjekt som har samlet erfaringer fra 60 store infrastrukturprogrammer. Her pekes det på at prosjekter med stor strategisk dybde, det vil si nivåer og omfang av strategiske vurderinger som ligger til grunn for prosjektet, øker prosjektets sjanser til suksess (Samset, 2008). Videre er det et klart samsvar mellom de prosjektene som brukte hovedbolken av kostnadene i tidligfase og de som oppnådde god resultatoppnåelse (Samset, 2008). Dette varierte mellom 3% og 35% av totale prosjektkostnader, alt etter hvor komplekse prosjekter det dreide seg om (Samset, 2008). Man konkluderte med at dette var lønnsomme kostnader og resulterte i betydelige reduksjoner i kostnader senere i prosjektgjennomføringen (Samset, 2008). Videre beskriver Samset (2008) at studien fant særlig tre øvrige faktorer som kjennetegnet de mest suksessfulle prosjektene:

1. Tidligfasen varte lenge, ofte flere år.

2. Konseptet hadde vært revidert flere ganger.
3. Problemløsningen var systematisk og inkluderende.

(Samset, 2008).

I tillegg understrekes også bruken av risikoanalyse som viktig og at prosjektutformingen er gjenstand for åpen debatt (Samset, 2008). På den annen side fant man at de mindre vellykkede prosjektene typisk var resultat av formelle valg fra investorer, offentlige myndigheter eller sterke interessegrupper, som ofte ble foretatt under tidspress (Samset, 2008). Det ble brukt lite tid på forhåndsundersøkelser, konseptvurdering og diskusjon rundt konsept (Samset, 2008). En holdt fast ved originalt konsept for å spare tid uten at man hadde tatt hensyn til relevant informasjon (Samset, 2008).

2.3 Aversjon mot endring

2.3.1 NIMBY

«If it wasn't my idea, and I don't trust your motives, there must be a con game happening here where I will be taken advantage of unless I stand up for myself and my family. Their 'facts' (even if from unbiased sources) are only smokescreens to hide the true motives and implications of the strangers invading my space with their plans to change it. It's a conspiracy.» (Nimby, 2018)

«If you want to put a pot of gold in my backyard, since it wasn't my idea I don't want it because I don't trust your motives. I don't care how good it sounds, if it's not my idea, I will fight you on it.» (Nimby, 2018)

En vanlig misforståelse er at motstand mot endring er en absolutt menneskelig disposisjon. Det er ikke nødvendigvis slik (Watson, 1971). Mennesket er åpent for endringer, faktisk tilstreber mennesket til dels endring, følgelig positive endringer (Watson, 1971). Dette være seg endringer man kan fatte omfanget av, og videre ha en forventning om positive konsekvenser av. For eksempel bedre helse, bedre økonomi og mer frihet til å gjøre hva man ønsker (Watson, 1971). Likevel er det slik at når endringer som det er vanskelig å se utkommet av dukker opp, typisk endringer som rører ved en

større bestanddel av det allerede kjente vil man møte motstand (Jacobsen, 1998). Slike endringer, eller omveltninger er ofte helt nødvendig fra et samfunnsmessig perspektiv. Et konkret psykologisk fenomen som beskriver tilbøyeligheten vi har til å yte motstanden mot denne typen endring kalles NIMBY. NIMBY, kort for «not in my backyard» er et naturlig psykologisk fenomen med bakgrunn i følelsene eierskap og innflytelse (Nimby, 2018). Begrepet brukes om mennesker som handler med bakgrunn i egeninteresse og som motsetter seg geografisk nærtstående utviklingsprosjekter som de ellers ville støttet opp om, om de hadde vært plassert en annen plass enn rett ved sitt eget hus (Jenden, 2018). Sagt på en annen måte er det et menneskelig fenomen med bakgrunn i vår psykolog hvor vi er tilbøyelig til å rasjonelt eller irrasjonelt motsette oss trusselen for det ukjente, endringer i våre omgivelser eller tap av kontroll (Nimby, 2018).

Et eksempel som ofte dras frem er etablering av rimelige boliger for mennesker med begrenset økonomi i tilknytning til et eksisterende nabolag. Dette motsettes som oftest av beboerne i det eksisterende nabolaget, selv om det finnes bevis presentert gjennom forskning ved bl.a Harvard universitet at det er ingen grunn til frykt, og at kriminalitet faktisk går ned, skolene forbedres og eiendomsprisene går opp (Nimby, 2018). Motsetningene er ofte basert på sanne eksempler med dårlige erfaringer ved lignende utviklinger (Nimby, 2018). Videre, legitime harde fakta som går på akkord av hva de rammet av NIMBY mener/har opplevd er ignorert og avfeid. Dette fordi redselen for skjulte motiv har en forblindende effekt på fakta (Nimby, 2018). Som eksemplifisert av Nimby (2018) er dette ofte tilfelle i byggeprosjekter hvor utbygger skal sette opp et prosjekt i et eksisterende nabolag, hvor følgende spørsmål dukker opp: «Hvorfor? Hvorfor her? Og hvorfor akkurat nå? Hva tjener du på å gjøre dette i MIN bakgård? Du kjenner ikke meg og bryr deg ikke om meg, uansett hva du foreslår har jeg en rett til å motsette meg selv om jeg ikke vet noe som helst om hva dine intensjoner er». Uansett om det ikke er noen som helst grunn til å være redd eller skeptisk, vil NIMBY som syndrom alltid manifestere seg, i alle fall for en liten stund (Nimby, 2018). I følge Nimby (2018) har Nimbyisme gjennom menneskets historie vært en barriere til endring og utvikling, relativt nylig eksemplifisert gjennom en artikkel publisert av Citylab (2015) som kaller nimbyisme en stor veksthemmer på den amerikanske økonomien.

Geografi og demografi

Dear og Taylor (1982) har funnet at det ved utviklingsprosjekter spiller en rolle hvor prosjektene finner sted rent geografisk i forhold til hvor mye motstand en møter. De viser til at man kan forvente mer motstand i forstedene til større byer enn i sentrum og umiddelbart sentrumsnære områder. Forstedene har typisk lav boligtetthet og er for det meste befolket av enkeltfamilier og nye byggeprosjekter legges gjerne ekstra merke til der enn hva de gjør i en tett by (Dear og Taylor, 1982).

I tillegg til geografisk plassering har Daniel Yankelovich Group (1989) gjennomført en undersøkelse som avslørte at demografiske disposisjoner også spiller en rolle på om man kan forvente motstand. Det vises til at den typiske NIMBY-aktivisten er mann, har god inntekt, høy utdanning og bor i forstaden til en stor by (Daniel Yankelovich Group, 1989). Ifølge undersøkelsen er den beste prediktoren for motstand inntekt: jo mer velstående jo mindre åpen (Daniel Yankelovich Group, 1989).

NIMBY-syklusen

For å kunne håndtere NIMBY-problematikk kan det være nyttig å ha informasjon om hvordan den manifesterer seg. Ifølge Dear (1976) følger hvert tilfelle av NIMBY en tre-stegs syklus:

Tidlig fase: Nyhet om byggeplanene har kommet ut, dette tenner lunta. Opposisjonen består nå gjerne av en mindre høylytt gruppe, typisk i nær geografisk avstand fra den planlagte utbyggingen. NIMBY-argumentene blir på dette tidspunktet uttrykt i sin mest ufiltrerte form og argumentene er gjerne irrasjonelle og lite gjennomtenkte.

Modningsfase: Linjene mellom partene trekkes opp og det blir klart hvem som står for og mot utbyggingen. Debatten kan på dette tidspunktet ofte utspille seg i et offentlig forum. Som en følge av dette modifierer og raffinerer opposisjonen argumentasjonen sin slik at den blir mer rasjonell og objektiv. Typisk argumentasjon går da på negativ påvirkning på boligverdi, trafikksituasjonen, behovet for parkering o.l.

Endelig fase: Periode med konfliktløsning er ofte langtekkelig. Seieren har en tendens til å gå til de med nok standhaftighet og utholdenhet til å vare løpet ut. På dette tidspunktet er gjerne profesjonelle aktører (saksbehandlere, ingeniører, arkitekter o.l.) og politikere inn i bildet (Dear, 1976).

Hvordan håndtere aversjon mot endring og NIMBY

Slik det fremkommer over, er det ikke unaturlig at man møter motstand i forbindelse med endringer og arbeid med nye tiltak og prosjekter. Når det synes å være et fenomen som såpass hyppig inntreffer og som kan ha store konsekvenser kan det være nødvendig å ha kjennskap til noen momenter som kan redusere sannsynligheten for at man møter motstand, eller hvordan man skal håndtere den om den manifesterer seg. Watson (1971) presenterer ti punkter som kan være hjelpsomme i dette henseende:

- Motviljen vil være lavere om de berørte føler eierskap til prosjektet, ikke noe som er dyttet på dem som et eksternt initiativ.
- Motviljen vil være lavere om de berørte har vært med i prosessen om å avdekke problemet og selv forstår behovet for endringen.
- En vil sannsynligvis møte mindre motvilje om et endringsprosjekt har full og helhjertet støtte fra det som i tilfellet anses som «øverste hold». I vårt tilfelle vil politikeres meninger og handlinger kunne representere dette «øverste hold».
- Motviljen til endring vil være lavere dersom de berørte tror at deres daglig utfordringer blir mindre som følge av endringen.
- Motviljen til endring vil være lavere om endringen fører med seg elementer som er av særskilt interesse for de berørte.
- Motviljen vil være mindre om de berørte ikke føler at deres autonomi og sikkerhet er truet som følge av endringen.

- Er vedtaket om endring enstemmig fattet gjennom en avgjørelse på et større gruppenivå er sjansen for å møte motstand lavere.
- Motviljen vil være lavere dersom motstanderne av en endring klarer å forstå problemet som forslagsstillerne står ovenfor. De kan på denne måten anerkjenne urimeligheten i sine egne obstruksjoner og selv desarmere sin egen frykt ovenfor endringen.
- Motviljen til endring vil være lavere om det er et visst nivå av tillit mellom forslagsstillere og de berørte av endringen.
- Motviljen til endring vil være lavere om endringsprosjektet er holdt åpent og videre åpener for revisjon og revurdering i tilfelle det oppdages fordelaktige endringer.

Videre peker Watson (1971) på at gradvis modning av individene i forhold til omfanget og argumentasjonen bak endringen vil redusere motstanden, følgelig noe man har lite kontroll over.

I tillegg til Watson (1971) påpeker (Dear et al., 1980) noen andre viktige momenter:

- Man skal ikke undervurdere prosjektets nedslagsfelt hva gjelder beboernes tilbøyelighet til å føle seg berørt. Det vil si: De på samme kvartal som et utbyggingsprosjekt som er mest tilbøyelig til å yte motstand. Likevel viser det seg at man ofte møter motstand fra mennesker som bor så langt unna som seks kvartaler unna utbyggingen. Dette kan tale for at man må tenke litt større når man vurderer hvem som er berørt og hvem man skal informere og eventuelt involvere.
- Arkitektur, design, utførelse og vedlikehold kan være en demper på motstand og øke oppslutningen rundt prosjektet. Dette kan gjøre at beboere i eksisterende bomiljø føler de får tilført en estetisk verdi i nabolaget sitt. Samtidig kan dette føre til økning av verdien på eiendommene i området.

2.3.2 Strategier for nabolagsrelasjoner

Som et supplement til momentene over kan det være greit å ha kjennskap til noen strategiske tilnærminger til hvordan man skaper gode relasjoner mellom utbygger og det eksisterende bomiljøet man ønsker å gjøre endringer i. Dear (1992) har laget fire ulike strategier på hvordan man kan skaffe oppslutning i lokalmiljøet:

Kunnskapsløft: Her søker man å opplyse det eksisterende bomiljøet om problematikken og bakgrunnen for utbyggingsprosjektet. Målet er at det skal føre til økt toleranse og aksept for prosjektet. Dette gjøres gjennom å benytte seg av hensiktsmessig kommunikasjonskanal; radio, avis, pamfletter eller brev/e-post. Dette er noe som også kan foregå fra overordnet nivå. I vårt tilfelle ville det være nærliggende å tro at det er en kommunal oppgave og informere beboerne i byen om behovet for fortetting og konsekvensene av å bo i en by i vekst.

Utstrakt hånd: Utbygger forsøker her å ta kontakt med en person innad i det eksisterende bomiljø som man antar har en sterk plass innad i nabolaget. Her forteller man vedkommende om de planene man har og bakgrunnen for planen. Målet er at denne personen forsoner seg med informasjonen han/hun blir presentert og kommuniserer dette videre til øvrige personer i nabolaget i håp om at hans/hennes posisjon som en respektert beboer vil føre til vid oppslutning om prosjektet. Man må avholde informasjonsmøte med samtlige tilstede etter oppslutning er oppnådd. En viktig strategi i de tidlige fasene av et utbyggingsprosjekt. Videre er det nødvendig å vite at om man møter nabolaget dårlig forberedt kan det slå motsatt vei og bygge opp under misnøye og mistillit til prosjektet og utbygger.

Lokale Rådgivere: Noe lik strategien over. Forskjellen er at man her samler en større gruppe med innflytelsesrike personer fra det eksisterende bomiljøet som man har med seg som et rådgivende fora man kan benytte seg av i planleggingen av prosjektet. Disse skal som over kommunisere planene til de øvrige beboerne hvor man håper at om man til dels har vært med å utarbeide prosjektet, også vil hjelpe til med å skaffe aksept og toleranse for prosjektet.

Involvering og planlegging: Mottoet her er at man kan nå langt med lite. Man går her bredere ut enn over og involverer det eksisterende bomiljøet og lytter på hvilke krav de har og hva de kan tenke seg av kvaliteter i området. Her er det selvfølgelig grenser på hvor raus man kan være. Likevel viser det seg at man kan komme lang i å skaffe oppslutning rundt prosjektet gjennom å tilpasse med arkitektonisk utforming, lage gode parkeringsløsninger o.l. (Dear, 1992).

2.3.3 DIAD – En kommunikasjons- og samspillmodell

DIAD-modellen er utarbeidet av Innes og Booher (2010). Modellen belyser hvordan man gjennom kommunikasjon og samarbeid kan ende opp med bedre resultater.

Innes og Booher (2010) peker på tre betingelser som er kritiske for at en samarbeidsprosess skal ha et verdifullt utkomme:

Mangfoldighet: Her impliseres det at en rasjonell samarbeidsprosess må inkludere ikke bare de som er direkte involvert i å fatte avgjørelser i et prosjekt. Man må også involvere de som kan ha nødvendig informasjon eller de som kan bli berørt av prosjektet (Innes og Booher, 2010). I praksis er det ikke uvanlig at beslutningstakere ikke involverer øvrige personer eller perspektiver som grunnlag til utarbeidelsen av prosjektet. Noe som er uheldig for det endelige resultatet da det er tuftet på et snevrere grunnlag (Innes og Booher, 2010).

Gjensidig avhengighet: Avhengighetsforholdet mellom partene er en viktig faktor for at man orker å yte sitt beste og videre fullføre arbeidet (Innes og Booher, 2010). Et typisk eksempel relevant for vår oppgave kan være forholdet mellom kommune/politikere og utbygger. Utbygger er avhengig av kommunen og politikerne for å få nødvendige tillatelser for å gjøre sine forretninger og på den annen side er kommune og politikere avhengig av utbygger for å få tilstrekkelig med boliger for å bukte med befolkningsøkningen. Man kan også si at utbygger er avhengig av eksisterende bomiljø sin kunnskap, og på den annen side eksisterende bomiljø avhengig av utbygger for å ivareta og tilføre kvaliteter. Gjensidig avhengighet er en viktig realisasjon slik at man kan bevege seg bort fra et nullsum-spill til kreative løsninger som gir begge parter ønskede resultater (Innes og Booher, 2010).

Autentisk kommunikasjon: Med de to betingelsene over på plass kan man søke å oppnå den tredje betingelsen om autentisk kommunikasjon mellom partene. Det pekes på at man i kommunikasjon med den annen part må være engasjert, redelig, presis, forståelig og ærlig. For at kommunikasjonen mellom partene skal være autentisk er det viktig at partene som kommuniserer ikke påvirkes av eksterne aktører som kan utøve innflytelse. Informasjonen som besittes av hver av partene vedrørende saken må videre deles likt uansett om den anses som irrelevant (Innes og Booher, 2010).

Innes og Booher (2010) skriver at man med bakgrunn i modellen kan forvente følgende resultater:

- Partene forstår at man har gjensidige interesser.
- Man ser motparten som en medspiller fremfor konkurrent/utfordrer/trussel.
- Partene kombinerer kunnskap og interesser for å finne beste mulige løsning.
- Et vellykket samarbeid kan føre til langvarige relasjoner man kan nytte av senere. Gjennom modellen skapes et gjensidig tillitsbånd.

(Innes og Booher, 2010).

2.4 Plan- og reguleringsprosessen

2.4.1 Kort om plan- og bygningsloven

Plan- og byggeprosessen i Norge er styrt av plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 (pbl). Hovedformålet med denne loven er å fremme en bærekraftig utvikling for alle interessenters beste (Leikvam og Olsen, 2014). Andre viktige formål som å sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning er også sentral i loven.

Det er også pbl som gir kommunen hjemmel til å kunne fastsette planer når det kommer til arealbruk og avgjøre om et omsøkt tiltak skal få tillatelse eller ikke.

Pbl er kjent for å være sektorovergripende, sektornøytral og for å være en prosesslov. Sektorovergripende betyr at den i utgangspunktet gjelder for de aller fleste typer virksomheter og byggeprosjekter (Solvik, *et al.*, 2017). Sektornøytral innebærer at den i

utgangspunktet likestiller alle samfunnsinteresser og ikke setter noen samfunnsinteresser over andre (Winge, 2017). Prosesslov, betyr at den stiller krav til saksbehandlingen og hvilke hensyn som skal ivaretas, men i liten grad hva resultatet av planleggingen skal bli (Holth, 2016).

Planleggningssystemet i Norge er bygget rundt to klare forutsetninger, hvor det først og fremst i all hovedsak er det offentlige som skal stå for planaktiviteten. For det andre skal den kommunale oversiktsplanleggingen avklare arealbruken og arealressursforvaltningen. Til sammen skal disse i fellesskap si noe om hva som er det beste for samfunnet (Holsen, 2007). Den første forutsetningen kan vi se at man i praksis har beveget seg litt bort fra, da man i større grad har en markedsbasert planaktivitet, hvor de fleste planene både utarbeides og gjennomføres av private aktører.

I sin helhet består pbl av fem deler, men plandelen med reglene om gjennomføring og byggesaksdelen utgjør de to mest relevante delene for plan- og byggeprosessen. Basert på at den relativt detaljerte beskrivelsen og reglene i prosessen, er det nærliggende å tenke at plan- og byggeprosessen i Norge skal være nokså forutsigbar. Likevel opplever forslagsstillere til private planinitiativ i dag prosessen som “ikke styrt” og lite forutsigbar (Norsk eiendom, 2015).

2.4.2 Plansystemet i Norge

Et moderne samfunn som Norge vil til enhver tid ha et komplekst sett med lover og regler som alle griper inn i hverandre. Manglende samordning og helhetssyn vil derfor gi en dårlig oversikt over de forskjellige sektorvedtakene (Haugrønning, et al. 2011). Plansystemet er delt opp i statlig- fylkes og kommunenivå, hvor den statlige forvaltningen igjen er delt opp i departement/direktorat.

Statens oppgave i planleggingen er primært å ivareta nasjonale interesser. I utgangspunktet blir dette gjort gjennom føringene i pbl, men også gjennom at departementet utarbeider rundskriv og veiledninger, samt vedtar statlige retningslinjer. For planlegging er det kommunal- og moderniseringsdepartementet som har fått det statlige ansvaret (Fiskaa, 2014). Staten har desentralisert deler av virksomheten sin ved å etablere flere etater lokalt i de ulike regionene. En av disse etatene er fylkesmannen, som skal ha det overordnede oppsynet med den planleggingen som skjer etter pbl i kommunene og fylkene. Fylkesmannen skal ha rollen som statlig

representant for noen sektorinteresser, og har dermed innsigelsesmyndighet i planprosessen (Fiskaa, 2014).

På fylkesnivå er det fylkeskommunen med sitt fylkesting, fylkesutvalg, andre politiske organ og administrasjonen som har en viktig rolle i planleggingen. Viktige planleggingsoppgaver på dette nivået vil være at fylkestinget utarbeider og vedtar regionale planer, fylkeskommunen skal være et faglig og administrativt tyngdepunkt i den regionale planleggingen, og ha uttalisingsrett på kommunale planer (Fiskaa, 2014).

Når det kommer til det konkrete planarbeidet skjer mesteparten av dette på kommunalt nivå. Reguleringsarbeidet ledes av bystyret som er kommunens øverste planmyndighet. Deres jobb er å se til at planene blir utarbeidet og behandlet på rett måte, samt å vedta enkeltsaker som reguleringsplaner (Fiskaa, 2014). Før 1994 var det lovpålagt at kommunen skulle velge et fast politisk utvalg for plansaker som på den tiden ble kalt "Bygningsrådet". I dag er det ikke et lovfestet krav om å ha et slikt planutvalg, men opp til hver enkelt kommune selv å bestemme hvilke utvalg de oppretter (Haugenrønning, et al. 2011). Trondheim kommune, med de fleste andre kommuner, har likevel valgt å fortsette å ha et bygningsråd som tar seg av oppgavene rundt planlegging og bygging i kommunen. Det er som regel ikke politikerne i bygningsrådet som i praksis gjør disse oppgavene, men fagfolk i planadministrasjonen i kommunen. Når bygningsrådet i Trondheim får en reguleringssak til behandling sendes denne videre til en byutviklingskomite sammen med en innstilling og stemmevotering. Det er da byutviklingskomiteens oppgave å vurdere denne saken på nytt før de på en upartisk måte skal sammenfatte hva saken gjelder, samt gjengi komiteens innstilling i saken overfor bystyret som tilslutt vedtar planen. (Trondheim kommune, 2018).

Som nevnt er det ikke politikerne selv som sitter og vurderer og arbeider med reguleringsplaner og andre fysiske planer, men denne jobben er delegert til kommunens administrasjon. Administrasjonen sitter med en solid fagkompetanse og skal se til at initierte planer er i tråd med overordnede planer og kommunens interesser. Lederen for kommunens administrasjon er rådmannen, og sitter med det formelle ansvaret for planleggingsoppgavene i kommunen (Fiskaa, 2014).



Figur 5: Oppbyggingen på kommunalt nivå i Trondheim (Egenprodusert)

2.4.3 Formannskapsmodellen - Trondheim Kommune

I Norge er det i hovedsak to forskjellige måter å organisere seg politisk.

Formannskapsmodellen og det parlamentariske systemet. Trondheim kommune har organisert seg med formannskap med ulike komiteer. Formannskapet i Trondheim kommune består av totalt ni kommunalråder, samt ordfører og varaordfører. Disse rådene er valgt blant de 66 politikerne i bystyret og sammensatt etter forholdstallsprinsippet (Haugenrønning, et al. 2011). Medlemmene i formannskapet fungerer også som utvalg i bygningsrådet.

Den største forskjellen mellom formannskapsmodellen og det parlamentariske systemet er måten de tenker på demokratiet i lokalpolitikken. I parlamentarismen forstås demokratiet som en konkurranse mellom to ulike parti, hvor vinneren får makten, og taperen blir satt i opposisjon. I formannskapsmodellen er man mer kritisk til å ta fra mindretallet politisk innflytelse, og demokratiet forstås derfor mer som en deltakende prosess hvor det handler om å ha åpne prosesser og oppnå konsensus (Leirset, 2017).

2.4.4 Private planinitiativ og Planprosessen

Pbl. er som sagt en prosesslov som detaljert styrer hvordan planer skal behandles, vedtas og hva de kan omfatte. Tanken er at gode planprosesser skal være med å sikre kvalitativt gode og realistiske planer og løsninger. Rundt planprosessen skal reglene sikre deltakelse og engasjement fra befolkningen, rettssikkerhet for den enkelte og

politisk styring av planleggingen (Haugenrønning, et al, 2011). Etter pbl. § 12-3 kan private aktører fremme et planinitiativ, og det vil i denne oppgaven kun fokuseres på denne typen planprosesser. Planprosessen er ikke fastsatt i loven, men har gjerne blitt gjennomført som vist i tidslinjen under (Leikvam og Olsson, 2014).

Idé og planinitiativ



Figur 6: Plansystemet (Egenprodusert).

Planprosessen starter ved at utbygger har en idé om hvordan man kan utnytte et gitt areal (Haugenrønning, et al, 2011). Videre bør man klargjøre for relevante opplysninger om situasjonen. Dette er gjerne informasjon om gjeldende offentlige planer og retningslinjer, samt viktige berørte interesser i og omkring planområdet. Med denne ideén og de forundersøkelsene som er gjort, kan man ta kontakt med kommunens planadministrasjon, for å søke om et oppstartsmøte (Trondheim kommune, 2018b).

Oppstartsmøte

Et slikt oppstartsmøte er lovpålagt etter pbl §12-8. Alle private forslagsstillere som skal utarbeide en detaljregulering er nødt å gjennomføre et oppstartsmøte. Møtet er betegnet som et forberedt formelt møte mellom utbyggeren med sin planlegger og kommunens planadministrasjon. Hensikten er at utbygger skal redegjøre for sine intensjoner og foreløpige planskisser, mens kommunen kommer med en oversikt over planutfordringene, andre berørte planer, situasjonen rundt infrastruktur og skole. Det er også i dette møtet man skal planlegge den videre prosessen, og da spesielt med hensyn til hvordan samråds- og medvirkningsprosessen skal legges opp (Trondheim kommune, 2018b). Etter møtet skal det referatføres av kommunen. I Norge har vi en lov om rett til innsyn i dokument fra offentlig virksomhet, som gjør at alle dokumenter som blir sendt mellom utbygger og kommunen vil bli gjort offentlig tilgjengelig for alle. Dette gjør at det stilles enda større krav til medvirkning i tidligfasen, da alle interessenter lett kan hente ut informasjonen som blir sendt inn til oppstartsmøtet.

Varsle/kunngjøring av igangsatt planarbeid

Det stilles et krav i pbl §12-8 at igangsetting av planarbeidet skal kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, og i Trondheim kommune er dette Adressavisen.

Videre skal berørte parter også varsles per brev (Trondheim kommune, 2018b).

Hensikten med denne kunngjøringen er at berørte interessenter skal kunne komme med innspill til planidéen og eventuelle opplysninger som er viktig for den videre prosjekteringen så tidlig i prosessen som mulig (Haugenrønning, et al. 2011). Det er også i denne tidlige fasen av prosjekteringen at muligheten for å bli hørt er størst, og kostnadene ved å endre prosjektet er minst.

Utarbeide og fastsette planprogram

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn er det krav om utarbeidelse av planprogram, jf pbl § 4-1. Planprogrammet skal legges ut til offentlig høring og offentlig ettersyn normalt samtidig med varsel om oppstart, og fristen for å komme med uttalelser er satt til minimum seks uker (pbl §12-9).

Planprogrammet skal utarbeides og bekostes av eiendomsutvikler i samsvar med med kommunens retningslinjer og opplysningene som ble gitt under oppstartsmøtet (Trondheim kommune, 2018b). Det er kommunen som avgjør innholdet og omfanget av planprogrammet, og det er derfor viktig med god kommunikasjon mellom partene på dette stadiet (Haugenrønning, et al. 2011).

Politisk førstegangsbehandling og offentlig ettersyn

Kommunen gjennomgår det innsendte planforslaget, og vurderer om dette er komplett. Dersom planforslaget er mangelfullt, vil forslagsstiller få beskjed om hva som må endres/suppleres. Kommunens planadministrasjon legger så frem saken for bygningsrådet med en anbefaling om å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn. Fra komplett planforslag er innsendt til vedtak om offentlig ettersyn foreligger er den en lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker (pbl § 12-10 4.ledd). I Trondheim kommune settes det av 6 uker til offentlig ettersyn, noe som også er den lovpålagte minste fristen i pbl. (Trondheim kommune, 2018b). Her kan interessenter komme med sine bemerkninger og klager til planforslaget, men også innsigelsesmyndigheter får muligheten til å sende inn en innsigelse om dette skulle være ønskelig.

Vurdering og bearbeiding av merknader

Etter at fristen for offentlig ettersyn er gått ut, skal kommunens saksbehandlere sammenfatte innkomne merknader, og gjøre seg opp en formening om hvilke som bør etterkommes. Deretter vil forslagsstiller få muligheten til å kommentere merknadene, og komme med forslag til endringer av planen (Haugenrønning, et al. 2001). Dersom dette fører til at planen bli endret i vesentlig grad, må planen ut på et nytt offentlig ettersyn. (Trondheim kommune, 2018b).

Andregangsbehandling og vedtak

Når kommunens saksbehandlere anser forslaget som “godkjent” skal de lage en samlet balansert faglig fremstilling av planforslagets kvaliteter og avveininger for og imot som skal fremstilles i innstillingen i bygningsrådet (Haugenrønning, et al. 2001). Her blir planen andregangsbehandlet før den sendes videre til byutviklingskomiteén med eventuelle innstillinger og stemmevoteringer fra bygningsrådet. Når planen er behandlet i byutviklingskomiteen blir den så sendt videre til bystyret som skal ta den endelige avgjørelsen om planen skal vedtas. Kommunen kunngjør så reguleringsvedtaket, varsler berørte parter om vedtaket og adgangen til å klage. Når bystyret har vedtatt planen er den rettslig bindende for alle tiltak innenfor planområdet, og tiltakshaver kan begynne prosjekteringsfasen av prosjektet (Trondheim kommune, 2018b).

2.4.5 Tiltak gjort for å “løse” utfordringene

Utfordringene rundt fortetningsprosjekter har i lengre tid vært et diskusjonstema både i fagmiljøet, men også blant andre gjennom ulike diskusjonskanaler. For eiendomsutviklerne har diskusjonen gått på om hvorvidt forutsigbarheten i slike prosjekt er for dårlig, noe som har ført til at noen aktører har valgt å avstå fra slike prosjekter (Norsk eiendom, 2015). For andre interessenter har diskusjonen vært om fortetningspolitikken i Trondheim har ført til at fortetting i seg selv er blitt et overordnet hensyn som går over alt annet. Dette trykket på fortetting har ført til at en rekke aktører har engasjert seg for å løse opp i noen av “problemene”.

Norsk Eiendoms rapport

I 2015 publiserte Norsk Eiendom rapporten “ Effektive planprosesser på vei mot et paradigmeskifte,” som hadde som hensikt å bidra til at planprosessen skulle være mer

effektiv og forutsigbar for alle involverte parter. Rapporten og tilhørende illustrasjoner beskriver Norsk Eiendoms forslag og anbefalinger for hvordan de mener man kan oppnå vesentlige forbedringer i planprosessen. Norsk eiendom mener at rapportens viktigste grep er å gjøre planprosessen om fra å være en “ikke-styrt” prosess til å bli en mer “styrt-prosess”. I 2015 hadde kommunal- og moderniseringsdepartementet ute et forslag til endringer av plandelen til plan- og bygningsloven. Hvor de i sitt høringsbrev selv skriver at rapporten til Norsk Eiendom har vært til inspirasjon for endringsforslaget (Norsk Eiendom, 2015).

Endringer i plan- og bygningsloven

De nevnte endringsforslagene fra kommunal- og moderniseringsdepartementet førte til en rekke endringer i plan- og bygningsloven. Endringene ble satt i kraft fra 1. juli 2017, og omhandlet i størst grad plandelen av loven. Hensikten med disse endringene var å forenkle og forbedre plan- og byggesaksprosessene, som vil føre til mindre ressursbruk for både kommunen, innbyggerne og næringslivet i disse prosessene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017a).

En av de viktigste endringene er at det legges opp til et tettere og mer forpliktende samarbeid mellom kommunen og utbygger i tidlig fase av prosessen. Dette sikres ved at så mange føringer som mulig skal bli klargjort tidlig, slik at forutsigbarheten øker.

Ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.

I forbindelse med endringene i pbl. har kommunal- og moderniseringsdepartementet vedtatt en ny forskrift som skal følge opp disse endringene. Denne forskriften ble vedtatt 8. desember 2017, og heter forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. Denne forskriften fokuserer mye på den tidlige fasen i planprosessen og stiller krav til innholdet i planinitiativet som forslagstiller sender til kommunen før oppstartsmøtet. Videre stiller den også krav til gjennomføringen av og referatene etter oppstartsmøtet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017b). Tiltakene som er statuert i forskriften vil gi begge partene en god forståelse for hvilke aktiviteter og dokumentasjon som kreves videre i prosessen. Dette igjen kan føre til at utbygger bruker mer tid og ressurser på å jobbe med planer som er politisk realistiske å få vedtatt, snarere enn å arbeide med planer som uansett aldri ville blitt vedtatt (Norsk Eiendom, 2017).

Den nye forskriften stiller krav til innholdet i planinitiativet som forslagsstiller må sende kommunen før oppstartmøte kan avholdes. Videre stilles det krav til gjennomføringen av oppstartsmøtet og innholdet i referatet fra møtet. Forskriften fastsetter at alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet, og utformingen av det endelige planforslaget, skal behandles i oppstartsmøtet. Referatet skal angi tydelige rammer for det videre planarbeidet for derved å skape en forutsigbar og omforent prosess, med klare angivelser både når det gjelder fremdrift, dokumentasjon og utforming av planen.

Bystyrevedtak om fortetningspolitikken i Trondheim 2016

I bystyremøtet 26. Mai 2016 ble det tatt opp et spørsmål angående fortetningspolitikken i Trondheim kommune. Det var Høyre som interpellerte problemstillingen “Er ordføreren enig i at det er behov for en bredere gjennomgang av fortetningspolitikken for å sikre viktige kvaliteter ved byen vår?” (Trondheim kommune, 2016). Debatten den gangen gikk på hvorvidt fortetningsprosjekter i etablerte småhusområder i større grad burde kunne dokumentere at prosjektet ikke i vesentlig grad forringet bomiljøet til naboene. Det ble også foreslått noen forhold som særlig skulle vurderes i slike prosjekter, som tilpasning til eksisterende bebyggelse, utnyttelsesgrad, terrenginngrep, byggehøyde, sol- og lysforhold, utsikt, 4-metersgrensen, krav til uterom, trær og vegetasjon og trafikksikkerhet (Trondheim Kommune, 2016).

I samtale med kommunalråd fra Høyre kom det frem at grunnen til denne interpellasjonen i 2016 var at det kom en rekke klagesaker fra naboene som var frustrert på hensynsløs fortetting, samtidig som det regjerte en fortetningspolitikk som gjorde at hensynet til fortetting gjaldt over alle andre hensyn. Bystyret kom den gangen enstemmig frem til å be rådmannen om innarbeide en fortetningsstrategi som skal inngå i Trondheim kommunes strategi for byutvikling. Denne strategien vil igjen danne grunnlag for den fremtidige rulleringen av ny arealdel i kommunedelplanen (Trondheim kommune, 2016).

2.4.6 Innovasjon og kommunikasjon

En planprosess er aldri helt lik den forrige planprosessen som ble gjennomført. Dette gjør at man i hvert enkelt tilfelle har muligheten til å skape gode nye løsninger.

Vanligvis blir innovasjon sett på som et økonomisk fenomen, hvor man har en tiltenkt endring i produksjonen av varer og tjenester (Ørstavik, 2015). I en planprosess skal utbygger og administrasjonen i felleskap finne nye løsninger for et areal, og det er derfor være interessant å se på hvordan innovasjon i den offentlige sektor fungerer. I rapporten Innovasjon i offentlig sektor vises det til ulike barrierer det offentlige har for å drive med innovative prosesser. Noen av disse barrierene er;

- Nullfeilsorientert arbeidskultur
- Manglende måling av innovasjon
- Sterke fagmiljøer
- Manglende visjoner og konservatisme fra politisk hold

(Forskningsrådet, 2012).

2.4.7 Medvirkning i planprosesser

Medvirkning har en spesielt viktig plass i planprosesser. Planprosesser er en type planlegging som får direkte innvirkning på berørtes dagligliv (Falleth og Hansen, 2012). Begrepet medvirkning defineres i forarbeidene til plan- og bygningsloven som enkeltpersoners og gruppers anledning til å delta aktivt i planprosessen (NOU 2001:7). Hensikten med medvirkning i planprosessen er å få til en balansert utvikling hvor ofte kortsiktige private interesser avveies mot samfunnets behov for langsiktige utviklingsperspektiver (Wøhni, 2007). Medvirkning fjerner ikke nødvendigvis konflikter som følge av ulike interesser, men kan bidra til at flest mulige hensyn ivaretas (Sager, 1991).

Medvirkning i planprosesser er et demokratisk prinsipp og en rettighet som er lovbestemt i pbl. Faktisk er det få steder i samfunnet at de demokratiske rettighetene i form av medvirkning står så sterkt som de gjør i pbl. (Norsk Eiendom, 2015). Loven oppstiller et minstekrav for medvirkning gjennom pbl. § 5-2 hvor det statueres at planforslag skal sendes på høring til alle statlige, regionale og kommunale og andre offentlige organer, private organisasjoner som blir berørt av forslaget, de gis mulighet til

uttalelse innen fastsatt frist. Videre så skal planforslaget legges ut på offentlig ettersyn, det vil si at et eksemplar av planforslaget skal være tilgjengelig for alle. Det er også pålagt å gi berørte interessenter og offentlige myndigheter muligheten til å komme med merknader ved kunngjøring av planoppstart og ved vedtak av reguleringsplanen. Avslutningsvis slås det fast at det må legges til rette for elektronisk presentasjon og dialog i alle faser av planprosessen.

Skal man lykkes med effektive, konstruktive og forutsigbare planprosesser er det avgjørende å få til god medvirkning fra naboer, offentlige sektormyndigheter og andre interessenter. Mangelfull og dårlig koordinert medvirkning kan resultere i uforutsette innsigelser og protester basert på misforståelser. Dette er ofte en viktig årsak til at planprosesser tar lang tid og at innholdet i endelig vedtatte planer ofte ikke gir et tilfredsstillende resultat for de ulike aktørene (Norsk Eiendom, 2015). Videre så skaper medvirkning eierskap til et prosjekt og reduserer sannsynligheten for at man ikke føler seg hørt, eller føler seg overkjørt.

Det er verdt å merke seg at intensjonene bak medvirkningskravet i loven har vært å sikre en form for direkte deltakelse i planprosessen, ikke gi en garanti for å få sitt syn igjennom (Holsen, 2000).

2.5 Konfliktteori

Konfliktteori har ofte er organisatorisk perspektiv slik at vi blir nødt til å anvende tradisjonell konfliktteori antitetisk. Overføringsverdien på teorien anses som god da man kan tenke seg de involverte og berørte parter i et fortettingsprosjekt som en organisasjon. Som i en hvilken som helst annen organisasjon eksisterer det forskjellige målintensjoner. Innad i en organisasjon kan man ikke regne med at man har et enhetlig mål men en rekke personlige mål samt også mål for grupperinger innad i organisasjonen (Gotvassli, 1992).

Følgende vilkår for en konflikt stipuleres av Gotvassli i temahefte «Konfliktløsning»: Det må være to eller flere parter som står mot hverandre og de må ha forskjellige meninger. De må også vise negativ atferd mot hverandre og konflikten må ha en viss utstrekning i tid. Når disse vilkårene er oppfylt har vi en konflikt.

Konflikter kan anta ulike former og det skilles ofte mellom underliggende konflikt, åpen konflikt og tvist. En konflikt er underliggende når en part mener at en annen part forhindrer, eller kan komme til å forhindre, at ens egne interesser blir ivaretatt (Rognes og Sky, 2007). Konflikten blir åpen når en av partene fremsetter et krav på en eller flere saker med utgangspunkt i de underliggende interessene, og kravene bli imøtegått av den andre part (Thomas, 1992). En tvist er en avgrensning og formalisering av en mer kompleks konflikt mellom partene. Dette gjør konflikten løsbar gjennom tradisjonelle virkemidler som for eksempel en dom (Rognes og Sky, 2007). Konflikten som oppstår rundt tematikken i vår oppgave er ofte å betrakte som underliggende, og dermed ofte ansett som åpne.

Da konflikter er tid- og ressurskrevende og gjerne bidrar til å forsure forhold mellom partene og videre redusere arbeidets produktivitet er det viktig å vite hvordan man kan unngå konflikter eller hvordan å håndtere de.

For å kunne velge hvilken konfliktløsningsstil som er hensiktsmessig sier Gotvassli at diagnostisering av sakens kjerne er viktig, og ut fra dette velge hvilken stil som er hensiktsmessig for å løse konflikten. De konfliktene som oppstår rundt fortettingsprosjekter er gjerne av en slik natur at det taler for at man søker en konfliktløsningsstil som går ut på samarbeid eller kompromissinnngåelse. Dette skyldes at det ofte er følelser involvert, dette med bakgrunn i Rognes og Sky sin uttalelse: at eiere ofte er svært knyttet eiendommene sine slik at det er vanskelig å skille person og eiendom. Samarbeid er viktig når det er sterke følelser involvert i en sak. Videre kjennetegnes samarbeid ved at begge parter mål er så viktige at det ikke kan løses med kompromiss, slik at man søker en samordnet løsning hvor man smelter sammen innsikt fra de involverte parter forskjellige perspektiv. Kompromiss blir reserveløsningen når samarbeid ikke går som forutsatt (Gotvassli, 1992). Kompromiss kjennetegnes ved at begge parter slår av på sine opprinnelige krav for å enes om en løsning (Språkrådet, 2018).

Videre er det nyttig å vite litt konkret om hvordan håndtere eller styre konfliktene som skulle oppstå. Her er det viktig at man forsøker å holde konflikten innenfor det produktive intervall, slik at konflikten kan gagne organisasjonen (Gotvassli, 1992).

Det finnes flere måter å løse konflikter på. En variant som er hensiktsmessig i denne sammenhengen, omtales av Gotvassli som «sosialisering». Her er intensjonen å skape forståelse for målsettinger og verdier. Virkemidler her kan være å ha samtaler for å få frem ulike parters forventninger som i så måte vil virke konfliktreducerende. Videre vil det kunne nytte å være åpen og bringe god informasjon til bordet. Dette vil kunne bidra til å redusere persepsjonskonflikter og konflikter som bunner i misforståelser eller mangelfull informasjon. Det antas at ulikheter i oppfatning vil kunne reduseres dersom nærhet eller samhandling mellom aktørene øker (Gotvassli, 1992).

3. Metode

I dette kapitlet vil det bli redegjort for oppgavens metodiske fremgangsmåte. I første del av kapitlet vil metode beskrives generelt sammen med et avsnitt om det å skrive sammen i grupper, videre vil oppgavens anvendte metodikk beskrives. Dette kapitlet inkluderes for å kvalitetssikre oppgavens fundament. En metodisk fremgangsmåte er viktig for forskningens grundighet og systematikk (Johannessen et al, 2016).

3.1 Samfunnsvitenskapelig metode

Samfunnsvitenskapelig metode dreier seg om hvordan man går fram for å få informasjon om den sosiale virkeligheten, og ikke minst hvordan denne informasjonen skal analyseres, og hva den forteller oss om samfunnsmessige forhold og prosesser (Johannessen et al, 2016).

Når man ønsker å få besvart antagelser eller forskningsspørsmål holder det ikke å basere seg på hva man med rimelig god magefølelse kan anta at er riktig om virkeligheten. Det krever en mer nøyaktig fremgangsmåte, ikke bare for å komme frem til tilfredsstillende bevis, men også for at forskning skal utføres på noenlunde likt grunnlag. På denne måten kan resultatene av det man kommer frem til etterprøves og videre at svarene man kommer frem til har mer tyngde enn hva en ren besvarelse basert på magefølelse vil ha. Altså bidrar den samfunnsvitenskapelige metoden med systematikk, grundighet og åpenhet (Johannessen et al, 2016).

Valg av metode beror følgelig på hva man er ute etter å få svar på, hva er mest passelig for å belyse og undersøke hva man er på jakt etter. Den samfunnsvitenskapelige metodelæren hjelper oss å treffe hensiktsmessige valg når det kommer til valg av metode. Den presenterer alternativer og følgelig konsekvenser ved å velge de enkelte metodealternativene. Det er riktignok ikke slik at det finnes én fullgod metode for å kunne besvare en problemstilling, det vil være flere muligheter. Som oftest kombinerer man flere metoder for å komme frem til de svarene man leter etter (Johannessen et al, 2016).

3.2 Valg av forskningsdesign

Forskningsdesign er et vesentlig element å ta stilling til på et tidlig stadie i forskningen, da det er på dette tidspunktet det blir bestemt hvem og hva som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsen skal gjennomføres. Et forskningsdesign kan sies å være en overordnet plan for hvordan problemstilling skal belyses og besvares (Johannessen et al, 2016).

Tidlig i studiene er det hensiktsmessig å skaffe seg en bred innsikt og helhetsforståelse for den valgte problemstillingen. Denne typen undersøkelse kalles eksplorativt design. Eksplorativt design brukes ofte i forprosjekt av forskningen for å utfylle mangelfull kunnskap, samt generere kvantitativ data som skal bli brukt i forskningen.

Etter å ha benyttet eksplorativt design og opparbeidet seg tilstrekkelig med kunnskap om problemstillingen, vil det være naturlig å gå over til et deskriptivt undersøkelsesdesign. Formålet med denne typen forskningsdesign er å finne svar på spørsmål som hva, hvilke, hvordan, hvem og hvorfor, og brukes derfor når man vil finne sammenhengen mellom en eller flere variabler eller fenomener (Sander, 2017a).

3.3 Valg av forskningsmetode

Metode er definert på en rekke måter, men en definisjon som er sitert i mange sammenhenger er Vilhelm Auberts definisjon:

“ En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører med i arsenalet av metoder.” (Dalland, 2002).

Hvilken metode man velger er avhengig av problemstillingen og hvilken informasjon man ønsker å finne, derfor er det viktig å være klar over hvilken data som skal finnes på et tidlig stadiet i forskningen (Sander, 2017b).

Innenfor samfunnsforskningen er kvalitativ og kvantitativ forskning sett på som de mest vesentlige tenkemåtene, når det gjelder å fremskaffe informasjon. De kvantitative metodene tar sikte på forme den innsamlede informasjonen til målbare enheter som gir muligheten til å foreta regneoperasjoner, og resultatene fremkommer derfor ofte som

tall. Et kvalitativt forskningsopplegg har et breddeperspektiv, og tar sikte på å undersøke mange informanter, med relativt få spørsmål med svaralternativer (Tjora, 2017).

Kvalitativ forskning tar i større grad sikte på å fange opp meninger og opplevelser som ikke lar seg tallfeste eller måles (Dalland, 2002). Et kvalitativt forskningsopplegg går ofte i dybden på et enkelt tema, og samler det meste av dataen gjennom intervjuer, observasjoner, lyd- og bildemateriale eller dokumenter (Holbergprisen, 2017).

En kombinasjon av disse tilnærmingene vil ofte være gunstig, men dette er forskning som er svært ressurskrevende da man er nødt til å behandle store mengder informasjon (Tjora, 2017).

I tillegg til å skille mellom kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode skiller man også på induktiv og deduktiv metodikk. Forskjellen i disse to er hvordan man logisk resonnerer (Sander, 2017c). Med induktiv metode har man en tilnærming som går “fra empiri til teori”, i korte trekk kan man si at metoden trekker slutninger fra det spesielle til det mer allmenne. Med en deduktiv tilnærming til metoden derimot går man fra “teori til empiri,” altså utleder man resultatet fra det generelle til det konkrete (Johannessen et al, 2016).

3.4 Skrive i gruppe

Det å skrive sammen med en annen kan være noe mange kvier seg for, dette skyldes at det å skrive føles veldig personlig. Likevel opplever ofte de som prøver at de får mye igjen for dette samarbeidet. For mange gir det en trygghet å kunne dele oppgavene og diskutere sammen med noen, samtidig som man får muligheten til å utfylle hverandre hva gjelder kunnskaper og ferdigheter. For at et slikt samarbeid skal fungere er det essensielt at alle i gruppen er enige om hva oppgaven innebærer, og hva som kreves av den enkelte. Dette for at gruppemedlemmene i en slik oppgave står solidarisk ansvarlig for det ferdige resultatet. Det er også viktig å avklare ambisjonsnivået til den enkelte i gruppen, da dette ofte er noe som utløser samarbeidsproblemer. I utgangspunktet fordrer det å skrive sammen omtrent samme arbeidsinnsats, men over tid vil dette kunne variere

noe. Det viktigste da er likevel at alle føler like mye eierskap til den oppgaven som til slutt blir levert (Dalland, 2002).

3.4 Anvendt metode

Med utgangspunkt i den teoretiske beskrivelsen over vil det i denne oppgaven bli benyttet kvalitativ forskningsmetode med induktiv tilnærming. Denne fremgangsmåten vil tillate oss å utforske domenet som problemstillingen oppstiller, samt komme frem til en forklarende teori for hvordan man kan øke graden av suksess i fortettingsprosjekter.

3.4.1 Litteraturstudie

Litteraturstudie som metode blir brukt med den hensikt å få bedre forståelse og oversikt over den teorien og litteraturen som foreligger om et gitt fagområde. Metoden blir også brukt for å avdekke om det er gjennomført lignende undersøkelser, som man kan dra nytte av, eventuelt unngå at det forskes på noe som allerede er forsket på. Det er anbefalt å bruke litteraturstudiet som et innledende arbeid til forskningen, slik at man opparbeider seg et godt teoretisk grunnlag (Olsson, 2015).

Søkestrategi og –teknikk

Det å ha en god og strukturert søkestrategi er essensielt for å kunne finne relevante kilder. Til å starte med ble det gjennomført et bredt søk på leting etter nyttig og relevant litteratur, men etter hvert som problemstillingen ble mer spikret, ble søkene mer spisset inn mot den konkrete problemstillingen. Det finnes store mengder tilgjengelig litteratur om temaet, og det ble derfor viktig å ha en klar strategi for hvordan man skal navigere og håndtere informasjonen. I denne forskningen er strategien skissert av Olsson (2015) benyttet, hvor man benytter seg av relevante søkeord.

Mesteparten av den aktuelle litteraturen har vært disponibel i digitalt format, men det er også blitt lånt litteratur fra biblioteket. Anbefalt litteratur fra forelesere, intervjuobjekt samt pensum fra tidligere studier har også blitt brukt.

Databaser

I søket etter relevant litteratur er Oria.no som er NTNU Universitetsbibliotekets søketjeneste, Google scholar og BIBSYS Brage benyttet. Oria gir oss tilgang til bibliotekets trykte og elektroniske samling av bøker, artikler, tidsskrifter og tidligere masteroppgaver. Google scholar har en god samling av både nasjonale og internasjonale bøker samt forskningsartikler. BIBSYS Brage er en database for tidligere masteroppgaver og er benyttet for å finne oppgaver som berører deler av den samme problematikken. Tidligere oppgaver er brukt som inspirasjon, samt som ledd i kjedesøking ved å studere referanselisten til relevante oppgaver.

Kildekritikk

Digital litteratursøking kan være svært effektiv sammenlignet med å søke etter litteratur manuelt. Digitale hjelpemidler er i første omgang svært effektivt for å frembringe store mengder litteratur, likevel er det viktig å være klar over at ikke alt som er publisert er kvalitativt gode kilder. I denne forskningen vil kildene bli vurdert etter TONE prinsippet, som sier at kildenes kredibilitet skal vurderes gjennom kriteriene, **T**roverdighet, **O**bjektivitet, **N**øyaktighet og **E**gnethet (NTNU, 2017). Ved å bruke godt anerkjente søkemotorer, og tilstrebe å bruke primærkilder vil disse kriteriene kunne opprettholdes gjennom forskningen.

3.4.2 Intervju

Kvalitative intervjuer er den mest brukte måten å samle inn egne data på i forbindelse med et masterstudium. Metoden er fleksibel og kan brukes stort sett overalt, samtidig som den gjør det mulig å få fyldige og detaljerte beskrivelser av temaet som studeres. Formålet med et intervju er ofte å forstå eller få beskrevet noe, og forekommer ofte mer som en dialog, enn som rene spørsmål og svar (Johannesen et al., 2016). Intervjuer er også særlig nyttig om man ønsker å undersøke erfaringer, holdninger og meninger hvor intervjuobjektet får muligheten til å uttrykke seg fritt. Denne friheten er noe som er vanskelig å etterkomme i for eksempel et spørreskjema (Johannesen et al., 2016).

Et kvalitativt intervju kan formes på flere ulike måter, hvor intervjuet kan være mer eller mindre strukturert. I denne forskningen har det i hovedsak bli gjennomført semistrukturerte og delvis strukturerte intervjuer. Denne intervjuformen har en

overordnet intervjuguide som utgangspunkt for intervjuet, men temaer og rekkefølge på spørsmålene kan variere (Dalland, 2002). I hovedsak ble det gjennomført “to til en” intervju, men det ble også i to tilfeller holdt “to til to” intervju. For å forsikre oss om at vi fikk med oss det som blir sagt i intervjuene ble lydopptak benyttet i alle intervjuene.

Utvalg av informanter

For at forskningen skal ha så høy validitet som mulig, gjennomførte vi en rekke intervjuer med ulike aktører involvert i fortetningsprosessen. Noe som er vesentlig ved kvalitative intervjuer er å velge interessenter som vil kunne uttale seg på en reflektert måte om det aktuelle temaet (Tjora, 2017). Intervjuobjektene bidrog med innsikt i flere aspekter knyttet til fortetting. Det ble tilstrebet å utføre intervjuene på en slik måte at intervjuobjektene følte seg trygg og avslappet. På denne måten vil man kunne få flere og dypere refleksjoner rundt detaljer vedkommende ikke har forberedt seg på (Tjora, 2017). Intervjuene ble i stor grad utformet likt, slik at de ulike aktørene svarte på de samme spørsmålene. Dette for å styrke sammenligningsgrunnlaget. I tillegg var deler av intervjuene tilpasset den enkelte aktør.

| Informant | Virksomhet | Stilliging |
|---------------------|----------------------------|-------------------|
| Landbruksdirektøren | Trøndelag fylkeskommune | Landbruksdirektør |
| Politiker | Trondheim arbeiderparti | Kommunalråd AP |
| Politiker | Trondheim høyre | Kommunalråd Høyre |
| Politiker | Trondheim fremskrittsparti | Kommunalråd FRP |
| Administrasjonen | Byplankontoret Trondheim | Avdelingsleder |
| Eiendomsutvikler | Mellomstor i Trondheim | Daglig leder |
| Eiendomsutvikler | Liten i Trondheim | Daglig leder |
| Eiendomsutvikler | Liten i Trondheim | Daglig leder |

Figur 7: Presentasjon av interjuobjektene (Egenprodusert)

3.4.3 Dokumentstudier

Som kilde til bakgrunnsdata har vi benyttet dokumentstudier. Dette er en forskningsmetode som i liten grad involverer andre deltakere foruten de som eventuelt må skaffe til veie dokumentene, og er i så måte en «ikke-påtrengende metode» (Tjora,

2017). Her brukes i hovedsak dokumenter som ikke har forskning som formål. Gjennom analyse av slike dokumenter kan man skaffe til veie informasjon som er nedtegnet på bestemte tidspunkter, med ulike formål og som kan gjenspeile tingenes tilstand (Tjora, 2017). Viktig å være klar over ved denne typen metode er viktigheten av kontekst for dokumentet, hvem er avsender, mottaker og hva er hensikten med dokumentet. Ved å se på flere dokumenter med lik kontekst kan man avdekke tidsmessige evolusjonsaspekter. For vår del har det være relevant å se på saksdokumenter knyttet til byggesaker i etablerte bomiljø, dette være seg dokumenter fra utbygger til kommune, og motsatt og videre fra interessent til kommune. Vi har fokusert på å statuere flest mulig utvalgsriterier før vi har gått i gang med søket etter dokumenter, så man som Aksel Tjora sier, unngår å drukne i empiri.

3.4.4 Spørreundersøkelser

En annen kvalitativ metode som ble brukt for å samle inn relevant data var ved bruk av strukturerte spørreskjema. Dette er en metode som gir oss muligheten til å hente inn informasjon fra en større gruppe mennesker. Et viktig kvalitetsmål for et slikt spørreskjema er at spørsmålene er ferdig formulert og standardisert. Dette gjør at alle respondentene svarer på de samme spørsmålene, stilt på samme måte og i samme rekkefølge. Denne standardiseringen gjør at man igjen kan bruke informasjonen som sammenligningsgrunnlag (Dalland, 2002).

I denne oppgaven ble det valgt å benytte seg av det Dalland (2002) kaller postintervju. Det som kjennetegner denne typen spørreundersøkelser er at respondenten skal fylle ut et spørreskjema, og ingen er der for å forklare eller sikre at spørsmålene blir forstått "riktig". Fordelene med denne metoden er at det krever mindre arbeid og den gir muligheten for absolutt anonymitet. Det gjør også at respondenten kan svare i sitt eget tempo, og når det passer best for vedkommende. Ulempene derimot er at det er vanskelig å oppnå en høy svarprosent, noe som gjør at respondentene ofte må pures på. Videre gir den liten mulighet til å kontrollere respondentens forståelse av spørsmålene.

Årsaken til at spørreskjema ble brukt i arbeidet med å innhente relevant data, var at det var ønskelig å få en formening om hvilke syn det eksisterende bomiljøet til prosjekcasene hadde på prosjektene. Det ble valgt å sende spørreskjemaet per e-post til

et utvalg av berørte naboer til hvert av prosjektcasene. Spørreskjemaet som ble benyttet var et semistrukturert spørreskjema, hvor det ble tilstrebet å holde spørsmålene så lite ledende som mulig.

3.4.5 Kategorisk inndeling av data

Utfordringen i kvalitative forskningsopplegg er å få noe fornuftig ut av en stor mengde, ofte ustrukturert data. Informasjonsmengden må reduseres slik at den blir håndterlig å jobbe med, og det må lages et rammeverk for å formidle innholdet på en forståelig måte (Johannesen et al, 2016). Metoden vi har brukt for kategorisering av kvalitativ data kalles for kategorisk inndeling. Tanken bak kategorisering er at forskeren benytter et sett med kategorier systematisk og konsekvent på hele datamaterialet. Kategoriene fungerer på samme måte som overskrifter i en bok. Det gir en beskrivelse av hva hvert avsnitt omhandler. Nyttig for å veilede leseren gjennom teksten (Johannesen et al., 2016). Slik det ble gjort i denne oppgaven hadde vi klart tre kategorier: Planprosess, medvirkning og forutsigbarhet. Vi tenkte innledningsvis at våre intervjuguider ville naturlig kategorisere intervjuene. Gitt den uformelle intervjuformen benyttet ble det likevel ikke slik, samtalene fløt i mellom de ulike kategoriene. Ved gjennomlesning av datamaterialet ble sekvenser som passet innenfor en av kategoriene flyttet til et arbeidsdokument. Etter gjennomlesning av alt datamaterialet ble dette avstemt mot hverandre og videre gjort om til hel tekst. Denne prosedyren ble fulgt for alt materialet gjengitt i kapittel 4. Resultater og funn.

3.5 Kvalitet og etikk i forskningen

3.5.1 Validitet og reliabilitet

For at metodikken vi anvender skal gi mest mulig troverdig kunnskap er det viktig at kravene til validitet og reliabilitet er oppfylt (Dalland, 2000).

Validitet

Validitet henspiller til informasjonens relevans og gyldighet. For å forsikre oss om at informasjonen vi henter inn er både relevant og gyldig har vi gjort følgende:

- Gjennom grundig research og drøftende samtaler kom vi frem til en liste over personer vi ønsket innspill fra i forbindelse med forskningen. Gjennom samtalene våre kom vi frem til at vi ønsket innspill fra både bransje, politikere, administrasjon og berørte. Vi valgte personer på bakgrunn av deres arbeidsområde og posisjon, hvilket vi antar vil kunne bidra til et godt informasjonsgrunnlag til forskningen.
- Vi har brukt godt med tid på å formulere spørsmål slik at de i størst mulig grad fanger opp-, og på en tilfredsstillende måte belyser det vi har vært på jakt etter. Vi har alltid hatt en formening av hva vi ønsker med hvert enkelt spørsmål. Hvis svarene ikke har vært tilfredsstillende eller vi har følt at spørsmål har vært misforstått har vi supplert med ytterligere spørsmål.

Reliabilitet

Det andre kravet som stilles til informasjonen som benyttes i forskningen er at den er reliabel. Altså, at informasjonen som benyttes skal være pålitelig og at studien i senere tid kan etterprøves. Det vil si at vi gjennom arbeidet med forskningen må sørge for at vi forstår informasjonen vi samler inn og at meningsinnholdet blir bevart. Dette er nødvendig for å kunne analysere riktig, og for videre å dra riktige slutninger (Dalland, 2000).

For at vi i størst grad benytter oss av reliabel informasjon er det viktig at vi er klare over eventuelle feilkilder underveis:

- For oss har det vært viktig å ikke la oss bli distrauert av addisjonell informasjon som kommer frem samtidig med den informasjonen som er essensiell for oppgaven. Dette har vært utfordrende da vi begge har dyp interesse for faget i bredere forstand enn hva forskningen har omfavnet. Derfor har vi underveis hatt et spesielt sterkt fokus på å identifisere essensen i hva vi er på leting etter med de forskjellige metodene og objektene som har bidratt til oppgaven. Jo lettere man har klart for seg hva man leter etter, jo lettere er det å bevare konsentrasjonen om det som er vesentlig (Dalland, 2000).

- Vi har vært klare over at informasjonen som kommer frem gjennom intervju og andre metoder vi har benyttet kan forsvinne om man ikke lykkes i å notere den ned i riktig kontekst eller misforstår hva som kommer frem. Vi har til stadighet notert og gjort opptak underveis i informasjonshenting for å unngå å rammes av dette.

Gjennom godt forarbeide og ved å være årvåken i gjennomføringen har vi så langt det har latt seg gjøre eliminert farene ved disse fallgruvene. Dette vil i sin tur bidra til å øke reliabiliteten til den informasjonen forskningen er myntet på.

3.5.2 Forskningsetikk

Begrepet forskningsetikk viser til et mangfoldig sett av verdier, normer og institusjonelle ordninger som bidrar til å konstituere og regulere vitenskapelig virksomhet. Det grunnleggende *etos* for forskningen er sannhetssøken (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2009).

Kort handler etikk om å kunne vurdere en handling som riktig eller gal. Dette gjennom etiske prinsipper, regler og/eller retningslinjer. *De nasjonale forskningsetiske komiteene* statuerer fire prinsipper for etisk forsvarlig forskning:

Respekt: Personer som deltar i forskning, som informanter eller på annen måte, skal behandles med respekt.

Gode konsekvenser: Forskerens aktiviteter skal ha gode konsekvenser, og at mulige uheldige konsekvenser er akseptable.

Rettferdighet: Et hvert forskningsprosjekt skal være rettferdig utformet og utført.

Integritet: Forskeren plikter å følge anerkjente normer og å opptre ansvarlig. Åpent og ærlig overfor kolleger og offentlighet.

(De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2016).

For vår oppgave har det vært flere etiske hensyn å ivareta, gitt metodikken vi har anvendt, og i natur av forskningens sårbarhet overfor plagiat.

Forskningsetikk i intervju

Vi har i forskningsarbeidet benyttet oss blant annet av intervju som metodikk. Her har det vært flere hensyn å ta for å forsikre at man opptrer innenfor det som karakteriseres som etisk forsvarlig. Johannesen et al. (2016) presenterer tre hensyn vi har benyttet som en rettesnor for å forsikre etisk forsvarlig oppførsel når man benytter seg av informanter i forskningsarbeidet:

Informantens rett til selvbestemmelse og autonomi: Dette peker til at alle fremtidige og alle tidligere deltakere bestemmer over sin egen deltakelse. Det vil si at vedkommende skal gi uttrykkelig informert og frivillig samtykke til å delta og skal på et hvilket som helst tidspunkt kunne trekke seg uten begrunnelse og videre ubehag eller negative konsekvenser.

Respekt for informantens privatliv: Dette hensynet sørger for å ivareta personvernet til informanten. Folk skal ha rett til å bestemme hvem de «slipper inn» i livet sitt, og hva som «slippes ut» av informasjon. Informanten har rett til å nekte forskeren adgang til opplysninger om seg selv. Informanten skal kunne være sikker at konfidensialitet blir ivaretatt og at forskeren ikke benytter informasjon som kan identifisere informanten.

Ved innsamling av personopplysninger må det vurderes om disse er meldepliktige. Etter personopplysningsloven utløses meldeplikt hvis (1) prosjektet omfatter behandling av personopplysninger og (2) opplysningene helt eller delvis lagres elektronisk. Etter en vurdering av prosjektet opp mot kravene som Personvernombudet ved Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD) stiller, anså vi prosjektet som meldepliktig. Vi har av NSD fått godkjent utøvelse av forskningen innenfor oppstilte rammer.

Forskerens ansvar for å unngå skade: Det må vurderes ved innsamling av data, for eksempel ved intervjuer, om de kan berøre sårbare og følsomme områder som det kan være vanskelig å bearbeide og komme seg ut av igjen. Informanter skal utsettes for

minst mulig belastning. Videre er det viktig at informasjonen som kommer frem, i sin tur bli gjengitt korrekt.

Plagiat

Plagiat er å kopiere tanker og tekst fra andre og utgi det som sitt eget (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2013). Dette strider mot forskningens grunnleggende sannhetssøken. Det har alvorlige konsekvenser gjennom svekking av forskningskvalitet og videre forskerens troverdighet. Det er viktig å være bevisst denne problematikken når man bedriver forskning selv, og være nøye og tydelig med referanser og kilder til ekstern informasjon som er benyttet i arbeidet (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2013).

4. Casebeskrivelser og funn

I dette kapitlet vil resultatene og funnene fra dokumentstudiet og intervjuene bli presentert. Med intervjuene som er gjennomført har intensjonen vært å kartlegge hvordan de ulike aktørene i et fortettingsprosjekt ser på forskningsspørsmålene i oppgaven, og gjennom dette se på hva som er deres oppfatning av dagens praksis.

Kapittelet er delt i to deler, hvor den første delen vil ta for seg hvordan aktørene i fortettingsprosjekter ser på planprosessen, bruken av medvirkning og forutsigbarheten i slike prosjekter på generelt grunnlag uavhengig av prosjektene. Den neste delen vil gi en beskrivelse av tre ulike fortettingsprosjekt i Trondheim. Planprosessen fra anmodning om oppstartsmøtet til endelig vedtatt detaljregulering vil bli beskrevet. Videre vil det bli en redegjørelse av tidsbruken og medvirkningsprosessen i det enkelte prosjektet.

4.1 Aktørenes erfaringer og synspunkt

Resultatene fra intervjuene er kategorisert i tre ulike sentrale temaer knyttet til fortettingsprosjekter. Dette være seg “prosess og prosjektutforming”, “Medvirkning og dialog” og “forutsigbarhet”. Aktørene som har medvirket er tre eiendomsutviklere, avdelingsleder i planadministrasjonen og tre politikere. Det er også valgt å samkjøre svarene fra de ulike utbyggerne og politikerne for å beholde anonymiteten, samt unngå gjentakelser av noenlunde like poeng.

4.1.1 Politikernes erfaringer og synspunkt

Prosess og prosjektutforming

Det er bred enighet rundt at fortettingsprosjekter er komplekse; Det er knyttet mange hensyn til fortetting, slik at prosessen ofte blir noe mer langtekkelig enn hva som er tilfellet på urørt areal. Det påpekes fra Høyre at noen utbyggere kanskje tidligere har vært litt for dårlig på å anerkjenne dette med hensyn og hvilket ansvar man har i slike utbygginger. Videre sier Høyre at de for en stund tilbake fikk meldinger om utbyggere som hadde tatt seg til rette og oppført seg ufint ovenfor naboer. De berørte fikk en

opplevelse at utbyggere prøvde å presse frem en praksis. Høyre forteller at når det blir slik må man ta grep. Her måtte vi gripe inn å pålegge administrasjonen strengere tilsyn. Det legges til at denne oppførselen kan komme fra at noen utbyggere har følt at de har hatt politikernes velsignelse på fortettingsprosjekter.

På spørsmål om hva som er god fortetting synes også de politiske partiene nokså samstemte. Arbeiderpartiet (Ap) understreker at det er viktig at man som utbygger forstår at man bedriver samfunnsutvikling. Man må søke å ivareta steds karakter og de eksisterende bomiljø sine interesser. Dette dreier seg oftest om innsyn, sol/skygge, utsikt, skolevei og barns trygghet, trafikksituasjon og parkeringsbehov. Utsikt nevnes også ofte, men dette er noe man i begrenset grad har noen rettigheter knyttet til. Høyre tilføyer at man som utbygger må være kreative og offensive når det gjelder gode løsninger på de ovennevnte kvalitetene, spesielt når det kommer til infrastruktur. Fremskrittspartiet (Frp) sier at tidlig *medvirkning*, det å gå tidlig ut med planene og legge opp til innspill fra naboene er viktig for å få gode fortettingsprosjekt. I tillegg mener Frp at man må søke å utnytte tomtene tilstrekkelig og ikke være så redd for høydene som vi er i dag, dette spesielt i de mest sentrale strøk noe Høyre også uttaler.

Når det kommer til smidighet i prosess tror politikeren fra Ap at mange prosesser hadde gått smidigere om man hadde brukt mer tid tidlig på å tilpasse seg stedet man bygger på. I motsetning til å gå maksimalt ut hva gjelder utnyttelse. Dette kan være en veldig konfliktskapende måte å starte en prosess på. Brukt tid på å identifisere stedets kvaliteter, utnytt disse i planene for prosjektet og søk å ivareta disse. Sammenhengende grønnstruktur er et eksempel på en slik kvalitet. Høyre stiller spørsmålstegn med veiledningen som utbygger får av administrasjonen tidlig i prosessen og understreker at veiledningen utbygger får her er viktig for den videre effektiviteten i prosessen. Videre nevnes det at det ikke er sjelden at før man sender reguleringsplanen på høring må komme med en del krav det må tas mer hensyn til. Dette gjør at man må gå tilbake til tegnebrettet å revidere prosjektet på nytt før man igjen kan sluttbehandle saken.

Medvirkning og dialog

Samtlige av politikerne som er intervjuet i forbindelse med oppgaven knytter medvirkning, kommunikasjon og dialog nært opp mot prosjektets grad av suksess og synes å være opptatt av dette.

Høyre peker på at konfliktpotensialet i slike saker er stort og det skal lite til for at det blir bråk. For utbygger er dette viktig å forstå. I nesten alle konfliktsaker så er saken slik at naboene har en opplevelse av at de ikke blir hørt eller at de føler at utbygger holder tilbake informasjon. Både Ap og Høyre uttaler at tidlig dialog med god og riktig informasjon er viktig for det eksisterende bomiljøet og er en premissgiver for en god prosess. De trenger informasjon om hva som skal skje og hvordan prosessen skal foregå. Ap uttaler at tidlig involvering bygger opp under det eksisterende bomiljøets følelse av medeierskap til prosjektet og deres tillit til utbygger. Man må forstå at de berørte sitter med mange spørsmål og bekymringer samtidig som de har begrenset kunnskap om prosess og hvilke utredninger utbygger er pålagt å gjøre. Utbygger må vise at man har forstått at området vil bli annerledes som følge av utbyggingen og at man kommuniserer at man ønsker å løse prosjektet på en slik måte som ivaretar konsekvensene av denne forandringen. Denne informasjonsutvekslingen trenger ikke å bety at man skal komme frem til helt andre løsninger fra utbygger side. Først og fremst er det for at det kan virke betryggende på de som bor i området. Frp legger til at man som utbygger må se verdien i det eksisterende bomiljøets tidlige involvering da de kjenner området best og vet hvilke kvaliteter som ønskes ivaretatt eller tilført.

Det som skjer når det er lite dialog mellom utbygger og beboerne er at vi (politikerne) ofte bli kontaktet av beboerne, sier politikerne fra Ap. Det pekes på at dette kan være med på å farge prosjektet og gi et uheldig inntrykk av prosessen. Videre nevnes at de hensynene beboerne stiller spørsmålstegn ved uansett vil komme for en dag. Det er like greit å ta dette med en gang slik at man får fjernet grunn til bekymring og ubehag. Kanskje fører dette til at gemyttene roer seg slik at beboerne ikke sender inn klager eller at de kontakter politikerne på bakgrunn av informasjon de føler de ikke har fått. Dette kan nok gagne utbygger senere i prosessen.

Når det kommer til hvem som bør involveres sier Ap at det kan være nyttig å tenke litt bredere enn bare de som er berettiget nabovarsel. Kanskje skal man i tillegg vurdere å

involvere idrettslag o.l. Det kommer naturligvis an på størrelsen på utbyggingen hvor langt man skal gå her.

Ap understreker at medvirkning og dialog nok er viktigere og mer aktuelt nå enn noen gang. Politikeren sier at de ser en endring i tiden vi er i nå. Folk flest har en forventning om å få være med å påvirke. De forventer å bli tatt seriøst. Det antas at dette er en økende trend i befolkningen. Derfor er det viktig at man som utbygger uansett størrelse vier tilstrekkelig ressurser til gode medvirkningsprosedyrer.

Høyre og AP mener det er viktig å likevel innse at ikke all problematikk kan overvinnnes med dialog, men at prosessen absolutt kan bedres med økt fokus her. Høyre tror det nok alltid vil være en tilstedeværelse av irrasjonelle klager med bakgrunn i følelser. At det klages når det kommer noe nytt og ukjent i nabolaget. Det som kommer opp da er ofte klager på endret utsikt og forringet verdi på egen eiendom.

Videre peker Høyre også på medvirkning og dialog på et mer overordnet nivå. At politikere, arkitekter og meningshavere rundt fortetting kan gå sammen for å diskutere og kartlegge noen prinsipper for hvordan man mer generelt kan øke graden av suksess i fortettingsprosjekter. Løsninger som for eksempelvis utforming som ikke sjenerer naboer, materialvalg, innkjøringsalternativer o.l. Målet vil være å komme frem til gode løsninger som kan bli adoptert av utbyggere. Det har nylig vært gjennomført noe lignende i storsalen til stort oppmøte og engasjement.

Noe som ligger i grenseland mellom medvirkning og forutsigbarhet er hvordan det å imøtekomme innspill fra naboer blir sett på av politikerne som skal sluttbehandle saken. Politikeren fra Ap var tydelig på at det var viktig i forhold til politiske beslutninger om utbygger har prøvd å imøtekomme det som kommer av innspill fra eksisterende bomiljø og sett på om det er mulig å ta høyde for dette i prosjektet, og eventuelt presentere reelle argumenter for hvorfor det ikke lar seg gjøre. Det veier tungt i favør av utbygger om man har prøvd å etterkomme hva bekymringene fra de berørte angår.

Forutsigbarhet i fortettingsprosjekter

Når det gjelder forutsigbarhet i prosessen peker Ap på at det er mye å hente om man har en oppdatert og godt justert prosess. Her menes det at man benytter seg av lærdom fra tidligere case og hvordan interaksjon mellom politikere, administrasjon og eksisterende bomiljø har fungert tidligere. I tillegg pekes det på viktigheten av å følge med på andre saker som går gjennom behandling da dette er den ferskeste informasjonen om hva som er gjeldende føringer. Politikeren argumenterer med at vi har en KPA som i stor grad er førende, men gitt tidsintervallet den gjelder for og hvor raskt endringer skjer er det behov for at det gjøres skjønnsmessige justeringer. Disse justeringene er det viktig for utbygger å fatte betydningen av for videre å sikre sin egen forutsigbarhet.

På spørsmål om hvor fortetting er foretrukket er partiene samstemte om at som del av den langsiktige bærekraftige byutviklingsstrategien er det en del naturlige føringer som gjelder for dette. Nullvekstmålet er blant annet en sterk føring her. Antall kilometer kjørt skal holdes likt og utslipp reduseres. Da må bruk av personbil reduseres og reising med kollektivtrafikk økes. Derfor bør lokalsenter, områder med god kollektivdekning samt tilstøtende områder til metrobusstraséen være førende for hvor det er ønskelig med fortetting fremover. Politikeren fra Høyre mener at vi burde bevege seg i den retningen at man i fremtiden lar stort sett all fortetting skje i disse områdene.

På spørsmål om naboenes forutsigbarhet kommer det frem at politikerne er opptatt av å ivareta denne. Høyre peker på at det ikke kan være slik at utbyggere kommer inn og snylter i et etablert bomiljø hvor alle har det fint med gode kvaliteter og grøntområder som er bygd opp over tid uten at man tilfører noe. Man må sikre områdekvalitetene. Det som også kanskje gjør at det eksisterende bomiljøet synes at slike prosjekt er uforutsigbare er fordi de ser at prosjektet som kommer er annerledes enn de tegningene de ble presentert. Da hevdes det ofte at utbygger manipulerte tegningene, dette blir et moment fordi de har manglende forståelse for prosessen rundt utarbeiding av prosjekt og at man går gjennom flere faser med utforming. Her er det mulig å ta grep.

Politikeren fra Frp tror at det er mange beboere som opplever dagens situasjon som lite forutsigbar med bakgrunn i planmessige forhold. Det pekes på at det av berørte ofte henvises til reguleringsplaner som er noe utdaterte i forhold til dagens situasjon og at de opplever at det til stadighet innvilges dispensasjoner fra disse. Typisk eksempel er at det

bygges 6 boliger per daa med bakgrunn i dagens KPA, men at det foreligger en reguleringsplan for området fra gammelt av som sier én bolig per tomt. Likevel er alle partiene klare på at de som bor i strøk hvor det er ønskelig med fortetting må forstå at man bor i en by som vokser og at man må forvente å få naboer. Og at man med bakgrunn i dette i begrenset grad kan forvente å ha uendret utsikt og solforhold.

Med bakgrunn i informasjon hentet i forundersøkelser til oppgaven ble politikerne spurt om hvorfor utbyggere oppfatter politikerne som unnfallende i forhold til fortettingstrategien. Altså at det ble kommunisert et budskap men praktisert noe som var forskjellig fra dette. Politikeren fra Høyre forstår at utbyggerne kan føle at politiske uttalelser tilknyttet enkeltsaker kan oppleves lite konsistente. Ap sier at dette kan være med bakgrunn i at vi i Trondheim Kommune har en fortettingsstrategi og om man utarbeider et prosjekt som tilsynelatende er i tråd med dette skulle man forvente å få dette gjennom. Det er ikke alltid slik, av og til er det andre hensyn som dukker opp som vektlegges foran boligbehovet. Dette vil nok oppleves frustrerende fra utbyggers ståsted. Det er ofte en skjønnsmessig vurdering av mange hensyn som til syvende og sist avgjør utfallet, viktig å forstå er at fortetting og boligbygging ikke er vår eneste oppgave. Så kan det tenkes at noen utbyggere profittmaksimerer litt vel mye, dette øker jo risikoen for at man kanskje vil oppleve politikerne litt mer unnfallen. Videre pekes det på at man prøver å holde seg til presedensen som settes slik at like saker behandles likt. Det er nyttig for utbygger å ha kunnskap om utfallene i disse sakene for å skape sin egen forutsigbarhet da det ikke bare er gjeldende planer og fakta som skal danne beslutningsgrunnlaget. Et siste moment her er at planer og bestemmelser er ofte gjenstand for tolkning, dette kan også være en bidragsyter her.

Et annet viktig moment for forutsigbarheten i boligprosjekter i Trondheim er skolekapasiteten. Politikeren fra Ap sier at dette nok er en av de største utfordringene vi har knytt til forutsigbarhet i utbyggingen av byen. Denne situasjonen er vi kommet i da byen har vokst raskere enn SSB og rådmannen sine prognoser. For å bukte med dette vil det snart komme en plan som skal ha som formål å øke skolekapasiteten drastisk, sammen med planen vil det ligge ved et kart som sier noe om tid, rekkefølge og prioriterte områder som vil få økt kapasitet først. Det understrekes at dette vil fungere som et signal for utbyggere hvor det er kapasitet for fortetting og videre ønskelig.

Høyre tar frem at det ikke er uvesentlig hvilken saksbehandler man får i forhold til utfallet av saken heller. Det er naturlig forskjeller her som over alt. Noen er veldig liberale og noen er veldig konservative, man har forskjellig skjønn og tradisjoner. Det er et system som er åpent for at det blir gjort feil, og det finnes historier hvor heller ikke administrasjonen fremstår som konsistent i forhold til fortettingsstrategien. Det er helt klart forskjell på å få en sak til behandling fra rådmannen som anbefales uten forbehold kontra en sak rådmannen knytter betenkeligheter til. Dette utgjør ganske mye for den politiske behandlingen og utfallet for utbygger.

4.1.2 Administrasjonens erfaringer og synspunkt

Personen vi har intervjuet her har lang fartstid med saksbehandling fra kommunalt ståsted og har til sammen jobbet i kommunen i 30 år. I tillegg til personalansvar overfor saksbehandlere innad i avdelingen, er avdelingslederen en del av ledergruppen til byplansjefen og har en kontrollfunksjon som går på å lese gjennom alle saker før de blir sendt videre til byplansjefen for godkjenning og videre politisk behandling. Arbeidet innad i avdelingen går ut på faglig veiledning knyttet til innsendte reguleringsplaner, private og offentlig planer i tillegg til kommuneplaner, områdeplaner og samferdselssaker.

Prosess og prosjektutforming

Her begynner avdelingslederen med å si litt generelt om prosjektutforming. Det pekes på at man forsøker å starte med å se hvordan man kan gi noe positivt til området og byen. Videre må man utforme prosjektet med hensyn til solforhold, som ikke må forringes veldig. Videre må man ta hensyn til at man ikke ødelegger det som fungerer godt fra før. Bygningsstruktur, volumoppbygging, steds karakter og generell påvirkning på eksisterende bomiljø er viktige fokusområder. Når det presenteres ovenfor oss må man nøye illustrerer situasjonen før og etter utbygging.

Når det gjelder utbyggers prosesser starter avdelingslederen med å si at man som utbygger må bli flinkere på å se helheten. Det er en tendens til at man bare har sin tomt for øyet. Man må se prosjektet i sammenheng med bydelen og området for å få det til å gli det inn. Det understrekes riktignok at noen er flinkere på dette enn andre.

Videre pekes det på grad av detaljering på planinitiativet som sendes inn i forkant av oppstartsmøtet. Noen har en tendens til å være for detaljert, komme med mer eller mindre “ferdig” prosjekt, detaljert helt ned til hvor skapet skal stå. Det fremheves at dette er en veldig uheldig måte å starte en prosess på. Det sitter da langt inn å gjøre endringer og forme et godt prosjekt. På bakgrunn av dette er det viktig at vi blir kontaktet av utbygger så tidlig som mulig, gjerne i form av et formøte. I forkant av et slikt møte trenger vi ikke noen inngående kunnskap om prosjektet, bare områdekunnskap samt at vi undersøker status på gjeldende planer. Vi setter stor pris på at utbygger initierer til et slikt møte i forkant av oppstartsmøtet. Her kan vi komme med uttalelser om hva som er viktig å ta hensyn til i det spesifikke nabolaget, her er det viktig å involvere naboer på bakgrunn av “slik og slik” og eventuelt øvrige forhold som er viktige å se på i tilknytning til tomten og området. Videre pekes det på at det rett i etterkant av et slikt formøte også bør strekkes ut en hånd fra utbygger til det eksisterende bomiljø og åpne for dialog. Dette gjør at man kan møte langt mer forberedt til et oppstartsmøte og kanskje har avvæpnet noe av konflikten med naboene. Det understrekes videre at det er stort potensial i bruken av et slikt formøte, slik situasjonen er i dag har man bare formøte i 25-50% av sakene.

Grunnen til at man kanskje kommer så langt med prosjektet innen man kommer til oppstartsmøte kan nok skyldes at det er litt ventetid knyttet til det å få oppstartsmøte slik at man blir litt utålmodig og bare jobber videre med prosjektet. Det er lettere å få til et formøte da det kreves langt mindre forberedelser til det, enn hva tilfellet er med et oppstartsmøte. Med formøtet kommer vi i gang med rettleidingen med en gang slik at prosessen i etterkant av oppstartsmøtet kan gå smidigere istedenfor at man må endre på ting som enkelt kunne vært tatt høyde for ved et gjennomført formøte. Etter å ha pratet ferdig om konseptet med formøtet og viktigheten av dette for å komme på riktig kurs, konkluderes det med at det faktisk anses som ideelt å ha et slikt formøte før oppstartsmøte slik situasjonen er nå.

Medvirkning og dialog

Vedrørende temaet starter avdelingslederen ut med å si at man innad i kommunen nok har mye å gå på når det gjelder dialog med utbygge: Vi må bli tydeligere i tilbakemeldingene vi gir vedrørende hva som faktisk er føringene i slike saker. Vi må i tillegg stå på argumentene våre, da det hender seg at føringene ikke blir hensyntatt av

utbygger. Vi må bli tydeligere i begrunnelsene våre, hvorfor det skal være “sånn” og “ikke sånn”

I tillegg til god og matnyttig dialog med utbygger pekes det på at man også har et ansvar når det gjelder dialog med byens befolkning. Det pekes på at mennesket har en iboende trang til å verne om det man har og derfor motsette seg endring. Fortetting er jo for de som bor i utsatte områder kontroversielt, dette kommer stadig frem i avisen. Dette kommer nok av manglende informasjon og kunnskap blant befolkningen. Her har nok vi i kommunen et ansvar i det å skape forståelse for fortettingsstrategien og redusere motstanden mot den. Befolkningen må forstå at det dreier seg om bærekraftig byutvikling og ikke bare ønske om profitt fra utbygger. Vi må kommunisere argumentene for fortettingsstrategien, forklare hvordan situasjonen er og hvordan planene for fremtiden ser ut. Det er viktig at denne informasjonen kommer fra kommunen, da folk, som implisert, er tvilsomme til utbyggers motiv. Vi gjør et arbeid her nå gjennom utarbeidelsen av planstrategien samtidig som vi skal benytte oss av åpne fora på sosiale medier som informasjon- og kommunikasjonskanal.

Når det kommer til utbygger er det mye å gå på når det kommer til kommunikasjon med naboer. Man må først og fremst være ydmyk og videre tydelige og ærlige fra starten av om hva dette er. Det må ikke forsøkes å skjule noe, man må kalle en spade for en spade. Så er det viktig å være åpen for å ta imot innspill. Det er viktig at man kommer i gang med involveringen og dialogen tidlig. Helst før prosjektet fastsettes, da det er uheldig å komme med en helt ferdig løsning. Still med et litt mer åpent prosjekt. Det understrekes samtidig at man ikke kan stille helt blank, skisser og tanker bør man ha. Ellers blir det vanskelig for det eksisterende bomiljøet å danne seg en formening. Noe som nok er lurt å vise til er volumstudier med forskjellige alternativer, grove illustrasjoner med lavt detaljnivå, situasjonsplan og en forklaring om hva grunnideen er. I tillegg burde sol-skygge studier være med fra starten av slik at man ser tilpasningen. Skissene man presenterer burde inkludere omlandet og ikke bare utsnitt av tomten slik at man kan se ting i sammenheng. Videre burde man legge vekt på det som er positivt for naboene, eksempelvis opparbeidet grønnstruktur. Dog er det viktig å være klar over at naboene raskt blir låst til konseptene som presenteres, så man må jo også være tilstrekkelig vag. Det er klart en utfordrende balansegang.

Alternativt til forslaget over nevnes det at man kan forsøke å starte helt på scratch. For eksempel: “Vi har tenkt å bygge ut naboeiendommen, er det noen som vil selge? Så ser vi hva vi får til sammen”. Vi ser at med slike strategiske oppkjøp klarer man å gjennomføre bedre prosjekter. Dette kan for noen virke provoserende selvfølgelig. Det handler jo da også om måten man kommuniserer dette på. Man må være litt menneskekjenner og psykologer i denne medvirkningsprosessen.

Avdelingslederen fortsetter med at tidspunktet for innvolvingen ikke er irrelevant. Det er nok essensielt at man har opprettet kontakt og informert noe om prosjektet i forkant av at planinitiativ blir sendt inn til oss og følgelig gjort offentlig. Om de først finner ut av det som følge av offentliggjøringen er faren for at naboene får en følelse av å ikke bli involvert i prosessen. Videre er det viktig å innse at i de mer kontroversielle sakene kreves det møter gjennom ulike stadier av prosessen for det skal føles meningsfylt for det eksisterende bomiljøet. På denne måten kan man kanskje se at det man på tidligere møter har blitt enige om er hensyntatt eller forsøkt ivaretatt, eller få argumentasjon på hvorfor man ikke har lyktes med å etterkomme det.

Forutsigbarhet

Om hvor det skal fortettes nevnes de samme momentene som hos politikerne. Det dreier seg om bærekraftig byutvikling. Fortettingen skal være i tråd med nullvekstmålet. Fortetting skal skje i tilknytning til eksisterende kollektivtilbud, infrastruktur og sosial infrastruktur. I tillegg skal det være mulig å få dekket sine servicebehov gjennom å gå eller sykle. Det pekes i tillegg på noe saksbehandleren mener det ligger potensial i. Områder hvor man har eldre blokkbebyggelse med 3 etasjer. Her går det an å øke med et par etasjer, sette inn heis, få parkering under bakken og utnytte disse arealene til nye blokker. Dette er fortetting som i mindre grad berører eksisterende bomiljø.

Når det gjelder det eksisterende bomiljø understrekes det at man burde forstå at man får naboer. Man bor i en by som er i vekst og da er dette å forvente. Man kan ikke forvente at man skal ha det slik man alltid har hatt det. Vi må nok innse at vi må klare oss med mindre areal per person. Riktignok skal kvaliteten i boligene og nabolagene likevel ivaretas. Utbyggingene bør gi tilbake til området. Dette kan være så mangt, tilpasse seg de nærmeste naboene hva gjelder utforming eller å stelle istand et felles

nærmiljøanlegg. Dette kommer jo an på utbyggingens størrelse, men man må søke en vinn-vinn-situasjon.

Om fremtidig fortetningsområder nevnes at man kanskje burde oppheve noen av de eldre reguleringsplanene og bestemt at enkelte områder egner seg for fortetting. Det ble foreslått av administrasjonen å gjøre dette ved utarbeidelsen av gjeldende KPA, men det ble på politisk nivå nedstemt. Avdelingslederen peker på at en slik politikk bygger opp under helhet og gode forhold. Det blir enklere å få kommunisert at man må rive noen hus for å få til et fortetningsprosjekt. Med større tomter er det lettere å få til gode prosjekter som tilfører området kvaliteter. Slik det er nå skjer ofte fortetting på mindre tomter, dette kan gi dårlig utslag for nabotomtene. Kanskje burde en utbygger prøvd å kjøpe de tomtene som får det veldig mye dårligere slik at man får bygget et bedre prosjekt? Det understrekes at dette er en ganske tøff politikk å begynne med, men at det nok ville bidratt til å sikre området helhet og kvaliteter i større grad. Her må nok huseierne isåfall være involvert. Det nevnes at det er gjort noe i denne retningen i Oslo og Bergen og at man får se hvordan det blir ved ny KPA i Trondheim da det innrømmes at vi nok er litt gammeldagse her oppe.

Når det gjelder dagens KPA sine minimumskrav på boliger per , nevnes det at det kan tenkes at disse er noe lave og utdaterte. I alle fall for de områder hvor det er ønskelig med fortetting. Det understrekes at dagens minimumskrav nok passer for de områder hvor det ikke er ønskelig med fortetting og hvor kultur og naturverdier må bevares.

Videre pekes det på rekkefølgen på sosial infrastruktur og fraværet av en skikkelig plan for rekkefølgen på utvikling av denne. Planer for dette kan være med å øke indikasjonen for utbygger hvor det kan være lettere å få gjennom et prosjekt. Noe det jobbes med for øyeblikket er skolebehovsplan.

Øvrige moment

I tillegg til synspunktene over supplerte avdelingslederen med noen øvrige momenter. Blant annet vedrørende hvorfor det er så mye misnøye knyttet til fortetting. Der kom det frem at dette med at det kommer bygg som er høyere enn de som er der fra før nok er en kontributerende faktor. De anser området sitt som velfungerende og ønsker ingen

endring. Områdene rundt tomten vil kunne få endret eksponering hva gjelder sol og skygge, i tillegg vil det bli endringer i trafikkbildet og prosjektene kan være så små at man velger å ikke utbedre veistrukturen. Man føler rett og slett at man får kvaliteten i området sitt forringet, det er hvertfall argumentasjonen. Fra vårt ståsted så er det selvfølgelig ikke slik at kvaliteten nødvendigvis blir dårligere, men vi oppfatter at det er det folk er redde for. Ofte tilføres eksisterende bomiljø kvaliteter, men mye kan bli bedre om man gjør det på en skikkelig måte.

Mye er nok litt preget av en “not in my backyard” holdning. Man glemmer sine egentlig, kanskje egoistiske argument, bak tilsynelatende saklig argumentasjon. Det er jo selvfølgelig lett å si når man ikke står midt oppi det selv, men det er nok forekomster av det altså.

4.1.3 Eiendomsutviklerens erfaringer og synspunkt

Vi har underveis i arbeidet med oppgaven intervjuet tre forskjellige utbyggerne. Disse har tilknytning til casene vi har studert. Utbyggerne er av forskjellig størrelse henholdsvis stor, middels og liten. Under er svarene fra de forskjellige utbyggerne presentert sammen.

Prosess og prosjektutforming

Når det kommer til utforming av prosjektet er utbyggerne stort sett samstemt. Man ønsker å få til et prosjekt som er godt for beboerne, samtidig som man skal tilpasse seg og hensynta naboene rundt. Det ble fremhevet at det er en fin balanse mellom tilpasning og det å oppfylle kravene til fortettingsstrategien. Videre var det enighet om at tilpasningen i slike prosjekt gikk stort sett på sol og utsikt, volummessig tilpasning av prosjekt til området. En av utbyggerne la spesielt vekt på arkitektonisk utforming og materialvalg som en del av tilpasningen og mente dette økte grad av fornøydhet med prosjektet fra eksisterende bomiljø sitt ståsted.

Når det kom til byggehøyder og utnyttelse var alle veldig klar på at man måtte ha gode argumenter bak forslagene sine. Det har lite for seg å komme med urealistiske forslag til utnyttelse. Det var én av utbyggerne vi snakket med som hadde utfordret litt på dette med utnyttelse, gjennom å plassere en tredje blokk i et grøntdrag som de selv mente de

hadde gode argumenter for, men ikke fikk gjennom. Dette fikk solide konsekvenser for tidsbruken i prosjektet. Det ble videre pekt at det er noen utbyggere som prøver seg litt her, uten at man har noen argumentasjon utover profittmaksimering, og at det nok er uheldig i forhold til tidsbruk og eksisterende bomiljø. Det understrekes at det blir et kost/nytte spørsmål, og at den ekstra etasjen ikke blir verdt det.

Alle tre sa at man ønsker å gjøre en god jobb som mulig her, da man faktisk skal sette navnet sitt på prosjektet og at det blir en del av identiteten og ryktet som utbygger har og er avhengig av.

Videre gikk praten inn på reguleringsprosessen og hva som er utfordringer her og eventuelt hva som kan bli gjort annerledes for å øke graden av suksess knyttet til fortettingsprosjekt.

Det første momentet som ble fremhevet av samtlige utbyggere i forbindelse med reguleringsprosessen var behandlingstid fra kommunens side. Dette er nært beslektet med forutsigbarhet men gitt den videre konteksten har vi valgt å plassere dette under prosess og prosjektutforming.

Det ble hevdet av en av utbyggerne at kommunen liker å kjøpe seg tid. Det oppleves frustrerende når man sender inn materiell og får beskjed om at det mangler noe, og får det konsekvent i retur og man begynner å telle på nytt når man har ettersendt det manglende materialet. Vedkommende har opplevd en bedring her den siste tiden.

Et annet moment som tas opp av utbyggerne er tiden det tar å få oppstartsmøte. Det er ganske like erfaringer med forsinkelsen her. Fra man ber om oppstartsmøte til man får berammet det går det gjerne 3-4 måneder. En av utbyggerne argumenterer med om man deler året i to, før sommerferien og etter, som gjerne er hensiktsmessig i yrkeslivet, er 3-4 måneder lang tid. Det går bort mye tid i midten her. Dette fremheves av utbyggerne som uakseptabelt lang tid for et møte som varer i en time og er av så stor betydning for prosjektet. De er enige i at det er en stor tidstyv og videre et område for forbedring fra kommunens side. En av utbyggerne påpeker byplansjefen er underrettet problematikken og er enig i at dette er for dårlig.

I tillegg til oppstartsmøte tar en av utbyggerne opp fylkesmannens behandlingstid. Her er det regelverk som bestemmer maksimal behandlingstid. Likevel oppleves denne overskredet maksgrensen med én mnd. Etter gjentatte purringer får man ikke noe svar på hvor lang tid man tror dette tar. Dette oppleves svært frustrerende.

Videre påpekes responstiden fra administrasjonen på generell basis som en stor utfordring, altså i korrespondanse underveis i arbeidet med prosjektet.

Utbyggerne er enige i at dette i sum blir mye tid per prosjekt. Det argumenteres videre med at med påløpt tid øker usikkerheten knyttet til prosjektene.

Etter dette førte vi praten over på hva avdelingslederen i administrasjonen presenterte som et slags bøtende tiltak i forhold til tidsbruk knyttet til beramning av oppstartsmøte. Å avholde et formøte hvor utbygger får områdeinformasjon, annen relevant informasjon og gjeldende føringer som skal gi bedre grunnlag til å utlede planinitiativ.

Formeningene blant utbyggerne knyttet til formøtet var varierte. Det var kun to av utbyggerne som hadde erfaring med slikt formøte. Den siste påpekte dette som en “godt bevart hemmelighet”.

En av de som hadde erfaring med formøte, hadde brukt det i flere prosjekter og sa videre at et slikt møte oppleves som veldig fornuftig. Man får luftet litt hvordan man ligger an, hvilken type tomt man har og hvordan man burde gå frem. Videre understrekes det fra den aktuelle utbyggeren at det er veldig personavhengig om det har noe for seg. Hvis det er en trygg, voksen saksbehandler, som stoler på sine egne vurderinger er det absolutt matnyttig. Det må være hold i det som blir sagt.

Den av utbyggerne som pekte på formøtet som en “godt bevart hemmelighet” hadde på tross av manglende erfaring med et slikt møte, en formening om verdien av det. Her ble det påpekt i stor grad det samme som over, det er vel og bra med et formøte om man får en saksbehandler med pondus etter lang fartstid og som er dyktig og tør å ta avgjørelser. Eller så må man i større grad ha en form for binding for det som blir sagt, hvis ikke er det ikke verdt papiret det står skrevet på. Det går ikke å ha formøte med en saksbehandler som ikke evner å være sterk og klar og si at “vi gjør det sånn”. Videre

fremheves det at man ikke hevder at byplan ikke består av flinke folk, men for få med lang erfaring og evne til å ta beslutninger som det er hold bak. Det pekes videre på at kanskje må det skje noe med retorikken, og strukturen innad i administrasjonen.

Medvirkning og dialog

De utbyggerne vi har snakket med kjører stort sett i henhold til minimumskravene til medvirkning etter plan- og bygningsloven. Det er tilfeller hvor to av utbyggerne har gått litt utover hva som er lovpålagt. De som har gått litt utover lovens krav har gått i dialog med eksisterende bomiljø gjennom informasjonsmøter i henholdsvis etterkant og forkant av gjennomført oppstartsmøte.

Utfallet av denne dialogen har for begge utbyggerne vært noe vekslende. De opplever stort sett naboene som skeptiske og at det er vanskelig å få til en god dialog. Det fremheves at man ønsker at det eksisterende bomiljøet skal komme med konstruktive tilbakemeldinger slik at man får gitt noe tilbake til området. Riktignok har noen gått i konstruktiv dialog og spurt “kan dere ikke gjøre sånn og sånn”, da har man som utbygger forsøkt å oppfylle disse ønskene. Dette oppleves positivt for både utbygger og den andre part.

En av utbyggerne fremhever en opplevelse med et møte med eksisterende bomiljø i forkant av oppstartsmøte. Her hadde man gått bredt ut hva gjelder berørte og invitert 50-60 stk, hvorpå alle møtte. Utbygger skisset ut for de fremmøtte tidligfasen av prosjektet, gitt tidspunktet var det mange vurderinger som enda ikke hadde blitt gjort fra utbyggers ståsted. Stemningen på møtet ble beskrevet som tilnærmet “krig”. Utbygger er av den oppfattelse at det setter seg så sterke inntrykk av hva som skal bygges og at man har manglende forståelse for hvordan et prosjekt blir til og at man på tidspunktet ikke selv vet hva som skal bygges. Utbygger fremhever at man blir oppgitt av slik. Man inviterer slik at de kan gi sine innspill, og innspillet fra eksisterende bomiljø blir “her skal det ikke skje noe”.

På bakgrunn av slike opplevelser benyttes det derfor ikke mye ressurser på medvirkning og dialog utover minimumskravene hevdes det. Videre understrekes det at om man hadde visst at utkomme var positivt og fornuftig skulle man hatt slike møter for hver

sak. Det beskrives som bingolotto. Likevel, gitt de litt rufsete erfaringene, peker samtlige av utbyggerne på at man kan bli bedre på kommunikasjon med naboer og eksisterende bomiljø. Spørsmålet er hva man skal gjøre.

Selv om erfaringen med økt medvirkning er noe negativ er konsensus det at suksessfull medvirkning har definitive fordeler. Det vil for naboene sin del bety at man får mulighet til å påvirke prosjektet og hvilke kvaliteter man skal ivareta og eventuelt tilføre området. Det påpekes at dette også kan være spesifikke kvaliteter knyttet til hver enkelt bolig om det er det det kommer til. Når det gjelder utbyggenes fordeler dras det frem at det vil spares mye tid på en smidig prosess her, og at man kan unngå tid brukt på klagegang og tilsvar senere i prosessen. Utbyggerne er klare på at klagegangen fra eksisterende bomiljø i stor grad utsetter prosjektet i tid.

Den av utbyggerne som ikke har noen nevneverdig erfaring med medvirkning utover minstekravet. Begrunner sin medvirkning etter minstekravet med at man tenkte at det å bruke byens "beste arkitekt" ville hjelpe langt på vei slik at det ville være tilstrekkelig å sende forslaget til høring på vanlig måte. Dette har likevel resultert i mangfoldige klager.

Denne utbyggeren har gjort noen refleksjoner rundt medvirkning i etterkant av denne erfaringen. Og har innsett at det må finnes en måte å imøtekomme naboene på som desarmerer konfliktpotensialet i slike prosjekter. Utbygger har kommet til at det å vise ansikt, presentere seg som utbygger og kommunisere at man gjerne ønsker en fin prosess for alle kan være fordelaktig.

Videre førte vi intervjuet inn på om man skulle øke graden av medvirkning, og i tillegg lykkes med det, hva som da var riktig tidspunkt for første involvering og hva som eventuelt bør presenteres.

Når det kom til tidspunkt for første kontakt eksisterte det litt forskjellig meninger. En utbygger mente at det å ha informasjonsmøte med naboene i forkant av oppstartsmøte var for prematurt gitt at kunnskapen utbygger sitter med rundt prosjektet er svært begrenset og man ikke har fått noen signaler fra administrasjonen. De to andre utbyggerne var av den oppfatning at man gjerne kunne ha et møte med eksisterende

bomiljø i forkant av oppstartmøtet, da det tar lang tid å få berammet oppstartmøtet. Det understrekes at et møte på dette tidspunktet kan gi gode innspill til videre utvikling av planinitiativ da det tross alt er eksisterende bomiljø som kjenner området best og vet hvilke kvaliteter som bør ivaretas eller tilføres. En av utbyggerne peker i tillegg på at dette kan åpne for at man får mulighet til å kjøpe ut andre tomter i området som kan være med på å gjøre utbyggingen enda bedre. Man vet aldri hvilke planer de tilgrensende boligene har for fremtiden.

Det understrekes videre at man i denne tidlig-kontakten med naboene må ha noe å vise frem. Man må ha noen grovskisser og gjort litt forberedelser i forkant. Den av utbyggerne som mente det va for prematurt med infomøte med eksisterende bomiljø før oppstartmøte utdypet sin erfaring med dette og sa at de hadde stilt med grovskisser. De fikk likevel vanskeligheter med å formidle at dette er helt konseptuelle skisser og at det på langt nær representerer hva som kommer til å komme. Eksisterende bomiljø hadde hengt seg svært opp i disse tegningene og tok det som fasit, dette resulterte i en dialog som tok en helt annen retning enn det utbygger hadde sett for seg. Det ble understreket av utbygger at man ikke fikk kommunisert det man egentlig ville. Utbygger sier om man ser på det samme prosjektet nå, er det totalt forskjellig fra hva som ble lagt frem for naboene den gangen. Utbygger spekulerer i at denne momentane og litt irrasjonelle motstanden stammer fra at de fleste som er eksisterende bomiljø har en nullvisjon, de ønsker ikke noe som helst og at de i tillegg har manglende kunnskap om reguleringsprosessen og utforming av byggeprosjekt.

Det spekuleres videre av alle utbyggerne om det er andre ting man burde vektlegge eller ha med i tillegg til grovskisser. Da pekes det på momenter man har opplevd at eksisterende bomiljø er spesielt opptatt av. Dette er: sol og skyggevirksomheter, utsikt, trafikk og trygghet, parkering, antall nye beboere og i tillegg verdiforringelse på egen eiendom. Det fremheves av de utbyggerne med erfaring fra informasjonsmøter at det eksisterende bomiljø fokuserer og lurert lite på hvilke kvaliteter man ønsker å tilføre. Og sier videre at man skulle ønske at de var litt mer opptatt av dette og ytret sine meninger, det hadde man kunne fått veldig mye igjen for i form av økt områdekvalitet.

En av utbyggerne går litt dypere i denne beskrivelsen av eksisterende bomiljø sine bekymringer og sier at han opplever at de har lett for å danne seg et eget bilde av

prosjektet og blir sure for ting de ikke vet eller har informasjon om. Videre opplever utbygger at eksisterende bomiljø rett og slett er bekymret for hvem som blir deres nye naboer. Her må man gi de spesifikk informasjon om prosess, fremgang og hvordan man som utbygger opererer og eventuelt også forklare hvem man bygger leiligheter for og hvem som da mest sannsynlig vil bli tilflytterne.

Samtidig som utbyggerne gradvis ble mer positiv til å adressere medvirkningsbiten på alternative måter var alle klare på at man nok ikke får til å gjøre alle til lags. Det ble fremhevet at noen blir aldri fornøyd,. Noen har redsel for endring de ikke har oversikt over i større grad enn andre. Det er nok her mye av utfordringen i det å få med eksisterende bomiljø ligger. Det har noe med grunnholdningene til de enkelte å gjøre.

Avslutningsvis rundt praten om medvirkning drar en av utbyggerne frem et par eksempel hvor poenget var at man som eksisterende bomiljø har et visst ansvar til selv å sørge for at man får noe positivt ut av et fortettingsprosjekt. Her var det to konkrete saker det dreide seg om. Den ene dreide seg om oppkjøp av en ubrukt stripe på omtrent 100m² av en nabotomt, eneste som sto der var en garasje. Denne garasjen skulle man få bygd på nytt samtidig som vedkommende skulle få en klekkelig sum for arealet. Naboen godtok ikke tilbudet. Det andre eksempelet var at utbygger ønsket å bygge takterasse på en bolig som fikk solforholdene sine litt forringet av et bygg i bakkant av tomten sin. Denne takterassen ville ført til svært gode solforhold for den aktuelle naboen. Naboen godtok ikke tilbudet. Utbygger sier at man strekker ut hånden og tilbyr dem noe ekstra som ikke godtas. Bygget kommer likevel, så sitter de igjen med ingenting. Videre fremheves det at dette nok kommer av at eksisterende bomiljø har en "naiv" tro på at man får stoppet prosjektene. De får bare utsatt det. Veldig synd for deres del.

Forutsigbarhet

Det første som blir tatt opp vedrørende forutsigbarhet var kulturen innad i administrasjonen. En av utbyggerne opplever administrasjonen som til tider lite konsistente i sine uttalelser. Man kan ha et oppstartsmøte hvor administrasjonen er superpositiv og man kommer frem til en rekke ting. Så kommer de tilbake fra gruppemøte med internt samråd og har en helt annen innstilling. Det virker nesten som om man har diskutert en helt annen sak. Det pekes på at den interne dynamikken på

disse samrådene har vært svært interessant å hatt kjennskap til, hva er det egentlig som skjer?

Utbyggeren har en iboende følelse av at alle sammen opererer på en sånn måte at man ser etter hva som er feil med den aktuelle planen. Og når alle i samrådet har ansvar for hver sin del av planen blir dette mye feil. Når da alle i tillegg vil ha 100% måloppnåelse på absolutt alt, da blir det vanskelig å bygge god by. Utbyggeren mener ikke å si at de som jobber der ikke er flinke. Men når gruppedynamikken er basert på ris og ikke ros så kommer man til det første interne samrådet med en plan man intuitivt synes høres bra ut, og så får saksbehandler innsigelse på innsigelse.

Utbyggeren utdyper videre sin frustrasjon med å si at han opplever at administrasjonen går i en annen retning enn det som er opplest og vedtatt gjennom planer. Utbyggeren sier han opplever tilfeller hvor man tilfredsstiller alle kravene til overordnet plan, f.eks sentrumsformål og boligformål i KPA, men likevel så kjemper administrasjonen med nebb og klør i mot. Dette oppleves som fryktelig vanskelig.

Det understrekes at det her er en feil. Men hvor feilen ligger, det er det vanskelig å påpeke. Igjen går nok dette på hvordan administrasjonen fungerer som organisasjonen. Hva legges det føringer på, hvordan fungerer ledelsen, hvor stort ansvar gis hver enkelt saksbehandler, hvor mye kan man ta beslutning på, hvordan innretter administrasjonen seg etter signalene som kommer fra politisk hold. Utbygger spekulerer i om man innad i administrasjonen tenker “politikerne har ikke den faglige tyngden som trengs for å mene noe her”. Videre sier utbygger at kanskje politikerne oppfattes litt som lekmenn blant “de som egentlig kan det”. Så blir det en slags stillingskrig. Resultatet blir at forutsigbarheten for oss som skal utarbeide planforslag blir svært dårlig.

Utbygger sier videre at han til dels forstår den eventuelle frustrasjonen administrasjon sitter med overfor politikerne også. Det eksemplifiseres med en uttalelse fra varaordfører i Adressavisen om et byggeprosjekt. Det eneste av illustrasjoner på prosjektet så langt er kun ment å synliggjøre maksvolumene i henhold til regulering, og kun det. Varaordføreren går likevel hen og sier at han synes det er synd at man ikke klarer å bygge noe som er finere. Utbygger sier at man blir bare nødt til å le. Det er tydelig en manglende forståelse for hva man holder på med når det gjelder enkelte på det politiske hold. I så måte understreker utbygger at han forstår at det oppstår litt motstridene meninger mellom administrasjonen og politisk hold. Videre sier utbygger at

det ikke blir lettere å få samkjørt meningene fra de to partene da slike saker som Kystadsaken kommer til overflaten som svekker troverdigheten til, og troen på kompetansen til det politiske hold.

Utbyggeren presenterer som løsning at man innad i administrasjonen bør avholde storkollokvier hvor målet er forventingsavklaring. Man må få formidlet de politiske signalene til alle saksbehandlerne i administrasjonen.

Praten gikk naturlig dypere inn på politisk nivå og dynamikken med administrasjonen, hvorpå samme utbygger sier at han opplever at utbyggere og politikerne ofte er mer i synk enn utbygger og administrasjonen. Utbygger opplever at det er forholdsvis enkelt å bli omforent når man presenterer sakene sine på politisk hold. Men at det igjen skjer noe med administrasjonen på det tredje hjørnet som ikke er enig med noen av partene, noe som bidrar til uforutsigbarhet. Politikerne har sine overordnede prinsipp når det gjelder foretting, metrobuss, trafikk, samferdsel med mer. Utbygger opplever at administrasjonen ikke deler disse overordnede prinsippene i samme forstand.

En annen utbygger går lenger i sin uttalelse og sier han har opplevd en negativ utvikling på administrasjonen hva gjelder kompetanse og opplever politikerne som det trygge og kompetente leddet som tar veloverveide avgjørelser. Det motsatte av hvordan det var før.

Den samme utbyggeren sier at det med opplevd redusert kvalitet på administrasjonen har blitt viktigere med direkte kontakt med politikere for å få gjennomslag. Utbygger sier at man nylig har vært i samtaler med politikere i forbindelse med skolekapasitet i området til et av deres prosjekt, hvorpå man forklarte situasjonen og la frem oppriktige argument som førte til at skolekapasitet ikke ble noen stopper for prosjektet.

Det er riktignok ikke alltid slik at denne kommunikasjonen med politikerne fører frem dit man ønsker. En annen av utbyggerne hadde tilsvarende kontakt med politikerne hvor man argumenterte godt for ekstra utnyttelse på tomten, hvorpå politikerne sa seg enige i utnyttelsen til å begynne med. Senere, etter befarings, trakk de seg på dette og bestemte seg for at utnyttelsen måtte være lavere.

Den siste av utbyggerne har det standpunkt at politikerkontakt er en last resort-løsning. Her prøver man i det lengste å samarbeide godt med administrasjonen og komme frem til et omforent reguleringsforslag. Men om det koker ned til det som ble presentert innledningsvis, at man opplever administrasjonen sin behandling av saken som urimelig blir politisk hold mottaker. Eller at det er særlige forhold ellers som krever slik kontakt med politikerne. Utbyggeren har i forbindelse med en sak hvor et av prosjektene sto i fare for å bli senket en etasje i bygningsrådet, gått til politikerne i byutviklingskomiteen med objektive fakta og fått medhold i å beholde etasjen. Her var det ikke administrasjonen som var pådriver for å senke bebyggelsen, men klager fra eksisterende bomiljø. Utbygger sier avslutningsvis om politikerkontakt at det skaper en form for slitasje hver gang man er nødt til å gå til politisk nivå for å få gjennomslag. I tillegg sier utbyggeren at han til tider opplever politikerne som noe unnfallende i forhold til sin egen fortettingsstrategi. Man sier én ting vedrørende fortetting men håndhever noe annet i praksis. Som i eksempelet utbygger gir over hadde man fått klarsignal om at dette skulle være en grei politisk sak, likevel snur politikerne i bygningsrådet når de blir lagt litt press på fra eksisterende bomiljø.

Det er tydelig blandet erfaring med forutsigbarheten i den direkte politikerkontakten.

Videre penser praten inn på hva det har å si for utfallet av saken, hvilken saksbehandler man blir tildelt. En av utbyggerne beskriver det slik at saksbehandlerne i administrasjonen har veldig forskjellig måte å tolke regelverket på. Slik at det blir veldig usikkert fra gang til gang hvordan det vi presenterer vil bli mottatt. Her kan man ha veldig tur og veldig utur.

Den samme utbyggeren opplever videre reguleringsprosessen så uforutsigbar og kronglete at man er avhengig av å benytte seg av rådgivere hele veien for å i det hele tatt komme seg gjennom. Det ytres at det er synd det er slik at man må benytte seg av et slikt mellomledd. Det er her snakk om ren rettledning gjennom prosessen og ikke i forbindelse med de rene faglige vurderingene. Slik burde det ikke være understrekes det. Det pekes i tillegg på at når man spør administrasjonen om hvordan man skal gjøre enkelte ting så kan man få til svar "det burde dere vite som er utbyggere". Det sier seg selv at dette ikke er særlig hjelpsomt. Utbygger legger til at han har merket en bedring på akkurat det siste.

Den aktuelle utbyggeren fortsetter med å si at han også savner forutsigbarhet når det kommer til utnyttelsesgradene. Det er store fluktuasjoner fra min og maks-grensene fra prosjekt til prosjekt. Det skulle vært noen faktorer som gav en klar pekepinn på hva man kan forvente å få til på en tomt.

Noe alle utbyggerne stilte seg bak som utfordrende i forhold til forutsigbarhet var behandlingstid og responstid fra kommunens side. Tidsbruken beskrives som håpløs og uakseptabel både i forhold til ren responstid men også tiden det tar å få berammet oppstartsmøte. Man er forespeilet et tidsintervall men det overskrides ofte. En av utbyggerne fremhever også fylkesmannens behandlingstid i samme lys. En klar tidstyv og ulempe for den øvrige planleggingen av prosjektet. Når man purrer og spør hvor lang tid ting tar, får man ikke noe svar. Opplevs svært frustrerende.

Et moment som har fått mye medieoppmerksomhet i det siste, skolekapasitet, ble dratt frem av en av utbyggerne. Her begynner utbygger med å fortelle om at administrasjonen gjerne ønsker å forkynne forutsigbarhet som et gyldent prinsipp. De forteller om flere møter de har hatt med administrasjonen i forbindelse med et av sine prosjekt hvor skolekapasitet aldri ble tatt opp som tema. Så kommer man dit hen at man skal søke om igangsettelse, så får man ikke dette fordi det ikke er tilstrekkelig skolekapasitet. Det har ikke blitt nevnt en eneste gang i våre samtaler med administrasjonen understrekes det. Helt klart problematisk når det blir slik som dette.

Øvrige momenter

Det fremheves av alle utbyggerne at kundens opplevelse av prosjektet er det klart viktigste suksesskriteriet sammen med utbyggers profitt. En balansegang her er viktig. Hvis vi tjener penger på bekostning av kundens opplevelse er det ikke bra. Utbyggerne er enig i at det må være et bra produkt, god kvalitet og lite feil. I tillegg må det fra kundenes ståsted ha vært en smertefri prosess, man har fått riktig behandling ifht. kundeendringer.

Videre spurte vi hvilken rolle arkitektonisk utforming og materialvalg spiller i slike fortettingsprosjekt. Der var det konsensus blant utbyggerne om at det nok har noe å si

for grad av fornøydhet blant eksisterende bomiljø på sikt. Men at man opplever at de i første omgang er mer opptatt av om de mister en liten flekk med sol i hagen sin.

På spørsmål om eget forbedringspotensial svarte alle utbyggerne at de hadde mye å gå på når det kom til dialog med naboer. En av utbyggerne kom til den realisasjonen at man ikke må frykte naboene, man må se de som en ressurs i utarbeidelsen av prosjektet. Videre fortsetter en annen utbygger med en appell vedrørende stigma rundt utbyggere. Det er ikke nødvendigvis et forbedringspotensial direkte rettet til vårt firma, men man forstå at man har et ansvar som utbygger å opptre profesjonelt slik at man får buktet med det stigma som gjerne er knyttet til vårt yrke. Det er ikke noe å legge skjul på at det har vært tider i bransjen hvor det har vært mye “cowboy-virksomhet” og useriøsitet. Utbyggeren understreker videre at om man får rettet opp i dette på et vis så vil nok også kommunikasjon og dialog med eksisterende bomiljø gå lettere da de vil være mindre fiendtlig innstilt.

Videre i forbindelse med dialog med eksisterende bomiljø, pekte utbyggerne på at også administrasjonen og politikerne har en jobb her. De som har laget reglene og bestemmelsene skylder befolkningen å forklare hensynene bak på en klarere måte. Det understrekes at kompetansen blant den gemene hop rundt den overordnede fortettingsstrategien og videre generell reguleringsprosess er lav. Hvis befolkningen skjønner dynamikken i prosessen og hensynene bak kan det hende at gemyttene roer seg litt.

4.1.4 Funn eksisterende bomiljø

Uttalelsene og meningene gjengitt under stammer fra personer som har vært berørt av fortettingsprosjekt.

Det ble kommentert spesielt på kommunikasjon mot eksisterende bomiljø. Det var vekslende grad av kontakt direkte mot de berørte fra utbyggers side. Det var bare en av respondentene som hadde blitt direkte kontaktet av utbygger i forbindelse med utbyggelsen. Den samme personen hadde også blitt invitert på et informasjonsmøte om prosjektet som man opplevde som veldig givende. Andre peker på at man opplever dårlig informasjonsflyt, at utbygger i liten grad holder seg til informasjonen som

presenteres og at man mistenker at utbygger unnlater å vise enkelte ting, for eksempel skisser som viser innvirkning på forhold av spesiell interesse for eksisterende bomiljø (sol og skygge-virkninger).

Konsensus er videre at eksisterende bomiljø føler liten grad av involvering og påvirkningsmulighet til prosjektet. Det påstås videre at prosessen som følge av dette oppleves uryddig og at prosjektet i liten til ingen grad tilfører noe positivt til nærmiljøet.

På spørsmål om hvordan man ønsker at utbygger skal gå frem påpekes to momenter. Det ene er at man ønsker at utbygger oppfører seg ærlig og oppriktig, da skal det lite til for at de involverte opplever det som en god prosess. Det andre er at utbygger bør ha presentasjonsmøte med eksisterende bomiljø vedrørende prosjektet, en arena for meningsutveksling og videre spesifikk informasjon om planene for utviklingen.

Videre presenterer de sine ønsker for hvordan man ønsker at fortetting i eksisterende bomiljø bør skje. Her ønskes blant annet mer spesifikke bestemmelser på hvor stort man kan bygge, hvordan hus skal plasseres, arkitektonisk utforming i tråd med øvrig bebyggelse og bestemmelser for parkering både for boende og besøkende. I tillegg pekes det på at man må ta enda mer hensyn til de eksisterende kvalitetene som befinner seg i området slik at omkringliggende eiendommer ikke mister verdien sin. Det påstås av en respondent at man ikke forsøker å ivareta disse kvalitetene overhode.

Vedkommende er av den oppfatning at kommune og utbygger spiller på samme lag fordi eplehageutbyggingen er ren inntekt for kommunen.

Avslutningsvis peker en av respondentene på at man skulle fått beskjed om utfallet av bygningsrådets behandling. Vedkommende trodde i sin spesifikke sak at det ikke ble noe av utbyggingen før gravemaskinen var kommet på plass og prosjektet var påbegynt.

4.2 Presentasjon av prosjektcasene

I denne delen av kapitlet vil reguleringsprosessen til tre ulike fortettingsprosjekt presenteres, med hovedvekt på tidsbruk i reguleringsprosess og medvirkning. Det vil bli gjort en redegjørelse av de største tidstyvene, samt hvilken grad av medvirkning som er benyttet i det enkelte prosjektet.

For å gjøre det enkelt har vi i denne delen av oppgaven valgt å slå sammen noen aktører. Når utvikler blir omtalt kan dette både være eiendomsutvikler og forslagsstiller. I alle tre prosjektene er det arkitekter som er kontrahert som forslagsstiller. Administrasjonen er i saksbehandlerne på byplankontoret.

4.2.1 Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89

Presentasjon av prosjektet

Prosjektet i gamle Jonsvannsveien ligger på Angelltrøa like nord for NTNU Dragvoll, og ca 5 kilometer sørøst for Trondheim sentrum. Den eksisterende bebyggelsen i området er en blanding av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg, hvor de fleste har mellom to og tre etasjer. Prosjektet grenser i øst og nord mot småhusbebyggelse og leilighetsbygg, mens i sør og vest mot dyrket mark.

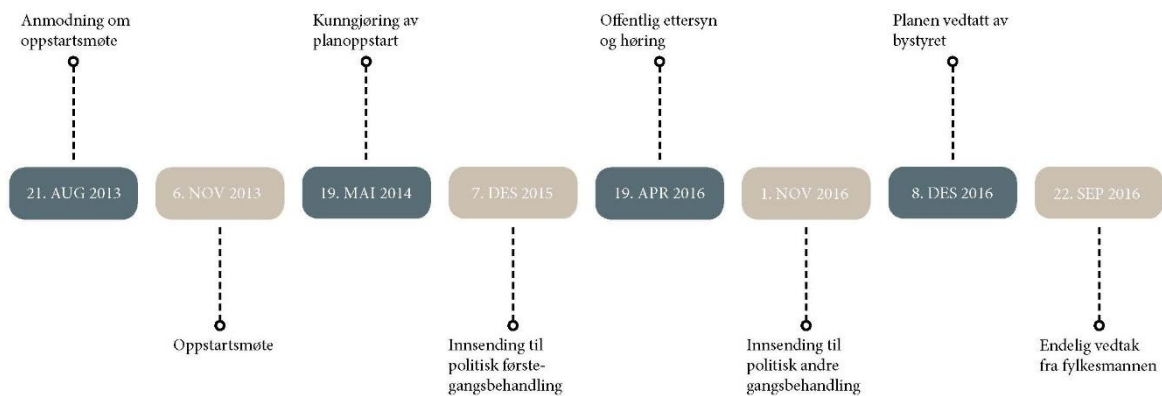
Prosjektet er utviklet av en mellomstor eiendomsutvikler fra Trondheim. Planområdet har et areal på ca. 3,9 daa, og det vil bli bygget 43 leiligheter. Dette utgjør en boligtetthet på 11 boliger per dekar. Gamle jonsvannsveien er i KPA avsatt til boligformål, med et krav om minst 6 boliger per dekar. Prosjektet har i dag god kollektivdekning, og denne vil bedres når metrobussprosjektet er ferdigstilt.

Prosjektet har en planlagt ferdigstillelse sommeren 2018, og har i skrivende stund kun fire ledig enheter. Utformingen består av tre boligblokker i fire etasjer, med nedtrapping til tre etasjer nordøst for å gi bedre solforhold til naboene.



Figur 8: Oversiktsbilde av prosjektet (Angeltrøttoppen, 2018).

Planprosessen



Figur 9: Planprosessen i Gamle Jonsvannsveien (Egenprodusert).

Oppstart av planarbeid

Utbygger kontraherte etterhvert Solem Arkitektur som forslagsstiller. Anmodningen om oppstartsmøtet ble sendt til Trondheim Kommune den 21. August 2013, hvor det ble foreslått et oppstartsmøtet fire uker frem i tid. Denne forespørselen ble aldri besvart, og utbygger så seg nødt til å purre og forespurte dermed et nytt møte to uker senere. Til tross for dette ble ikke oppstartsmøtet avholdt før 6. November 2013. I oppstartsmøtet ble det lagt frem hvilke forventninger kommunen har til prosjektet, og hvordan prosessen videre skal kjøres.

Kunngjøring av planoppstart ble gjort 19. Mai 2014, og fristen for å komme med innspill ble satt til tre uker etter dette. Etter denne varslingen kom det inn seks merknader, hvorav tre var fra offentlige myndigheter og tre fra berørte interessenter.

Arbeidet frem mot og førstegangsbehandling

Etter innspillene jobber utbygger videre med planforslaget, og 4. mai 2015 blir det avholdt et arbeidsmøte sammen med kommunen på grunn av de endrede planforutsetningene. Her ble det gjennomgått punkter som hadde blitt endret siden oppstartsmøtet, og hvilke konsekvenser dette kunne få for det videre arbeidet.

Utbygger sendte inn komplett planforslag til førstegangsbehandling 7. Desember 2015, over to år etter at oppstartsmøtet ble holdt. Grunnen til at denne fasen av planprosessen ble så lang var at det i denne perioden var en rekke utskiftninger på byplankontoret, som gjorde et at det ble skiftet saksbehandlere og reguleringsarkitekter. På dette tidspunktet la planen opp til rundt 40 boenheter fordelt i tre boligblokker på fire til fem etasjer. En uke senere får utbygger beskjed fra administrasjonen om at det var mindre mangler i planforslaget som måtte rettes opp før planen kunne sendes til politisk behandling. Disse endringene ble gjort i løpet av første kvartal av 2016, og byplansjefen vedtar 18. Mars å legge forslaget ut til offentlig ettersyn og høring.

Forslaget ble tatt opp i bygningsrådet 19. April 2016, og ble deretter lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Etter høringsfristen på 6 uker var utløpt hadde det kommet inn åtte merknader, hvor fire var fra offentlige myndigheter og fire var fra berørte interessenter.

Bearbeiding og andregangsbehandling

Etter at høringsfristen var ute, kommenterte både utbygger og administrasjonen de innkomne merknadene, før de gikk sammen og diskuterte hvilke endringer som skulle gjøres før forslaget kunne sluttbehandles. En av endringene som ble avtalt var at byggehøyden på alle blokkene skulle settes til fire etasjer.

Planforslaget ble godkjent av administrasjonen og sendt til andregangsbehandling i bygningsrådet. Noen dager før møtet i bygningsrådet ble alle medlemmene tilskrevet fra en rekke berørte naboer, hvor det kom frem at de var misfornøyd med saksfremlegget

som ble lagt frem for bygningsrådet. De mente at vedlegget ikke sa noe om hvilke faktiske konsekvenser en slik utbygging ville få for de nærmeste naboene, og ønsket derfor med mailen å gi et mer nyansert bilde på den faktiske situasjonen.

Bygningsrådet vedtok 1. november 2016 å gå bort fra anbefalingen fra byplankontoret og vedtok at bebyggelsen maksimalt kunne ha tre etasjer. De ba også rådmannen om å legge frem et notat til byutviklingskomiteen som skulle belyse konsekvensene av å ha maksimalt tre etasjer. Før møtet i byutviklingskomiteen tok også utbygger kontakt med de forskjellige grupperingene i byutviklingskomiteen for å legge frem sitt syn av saken. I det nevnte notatet fra rådmannen ble tre ulike alternativer for bebyggeshøyden og dens konsekvens fremlagt.

1. Fire etasjer med tredje og fjerde etasje inntrukket
2. Tre fulle etasjer
3. Tre etasjer med tredje inntrukket

I byutviklingskomiteen ble det opprinnelige forslaget (alternativ 1) enstemmig vedtatt, noe som brøt med bygningsrådets innstilling. I bystyremøtet 8. desember 2016 ble de ulike alternativene og innstillingen fra bygningsrådet lagt frem. I voteringen mellom innstillingen fra byutviklingskomiteen og innstillingen fra bygningsrådet ble innstillingen fra byutviklingskomiteen vedtatt mot fire stemmer.

Fylkesmannen

Vedtaket fra bystyret ble annonsert, og de som mente det var begått saksbehandlingsfeil fikk muligheten til å klage innen en frist på tre uker. Innen denne fristen gikk ut kom det inn to klager.

Byplansjefen behandlet klagene i starten av april 2017 etter delegasjon, hvor det ble bestemt at klagene ikke ble tatt til følge, og saken ble dermed sendt til fylkesmannen for endelig behandling.

I fylkesmannens vurdering ble det lagt vekt på forhold som sol-skyggeforhold og trafikksituasjonen, samt om det har vært forhold som kan karakteriseres som

saksbehandlingsfeil. Vedtaket kom 22. September og heller ikke her ble klagen tatt til følge og reguleringsplanen ble endelig vedtatt.

Tidsbruken i prosjektet

Fra oppstartsmøtet med kommunen til endelig vedtatt reguleringsplan gikk det nesten 4 år (46 mnd). Fra tidslinje over kan vi se at mye av denne tiden skyldes den tidlige fasen av prosjektet, samt at prosjektet gikk helt til fylkesmannen.

Fra utbygger første gang anmodet om et oppstartsmøtet til planen ble lagt ut til offentlig ettersyn gikk det totalt 2 år og 10 måneder. I samtaler med utbygger kom det frem at årsaken til at denne perioden ble dratt ut skyldtes mye sol/skygge diskusjoner, og hvordan plasseringen av byggene skulle løses. Det ble også pekt på at skifte av saksbehandler og reguleringsarkitekt hadde en innvirkning på tidsbruken.

Gjennom hele prosessen har det vært en tett dialog mellom utbygger og administrasjonen, men likevel opplevde utbygger at planen måtte endres flere ganger, til tross for at saksbehandler ved flere møter virket positivt innstilt til forslaget. Det pekes på en usikkerhet om hvorvidt hver enkelt saksbehandler har nok pondus til å holde på sine egne argumenter ved interne samrådsmøter på byplankontoret. Som igjen fører til at en planen kan gå fra å være “godkjent” til å bli vurdert som usikker. Dette oppleves fra utbyggers side som en usikkerhet i planprosessen som spiser mye av tiden.

En annen “tidstyv” i denne detaljreguleringen var at prosjektet ble klaget helt opp til fylkesmannen. Totalt gikk det 11 måneder fra saken ble vedtatt av bystyret til den ble endelig vedtatt av fylkesmannen. En årsak til at dette vedtaket ble forsinket var at det i juni 2016 ble oppdaget at sol- og skyggekartene fra 21.Mars benytter seg av sommertid og ikke vintertid som er korrekt. Spørsmålet som da blir reist hos fylkesmannen er hvorvidt denne feilinformasjonen har hatt betydning for vedtakets innhold.

Medvirkningen i prosjektet

Utbygger har i denne reguleringsprosessen valgt å ikke benytte seg av mer medvirkning en det som er lovpålagt etter pbl.

Ifølge de berørte naboene til planområdet ble de først informert om prosjektet ved varsel om oppstart av planarbeidet i mai 2014. Totalt ble det innsendt seks merknader etter varslingen, hvor tre var fra offentlige myndigheter og tre var fra berørte interessenter. Merknadene fra de offentlige myndighetene var i hovedsak av generell art, som å minne om prinsippet om universell utforming. Når det kom til merknadene fra de berørte interessentene var det forhold som stedstilpasning, sol/skyggevirkninger og trafikksituasjonen som var fremtredende.

Den neste anledningen de berørte interessentene fikk muligheten til å medvirke var ved offentlig ettersyn og høring i juni/juli 2016. I denne forbindelsen kom det inn åtte merknader. De offentlige myndighetene som da var fire aktører, kommer igjen med noen generelle innspill, men denne gangen var det også forhold som utbygger måtte implementere i planen. Noen av disse var fotodokumentasjon av eksisterende bygg før riving, og oppfordring til mer sykkelparkering. Tallet på merknader fra berørte interessenter hadde på dette tidspunktet økt til fire, hvor to av disse var sameier som representerte flere boenheter i området. Merknadene besto av de samme momentene som ved varsel om planoppstart. I tillegg etterspurte de et vertikalsnitt som viste forholdet mellom rekkehusene nord for planområdet og den planlagte bebyggelsen.

Som et resultat av de innkomne merknadene ble administrasjonen og utbygger enige om å kutte den ene boligblokken fra fem til fire etasjer slik at alle fikk lik høyde.

Når saken skulle opp til andregangsbehandling i bygningsrådet ble det innsendt ytterligere informasjon fra noen av naboene for å belyse deres side av saken. Dette ble gjort siden saksfremlegget ikke i tilstrekkelig grad redegjorde for situasjonen for de nærmeste naboene.

Etter at reguleringen ble vedtatt i bystyret ble det også benyttet seg av retten til medvirkning, som gjorde at saken måtte endelig vedtas av fylkesmannen. Merknadene som ble lagt frem etter vedtaket fra bystyret gikk på saksbehandlingen i byutviklingskomiteen, hvor utbygger hadde fått ytret seg for medlemmene, men at naboen ikke fikk noen mulighet til å legge frem sitt syn.

4.2.2 Lagmann Lindboes vei 24

Presentasjon av prosjektet

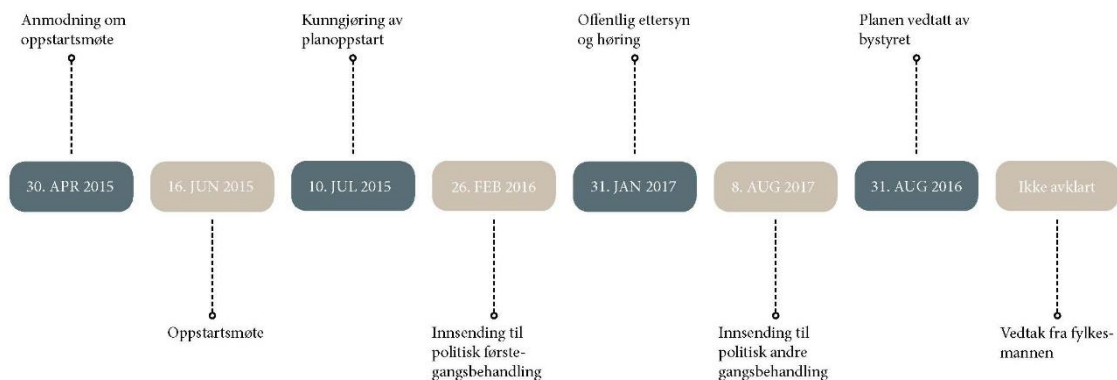
Prosjektet ligger på sverresborg ca 3 km sørvest for Trondheim sentrum. Lokalsenteret Byåsen butikksenter ligger 500 meter fra prosjektet, hvor man kan finne et lite utvalg av handels- og servicetilbud. Kollektivdekningen i området er god, og nærmeste bussholderplass ligger omtrent 400 meter fra tomten. Prosjektet utmerker seg med en meget god beliggenhet i forhold til bymarka, med nærmeste skiløype kun 150 meter unna.

Prosjektet utvikles av en mindre Trondheimsbasert eiendomsutvikler. Tomtens størrelse er på 3,8 daa, og er i dag bebygd med en enebolig. Stedskarakteren i området kan karakteriseres som blandet, da området vest for tomten er preget av eneboliger med private hager, mens det i øst er leilighetsbygg og lavblokker som er dominerende. Den planlagte bebyggelsen består av to lavblokker i tre etasjer, med mellom 16 og 20 boenheter. Dette vil gi en tetthet på 4,2 - 5,3 boenheter per dekar.



Figur 10: Oversiktsbilde Lagmann Lindboes vei (1124.no, 2018).

Planprosessen



Figur 11: Planprosessen i Lagmann Lindboes vei (Egenprodusert).

Oppstart av planarbeid

Lagmann Lindboes vei 24 AS ble opprettet i oktober 2014, og det ble i løpet av det første året invitert en rekke arkitekter til konsept- og designkonkurranse, hvor Norconsult Solem:arkitektur gikk seirende ut i april 2015. Utbygger valgte med det å kontrahere de som forslagsstiller for prosjektet.

Det ble sendt inn en anmodning om oppstartsmøte 30. April 2015, hvor utbygger presenterte hvem som var representant for prosjektet, og de foreløpige skissene og ideene for planområdet. Oppstartsmøtet ble avholdt 16. Juni 2015, hvor planarbeidet ble anbefalt satt i gang, og administrasjonen kom med råd om igangsettingen av planarbeidet. En av disse rådene var å ta bort blokken på den indre del av tomten slik at all bebyggelse ble lagt langs Lagmann Lindboes Vei. Rådet ble begrunnet med viktigheten av å ta vare kvalitetene i området. I tillegg ble det diskutert hvordan medvirkningsprosessen skulle foregå. Tre uker senere den 10. Juli 2015 ble varselet om planoppstart annonsert, og fristen for å komme med merknader ble satt til 12. August. Denne fristen ble senere utsatt til 26. august da en av de berørte interessentene ikke lyktes i å oppnå kontakt med verken saksbehandlere eller utvikler grunnet ferieavvikling. I forbindelse med dette varselet, ble det innsendt åtte merknader, hvorav fire var fra offentlige myndigheter og fire fra berørte interessenter.

Arbeidet frem mot og førstegangsbehandling

Utbygger kommenterte alle de innkomne merknadene, og jobbet videre med planforslaget. 26. Februar 2016 sendte utbygger planforslaget til administrasjonen for å få planen til politisk førstegangsbehandling. Administrasjonen uttrykte da at de ikke ville anbefale forslaget lagt ut til offentlig ettersyn i nåværende form. Det er spesielt to forhold som ble tatt frem som avgjørende for denne avgjørelsen. For det første var utnyttelsen for høy med 6 boliger per dekar, mot KPA sine 3. For det andre var det ikke ønskelig med en gjennbygging av det indre åpne rommet i kvartalet. Administrasjonen påpekte videre at planen tilfredstilte de formelle kravene, og kunne bli sendt til politisk behandling, men da uten deres anbefaling. Utbygger valgte å sende planforslaget til politisk behandling uten administrasjonens anbefaling, med en kommentar om at det indre rommet er så stort at en gjennbygging ikke ville redusert opplevelsese- og uteoppholdskvalitetene. Forslaget ble behandlet i bygningsrådet 28. Juni 2016, og ble vedtatt sendt tilbake. Bygningsrådet anbefalte rådmannen å gå i dialog med utbygger om endring av planforslaget, med en føring om at alle bygningene på tomten skulle plasseres ut mot Lagmann Lindboes vei. Blokkbebyggelse på indre del av tomten var dermed ikke ønskelig.

Etter vedtaket fra bygningsrådet reviderte utbygger planforslaget, og tok bort blokkbebyggelsen på indre del av tomten. De to blokkene som var igjen fikk derfor et større BRA, for å forsvare tapet av den siste blokken. Det reviderte forslaget ble så sendt inn til administrasjonen, som fant planen i tråd med intensjonene gitt i bygningsrådet. Den ble derfor sendt videre til bygningsrådet for politisk behandling med en anbefaling om å legge planen ut til høring og offentlig ettersyn. Planen ble på nytt behandlet i bygningsrådets møte den 31. Januar 2017, hvor planen enstemmig ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Saken lå ute mellom 31. Januar og 18. Mars, og det kom inn sju merknader hvorav fire var fra offentlige myndigheter og tre fra berørte interessenter.

Bearbeiding og andregangsbehandling

Under arbeidet med å kommentere de innkomne merknadene ble det lagt en del nytt arbeid på utbygger fra kommunens side. Det kom frem av merknadene at det var stor usikkerhet blant naboene rundt høydene i prosjektet, og utbygger ble pålagt å lage en ny 3D-skisse som skulle vise disse forholdene. Byggehøydene i prosjektet ble i den

forbindelse redusert fra kote 183,5 til 182,5, dette ble gjort for å sikre utsikten til naboene i bakkant av prosjektet. Hele prosjektet ble også trukket lengre fra nabogrensen og Lagmann Lindboes vei.

Etter at disse endringen ble gjort ble planforslaget innsendt til administrasjonen for godkjenning og videresending til andregangsbehandling i bygningsrådet. Bygningsrådet vedtok enstemmig å sende forslaget til byutviklingskomiteen den 8. August 2017. Det samme skjedde i komiteen før bystyret vedtok planen 31. august 2017.

Fylkesmannen

Etter at vedtaket fra bystyret ble annonsert, kom det inn en felles klage fra en rekke naboer. Denne klagen gikk i hovedsak ut på prosjektets byggehøyde, og det de mener er misvisende illustrasjoner og uryddig prosess rundt planprosess og byggesaksprosessen. Byplansjefen behandlet klagen for å avdekke eventuelle saksbehandlingsfeil eller forhold som gjorde at planen burde endres eller oppheves. I notatet fra byplansjefen fra 29. Januar 2018 kommer det frem at de ikke tok klagen til følge, og at saksdokumentene og deres kommentarer oversendes fylkesmannen for et endelig vedtak.

I skrivende stund venter saken på å bli vurdert av fylkesmannen, men det forventes at det vil ligge et endelig vedtak før sommeren 2018.

Tidsbruken i prosjektet

Fra utbygger første gang sendte inn en anmodning om oppstartsmøtet til detaljreguleringen ble endelig vedtatt har det i skrivende stund tatt 2 år og 10 måneder eller totalt 34 måneder. Den største tidstyven i dette prosjektet var avvisningen om å legge forslaget ut til offentlig ettersyn og høring fra bygningsrådet, da dette gjorde at forslaget måtte revideres og prøves for bygningsrådet på nytt. Dette gjorde at planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring sju måneder senere enn om de hadde fått den godkjent på første forsøk. Fra utbygger kom det frem at de valgte å ikke følge administrasjonens anbefaling om å ta bort den ene bygningskroppen, på bakgrunn av samtaler med politikere som virket positive til prosjektet. Den kontraherte arkitekten hadde også stor tro på at et prosjekt med tre bygningskropper kom til å bli godkjent.

En annen åpenbar tidstyv har vært at saken har gått helt til fylkesmannen for godkjenning. Til nå har dette forsinket prosjektet med sju måneder, da utbygger ikke tar sjansen på starte opp prosjektet før endelig vedtak foreligger.

Medvirkning i prosjektet

Utbygger har i dette prosjektet valgt å ikke tilrettelegge for medvirkning utover det som er lovfestet som minstekrav i pbl.

Første gang berørte naboer hørte om prosjektet fra utbygger, og fikk muligheten til å komme med innspill til planforslaget var ved varsel om planoppstart i juli 2015. Ved dette varslet kom det inn åtte merknader fra offentlige myndigheter og berørte interessenter. Fra de offentlige myndighetene bar merknadene preg av å være av generell art. Fra de berørte naboene går merknadene på høyden og plasseringen av bygningskroppen. Det ble også pekt på at skissene ikke viste et riktig bilde av området, slik at prosjektet virket mindre ruvende i terrenget enn det egentlig gjør.

Ved offentlig ettersyn og høring i januar, februar og mars 2017 kom det på nytt inn åtte merknader, hvor fire var fra offentlige myndigheter og fire var fra berørte naboer. Igjen var merknadene fra de offentlige myndighetene av generell art, men fylkesmannen i Sør-Trøndelag mente boligtettheten burde økes. Det var fortsatt høyden, stedstilpasning og plassering som var hovedmomentene fra naboene.

På bakgrunn av de innkomne merknadene til førstegangsbehandlingen ble prosjektet tatt ned en meter i høyde, og blokkene ble justert noe bort fra nabotomten og Lagmann Lindboes vei.

Når bystyret vedtok reguleringsforslaget i august 2017, kom det på nytt inn to merknader fra naboene. Nå gikk merknaden på at skissene som ble presentert for bygningsrådet ikke viser et korrekt bilde på virkeligheten og dermed er vedtatt på feil premiss. Som sagt har ikke saken blitt vurdert av fylkesmannen i skrivende stund, så om disse klagene blir tatt til følge er ikke vedtatt.

4.2.3 Aasta Hansteens veg 17

Presentasjon av prosjektet

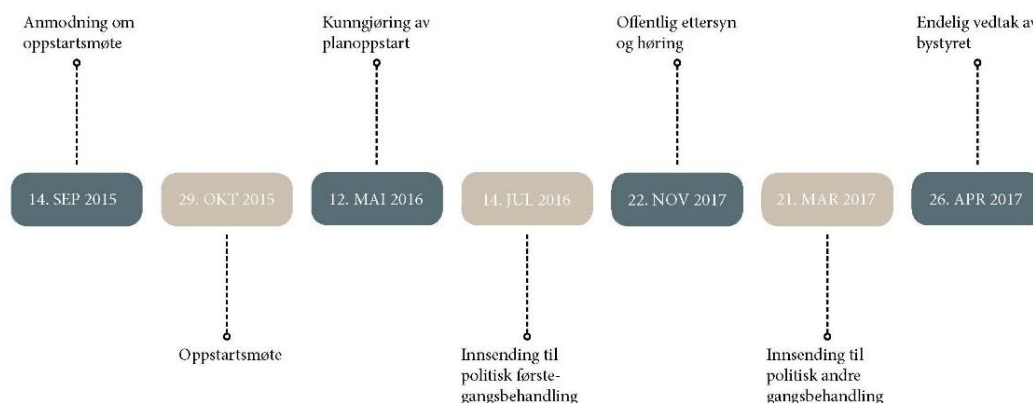
Prosjektet ligger sentralt i Trondheim øst, i sørlig del av Persaunet. Noen hundre meter fra prosjektet finner man Valentinlyst senter med et variert handels- og servicetilbud. Planområdet har god kollektivdekning, og ligger om lag 150 meter fra bussholdeplassen i Tyholtvegen.

Prosjektet utvikles av en mindre eiendomsutvikler med aktivitet i både Trondheim og Tromsø. Tomtens størrelse er 1150 kvm, og før utbyggingen bebygd med en horisontaldelt to-mannsbolig. Det planlegges et treetasjes leilighetsbygg på sokkel med inntrukket fjerde etasje. Det eksisterende bomiljøet for øvrig er bebygd med med eneboliger, flermannsboliger og noen innslag av blokkbebyggelse. Den økte utnyttelsen av tomten vil bety at steds karakteren blir brutt, men i følge rådmannen ikke mer enn det som må forventes i en by i vekst. Prosjektet legger opp til en utnyttelse på 12 boliger, noe som tilsvarer ca 10 boliger per dekar.



Figur 12: Oversiktsbilde av Aasta Hansteens veg (Vollark.no, 2018).

Planprosessen



Figur 13: Planprosessen i Aasta Hansteens veg (Egenprodusert).

Oppstart av planarbeid

Voll arkitektur ble kontrahert som plankonsulent for prosjektet ved Aasta Hansteens vei, og sendte 14. september 2015 anmodning om oppstartsmøte til Trondheim kommune. Denne anmodningen ble aldri besvart før utbygger valgte å purre nesten fire uker senere. Oppstartsmøtet ble avholdt 29. Oktober, hvor planarbeidet ble anbefalt satt igang. Likevel blir det bemerket at daværende fotavtrykk var for stort i forhold til omkringliggende boliger, og at bygningshøyden er for høy, det ble anbefalt å redusere denne til tre etasjer uten inntekt fjerde etasje. Videre anbefaler administrasjonen at det gjennomføres flere arbeidsmøter i løpet av prosessen, og minner om minstekravet til medvirkning. Tilbakemeldingen fra oppstartsmøtet ble gitt en måned etter oppstartsmøtet, etter at utbygger nok en gang var nødt til å purre på administrasjonen.

På bakgrunn av tilbakemeldingene på skisseprosjektet vist i oppstartsmøtet reviderte utvikler prosjektet, og etterspurte et nytt arbeidsmøte allerede 4. desember 2015. Til møtet hadde utbygger senket byggehøyden med en etasje, men hadde fortsatt en inntrukket fjerde etasje som administrasjonen helst ikke vil ha. Fotavtrykket var heller ikke redusert med tanke på å opprettholde bokkvaliteten i prosjektet. Dette var momenter de ønsket å ta opp i det foreslåtte arbeidsmøtet. Arbeidsmøtet ble ikke avholdt før 9. Mars 2016. I møtet kom det frem at flere av innspillene fra oppstartsmøtet var blitt revidert inn i det nye planforslaget, men at bygningens fotavtrykk fortsatt er for stort, og det anbefales at utbygger ser seriøst på dette før planen sendes til behandling.

Kunngjøringen av planoppstart ble gjort 12. Mai, og ble sendt til flere offentlige myndigheter og berørte naboer. I etterkant av kunngjøringen ble det invitert til infomøtet for de nærmeste naboene til planområdet. Dette ble avholdt i starten av juni og gikk for det meste ut på å samle naboene for å informere om hvilke ønsker utbygger hadde.

Arbeidet frem mot og førstegangsbehandling

Etter at fristen for å komme med merknader til planoppstarten var utgått, gikk utbygger gjennom merknadene å endret de forholdene som de mente var nødvendig. 14. Juli 2016 sendte utbygger inn komplett planmateriale, på bakgrunn av denne innsendelsen ble utbygger invitert til et møte med administrasjonen for de mente materialet var av en slik karakter at de ikke kunne fremme saken til offentlig ettersyn. Det ble derfor avtalt en rekke endringer og suppleringer av planmaterialet. Det gikk for det meste ut på endringer i kart og 3D-visualiseringer, men fjerde etasje ble også redusert noe i størrelse. Nytt forsøk på å få administrasjonen til å fremme saken for politisk førstegangsbehandling ble gjort 28. september. Administrasjonen mente det nye planforslaget tilfredsstillte de formelle kravene, og planforslaget ble sendt videre til førstegangsbehandling i bygningsrådet.

Planforslaget ble tatt opp i bygningsrådet 22. November, og ble enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn og høring. Det kom inn 11 merknader innen høringsfristen, hvorav fem var fra offentlige myndigheter og av generell art, mens de resterende kom fra berørte naboer. Den opprinnelige høringsfristen var satt til 17. desember, men like før denne fristen gikk ut ble kommunen gjort oppmerksom på en rekke naboer som ikke har blitt innlemmet i medvirkningsprosessen, men som mener de er direkte berørt av prosjektet. Dette førte til at høringsfristen ble utsatt til 25. januar 2017.

Bearbeiding og andregangsbehandling

I etterkant av høringsfristen kommenterte utbygger alle merknadene, før de gikk i dialog med administrasjonen om det var forhold som måtte endres. Det blir ikke gjort store endringer i denne fasen av prosessen, unntatt noen mindre forhold som ble lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget ble så sendt inn til administrasjonen, som mente det så tilfredsstillende ut og dermed ble det laget et saksfremlegg som ble sendt inn som grunnlag for sluttbehandlingen av saken. Bygningsrådet tok opp saken 21.

Mars 2017, og den ble enstemmig vedtatt sendt videre til byutviklingskomiteen. I forkant av dette møtet ble alle medlemmene i byutviklingskomiteen tilskrevet per mail fra en av naboene. I denne henvendelsen kom det frem at de ønsket å utsette sluttbehandlingen intill forholdene rundt tilkomstvei til prosjektet var avklart. Merknaden ble ikke tatt til følge. To uker senere ble saken tatt opp i byutviklingskomiteen, hvor saken på nytt ble enstemmig vedtatt sendt til bystyret for endelig vedtak. Dette møte fant sted 26. mars 2017, og reguleringsforslaget ble vedtatt enstemmig.

Tidsbruk i prosjektet

Fra anmodning om oppstartsmøte til vedtatt plan gikk det 1 år og 7 måneder, eller 19 måneder. Dette er ikke unormalt i et prosjekt på denne størrelsen. Likevel er det faser av planprosessen som kunne vært gjort enda raskere. I dette prosjektet er det spesielt tidlig fase før offentlig ettersyn og høring som kunne vært optimalisert. Ved oppstartsmøtet er administrasjonen veldig klar på at fotavtrykket til bygningskroppen må reduseres på bakgrunn av steds karakteren. Dette velger utbygger å utfordre administrasjonen på ved komplett planforslag. Dette resulterer i at utbygger får avslag og må revidere planforslaget for å få administrasjonens anbefaling av prosjektet. Denne runden med revidering “forsinker” prosessen med ca. 2,5 måned.

Utbygger mener at administrasjonen i denne saken har hatt veldig treg responstid, og de har vært nødt til å purre etter svar ved flere anledninger, noe de synes er uakseptabelt.

Høringsfristen ved politisk førstegangsbehandling ble også forlenget med litt over 1 måned. Grunnen til dette var at det kom frem like før fristen gikk ut at flere naboer i nærheten av planområdet ikke hadde blitt innlemmet i medvirkningsprosessen til tross for at de følte seg direkte berørt av prosjektet. Disse naboene deler felles adkomstvei, men grenser ikke direkte til tomten. Ved at utbygger hadde informert disse naboene fra starten av, kunne prosessen vært bedre for alle parter.

Medvirkning i prosjektet

Utbygger har i dette prosjektet i hovedsak valgt å la medvirkningsprosessen være på lovens minimum. De arrangerte likevel et informasjonsmøtet med de nærmeste naboene

like etter at de varslet planoppstart. Hensikten med møtet var i hovedsak å informere naboene om ønskene til utbygger, men samtidig gi et ansikt på hvem utbyggerne var. Ifølge naboene var dette i og for seg et greit møte, og noe de satt pris på.

Naboene ble først informert om prosjektet fra utbygger ved varsel om planoppstart 12. mai 2016. På dette tidspunktet hadde allerede naboene kjent til prosjektet en stund, på grunn av samtaler med selger av tomten. Ved kunngjøringen av planoppstarten kom den inn seks merknader hvorav fem var fra offentlige myndigheter, og en var fra en berørt nabo. Fra de offentlige myndighetene var det generelle bemerkninger som aktsomhet ved funn av kulturminner og minimumskravet for utnyttelsesgraden. Fra den berørte naboen gikk merknaden på veiforhold, trafikk og sol/skygge.

Ved offentlig ettersyn og høring i desember/januar 2016/2017 kom det inn en del flere merknader. Innen høringsfristen kom det denne gangen inn 11 merknader, hvor fire var fra offentlig myndigheter og de resterende fra berørte naboer. En av grunnene til det ble en del flere merknader fra berørte naboer ved offentlig ettersyn og høring, var at utbygger ikke hadde innlemmet andre naboer enn de som direkte grenser til planområdet på dette tidspunktet. Nå gikk merknadene mer ut på momenter som steds karakter, trafikkforhold, sol/skygge, og hvorvidt adkomstveien til prosjektet er privat eller offentlig.

I kommunens kart er tilkomstvegen til prosjektet regulert til offentlig vei. Naboene hevder likevel at de eier grunnen veien ligger på, og ingen av de er kjent med en prosess hvor veien gikk fra å være privat til offentlig. Videre mener de at det ikke er akseptabelt med en trafikkøkning på 200% gjennom veien i forbindelse med prosjektet.

Ved andregangsbehandling i bygningsrådet ble det derfor sendt inn et notat rundt denne situasjonen til alle bygningsrådets medlemmer. I dette notatet mener naboene at administrasjonen ikke har gitt noen avklaring rundt dette, og ber om at sluttbehandlingen av reguleringsprosessen midlertidig stanses til forholdet er avklart i forhold til hvorvidt beboerne i prosjektet faktisk kan benytte denne veien.

Klagen ble ikke tatt til følge, og reguleringsforslaget ble vedtatt i bystyret. Det kom ikke inn noen merknader i etterkant av vedtaket.

5. Diskusjon og analyse

I følgende kapittel vil funnene fra forrige kapittel bli diskutert opp mot relevant teori, i tillegg vil egne synspunkt bli presentert. Drøftingen vil ta utgangspunkt i oppgavens forskningsspørsmål. Forskningsspørsmålene presenteres i henhold til rekkefølgen vi presenterte tematikken i våre funn på:

1. **Prosess** - Hvilke grep kan tas for å fremme effektiviteten i planprosessen og hvilken rolle spiller dette for prosjektsuksess?
2. **Medvirkning** - Hva er fordelene med økt grad av medvirkning og kommunikasjon, og hvordan bør man gå frem?
3. **Forutsigbarhet** - Hvordan øke forutsigbarheten i fortettingsprosjektet for eksisterende bomiljø og utbygger?

5.1 Hvilke grep kan tas for å fremme effektiviteten i planprosessen og hvilken rolle spiller dette for prosjektsuksess?

Forskingsspørsmålet tar for seg effektivitet i planprosessen som et ledd i å øke graden av suksess i fortettingsprosjekter.

Gjennom våre funn har vi blitt presentert for særlig to utfordringer knyttet til effektiviteten i planprosessen. Det ene er behandlings- og responstid fra administrasjonens side, og da spesielt knyttet til tiden det tar å få berammet oppstartsmøte. Den andre utfordringen går på utbyggers evne eller vilje til å tilpasse seg eksisterende bomiljø i sine prosjekt. Denne utfordringen kan til dels følge som en konsekvens av den første.

Alle utbyggerne vi har snakket med peker på behandlingstid og responstid fra administrasjonen som problematisk for effektiviteten i planprosesser. Særlig kritisk er de til tiden det tar fra man anmoder oppstartsmøte til man får avholdt det. Dette har fra utbyggers ståsted blitt beskrevet som problematisk fordi påløpt tid øker risikoen knyttet

til prosjektet. Konsekvensene blir, ifølge administrasjonen, at utbygger foregriper prosjektplanleggingen og kommer lenger med prosjektet enn hva som er ønskelig for planinitiativ ved oppstartsmøte. I praksis faller mye av vitsen med oppstartsmøtet bort. Dette er egentlig et møte hvor administrasjonen skal bistå utbygger i den tidlige utformingen av prosjektet og påpeke utfordringer man må ta hensyn til ved utarbeidelse av planen, andre berørte planer som må tas høyde for og videre være med å planlegge prosessen videre (Trondheim Kommune, 2018b). Utbygger føler på tidspunktet for oppstartsmøtet at det har gått for mye tid og er mindre villig til å gjøre endringer slik at man ofte ender i diskusjoner som drar prosjektet ut i tid. Administrasjonen mener at utålmodigheten kan være en årsak til at utbygger i mindre grad tilpasser seg det eksisterende bomiljøet. Konsekvensen blir at de som bor der ser på prosjektene som lite vellykket da det blir dårlig tilpasset. I følge Samset (2008) er man mer tilbøyelig til å holde fast på originalkonseptet for å spare tid, om prosjektet ble utarbeidet under tidspress. Dette fører til at man i mindre grad får brukt tid til å bearbeide og tilpasse prosjektet, og dermed ender opp med et mindre vellykket prosjekt.

Også Asplan Viak (2017) peker på at det er viktig å tenke på at helheten i området som fortettes blir bevart. utfordringen ligger gjerne i det å få det eksisterende bomiljøet og det nye prosjektet til å harmonere, slik at man tilfører kvaliteter snarere enn å forringe dem (Asplan Viak, 2017). Funnene stemmer godt overens med teorien her, og samtlige av intervjuobjektene i denne oppgaven har nevnt at tilpasning til eksisterende bomiljø er noe som det tilstrebes å få til. Problemet med tilpasning er at dette er en subjektiv vurdering, og det viser seg at oppfatningen av god tilpasning ikke er den samme for de ulike aktørene i et fortettingsprosjekt. Dette ser vi helt klart i prosjektcaset fra Lagmann Lindboes vei, hvor utbygger var overbevist om at en bygning i grøntdraget mellom naboen og prosjektet ikke ville forringe kvaliteten i området. Administrasjonen, naboen og politikerne var derimot ikke enige, og det endte med at utbygger måtte fjerne denne bygningskroppen. Når vi ser hvor mye oppfatningen av enkelte forhold rundt et slik prosjekt spriker mellom aktørene, er det essensielt å få til god kommunikasjon og godt samarbeid mellom partene. Innes og Booher (2010) peker på nettopp dette, og hvor viktig det er å involvere de som sitter med nødvendig informasjon til prosjektet, og hvor viktig ærlig og redelig kommunikasjon er for at et prosjekt skal optimaliseres. Dersom utbygger initierer til god kommunikasjon med administrasjonen kan dette resultere i at prosjektet blir bedre, gjennom at de kombinerer

kunnskap og interesser for å finne de beste løsningene. Prosessen kan også bli mer effektiv, ved at partene klarer å se hverandre som medspillere i stedet for konkurrenter.

Administrasjonen forklarer at tregheten i behandlingstiden og responstiden fra deres side er noe de er klar over, og synes er veldig uheldig. Videre fortelles det at permisjoner og vanskeligheter rundt å erstatte disse har vært et av hovedproblemene for slike forsinkelser. For å unngå at utbygger jobbet for mye med prosjektet før oppstartsmøtet og første møte med administrasjonen, ble det i samtalen foreslått å ta et uformelt formøte med en saksbehandler. Dette kunne vært en god måte for utbygger å få en pekepinn på hvordan administrasjonen så på prosjektet, og forhindre at det blir lagt mye ressurser ned i et prosjekt som må endres på et senere tidspunkt. Fordelene med et slikt møte er at administrasjonen får mulighet til å rettlede utbygger i en retning som er i tråd med kommunens visjon. Dette vil igjen kunne føre til at planinitiativet som blir presentert ved oppstartsmøtet er mer i tråd med administrasjonens meninger, og dermed krever mindre revideringer før det kan bli sendt til førstegangsbehandling i bygningsrådet. Det betyr at både effektiviteten i prosessen og områdetilpasningen kan forbedres gjennom et slikt møte. Forskjellen mellom et slikt formøte og et vanlig oppstartsmøtet, er at det ved et oppstartsmøte kreves en rekke forberedelser fra administrasjonens side. En sak må gjennom en lang prosess hvor alle kommunens enheters innspill må samles inn, slik at administrasjonen kan møte utbygger og representere alle kommunens enheter med tyngde og sikkerhet. I et formøte møter man mindre forberedt, men likevel med administrasjonens overordnede føringer og tanker for området i bakhode.

“Det å ha et slikt formøte før man kommer til oppstartsmøtet, hvor det kan luftes en del tanker, gjøre at man kan komme litt mer forberedt til et oppstartsmøte”

-Administrasjonen

Et slikt formøte høres i utgangspunktet veldig bra ut, men når utbyggerne ble forespeilet et slikt møte ble det poengtert noen utfordringer knyttet til et slikt tiltak. Likevel mente alle utbyggerne at et slikt møte i teorien kunne vært med å øke effektiviteten i

prosessen, om det ikke hadde vært for gjennomføringsevnen hos administrasjonen og variasjonen i gjennomslagskraft hos de ulike saksbehandlerne. Forskningsrådet (2012) påpeker at ansatte i kommunen har en “nullfeilsorientert arbeidskultur”, hvor feil ikke tillates. Dette fører til at saksbehandlere uten erfaring og autoritet stadig uttaler seg med forbehold, for å kunne avstemme informasjonen som gis opp mot sine overordnede. En av utbyggerne kommenterte nettopp denne arbeidskulturen hos administrasjonen, og mente at dette også var tilfelle i Trondheim Kommune. Det kom frem at flere av saksbehandlerne i administrasjonen i Trondheim mangler erfaringen og autoriteten til å kunne avholde et slikt møte, og samtidig gi en uttalelse som har en verdi.

Videre kan det nok tenkes at det er andre grep som kan tas i tillegg til formøtet for å bedre tilpasningen. Det kan også tenkes at suksessdimensjonen til utbygger blir for snever. Samtlige av de utbyggerne som har bidratt til denne oppgaven pekte på at de anser et prosjekt som suksessfullt om kundene er tilfredse, og at man har tjent noe på prosjektet. Dette er i tråd med Shehnaar et al (2001) sine to mest kortsiktige suksessdimensjoner, hvor det viktigste med et prosjekt er at man når sine egne parametre, typisk rask realisering, profitt, og videre har fornøyde kunder. Anbefalingen blir å utvide suksessbegrepet mot de langsiktige dimensjoner for suksess, 3 og 4 etter Shehnaar et al (2001). Her favner suksessbegrepet også om at man klarer å identifisere momenter som kan effektivisere fremtidige prosjekt, og videre klare å tilegne seg kunnskap om hva som er viktig og hva som trengs for å overleve inn i fremtiden. Effektiviteten i prosessen vet vi fra administrasjonen at kan bli bedre med økt grad av tilpasning i prosjektene. Når det gjelder fremtiden har vi fra politisk hold at fortetting vil bli en viktig byutviklingsstrategi i Trondheim i all overskuelig fremtid. Og vi har landbruksdirektørens ord på hvor dyrebare dyrkbare mark i Trøndelagsområdet er. Ergo er det lite sannsynlig at det blir omdisponert mye landbruksareal til bolig fremover. Gitt dette bør utbyggerne innse at fremtiden vil dreie seg om fortetting, og at det er i deres interesse å bli gode på slike prosjekt og videre tilpasse prosjektene sine da det vil effektivisere prosessene rundt fremtidige prosjekt. Om utbygger klarer å se dette vil de kunne utvikle prosjekter som shehnaar et al (2001) beskriver som “winning products, hvilket vil gi et konkurransefortrinn. Vi ender i dette tilfellet med en vinn-vinn situasjon hvor graden av tilpasning til det eksisterende bomiljø vil ønskes økt og prosessene for utbygger vil gå smidigere samtidig som de går fremtiden forberedt i møte.

Slik vi ser det er det flere grep som kan tas for å effektivisere planprosessen. Disse lar seg enkelt kombinere. Økt grad av samarbeid og dialog mellom administrasjon og utbygger vil være en klart bidragende faktor. Likeså vil utbyggers evne til å tenke mer langsiktig rundt suksess være en bidragsyter. Det foreslåtte formøtet vil kunne være en god løsning gitt fravær av de interne utfordringene knyttet til arbeidskulturen innad i administrasjonen som beskrevet over.

5.1.1 Grepe anvendt på prosjektcasene

Fra prosjektcasene som ble presentert i forrige kapittel kunne man se at alle casene hadde tidstyver i forbindelse med gjennomføringen av planprosessen. Spørsmålet er hvorvidt noen av disse kunne vært redusert i omfang, eventuelt unngått ved hjelp av grepe presentert i dette kapitlet.

Tidlig fase av prosjektet i Gamle Jonsvannsvei ble utrolig lang, noe av grunnen til dette kan ifølge utbygger skyldes skifte av saksbehandler i administrasjonen. Dette førte til at det tok lang tid å få oppstartsmøtet, og utbygger jobbet derfor videre med planinitiativet. Det ble videre poengtert fra utbygger at kommunikasjonen mellom de og administrasjonen var god gjennom hele prosessen, men at planforslaget måtte endres flere ganger underveis. Dette til tross for at saksbehandler i møte med dem hadde virket veldig positivt innstilt til prosjektet. Ifølge utbygger kan dette skyldes den nevnte nullfeilsorienterte arbeidskulturen i administrasjonen, og mangelen av pondus hos saksbehandler. Utfordringene i denne prosessen er helt klart de ulike forventningene til prosjektet fra utbygger og administrasjonens side. Siden oppstartsmøtet ble forsinket i så stor grad som det ble, kan man se for seg at et formøte i denne situasjonen kunne vært med å samkjørt disse forventningene, og kanskje kunne man unngått alle disse endringene i planforslaget.

Tidstyven i Lagmann Lindboes vei var avvisningen om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring på første forsøk. I samtaler med utbygger og gjennom saksdokumentene kom det frem at det allerede ved oppstartsmøtet ble påpekt at indre del av tomten ikke ønskes bebygget. Dette valgte utbygger å se bort i fra, og til tross for flere forsøk fra administrasjonen om å få endret dette, endte utbygger med å trosse administrasjonen og sende planforslaget til politisk førstegangsbehandling uten

anbefaling fra administrasjonen. Utbygger kunne fortelle at dette var et valg som ble gjort i samråd med reguleringsarkitekten. I dette prosjektet er det lett å se at samarbeidet og kommunikasjonen mellom utbygger og administrasjonen ikke har vært optimalt. Det kan virke som utbygger ikke forstår at administrasjonen er der for å hjelpe til med å finne gode løsninger, men heller har en oppfatning av at de er for å finne feil i prosjektet. Om utbygger hadde forstått at godt samarbeid og god kommunikasjon er positivt for begge parter, kunne tidstyven i prosjektet vært redusert betraktelig.

Også prosjektet i Aasta Hansteens vei utfordret administrasjonen på deres innspill og sendte planforslaget til politisk førstegangsbehandling uten deres anbefaling. Så kommunikasjon og samarbeid kunne også i dette prosjektet gjort prosessen mer effektiv.

5.2 Hva er fordelene med økt grad av medvirkning og kommunikasjon, og hvordan bør man gå frem?

Gjennom media og samtaler med ulike parter i prosessen er det tydelig at konfliktpotensialet i fortettingsprosjekter er høyt. Det kommer av at det ofte er mye følelser knyttet til slike prosjekt. Dette kan forklares ut fra det Rognes og Sky (2007) sier om at eier svært ofte er knyttet til eiendommen sin slik at det blir vanskelig å skille person og eiendom. Konfliktene oppstår ofte med bakgrunn i følelsene, eierskap og innflytelse, som av (Nimby, 2018) er symptomer på det som beskrives som nimbyisme. Dette ble tydelig da vi registrerte at klagen og innspillene typisk var veldig følelsesladd og dreide seg om stedets særegenhet samt hva man ønsket at utbygger ikke skulle foreta seg. Videre så vi innspillene gradvis gå over fra å presentere typiske irrasjonelle følelsesmessig argument til å bli pakket inn i mer objektiv argumentasjon. I tråd med hva nimby-syklusen til Dear (1976) beskriver. Dette er en viktig realisasjon, da man for å imøtekomme konflikter som har sin opprinnelse i følelser assosiert med nimbyisme, er nødt til å gå strategisk til verks. Konflikter av denne typen beskrives av Gotvassli (1992) som åpne, og veldig tid- og ressurskrevende. Slike åpne konflikter kan gjerne løses gjennom samarbeid, her i form av medvirkning. God medvirkning og god kommunikasjon er viktig om man ønsker å bevare eller tilføre kvaliteter i et område. Skal man tro Innes og Booher (2010) vil man med god medvirkning kunne kombinere utbyggers kunnskap og eksisterende bomiljøets interesser for å finne de beste løsningene

for et godt prosjekt. Suksessfulle prosjekter klarer ifølge Dvir og Shehna (2011) å maksimere kunnskapen naboene besitter for å øke kvaliteten, dette fasiliteres om man har et godt samarbeid mellom partene.

Gjennom funnene i oppgaven ble det klart at det er et avvik i hva som oppleves som en god medvirkningsprosess hos de ulike aktørene. Utbyggeren mener at de har tilstrekkelig medvirkningsprosedyrer gjennom minimumskravet etter pbl. Naboene opplever derimot dagens praksis som lite tilfredsstillende, og føler de i liten grad har muligheten til å innvirke i prosjektet. Mye tyder på at mengden medvirkning som tilbys i dag må økes for å redusere konfliktnivået og bygge opp under følelsen av en god medvirkningsprosess.

“ Det er stor forskjell på det å bli hørt, og det å bli tatt hensyn til ”

- Politiker

I utgangspunktet skulle man tro det å følge minimumskravene skulle være nok, da det er få steder i samfunnet hvor de demokratiske rettighetene i form av medvirkning står så sterkt som i pbl. (Norsk Eiendom, 2015). All den tid eksisterende bomiljø føler seg lite ivaretatt og hørt i prosessen, bør det være klart at dette likevel ikke er tilstrekkelig. Gjennom samtalene med utbyggerne kom det frem at to av dem hadde erfaringer med medvirkning utover pbl, men at utfallet var varierende. De opplever at det er vanskelig å få til en god og konstruktiv dialog, samtidig som holdningene er preget av at prosjektet skal forsøkes stoppet. Slike opplevelser gjør at utbygger ikke ser poenget med å bruke tid og ressurser på samarbeid. Fra eksisterende bomiljø sitt ståsted uttaler derimot flere at presentasjonsmøter burde vært en fast praksis, hvor man kan skape en arena for meningsutveksling og informasjon om prosjektet. Denne diskrepansen kan ha bygd seg opp fordi man har forsøkt med økt medvirkning, men adressert feil ting til feil tidspunkt. Nøkkelen for å lykkes vil videre bli å finne riktig tidspunkt å møte eksisterende bomiljø på, og i tillegg hva man skal presentere de med.

Tidspunktet for første kontakt mellom utbygger og nabo er det forskjellige meninger om. En av utbyggerne påpeker at medvirkning i forkant av oppstartsmøte med

administrasjonen har lite for seg. Dette fordi prosjektet er så prematurt at det er lite informasjon å kommunisere til naboene. Administrasjonen derimot mener at dette kunne vært positivt, da utbygger i større grad kunne blitt oppmerksom på hvor skoen trykker for naboene, og dermed tidlig i prosessen tilpasset seg dette. Videre er det å ha en tidlig systematisk og inkluderende problemløsningsfase i tråd med Samsets (2008) teori om hva som skal til for å gjennomføre et suksessfullt prosjekt. Om utbygger legger inn mer tid og ressurser i tidlig fase av planprosessen, slik at så mange synspunkter som mulig blir presentert, er dette også en faktor for å øke prosjektsuksess etter Samset (2008). I tillegg har Norge en lov om offentlig innsyn som gjør at alle dokumenter sendt mellom administrasjonen og utbygger blir gjort tilgjengelig for offentligheten på nett. Dette bygger opp under relevansen av tidlig involvering. Offentliggjøring av slike dokument kan være en kilde til hva Gotvassli (1992) omtaler som persepsjonskonflikter. Utbygger bør på bakgrunn av dette initiere til kontakt med eksisterende bomiljø i forkant av oppstartsmøtet.

Hva som har blitt adressert på disse tidlige informasjonsmøtene har i følge utbygger vært grove skisser og volumstudier. Det pekes på at problemet ved dette stadiet av prosessen, er at ingen vet hvordan prosjektet faktisk skal utformes. Likevel ser vi en tendens til at slike skisser ikke blir oppfattet som konseptskisser blant det eksisterende bomiljøet, men som reelle planer. Grunnen til dette kan være manglende forståelse for hvordan prosjekter blir til, og hvordan prosessen videre skal forløpe. På bakgrunn av dette kan en løsning være å tilnærme seg dette første møtet på en annen måte. Et forslag kan være å ikke fokusere så mye på prosjektets utforming og plassering, men heller presentere planprosessen og hvordan medvirkningsprosessen skal gjennomføres, slik at naboene lettere kan sette seg inn i hva som skal skje. En annen tilnærming som ble nevnt av administrasjonene er å komme til et første møte med et mindre fastsatt prosjekt, og på denne måten lettere etterkomme ønsker fra berørte interessenter. Etter Watson (1971) vil dette gi de berørte en følelse av eierskap til prosjektet og på den måten redusere nimby-holdningene. I sin tid vil dette igjen kunne resultere i det Innes og Booher (2010) kaller autentisk kommunikasjon mellom utbygger og naboene. Lykkes man med å skape autentisk kommunikasjon vil man kunne oppleve en tillit mellom partene som igjen er med å redusere negative holdninger ifølge Watson (1971).

Hvis det er slik at tidlig involvering ikke blir gjennomført på grunn av eksisterende bomiljøets manglende forståelse for reguleringsprosessen, vil det være nærliggende å anta at en første kontakt burde forsøke å informere rundt nettopp reguleringsprosessen. Vi anbefaler som nevnt at dette skjer i forkant av oppstartsmøte slik at man unngår konflikter med bakgrunn i feilaktig persepsjon og tolkning av offentliggjorte dokument. Videre ser vi i tillegg fordelene ved å samarbeide om selve prosjektutformingen. Om dette skjer senere på samme møte eller ved en annen anledning får være opp til hver enkelt, men det bør skje tidlig. Som statuert over har det klare implikasjoner på holdningene til eksisterende bomiljø og likeledes graden av suksess i prosjektet at bomiljøet får være med på utformingen. Videre bør det understrekes at man ved invitasjon til slik medvirkning må tenke bredere om hvem som er tilbøyelig til å føle seg berørt av prosjektet. Fra Dear (1980) vet vi at personer som bor så langt unna som seks kvartaler kan føle seg berørt. Dette bør utbygger ha i tankene når man inviterer til informasjonsmøter og ytterligere medvirkning.

For at denne typen medvirkning skal fungere som tilsiktet hviler også noe av ansvaret på kommunalt nivå. Det må i større grad formidles informasjon om de overordnede føringene bak fortettingsstrategien. Strategien er et resultat av kommunens mål om bærekraftig byutvikling, og utbyggers oppgave blir med det å utvikle prosjekt i tråd med denne strategien. I følge Watson (1971) vil konflikten i slike prosjekt bli mindre dersom naboene klarer å forstå problemet utbygger står overfor, og dermed anerkjenner urimeligheten i sin egen motstand. Skal man tro media og saksdokumentene lest i forbindelse med denne oppgaven, er det en manglende forståelse for miljøaspektet rundt fortettingsprosjekter. Holdningene som regjerer i disse kanalene er ofte basert på troen om utbyggers evige jag på profitt. Det ble av både politikere, administrasjonen og flere utbyggere påpekt at det å få bukt med denne manglende forståelsen kunne øke graden av suksess i slike prosjekter. Administrasjonen mener ansvaret for å skape denne forståelsen for fortettingsstrategien hviler på kommunens skuldre. Dette stemmer godt overens med Dear (1992), som påpeker at informasjon gitt fra et overordnet nivå øker toleransen og aksepten hos det eksisterende bomiljøet. Watson (1971) uttrykker også at meninger og handlinger som har full støtte fra øverste hold møter mindre motstand. Derfor er det det naturlig å tro at kommunen og politikerne er nødt til å gå foran å fronte fortettingspolitikken i en større grad en det som blir gjort i dag. Først da vil man kunne oppnå den ønskede folkeopplysningen, redusere nimby-holdningene, muliggjøre

hensiktsmessig bruk av medvirkning og med det øke graden av suksess i fortettingsprosjekter for involverte parter.

Selv om vi tror økt medvirkning vil kunne bidra til å øke oppslutningen og følgelig redusere konfliktnivået i fortettingsprosjekter, er det viktig å peke på det samtlige av aktørene fremhever. Noen mennesker vil uansett være i opposisjon.

Disse representerer riktignok en liten risiko hva gjelder å yte negativ innflytelse på prosjektet. Dette med bakgrunn i uttalelser fra administrasjon og politikere om at de gjennomskuer innspill fra mennesker som irrasjonelt motsetter seg utbyggingen samme hva. I tillegg, om utbygger har hatt utstrakt medvirkning, ser politikerne at man har forsøkt å imøtekomme opposisjonen. Det understrekes fra politikerne at dette faller positivt ut i utbyggers favør. Det som på den annen side er synd i dette henseende er om eksisterende bomiljø består av flere i slik sterk opposisjon. Da kan det gå ut over den opplevde suksessen til prosjektet fra eksisterende bomiljøes ståsted. Dette kan forklares ut fra det utbygger sier om at disse menneskene har en tendens til å fokusere på helt feil ting gjennom hele prosjektet. De holder fast ved de tilsynelatende objektive argumentene som egentlig er sterkt følelseladet ifølge Nimby-syklusen til Dear (1976). Det som blir påpekt i disse argumentene vektlegges som nevnt sjelden av administrasjonen. Utbygger tror denne typen motstand stammer fra en naivistisk tro på at man får stoppet prosjektet. Gjennom å fokusere på momenter de tror vil velte prosjektet fremfor å belyse kvaliteter som ønskes bevart eller tilført, gjør de seg selv en bjørnetjeneste. Vi har funnet at en slik opposisjon gjennom rasjonell dialog med utbygger kan oppnå både område- og tomtespesifikke kvaliteter, men ender istedenfor opp uten noe, samtidig som utbyggingen likevel skjer.

Avslutningsvis understrekes hva Falleth og Hansen (2012) skriver, medvirkning har en svært viktig plass i planprosesser, da dette er planlegging som får direkte innvirkning på berørtes dagligliv. Dette er spesielt gjeldende for planprosesser tilknyttet fortettingsprosjekt. Videre viser medvirkning seg å være mer relevant enn noen gang, da politikerne vi har snakket med påstår at forventningene til å få være med å medvirke og det å bli hørt er en økende trend i tiden. Utbygger bør med bakgrunn i argumentasjonen over lære å se verdien av økt medvirkning, selv om ikke alle er samarbeidsvillige. Økt medvirkning har beviselig kvalitativ og tidsmessig innvirkning på prosjektets suksess, i tråd med hva Norsk Eiendom (2015) skriver om gode medvirkningsprosesser.

Kvalitativt får man bedre prosjekter gjennom å benytte seg av eksisterende kunnskap knyttet til områdets kvaliteter. Videre kan det tenkes at man får innblikk i berørtes fremtidsplaner som kan gi muligheter i form av å kjøpe til mer areal. Slik administrasjonen understreker, det er letter å skape gode prosjekt med større areal. De kvalitative fordelene vil være med å øke graden av tilfredshet til prosjektet, noe som etter Baker (1988) igjen vil øke graden av suksess i prosjektet. Dette støttes også opp av Davis (2014) som finner tilfredsstilte interessenter og bruksverdi av ferdig produkt til å være faktorer for suksess i prosjekt. Videre er tidsaspektet en gjennomgående viktig suksessfaktor i teorigrunnlaget som oppgaven er tuftet på, da særlig fra utbyggers ståsted. Økt medvirkning kan føre til raskere saksgang. Først gjennom lavere konfliktnivå og følgelig færre klager som krever tilsvarende, dernest gjennom potensielt bedre tilpasning som vi vet gir et smidigere samarbeid med administrasjonen. I tillegg reduseres risikoen for at planen ender hos fylkesmannen som vi har funnet til å være nok en tidstyv i slike prosjekter.

5.2.1 Medvirkning i casene

I prosjektet i Gamle Jonsvannsvei og Lagmann Lindboes vei valgte utbygger å ikke benytte seg av mer medvirkning enn hva som er stippulert i pbl. Det resulterte i at eksisterende bomiljø fikk høre om prosjektet gjennom andre kanaler før gjennom utbygger. Første kontakt mellom utbygger og naboene var ved kunngjøring om planoppstart. Merknadene som kom inn i begge prosjektene på dette tidspunktet, gikk i hovedsak ut på forhold rundt stedstilpasning, sol/skygge virkninger og trafikksituasjonen. Dette er helt klart momenter som kunne vært forklart i et eventuelt tidlig informasjonsmøte med de berørte, og kanskje stagnert motviljen på et tidlig tidspunkt. I Gamle Jonsvannsvei ser vi at det ved offentlig ettersyn kommer inn enda flere merknader, som i denne runden ender med at utbygger må redusere antall etasjer fra fem til fire. Dersom utbygger hadde klart å etablere et godt samarbeid med det eksisterende bomiljøet, kunne man fått til en autentisk dialog i stedet for en destruktiv konflikt. På denne måten kunne man klart å se for seg at denne etasjen burde kuttes på et tidligere tidspunkt, og med det hatt en smidigere prosess. Den motviljen som ble bygget opp i begge prosjektene resulterte til slutt med at reguleringen gikk helt til fylkesmannen, noe som var både tid- og ressurskrevende for utbyggerne.

I Aasta Hansteens vei ble det gjennomført et informasjonsmøte i tillegg til den lovpålagte medvirkningen. Informasjonsmøtet ble gjennomført i etterkant av kunngjøringen om planoppstart, som var første gang eksisterende bomiljø fikk høre om prosjektet fra utbygger. På møte ble det informert om hvilke planer utbygger hadde for tomten, samtidig som de fikk vist ansikt og presentert seg selv. Ved kunngjøringen om planoppstart kom det kun inn en merknad fra eksisterende bomiljø, noe utbygger poengterte som uvanlig lite. Grunnen til dette var at utbygger ikke hadde tatt innover seg tilbøyeligheten eksisterende bomiljø har til å føle seg berørt, og bare varslet de naboene som grenser direkte til tomten. Når de andre i kvartalet ble oppmerksom på dette, og fikk muligheten til å komme med innspill, hadde antallet merknader økt til 11. Da gikk merknadene fra å kun gjelde sol/skygge, til også å gjelde steds karakter, trafikkforhold og adkomstvei. Utenom dette var utbygger i dette prosjektet inkluderende overfor eksisterende bomiljø, noe som resulterte i at en av de nærmeste naboene lot dem rive et gjerde og ha byggegropen delvis inne på hans tomt. I motytelse skulle utbygger etablere en ny biloppstillingsplass. Dette er et godt eksempel på at naboer som klarer å føre en rasjonell dialog med utbygger kan oppnå tomtespesifikke kvaliteter.

5.3 Hvordan øke forutsigbarheten i fortettingsprosjekter for eksisterende bomiljø og utbygger?

Når det kommer til forutsigbarheten vedrørende planprosessen i fortettingsprosjekter er mye av problemet i hvilken grad man føler at dette er en styrt prosess. I og med at pbl. gir detaljerte beskrivelser og strenge regler rundt planprosessen, er det nærliggende å tenke at slike prosesser burde være nokså forutsigbare. Likevel ser vi at flere utbyggere velger å avstå fra slike prosjekter nettopp på grunn av den manglende forutsigbarheten i prosessen (Norsk eiendom, 2015). Fra våre funn ser vi at det ikke bare er utbyggerne som opplever deler av prosessen som lite forutsigbar, men også eksisterende bomiljø peker på momenter i dette henseende.

Gjennom samtalene med utviklerne ble det uttrykket en frustrasjon rundt den opplevde forutsigbarheten av gjeldende overordnede planer og føringer i Trondheim kommune.

Det ble pekt på en følelse av at administrasjonen ofte velger å ta avgjørelser som er i strid med disse føringene, og skjønnsmessig tolker for eksempel KPA. Dette gjør at et planinitiativ som er i tråd med overordnet plan, og i utgangspunktet skulle være greit å få gjennom, kan bli offer for administrasjonens skjønnsmessige vurderinger og plutselig ikke like greit å få gjennom. Politikerne slår likevel fast at det i utgangspunktet er KPA som er førende, men gitt tidsintervallet den gjelder for, og hvor raskt endringer skjer, så er det behov for disse skjønnsmessige vurderingene. Nettopp denne oppfatningen blant utbyggerne om at fortetningshensynet skulle være overordnet alle andre hensyn, ble det i 2016 gjort tiltak mot. Det kom som en reaksjon etter en rekke klager til bygningsrådet om hensynsløs fortetting. Bystyret vedtok dermed at fortetningsprosjekter i større grad var nødt til å dokumentere at det eksisterende bomiljøet ikke i vesentlig grad blir forringet av inngrepene. Det ble også oppstilt noen forhold som særlig skulle vurderes i alle slike prosjekter (Trondheim kommune, 2016). Dette gjorde at administrasjonen etter 2016 i større grad var nødt til å ta hensyn til flere forhold enn kun behovet for flere boliger, og dersom utvikler ikke har fått med seg eller skjønt dette vedtaket, eller at administrasjonen skjønnsmessig vurderer nokså like saker forskjellig, vil nok administrasjonen kunne oppleves som lite konsistente og uforutsigbare.

“”For når planen tilfredsstillende alle kravene i overordnet plan, og byplan fortsatt kjemper imot, da blir det veldig vanskelig å forholde seg til dem!”

- Utbygger

Som et resultat av dette opplever utbyggere at det er stor forskjell i saksutfallet basert på hvilken saksbehandler man blir tildelt. Igjen er det den “nullfeilsorienterte arbeidskulturen” innad på byplankontoret som blir pekt på som en mulig årsak. Når saken skal baseres på skjønnsmessige vurderinger er man i større grad avhengig av å få tildelt en saksbehandler med erfaring og pondus, som kan stå for det utbygger og saksbehandler har blitt enige om på arbeidsmøter. Denne betraktningen er også noe som blir kommentert av politikerne, og det poengteres videre at dette er et system som er åpent for feil. Vi har ingen forutsetninger for å si noe om arbeidskulturen på byplankontoret, men om opplevelsen fra utbygger og politikerne stemmer, er dette noe

som helt klart er med å redusere forutsigbarheten i fortettingsprosjekter. Problemet med en slik arbeidskultur er at det kun fokuseres på å finne feil med planen, snarere enn å se løsningene. Ifølge Innes og Booher (2010) er man i slike situasjoner avhengig av at begge partene forstår at de har gjensidige interesser, og klarer å se på hverandre som medspillere. I fortettingsprosjekter utbygger og administrasjonen avhengig av hverandre i form av at utbygger vil ha deres godkjenning av planen, mens administrasjonen er avhengig av at det bygges tilstrekkelig med boliger i Trondheim.

Det er ikke bare administrasjonen som oppleves som et usikkert moment når det kommer til forutsigbarheten i prosjektet. Flere av utbyggerne peker på at politikerne også kan oppleves som lite forutsigbare. Dette blir bekreftet av en av politikerne som innrømmer at det til tider kan bli tatt avgjørelser på politisk nivå som nok oppleves lite konsistente for utbygger. En forklaring kan være at både i samtale med utbyggerne og administrasjonen ble det pekt på en “stillingskrig” mellom politikerne og administrasjonen. En av utbyggerne spekulerer i om denne “konflikten” kan komme av at politikerne til stadighet overstyrer administrasjonens anbefalinger i enkeltsaker, etter press fra eksisterende bomiljø og utbygger. Om dette blir en praksis som gjentar seg til stadighet, vil administrasjonens rolle som faglig instans overfor politikerne svekkes. Resultatet av dette kan bli at utbygger til slutt ikke trenger å forholde seg til administrasjonens anbefalinger, da det uansett er politikerne som har siste ordet. Det som skjer når det blir økt kontakt mellom utbygger og politikerne er at det fra et rent statistisk ståsted også vil øke sannsynligheten for at man opplever politikernes uttalelser som lite konsistente. Dette kommer av at politikerne for det første ikke kan komme med bastante uttalelser i private møter med utbygger, og for det andre at de også har flere hensyn som må vurderes for å ta vare på helheten i et prosjekt. Disse hensynene kan gjerne dukke opp etter man har vært i kontakt med utbygger.

Videre viser det seg at flere av faktorene som er med å redusere forutsigbarheten i fortettingsprosjekt ligger utenfor utbyggers kontroll. Spørsmålet blir da hvorvidt det finnes grep som kan gjøres av utbygger for å øke sin egen forutsigbarhet.

Gjennom funnene ble det klart at det er en rekke grep utbygger kan ta for å øke graden av forutsigbarhet i eget prosjekt. Det mest fremtredende er hvor man velger å kjøpe tomten. Fra både politikerne og administrasjonen kom det frem at det er naturlige

føringer på hvor man ønsker at fortettingen av Trondheim skal skje fremover. Nullvekstmålet er kanskje den sterkeste føringen i dette henseendet, hvor man vil at antall persontransport skal holdes på dagens nivå, selv om befolkningen øker. Dette betyr at fortettingen rundt lokalsenter og områder med god kollektivdekning er den mest ønskelige lokasjonen fra deres side. Dette er også i tråd med hva teorien sier om god og bærekraftig byutvikling, hvor en rekke undersøkelser viser at energiforbruket til transport øker i takt med arealet per innbygger (Saglie, 2015).

Likevel ser vi at ikke alle prosjektene som ligger i nærheten av lokalsenter og kollektivårer har smidige og forutsigbare reguleringsprosesser. Dette kommer av at det er andre momenter som også spiller inn i totalvurderingen. En utbygger peker på at skolekapasiteten ofte er et problem, og noe som kan utsette et prosjekt i lengre tid. Videre kunne en politiker fortelle at det gjerne er i disse områdene skolekapasiteten allerede er overbelastet. Problemene rundt skolekapasiteten er i utgangspunktet noe som ligger utenfor utbyggers kontroll, men ved å holde seg oppdatert på kommunens uttalelser vil man kunne ta vurderinger om hvor man skal investere på et bedre grunnlag. Det skal likevel nevnes at det er kommunens ansvar å skaffe tilveie skoleplasser i et område, og det er dermed svært uheldig om en reguleringsplan får oppstart på tross av manglende skolekapasitet. Administrasjonen kunne videre fortelle at det for tiden jobbes med en plan som skal øke forutsigbarheten rundt skolekapasiteten, ved å si noe om tid, rekkefølge og prioriterte områder som vil få økt kapasitet først. Det uttales også at disse vil være førende for hvor det er ønskelig med fortetting.

Mengden motstand man møter i et prosjekt kan det også være utfordrende med tanke på forutsigbarheten i et prosjekt. Men ifølge Dear og Taylor (1982) kan man til en viss grad forutse mengden motstand basert på geografisk lokasjon. Slik som at man i forsteder med lav boligtetthet i utkanten av store byer kan forvente en større motstand enn i sentrum. Om man i tillegg er oppmerksom på at demografisk disposisjon spiller en rolle på den forventede motstanden (Daniel Yankelovich Group, 1989) kan man til en viss grad være med å øke sin egen forutsigbarhet i prosjektene ved å enten holde seg unna slike områder, eller kalkulere inn mer ressurser i medvirkningsprosessen.

Utover det med lokalisering av prosjektet, kan utbygger ifølge politikerne også øke sin egen forutsigbarhet ved å benytte seg av lærdom fra tidligere vellykkede prosjekt. Slik vi var inne på i forskningsspørsmål 1, ifølge Shehna et al (2001) er dette et premiss for å oppnå økt suksess i det lange løp. I tillegg om man ønsker suksess inn i fremtiden, må man kunne se sin plass i fremtiden og se hvordan man kan legge til rette for fremtidige muligheter og utvikle seg som organisasjon. For at man skal kunne ta med seg lærdom fra et prosjekt til et annet og videre kunne forberede seg og utvikle seg for fremtiden må det være en grad av likhet hva gjelder behandlingen fra prosjekt til prosjekt. Hvis ikke blir ens erfaringer og strategiske forberedelser lite verdt og vil ikke kunne bidra til å effektivisere utbyggers prosesser knyttet til fremtidige prosjekt og bedriftens langvarige og fremtidige suksess.

Politikerne understreker viktigheten av å følge med på andre saker som er til behandling, da dette er den ferskeste informasjonen om hvilke føringer som er gjeldende. Også her er man avhengig av at presedensen som settes i fortettingssaker blir fulgt, slik at nokså like saker blir behandlet likt. Dette er noe som det ifølge administrasjonen etterstrebes å få til.

Forutsigbarhet for det eksisterende bomiljø er også viktig for den totale følelsen av suksess i slike prosjekt.

En av de tingene som utpekes fra eksisterende bomiljø som uforutsigbart er hvordan utformingen av fortettingsprosjektene blir. Det pekes på at man ønsker standarder for størrelse, utforming o.l. slik at man kan ivareta kvaliteten og helheten i bomiljøet.

Det å utarbeide standarder for hvordan god fortetting skal skje kan nok vanskelig tenkes. Da det som understreket av utbyggerne og Guttu (2003) er vidt forskjellig hva som er av verdi i forhold til tid, sted og individuelle preferanser for hvert enkelt prosjekt. Denne individualiteten i hvert enkelt prosjekt bygger i tillegg opp under den økte graden av medvirkning vi foreslår over. En løsning for å øke forutsigbarheten i forhold til utforming kan likevel være å gjøre overordnede prinsipper mer offisielle. For eksempel slik som Asplan Viak (2017) foreslår: at man skal bygge tettere enn dagens utnyttelse, men ikke for tett - slik at man ivaretar gode areal mellom husene, behov for uteareal må opprettholdes, de må utformes slik at de inviterer til opphold, aktivitet og

rekreasjon og i tillegg god arkitektonisk utforming. Og videre ha i tankene underveis i planleggingen noen av de kvalitetene Transportøkonomisk institutt (2017) har kommet frem til at bomiljø verdsetter: trafikksikkerhet, trivelige plasser med liv og aktivitet samt fravær av støy og lokal forurensning. Til sammen utgjør disse prinsippene og disse favoriserte kvalitetene et mulighetsrom som i større grad sikrer kvalitetene i området som fortettes og kan øke følelsen av forutsigbarhet for eksisterende bomiljø.

I tillegg kan dette føre til at eksisterende bomiljø ser på endringer i nabolaget i form av fortettingsprosjekt med andre øyne. Trolig så kan aksepten bli større og aversjonen mindre mot denne typen utbygging. Dette støttes av Watson (1971) som sier at mennesker ikke motsetter seg endring som man kan fatte omfanget av og videre forvente positivt utkomme av. Videre vil det å sementere slike prinsipper vedrørende utforming kunne bygge opp under økt grad av suksess i fortettingsprosjekter. Gjennom et slikt tiltak vil man oppnå tilfredsstilte interessenter, øke bruksverdien av det ferdige resultat og igjen oppnå aksept innad blant endelige brukere. Dette er alle momenter som beviselig har innvirkning på kvalitet etter både Davis (2014) og Pinto & Slevin (1988).

Videre er det verdt å poengtere problematikken som ligger i det å bevare områdekvalitet i fortettingsprosjekter. Slik situasjonen er i dag mislykkes man til dels å se de enkelte prosjektene i sammenheng slik at områdekvaliteten kan lide som følge. Riktignok er mye av dette knyttet til rekkefølgekrav og infrastruktur. Men om man klarer å innføre strengere krav til å følge utformingsprinsipp kan man i større grad ivareta kvalitetene som er på eiendommen i dag eller eventuelt tilføre ekstra. På denne måten forringer man i alle fall ikke kvaliteten i området som er knyttet til de enkelte eiendommenes kvaliteter. På denne måten kan vi si at utformingsprinsipper vil bidra til å øke forutsigbarheten i utforming også på områdenivå.

Videre pekes det på at gamle områdeplaner er grobunn for følelse av uforutsigbarhet for det eksisterende bomiljø. Det finnes områdeplaner som er flere tiår gamle som viser til at hele områder skal kun bestå av eneboliger. Det er lett å stå med kunnskapen i boks og si at beboere i slike områder må forstå at tidene har endret seg. Det er lett å si som både politikere og administrasjon sier at man må forstå at man får naboer og at man må klare seg på mindre areal per person når man bor i en by i vekst. Likevel, når man ikke har kunnskap om hvordan planene forholder seg til hverandre og hvordan planene forholder

seg til samfunnsmessige endringer virker det urimelig at vi forventer at eksisterende bomiljø forstår at det dispenseres fra gamle områdeplaner. Her er vi igjen tilbake til det vi påpekte under forskningsspørsmål to om at kunnskapsnivået rundt reguleringsprosess og fortetting må økes. Videre må man kanskje også forsøke å øke forståelsen for selve behovet for fortetting. For å øke forståelsen for behovet kan det være hensiktsmessig å vise til at vi etter maksestimatet til Trondheim Kommune (2014) forventer en befolkningsøkning på over 100 000 og følgelig et økt boligbehov. Denne informasjonen sammenholdt med informasjon fra landbruksdirektøren om verdien av matjord rundt Trondheim vil kunne bidra til å forstå behovet bak fortettingsstrategien. Som understreket tidligere fra teorien til både Watson (1971) og Dear (1992) bør dette, for å ha oppnå ønsket legitimitet, komme fra kommunalt eller politisk hold. På denne måten vil man med økt kunnskap kunne forstå hvordan slike prosesser fungerer samt hvorfor det bygges på denne måten og således få følelsen av uforutsigbarhet redusert.

Et alternativ eller en supplerende løsning vil naturligvis være å utarbeide mer moderne områdeplaner som er i tråd med dagens strategi for byutvikling, noe man er i gang med for enkelte områder i byen. Alternativt eller i tillegg til dette kan man lage områdeplaner for de områdene som spesielt egner seg for fortetting, slik man har forsøkt med i andre store norske byer, og som senest ble tatt opp som forslag i bystyret i Trondheim mai 2018. Riktignok er dette som vår kontakt i administrasjonen påpekte, hard politikk. Likeledes vil det på den annen side øke graden av forutsigbarhet hva gjelder hvilke inngrep man kan forvente i sitt nabolag fra et planmessig ståsted. I tillegg kan dette være en måte å håndtere problematikken knyttet til områdekvalitet og infrastruktur på som nevnt over. Med utvalgte områder kan man lettere allokere ressurser til utbygging av infrastruktur proporsjonalt med utbyggingen og lettere bygge opp under sosial bærekraft etter Saglie (2015) og Asplan Viak (2017). I motsetning til slik situasjonen er i dag, noe uoversiktlig, slik at man klattvis må forbedre infrastrukturen litt over alt i de mest sentrale strøkene av byen.

5.3.1 Forutsigbarhet i prosjektcasene

Når planforslaget for Gamle Jonsvannsveien skulle sluttbehandles ble politikerne i bygningsrådet kontaktet av en rekke berørte naboer. Her ble det lagt vekt på at saksfremlegget ikke var godt nok, og det ble presentert det de mente var en mer korrekt

fremstilling av prosjektet. Det som skjedde var at politikerne trosset anbefalingen fra administrasjonen om å vedta planen, og sendte den tilbake for revidering. Når saken så ble sendt videre til byutviklingskomiteen, tok utbygger kontakt med grupperingene innad i komiteen for å fremme sitt syn på saken. Komiteen valgte da å gå bort fra bygningsrådets avvisning og godkjente planen. Som vi ser ble politikerne i denne saken påvirket av både det eksisterende bomiljøet og utbygger. I Aasta Hanseens vei ble også politikerne tilskrevet i forkant av sluttbehandlingen, men i det tilfelle ble bare klagen avvist.

I Lagmann Lindboes vei valgte utbygger å ta kontakt med et utvalg politikere underveis i arbeidet med planinitiativet, for å få en indikasjon på deres syn av prosjektet. Utbygger kunne fortelle at de politikerne som ble kontaktet virket veldig positive til prosjektet. Samtidig var administrasjonen usikker på deler ved planen og oppfordret utbygger til å gjøre endringer før den ble sendt til bygningsrådet. Dette valgte utbygger å se bort ifra, da indikasjonene fra politikerne var at prosjektet virket bra. Det ble da vedtatt å sende planinitiativet til førstegangs politisk behandling. Det som da skjedde var at politikerne i bygningsrådet valgte å avvise planinitiativet, og ba utbygger om å revidere det før det kan godkjennes. I ettertid er utbygger klar på at det var feil å ta politikernes uttalelser for god fisk. Videre ser vi også et resultat av den nevnte stillingskrigen, hvor utbygger velger å henvende seg til politikerne før prosessen med administrasjonen er over.

6. Konklusjon

“Hvordan øke graden av suksess for utbygger og eksisterende bomiljø i fortettingsprosjekter?”

Formålet med denne studien har vært å peke på momenter som kan sørge for at følelsen av suksess knyttet til fortettingsprosjekt øker for henholdsvis utbygger og eksisterende bomiljø.

Som vi innledet oppgaven med er det allment kjent at fortetting er et kontroversielt og følsomt tema. Videre er det også et viktig tema og en viktig byutviklingsstrategi gitt klimautfordringene vi står overfor samt verdien av matjord i Trondheimsområdet.

I forkant av denne oppgaven hadde vi en formening av hvilke områder som bør adresseres for å øke følelsen av suksess knyttet til fortettingsprosjekter. Disse områdene ble undersøkt gjennom hvert sitt forskningsspørsmål. Under vil vi readdressere noen av de momentene som kom frem gjennom besvarelsen av forskningsspørsmålene og vise hvordan disse kan bidra til å øke grad av suksess for utbygger og eksisterende bomiljø.

6.1 Konklusjon

Hovedproblematikken tilknyttet prosess fant vi til å være relatert til treghet fra kommunens side i å beramme oppstartsmøte, samt utbyggers evne til å tilpasse seg eksisterende bomiljø. Etter en nærmere betraktning ble det klart at det ene nok er et resultat av det andre. Da utbyggerne vi pratet med gjerne har et ønske om å tilpasse seg. Presentert løsning var å øke kontakt og samarbeid tidlig i prosessen gjennom et formøte, samt en revidering av utbyggers forståelse av suksess. I et suksessperspektiv vil dette kunne bidra til en smidigere saksgang og økt tilfredshet med ferdig prosjekt gjennom økt tilpasning. Fra teorien vet vi at rask realisering eller optimert tidsbruk ofte er en av utbyggerens mål på suksess, og videre at det å få realisert slike målsettinger er i tråd med Samset (2008) sin definisjon av suksess. Videre er også liten grad av negative konsekvenser for berørte samt høy grad av tilfredshet også i tråd med både Samset (2008) og Baker et al. (1988) sin suksessdefinisjon. Vi ser gjennom de tiltakene vi

foreslår, at planprosessesen lar seg effektivisere og videre bidra til å øke graden av suksess i fortetningsprosjekt for både utbygger og eksisterende bomiljø.

Slik vi har uttrykt gjennom oppgaven er konfliktpotensialet i fortetningsprosjekter høyt. I tillegg er det avdekket en klar tilstedeværelse av nimby-holdninger hos berørte i fortetningsprosjekt. For å håndtere dette må man benytte seg av riktig mengde og type medvirkning. Hvis dette ikke blir håndtert riktig vil man finne seg i en tidkrevende prosess hvor man kan forvente mye klager og innspill, i tillegg til lav grad av tilfredshet knyttet til det ferdige prosjektet. Slik vi fant, er dette til dels symptomatisk for nåsituasjonen. Det er registrert forskjellig oppfatning blant utbyggere og eksisterende bomiljø om hva som anses som god medvirkning. Som fundamentalt tiltak presenterte vi at kunnskapsnivået om fortetting må heves blant befolkningen. Dette bør i sin tur komme fra kommunalt og politisk hold for å gi ønsket legitimitet. Dette vil muliggjøre videre tiltak om å øke medvirkningen fra utbyggers ståsted. Vi foreslår at utbygger inviterer til både informasjonsbaserte møter og møter hvor man åpner for innspill på prosjektutforming. Resultatet av disse tiltakene vil kunne bidra til å redusere konfliktpotensialet gjennom økt forståelse og fortrolighet, samt kvalitativt bedre prosjekter gjennom bruk av eksisterende kunnskap. Dette kan i sin tur føre med seg raskere saksgang både gjennom redusert antall klager og innspill som krever tilsvarende, men også slik som fokus er i forskningsspørsmål én, å redusere saksbehandlingstid i og med at man oppnår økt grad av tilpasning. Ser vi til samlet suksess i prosjekt, bygger dette blant annet opp under å møte forventede spesifikasjoner etter Baker et al.(1988). Spesifikasjoner i dette henseende vil være å ivareta eller tilføre spesifikke kvaliteter man forventer at fortetningsprosjekter innehar etter eksempelvis Asplan viak (2017) og Transportøkonomisk institutt (2017). I tillegg vil det også, som med tiltakene knyttet til forskningsspørsmål én, ytterligere støtte opp om suksess etter Samset (2008) og Baker et al. (1988) da man kan forvente mindre grad av negative konsekvenser og øke tilfredsheten med endelig produkt. Videre vil det for utbygger bli nok en faktor som sørger for at man i større grad kan realiserer sine målsettinger, i tidsmessig forstand, som vi vet er forbundet med suksess etter Samset (2008).

Forutsigbarheten i fortetningsprosjekt viste seg, etterhvert som oppgaven skred frem, å være et komplekst område. For utbygger var det særlig tilsynelatende skjønnsmessig fortolkning av KPA, nullfeilsorientert arbeidskultur hos administrasjonen, inkonsistente

politiske uttalelser og skolekapasitet som var hovedutfordringene. Gjennom studien kom det frem at det er flere tiltak utbygger kan gjøre for å øke sin egen forutsigbarhet i prosjektet. Ved blant annet å til enhver tid være oppdatert på den siste sakspraksis i bystyret, vil man kunne vite hvilke hensyn som er viktige å ta på tidspunktet. Videre vil en god overveielse rundt lokasjon og demografi også kunne gi en formening om hvor et prosjekt vil få en mest mulig effektiv saksgang. For det eksisterende bomiljø ble forhold som utforming av prosjektet, og manglende kunnskap om reguleringsplan dratt frem som årsaker til lite forutsigbarhet. En løsning som ble presentert er å utarbeide mer moderne områdeplaner som er i tråd med dagens byutviklingsstrategi. Dette vil kunne få bukt med noe av misforståelsene rundt eldre reguleringsplaner, og uforutsigbarheten knyttet til disse. Og i tillegg legge til rette for bevaring av kvaliteter på områdenivå. I forhold til utformingen av prosjektene, foreslår vi å gjøre de overordnede prinsippene rundt utformingen mer offisiell. Det vil da bli lettere å stole på at prosjektene som blir bygget faktisk ivaretar steds karakter og igjen støtter opp under kvalitetene i området. Den manglende kunnskapen blant innbyggerne i Trondheim, må som nevnt over økes gjennom uttalelser fra kommunalt og politisk hold. Som vi ser er resultatene av disse tiltakene i tråd med hva både vi og litteraturen definerer som essensielle elementer av suksess.

Noen av momentene vi finner til å øke grad av suksess kan synes åpenbare og kjente. Likevel når disse ikke adresseres eller håndteres på riktig vis, er disse likefullt momenter som relativt enkelt og umiddelbart kan bidra til å løfte følelsen av suksess rundt fortettingsprosjekter. Videre er noen av momentene vi finner mer komplekse og taler for mer holistisk håndtering på kommunalt nivå. Alt i alt finner vi flere grep som kan tas for å øke graden av opplevd suksess i fortettingsprosjekt, både for utbygger og eksisterende bomiljø. Viktig å understreke her, er at vi søker å øke graden av suksess. Vi tror det er en lengre vei å gå for å oppnå suksess i total forstand, kanskje er det også en utopi. Likevel håper vi og tror vi at temaet vil bli adressert på nytt og på nytt til at man når et nivå hvor slike prosjekt ikke lenger er arena for utbrudd av negative følelser og konflikt.

6.2 Kritikk til oppgaven

I etterkant ser vi at det kunne vært lurt å hatt flere intervju med administrasjonen, eller at intervjuene hadde blitt gjort i en annen rekkefølge. Dette spesielt med tanke på å få administrasjonens tilsvar på utbyggernes spørsmålsstilling vedrørende interndynamikken.

Videre anerkjenner vi at vi har innhentet en betydelig mengde materiale som blir presentert gjennom funn og resultater, og at kanskje ikke alt kommer like mye til sin rett gjennom diskusjonen. Spesielt har vi mye supplerende og forklarende informasjon rundt prosjektcasene vi benytter. Vi har valgt å være forsiktig med å forkorte her da vi ønsker å bevare samme format på samtlige case. Samtidig tror vi at mye av informasjonen er nødvendig fra et kontekstuellet ståsted i forhold til den informasjonen vi har brukt fra casene i diskusjonen. Videre kan noe av informasjonen fra casene også belyse andre problemstillinger som våre informanter har gjort oss oppmerksomme på, men som har vært vanskelig å benytte i avsnittene som presenterer forskningsspørsmålene i lys av casene.

I tillegg vil vi påpeke at oppgavens konklusjoner er foretatt på bakgrunn av deltakelse av et utvalg utbyggere. Derfor vil det være noe generaliserende å anta at alle utbyggere har lite fokus på medvirkning og videre verdien av god medvirkning. Likevel tror vi dette kan være gjeldende for flere, og at økt fokus på dette vil kunne øke grad av suksess etter oppgavens definisjoner.

Avsluttende om kritikk til oppgaven vil vi peke på at vi kunne gjort mer ut av kontakt med lekfolk. Vi kunne gått alternativt til verks både med måten vi hentet inn informasjon på og i tillegg også involvert personer som ikke har vært berørt av fortettingsprosjekt for kanskje å få litt mer nyanserte tilbakemeldinger.

6.3 Videre forskning

Som vi innledet med har vi vært nødt til å være bevisst i arbeidet med denne oppgaven for ikke å spore av på annen relevant og interessant tematikk. Vi har samtidig notert ned

områder vi har funnet interessante underveis i arbeidet og som gjerne kan gjøre seg som tematikk til videre forskning.

Først og fremst fant vi bevaring av kvalitet på områdenivå i fortetting til å være en interessant tematikk. Det er kjent at det ved mindre prosjekt i eplehager er en utfordring å bevare områdekvalitet, da hvert enkelt prosjekt gjerne er av en slik størrelse at det ikke pålegges noen rekkefølgekrav.

Videre ble vi gjennom intervju med utbyggere klare over problematikken som ligger i de ulike saksbehandlernes ansvarsområder og ønsket om full måloppnåelse. Dette er ikke ren fortettings-tematikk men heller beslektet med effektiviteten i prosess som vi også berører i vår oppgave. Denne søken etter full måloppnåelse innenfor ansvarsområdene kan senke effektiviteten i planprosessen. Full måloppnåelse vil også kunne ha ødeleggende effekt på utfallet av prosjektet fra utbyggers side. Videre forskning kan for eksempel håndtere eventuell prioriteringsrekkefølge eller lignende knyttet til måloppnåelse innenfor de ulike områdene.

Organisatoriske utfordringer innad på byplan var et tema som dukket opp som et moment i vår oppgave. Spesielt knyttet til interndynamikken og evnen hver enkelt har til å uttale seg uten forbehold i forhold til formøte og andre planmessige avgjørelser. Det kan være spennende å se dypere på hvordan det faktisk fungerer intern og hva som kan gjøres for at landskapet oppleves mer forutsigbart og håndterlig for utbygger.

Helt til slutt vil vi oppfordre til videre forskning på tematikken vi selv berører. Vi tror med involvering av enda flere aktører og kanskje forskning over en lengre tidsperiode kan det avdekkes ytterligere forbedringer. Kanskje kan det eksperimenteres med implementering av tiltak i enkelte fortettingssaker hvor man holder resultatene opp mot en prosess som går tilnærmet parallelt uten implementeringer. Dette vil følgelig være tidkrevende og krever gjentatte forsøk for å gi empiri.

7. Referanseliste

Asplan Viak. (2017). *Fortetting i Hamar - Analyser, volumstudier og anbefaling*. Ingen rapportnummer. Hamar: Asplan Viak. Tilgjengelig fra:

<<https://www.hamar.kommune.no/getfile.php/13407525/Bilder/Hamar/Artikkelbilder/Organisasjonen/Plan%20og%20utvikling/Fortetting%20i%20Hamar%20revidert%20%20krympet.pdf>> [Hentet: 14. februar 2018].

Angeltrøttoppen. (2018). *Oversiktsbilde Angeltrøttoppen*. [Digitalisert fotografi].

Tilgjengelig fra: <<https://angelltrotoppen.no/>> [Hentet 30.Mars 2018].

Baker, W.R., Murphy, D.C. og Fisher, D. (1988) Factors affecting project success, i Cleland, D. og King, (red.) *Project management handbook*. 2. Utg. New York: Van Nostrand Reinhold, s. 902-918.

Capps, K. (2015). *NIMBYISM Is a Huge Drag on Americas Economic Growth*, Citylab. Tilgjengelig fra: <<https://www.citylab.com/equity/2015/06/nimbyism-is-a-huge-drag-on-americas-economic-growth/394925/>> [Hentet: 04. april 2018].

Cleland, D. og King, W.R. (1988) Factors affecting project success. 2.utg. New York: JohnWiley & sons. Inc.

Dalland, O.(2002) *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Oslo, Gyldendal Akademiske.

Daniel Yankelovich Group. (1990). *Public Attitudes Toward People with Chronic Mental Illness: Executive Summary*. Princeton, NJ: The Robert Wood Johnson Foundation.

Davis, K. (2014). Different stakeholder groups and their perceptions of project success. *International Journal of Project Management* [Internett], 32 (2): 189-201. Doi: 10.1016/j.ijproman.2013.02.006

Dear, M. (1976). *Spatial Externalities and Locational Conflict, Alternative Frameworks for Analysis*. London: Pion.

Dear, M., Taylor, S.M. og Hall, G.B. (1980). External Effects of Mental Health Facilities. *Annals of the American Geographers*, 70(3), s. 342-352.

Dear, M., og Taylor, S.M. (1982). *Not on Our Street: Community Attitudes Toward Mental Health Care*. London: Pion.

Dear, M. (1992). Understanding and overcoming the NIMBY syndrome, *Journal of the American Planning Association* [Internett], 58(3), s. 288-300. Doi: 10.1080/01944369208975808

De nasjonale forskningsetiske komiteene, (2009). *Forskningsetiske retningslinjer*. Tilgjengelig fra: <<https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/naturvitenskap-og-teknologi/Forskningsetikk/>> [Hentet: 02. februar 2018].

De nasjonale forskningsetiske komiteene. (2016). *Generelle forskningsetiske retningslinjer*. Tilgjengelig fra: <<https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/Generelle-forskningsetiske-retningslinjer/>> [Hentet: 02. februar 2018].

Dvir, D. & Shenhar, A. J. (2011). What great projects have in common. *MIT Sloan Management Review* [Internett], 52 (3): 19-21. Doi: 10.1109/EMR.2015.7433290

Falleth & Hansen, (2012). *Utfordringer for norsk planlegging*. 1. utgave. Oslo, Cappelen Damm Høyskoleforlaget.

Fiskaa, H. (2014) *Fysisk detaljplanlegging*. Trondheim: Institutt for byforming og planlegging.

(2012). *Innovasjon i offentlig sektor*. Tilgjengelig fra: <https://www.forskningsradet.no/servlet/Satellite?cid=1253979441423&pagename=VeiledgPointer&target=_blank.> [Hentet: 11.mai 2018].

Gotvassli, K,Å. (1992). *Temahefte: Konfliktløsning*. Kirkenær: Institutt for bedriftsintern oppgradering

Guttu, J. (2003) "Den gode boligen" -Fagfolks oppfatning av bokkvalitet gjennom 50 år. [Avhandling]. Oslo, Arkitektskolen.

Haugrønning, B. et al. (2011) *Planlegging, vern og utbygging - en introduksjon til plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra:
<<http://pblintro.no/pdfs/Planlegging,%20vern%20og%20utbygging.%20En%20introduksjon%20til%20plan-%20og%20bygningsloven.%20Revidert%20utgave%202011.pdf>>
[Lest 13. Mars 2018].

Holbergprisen (2017). *Metode og forskningsdesign*. Tilgjengelig fra:
<<http://www.holbergprisen.no/holbergprisen-i-skolen/metode-og-forskningsdesign.html>>[Hentet: 21. Januar 2018].

Holse, T. (2000). Medvirking som grep i plan- og bygningsloven. Notat for planlovutvalget. NIBR 3/2000. Oslo: *Norsk institutt for by- og regionsforskning*.

Holsen, T. (2007). Fysisk planlegging mellom offentlig styring og privat initiativ. Ravna, Ø (red.) *Areal og eiendomsrett*. Oslo: Universitetsforlaget, s. 103-127.

Holth, F. (2016). *Sammenhengen mellom plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredning. Utredning*. Tilgjengelig fra:
<https://www.fylkesmannen.no/Documents/Dokument%20FMTR/PLAN/Konferanser/Plankonferanse_2016/03_Fredrik_Holt-Sammenhengen%20mellom%20plan-%20og%20bygningsloven%20og%20forskrift%20om%20konsekvensutredning.pdf>
[Lest 8.mars 2018].

Høyer, K.G og Holden, E (2003) Household Consumption and Ecological Footprints in Norway – Does Urban Form Matter?, *Journal of consumer policy*[Internett], 26(3) side 327-349. Doi: <https://doi.org/10.1023/A:1025680422704>

Innes, J.E. og Booher, D.E. (2010). *Planning with Complexity: An introduction to collaborative rationality for public policy*. Oxon: Routledge.

Jacobsen, D.I. Motstand mot forandring, eller: 10 gode grunner til at du ikke klarer å endre en organisasjon, *Magma*, nr. 1-1998. Tilgjengelig fra: <https://www.magma.no/motstand-mot-forandring-eller-10-gode-grunner-til-at-du-ikke-klarer-aa-endre-en-organisasjon> > [Hentet 04. april 2018].

Jenden, J., Lloyd, E., og Donev, J. (2018). *Not in my backyard syndrome*. Tilgjengelig fra: http://energyeducation.ca/encyclopedia/Not_in_my_back_yard_syndrome.> [Hentet 04. april 2018].

Johannesen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P.A. 2016. *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo, Abstrakt forlag.

Kalleberg, R. (2013). *Forskningsplagiat - Hvorfor så kritikkverdige*. Tilgjengelig fra: <https://www.etikkom.no/Aktuelt/Fagbladet-Forskningsetikk/arkiv/2013/2013-2/Forskningsplagiat--hvorforsaa-kritikkverdige/> >[Hentet: 02. februar 2018].

Kommunal og moderniseringsdepartementet (2014) *Veileder til medvirkning til planlegging*. Oslo: Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017a) *Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova*. (Rundskriv: H-6/17) Tilgjengelig fra https://www.regjeringen.no/contentassets/5daa315e943447678600a9ae39e723d3/rundskriv_endringer_pbl_h6_17.pdf > [Lest: 4. April 2018].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017b) *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra https://www.regjeringen.no/contentassets/fd1b9aea7a24486f9215c7e87064bcd0/forskrift_oppstartfasen.pdf > [Lest: 4. April 2018].

Kyttä, M. (2011) SoftGIS methods in planning evaluation. *Evaluation for sustainability and participation in planning*. London: Routledge.

Leirset, E. (2017). *Det vanskelige lokaldemokratiet*. Tilgjengelig fra: <<https://www.adressa.no/meninger/kronikker/2017/08/22/Det-vanskelige-lokaldemokratiet-15183819.ece>> [Lest 20. April 2018].

Leikvam, G. og Olsson, N. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.

ll24.no (2018). *Oversiktsbilde Lagmann Lindboes vei 24* .[Digitalisert fotografi]. Tilgjengelig fra: <<https://ll24.no/banner1/>> [Hentet 4.April 2018].

NIMBY (2018). *NIMBY*. Tilgjengelig fra: <<http://nimby.com/>> [Hentet: 04. april 2018].

Norsk Eiendom (2015) *Effektive planprosesser på vei mot et paradigmeskifte*. Tilgjengelig fra: <<http://www.norskeiendom.org/portfolio-items/effektive-planprosesser/>> [Lest: 04. April 2018].

NOU 2001:7. *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven*.

NTNU (2017) *Using the T-O-N-E principles to find good scholarly journal articles*. Tilgjengelig fra: <<https://www.youtube.com/watch?v=rs5PFX5SIHc&feature=youtu.be>> [Hentet: 21. Januar 2018].

Olsson, N (2015) *Praktisk rapportskrivning*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget

Pinto, J. K. og Slevin, D.P. (1988). Critical success factors across the project life cycle: Definitions and measurement techniques. *Project management journal*, 19(3) s. 67-75.

Rognes & Sky. (2007) side 511-530 i Ravna, Ø. (2007). *Areal- og eiendomsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.

Sager, T. (1991) *Planlegging med samfunnsperspektiv - analysemetode*. Trondheim, Tapir forlag

Saglie, I. (Red.) (2015) *Kompakt byutvikling muligheter og utfordringer*. 2015. Utg 1. Oslo: Universitetsforlaget.

Samsset, K. (2008) *Prosjekt i tidligfasen*. Bergen. Fagbokforlaget.

Sander, K. (2017a) *Forskningsdesign*. Tilgjengelig fra: <<https://estudie.no/hva-er-forskningsdesign/>> [Lest: 21. Februar 2018].

Sander, K. (2017b) *Valg av metode for datainnhenting*. Tilgjengelig Fra: <<https://estudie.no/valg-av-metode-datainnhenting/>> [Lest. 25. Februar 2018].

Sander, K. (2017c) *Induktive og deduktive studier*. Tilgjengelig Fra: <<https://estudie.no/induktiv-deduktiv/>> [Lest. 25. Februar 2018].

Shenhar, A. J., Dvir, D., Levy, O. og Maltz, A. C. (2001). Project Success: A Multidimensional Strategic Concept. *Long Range Planning*, 34 (6): 699-725. Doi: 10.1016/S0024-6301(01)00097-8

Solvik, F, et al. (2017) *Plan- og bygningsloven, Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <<https://snl.no/plan-og-bygningsloven>> [Hentet 21. Mars 2018].

Språkrådet (2018) *Kompromiss [Internett]* Språkrådet - Universitetet i Bergen: Ordbok Tilgjengelig fra: <<https://ordbok.uib.no/kompromiss>> [Hentet 20. Mars 2018].

St.meld, 31 (1992-1993) (1993) *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Tilgjengelig fra: <<https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Saker/Sak/?p=4774>> [Hentet: 14. februar 2018].

Thomas, K. (1992). *Conflict and conflict management*. Chicago: Rand McNally.

Tjora, A. (2017) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*, Oslo, Gyldendal Akademiske.

Vollark.no. (2018). *Oversiktsbilde over Aasta Hansteens veg.* . [Digitalisert fotografi]. Tilgjengelig fra: <http://vollark.no/portfolio_page/aasta-hansteens-vei/> [Hentet 30. April 2018].

Trondheim Kommune. (2013) *Planbeskrivelse Kommuneplanens arealdel 2012-2024*. Trondheim: Trondheim Kommune.

Trondheim kommune. (2014) *Befolkningsutvikling og boligbehov 2014-2050*. Tilgjengelig fra: <<https://www.trondheim.kommune.no/attachment.ap?id=65118>> [Hentet 14. februar 2018].

Trondheim Kommune. (2015) *Befolkningsprognose for Trondheimsregionen 2015-2050*. Tilgjengelig fra: <<https://miljopakken.no/om-miljopakken/organisasjonen/introduksjon>> [Hentet 17. Februar 2018].

Trondheim kommune (2016) *Saksprotokoll: Interpellasjon - Fortettingspolitikken i Trondheim*. Tilgjengelig fra: <<https://innsyn.trondheim.kommune.no/motekalender/motedag/1003371832>> [Hentet 04. April 2018].

Trondheim kommune (2018a) *Politikk i Trondheim*. Tilgjengelig fra: <<https://www.trondheim.kommune.no/tema/politikk-og-planer/Politikk/>> [Lest: 19. Mars 2018].

Trondheim kommune (2018b) *Om planprosessen*. Tilgjengelig fra: <<https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/arealplaner/utarbeide-privat-reguleringsplan/om-planprosessen/>> [Lest: 20. Mars 2018].

Turner, R. J. (2004). Five necessary conditions for project success. *International Journal of Project Management*, 22(5), s. 349-350. Doi: 10.1016/j.ijproman.2004.02.001

TØI. (2017) *Kunnskapsgrunnlag: Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer*. Oslo: Transportøkonomisk institutt.

Valen & Huang (2018). Kompakte byer gir redusert energibruk. Tilgjengelig fra: <https://www.adressa.no/meninger/kronikker/2018/01/13/Kompakte-byer-gir-reduisert-energibruk-15893998.ece> [Lest 20. januar 2018].

Wøhni, A. (2007). *Virker medvirkning virkelig?* Evaluering av planmedvirkning i storbyene. Sandvika: Asplan Viak.

Winge, N. (2017). Forelesning i miljørett. *Introduksjon, miljørettens grunnproblemer, plan- og bygningsloven*. Tilgjengelig fra: <http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUS2211/h17/u-materiale-miljorett/miljorett-2.-og-3.-oktober-introduksjon-miljorettens-grunnproblemer-plan--og-bygningsloven.pdf> [Lest 13.mars 2018].

Watson, G. (1971). Resistance to change, *The american behavioral scientist*, 14(5), s. 745-764. Doi: 10.1177/000276427101400507

Østavik, F. (2018). *Innovasjon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/innovasjon> [Hentet: 11. Mai 2018].

8. Vedlegg

8.1 Vedlegg 1: Intervjuguide Politikere

1. Hva er din stilling?
2. Dine kjernesaker i politikken?
3. Hvilket ståsted har du i byutviklingsdebatten?
4. Fortetting som strategi – Hvorfor er det viktig?
5. Hva legger du i god fortetting?
6. Hva kjennetegner suksessfulle fortettingsprosjekt?
7. Hvordan opplever du prosessen rundt fortettingsprosjekt?
8. Hvordan vektlegges utbyggers forsøk på å etterkomme innspill fra eksisterende bomiljø?
9. En utvikler antydte at han opplevde politisk nivå som lite konsistente vedrørende fortettingspolitikken, hva tror du menes med dette?
10. Hvordan opplever du utbyggers interessenthåndtering?
11. Hva er den gjengse holdningen til fortetting innad i bygningsrådet? (god fortetting, hvordan og hvor).
12. Hvordan fordeler dette seg på partinivå?

8.2 Vedlegg 2: Intervjuguide Administrasjon

1. Hva er din stilling?
2. Hvorfor er fortetting som byutviklingsstrategi viktig?
3. Er fortetting kontroversielt?
4. Hvis kontroversielt: Hvorfor?
5. Hva er god fortetting?
6. Hvordan oppleves utbyggers prosesser i fortettingsprosjekt?
7. Ser du forbedringspotensial fra utbyggers side når det gjelder kontakt med dere?
8. Ser du forbedringspotensial fra utbyggers side når det gjelder kontakt med interessenter?
9. Hvilken rolle spiller befolkningens kunnskapsnivå rundt fortetting inn på graden av motstand som ytes?

8.3 Vedlegg 3: Intervjuguide utbyggere

Prosess:

1. Hvordan oppleves prosessen rundt fortettingsprosjekt i forhold til prosjekter på jomfruelig mark?
2. Finnes det tidstyver i prosessen foruten behandlingstid?
3. Er det klart nok hva som skal redegjøres for i et planinitiativ?
4. Går man høyt ut hva gjelder utnyttelse i planinitiativet med vilje?
5. Er det tidkrevende å bli bedt om å redusere antall etasjer?
6. Forklare formøte – Hva tenker dere om et formøte i forkant av oppstartsmøte?
7. Hvis dere kunne endret noe ved planprosessen, hva ville det vært?

Medvirkning:

1. Hvordan er deres medvirkningsprosedyrer?
2. Har det noe for seg å involvere berørte parter på et tidligere tidspunkt enn lovens krav?
3. Hvordan ser dere på økt grad av medvirkning tidlig i prosessen?
4. Hvordan stiller dere dere til en presentasjon av prosjektet i form av et infomøte for berørte? Når bør et slik møte evt. avholdes?
5. Hva opplever dere til å være de berørtes interesser?
6. Hva kan gjøres for å ivareta disse interessene? Har dette noen fordeler?

Politikk:

1. Hvordan forholder dere dere til politikerne underveis i prosjektene?
2. Er det mer/mindre i ulike faser av prosjektet?
3. Er det hendelser som taler for mer/mindre politikerkontakt?
4. Hvordan benyttes presentasjoner av prosjekt foran politikere? Hva bidrar dette til?
5. Hva er målet med politikerkontakt?
6. Hensyntar politikerne det at dere imøtekommer innspill fra de berørte?

Diverse:

1. Hvordan oppleves forutsigbarheten i fortettingsprosjekt?
2. Gjøres det tiltak for å bukte med uforutsigbare momenter?

3. Premissgiver for gode prosjekt?
4. Hva er et suksessfullt prosjekt i deres øyne?
5. Tar dere høyde for andre interessenters mål på suksess i planleggingen av prosjektet?
6. Hvilken rolle spiller arkitektonisk utforming og materialvalg i forhold til følt suksess av prosjektet?
7. Har dere forbedringspotensial på noen områder? På hva og hvorfor?
8. Har folk flest et stigma overfor utbyggere?
9. Hvordan stiller du deg til dagens KPA sett opp i mot den uttalte fortettingsstrategien?

Casespesifikke:

Gamle Jonsvannsvei 59, 85, 87 og 89.

1. Vurderte dere noen gang politikerkontakt på bakgrunn av antallet klager som kom inn?
2. Kjøpte dere en tilgrensende tomt til prosjektet på et senere tidspunkt? Hva var i så fall grunnen?

Lagmann Lindboes vei 24.

1. Hvor godt kjente dere til området fra før dere kjøpte tomten?

Aasta Hansteens veg 17.

1. Har prosjektet forandret seg siden oppstartsmøte frem til i dag?
2. Hva var bakgrunnen for at dere valgte å avholde et informasjonsmøte?
3. Hvordan ble dette gjennomført? Hva ble presentert?
4. Hva føler dere at dere fikk ut av informasjonsmøtet?

8.4 Vedlegg 4: Intervjuguide Landbruksdirektør

1. Hva er din stilling?
2. Hvor viktig er jordvernet? Har det en spesielt viktig posisjon i Trondheim og omegn?
3. Hvilket ståsted har du i byutviklingsdebatten i Trondheim?
4. Hvor viktig er fortetting som byutviklingsstrategi?
5. Hva er god fortetting?
6. Hva er suksessfull fortetting?

7. Går fortettingen i riktig retning?
8. Fortettes det på riktig måte?
9. Fortettes det på riktig steder?

