

Cecilie Gjennestad og Imane Laagar

Reguleringsprosesser, NIMBY og medvirkning

Fortetting i Oslo kommune

Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Morten Gjerde

Juni 2023

Cecilie Gjennestad og Imane Laagar

Reguleringsprosesser, NIMBY og medvirkning

Fortetting i Oslo kommune

Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Morten Gjerde
Juni 2023

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



Kunnskap for en bedre verden

Sammendrag

Denne oppgaven har tatt for seg motstand mot utbyggingsprosjekter fra berørte naboer og deres opplevelse av å bli hørt og ha innflytelse i reguleringsprosesser i Oslo kommune. Det teoretiske rammeverket har tatt utgangspunkt i en nøytral tilnærming for å undersøke problemstillingen: «Naboene protesterer. Blir de hørt eller ikke?»

Studien involverte åtte dybdeintervjuer med ulike aktører, inkludert tre utbyggere, to naboer, en ansatt i Plan- og bygningsetaten (PBE), en arkitekt og en politiker. Fire utbyggingsprosjekter i Oslo kommune ble analysert som case-studie, hvorav to tilfeller der naboene fikk gjennomslag for sine merknader og to tilfeller der naboene ikke fikk gjennomslag for sine merknader.

Det sentrale i studien var naboers forventninger om å bli hørt og ha innflytelse i reguleringsprosesser i sitt nabolag. Konklusjonen på problemstillingen var at naboer faktisk blir hørt i reguleringsprosesser i samsvar med prosedyrene som er etablert av Oslo kommune og i tråd med gjeldende regelverk. Imidlertid ble det identifisert en forventning blant naboene om ikke bare å bli hørt, men også å ha reell innflytelse i utbyggingsprosjekter som påvirker deres nabolag. Det ble avdekket at de ulike aktørene i reguleringsprosessen har ulike intensjoner og forståelse av medvirkning.

Studien understreket at reguleringsprosessene i seg selv gir rom for naboers innspill, men at det er begrenset grad av innflytelse de kan ha i praksis. Dette kan skyldes strukturelle begrensninger og juridiske rammer som styrer prosessene. Det kan også skyldes at reguleringsprosessen er vanskelig å forstå og kulturelle og språklige utfordringer i ulike nabolag. Resultatene indikerer at det er et gap mellom naboers forventninger og den reelle muligheten til å påvirke utbyggingsprosjekter i sine nabolag.

I lys av disse funnene foreslår studien en forenkling av medvirkningsprosess og videre forskning på kulturelle og språklige kommunikasjonsutfordringer i reguleringsprosesser. Det er også nødvendig med økt bevissthet og forståelse hos naboer om rammene for reguleringsprosessene. Dette kan bidra til å redusere misnøye og skape større aksept for utbyggingsprosjekter i nabolagene, samtidig som naboers interesser blir ivaretatt på en mer tilfredsstillende måte.

Abstract

This assignment has focused on resistance to development projects from affected neighbors and their experience of being heard and having influence in the regulatory processes in the municipality of Oslo. The theoretical framework has taken a neutral approach to investigate the research question: "Neighbors protest. Are they being heard or not?"

The study involved eight in-depth interviews with various actors, including three developers, two neighbors, an employee of the Planning and Building Agency (PBE), an architect, and a politician. Four development projects in the municipality of Oslo were analyzed as case studies, two of which involved neighbors' comments being considered and two cases where neighbors' comments were not taken into account.

The key focus of the study was the neighbors' expectations of being heard and having influence in the regulatory processes in their neighborhoods. The conclusion to the research question was that neighbors do indeed get heard in regulatory processes in accordance with the procedures established by the Oslo municipality and in line with current regulations. However, an expectation was identified among the neighbors not only to be heard but also to have real influence in development projects that affect their neighborhoods. It was uncovered that the various actors in the regulatory process have different intentions and understandings of participation.

The study emphasized that the regulatory processes themselves provide opportunities for neighbors' input, but there is a limited degree of influence they can have in practice. This may be due to structural limitations and legal frameworks that govern the processes. It may also be attributed to the difficulty in understanding the regulatory process and cultural and linguistic challenges in different neighborhoods. The results indicate a gap between neighbors' expectations and the actual ability to influence development projects in their neighborhoods.

In light of these findings, the study proposes simplifying the participation process and further research on cultural and linguistic communication challenges in regulatory processes. Increased awareness and understanding among neighbors about the frameworks of the regulatory processes are also necessary. This can help reduce dissatisfaction and create greater acceptance for development projects in neighborhoods while ensuring that neighbors' interests are better addressed.

Forord

Denne masteroppgaven er et resultat av Gjennestad og Laagar sitt arbeid i studiet erfaringsbasert master i Eiendomsutvikling og –forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU). Oppgaven er gjennomført høsten 2022 og våren 2023. Oppgaven utgjør det avsluttende arbeidet og 30 studiepoeng i emnet AAR 6990.

Vi har arbeidserfaring innen blant annet eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning, politikk, ledelse og offentlig forvaltning. Vi er begge interesserte i hvordan samspillet mellom mennesker påvirker utviklingsmuligheter i samfunnet. I Oslo kommune er naboers motstand mot boligutvikling et omdiskutert tema som engasjerer oss. Vi valgte derfor skrive om temaet fortetting og medvirkning i reguleringsprosesser.

Vi har hatt god hjelp av dyktige mennesker i vårt nettverk i arbeidet med dette prosjektet. Enorm takk rettes til eiendomsutviklere, politikere, berørte naboer, arkitekter og andre i eiendomsbransjen som har gjort forskningsprosessen vår mulig å gjennomføre. På grunn av anonymisering vil ikke informantene navngis. Hovedveileder Morten Gjerde har vært en god sparringspartner hele veien og gitt og hjulpet oss godt med å holde den røde tråden og motivasjonen gjennom tiden vi hadde til rådighet. Vi ønsker også takke familie og venner som tålmodig har støttet oss gjennom arbeidet.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	I
Abstract	II
Forord	III
<i>Figurer</i>	<i>VI</i>
<i>Bilder</i>	<i>VI</i>
<i>Tabeller</i>	<i>VI</i>
<i>Forkortelser/symboler</i>	<i>VI</i>
1 Innledning	1
1.1 <i>Bakgrunn for oppgaven</i>	<i>1</i>
1.2 <i>Formål og problemstilling</i>	<i>2</i>
1.2.1 <i>Forskningsspørsmål</i>	<i>3</i>
1.3 <i>Avgrensninger</i>	<i>4</i>
1.4 <i>Definisjoner</i>	<i>5</i>
1.5 <i>Oppbygging av oppgaven</i>	<i>6</i>
2 Teori og litteratur	7
2.1 <i>NIMBY</i>	<i>7</i>
2.1.1 <i>Hva er NIMBY?</i>	<i>7</i>
2.1.2 <i>NIMBYism – NIMBY holdningen</i>	<i>8</i>
2.2 <i>Tilknytning til egen eiendom</i>	<i>9</i>
2.3 <i>Motstand mot endring</i>	<i>9</i>
2.4 <i>Entreprenørene</i>	<i>11</i>
2.5 <i>Reguleringsprosesser</i>	<i>13</i>
2.5.1 <i>Medvirkning</i>	<i>14</i>
2.5.2 <i>Fortetting i Oslo kommune</i>	<i>17</i>
2.5.3 <i>Plan- og bygningsloven</i>	<i>17</i>
2.5.4 <i>Plan- og bygningsetaten</i>	<i>19</i>
2.6 <i>Målkonflikter i reguleringsprosesser</i>	<i>20</i>
2.7 <i>Oppsummering av det teoretiske rammeverket</i>	<i>20</i>
3 Metode og forskningsdesign	22
3.1 <i>Introduksjon til metode</i>	<i>22</i>
3.1.1 <i>Kvalitativ og kvantitative metode</i>	<i>22</i>
3.2 <i>Holistisk tilnærming</i>	<i>22</i>
3.2.1 <i>Innsamling av data</i>	<i>22</i>
3.2.2 <i>Utvalgsmetode</i>	<i>23</i>
3.2.3 <i>Casestudie</i>	<i>23</i>

3.3	<i>Undersøkelsens kvalitet</i>	24
3.4	<i>Litteratur- og dokumentstudie</i>	24
3.4.1	<i>Kildekritikk</i>	25
3.5	<i>Forskningsetikk</i>	25
4	Casebeskrivelser og funn	27
4.1	<i>Casebeskrivelser</i>	27
4.1.1	<i>Casebeskrivelse av Låveveien 70, Oslo</i>	27
4.1.2	<i>Casebeskrivelse O´en, Oslo</i>	30
4.1.3	<i>Casebeskrivelse Balders gate 28, Oslo</i>	32
4.1.4	<i>Casebeskrivelse Nydalsveien 32 B, Oslo</i>	33
4.2	<i>Analyse av dybdeintervju</i>	35
4.2.1	<i>Utbyggere</i>	36
4.2.2	<i>Naboer</i>	39
4.2.3	<i>Plan- og bygningsetaten</i>	42
4.2.4	<i>Arkitekt</i>	45
4.2.5	<i>Politiker</i>	48
5	Diskusjon og analyse	53
5.1	<i>Hva ligger i naboenes egen oppfatning av å bli hørt?</i>	53
5.2	<i>Hvorfor protesterer naboene?</i>	56
5.3	<i>Hvilke typer nabomerknader blir hensyntatt og hvorfor?</i>	60
5.4	<i>Er lovpålagt medvirkning tilstrekkelig til at naboer føler seg hørt?</i>	62
6	Konklusjon	66
6.1	<i>Konklusjon og anbefaling</i>	66
6.2	<i>Kritikk til oppgaven</i>	67
6.3	<i>Forslag til videre forskning</i>	67
7	Referanser	68
8	Vedlegg	74
8.1	<i>Informasjonsskriv dybdeintervju</i>	74
8.2	<i>Intervjuguide</i>	75
8.3	<i>Meldeskjema for behandling av personopplysninger</i>	78

Figurer

Figur 1 Advocacy coalition framework (Sabatier and Weibe, 2007)	10
Figur 2 Basisressurser kobles sammen	11
Figur 3 Drivkrefter bak innovasjon	12
Figur 5 Minstekravet til reguleringsprosess (Røsnes et.al., 2014).....	14
Figur 6 Medvirkning i innsendte regulerings saker /PBE, 15.08.2019).....	16

Bilder

Bilde 1 Låveveien 70. Foto: Kjetil Ree, 2013	28
Bilde 2 Illustrasjon av O´en på Ammerud. Illustrasjon: Code Arkitektur	30
Bilde 3 Bensinstasjonen i Balders gate 28. Foto: Estate nyheter, 2018	32
Bilde 4 Illustrasjon Nydalsveien 32B. Illustrasjon: Sahaa Arcitects, 2017.....	33

Tabeller

Tabell 1 Oversikt gjennomføring intervju	35
--	----

Forkortelser/symboler

NIMBY	Not In My Backyard
NTNU	Norges Teknisk-Naturvitenskapelige Universitet
PBL	Plan- og bygningsloven

1 Innledning

Dette kapittelet presenterer bakgrunn for oppgaven samt begrunnelse for valg av tema. Oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål er videre redegjort. Avslutningsvis er avgrensning av oppgaven og sentrale definisjoner presentert.

1.1 Bakgrunn for oppgaven

NIMBY står for "Not In My Backyard", og refererer til en holdning eller reaksjon som kan oppstå når naboer motsetter seg et bestemt utbyggingsprosjekt eller annen type utvikling i sitt nærområde, selv om de ikke nødvendigvis er motstandere av prosjektet i seg selv (Gammelsæther, 2022). NIMBY kan etter vårt syn sees i sammenheng med bomiljø, boligpolitikk og hva utbygger faktisk har planer om å bygge. Utbygger forholder seg til kommuneplanens arealdel, samfunnsplan og eventuelt en områdeplan. Det er politikerne som har vedtatt disse planene etter forslag fra fagetatene. Politikerne har dermed vært med på å påvirke hvordan byen skal vokse, møte befolkningsveksten og hvordan dette skal skje på en bærekraftig måte. Likevel opplever utbyggerne at planer som nylig har blitt vedtatt ikke følges av fagetater og politikere når de fremmer reguleringsforslag som er i tråd med planene. Det påstås at dette ofte er fordi interessegrupper har presset politikerne til å gå bort i fra det som er vedtatt i planene.

Når man googler «naboer blir ikke hørt i reguleringsprosess i Oslo» og «naboer blir hørt i reguleringsprosess i Oslo» er søkeresultatet ensfallende. Det florerer av artikler der det kommer frem at naboer ikke føler seg hørt i reguleringsprosesser i Oslo kommune. Det skrives om fortvilte naboer som mener at de enten ikke har blitt hørt med sine innsigelser og at de frykter eget nabolag skal «ødelegges» gjennom reguleringsprosessen. Det skrives også om frykt for verdiforringelse av boliger, utsiktstap, overtrafikkerte veier, forringelse av naturmangfold og andre endringer som naboene ikke ønsker. Noe av det vi kan lese i media er:

"Tar 5000 kr billetten for byutviklingskonferanse. Svært vanskelig for naboer å delta, påpeker lokalpolitiker."

- Aftenposten, 15.10.2019

«Naboene blir ikke hørt - nå får utbygger i Midtåsen lov til å bygge åtte nye boliger.»

- Nordstrands blad, 21.12.21

Er det sant at de ikke blir hørt? Blir de hørt, men meningene er ikke forenelig med kommunens ønske om fortetting? Eller gir media et feil bilde av helheten? Dette er noen

av spørsmålene vi stilte oss selv da vi leste artiklene i media. NIMBY-teori er i den forbindelse interessant å se på.

Fortetting er i utgangspunktet en ønsket virkelighet for Oslo kommune. Dette har en rekke bærekraftige fordeler, både sosialt og for miljø – i tillegg også økonomisk. For at fortetting skal realiseres vil det skape konsekvenser for «nabolaget».

En av de unike fordelene med en erfaringsbasert mastergrad er muligheten til å bruke egen erfaring som grunnlag for oppgaven. Som erfarne profesjonelle innen både eiendomsutvikling og offentlig forvaltning, er det naturlig for oss å dra nytte av vår erfaringsbaserte kunnskap når vi skriver om relevante temaer. Vi har selv vært gjennom utfordringene og stormene knyttet til temaet vi skriver om, og derfor er vi i en unik posisjon til å studere dette temaet. Temaet vi beskriver ovenfor er aktuelt i disse dager, og får mer og mer oppmerksomhet i media, men også utfall i reguleringsplaner. Når vi diskuterer NIMBY, fortetting og medvirkning i reguleringsprosesser med kolleger og bekjente i eiendomsbransjen i Oslo har alle en historie å fortelle. Vi har derfor studert dette temaet for å mer kunnskap om nabolagsmotstand, medvirkning og påvirkning.

Vi har lest andre masteroppgaver som omhandler NIMBY, fortetting og medvirkning. I de masteroppgavene har kandidatene valgt perspektivet til eiendomsutvikleren, de har sett på fortetting i et bærekraftperspektiv, i et rolle- og prosessperspektiv og i et politisk perspektiv. Vi har funnet bøker, artikler og ulike kilder om NIMBY som psykologisk fenomen, og hvordan lokal opposisjon kan forklares. I tillegg finnes det forskning på medvirkning og betydningen av innflytelse. Vi har også lest artikler om hvilke typer konflikter som bør eller kan betegnes som en NIMBY konflikt eller ikke. NIMBY er et fenomen som er forsket på i et bærekraftperspektiv i andre land enn Norge, og det er også sett på måter man kan håndtere NIMBYism. Vi kjenner ikke til at noen andre har sett på problemstillingen i et nøytralt perspektiv, der vi er opptatt av de psykologiske effektene og hva som spiller inn for om en nabo føler seg hensyntatt eller ikke. Når et utsagn om at naboer ikke føler seg hensyntatt kommer frem i media kan det være enkelt å dra slutninger ut ifra subjektiv oppfattelse rundt temaet. Det er interessant å se på hva som faktisk skjer i prosessen og hvor det går «galt». Vårt perspektiv kan sees på som mer overordnet og med fokus på konflikten som oppstår når ulike aktører har ulike mål og perspektiv.

I tillegg til litteratur- og dokumentstudier, har vi valgt bruk av dybdeintervjuer som en relevant metode. Dybdeintervjuer kan bidra til en omfattende forståelse av fenomenet og gi et dypere innblikk i interessentenes perspektiver og erfaringer.

1.2 Formål og problemstilling

Formålet med vår masteroppgave er å kunne si noe om dynamikken mellom utbyggere, Oslo kommune som etat og naboer i reguleringsprosesser. Da med sikte på å svare på om naboer blir hørt i reguleringsprosesser, eller om de overkjøres av andre ønsker om for eksempel byutvikling eller profittmaksimering. Fortetting i Oslo kommune er ønsket av kommunen selv. I Oslo kommune sin planstrategi for 2020 – 2023 legges det vekt på at det skal være plass til alle. Dette er vedtatt av Oslo Bystyre som er et demokratisk

sammensatt styre. Selv om målsettingen er demokratisk vedtatt møter utførelsen av strategien motstand. Det kan virke som at folket er enige om at vi skal ha plass til alle og dermed må bygge flere boliger. Når man blir direkte berørt kan det virke som folket ikke vil ha fortetting i sitt eget nabolag.

For å avdekke gapet mellom ønsket byutvikling og den motstanden som møtes av naboer skal masteroppgaven undersøke hva som skjer når noen naboer blir hørt i sine merknader og protester, og andre ikke.

Problemstillingen vi har valgt er:

Naboene protesterer. Blir de hørt, eller ikke?

Dette er en studie av reguleringsprosesser, NIMBY teori og medvirkning.

1.2.1 Forskningsspørsmål

Vi har utformet fire forskningsspørsmål for å støtte prosessen med besvarelse av problemstillingen. De fire forskningsspørsmålene er følgende:

Forskingsspørsmål 1:

Hva ligger i naboenes egen oppfatning av å bli hørt?

For å kunne si noe om naboene blir hørt i medvirkningsprosesser eller ikke, er det interessant å se på hva som ligger i deres egen oppfatning. Når vi undersøker dette spørsmålet får vi også flere innblikk i det følelsesmessige aspektet ved en protest og hva som ligger bak naboenes behov for å uttrykke sin uenighet i reguleringsprosesser.

Dette spørsmålet besvares gjennom analyse av dybdeintervju, dokument- og litteraturstudie.

Forskingsspørsmål 2:

Hvorfor protesterer naboene?

Med dette spørsmålet ønsker vi å undersøke hva som ligger bak naboenes behov for å uttrykke sin uenighet i reguleringsprosesser. Er det for eksempel et gap mellom lovpålagt medvirkning og det som faktisk gjøres?

Dette spørsmålet besvares gjennom analyse av caser, dybdeintervju og dokument- og litteraturstudie

Forskningsspørsmål 3:

Hvilke typer nabomerknader blir hensyntatt og hvorfor?

Spørsmålet søker å finne ut hvor mye makt naboene har i utbyggingsprosesser og hvordan de skaffer seg denne makten. Hva kan være de utløsende faktorene i naboenes protester som gir dem et overtak og gjennomslag for sine meninger.

Dette spørsmålet løses gjennom casestudie, dybdeintervju med de ulike aktørene og dokument- og litteraturstudie

Forskningsspørsmål 4:

Er lovpålagt medvirkning tilstrekkelig til at naboer føler seg hørt?

Spørsmålet søker å finne ut om medvirkning i den formen det er lovpålagt i dag gir et godt grunnlag for gjensidig forståelse, og om det reelt gjør at naboene blir hørt.

Dette spørsmålet løses gjennom dybdeintervju med de ulike aktørene, casestudie og dokument- og litteraturstudie

1.3 Avgrensninger

Denne studien er begrenset av tids- og ressursbegrensninger, og vi har derfor valgt å sette søkelys på caser i Oslo kommune som vår primære undersøkelseskontekst. Vår tilnærming til studiet av fenomenet er gjennom en casestudie, som naturlig begrenser oss til de ulike casene. Videre vil vår bruk av kvalitativ metode begrense generaliseringen av resultatene.

For å ytterligere avgrense undersøkelsen har vi valgt å fokusere på NIMBY-reaksjoner og reguleringsprosesser knyttet til boligutvikling og fortetting i Oslo. Vi har eksplisitt valgt å ikke fokusere på YIMBY-perspektiver, eller andre samfunnsmessige eller historiske forhold som kan påvirke naboers innvendinger. Videre har vi avgrenset oss fra å undersøke korrupsjons- eller økonomiske faktorer som kan påvirke innvendinger, og fokuserer kun på innvendinger fra private naboer, ikke fra offentlige organer som Statens Vegvesen eller tilsvarende. Vi har også avgrenset oss fra å undersøke småhusplaner og andre typer byutvikling, og fokuserer kun på private planinitiativer.

Disse avgrensningene vil bidra til å gi et mer presist og spesifikt fokus for studien, samtidig som de skaper noen begrensninger for generaliserbarheten av resultatene.

1.4 Definisjoner

Eiendomsutvikling

"Å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen" (Leikvam & Olsson, 2018, s 15)

Fortetting

"Fortetting innebærer at eksisterende bebygde områder, for eksempel et boligområde, får høyere utnyttning ved at et betydelig antall nye bygninger oppføres innimellom eksisterende bygninger. I de aller fleste tilfeller kan fortettingen bruke eksisterende veier, barnehager, parker og så videre. Eksempler på fortetting kan være store tomter som fradeles og bebygges (for eksempel «eplehager»), eller der to-tre eksisterende bygg rives og erstattes med nye bygg med høyere utnyttning. Også fornyelse innenfor et kvartal i et etablert sentrumsområde kan gå under betegnelsen fortetting." (Regjeringen, 2022)

Protest

I oppgaven bruker vi ordet protest om naboenes motstand i reguleringsprosesser. Vi definerer ordet protest som å uttrykke sin motstand aktivt ved synlige handlinger eller ulike uttrykksformer. Ordet protest brukes i denne oppgaven for å vise til motstanden som kommer fra naboer underveis i en reguleringsprosess, og i etterkant av en vedtatt reguleringsplan. (Egendefinert)

Hensyntatt

Vi bruker ordet hensyntatt for å vise til om naboenes innspill og meninger i en eller annen grad fører til endringer i et eiendomsprosjekt. Det vil si at hensyntatt blir brukt som et synonym til ordet innflytelse. Innflytelse kan defineres som «en aktørs evne til å få en annen, eller flere andre aktører, til å tenke eller handle på en annen måte enn vedkommende ellers ville ha gjort. Det er slik sett en form for maktutøvelse.» (Store Norske Leksikon, 2021).

Bli hørt

I daglig tale kan ordene «hensyntatt» og «hørt» bli brukt om hverandre. I denne oppgaven bruker vi uttrykket «å bli hørt» når vi diskuterer om naboene er reelt involvert i en utbyggingsprosess. (Egendefinert)

Bystyret

Bystyret er Oslo kommunes øverste politiske myndighet. Bystyret bestemmer hovedlinjene i utviklingen av byen og kommunens tjenester. I bystyret er det

byutviklingsutvalget som tar seg av arealplanlegging, reguleringsaker og annet utviklingsrelatert. (Egendefinert)

Byrådet

Byrådet i Oslo er et politisk organ som leder kommunens administrasjon og er ansvarlig for å gjennomføre vedtak. I byrådet er det byrådet for byutvikling som tar stilling til plansaker og reguleringsaker. Ved uenigheter om saker i Byrådet, eller anke fra tiltakshaver, vil saker tilsendes bystyret for beslutning. (Egendefinert)

1.5 Oppbygging av oppgaven

Masteroppgaven er inndelt i seks kapitler med tilhørende referanseliste og vedlegg. De ulike kapitlene presenteres kortfattet nedenfor. Dette for å gi en overordnet oversikt.

Kapittel 1: tar for seg bakgrunnen for oppgaven, redegjør for problemstilling og forskningsspørsmål, avgrensingene som er gjort, definisjoner samt oppbygging av masteroppgaven.

Kapittel 2: gir en innføring i det teoretiske rammeverket for oppgaven. Analysen og diskusjonen i de etterfølgende kapitlene er hentet fra teorien som er presentert.

Kapittel 3: beskriver hvilke samfunnsvitenskapelige metoder som har blitt anvendt i forskningsprosessen. I tillegg redegjøres det for validitet og reliabilitet og det forskningsetiske grunnlaget.

Kapittel 4: presenterer casebeskrivelser og analyse av dybdeintervju.

Kapittel 5: inneholder diskusjon og analyse. Her er de fire forskningsspørsmålene drøftet opp mot teoretisk rammeverk og funn, for å gi grunnlag til besvarelse av problemstilling.

Kapittel 6: fremstiller konklusjon på problemstillingen, med støtte av diskusjon av forskningsspørsmålene. Videre følger kritikk av masteroppgaven og anbefaling til videre forskning.

Referanseliste gir kilder fra litteraturen og i appendiks legger vi frem vedlegg som er tatt i bruk.

2 Teori og litteratur

Dette kapittelet tar for seg det teoretiske rammeverket til masteroppgavens tema, som redegjør for de mest aktuelle teoriene og tilhørende litteratur. Dette skal bidra til å svare på problemstillingen og forskningsspørsmålene.

Delkapitlene vil presentere teoretiske perspektiver på NIMBY og NIMBYism og tilknytning til egen eiendom, samt hvordan entreprenører, plan- og bygningsloven og plan- og bygningsetaten påvirker reguleringsprosesser i Oslo kommune. Videre vil vi se på betydningen av medvirkning i slike prosesser og de potensielle målkonfliktene som kan oppstå mellom de ulike interessene.

Teoriene vi har sett på kommer fra litteratur som er funnet gjennom søk i Oria, Google Scholar og Google.

2.1 NIMBY

Det er forsket mye på NIMBY som fenomen. I dette delkapittelet ser vi nærmere på definisjonen og betydningen av NIMBY.

Det er mange ulike teorier rundt NIMBY og NIMBYism. Det finnes flere forskjellige definisjoner av NIMBY avhengig av hvilket perspektiv forskningen sees fra og i hvilken sammenheng. Det helhetlige teoretiske rammeverket gir en forståelse av hvordan vi kan forstå NIMBY i reguleringsprosesser i Oslo kommune.

For å kunne drøfte NIMBY i en lokal kontekst i Oslo, som omhandler fortetting og medvirkning i reguleringsprosesser, beskrives videre hvorfor akronymet brukes i sammenheng med nabolagsmotstand.

2.1.1 Hva er NIMBY?

NIMBY er et akronym for Not In My Backyard. I Store Norske leksikon kan man lese at NIMBY er et uttrykk som brukes i en nedsettende sammenheng overfor de som motsetter seg endringskapende tiltak i sitt nærområde, men som ikke nødvendigvis er motstander av at tilsvarende tiltak gjøres i andre områder (Store Norske Leksikon, 2022).

NIMBY.com (2018) beskriver akronymet som et psykologisk fenomen om eierskap og påvirkningskraft. Her beskrives det videre som en personlig egenskap noen mennesker har til stort engasjement for motstand mot nesten hvilket som helst prosjekt uansett hvor det er. En annen beskrivelse finner vi i Quah og Than (1998). Der defineres NIMBY på følgende måte: «Disse fasilitetene/anleggene tilbyr nyttige tjenester for storsamfunnet og er ofte ansett å være `nødvendig´ av samfunnet, men nesten alle er enige om at disse bør plasseres utenfor deres nabolag, det passende kalte ikke-i-mitt-nabolag`-syndromet. Gammelsæter (2022) gjør sin egen tilføyning til NIMBY. Hun legger til «ikke-der-det-plager-meg». Dette legger hun til med bakgrunn i at hun mener nærhet er en viktig dimensjon.

Agyeman et al. (2005) beskriver NIMBY som et begrep som brukes til å beskrive fenomenet hvor enkeltpersoner eller lokalsamfunn motsetter seg lokaliseringen av uønskede anlegg eller tjenester i nærheten av deres boliger eller lokalsamfunn. Dette til tross for om de er enige i behovet for disse anleggene eller tjenestene. Agyeman et al. (2005) skriver videre at NIMBY kan oppstå når det er en opplevd eller reell ulikhet i fordelingen av fordeler og ulemper ved lokalisering av disse anleggene eller tjenestene.

Hager og Haddad (2015) beskriver NIMBY som en holdning eller reaksjon fra enkeltpersoner eller grupper i samfunnet som protesterer mot utviklingsprosjekter som de mener vil ha negative konsekvenser for deres nabolag eller lokalsamfunn. Dette til tross for at de prinsipielt eller på overordnet nivå kan støtte likelydende prosjekter.

2.1.2 NIMBYism – NIMBY holdningen

NIMBYism kan sees i mange ulike kontekster, fra bygging av nye boliger, kraftverk og avfallsanlegg, til introduksjon av ny type arealutnyttelse, som parker, rekreasjonsområder og fortetting (Salazar, 2011).

NIMBY-holdningen er ofte uttrykk for en bekymring for lokale miljøkonsekvenser, og kan også være knyttet til bekymringer for lokal økonomi og livskvalitet (Eranti, 2017).

Naboene til utbyggingsprosjekter kan ha en rekke bekymringer, inkludert støy, luftforurensning, tap av naturskjønnhet og økt trafikk. I tillegg kan de også være bekymret for at utbyggingsprosjektet vil ha en negativ innvirkning på lokale eiendomsverdier og levekår (Agyeman et al., 2005).

Det er viktig å merke seg at NIMBY-holdningen ikke alltid er basert på dårlig informasjon eller selvpoptatthet, men ofte er en respons på manglende tillit til offentlige beslutningsprosesser og bekymringer for at lokale interesser ikke blir tilstrekkelig hensyntatt (Eranti, 2017). Derfor er det viktig å inkludere naboene og lokalsamfunnene tidlig i beslutningsprosessene om utbyggingsprosjekter, og sørge for at deres bekymringer og perspektiver blir hørt og hensyntatt. Dette kan føre til mer bærekraftige løsninger og økt aksept for utbyggingsprosjektene (Agyeman et al., 2005).

Hager og Haddad (2015) presenterer flere teorier og perspektiver i sin bok "NIMBY is Beautiful". En av teoriene til Hager og Haddad (2015) er at motstanden mot utviklingsprosjekter kan skyldes en kollektiv mobilisering av naboer som deler en felles bekymring for konsekvensene av prosjektet. Dette kan være basert på en oppfatning av at deres eiendom eller nabolag vil bli negativt påvirket av utviklingen. En annen teori som diskuteres er at motstanden kan skyldes mangel på tillit mellom utviklerne og naboene. Dette kan være forårsaket av en oppfatning av at utviklerne ikke tar hensyn til naboens bekymringer, eller at de ikke gir tilstrekkelig informasjon om prosjektet. En tredje teori som diskuteres i boken er at NIMBY-motstand kan være et resultat av den sosiale konstruksjonen av risiko. Dette kan bety at naboene ser på utviklingsprosjektet som en potensiell risiko for deres livskvalitet og velvære, selv om det kanskje ikke er noen reell risiko. Hager og Haddad (2015) argumenterer også for at NIMBY-motstand kan være en kraft for positiv endring. De peker på eksempler på NIMBY-motstand som har ført til økt bevissthet om miljøproblemer og har ført til utvikling av nye og mer bærekraftige utviklingsprosjekter.

En artikkel av Ruming, Houston, & Amati (2012) diskuterer NIMBY-reaksjoner med perspektivet urban utvikling og fortetting. NIMBY-reaksjoner beskrives som egoistiske og irrasjonelle. Lokale beboere beskrives som motstandere av endringer i lokalmiljøet som vil være til fordel for fellesskapet. Imidlertid viser forskning at lokale beboere som motsetter seg utvikling ofte har komplekse og sammensatte motiver. I tillegg at deres engasjement kan være et uttrykk for lokalt demokrati og grasrotaktivisme (Ruming, Houston, & Amati, 2012). Artikkelen argumenterer videre for at NIMBY-terminologi kan gi inntrykk av at motstanden ikke er legitim og hindrer utvikling, og understreker at det er viktig å anerkjenne mangfoldet av interesser og motivasjoner som ligger bak NIMBY-reaksjoner.

2.2 Tilknytning til egen eiendom

Egen eiendom kan være en kilde til stolthet, trygghet og tilhørighet, og mange mennesker har sterke følelser knyttet til sitt hjem. Ifølge sosiolog og forfatter Marianne Gullestad kan eiendom representere en grunnleggende del av vår identitet, og eierskapet til boligen kan være en måte å manifestere vår sosiale posisjon og status på (Gullestad, 1996).

Gullestad beskriver i sin bok "Hverdagsfilosofier – verdier selvforståelse og samfunnssyn i det moderne Norge" (1996) hvordan eiendom kan være en arena for å uttrykke personlighet og livsstil, og hvordan vi kan knytte følelser til ulike rom i huset.

Eierskapet til eiendommen kan også påvirke vår følelse av tilhørighet til et område eller en bydel. Ifølge Gullestad kan eiendommen være en viktig faktor i vår opplevelse av identitet og tilhørighet, og kan bidra til å skape en følelse av fellesskap og tilknytning til et sted (Gullestad, 1996).

2.3 Motstand mot endring

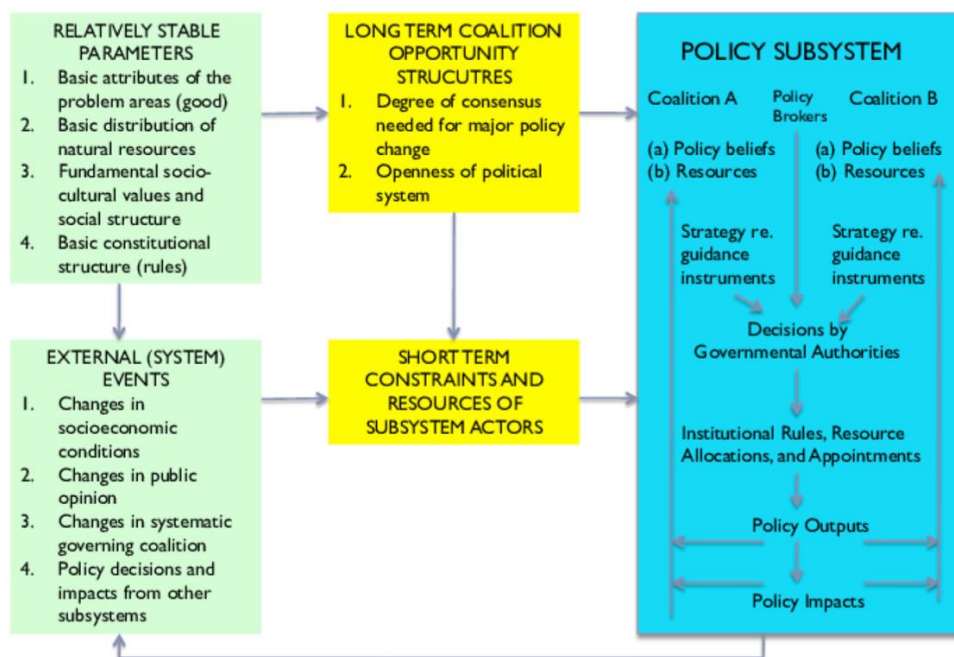
Når en eiendom skal gjennom en utviklingsprosess, er det flere aktører og interesser involvert. Det er viktig å kartlegge eventuelle målkonflikter som dukker opp i en slik prosess. Et uformelt forhold som har betydning for utviklingsprosessen, er politikere og naboer. Det er politikere som gjør enkeltvedtak om endringer. Naboer kan i noen tilfeller være en pressgruppe som kan være et problem i denne sammenhengen (Leikvam og Olsson, 2018).

Ingrid Guldvik og Janneke van der Ros (2006) viser til at motstand mot endring er et generelt trekk ved menneskers reaksjoner. De mente at alle mister noe i en endringsprosess, og at det er kun gjennom å anerkjenne dette er et tap for de involverte at en kan ta innover seg hvilke løsninger som kan være mulige. Endringsprosessen kan sees på som en sorgprosess (Phillips, 1998).

Advocacy Coalition Framework (ACF) er en teori utviklet av Paul Sabatier og Hank Jenkins-Smith på 1980-tallet som søker å forklare samspillet mellom interessegrupper, beslutningstakere og politikkprosessen. Teorien antar at offentlig politikk er resultatet av samspillet mellom ulike koalisjoner av interessegrupper, som har ulike mål og

preferanser, og som jobber for å påvirke politikktutformingene gjennom ulike strategier og taktikker. ACF fokuserer på hvordan disse koalisjonene dannes, hvordan de opprettholdes, og hvordan de kan påvirke politiske beslutninger og resultater. Teorien har blitt mye brukt innen politisk forskning og offentlig politikkanalyse, og har bidratt til å øke forståelsen av hvordan interessegrupper og politiske aktører samhandler for å påvirke politikktutformingene i moderne demokratier.

ACF-modellen viser til ulike interessegrupper som er involvert i reguleringsprosessen og hvordan de arbeider for å påvirke politiske beslutninger. Modellen tar også for seg hvordan ulike grupper kan ha ulike oppfatninger om problemene som skal løses, og at dette kan føre til motstand mot endringer.



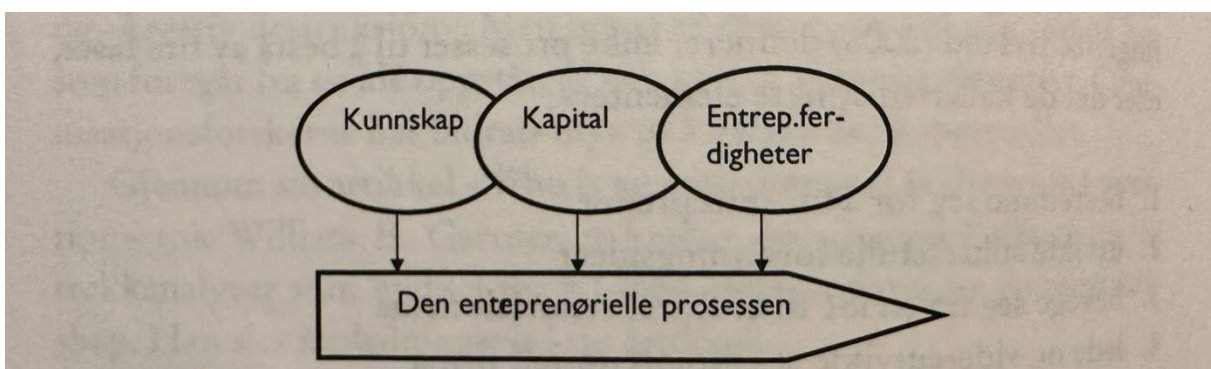
Figur 1 Advocacy coalition framework (Sabatier and Weibe, 2007)

2.4 Entreprenørene

Leikvam og Olsson (2018, s.15) definerer eiendomsutvikling som «å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av løpende avkastning.» Selv om det er arealet som transformeres kan det være at kompetansen og kapasiteten som legges inn i et eiendomsprosjekt er vel så viktig som arealet i seg selv (Leikvam og Olsson, 2018). Samtidig som en entreprenør i bygg- og eiendomssammenheng defineres som en person eller et firma som praktisk sett utfører arbeid for andre, er entreprenøren også definert som en etablerer eller nyskaper. En aktør, gjerne enkeltperson, eller flere personer i samarbeid, som driver frem innovasjon og etablerer ny, innovativ virksomhet (Store Norske Leksikon, 2022). Entreprenøren er en person som ser muligheter og gjør noe der andre ser enten kaos eller ingenting. (Timmons, 1998, som referert i Hovland 2011, s 25). Det er gjort entreprenørforskning etter andre verdenskrig der det sentrale var trekkanalyser for å svare på «hvem er entreprenøren». I følge McClelland (1961, som referert i Hovland, 2011, s. 124) preges fremgangsrike samfunn av prestasjonskultur. Han så på entreprenøren som en person som utøver sin prestasjonstrang. At en entreprenør sin belønning for å takle utfordringer kunne i større grad være å vise at han får ting til å skje, enn penger og anerkjennelse. Mange vellykkede entreprenører vi hører om har tjent mye penger på sitt arbeid. Det er derfor ikke usannsynlig at penger har vært en stor drivkraft for de som prøver seg som entreprenører (Hovland 2011, s 134).

Entreprenøren er i stand til å ta beslutninger og iverksette handlinger, selv om de møter tvetydighet og usikkerhet (Koh, 1996, som sitert i Hovland, 2011, s. 126.). Hovland (2011) går så langt som å si at entusiasme og en viss lidenskap er noe enhver må ha for å kunne sette ideer til livet. Ifølge Hovland (2011) er andre forskere er kritiske til trekkanalyser, men mer rettet mot entreprenørskap som en handling.

Shumpeter la frem teori i 1934 som fortsatt er relevant og ofte sitert i sammenheng med entreprenørskap. Han brukte begrepet *koble ressurser på nye måter* og peker på en entreprenørs driv og ferdigheter som avgjørende i prosessen der noe skal skapes. Denne illustreres i en figur av Hovland (2011) som viser at basisressursene kobles sammen i den entreprenørielle prosessen.



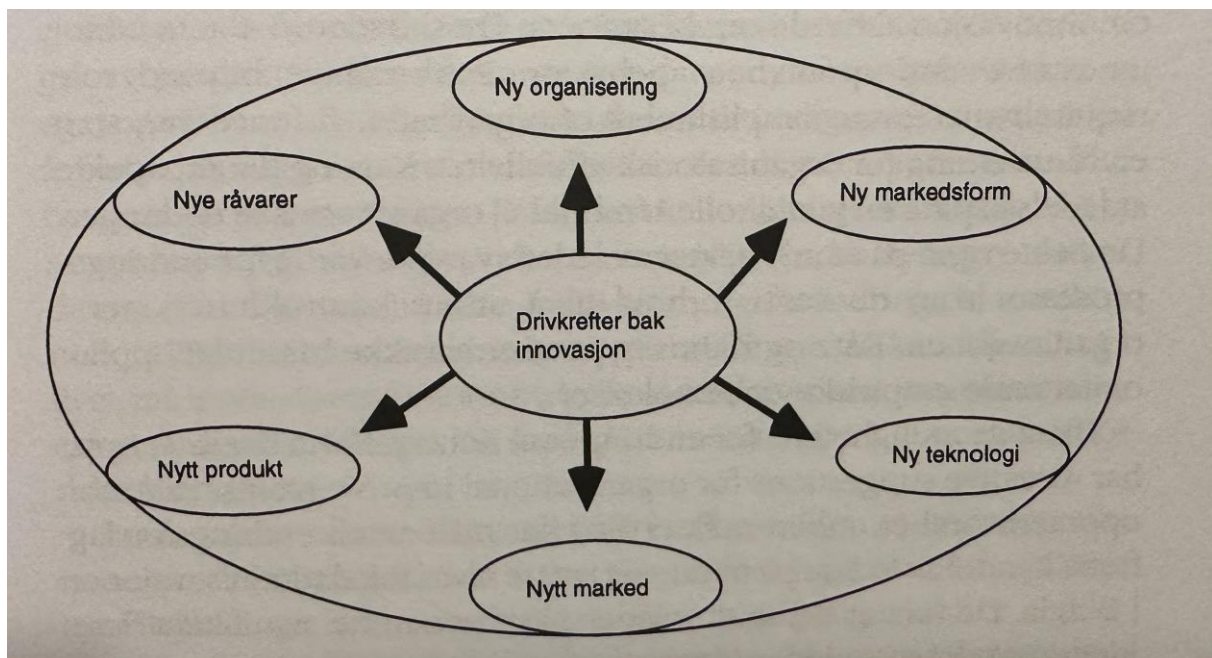
Figur 2 Basisressurser kobles sammen

Som entreprenør er man avhengig av samarbeid med andre aktører for gjennomføring av prosesser. Det er sannsynligvis ikke nok å være en menneskekjenner og føle at man har

god kunnskap om kunders behov. En kan ha en antakelse som entreprenør om hvordan ting vil fungere og hvordan verden ser ut. Man er avhengig av bekreftelse (eller avkreftelse) fra aktører eller de menneskene som skal kjøpe det man selger for gjennomføring av en prosess. Ved en innovativ idé vil det presenteres noe helt nytt og det kan være vanskelig for kunder å relatere seg til hvordan sluttproduktet skal se ut. (Hovland, 2011). Leikvam og Olsson (2018) peker derimot på ulike aktører i en utviklingsprosess, og at de viktigste aktørene består av de som initierer, finansierer og har kunnskapen til å utforme og styre eiendomsprosjekter.

Shumpeter (1934) sitt begrep «kreativ destruksjon» kan forklares ved at noe blir ødelagt for at noe nytt skal skapes. Kirzner (1939-, som sitert i Hovland, 2011, s 158) peker i sin artikkel Competition and entrepreneurship (1973) på at entreprenørers utvikling er skapt av en ubalanse i markedet. Med dette menes at det kan være et udekket eller nytt behov som gir en entreprenør mulighet til å gi et tilbud som møter etterspørselen.

Hovland (2011) identifiserer faktorer som fremmer innovasjon i følgende figur:



Figur 3 Drivkrefter bak innovasjon

Johannessen og Olsen (2009) peker på at myndighetene legger størst vekt på det positive ved innovasjon og entreprenørskap. Videre at det kan bringe økonomisk velstand for både enkeltpersoner og samfunn, og gi mennesker nye og bedre løsninger på sine problemer og utfordringer.

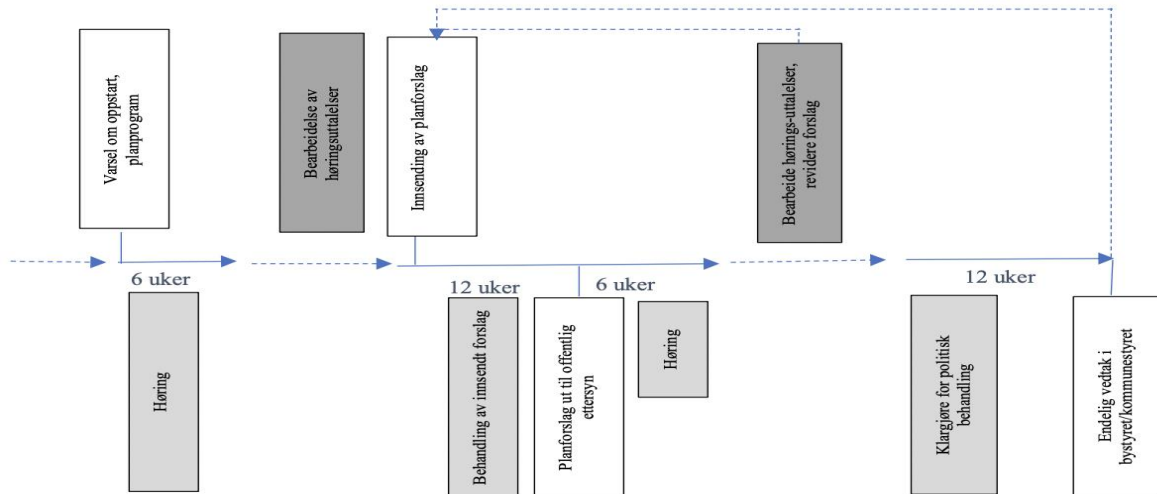
2.5 Reguleringsprosesser

Kommuneplanens arealdel bestemmer hvordan byen vil se ut og fungere i fremtiden, og de påvirker livskvaliteten for innbyggerne i Oslo. Reguleringsprosessen begynner med en initiativtaker som ønsker å endre bruken av et område eller utvikle et nytt område, for eksempel ved å bygge nye boliger eller nye næringsbygg (Oslo kommune, 2019).

Først og fremst må initiativtaker varsle oppstart av regulering til PBE, som deretter vurderer søknaden og gir tilbakemelding til initiativtaker. Dersom søknaden blir godkjent, vil reguleringsplanen bli sendt på høring til berørte parter, som for eksempel naboer, organisasjoner og offentlige etater. Etter høringen vil Oslo kommune vurdere alle innspill og avgjøre om reguleringsplanen skal endres eller godkjennes (Oslo kommune, 2019). Det er viktig å merke seg at reguleringsprosessen i Oslo kommune har et sterkt fokus på samfunnsøkonomisk, miljømessige og sosiale hensyn. Dette betyr at reguleringsplaner må være i tråd med kommunens økonomiske, miljømessige og sosiale mål, slik som å sikre bærekraftig byutvikling og å beskytte verdifulle naturområder (Oslo kommune, 2019).

En reguleringsplan er juridisk bindende med bestemmelser over et avgrenset område i kommunen. Planen angir arealformål, vern, fysiske omgivelser og hvor mye man får lov å bygge. Reguleringsplanen er politisk vedtatt og er hjemlet i plan- og bygningsloven. Reguleringsbestemmelsene er ikke veiledende, det er presise føringer for hva som kan gjøres på eiendommen. Vi skiller mellom område og detaljregulering (Leikvam og Olsson, 2018). Områderegulering er utarbeidet av kommunen der det trengs avklaringer, kontroll over et større område samt sikre vern. Detaljregulering er for mindre områder eller spesifikk tomt, planen gir føringer for hva og hvor mye som kan bygges på eiendommen. Oppstart av detaljregulering for tomten kan gjøres av privatpersoner, utbyggere, kommunen og andre myndigheter, endelig reguleringsplan blir vedtatt av kommunestyret (Leikvam og Olsson, 2018).

Minstekravet til reguleringsprosess i Norge kan illustreres som følgende:



Figur 1: Hentet fra *Eiendomsutvikling i tidlig fase, 2014, s. 150*
 Figur som fremstiller en planprosess, hvorav dette er minstekravet til reguleringsprosess.

Figur 4 Minstekravet til reguleringsprosess (Røsnes et.al., 2014)

Minstekravene til en reguleringsprosess i Norge kan i følge Røsnes et.al. (2014) variere avhengig av prosjektets størrelse og omfang, men generelt er det noen trinn som må følges. Først må det utarbeides en plan for reguleringsprosessen, som beskriver formålet med prosjektet og hvilke konsekvenser det kan ha for miljøet og samfunnet. Deretter må planen sendes ut på høring til berørte parter og interessenter, slik at de kan gi innspill og komme med eventuelle merknader. Basert på disse innspillene og merknadene, vil det utarbeides et forslag til reguleringsplan som igjen vil bli sendt ut på høring. Etter at høringsrunden er avsluttet, vil planen bli behandlet av kommunen eller fylkeskommunen, som vil kunne gjøre endringer og vedta den endelige reguleringsplanen. Når reguleringsplanen er vedtatt, kan det søkes om tillatelser og igangsettes byggearbeider i henhold til planen. Det er viktig å merke seg at det er strenge krav til dokumentasjon og oppfølging av miljø- og sikkerhetsmessige forhold gjennom hele prosessen. (Røsnes et.al., 2014)

2.5.1 Medvirkning

I plan- og bygningsloven heter § 5-1 Medvirkning. Her vises det til ansvaret alle som fremmer et planforslag har til å legge til rette for medvirkning. Loven sier at kommunen skal påse at medvirkning er oppfylt og har særskilt ansvar for at barn, unge og de som ikke er i stand til å delta får mulighet til å medvirke. I lovkommentar fra Karnov i PBL § 5-1 vises det til at medvirkning i loven skal forstås som:

Å ha «medvirkning» må ut frå ei naturleg forståing bety at allmenta får nok informasjon om planarbeidet og verknadane av planen og tiltaka han legg til rette for, til at ein kan kome med innvendingar,

kommentarer og forslag – og at det ein kjem med, faktisk blir vurdert som ein del av grunnlaget for planarbeidet.”

I lovkommentar fra Karnov kan man videre lese at fra Sivilombudets uttalelser, må medvirkning forstås som «at det må leggest til rette for nye innspel frå dei som blir råka av vesentlege endringar i planskildringa.»

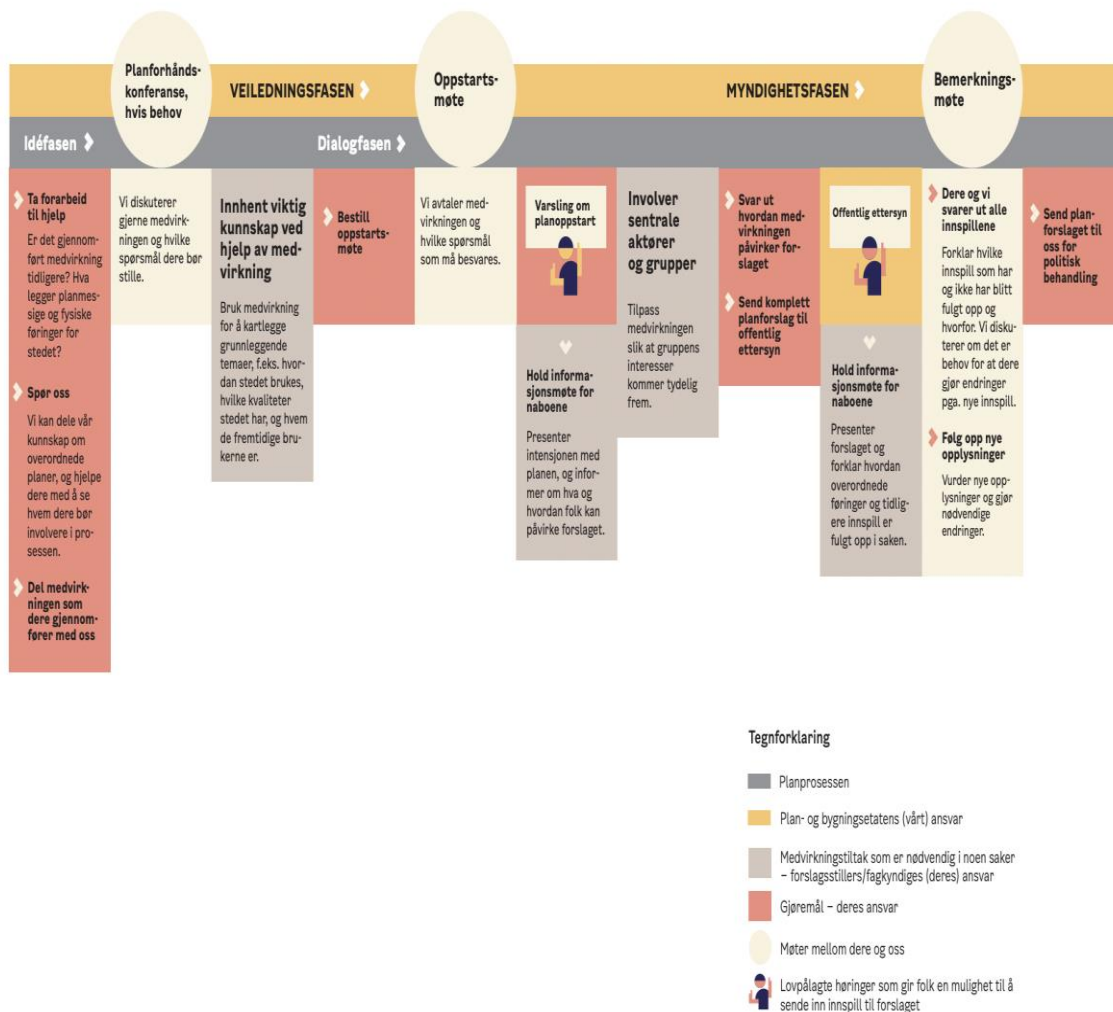
Kommunal og moderniseringsdepartementet (2014) har skrevet en veileder om medvirkning i planlegging med tittelen «Hvordan legge til rette for økt deltakelse og innflytelse i kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven.» Der legges det vekt på at medvirkning er en grunnleggende forutsetning et lokaldemokrati. Det vises til at det er forbedringspotensial i dagens metodepraksis, prosessforankring og engasjement, strategisk tilnærming, tidlighetsprinsippet og åpenhet. Veilederen (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014) har tatt med erfaringer fra ulike studier. Der kommer det frem at deltakere i medvirkningsprosesser etterlyser tilbakemeldinger om hva som skjer med innspillene, hvor saken står, og hvordan innspill tas hensyn til i det endelige vedtaket.

Fire forhold støtter opp om betydningen av medvirkning i planprosessen. Det er kvalitet i plan- og beslutningsgrunnlaget, mangfold i samfunnet, eierskap og stedsidentitet, og samarbeid. Disse forholdene kan bidra til å få frem et helhetlig bilde av kunnskap og kjennskap til utviklingsbehov og muligheter. (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014). Veilederen gir tydelige råd til reguleringsprosessen. Planmyndigheten skal sikre tverrfaglig diskusjon fra starten av planprosessen. Politikere og beslutningstakere bør delta og være involvert underveis for bred forankring. Dette fordrer en medvirkningsstrategi som sørger for den rette identifisering og sammensetningen av berørte parter fra starten av.

Da det kan være store forskjeller i kompetanse, kapasitet og ressurser mellom myndigheter og andre deltakere, og deltakerne imellom bør design og bruk av tilpasset kunngjøring/varslingsform muliggjøre medvirkning fra flest mulige interessegrupper. I tillegg til rådene er det laget en egen metodeoversikt i planlegging etter plan- og bygningsloven for ytterligere hjelp med hvordan prosessen kan foregå.

Knudtzon (2018) viser til at ordet medvirkning kan være misvisende i reguleringsprosesser fordi det forstås forskjellige av ulike aktører. Knudtzon (2018) velger derfor å bruke ordene involvering og innflytelse. I denne konteksten er det snakk om involvering og innflytelse for naboer, organisasjoner og lokalsamfunn. Involvering defineres nærmere som noe som omhandler samarbeid og innflytelse innebærer gjennomslag for argumenter eller ståsted. Knudtzon (2018) tar utgangspunkt i at det er gode rutiner for informering i planprosesser, men at blant annet naboer har lite innflytelse. Det er nedfelt at planprosessen skal være demokratisk, men vi kan ha ulik oppfatning av hva dette innebærer i praksis. Knudtzon (2018) viser til en motsats i demokratiet mellom synet på det å være en velger i politisk forstand eller en medborger som søker innflytelse ulike saker.

I veilederen for forslagsstillere og fagkyndige "Medvirkning i innsendte reguleringsplaner" (2019) har Oslo kommune illustrert hvorfor og hvordan dette skal foregå:



Figur 5 Medvirkning i innsendte reguleringsaker (PBE, 15.08.2019)

Plan- og bygningsetaten viser i samme veileder til at det foregår mye medvirkning uten at de gjøres oppmerksom på det. Udokumentert medvirkning gir lite grunnlag for å si om medvirkningen faktisk er gjennomført. For at medvirkningen skal bli åpen og transparent, ønsker planmyndigheten få dokumentasjon på det medvirkningsarbeidet som gjennomføres, slik at dette blir synlig for alle. (PBE, 2019)

2.5.2 Fortetting i Oslo kommune

Kommuneplanen definerer hvordan byutviklingen i Oslo skal foregå. Den peker på flere områder hvor politikerne ønsker at det bygges høyere og tettere enn i dag, såkalte «utviklingsområder». Det er kommuneplanens arealdel 2015 (KPA, 2015) som legger føringer for hvor fortetting i Oslo skal være. Formålet med fortetting er å imøtekomme behovet for boliger og arbeidsplasser i byen samtidig som det sikres gode uteområder og grøntområder gjennom detaljreguleringer. Planen tilrettelegger for at fortetting i all hovedsak skal skje i eksisterende bebyggelse og langs kollektivknutepunkter (KPA, 2015, s.9)

Byutviklingsstrategien som ligger til grunn for kommuneplanens arealdel, er presentert i kommuneplanens samfunnsdel. Byutviklingsstrategien bygger i stor grad på kontinuitet med tidligere og pågående utviklingsplaner. For områder som krever større grad av offentlig innsats, har det blitt prioritert en "innenfra og ut"-tilnærming. Oslo skal vokse fra indre sentrum til ytre by som eksempelvis Løren (KPA, 2015, s.13).

2.5.3 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven i Norge har som mål å sikre en samordnet, effektiv og bærekraftig utbygging. Likevel kan det oppstå brudd på loven ved at enkelte byggherrer eller utbyggere ikke følger de etablerte reglene og retningslinjene. Et av de vanligste bruddene på plan- og bygningsloven er ulovlige byggeprosjekter. Dette kan være byggearbeider som utføres uten å ha fått godkjennelse fra plan- og bygningsmyndighetene, eller det kan være endringer av eksisterende byggverk som ikke stemmer overens med godkjente byggeplaner (Regjeringen, 2021).

En annen form for brudd på plan- og bygningsloven er mangelen på etablerte sikkerhets- og helsemessige forhold på byggeplasser. Dette kan omfatte mangel på brannsikkerhet, sikring mot fall og støyforhold.

Det er også vanlig at enkelte byggherrer eller utbyggere bryter reglene for universell utforming. Dette innebærer å sikre at bygninger og omgivelser er tilgjengelige og tilpasset for alle, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne. For å håndtere slike brudd på plan- og bygningsloven har plan- og bygningsetaten i Norge et bredt spekter av virkemidler, inkludert å kreve opprydding og sanering, å stanse ulovlige byggeprosjekter og å ilegge bøter. Plan- og bygningsloven i Norge regulerer hvordan bygninger og anlegg skal planlegges, bygges og brukes (Regjeringen, 2021). Loven setter rammer for hva som kan bygges, hvor det kan bygges, hvordan bygninger skal se ut, og hvordan de skal påvirke miljøet (Plan- og bygningsloven, 2008).

2.5.3.1 Plan- og bygningsloven kapittel 5

Kapittel 5 i Plan- og bygningsloven i Norge regulerer saksbehandlingen og vedtaksprosessen i forbindelse med byggesaker (Plan- og bygningsloven, 2008). Loven gir klare retningslinjer for hvordan kommunene skal håndtere byggesaker, og hvilke krav som må oppfylles for å få tillatelse til å bygge eller endre en bygning.

Ifølge loven skal kommunen behandle en byggesak innen en fastsatt frist på 12 uker (§ 21-7). Dette kan imidlertid forlenges med inntil 12 uker hvis det er nødvendig på grunn av særlige forhold (§ 21-8). Kommunen skal også gi skriftlig tilbakemelding på søknaden innen en uke etter at den er mottatt, og gi beskjed om hvilke dokumenter som mangler (§ 21-5).

Ved behandling av byggesaker skal kommunen foreta en helhetsvurdering av tiltaket, og ta hensyn til blant annet estetiske, funksjonelle, miljømessige og sosiale forhold (§ 29-2). Kommunen skal også sørge for at nabolister blir varslet om tiltaket, og gi dem mulighet til å uttale seg (§§ 21-3 og 21-10).

Dersom kommunen avslår en søknad om byggetillatelse, skal den gi en skriftlig begrunnelse for avslaget (§ 21-11). Søkeren har også rett til å klage på vedtaket, og klagen skal behandles av kommunen eller Fylkesmannen (§§ 21-12 og 21-13).

I tillegg til Plan- og bygningsloven finnes det også en rekke forskrifter som regulerer ulike aspekter ved byggesaksbehandling, som for eksempel byggteknisk forskrift (TEK) forskrift om konsekvensutredninger (KU forskrift, 2017).

Byggesaksbehandlingens formål er å sikre at bygninger og anlegg oppfyller krav til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Kommunen skal føre tilsyn med at byggingen skjer i samsvar med tillatelsen og med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven.

Kapittel 5 beskriver ulike aspekter av byggesaksbehandling. Disse inkluderer blant annet virkeområdet for byggesaksbehandling, krav til søknadsplikt og innhold i søknaden, saksbehandling og vedtak, krav til ansvarlige foretak og kontroll, samt regler for ferdigattest og endring av tillatelse og dispensasjon.

Samlet gir kapittel 5 i Plan- og bygningsloven en omfattende og detaljert regulering av byggesaksbehandling, som skal bidra til å sikre at byggverkene som oppføres er trygge, funksjonelle og estetisk tilfredsstillende.

Detaljregulering er en videreføring av kommuneplanen og gir mer detaljerte bestemmelser for et bestemt område eller en bestemt eiendom. Detaljreguleringen er et viktig verktøy for å sikre god arealplanlegging og å bidra til å oppfylle samfunnets behov og ønsker for utvikling av områder.

Medvirkning er også et viktig prinsipp i Plan- og bygningsloven, og innebærer at berørte parter skal ha mulighet til å delta aktivt i planleggingsprosessen. Dette inkluderer både enkeltpersoner, interesseorganisasjoner og berørte offentlige instanser.

Detaljregulering og medvirkning er regulert i kapittel 12 og 5 i Plan- og bygningsloven. Her er en kort beskrivelse av de viktigste bestemmelsene:

- § 12-1: Formål med detaljregulering: Bestemmelsen beskriver formålet med detaljregulering, som er å sikre en god og samordnet arealplanlegging som fremmer bærekraftig utvikling.
- § 12-2: Krav til detaljregulering: Bestemmelsen gir krav til hva som må inkluderes i en detaljregulering, blant annet bestemmelser om utnyttelse av området, hensyn til landskap og kulturminner, og krav til tilrettelegging for transport.
- § 12-3: Prosess for detaljregulering: Bestemmelsen beskriver prosessen for utarbeidelse av detaljregulering, inkludert krav til kunngjøring, høring og offentlig ettersyn.
- § 5-1: Medvirkning: Bestemmelsen beskriver krav til medvirkning i planprosessen, og gir rett til å uttale seg om planer og å få informasjon om planarbeidet.
- § 5-2: Høring og offentlig ettersyn: Bestemmelsen beskriver kravene til høring og offentlig ettersyn av planforslag, og gir mulighet for innsigelser og klage.
- § 5-4: Utvalg for plan- og bygningsbehandling: Bestemmelsen beskriver sammensetning og oppgaver til utvalget, som er det organet som fatter vedtak om planer og byggesaker.

Samlet gir disse bestemmelsene rammer for hvordan detaljregulering og medvirkning skal gjennomføres i planprosessen, og sikrer at berørte parter får anledning til å påvirke utviklingen av sitt nærområde. Dette bidrar til å sikre en mer bærekraftig og demokratisk utvikling av samfunnet.

2.5.4 Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten i Oslo har som oppgave å sørge for at alle bygninger og anlegg i Oslo kommune følger lovens regler. De har ansvar for å vurdere søknader om byggetillatelse, og å sørge for at alle bygninger og anlegg som bygges i kommunen, er sikre og oppfyller kravene i loven (Plan- og bygningsetaten, 2022).

Plan- og bygningsetaten jobber også tett sammen med kommunens planutvalg, og har en nøkkelrolle i utformingen av kommunens arealplaner. Deres oppgaver inkluderer også å veilede og informere byggherrer, entreprenører og naboer om regler og krav i loven, og å sørge for at all relevant informasjon blir inkludert i reguleringsplanene (Plan- og bygningsetaten, 2022).

Det er viktig å merke seg at naboene også har mulighet til å medvirke i reguleringsprosessene gjennom å uttale seg om planforslag og å delta på høringer om planer. Plan- og bygningsetaten har derfor som oppgave å sørge for at naboene blir informert om reguleringsprosessene, og at deres meninger og bekymringer blir hørt og tatt hensyn til (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020).

Plan- og bygningsetaten i Oslo er en viktig aktør i reguleringsprosessene for bygninger og anlegg i kommunen, og deres oppgaver bidrar til å sikre at byggherrer, entreprenører og naboer følger lovens regler, og at bygninger og anlegg er sikre og bærekraftige (Plan- og bygningsetaten, 2022).

2.6 Målkonflikter i reguleringsprosesser

Reguleringsprosesser i arealplanleggingen kan ofte være komplekse og krevende, da ulike mål og interesser skal tas hensyn til (Leikvam og Olsson, 2018). Målkonflikter er derfor vanlige i slike prosesser, og kan oppstå når ulike mål eller verdier kolliderer med hverandre (Margerum, 2002).

Målkonflikter kan ha ulike årsaker. En av årsakene kan være at ulike aktører har forskjellige mål og interesser. For eksempel kan utbyggere ha som mål å maksimere fortjenesten, mens lokale innbyggere kan ha som mål å bevare et grøntområde (Margerum, 2002). En annen årsak kan være at det kan være vanskelig å finne balansen mellom ulike mål (Leikvam og Olsson, 2018).

Det er viktig å håndtere målkonflikter på en effektiv måte i reguleringsprosesser, da manglende håndtering av målkonflikter kan føre til forsinkelser og mislykkede prosjekter (Leikvam og Olsson 2018). For å håndtere målkonflikter på en god måte, kan det være nødvendig å identifisere og analysere konflikten grundig. Dette kan gjøres ved å kartlegge og analysere ulike aktørers mål og interesser, samt å vurdere konsekvensene av ulike alternativer (Margerum, 2002).

En annen måte å håndtere målkonflikter på, er å gjøre interessentanalyse for å ha godt grunnlag til å håndtere de ulike interessene. Dette kan bidra til å bygge tillit mellom partene, samt å skape en felles forståelse for ulike mål og interesser (Leikvam og Olsson, 2018). En dialog mellom de ulike interessentene kan være utfordrende og tidkrevende, men kan også være en effektiv måte å håndtere målkonflikter på og sikre en mer helhetlig planprosess (Margerum, 2002).

2.7 Oppsummering av det teoretiske rammeverket

NIMBY står for "Not In My Backyard" og refererer til motstand mot endringskapende tiltak i ens nærområde, selv om man ikke er imot slike tiltak andre steder. Dette kan skyldes bekymringer for lokale miljøkonsekvenser, økonomi og livskvalitet, samt eiendomsverdier og levekår. Motstand mot endringer kan også skyldes at folk knytter sterke følelser til sine hjem og at endringer kan true deres oppfatning av hva som er kjent og trygt. Eiendomsutvikling handler om å transformere et område for å øke dets økonomiske verdi, og entreprenører spiller en viktig rolle i denne prosessen.

Reguleringsprosesser er en viktig del av byutvikling og tar vanligvis flere år å fullføre. Reguleringsplanen er juridisk bindende og angir arealformål, vern og fysiske omgivelser og hvor mye man får lov å bygge. Kommunen skal påse at medvirkning er oppfylt, og loven spesifiserer at barn, unge og personer som ikke kan delta, skal ha mulighet til å medvirke.

Oppsummert beskriver teorikapittelet ulike temaer som er relatert til eiendomsutvikling og byutvikling. Motstand mot endring beskrives som en vanlig reaksjon fra naboer og beboere i området som påvirkes av utviklingen. Eiendomsutvikling krever igjen samarbeid mellom ulike aktører, og påvirkes av ulike faktorer. Reguleringsprosesser er en viktig del av byutviklingen, og angir juridisk bindende retningslinjer for arealformål,

vern og byggegrenser. Sammenstillingen av de ulike temaene i teorikapitlet er laget på bakgrunn av at vi vil vise viktigheten av hensyn til ulike perspektiver og interesser når eiendom skal utvikles.

3 Metode og forskningsdesign

3.1 Introduksjon til metode

Ifølge Jacobsen (2015) er metode de teknikker som anvendes for å tilegne seg kunnskap om virkeligheten. Vi skiller i hovedsak mellom kvalitative og kvantitative metoder innen samfunnsvitenskapelig metode. En kvantitativ tilnærming innebærer at virkeligheten kan måles med tall. Statistiske teknikker brukes for å gi opplysninger om virkeligheten via tallene. Kvalitativ metode er mer nyansert. Der brukes det innsamling av informasjon i form av ord. Jacobsen (2015) har en grunnleggende antakelse om at kvalitative og kvantitative tilnærminger ikke er prinsipielt forskjellige fra hverandre. De er begge metoder for å samle inn empiri, og de egner seg i ulike sammenhenger.

3.1.1 Kvalitativ og kvantitative metode

Observasjon, det åpne individuelle intervjuet og gruppeintervjuet er de viktigste typene datainnsamling innen kvalitativ metode (Jacobsen, 2015). Utvalget av enheter kan ikke være tilfeldig, men må gi et godt grunnlag til videre analyser og konklusjoner. Vanlige metoder for å innhente kvantitativ data er spørreundersøkelse eller innhenting av sekundærdata i form av tilgjengelig statistikk.

I begge tilfellene skal informasjonen systematiseres og tolkes.

I denne besvarelsen har vi valgt å bruke kvalitativ metode gjennom litteratur- og dokumentstudiet og dybdeintervju. Disse metodene egner seg for vår forskning, da vi ønsket dypere forståelse for sammenhengende i ulike situasjoner.

3.2 Holistisk tilnærming

En holistisk tilnærming innebærer å forstå fenomener som et komplekst samspill mellom enkeltindivider og den sammenhengen de inngår i (Jacobsen, 2015). Samspillet mellom de ulike interessentene og beslutningstakerne i utviklingsprosessen, og konteksten de befinner seg i danner et grunnlag for drøfting. Tilnærmingen har likhetstrekk med individualistisk tilnærming, siden enkeltmenneske er den viktigste datakilden (Jacobsen, 2015).

3.2.1 Innsamling av data

Ved å tilnærme oss problemstillingen med kvalitativ metode, har vi gjort åpne dybdeintervju av sentrale aktører. Vi har stilt åpne spørsmål for å ha større sjanse for å få intervjuobjektet sin mening. I motsatt fall ville snevre, lukkede spørsmål ledet oss mer mot svar på det vi selv mener er viktig. I vårt tilfelle ga en middels strukturingsgrad

både respondenten mulighet til å ta opp egne tema, men samtidig konkrete svar på det vi ønsket å vite. Jacobsen (2015) definerer på side 148 at ansikt-til-ansikt intervju vil gi oss god flyt i samtalen, mulighet til observasjon og kontroll over intervjusituasjonen. De svake sidene med denne intervjuarten er at den medfører høye kostnader og at det kan være vanskelig å få de aktuelle aktørene til å stille til dette. Behandlingen av data i etterkant vil også være tidkrevende.

Vi har begrenset antall intervjuer for å ha mulighet til å fremskaffe den kvaliteten vi ønsker i ansikt-til-ansikt intervju. En øvre ramme på 20 er ofte mer enn nok ifølge Jacobsen (2015). Vi valgte åtte informanter til dybdeintervju. Tre utbyggere, to naboer, en arkitekt, en politiker og en ansatt i plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Disse er intervjuet med bakgrunn i funnene i utvalgte caser og har ikke vært involvert i casene vi har analysert. Fordelen med dette er at vi ikke har noen mening fra før av om sakene de relaterer seg, og at vi da klarte å stille mer åpne spørsmål uten å være forutinntatt. Valg av typer aktør var på bakgrunn av at alle rollene er involverte i reguleringsprosesser. Ved å sende intervjuguide på forhånd til respondentene ville de hatt mulighet til å forberede seg, noe som kan gi en mer effektiv prosess og grundigere besvarelser. Vi valgte ikke å sende ut intervjuguide fordi vi ønsket ikke å gi informantene mulighet til å konstruere svar på forhånd. Vi ville ha mest mulige ærlige meninger og har derfor anonymisert alle intervjuene.

Vi satt en tidsramme i forkant av intervjuene for å kontrollere at vi fikk den fremgangen vi ønsket. Vår erfaring med intervju var at respondenter kan bli veldig ivrige og at tidsrammen vil sprekke hvis man ikke har kontroll på fremgangen.

3.2.2 Utvalgsmetode

Vi valgte respondenter som ikke er direkte knyttet til de casene vi ønsket å undersøke. Utvalget startet med en "drømme"-liste av informanter. «Drømme»-liste i den forstand at den besto av de aktørene vi hadde i vårt nettverk som vi visste at hadde både lang og bred erfaring innen oppgavens tema. Alle informantene vi ønsket oss valgte å delta. Utvalget er gjort fra eget nettverk.

3.2.3 Casestudie

Casestudie er ifølge Jacobsen (2015, s. 97) en inngående studie av en eller noen få undersøkelsesenheter. Formålet med en casestudie er å generalisere til teoretiske proposisjoner heller enn populasjoner og universer. For en rekke forskningsoppgaver vil casestudiet både være nødvendig og tilfredsstillende metode innen samfunnsvitenskapen, og den er et godt supplement i rekken av ulike metoder (Flyvbjerg, 2010).

Casestudier er historier med et poeng. De er caser av noe – og det som studeres er interessant av teoretiske grunner. Slutningene fra casestudiene er nyttige for å utvikle begreper, teoretiske antakelser og problemstillinger, en prosess vi kaller analytisk generalisering. Man kan bruke ulike typer forskningsdesign for en casestudie. (Moses og Knutson, 2019).

Formålet med vår case-studie er dermed ikke å få svar som kan generaliseres, men sette empirisk lys på vår påstand i problemstillingen.

Vi har valgt å analysere fire caser reguleringscaser i Oslo. I to av casene fikk naboene gjennomslag for å sine merknader og de to andre casene var det utbygger som fikk gjennomslag selv om det var mye motstand fra naboene. Grunnen til at vi valgte denne tilnærmingen var for å synliggjøre utløsende årsaker til at naboer blir hørt eller ikke.

3.3 Undersøkelsens kvalitet

Når man utfører en undersøkelse, er det nødvendig å si noe om kvaliteten. Mats Alvesson (2011) er en sterk kritiker av det han kaller en naiv holdning mange forskere har til kvalitativ datainnsamling, spesielt til intervjuer (Jacobsen (2015, s. 229). Det var viktig at vi reflekterte rundt hvorvidt sammenhengende og svarene vi fikk var reelle og gyldige. Dette gjorde vi ved å se på de innhentede dataenes relevans (validitet) og pålitelighet (relabilitet).

Validitet handler om å se på om vi har de rette kildene og om de gir riktig informasjon. Ved kritisk drøfting rundt casene vil vi kunne se på hva som sammenfaller i de ulike svarene fra dybdeintervjuene og om svarene gjenspeiler de opplysningene vi fant i litteratur- og dokumentasjon.

Reliabilitet sier noe om påliteligheten av forskningen, og hvorvidt man vil få samme resultat ved å bruke samme metode på forskning av vår problemstilling. Da sammensettingen av intervjuobjekter og valg av caser kan være ulik, og at situasjonen og meningene til våre informanter kan endre seg over tid er det vanskelig å si noe om reliabilitet i vår forskning.

Når det gjøres undersøkelser, vil det ubevisst eller bevisst påvirke intervjuobjektene i en eller annen grad. Vi måtte derfor stille spørsmål om det var noe ved våre intervjuer som påvirket de resultatene vi fikk. Fenomenet kalles intervju effekt (Jacobsen, 2015). Det er velkjent at man påvirkes av sine omgivelser. Vi måtte være observante på at vår fremtreden, klær, fremtoning og lignende kunne påvirket resultatene. Den konteksten intervjuene ble gjort i, ble derfor vurdert nøye.

3.4 Litteratur- og dokumentstudie

Litteraturstudiet ga oss innsikt i tidligere forskning på samme tema og relevant informasjon. Den litteraturen vi valgte ut ga grunnlaget for den teorien vi drøftet i vår besvarelse. Vi brukte Google Scholar, Google og NTNU sitt nettbaserte bibliotek til å gjøre søk etter litteratur. Dette sikret at vi har pålitelig litteratur. Vi har brukt End-note for å holde oversikt over søkeresultatene. End-note har begrenset nytte når masteroppgaven skrives av to studenter i samarbeid da vi ikke har kunnet dele samme kildeliste.

Dokumentstudiet har gitt oss kilder til sekundærdata som har vært aktuell for vår masteroppgave. Eksempler på dette var ulike saker som omhandler temaet i Oslo kommune, lovverk, rapporter om lignende saker og reguleringsaker.

3.4.1 Kildekritikk

I dagens samfunn er kildekritikk generelt et mer opplyst tema. Dette er et emne som læres allerede fra barneskolen i dagens læreplan. Vi eksponeres for informasjon fra utallige kanaler og kilder i media og det er viktig å ha et kritisk blikk på hvilke kilder man bruker. Ved å bruke kildekritikk som metode er man mer sikker på at man har kilder som kan betegnes som sanne. Ved utvalg av informanter til våre dybdeintervju har vi satt oss inn i bakgrunnen til hver enkelt for å sjekke hvilket standpunkt de fremviser offentlig, og hvilken vinkling vi måtte være obs på at svarene rettes mot/fra.

3.5 Forskningsetikk

I vårt forskningsarbeid har vi benyttet oss av intervju som en av metodene. Vi har vært nøye med å ta hensyn til etiske retningslinjer for å sikre at vår forskning er i samsvar med etisk forsvarlige standarder. Johannessen et al. (2010) har presentert tre hensyn som har vært en rettesnor for å forsikre oss om at vår forskning har vært etisk forsvarlig når vi har benyttet informanter i vårt arbeid.

Det første hensynet vi har tatt er informantens rett til selvbestemmelse og autonomi. Dette innebærer at alle deltakere i vår forskning skulle ha full kontroll over sin egen deltakelse, både forkant og for fremtiden. Det betyr at informanter har gitt skriftlig samtykke til å delta, og at de skal kunne trekke seg fra studien når som helst uten å gi en begrunnelse eller oppleve ubehagelige eller negative konsekvenser.

Det andre hensynet vi har tatt er å respektere informantens privatliv. Dette betyr at vi har tatt hensyn til personvernet til våre informanter. Vi har anerkjent at mennesker har rett til å bestemme hvem de ønsker å slippe inn i sitt privatliv og hva de ønsker å dele av informasjon. Informantene har også hatt rett til å nekte oss adgang til opplysninger om dem selv. Vi har forsikret våre informanter om konfidensialitet og at vi ikke vil benytte informasjon som kan identifisere dem. Dette ble også sikret gjennom informasjonsskrivet der de ga sitt samtykke til deltakelse.

Det tredje hensynet vi har tatt var at forskningen skulle unngå å påføre skade. Vi har vurdert om innsamling av data, for eksempel gjennom intervjuer, kunne påvirke våre informanter negativt. Vi har tatt hensyn til sårbarhet og følsomme områder som kan være vanskelig å bearbeide og komme seg ut av igjen. Vi har forsikret oss om at våre informanter utsettes for minst mulig belastning.

I tillegg til disse hensynene har vi også vurdert om innsamling av personopplysninger er meldepliktig. Etter personopplysningsloven utløses meldeplikt hvis prosjektet involverer behandling av personopplysninger som lagres helt eller delvis elektronisk. Vi har gjort en grundig vurdering av prosjektet vårt og kravene som Personvernombudet ved Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD) stiller, og har derfor anslått prosjektet som meldepliktig. Vi har fått godkjent vår forskning av NSD innenfor de gitte rammene.

Det er også viktig å understreke at informasjonen som kom frem i våre intervjuer ble gjengitt nøyaktig. Vi har vært bevisste på å gjengi informasjonen korrekt og unngå å forvrengning av dataene.

4 Casebeskrivelser og funn

For å få en bedre forståelse av nabolagsmotstand i reguleringsprosesser i Oslo kommune, vil dette kapittelet undersøke fire casebeskrivelser og funn fra intervjuer med ulike aktører innenfor eiendomsutvikling. Aktørene som er blitt intervjuet inkluderer politikere, arkitekt, utviklere, ansatt i plan og bygningsetaten og naboer som har vist motstand.

Kapittelet er delt inn i to deler. Først vil vi presentere casestudiene og analysere nabolagsmotstanden som oppsto i hvert tilfelle. Deretter vil vi se på funnene fra intervjuene med aktørene, og hvordan disse kan bidra til å forstå årsakene til nabolagsmotstand. Ved å se på både casebeskrivelser og intervjuer vil vi kunne gi en helhetlig forståelse av nabolagsmotstand i eiendomsutvikling i Oslo og diskutere mulige tiltak for å håndtere dette i fremtiden.

4.1 Casebeskrivelser

4.1.1 Casebeskrivelse av Låveveien 70, Oslo

Låveveien 70 er på Skøyenåsen i bydel Østernsjø i nærheten av Østernsjøvannet. Det har foregått planarbeid siden 2013 og planforslaget har blitt endret flere ganger. JM Norge AS er et eiendomsutviklingsselskap som i første omgang ønsket å erstatte bensinstasjonen på Skøyenåsen med blokker på 5-8 etg. Dette tilsvarte ca. 67 leiligheter samt 2.250 kvm med næringsarealer, det vil si ca. 4-7 boligetasjer da næringen var tiltenkt på bakkeplan. JM Norge AS ønsket å utvikle og styrke eksisterende nærssenter gjennom etablering av forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting og et torg som lokal møteplass, heter det i planforslaget. Som en del av planforslaget skulle den nærliggende veien Haakon Tveters vei transformeres til en bygate, for å bedre trafikkavviklingen for gående og syklister.



Bilde 1 Låveveien 70. Foto: Kjetil Ree, 2013

PBE anbefalte planforslaget da det var på høring første gang, men uttrykte at forslaget hadde for mange parkeringsplasser og at retningslinjen for støy T1442/2016 måtte hensyntas og sikres, hvis ikke ville PBE fremme et eget forslag. JM endret på planforslaget og tok hensyn til PBEs innspill.

Da planforslaget var på høring ga naboene innspill på følgende;

- Bekymret for at utvikling av ny næring (eks en 1000 kvm matbutikk) vil vesentlig øke tilstrømningen av trafikk på en allerede presset Haakon Tveters vei. *«Dette er svært bekymringsfullt med tanke på både støy og forurensning samt svært farlig og uoversiktlig på skoleveien for barna i skolekretsen»* - Sitat fra flere av naboene som hadde gått sammen.
- Lavere blokker, maks 5 etasjer.
- En åpen Godliabekk, en viktig kvalitet i bomiljøet og Østensjøvannets helse.
- Slik bygningene er foreslått oppført vil enkelte beboere miste stort sett all sol og utsikt.
- En stor kloss 11 meter fra egen balkong i det som vil bli en vind-tunnel uten sol er ikke et hyggelig perspektiv for de beboere dette gjelder.
- Planforslaget vil i sin nåværende form påvirke bokvaliteten i borettslaget (brl.) Haakon Tveters vei 8 på en meget negativ måte. Vi er videre bekymret for vesentlige endringer i lysforholdene inne i 6 av de leilighetene som vender rett mot statoiltomten. Det oppleves som at borrettslaget på Skøyenåsen senter nå blir «sperrert inne» av de planlagte bygningene i Låveveien 70.
- Dårlig stedstilpasset og tar ikke hensyn til de som allerede bor der.
- Dårlig bokvalitet for dagens beboere i borrettslaget Haakon Tveters vei 8, de mister stort sett all sol og utsikt.

- Det samme borettslaget er oppgitt ettersom planforslaget har vært på høring flere ganger tidligere og JM Norge AS har ikke tatt til seg/lyttet til deres bekymring knyttet til det med bokkvalitet – ref. for høye blokker og dårlig stedstilpasset.

Naboene sa at de er ikke var negative til at det skulle komme et nytt boligprosjekt i området, men at det måtte gjøres på en måte som ikke ødelegger eksisterende bokkvalitet, sikkerhet, stedstilpasning og miljø.

Hvordan naboene jobbet aktivt med å få gjennomslag på sine protester og merknader;

- De deltok på medvirkningsmøter.
- De brukte sine rettigheter knyttet til medvirkning og svarte skriftlig.
- De opprettet en Facebook gruppe som var åpen for alle som bor i området og som bor i bydelen. Her delte de informasjon om planforslaget, diskuterte hvordan de skulle få oppmerksomhet knyttet til deres merknader, aktiviteter for naboene og ikke minst statusoppdateringer.
- De holdt åpne informasjonsmøter.
- Hadde en underskriftskampanje.
- Skrev debattinnlegg i lokalavisen.
- De jobbet aktivt med å få lokalpolitikere i deres bydel til å høre på deres klager/bekymringer.

Planforslaget ble sendt over til politisk behandling 22 november 2018. Bystyret behandlet planforslaget 12. juni 2019, og bestemte da å sende planforslaget tilbake til byrådet for å få utarbeidet et alternativ med lavere utnyttelse, uten næringsarealer og med tilpassede høyder. Det store næringsarealet (dagligvarebutikken) som var foreslått i det tidligere planforslaget ble tatt ut.

Høsten 2019 trakk JM Norge seg ut av prosjektet, og Neptune Properties AS tok over som forslagsstiller. Grunnen til at JM Norge AS trakk seg var fordi det ikke lenger var økonomisk bærekraftig å utvikle prosjektet. Når prosjektet ble redusert med to færre etasjer, så fikk de også færre leiligheter å selge og det var ikke økonomisk lønnsomt å gjøre en slik investering fra deres side.

Naboene fikk gjennomslag for sine protester og merknader.

4.1.2 Casebeskrivelse O´en, Oslo

OBOS planla å bygge 140 nye leiligheter like ved Ammerud T-banestasjon i Oslo. Prosjektet ble planlagt som et sirkelformet bygg, med hovedvekt på fornybar energi og stort gårdsrom i midten.



Bilde 2 Illustrasjon av O´en på Ammerud. Illustrasjon: Code Arkitektur

PBE anbefalte å ikke vedta planforslaget til OBOS. De mente at planforslaget var for massivt og hadde for høy utnyttelse, og at tomten krevde en helt annen type plangrep. De anbefalte i stedet småskala bebyggelse, som inkluderte lavblokker, rekkehus og eneboliger. PBE argumenterte også for at bygningen ikke var tilstrekkelig tilpasset området, som hovedsakelig består av lavblokker, småhus og mye skog. Videre ga PBE uttrykk for at de var usikre på hvor attraktivt det ville være å bo i en bygning formet som en O, på grunn av balkonger som vender mot hverandre og det som kan føles som en offentlig arena i midten. De var også usikre på hvor stabilt og godt bomiljøet kan bli med den foreslåtte utformingen av bygningen.

Siden 2018 har naboer og velforeninger jobbet med å få endret på planforslaget til OBOS. Både bydelen og Nabogruppa etterlyste en bedre involvering av nærmiljøet, og klagde på saken til kommunen. De var svært bekymret for at O blokken kunne forverre de sosiale utfordringene som er allerede i Groruddalen i dag, en bomaskin er ikke løsningen.

Dette var merknadene fra naboene og lokalmiljøet;

- Blokka blir for massiv og et fremmedelement i nærmiljøet.
- Ikke stedstilpasset i det hele tatt.
- Lite medvirkning og føler seg ikke hørt.
- Innspill blir ignorert.
- Blokka legger opp til lite privatliv.

- Det ser ut som sydenhotell.
- Bekymret for ustabil bomiljø.

Naboene var positive til at det skal skje noe på industritomten, men ikke slik OBOS foreslo. De ga også uttrykk for at de følte at de var en del av et sosialt eksperiment. De ønsket bedre stedstilpasning og arkitektur som gjør at folk har lyst til å bli værende og ikke minst flytte til Ammerud.

Hvordan naboene jobbet aktivt med å få gjennomslag på sine protester og merknader;

- Brukte lokalavisene til å publisere artikler om prosjektet.
- Inviterte naboer, velforeninger og politikere til befarings.
- Aktiv bruk av sosiale medier for å informere naboer og velforeninger.
- Debattinnlegg.
- De jobbet aktivt med å få oppmerksomhet, noe de klarte da de store avisene valgte å skrive om Oen og nabolagets bekymringer.

Byrådet gikk imot PBE, Rådet for byarkitektur og innspillene fra alle som hadde medvirket. De mente at arkitekturen var banebrytende og nyskapende med solceller på taket. Byrådspartiene og Venstre sørget for at den sirkelformede OBOS-blokka ble vedtatt, de mente at mange store familieleiligheter og stort fellesareal i midten er det Ammerud trenger.

Naboene fikk ikke gjennomslag for sine protester og merknader.

4.1.3 Casebeskrivelse Balders gate 28, Oslo

I 2018 kjøpte Møller Eiendom det som tidligere var Circle K bensinstasjon på Frogner, Balders gate 28.

Eiendommen er på 563 kvm. Møller Eiendom ønsket at bensinstasjonen skulle rives og erstattes med seks leiligheter, torg og serveringssteder. De ønsket at torget skulle være et møtested for menneskene som bor i nabolaget.



Bilde 3 Bensinstasjonen i Balders gate 28. Foto: Estate nyheter, 2018

Da det ble kjent at Møller Eiendom skulle bygge boliger og torg på tomten, begynte naboene i området å protestere.

Dette var merknadene fra naboene og lokalmiljøet;

- Tap av sollys.
- For høy utnyttelse på boligblokken.
- For tett mellom bygningene.

Naboene i Løvenskiolds gate 11 og Sameiet Lille Frogner Alle 10 ansatte advokat Per Hodneland for å klage på rammetillatelsen Møller Eiendom hadde. De mente at planforslaget utløste plankrav, som innebar at det krevde en mer detaljert reguleringsplan på høring. Naboene tok saken helt frem til Statsforvalteren i Oslo og Viken. De la vekt på at PBL § 29-4 annet ledd ikke er oppfylt, kravet gjaldt at byggverk skulle ta hensyn til nabolaget, landskapet og opprettholde eller forbedre estetikken. Naboene mente i tillegg også at høydebestemmelsene i § 11.1 i KPA 2015 ikke var oppfylt. Bestemmelsen tar for seg hvor høye byggverk kan være i et gitt område og hensikten med bestemmelsen er å sikre at solforhold og omgivelsene blir hensyntatt.

Stasforvalteren tok ikke deres klager til følge på grunn av at eiendommen var avsatt til hovedformål bolig -anlegg. Spesielt i sentrum må man regne med at tilstøtende eiendommer vil bli berørt av utbyggelse. Statsforvalteren la også vekt på at fortetningspolitikken skal foregå i sentrum av Oslo.

Naboene fikk ikke gjennomslag for sine protester og merknader.

4.1.4 Casebeskrivelse Nydalsveien 32 B, Oslo

I 2021 ønsket Avantor å omregulere Nydalsveien 32 B i Oslo. De ville skape og bidra til en flerfunksjonell byutvikling med hovedvekt på bærekraftige leiligheter og utadrettet bygulv, samtidig som det historiske industribygget skulle bevares.



Bilde 4 Illustrasjon Nydalsveien 32B. Illustrasjon: Sahaa Architects, 2017

Planforslaget omfattet oppføring av tre nye boligårn plassert på den gamle redskapsfabrikken. Foreslått høyde på tårnene var 7, 8 og 10 etasjer, dette utgjorde totalt 120 leiligheter. Redskapsfabrikken er et bevaringsverdig teglsteinsbygg fra 1876 og et av de siste industribygningene som er en del av Nydalens industriarv (osloelveforum.org). Fabrikken var i utgangspunktet en spikerfabrikk og ble senere ombygd og påbygd. Planforslaget lå inntil Akerselva og ble ikke godt mottatt av naboer, velforeninger og Byantikvaren.

Dette var merknadene fra naboene og lokalmiljøet;

- For høyt og massivt.
- Lite stedstilpasset.
- Ødelegger viktig vernet bygning - undergraver bevaringsformålet, er i strid med bystyrets bevaringsvedtak og også i strid med temakart T5 Kulturminnevern i Kommuneplan 2015.
- Bekymret for skading av naturen rundt Akerselven - ref planforslaget er i strid med § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om at «innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep».
- For lite grøntarealer og friarealer.
- Endrer verkstedets arkitektoniske uttrykk.

Riksantikvaren leverte innsigelser på planforslaget, de mente at verkstedet har høy kulturhistorisk verdi som en godt bevart og en viktig del av den tidlige industrialiseringen i Norge, og langs Akerselva.

Hvordan naboene jobbet aktivt med å få gjennomslag på sine protester og merknader;

- Brukte lokalavisene til å publisere artikler om prosjektet.
- Velforeningene holdt informasjonsmøter for naboene og journalister.
- Leverte inn formelle klager med henvisninger til PBL og KPA 2015.
- Aktiv bruk av SOME for å informere og skape engasjement.

Byantikvaren fremmet et eget alternativ og hovedgrepet i planforslaget var å bevare eksisterende bebyggelse i sin nåværende form, men tilrettela for at bygningen kunne gis en ny bruk.

Planforslaget til Avantor ble ikke godkjent i Bystyret. Det ble flertall for Byantikvarens alternativ. Nydalsveien 32 skulle omreguleres til bevaring og verkstedet og ha fokus på lokal verdiskapning av nye typer handel, tjenester og aktiviteter på både dag- og kveldstid.

Naboene fikk gjennomslag for sine protester og merknader.

4.2 Analyse av dybdeintervju

I dette kapittelet analyserte vi funnene fra dybdeintervjuene og utforsket hvordan de bidro til vår forståelse av nabolagsmotstand mot utbyggingsprosjekter i Oslo kommune. Vi har intervjuet ulike aktører, inkludert politikere, arkitekter, eiendomsutviklere, ansatte i plan- og bygningsetaten og naboer som har vært berørt av reguleringsprosesser. Under er gjennomføringene av intervjuene fremstilt i en tabell:

Aktører	Dato	Erfaring informant	Gjennomføring
Arkitekt	15.jan.23	20 års erfaring som arkitekt i Oslo og på Vestlandet	Intervju på kafé
Utbygger 1	17.jan.23	20 års erfaring med eiendomsutvikling	Intervju på kontor
Utbygger 2	03.feb.23	15 års erfaring med eiendomsutvikling	Intervju på kafé
Utbygger 3	04.feb.23	18 års erfaring med eiendomsutvikling	Intervju på kontor
Nabo 1	13.jan.23	Erfaring fra to reguleringsprosesser	Intervju i park
Nabo 2	22.jan.23	Erfaring fra en reguleringsprosess	Intervju på kafé
Ansatt PBE	14.feb.23	Ansatt i Oslo kommune i 17 år	Intervju i park
Politiker	23.feb.23	Åtte års erfaring fra Byutviklingskomiteen i Oslo kommune	Teams

Tabell 1 Oversikt gjennomføring intervju

4.2.1 Utbyggere

I dette kapittelet har vi gjort analyse etter dybdeintervju med tre forskjellige utbyggere i Oslo kommune. Disse utbyggerne har vært i eiendomsbransjen mellom 15-20 år. De har jobbet både i Oslo og storbyer i Norge som Stavanger, Bergen og Kristiansand. Intervjuobjektene var på intervjutidspunktet alle i 50-årene og hadde lang erfaring innen forskjellige fagområder i eiendom. Blant annet innen akkvisisjon, regulering og investeringer.

4.2.1.1 Medvirkning

Medvirkning fra naboene ble av utbyggerne både sett på som positivt og negativt. På den positive siden kunne lokalkunnskapen fra naboene hjelpe til med å gjøre utbyggingsprosjektet bedre, samtidig som naboene følte at de ble hørt og hadde muligheten til å påvirke utviklingen. Utbyggerne mente i tillegg at det å involvere naboene fra starten av ville være en nyttig metode for å vise hvordan prosjektet skal utvikles. De hadde erfart at noen ganger at det førte til gode debatter og en bedre forståelse av hva nabolaget hadde behov for og ønsker seg.

Begge utbyggerne sa i dybdeintervjuene at det kunne være utfordrende for utbyggerne å forstå naboene og hva de klagde på. Utbyggerne uttrykte at naboene kunne være motstandere av endringer uansett hva som foreslås, og det kan være vanskelig å kommunisere utbyggingsprosjekt til folk som ikke har kjennskap til eiendomsutvikling som fagfelt. Utbyggerne mente derfor at de første medvirkningsmøtene bør være rene informasjonsmøter slik at naboene kan få bedre forståelse av hva som skjer og hvordan det kan påvirke dem.

Utbyggerne mente også at medvirkning har en lav førstehåndsverdi, men kan være verdifull med hjelp fra dyktige rådgivere og samfunnsvitere som kan plassere innspillene i en større kontekst. Naboene som deltok i medvirkningsmøtene utbyggerne var en de av var primært opptatt av sin egen bolig eller eiendom, mens utbyggerne ville ha størst omsorg for utviklingen av sin eiendom. Dette hadde ført til konfrontasjoner.

En av utbyggerne var ikke så begeistret for medvirkning. Han uttrykte at det for han føltes som ensidig medvirkning og at det tok mye tid. Istedenfor foreslo utbyggeren en diskusjon om bydelens behov, og ikke medvirkning på hvert enkelt prosjekt. Han mente at dette kan bidra til å se på hva som er byens behov og krav, og ikke kun hva naboene ønsker og ikke ønsker.

Oppsummert:

Utbyggerne mente at medvirkning kan være nyttig på grunn av lokalkunnskap som utbyggerne selv ikke besitter. I tillegg kunne medvirkning redusere noe motstand, men medvirkning tar mye tid og kunne føles verdiløst for utbyggeren.

4.2.1.2 Motstand

Utbyggerne fortalte i dybdeintervjuene at naboene stort sett klagde på de foreslåtte høydene og volumet på bygningene, da mange var opptatt av å ha utsikt fra sin egen bolig samt gode solforhold. De mente også at det kunne handle om frykt for det nye og redusert eiendomsverdi. Sitat fra utbygger i dybdeintervju: «Eie bolig i dag er den største investeringen en gjør i sitt liv, da vil man beskytte verdiene for alt man kan.»

Den ene utbyggeren forklarte at naboer organiserte seg i grupper, som velforeninger eller Facebook-grupper, og engasjerte rådgivere eller advokater for å tale deres sak. Advokater og rådgivere erfarte begge utbyggerne at ble mest benyttet av naboer i ressurssterke områder. Begge utbyggerne har også opplevd at naboene driver med lobbyvirksomhet der de kontaktet lokalpolitikere for å legge frem sin sak og bekymringer.

Utbyggerne mente i dybdeintervjuet at det skulle mye til for å kunne stoppe et utbyggingsprosjekt, klagene må ha rot og rammer i plan- og bygningsloven. Hvis det ikke er avvik fra lovverket, mener de det er umulig å stoppe opp utbygningen. Men det utbyggerne har erfart en del ganger er at naboklagene stoppet opp fremdriften for prosjektet. Dette førte til merkostnader for de, da de hadde løpende utgifter som måtte dekkes i prosjektets levetid. Dette skapte mye stress og frustrasjon for utbyggerne, da de følte at de mistet oversikt.

Det kom frem i dybdeintervjuene at utbyggerne forsto hvorfor naboer klagde. Det ble begrunnet med deres kjennskap til at mange utviklere ikke tok hensyn til overordnede planer og føringer, og at det kunne føles som at de var mest opptatt av profitt. Den ene utbyggeren viste til et eksempel om at ikke alle utbyggere som stiller spørsmålet: «hva kan vi gjøre for dette nabolaget og hva er lokalmiljøet ikke interessert i å ha her?»

Oppsummering:

Utbyggerne mente at naboene ville beskytte sine eiendommer for alt det var verdt. De erfarte at naboene organiserte seg i grupper for å ha størst mulig påvirkning. De mente også at det var vanskelig å få stoppet et utbyggingsprosjekt, men at naboer klarte å forsinke dere utbyggingsprosjekter i noen tilfeller.

4.2.1.3 Påvirkning

Utbyggerne erfarte at naboene kunne påvirke utviklingen av et område, både direkte og indirekte. Men at de ikke hadde like stor påvirkningskraft i Oslo, som de hadde i andre mindre byer. Grunnen til det mente de var at de ikke satt like tett på politikerne. Utbyggerne fortalte i dybdeintervjuet at i utkantstrøkene sitter man tettere på politikerne, men hvis det var for mange ressurssterke naboer som protesterer, kan det føre til at utbyggerne ikke får 100% gjennomslag for sine planer. Dette kunne være utfordrende økonomisk sett for utbyggerne. Prosjektet ble ikke økonomisk bærekraftig hvis det ble tatt bort mange etasjer og man endte opp med å eie en tomt med lavere utnyttelsesgrad enn planlagt. Eiendomsretten står sterkt, men naboer kan likevel påvirke indirekte gjennom protester og aksjoner, i følge den ene utbyggeren.

Oppsummert:

Utbyggerne opplevde at naboene hadde noe påvirkningskraft, men at graden av protester kunne variere fra hva slags type mennesker som bor i utbyggingsområdene. De uttrykte at naboene ikke hadde like stor påvirkningskraft i Oslo sammenlignet med utkantstrøkene.

4.2.1.4 Kompetanse

Utbyggere erfarte at det var mangel på kompetanse hos både politikere og ansatte i plan og bygningsetaten. Utbyggerne mente at det tok for lang tid å gjennomføre prosesser og at kommunen mangler en økonomisk forståelse når det gjelder å kutte ut etasjer. Utbyggerne uttrykte i tillegg at de selv satt på den faglige kompetansen, mens kommunen kun hadde kontroll på prosessene. Politikernes kompetanse opplevdes fra deres side som lav, og det var derfor viktig å illustrere prosjektene godt nok for politikerne for å få forståelse for utbyggingsprosjektet. Utbyggerne erfarte også at det manglet kompetanse på organisering, samarbeid og samvirke mellom utbyggere, plan- og bygningsetaten og politikere.

I tillegg opplevde utbyggerne at det var mangelfull informasjonsutveksling og samarbeid mellom ulike etater i kommunen, noe som førte til at ting tok lengre tid enn nødvendig. Informasjon kunne tolkes forskjellig, og dette skapte problemer for både utbyggere og kommunen. Det var også en systematikk i at alle private rådgivere og utviklere tolket noenlunde likt, mens kommunen ofte dro ned arealutnyttelsen. Dette mente utbyggerne at var et tegn på at kommunen ikke hadde gjort en god nok jobb med å utarbeide føringer og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Oppsummert:

Utbyggerne fortalte om opplevelse av lav kompetanse hos politikere og ansatte i plan- og bygningsetaten. De hadde erfarte lav grad av informasjonsutveksling og manglende kommunikasjon mellom de ulike etatene i kommunen.

4.2.1.4.1 Oppsummering fra dybdeintervju med to utbyggere

Utbyggerne anerkjente verdien av medvirkning på grunn av den lokalkunnskapen naboene besatt, som utbyggerne selv ikke hadde tilgang til. Selv om medvirkning kunne bidra til å redusere motstand, følte utbyggerne at det var en tidkrevende prosess som noen ganger følte verdiløs. De observerte at naboene var sterkt engasjert i å beskytte sine eiendommer og organiserte seg i grupper for å oppnå størst mulig innflytelse. Utbyggerne opplevde at det var vanskelig å stoppe et utbyggingsprosjekt, men naboene kunne forsinke prosessen i noen tilfeller. De la merke til at naboers påvirkningskraft varierte avhengig av hvilken type mennesker som bodde i området, og at innflytelsen til naboer i utkantstrøkene var større enn i Oslo. Utbyggerne delte også erfaringer om lav kompetanse blant politikere og ansatte i plan- og bygningsetaten, samt manglende informasjonsutveksling og kommunikasjon mellom ulike etater i kommunen.

4.2.2 Naboer

I dette delkapittelet har vi analysert dybdeintervju av to naboer. I intervjuet har vi spurt naboene om både deres personlige meninger og deres generelle oppfattelse. Disse naboene har vært involvert og engasjerte i reguleringsprosesser som har skjedd i deres nabolag i Oslo kommune i løpet av de siste 10 årene. Kapitlene under fremstiller naboenes meninger rundt medvirkning, protester fra naboer, nabomerknader og tilknytning til egen bolig.

4.2.2.1 Medvirkning

Informantene hadde en generell oppfatning av at de som bodde i områder som gjennomgikk reguleringsprosesser i kommunene, ønsket større grad av medvirkning i prosessen. De fortalte at mange opplevde at det har vært for lite informasjonsmøter og at møtene hvor man kunne delta og gi innspill, ofte ble gjennomført som skinnprosesser uten reell implementering av innspillene i etterkant. De mente det også kunne være vanskelig å komme til i prosessen og at det i Oslo var spesielt vanskelig på grunn av mange forskjellige måter å medvirke på.

Informantene følte at det var liten grad av forståelse mellom ulike aktørers interesser. Den ene naboen ga uttrykk for at det oppsto målkonflikter fordi det var tydelig for han at alle hadde forskjellige mål for det som skulle oppnås. Han beskrev det som at utbyggere kjempet for profitt, kommunen forvaltet et område og beboere ønsket at det skulle være hyggelig å bo. Informantene følte seg hørt, men ønsket å bli mer involvert i prosessen fordi det var viktig for miljøet og nærheten.

Selv om informantene understreket at det kunne være komplisert for mange, har informantene vi snakket med hatt muligheten til å påvirke byggeprosessen. De følte at de hadde blitt delvis hørt av utbyggerne og at det ble tatt hensyn til deres synspunkter. Det var noen som var mer engasjert enn andre, men informantene mente dette kunne handle om hvor store ressurser man hadde til å gjøre en innsats i prosessen. Informantene mente at det var viktig å ha en helhetlig tanke om hva stedet skulle være for befolkningen fremover og ikke bare tenke på å skaffe tak over hodet til så mange som mulig. Det ble understreket fra begge naboene i intervjuene at det var viktig å ha mulighet til lokal påvirkning i ulike bydeler Oslo for å kunne tilpasse seg til kulturen i området.

Reguleringsprosesser i kommunen opplevdes av våre informanter som til dels tidkrevende og håpløse, og at det var politikere uten spesiell kompetanse som ofte tok avgjørelsene.

Informantene mente det kunne være lurt å ha direkte kontakt med utbyggerne og forhandle i å gi og ta-situasjoner for å kunne få noe tilbake.

Oppsummert:

Alt i alt ønsket informantene større grad av medvirkning i reguleringsprosesser. Spesielt med tanke på å beskytte sine egne verdier, og sikre at det ble en helhetlig tanke om hva stedet skulle være for befolkningen nå og i fremtiden.

4.2.2.2 Protest fra naboer

Informantene la vekt på at når byggeprosjekter dukket opp i nabolaget, kunne det ofte føre til protester fra naboer fordi de ønsket å beskytte sine økonomiske verdier. En utfordring som ble nevnt av informantene var at plan- og bygningsloven og forskriftene ble tolket forskjellig fra ulike aktører, noe som kunne føre til tilfeldig utvikling i ulike bydeler. Det kom frem sterke meninger om at det ikke var tilstrekkelig fokus på at prosjektene skulle gi noe tilbake til området. Informantene følte at de ble oversett og at utbyggerne kun så på prosjektet som en ren bomaskin som ikke gir noe tilbake. Erfaringen de to hadde var at det ikke var noe overordnet tankesett rundt stedstilpasning.

En annen bekymring informantene hadde var hvordan det nye byggeprosjektet kunne påvirke nabolaget. De mente at mange naboer viste bekymring for at nye bygg ville ødelegge utsikten, skape støypoblemer og forverre solforholdene. Generelt ønsket de også at det skulle være en helhetlig tanke rundt utviklingen av nabolaget. Det ble uttrykt i intervjuene at det sterke engasjementet i protestene kom av at de følte det var tilfeldigheter som avgjorde hvordan det skulle se ut i nabolaget. De viste også til kjennskap om at noen naboer var opptatte av regulering som var bra og passet inn, og noen var generelt imot utbygging.

For å protestere mot utbygging har informantene gått sammen med andre engasjerte. De hadde formulert skriv til kommunen om hva de protesterte på, og hva de krevde. De hadde også samlet underskrifter for å kunne fremme et innbyggerinitiativ mot utbyggingen. Informantene mente at det krevde store ressurser til å kjempe mot utbyggerne. De beskrev en følelse av en «David og Goliat»-situasjon. Et konkret tilfelle som ble eksemplifisert var et forsøk på bygge- og deleforbud, som kunne ført til at utbyggingen ble stoppet. I det tilfellet ble et ekstra ressurspådrag fra utbygger årsaken til at naboene ikke fikk gjennomslag.

Oppsummert:

Informantene følte at de ble oversett i reguleringsprosessene, og at det var ekstra mye protester når det var bekymring rundt økonomisk tap. De mente at protester som får gjennomslag krever store ressurser.

4.2.2.3 Nabomerknader

Når det gjaldt fortetting og utvikling av nye boligområder, var det flere ting som kunne være en kilde til nabomerknader. Det som ble nevnt hyppigst av informantene var merknader om høyder og volum, verditap og hvor «tett på» den nye bebyggelsen skulle komme. De pekte spesielt på at det ble lagt inn merknader angående høyde hvis ny bebyggelse ble betydelig høyere enn det som tidligere hadde vært tillatt i området. Det ble beskrevet som skremmende av begge naboene at høyder kunne endres til tross for eksisterende regulerings begrensninger.

Skygge ble også nevnt som en bekymring av en nabo i intervjuet. Merknaden som ble lagt inn om dette var at det nye bygget kastet en stor skygge over naboeiendommene, og førte til tap av det lysforholdet de hadde. Merknad om dårlig stedstilpasning ble

nevnt, og at utviklingen ble en helt annen enn det de var forespeilet da de flyttet til området.

Naboene vi snakket med opplevde at utviklingen ikke samsvarte med deres forventninger, og la derfor inn merknader i reguleringsprosessen. Det kom tydelig frem fra informantene at det ble en forsterket følelse av frustrasjon og skuffelse når de hadde lagt stort engasjement inn i merknadene sine, og disse ikke ble hensyntatt. Når merknadene ikke ble hensyntatt slik de ønsket følte de seg ikke hørt av utbygger og politikere.

Oppsummert:

Nabomerknadene informantene pekte på var ønsker om å begrense høyden og volumet av nye bygninger, å sikre at det ikke ble for tett på eksisterende eiendommer, og å begrense skyggen som kastes over naboene. Informantene mente at de ikke ble hørt hvis de ikke fikk gjennomslag for merknadene sine. Det var viktig for informantene at de ikke bare ble hørt, men at de følte at de har hatt en reell innflytelse på reguleringsprosessen.

4.2.2.4 Tilknytning til egen eiendom

Informantene beskrev at de følte sterkt tilknytning til egen eiendom, det kom tydelig frem i intervjuene. De hadde lagt inn mye penger i å eie egen bolig. De la vekt på at det var deres egne hjem og at det fort følte invaderende når kapitalsterke utbyggere ønsket å gjøre endringer. De viste til at mange var bekymret for at endringer kunne føre til mindre hyggelige boligområder og mye stress. Informantene fortalte at dersom det kom frem i media og ble spredt at det gis dispensasjoner til «det ene og det andre», vokste bekymringen i hele Oslo kommune. Informantene mente at det var en selvfølge at man har et engasjement rundt det som skjer i eget nabolag.

Det kom tydelig frem fra naboene vi snakket med at deres perspektiv var deres egen livstid, og egen livskvalitet. Begge naboene sa at de kunne vurdert å flytte til et område under utvikling, men var overbevist om at de ikke ville ha kontroll på hvordan omgivelsene ble, og at det kunne innebære en stor risiko for deres velbefinnende.

Informantene beskrev et ønske om å være trygge og ivaretatt. De la frem en opplevelse av at det var forbedringspotensialer i hvordan lokalbefolkningen ble hensyntatt og trygget. Eksempler det ble vist til som ga følelse av trygghet var verdiøkende tiltak, en skånsom nedtrapping mot bebyggelsen og nullstilling av verditapet. De mente at dersom utbyggere forholdt seg til gjeldende regulering, ville følelsen av at man ikke gikk en usikker fremtid i vente gi mindre motstand.

Informantene viste sterke følelser når de snakket om utbygging i eget område. De la vekt på det økonomiske tapet det kunne påføre dem, men var også opptatte av hva det gjorde med samholdet i nabolaget. De var på en annen side også forsonet med at det som sto i deres nabolag i dag, kanskje ikke er det samme som vil stå der i morgen. Naboene uttrykt sterk tilknytning til egen eiendom, men også at det økonomiske aspektet kunne gi dem friheten til å finne tryggheten de trengte hvis de ble kompensert tilstrekkelig.

I etterkant av spørsmålet som omhandlet hvordan en reguleringsprosess kunne være god nok for naboene, kom det frem at de mente alle burde ha aksept for at det kunne komme endringer til en viss grad. Men at det også var viktig å lytte til naboene og forstå de sterke følelsene det satt i sving for å finne en balanse mellom utvikling og ivaretagelse av nabolaget. Naboene vi snakket med mente at folk som kjøper boliger i Oslo er veldig bevisste på hvor de skal bo og er opptatt av kulturelle forskjeller. Det var derfor viktig for dem at det ble tatt hensyn til nabolagets karakter og identitet når man planlegger utvikling.

Oppsummert:

Naboene vi snakket med mente at de aller fleste har en sterk tilknytning til egen bolig. Dette var i seg selv nok til å skape motstand mot endring. Hvis en utbygging kunne tilføre en verdi, både økonomisk og miljømessig, ville det kunne føre til medgjørighet i reguleringsprosess.

4.2.2.4.1 Oppsummering fra dybdeintervju med to naboer

Naboene vi snakket med ønsket større grad av medvirkning i reguleringsprosesser for å beskytte sine verdier og sikre helhetlig utvikling av nabolaget. De ønsket en balanse mellom utbygging og hensynet til nabolaget, og at utbyggerne tok hensyn til deres bekymringer. For å unngå protester mente informantene det er viktig at utviklere og kommunen viser tydelig hensyn til naboene når de planlegger og gjennomfører nye prosjekter. Informantene ville godta endringer hvis det ga verdi økonomisk og miljømessig, og hvis de følte at de hadde hatt reell innflytelse på reguleringsprosessen. Alt i alt mente informantene at fortetting i Oslo må aksepteres, men at det generelt er viktig å finne en balanse mellom utvikling og ivaretagelse av nabolaget.

4.2.3 Plan- og bygningsetaten

I dette delkapittelet har vi analysert dybdeintervju av en ansatt i plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Hun har jobbet med medvirkning og merknader i reguleringsprosesser i 10 år. Kapitlene under fremstiller hennes meninger om medvirkning, protester fra naboer og kompetanse hos eiendomsutviklere og politikere.

4.2.3.1 Plan- og bygningsloven

I dybdeintervjuet fremkom det at informantens forankring til medvirkningsprosessen var i kapittel fem av Plan- og bygningsloven, som utgjør et overordnet rammeverk for samtlige førende retningslinjer. Informantens uttrykte at det var mange utfordringer når naboer ønsket å klage, de forsto ikke helt at medvirkningsprosesser var sammensatt av flere stadier. Det gikk mye tid til å forklare hvor i prosessen de befant seg i, og hvordan en klage skulle utformes.

4.2.3.2 Medvirkning

Informanten var klar på at medvirkning i planprosessen er en demokratisk prosess som gir rett til å ytre seg og bli hørt, men ikke en rett til å bestemme eller påvirke utfallet av prosessen. Dette kunne føre til misforståelser og frustrasjon, da det ikke var alle naboer som klarte skille mellom retten til å ytre seg og retten til å bestemme. Dette kunne være knyttet til forventninger om hva medvirkning innebærer. Videre påpekte informanten viktigheten av å klargjøre forskjellen mellom informasjon og kommunikasjon.

Det var viktig at medvirkningsprosessene ga både god informasjon og god kommunikasjon, noe som ikke alltid var tilfelle. Informanten opplevde at ikke alle utbyggere hadde respekt for andres tid og at informasjonsmøter ikke var tilstrekkelig gjennomtenkte. Videre påpekte informanten viktigheten av å ha respekt for interessentenes tid, ressurser, energi, følelser og engasjement. Manglende oppfølging av innspill kunne føre til medvirkningstretthet og redusert deltakelse i fremtidige prosesser.

Informanten erfarte at det var en utfordring når kommunene og utbyggerne ofte hadde ulike interesser i medvirkningsprosessene, hvor kommunen ønsket mer medvirkning enn utbyggeren ønsket å tilby. Da risikerte man at naboene ble stående i midten i prosessen, og det var viktig å skape forståelse for hva som skulle skje. Kommunen har begrenset instruksjonsrett på hvordan medvirkning skal foregå i dialogen med utbyggerne. Hun mente at alle parter har et generelt ansvar for å kommunisere tydelig og være ryddige i medvirkningsprosessen.

Hun ga uttrykk for at hvis man ba om meningen til deltakerne, burde man klargjort hva som var innenfor rammene av medvirkningen og hva som ikke var det. Å medvirke kun medvirkningens del kan føre til frustrasjon og uklarheter for deltakerne, og det var derfor viktig for henne å ha respekt og forståelse for andres tid og innsats i prosessene.

Informanten ga uttrykk for at det alltid vil være misnøye og konflikter, noe som var naturlig i slike prosesser. Hun foreslo en åpen kontordag der naboene kunne få forklart prosessen av personer som var involvert. Det mente hun kunne være en måte å redusere motstanden. Det var også viktig for henne at disse personene var kompetente til å møte naboene og lytte til deres bekymringer og følelser. Slike møter kan dempe motstanden ved å gi navn og ansikt til utbyggere som ellers kan oppfattes som upersonlige der hovedfokuset deres er å tjene penger.

Informanten påpekte at mulighetene for å delta i medvirkningsprosesser kunne variere mellom ulike deler av byen og være knyttet til faktorer som utdanningsnivå, økonomi og tilgang til ressurser som tid og transport. Hun mente at det er forskjeller mellom Oslo øst og Oslo vest.

Oppsummert:

Informanten hevdet at det var mye misforståelser og frustrasjon blant naboer og andre interessenter knyttet til medvirkning. De klarte ikke å skille mellom retten til å ytre seg og retten til å bestemme. Hun erfarte at utbyggerne og kommunen hadde ulike interesser i medvirkningsprosessene. Kommunen ønsket mer medvirkning enn det utbyggerne ønsket å tilby.

4.2.3.3 Protest fra naboer

Informanten erfarte gjentakende klager fra naboene som i hovedsak omhandlet høyde, som for henne var en vanlig problemstilling i transformasjonsprosjekter. Naboene klaget også hyppig over fortetting, spesielt når det førte til at bygg ble oppført rett foran deres hager og dermed medførte tap av sollys og utsikt. I tillegg var det også klager knyttet til naturverdier og bevaring av eldre bebyggelse, som mange anså som verdifulle.

4.2.3.4 Kompetanse

Informanten uttrykte at det var varierende nivåer av kompetanse blant eiendomsutviklere på reguleringsprosesser. Mens noen utbyggere hadde mye og god kompetanse, fantes det også utbyggere i mindre skalaer som ikke besatt like mye kompetanse. Det er likevel primært ansvarlig søker som skal inneha den nødvendige kompetansen i forhold til regelverket, og i dette tilfellet mente informanten at kompetansen var tilstrekkelig.

Hun mente at politikerne hadde begrenset kunnskap om eiendomsutvikling, men de har likevel det endelige ansvaret for å vedta planene. Administrasjonen, med plan- og bygningssjefen i spissen, hadde god kunnskap om plan- og bygningsloven og leverer faglige anbefalinger til politikerne. Politikerne har muligheten til å vedta hva de vil innenfor det som er lovlig, men de må også ta hensyn til verdier, interesser og andre hensyn, ifølge informanten.

Informanten syntes at det kan være utfordrende å formidle konsekvensene av det de ulike beslutningene som er vedtatt og regelverket til politikerne, da det er så mange ulike lover og regler som kan påvirke hverandre. Hun viser til opplevelse av at politikere har mange ulike agendaer de skal forholde seg til.

Oppsummert:

Informanten mente at det er varierende kompetanse innen reguleringsprosesser hos utbyggerne i Oslo kommune, men at politikerne derimot hadde begrenset kompetanse. Dette mente hun skapte utfordringer for ansatte i plan- og bygningsetaten.

4.2.3.4.1 Oppsummering fra dybdeintervju med en ansatt i plan- og bygningsetaten

Informanten observerte at det var mye misforståelser og frustrasjon blant naboer og andre interessenter angående medvirkning, da de hadde vanskelig for å skille mellom retten til å uttrykke seg og retten til å ta beslutninger. Hun la merke til at utbyggerne og kommunen hadde ulike interesser i medvirkningsprosessene, da kommunen ønsket mer medvirkning enn det utbyggerne var villige til å tilby. Informanten mottok gjentatte klager fra naboer, hovedsakelig knyttet til byggehøyde, som var en vanlig bekymring i transformasjonsprosjekter. Naboene klaget også hyppig over fortetting, spesielt når det

resulterte i bygninger som blokkerte deres hager og reduserte sollys og utsikt. Klager omfattet også bevarelse av naturverdier og eldre bebyggelse, som mange betraktet som verdifulle. Informanten mente at det var varierende kompetanse blant utbyggere i Oslo kommune når det gjaldt reguleringsprosesser, mens politikerne hadde begrenset kompetanse. Dette skapte utfordringer for ansatte i plan- og bygningsetaten ifølge informanten.

4.2.4 Arkitekt

I dette delkapittelet legges det frem analyse av dybdeintervju med en arkitekt i Oslo. Vi har lagt vekt på å fremstille hennes sterkeste meninger rundt medvirkning, protester fra naboer og kompetanse. Arkitekten vi har intervjuet har lang erfaring og har vært involvert i mange utbyggingsprosjekter og reguleringsprosesser i Oslo kommune. Hun har vært med på prosjekter der naboene har fått gjennomslag for både endringer og byggeforbud.

4.2.4.1 Medvirkning

Arkitekten fortalte at medvirkning til en viss grad er lovpålagt og at det derfor må lyttes til interessegrupper som barn og unge, eldre og funksjonshemmede. Hun la vekt på at det er store forskjeller i graden av medvirkning fra oppdragsgiver til oppdragsgiver, og fra kommune til kommune. Selv om vi snakket om Oslo kommune i intervjuet ga hun et eksempel på en detaljreguleringsplan fra en annen kommune som hun mente var relevant for alle kommuner. Der fikk de kunden til å forstå at det var bedre å ta opp konflikter tidligere i prosessen enn senere. De hadde hatt en omfattende medvirkningsrunde, men glemte å spørre en berørt næringsdrivende ved eiendommen om tillatelse til å bygge en gangbro. Dette førte til krangling, forsinkelse og betydelig økning i utgifter i prosjektet. Hun mente at medvirkning er viktig for å unngå slike situasjoner. Hun viste også til at det virket som at jo færre man er i utbyggingsprosjektet, jo mer skjønner man viktigheten av medvirkning. Dette hadde for henne noe med at prosessen kunne bli litt mer kaotisk når det er veldig mange som har sterke meninger om et prosjekt.

I intervjuet diskuterte arkitekten hvem hun mente bør få medvirke i planleggingsprosessen. Hun sa at hun helst ikke kontaktet menneskene som bor på stedet fordi det ikke er påkrevd, men heller tok et utvalg av mennesker med kunnskap eller interesse i prosjektet. I tillegg til det som er påkrevd i plan- og bygningsloven, foreslo arkitekten å ha en ressursgruppe som gir ekstra kunnskap og bidrar til medvirkning. Hun mente at det aldri kunne bli for mye medvirkning og at det er viktig å lytte til ulike interessenter for å veie forskjellige hensyn. Hun mente likevel det er viktig å få frem at medvirkningsrett ikke betyr at en nabo har rett til å endre på et prosjekt.

Arkitekten viste også til et eksempel på at de har hatt direkte kontakt med foreninger som var berørte for å finne gode løsninger for prosjektområdet i samarbeid de som var engasjerte. Arkitekten mente at det er deres oppgave å ha kontinuerlig og direkte kontakt med foreninger for å sikre at alle blir fornøyde med løsningen, og at det er viktig å formidle argumentene til ulike interessenter videre i prosjektet. Den lokale kunnskapen til et spesifikt område mente arkitekten er spesielt viktig å få med seg.

Arkitekten beskrev at noen oppdragsgivere kunne være skeptiske til medvirkning og ikke helt forsto potensialet i å samarbeide med folk utenfor prosjektet. Det kunne være ulike grunner til denne skepsisen, som å være redd for å snakke med feil folk eller at uenighet kunne føre til problemer for prosjektet. Arkitekten mente imidlertid at det var viktig å invitere inn ulike folk til prosjektet for å få en bredere forståelse og støtte fra samfunnet. Selv om det kunne være konflikter, mente arkitekten at det er bedre å få alt frem tidligere i prosessen. I tillegg kan mangel på medvirkning føre til at det dannes aksjonsgrupper som kan skape utfordringer for prosjektet. Derfor oppfordret arkitekten til å være offensive med medvirkning og invitere til dialogmøter.

Arkitekten uttrykte at medvirkning fra naboene var viktig for et godt prosjekt, men det var også viktig å investere penger i bygulvet, enten det var for eksempel belegningsstein eller beplantning. Det må være en utvikling med innhold, ikke bare steiner og litt gress, sa hun. Hun mente også det var viktig å ha et intensivt møtested der folk kan passere og hvor mange folk kan komme. Det må være toalettmuligheter tilgjengelige for publikum, og det kan være organisert slik at folk kan bruke dem uten å gå gjennom en restaurant. Hun fortalte videre at mangelen på offentlige toaletter i Oslo er et problem, og at ekstra toalett-tilbud kan bidra til å skape et mer folkerikt nabolag.

Oppsummert:

Arkitekten diskuterte viktigheten av medvirkning i planleggingsprosesser og understreket at det er lovpålagt å ta hensyn til ulike interessegrupper som barn, unge, eldre og funksjonshemmede. Hun påpekte at det kan være store forskjeller i graden av medvirkning fra oppdragsgiver til oppdragsgiver, og at medvirkning er viktig for å unngå konflikter senere i prosessen. Medvirkningsrett betyr ikke krav til å få gjennomslag for meninger, ifølge informanten. Hun oppfordret utbyggere til å invitere ulike interessenter til prosjektet og å investere i bygulvet for å skape et godt nabolag.

4.2.4.2 Protest fra naboer

Arkitekten pekte på at det naboer vanligvis protesterte på var når høyder på nytt prosjekt ødelegger for utsikt og dagslys, eller at det ga noen beboere økonomisk tap. Eller at prosjektet ikke var stedstilpasset. Hun mente også at en utbygger som er troverdig fra før av i naboenes øyne vil få mer gehør. Hun påpekte at protestene ofte kommer fra en følelse av ikke å bli hørt i sine merknader i høringsprosessen.

Arkitekten snakket om at det er viktig å få frem uenigheter og gjøre sånn at folk føler seg hørt. Hun nevnte også at bevaring av historiske forhold, tilføring av nye elementer (som park, stier, utvikling av bygulv og lignende) er saker som får høy oppmerksomhet. Arkitekten viste i intervjuet til en oppgitthet rundt folk sine følelser og det voldsomme engasjement, og var lei av hvor ille naboer kan fremstille utviklingsprosessen.

Arkitekten var lite opptatt av naboens perspektiv fra hennes rolle i reguleringsprosesser. Det ble ikke reflektert rundt den sorgen folk føler når de mister, eller skal miste, noe de har kjært. Det som var kjent og trygt. I et vedtatt utbyggingsprosjekt vil det uansett medfølge endringer som også kan være til det bedre. Arkitekten var ikke så opptatt av om naboene følte at endringene ble til det bedre for dem, men hun pekte på en «følelse

av å bli hørt». For eksempel kunne et nabolag kreve en mer kostbar utbedring i området rundt for å opprettholde den funksjonaliteten eiendommen allerede hadde for dem. Hvis et prosjekt endte med kostbare løsninger som egentlig ikke var til nytte for noen, mente arkitekten at det mest sannsynlig var kompensasjon for folk sitt sinne over tap av det de hadde før utbyggingen.

Arkitekt snakket også om utfordringene med regulering av byggeprosjekter, der økonomi ofte var stridens kjerne. Det var en utfordring å oppnå gjensidig forståelse fra alle parter. Hun nevnte at en kulturendring er på gang der kommunen begynner å forstå økonomien bedre. For å skape et godt nabolag må man investere penger i utendørsplanlegging og utvikling med innhold.

Oppsummert:

Arkitekten mente at det er de samme type nabo-protester som går igjen i de fleste nye utbyggingsprosjekter, som tap av utsikt og dagslys, økonomiske tap og mangel på stedstilpasning. Arkitekten understreket viktigheten av å lytte til naboene og få dem til å føle seg hørt, samt investere i utendørsplanlegging og utvikling for å skape et godt nabolag. Hun mente likevel at det ikke var så viktig for henne med stor grad av medvirkning fordi det skapte mye støy i prosessen. Samtidig pekte hun på utfordringene med å oppnå gjensidig forståelse og investere i utendørsplanlegging og utvikling for å skape et godt nabolag.

4.2.4.3 Kompetanse

Arkitekten la vekt på betydningen av utvikleres troverdighet og evne til å skape gode nabolag. Arkitekten mente at noen utviklere har opparbeidet seg en troverdighet og kan skape gode nabolag, mens andre ikke har troverdighet, og at det synes på resultatene av prosjektene deres. Hun fortalte også at det var utfordrende å jobbe innenfor rammen av plan- og bygningsloven som legger til rette for at alle prosjekter skal være mer eller mindre like.

For arkitekten var det viktig å fokusere på å håndtere bygulvet, og å skape et sted der folk møtes og som skiller seg ut fra andre steder. Hun understreket at utviklere kan ha ulik grad av evne og vilje til å skape gode nabolag og steder, og at noen bare er ute etter å tjene penger. Hun nevnte noen eksempler på utviklere og deres prosjekter, og påpekte at det var stor forskjell på hva som fungerer og ikke fungerer, og at suksess kunne avhenge av faktorer som vilje, kompetanse og lyst til å skape gode nabolag.

Arkitekten ga uttrykk for at utbyggere har begrensede mandater når det gjelder å oppfylle kvadratmeter- og arealkrav, og at det ofte er vanskelig å balansere ønsker om høy tetthet med ønsker om grøntområder. Hun mente også at det tar tid å tenke grundig gjennom konsekvensene av reguleringsplaner og veiledere, og at det ikke nødvendigvis er effektivt å bruke dataprogrammer for å skape mange alternative løsninger. Spesielt hvis man ikke klarer å vurdere hva som er riktig for det aktuelle området. Arkitekten påpekte at det er viktig å tenke grundig gjennom ulike forhold og sette dem opp mot hverandre, og at det er forskjellige hensyn å ta for ulike områder og bydeler. Hun beskrev også de mange kravene og reguleringene som gjelder for utbyggingsprosjekter, og at det kan være en utfordring å tilfredsstille alle kravene samtidig. Hun understrekte

viktigheten av å gi råd som rådgivere og å bruke tid på å tenke grundig gjennom ulike alternativer for å finne den beste løsningen for det aktuelle området.

Arkitekten snakket om hvordan det kunne være utfordrende å forstå bestillingene fra utbyggeren eller kundene. Hun sa at det er viktig å ha et tydelig mandat og unngå misforståelser i prosessen. Samtidig kunne mandatene være komplekse og endre seg underveis på grunn av politiske endringer eller ulike interesser som ikke har blitt hørt. Arkitekten påpekte at det kunne være vanskelig å få en klar forståelse av prosjektet og hva som er realistisk før man har jobbet med det grundig. Det var også viktig for henne å forholde seg til lovverket og retningslinjene i planleggingen av prosjektet. Kommuneplaner og reguleringsplaner kan være detaljerte og kreve mye tolkning og tenkning fra arkitektens side.

Oppsummert:

Arkitekten snakker i intervjuet om betydningen av utviklernes troverdighet og evne til å skape gode nabolag. Hun understreker at det er utfordrende å jobbe innenfor rammen av plan- og bygningsloven og at det tar tid å tenke grundig gjennom konsekvensene av prosjektene. Hun beskriver også viktigheten av å ha et tydelig mandat og å forholde seg til lovverket i planleggingsfasen.

4.2.4.3.1 Oppsummering fra dybdeintervju med en arkitekt

Medvirkning var en viktig faktor for å skape gode nabolag ifølge arkitekten. Men hun mente også at for mye medvirkning kunne gi dårlige konsekvenser. Arkitekten diskuterte samtidig viktigheten av medvirkning fra ulike interessegrupper i planleggingsprosesser og understreket at noe medvirkning er lovpålagt. Medvirkning betyr ikke at man har krav til gjennomslag for meninger, understreket hun. Hun oppfordret utbyggere til å investere i bygulvet og å lytte til beboernes perspektiver når man gjør endringer i et område. Hun mente også at utviklernes troverdighet og evne til å skape gode nabolag er avgjørende. Som arkitekt mente hun at naboenes følelser ikke er hennes ansvar å hensynta. Det var viktigere for henne å forholde seg til lovverket og å tenke grundig gjennom konsekvensene av prosjektene.

4.2.5 Politiker

I dette delkapittelet legges analyse fra intervju med en politiker i Oslo kommune frem. Han har sittet i byrådet i Oslo kommune og har derfor inngående kjennskap til reguleringsprosesser og naboers protester og merknader. Vi har her lagt frem politikerenes sterkeste meninger rundt medvirkning, protester fra naboer og kompetanse.

4.2.5.1 Medvirkning

Politikeren mente at man går glipp av mangfoldige innspill slik medvirkningsprosessen er lagt opp i dag. Han mente prosessen ikke er lagt opp til at «folk i gata» blir hørt. Kulturforskjellene fra bydel til bydel kan være store. Han mente også at innvandrere og ungdom er en viktig kilde til innspill man ikke hører fra hvis ikke interesser aktivt

oppsøker dem. Politikeren sin erfaring var at kun ressurssterke ble hørt, og at det var spesielt stor forskjell på vest og øst. Til tross for at dette var så tydelig for politikeren mente han at det ikke er mulig å få endret på selve prosessen, men at det må være opp til enhver utbygger.

Videre uttrykte politikeren at noen utbyggere er flinke til å samarbeide med lokale innbyggere og få innspill fra dem, mens andre snakker om medvirkning som om det er en byrde. Politikeren mente at medvirkning er viktig, til tross for at massiv medvirkning kan være kostbart. Han mente også at det krever en innsats fra innbyggerne - og ikke bare utbyggerne. Politikeren sa at medvirkning bør skje på et tidlig tidspunkt i prosjektet, og at det vil resultere i et bedre produkt. Videre la politikeren vekt på at vekst og utvikling i Oslo by er viktig, men at det må være en balanse mellom utvikling og å ta hensyn til lokalbefolkningen. Med det mente han at det er viktig å la utviklingen gå sin gang for samfunnet, og se det store bildet.

Politikeren var i dybdeintervjuet opptatt av betydningen av medvirkning i planlegging og utvikling av områder og prosjekter. Han mente at det bør være en toveis prosess der både utbyggere og innbyggere gir noe tilbake. For han var det helt tydelig at medvirkning kan føre til bedre prosjekter ved å inkludere lokalkunnskap og nye perspektiver. Han ga eksempler på at medvirkning har ført til bedre prosjekter, men også at det har vært utfordringer med å finne felles løsninger og kompromisser. Han påsto at veldig mange engasjerer seg sterkt, gjerne i flere nabolag, og at det nesten har gått «sport» i å protestere istedenfor å medvirke. Det var den sistnevnte gruppen mennesker han hadde minst lyst å ta hensyn til, fordi han følte at de ikke ga noe konstruktivt i prosjektene.

Politikeren sa at de merknadene som «traff han i hjerterota» oftest kom fra mennesker som ikke var hørt fra før, og som ikke sendte inn formelle merknader. Disse merknadene kom gjerne tilfeldigvis når politikeren sto på stand eller befarings i området, og folk kom bort og slo av en prat. Politikeren mente at disse merknadene er de beste forslagene, men at de dessverre var vanskelig å plukke opp. Han sa også at det ofte var vanskelig å nå ut til mindre ressurssterke grupper som ikke ble fanget opp i medvirkningsprosesser.

Politikeren kritiserte at offentlige instanser generelt er for dårlige til å hjelpe folk med å forstå hva som skjer i deres nærmiljø. Politikeren konkluderte med at det er vanskelig å nå ut til alle naboer og at noen gruppers mening aldri vil bli fanget opp uansett.

Oppsummert:

Politikeren var bekymret for at dagens medvirkningsprosess ikke tar hensyn til mangfoldet av innspill fra vanlige mennesker og at det er store kulturforskjeller mellom bydeler. Han påpekte at innvandrere og ungdom ofte ikke ble hørt, og at kun de ressurssterke ble hørt. Politikeren mente at medvirkning er viktig, men at det krever innsats fra både innbyggere og utbyggere, og at det bør skje tidlig i prosjektet. Han understreket viktigheten av balanse mellom utvikling og å ta hensyn til lokalbefolkningen. Politikeren uttrykte også hvordan medvirkning kan føre til bedre prosjekter, men at det kunne være utfordringer med å finne felles løsninger og kompromisser. Han sa at det er vanskelig å nå ut til alle naboer, men at de beste forslagene ofte kom fra de som ikke var formelt involvert i medvirkningsprosesser.

4.2.5.2 Protest fra naboer

Politikeren mente at det varierende veldig i hvilken grad protestene fra naboer ble hensyntatt, og at klager tas seriøst «noen ganger». Det var for han avhengig av hvem naboklagene kom fra og hvor ressurssterke de var, fortalte han. Han trodde at det var mer motstand og klager i områder med ressurssterke naboer. Han mente også at mange klager hadde en underliggende tone av at naboene ikke ville ha endringer kun fordi de er fornøyde med situasjonen som den er, og at de ikke brydde seg om hva området kunne utvikles til. Dette uavhengig av hvor mye bedre tilbud innbyggerne i området kunne få. Politikeren sa at det var viktig å tenke på hele interessegruppen og ikke bare på dem som allerede bodde i området når man tok beslutninger om regulering og utvikling. Han påpekte at det kunne være mange forskjellige grunner til at naboer protesterer, og at det noen ganger handlet om at de generelt var motstandere mot endringer eller at de følte seg emosjonelt tilknyttet huset eller nabolaget sitt. Det han opplevde var at klagene vanligvis handlet om høyder og solforhold. Han sa at alle hadde sitt eget subjektive syn på hvorfor de var imot et forslag. Noen ganger handlet det om at de ønsket en annen utvikling enn det som var foreslått, andre ganger handlet det om at de mente det allerede var bygd for mye, og at det ikke ville passe inn i området. Politikeren hadde møtt naboer som argumenterte for å bevare sin gode sammensetning av naboer og ikke ønsket at det skal endres ved å bygge noe nytt.

Politikeren var unnvikende i dette intervjuet når det kom til naboers bekymringer og følelser rundt byutvikling i Oslo. Politikeren vridde samtalen raskt inn på det som for han var riktig i et samfunnsperspektiv. Han var opptatt av at dette ikke handlet om følelser, men om utvikling, og at Oslo må være en by som kan fortsette å ha innbyggervest.

Politikeren mente at når man tar beslutninger om byutvikling, må man ta hensyn til helheten og ikke la seg diktere av de som roper høyest om at ting skal gå den ene eller andre veien. Han sa at noen ble diktert av folkeopinionen, mens andre ga inntrykk av at de ikke lot seg diktere, men likevel hensyntok bekymringene som kom fra naboene. Han påsto at politikerne ofte ble anklaget for å kun være opptatt av å bygge mange boliger for å skryte av det.

Politikeren mente at det var viktig å ta imot innspillene fra naboene og i tillegg utfordre dem, og at det kunne være «trade-offs» som måtte gjøres når man tok beslutninger om byutvikling. Han sa at det var et problem at politikere fra alle partier lot seg påvirke for mye av aksjonsgrupper og ga et falskt inntrykk av at de vil støtte deres sak, når de egentlig visste at forslaget ikke kunne få gjennomslag. Han konstaterte at det var de mest ressurssterke naboene som ble hørt. De sendte e-poster, ba han om møter, og kontaktet byutvalget. Det var også de samme som skrev i media og protesterer mest, påsto han.

Det handlet mye om høyder når det gjaldt naboklager og -merknader, sa politikeren. Han sa at mange i tillegg reagerer på tetthet og utnyttelse, og at protestantene overdrev i beskrivelsen av bygningene som tenkt oppført. En seks etasjers blokk kunne bli beskrevet som et forferdelig monster som ødela alt, mens en fireetasjers blokk kunne få samme beskrivelse. Folk klagde også på antall boliger som skulle bygges, sa han.

Politikeren trodde at noen naboer kunne oppleve at det stadig blir mer utfordrende å følge med på prosjektene på grunn av teknologisk utvikling.

Det var viktig for politikeren å være nyansert når han omtalte naboer som protesterer. Det er ikke bra å generalisere eller bruke sitater på en ufordelaktig måte for å få noen til å støtte ens sak, mente han. Dette kunne virke manipulerende og er ikke en god måte å inkludere flere i diskusjonen.

Oppsummert:

Politikeren mente at noen ganger ble naboers klager tatt seriøst, avhengig av hvor ressurssterke de var og hvor de kom fra. Han påpekte også at mange naboklager hadde en underliggende tone av at naboene ikke ville ha endringer kun fordi de var fornøyde med situasjonen som den «er nå», og at de ikke brydde seg om hva området kunne bli til. Politikeren mente at det er viktig å tenke på hele interessegruppen og ikke bare på de som allerede bor i et område når man skal ta beslutninger innen regulering og utvikling. Han trodde at politikere fra alle partier lot seg påvirke for mye av aksjonsgrupper. Politikeren påpekte at det kunne være flere grunner til at naboer protesterer mot byutvikling, som å være redd for endringer, være følelsesmessig tilknyttet til huset de er i nå, eller at de var bekymret for at det nye bygget ville ødelegge området karakter eller grøntområder. Han avsluttet med å understreke at det var viktig å ta imot innspillene fra naboene og utfordre dem, og at det kunne være «trade-offs» som måtte gjøres når man tok beslutninger om byutvikling.

4.2.5.3 Kompetanse

Politikeren sa at forskjellige partier vektla nabolagmerknader og protester på forskjellige måter. Noen partier la mer vekt på nytten for byen som helhet og langsiktig planlegging, mens andre partier fokuserte mer på nabolagene og deres funksjon. Politikeren selv satt søkelys på langsiktige konsekvenser av prosjekter og om de kunne gjøre det mulig for flere å komme seg inn i boligmarkedet. Politikeren mente at det varierte hvor god kompetansen blant politikerne var når det kom til plan- og bygningsloven, og at det kunne være ulovlige vedtak som ble gjort på grunn av lav kompetanse. Dette mente han at Oslo er bedre på enn andre mindre kommuner på grunn av en mer profesjonalisert etat. Politikeren poengterte at man har rådgivere som hjelper til med å forholde seg til plan- og bygningsloven når man driver med politikk på kommunenivå. Han sa Oslo kommune hadde god kompetanse etter hans erfaring, og at det var fokus på å gjøre ting riktig og i henhold til loven. Han la også vekt på viktigheten av at det er kompetanse til å vurdere langsiktige konsekvenser når man tar beslutninger om byutvikling og planlegging.

Politikeren sa at det var for dårlige veiledere som lå til grunn for den kompetansen alle aktørene i en reguleringsprosess burde ha. Han sa videre at de fleste politikere hadde kjennskap til forsøkte å forstå temaet på egen hånd, men at det var behov for rådgivere i partigruppene i tillegg til den kommunale støtten. Politikeren trodde også at mindre partier kunne ha mindre kompetanse når det gjaldt hva som var lov og ikke lov å vedta, og at dette kunne føre til forslag som ikke var fornuftige. Til slutt understreket politikeren at Oslo etter hans erfaring var en profesjonalisert by når det kom til boligpolitikk og at reguleringsprosessene ble utført korrekt.

Oppsummert:

Politikeren mente at ulike politiske partier la vekt på nabolagmerknader på forskjellige måter. Han satt søkelys på viktigheten av kompetanse på langsiktige konsekvenser av prosjekter og at det for han var et samfunnsansvar at flere skal ha mulighet til å få egen bolig. Politikeren påpekte også at det var behov for bedre veiledere og økt kompetanse blant politikere når det gjaldt plan- og bygningsloven, spesielt i mindre kommuner, men at Oslo hadde en profesjonalisert tilnærming til boligpolitikk og reguleringsprosesser.

4.2.5.4 Oppsummering fra dybdeintervju med en politiker

Politikeren påpekte at hans erfaring med medvirkningsprosesser i Oslo var at det ikke tar ble tatt hensyn til mangfoldet av innspill fra alle ulike typer mennesker, spesielt innvandrere og ungdom. Han mente at medvirkning var viktig, men at det krevde innsats fra både innbyggere og utbyggere, og at det burde skje tidlig i utbyggingsprosjektet. Politikeren understrekte viktigheten av balanse mellom utvikling, å ta hensyn til lokalbefolkningen og hvordan medvirkning kunne føre til bedre prosjekter, men at det kunne være utfordringer med å finne felles løsninger og kompromisser. Han påpekte viktigheten av å tenke på hele interessegruppen og ikke kun på dem som allerede bodde i området når man tok beslutninger om regulering og utvikling. Til slutt pekte politikeren på behovet for økt kompetanse blant politikere når det gjaldt plan- og bygningsloven, spesielt i mindre kommuner.

5 Diskusjon og analyse

Forskningsspørsmålene og det teoretiske rammeverket har lagt grunnlaget for å svare på problemstillingen; Naboene protester. Blir de hørt eller ikke? Dette er en studie av reguleringsprosesser, NIMBY-teori og nabolagsmedvirkning i Oslo kommune. I dette kapitlet drøftet vi funn fra forskningen opp mot det teoretiske rammeverket. I tillegg har vi brukt våre egne erfaringer. For å besvare problemstillingen har vi lagt opp til diskusjon rundt våre fire forskningsspørsmål. Dette kapitlet er derfor lagt opp med forskningsspørsmålene som overskrift i hvert delkapittel. Som nevnt i innledende kapittel er våre forskningsspørsmål følgende:

1. Hva ligger i naboenes egen oppfatning av å bli hørt?
2. Hvorfor protesterer naboene?
3. Hvilke typer nabomerknader blir hensyntatt og hvorfor?
4. Er lovpålagt medvirkning tilstrekkelig til at naboer føler seg hørt?

5.1 Hva ligger i naboenes egen oppfatning av å bli hørt?

I det teoretiske rammeverket rundt NIMBY fikk vi et innblikk i de ulike meningene om hva NIMBY og NIMBYism er. Gammelsæther (2022) skrev i sin bok at naboene som er berørte ikke nødvendigvis er mot fortetting og eiendomsutvikling, men at de helst ikke ville bli berørt av dette selv, og at NIMBY ofte ble sett på som negativ motstand. Når vi snakket med de ulike aktørene i dybdeintervjuene ble de alle sammen spurt om de kunne tenke seg å flytte til en bydel i Oslo som de vet skal utvikles. Meningene var delte. Både de som kunne tenke seg det, og de som ikke kunne tenke seg det viste uavhengig av dette til at de ønsket kontroll på egen bosituasjon og vite hva de risikerte ved utbygging. Hager og Haddad (2015) hadde en mer positiv vinkling til NIMBY i boken «Nimby is beautiful» der de ser effektene av NIMBYism fra et samfunnsperspektiv. De viste til at stort engasjement fra naboer gir utbytte for samfunnet ved at prosjektene blir mer bærekraftige. Både Gammelsæther (2022) og Hager og Haddad (2015) viste til at naboer generelt var skeptiske til utbyggingsprosjekter i «egen hage», men at utvikling i seg selv kunne være positivt, og tilogmed «vakkert» når naboene ga innspill som var av bærekraftig verdi for samfunnet. I våre dybdeintervju med en politiker og tre utbyggere mente de at naboene de hadde kjennskap til gjennom reguleringsprosesser ga uttrykk for at de ikke ønsket utvikling gjennom utbyggingsprosjekter. De to naboene vi snakket med sa det motsatte. Naboene sa begge to i dybdeintervjuene at de ønsket utvikling, men at utviklingen måtte være stedstilpasset og ta hensyn til deres behov. For oss ble det sammensatte inntrykket dermed at det i teorien er slik at nabolagets innspill og motstand *kan* være positivt, naboene *kan* bli hørt og deres innspill kan løfte et prosjekt til det bedre. Inntrykket vårt av virkeligheten var at naboene ikke var så opptatt av om deres motstand ga merverdi for alle parter, men heller av om det ga dem selv en større grad av kontroll rundt deres egen bolig. Dette betinget selvsagt at de ble hensyntatt på

noe som var viktig for nabolaget. Phillips (1998) beskrev en endringsprosess som en sorgprosess. Når naboen står overfor en endring i eget nabolag er det derfor nærliggende å tro at det påvirker deres følelser ved å gi en følelse av sorg. En sorg over at forhold rundt egen bolig skal endres til noe ukjent kan dermed gi et behov for kontroll og trygghet.

I dybdeintervjuene med både arkitekt og politiker kom det frem at det protesteres fra naboer på prosjekter der de selv ikke var direkte berørte. I disse tilfellene skulle man tro at NIMBY teorien ikke er aktuell fordi protestene ikke handler om deres egen «backyard», men et samfunnsengasjement fra privatpersoner. Vi leste i det teoretiske grunnlaget at NIMBY-teori (Salazar, 2011) omhandler forskjellige tema, som tjenester og industriell utvikling, i tillegg til utbyggingsprosjekter. NIMBY omtales også i saker som omhandler langt mer enn kun boligbygging. Det at samfunnet engasjerer seg i det som opptar dem, enten det gjelder miljø eller økonomi, er heller ikke ukjent i et demokratisk land som Norge. For eksempel i casen om OBOS sin «O» ble det vist til at naboene og media skapte bredt engasjement, og at det var protester fra organisasjoner og mennesker som ikke var direkte berørte på Ammerud. Arkitekten uttalte i dybdeintervjuet at hun mente protester fra naboene kunne føre til en snøball-effekt av klaging. At mennesker uttrykker sine meninger når noe engasjerer dem sterkt er ikke det som diskuteres her, men utbyggerne vi snakket med uttrykte sin misnøye med engasjementet som ble utvist. Dette kunne igjen begrense utbyggernes ønske om høy grad av involvering av naboer. Videre kunne det gi nabolaget en følelse av at utbyggere ikke ønsket deres innspill. En risikerer da at både utbyggere og naboer er skeptiske fra starten av en reguleringsprosess, og at ingen går inn i prosessen med et positivt utgangspunkt for samarbeidet. Oppfatningen til naboene kan bli påvirket av deres egen holdning. Det er allmenne kjent at kommunikasjon fungerer bedre mellom mennesker hvis man er åpen for å lytte, og går ut fra at alle parter har gode intensjoner.

Forskningsspørsmålet vi stilte var om naboenes egen oppfatning. Dette er på mange måter et uklart spørsmål fordi *naboene* i flertall viser til en gruppe av enkeltindivider som tilfeldigvis bor i samme nabolag. Én nabo er ett individ. Alle mennesker er forskjellige og har sine egne oppfatninger. Vi leste likevel at både at NIMBYism (Ruming, Houston, & Amati, 2012) omtalte naboer som en homogen gruppe, der motstanden fra nabolaget ikke ble fremstilt nyansert. Informantene våre hadde ikke har noen problemer med å se fellesnevneren for denne gruppen, og at det som oftest er slik at flertallets mening i et nabolag kan generaliseres for hele nabolaget. Arkitekten sa i intervjuet at hun var skeptisk til medvirkning nettopp fordi at uttrykt misnøye fra én nabo kunne spre seg til mange. På en annen side sa arkitekten også at hvis ett menneske føler seg hørt og har tiltro til utbyggeren ville dette gi større tilbøyelighet til at flere i nabolaget følte det samme. Skepsisen til medvirkning ser dermed ut til å være plassert på frykt for hvordan naboene skal reagere, istedenfor at fokuset er på hvordan en medvirkningsprosess kan gi et positivt samarbeid.

Vår erfaring fra ulike endringsprosesser, både i arbeidslivet og i eiendomsutvikling, er at alle parter har et behov for, og ønske om, kontroll og reell innflytelse. Selv om noen naboer ble hørt gjennom høringene, fortsatte de å protestere hvis de ikke hadde fått gjennomslag og blitt hensyntatt i sine konkrete merknader. Det vi så i casene vi analyserte var at naboene ikke nøyet seg med å gi innspill til høringene, men at de i flere tilfeller opprettet aksjonsgrupper og skapte medie-blest rundt sine meninger. Man kan videre spørre seg da om naboene egentlig ønsket å føle, og trodde på, at de ble hørt i de

merknaðene de ga, eller om de heller ønsket at utbygger og Oslo kommune skulle gitt mer kontroll og innflytelse til nabolaget i utbyggingsprosessen i deres område.

Et annet interessant funn i våre øyne fra dybdeintervjuene var at naboene kjempet hardt for det de mente var viktig for dem, men at de gjentatte ganger snakket om at det var det økonomiske aspektet ved utbyggingen som var det viktigste. Nærmere bestemt risikoen for verdiforringelse av deres egen bolig. I eiendomsbransjen hører vi stadig om at naboer ikke vil ha høye bygninger tett inn på egen bolig som ødelegger solforhold eller annet som gir dem opplevelsen av dårligere boforhold. I casene vi har analysert var alle prosjektene lagt frem fra utbyggers side med en intensjon om å bedre forholdene for alle som bodde der, i tillegg til å gi kommunen bedret mulighet til innbyggervest og fortetting. Utbyggers driv for å sette i gang et utbyggingsprosjekt handler både om å tjene penger, men også det engasjementet og den lidenskapen de har for å skape noe og få ting til å skje ifølge Hovland (2011). I tillegg viste Leikvam og Olsson (2018) til at eiendomsutvikling både er å tilføre verdi til en eiendom, men også å tilføre verdi i form av penger for utbygger eller eier av eiendomsselskapet. Naboene viste på sin side til sin frykt, merknaðene de la inn og at uenighet førte til offentlige protester. Selv om de i noen tilfeller ble hensyntatt på de praktiske løsningene de ønsket seg, og løsningene ga boliger til flere i Oslo, virket det ikke som at det var tilstrekkelig for å gjøre dem fornøyde.

En utbygger fra dybdeintervju viste som et eksempel til at det ikke er en menneskerett å ha utsikt. Naboene snakket lite i dybdeintervjuene om tapet av egen utsikt og hva det gjorde for deres livskvalitet, men de snakket mye om hva det gjorde for deres økonomiske verditap. En nabo vi snakket med gikk så langt som å foreslå at det offentlige bør kompensere for det økonomiske tapet de kunne bli påført. For at Oslo kommune skal kunne sørge for fortetting slik som demokratiet ønsker (Oslo kommune, 2019), må nødvendigvis en utbygger ønske å drive med eiendomsutvikling og utbyggingsprosjekter. De ønsker, og har mulighet, til å drive med det hvis de tjener penger. Naboene ville ifølge våre informanter at deres nabolag også skulle få penger for å ønske være med på kommunens mål om fortetting. Man kan da spørre seg om naboene ville føle seg hørt hvis de fikk penger for det? Dette ville i seg selv være en provoserende konklusjon, som heller ikke kan generaliseres, men funnene i vår forskning tyder på dette. Den ene nabo-informanten viste til at han hadde vært motstander av utbygging i sitt nabolag, men siden utbyggeren hadde gitt dem en gratis utbedring av noe estetisk på deres bygg som de ønsket seg og ellers måtte betale for, var han fornøyd og følte seg hørt.

Igjen, en konklusjon på forskningsspørsmålet som sier at en nabos oppfatning av å føle seg hørt er å få godt betalt ville vært en spisset konklusjon som kunne vært provoserende. Uavhengig av om det gjelder få eller mange, gjelder nok dette noen etter det vi har funnet i vår forskningsprosess. Vi kommer uansett tilbake til at det er mange ulike individer i mange ulike nabolag, og at NIMBY-teori, som skal si noe om en gruppe tilfeldig sammensatte mennesker, er utfordrende å jobbe ut fra som et vitenskapelig grunnlag for diskusjon om menneskers atferd og behov.

Naboene, utviklerne og politikerne pekte i intervjuene på at man ikke hørte stemmen til mange av naboene fordi man ikke klarte plukke opp kulturelle forskjeller og behov i reguleringsprosesser. I tillegg var det grunnleggende målkonflikter i reguleringsprosesser

som vanskeliggjorde at alle parter var fornøyde med utfallet. Naboene var i dybdeintervjuene tydelige på at de mente det var liten forståelse for deres interesser. I casene vi studerte gikk merknadene i høringene på at deres interesser, som sol, utsikt og stedstilpasning, ikke var hensyntatt. Leikvam og Olsson (2018) belyste at saker kan ha målkonflikter. Dette var ofte industriell utvikling eller verdiskaping sett opp mot naturverdier. Leikvam og Olsson (2018) hadde ikke sett mye på det som er masteroppgavens tema. Når man spør seg om hva som ligger i naboens oppfatning av å bli hørt er, er det derfor nærliggende å tro at en nabo føler seg hørt hvis en utbygger hensyntar en nabos livsperspektiv og den verdien hver enkelt eksisterende bolig har. I tillegg da at kommunen ser vekk fra deres mål om fortetting og det overordnede samfunnsperspektivet, og heller ser på livskvaliteten til naboene i deres område i deres livstid. Man kan da videre spørre seg hvilket mål naboene, utbygger og kommunen kan ha til felles for å skape en god utbyggings- og fortettingsprosess.

Naboene vi leste om i media og snakket med i dybdeintervju ønsket, uavhengig av årsak, gjennomslag for sine meninger, men spesielt informantene fra PBE og politikeren understreket at medvirkning ikke betyr krav om gjennomslag. De mente at naboene har for høye forventninger til hva medvirkning faktisk innebærer. Likevel fant vi at det var sammenfallende både i casene vi studerte og fra informantene at det var viktig med stedstilpasning og forståelse for hva som var viktig i nettopp det nabolaget som ble berørt i en utbyggingsprosess. På en annen side er plan- og bygningsloven svært tydelig på hva som er lovpålagt medvirkning. Hvis en reguleringsprosess er gjennomført i henhold til lovverket og kommunens egne føringer (PBE, 2018), vil man kunne påstå at naboene har hatt en reell mulighet til medvirkning, og at de ble hørt i deres meninger. Om naboene følte seg hørt, følte at de hadde kontroll og oppfattet seg som hensyntatt er et annet spørsmål.

5.2 Hvorfor protesterer naboene?

Naboene protesterer fordi de kan. I Norge har vi et relativt velfungerende demokrati der det er lagt opp til mange muligheter til medvirkning i samfunnet. Når det gjelder medvirkning i reguleringsprosesser for innbyggere i Oslo kommune legger pbl § 5-1 opp til medvirkning. Knudtzon (2018) mente at man bør bruke ord som gir en større forståelse av hva medvirkning faktisk er. Ordene innflytelse, involvering og medvirkning brukes litt om hverandre.

Naboenes protester kunne ifølge våre funn være et resultat av ulike faktorer, inkludert estetiske preferanser og ønsker for sitt nabolag, samt muligheten for verdiøkning for egen bolig. Imidlertid kunne det også være en reell bekymring for å bevare kvaliteten på nabolaget og egen bolig, som for eksempel utsikt og sol. Vi erfarte i casen med O´en og Balders vei 28 at naboer kom med merknader i innledende prosesser, men opplevde at disse ikke ble hørt når reguleringsprosessen var gjennomført. I våre intervjuer og caseanalyser fikk vi et generelt inntrykk av at den formelle prosessen ikke ga tilstrekkelig trygghet for naboene. De fortsatte å protestere etter vedtak ble gjort, og brukte mye ressurser for å bli hørt. Når de ikke ble hensyntatt i innledende prosesser tydet protestene i etterkant på at nabolaget følte på en urettferdighet som gjorde at de ikke «gir seg».

Politikere, utbygger og alle involverte må ta hensyn til mange faktorer når de går gjennom en reguleringsprosess. Politikeren vi intervjuet pekte på at en av utfordringene ved å «gi etter» for naboenes protester var at det kan skape politisk presedens, som kan ha konsekvenser for fremtiden. Frykten for ringvirkninger i en reguleringsprosess som skaper politisk presedens er ikke ubegrunnet. Hvis politikere gir etter for press fra en interessegruppe og lager spesielle regler eller unntak for dem, kan det føre til at andre grupper også vil kreve samme behandling. Dette kan skape en ubalanse i systemet og føre til at regelverket blir mindre effektivt eller rettferdig. På en annen side kan frykt for politisk presedens også være en unnskyldning for å ikke ta hensyn til spesielle behov eller situasjoner. Det virker utfordrende å finne en balanse mellom å være konsekvent og å ta hensyn til unike situasjoner eller behov. En måte å løse dette på er å ha en klar og tydelig prosess for å vurdere og vekte ulike hensyn når man initierer en utbygging (Leikvam og Olsson, 2018). Dette kan inkludere å vurdere konsekvensene av ulike beslutninger og å vurdere hensyn som kan være i konflikt med hverandre. Dette er i teorien en veldig fin tilnærming, men vi ser gjennom caseanalyser og dybdeintervju at dette ikke er realiteten i alle tilfeller. Det kom i våre funn frem at det er mange forskjellige tilnærminger, og at det som fikk mye oppmerksomhet var det negative for nabolagene. Mange reguleringsprosesser er veldig like etter vår erfaring i Oslo, men de inneholder likevel ulike situasjoner og personsammensettinger. Hva som er en tydelig prosess med god vekting vil nok kanskje aldri bli helt tydelig, all den tid samfunnet utvikler seg og at situasjoner og de involverte er forskjellige.

Til syvende og sist er det politikerne som kan veie ulike hensyn opp mot hverandre i ulike saker og ta en beslutning som de mener er den beste for samfunnet som helhet, samtidig som de er oppmerksomme på konsekvensene av å skape politisk presedens. Politisk presedens om at mange som protesterer lenge nok på en utbygging får konkrete gjennomslag, gir en forventning om at man får gjennomslag så lenge man legger nok ressurser i protestene. Med dette som bakgrunn kan det virke som at naboene protesterer fordi de ser at andre har fått gjennomslag.

Uttrykket "man vet hva man har, men ikke hva man får" kan referere til en holdning om at det er bedre å holde fast ved det man allerede har, selv om det ikke er optimalt, enn å risikere å miste det og ende opp med noe potensielt verre. Dette kan være relevant når det gjelder planlegging og utvikling av nye tjenester og anlegg, spesielt hvis disse er plassert i nærheten av eksisterende boliger og lokalsamfunn (Agyeman, 2005). NIMBYism og protestene som følger av dette kan derfor virke som at de kommer av ren frykt for det ukjente som kommer tett på naboene. Selv om mange kan være enige om behovet for disse tjenestene og anleggene i samfunnet, kan lokaliseringen av dem oppleves som urettferdig fordi noen områder får større andel av ulempene enn andre. Det kan altså være både rasjonell og irrasjonell frykt som gir grunnlag for protester.

NIMBYism var ikke alltid er en irrasjonell reaksjon, slik man kunne få inntrykk av fra for eksempel utbyggerne vi snakket med, og det kunne være reelle bekymringer knyttet til miljø- eller helsepåvirkninger. For eksempel i caset i Låveveien 70 var PBE enig i at fortettingen kunne skape et forverret trafikkbilde, og endret planforslaget til færre enheter.

Gullestad (1996) viste til at en eiendom kan være en grunnleggende del av vår identitet og eierskapet til boligen kan dermed være en måte å manifestere vår sosiale posisjon og status. Det er da klart for oss at hvis terrassen din med gode solforhold og utsikt er din

stolthet og det stedet du finner ro og energi, vil det føles som et personlig angrep hvis en utbygger plasserer en kloss av en bygning foran som ødelegger dette. Dette sammenfaller med naboens frykter i dybdeintervjuene både for forringelse av livskvalitet og verditap. Et inngrep i noe som er viktig for en person og som endrer bruken av viktig areal for evig tid vil skape uro og engasjement. Når man da har anledning gjennom lovpålagt medvirkningsprosess, politikk, media og andre instanser til å uttrykke sin frykt, vil terskelen for dette følgelig være lav.

Alle våre informanter pekte på at naboer hadde en bekymring for verditap. Hvis utbyggingen ga en bekymring for verditap ga dette grunnlag for å protestere, og det kunne være vanskelig for nabolaget å se de samfunnsmessige fordelene. En opplevelse av verditap kunne i tillegg være forskjellig fra person til person. Noen kan for eksempel se det som en verdiøkning at en barnehage bygges «i hagen» deres, da det vil gjøre nabolaget mer attraktivt for barnefamilier. Andre vil kunne se på det som et verditap fordi en annen kjøpegruppe vil kunne se på dette som støy. Både støy på grunn av lyd fra barnehage, men også fordi en barnehage vil gi mer gjennomgående trafikk. I naboloven står det at ingen skal gjøre noe som er urimelig eller unødvendig til skade for naboeiendommen. Denne formuleringen kan tolkes på mange måter. Det kan tenkes at man får medhold i at utbyggingen er ulovlig etter naboloven selv om kommunen har sagt ja. Av egen erfaring vet vi at noen krever naboskjønn gjennom juridiske prosesser som igjen kan påføre prosjektet en tidskonsekvens. En tidskonsekvens for en eiendomsutvikler vil ha finansielle konsekvenser. Betydningen av tidskonsekvensen er avhengig av hvor sterk økonomi selskapet har. Dette kan igjen være et motiv for å la naboen få en økonomisk kompensasjon for at prosjektet enklere kan gjennomføres. På en måte kan man da si at utbygger betaler seg vekk fra protester. Naboene på sin side var i dybdeintervjuene og casene vi analyserte konkrete i sine merknader og protester, men viste sterk tilbøyelighet til å kunne la seg kompenseres økonomisk. Var verdiforringelsen realistisk og dokumentert ble det enklere å bli hørt og kompensert, men det skulle mye til. Vi er da tilbake på, som i delkapittelet over, at protestene kan la vente på seg hvis naboene i forkant av utbyggingen får økonomisk kompensert sitt forventede verditap.

Protester i forbindelse med utbyggingsprosesser er ikke et nytt fenomen. Hager og Haddad (2015) påpekte at holdninger og reaksjoner kan påvirkes av en større tilbøyelighet til å protestere når det er mye konflikter eller støy i samfunnet generelt. Selv om det er mulig at folk klager mer når det er mye uro og konflikt i samfunnet, så tyder våre funn på at det som er viktig for enkeltpersoner i utbyggingsprosesser i Oslo kommune er den lokale stemningen i nabolaget uavhengig av hva annet som skjer ellers i Oslo eller Norge. Naboenes protester kunne med andre ord være et resultat av mange ulike faktorer, inkludert estetiske preferanser og ønsker for sitt nabolag, samt muligheten for verdiøkning for egen bolig. Det kunne også være en reell bekymring for å bevare kvaliteten på nabolaget og egen bolig, som for eksempel utsikt og sol.

Følelsen av at de som har mye penger kan gjøre som de vil i en utbyggingsprosess kommer frem i dybdeintervjuene med naboene. Samtidig kom det også frem både fra naboene og politikerne at det var de mest ressurssterke som faktisk fikk gjennomslag i sine nabomerknader. Man kan da spørre seg hva dette sier om demokratiet? Dette kan peke på en oppfatning av at penger og økonomisk makt gir en urettferdig fordel når det gjelder å påvirke beslutningsprosesser. Dette kan igjen føre til økt mistillit og frustrasjon blant de som ikke føler at de har den samme innflytelsen i beslutningsprosesser som de som er godt økonomisk bemidlet. Det kan også være et poeng at de mest ressurssterke

naboene får gjennomslag i sine nabomerknader. Dette kan skyldes at de har tilgang til bedre juridisk hjelp eller har større ressurser til å engasjere seg aktivt i prosessen. På en annen side kan det også være at deres argumenter er mer overbevisende eller relevante enn de som kommer fra mindre ressurssterke naboer. I caset om Balders Gate 28 erfarte vi at naboene brukte advokat, noe som krevde at de brukte en god del penger. Til tross for at de var økonomisk ressurssterke fikk de ikke gjennomslag i saken, og utbyggingen ble verken endret eller stanset av Statsforvalteren. Det tyder på at man ikke alltid kan si at ressurser i form av penger er det utslagsgivende.

Kan det hende at naboens misnøye med pengesterke utbyggere som gjorde «som de ville», egentlig handlet om at naboene protesterte fordi de ville ha en større del av kaka? Det er et tveegget sverd at en frykt for pengesterke utbyggere raskt kan omdannes til trygghet fordi de pengesterke utbyggerne er de som har størst mulighet til å gi økonomiske kompensasjoner. Den pengesterke utbyggeren kan oppfattes som den som både kan gjøre den største uønskede endringen for nabolaget, men også den som kan kompensere endringene tilstrekkelig.

Når det gjelder spørsmålet om hva dette sier om demokratiet, kan det være flere perspektiver å ta hensyn til. På den ene siden kan det hevdes at et demokratisk samfunn er basert på prinsippet om at alle skal ha lik innflytelse i beslutningsprosesser, uavhengig av økonomisk eller sosial status. Hvis de med mer penger og ressurser får mer innflytelse i beslutningsprosesser enn andre, kan dette utfordre prinsippet om likeverdig innflytelse og underminere demokratiske verdier. Det kan hevdes at demokratiet er mer enn bare lik innflytelse. Det kan også handle om å representere og ivareta interessene til forskjellige grupper og sikre at alle har like muligheter til å delta i beslutningsprosesser. Hvis de mest ressurssterke naboene får gjennomslag for sine synspunkter, kan det bety at deres interesser blir bedre ivaretatt, men det betyr ikke nødvendigvis at andre interesser blir ignorert eller oversett. Det ble påpekt av politikeren i dybdeintervjuet at det er viktig å finne en balanse mellom å sikre likeverdig innflytelse i beslutningsprosesser, og å ta hensyn til ulike perspektiver og interesser. Dette kunne inkludere å sikre at alle stemmer ble hørt, uavhengig av økonomisk eller sosial status, og å involvere ulike grupper og organisasjoner i beslutningsprosesser for å sikre en inkluderende og demokratisk prosess.

Naboenes protester kan også være en form for demokratisk deltakelse, som sikrer at deres stemmer og bekymringer blir hørt og tatt i betraktning. Det er en forventning gjennom den formelle reguleringsprosessen at naboene ytrer sin mening. Ifølge regjeringen selv (Regjeringen, 2020) er dette for å sikre en inkluderende og demokratisk beslutningsprosess. På en annen side pekte informantene våre på at naboenes protester kunne føre til en forsinkelse i reguleringsprosessen, økte kostnader og en unødvendig byråkratisk byrde. Det kunne også føre til en ujevn fordeling av makt og innflytelse, hvor de mest ressurssterke og organiserte naboene hadde større sjans til å få gjennomslag for sine synspunkter. Det kan på grunn av dette argumenteres for at demokratiet må være mer inkluderende og gi rom for alle stemmer og bekymringer, også fra naboer. Samtidig er det nærliggende å tenke at det bør finnes effektive mekanismer for å sikre at beslutningsprosesser ikke blir forsinket og at alle blir hørt på en rettferdig og likeverdig måte.

Vi understreker også at enkelte naboers protester kan være begrunnet i legitime bekymringer, som å sikre kvaliteten på nabolaget og egen bolig. Naboens protest kan

komme av en ubalanse mellom naboenes ønsker og samfunnets behov for utvikling og endring. For eksempel utsikt og sol. For eksempel i caset om Låveveien 70 gjorde politikerne en avveining og besluttet at naboenes bekymringer var viktigere enn Oslo kommune sitt behov for fortetting i den konkrete saken.

5.3 Hvilke typer nabomerknader blir hensyntatt og hvorfor?

Det er flere faktorer som kan spille inn på om nabomerknader blir hensyntatt i en utbyggingsprosess. En faktor er om merknaden har støtte i gjeldende reguleringsplan og lovverk. Dersom merknaden er i samsvar med dette, vil det være vanskelig å ignorere den. Videre kan ny informasjon som støttes av byantikvaren eller riksantikvaren også være med på å påvirke beslutningsprosessen. I caset fra Nydalsveien 32 B fikk ikke utbygger støtte for sitt utbyggingsforslag, men riksantikvaren laget et forslag som tok hensyn til historiske forhold. Naboene hadde også motforestillinger mot prosjektet, men til syvende og sist var det riksantikvaren sine merknader og forslag som ble utslagsgivende. På en side kan man si at naboene ble hensyntatt, men det var på en annen side ikke naboenes innspill som utgjorde at endringene i reguleringsplanen ble som vedtatt. Samtidig var det uansett slik at naboen ble hørt i denne saken.

En annen faktor som kunne spille inn er politisk støtte og mediedekning. Det var nettopp påstandene som kom frem i media som skapte vår interesse for om naboene *egentlig* blir hørt eller ikke. Det er politikerne som bestemmer når vedtaket skal gjøres, dermed er det åpenbart at politisk støtte er avgjørende for naboene. Dersom en nabomerknad får oppmerksomhet i media, kan det øke sjansen for at den blir hørt og tatt hensyn til, nettopp fordi mange interessegrupper og politiske partier får øynene opp for saken.

I dybdeintervjuet sa politikeren at politisk støtte og mediedekning kunne spille en større rolle for merknader som gjelder store avvik i stedstilpasning, da dette ofte ville få større oppmerksomhet enn mindre avvik. Selv om avviket fra reguleringsplanen ikke var så stort i seg selv, så vi som i saken om O'en at det kontroversielle bygget skapte store overskrifter og massive protester. Her hadde protestene bred støtte blant befolkningen, men politikerne valgte likevel å stemme for forslaget. Det kan hende at det var en forskjell på merknader som ble oppfattet som reelle innspill og merknader som ble oppfattet som protester for protestens skyld. Politikeren påpekte i dybdeintervjuet at de jobbet hardt for å høre på merknader som kom fra de som hadde reelle innspill, og ikke de som protesterte for protestens skyld. Dette kan bety at de så forskjell på ulike typer merknader og at de prioriterte å hensynta de som hadde gode argumenter. Det kunne tilsynelatende virke som at avveiningen var gjennomtenkt, men når man så på type merknader som kom inn gjennom høringer var de for en utenforstående likelydende.

At merknadene kom inn og var en del av saken, og at naboer og andre interessegrupper dermed ble hørt, er vanskelig å motbevise. Lovverket, § 5-1 i plan og bygningsloven, legger spesielt opp til medvirkning og muligheter for å bli hørt. Merknadene sin eksistens kan ikke ignoreres eller benektes, men det er også vanskelig å bevise at bystyret eller byrådet har gjort nøye vurderinger med hensyn til de merknadene som har kommet inn. PBE gir sin anbefaling, som for eksempel i caset med Låveveien 70. Da var PBE var

positiv til utbyggingen, men anbefalingen var ikke verdt noen ting når politikerne vedtok noe annet. Her var det også vanskelig å vite hva som har vært utslagsgivende. I nevnte case virket det som det var naboene som ble hensyntatt, men nabolaget satt igjen med ett området der det ikke blir utviklet noe som helst. Man kan spørre seg da om de ble hensyntatt til det beste for de som bor i området akkurat nå, men at Oslo kommune sitt mål om fortetting og byutvikling ble satt til side i prosessen.

Studier har vist til at innspill fra naboer som kommer tidlig i planprosessen har større sjanse for å få gjennomslag (Hager & Haddad, 2015). Dette kan skyldes at det er mindre kostbart å gjøre endringer tidlig i prosessen, og at utbygger har større fleksibilitet til å tilpasse planene (Leikvam og Olsson, 2018). En nabo uttrykte i dybdeintervjuet at det var nesten umulig å få gjennomslag hvis utbyggingen skulle skje innenfor gjeldende reguleringsplan. Det var ifølge han når det søkes dispensasjon fra gjeldende regulering at det var lettere å få gjennomslag for nabomerknader. Imidlertid var det ikke alltid nok å komme tidlig inn i prosessen for å få gjennomslag for nabolagets meninger. I noen tilfeller ville hensynet til samfunnsinteresser veie tyngre enn hensynet til enkeltindivider, slik politikeren utdypet i dybdeintervjuet. Hvis en nabomerknad ikke var i tråd med gjeldende reguleringsplan, ville det kreve betydelig argumentasjon og støtte for å få gjennomslag. I caset om Balders gate 28 ble det brukt betydelige ressurser, og saken ble tatt til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Til tross for bruk av advokat for å få stoppet utbyggingen, fikk de ikke gjennomslag. Det kan dermed virke som det er tilfeldig hvem som får bygge eller ikke. På ene siden har reguleringsprosessen en tydelig metodikk som skal gi forutsigbarhet, men på en annen side er det uforutsigbart hva som er utslagsgivende for at man får politikerne med seg. Det gjelder da både for utbyggere og motstandere.

Drivkraften bak utbyggingen er utbyggeren som ser en mulighet i eiendomsmarkedet (Leikvam og Olsson, 2018). Dette markedet er åpnet opp fordi kommunen ønsker fortetting gjennom sitt eget planverk (Oslo KPA, 2015). Utbyggeren skal dekke et behov, og i Oslo kommune er det stort behov og ønske om fortetting. Det kan for oss virke som at eneste hinder for fortetting er bevaring/historiske/kulturelle elementer, «sinte» naboer og påvirkelige politikere. Noen merknader fra naboer ble hensyntatt selv om det stanset prosjekter. Målet for kommunen og utbyggeren kan dermed bli tilsidesatt hvis naboenes merknader er gode nok, eller tilslutningen rundt protesten er stor nok.

Det kan derimot virke utfordrende å få gjennomslag for nabomerknader når det er en stor interesse for utbygging fra kommunen og utbyggeren. Dette betyr at selv om noen merknader fra naboer kan bli hensyntatt, kan det også være tilfeller der kommunen og utbyggeren ignorerer naboens merknader når behovet for fortetting krever endring. I caset med O´en var politikernes argument for at utbyggingen var ønsket gjennomført at området trenger disse leilighetene for å få plass til flere familier. Til tross for protestene fra interessegrupper og PBE ble det vedtatt at det omtalte «sydenhotellet» skal oppføres. OBOS er en stor aktør med lang fartstid i bransjen, mye kompetanse og svært god økonomi. Det er også grunn til å tro at dette ble vektlagt. Arkitekten ga uttrykk for at store aktører med lang fartstid har større troverdighet, og dette støtter denne antakelsen.

5.4 Er lovpålagt medvirkning tilstrekkelig til at naboer føler seg hørt?

Medvirkning kan, ifølge våre informanter, være både positivt og negativt. Dette avhenger av hvem du spør. Utbyggerne lente mer mot at medvirkning er negativt fordi det gjør prosessene tidkrevende og fordyrende. Det opplevdes som et hinder for effektiv planlegging og gjennomføring når mange skulle hensyntas. Arkitekten pekte i tillegg på at det kunne være et forstyrrende element, og at det kunne virke som at medvirkning ble forvekslet med krav til innflytelse. Arkitekten mente også at det var uforutsigbart med medvirkning fordi det kunne virke tilfeldig om det gagnet prosjektet positivt eller negativt. Med dette mente hun at hvis naboene med de sterkeste meningene var positiv til utbyggingen, så ble gjerne flere positive. Og i motsatt fall med negative sterke stemmer.

Hvis man ser medvirkning fra PBE (2018) sitt perspektiv så er hensikten at det tvinger frem et samarbeid mellom alle parter der man kan få felles forståelse for behovene i de ulike reguleringsprosessene. Reguleringsprosessen i Oslo kommune er lagt opp slik at nabolaget får medvirke slik loven krever uavhengig av om det bygges under gjeldende reguleringsplan eller om det skal gjøres dispensasjoner. Vi har erfart gjennom analyse og diskusjon i denne studien at de ressurssterke vil og kan protestere uansett hva de har krav på i utgangspunktet. Ressurssterke naboer kunne ha en fordel i reguleringsprosessen av flere årsaker. For det første hadde de ofte bedre tilgang på juridisk ekspertise som kan hjelpe dem å forstå og navigere i reguleringsprosessen. De hadde i tillegg mer økonomisk og sosial kapital, som kunne gi dem større innflytelse i lokalsamfunnet og gjøre det lettere for dem å engasjere flere i kampen mot et utbyggingsprosjekt.

De naboene som har mye kapital, har i teorien mulighet til å gi politiske bidrag og kan ha tilgang på nettverk som kan hjelpe dem å påvirke beslutningstakere. De kan også ha større tilgang på medier gjennom den innflytelsen de allerede har i samfunnet og dermed ha større mulighet til å få oppmerksomhet rundt saken sin. Et ressurssterkt nabolag har som nevnt i delkapittel 5.2 større mulighet til å engasjere advokater og rettssaker for å utfordre en utbygging på juridisk grunnlag. Dette kan være kostbart, men det kan også være en effektiv måte å stanse et prosjekt på eller sikre bedre betingelser for naboene. En kan kverulere mye rundt hva en ressurssterk person eller gruppe kan eller ikke kan klare. Samlet sett finner vi likevel i vår studie at ressurssterke naboer hadde en fordel i reguleringsprosessene ved å ha bedre tilgang på ekspertise, større innflytelse i lokalsamfunnet og på politikere, og mulighet til å ta i bruk juridiske virkemidler. Dette kan igjen bety at naboer med færre ressurser ikke får like stor innflytelse i reguleringsprosessen, og at det kan oppstå ulikheter i hvordan ulike grupper blir behandlet.

Vår erfaring fra eiendomsbransjen har lært oss at mange ikke har mye kapital å bruke på å engasjere advokater eller mye tid til overs til å engasjere seg i regulerings saker. I de fleste nabolag i Oslo i dag vet vi at det finnes det også mange mennesker som ikke kan snakke, lese eller skrive norsk i noe særlig grad. Hele verden, inkl. Oslo, er i større og større grad globalisert, og vi har opplevd at det er ulikheter både i kultur og språk. Medvirkning skal være en rettighet for alle, men PBE peker i sin veileder «Medvirkning for alle» (2018) at de har lite kontroll over graden av medvirkning i ulike prosjekt. Hvis det var tydelig for alle i samfunnet hvor mye ressurser hver enkelt utbygger bruker på medvirkning ville det i det minste gitt et bedre grunnlag for å si noe om hvor gode utbyggerne er på medvirkning.

Våre funn viste at gjennom ulike interesseorganisasjoner, frivillige organisasjoner og lokale beboerforeninger ble det samlet innspill og organisert slik at felles synspunkter kunne komme frem. Disse organisasjonene kunne også tilby veiledning og rådgivning for å hjelpe enkeltpersoner med å delta i medvirkningsprosessen. En annen måte å involvere seg på var å delta på åpne møter og høringer som arrangeres av kommunen. Dette ga personer som er ressursvake, eller har andre utfordringer med å uttrykke engasjementet, mulighet til å dele sine synspunkter direkte med beslutningstakerne - og bidra til å påvirke utfallet av reguleringsprosessen. Det var også mulig å sende inn egne skriftlige innspill til kommunen. Det er imidlertid ikke sånn at Oslo kommune kan ta imot innspill på alle verdens språk, og vi finner lite informasjon om hvordan man løser språkutfordringer når man skal henge med i en reguleringsprosess. I dybdeintervjuet med politikerer kom det frem at han mente kommunen var for dårlig til å innhente innspill fra ulike kulturer, men at han ikke trodde det var noe man klarte forbedre fra kommunens side.

Ressursvake personer kan etter vår kunnskap søke om økonomisk støtte fra ulike organisasjoner for å få hjelp til å delta i reguleringsprosessen. Dette kan for eksempel være støtte til transport, tolking eller andre kostnader som kan hindre enkeltpersoner i å delta. Initiativet må likevel komme fra de ressursvake selv. Når vi ser hvor kompleks en reguleringsprosess kan være for mange, kan en spørre seg om hvor høy terskelen egentlig er for å delta. Det er derfor et poeng for samfunnet at kommunen spør seg selv hvor godt det legges til rette for at alle innbyggere kan delta i reguleringsprosessen, uavhengig av økonomisk, kulturell, språklig eller sosial bakgrunn. Dette mener vi at kan gjøres ved for eksempel å tilby informasjon på ulike språk og sørge for at møtene og høringene er tilgjengelige og inkluderende for alle. Det kan for oss i lys av våre funn virke som at den lovpålagte medvirkningen i reguleringsprosessen tar lite hensyn til dagens globaliserte samfunn. I tillegg er det ikke gjort endringer i lovverk eller pålegg i reguleringsprosess som er tilpasset dagens digitale samfunn. Det finnes langt flere muligheter til inkludering med dagens teknologi, men så lenge det ikke er lovpålagt vil en omfattende medvirkningsprosess være et ekstra ledd i reguleringsprosessen som enten kommunen eller utbygger selv må stå for ressursmessig.

Det er positivt for både klima, miljø, helse og sosiale forhold når flest mulig blir involvert i utviklingen av et område eller en bygning (Hager og Haddad, 2015). For eksempel kan interesseorganisasjoner bidra med kunnskap og ekspertise innenfor områder som bærekraftig utvikling, energieffektivitet, avfallshåndtering og bruk av fornybar energi. De berørte naboene kan bidra med kunnskap og ekspertise om for eksempel behov, utfordringer og språklige og kulturelle forhold. Lokale forhold og utfordringer kan bli hensyntatt på en bedre måte ved deres involvering. Dette kan føre til en mer helhetlig og

bærekraftig utvikling av området eller bygningen. Medvirkningsprosessen kan også bidra med perspektiver som kan være ukjente for kommunen, utbyggeren eller arkitekten. Til tross for de positive effektene er det likevel en kostnad som følger med en slik effekt som *noen* må være villig til å bære. Vi fant at det i teorien er stort potensiale for bærekraftig utvikling gjennom medvirkning, men at det i virkeligheten er en kostnad som har en udefinert eier.

Når man leser PBE sine mål for medvirkning er intensjonen at det skal være bra for alle, men målkonflikter kan gjøre at det blir negativt for noen uansett. Det er vanskelig å få alle fornøyde når det er mange ulike mål for hva som ønskes oppnådd. I dybdeintervjuene med naboene fikk vi inntrykk av at lovpålagt medvirkning ga en forventning til at man skal kunne få gjennom sine meninger. Hvis forventningen oversteg det som faktisk gjaldt i en medvirkningsprosess så ble dette en skuffelse for naboene. Arkitekten og ansatt i PBE pekte på nettopp dette i dybdeintervjuene, at det er uheldig å gi nabolaget urealistiske forventninger til hvor mye de kan kreve å få i en utbygging. Når man så det fra utbygger sin side kom det frem i dybdeintervjuene at medvirkning var en kostnadsbærer og noe som gjorde reguleringsprosesser tregere enn de ønsker. Samtidig er utbyggere, som selgere av boliger, avhengig av positiv oppmerksomhet fra kjøpere. Hadde vi ikke hatt anonyme intervjuer under tviler vi på at vi hadde fått frem hvor håpløst utbyggere mener det er med stor grad av medvirkning. Naboene uttrykte i dybdeintervjuene at de ønsket å ha størst mulig innflytelse. Hvis utbyggerne klarte gi dem en følelse av at medvirkningsprosessen har vært god, fikk vi inntrykk av at nabolaget mest sannsynlig ville uttrykke mindre misnøye utenfor de formelle prosessene.

Hvis en utbygger får et rykte på seg at de gjør godt planarbeid og er gode i medvirkningsprosesser, kan det gi dem et godt rykte som igjen gir mer medgjørlige naboer. Utbyggeren kan realisere egne visjoner, men må tåle å gjøre det med hensyn til andre interessenter. Involveringen er lovpålagt, og reguleringsprosessen er lagt opp slik at alle har innsyn. Utbyggeren kan holde fast på at de mener det er unødvendig dyrt og tidkrevende, men når det er uunngåelig gjennom lovverk vil det være risikabelt å forsøke vri seg unna.

En medvirkningsprosess kan etter vår erfaring i seg selv bidra til å hindre høyt konfliktnivå og gi større forutsigbarhet for nabolaget. Naboer og interesseorganisasjoner som er involvert i prosessen, kan få muligheten til å gi sine innspill og bekymringer tidlig i planleggingsfasen. Dette kan føre til bedre kommunikasjon og forståelse mellom partene, og redusere muligheten for konflikter senere i prosessen. Selv om det er laget veiledere for medvirkning (Kommunal og moderniseringsdepartementet, 2014) og det er tydelig i plan- og bygningsloven hva medvirkning innebærer fikk vi inntrykk av at det har vært konfliktfylte reguleringsprosesser. En utbygger sa tydelig i dybdeintervjuet at han ikke ønsket ha medvirkning i det hele tatt på grunn av at det er tidkrevende og skaper konflikt, men at det heller burde reguleres på bydelsnivå. Man kan da tenke seg at konfliktene har grunnlag i ressurssterke naboer, NIMBYism, misforståelser rundt hva medvirkning faktisk innebærer eller at innbyggere i utviklingsområder ikke har satt seg inn i gjeldende reguleringsplan. Politisk posisjonering kunne også være et moment. Likevel var det åpenbart gjennom media at medvirkning, enten vi kaller det innflytelse eller involvering, skapte et engasjement i Oslo.

Ringvirkningene av et engasjement rundt eget nabolag kan også være positive. Om den praksisen som utbyggere har når det gjelder medvirkning er tilstrekkelig er vanskelig å

fastslå. Kommunen selv (PBE, 2018) ønsker at medvirkning skal dokumenteres i større grad slik at det er lettere å vite hva som faktisk gjøres i praksis blant ulike utbyggere. Vi som er i eiendomsbransjen legger til stadighet merke til artikler i media om at naboer ikke føler seg hørt, og inntrykket er at det lovpålagte kravet til medvirkning ikke er nok. På en annen side fant vi ut at det er vanskelig å avdekke hvor langt engasjementet for en utbygging strekker seg blant naboer, og vanskelig å si noe om de avveiningene politikerne gjør i forkant av sine beslutninger.

6 Konklusjon

6.1 Konklusjon og anbefaling

Basert på egen forskning og det teoretiske rammeverket, kan det konkluderes med at naboer blir hørt i utbyggingsprosjekter i Oslo kommune, men at oppfatningen av hva medvirkning er, og hvor lang medvirkning skal strekkes i reguleringsprosessen ofte er ulik. Forskningen vår indikerte at det var ulik tolkning av hva medvirkning *egentlig* innebærer. Misforståelsen lå i at man har en rett til å ytre, men ikke en rett til å bestemme. Med dette mener vi at noen naboer trodde at de har rett til større påvirkningskraft på prosjekter enn utbyggere mente de er forpliktet til å gi dem. Betydningen av å bli hørt er ikke det samme som betydningen av å bli hensyntatt, men disse ordene blir brukt om hverandre i sakene som omhandlet medvirkning.

Studien vår viste at det var betydelig motstand fra naboene mot utbyggingsprosjekter, til tross for at kommunens medvirkningsprosess oppfylte kravene til reell medvirkning og dialog med naboene. Dette indikerte at selv om det eksisterer et lovverk som gir naboer rett til å uttale seg i slike prosesser, er ikke dette alltid tilstrekkelig for å imøtekomme naboenes protester og merknader.

Kommunen har en lovfestet plikt til å sørge for medvirkning, men det kan være ulike oppfatninger av hva som er tilstrekkelig medvirkning. Noen naboer kan ha forventninger om å bli fullt og helt involvert i planleggingen og gjennomføringen av et prosjekt, mens andre kan være fornøyd med å bli hørt gjennom medvirkningsprosessen.

Samlet sett indikerte funnene våre at det er behov for bedre kommunikasjon, og enklere informasjonsflyt mellom alle berørte parter for å sikre reell medvirkning og samarbeid i reguleringsprosesser. Det er også viktig å ta hensyn til ulike oppfatninger av hva medvirkning betyr og hvor langt medvirkningsprosessen skal strekkes når reguleringsprosessen igangsettes. En forenkling av medvirkningsprosessen slik at den er mer forståelig for de berørte partene, som naboer og andre interessenter, er også å anbefale i lys av våre funn.

6.2 Kritikk til oppgaven

Vi ser at mer av det teoretiske rammeverket kunne vært inkludert i diskusjon og analyse. Oppgaven kunne også med fordel blitt støttet av tidligere kvantitativ forskning innen disse temaene.

Vi begynte med å gjennomføre dybdeintervjuer før det teoretiske rammeverket var helt klart, og det var også endringer i forskningsspørsmålene underveis i prosessen. En mer strukturert fremdriftsplan ville ha gitt en tydeligere oppgave og funnene ville kunne blitt forsterket.

Det har vært begrenset tilgjengelig tid til sammenhengende arbeid med oppgaven på grunn av høyt arbeidspress i 100% jobbengasjement. Dette har påvirket kvaliteten på arbeidet.

6.3 Forslag til videre forskning

Basert på vår masteroppgave har vi følgende forslag til videre forskning:

- Betydningen av kulturelle og språklige utfordringer i ulike nabolag knyttet til medvirkning når det gjennomføres reguleringsprosesser.
- Vi avdekket at det kan være ulik behandling av samme type sak. Det kan være interessant å forske mer på hvorfor, og om det er forskjellsbehandling i reguleringsprosesser.
- Sammenligning mellom regionale områder. For eksempel hvordan naboer medvirker i Oslo kommune vs. Bærum kommune.

7 Referanser

Agyeman, J., Bullard, R. D., & Evans, B. (2003). *Just sustainabilities: Development in an unequal world*. MIT Press

Direktoratet for byggkvalitet (2021) *Universell utforming*. Tilgjengelig fra:

<https://www.dibk.no/bygninger-og-anlegg/universell-utforming>. (Hentet 24.03.23)

Eranti, V. (2017). *Re-visiting NIMBY: From conflicting interests to conflicting valuations*. *The Sociological Review*, 65(2), 285–301. <https://doi.org/10.1177/0038026116675554>

Eriksen, T. H. (2021). *Små steder – store spørsmål: Innføring i sosialantropologi*. 4 utg. Universitetsforlaget

Flyvbjerg, B. (2010) *Fem misforståelser om casestudiet*. Tilgjengelig fra: (PDF) Fem misforståelser om casestudiet (researchgate.net) (Hentet 06.03.2023)

Forskrift til tekniske krav til byggverk (2010)

Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2010-03-26-489> (Hentet 03.04.23)

Forskrift om konsekvensutredninger (2017) *Forskrift om KU-forskriften*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2017-06-01-835> (Hentet 07.04.23)

Fortetting (2022) Tilgjengelig fra:

Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling - regjeringen.no (Hentet 26.03.23)

Fortetting (2022) Regjeringen. Tilgjengelig fra:

Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling - regjeringen.no (Hentet 04.12.22)

Gammelsæter, E. (2022) *Ikke i mitt nabolag : hvorfor NIMBY-saker utfordrer det norske demokratiet*. 1. utgave. Oslo: Frekk forlag.

Gjennestad, C. og Laagar, I (2022). *AAR 6043 Vitenskapelige metoder*. Eksamensoppgave. NTNU.

Gullestad, M. (1996). *Det norske hjemmet. "Hverdagsfilosofier - verdier, selvforståelse og samfunnssyn i det moderne Norge"*. 01.utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Gulvik, I og Van der R (2006): *Endring og motstand mot endring - Fra retorikk til praksis*. Tilgjengelig fra: [https://spesialisthelsetjenesten.no/seksjon/nasjonalledelsesutvikling/Documents/Kull%2006/Endring%20og%20motstand%20\(2\).pdf](https://spesialisthelsetjenesten.no/seksjon/nasjonalledelsesutvikling/Documents/Kull%2006/Endring%20og%20motstand%20(2).pdf) - (Hentet 24.04.23)

Hager, C. og Haddad, M. A. (2015) *NIMBY is beautiful : cases of local activism and environmental innovation around the world*. Berghahn Books.

Hvordan forebygge naboprotester – Not in my backyard. Husbanken og Helsedirektoratet (2019). Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/bo-og-naermiljo/hvordanforebygge-naboprotester-nimby> (Hentet 29.01.23)

Jacobsen, D.I (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i vitenskapelig samfunnsvitenskapelig metode*. 3 utg. Cappelen Damm.

Johannessen, Asbjørn, Per Arne Tufte, and Line Christoffersen. (2010) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Vol. 4. Oslo: Abstrakt

Johannessen, J. A., & Olsen, B. (2009). *Positivt lederskap. Jakten på de positive kreftene*. Fagbokforlaget

Knudtzon L.C. (2018) *Kan vi snakke om medvirkning? Sivilsamfunnets innflytelse og bidrag i reguleringsprosesser*. (Doktorgradsavhandling) Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: Brage NMBU: Kan vi snakke om medvirkning? : sivilsamfunnets innflytelse og bidrag i reguleringsprosesser (unit.no) (Hentet: 04.04.2023)

Leikvam og Olsson (2018) *Eiendomsutvikling*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Lundby, H. (2020). *Fortetting gir flere boliger, men kan ødelegge sjarmen i Oslo*. NRK. Tilgjengelig fra: https://www.nrk.no/osloogviken/fortetting-gir-flere-boliger_-men-kan-odelegge-sjarmen-i-oslo-1.15237229 (Hentet 11.03.23)

Margerum, R. D. (2002). *Collaborative Planning: Building Consensus and Building a Distinct Model for Practice*. *Journal of Planning Education and Research*, 21(3), 237–253. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.1177/0739456X0202100302>. (Hentet 14.03.23)

Medvirkning i reguleringsprosesser (2019) Oslo kommune. Tilgjengelig fra:

<https://www.oslo.kommune.no/politikk/budsjett-regnskap-og-rapportering/rapporter-fra-kommunerevisjonen/rapport-16-2019-medvirkning-i-reguleringsplaner#gref> (Hentet 12.02.23)

Medvirkning i planlegging. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014).

Tilgjengelig fra https://www.medvirkning.no/wp-content/uploads/h2302b_veileder_medvirkning.pdf. (Hentet 16. April 2023)

Medvirkning i planleggingen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020).

Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/kommunal>. (Hentet 08.01.22)

Medvirkning i reguleringsprosesser. Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. (2019).

(Rapport 16/2021) Hentet fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13354855-1578045135/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Budsjett%20regnskap%20og%20rapportering/Rapporter%20fra%20Kommunerevisjonen/Rapporter%20fra%20Kommunerevisjonen%202019/16-2019%20Medvirkning%20i%20reguleringsplaner.pdf>

Medvirkningsombudet (2020) *Medvirkning er lovpålagt, demokratisk rett*. Tilgjengelig

fra: [https://www.konsek.no/wp-content/uploads/2023/01/0920-vedl-2-](https://www.konsek.no/wp-content/uploads/2023/01/0920-vedl-2-Medvirkningsombudet-Oslo-Kommunerevisjonen-medvirkning.pdf)

[Medvirkningsombudet-Oslo-Kommunerevisjonen-medvirkning.pdf](https://www.konsek.no/wp-content/uploads/2023/01/0920-vedl-2-Medvirkningsombudet-Oslo-Kommunerevisjonen-medvirkning.pdf) (Hentet 27.01.23)

Moses, J. W., & Knutsen, T. L. (2019). *Ways of knowing: Competing methodologies in social and political research*. Bloomsbury Publishing.

NIMBY (2022) SNL. Tilgjengelig fra:

<https://snl.no/NIMBY> (Hentet 22. Januar 2023)

NIMBY (2018). NIMBY. Tilgjengelig fra: www.nimby.com (Hentet: 15. Januar 2023)

Oslo kommunes arealdel 2015 (2015). Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1599727170/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf> (Hentet 28.11.2022)

Oslo kommune (2019). Fortettingsstrategi for Oslo kommune. Tilgjengelig fra
<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/fortettingsstrategi-for-oslo-kommune/>

PBE, veileder for medvirkningsarbeid (2019) Tilgjengelig fra: -
[1623849887/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Medvirkning%20i%20innsendte%20reguleringsplaner%20-%20en%20veileder%20for%20forslagsstillere%20og%20fagkyndige.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1623849887/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Medvirkning%20i%20innsendte%20reguleringsplaner%20-%20en%20veileder%20for%20forslagsstillere%20og%20fagkyndige.pdf) (Hentet 04.10.22)

Phillips, Maggie (1998): *Your inner resources and conflicts*. Tilgjengelig fra
fordypningsoppgave om endringer og motstand:
[https://spesialisthelsetjenesten.no/seksjon/nasjonalledelsesutvikling/Documents/Kull%2006/Endring%20og%20motstand%20\(2\).pdf](https://spesialisthelsetjenesten.no/seksjon/nasjonalledelsesutvikling/Documents/Kull%2006/Endring%20og%20motstand%20(2).pdf). (Hentet.12.04.23)

Plan- og bygningsloven (2008). Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven). Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
(Hentet 25.03.23)

Plan- og bygningsloven. (2021). Lov om kulturminner. Tilgjengelig fra:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-16-23> (Hentet 07.03.23)

Plan- og bygningsetaten. (2021). Retrived fra Plan- og bygningsetaten. Tilgjengelig fra:
<https://www.pbe.oslo.kommune.no/om-oss/lovene-vi-forvalter/plan-og-bygningsloven/>
(Hentet 08.03.23)

Plan- og bygningsetaten. (2021) 'Medvirkning'. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/etater-og-foretak/plan-og-bygningsetaten/medvirkning/> (Hentet 11.02.2023)

Planstrategi for Oslo kommune 2020-2023. Tilgjengelig fra <https://www.oslo.kommune.no/politikk/kommuneplan/planstrategi-2020-2023/#gref> (Hentet.04.04 2023)

Quah, E. og Tan, K. C. (1998) *The Siting Problem of Nimby Facilities: Cost – Benefit Analysis and Auction Mechanisms, Environment and Planning C: Government and Policy*. Tilgjengelig fra: <https://doi.org/10.1068/c160255>. (Hentet: 14.03.23)

Redskapsfabrikken, Nydalen (2017) Tilgjengelig fra:

Redskapsfabrikken i Nydalen må bevares - Oslo ElveforumOslo Elveforum. (Hentet 08.03.23)

Reguleringsplan. Oslo kommune. Tilgjengelig fra:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planforslag-og-planendring/hva-er-en-reguleringsplan/> (Hentet 12.02.23)

Ruming, Houston and Amati (2019). *Multiple Suburban Publics: Rethinking Community opposition to Consolidation in Sydney*. Department of Environment and Geography, Macquarie University, Sydney, NSW 2109, Australia.

Saksinnsyn for Oslo kommune til å innhente merknader fra naboer til casene. Hentet fra: Saksinnsyn - Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune

Schumpeter, J. A. (1934) *The theory of economic development: an inquiry into profits, capital, credit, interest, and the business cycle*. Cambridge, Mass: Harvard University Press.

Salazar, M. K. (2011). *Nimby: Application to solid waste facilities. The Journal of Solid Waste Technology and Management*. Tilgjengelig fra: (PDF) The Applicability of Nimby and Nimto Syndromes, Willingness and Ability to Pay for Improved Solid Waste Management Among Nairobi Households (researchgate.net)

Salazar, C. (2011). *The Political Economy of NIMBYism: Examining the Impact of Wind Power on Property Values in Rhode Island*. *Energy Law Journal*, 32(1), 125-154

Solheim, A. L., Johansen, A. L. og Leikvam, G. (2018) *Fortetting i eksisterende bomiljø*. Masteroppgave. NTNU.

Sørgjerd, C (2019). *Tar 5000 kr billetten for byutviklingskonferanse, svært vanskelig for naboer å delta*. Aftenposten. Tilgjengelig fra:

<https://www.aftenposten.no/oslo/i/9v0E9I/tar-5000-kr-billetten-for-byutviklingskonferanse-svaert-vanskelig-for-naboer-aa-delta-paapeker-lokalpolitiker>
(Hentet 19.10.2022)

Thorsen, D.E (2019) Innflytelse, Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra:
<https://snl.no/innflytelse>. (Hentet: 03.05.2023)

Tolkning av Plan og bygningsloven. Tilgjengelig fra:

Tolkningsuttalelser om plan- og bygningsloven - regjeringen.no (Hentet 16.04.23)

Veiviseren.no (2019) *Hvordan forebygge naboprotester - Not In My Back Yard (NIMBY)*

Westerveld, J (2018) *Naboene blir ikke hørt, nå får utbygger lov til å bygge*. Nordstrandblad. Tilgjengelig fra: <https://www.noblad.no/naboene-blir-ikke-hort-na-far-utbygger-i-midtasen-lov-til-a-bygge-atte-nye-boliger/s/5-56-500013> (Hentet 07.02.2023)

Østavik, F. og Isaksen, A (2022) Entreprenørskap, Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: [entreprenør – innovasjon – Store norske leksikon \(snl.no\)](https://snl.no/entreprenor) (Hentet: 03.05.2023).

8 Vedlegg

8.1 Informasjonsskriv dybdeintervju

Vil du delta i forskningsprosjektet ”Fortetting og medvirkning i Oslo kommune”

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å se nærmere på naboer påvirkningskraft i reguleringsprosesser i Oslo kommune. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

I ulike sammenhenger er naboens påvirkningskraft i reguleringsprosjekter et tema det snakkes om. Det er mange som påstår at naboer ikke blir hørt når det bygges nye bygninger i Oslo kommune. Andre vil påstå at naboen har stor påvirkningskraft.

Formålet med denne masteroppgaven er å gå i dybden på fire ulike reguleringsaker som har vært i Oslo kommune i løpet av de siste 10 årene, og gjøre en kvalitativ undersøkelse. Vår problemstilling er: «hvor stor påvirkningskraft har naboene i reguleringsprosesser i Oslo kommune?» Våre forskningsspørsmål er: «hva klager naboene på?» og «hvilke typer naboklager blir hensyntatt?» For å kunne gi noen kvalitative svar på dette vil vi gå i dybden rundt disse temaene ved hjelp av dybdeintervju med ulike aktører som er involvert i reguleringsprosesser.

Formålet med innhenting av opplysninger er kun til masteroppgavens besvarelse. Alle aktører er anonyme i fremstillingen.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet (NTNU) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Dette er en kvalitativ undersøkelse og vi har derfor trukket utvalg fra vårt nettverk som vi kjenner til at har vært involvert i – og har kjennskap til reguleringsprosesser i Oslo kommune der det har kommet inn nabomerknader.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta innebærer det at du kan sette av 2 timer til dybdeintervju. Vi sender spørsmålene til deg 14 dager før intervjuet finner sted. Spørsmålene har som formål å få mer informasjon rundt naboens påvirkningskraft i reguleringsprosesser i Oslo kommune. Vi legger opp til at samtalen tar utgangspunkt i spørsmålene som er sendt ut på forhånd. Vi er åpne for andre innspill som er direkte relatert til problemstillingen og forskningsspørsmålene underveis i intervjuet. Vi tar lydopptak og notater under samtalen. I masteroppgavens besvarelse vil du være anonym.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg. Det vil ikke påvirke vår relasjon i eiendomsbransjen.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

8.2 Intervjuguide

Dette dokumentet danner grunnlaget for kvalitative dybdeintervju med en xxxx i Oslo kommune. Formålet med dybdeintervjuet er datainnsamling til analyse og drøfting av masteroppgavens problemstilling; "Naboen protester. Blir de hørt eller ikke?". Spørsmålene er utformet med bakgrunn i problemstillingen, faglitteratur og utvalgte reguleringsprosesser i Oslo kommune. Intervjuet består av x hovedspørsmål med flere tilhørende oppfølgingsspørsmål. Intervjuformen i seg selv gir åpning for at det kan bli flere oppfølgingsspørsmål underveis i intervjuene.

Informasjon om intervjuet	
Vedrørende:	
Sted, tidspunkt:	
Intervjuobjekt:	
Intervjuer:	
Lydopptak (ja/nei):	

Intervjuet innledes med uformell prat i ca. 5 minutter med kort introduksjon av kandidatene og bakgrunn og innledning om problemstillingens tema.

Politiker

1. Hvordan opplever du at naboklager blir hensyntatt i reguleringsprosesser?
2. Hvordan opplever du medvirkning fra utbyggerenes side?
3. Hva synes du om medvirkning?
4. Hvorfor tror du de protesterer? Endringer, følelser, motstand?
5. Opplever du at folk synes det er skummelt med noe nytt?
6. Hvilke typer nabomerknader legger du merke til?
7. Hvordan opplever du at naboene protesterer?
8. Hvilke type nabomerknader/aksjoner/hendelser legger du best merke til? Hva er det som treffer deg i hjerterota?
9. Hvordan vektlegges det fra politisk side når ulempene for nabo og fordelene med fortetting må veies mot hverandre?
10. Hvor god kompetanse har politikere på plan og bygningsloven?
 - God nok til å ta avgjørelser?
 - Avhengig av kommunens ansatte?
11. Kunne du selv tenke deg å flytte til et boligområde der du vet at en utbygger skal utvikle området?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
12. Hva er de viktigste faktorene for et godt prosjekt der naboene er fornøyde?

Utvikler (3 Stk)

1. Hvordan ser utvikleren på innovative bygg som bryter med eksisterende miljøutforming?
2. Hvorfor risiko med innovasjon når det skape mye motstand?
3. Hva er den mest vanlige årsaken til at naboklager påvirker eller stanser boligprosjekt?
4. Er forprosjektering/skisseprosjekt gode nok?
 - Gjør man undersøkelser hvilke?
5. Kunne du selv tenke deg å flytte til et boligområde der du vet at en utbygger skal utvikle området?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
6. Hva er de viktigste faktorene for et godt prosjekt der naboene er fornøyde?

Arkitekten

1. Hvordan hensyntar dere nabolaget i forprosjektering?
7. Gir utbyggeren tydelig nok mandat til å unngå misforståelser i prosessen?
 - Er mandatene enkle å forstå? Endres de ofte fra utbygger?
2. Hvordan gjennomfører arkitekten en mulighetsstudie?
3. Kunne du selv tenke deg å flytte til et boligområde der du vet at en utbygger skal utvikle området?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
4. Opplevs det gjensidig forståelse fra alle parter i detaljreguleringsprosessen?
5. Hva er de viktigste faktorene for et godt prosjekt der naboene er fornøyde?

Ansatt plan- og bygg

1. Hvor godt kjent er du med naboloven?
 - Hvordan jobber dere for å være konsekvente med beslutninger som angår naboloven?
2. Hvordan svarer dere ut naboklager som blir sent inn?
3. Hvis naboen har kompliserte spørsmål, hvilken instans søker dere faglig støtte fra?
4. Hvilke klager ser du flest av?
5. Hvilken kompetanse opplever dere at utbygger har på pbl? Og arkitekt? Og politiker?
6. Kunne du selv tenke deg å flytte til et boligområde der du vet at en utbygger skal utvikle området?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
7. Opplevs det gjensidig forståelse fra alle parter i detaljreguleringsprosessen?
8. Hva er de viktigste faktorene for et godt prosjekt der naboene er fornøyde?

Naboen (2 stk)

1. Hva er din generelle oppfatning av fortetting i Oslo?
 - Din bydel/ditt nabolag?
2. Hv tenker du om nye byggeprosjekter i ditt nabolag?
3. Hva bør naboer i Oslo akseptere for å imøtekomme Oslo kommune sitt ønske om fortetting?
 - Påvirkningskraft i arealplan?
4. Hvilke klager opplever du at er vanlige fra naboer?
5. Er pbl enkel å forholde seg til som nabo?
6. Opplever du at naboer gjør forundersøkelser om området de flytter til?
7. Kunne du selv tenke deg å flytte til et boligområde der du vet at en utbygger skal utvikle området?
 - Hvorfor/hvorfor ikke?
8. Oppleveres det gjensidig forståelse fra alle parter i detaljreguleringsprosessen?
9. Hva er de viktigste faktorene for et godt prosjekt der naboene er fornøyde?

8.3 Meldeskjema for behandling av personopplysninger

02.01.2023, 10:06

Meldeskjema for behandling av personopplysninger



[Meldeskjema](#) / [Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning](#) / Vurdering

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer
998964

Vurderingstype
Automatisk

Dato
19.12.2022

Prosjekttittel

Masteroppgave i eiendomsutvikling og -forvaltning

Behandlingsansvarlig institusjon

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

Prosjektansvarlig

Morten Gjerde

Student

Cecilie Gjennestad

Prosjektperiode

01.10.2022 - 22.06.2023

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 22.06.2023.

[Meldeskjema](#)

Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
 - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
 - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
 - Fagforeningsmedlemskap
 - Genetiske data
 - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
 - Helseopplysninger
 - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertridelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)
- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet

<https://meldeskjema.nsd.no/vurdering/634d9531-2787-4728-b0f4-bfa78fc469f4>

1/2

