



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2026 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Mellom åpenhet og sårbarhet

Tillit i samhandlingen mellom privat forslagsstiller og kommunal planmyndighet i reguleringsplanprosesser

Between Openness and Vulnerability

Trust in the Interaction Between Private Developers and Municipal Planning Authorities in Zoning Plan Processes

Kasper Lingaas
Eiendom (M-EIE)

Forord

I det jeg leverer inn denne masteroppgaven, er fem år som eiendomsstudent ved NMBU over. Oppgaven du nå leser er resultatet av det siste semesterets arbeid. Jeg har skrevet den alene, men det er mange som har vært med på å forme både studietiden og denne oppgaven underveis.

Først ønsker jeg å rette en stor takk til min veileder, Terje Holsen, for gode samtaler og verdifulle innspill gjennom hele våren. Det var du som fikk øynene mine opp for temaet, og jeg håper oppgaven gjenspeiler noe av det jeg har lært. Takk til informantene som har stilt opp, delt åpent om sine erfaringer og gjort denne studien mulig. Jeg vil også takke juryen i Eiendomsbransjens stipendordning for anerkjennelsen av oppgavens tema.

Det er både vemodig og godt å være ferdig med studietiden. Selv om jeg var litt skeptisk før jeg begynte, er jeg veldig glad for at det ble Ås. Takk til alle medstudenter og forelesere ved Institutt for eiendom og juss for et helt spesielt studiemiljø. Takk til Urban Lab for å ha vekket et ekte engasjement for faget. Takk til gjengen i Construction City Cluster, spesielt Niklas, for tiden med dere. Tusen takk til mamma, pappa, Jørgen og Simon for støtte hele veien. En ekstra takk til Jørgen som har bidratt med gode innspill og korrekturlesing nå i innspurten.

Disse fem årene har gitt meg minner jeg tar med meg for resten av livet. Jeg har lært mye i forelesningssalen, men ikke minst utenfor. I pausene, på løpeturer med RERC, på Samfunnet og på sofaen hos GP. Takk til gutta på mastersalen for å ha gjort dette semesteret til det hyggeligste av dem alle. En god blanding av fag og tull har gjort at jeg har sett frem til å gå opp i fjerde etasje på Ur hver eneste dag. Måtte alle planene om hytteturer, UKA-reunion, julebord, rakfisklag og fårrikållag bli realisert.

Kasper Lingaas

13. mai 2026

Sammendrag

Samhandlingen mellom private forslagsstillere og kommunale planmyndigheter i reguleringsplanprosesser beskrives gjerne som konfliktfylt og preget av lav tillit. Til tross for at tillit fremheves som sentralt for å sikre gode og effektive planprosesser, finnes det lite empirisk forskning på hvordan tillit faktisk bygges og utvikles mellom aktørene. Formålet med studien er å undersøke hvordan tillit utvikles i samhandlingen mellom privat forslagsstiller og kommunal planmyndighet i tidlig fase av reguleringsplanprosessen, og hvordan denne tilliten påvirkes i senere fase.

Studien er gjennomført som et kvalitativt single-case-design, med Villenga-prosjektet i Nordre Follo kommune som case. Villenga er en detaljreguleringsplan for om lag 485 boliger, valgt som et uvanlig tilfelle preget av konstruktiv samhandling. Samhandlingen analyseres ved hjelp av IAD-rammeverket og teori om forhandlinger og tillit. Det empiriske grunnlaget består av kvalitative intervjuer med sentrale representanter fra forslagsstiller, planmyndighet og arkitekt, supplert med et dokumentmateriale på 3 355 sider.

Funnene viser at tillit i tidlig fase ble muliggjort av et samspill mellom gunstige materielle betingelser og bevisste relasjonelle valg. Særlig bidro et felles kunnskapsgrunnlag, en gunstig tomteavtale og en åpen tilnærming til prosjektets utfordringer til at aktørene beveget seg bort fra det «klassiske spillet» og over mot en integrativ forhandlingslogikk. Uformelle spilleregler, særlig høy tilgjengelighet og en eksplisitt «avtale om uenighet», bidro til å styrke denne tillitsbaserte samhandlingen. Tilliten utfordres imidlertid i møte med plansystemets formelle rammer. Når planforslaget sendes inn, tvinges aktørene tilbake til sine institusjonaliserte roller og samhandlingen skifter karakter fra integrativ til distributiv logikk. Dette belyser det studien betegner som samhandlingens paradoks: den åpenheten og integrative tilnærmingen som skaper fremdrift i tidlig fase, kan oppleves som en strategisk ulempe når handlingsrommet snevres inn og samhandlingen endrer karakter.

Studien konkluderer med at tillit i reguleringsplanprosesser ikke er statisk, men en dynamisk og faseavhengig handlingsbetingelse som endrer karakter i møte med endrede spilleregler og rolleforventninger. Videre belyser studien at tillit gis ulikt innhold avhengig av aktørenes mandater og hva de forventer at tilliten skal levere.

Abstract

The interaction between private developers and municipal planning authorities in zoning plan processes is often described as conflict-ridden and characterized by low levels of trust. Despite trust being widely recognized as essential for effective planning processes, there is limited empirical research on how trust is actually built and developed between the parties involved. This study investigates how trust is developed in the interaction between private developers and municipal planning authorities in the early phase of the zoning plan process, and how this trust is challenged in later phases.

The study employs a qualitative single-case design, using the Villenga project in Nordre Follo municipality as its case. Villenga is a detailed zoning plan for approximately 485 dwellings, selected as an unusual case characterized by constructive interaction. The interaction is analyzed using the IAD framework and theory on negotiation and trust. The empirical basis consists of qualitative interviews with key representatives from the developer, planning authority and architect, supplemented by a document material totaling 3,355 pages.

The findings show that trust in the early phase was enabled by an interplay between favorable material conditions and deliberate relational choices. A shared knowledge base, a favorable land acquisition agreement and an open approach to the project's challenges contributed to moving the parties away from the «classic game» and towards an integrative negotiation logic. Informal rules of engagement, particularly high availability and an explicit «acceptance of disagreement», helped strengthen this trust-based interaction. Trust is, however, challenged when it meets the formal structures of the planning system. When the planning proposal is submitted for administrative review, the parties are pushed back into their institutionalized roles, and the interaction shifts from integrative to distributive logic. This illustrates what the study refers to as the paradox of collaboration: the openness and integrative approach that drives progress in the early phase can be experienced as a strategic disadvantage when the scope for action narrows and the nature of the interaction changes.

The study concludes that trust in a zoning plan process is not static, but a dynamic, phase-dependent condition that changes character in response to shifting rules and role expectations. Furthermore, the study demonstrates that trust carries different meaning depending on the parties' mandates and what they expect trust to deliver.

Innholdsfortegnelse

Forord	I
Sammendrag.....	II
Abstract	III
1. Innledning	1
1.1 Bakgrunn og kontekst	1
1.2 Problemforståelse og formål med studien	3
1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål	4
1.4 Avgrensninger	5
1.5 Oppgavens oppbygning	6
2. Teoretisk rammeverk.....	7
2.1 Institusjoner	7
2.2 IAD-rammeverket.....	10
2.3 Forhandlinger	13
2.4 Tillit	16
3. Forskningsdesign og metode	19
3.1 Forskningsdesign	19
3.2 Datagrunnlag og datainnsamling.....	21
3.3 Analysestrategi	24
3.4 Studiens kvalitet	27
3.5 Personvern og forskningsetikk.....	29
3.6 Bruk av kunstig intelligens (KI)	30
4. Empiri og mønstersammenligning.....	31
4.1 Villenga: Prosjektet og aktørene	31
4.2 Antakelse 1 – Dialog og felles forståelse	33
4.3 Antakelse 2 – Tilgjengelighet for å redusere usikkerhet	37
4.4 Antakelse 3 – Håndtering av uenighet	39
4.5 Antakelse 4 – Institusjonelt skifte og overgang til formell fase.....	42
5. Diskusjon	46
5.1 Dialogens betydning: Mellom åpenhet og sårbarhet	46
5.2 Tilgjengelighet som kilde for reduserte transaksjonskostnader.....	50
5.3 Profesjonalisering av uenighet	52
5.4 Syntese: Handlingssituasjonen i tidlig fase.....	55
5.5 Tillitens møte med endrede spilleregler	55
5.6 Syntese: Handlingssituasjonen i senere fase	60
6. Avslutning.....	62
6.1 Oppsummering og svar på problemstilling.....	62
6.2 Studiens bidrag til forståelsen av tillit i planprosesser.....	63
6.3 Praktiske implikasjoner	64
6.4 Studiens begrensninger.....	65
6.5 Videre forskning	66
Referanser	68

Kapittel 1. Innledning

1.1 Bakgrunn og kontekst

Fra offentlig styring til privat initiativ

Norsk byutvikling har over tid gjennomgått et skifte fra en overordnet og helhetlig samfunnsplanlegging styrt av det offentlige, til en mer prosjektbasert utvikling initiert av private aktører (Børrud, 2005). Retten til å fremme private forslag til reguleringsplan har eksistert i over hundre år, men fikk særlig betydning etter at transformasjon og fortetting ble offisiell arealbruksstrategi på 1990-tallet (Holsen, 2021; Ness & Øyasæter, 2021). I dag initieres og fremmes mer enn 80 % av alle detaljreguleringsplaner av private aktører, og i urbane områder er andelen over 90 % (Falleth et al., 2010, gjengitt i Ringholm et al., 2018, s. 13).

Denne utviklingen har ført til at det offentlige i stor grad er avhengig av økonomisk motivert eiendomsutvikling fra private aktører for å nå sine samfunns mål, og illustrerer aktørenes gjensidige avhengighet (Holsen, 2021; Ness & Øyasæter, 2021; Børrud, 2005). Myndighetene er avhengige av privat eiendomsutvikling for å realisere samfunns mål som boligutvikling, mens forslagsstillere på sin side er avhengige av offentlig godkjenning for å utvikle sine prosjekter (Holsen, 2021; Ness & Øyasæter, 2021).

Holsen (2021, s. 371) viser til at reguleringsplanprosessen kan forstås som et møte mellom to institusjonelle systemer: private aktører med forankring i eiendomsrett og offentlig myndighet med forankring i planlovgivningen. Dette kan også forstås som et møte mellom et kapitalorientert og et samfunnsorientert perspektiv (Geltner et al., 2014). Mens planmyndigheten skal ivareta romlige og sosiale hensyn på vegne av fellesskapet, opererer utbygger primært innenfor et perspektiv knyttet til kapital og økonomisk verdiskaping. Børrud (2005, s. 277) peker derfor på at man i praksis kan snakke om to typer profesjonelle planleggere i den prosjektbaserte byutviklingen: de som representerer kapitalinteresser, og de som ivaretar allmenninteresser.

Plansystemet og spillereglene

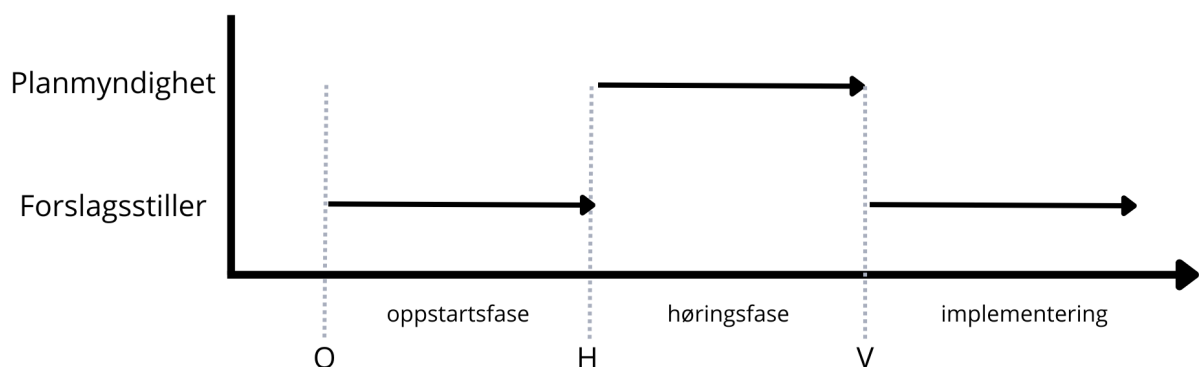
Det norske plansystemet opererer med juridisk bindende arealplaner på tre nivåer: kommuneplanens arealdel, områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner. Selv om systemet bygger på et prinsipp om at underordnede planer skal følge opp overordnede føringer, er ikke dette prinsippet absolutt (Holsen, 2024a). I praksis gjelder prinsippet om at nyere plan går foran eldre. Når dette kombineres med retten til å fremme private forslag

til reguleringsplaner, gis eiendomsutviklere en sentral posisjon i både arealplanleggingen og plangjennomføringen (Holsen, 2020, 2024a).

En reguleringsplan er etter plan- og bygningsloven § 12-1 første ledd et arealkart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Planen fastsetter fremtidig arealbruk og er rettslig bindende etter § 12-4. Dette innebærer at reguleringsplanen legger de avgjørende rammene for hva som kan bygges, herunder volum, byggehøyder og krav til utforming. Detaljreguleringsplanen kan beskrives som «planleggingens endestasjon», ettersom det er her rammene for prosjektet endelig avgjøres (Holsen, 2024b). Holsen (2024b, s. 170) karakteriserer dette som «øyeblikksbilder av summen av kvantitative krav» for det som skal bygges i fremtiden, og slike planer fremstår som lite fleksible.

Selve reguleringsplanprosessen skjer innenfor rammene som oppstilles av plan- og bygningsloven. Loven beskriver ulike typer aktører, hvilke rettigheter og plikter de forskjellige aktørene har, og hvilke spilleregler som gjelder for samhandling mellom dem (Holsen, 2021). Som prosesslov fastsetter plan- og bygningsloven rammene for saksbehandling og planmyndighetens skjønnsutøvelse, men den bestemmer ikke selve utfallet (Holth & Winge, 2019).

Lovteksten kan imidlertid ikke ses isolert fra de uformelle institusjonelle strukturene som omgir planleggingen. Som Holsen (2024a) påpeker, fungerer normer, veiledere og retningslinjer i praksis ofte som de egentlige spillereglene aktørene må navigere etter – såkalte *rules-in-use*. Summen av alle spillereglene, både de formelle og uformelle, skaper en betydelig *legal kompleksitet* (Holsen, 2024b). Denne kompleksiteten gjør det vanskelig for aktørene å navigere i et landskap preget av et stort antall motstridende hensyn som skal ivaretas samtidig, ofte uten en klar overordnet prioritering mellom dem (Holsen, 2024b).



Figur 1: Reguleringsplanprosessens tre faser. Egen fremstilling, basert på Holsen (2021, s. 374).

Innenfor disse spillereglene kan reguleringsplanprosessen forstås som en sekvens av faser der ansvar og roller forskyves mellom aktørene. Som figur 1 over viser, kan reguleringsplanprosessen deles inn i tre hovedfaser der ansvaret for fremdrift flyttes mellom aktørene: fra forslagsstiller i oppstartsfasen, til planmyndigheten i den formelle høringsfasen, og tilbake til forslagsstiller etter vedtak og frem til utbygging (Holsen, 2021, s. 374). Hvordan disse skiftende rammebetingelsene kommer til uttrykk og påvirker prosessen undersøkes i kapittel 5.4 til 5.6.

1.2 Problemforståelse og formål med studien

Når reguleringsplanens innhold er juridisk bindende for fremtidig arealbruk, står det mye på spill i møtet mellom forslagsstiller og planmyndighet frem til vedtatt plan. Spenningen i dette møtet forsterkes av at reguleringsplanen har ulik betydning for aktørene. For utbygger fungerer den som et verdipapir som sikrer økonomiske rammer, mens den for kommunen er et styringsredskap for samfunnsmessig kvalitet (Børrud, 2005).

Dette møtet omtales gjerne i formelle sammenhenger som dialog (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022). Selv om forhandling ikke nevnes eksplisitt i hverken lovtekst eller veiledningsmaterieell, peker Holsen (2021) og Ringholm et al. (2018) på at den uformelle fasen frem til offentlig ettersyn i realiteten er en lukket og eksklusiv forhandlingsarena for samhandling mellom forslagsstiller og planmyndighet. Det er i dette handlingsrommet aktørene møtes for å utforske og håndtere sine ulike interesser for å komme frem til en løsning. Den tidlige fasen av planprosessen er avgjørende for den videre utviklingen, ettersom det er her grunnlaget for en felles forståelse mellom aktørene legges og de viktigste premissene i realiteten avklares gjennom uformelle arenaer (Holsen, 2007, 2021).

I denne fasen blir samhandlingen mellom aktørene særlig viktig for hvordan prosessen utvikler seg videre. I sin masteroppgave omtaler Helgesen og Evensen (2020) reguleringsplanarbeidet som et lagspill mellom private og offentlige aktører. For at dette lagspillet skal fungere, viser Holsen (2020, 2021) at aktørenes evne til å etablere gjensidig tillit er en mer grunnleggende forutsetning for å få til vann-vinn-løsninger enn selve de strukturelle rammene prosessene foregår innenfor. Dersom denne tilliten mangler allerede i oppstartsfasen ender prosessene ofte i rene fordelingsforhandlinger preget av tilbakeholdenhet og posisjonskamp, selv om mulighetene for vann-vinn-løsninger egentlig var til stede (Holsen, 2021).

Betydningen av tillit kommer ikke bare til uttrykk i hvordan samhandlingen mellom aktørene fungerer, men også i hvordan planprosesser utvikler seg over tid. Saksbehandlingstiden for reguleringsplaner har økt betydelig, fra et gjennomsnitt på 577 dager i 2016 til 890 dager i 2023 (SSB-tabell 12671, gjengitt i Lislevand et al., 2025, s. 22). Selv om denne utviklingen delvis kan forklares med økt kompleksitet i byutviklingen, peker Lislevand et al. (2025) på at den økte tidsbruken også har en tydelig relasjonell dimensjon ved at mange planprosesser preges av en utbredt mangel på tillit mellom offentlige og private aktører. Tillit, samarbeid og mer åpen dialog fremheves som viktig for å sikre fremdrift og effektive planprosesser (Lislevand et al., 2025; Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022).

Til tross for at tillit fremheves som sentralt fra både privat og offentlig side, finnes det lite empirisk forskning som undersøker hvordan tillit faktisk bygges og utvikles mellom aktørene i reguleringsplanprosesser. Særlig er det begrenset kunnskap om hvordan konkrete hendelser i den tidlige fasen bidrar til å forme samhandlingen og relasjonen mellom aktørene. Hvordan dialogen etableres, hvordan forventninger avklares og hvordan uenighet håndteres kan fremstå som små i øyeblikket, men kan i realiteten få stor betydning for hvordan samhandlingen forløper.

Formålet med studien er derfor å bidra til økt innsikt i hvilke mekanismer som ligger til grunn for utviklingen av tillit i samhandlingen mellom privat forslagsstiller og kommunal planmyndighet i tidlig fase av reguleringsplanprosesser, samt å undersøke hvordan denne tilliten påvirkes i overgangen til senere faser.

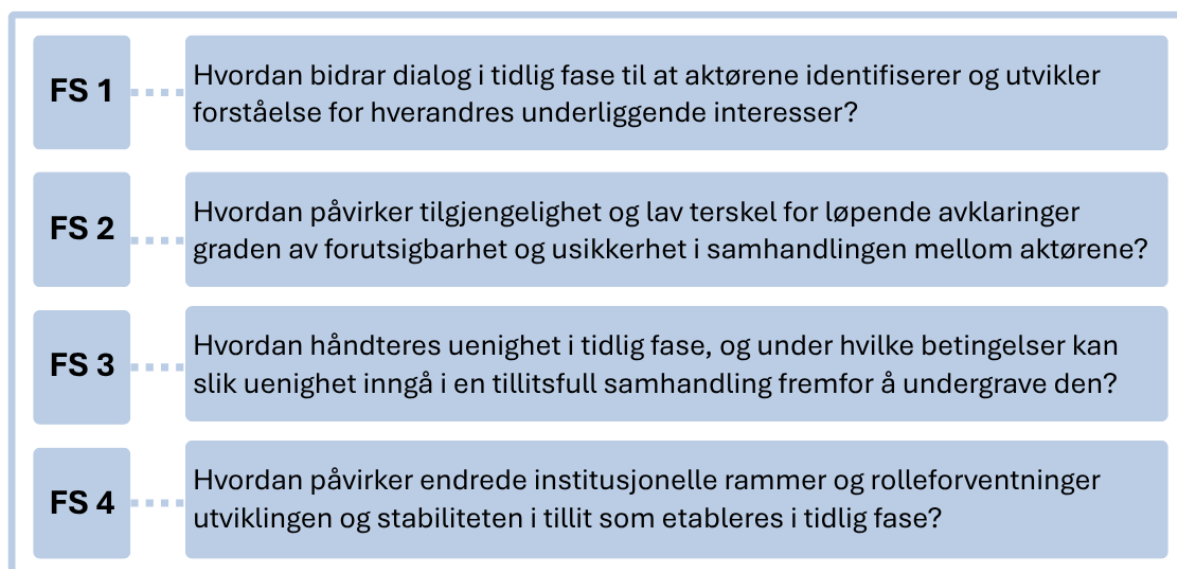
1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

På bakgrunn av det jeg har presentert over og kunnskap jeg har tilegnet meg underveis, søker studien å besvare følgende problemstilling:

Hvordan utvikles tillit i samhandlingen mellom privat forslagsstiller og kommunal planmyndighet i tidlig fase av reguleringsplanprosessen, og hvordan utfordres denne i senere fase?

Å undersøke samhandlingen i reguleringsplanprosessen er komplekst, ettersom den utspiller seg i et samspill mellom formelle institusjonelle rammer og uformell relasjonell dynamikk mellom aktørene. For å kunne besvare problemstillingen på en systematisk måte, er det formulert fire forskningsspørsmål. De tre første retter seg mot mekanismer for tillitsutvikling i planprosessens tidlige fase.

Det fjerde forskningsspørsmålet søker å belyse hvordan tilliten utfordres i møte med plansystemets formelle rammer og roller i prosessens senere fase. Bruken av ordet «utfordres» bygger på en antakelse om at skiftet – fra den uformelle tidlige fasen til den senere mer formelle fasen der aktørene stadig nærmer seg reguleringsplanen som en lite fleksibel «endestasjon» preget av kvantitative krav (Holsen, 2021; 2024b, s. 170) – skaper friksjon for den etablerte tilliten. Hvordan disse forskningsspørsmålene følges opp gjennom oppgavens ulike kapitler, redegjøres det nærmere for i kapittel 1.5.



Figur 2: Studiens forskningsspørsmål. Egen fremstilling.

1.4 Avgrensninger

Studien avgrenses til å undersøke samhandlingen mellom privat forslagsstiller og kommunal planmyndighet, med særlig vekt på den tidlige fasen av reguleringsplanprosessen frem til innsendelse av planforslag. Senere faser inngår kun i den grad de belyser hvordan tillit påvirkes når denne samhandlingen møter mer formaliserte institusjonelle rammer. Planprosesser involverer en rekke aktører utover forslagsstiller og planmyndighet, herunder rådgivere, offentligheten, høringsinstanser og politiske beslutningstakere. Studien avgrenses imidlertid til relasjonen mellom forslagsstiller og planmyndighet. Øvrige aktører inngår kun som en del av konteksten rundt samhandlingen.

Videre er studien tematisk avgrenset til å undersøke tillit som et relasjonelt fenomen i samhandlingen mellom aktørene. Oppmerksomheten rettes derfor mot de mekanismene som preger relasjonen mellom aktørene, ikke mot tekniske planfaglige vurderinger, økonomiske analyser eller den politiske behandlingen av planforslaget.

1.5 Oppgavens videre oppbygning

Kapittel 2 presenterer studiens teoretiske rammeverk. Formålet er å etablere et grunnlag som gjør det mulig å undersøke samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndighet som en prosess formet av både institusjonelle rammer og relasjonell dynamikk mellom aktørene. Rammeverket er bygget opp som en logisk progresjon fra de overordnede strukturene til relasjonelle mekanismer knyttet til forhandlinger og tillit.

Kapittel 3 redegjør for valg av forskningsdesign og metode, datainnsamling og studiens kvalitet. *Kapittel 3.3* presenterer studiens analysestrategi, som fungerer som en bruksanvisning for selve analysen. Her presenteres og begrunnes fire teoretiske antakelser som fungerer som analytiske veivisere for å identifisere årsaksmekanismer i datamaterialet gjennom teknikken mønstersammenligning. Kapitlet avsluttes med en gjennomgang av personvern og etiske hensyn, samt en redegjørelse for studiens bruk av kunstig intelligens.

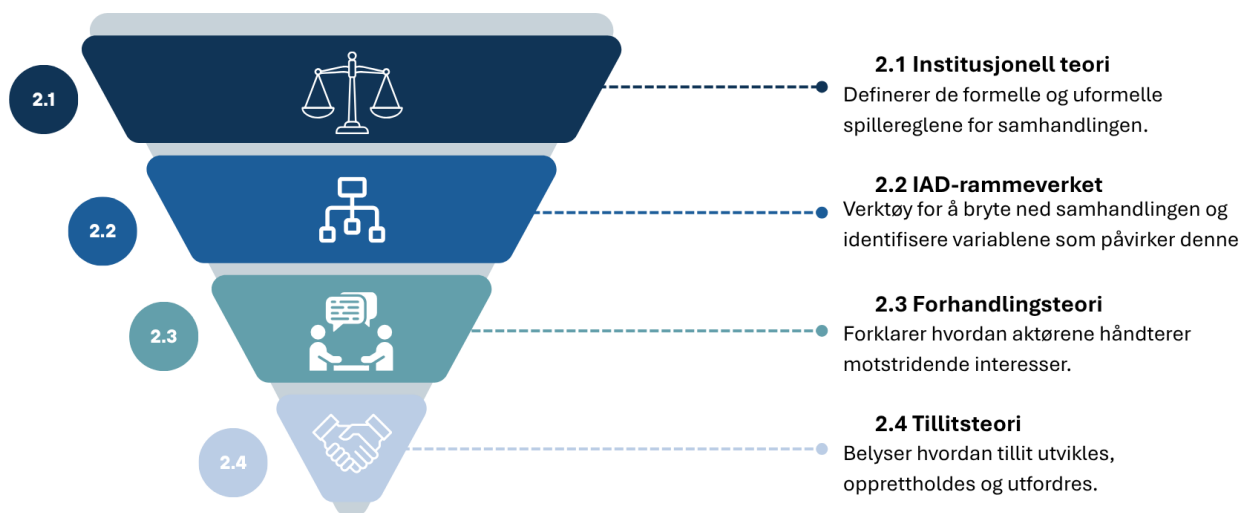
Kapittel 4 gir først en kort beskrivelse av caset Villenga og de sentrale aktørene. Deretter presenteres empiri og analyse, strukturert tematisk etter de fire teoretiske antakelsene. Her gjennomføres mønstersammenligningen, hvor funnene fra caset holdes opp mot de forventede mønstrene fra teorien.

Kapittel 5 utgjør studiens diskusjon. Her løftes blikket fra de enkelte antakelsene, og resultatene fra mønstersammenligningen drøftes opp mot det overordnede teoretiske rammeverket for å gi en helhetlig besvarelse av studiens fire forskningsspørsmål. Det drøftes også mulige rivaliserende forklaringer.

Kapittel 6 er studiens avslutning, hvor funnene oppsummeres og problemstillingen besvares. Videre gjennomgås studiens bidrag, praktiske implikasjoner, begrensninger og forslag til videre forskning.

Kapittel 2. Teoretisk rammeverk

I dette kapittelet presenteres studiens teoretiske rammeverk. Formålet er å etablere et grunnlag for å undersøke samhandlingen mellom aktørene, som en prosess formet av både institusjonelle rammer og relasjonell dynamikk. Kapittelet er bygget opp som en logisk progresjon fra de overordnede strukturene til de spesifikke mekanismene i samhandlingen.



Figur 3: Kapittelets oppbygning. Egen fremstilling.

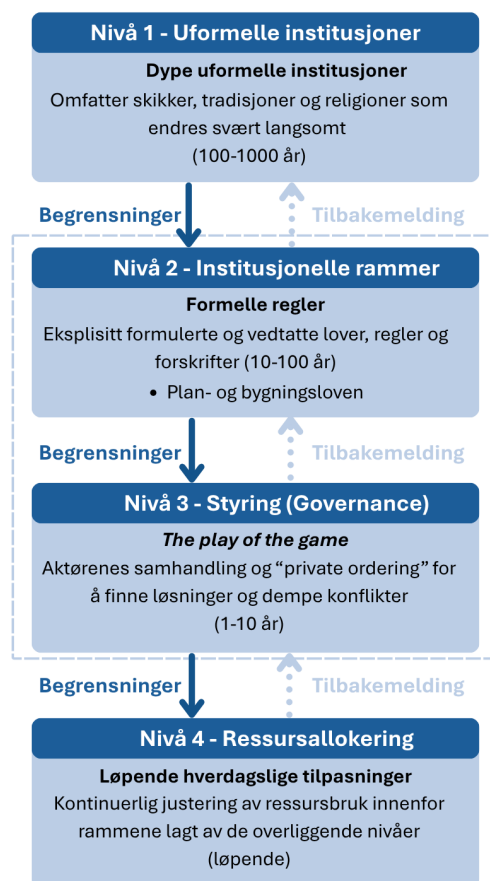
2.1 Institusjoner

For å forstå samhandlingen i en reguleringsplanprosess er det nødvendig å se på de institusjonelle rammene samhandlingen utspiller seg innenfor. Institusjoner kan defineres som «spillereglene i et samfunn», eller mer formelt som menneskeskapte begrensninger som former og strukturerer menneskelig samhandling (North, 1990, s. 3). North (1990) forankrer sin forståelse av institusjoner i en teori om transaksjonskostnader, som oppstår fordi informasjon ofte er ujevnt fordelt og situasjoner er preget av usikkerhet. Institusjoners funksjon er dermed å redusere usikkerhet ved å etablere stabile strukturer for samhandling, som bidrar til å senke transaksjonskostnadene (North, 1990; Scott, 2014).

Skillet mellom institusjoner og organisasjoner er sentralt. Der institusjonene utgjør spillereglene, er det organisasjonene som er aktørene – eller «spillerne» – som opererer innenfor disse reglene (North, 1990, s. 4). I en reguleringsplanprosess innebærer dette at forslagsstiller og planmyndighet er aktørene som, med ulike mål og strategier, opererer innenfor institusjonelle rammer som legger føringer for hva som er mulig og forventet.

Institusjoner består av både formelle og uformelle regler (North, 1990; Scott, 2014). Williamson (2000) viser til hvordan institusjoner kan deles inn i fire nivåer, der de øverste nivåene påvirker nedover. Det øverste nivået består av dype uformelle institusjoner som skikker, tradisjoner og religion, som endres svært langsomt over tid (Williamson, 2000). Uformelle regler er, i motsetning til de formelle, ikke politisk vedtatt og ofte ikke eksplisitt formulert, men kan være svært effektive ettersom de er tett knyttet til aktørenes forståelse av hva som anses som legitim og forventet adferd (March & Olsen, 2006; North, 1990).

Under dette ligger det andre nivået, som er formelle regler. Dette omfatter lover, forskrifter og andre eksplisitte og vedtatte regler (Williamson, 2000). I utarbeidelsen av reguleringsplaner er det plan- og bygningsloven som danner det sentrale formelle regelverket. Loven definerer hvilke aktører som inngår i prosessen, hvilke rettigheter og plikter de har, og etablerer de overordnede spillereglene for samhandlingen mellom dem (Holsen, 2021).



Figur 4: De fire nivåene i Williamsons institusjonelle lagdeling. Egen fremstilling, basert på Williamson (2000, s. 597).

Denne studien ser imidlertid særlig på samspillet mellom disse formelle reglene og det tredje nivået, som Williamson (2000, s. 599) omtaler som *the play of the game* – spillet innenfor reglene. Det er her aktørene samhandler for å finne gjensidige gevinster, dempe konflikter og redusere transaksjonskostnader gjennom det Williamson (2000) kaller *private ordering*, altså der partene selv organiserer og håndterer samhandlingen i praksis. De formelle reglenes påvirkning på handlingsrommet i samhandlingen mellom aktørene undersøkes i denne oppgaven, og søkelyset rettes derfor særlig mot nivå 2 og 3. Det fjerde nivået viser til de løpende, hverdagslige tilpasningene i ressursbruk, innenfor rammene som er lagt på de overliggende nivåene (Williamson, 2000).

Logikk om det passende

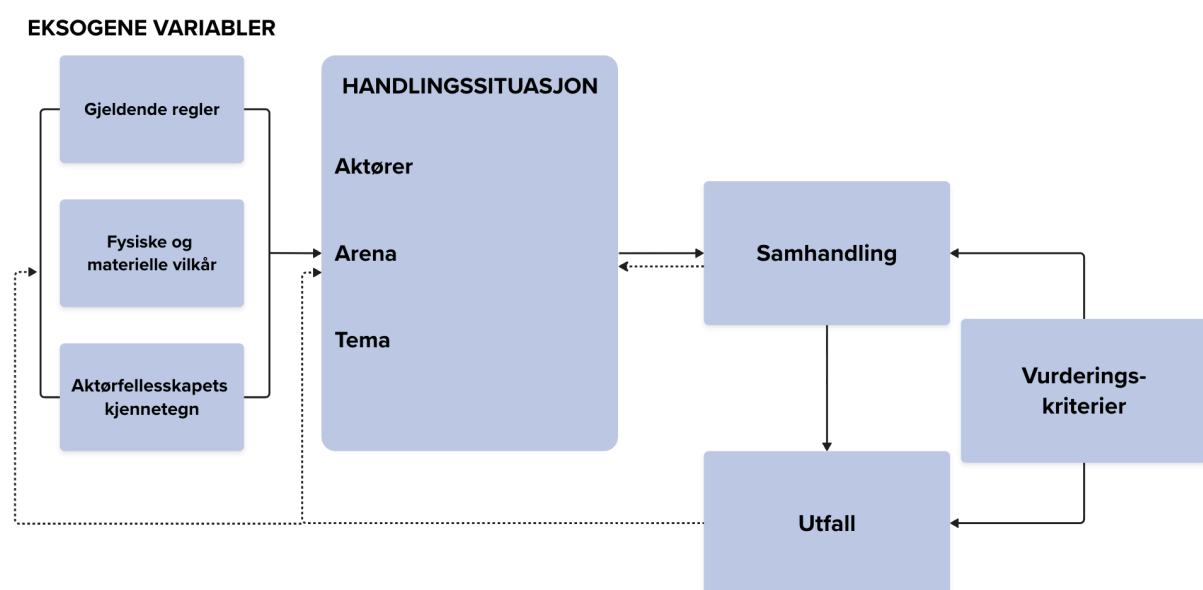
For å forklare hvordan institusjoner styrer aktørenes adferd, skiller March og Olsen (2006) mellom en konsekvenslogikk og en *logikk om det passende* (*logic of appropriateness*). Mens en konsekvenslogikk innebærer at aktørene vurderer egen nytte og strategiske fordeler, innebærer logikken om det passende at handlingen styres av institusjonaliserte forventninger knyttet til hva som anses som riktig og legitimt gitt den rollen man besitter. Handlinger blir dermed et resultat av at aktøren forsøker å skape samsvar mellom situasjonen man befinner seg i og sin rolle. March og Olsen (2006, s. 690) argumenterer for at aktører handler ved å forsøke å svare på tre grunnleggende spørsmål: «Hva slags situasjon er dette?», «Hva slags person er jeg?» og «Hva gjør en person som meg i denne situasjonen?».

Dette innebærer at aktørers rolleutøvelse er situasjonsavhengig og dynamisk. Ettersom aktører ofte besitter flere roller, vil ulike institusjonelle arenaer kunne medføre ulike oppfatninger av hva som er passende adferd (March & Olsen, 2006). Institusjoner fungerer her som strukturer som tildeler aktørene spesifikke mandater og forpliktelser knyttet til deres roller (Scott, 2014). Når de institusjonelle rammene rundt en situasjon endres, for eksempel gjennom endringer i spilleregler eller handlingsrom, vil også aktørens tolkning av sin egen rolle og hva som er «passende» adferd kunne endre seg. Samhandlingen mellom aktørene i reguleringsplanprosesser formes dermed ikke bare av deres mål og strategier, men også av hvordan de tolker sine roller og hva de oppfatter som passende i lys av sitt institusjonelle mandat.

2.2 IAD-rammeverket

Elinor Ostrom (2005) peker på at det eksisterer et betydelig mangfold av menneskelig samhandling: fra trafikkavvikling og idrett til profesjonelle jobbsammenhenger. Selv om disse situasjonene fremstår som ulike, mener Ostrom (2005) at de alle deler noen felles underliggende byggeklosser som kan benyttes for å analysere strukturerte samhandlings-situasjoner. På bakgrunn av dette utviklet hun *IAD-rammeverket* (*Institutional Analysis and Development Framework*). Rammeverket fungerer som et analytisk verktøy for å forstå hvordan ulike elementer påvirker hverandre og former samhandlingen og utfallene som oppstår (Ostrom, 2005, 2011; McGinnis, 2011).

Ostrom (2011) skiller mellom rammeverk, teorier og modeller som ulike nivåer av analyse. På det øverste nivået gir IAD et felles språk for å identifisere de grunnleggende byggeklossene i samhandling. Det gir ikke ferdige svar, men et kart over hvilke elementer som må undersøkes. Innenfor dette kartet kan mer spesifikke teorier og modeller benyttes for å forklare hvordan aktører faktisk handler i en konkret situasjon (Ostrom, 2011). I denne studien brukes IAD-rammeverket nettopp slik: som et overordnet analytisk verktøy for å systematisere samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndighet, mens teorier om forhandlinger og tillit (kapittel 2.3 og 2.4) forklarer de relasjonelle mekanismene innenfor denne strukturen. Kjernen i rammeverket er at ytre betingelser, såkalte *eksogene variabler*, påvirker selve handlingssituasjonen, det sosiale rommet der aktørene møtes, utveksler informasjon og tar valg som leder frem til et resultat (Ostrom, 2005; McGinnis, 2011).



Figur 5: IAD-rammeverkets oppbygging. Egen illustrasjon basert på Ostrom (2011, s. 10).

Eksogene variabler

Eksogene variabler fungerer som *inputs*, og utgjør de ytre rammene som sammen danner konteksten for handlingssituasjonen (McGinnis, 2011). I IAD-rammeverket er disse variablene delt inn i tre hovedkategorier: gjeldende regler, fysiske og materielle vilkår og aktørfellesskapets kjennetegn.

Gjeldende regler

Gjeldende regler forstås som de delte forståelsene aktørene har om hvilke handlinger og utfall som er tillatt, påbudt eller forbudt (Ganz 1971; V. Ostrom 1980; Commons 1968, gjengitt i Ostrom, 2005, s. 18). Regler strukturerer handlingssituasjonen og er med på å forme hvilke handlingsalternativer aktørene har (Ostrom, 2005). Et sentralt skille i rammeverket går mellom nedskrevne regler, *rules-on-paper*, og de reglene aktørene faktisk forholder seg til i praksis, såkalte *rules-in-use* (Ostrom, 2005; McGinnis, 2011).

Slike regler betegnes ofte som *working rules*, og defineres som de reglene aktørene faktisk forholder seg til og som de ville pekt på for å forklare sine egne handlinger overfor andre (Ostrom, 2005, s. 19; 2011, s. 18). Disse trenger hverken å være formelle eller juridisk forankret, men kan være uformelle og utviklet av aktørene selv over tid. *Working rules* er imidlertid ikke alltid direkte observerbare, og man bør derfor gå forbi observerbar adferd for å få innsikt i hvilke regler aktørene faktisk følger i praksis (Ostrom, 2005).

Som nevnt er det formelle juridiske rammeverket i norske reguleringsplanprosesser forankret i plan- og bygningsloven. I tillegg til de formelle reglene gitt i lov, peker Holsen (2021) på at uformelle normer, holdninger og vaner i stor grad vil påvirke forholdet mellom forslagsstiller og planmyndighet. Dette kan inkludere uformelle rutiner for samhandling eller holdninger til hverandres motiver, som over tid kan utvikle seg til uformelle institusjoner som styrer hvordan dialogen faktisk gjennomføres (Holsen, 2021).

Fysiske og materielle vilkår

Fysiske og materielle vilkår viser til egenskaper ved den fysiske og materielle verdenen aktørene handler innenfor. Ostrom (2005, s. 22) forklarer at disse vilkårene direkte påvirker hva slags handlinger som er fysisk mulig å oppnå, hvilke resultater som kan produseres og hvordan handlingene er koblet til resultatene. I en reguleringsplankontekst omfatter disse vilkårene de naturgitte rammene for planarbeidet, slik som tomtens beliggenhet, størrelse og beskaffenhet. Dette er forhold som ligger fast og som aktørene må forholde seg til når de utforsker mulige løsninger i samhandlingen. Som påpekt av McGinnis (2011) utgjør alle aspekter av det fysiske miljøet en sentral del av den konteksten som former samhandlingen. I planprosesser vil prosjektets omfang og kompleksitet være viktige materielle vilkår, da dette i stor grad definerer behovene for koordinering

og utredning. Aktørenes økonomiske forutsetninger som ligger til grunn for prosjektet former også aktørenes insentiver og definerer den økonomiske risikoen i prosessen.

Aktørfellesskapets kjennetegn

Aktørfellesskapets kjennetegn fanger opp de sosiale og kulturelle betingelsene for samhandlingen, og dekker faktorer som aktørenes felles verdier, felles forståelse og graden av tillit og gjensidighet (McGinnis, 2011). Når aktørene deler en grunnleggende forståelse av spilleregler, roller og mandater, fungerer dette som en felles kunnskapsbase som gjør samhandlingen mer forutsigbar og kan bidra til å senke transaksjonskostnader (Ostrom, 2005; North, 1990). Dersom aktørene deler et felles sett med verdier øker sannsynligheten for å utvikle gode normer og regler (Taylor 1987, gjengitt i Ostrom, 2005, s. 27). I en reguleringsplankontekst kan dette handle om hvorvidt aktørene deler et felles fagspråk og felles verdier som muliggjør en smidigere samhandling. Deltakernes erfaringer fra tidligere samhandling er også sentralt, ettersom uformelle normer og holdninger i stor grad preges av om tidligere samarbeid har vært preget av gode eller dårlige opplevelser (Holsen, 2021; Ostrom, 2005).

Handlingssituasjonen

I IAD er handlingssituasjonen den sentrale analyseenheten. Handlingssituasjonen beskrives som den «svarte boksen» eller det «sosiale rommet» der aktører med ulike preferanser møtes og samhandler (McGinnis, 2011, s. 172; Ostrom, 2005, s. 14; 2011, s. 11). Det er her aktørene utveksler informasjon, håndterer uenighet og tar beslutninger som leder til konkrete utfall (McGinnis, 2011; Ostrom, 2005). I en reguleringsplankontekst utgjør dialogen mellom forslagsstiller og planmyndighet en slik handlingssituasjon. Holsen (2021) beskriver dette som et møte mellom to institusjonelle systemer, der aktørene sammen skal utforske og nå løsninger. I den tidlige fasen av planprosessen fungerer denne handlingssituasjonen som en eksklusiv arena for samhandling mellom disse to hovedpartene (Holsen, 2021; Ringholm et al., 2018).

For at aktører skal fungere godt sammen i en handlingssituasjon, er de avhengige av å snakke samme språk. Ostrom (2005) beskriver kommunikasjon som et spill, og viser til at en sentral utfordring i komplekse samhandlingssituasjoner er at aktørene ikke nødvendigvis legger samme mening i de signalene som utveksles. Når aktørene ikke deler en felles forståelse, oppstår det problemer i samhandlingen og man kan havne i det som omtales som *bablende likevekt* (Ostrom, 2005, s. 176). For å unngå dette er man avhengig av dialog som sikrer at man faktisk snakker om det samme og blir enige om de uformelle spillereglene de skal operere etter (Ostrom, 2005). Ostrom (2005, s. 20; 2011, s. 19) peker på at det oppstår misforståelser fordi ord ofte er enklere enn den komplekse virkeligheten.

Innenfor handlingssituasjonens grenser genereres mønstre av samhandling, hvor aktørene velger handlinger som leder frem til konkrete utfall (Ostrom, 2005; McGinnis, 2011). Utfallene omfatter både de fysiske resultatene av samhandlingen og de verdimessige konsekvensene for aktørene (Ostrom, 2005, s. 43). I en reguleringsplankontekst vil det fysiske utfallet ofte være selve planforslaget, mens de materielle utfallene er knyttet til prosjektets økonomiske bæreevne. Både samhandlingen og utfallene vurderes til slutt ved hjelp av evalueringskriterier som økonomisk effektivitet, rettferdighet eller legitimitet (McGinnis, 2011).

2.3 Forhandlinger

Forhandlinger er en beslutningsprosess som oppstår når to eller flere parter forsøker å løse motstridende interesser (Pruitt, 1981, gjengitt i Lewicki et al., 2024, s. 3). McCarthy og Hay (2015, s. 1) utdyper dette som en frivillig og systematisk utforskning av partenes interesser, med mål om å komme frem til en løsning som begge kan akseptere.

Forhandlingssituasjoner kjennetegnes ved at partene både har *sammenfallende* og *motstridende interesser*. Selv om aktørene har ulike preferanser for hvordan en løsning skal se ut, deler de en felles interesse for å komme frem til en løsning (Lewicki et al., 2024). Denne felles interessen henger sammen med en *gjensidig avhengighet* mellom partene, altså at de trenger hverandre for å nå sine mål (Lewicki et al., 2024). Ettersom ingen av partene har full kontroll over utfallet alene, er de avhengige av å koordinere seg imellom og forsøke å påvirke hverandre for å komme frem til ønsket resultat. I utarbeidelsen av reguleringsplaner står planmyndighet og forslagsstiller i et slikt avhengighetsforhold, jf. kapittel 1.1.

Videre kjennetegnes forhandlinger ved at forhandlingsløpet formes gjennom *gjensidige tilpasninger*. Dette innebærer at begge parter har evnen til å påvirke motpartens beslutninger og utfall, samtidig som deres egne valg blir påvirket av motpartens handlinger (Lewicki et al., 2024). Lewicki et al. (2024, s. 3) omtaler forhandlinger som en *kompleks sosial prosess*, ettersom det ikke bare er denne gi-og-ta-prosessen som påvirker utfallet. I tillegg til de materielle forholdene, altså resultatet av forhandlingene, spiller immaterielle faktorer en viktig rolle, som behovet for å fremstå som kompetent, forsvare egne prinsipper, ivareta rettferdighet og omdømme, samt å opprettholde en god relasjon til motparten (Lewicki et al., 2024). Dette medfører at tilfredshet med en forhandling ofte bestemmes like mye av prosessen underveis som av selve sluttresultatet (Lewicki et al., 2024).

Som følge av aktørenes gjensidige avhengighet og både motstridende og sammenfallende interesser er *konflikt* en vanlig og forventet del av forhandlinger. Konflikt defineres som en skarp uenighet knyttet til interesser eller ideer, hvor partene oppfatter at deres mål ikke kan oppnås samtidig (Pruitt & Rubin, 1986, gjengitt i Lewicki et al., 2024, s. 16). Konflikt i forhandlinger kan på den ene siden være utfordrende ved å skape sterke følelser og svekke kommunikasjonen. Det kan føre til at partene låser seg i posisjoner og negative oppfatninger av hverandre. Samtidig kan konflikt ha en viktig funksjon ved å synliggjøre reelle uenigheter og tydeliggjøre partenes interesser (Lewicki et al., 2024). Målet er derfor ikke å unngå konflikt, men å håndtere den på en måte som reduserer de negative sidene og utnytter de positive, helst uten at det går på bekostning av relasjonen mellom partene (Lewicki et al., 2024; Fisher & Ury, 2011).

Integrativ og distributiv forhandlingslogikk

Når forhandlinger forstås som komplekse sosiale prosesser, kan samhandlingen mellom aktørene utvikle seg på ulike måter. Det skilles gjerne mellom to hovedformer for forhandlingslogikk: distributiv og integrativ (Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015). Disse logikkene representerer ulike måter å forstå forhandlingssituasjonen på, og påvirker hvilke strategier partene velger for å håndtere både sammenfallende og motstridende interesser (Lewicki et al., 2024). Valget mellom disse tilnærmingene påvirker alt fra graden av åpenhet og informasjonsdeling, til hvordan de involverte aktørene ser på muligheten for felles verdiskapning i forhandlingsprosessen (McCarthy & Hay, 2015; Lewicki et al., 2024). I praksis er disse logikkene sjeldent gjensidig utelukkende. De fleste forhandlings-situasjoner inneholder elementer av begge logikker, og er dynamiske ved å veksle mellom dem i ulike stadier av prosessen (Lewicki et al., 2024).

Distributiv forhandlingslogikk tar utgangspunkt i situasjoner der partenes mål oppfattes å være i direkte konflikt. Partene vil anse «størrelsen på kaken» som gitt, og at denne må fordeles mellom partene (Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015). Dette omtales gjerne som fordelingsforhandlinger eller nullsumspill. Målet er å sikre seg en størst mulig del av de begrensede ressursene, der den ene partens gevinst skjer på bekostning av den andre i en vinn–tap-situasjon (Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015). Slike forhandlinger preges av *posisjonsbaserte krav*, hvor partene låser seg til sine standpunkter og informasjon ses som et maktmiddel som holdes tilbake (Lewicki et al., 2024; Fisher & Ury, 2011). Holsen (2021, s. 382) påpeker at plansystemets bruk av faste grenseverdier, som utnyttelse og byggehøyder, i seg selv legger opp til en slik logikk.

Integrativ forhandlingslogikk fokuserer derimot på felles problemløsning og verdiskapning. Her søker partene løsninger som utvider forhandlingsrommet slik at begge parter kan nå

sine mål i en vinn-vinn-situasjon (Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015). Fisher og Ury (2011) beskriver dette som en *interessebasert tilnærming*, hvor oppmerksomheten rettes mot underliggende interesser fremfor fastlåste krav. I planleggingssammenheng innebærer dette å vurdere flere dimensjoner samtidig, som utnyttelsesgrad i sammenheng med kvalitet i offentlig rom eller arkitektonisk utforming (Holsen, 2021).

Holsen (2021, s. 380) påpeker imidlertid at integrative forhandlinger er «iboende risikofylte», ettersom åpenheten kan utnyttes. For å lykkes kreves derfor en vilje til å dele informasjon og bygge tillit, slik at partene kan være ærlige om sine underliggende interesser og stole på at motparten ikke vil utnytte åpenheten (Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015; Holsen, 2021). Dersom denne tilliten ikke er til stede, vil risikoen for å bli utnyttet ofte trekke aktørene tilbake til fordelingsforhandlinger ettersom dette begrenser sårbarheten (Holsen, 2021).

Tillit i forhandlinger

Tillit er dermed ikke et tillegg til forhandlinger, men en integrert del av hvordan de faktisk fungerer (Lewicki & Polin, 2013). Graden av tillit har direkte påvirkning på aktørenes strategier og tolkning av motpartens handlinger. Lav tillit kan føre til mer defensive strategier og økt fokus på å beskytte egne interesser. Høyere tillit muliggjør en bevegelse fra en distributiv til en integrativ forhandlingslogikk preget av fleksibilitet, informasjonsdeling og felles problemløsning (Lewicki & Polin, 2013; Holsen, 2021). I forhandlingsprosessen møter aktørene hele veien to dilemmaer: ærlighetsdilemmaet og tillitsdilemmaet (Kelley, 1966, gjengitt i Lewicki et al., 2024, s. 12). *Ærlighetsdilemmaet* handler om hvor ærlig man skal dele om egne behov uten å svekke sin strategiske posisjon, mens *tillitsdilemmaet* handler om i hvilken grad man skal stole på det motparten sier (Lewicki & Polin, 2013; Lewicki et al., 2024).

Kommunikasjonsformen mellom partene har betydning for hvordan tillit utvikles i forhandlinger. Ansikt-til-ansikt-dialog legger bedre til rette for relasjonsbygging og åpen informasjonsdeling, mens skriftlig kommunikasjon oftere kan føre til misforståelser og fastlåste posisjoner (Lewicki & Polin, 2013). Tillit kan samtidig bidra til å redusere transaksjonskostnader ved å redusere behovet for omfattende formalisering, kontroll og overvåking (Lewicki & Polin, 2013; North, 1990). Når aktørene har tillit til hverandre kan derfor forhandlingsprosessen forløpe mer smidig.

2.4 Tillit

Tillit kan beskrives som et «smøremiddel» ved samhandling som blant annet muliggjør samarbeid og reduserer transaksjonskostnader (Gambetta, 1988, gjengitt i Mayer et al., 1995, s. 709; Rousseau et al., 1998). Tillit blir først nødvendig i situasjoner preget av usikkerhet og risiko. Dersom utfallet var gitt på forhånd og kunne gjennomføres uten noe usikkerhet, ville det ikke vært behov for tillit (Rousseau et al., 1998, s. 395; Mayer et al., 1995). I likhet med forhandlinger, er gjensidig avhengighet et kjennetegn og en nødvendig betingelse for tillit, ettersom behovet for å stole på en motpart kun oppstår i situasjoner der egne interesser ikke kan realiseres uten den andres bidrag (Rousseau et al., 1998).

Tillit defineres som en psykologisk tilstand preget av en *villighet til å være sårbar* overfor en annen part basert på positive forventninger til motpartens handlinger (Mayer et al., 1995, s. 712; Rousseau et al., 1998, s. 395). Dette innebærer at man aksepterer å være sårbar fordi man forventer at motparten vil handle til ens eget beste, eller i det minste ikke utnytte sårbarheten. Et sentralt poeng er at tillit nettopp blir relevant i situasjoner der man ikke kan kontrollere eller overvåke motparten, men likevel velger å stole på at vedkommende vil handle på en måte som er viktig for en selv (Mayer et al., 1995, s. 712).

Tillit må forstås som noe *dynamisk* som utvikler seg over tid. Den er ikke statisk, men beveger seg gjennom ulike faser, fra oppbygging og stabilitet til eventuell svekkelse eller nedbrytning (Rousseau et al., 1998, s. 396; Lewicki & Polin, 2013). Underveis i en relasjon oppdaterer aktørene sine vurderinger av motpartens tillitsverdighet der positive erfaringer styrker tilliten, mens negative erfaringer svekker den (Mayer et al., 1995).

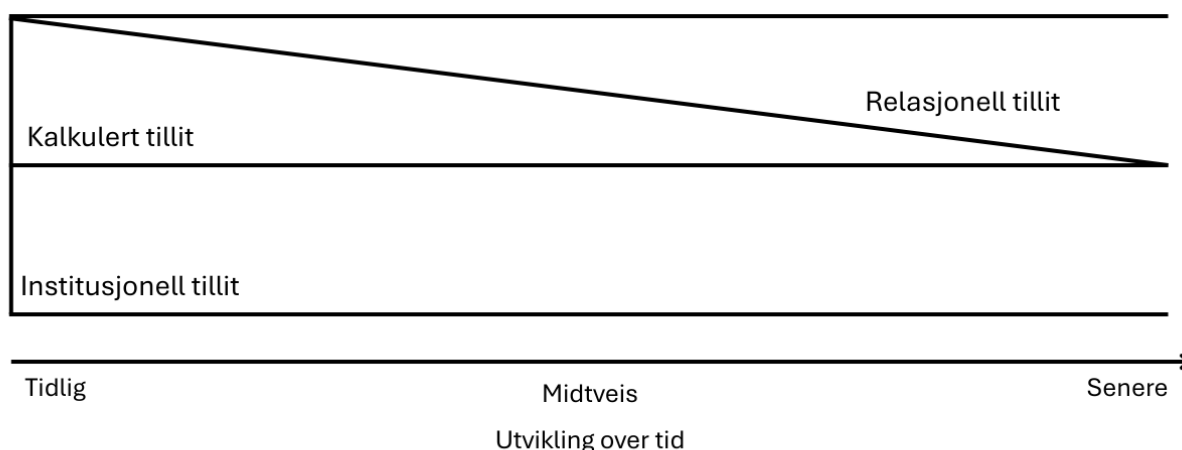
Former for tillit

Litteraturen beskriver ulike former for tillit, og det er ikke full enighet om hvilke former som gjelder eller hvordan de skal avgrenses. I denne studien tas det utgangspunkt i inndelingen som presenteres i Rousseau et al. (1998), som skiller mellom kalkulert, relasjonell og institusjonell tillit.

Kalkulert tillit bygger på rasjonelle vurderinger, der man velger å stole på en motpart fordi fordelene ved samarbeid vurderes som større enn risikoen for tap (Lewicki & Polin, 2013; Rousseau et al., 1998). Tilliten hviler på en antakelse om at det er i motpartens egeninteresse å opptre pålitelig, enten for å oppnå gevinster eller unngå sanksjoner, og er ofte avgrenset til konkrete situasjoner (Rousseau et al., 1998, s. 399). Et rasjonelt ønske om å sikre fremdrift eller oppfyllelse av en avtale kan dermed fungere som en motivasjon for å velge tillit fremfor kontroll (Lewicki & Polin, 2013).

Relasjonell tillit utvikles gjennom gjentatt samhandling, der erfaringer fra selve relasjonen danner grunnlaget for partenes forventninger (Rousseau et al., 1998, s. 399). Denne formen er mer robust enn kalkulert tillit, ettersom den inkluderer emosjonelle bånd og lojalitet mellom aktørene. Relasjonen tåler derfor enkelthendelser og mindre tilbakeslag bedre, ettersom partene har en etablert historikk med pålitelighet og gjensidig velvilje (Rousseau et al., 1998).

Den siste formen er *institusjonell tillit*, som fungerer som en overordnet støttestruktur der formelle regler reduserer usikkerhet og muliggjør samhandling (Rousseau et al., 1998). Her stoler man ikke nødvendigvis på selve personen, men på at systemet og spillereglene fungerer slik de skal (Rousseau et al., 1998). Slike regler kan fungere som et springbrett for å bygge tettere relasjoner fordi de gir trygghet og felles forventninger til hvordan prosessen skal foregå (Rousseau et al., 1998, s. 400). Samtidig påpeker Rousseau et al. (1998) at institusjoner også kan undergrave tillit ved å bli for rigide og gå på bekostning av fleksibilitet.



Figur 6: Former for tillit. Egen fremstilling, basert på Rousseau et al. (1998, s. 401).

Vurderingsgrunnlag for tillitsverdighet

For å forstå hvordan tillit påvirker samhandling, er det nødvendig å se nærmere på hva som ligger til grunn for at aktører oppfatter hverandre som tillitsverdige. Mayer et al. (1995) peker på tre sentrale dimensjoner for tillitsverdighet: evne, velvilje og integritet.

Evne viser til den kompetansen og de egenskapene som gjør en aktør i stand til å utføre oppgaver og levere resultater innenfor et bestemt område (Mayer et al., 1995, s. 717). *Velvilje* beskriver troen på at motparten ønsker å gjøre godt overfor en selv, utover det som er drevet av ren egeninteresse eller økonomisk gevinst (Mayer et al., 1995, s. 718). I motsetning til evne handler dette om motpartens vilje til å opptre på en måte som ikke er opportunistisk. Slike vurderinger er i stor grad relasjonelle og formes gjennom

erfaringer fra tidligere interaksjoner, der motpartens handlinger over tid gir signaler om intensjoner og vilje. Den siste dimensjonen, *integritet*, innebærer en vurdering av om motparten følger et sett med prinsipper som man selv finner akseptable, preget av ærlighet og samsvar mellom ord og handling (Mayer et al., 1995, s. 719). Brudd på integritet oppfattes ofte som særlig tillitsvekkende, ettersom det skaper usikkerhet om hvordan motparten vil opptre i fremtidige situasjoner (Mayer et al., 1995; Lewicki et al., 2024).

For at viljen til å være sårbar skal oppstå, foretas det vurderinger av motpartens evne, velvilje og integritet, som i fellesskap avgjør hvor tillitsverdig aktøren fremstår. Disse tre dimensjonene fungerer sammen, men deres relative betydning endrer seg over tid. Mens integritet ofte er det viktigste vurderingsgrunnlaget tidlig i en relasjon, øker betydningen av velvilje etter hvert som partene får personlig erfaring med hverandre (Mayer et al., 1995, s. 722). Vurderingsgrunnlaget oppdateres løpende basert på relasjonens faktiske utfall, der positive opplevelser styrker forventningene til motparten og negative erfaringer svekker tilliten (Mayer et al., 1995).

Kapittel 3. Forskningsdesign og metode

3.1 Forskningsdesign

Veien frem til vedtak av en reguleringsplan er en prosess preget av løpende samhandling mellom forslagsstiller og kommunal planmyndighet, der formelle regler, ulike interesser og mandater legger føringer for hvordan samhandlingen utspiller seg. Denne samhandlingen utvikler seg over tid og påvirkes både av de ytre betingelsene og de involverte aktørenes handlinger, og kan derfor vanskelig forstås uavhengig av den konteksten den inngår i. Når studien retter seg mot hvordan tillit utvikles i denne samhandlingen, forutsetter dette bruk av en forskningsmetode som legger til rette for å undersøke konkrete prosesser slik de faktisk utspiller seg. På denne bakgrunn er *casestudie* valgt som forskningsmetode.

Casestudie

Yin (2018, s. 15–16) definerer casestudier som en empirisk metode for å undersøke et fenomen i sin samtid og i den konteksten det utspiller seg, der fenomen og kontekst ikke lar seg skille tydelig. Selv om Yin (2018) legger vekt på samtidige fenomener, argumenterer Bukve (2016) for at casestudier også kan benyttes til å undersøke historiske fenomener eller prosesser over tid. Metoden kjennetegnes ved at den håndterer komplekse situasjoner der flere faktorer virker sammen (Yin, 2018). Videre er den teoristyrkt ved at antagelser utvikles på forhånd og styrer design, datainnsamling og analyse, og baserer seg på flere datakilder som sammenstilles gjennom triangulering (Yin, 2018; Bukve, 2016). Casestudier er dermed ikke bare en teknikk for datainnsamling eller et enkelt element i et forskningsdesign, men en helhetlig forskningsstrategi (Yin, 2018).

Studien tar for seg én enkelt reguleringsplanprosess og benytter dermed et *single-case-design*. Gerring (2004, s. 342) forklarer dette som en intensiv studie av én enhet, med sikte på å utvikle innsikt som også er relevant utover det enkelte tilfellet. Målet er ikke statistisk, men analytisk generalisering, der funnene benyttes til å belyse og videreutvikle teoretiske antakelser om hvordan tillit utvikles (Yin, 2018, s. 37–38). Valget av et *forklarende* design er gjort fordi målet er å undersøke de underliggende årsaksmekanismene som forklarer hvordan tillit oppstår og utvikles i en spesifikk handlingssituasjon, noe som krever dybde fremfor bredde. Det er samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndighet som står i fokus. Å dele opp denne samhandlingen i separate underenheter vil i liten grad fange hvordan tillit utvikles gjennom løpende interaksjon over tid. Caset behandles derfor som én samlet analyseenhet. Yin (2018, s.

52) omtaler dette som et *holistisk design*, der analysen retter seg mot caset som helhet heller enn mot separate underenheter.

Valg av case

Bent Flyvbjerg (1998) viser gjennom sin omfattende studie *Rationality and Power* hvordan dybdestudie av ett enkelt case kan avdekke generelle mekanismer i komplekse planprosesser. Valg av case er ikke tilfeldig, men strategisk for å sikre tilfeller som er spesielt rike på informasjon om det fenomenet som undersøkes (Flyvbjerg, 2006). Å undersøke et *uvanlig tilfelle* er et av de mest sentrale rasjonalene for et single-case-design (Yin, 2018, s. 50). Slike uvanlige tilfeller er særlig verdifulle fordi de kan gi tydeligere innsikt i mekanismer enn det typiske tilfellet (Flyvbjerg, 2006; Yin, 2018). Som vist til i kapittel 1 beskrives samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndighet i reguleringsplanprosesser typisk som konfliktfylt og preget av lav tillit. Et uvanlig tilfelle vil derfor i denne sammenhengen være en reguleringsplanprosess der aktørene har opplevd samhandlingen som konstruktiv og tillitsbasert.

For å identifisere et egnet case til studien ble det høsten 2025 gjennomført en overordnet kartlegging av aktuelle reguleringsplanprosesser. Yin (2018, s. 105) omtaler dette som *screening*, der formålet er å sikre analytisk relevans og tilgang til data før endelig valg av case. Utvalget ble avgrenset til prosesser som var relativt nylig politisk vedtatt, av et visst omfang slik at det innebar kompleksitet og et reelt behov for samhandling, beskrevet som konstruktive og tillitsbaserte, og med tilgang til relevante aktører og data. Kartleggingen tok utgangspunkt i offentlig tilgjengelig informasjon som saksinnsyn, søk i nyhetsoppslag og LinkedIn-poster, samt samtaler med personer i eget nettverk. Videre ble det gjennomført innledende samtaler med forslagsstiller i de aktuelle prosjektene for å få innsikt i hvordan de selv beskrev samhandlingen.

Prosjektet *Villenga* i Nordre Follo kommune ble vurdert som det caset som oppfylte kriteriene best. For å sikre at utvelgelsen ikke utelukkende bygget på forslagsstillers perspektiv ble det også gjennomført en innledende samtale med saksbehandler hos kommunal planmyndighet. Ettersom begge parter uavhengig av hverandre bekreftet den konstruktive samhandlingen, ble Villenga valgt som case for videre undersøkelse.

Avgrensning av case

For å sikre fokus og gjennomførbarhet er det avgjørende å definere hvilke aktører, hendelser og tidsperioder som inngår i dette fenomenet, og hva som faller utenfor og dermed utgjør studiens kontekst (Yin, 2018, s. 31). Hva som er caset i en casestudie utledes av problemstillingen (Yin, 2018; Bukve, 2016). Selv om prosjektet Villenga er valgt

som overordnet case, er det samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndighet som utgjør analyseenheten i tråd med studiens holistiske design. Denne samhandlingen er fenomenet som undersøkes. Andre aktører, som politiske beslutningstakere, fagetater og offentligheten, regnes som en del av casets kontekst ettersom de påvirker rammene for samhandlingen uten å inngå i selve analyseenheten.

Caset avgrenses tidsmessig fra den første uformelle kontakten i 2021 frem til det endelige planvedtaket i september 2025. Selv om hovedvekten ligger på tidlig fase frem til innsendelse av planforslag, inkluderes også den påfølgende saksbehandlingen og politiske behandlingen for å belyse tillitens robusthet og stabilitet når de formelle rammene endres, jf. forskningsspørsmål 4. Tematisk avgrenses studien til tillit som et relasjonelt fenomen i samhandlingen. Tekniske, økonomiske eller politiske forhold inngår kun i den grad de belyser hvordan tilliten mellom aktørene utvikles og utfordres.

3.2 Datagrunnlag og datainnsamling

Studien bygger på flere datakilder. En styrke ved casestudier er nettopp muligheten til å kombinere ulike typer empirisk materiale og la dem belyse det samme fenomenet fra ulike perspektiver (Yin, 2018). Formålet er å oppnå triangulering ved at funn kan underbygges gjennom flere uavhengige kilder (Yin, 2018). I denne studien er det dokumentanalyse og kvalitative intervjuer som utgjør det empiriske grunnlaget.

Dokumentanalyse

Dokumenter er en viktig datakilde i casestudier ettersom de eksisterer uavhengig av forskeren og kan gjennomgå flere ganger. Dette er en metodisk styrke, ettersom de ikke er produsert som følge av forskningsprosjektet og dermed ikke påvirkes av forskerens tilstedeværelse (Yin, 2018, s. 114). Ved å sammenligne dokumenter med informantenes egne beskrivelser, sikres det at analysen bygger på flere uavhengige kilder.

Materialet omfatter et bredt utvalg av dokumenter og korrespondanse fra Villengaprojektet, inkludert e-postutveksling, møtereferater, presentasjoner og teknisk underlag. Materialet dekker prosessen fra tidlig dialog til endelig planvedtak, og gir dermed grunnlag for å belyse samhandlingen både i tidlig fase og i overgangen til formell saksbehandling. Tilgang til den uformelle korrespondansen mellom aktørene ble innhentet gjennom innsynsbegjæringer hos Nordre Follo kommune. I likhet med Flyvbjerg (1998, s. 7) gir dette innblikk i hva som faktisk foregår «bak lukkede dører». Det samlede omfanget var betydelig, 3 355 sider, og materialet ble derfor i tråd med Yin (2018) strukturert og selektert ut fra dets relevans for studiens problemstilling.

Dokumentene benyttes hovedsakelig som et supplement til intervjudata. Deres viktigste funksjon i denne studien har vært å sikre en korrekt kronologisk rekonstruksjon av hendelsesforløpet og fungere som et faktagrunnlag for å kontrollere informantenes beskrivelser. Ideelt sett kunne studien dratt nytte av en enda dypere analyse av uformell korrespondanse for å fange opp de relasjonelle mekanismene i sanntid. Da ikke all uformell dialog i Villenga-prosjektet er skriftlig dokumentert, er det de kvalitative intervjuene som nødvendigvis må bære hovedvekten av analysen knyttet til utviklingen av tillit.

Intervjuer

Ettersom studien undersøker hvordan tillit utvikles i en reguleringsplanprosess, er det nødvendig å få innblikk i aktørenes egne opplevelser fra samhandlingen. Kvalitative intervjuer gir tilgang til informantenes erfaringer og perspektiver, og er sentrale i casestudier når formålet er å forstå et hendelsesforløp fra aktørenes ståsted (Yin, 2018; Dalland & Dalland, 2024). Intervjuer gir dermed tilgang til refleksjoner og fortolkninger som ikke nødvendigvis kommer frem av skriftlige dokumenter.

Samtidig kan intervjuer være preget av bias, som selektiv hukommelse og gjensidig påvirkning mellom meg som forsker og informant (Yin, 2018). I tillegg påpeker Flyvbjerg (2006, 1998) at aktørene ofte forteller mangfoldige og delvis motstridende versjoner av samme hendelsesforløp, ettersom man vil ha ulike oppfatninger av hva som har skjedd. For å styrke studiens konstruktvaliditet og sikre en balansert fremstilling, er informantenes retrospektive beskrivelser vurdert i lys av det skriftlige dokumentmaterialet gjennom triangulering (Yin, 2018).

Utvalg av informanter

Utvalget av informanter er strategisk (Yin, 2018; Dalland & Dalland, 2024). Informantene er valgt fordi de har vært tett involvert i samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndighet, og dermed kan gi innsikt i hvordan tillit utviklet seg i prosessen. For å belyse samhandlingen fra flere perspektiver er det intervjuet representanter fra begge parter, samt forslagsstillers arkitekt. Arkitekten fungerer som en nøkkelinformant, med særlig innsikt gjennom sin rolle tett på begge parter (Yin, 2018). Det er gjennomført tre intervjuer med til sammen fem informanter.

Aktør	Rolle	Kode	Involvering i prosessen
Kommunal planmyndighet	Saksbehandler (hovedansvarlig)	PM1	Ansvarlig for saksbehandling og dialog med forslagsstiller.
	Saksbehandler	PM2	Fungert som støtte og saksbehandler nr. 2 i plansaken.
Forslagsstiller	Prosjektleder	FS1	Kom inn etter oppstartsmøtet. Ansvarlig for i dialog med kommunen frem til vedtak.
	Prosjektsjef (overordnet ansvar)	FS2	Overordnet ansvar for prosjektet gjennom hele perioden.
Rådgiver	Arkitekt	ARK	Deltok i dialogen frem til og med oppstartsmøtet.

Figur 7: Oversikt over informanter og deres rolle og involvering i prosessen. Kodene benyttes i presentasjonen av empirien i kapittel 4. Egen fremstilling.

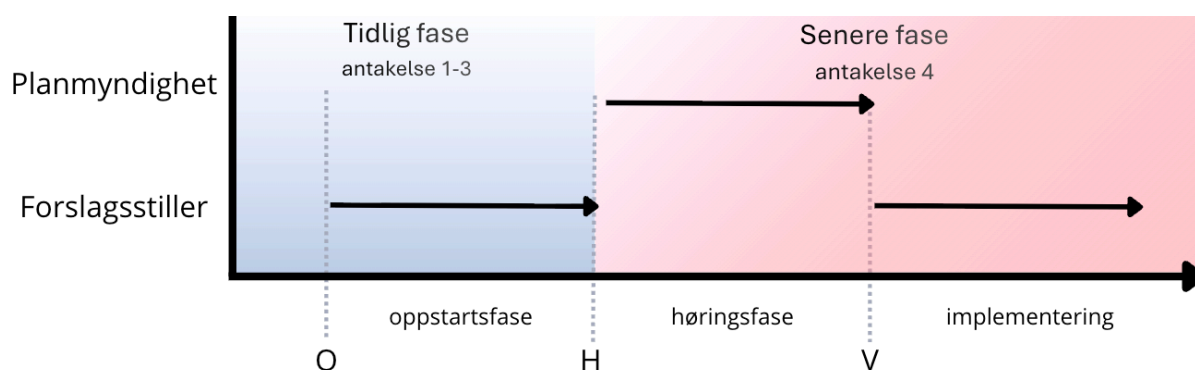
Gjennomføring

Intervjuene ble gjennomført i mars 2026 som semistrukturerte, guidede samtaler (Yin, 2018; Dalland & Dalland, 2024). Samtalen tok utgangspunkt i en forhåndsutformet intervjuguide, men åpnet for tilpasninger og utdypninger underveis. Intervjuguiden ble oversendt til informantene et par dager i forkant av intervjuene for å legge til rette for grundige refleksjoner. I tråd med Yin (2018, s. 101) ble intervjuene gjennomført med en bevisst todeling mellom ulike nivåer av spørsmål. Det skilles her mellom det analytiske fokuset for å besvare studiens problemstilling (nivå 2), og den faktiske samtalen med informantene (nivå 1). Ved å ha en tydelig forståelse for dette kunne spørsmålene formuleres på en åpen måte i intervjuet, samtidig som det ble sikret at datainnsamlingen ga relevans for å besvare forskningsspørsmålene og til slutt problemstillingen.

Intervjuene hadde en varighet på 60–90 minutter, og ble gjennomført fysisk på informantenes arbeidssted for å legge til rette for en uforstyrret samtale. I to av intervjuene deltok to informanter samtidig. Dette ble gjort på bakgrunn av informantenes tette samarbeid i prosessen, og åpnet for utfyllende refleksjoner og presiseringer underveis. Samtidig kunne eventuelle ulikheter i forståelsen av hendelsesforløpet komme til syne under samtalen. Alle intervjuene ble tatt opp ved bruk av Nettskjema-diktafon (mobilapp), etter samtykke fra informantene. Opptakene ble automatisk transkribert ved bruk av Whisper fra OpenAi. Transkripsjonene ble deretter gjennomgått i sin helhet for å korrigere eventuelle feil og sikre samsvar med lydopptakene. Transkripsjonen er lett redigert ved å fjerne fyllord og språklige gjentakelser, uten at meningsinnholdet er endret.

3.3 Analysestrategi

Valg av analysestrategi skal gi retning for analysearbeidet og sikre nødvendig prioritering i datamaterialet (Yin, 2018, s. 168). Denne studiens analyse tar utgangspunkt i teoretiske antakelser utledet fra det teoretiske rammeverket (kapittel 2). Analysen organiseres ved at handlingssituasjonen, altså samhandlingen som undersøkes, deles inn i to hovedfaser med utgangspunkt i endringen som inntreffer ved innsendelse av planforslag (H) – se figur 8 under. Dette grepet er valgt for å først kunne belyse hvordan tillit utvikles i den uformelle oppstartsfasen (antakelse 1 til 3), for deretter å kunne undersøke tillitens robusthet i senere fase (antakelse 4).



Figur 8: Antakelsene og fasene. Egen fremstilling basert på Holsen (2021, s. 374).

Oppgavens struktur følger en analytisk progresjon i to trinn. I kapittel 4 presenteres studiens empiri og analyse, der det gjennomføres en systematisk mønstersammenligning for å undersøke hvordan de teoretiske antakelsene står seg opp mot empirien. I kapittel 5 drøftes resultatene fra mønstersammenligningen opp mot det overordnede teoretiske rammeverket, i tillegg til at rivaliserende forklaringer adresseres og drøftes.

Teoretiske antakelser

Som nevnt i kapittel 1.5, benyttes fire *teoretiske antakelser* for å sikre nødvendig prioritering i studiens omfattende datamateriale (Yin, 2018). Disse antakelsene fungerer som teoridrevne forventninger til samhandlingen, og legger grunnlaget for å kunne identifisere faktiske årsaksmekanismer i caset (Gerring, 2004, s. 348). Behovet for slike antakelser skyldes at studiens «hvordan»-spørsmål ikke alene gir tilstrekkelig retning for analysen i et omfattende empirisk materiale (Yin, 2018, s. 28).

De fire teoretiske antakelsene er utledet av den mer generelle teorien om institusjoner, forhandlinger og tillit presentert i studiens teoretiske rammeverk (kapittel 2), men er tilpasset og operasjonalisert for å undersøke den spesifikke samhandlingen i Villengaprojektet. Hver antakelse er direkte knyttet til studiens fire forskningsspørsmål, slik at

mønstersammenligningen i kapittel 4 utgjør det empiriske grunnlaget for å gi en helhetlig besvarelse av forskningsspørsmålene i kapittel 5.

Antakelse 1:

Dialog i tidlig fase gir aktørene bedre forutsetninger for å identifisere og forstå hverandres underliggende interesser, og dermed utforske mulighetsrom utover posisjonsbaserte krav.

Antakelsen er utledet fra integrativ forhandlingsteori presentert i kapittel 2.3, som legger til grunn at åpen informasjonsutveksling og en interessebasert tilnærming gjør det mulig å bevege seg bort fra faste posisjoner og over i felles problemløsning. I en reguleringsplanprosess innebærer dette at samhandlingen i tidlig fase i større grad handler om å utvikle løsninger gjennom dialog enn å forsvare ferdige forslag. Dialog defineres her som selve *innholdet* i samhandlingen. Dette innebærer å undersøke i hvilken grad aktørene deler informasjon om underliggende behov, begrunner sine egne faglige vurderinger og er åpne om avveininger.

Antakelse 2:

Tilgjengelighet og lav terskel for løpende avklaringer bidrar til forutsigbarhet og reduserer usikkerhet i samhandlingen, noe som kan støtte utviklingen av tillit mellom aktørene.

Antakelsen er utledet fra institusjonell teori om transaksjonskostnader presentert i kapittel 2.1, som legger til grunn at stabile strukturer og uformelle spilleregler reduserer usikkerhet og gjør informasjonsutveksling enklere. Tilgjengelighet operasjonaliseres som strukturelle og praktiske forhold ved samhandlingen mellom aktørene, som hyppighet på møter, responstid og muligheten for løpende avklaringer. Der dialog utgjør selve innholdet i samhandlingen, er det tilgjengeligheten som legger til rette for at denne dialogen kan finne sted.

Antakelse 3:

Uenighet i tidlig fase undergraver ikke nødvendigvis tillit, men kan håndteres innenfor rammen av tillitsfull samhandling dersom partene opplever prosessen som forutsigbar og profesjonell.

Antakelsen er utledet fra forhandlingsteoriens forståelse av konflikt som en funksjonell del av forhandlinger (kapittel 2.3) og tillitsteori (kapittel 2.4). Uenighet forstås her som faglige og interessebaserte motsetninger mellom aktørene, knyttet til innhold, rammer og prioriteringer. Analysen retter ikke oppmerksomheten mot hvorvidt uenighet oppstår, men

mot hvordan den håndteres og under hvilke forutsetninger denne friksjonen kan inngå i en tillitsfull samhandling fremfor å undergrave den.

Antakelse 4:

Tillit som utvikles gjennom samhandling i tidlig fase er situasjons- og rollebundet, og kan derfor bli utfordret når aktørene trer inn i nye institusjonelle arenaer med andre formelle roller og forventninger.

Antakelsen er utledet fra March og Olsens (2006) logikk om det passende presentert i kapittel 2.1, som sier at aktørers adferd styres av institusjonaliserte forventninger til hva som er legitim adferd i en gitt rolle. Med «nye institusjonelle arenaer» menes her det institusjonelle skiftet som inntreffer etter innsendelse av planforslag til førstegangsbehandling, slik det er illustrert i figur 8 over. Analysen retter oppmerksomheten mot hvordan samhandlingen endrer karakter etter dette skiftet, blant annet gjennom endringer i aktørenes rolleutøvelse, inntredenen av nye aktører og plansystemets formelle krav.

Mønstersammenligning

Mønstersammenligning benyttes ved å sammenligne det forventede mønsteret, slik det er formulert i de teoretiske antakelsene, med empirien fra caset (Yin, 2018, s. 175; Gerring, 2004, s. 348). Formålet er ikke å bekrefte forutinntatte holdninger, men å gjennomføre en systematisk sammenligning av hvordan antakelsene står seg opp mot empirien (Yin, 2018). For å styrke studiens interne validitet innebærer analysen å aktivt være åpen for funn som utfordrer eller avkrefter de teoretiske forventningene (Yin, 2018). Flyvbjerg (2006, s. 235) viser at casestudiens tette kontakt med virkeligheten ofte tvinger forskeren til å revidere egne antakelser dersom dataene ikke stemmer overens med antakelsene.

Rivaliserende forklaringer

Som et avgjørende grep for å unngå bekreftelsesskjevhet, inkluderer analysestrategien en systematisk leting etter *rivaliserende forklaringer* (Yin, 2018). Dette innebærer å identifisere og undersøke om alternative årsaker kan forklare utfallet i caset bedre enn de relasjonelle mekanismene i antakelsene (Yin, 2018, s. 172). Ved å se etter det som kan avkrefter egne antakelser, følger studien prinsippet om falsifisering fremfor verifisering (Flyvbjerg, 2006, s. 228). De rivaliserende forklaringene drøftes i kapittel 5 for å sikre at de endelige konklusjonene er robuste.

Systematisering og seleksjon av empirisk materiale

Gitt studiens omfattende datamateriale, foretas en bevisst seleksjon av den mest sentrale empirien for å sikre studiens fokus og hindre at leseren overveldes med mindre relevant informasjon (Yin, 2018). For å skape en tydelig struktur organiseres empirien tematisk etter de fire teoretiske antakelsene. Både empiri som støtter, utfordrer og nyanserer de teoretiske antakelsene presenteres, slik at leseren selv kan gjøre seg opp en mening om studiens tolkninger og funnenes styrke (Yin, 2018, s. 246).

3.4 Studiens kvalitet

Studiens kvalitet vurderes opp mot fire kriterier for casestudier slik de er presentert av Yin (2018, s. 42): konstruktvaliditet, intern validitet, ekstern validitet og reliabilitet.

Konstruktvaliditet (objektivitet)

Forskning er ikke verdinøytral, og som forsker bringer jeg med meg egne erfaringer og oppfatninger inn i studien. Det er derfor viktig å være bevisst hvordan dette kan påvirke både datainnsamling og tolkning (Dalland & Dalland, 2024). For å sikre at egne personlige oppfatninger ikke farger resultatene, er det avgjørende å styrke studiens *konstruktvaliditet*. I en casestudie som dette innebærer det å sikre at datagrunnlaget faktisk belyser fenomenet som undersøkes, og ikke bare bygger på mine egne antakelser (Yin, 2018; Bukve, 2016).

Studien undersøker tillit, som er et sammensatt og abstrakt fenomen som er krevende å måle objektivt. For å møte kravet om konstruktvaliditet, også kalt begrepsvaliditet, er begrepet tillit operasjonalisert gjennom de fire teoretiske antakelsene, som bryter dette abstrakte fenomenet ned til konkrete mekanismer jeg kan se etter i samhandlingen mellom aktørene. Videre styrkes konstruktvaliditeten gjennom datatriangulering, der informantenes forklaringer holdes opp mot dokumentmaterialet. Ved å benytte ulike kilder søker jeg det Yin (2018, s. 44) presenterer som *convergent lines of inquiry*, altså sammenfallende funn fra ulike datakilder. Når funn i analysen støttes av flere uavhengige kilder fremfor kun enkeltstående uttalelser, bidrar det til å redusere faren for at mine personlige oppfatninger farger funnene. Konstruktvaliditeten er videre styrket ved å opprettholde en tydelig bevisskjede for å sikre transparens i håndteringen av datamaterialet. Målet er at en leser skal kunne følge logikken hele veien fra forsknings-spørsmålene, via de teoretiske antakelsene og datamaterialet, til de funnene som presenteres (Yin, 2018).

Intern validitet (troverdighet)

Intern validitet handler om i hvilken grad studien gir en troverdig forklaring på sammenhengene i caset, og hvorvidt det er mulig å skille faktiske årsakssammenhenger fra tilfeldigheter (Yin, 2018; Bukve, 2016). Mønstersammenligningen er det viktigste verktøyet for å vurdere om de teoretiske forventningene faktisk lar seg gjenfinne i datamaterialet. Dersom de empiriske mønstrene i caset samsvarer med de teoretiske antakelsene, styrker dette studiens interne validitet (Yin, 2018).

Videre er vurderingen av rivaliserende forklaringer i diskusjonskapittelet (kapittel 5) et sentralt grep for å styrke den interne validiteten. Ved å aktivt lete etter og adressere alternative årsaker til utfallet, fremfor kun å søke støtte for egne antakelser, reduseres faren for å overse andre forhold som påvirker samhandlingen. En svakhet ved studiens interne validitet er at samhandlingen ikke er observert direkte, og at analysen derfor bygger på informantenes beskrivelser i ettertid. For å redusere faren for etterrasjonalisering er intervjuene holdt opp mot tidsnære dokumenter som møtereferater og e-postkorrespondanse.

Ekstern validitet (overførbarhet)

Ekstern validitet handler om i hvilken grad funnene fra studien kan generaliseres utover det konkrete caset (Yin, 2018; Bukve, 2016). Som nevnt er ikke målet statistisk generalisering, men heller analytisk generalisering. Dette innebærer at resultatet fra denne studien ikke nødvendigvis kan generaliseres til alle reguleringsplanprosesser, men at målet heller er å bidra til teoretisk innsikt i hvordan tillit kan utvikles i samhandlingen mellom aktørene. For å styrke den eksterne validiteten er studien forankret i et tydelig teoretisk rammeverk. Ved å koble mine funn til de fire teoretiske antakelsene, blir det mulig å vurdere om konklusjonene har overføringsverdi til andre planprosesser. Som Yin (2018, s. 41) understreker, er det selve casestudien og dens teoretiske bidrag man generaliserer fra, og ikke caset i seg selv.

Samtidig må det anerkjennes at Villenga er valgt som et uvanlig case preget av konstruktiv samhandling. En begrensning for den eksterne validiteten er derfor at funnene ikke nødvendigvis kan overføres direkte til typiske konfliktpregede reguleringsplanprosesser, men primært gir innsikt i mekanismene som muliggjør at tillit faktisk etableres.

Reliabilitet (pålidelighet)

Reliabilitet handler om å gjennomføre studien på en slik måte at det er mulig for andre å følge samme fremgangsmåte og i prinsippet komme frem til tilsvarende resultater og konklusjoner (Yin, 2018; Bukve, 2016). Det er kanskje ikke så sannsynlig at noen vil gjennomføre den samme studien på Villenga-prosjektet etter meg, men det er likevel viktig å være så transparent som mulig slik at det er mulig å følge hvordan data er samlet inn, behandlet og analysert. I denne studien er dette gjort ved at jeg har forsøkt å redegjøre tydelig for alle metodiske valg, herunder valg av case, datagrunnlag, datainnsamling og analysestrategi. Dette bidrar til å gjøre fremgangsmåten i studien etterprøvable og styrker dermed studiens reliabilitet.

3.5 Personvern og forskningsetikk

I januar 2026 ble prosjektet meldt til Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør, hvor det ble redegjort for behandling av personopplysninger i studien. Prosjektet ble godkjent før datainnsamlingen startet. I forkant av intervjuene mottok informantene et informasjons- og samtykkeskriv som redegjorde for studiens formål, behandlingsansvar, hvordan personopplysninger og intervjuopptak skulle håndteres, samt hvordan data skulle lagres og slettes etter prosjektslutt. Informantene fikk dermed mulighet til å sette seg inn i studien og vurdere deltakelse på et informert grunnlag. I forbindelse med intervjuene tok jeg også med en fysisk kopi av samtykkeskjemaet som ble gjennomgått og signert før lydopptak ble gjort. Informantene er anonymisert i oppgaven. I presentasjonen av empirien brukes derfor koder (PM1, PM2, FS1, FS2 og ARK) i stedet for navn. Valget om å identifisere caset, men anonymisere informantene, er i tråd med anbefalinger for case-studier (Yin, 2018, s. 239). Dette gjør det mulig å knytte funnene til den konkrete konteksten i prosjektet, samtidig som enkeltpersoners identitet ikke fremgår for leseren.

Oppgaven inneholder ingen sensitive personopplysninger om hverken helse, politiske eller religiøse forhold eller lignende. Likevel har arbeidet med oppgaven reist noen etiske refleksjoner. Temaet for studien er tillit, som kan oppleves som både personlig og sårbart for de involverte. I en single-case-studie av én konkret reguleringsplanprosess, hvor aktørene har jobbet tett over lengre tid, vil de involverte partene i praksis kjenne hverandre godt. Selv om informantene er anonymisert i oppgaven, vil de i stor grad kunne identifisere seg selv og hverandre gjennom beskrivelsene. Dette var noe jeg var tydelig på ovenfor informantene i forkant av intervjuene, og noe de selv var bevisste på. Det ble spøkefullt bemerket av en av informantene at «alt vi sier kan bli brukt mot oss».

Selv om dette ble sagt med et glimt i øyet, ligger det også et alvor i det. Som denne studien viser har aktørene på hver side av bordet i reguleringsplanprosesser ulike mandater, interesser og ofte også virkelighetsforståelser. I intervjuene var flere av informantenes refleksjoner åpne og til dels direkte. Dette gir et rikt datamateriale, men stiller samtidig krav til hvordan det presenteres. I presentasjonen av empirien har jeg derfor gjort bevisste vurderinger av hva som inkluderes og hvordan det formidles. Enkelte utsagn er utelatt eller gjengitt i en mer overordnet form der det har vært nødvendig, uten at det går på bekostning av studiens formål.

3.6 Bruk av kunstig intelligens (KI)

Kunstig intelligens (KI) er i dag en del av hverdagen til de aller fleste, meg selv inkludert. KI påvirker og endrer måten vi arbeider på, og muliggjør mer effektiv håndtering av store informasjonsmengder, raskere databehandling og støtte i ulike deler av arbeidsprosessen. Dette har muliggjort gjennomgang av et svært omfattende dokumentmateriale, bidratt til mer effektiv transkripsjon av intervjuer og til struktur i oppgaven. I tråd med NMBUs retningslinjer for bruk av kunstig intelligens er det viktig å understreke at all faglig vurdering, analyse og tolkning i oppgaven er gjort av meg selv. KI-verktøyene har fungert som støtteverktøy, men ansvaret for oppgavens innhold og konklusjoner ligger fullt og helt hos meg som forfatter.

I dokumentanalysen er verktøyet NotebookLM benyttet for å organisere dokumenter og identifisere relevante tekstutdrag i det omfattende materialet. Med 3 355 sider dokumentasjon fordelt på 12 PDF-filer, var dette nyttig for å strukturere materialet og hente ut relevante sitater. Materialet ble først manuelt inndelt med løpenummer, sideintervaller og tematiske overskrifter. NotebookLM ble deretter brukt som støtte for å organisere materialet kronologisk og identifisere utdrag knyttet til dialog, avklaringer og vurderinger mellom aktørene. Disse utdragene ble deretter manuelt gjennomgått og vurdert opp mot studiens forskningsspørsmål og teoretiske antakelser. Ved gjennomføring av intervjuene ble lydopptak transkribert ved hjelp av transkripsjonsverktøyet Whisper fra OpenAi, via bruk av Nettskjema-diktafon. I skriveprosessen er KI-verktøyene ChatGPT, Claude og NotebookLM brukt som støtte i arbeidet med strukturering av tekst, forslag til omformuleringer og idéutvikling. Abstractet er oversatt til engelsk med støtte fra Claude, og deretter gjennomgått og kvalitetssikret.

Kapittel 4. Empiri og mønstersammenligning

Dette kapittelet presenterer studiens empiri. Som redegjort for i kapittel 3.1, utgjør Villenga-prosjektet et uvanlig tilfelle preget av en konstruktiv samhandling i kontrast til den lave tilliten som ofte preger reguleringsplanprosesser. Empirien som presenteres i det følgende dokumenterer dette forløpet og danner grunnlaget for å identifisere mekanismene som har muliggjort tilliten mellom aktørene. Empirien analyseres ved bruk av teknikken mønstersammenligning, der de empiriske mønstrene holdes opp mot de fire teoretiske antakelsene. For redegjørelse av teknikken og begrunnelse av antakelsene viser jeg til kapittel 3.3.

Kapittel 4.1 gir først en beskrivelse av caset Villenga og de sentrale aktørene, som utgjør handlingssituasjonen som undersøkes. Kapittel 4.2 til 4.4 tar for seg samhandlingen i reguleringsplanprosessens tidlige fase knyttet til de tre første antakelsene. Til slutt retter kapittel 4.5 søkelyset mot den fjerde antakelsen, som undersøker hvordan tilliten fra tidlig fase påvirkes i møte med plansystemets formelle rammer og rolleforventninger i senere fase.

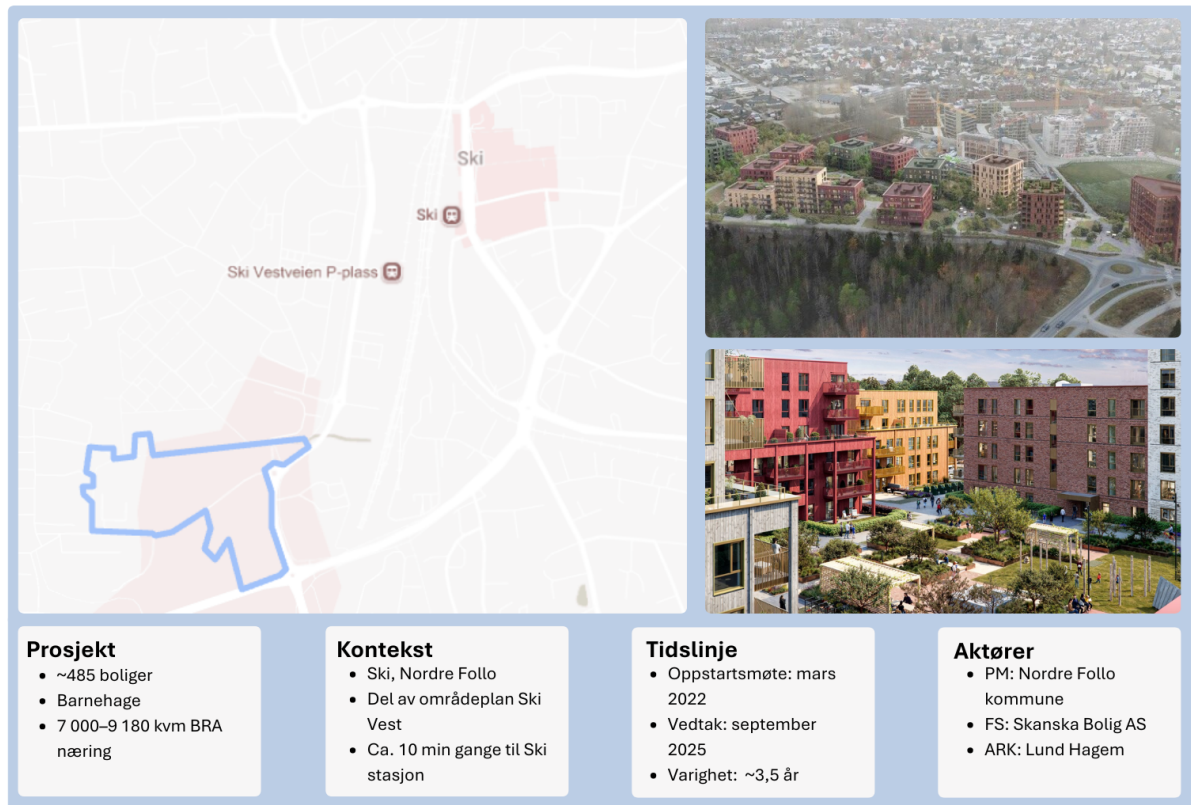
4.1 Villenga: Prosjektet og aktørene

Villenga er en detaljreguleringsplan i Ski, Nordre Follo kommune. Planområdet ligger rundt ti minutters gange fra Ski stasjon, der toget tar 11 minutter til Oslo S. Som følge av utbyggingen av Follobanen og nærheten til Oslo med kollektivtransport er Ski et område med betydelig utbygging. De siste årene har det vært omfattende utvikling, med prosjekter fra store aktører som Selvaag, Solon, Ferd Eiendom og Stor-Oslo Eiendom.

Villenga-prosjektet inngår som en del av utviklingen av områdeplan Ski Vest, vedtatt i 2016. Denne overordnede planen åpnet for en betydelig fortetting i tråd med kommuneplanens arealdel, men informantene beskriver flere «svakheter» ved områdeplanen. Spesielt ble det påpekt at den høye utnyttelsesgraden områdeplanen la opp til, ikke lot seg forene med kravene til minste uteoppholdsareal (MUA).

Villenga-planen åpner for utbygging av omtrent 485 boliger, i tillegg til en barnehage og mellom 7 000 og 9 180 kvm BRA forretning, tjenesteyting, bevertning og/eller kontor. Dette er dermed en detaljreguleringsplan av betydelig omfang. Planprosessen strekker seg fra oppstartsmøte i mars 2022 til endelig vedtak i september 2025, en periode på om lag 3,5 år. Informantene beskriver prosjektet som komplekst og omfattende, med stor betydning for både kommune og forslagsstiller. Som en av informantene beskriver:

Veldig vanskelig, veldig mye som skulle på plass. Så det trengte mye modning. (...) Det er 500 boliger, ikke sant? Så det er jo en områdeutvikling mer enn det egentlig er en standard detaljreguleringsplan, og som har stor påvirkning på nærområdet.



Figur 9: Oversikt over Villenga-prosjektet. Planområdet avgrenset med blått. Kartgrunnlag: Google Maps. Illustrasjoner: Skanska Bolig/Lund Hagem Arkitekter. Egen fremstilling.

Hovedaktørene i samhandlingen er forslagsstiller og den kommunale planmyndigheten. Forslagsstiller er organisert gjennom selskapet BT6 Eiendom AS, etablert som et joint venture mellom Skanska Bolig AS og K Jacobsen AS, hvor sistnevnte er grunneier i området. Selskapene har også samarbeidet om utviklingen av Nordre Finstad gårdstun i samme område. I januar 2025 kjøpte Skanska Bolig AS ut K. Jacobsen AS og overtok dermed eierskapet fullt ut for Villenga. Lund Hagem Arkitekter har fungert som forslagsstillers plankonsulent og har vært en sentral aktør i den praktiske gjennomføringen av samhandlingen. Fra kommunens side har saksbehandlere ved planavdelingen i Nordre Follo kommune hatt ansvaret for saksbehandling og dialog.

4.2 Antakelse 1 – Dialog og felles forståelse

Det empiriske materialet viser hvordan dialogen mellom aktørene utspiller seg i den tidlige fasen av prosjektet. Funnene presenteres tematisk, med særlig vekt på hvordan aktørene utvikler en felles forståelse av prosjektet gjennom samhandlingen.

Stedsanalyse og mulighetsstudie som felles kunnskapsgrunnlag

Et felles kunnskapsgrunnlag trekkes frem av alle informantene som viktig for den innledende dialogen. FS2 forteller at arkitekt ble valgt basert på intervju og ikke konkurranse, fordi de «ønsket å skjønne tomten før de [arkitekten] begynte å tegne bygg». Arkitekt og landskapsarkitekt utarbeidet en stedsanalyse og deretter en mulighetsstudie. FS2 fortsetter:

Vi jobbet mye med hva vi skal presentere. Vi brukte mye tid før vi kom til oppstartsmøtet. Intern tid som ikke er kommunepålagt tid. (...) Så jeg følte at vi prøvde å spille på lag, og det tror jeg også var stemningen fra dag én med kommunen.

PM1 beskriver forslagsstiller som «genuint interesserte» i både området og hva kommunen tenkte, og forteller videre at «da blir man jo på andre siden takknemlig, når det endelig kommer noen som har den innstillingen». På spørsmål om når aktørene begynte å få en felles forståelse for prosjektet, forteller ARK: «Jeg følte det var ganske tidlig. At man allerede i de første møtene, fordi man hadde så grundig materiale å starte med, hadde en forståelse av hvor vi vil. (...) Man startet ut med en felles idé om hva dette skulle bli». Dette viser at det grundig utarbeidede kunnskapsgrunnlaget bidro til å omforene aktørene om prosjektets retning, som PM1 også påpeker:

Jeg tenkte allerede før oppstartsmøtet at vi hadde den felles forståelsen av hvor vi skulle, med det mulighetsstudiet i bunn som de tok seg god tid til å komme opp med.

Informantene påpeker samtidig at utarbeidelsen av stedsanalyse og mulighetsstudie på dette tidspunktet ikke var et formelt krav i Nordre Follo for å kunne bestille oppstartsmøte. At forslagsstiller valgte å prioritere dette, i det FS2 beskriver som «intern tid som ikke er kommunepålagt tid», beskrives av planmyndigheten som et uttrykk for en positiv innstilling til prosjektet allerede fra start.

Åpenhet om rammer og utfordringer

I forlengelsen av det felles kunnskapsgrunnlaget beskriver informantene dialogen i den tidlige fasen som preget av en relativt åpen tilnærming til prosjektets rammer og utfordringer. Allerede i referatet fra oppstartsmøtet fremgår det at mulighetsstudiet tok utgangspunkt i en reduksjon i utnyttelse på omtrent 20 prosent sammenlignet med områdereguleringsplanen. Dette ble begrunnet med de planfaglige svakhetene ved

områdeplanen nevnt innledningsvis, der den høye utnyttelsesgraden og kravene til minste uteoppholdsareal ikke lot seg forene. ARK beskriver dette som en mulighet til å starte dialogen på mer realistiske premisser:

Det litt heldige i å ha en urealistisk områdeplan var at vi her kunne være ærlige om at vi skal ned på utnyttelse. (...) Da kan man ha en litt ærligere dialog med alle (...). At man ikke føler at man på en måte skal lure dem, eller at det blir veldig harde fronter. Man starter ofte med en mistro, eller man tenker at man må gå ut høyt (...) men her kunne vi starte med å gå ned på utnyttelsen i stedet for å ha det der klassiske spillet.

FS2 forteller at svakhetene i områdeplanen medførte at tomteavtalen med grunneier ble utformet slik at tomteprisen var en prosent av inntekt. Dette ga forslagsstiller større fleksibilitet og reduserte behovet for å maksimere utnyttelse. FS2 forteller:

Her hadde vi jo litt fleksibelt tomtekjøp, og så hadde vi en grunneier som var på lag. Det gjorde at man kunne være litt mer «large» her. Andre tomtekjøp, hvor du har betalt en pris, så er vi jo vanskeligere å ha med å gjøre, for da går jo regnskapet helt i tur. Så jeg tror setupen var veldig heldig. Grunneier skal få mye ære altså.

FS2 reflekterer videre om grunneier og tomteavtalens betydning:

De har et stort hjerte for å gjøre noe bra, som har gitt oss fleksibilitet. Det er ikke noe tvil om at det er deres hjerte som gir oss som byggherre fleksibilitet til å gjøre noe som jeg mener vi har fått til. Det vil si å ikke maksimere volum hele tiden. (...) Så kan man jo spørre seg selv om vi hadde gått inn for å maksimere volum om vi hadde fått det til? Det er ikke sikkert, men da slapp vi i hvert fall gå de tusen rundene ekstra. For det er jo klassisk at vi gjør som utbygger.

Aktørene beskriver åpenheten som en mulighet til å i større grad skape en dialog om rammer og konsept, enn å forsvare posisjoner. PM1 forteller:

Vi sliter jo ofte med at de kommer med en ting, og så vil de snakke om fargen på gardinene. Og så blir det en kamp igjen da, hvor vi vil bakover og de vil fremover. Så man prøver å overbevise hverandre hele tiden, ikke sant? Jeg synes at det her var mer en dialog. Det andre er litt sånn kontraproduktivt.

Flere av informantene beskriver at dialogen i mindre grad handlet om å forsvare posisjoner, og i større grad om å utforske løsninger som kunne ivareta flere hensyn samtidig. Dette kommer særlig til uttrykk i kommunens beskrivelser av prosessen. PM2 sier:

Vi får jo mer en slags forhandlingsprosess underveis, [heller] enn at vi bare sitter og skal rette et dokument. Så blir det en aktiv forhandling: «ja, dere får det, men da skal vi ha de kvalitetene» (...) man finner en tredje løsning, i fellesskap.

Fra kommunens side fremheves det at den vedtatte planen bærer preg av denne samhandlingen, ved at både kommunens og forslagsstillers innspill er synlige i resultatet. Planen beskrives av PM1 som et produkt av at aktørene «snakket mye sammen» og at det var mye «give and take».

Utfordringer ved den tette samhandlingen

Samtidig som dialogen i den tidlige fasen bidro til fremdrift og felles forståelse, peker forslagsstiller på flere utfordringer knyttet til den tette involveringen. FS1 reflekterer i ettertid over at den tette dialogen i den aller tidligste fasen, når prosjektet «egentlig ikke finnes» og kun foreligger som løse ideer, fremstår som mindre hensiktsmessig:

Vi begynte nok litt fra utsiden og inn, i stedet for fra innsiden og ut som man ellers ville gjort. Så fordelene var at vi ble kjent. Fordelen var at vi presenterte oss som de folk vi er, og som en seriøs aktør. Men jeg ville nok ikke kjørt det der igjen, fordi det tok mye tid.

Dette knyttes også til at forslagsstiller i denne fasen opplevde seg selv som «famlende», og at planmyndigheten ble involvert på et tidspunkt hvor prosjektet ennå ikke var tilstrekkelig avklart. FS2 beskriver at dette førte til at administrasjonen, slik forslagsstiller opplevde det, i for stor grad kom med innspill til selve prosjektutformingen, og at det i perioder ble mange ulike meninger som de forsøkte å ivareta:

Vi løp litt etter hele tiden i stedet for å virkelig tenke oss om på egenhånd. (...) Så den dialogen er viktig. Det vi egentlig arresterer oss selv på, er å ta de med i planleggingen for tidlig. (...) Å dra dem inn i prosjektutvikling, som vi egentlig gjorde her, det var kanskje ikke så smart.

Videre beskrives dette som at planmyndigheten gikk inn i prosjektutviklingen på en måte forslagsstiller i ettertid stiller spørsmål ved. FS2 forteller at «Da ble vi alle prosjektutviklere, ikke sant? Det ble litt uheldig.» Samtidig understrekes det fra FS1 at dette ikke kan tilskrives kommunen, men en usikker organisering internt hos forslagsstiller: «Det er ingen kritikk av dem, fordi vi åpnet det rommet. Så det er veldig viktig.»

En viktig begrensning som nyanserer betydningen av dialogen i tidlig fase, er at avklaringer som gjøres underveis ikke nødvendigvis er endelige. Kommunen slår fast at enkeltspørsmål ikke kan «spikres» før det samlede planforslaget foreligger. PM1 forteller:

Alt henger sammen med alt, og det er en helhet. Vi kan ikke spikre noe før vi har et produkt som vi på en måte er enige med. (...) Fordi hvis de endrer én ting, så blir det følgefeil.

Vurderinger må gjøres i lys av helheten, og endringer i én del av prosjektet kan få konsekvenser for andre deler. Dialogen kan dermed bidra til fremdrift og retning underveis, men den formelle avklaringen skjer først når det formelle planforslaget

foreligger. Fra forslagsstillers ståsted innebærer dette at avklaringer i dialogfasen kan oppleves som usikre. FS1 forteller:

Det er jo sånn at det som blir sagt i den type dialogmøter ikke nødvendigvis gjelder når du kommer lenger ut. Så hva får du egentlig ut av det?

FS2 utdyper videre:

Man kan ha alle disse dialogmøtene, men det betyr jo ikke så mye (...). Til syvende og sist så er det jo regler. Det koker ned til setninger på papir. Da kan du ha så mye tillit du bare orker. Det hjelper jo ikke all verden.

En annen konsekvens av den tette dialogen i tidlig fase er hvordan dette oppleves å få betydning i den videre prosessen. Forslagsstiller beskriver at kvaliteter som ble «gitt» frem til innsendelse av planforslag i liten grad fikk betydning senere, og at de dermed sto igjen med mindre å spille på i senere faser. FS1 forteller:

Alt det vi ga til førstegangsbehandling, var glemt da vi kom i annengangsbehandling. (...) Vi så i retrospekt at vi ikke burde gitt så mye kvaliteter til førstegangsbehandling, fordi da var posen tom til annengangsbehandling. (...) Da hadde ikke vi så mange forhandlingskort igjen til neste runde.

Mønstersammenligning

Det empiriske materialet viser et tydelig samsvar med antakelsen om at dialog i tidlig fase bidrar til å bygge tillit gjennom økt felles forståelse mellom aktørene, men avdekker samtidig viktige nyanser ved denne samhandlingsformen. Et sentralt mønster i Villengaprojektet er hvordan aktørene valgte å gå bort fra det tradisjonelle «spillet» med urealistiske utgangsposisjoner. Ved å etablere et felles kunnskapsgrunnlag gjennom stedsanalyser og mulighetsstudier før oppstartsmøtet, ble aktørene omforent om prosjektets retning før detaljene ble låst. Empirien bekrefter at dialogen fungerte som en arbeidsform der man i fellesskap fant «tredje løsninger», noe som støtter antakelsen.

Samtidig viser mønstersammenligningen at den tette dialogen medfører utfordringer som nyanserer antakelsen. Materialet synliggjør en opplevelse fra forslagsstiller av at planmyndigheten ble involvert så tidlig i prosjektutviklingen at de tradisjonelle rollene som utbygger og myndighetsutøver ble utydelige. Videre avdekkes et mønster der forslagsstiller opplevde å gi fra seg mye i tidlig fase, noe som påvirket handlingsrommet i senere faser. Empirien viser også at avklaringer gjort i dialogfasen ikke nødvendigvis oppleves som bindende, noe som skaper en usikkerhet som nyanserer antakelsen om dialogens utelukkende tillitsskapende effekt.

4.3 Antakelse 2 – Tilgjengelighet for å redusere usikkerhet

Mens kapittel 4.2 fokuserte på dialogens innhold, rettes oppmerksomheten her mot hvordan strukturelle forhold og de praktiske rammene for kontakten påvirket samhandlingens flyt og fremdriften i Villenga-prosjektet.

Informantene beskriver en lav terskel for kontakt som et sentralt kjennetegn for samhandlingen mellom aktørene. Både dokumentgjennomgangen og intervjuene viser at planmyndigheten aktivt la opp til en arbeidsform der det var enkelt å ta kontakt ved både store og små spørsmål, og hvor det ble oppfordret til løpende avklaringer.

Planmyndigheten beskriver dette som et bevisst valg med mål om å legge til rette for en smidig og effektiv prosess, og PM1 forklarer at dette var et tilbud som ble gitt fordi man «tenkte at det ville gi en raskere prosess».

I e-postkorrespondanse mellom kommunen og arkitekten i perioden før oppstartsmøtet kommer dette også tydelig til uttrykk, der PM1 skriver: «Så bra at dere spør! (...) I mellomtiden er lista lav for å ta kontakt om små og store problemstillinger!»

Fra forslagsstillers side trekkes den lave terskelen for kontakt frem som særlig viktig for prosjektets fremdrift. FS1 beskriver dette som et suksesskriterium:

Det er en saksbehandler som ikke er redd for å snakke i telefonen og som ikke er redd for å diskutere. Ringer tilbake, svarer raskt, har fått et tydelig mandat og bruker det. (...) Det er det som har gjort at dette har gått så raskt. At vi har hatt løpende dialog, de har vært villige til å vise fleksibilitet, og de er ikke redde for å gå i møte med oss i det hele tatt.

Denne opplevelsen deles av arkitekten, som bekrefter at det var «veldig god tilgjengelighet» og at saksbehandlerne var «raske på». ARK utdyper videre at man opplevde å ha en saksbehandler som «holdt i det prosjektet og var veldig inne i det», og konkluderer med at denne arbeidsformen fungerte svært bra.

Videre peker FS1 på betydningen av at planmyndigheten både har hatt handlingsrom og evne til å håndtere avklaringer effektivt:

Når [PM1] ikke har mandat, så tar [PM1] kontakt opp i linjen. Hvis vi noen gang må vente, fordi ting må opp til kommunalsjef, så må vi det. Men da kommer det et svar som at «det tar X tid, vi kommer tilbake», og så kommer de tilbake med det. (...) Det er en fleksibel og samarbeidsvillig organisasjon. Mye modigere sånn sett, i dialogen med oss, enn mange andre kommuner.

I en e-postkorrespondanse mellom planmyndighet og forslagsstiller om avklaring av barnehagebehov, etterspør FS1 status på fremdriften. PM1 svarer at saken er løftet til et

høyere administrativt nivå for å få en samlet vurdering av behovet i området, og signaliserer samtidig løpende oppfølging: «Vi er i prosess! (...) Jeg melder tilbake så snart jeg har noe håndfast! Gode hilsener.»

En praksis med å sende materiale i forkant av møter mellom aktørene ser ut til å ha lagt til rette for mer gjennomarbeidede og forankrede tilbakemeldinger fra planmyndigheten. PM1 beskriver arbeidsmetoden:

Da kunne vi sette opp intern møterekke internt hos oss i kommunen, så vi fikk med oss de riktige fagetatene for en felles gjennomgang. Det tillot oss å gi dem gode, gjennomarbeidede og forankrede tilbakemeldinger i møtene. Det ga en forutsigbarhet og en ryddighet for alle. Det ga en veldig ryddig prosess.

Arkitekten bekrefter at denne interne forankringen var avgjørende for kvaliteten på selve dialogen i møtene. Ved at avklaringene kunne tas direkte og ansikt-til-ansikt, unngikk man at viktige diskusjoner ble flyttet til skriftlige e-postutvekslinger hvor rommet for felles utforskning er mindre:

De hadde fått forberedt seg og orientert seg internt (...) som gjorde at de kunne uttale seg. (...) Det var bedre å få de avklaringene i møtet og kunne diskutere det da, enn (...) «det må vi komme tilbake til» og så får man noen avklaringer på e-post etterpå, og da er det på en måte ikke noe rom for dialog.

Den lave terskelen for kontakt og de løpende avklaringene ser videre ut til å ha bidratt til en mindre «hakkete» prosess. Fra planmyndighetens side beskrives dette som en tydelig forskjell fra andre planprosesser. PM1 beskriver hvordan denne prosessen skilte seg fra andre:

Vi er jo vant til litt sånn hakkete prosesser. Jeg følte at her var det mindre haking, det var bedre flyt. Folk fikk de avklaringene de trengte underveis. (...) Ting stopper jo ikke opp, så de flyter. De flyter og de gir en fremdrift og en mindre hakkete prosess for alle.

PM2 peker også på betydningen av forslagsstillers aktive rolle i prosessen, og beskriver at de «har ønsket å få frem en plan og har vært på hele tiden». FS2 forklarer dette ved å vise til betydningen av tempo og fremdrift i prosjektet:

Sett fra mitt ståsted, som skal drive dette gjennom, så er det fart, fart, fart. Hvert minutt vi kan spare av tid, altså år eller måneder, er en fordel. (...) Det er gull verdt for oss, ikke sant? For da kan vi gå videre. Vi har et problem som vi lurte litt på, så kan vi gå videre.

FS1 utdyper hvordan planmyndighetens tilgjengelighet bidro til å opprettholde fremdrift i arbeidet:

De sitter ikke og snurrer på stolen mens vi jobber med å levere noe som vi trenger for å få komplett [planforslag] for eksempel. Da er de villige til å ta i de dokumentene som faktisk ligger der. Så de har kommet oss i møte.

Dette understrekes også av arkitekten, hvor kontinuitet og fremdrift trekkes frem som sentralt: «Det er veldig viktig for å ha driv. Det føler jeg den saken hele tiden hadde. Det stoppet ikke opp. Vi fikk de møtene vi trengte, og avklaringene vi trengte.»

Mønstersammenligning

Det empiriske materialet viser et tydelig samsvar med antakelsen om at høy tilgjengelighet og lav terskel for løpende avklaringer bidrar til økt forutsigbarhet og redusert usikkerhet i samhandlingen. Funnene i Villenga-prosjektet bekrefter et mønster der denne arbeidsformen reduserte det informantene beskriver som typiske «hakkete prosesser». Den lave terskelen for kontakt skapte en bedre flyt i samhandlingen, hvor usikkerhet ble avklart løpende fremfor å bygge seg opp over tid. Empirien viser at koblingen mellom tilgjengelighet og fremdrift var avgjørende, illustrert ved at planmyndighetens tilgjengelighet ble beskrevet som «gull verdt» for å opprettholde tempoet i prosjektet. Videre fremgår det at tilgjengelighetens effekt var knyttet til saksbehandlerens mandat og evne til å gi konkrete avklaringer. At både planmyndighet, forslagsstiller og arkitekt peker på denne tilgjengeligheten som en avgjørende faktor styrker samsvaret mellom antakelsen og empirien i Villenga-prosjektet.

4.4 Antakelse 3 – Håndtering av uenighet

I det følgende presenteres empirien knyttet til hvordan uenighet ble håndtert mellom aktørene i den tidlige fasen av samhandlingen.

Tidlig forventningsavklaring

Både planmyndighet og forslagsstiller beskriver at det tidlig i prosessen ble etablert en felles forståelse for hvordan uenighet skulle håndteres. Fra forslagsstillers side trekkes dette frem som et konkret og avgjørende øyeblikk. FS1 forteller:

Ganske tidlig i dialogen, så sa [PM1] til meg at «du og jeg, vi skal kunne ha ganske harde diskusjoner mellom oss, det skal være greit». Det satte standarden veldig at vi ble enige om det, det var aldri noe personlig. Det var et helt definerende øyeblikk for dette prosjektet.

FS1 utdyper betydningen dette hadde for det videre samarbeidet, og peker på at selv om det var mange faglige uenigheter, medførte denne avklaringen at det aldri oppstod dårlig stemning. Begge parter beskrives som bevisste på at de «var på jobb», noe som gjorde det mulig å skille sak fra person. Dette øyeblikket gjenkjennes også fra planmyndighetens side, hvor PM1 bekrefter denne samtalen:

Jeg og FS1 hadde en samtale ganske tidlig: «hvis vi skal ha ett mål i denne prosessen her så er det at vi skal ikke ha dårlig stemning». Det var vi veldig enige om, og det føler jeg at vi leverte på alle sammen.

Forståelse av ulike mandater

Informantene beskriver at aktørene hadde en tydelig forståelse av hverandres ulike mandater. Denne forståelsen gjorde det mulig å ha åpne og til tider krevende diskusjoner uten at det gikk utover relasjonen. Fra planmyndighetens side fremheves betydningen av å balansere tillit med rollen som offentlig myndighet. PM2 peker på at det er nødvendig å opprettholde en viss distanse:

Vi må passe på at vi fortsatt skal være planmyndighet, og vi skal ikke bli for bestevenn med dem heller (...) vi skal jo passe på fellesskapets interesser og innbyggernes interesser.

PM1 fortsetter:

Vi er jo samfunnsutbygger og de er jo til syvende og sist et privat selskap med en bunnlinje. Så det handler vel også om aksept for at vi har et felles mål, men vi har også motstridende mål. Det må vi bare forstå og akseptere.

Samtidig beskriver PM1 hvordan en tydelig rolleforståelse gjorde det mulig å kombinere en god relasjon med faglig uenighet:

Rolleforståelsen var god. Da kan man jo nesten ha en så god tone man bare vil, så lenge man vet hva man jobber for å forsvare. (...) Samtidig vet jeg hva du jobber for, og du vet hva jeg jobber for. De rollene står vi støtt i. Så vi har kunnet ha ganske røffe diskusjoner. (...) Den balansen der synes jeg egentlig vi fant ganske bra.

Fra forslagsstillers side gjenkjennes denne forståelsen. FS2 forteller:

De skjønner at vi har forskjellige roller, det har de skjønt hele tiden. (...) De vet at vi ikke tuller, vi er ikke ute etter å bare maksimere. Vi er ute etter å lage noe som er ordentlig, som funker for oss. Det er selvfølgelig penger i bunn, og alle vet det.

Samtidig beskrives det også situasjoner der denne forståelsen ikke oppleves som lik fra begge sider. I perioder hvor uenigheten tilspisser seg, blir ulikheten i mandat og interesser mer synlig. FS1 forteller at de i stor grad opplever at planmyndigheten har «mindre

forståelse for vår virkelighet, enn det vi har for deres», og beskriver dette som «sandpapir» som filer på tilliten. FS2 understreker imidlertid at tilliten ikke ble brutt, fordi det «kanskje var nok å file på».

Videre beskriver informantene hvordan situasjoner preget av irritasjon eller faglige utblåsninger ble håndtert i den løpende samhandlingen. PM1 forteller at selv om partene kunne være uenige og «sure», var de bevisste på å opprettholde en profesjonell opptreden:

Så har vi utblåsninger og her har vi vært mye sure på en måte, men det er ikke det ansiktet vi har på oss utad. Vi må bare bli ferdige med det og så komme oss videre.

Denne beskrivelsen av at uenigheter ble lagt bak seg, gjenkjennes også hos forslagsstiller. FS1 beskriver at selv om det oppstod situasjoner hvor de var «sure», ble ikke dette langvarig: «Ja, vi var sure liksom, men det går over det. Den tilliten er veldig sterk».

Mønstersammenligning

Det empiriske materialet viser samsvar med antakelsen om at uenighet i tidlig fase ikke nødvendigvis undergraver tillit, men kan håndteres dersom prosessen oppleves som forutsigbar og profesjonell. Empirien viser at den tidlige forventningsavklaringen fungerte som en struktur som gjorde håndteringen av uenighet mer forutsigbar for begge parter. Denne avklaringen gjorde det mulig å ha faglige uenigheter uten at dette gikk utover relasjonen mellom partene. Videre viser funnene at en tydelig forståelse av ulike roller og mandater var viktig for at uenighet ikke ble tolket som en personlig eller relasjonell konflikt.

Samtidig avdekkes en nyanse knyttet til opplevelsen av asymmetri, der forslagsstiller beskriver en manglende gjensidighet i forståelsen av hverandres realiteter som et «sandpapir» som filte på tilliten. Til tross for denne friksjonen viser empirien at tilliten holdt seg robust, og at uenighetene ble håndtert som forbigående situasjoner uten at de ga varige relasjonelle brudd. Samlet sett styrker funnene i Villenga-prosjektet samsvaret mellom antakelsen og empirien.

4.5 Antakelse 4 – Institusjonelt skifte og overgang til formell fase

Der de tre første antakelsene har rettet seg mot samhandlingen frem mot innsendelse av planforslag til førstegangsbehandling, undersøkes nå samhandlingen i den påfølgende fasen. Det empiriske materialet viser hvordan overgangen til formell saksbehandling endret samhandlingen og det opplevde handlingsrommet.

Fra kreativ samhandling til formell saksbehandling

Informantene beskriver en tydelig endring i både samhandlingsform og handlingsrom. Fra planmyndighetens side beskrives dette som et skifte fra en mer åpen og løsningsorientert samhandlingsform, til en fase der prosessen i større grad er bundet av lov og etablerte prosedyrer. PM1 forteller:

Det går jo fra en kreativ samhandlingsfase hvor man føler at man er fri, man har fått et mandat og skal operere innenfor det. Til en formell fase som følger en prosess som er fastsatt i lov, alt er regulert og skal passe inn i en boks. Man har mindre frie tøyler.

Denne overgangen innebærer også en endring i planmyndighetens rolleutøvelse. PM2 påpeker at overgangen til den formelle behandlingen medfører at de i større grad må innta rollen som myndighetsutøvere, som innebærer at de må være «litt skarpere i tonen». Fra forslagsstillers side oppleves dette som et markant skifte der forhold som tidligere ble oppfattet som åpne og forhandlingsbare, nå fremstår som låste. FS1 forteller:

Da var døra stengt. Da var det firkantet plutselig. (...) Da opplevde vi at ting som ikke var ferdig forhandlet til førstegangsbehandling, som vi ble forespeilet var forhandlingsbart, da var plutselig den døren lukket. «Nå er dette kommunens plan».

Overgangen beskrives som brå og uforventet. FS2 beskriver hvordan prosessen i utgangspunktet ble oppfattet som smidig, før den plutselig fremsto som mer rigid:

Her kan vi være litt smidig hele veien, og så er det plutselig «nå er den vår». Da var den smidigheten helt borte. (...) Sånn skal det kanskje være, men jeg fikk ikke det med meg da, i hodet mitt.

Planmyndigheten bekrefter at handlingsrommet i denne fasen er betydelig mer begrenset som følge av de formelle rammene for videre behandling. PM1 understreker at når en plan har vært til førstegangsbehandling, er det lite rom for administrative endringer:

Når planen har vært i politisk behandling er det jo kommunens plan, og det er jo veldig mye som er låst. (...) Da kan ikke vi drive å bare endre ting som står i bestemmelsene uten at vi har fått noen innspill (...) eller at vi har noen god grunn.

Dette beskrives som krevende for relasjonen, da forslagsstiller var vant til å kunne løse utfordringer fortløpende. PM1 beskriver at dette skiftet i forventninger førte til en mer anspent periode med «flere telefoner (...) det var mye greier». Denne erfaringen preger også hvordan forslagsstiller i ettertid vurderer sin egen strategi i den tidlige fasen. FS1 reflekterer:

Hadde vi visst at det skulle bli så firkantet, så hadde vi gjort ting annerledes i forkant av innsendingen. Igjen, vi hadde ikke gitt så mye. Vi hadde sikkert vasket gjennom en gang til. Da hadde vi jo avklart internt de tingene vi trodde vi skulle avklare i mellomfase.

Uenighet om luftevinduer

Denne forskjellen i forventninger kommer særlig til uttrykk i konkrete enkeltsaker, der forhold som oppfattes som uavklart fra forslagsstillers side viser seg å være låst innenfor de formelle rammene. Et eksempel som trekkes frem av både planmyndighet og forslagsstiller, er en uenighet om luftevinduer. Forslagsstiller beskriver hvordan dette ble et konkret uttrykk for at handlingsrommet opplevdes som vesentlig snevrere enn forventet. FS1 forteller:

Vi hadde en diskusjon rundt noen luftevinduer. (...) Som vi da ikke fikk tatt ut igjen av bestemmelsene til annengangsbehandling, fordi det hadde vært til høring. Vi mente det var helt urimelig. Da begynte det å koke litt (...).

Fra planmyndighetens side knyttes situasjonen blant annet til forhold på forslagsstillers side. FS2 bekrefter dette: «Så rusher vi, som vi alltid gjør. Vi har dårlig tid hele tiden, og så glemte vi et par ting. Vi antok at vi kunne fikse det, og så var det vanskeligere enn vi hadde trodd». Konflikten utviklet seg imidlertid til å handle om mer enn den tekniske problemstillingen, og FS1 beskriver hvordan saken fikk en prinsipiell karakter fordi planmyndigheten i denne fasen etter deres syn «står med bukta og begge endene», altså at de har full kontroll og makt over situasjonen.

FS1 forteller videre at situasjonen førte til en midlertidig endring i samhandlingen: «Da ble vi sure. Da var det lite dialog en periode». Planmyndigheten beskriver også dette som et vendepunkt. PM1 forteller: «Så der fikk nok tilliten seg en knekk (...) vi kunne ikke fjerne de luftevinduene (...) plan- og bygningsloven åpner ikke for det». PM1 beskriver videre hvordan situasjonen utløste et økt press fra forslagsstiller for å finne løsninger i en fastlåst situasjon, som etter hvert førte til at de «begynte å gå til politikken».

PM1 reflekterer rundt hvordan den tidligere tette og uformelle dialogen ble redusert: «Det er ikke så mye dialog lenger egentlig». FS1 utdyper at samhandlingen i denne perioden bar preg av økt avstand og at den tidligere løpende dialogen i stor grad ble flyttet over i mer

formelle kanaler: «Det gikk seg til igjen, men det var en periode der hvor frontene ble ganske harde. (...) Da var det dialog på e-post. Da var det krasse e-poster».

Dokumentmaterialet fra denne fasen underbygger informantenes beskrivelser av at kommunikasjonen endret karakter mot tydeligere standpunkter og mer fastlåste posisjoner. E-postkorrespondansen mellom aktørene i perioden preges av formuleringer som «innspill vi ikke vil imøtekomme, og disse ligger fast» (FS1), «konklusjonen er at vi ikke reduserer volumet eller gjør andre endringer» (FS1) og «vi er over i en fase hvor det ikke er rom for omkamper. Planforslaget er nå å anse som kommunens» (PM1).

Forslagsstillers opplevelse av «politikk i fag»

Forslagsstiller beskriver en opplevelse av at planmyndighetens vurderinger i den formelle fasen i mindre grad fremstod som rent faglige, og at det ble krevende å skille mellom administrative vurderinger og politiske føringer. FS1 forteller:

Veldig mye handler om hvordan det offentlige forvalter rammeverket. I hvilken grad følger de spillereglene? (...) i de tilfellene hvor vi har begynt å merke at nå drar det seg til her og at det «sandpapiret» kommer fram. Det er jo da vi har opplevd at det kanskje går politikk i fag (...).

Denne opplevelsen beskrives som en kilde til redusert forutsigbarhet i samhandlingen. Fra forslagsstillers ståsted fremstod situasjonen som preget av at rammene ble tolket mer subjektivt for å oppnå bestemte utfall, noe som utfordret den etablerte tilliten. FS1 knytter dette direkte til maktbalansen mellom aktørene: «For oss er det helt vesentlig at vi kan stole på at de også følger spillereglene som er gitt (...) fordi de står med bukta og begge endene». Videre peker forslagsstiller på at denne opplevelsen ble forsterket ved hvordan enkelte høringsinnspill ble uforholdsmessig mye vektlagt i forhold til deres faglige grunnlag. Dette førte til en oppfatning av at «det ble personlig, eller egne meninger».

Politisk interaksjon

Både forslagsstiller og planmyndighet beskriver hvordan politisk interaksjon får en mer sentral rolle i samhandlingen i senere fase. PM1 forteller:

I tidlig fase var det administrasjon og tiltakshaver. Det var «deg og meg», og vi må sørge for at vi har en god relasjon sånn at vi får laget den planen på en så god måte som mulig. I senere fase var det deg og meg, og så var det pluss én, og det var politikken. Det var det «tredje hjulet» som vi følte rotet til prosessen litt.

Skiftet beskrives som krevende for relasjonen, og PM2 påpeker at fasen hvor forslagsstiller søker politisk kontakt kan oppleves som «ubehagelig». PM1 nyanserer samtidig dette bildet ved å peke på at utfordringene i denne fasen også må ses i lys av interne forhold i

kommunen, som «tillit mellom administrasjon og politikere» og behovet for en felles forståelse av roller mellom det administrative og politiske nivået.

Forslagsstiller beskriver på sin side politisk kontakt som en bevisst og strategisk del av arbeidet, der det løpende vurderes hva som håndteres i administrativ dialog og hva som løftes til politisk nivå. FS1 forklarer:

Det er jo veldig sentralt i den type forhandlinger: Hva er det administrasjonen kan forhandle på og hva er det som må tas politisk? Hvordan skal du bruke det knapphetsgodet som politisk tilgjengelighet er?

Denne tilnærmingen blir særlig tydelig i situasjoner der det administrative handlingsrommet snevres inn. FS1 forklarer at de i slike tilfeller valgte «å ta region selv» gjennom det som beskrives som noen «harde tak». På denne måten fikk de etablert en mer direkte dialog med det politiske nivået for å synliggjøre prosjektets interesser i situasjoner der den administrative dialogen opplevdes som fastlåst, slik at de «fikk vårt syn frem» overfor beslutningstakerne.

Fra planmyndighetens side beskrives det samtidig som utfordrende når dialogen med politikken skjer mer uformelt eller utenfor etablerte og åpne prosesser. Dette knyttes til en opplevelse av redusert transparens i samhandlingen, noe som fremheves som uheldig for tilliten mellom aktørene. Planmyndigheten peker på at det fra deres ståsted finnes mer og mindre «ryddige» måter å involvere politikken på. PM2 fremhever at uenighet ideelt sett bør håndteres gjennom åpne og transparente prosesser:

Det ryddige vil jo være (...) å gi et innspill til høringen (...) Da har du det innenfor åpne rammer. Det er en åpenhet rundt hvem som mener hva. Transparens. (...) Det er ganske viktig for å bevare tilliten.

Mønstersammenligning

Det empiriske materialet gir støtte til antakelse 4, som legger til grunn at tilliten fra tidlig fase er situasjons- og rollebundet og utfordres i møte med mer formelle arenaer. Empirien viser et tydelig mønster der handlingsrommet for dialog blir vesentlig snevret inn i den formelle fasen, samtidig som aktørenes rolleutøvelse endrer karakter. Forhold som tidligere ble håndtert gjennom dialog, fremstår i større grad som låste når planen går inn i formell behandling. Uenigheter håndteres innenfor mer rigide rammer, og relasjonen preges i større grad av fastlåste posisjoner og mer formalisert kommunikasjon. Samtidig er inntreden av politikken en ny dimensjon i relasjonen mellom aktørene. Samlet sett peker dette på at tilliten som ble etablert i tidlig fase ikke uten videre lar seg videreføre, men er knyttet til de spesifikke rammene for samhandlingen.

Kapittel 5. Diskusjon

I dette kapittelet drøftes studiens empiriske funn opp mot det teoretiske rammeverket. Med utgangspunkt i resultatene fra mønstersammenligningene i kapittel 4, er målet i tråd med studiens forklarende casedesign å presentere en helhetlig forklaring på hvordan tillit ble utviklet i tidlig fase og senere utfordret i samhandlingen mellom aktørene. Gjennom denne drøftingen søker kapittelet å gi en samlet besvarelse av studiens fire forsknings-spørsmål. For å styrke studiens interne validitet drøftes mulige rivaliserende forklaringer, som betydningen av materielle betingelser og aktørenes personlige egenskaper, som alternativer eller tillegg til de relasjonelle mekanismene.

Diskusjonen følger prosessens kronologi og er strukturert for å synliggjøre dynamikken i relasjonen gjennom to hovedfaser. Den tidlige fasen i kapittel 5.1 til 5.3 tar for seg de relasjonelle driverne for tillit, herunder betydningen av dialog, tilgjengelighet og håndtering av uenighet. Disse drøftelsene systematiseres i kapittel 5.4 ved bruk av IAD-rammeverket for å vise handlingssituasjonen, altså samhandlingen mellom aktørene, slik den utspilte seg i den uformelle oppstartsfasen. Videre drøfter kapittel 5.5 det institusjonelle skiftet som inntreffer ved innsendelse av planforslaget, og hvordan overgangen til plansystemets formelle beslutningsarenaer utfordrer den etablerte tilliten mellom aktørene. I kapittel 5.6 systematiseres dette for å vise hvordan endrede rammer og rolleforventninger fundamentalt endrer forutsetningene for tillit i prosessens formelle fase.

5.1 Dialogens betydning: Mellom åpenhet og sårbarhet

Som vist i kapittel 4.2 bekrefter mønstersammenligningen at dialogen i Villenga-prosjektet fungerte som en mekanisme for informasjonsutveksling og felles forståelse, men viser samtidig utfordringene denne åpenheten skaper. I dette delkapittelet drøftes disse resultatene opp mot teori om integrativ forhandling og informasjonsasymmetri for å besvare forskningsspørsmål 1.

Felles kunnskapsgrunnlag og redusert informasjonsasymmetri

Samhandlingen i Villenga-prosjektet viser at tillitsbygging i tidlig fase begynner med etableringen av et felles kunnskapsgrunnlag. Ved å prioritere stedsanalyse og mulighetsstudie fremfor detaljprosjekterte løsninger, viste forslagsstiller tidlig overfor kommunen både *evne* og *velvilje*, to av de sentrale dimensjonene for tillitsverdighet (Mayer et al., 1995). Den faglige grundigheten i analysene fungerte som et konkret uttrykk for

kompetanse, mens tilnærmingen om å «skjønne tomten» før utforming av bygg ble oppfattet som et uttrykk for en genuin interesse for områdets kvaliteter. Samlet bidro dette til å redusere planmyndighetens usikkerhet knyttet til både forslagsstillers intensjoner og prosjektets faglige nivå, og etablerte et tidlig grunnlag for tillit i samhandlingen.

Denne felles tilnærmingen til oppstarten av planarbeidet fungerte som en mekanisme for å redusere *informasjonsasymmetri* mellom aktørene. I tråd med North (1990) medfører dette en reduksjon i usikkerhet og tilhørende *transaksjonskostnader*, ved at planmyndigheten får et bedre grunnlag for å vurdere både prosjektets kvaliteter og forslagsstillers intensjoner. Ved at forslagsstiller delte egne vurderinger om tomtens muligheter og begrensninger, bidro dette til å redusere behovet for strategisk tilbakeholdenhet. Beskrivelsene av en felles forståelse for prosjektets retning allerede før oppstartsmøtet endret premissene for den videre samhandlingen.

Skiftet mot en integrativ forhandlingslogikk

Ved å komme til oppstartsmøtet med en reduksjon i utnyttelse på 20 prosent sammenlignet med områdeplanen, brøt aktørene med det som av informantene omtales som «det klassiske spillet» der man typisk starter med urealistiske utgangsposisjoner for å sikre seg forhandlingsrom. Dette illustrerer et skifte fra den typiske distributive tilnærmingen til en *integrativ forhandlingslogikk*. I tråd med Lewicki et al. (2024) og Fisher og Ury (2011) rettet dette oppmerksomheten mot utforskning av hverandres interesser, heller enn en låst posisjonskamp. Informantenes beskrivelser av «give and take» og «tredje løsninger» viser *gjensidige tilpasninger* og illustrerer selve kjernen i integrativ forhandlingslogikk.

Samtidig må det vurderes om denne integrative tilnærmingen utelukkende skyldtes tillit mellom aktørene, eller om den var betinget av prosjektets materielle vilkår. En sentral rivaliserende forklaring på forslagsstillers vilje til åpenhet tidlig er tomteavtalen som lå til grunn. Ved at tomteprisen var knyttet til en prosentandel av fremtidige inntekter heller enn en fast, forhåndsavtalt sum, ble forslagsstillers behov for å maksimere utnyttelse redusert. I tråd med Rousseau et al. (1998) bidro dette til å gjøre det rasjonelt å utvise en form for *kalkulert tillit*, ved at fordelene ved samarbeid og fremdrift ble vurdert som større enn risikoen ved å gi innrømmelser tidlig i prosessen. Dette tyder på at tilliten ikke bare var et resultat av velvilje, men også hvilte på ytre betingelser som reduserte forslagsstillers økonomiske risiko. Dette ga et handlingsrom for å opptre mer «large» i dialogen enn det som ville vært rasjonelt ved en annen avtalestruktur.

Samhandlingens paradoks

Selv om den integrative tilnærmingen med fokus på underliggende interesser fungerte som en driver for fremdrift, avdekker samhandlingen i Villenga-prosjektet det som kan betegnes som et *samhandlingens paradoks*. Dette paradokset innebærer at tilliten som bygges gjennom åpenhet og fravær av posisjonstenking i den tidlige fasen, samtidig skaper strategiske utfordringer når rammene for samhandlingen senere endres.

Et sentralt element i dette paradokset er en form for rolleutglidning som oppstod mellom aktørene. Funnene viser at den tette dialogen i tidlig fase førte til at de tradisjonelle grensene mellom forslagsstiller og planmyndighet ble utfordret, illustrert ved forslagsstillerens opplevelse av at «alle ble prosjektutviklere». Teoretisk kan dette forklares gjennom et brudd med *logikken om det passende*, der handlinger normalt styres av institusjonaliserte forventninger til en rolle (March & Olsen, 2006). Når planmyndigheten trådte inn i en mer aktiv og samskapende rolle, utfordret dette deres tradisjonelle og institusjonaliserte mandat som myndighetsutøver. Den samskapende rollen ga planmyndigheten et betydelig eierskap til prosjektet og muligheten til å forme løsninger underveis fremfor å kun korrigere et ferdig materiale, noe som bidro til fremdrift i en fase som ofte preges av usikkerhet og gjentatte avklaringer.

Fraværet av en eksplisitt rolleavklaring i oppstarten kan tyde på det Ostrom (2005) betegner som *bablende likevekt*, ved at aktørene ikke hadde tilstrekkelig avklart grensene seg imellom til tross for en opplevd felles forståelse. Denne uklarheten reiser også spørsmål ved om planmyndigheten evnet å skille mellom det å sette overordnede rammebetingelser for selve prosjektutformingen og selve den arkitektoniske utformingen innenfor disse rammene. Mens førstnevnte er noe kommunen bør kunne delta i, er det siste noe planmyndigheten bør holde seg unna i planfasen.

Utfordringen ved rollefordelingen mellom aktørene blir særlig tydelig når man ser på det formelle ansvaret for prosessen. Som vist til i kapittel 1.1 og figur 1, har forslagsstiller etter plan- og bygningsloven det formelle ansvaret for fremdriften i planprosessens oppstartsfasen (Holsen, 2021). Samhandlingens paradoks oppstår ved hvordan denne tette dialogen og den påfølgende rolleutglidningen påvirket forslagsstillerens utøvelse av dette ansvaret. Forslagsstiller beskriver en opplevelse av redusert styring og å bli «løpende etter» planmyndighetens innspill. Dette kan forstås som en konsekvens av at rollene i økende grad glir over i hverandre. Mens den samskapende tilnærmingen bidrar til fremdrift og styrker relasjonen mellom aktørene, kan den samtidig svekke forslagsstillerens opplevelse av styring over prosjektets retning.

Det er imidlertid grunn til å nyansere sammenhengen mellom tett samarbeid og rolleutglidning. Den opplevde rolleutglidningen som oppstod synes ikke å ha vært en uunngåelig konsekvens av den tette dialogen og involveringen, men heller et tegn på at aktørene ikke tidlig nok avklarte hvor grensene for involveringen skulle gå. En tydeligere styring fra forslagsstillers side, som det formelle ansvaret for oppstartsfasen faktisk tilsier, kunne ha åpnet for tett dialog med kommunen uten at rollene ble uklare. Utfordringene var altså ikke dialogen i seg selv, men fraværet av en eksplisitt avklaring som definerte innholdet i dialogen, jf. ovenfor om bablende likevekt.

Paradoksets andre element knytter seg til det forslagsstiller beskriver som en tømning av forhandlingskort i tidlig fase. Dette belyser *ærlighetsdilemmaet* ved å balansere det å dele informasjon og gi innrømmelser for å bygge tillit og skape fremdrift, og behovet for å beholde en strategisk posisjon til senere (Lewicki & Polin, 2013; Lewicki et al., 2024). Forhandlingslogikker er ikke statiske, og samhandlingen kan veksle mellom integrative og distributive tilnærminger gjennom prosessen (Lewicki et al., 2024). Ved å utvise stor grad av åpenhet og tilføre prosjektet betydelige kvaliteter tidlig for å sikre fremdrift, opererte aktørene i Villenga-prosjektet innenfor en tydelig integrativ logikk. Paradokset oppstår når denne åpenheten senere møter en samhandlingssituasjon preget av mer låste rammer og et økt behov for distributive avklaringer. Forslagsstillers opplevelse av at «posen var tom» i senere fase illustrerer en *strategisk sårbarhet* der eget handlingsrom reduseres mens samhandlingen fortsatt er uformell. Når prosessen beveger seg inn i plansystemets mer formaliserte rammer, kan behovet for å forsvare posisjoner gjenoppstå uten at forslagsstiller har tilsvarende forhandlingskort igjen.

Samtidig er det grunn til å utfordre forslagsstillers beskrivelse av «tomme forhandlingskort». Det kan stilles spørsmål ved om det ikke nødvendigvis er forhandlingsrommet som var brukt opp, men heller deres vilje til å strekke seg ytterligere økonomisk i fare for en lavere margin, i tråd med det kapitalorienterte perspektivet (Geltner et al., 2014). Planmyndighetens beskrivelser av prosessen som preget av «give and take» tyder på at heller ikke kommunen satt igjen med alt de ønsket. Kvaliteter ble prioritert på bekostning av andre hensyn. At begge sider sitter igjen med en opplevelse av å ha gitt noe er ikke nødvendigvis et tegn på at noen tapte. Det kan like gjerne være et kjennetegn på en god plan der forslagsstillers bidrag til kvalitet kommer fellesskapet til gode, mens planmyndighetens vilje til å møte forslagsstiller sikret et gjennomførbart prosjekt. Likevel viser samhandlingens paradoks at uavhengig av hvem som tjente på utfallet, opplevde forslagsstiller åpenheten i tidlig fase som en strategisk ulempe i senere fase.

Tillit som smøremiddel rammet inn av formelle regler

Sårbarheten viser også at det eksisterer en *institusjonell usikkerhet* som selv ikke sterk relasjonell tillit kan forhindre. Dette belyser spenningen mellom uformelle *rules-in-use* som preger dialogen og de formelle *rules-on-paper* som aktørene opererer etter i planprosessen (McGinnis, 2011; Ostrom, 2005). Selv om aktørene utvikler robuste relasjoner, er planmyndigheten bundet av sitt mandat til å foreta helhetlige, planfaglige vurderinger som innebærer at avklaringer ikke kan «spikres» før det samlede planforslaget foreligger. Som forslagsstiller påpeker «koker det ned til setninger på et papir», uavhengig av hvor mye tillit det er mellom aktørene.

Samlet sett viser drøftingen at den tidlige dialogen muliggjorde identifisering av underliggende interesser ved å etablere et felles faglig grunnlag som reduserte usikkerhet og åpnet for en integrativ tilnærming. Denne dynamikken var samtidig betinget av gunstige materielle betingelser som gjorde det rasjonelt for forslagsstiller å opptre åpent i den tidlige dialogen. Samhandlingens paradoks viser imidlertid at denne formen for tillit har klare institusjonelle begrensninger. Tillit fungerer ikke som en erstatning for formelle regler, men som et smøremiddel innenfor grensene av dem. Den relasjonelle tilliten muliggjør utforskning av handlingsrom og kan bidra til å sikre fremdrift i den uformelle fasen. Aktørene må imidlertid fremdeles operere innenfor de faste rammene og formelle reglene som ligger til grunn i den påfølgende fasen, som ikke synes å bli påvirket av den relasjonelle tilliten innledningsvis.

5.2 Tilgjengelighet som kilde for reduserte transaksjonskostnader

I kapittel 4.3 ble det identifisert et tydelig samsvar mellom planmyndighetens tilgjengelighet og prosjektets fremdrift. Her drøftes dette i lys av institusjonell teori om transaksjonskostnader og *working rules* for å besvare forskningsspørsmål 2.

Reduksjon av transaksjonskostnader gjennom uformelle spilleregler

Planmyndighetens aktive valg om høy tilgjengelighet og lav terskel for kontakt etablerte en tydelig uformell spilleregel, eller det Ostrom (2005) betegner som *working rule*. Selv om det ikke finnes noen formelle regler (*rules-on-paper*) som pålegger kommunen en slik grad av tilgjengelighet, valgte saksbehandleren å holde terskelen lav for kontakt om små og store problemstillinger. Empirien viser at denne praksisen konsekvent ble fulgt. Dette fungerte som en stabiliserende struktur som i tråd med Scott (2014) og North (1990) bidro til å senke transaksjonskostnadene. I stedet for at fremdriften stoppet opp i påvente av formelle møter, muliggjorde den lave terskelen at usikkerhet kunne avklares heller enn å

bygge seg opp over tid. For forslagsstiller har denne forutsigbarheten en direkte verdi og beskrives som «gull verdt».

Behovet for en slik uformell regel må ses i lys av prosjektets *fysiske og materielle vilkår* (McGinnis, 2011; Ostrom, 2005). Villenga-prosjektet, med opp mot 500 planlagte boliger, kan i realiteten minne mer om en områderegeringsplan enn en vanlig detaljreguleringsplan. Omfanget og kompleksiteten medfører et større behov for koordinering og avklaringer mellom aktørene som samhandler. Ved å etablere en *working rule* om høy tilgjengelighet ble risikoen for en «hakkete» prosess som ofte preger komplekse planprosesser redusert.

Handlekraft bak tilgjengeligheten

Tilgjengeligheten i seg selv var ikke tilstrekkelig for å skape forutsigbarhet. Den positive effekten lå i at denne kontakten ga faktiske resultater. Saksbehandlerens tilgjengelighet ble en kilde til tillit fordi den ble understøttet av en høy grad av faglig profesjonalitet, og kan forklares gjennom Mayer et al. (1995) sin dimensjon for tillitsverdighet evne. Et sentralt element var saksbehandlerens tydelige mandat til å gi avklaringer fortløpende, fremfor å måtte ta forbehold eller vise til videre interne avklaringer. Dette ble muliggjort gjennom en bevisst arbeidsform internt i kommunen, der fagetatene på forhånd hadde koordinert sine behov og gitt innspill i felles gjennomganger. Kontakten mellom partene var ikke bare hyppig, men den ga også reelt utbytte og fremdrift i form av kvalifiserte tilbakemeldinger.

«Flaks» med uredd saksbehandler?

Det kan påstås at den konstruktive samhandlingen primært kan forklares med god personlig kjemi og en uvanlig uredd saksbehandler, heller enn bevisste organisatoriske valg fra planmyndigheten. Drøftingen tyder imidlertid på at dette er en falsk motsetning. Caset viser et gjensidig forsterkende samspill der et tydelig mandat og tett intern koordinering reduserte saksbehandlerens personlige risiko ved å gi raske avklaringer, noe som igjen muliggjorde den handlekraftige adferden forslagsstiller beskriver som «gull verdt». Forutsigbarhet skapes ikke av systemet alene, men gjennom personer som evner å bruke handlingsrommet det gir. Samtidig reiser dette spørsmål om hva som skjer i prosjekter der det organisatoriske er på plass, men hvor saksbehandleren ikke har den samme tryggheten eller motet til å bruke mandatet sitt.

Samlet sett viser drøftingen at den høye tilgjengeligheten fungerte som en uformell spilleregulering som senket transaksjonskostnadene og reduserte forslagsstillers usikkerhet. Denne arbeidsformen var avgjørende gitt prosjektets høye kompleksitet, og bidro til en

smidig fremdrift uten den typiske «hakkete» prosessen som ofte preger reguleringsplanarbeid. Forutsigbarheten var imidlertid betinget av planmyndighetens faglige evne til å levere konkrete tilbakemeldinger gjennom et tydelig mandat og tett intern koordinering. Selv om personlig kjemi mellom aktørene fungerte som et smøremiddel, viser caset at forutsigbarhet primært skapes når tilgjengelighet understøttes av en organisatorisk praksis som sikrer kvalifiserte tilbakemeldinger. Denne handlekraften la grunnlaget for en tillitsfull samhandling, der den uformelle kontakten opplevdes som «gull verdt» for forslagsstiller ved å redusere risiko og sikre fremdrift.

5.3 Profesjonalisering av uenighet

Mønstersammenligningen i kapittel 4.4 viste at uenighet i Villenga-prosjektet ble håndtert uten at det oppstod relasjonelle brudd. Her drøftes dette resultatet opp mot tillitsteori og forståelsen av funksjonell konflikt for å besvare forskningsspørsmål 3.

Avtalen om uenighet

Den eksplisitte «avtalen om uenighet» som ble inngått tidlig fungerte i praksis som en uformell spilleregel, *working rule*, for relasjonen mellom PM1 og FS1 (Ostrom, 2005). Ved å tidlig bli enige om at det skulle kunne være harde diskusjoner uten at dette skulle bli personlig eller gå utover relasjonen, etablerte aktørene en stabiliserende struktur som gjorde samhandlingen stabil og forutsigbar (North, 1990; Scott, 2014). Denne uformelle regelen viser det Williamson (2000) omtaler som *the play of the game*, det tredje nivået i den institusjonelle lagdelingen, der aktørene selv i praksis organiserer samhandlingen for å redusere transaksjonskostnader og dempe konflikter.

At denne avtalen faktisk ble overholdt gjennom hele prosessen er et avgjørende poeng for utviklingen av tillit. I tråd med Mayer et al. (1995) kan dette ses på som en bekreftelse på aktørenes *integritet*. Når informantene beskriver at de kunne ha utblåsninger og være «sure» uten at det resulterte i relasjonelle brudd, bekreftet dette løpende at det var samsvar mellom det de hadde blitt enige om og faktisk adferd. Dette samsvaret bidro til at uenighetens destruktive kraft ble redusert. Ved å skille sak fra person ble ikke faglige motsetninger tolket som et brudd på velvilje, men som en profesjonell utøvelse av ulike mandater. Avtalen om uenigheten fungerte dermed som en mekanisme som profesjonaliserte konflikten, slik at tilliten mellom aktørene kunne opprettholdes selv under press.

Aksept for motstridende interesser og ulike mandater

En forutsetning for at avtalen om uenighet skulle fungere, var en gjensidig aksept for at aktørene opererer ut fra ulike mandater. Dette innebærer at samhandlingen representerer et møte mellom et samfunnsorientert og et kapitalorientert perspektiv (Geltner et al., 2014; Holsen, 2021; Børrud, 2005). I tråd med logikken om det passende styres aktørers adferd av institusjonaliserte forventninger til den rollen de besitter (March & Olsen, 2006). Empirien viser at aktørene stod støtt i disse rollene; kommunen som samfunnsplanlegger med ansvar for fellesskapets interesser, og forslagsstiller som privat aktør med et behov for å ivareta prosjektets økonomiske bæreevne.

Den tydelige forståelsen for mandater ser ut til å ha løst mye av ærlighetsdilemmaet som ofte preger forhandlinger (Lewicki & Polin, 2013; Lewicki et al., 2024). Ved å kunne være åpne om motstridende mål, slapp aktørene å mistenkeliggjøre hverandres motiver når det oppstod friksjon og uenighet. Dette skapte en robusthet i samhandlingen som tillot friksjon, nettopp fordi begge parter hadde tillit til at motparten handlet i tråd med sin rolle.

Det er samtidig interessant å se informantenes beskrivelser av aksept for hverandres ulike mandater i lys av de utfordringene med rolleutglidning som jeg drøftet i kapittel 5.1. Funnene tyder på at forståelsen for de overordnede mandatene var god, ved at aktørene hadde en klar bevissthet om hvem de representerte. Likevel har empirien vist at denne gjensidige aksepten ble satt på prøve når de faglige diskusjonene tilspisset seg. Denne opplevelsen av asymmetri fra forslagsstiller kan igjen tyde på en bablende likevekt (Ostrom, 2005). Selv om det var en tydelig aksept for hverandres mandater, var kanskje ikke grensene i den faglige rolleutøvelsen like omforent. Det kan hende at aktørenes avtale om uenighet, profesjonelle tone og ønske om å unngå dårlig stemning medførte at de ubevisst unngikk de krevende avklaringene om hvor grensene for involveringen faktisk skulle gå.

Friksjon som «sandpapir» og tillitens robusthet

Til tross for den profesjonelle innrammingen og aksepten for ulike mandater, oppstod det likevel situasjoner preget av irritasjon og faglige utblåsninger. Empirien viser mye uenighet og tidvis sterke motsetninger mellom aktørene. At samhandlingen tålte slike belastninger, tyder på at aktørene hadde utviklet en *relasjonell tillit* (Rousseau et al., 1998). Denne tillitsformen er mer robust, ved at den tåler enkelthendelser og midlertidige tilbakeslag uten at relasjonen bryter sammen. I Villenga-prosjektet fungerte tilliten som en buffer som absorberte de uunngåelige «bumpene» som oppstår når ulike perspektiver møtes rundt bordet i reguleringsplanprosessen. Når informantene beskriver at de kunne være

«sure» uten at det førte til varige brudd, illustrerer det at tilliten dem imellom hadde en egenverdi som gjorde det mulig å legge uenigheter bak seg og opprettholde prosjektets fremdrift.

Unngikk aktørene de vanskelige temaene?

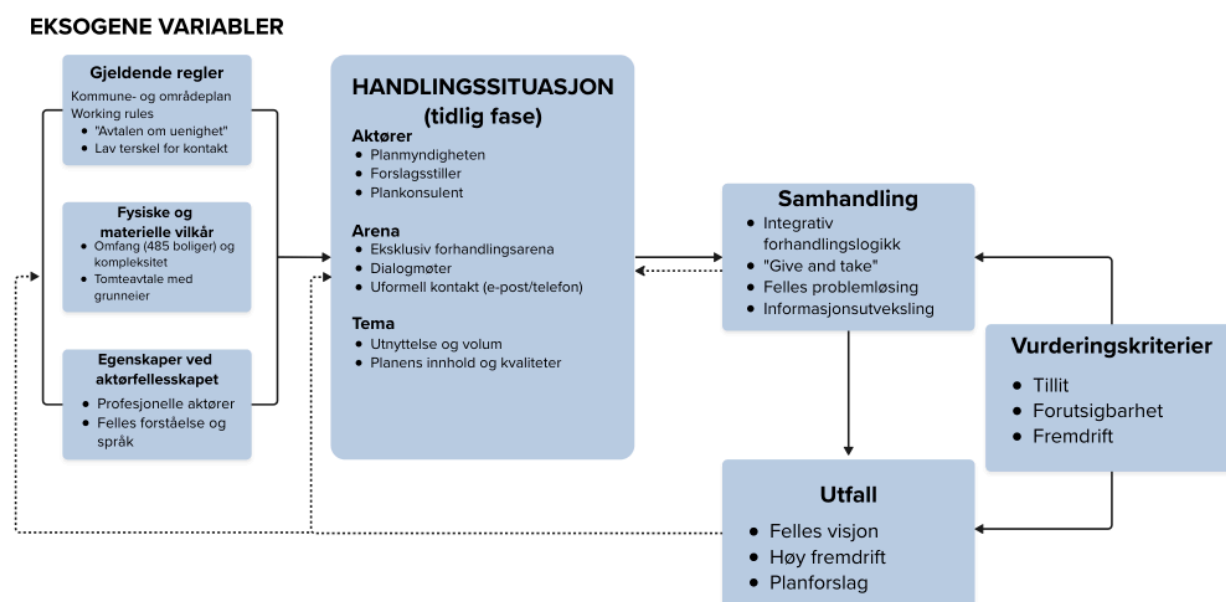
En rivaliserende forklaring på den konstruktive samhandlingen kan være at aktørene bevisst unngikk de mest betente og vanskelige temaene for å verne om relasjonen. Dette ville medført et lavere behov for tillit og robusthet i relasjonen. En annen variant av samme forklaring er at de vanskeligste konfliktpunktene rett og slett ikke var til stede i dette prosjektet. Forslagsstillers valg om å redusere utnyttelsen sammenlignet med områdeplanen innebar at prosjektet ikke utfordret overordnede planer på samme måte som i andre planprosesser hvor det foreslås vesentlig høyere utnyttelse enn det overordnede planer angir, høyhus i områder uten fortetningsstrategi eller å rive verneverdig bebyggelse.

Slike konfliktpunkter var i liten grad til stede i Villenga-prosjektet. Det er derfor grunn til å spørre om den konstruktive samhandlingen like mye skyldtes gunstige rammebetingelser som bevisste relasjonelle valg, og om mekanismene denne studien identifiserer like lett lar seg realisere i prosesser der aktørene er grunnleggende uenige om hva tomten bør brukes til. Empirien viser imidlertid at selv uten disse aller mest betente konfliktpunktene, ble det gjennomført det informantene beskrev som «røffe diskusjoner» og prosjektets omfang og kompleksitet innebar reelle interessekonflikter som måtte håndteres underveis. Dette tyder på at det altså ikke var fraværet av vanskelige temaer som var avgjørende, men måten uenigheten ble håndtert på.

Samlet sett viser drøftingen at uenighet fungerte som en integrert del av samhandlingen mellom aktørene, heller enn som en barriere. Tillit ble ikke utviklet ved å unngå konflikt, men gjennom en eksplisitt avtale om uenighet som ga strukturen for hvordan dette skulle håndteres. Ved å skille sak fra person og anerkjenne hverandres ulike mandater, kunne aktørene håndtere faglige motsetninger uten at det gikk på bekostning av relasjonen. Selv om den faglige friksjonen til tider opplevdes som et «sandpapir», viser caset at tilliten fungerte som en buffer som dempet irritasjon og forhindret at uenigheten undergravde relasjonen ved at det «var nok å file på». Denne evnen til å stå i uenighet uten å ødelegge relasjonen eller miste fremdrift viser hvordan tilliten utviklet seg til en stabiliserende *handlingsbetingelse*, som gjorde det mulig å opprettholde drivet i prosjektet selv under betydelig press.

5.4 Syntese: Handlingssituasjonen i tidlig fase

Figur 10 systematiserer de foregående drøftelsene for å synliggjøre samhandlingen slik den utspilte seg i tidlig fase ved hjelp av IAD-rammeverket. De eksogene variablene fungerte som *inputs* som påvirket handlingssituasjonen, og virket som kraftige drivere for den tillitsbaserte samhandlingen (Ostrom, 2005; McGinnis, 2011). Spesielt utgjorde kombinasjonen av uformelle *working rules* og gunstige materielle vilkår en struktur som gjorde det rasjonelt for aktørene å velge en integrativ forhandlingslogikk fremfor distributiv posisjonskamp. Ved å vise disse driverne i en helhetlig handlingssituasjon, tydeliggjøres hvordan grunnlaget ble lagt for den relasjonelle smidigheten i tidlig fase.



Figur 10: Handlingssituasjonen i tidlig fase. Egen illustrasjon, basert på Ostrom (2011, s. 10).

5.5 Tillitens møte med endrede spilleregler

Som vist i kapittel 4.5, medførte innsendelsen av planforslaget et markant skifte i samhandlingen mellom aktørene. I dette delkapittelet drøftes resultatene fra mønster-sammenligningen opp mot teori for å besvare forskningsspørsmål 4.

Fra working rules til rules-on-paper

Overgangen fra den uformelle tidlige fasen til formell saksbehandling markerer et fundamentalt skifte i samhandlingen mellom aktørene. Skiftet kan beskrives som en forflytning mellom nivåene i Williamsons (2000) institusjonelle lagdeling. Mens aktørene i den tidlige fasen opererte på nivå tre, *the play of the game*, der de selv organiserte samhandlingen gjennom uformelle *working rules*, flyttes samhandlingen ved innsendelse av planforslag opp til nivå to. Her tar de formelle reglene, *rules-on-paper*, over, og

overstyrer de uformelle arbeidsmåtene som la grunnlaget for tilliten i tidlig fase. Skiftet kommer av at ansvaret for fremdriften flyttes fra forslagsstiller til planmyndighet og at planforslaget nå er kommunens, jf. figur 1 (Holsen, 2021). Aktørenes beskrivelser viser at denne overgangen markerer slutten på en fase preget av kreativ frihet og starten på en prosess som i større grad er «regulert og skal passe inn i en boks», der det administrative handlingsrommet for smidige løsninger i realiteten er lukket eller vesentlig snevret inn.

At dette skiftet opplevdes så krevende, skyldes i stor grad at overgangen ble oppfattet som både brå og uforventet fra forslagsstillers side – selv om skiftet i seg selv er lovbestemt og burde være kjent for alle profesjonelle aktører i bransjen. Selv om de formelle rammene endret seg ved innsendelse av planforslag, hadde forslagsstiller fortsatt en oppfatning om at smidigheten fra tidlig fase skulle fortsette. Den manglende samstemtheten mellom aktørene kan forklares gjennom Ostroms (2005) begrep bablende likevekt, der en manglende felles forståelse om veien videre skaper misforståelser og problemer i samhandlingen. Mens planmyndigheten hadde skiftet til en formell saksbehandlerlogikk preget av «firkantede rammer» og lovbestemte prosedyrer, var forslagsstiller fortsatt innstilt på smidigheten fra tidlig fase. Denne avstanden i forståelse mellom aktørene skapte spenninger i relasjonen ettersom forslagsstiller opplevde at «døra ble stengt» og man ikke lenger var på bølgelengde, mens planmyndigheten måtte forholde seg til et stadig snevrere handlingsrom.

Rollenes «tvangstrøye»

Et viktig funn i overgangen til senere fase er hvordan aktørenes rolleutøvelse endret karakter. Empirien har vist hvordan samhandlingen i tidlig fase var preget av en slags rolleutglidning der aktørene på begge sider fungerte som «samskapere» for å drive prosjektet videre, og de tradisjonelle grensene mellom privat forslagsstiller og offentlig planmyndighet i hvert fall delvis var visket ut. Ved innsendelse av planforslaget skjer det imidlertid en markant endring, og informantene beskriver at planmyndigheten blir «skarpere i tonen». Endringen i rolleutøvelse kan forklares med March og Olsens (2006) logikk om det passende. Når den institusjonelle arenaen skifter fra uformell dialog til formell saksbehandling, endres også aktørenes svar på spørsmålet: «Hva gjør en person som meg i denne situasjonen?». Dette betyr at saksbehandleren ikke lenger kan være en «medskaper», fordi situasjonen nå krever en annen rolleutøvelse som følge av det foregående skiftet.

Endringen i rolleutøvelse får konsekvenser for hvordan forslagsstiller vurderer planmyndighetens tillitsverdighet (Mayer et al., 1995). For det første utfordres vurderingen av planmyndighetens velvilje. Forslagsstiller opplever at deres *vilje til å være sårbar*, som

de viste ved å være «large» i tidlig fase, ikke lenger blir møtt likt. Når den opplevde smidigheten i tidlig fase endres til «skarpere» og døren oppleves som «stengt», svekkes opplevelsen av planmyndighetens velvilje. I tillegg kan endringen påvirke oppfatningen av integritet. Når forslagsstiller opplever at planmyndigheten endrer adferd i strid med de uformelle spillereglene aktørene ble enige om i tidlig fase, tyder dette på et brudd i oppfatningen av integritet.

Når forhold som tidligere ble forespeilet som forhandlingsbare plutselig fremstår som låste, opplever forslagsstiller dette som et brudd på de forutsetningene som lå til grunn for den relasjonelle tilliten. Uenigheten om luftevinduene fungerer som en tydelig illustrasjon på dette, hvor forslagsstiller opplever brudd på både integritet og velvilje. Et paradoks er at endringen i rolleutøvelse fra planmyndighetens side kan forstås som et ønske om å ivareta egen integritet. Ved å innta rollen som forsvarer av fellesskapets interesser og nekte endringer etter høring, handler de i tråd med sitt mandat og lovverkets rammer.

Det er imidlertid også nødvendig å vurdere hvorvidt uenigheten om luftevinduene utelukkende skyldtes plansystemets rigiditet, eller om forslagsstiller selv bidro til denne fastlåste situasjonen. Forslagsstiller innrømmer at de «rushet og glemte et par ting» før innsendelse. At forslagsstiller har dårlig tid er ikke tilfeldig ettersom tid er en kritisk faktor i eiendomsutvikling, og insentivene for å komme raskt til vedtak er betydelige. Men hastverket hadde en pris: et planforslag som ikke var tilstrekkelig gjennomarbeidet internt, noe som forsterket friksjonen i en fase der handlingsrommet allerede var snevret inn. Dette tyder på at «knekken» i tilliten ikke utelukkende skyldtes plansystemets rigiditet, men også forslagsstillers egen forberedelse før innsendelse.

Tilbaketrekingen til faste roller fører til at kollisjonen mellom aktørenes mandater og underliggende interesser trer tydeligere frem enn i den tidlige fasen. Der den uformelle dialogen muliggjorde en integrativ logikk hvor grensene mellom aktørene tidvis var visket ut, tvinger plansystemets formelle regler frem en tilspisning mellom det samfunnsorienterte og det kapitalorienterte perspektivet (Geltner et al., 2014; Holsen, 2021; Børrud, 2005). Mens planmyndigheten nå må stå støtt i rollen som vokter av fellesskapets interesser, må forslagsstiller i økende grad innta rollen som forsvarer av prosjektets økonomiske bæreevne og risiko. Spenningen viser at tillit i reguleringsplanprosesser er *dynamisk*. Når handlingsrommet snevres inn og arenaen for samhandling skifter, blir behovet for å beskytte egne interesser viktigere enn den relasjonelle smidigheten som preget oppstarten.

Skifte i forhandlingslogikk

Det institusjonelle skiftet ved innsendelse av planforslaget medfører ikke bare en endring i rolleutøvelsen, men tvinger også frem et skifte i forhandlingslogikken. Der den tidlige fasen var preget av en integrativ logikk med fokus på tredje løsninger og felles gevinster, preges den senere fasen i større grad av en *distributiv* forhandlingslogikk (Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015). Ettersom handlingsrommet og smidigheten er snevret inn, går samhandlingen over i et nullsumspill der én parts gevinst går på bekostning av den andre.

Som drøftet i kapittel 5.1 innebar skiftet i forhandlingslogikk en strategisk sårbarhet for forslagsstiller. Ved å ha utvist stor grad av åpenhet i tidlig fase for å bygge tillit og sikre fremdrift, opplever de i den formelle fasen at «posen var tom» og at de står med færre reelle forhandlingskort igjen på hånda. Forslagsstillers beskrivelse av at planmyndigheten står med «bukta og begge endene», viser en opplevd maktasymmetri der forslagsstillers tidligere villighet til å være sårbar ender opp som en følelse av at dette straffer seg i møte med plansystemets rigiditet.

Skiftet i forhandlingslogikk fremgår også av endringen i kommunikasjonsform. Den tidligere løsningsorienterte dialogen erstattes nå av skriftlig korrespondanse preget av det informantene omtaler som «krasse e-poster». Dette illustrerer hvordan den relasjonelle tilliten svekkes når aktørene føler seg tvunget til å gå i forsvar for sine posisjoner i tråd med institusjonaliserte mandater, fremfor å opprettholde smidigheten som preget oppstarten.

Nye spillere på banen

I overgangen til formell fase trer politikken inn som en ny og mer fremtredende faktor som endrer dynamikken mellom aktørene. Mens den tidlige fasen i større grad var preget av en toveisrelasjon mellom administrasjon og utbygger, beskrives politikken som «det tredje hjulet» som sett fra planmyndighetens side kompliserer relasjonen og samhandlingen. Empirien viser en tydelig forskjell i hvordan aktørene ser på politikkenes rolle i samhandlingen og aktørenes logikk om det passende (March & Olsen, 2006). Der planmyndigheten forventer transparens gjennom formelle kanaler, ser forslagsstiller politisk kontakt som en nødvendig strategi når den administrative dialogen låser seg.

Ulikheten bunner i forslagsstillers opplevelse av «politikk i fag». Forslagsstiller opplever at planmyndigheten beveger seg bort fra nøytrale og faglige vurderinger, og i økende grad gjør subjektive tolkninger for å oppnå bestemte utfall. I lys av Mayer et al. (1995) utfordrer dette oppfatningen av planmyndighetens integritet. Når den administrative døren oppleves

som stengt, forklares politisk interaksjon som et nødvendig «knapphetsgode» for å få frem eget syn for beslutningstakerne.

Det er samtidig verdt å merke seg at forslagsstillers beskrivelse av planmyndigheten som den som står med «bukta og begge endene» ikke helt samsvarer med det forslagsstiller faktisk gjør. At de velger å gå direkte til politikerne når den administrative dialogen låser seg, avslører at maktbildet er mer sammensatt. Politikerne opererer etter en annen logikk enn administrasjonen: der planmyndigheten er bundet av planfaglige vurderinger og lovverkets rammer, kan politikerne være mer mottakelige for utviklingsønsker fordi de også skal innfri valgløfter og politiske mål om boligbygging. Forslagsstillers tilgang til denne arenaen er i seg selv et forhandlingskort som nyanserer bildet av en ensidig maktasymmetri.

En rivaliserende forklaring på friksjonen er at dette skyldes et internt tillitsproblem i kommunen. Det forslagsstiller tolker som et brudd på integritet fra administrasjonen, kan i realiteten også være et resultat av at administrasjonen selv står i en skvis mellom faglige vurderinger og politiske forventninger. Manglende tillit internt kan medføre at administrasjonen «går langt» for å sikre kvaliteter og beskytte sitt faglige mandat, ettersom dette oppleves som den eneste passende adferden gitt deres institusjonelle rolle som vokter av fellesskapets interesser (March & Olsen, 2006).

Videre må det vurderes om forslagsstillers valg om å gå direkte til politikerne primært skyldtes redusert relasjonell tillit, eller om det var et bevisst strategisk valg knyttet til fasen de sto i. Mens tillit fungerte som et «smøremiddel» i den kreative oppstarten, er den formelle fasen preget av en distributiv forhandlingslogikk der verdier faktisk skal fordeles (Rousseau et al., 1998; Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015). I tråd med en distributiv forhandlingslogikk er det rasjonelt for en utbygger å benytte alle tilgjengelige midler for å sikre prosjektets interesser når handlingsrommet er snevret inn og samhandlingen har endret karakter til et nullsumspill (Lewicki et al., 2024; McCarthy & Hay, 2015). Behovet for å vinne frem og forsvare egne interesser blir viktigere enn å opprettholde den relasjonelle smidigheten som preget den integrative oppstarten.

Tillit som en dynamisk handlingsbetingelse

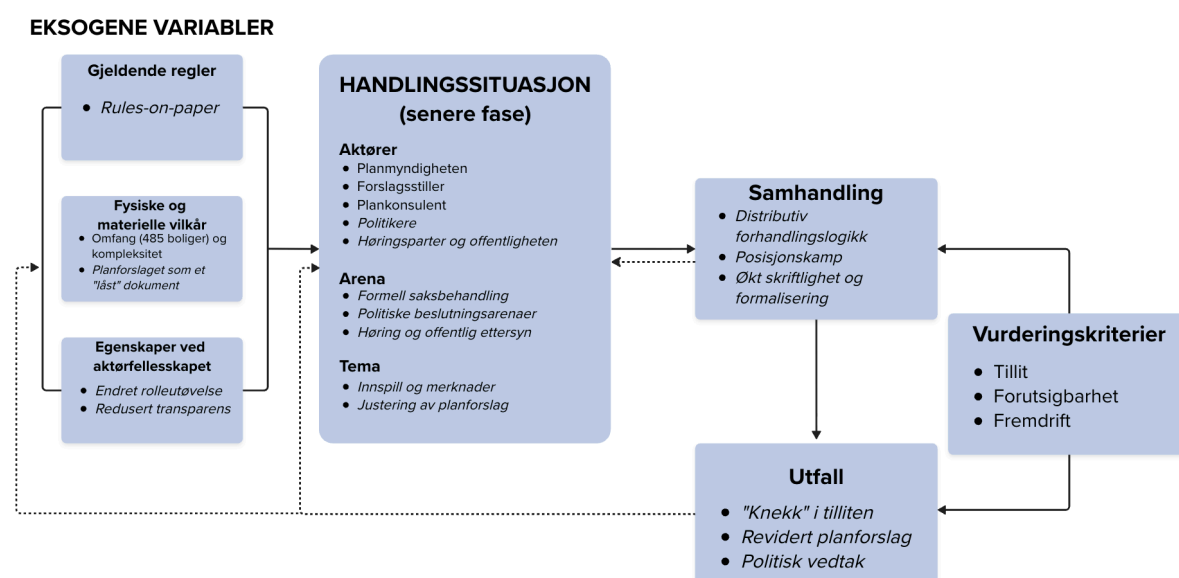
Drøftingen viser at tilliten fra tidlig fase endrer karakter i møte med plansystemets formelle rammer. Når arenaen flyttes fra uformelle *working rules* (nivå 3) til plansystemets formelle *rules-on-paper* (nivå 2), reduseres den relasjonelle smidigheten som preget oppstartsfasen. I tråd med logikken om det passende tvinges aktørene tilbake til sine

opprinnelige mandater: planmyndigheten som vokter av fellesskapets interesser og lovverkets krav, og forslagsstiller som forsvarer av prosjektets økonomiske bæreevne.

Skiftet medfører endring i tillitens karakter. Der den tidlige fasen lente på en sterk *relasjonell* tillit, blir aktørene i senere fase i større grad nødt til å gå over til en *institusjonell* tillit (Rousseau et al., 1998). Aktørene går fra å stole på hverandre, til å måtte stole på at selve systemet og de formelle reglene fungerer som en forutsigbar struktur for prosessen. Plansystemets formelle regler legger dermed begrensninger for hvor langt relasjonell tillit kan bære i en planprosess. Når samhandlingens karakter endres til en distributiv posisjonskamp, blir behovet for maktutjevning og forsvar av egne interesser viktigere enn den relasjonelle smidigheten fra oppstarten. Tillit er derfor faseavhengig og dynamisk. Den fungerer som et smøremiddel så lenge handlingsrommet er uformelt, men endrer form når prosessen nærmer seg endelig vedtak.

5.6 Syntese: Handlingssituasjonen i senere fase

Figur 11 illustrerer endringene i handlingssituasjonen i senere fase, og viser i tråd med Ostrom (2005, 2011) hvordan endringer i de eksogene variablene forandrer handlingssituasjonen og følgelig også forutsetningene for tillit. Mens den tidlige fasen var preget av *working rules* og *the play of the game* på nivå 3, viser figuren at samhandlingen i senere fase i større grad blir styrt av nivå 2, der *rules-on-paper* endrer betingelsene for aktørenes handlingsrom.



Figur 11: Handlingssituasjonen i senere fase. Kursivert tekst viser endringer i handlingssituasjonen. Egen illustrasjon, basert på Ostrom (2011, s. 10).

Endringen i eksogene variabler reflekteres direkte i handlingssituasjonen, som utvides med nye aktører i form av politikere og høringsparter. Arenaen skifter karakter fra en eksklusiv forhandlingsarena mellom forslagsstiller og planmyndighet, til formell saksbehandling og politiske beslutningsarenaer preget av økt skriftlighet og redusert transparens. Som følge av dette endres samhandlingen fra en integrativ til en distributiv forhandlingslogikk, der målet i større grad blir å forsvare posisjoner i et nullsumspill fremfor felles problemløsning. Systematiseringen i figur 11 synliggjør dermed hvorfor tilliten fikk en «knekk» i den senere fasen. Utfallet er et resultat av at de institusjonelle strukturene tvinger aktørene tilbake i deres opprinnelige roller som henholdsvis forsvarer av offentlige interesser og privat kapital, der den relasjonelle tilliten må vike for institusjonell tillit til plansystemets formelle regler.

Kapittel 6. Avslutning

6.1 Oppsummering og svar på problemstilling

Formålet med denne studien har vært å undersøke følgende problemstilling:

Hvordan utvikles tillit i samhandlingen mellom privat forslagsstiller og kommunal planmyndighet i tidlig fase av reguleringsplanprosessen, og hvordan utfordres denne i senere fase?

Oppsummering av funnene

Gjennom casestudien av Villenga-prosjektet viser studien at tillit fungerer som et «smøre middel» som muliggjør fremdrift i en kompleks og ofte «hakkete» planprosess. Tilliten i tidlig fase oppstod ikke tilfeldig, men ble muliggjort av et samspill mellom materielle betingelser og bevisste valg fra aktørene selv. Et grundig felles kunnskapsgrunnlag, en gunstig tomteavtale og en åpen tilnærming til prosjektets muligheter og utfordringer fungerte som tillitsbyggende mekanismer som gjorde det mulig for aktørene å bevege seg bort fra det «klassiske spillet» og mot en mer integrativ tilnærming. Samhandlingen ble videre understøttet av uformelle spilleregler, særlig knyttet til høy tilgjengelighet og en eksplisitt «avtale om uenighet». Lav terskel for kontakt skapte forutsigbarhet for forslagsstiller ved at usikkerhet ble avklart løpende fremfor å bygge seg opp, mens uenighetsavtalen bidro til å håndtere faglig friksjon uten at det oppstod relasjonelle brudd mellom aktørene. Tilliten fungerte dermed som en buffer som muliggjorde fremdrift også i situasjoner preget av uenighet.

Studien viser samtidig at denne tilliten utfordres ved overgangen til planprosessens formelle fase. Når planforslaget sendes inn, endres samhandlingen og den relasjonelle smidigheten fra tidlig fase møter plansystemets rigiditet. Funnene peker her på et spenningsforhold som i studien betegnes som «samhandlingens paradoks». Den åpenheten som skaper fremdrift i tidlig fase, kan samtidig redusere forslagsstilleres strategiske handlingsrom i senere faser av prosessen. Når handlingsrommet snevres inn, tvinges aktørene i stor grad tilbake til sine institusjonaliserte roller som henholdsvis forsvarer av fellesskapets interesser og forsvarer av økonomiske interesser, i tråd med deres mandat. Samhandlingen endrer her karakter fra en mer problemløsende tilnærming til en mer posisjonspreget og distributiv logikk, hvor strategiske hensyn og bruk av politisk påvirkning får større betydning.

Svar på problemstilling

For å besvare studiens problemstilling vil jeg konkludere med at tillit i reguleringsplanprosesser utvikles som en dynamisk og faseavhengig handlingsbetingelse. Tillit er den nødvendige inngangsbilletten som gjør det mulig for aktørene å samhandle konstruktivt, men den endrer verdi og form etter hvert som prosessen beveger seg fra uformell dialog til formell saksbehandling. Tillit utvikles gjennom strategisk åpenhet, felles forståelse og uformelle spilleregler i oppstarten, men studien viser at denne tilliten er sårbar. Der tilliten i tidlig fase i stor grad er relasjonell, endrer den karakter i senere fase hvor samhandlingen i større grad er preget av aktørenes mandater og formell rolleutøvelse. Selv om tillit er en kraftfull driver for fremdrift tidlig, utfordres den i møte med plansystemets formelle rammer og en endret maktbalanse når prosessen nærmer seg endelig vedtak.

6.2 Studiens bidrag til forståelsen av tillit i planprosesser

Ordet «tillit» er et palindrom, og leses likt begge veier. En vanlig oppfattelse er at tillit også fungerer likt begge veier. Jeg mener imidlertid at denne studien bidrar til å belyse at tillit *ikke* fungerer likt begge veier i samhandlingen mellom privat forslagsstiller og offentlig planmyndighet i reguleringsplanprosesser. Tillit er ikke et ensartet begrep, men noe som gis ulikt innhold avhengig av aktørenes mandater. Som vist innledningsvis har reguleringsplanen ulike betydninger for aktørene (Børrud, 2005). For forslagsstiller fungerer planen som et verdipapir som sikrer økonomiske rammer, og tillit knyttes derfor tett til forutsigbarhet og fremdrift for å redusere risiko knyttet til tidsbruk og utfall. For planmyndigheten er planen et styringsverktøy for å sikre samfunnsmessig kvalitet, og tillit vurderes i større grad ut fra prosjektets utforming og forslagsstillers vilje til å ivareta fellesskapets interesser. Ved å koble disse ulike mandatene direkte til tillitsbegrepet, forklarer studien hvorfor samhandlingen ofte oppleves som krevende. Aktørene kan ha en god relasjon, men de navigerer etter ulike suksesskriterier for hva tilliten skal levere.

Videre er introduksjonen av «samhandlingens paradoks» et sentralt bidrag for å forklare grensene for relasjonell tillit i møte med et formelt plansystem. Begrepet viser kompleksiteten som preger utarbeidelsen av reguleringsplaner, ved å belyse hvordan åpenheten som preger tidlig fase kan medføre en strategisk sårbarhet i senere fase. Dette bidraget utfordrer dermed den forenklete antakelsen om at mer tillit alltid fører til bedre resultater for begge parter. Paradokset tydeliggjør at tillit i planprosesser må forstås som faseavhengig.

Paradokset reiser samtidig et mer grunnleggende spørsmål som denne studien ikke fullt ut besvarer, men kanskje antyder: kan mer tillit og samarbeid i tidlig fase føre til dårligere utfall for én av partene, og i så fall for hvem? Min mening er at svaret avhenger av hvilket perspektiv man inntar. Der forslagsstiller opplever å ha gitt fra seg forhandlingskort og redusert egen margin, er det samtidig verdt å merke seg at en raskere prosess har en betydelig egenverdi i eiendomsutvikling der tid er en kritisk faktor. Det forslagsstiller ga fra seg i kvaliteter, kan ha blitt mer enn oppveid av det de sparte i tid. Fellesskapet og fremtidige beboere har på sin side kanskje fått et bedre bomiljø. En reguleringsplan som har strukket begge parter så langt som mulig, der forslagsstiller har bidratt med kvaliteter og planmyndigheten har vist smidighet, er kanskje nettopp det som kjennetegner en god planprosess.

6.3 Praktiske implikasjoner

Arbeidet med studien har tydeliggjort at tillit ikke kun er et resultat av personlig kjemi, men en handlingsbetingelse som kan påvirkes gjennom bevisste valg i hvordan samhandlingen organiseres og gjennomføres. Innsikten fra Villenga-caset peker mot noen generelle grep som kan bidra til å redusere de ofte «hakkete» prosessene som preger planarbeid, og i større grad legge til rette for en mer konstruktiv samhandling. Med dette som utgangspunkt presenteres det i det følgende noen praktiske implikasjoner for både forslagsstillere og planmyndigheter, samt noen felles refleksjoner for begge aktører.

For forslagsstillere peker studien på betydningen av hvordan planprosessen startes og hvordan man møter planmyndigheten. Dersom man ønsker smidigere prosesser er det lite hensiktsmessig å innlede dialogen med et ferdig tegnet prosjekt, «slik skal det bli», og en spikret kalkyle. Ved å prioritere et felles kunnskapsgrunnlag og avklare underliggende interesser før tekniske detaljer låses, signaliseres både faglig evne, integritet og velvilje overfor planmyndigheten. Dette bygger tillit ved at det flytter fokus fra et defensivt posisjonsspill til en felles utforskning av prosjektets potensial, som reduserer planmyndighetens usikkerhet og legger premissene for en mer integrativ samhandling. Videre peker studien på at forslagsstillere må ha en strategisk bevissthet rundt det institusjonelle skiftet som inntreffer ved innsendelse av planforslag. Etter hvert som prosessen nærmer seg «planleggingens endestasjon» går samhandlingen i større grad over i et nullsumspill. Å være forberedt på dette skiftet er ikke et argument mot åpenhet, men en forutsetning for å håndtere overgangen uten at tilliten får en unødvendig stor knekk.

For kommunale planmyndigheter viser studien at forutsigbarhet fungerer som et fundament for tillit, og at denne i stor grad skapes gjennom høy tilgjengelighet og et tydelig mandat hos saksbehandler. Lav terskel for løpende avklaringer innebærer i praksis en vilje til å gå i dialog også når problemstillingene er uavklarte, og ikke vente til alt er ferdig utredet. Slik fungerer tilgjengeligheten som en uformell spilleregel som reduserer usikkerhet og signaliserer velvilje overfor forslagsstiller. For at denne tilgjengeligheten skal bygge reell tillit, er det imidlertid avgjørende at den understøttes av en organisatorisk praksis som gir saksbehandleren den nødvendige faglige evnen til å gi forankrede tilbakemeldinger direkte i dialogen. Når planmyndigheten er tilgjengelig og gir tydelige signaler tidlig, reduseres forslagsstillers usikkerhet. Dette gjør det tryggere å legge bort det «klassiske spillet» om utnyttelse og volum, og i stedet fokusere på felles problemløsning. En slik åpenhet er avgjørende for å unngå de typiske «hakkete» prosessene og sikre fremdrift.

For begge aktører peker studien på betydningen av å forstå hverandres realiteter. Dette er enklere sagt enn gjort, men å ha en bevissthet og respekt for hverandres mandater er avgjørende for å kunne utvikle tillit til hverandre. Samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndighet er grunnleggende preget av ulike roller og interesser, og det vil derfor være utopi å tenke at reguleringsplanprosesser utelukkende skal være preget av enighet og fravær av konflikt. Uenighet er derfor en naturlig del av prosessen. Funnene indikerer at det ikke er fraværet av uenighet som er avgjørende, men hvordan denne håndteres. En eksplisitt erkjennelse av at uenighet er en del av «spillet», sammen med etablering av uformelle spilleregler for hvordan uenighet håndteres, kan bidra til å opprettholde både fremdrift og tillit.

6.4 Studiens begrensninger

Avslutningsvis er det viktig å reflektere over studiens begrensninger og hva dette betyr for hvordan funnene kan tolkes. Studien er gjennomført som et single-case-design av ett bevisst valgt uvanlig tilfelle, preget av konstruktiv samhandling. Funnene må derfor leses som en illustrasjon av hva som er mulig å få til innenfor dagens plansystem heller enn som en fremstilling av normalen i planprosesser, som ofte er preget av lav tillit. Selv om ambisjonen er analytisk generalisering til teori, gir studien primært innsikt i hvilke mekanismer som kan muliggjøre tillitsbasert samhandling, ikke i hvorfor slike mekanismer så ofte er fraværende.

Videre innebærer det at studien er gjennomført etter at reguleringsplanprosessen var ferdig en risiko for etterrasjonalisering. Intervjuene er gjennomført med aktørene etter at planen var vedtatt, som kan ha påvirket hvordan prosessen fremstilles. Det er en fare for at krevende diskusjoner i ettertid fremstår som mer ryddige og mindre konfliktfylte enn de faktisk var da usikkerheten var størst. Selv om dette er forsøkt håndtert gjennom triangulering med et omfattende dokumentmateriale, er fremstillingen likevel avhengig av informantenes subjektive fortolkninger av hendelsesforløpet. Til slutt har studiens avgrensning til toveisrelasjonen mellom forslagsstiller og planmyndighet medført at andre aktører, som politikken, andre kommunale instanser, høringsparter, naboer og allmennheten, i hovedsak er behandlet som en del av casets kontekst. Dette medfører at hvordan disse aktørene påvirker samhandlingen og setter rammer for handlingsrommet, ikke er undersøkt inngående.

6.5 Videre forskning

Å dykke ned i samhandlingen mellom forslagsstiller og planmyndigheten i reguleringsplanprosessen i ett konkret case har vært både interessant og krevende. Gjennom denne studien mener jeg, i hvert fall selv, å ha bidratt til økt forståelse av hvordan tillit utvikles i reguleringsplanprosesser, og hvilke mekanismer som ligger bak denne utviklingen. Samtidig har arbeidet vist nye sider av samhandlingen og reist spørsmål som det blir opp til noen andre å forsøke å svare på. Her presenterer jeg kort noen oppspill til kommende oppgaver og undersøkelser.

På bakgrunn av studiens avgrensninger, særlig knyttet til valg av et uvanlig case, er det behov for å undersøke hvordan de identifiserte mekanismene fungerer i mer konfliktpregede planprosesser. Denne studien gir god innsikt i hvilke mekanismer som kan bidra til å bygge tillit, men sier mindre om hva som skjer i reguleringsplanprosesser der denne tilliten ikke etableres i det hele tatt eller bryter sammen underveis. Det kan derfor være nødvendig å undersøke om de samme mekanismene, som felles kunnskapsgrunnlag og uformelle spilleregler, er fraværende, eller om de virker annerledes under andre betingelser. Videre vil komparative casestudier av flere reguleringsplanprosesser kunne bidra til å skille mellom sted- og kontekstavhengige forhold og mer generelle mekanismer.

Det er også behov for å utforske politikkens strategiske rolle mer inngående. Funnene i denne studien peker på at politisk involvering fungerer som et «knapphetsgode» som utviklere benytter strategisk for å få frem sitt syn når den administrative dialogen låser seg. Fremtidige undersøkelser bør belyse hvordan denne påvirkningen faktisk utspiller seg, og hvordan tillitsforholdet mellom det administrative og politiske nivået internt i

kommunen påvirker handlingsrommet overfor private aktører. Sammenhengen mellom økonomiske rammebetingelser og forhandlingslogikk bør også undersøkes nærmere. Villenga-caset indikerer at gunstige tomteavtaler muliggjør en integrativ tilnærming fra forslagsstiller. Det vil derfor være interessant å undersøke en antakelse om at høye, faste tomtepriser i praksis tvinger aktørene over i en mer distributiv forhandlingslogikk, ved at den økonomiske risikoen ved å gi innrømmelser i tidlig fase blir for stor.

Til slutt reiser studien et interessant spørsmål som fremtidig forskning bør undersøke nærmere: hvem tjener egentlig mest på tillitsbasert samhandling i tidlig fase? Svaret er ikke opplagt. Forslagsstiller kan oppleve å ha gitt fra seg handlingsrom, men samtidig ha fått en raskere prosess. Fellesskapet kan ha fått bedre kvaliteter, men kanskje på bekostning av forslagsstillers margin. Å kartlegge hvordan gevinstene av integrativ samhandling faktisk fordeles mellom partene ville vært et verdifullt bidrag til feltet.

Referanser

- Bukve, O. (2016). *Forstå, forklare, forandre*. Universitetsforlaget.
- Børrud, E. (2005). *Bitvis byutvikling - møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.
- Dalland, O. & Dalland, C. P. (2024). *Metode og oppgaveskriving* (8. utg.). Gyldendal.
- Fisher, R. & Ury, W. (2011). *Getting to Yes: Negotiating Agreement Without Giving In* (3. utg.). Penguin Publishing Group.
- Flyvbjerg, B. (1998). *Rationality and Power - Democracy in Practice*. University of Chicago Press.
- Flyvbjerg, B. (2006). Five Misunderstandings About Case-Study Research. *Qualitative Inquiry*, 12(2), 219–245. <https://doi.org/10.1177/1077800405284363>
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2014). *Commercial real estate analysis and investments* (3. utg.). Mbiton.
- Gerring, J. (2004). What Is a Case Study and What Is It Good for? *American Political Science Review*, 98(2), 341–354. <https://doi.org/10.1017/S0003055404001182>
- Helgesen, E. & Evensen, S. (2020). *Reguleringsplanarbeid som lagspill* [Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet]. <https://nva.sikt.no/registration/0198e5a1701c-23d58ba3-b866-4a30-9bb9-7120ab42774c>
- Holsen, T. (2007). Fysisk planlegging mellom offentlig styring og privat initiativ. I Ø. Ravna (Red.), *Areal og eiendomsrett* (s. 103–127). Universitetsforlaget.
- Holsen, T. (2020). Negotiations Between Developers and Planning Authorities in Urban Development Projects. *disP - The Planning Review*, 56(3), 34–46. <https://doi.org/10.1080/02513625.2020.1851904>
- Holsen, T. (2021). Forhandlinger ved private forslag til reguleringsplaner. I H. E. Elvestad, P. K. S. Sky & S. Taubøll (Red.), *Eiendom og juss: Vol 1* (s. 369–391). Universitetsforlaget.
- Holsen, T. (2024a). Et systemperspektiv på arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. I A. E. Røsnes (Red.), *Romlig planlegging* (s. 113–138). Universitetsforlaget.
- Holsen, T. (2024b). Planhierarkiet som styringsverktøy i urban utbygging og detaljert sonering. I A. E. Røsnes (Red.), *Romlig planlegging* (s. 139–171). Universitetsforlaget.
- Holth, F. & Winge, N. K. (2019). *Plan- og bygningsrett: kort forklart* (2. utg.). Universitetsforlaget.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2022). *Reguleringsplan*.
- Lewicki, R. J. & Polin, B. (2013). Trust and negotiation. I M. A. Olekalns, Wendi L. (Red.), *Handbook of Research on Negotiation* (s. 161–190). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781781005903.00016>
- Lewicki, R. J., Saunders, D. M. & Barry, B. (2024). *Negotiation* (9. utg.). McGraw Hill.

- Lislevand, A. S. L., Nordahl, B. I. N., Kårtvedt, L., Mjølunes, S., Mylkebust, I. E. & Holhjem, M. (2025). *Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser* (Samarbeidsrapport NIBR/ASPLAN VIAK). OsloMet – storbyuniversitetet.
- March, J. G. & Olsen, J. P. (2006). The logic of appropriateness. I M. Moran, M. Rein & R. E. Goodin (Red.), *The Oxford Handbook of Public Policy* (s. 689–708). Oxford University Press.
- Mayer, R. C., Davis, J. H. & Schoorman, F. D. (1995). An integrative model of organizational trust. *Academy of Management Review*, 20(3), 709–734.
<https://doi.org/10.2307/258792>
- McCarthy, A. & Hay, S. (2015). *Advanced Negotiation Techniques*. Apress Berkeley.
- McGinnis, M. D. (2011). An Introduction to IAD and the Language of the Ostrom Workshop: A Simple Guide to a Complex Framework. *Policy Studies Journal*, 39(1), 169–183. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0072.2010.00401.x>
- Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2021). *Eiendomsutvikling - Fra planlegging til ferdigstillelse* (2. utg.). Universitetsforlaget.
- North, D. C. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge University Press.
- Ostrom, E. (2005). *Understanding Institutional Diversity*. Princeton University Press.
- Ostrom, E. (2011). Background on the Institutional Analysis and Development Framework. *Policy Studies Journal*, 39, 7–27. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0072.2010.00394.x>
- Ringholm, T., Nyseth, T. & Gro, S. H. (2018). Participation according to the law?: The research-based knowledge on citizen participation in Norwegian municipal planning. *European Journal of Spatial Development*, 67, 1–20.
<https://doi.org/10.30689/EJSD2018:67.1650-9544>
- Rousseau, D. M., Sitkin, S. B., Burt, R. S. & Camerer, C. (1998). Not so different after all: A cross-discipline view of trust. *Academy of Management Review*, 23(3), 393–404. <https://doi.org/10.5465/amr.1998.926617>
- Scott, W. R. (2014). *Institutions and Organizations: Ideas, Interests, and Identities* (4. utg.). SAGE Publications.
- Williamson, O. E. (2000). The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. *Journal of Economic Literature*, 38(3), 595–613.
<https://doi.org/10.1257/jel.38.3.595>
- Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods* (6. utg.). SAGE Publications.



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelege universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway