

Undersøkelse av tidsbruk i private detaljreguleringsplanprosesser i Bergen

Av Trygve Andresen, Anne Sofie Handal Bjelland



© [Trygve Andresen]

Fakultet for teknologi, miljø- og samfunnsvitenskap (FTMS)

Institutt for bygg-, miljø- og naturvitenskap (IBMN)

Høgskulen på Vestlandet

2026

ISSN 2535-8103

ISBN 978-82-8461-260-7



Utgjevingar i serien vert publiserte under Creative Commons 4.0. og kan fritt distribuerast, remixast osv. så sant opphavspersonane vert krediterte etter opphavsrettslege reglar.
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Sammendrag

Regulerings- og utbyggingstakt for boliger har gått ned, noe som bidrar til høye priser på nye boliger. Vår undersøkelse av Bergen kommunes planarkiv viser at det er regulert færre boliger per år de siste årene sett opp mot det som er vist som boligbehov i henhold til Kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Regjeringens satsing på 130 000 nye boliger innen 2030 adresserer en nasjonal ambisjon om å få boligbyggingen opp igjen til de nivåene som behovene tilsier. Planprogram for ny KPA (KPA 2027) har også som et hovedmål å øke boligproduksjonen.

Hensikten med denne studien har vært å undersøke planprosesser i Bergen kommune for å komme med forklaringer til lang tidsbruk på den ene siden og suksesshistorier på den andre, samt vurderinger av hva som kan styrkes eller gjøres annerledes for å effektivisere planprosessene.

Vi har valgt ut 10 detaljreguleringsplaner for bolig, vedtatt innenfor de siste 5 årene. Disse utgjør 13% av de vedtatte planene i samme tidsperiode. For disse ti planene har vi intervjuet forslagsstillere, plankonsulenter og saksbehandlere i Plan- og bygningsetaten (PBE) om hvilke opplevelser de har hatt av planprosessen og hva det er som har tatt tid eller vært suksessfaktorer.

De private sine holdninger til PBE ser ut til å være mer positive i vår undersøkelse sammenliknet med en tilfredshetsundersøkelse for 5 år siden (Bergen Næringsråd, 2021), men de ulike etatene og forvaltningsnivåene utgjør likevel i sum «et mangehodet troll», som beskrives av mange. Et klart suksesskriterium i de sakene som går bra er at saksbehandler evner å ta en proaktiv rolle, hvor det blir tatt tidlig kontakt med aktuelle etater og man får en avklarende dialog med disse.

Det er nokså bred enighet blant informantene om at detaljeringsnivået har økt, noe som medfører økt saksbehandlingstid og økte kostnader, men det er uenighet om hvor forventningene til økt detaljering kommer fra. Det synes å være omforent interesse om å få saksbehandlingstiden ned, og at detaljeringsgraden kan tas noe ned.

Årsaker til lang tidsbruk	Ansvar
Overordnet arealpolitikk tvinger fram komplekse plansaker	Delvis nasjonalt, delvis lokalt ansvar.
Kompliserte eierforhold / naboskap	Situasjonsbetinget
For stort detaljfokus – manglende forståelse på skillet mellom plan- og byggesak	Ikke klare svar på hvor ansvaret sitter. Flere er enige om at det er et problem, men man er uenige om årsak.
Mange sektorinteresser / fravær av rett-tidige avklaringer	PBE har allerede et godt fokus her, som bare kan styrkes ytterligere. Byråd kan støtte arbeidet.
Ikke omforente planforslag til høring	Kan være en utfordring fra begge parter.
Innsigelser – særlig når man ikke kan møtes eller mottar ukonstruktive svar	PBE sin innsats for å bedre dialogen med innsigelsesmyndigheter er viktig. I tillegg gjennomfører staten et prosjekt for å vurdere hvordan innsigelsesinstituttet skal praktiseres (KDD, 2025).
Mangelfulle / svakt kvalitetssikrede dokumenter fra plankonsulent	Konsulent må sørge for tilstrekkelig kompetanse og kvalitetssikring.
Skifte av personell (uavhengig av side på bordet)	Sørge for gode rutiner i hver organisasjon, for å sikre at historikk blir ivaretatt og ikke avhenger av et fåtall personer.
Når forslagsstiller utfordrer overordnet plan – f.eks. arealformål, byggehøyder eller volum.	Det er et felles ansvar å forholde seg til gjeldende planer.
Det offentlige infrastrukturbygging og planer om dette gir ulike områder ulik «modenhet» for utbygging.	Tydlig planlegging av infrastruktur som kommuniseres godt.
Suksesskriterier / gode eksempler	Ansvar
Jevnlige møter og tett oppfølging	Felles ansvar
God forberedelse til hvert møte (felles ansvar / alle), og gode referater, med aksjonspunkt og ansvarsfordeling	Felles ansvar
Proaktiv saksbehandler som tar kontakt med de relevante etatene / interessene og inviterer til dialog / avklaringer tidlig	PBE bør sørge for at denne kompetansen har god spredning i organisasjonen og på den enkelte sak.
Forslagsstiller og konsulent som holder fremdriften	Forslagsstillers ansvar

Resultatene gir også indisier på at andre forhold enn de faglige kan legge føringer for prosessene. Disse forholdene er relatert til hva som skjer på politisk nivå og under skiftende politiske regimer.

EMNEORD: Reguleringsplan, effektive planprosesser, tidsbruk i planprosesser, planreserve, boligplanlegging

Forord

Høgskulen på Vestlandet ble kontaktet av Bergen Næringsråd våren 2025, med spørsmål om vi var interesserte i å utarbeide en intervjuundersøkelse for «Flaskehalsen i detaljreguleringsplanlegging i Bergen».

Høgskulen driver med forskning og utdanning innen byplanlegging og reguleringsplanlegging, så dette faller godt innenfor interessefeltet. Det er et privilegium og en fin mulighet å kunne ta pulsen på noe som oppfattes som viktig i lokalmarkedet, samtidig som dette inngår i en større, nasjonal boligpolitisk debatt.

Bergen kommune, så vel som alle vi har kommet i kontakt med om intervju har stilt velvillige opp og delt av tiden og erfaringen sin for å bidra til prosjektet. Totalt har vi gjennomført en dokumentstudie og 15 intervjuer med aktører fra ulike roller.

Fra Høgskulen har det vært høgskolelektor i by- og regionplanlegging Trygve Andresen som har vært prosjektleder og forfatter av rapporten, med ph.d.-kandidat Anne Sofie Handal Bjelland som partner i datainnsamling, diskusjoner, samt medforfatter. Professor Sjur Dyrkolbotn har også bidratt i diskusjonen inn mot innlevering.

Prosjektet har blitt presentert internt to ganger i forskningsgruppe for Areal, ledet av professor Akkelies van Nes, og vi har hatt nytte av innspillene som har kommet i forbindelse med dette.

Vi ønsker å rette en stor takk til alle som har bidratt i dette prosjektet, og ønsker de ulike partene i byutviklingen all mulig lykke til videre!

Trygve Andresen og Anne Sofie Handal Bjelland,

Bergen 27. mars 2026

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	3
Forord	7
Innholdsfortegnelse	9
1. Innledning	11
Generelt	11
Kommuneplanens areadel	12
KOSTRA-statistikk for saksbehandlingstid	13
2. Eksisterende kartlegginger	15
3. Metode.....	25
Innledende søk i planarkivet.....	25
Utvalg av 10 detaljreguleringsplaner for bolig	26
Intervju som metode.....	27
4. Resultater	30
Bergen kommunes planarkiv	30
Fordeling av tidsbruk på de ulike planfasene.....	32
Oppsummering av intervjuene med forslagsstillere.....	32
Oppsummering av intervjuene med plankonsulenter	35
Oppsummering av intervjuene med saksbehandlere	38
5. Diskusjon og oppsummering	41
6. Oppsummerende tabell	45
Litteratur.....	47

Vedlegg 1 – Liste over reguleringsplaner 2016 - 2025

Vedlegg 2 – Skriv om personvern til intervjuobjektene

Vedlegg 3 – Intervjuguide for hver av rollene

1. Innledning

Generelt

Boligmarkedet er noe som angår oss alle, mange har en mening om, og det er sentralt i byutviklingsdebattene. I storbyene er det stort prispress og ulike forventninger om økt utbyggingstakt, samtidig som det ønskes høyest mulig kvalitet. Det skal bygges rasjonelt og arealeffektivt, også opp mot samfunns mål innen samferdsel og effektiv infrastrukturpolitikk.

Det å klargjøre for utbygging skjer først gjennom at det gis rammer for det gjennom kommuneplanens arealdel, deretter gjennom reguleringsplanleggingen. Over tid må reguleringsplanleggingen holde tritt med boligutbyggingen, slik at kommunen og utbyggerne ikke går tom for byggeklare tomter. Det er vanlig å opprettholde en viss planreserve (byggeklare tomter), slik at bransjen har mulighet til å gjøre tilpasninger av hvor og hva de bygger, etter variasjoner i markedssituasjonen.

Det er på den ene siden ønskelig at reguleringsplaner utvikles med høy kvalitet på løsninger og demokratisk kontroll, slik at en sikrer langsiktig utbygging for de strukturene som skal forme befolkningens omgivelser i mange tiår framover. Samtidig er det behov for at planprosessene ikke tar unødig lang tid. I henhold til lovverket må det gjøres en avveining. På den ene siden må planmyndigheten sørge for at *«saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes»* (forvaltningsloven § 17). På den andre side forutsettes det at planleggingen *«skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig»* (plan- og bygningsloven § 3-1 (3)).

Denne studien er en casebasert undersøkelse av 10 utvalgte detaljreguleringsplaner i Bergen, hvor vi spør partene som utarbeidet de, om hva som ble opplevd som tidkrevende, gode og dårlige opplevelser underveis i planprosessen, og forslag til hvordan prosessene kan forbedres.

I noen tilfeller kan man se for seg at økt tid- og ressursbruk kan aksepteres, så lenge det fører til en felles opplevelse av økt kvalitet. Spørsmålet er hva som fører til unødvendig tid- og ressursbruk, og hvor man kan effektivisere.

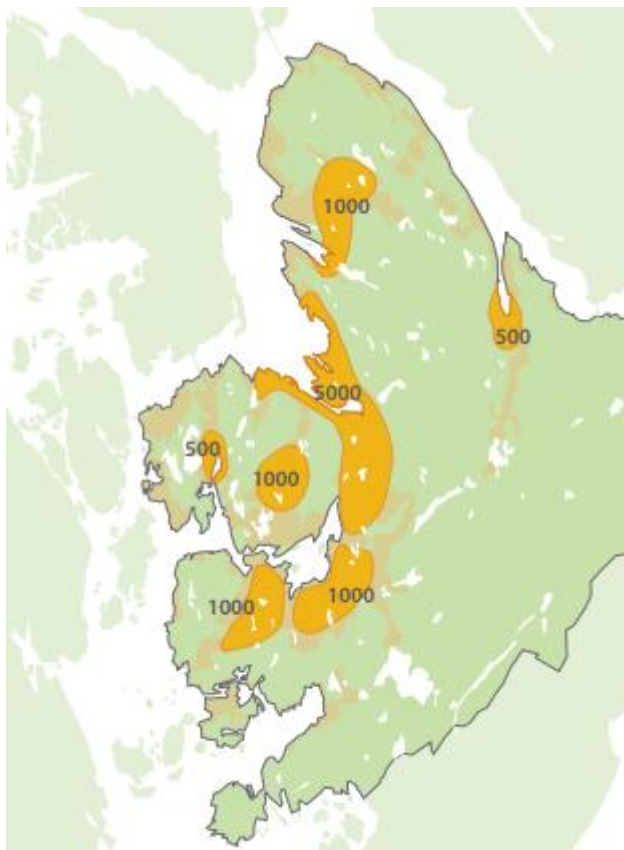
Kommuneplanens areadel

Kommunen er planmyndighet, og setter mål for boligutbyggingen gjennom kommuneplanens arealdel (KPA). Den gjeldende kommuneplanens arealdel for Bergen er «KPA 2018», som ble vedtatt i bystyret i juni 2019. Den forrige arealdelen het «KPA 2010».

Den nye kommuneplanen gjorde noen store grep – blant annet inndeling av byggesonen i fire «sentralitetssoner» - sentrumskjerne, byfortettingssone, ytre byfortettingssone og øvrig byggesone. Denne inndelingen signaliserer kommunens intensjon om å drive fortetningspolitikk, der mesteparten av utbyggingen er tenkt å foregå i bydelssentra, eller i nærheten til kollektivknutepunkt, med særlig vekt på bybanetraseen. Det ble også gjort endringer i kommuneplanbestemmelsene, og innført nye virkemidler. Den konkrete tallfestingen av utbyggingstetthet ble fjernet for de sentrale sonene, med tanke på at dette i stedet skulle avgjøres i den enkelte sak. I tillegg ble det stilt krav om varierte størrelser for boliger, endrede krav til uteoppholdsareal, lavere måltall for antall parkeringsplasser, og det ble stilt krav om stedsanalyse i forbindelse med oppstartsmøtet.

I tillegg til den nye inndelingen av byggesonen, ble også store områder som tidligere var satt av til fremtidig byvekst ført tilbake til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF). Etter ny KPA skulle en mye større andel av utbyggingen foregå som fortetting og bygge opp under bærekraftige transportløsninger (Bergen Kommune, 2019a).

I kommuneplanbeskrivelsen blir det også gitt måltall for boligpolitikken. I kapittelet «Boligforsyning fram til 2030» blir det, med bakgrunn i demografiske betraktninger, i KPA 2018 pekt på en antakelse om et boligbehov på 800-1000 boliger per år. Det ble vist et kart med hvordan 10 000 boliger kunne fordeles på bydelene mellom 2018 og 2030 (Bergen Kommune, 2019b).



Figur 1: Gjeldende kommuneplans kart for antatt grovfordeling av nyboligbygging i perioden 2018-2030 (KPA 2018).

Det pågår arbeid med ny arealdel, foreløpig kalt «KPA 2027». Planprogrammet ble fastsatt i bystyret høsten 2025, etter høringsperiode på våren. I planprogrammet blir gjeldende arealstrategi fra forrige KPA videreført. Det er bestemmelsene som skal gis reelle endringer, samtidig som det er et klart definert mål at det skal bli flere boliger i Bergen. Man ønsker å vurdere hvordan KPA-bestemmelsene legger til rette for dette, og også se på rammene for når kravet om reguleringsplan slår inn (Bergen kommune, 2025a).

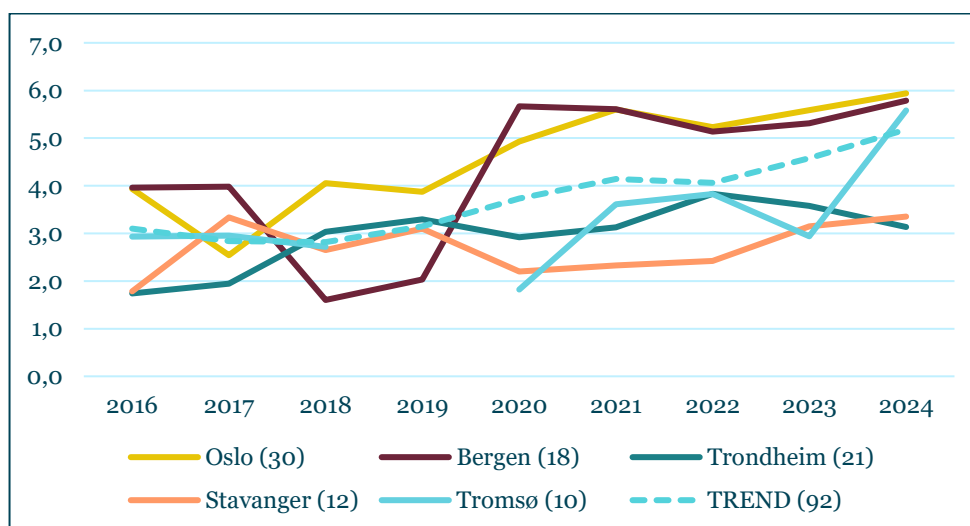
KOSTRA-statistikk for saksbehandlingstid

Gjennom kommunal statlig rapportering (KOSTRA), som publiseres på SSB har vi tilgang til kommunenes egenrapporterte saksbehandlingstid for reguleringsplaner, og antallet planer som er regulert. For å få innblikk i antall boliger som er regulert i disse planene, må vi inn i planarkivet, noe som er gjort i denne oppgavens resultatdel (kapittel 4).

Tilgjengelig tidsserie for saksbehandlingstid er for de 9 årene 2016-2024, statistikken oppdateres for foregående år (her: 2025) først på sommeren.

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for private detaljreguleringsplaner vedtatt i Norge i 2024 var 1004 dager - 2,8 år – regnet fra oppstartsmøtedato til vedtaksdato (SSB, 2026). Det er viktig å få med seg at det er stor variasjon mellom kommunene. Graden av sentralitet (om man er storby- eller distriktskommune) har mye å si, men det er også betydelig variasjon storbyene imellom; Trondheim, Stavanger og Sandnes er blant byene som klarer seg med en gjennomsnittlig behandlingstid på rundt 3 år, mens Oslo, Bergen og Tromsø hadde over 5 år gjennomsnittlig behandlingstid i 2024.

Om vi ser på saksbehandlingstiden i Bergen i denne perioden ser vi at den har variert i perioden 2016-2020, men vært stabilt høy etter det.



Figur 2: Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for private detaljreguleringsplaner i utvalgte storbykommuner, 2016-2024. Tallet i parentes i tegnforklaringen er gjennomsnittlig antall planer per år (Kilde: KOSTRA tabell 12671).

Omegnskommunene til Bergen ligger også høyt på denne lista (samme kilde):

	Antall planer 2020-2024	Snitt behandlingstid
Bergen	80	5,5
Bjørnafjorden	36	3,4
Øygarden	15	4,5
Alver	15	4,5

2. Eksisterende kartlegginger

Det er gjort ulike kartlegginger og problematiseringer av kommunenes effektivitet i planprosesser både generelt i Norge, og i Bergen spesielt. Gjennom litteratursøk har vi identifisert 9 nokså ferske rapporter som er verdt å nevne. De gis her en kort presentasjon, med rekkefølge i henhold til utgivelsesdato.

1. En studie om boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging (Gran et al., 2021)

Rapporten ble skrevet av Rambøll og Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag for Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).

I rapporten ble det først utført en kartlegging av boligreserven i 7 utvalgte kommuner, deriblant Bergen. Metoden for kartleggingen var å innhente informasjon fra kommunene om boliger som kan bygges på bakgrunn av vedtatte detaljreguleringer, og vedtatte områdereguleringer uten krav til detaljregulering. Det ble også gjort en vurdering av denne reserven opp mot forventet befolknings- og husholdningsvekst.

Bergens planreserve ble her vist som 5514 boliger (ikke inkludert studentboliger). Sett opp mot befolknings- og husholdningsvekst var dette i nedre sjikt av de sammenliknede kommunene for hvor lang tid det ville ta før boligreserven var tom i et fiktivt tilfelle dersom planproduksjonen skulle stoppe opp (7,5 år). Oslo hadde enda svakere boligreserve sammenliknet med befolkningsvekst, Trondheim litt bedre, mens Stavanger/Sandnes, Tromsø og Bodø hadde mer romslige boligreserver.

Det ble også gjort undersøkelser av årsaker til at det går tregt fra plan til utbygging, og en egen vurdering av årsaker for tidkrevende fravik fra reguleringsplan i byggesaken. Noen utvalgte poenger fra disse undersøkelsene var:

- Det er viktig at nye boligområder planlegges i attraktive områder, særlig dersom kostnadsnivået vil bli høyt. Boligtypesammensetning bør være variert og tilpasset markedet. Bommer man på dette kan man få lavere realiseringstakt.

- Variert utbyggersammensetning kan skape variasjon i konsepter og derved øke byggetakten i et område noe.
- Finansiering og bygging av offentlig infrastruktur tar tid, og kan være en forutsetning for realisering av reguleringsplanen.
- Transformasjon er komplekst og dyrt. Dette kan handle om f.eks. forurenset grunn, komplekse eierforhold, vernerestriksjoner, naboforhold, osv.
- Dispensasjonsbehov kan forekomme av ulike årsaker – detaljer kan være gitt ikke gjennomførbar utforming i planen, rammevilkårene i overordnet regelverk kan bli endret før byggesak, eller utbygger kan ønske å endre prosjektet. Det kan f.eks. være behov for å endre avkjørsel eller plassering av parkeringskjeller. Det kan også være satt bestemmelser til tekniske installasjoner som man mener kan gå utover reguleringsplanens bestemmelser, men som vil være positivt for prosjektet uten å skape negative konsekvenser for naboer/bymiljø.

For å gjennomføre transformasjonsprosjekter ble det anbefalt å lage en realistisk gjennomføringsplan, der økonomien er tenkt igjennom. Videre handler det om å tenke gjennom stegvis utbygging i transformasjonsområder og hvilke rekkefølgekrav som bør slå inn når, være forsiktig med overdreven detaljering av krav i reguleringsplan, at kommunen tallfester mål for boligbygging i de ulike delene av kommunen, og at det skjer en koordinering mellom offentlig infrastrukturutvikling og den private utbyggingen.

2. Tilfredshetsundersøkelse av plan- og byggesaksprosessene i Bergen (Bergens Næringsråd, 2021)

Asplan Viak gjennomførte på vegne av Bergen kommune og Bergen Næringsråd en tilfredshetsundersøkelse blant brukerne av planprosesser og byggesaksbehandling i 2021. Formålet var ikke saksbehandlingstid, men tilfredshet og positive og negative kvaliteter rundt dette. Blant funnene var:

- Servicenivå, imøtekommenhet og kvalitet på informasjon er gjerne bra i starten på prosessene.
- Utfordringer i forhold til likebehandling og forutsigbare planprosesser.
- Dokumentasjonskrav innenfor ulike fagtema kunne komme sent i planprosessen.
- Utilgjengelige saksbehandlere.

3. Bustadmeldinga (Meld. St. 13 (2023–2024), 2024)

Bustadmeldinga er en melding til Stortinget, det vil si en orienteringssak fra regjeringen til stortinget, uten fremleggelse av konkrete tiltak, men en gjennomgang og status av temaområdet sett fra regjeringens side. Rapporten ble utarbeidet under den første Støre-regjeringen (2021-2025).

Som et hovedmål blir det formulert at «*alle skal kunne bu i ein eigna bustad i heile landet.*» Den norske boligmodellen, der «eierlinja» fortsatt er rådende, blir vurdert som god og vellykket. Det blir pekt på fire satsingsområder fremover:

- «*Fleire skal få høve til å eige eiga bustad*». Her vurderes finansielle instrumenter – som startlån, BSU, og leie-til-eie-modeller. Samtidig nevnes at det er et tankekors at gjennomsnittlig gjeldsgrad har økt, og mange i befolkningen er sårbar for finansiell uro.
- «*Leigemarknaden skal vere trygg og føreseieleg*». I bustadmeldinga blir det presentert en ambisjon om å styrke kunnskap og virkemidler for å trygge denne delen av boligmarkedet, selv om det er eierlinja som er hovedpolitikken.
- «*Ta vare på bustadane vi har og byggje dei vi treng*». Det blir pekt på behov for oppgradering av eksisterende bygg, både med tanke på energieffektivitet, og tilrettelegging for en aldrende befolkning. Finansielle virkemidler til dette kan styrkes. Det blir pekt på utfordringer knyttet til byggingen i storbyene, at den bør skje både med tempo og kvalitet, og det erkjennes at tidsbruk og kostnader i dag er høy. Regjeringen presenterer som ambisjon å vurdere forenkling av regler og etablering av flere digitale løsninger. Det pekes på behov for forenkling i alle ledd av plan- og byggesaksprosessen. Målet er økt effektivitet og forutsigbarhet.
- «*Forsterka innsats for dei som ikkje sjølv klarar å skaffe seg og behalde ein eigna bustad*». Dette er den boligsosiale delen av boligpolitikken, som handler om ivaretagelse av de sårbare i samfunnet, som er en sammensatt gruppe.

4. Undersøkelse av høy tidsbruk i plansaker, og forslag om mer effektive planprosesser (Sæther Lislevand et al., 2025)

Rapporten var et samarbeid mellom NIBR og Asplan Viak, på oppdrag for KDD vinteren 2024-25.

Rapporten beskriver plansystemet, og legger kommunal statlig rapportering (KOSTRA-statistikk) til grunn for en statistisk analyse, som kombineres med informantintervjuer fra ulike sider av bordet (saksbehandler, Statsforvalter, utbygger), og en case-studie av 10 planer.

Rapporten har kommuneutvalg ut fra sentralitetsklasser – fra storbykommune til distriktskommune. Plan- og bygningsloven er lik for hele landet, men opplevelsen av utfordringene i lokalmarkedene kan variere med sentralitet.

Det blir pekt på svakheter i KOSTRA-rapporteringen. Den er bedre på de overordnede tallene, og for mer sentrale kommuner. Det blir ikke gjort sterke funn i den kvantitative analysen.

Informantene blant saksbehandlerne, peker på noen ulike forhold:

- KPA kan være mer eller mindre detaljert og hensiktsmessig for å forenkle reguleringsplanprosessene.
- Uenigheter mellom politisk og administrativt nivå kan være en kilde til frustrasjon og økt saksbehandlingstid, f.eks. der politisk ledelse snur administrative avgjørelser.
- Avklaringer mellom saksbehandler og utbygger har en god del å si. F.eks. forventninger til prosess, dokumentasjonskrav, nivå på utbyggingsvolum. Der dialogen er god går prosessen raskere.
- Utbyggingsavtaler er utfordrende og kan føre til tung gjennomføring. Å gi dispensasjon til rekkefølgekrav gjøres av og til, men saksbehandlere er usikre på om det er til det beste for byen.
- Forholdet til overordnede myndigheter (særlig Statsforvalter) varierer mellom kommunene. Noen har et godt samarbeid, andre dårlig.
- Medvirkning er stort sett greit innarbeidet.
- Konsulentenes kompetanse trekkes fram som å i noen tilfeller ha potensial for forbedring. Utbyggere med lite erfaring kan påvirke dette, om de engasjerer svakt kvalifiserte konsulenter.

Informantene blant utbyggerne peker på:

- Usikker saksbehandler har lett for å trekke detaljeringskrav / dokumentasjonskrav opp. Dette blir trukket fram som vesentlig, og noe som

varierer mye fra sak til sak og fra kommune til kommune. Det er forståelse for at kompleksiteten øker, men det er behov for at også kommunen tar ansvar for å begrense økningen i dokumentasjonskrav.

- Fagetat kan komme med dokumentasjonskrav sent i prosesser, noe som er fordyrende. Tidlige avklaringer er også i utbyggers interesse, samtidig som de opplever at kravene til oppstartsfasen og planinitiativ har økt mye.
- Planinitiativ fungerer mot sin hensikt, og kan føre til forfattede prosesser, med forholdsvis store utredningskrav før dialogen kommer tilstrekkelig i gang.
- Sektormyndigheter, f.eks. NVE og Statens Vegvesen, kan oppleves å varsle om innsigelse uten å i tilstrekkelig grad gå i dialog om hvordan planen kan utformes for å tilrettelegge for utbygging. Dette gjelder også andre sektorer, som ivaretar et særskilt samfunnshensyn, f.eks. støy, men ikke har noe forhold til samfunnsansvaret å tilrettelegge for tilstrekkelig boligbygging.
- Spørsmål om forenkling av krav til infrastrukturbidrag.
- Behov for tidligere og raskere avklaring av trusler om innsigelse.
- Ønske om standardiserte reguleringsplanbestemmelser.
- «Dialogbasert planlegging» trekkes fram som en suksessfaktor.

Generelle funn / påstander er oppsummert på en god måte i rapporten, og gjengis her i sin helhet direkte (rapportens side 57):

- Det ville være nyttig å se på regelverket i fortetningspolitikken, eksempelvis er all diskusjon med veimyndighet om avvik fra veinormaler veldig krevende.
- Det er komplekst og dyrt å bygge nært kollektivknutepunkt i transformasjonsområder, og det gir økt utredningsbehov. Dette gjelder særlig temaene støy, støv, utnyttelse, og i svært mange tilfeller er det knyttet til vegproblematikk.
- Støy er vanskelig og gir mye diskusjon i plansakene fordi kommunene opplever at utbygger presser rammene for boligkvalitet.
- Oppfølging av bærekraftsmålene er tidkrevende, både utredningskravet og nivået på utredninger har økt. Usikkerhet om ansvarsforholdet i flomproblematikk er krevende for kommunen.
- Lovverkene er spredt og det kommer stadig nye statlige utredningskrav hvert år (klimaregnskap, arealregnskap, naturregnskap sammen med stort krav om detaljer og KU i tillegg), og at ingen av de statlige og regionale myndighetene tar

ansvar for helheten. Opplever at de får innsigelse på samme tematikk fra flere, for eksempel NVE og Statsforvalter, men ut fra ulike lovverk.

- Myndigheter bør i mye større grad utøve skjønn, og kommunene trenger at overordnede myndigheter ser samfunnsnyttene i å utøve skjønnet vi har i PBL framfor å fremme innsigelser (ref. tildelingsbrevene til Statsforvalter). Opplever at det lages nye paragrafer framfor å se på hele regelverket, og at dette noen ganger slår hverandre i hjel. Bedre koordinering av lovverk etterlyses.

5. Utbygging av tomter avsatt til boligformål (Oslo Economics, 2025)

Rapporten, som er utarbeidet på oppdrag for KDD, viser at ferdigregulerte tomter i hovedsak også blir bygget ut. Gjennomføring er altså i begrenset grad et problem i dag. Det er imidlertid en utfordring at avsatte tomter til utbyggingsformål i overordnet plan er krevende å få ferdigregulert.

Rapporten er basert på informantintervjuer hos utvalgte kommuner og utbyggere.

Trenden om mer krevende reguleringsplanprosesser medfører at det blir et mer begrenset marked av utbyggere som gir seg i kast med det. Dette kan potensielt ha noe å si for konkurransesituasjonen, da det blir færre aktører i markedet.

Økt tidsbruk vil ikke i alle tilfeller være negativt. Dersom det medfører økt kvalitet, trenger det ikke gi redusert lønnsomhet eller være uøkonomisk. Men, økt usikkerhet rundt regulering er et potensielt samfunnsproblem i å få regulert nok tomter, og derved dekke boligbehovet. Når tidsbruken i reguleringsplaner øker, vil det gi mindre fleksibel markedssituasjon for utbygger.

6. Bruttoliste med tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser for å få fart på boligbyggingen (Arbeidsgruppe: Plan og Byggesak, 2025)

Etter at regjeringen presenterte målet om «130 000 nye boliger i Norge innen 2030» for Stortinget i februar 2025, ble det senere på våren nedsatt en «Hurtigarbeidende arbeidsgruppe», som innen utgangen av mai skulle foreslå tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser.

I arbeidsgruppen satt deltakere fra NHO byggenæringen, KS/kommunesektoren, samt representanter fra KDD og Direktorat for Byggekvallitet (DIBK).

Dette var et kvantitativt arbeid, hvor de selv kom opp med 160 ulike forslag, og mottok 200 fra eksterne parter. 72 tiltak er vurdert i rapporten, men i rapporten blir det pekt på at disse ikke er tilstrekkelig konsekvensvurdert på grunn av den korte tidsfristen i prosjektet.

I pressemelding fra KDD 15.08.2025 blir det presentert at for å få ned saksbehandlingstid for plan ser man videre på mulighetene for å standardisere enkle planbestemmelser for kommuneplan og reguleringsplan (kan føre til færre tidkrevende diskusjoner), og man ønsker å se på tiltak for å forbedre dagens innsigelsespraksis (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025).

7. Forvaltningsrevisjon av plansaksbehandling i Bergen kommune (Deloitte, 2025)

Deloitte fikk oppdrag basert på vedtak i kontrollutvalget i Bergen kommune, å gjennomføre en forvaltningsrevisjon av plansaksbehandlingen i kommunen. Arbeidet pågikk fra 2024-2025.

Forvaltningsrevisjoner følger bestemte standarder, for tiden «RSK 001», og skal bidra til bredere innsikt, kontroll, økt tillit og eventuelt forbedringsforslag for revisjonsobjektet, som i dette tilfellet var kommunens plansaksbehandling.

Som metode er det gjort dokumentanalyse av diverse styringsdokumenter og malverk, gjennomgang av 5 forskjellige plansaker, og intervju med 17 sentrale informanter. Det som er undersøkt er ulike sider ved plansaksbehandlingen:

- Om sårbare grupper blir ivaretatt etter lovens intensjon – medvirkning, barn og unge, universell utforming.
- Kommunens samhandlingssystemer (for å sikre rett-tidige faglige innspill).
- Om hensyn til naturmangfold blir tilstrekkelig ivaretatt.
- Hvordan målkonflikter blir håndtert.
- Rolleforståelsen og det politiske handlingsrommet, etter administrative avveininger av ulike grunnlag.
- Kommunens egen tidsbruk i plansakene.

Rapporten peker på at noen ganger er det gjort faglige vurderinger f.eks. knyttet til parkering der hvordan avveiningene er gjort mellom ulike grunnlag ikke går tydelig nok frem, slik at det blir vanskelig for politikerne å ta stilling til eventuelle endringer av det faglige grunnlaget. Ulike grunnlag kan være for eksempel KPA, lov- og regelverk, og byvekstavgift.

Rapportens kapittel 11 omhandler «Tidsbruk, kapasitet og kompetanse».

I forhold til rapportering av tidsbruk blir det pekt på at det ikke er samsvar mellom KOSTRA-tall for kommunens egen saksbehandlingstid og kommunens årsmelding.

Det er gjennomført intervju av saksbehandlere og forslagsstillere i noen få, ulike saker, som viser ulike virkelighetsoppfatninger av årsaker til tidsbruk. Blant annet om hvor de økte forventningene til reguleringsplanenes detaljeringsgrad kommer fra, og graden av tilgjengelighet for forslagsstiller. Likevel er det gjennomført positive tiltak, blant annet det at man jobber i team, og har arenaer for å sparre på tvers og med ledere for å avdekke avklaringsbehov tidlig.

Det er iverksatt et pilotprosjekt med etat for utbygging for å undersøke om det kan etableres nye samhandlingsrutiner for mer effektiv planprosess. Et mål er å kunne anvende dette også på private reguleringsplaner. Dette blir fremhevet som et positivt tiltak i revisjonsrapporten.

Forvaltningsrevisjonen viser utfordringer med å etterleve kommunens saksbehandlingstid etter administrativ behandling mot politisk vedtak i henhold til pbl. § 12-12. Det etterspørres tydeligere tall for hvor lenge saken ligger i de ulike leddene fram mot vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling har senere gitt høringsuttalelse til forvaltningsrevisjonen. I høringsuttalelsen påpekes det at det parlamentariske systemet innebærer noe flere ledd enn formannskapsmodellen og at dette kan være medvirkende årsak til at 12-ukersfristen ikke alltid overholdes (Bergen kommune, 2025b).

8. Bolighorisont 2030 (Benedictow et al., 2025)

Rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse på oppdrag fra Spekter, Norsk Eiendom og NBBL. Det pekes på at boligmarkedet er et av de strengest regulerte markedene vi har. Dette ut fra et ønske om å sikre langsiktige løsninger. Strengt krav innebærer imidlertid mindre utbygging og dyrere boliger.

Rapporten ser på ulike indikatorer for økonomisk lønnsomhet og bærekraft i boligbygging. Blant annet forholdstall mellom kvadratmeterpris sentralt og 25 minutter utenfor sentrum, forhold mellom leie- og eiepris, og utbyggingskostnad versus bruktboligpris; For at utbygging skal være aktuelt for private interesser, må man kunne selge til en pris hvor det er mulig å ta en fortjenestemargin på de. En grei indikator er prisene på bruktboliger sammenliknet med byggekostnad. Dersom bruktboliger selges for mer enn byggekostnad for nybolig, så vil det generelt være attraktivt å bygge nyboliger. For Bergen blir det rapportert om at bruktboligprisen ikke er over, men nær byggekostnaden.

Rekkefølgekrav, standardkrav og tomtepris er faktorer som påvirker byggekostnaden lokalt, i tillegg til de internasjonale forholdene knyttet til materialkostnader, o.l.

Det pekes på et behov for økt utbyggingstakt i storbyene for å ikke få økt prisvekst på boliger.

Av tiltakspunkt foreslås:

- Nasjonale føringer på hva en kommune kan kreve av rekkefølgekrav.
- Ny byggteknisk forskrift (og andre forskrifter) som har færre krav, og der samfunnsøkonomi balanseres med tekniske og utvendige hensyn.
- Innføring av nasjonale insentiver for å stimulere kommunene til å bygge mer og raskere.
- Opprettelse av en nasjonal tomtebank, etter mønster av Wien, som kjøper tomter og videreselger til private utbyggere.
- Færre krav til studentboliger og seniorboliger.
- Utvidelse av Husbankens kapital og mandat til å omfatte byggelån og seniorlån.
- Revidering av innsigelsesinstituttets rolle, bruk, omfang og makt.

9. Kartlegging av planreserver (Ibenholt et al., 2025)

Dette er en rapport utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse og Norkart på oppdrag fra KDD. Formålet var å kartlegge boligreserven i elleve utvalgte bo- og arbeidsmarkedsregioner. Undersøkelsen er basert på data fra informanter, samt kartanalyse.

Det blir presisert at det er en grov kartlegging. Det er gjort én kartbasert undersøkelse og en informantundersøkelse (kontakt med kommunalt ansatte). For Bergen blir planreserven kartlagt til mellom 1892 – 3586 byggeklare boenheter. Dette utgjør et øyeblikksbilde for en gang mellom april 2024 – juli 2025.

Selv om tallene er usikre, både i denne rapporten og i Rambøll/Samfunnsøkonomisk analyse sin tilsvarende rapport fra 2021 som vi innledet dette kapittelet med, så får vi her en indikasjon på at planreserven i Bergen har vært nedadgående.

3. Metode

Det har vært gjennomført ett møte med Bergen Næringsråd, og ett med ledernivået i Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune. Prosjektet er finansiert med støtte fra Bergen Næringsråd. Bergen kommune har stilt sine saksbehandlere til rådighet for intervju.

Det har likevel vært enighet om at arbeidet skulle gjennomføres som et «HVL-prosjekt», uten innholdsmessige føringer fra noen part. HVL sine medarbeidere har stått fritt til å velge hvilke planer som undersøkes, hvilke spørsmål som stilles, og hvordan rapporten og funnene skal presenteres. Det har vært et poeng at dette skulle gjøres «nøytralt», for forhåpentlig å øke legitimiteten og troverdigheten til arbeidet. Rapporten blir publisert i HVL sin skriftserie.

HVL har ikke hatt nye møter med verken Bergen Næringsråd eller lederne i PBE etter prosjektet kom i gang, før fullstendig rapportutkast var klart 1. mars 2026. Etter dette har det blitt avholdt ett møte med Næringsrådet for å presentere funn, og diskutere mulighetene for offentliggjøring og videre diskusjon med bransjen.

Innledende søk i planarkivet

Fullstendig liste over alle detaljreguleringsplaner ble lastet ned fra Bergen kommunes planarkiv. Denne hadde informasjon om plan-navn, planstatus og plan-ID. Listen ble anriket med informasjon om:

- Hovedhensikt med planen
- Antall boenheter for de planene som la til rette for dette (også for planer som ikke hadde bolig som hovedformål)
- Dato for oppstartsmøte og endelig vedtak (og dermed «saksbehandlingstid»)
- Bydel, og hvilken KPA-sone planen lå i (KPA 2018)

Listen ble først lastet ned og behandlet våren 2025, men er oppdatert før innlevering, ultimo februar 2026.

Denne listen ligger til grunn for en kvantitativ oversikt over de nylig vedtatte detaljreguleringsplanene med bolig i Bergen kommune, og supplerer og bidrar til kontroll, eventuelt bekreftelse av informasjonen som fremgår av KOSTRA-

statistikken. I tillegg får vi begrep om hvor mange boliger som er lagt til i planreserven per år.

Utvalg av 10 detaljreguleringsplaner for bolig

Fra listen beskrevet over gjorde vi en filtrering hvor vi kun så på planene med bolig, vedtatt etter 1.1.2020, og kun de med status endelig vedtatt. Her har vi altså valgt som metode å høste erfaringer fra etter planarbeidet er ferdigstilt.

Listen kunne så sorteres i henhold til saksbehandlingstid, og vi valgte ut planer som lå i øvre og nedre sjikt av listen. Det var også et mål i utvelgelsen å få med en variasjon av forslagsstillere, bydeler og størrelser på plan. Vi valgte ut følgende ti planer for nærmere undersøkelse, med ambisjon om å gjennomføre intervjuer for de involverte partene i utarbeidelsen av planene.

Plan ID	Kortnavn	Bydel	Boenh.	Oppstartsmøte	Vedtak	Saksbehandlingstid (år)
62310000	Fana blikk	Fana	28	05.12.2007	18.10.2023	15,8
65520000	Bjørndalsbrotet	Laksevåg	17	11.02.2015	04.09.2024	9,6
64970000	Møllendalsveien 63	Årstad	38	29.10.2015	27.11.2024	9,1
64310000	Nøstegaten	Bergenhus	246	06.02.2014	25.01.2023	8,9
64230000	Paradis hage	Fana	75	01.12.2014	18.10.2023	8,8
65320000	Marineholmen	Bergenhus	265	08.09.2016	06.04.2024	7,6
70640000	Hegreneset	Bergenhus	600	24.03.2021	29.04.2025	4,1
70380000	Sandsliåsen 59	Ytrebygda	58	27.05.2020	22.11.2023	3,5
70910000	Skjenhaugane	Fyllingsdalen	85	15.12.2021	18.06.2025	3,5
70900000	Sandsliåsen 46	Ytrebygda	207	02.02.2022	02.10.2024	2,7

Innledende dokumentstudie

Plandokumentene og saksdokumenter i kommunens saksarkiv ble undersøkt for de utvalgte planene, for å danne et innledende inntrykk av tidslinje, årsaker til tidsbruk og viktige hendelser for hver enkelt sak (case). Det er da mulig å for

eksempel se på forholdet mellom tidsbruken i de ulike hoveddelene av prosessen (til 1. gangsbehandling, og frem mot endelig vedtak).

Intervju som metode

Vi oppfatter intervju som en god metode for å avdekke flaskehalsar fra planprosesser som har tatt lang tid, høste erfaringer til suksesskriterier fra de planene som har gått bra, og foreslå forbedringstiltak som kan vurderes nærmere av de involverte partene.

Når vi har sett på et avgrenset antall saker, så betyr det at vi ikke har komplett oversikt over alle aktører og synspunkt. De 10 planene vi har med i utvalget utgjør ca. 13% av alle planene vedtatt fra og med 2020, i og med at det er vedtatt 59 planer med bolig totalt i den perioden (2020-2025).

Gjennomføringen av intervjuene

Da Bergen utgjør et forholdsvis lite miljø for denne type saker, og vi ønsker å få fram så presise og ærlige synspunkter og poeng som mulig, har vi lovet alle intervjuobjektene anonymitet i rapporten. Intervjuaktiviteten er også meldt inn til SIKT – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør.

Ambisjonen var å gjennomføre intervjuer med alle partene for alle de ti utvalgte planene -teoretisk sett 30 intervju. Noen saksbehandlere og forslagsstillere dekket flere av planene i utvalget, slik at det reelle antallet var noe lavere. Vi forsøkte å kontakte alle, med unntak av at vi valgte å sette strek i januar 2026, ettersom vi opplevde da å ha et allerede rikholdig materiale og knapt med tid og kapasitet i forhold til arbeidssituasjon og avtalt prosjektinnlevering. Totalt har vi gjennomført 14 digitale intervjuer og ett fysisk, totalt 15 intervju.

Blant forslagsstillerne var det noe vanskeligere å oppnå kontakt enn for de andre rollene. Måten vi tok kontakt på var ved å sende e-post, og eventuelt forsøke å ringe i tillegg dersom vi ikke fikk svar. Blant forslagsstillerne har vi en dekning på 5 av de 10 planene i utvalget.

Blant plankonsulentene har vi fått fatt på de fleste, men ikke alle vi forsøkte på. Her fikk vi dekning på 7 av de 10 planene.

Plan- og bygningsetaten (PBE) stilte med liste over hvilken saksbehandler hos private planer som kunne stille til intervju for hver av sakene. Alle vi kontaktet hos PBE stilte villig opp til intervju. Der var det kun vår egen begrensning som gjorde at vi kun dekket 7 av 10 planer også her.

Listen nedenfor viser hvem vi har intervjuet innenfor de ulike rollene, og hvordan de fordeler seg ulikt på de ulike planene.

	Forslagsstiller	Plankonsulent	Saksbehandler i kommunen
Plan 1	Forslagsstiller	Ikke svar	Saksbehandler
Plan 2	Forslagsstiller	Konsulent	Saksbehandler
Plan 3	Forslagsstiller	Konsulent	Ikke kontaktet
Plan 4	Ikke svar	Ikke svar	Saksbehandler
Plan 5	Ikke svar	Konsulent	Saksbehandler
Plan 6	Ikke svar	Ikke svar	Saksbehandler
Plan 7	Forslagsstiller	Konsulent	Saksbehandler
Plan 8	Forslagsstiller	Konsulent	Ikke kontaktet
Plan 9	Ikke svar	Konsulent	Ikke kontaktet
Plan 10	Ikke svar	Konsulent	Saksbehandler

Alle som har vært intervjuet har fått e-post i forkant, med informasjon om personvern (vedlegg 2) og hvilke spørsmål vi tenkte å stille (utvalgt side fra vedlegg 3).

De digitale intervjuene ble gjennomført på Microsoft Teams, hvor det ble gjort opptak med transkripsjon. Transkripsjonen viste seg raskt å være av dårlig kvalitet. Det har derfor også blitt tatt notater ved siden av (digitalt). Intervjuene og notatene oppbevares på sikker server hos HVL. De er delt kun mellom de to hovedforfatterne i prosjektet, og opplysningene forfatterne blir i besittelse av er ansett som konfidensielle. Opptakene, transkripsjonene og møtenotatene slettes ved prosjektets slutt.

Hvert intervju ble innledet med å takke for at intervjuobjektet stilte, og spørsmål om vi kunne gjennomføre opptaket med transkripsjon. For å sette i gang opptak med transkripsjon er programmet satt opp slik at intervjuobjektet må akseptere dette for at vi skal kunne gå videre. I praksis er dette benyttet i stedet for samtykke-erklæringen i vedlegg 2.

Det ene intervjuet som ble utført fysisk ble gjort uten opptak. At dette ble gjennomført fysisk i stedet for på Teams var etter intervjuobjektets eget ønske.

I noen saker har personen som var prosjektleder sluttet siden saken ble utarbeidet. I disse tilfellene har vi funnet eller fått hjelp til, fra andre i aktuell organisasjon, å identifisere arvtaker i rollen som har kunnet se på historikken i saken og latt seg intervjuet for den aktuelle saken. Vi har opplevd grei kvalitet også på disse intervjuene. Det kan likevel være detaljer fra prosessen som ikke blir fremstilt på samme måte, når det er en annen person som blir intervjuet i forhold til den som hadde ansvar i prosjektperioden.

Intervjuene ble gjennomført i perioden desember 2025 til januar 2026. Hvert intervju varte mellom 45-90 minutter. Intervjuguide for hver av rollene er vedlagt bakerst. I de fleste tilfellene ble intervjuguiden først og fremst brukt veiledende; Vi lot stort sett praten gå med naturlig flyt uten å holde oss strengt til skjemaet, og brukte det kun som et hjelpemiddel for å sikre relativt dekkende besvarelser fra alle.

Fremstilling av resultater fra intervjuene

For å ivareta personvernet oppsummeres intervjuene i sammendrag for de ulike rollene, ført i pennen av oss som har gjennomført intervjuene.

For å fremstille sammendrag fra intervjuene, har vi sett gjennom flere av intervjuene på nytt og benyttet intervjunotatene.

4. Resultater

Bergen kommunes planarkiv

Av endelig vedtatte planer som tilrettelegger for boligbygging, med vedtaksdato i perioden 2016-2025, finner vi 118 planer i planarkivet, jf. vedlegg 1. Disse har følgende fordeling og boligantall:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Antall planer (bolig)	14	16	16	13	9	11	7	9	12	11
Antall boliger²	719	526	556	403	478	333	775	578	796	1127
Snitt saks-tid (år)	5,7	4,2	3,8	4,7	6,6	4,5	5,6	7,6	7,0	6,0

Sammenliknet med KOSTRA-tallene presentert i kapittel 1, er det forskjell både i antall planer per år og gjennomsnittlig sakstid per år. Dette kan henge sammen med ulike avgrensinger i tid og hvilke planer som er omfattet, se også avsnittet om forvaltningsrevisjonen, i kapittel 2 (Bergen kommune, 2025b).

Hovedinntrykket er uansett at saksbehandlingstiden har blitt høyere, og det er dermed interessant å høre de ulike partenes oppfatninger av situasjonen og syn på forbedringspotensialer, som fremstilles videre i resultatkapittelet.

Fordeling av total tidsbruk for vedtatte reguleringsplaner med bolig (fra og med 2016):

¹ Tallene er basert på planarkivet, sist besøkt 20. februar 2026. Det er generelt noe etterslep mellom vedtak og publisering på planarkivet. I tillegg er det knyttet ikke ferdigbehandlede klager til enkelte av sakene. Det er dermed noe resterende usikkerhet for tallene for 2025.

² Antall boliger er basert på tall fra fagnotat til sluttbehandling, eventuelt planbeskrivelse om det har manglet i fagnotatet. I noen tilfeller er boligantallet gitt som et spenn, og det er da valgt et gjennomsnitt mellom øvre og nedre verdi.

Tidsbruk	Antall planer	Tilleggsinformasjon
Mer enn 10 år	6	Lengste: 17,5 år (Vestre Valla, vedtatt 2016). Fana Blikk: nærmere 16 år (vedtatt 2023).
8–10 år	11	
6–8 år	23	
4–6 år	38	
Under 4 år	40	Kortest: 1 år og 7 måneder (Villa Fredheim – 8 boliger, vedtatt 2018). Flertallet av planene i denne kategorien med minst saksbehandlingstid, er vedtatt før 2020.

Medianen (tallet i midten) er 4 år og 7 måneder. Gjennomsnittet blir noe trukket opp i forhold til median, til 5 år og 4 måneder pga veldig lang tidsbruk for de som har stått lengst fast i den øvre enden.

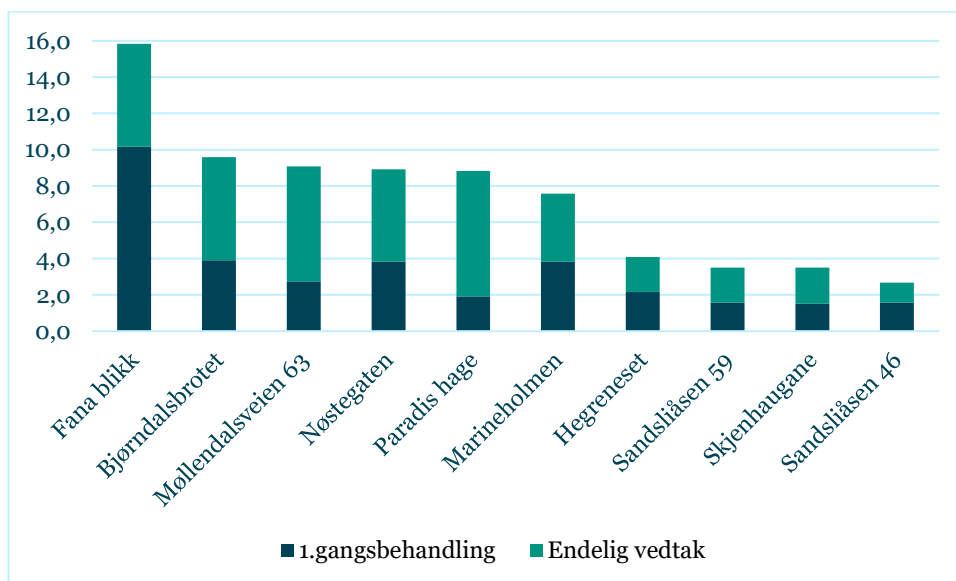
Begrenser vi utvalget til planer vedtatt fra og med 2020, øker medianbehandlingstiden til 5 år og 6 måneder, og gjennomsnittstiden til 6 år og 2 måneder.

I geografisk fordeling har planene vedtatt siden 2020 vært flest i Bergen sør, med 33 planer i Fana og Ytrebygda. 16 planer er vedtatt i Bergenhus og Årstad, kun 3 i hver av Laksevåg, Arna og Åsane bydeler, og 1 i Fyllingsdalen. Det har altså vært en geografisk skjevfordeling i planaktiviteten mellom bydelene i perioden.

Lokaliseringen i KPA-sone ser i stor grad ut til å følge kommunens intensjon. Det hyppigst forekommende er planer i «nivå 2», altså byfortettingssone. Det er også et visst volum av planer i «nivå 3» - ytre byfortettingssone, og noen få i nivå 4 – øvrig byggesone. Det ser ikke umiddelbart ut til være noen sterk korrelasjon mellom KPA-sone og saksbehandlingstid – det finnes f.eks. eksempler på planer i øvrig byggesone som både har tatt kort og lang tid.

Fordeling av tidsbruk på de ulike planfasene

Fra opplysningene i planarkivet kan vi fremstille saksbehandlingstiden i en figur som skiller mellom tiden mellom oppstartsmøtet og 1. gangsbehandling, og tiden etter dette og fram mot det endelige vedtaket. Som vi ser er det varierende fordeling mellom hvilke faser som tar tid, men tiden etter 1. gangsbehandling og fram mot vedtak er ofte den lengste fasen.



Figur 3: Total saksbehandlingstid og fordeling på planfaser for planene i utvalget, basert på informasjon i planarkivet.

Oppsummering av intervjuene med forslagsstillere

Kvalifikasjoner / erfaring: De vi snakket med av forslagsstillere var stort sett erfarne eiendomsforvaltere og utviklere. Det var flere som hadde innehatt ulike roller og sittet på ulike sider av bordet.

Forretningsmodell: Flere av forslagsstillerne var økonomisk sterke og profesjonelle eiendomsforvaltere / -utviklere. De vi snakket med var aktører som både regulerer og står for utbyggingen. En annen modell som vi i mindre grad var borti, er at man kun kjøper eller innehar en eiendom som man regulerer for salg, før noen andre tar den til byggesak. Flere av de vi snakket med ønsket å bli trodd på at de har ønske om å ivareta sitt gode navn og rykte, og har fokus på

sluttproduktet både til byen og beboerne som flytter inn. I tillegg er det noen som utvikler eiendommer de som selskap har eid over lang tid, og dermed ønsker å se til at det de overleverer til nye eiere er et skikkelig produkt. Dette trenger ikke nødvendigvis alltid være tilfelle, men det var flere forslagsstillere som gav uttrykk for at de kunne tenkt seg å bli møtt med større grad av tillit.

Årsaker til kort eller lang tidsbruk: En aktør var tydelig på at det var et altfor stort fokus på ytre arkitektur og estetikk i planfasen. Dette gjaldt både i foreliggende sak og som en generell oppfatning. I praksis må det alltid prosjekteres om i rammesøknaden. Detaljprosjektering er svært krevende, og gir så godt som alltid behov for justeringer. Det bør være et mål å forsøke å skape stor nok fleksibilitet i plan, unngå detaljer man ikke har god nok oversikt over, slik at man i størst mulig grad slipper dispensasjonsbehov i byggefasen.

- «Hvis vi snakker om at planprosessen koster 15 millioner, så er prosjekteringen kanskje det dobbelte. Det kan vi ikke drive med i planfasen. Det er først i prosjekteringen at vi ser alle problemene og hvordan ting egentlig må løses. Estetiske diskusjoner tar mye tid, det blir mye syensing som har liten konsekvens for sluttproduktet, og det koster penger å gjøre mange rendringer og nye versjoner av opptegninger fordi man ikke er fornøyd. Vi opplever at vi blir pålagt dette av kommunen. «Arkitekturopprøret» hjelper ikke, de har fokus på ytre fasade, mens vi har også indre kvaliteter som skal gå opp og som det er krav til, og som er veldig mye mer funksjonelle enn hva de er i disse eldre bygningene som arkitekturopprøret elsker. Reguleringsplan burde gå tilbake til å bli et juridisk dokument som skal si noe om hvordan du kan utnytte et areal til en framtidig situasjon. Vi bruker mye arkitekter, men de vi egentlig gjerne skulle brukt mer er jurister og «de som jobber med reguleringsplan». Vi ønsker oss større fleksibilitet, og å overlate mer til rammesøknaden. For befolkningen så tror vi det kan gi raskere saksgang og like gode sluttprodukter.»- *forslagsstiller.*

Hva fungerer bra og dårlig?

- Flere av forslagsstillerne gir uttrykk for en positiv kulturendring i PBE. Man kunne snakket bedre sammen, og være obs på hvilke dokumentasjonskrav man legger på. «Før kunne man flateregulere til 500 000,- nå er man oppe i 15 millioner,

mye lengre saksbehandlingstid, og det er bare de sterkeste aktørene som kan stå i det.»

- *«Vi skriver mer og mer, og vi detaljerer mer og mer, noe som gjør det vanskeligere å få oversikt over om vi oppnådde det vi egentlig skulle. Man går seg vill i smådetaljer, som blir feil.»*
- *Det blir pekt på at ulike faginteresser kan stå ganske steilt på sitt. «Alle har sin veileder som de behandler som om det skulle vært en lov.» Det fungerer bra når man har en fremoverlent saksbehandler som tar tak i målkonfliktene og evner å skjære igjennom og tar valg for hvordan plansaken skal fremstilles. Det er bra med saksbehandler som sier «denne planen skal gjennom». «Med diskusjoner mellom etatene og til og med innad i en og samme etat med flere fagområder, så kan det fort bli nye krav til opptegning, der vi fort bruker 100 timer på hver nye tegning. Da går tiden og pengene.»*
- *«Når saken går til politisk behandling, er det fullstendig «lotto». De kan f.eks. dra på befaring, fint det, men så bruker de en time på å synse om noe de overhodet ikke har forutsetninger for å mene noe om, der vi har brukt hundrevis av timer med fagekspertes så vel som medvirkning og prosesser for å utforme alle detaljene, så kan det bli endret med et pennestrøk.»*
- *«Det som tar mest tid er å finne grepet, også kommer alle diskusjonene etterpå.»*

Økonomisk innsikt:

- Flere nevnte at en reguleringsplan koster fort 15 millioner å utarbeide. 1,5 millioner i året eller mer ble også nevnt som et nøkkeltall for hva det koster for forslagsstiller å holde en planprosess i gang i dag.
- Mål om fortjenestemargin er gjerne på 15%, men den fortjenesten er da delt på årene det tok å gjøre investeringen. For å vurdere lønnsomheten i markedet, og derved iveren etter å drive med dette, må man sammenholde det mot andre finansmarkeder, for eksempel aksjemarkedet. Dersom fortjenestemarginen er 15% og det tar 10 år fra oppstart til man får igjen pengene, så er det knapt lønnsomt å drive med det.
- Noen av utviklerne har hatt finansinntekter underveis mens plansak har pågått og avslutter ikke tidligere drift før plan er ferdig. Da er tidsbruken mindre dramatisk for utvikler. Det er likevel et behov for å sikre lønnsomhet i prosjektet. Ellers blir ikke transformasjon attraktivt.
- *«Vi gjør ofte et forarbeid før vi går til oppstartsmøte – vurderer hva som er potensialet på eiendommen, sjekker mot KPA osv. Denne prosessen er gjerne 1-*

2 år eller mer før oppstartsmøtet. Vi tar gjerne «veiledningsmøte» for å opprette dialogen med kommunen tidlig. «Oppstartsmøtet» er ikke lenger et tidlig møte, det har blitt et ganske tungt møte. Vi bruker gjerne 3-400 000 før oppstartsmøtet.»

Opplevelse av endringen fra gammel til ny KPA:

- *«Parkeringskravene ble mye strengere. Parkering opplever vi også at er stadig i spill og kan bli ytterligere begrenset, selv om det står svart på hvitt hva det skal være åpning for.»* KPA 2018 innebar allerede en halvering av parkeringsbestemmelsene fra den tidligere KPA.
- En forslagsstiller var positiv til kravet om stedsanalyse – *«Når de fikk på plass det, så bidro det til å klargjøre og skape enighet om forutsetningene og føringene fra områdene rundt.»*
- En forslagsstiller savner større åpning for skikkelige familieboliger(småhus) iht gjeldende KPA.

Forbedringspotensialer påpekt fra intervjuobjektene (forslagsstillere)

- Ønsker å møte alle aktørene, både tidlig rundt oppstart av planprosess, og for å diskutere de sakene som dukker opp som «knuter».
- *«Statsforvalteren innehar en viktig rolle som vi ser verdien av, men savner «litt mer ingeniører der»- mindre firkantet og mer løsningsorientert. Man kan bli møtt med lite imøtekommenhet også når man fremmer forslag til løsninger selv – «Vi kan ikke se at dette endrer standpunkt for innsigelse.»*

Oppsummering av intervjuene med plankonsulenter

Kvalifikasjoner / erfaring: Alle vi snakket med hadde lang erfaring i bransjen og med mange reguleringsplaner. De fleste hadde jobbet i ulike firma og noen hadde også sittet i ulike posisjoner rundt bordet.

Rolle /samarbeid: Man ser gjerne på rollen som et mellomledd mellom saksbehandler i kommunen og forslagsstiller. Alle vi snakket med hadde opplevd god profesjonalitet hos oppdragsgiver i form av å finansiere det som var nødvendig, og å stille i relevante møter. I flere av plansakene stilte forslagsstiller

i alle møtene med kommunen. I de beste sakene var det ikke en opplevelse av at man måtte være obs på roller, man dro heller i samme retning.

Erfaringer med PBE / eventuelt andre etater og instanser:

- Vi hadde flere tilfeller av at man hadde opplevd en meget god saksbehandler hos PBE. Veldig positivt når saksbehandler er modig og kompetent nok til å selv være pådriver og gjøre avklaring og beslutninger i sak. I en sak fikk vi høre «*beste saken jeg har hatt. PBE var IKKE problemet*». Dette kan imidlertid ha handlet om at saken var «prioritert», på flere plan i organisasjonen. Denne planen fikk også kontakt med byrådsavdelingen relativt tidlig i prosessen. Flere av konsulentene hevder imidlertid de møter ulike saksbehandlere og får variabel opplevelse avhengig av sak og saksbehandler. I de sakene vi har dekket her har det vært flere positive historier, men de mener det fortsatt er behov for opplæring og spredning av den kompetansen og motet de har opplevd, til flere saksbehandlere.
- Flere hadde opplevd innsigelser, og at det kunne være vanskelig å få løst opp i disse. Det går greit når man nokså raskt kan møtes og gjøre en avklaring. Men ikke alle etater har vært like åpne for det i alle saker. Spesielt Statsforvalter oppfattes å være vanskelig. I noen tilfeller også BIR. «*Det er provoserende hvis man blir møtt med «dette er ikke godt nok», uten noen form for begrunnelse eller forbedringsforslag.*» - konsulent.
- I en plan var opplevelsen negativ: Svak kommunikasjon, og flere bytter av saksbehandler, med en følelse av at man startet «på scratch» hver gang det ble bytte. Samme konsulent hadde imidlertid oppfattet at man kanskje hadde vært uheldig i denne saken og inntrykk av at det var bedring å spore hos PBE siden saken ble avsluttet. Positivt at man nå stiller minst to til alle saker.
- Andre etater – spesielt kanskje Bymiljøetatens ulike avdelinger kan opptre som «et mangehodet troll». Ofte kommer innspill til planen sent. Med god saksbehandler og prioritering går det vesentlig bedre, men man er avhengig av dette for å få god fart i planen.
- Detaljeringsnivå: Et flertall av konsulentene oppgav et inntrykk av for høyt detaljfokus i reguleringsplan blant saksbehandlerne. At man driver «byggesak i reguleringsplanprosessen». Kun i én plan hadde man begrenset seg til volumstudier med «hvite bokser», ellers hadde det vært mer detaljerte tegninger, som førte til mer detaljerte bestemmelser, som det senere blir nødvendig å

dispensere fra. Det ble uttalt blant annet at man har erfaring med at man bare gjør ekstra detaljering, fordi man opplever at plansaken glir lettere da. I noen tilfeller har man selv bruk for det, men detaljeringsnivået blir generelt skrudd opp på grunn av at man opplever det er etterspurt i kommunen at man skal kunne se detaljer underveis i planprosessen.

Erfaringer opp mot KPA

- Parkering: Noen av konsulentene fortalte de ble møtt med strengere parkeringskrav enn i KPA. Dette kan i en del saker bli krevende diskusjoner, og konsulentene er usikre på det juridiske grunnlaget for kommunen sine standpunkt når det forsøkes å strammes inn. Det virker som nullvekstmålet i byvekstavgiften blir brukt som begrunnelse, men kan den overstyre en ikke veldig gammel gjeldende KPA?
- Boligsammensetning: Utfordring med boligsammensetningskravene – folk har ikke råd til de dyreste boligene, de blir stående usolgte. I hovedsak single eller par uten barn som kjøper og de er mest opptatt av planløsning og har ikke råd til store enheter.
- Synes de gamle uteoppholdsarealkravene var enklere å beregne. «Hva betyr f.eks. «4 timer med sol» - kan da solen flytte seg til andre deler av uteoppholdsarealet eller må det være den samme flekken som har sol i fire timer?»

Forbedringspotensialer:

- God opplæring i dialog og møtестruktur, og hvordan skrive gode møtereferat. Fortsette å styrke modell som fungerer meget godt i enkelte saker. Det er en fordel om man kan komme i dialog med relevante etater tidlig i prosessen, og få inn nødvendige forventninger tidlig heller enn sent.
- Bedre forståelse for forholdet mellom plan og byggesak.
- Alltid ha med en erfaren saksbehandler, dersom man skal benytte en uerfaren. Kan også være et tips å ta med nye saksbehandlere på store saker, så de blir mer kjent med hvilket nivå reguleringsplan skal ligge på.
- Bedre systemer for ivaretagelse av historikk dersom man bytter en eller flere saksbehandlere på en sak. Det må ikke være sånn at et bytte av saksbehandler betyr at man må ta alle diskusjonene på nytt igjen, eller at man møter en helt

annen holdning til en avklaring som er gjort. Avklaringen må sitte hos PBE, dokumentert og ikke hos den enkelte saksbehandler.

- Mer avklart og forankret /forståelig håndtering av parkeringskrav, samt forenkling av krav til uteoppholdsareal – enklere bestemmelser.
- Mindre rigid ift hva som regnes som grei kollektivdekning. Ikke bare bybaneholdeplass.

Oppsummering av intervjuene med saksbehandlere

Erfaring /kvalifikasjon: Erfarne saksbehandlere med god kompetanse er intervjuet. Flere hadde erfaring fra ulike sider av bordet og lang fartstid.

Hvordan vi jobber:

- Alle oppstartssaker legges fram for «planforum», som er ledelsen og alle seksjonsledere. I tillegg legges vanskelige saker fram der.
- Vi har struktur på hvordan vi avgjør ting, vi er alltid to i alle saker. Først diskuterer vi mellom oss, deretter seksjonsnivå og hvis vi vil løfte det høyere så tar vi det med ledelsen. «Kan vi gå imot den og den etaten?» VA skal godkjenne VA- plan. Bymiljøetaten kan anbefale, men det er PBE som har endelig beslutningsmyndighet.
- «Vi er også enige i at det ikke er ideelt med så lang tidsbruk som det er nå. En ideell planprosess varer fra 2-5 år. Men vi har gode prosedyrer på rutiner for kontroll, maler etc ingen sitter alene med en stor plansak. På byggesak kan det være mer personavhengig enn på plan. Det er mye som er endret på 10 år til det bedre.» - saksbehandler i kommunen.

Årsaker til at planprosesser kan ta lang tid slik saksbehandler ser det:

- Skifte av forslagsstiller eller konsulent underveis
- Kompliserte eierforhold og vanskeligheter med å opprette samarbeid med naboer en helst bør ha samarbeid med i prosjektet.
- Viktig at planforslag er tilstrekkelig utarbeidet og omforent før de legges ut til høring

- «En del plankonsulenter er ikke oppdaterte, og bruker saksbehandler som «sidemannskontrollør» - leverer fra seg svakt materiale noe som innebærer ekstra runder. Vi opplever slurv jevnlig. Etterlyser større profesjonalitet hos forslagsstiller og mer ærlige og nøkterne diskusjoner om utbyggingsvolum.»
- En sak hadde svak plankart-kompetanse og var «10 ganger til GIS-kontroll». I tillegg var det mye diskusjoner om utnyttelse og endring av plangrep underveis.
- «Ja, vi har en del utskiftninger hos oss, men det skjer også hos konsulenter, så det er en gjensidig utfordring.»
- Detaljeringsgrad: Flere av intervjuobjektene opplyser at de ikke stiller krav om detaljering av plan utover volumstudier; «Dette er noe konsulent eller forslagsstiller selv gjør kanskje for politikere eller liknende. PBE er ikke opptatt av dette.»
- «Samtidig er det avveining mot andre etater, og vi må sette noen regler der saken ikke skal tas videre av den som utarbeider planen». I en sak gikk detaljeringsgraden imidlertid ikke så godt – det førte til flere måneder ekstra tidsbruk i byggesaken på grunn av behov for omarbeidinger.
- Covid-19-pandemien var en kompliserende faktor mens det stod på.

Årsaker til rask saksbehandling / suksesshistorier:

- I noen saker får vi til godt eller veldig godt samarbeid. F.eks. der utbygger ikke utfordrer, men gjør som vi sier, stiller forberedt til møtene osv.
- Enkle eiendomsforhold, og der utbyggingen vil føre til en nabolagsforbedring er som regel enklere saker.

Forbedringsforslag:

- Deler av det private bør bedre rutinene for gjennomarbeiding av materiale før det sendes inn til kommunen.
- Deler av det private bør holde seg bedre oppdatert på krav og veiledere for de ulike plantemaene.
- «Vanskelig når vi blir instruert om å bruke kapasitet til planer vi mener ikke vil føre fram av politisk nivå. Vi kunne hatt en mer strategisk prioriteringsmetode for prioriterte planer, slik som de har i Oslo.»
- Det er enklere å få gehør for en plan når de forholder seg til KPA og hva vi gir råd om.
- Vi prøver å være åpen og inviterende til dialog mellom de ulike interessene, og opplever at slike åpne tilnærminger ofte fører fram til gode og avklarte løsninger.

Forhold til KPA 2018:

- KPA 2018 oppfattes som et stort steg i riktig retning. Andre kommuner bruker Bergen sin som mal, f.eks. byggesoneinndelingen.
- Flere av saksbehandlerne nevner det som positivt at utnyttelsesgrad er fjernet for sentrumskerne og byfortettingssone, selv om dette ofte nå blir forhandlingspunkt i reguleringsplan - reguleringsplan er et bedre nivå å ta denne diskusjonen på.
- Parkeringskrav: «*PBE har blitt bedt om å være strengere enn KPA fra politisk hold.*»
- Statsforvalter ønsker ikke utbygging i sone 4.
- Stedsanalyse fremstår som et nyttig verktøy i oppstartsfasen.

Annet:

- Opplever god nytte av byarkitekten.
- Bekymret for melding om «130 000 nye boliger» - det skaper press, falske forventninger og steile fronter.

5. Diskusjon og oppsummering

Saksbehandlingstiden for reguleringsplaner har blitt høy, noe det er generell enighet om mellom planmyndighet, forslagsstillere og kommune.

Gjennomsnittstiden for privat detaljregulering nærmer seg 6 år i Bergen, noe som ifølge KOSTRA-statistikk er blant de høyere saksbehandlingstidene i landet.

I KOSTRA-tall kan man analysere forslagsstillers tid opp mot saksbehandlingstiden i kommunen. Denne type sammenstilling basert på kommunens egenrapportering pleier å vise at den økte saksbehandlingstiden utelukkende ligger hos forslagsstiller. I Sæther Lislevand et al. (2025) blir denne fremstillingen fra forslagsstillerside påpekt å være lite konstruktiv, ettersom økt saksbehandlingstid hos forslagsstiller handler om økte dokumentasjonskrav som kommer fra det offentlige, samt flere interessenter og økt kompleksitet.

Det er ikke nødvendigvis PBE sin «feil» at sakene tar lengre tid, men det fremstår også som en overforenklet fremstilling dersom man forsøker hevde at feilen utelukkende ligger hos forslagsstiller.

Uenighet om årsaker til høyt detaljeringsnivå i illustrasjonsmaterialet

Alle partene er enige om at detaljeringsnivået i reguleringsplanene har økt, og at dette er tid- og ressurskrevende. I tillegg fører det ofte til «stive planer», som innebærer behov for dispensasjonssøknader når man kommer til byggesaken.

I forvaltningsrevisjonen (Deloitte, 2025) blir det uttalt fra PBE at de mener forslagsstiller selv har økt detaljeringsnivået i planene sine. Forslagsstillerne leverer også etter PBE sitt utsagn for mye materiale, slik at det blir mer materiale for administrasjon og politikere å lese gjennom og godkjenne.

Ifølge våre intervjuer opplever forslagsstillerne og konsulentene gjennomgående at økt detaljeringsnivå er noe som etterspørres fra ulike deler av kommunen og ikke noe de selv har interesse av. Uttalelse fra avdelingsleder i Etat for utbygging i forvaltningsrevisjonsrapporten peker i samme retning (s. 125).

En konsulent pekte i våre intervju på at de alltid involverer arkitekter fordi de opplever at sakene glir lettere igjennom da. Etter hva vi har forstått kan det være

ulike parter som etterspør tegninger og eventuelt justeringer av disse. I noen tilfeller er utbygger tjent med å gjøre tidlige skisser av et prosjekteringsarbeid, men flere forslagsstillere var tydelige på at de ønsket seg lavere detaljeringsnivå. De ønsker i større grad jobbe med volum og byggehøyder, slik at reguleringsplan «*kunne gå tilbake til å være et juridisk dokument som avklarer rammene for fremtidig utbygging*» (sitat fra et av våre intervju).

Positive tilbakemeldinger sammenliknet med tilfredshetsundersøkelsen i 2021

Bergen Næringsråds undersøkelse i 2021 avdekket dårlig samarbeidsklima mellom planmyndigheten og private aktører. Dette ser ut til å ha blitt en del forbedret. Det fremheves i intervjuene som meget positivt at PBE nå setter minst 2 saksbehandlere på hver sak, og den nye kulturen for «proaktiv saksbehandling» blir meget godt mottatt i de tilfellene det fungerer.

Møtet med det offentlige kan oppleves som «et mangehodet troll». Hodene kan bestå av etater både hos andre forvaltningsnivå, som statsforvalter, vegvesen og fylkeskommune, men like ofte andre etater i kommunen slik som Bymiljøetaten eller BIR. Det er en klar styrke for planeffektiviteten når saksbehandler evner å ta tidlig tak i de ulike interessene som må avklares og veies opp mot hverandre.

Det kan være utfordrende å komme i dialog med innsigelsesmyndighetene. Det er langt enklere når man kan møtes for å diskutere løsninger, og det kan være motsatt provoserende når man blir avvist uten begrunnelse eller forslag til hvordan det kunne vært løst. Dyktige saksbehandlere utgjør en veldig viktig ressurs i arbeidet med å redusere disse ulempene, samtidig som det må jobbes også på andre forvaltningsnivå for å redusere disse barrierene, jf KDD (2025).

Det blir likevel påpekt at det er forskjell mellom saksbehandlere – om man møter en erfaren, dyktig og trygg saksbehandler, eller en mer usikker og uerfaren. Et forslag fra en av informantene er at teamsammensetningen alltid bør ha minst en erfaren saksbehandler som del av teamet.

Et forslag fra oss er at en del av opplæringen av nye medarbeidere kan være å ta de med i team på reguleringsplaner av varierte størrelser, slik at

saksbehandler raskere skal bli trygge på å treffe riktig nivå i saksbehandlingen, og slik ikke bli bidragsytende til å gjøre sakene mer detaljorienterte enn nødvendig.

Skiftende saksbehandlere

Vi fikk noen uttalelser om skifte av personell. Dette gjelder på alle sidene av bordet. Det er ønskelig at man kan ha systemer for ivaretagelse av historikk i en sak, slik at man ikke trenger begynne på nytt dersom saksbehandler av ulike grunner må skiftes. Behovet for slike systemer øker når gjennomsnittlig sakstid av varierende årsaker blir lang.

Krevende marked og færre aktører

Det klare flertallet av planene i vårt utvalg har utviklere med sterke finansielle muskler. Det blir uttalt at dette er helt nødvendig i dagens situasjon, hvor reguleringsplankostnader og usikkerheter er såpass høye, i tillegg til at eiendomskostnader og rentekostnader er høye. Et tall som ble presentert var at å drive en reguleringsplan koster 1,5 millioner eller mer per år.

Den faktiske fortjenestemarginen vet man ikke i detalj før salget faktisk skjer, og utbyggers kalkyler har ikke kommunen inngående innsikt i. Fra forslagsstillers side blir det påpekt i intervjuene at marginene sjeldent er spesielt høye. Hva som er mulig å oppnå av salgsinteresser (kjøpers finansieringsevne) går ned som følge av høyt rentenivå, og byggekostnadene går opp som følge av økte materialkostnader og øvrig inflasjon.

Den lave regulerings- og utbyggingstakten de siste årene har medført høye salgspriser for nybolig, som hjelper på fortjenestemarginen. Man konkurrerer finansielt med aksjemarkedene. I tilfellene hvor man ønsker transformasjon fra næring til bolig konkurrerer man med eksisterende leieinntekter.

Forslagsstillerne vi snakket med ønsket å bidra til mer regulering og utbygging.

Tidspunkt for politisk involvering

I noen av intervjuene ble det problematisert at politikerne møter saken først til 2.gangsbehandling. De kan der gjøre vesentlige endringer i plan, som de har

myndighet til, men det er uheldig om slike endringer skjer basert på «synsing», etter et nitidig utarbeidet forslag. Det har blitt påpekt at det er ønskelig med tidligere politisk involvering, slik at planforslagene kan få en politisk forankring før de skal til vedtak.

I forvaltningsrevisjonen (Deloitte, 2025) ble kommunens samhandlingsrutiner omtalt, og det er positivt at det gjennomføres pilotprosjekt med etat for utbygging for å undersøke mulighetene for ytterligere forbedringer.

Uklarheter om parkeringskrav

Noen av uttalelsene har handlet om hvilke parkeringskrav som stilles for de ulike planene. En saksbehandler i PBE opplyste om at de hadde fått instruks fra politikerne til å praktisere etter andre signaler enn KPA 2018.

Deloitte (2025) påpeker at det bør tydeliggjøres i sakene hva som er grunnlaget for de kravene som blir stilt i den enkelte sak.

Generell innstramming av arealpolitikken

Bergen innførte etter arealstrategien i 2016, og med KPA 2018 en meget restriktiv arealpolitikk, der all nybygging skulle skje som fortetting, og i stor grad støtte opp under kollektivknutepunktene. Bygging nær kollektivknutepunkt blir i Lislevand, Nordahl et.al (2024), påpekt å være de mest kompliserte og tidkrevende stedene å bygge, blant annet ut fra målkonflikter, kompliserte eierforhold, mm. Noe av den økte tidsbruken kan trolig dermed tilskrives høye ambisjoner for realisering av mobilitetsmålsettinger. Disse har fått økt fokus også nasjonalt, de senere årene, blant annet med den nye statlige planretningslinjen for mobilitet og arealbruk, som benyttes som innsigelsesgrunnlag av Statsforvalteren for planer der ambisjonene ikke blir møtt.

6. Oppsummerende tabell

Årsaker til lang tidsbruk	Ansvar
Overordnet arealpolitikk tvinger fram komplekse plansaker	Delvis nasjonalt, delvis lokalt ansvar.
Kompliserte eierforhold / naboskap	Situasjonsbetinget
For stort detaljfokus – manglende forståelse på skillet mellom plan- og byggesak	Ikke klare svar på hvor ansvaret sitter. Flere er enige om at det er et problem, men man er uenige om årsak.
Mange sektorinteresser / fravær av rett-tidige avklaringer	PBE har allerede et godt fokus her, som bare kan styrkes ytterligere. Byråd kan støtte arbeidet.
Ikke omforente planforslag til høring	Kan være en utfordring fra begge parter.
Innsigelser – særlig når man ikke kan møtes eller mottar ukonstruktive svar	PBE sin innsats for å bedre dialogen med innsigelsesmyndigheter er viktig. I tillegg gjennomfører staten et prosjekt for å vurdere hvordan innsigelsesinstituttet skal praktiseres (KDD, 2025).
Mangelfulle / svakt kvalitetssikrede dokumenter fra plankonsulent	Konsulent må sørge for tilstrekkelig kompetanse og kvalitetssikring.
Skifte av personell (uavhengig av side på bordet)	Sørge for gode rutiner i hver organisasjon, for å sikre at historikk blir ivaretatt og ikke avhenger av et fåtall personer.
Når forslagsstiller utfordrer overordnet plan – f.eks. arealformål, byggehøyder eller volum.	Det er et felles ansvar å forholde seg til gjeldende planer.
Det offentlige infrastrukturbygging og planer om dette gir ulike områder ulik «modenhet» for utbygging.	Tydlig planlegging av infrastruktur som kommuniseres godt.
Suksesskriterier / gode eksempler	Ansvar
Jevnlige møter og tett oppfølging	Felles ansvar
God forberedelse til hvert møte (felles ansvar / alle), og gode referater, med aksjonspunkt og ansvarsfordeling	Felles ansvar

Proaktiv saksbehandler som tar kontakt med de relevante etatene / interessene og inviterer til dialog / avklaringer tidlig	PBE bør sørge for at denne kompetansen har god spredning i organisasjonen og på den enkelte sak.
Forslagsstiller og konsulent som holder fremdriften	Forslagsstillers ansvar

Resultatene gir også indisier på at andre forhold enn de faglige kan legge føringer for prosessene. Disse forholdene er relatert til hva som skjer på politisk nivå og under skiftende politiske regimer.

Litteratur

- Arbeidsgruppe: Plan og Byggesak. (2025). *Bruttoliste med tiltak for raskere plan- og byggesaksprosesser for å få fart på boligbyggingen*. Kommunesektorens organisasjon (KS), NHO Byggenæringen, Direktoratet for byggkvalitet og Kommunal- og distriktsdepartementet. https://www.regjeringen.no/contentassets/bc6b371b32954046b549c015c5b8c0de/rapport_raskere_boligbygging.pdf
- Benedictow, A., Gamrath, T., Gran, B., Iversen, M., Røed Larsen, E., & Røtnes, R. (2025). *Bolighorisont 2030: Hva bremses boligbyggingen, og hva kan få opp byggetakten?* Samfunnsøkonomisk Analyse AS. <https://www.spekter.no/getfile.php/1326858-1749709159/Dokumenter/Rapporter%20og%20analyser/Rapporter/S%C3%98A%2016-2025%20Bolighorisont%202030.pdf>
- Bergen Kommune. (2019a). *Bergen kommune—KPA2018 ble vedtatt i bystyret juni 2019*. <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-kpa/gjeldende-plan-kommuneplanens-arealdel-2018/kpa2018-ble-vedtatt-i-bystyret-juni-2019>
- Bergen Kommune. (2019b). *Kommuneplanens arealdel 2018 - Planbeskrivelse*. <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V11761909>
- Bergen kommune. (2025a). *Kommuneplanens arealdel 2027 - Planprogram*. <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V69301950>
- Bergen kommune. (2025b). *Oppfølging etter forvaltningsrevisjon av kommunens plansaksbehandling – Byrådets rapportering til Kontrollutvalget*. <https://www.bergen.kommune.no/politikere-utvalg/api/fil/bk360/13695740/Oppfolging-etter-forvaltningsrevisjon-av-kommunens-plansaksbehandling-Byradens-rapportering-til-Kontrollutvalget>
- Bergens Næringsråd. (2021). - *Nedslående resultat*. <https://www.bergen-chamber.no/aktuelt/artikkel/nedslaaende-resultat>
- Deloitte. (2025). *Forvaltningsrevisjon | Bergen kommune Kommunens plansaksbehandling*. <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V58675096>
- Gran, B., Bjørn, E., Dækko Ness, S., Faber Geirbo, T., Kittelsen, O., & Jensseter, H. (2021). *En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging*. Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll.
- Ibenholt, K., Linnestad Storo, M., Frisell, M. M., & Sanouiller, K. (2025). *Kartlegging av planreserver*. Samfunnsøkonomisk analyse. <https://www.regjeringen.no/contentassets/f13bdd8f5ff74276b478a70c1616da8d/kartlegging-av-planreserve.pdf>
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2025). *Vil ha raskere plan- og byggesaksprosesser*. [https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/vil-ha-raskere-plan-og-byggesaksprosesser/id3116086/Meld.St.13\(2023-2024\).\(2024\).-Bustadmeldinga\[Stortingsmelding\].regjeringen.no.Regjeringa.no.https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/](https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/vil-ha-raskere-plan-og-byggesaksprosesser/id3116086/Meld.St.13(2023-2024).(2024).-Bustadmeldinga[Stortingsmelding].regjeringen.no.Regjeringa.no.https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20232024/id3029550/)
- Oslo Economics. (2025). *Utbygging av tomter avsatt til boligformål*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/5b5cc90a2be84d37a7f94be19ae24da1/utbygging-av-tomter-avsatt-til-boligformal.pdf>
- SSB. (2026). *12671: Gebyr, omfang av og saksbehandlingstid i alt og for ulike etapper, for private forslag til detaljreguleringer (K) 2015-2024*. <https://www.ssb.no/statbank/table/12671>
- Sæther Lislevand, A., Nordahl, B. I., Kårtvedt, L., Mjøltnes, S., Myklebust, G. E., & Holhjem, M. (2025). *Undersøkelser av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser*. By- og regionforskningsinstituttet NIBR.

Vedlegg 1: Liste over reguleringsplaner 2016-2025

Listen er basert på nedlasting av planregisteret, sist besøkt februar 2026. arealplaner.no.

Det er kun hentet ut endelig vedtatte detaljreguleringsplaner. Alle planene er besøkt for å undersøke om de åpner for ny boligbygging. Planer som ikke gjør det – f.eks. planer for veganlegg skoler o.l., er fjernet fra utvalget.

Listen ligger til grunn for oppsummeringen av planer og bolig tall per år i rapportens kapittel 4.

2025-2024:

PlanID	Kortnavn	Bydel	Oppstart	Ikraft	Sakstid	Areal	Boliger	KPA-sone
66160000	DOLVIKA, B4	YTREBYGDA	25.05.18	06.12.25	7,6	65	210	Sone 3 - Ytre fortettingssone
66320000	SÆTERVEGEN	FANA	23.11.18	18.06.25	6,6	2	8	Sone 2 - Byfortettingssone
66230000	ØSTRE NORDEIDBREKKA	YTREBYGDA	17.01.19	18.06.25	6,4	13	19	Sone 3 - Ytre fortettingssone
70090000	HJORTEVEGEN	FANA	31.01.20	18.06.25	5,4	3	24	Sone 2 - Byfortettingssone
70910000	SKJENHAUGANE	FYLLINGSDALEN	15.12.21	18.06.25	3,5	48	85	Sone 2 - Byfortettingssone
65230000	NYHAUGVEGEN	ÅRSTAD	14.03.14	29.04.25	11,1	22	120	Sone 2 - Byfortettingssone
70300000	NORDGARDSVEGEN	FANA	12.02.20	29.04.25	5,2	4	5	Sone 3 - Ytre fortettingssone
70640000	HEGRENESET	BERGENHUS	30.04.21	29.04.25	4,0	131	600	Sone 2 - Byfortettingssone
65880000	SCHWEIGÅRDS VEI	ÅRSTAD	29.06.17	29.01.25	7,6	8	29	Sone 2 - Byfortettingssone
70170000	SÆTERDALEN GÅRD	LAKSEVÅG	17.04.20	29.01.25	4,8	8	17	Sone 3 - Ytre fortettingssone
70650000	ØVRE FYLLINGSVEIEN	LAKSEVÅG	12.02.21	29.01.25	3,9	4	10	Sone 4 - Øvrig byggesone
Gjennomsnitt / sum 2025		11 stk			6,0		1127	
64070000	FANA BRANNSTASJON OG BOLIGTUN	FANA	07.08.14	27.11.24	10,3	10	9	Sone 2 - Byfortettingssone
64970000	MØLLENDALSVEIEN 63	BERGENHUS	29.10.15	27.11.24	9,1	7	38	Sone 2 - Byfortettingssone
70420000	FANTOFTVEGEN	FANA	30.10.20	30.10.24	4,0	4	9	Sone 2 - Byfortettingssone
70520000	MINDEMYREN NORD	ÅRSTAD	22.12.20	30.10.24	3,8	94	200	Sone 2 - Byfortettingssone
65700000	HJORTEVEGEN	FANA	14.12.17	02.10.24	6,8	6	8	Sone 2 - Byfortettingssone
70900000	SANDSLIÅSEN 46	YTREBYGDA	25.01.22	02.10.24	2,8	21	207	Sone 2 - Byfortettingssone
65520000	BJØRNDALSBRØTET	LAKSEVÅG	07.03.11	04.09.24	13,5	14	17	Sone 3 - Ytre fortettingssone
64600000	STEINVIKVEGEN	YTREBYGDA	13.05.15	19.06.24	9,1	23	18	Sone 3 - Ytre fortettingssone
70030000	TROLDHAUGVEGEN	FANA	18.09.19	19.06.24	4,8	2	4	Sone 3 - Ytre fortettingssone
70310000	BELLEVEUEBAKKEN boliger	BERGENHUS	25.06.20	08.05.24	3,9	4	7	Sone 2 - Byfortettingssone
64570000	JACOB KJØDES VEG	FANA	09.07.15	10.04.24	8,8	3	14	Sone 2 - Byfortettingssone
65320000	MARINEHOLMEN	BERGENH./Årst.	14.12.16	06.03.24	7,3	137	265	Sone 2 - Byfortettingssone
Gjennomsnitt / sum 2024		12 stk			7,0		796	

2023-2020:

PlanID	Kortnavn	Bydel	Oppstart	Ikraft	Sakstid	Areal	Boliger	KPA-sone
70380000	SANDSLIÅSEN 59	YTREBYGDA	27.05.20	22.12.23	3,6	10	58	Sone 3 - Ytre fortettingssone
62310000	SKJOLD Fana blikk	FANA	05.12.07	18.10.23	15,8	12	28	Sone 2 - Byfortettingssone
64230000	PARADIS HAGE	FANA	13.12.14	18.10.23	8,8	7	75	Sone 2 - Byfortettingssone
66180000	NYBØHAGEN	FANA	24.04.19	21.06.23	4,2	13	27	Sone 3 - Ytre fortettingssone
70010000	KVERNSLÅTTVEGEN	YTREBYGDA	12.06.19	21.06.23	4,0	5	10	Sone 2 - Byfortettingssone
64780000	SANDVIKSODENE	BERGENHUS	13.08.15	31.05.23	7,8	12	75	Sone 2 - Byfortettingssone
65180000	STATSMINISTER MICHELSENS VEG	FANA	15.06.16	31.05.23	6,9	6	34	Sone 2 - Byfortettingssone
64460000	ODINS VEG 45 OG 47	FANA	13.05.14	25.01.23	8,7	9	25	Sone 2 - Byfortettingssone
64310000	NØSTEGATEN	BERGENHUS	17.10.14	25.01.23	8,3	27	246	Sone 2 - Byfortettingssone
Gjennomsnitt / sum 2023		9 stk			7,6		578	
64710000	NAUSTVEGEN 28	ÅSANE	12.09.15	23.11.22	7,2	6	12	Sone 3 - Ytre fortettingssone
62660000	GAMLE KIRKEVEGEN	FANA	21.12.15	23.11.22	6,9	4	12	Sone 2 - Byfortettingssone
64510000	MARKANESSET VEST	YTREBYGDA	18.12.14	26.10.22	7,8	10	17	Sone 2/3
66250000	STORETVEITVEGEN boliger	ÅRSTAD	02.01.18	22.06.22	4,4	18	105	Sone 2 - Byfortettingssone
66460000	STAVKIRKEVEGEN boliger	FANA	14.03.19	22.06.22	3,3	3	13	Sone 3 - Ytre fortettingssone
66060000	DELFEITENE S8 OG S10 MINDEMYREN	ÅRSTAD	25.08.17	24.05.22	4,8	37	600	Sone 2 - Byfortettingssone
65740000	MIDTUNHAUGEN boliger	FANA	29.09.17	27.04.22	4,6	7	16	Sone 2 - Byfortettingssone
Gjennomsnitt / sum 2022		7 stk			5,6		775	
65560000	JACOB KJØDES VEG	FANA	28.06.17	15.12.21	4,5	5	30	Sone 2 - Byfortettingssone
65510000	KRISTOFER JANSONS VEI	ÅRSTAD	02.03.17	24.11.21	4,7	5	8	Sone 2 - Byfortettingssone
66300000	ASPEDALEN	BERGENHUS	26.10.17	24.11.21	4,1	9	7	Sone 4 - Øvrig byggesone
66170000	MØLLENDAL ØST FELT B1	BERGENHUS	28.08.18	24.11.21	3,3	12	73	Sone 2 - Byfortettingssone
65630000	MYRDALSHOVDEN	ÅSANE	08.06.17	27.10.21	4,3	13	93	Sone 2 - Byfortettingssone
65640000	SØREIDE NAUSTDALEN	YTREBYGDA	05.12.17	27.10.21	3,8	14	44	Sone 2 - Byfortettingssone
66120000	SØVIKDALEN NORDRE	YTREBYGDA	26.04.18	27.10.21	3,5	5	8	Sone 4 - Øvrig byggesone
65380000	GOMMERSHAUGEN	YTREBYGDA	29.09.16	16.06.21	4,8	9	20	Sone 3 - Ytre fortettingssone
64210000	HATLESTAD	FANA	15.04.13	24.03.21	7,9	10	17	Sone 4 - Øvrig byggesone
65310000	SANDBREKKEVEGEN	FANA	15.12.16	24.03.21	4,3	8	23	Sone 2 - Byfortettingssone
65660000	ØSTRE HOPSVEGEN	FANA	01.12.16	24.02.21	4,2	6	10	Sone 2 - Byfortettingssone
Gjennomsnitt / sum 2021		11 stk			4,5		333	
64470000	SANDSLIPARKEN boliger	YTREBYGDA	30.05.15	17.11.20	5,5	6	100	Sone 2 - Byfortettingssone
62350000	INDRE ARNA-VEGEN 166	ARNA	28.04.12	20.10.20	8,5	3	26	Sone 2 - Byfortettingssone
64130000	GYLDENPRIS - HØYEGÅRDEN	ÅRSTAD/ LAKSEVÅG	29.08.12	20.10.20	8,2	11	35	Sone 3 - Ytre fortettingssone
65870000	ROLLAND BORETTSLAG	ÅSANE	23.03.17	20.10.20	3,6	37	30	Sone 3 - Ytre fortettingssone
63290000	LANGEREKKJA SLETTEBAKKEN	ARNA	27.06.13	22.09.20	7,3	10	7	Sone 3 - Ytre fortettingssone
64660000	HOVEDGÅRD	ÅRSTAD	02.07.14	22.09.20	6,2	27	37	Sone 2 - Byfortettingssone
62320000	ORMHAUGEN	YTREBYGDA	02.03.11	24.06.20	9,3	30	30	Bebyggelse og anlegg (KP2010)
63110000	LONO	ARNA	01.11.12	24.06.20	7,6	56	13	Sone 4 - øvrig byggesone
65340000	SANDSLIÅSEN	YTREBYGDA	24.01.17	28.05.20	3,3	28	200	Sone 2 - Byfortettingssone
Gjennomsnitt / sum 2020		9 stk			6,6		478	

2019-2018:

Før 2020 er det i all hovedsak KPA 2010 sine KP-soner som er omtalt. KPA 2010 opererte med «Sentrumsformål», «Bebyggelse og anlegg – blandet», og «boligfelt». Sentrumsformålene var en mellomting mellom det som ble sentrumskjerner og byfortettingssoner i KPA 2018, altså urbane områder med god tilrettelegging for alternativ transport. Boligfeltene var en kategori som ble fjernet i KPA 2018. I noen saker er det i plandokumentene kommentert både den gjeldende KPA2010-sonen, og hva KPA 2018-forslaget innebar av endring for planområdet.

PlanID	Kortnavn	Bydel	Oppstart	Ikraft	Sakstid	Areal	Boliger	KPA-soner
64770000	BØNES	FYLLINGSDALEN	17.08.15	20.11.19	4,3	9	10	Sone 2 - Byfortettingssone
63280000	GRØVLESVINGEN	ÅSANE	04.06.13	25.09.19	6,3	6	15	Bebyggelse og anlegg (KP 2010)
65060000	NEDRE NYGÅRD, deler av kvartal 16C	BERGENHUS	14.01.16	25.09.19	3,7	1	25	Sone 2 - Byfortettingssone
65170000	KONG OSCARS GATE 22 - 24	BERGENHUS	04.02.16	25.09.19	3,6	3	11	Sone 2 - Byfortettingssone
64650000	KALFARVEIEN, Gamle Betanien	BERGENHUS	07.05.15	20.06.19	4,1	5	42	Sentrumsformål (KPA 2010)
64540000	ØVRE KRÅKENES boliger	FYLLINGSDALEN	06.08.15	20.06.19	3,8	14	16	Bebyggelse og anlegg
64930000	BERGVEIEN	FYLLINGSDALEN	11.03.16	23.05.19	3,2	3	3	Bebyggelse og anlegg
63750000	APELTUN Osphaugen boligområde	FANA	13.12.13	10.04.19	5,3	6	9	Bebyggelse og anlegg / Sone 3
63950000	FANTOFTVEGEN/KRÅKEHAUGEN	FANA	23.09.14	10.04.19	4,6	28	50	Sentrumsformål
63050000	OKSLA BOLIGOMRÅDE	ARNA	26.02.13	13.03.19	6,1	34	105	Boligfelt
63800000	BJØRNSONS GATE	ÅRSTAD	06.07.13	13.03.19	5,7	6	54	Sentrumsformål
62340000	ÅSTVEITVEIEN boliger	ÅSANE	22.05.12	30.01.19	6,7	39	57	Bebyggelse og anlegg / sone 4
64590000	NORDVIK boliger	FANA	19.06.15	30.01.19	3,6	17	6	Bebyggelse og anlegg / sone 4
Gjennomsnitt / sum 2019		13 stk			4,7		403	
62800000	FANAVEGEN 46-50 boliger	FANA	08.06.12	21.11.18	6,4	19	75	Sentrumsformål
64420000	LIAVEGEN	ÅSANE	23.05.15	21.11.18	3,5	17	127	Bebyggelse og anlegg
62610000	LANGESKOGEN - BOLIGER	FYLLINGSDALEN	31.10.12	24.10.18	6,0	31	33	Bebyggelse og anlegg
63880000	BELLEVUE	BERGENHUS	22.10.13	24.10.18	5,0	4	16	Bebyggelse og anlegg
64750000	FANTOFT STUDENTBY HELLDALSSTØLEN	ÅRSTAD/FANA	05.09.15	24.10.18	3,1	4	55	Sentrumsformål
63930000	BOLIGOMRÅDE	FANA	17.09.14	19.09.18	4,0	25	21	Bebyggelse og anlegg
64320000	ALVØEN/ELLINGSHAUGEN	LAKSEVÅG	24.03.15	19.09.18	3,5	4	4	Bebyggelse og anlegg / sone 4
64340000	ØVRE TELLEVIK	ÅSANE	18.04.15	19.09.18	3,4	21	32	Boligfelt / sone 4
64690000	STATSMINISTER MICHELSSENS VEG	FANA	07.10.15	19.09.18	2,9	2	20	Sentrumsformål
64960000	FALSSENS VEI	ÅRSTAD	10.12.15	19.09.18	2,8	1	6	Sentrumsformål
64730000	SOLÅSEN/STEINSVIK boliger mm	YTREBYGDA	15.05.14	20.06.18	4,1	23	56	Bebyggelse og anlegg
64700000	UNNELANDSVEGEN	ARNA	12.08.15	20.06.18	2,8	24	28	Bebyggelse og anlegg / sone 4
64910000	STØLSFLATEN	FANA	17.12.15	20.06.18	2,5	2	11	Bebyggelse og anlegg / sone 2
62920000	EIANE 25	ÅSANE	03.01.13	21.03.18	5,2	4	12	Bebyggelse og anlegg
65210000	VILLA FREDHEIM	ÅRSTAD	25.06.16	21.02.18	1,7	3	8	Sentrumsformål
64390000	ADOLPH BERGS VEI	ÅRSTAD	13.11.13	31.01.18	4,2	10	52	Sentrumsformål
Gjennomsnitt / sum 2018		16 stk			3,8		556	

2017-2016:

PlanID	Kortnavn	Bydel	Oppstart	Ikraft	Sakstid	Areal	Boliger	
60080000	SKJOLDSKIFTET SØRØST	FANA	20.09.09	22.11.17	8,2	6	50	Sentrumsformål
63220000	ARNATVEITVEGEN	ARNA	25.05.13	22.11.17	4,5	5	16	Bebyggelse og anlegg
64480000	KRONSTADPARKEN FELT N3	ÅRSTAD	14.05.14	22.11.17	3,5	10	250	Sentrumsformål
63520000	NESVEIEN/KNAPPEN	ÅSANE	24.11.11	03.11.17	6,0	9	4	Bebyggelse og anlegg
64490000	RUSKENESHAUGEN	YTREBYGDA	15.04.15	27.09.17	2,4	6	25	Bebyggelse og anlegg
62510000	KANNEVIKNESET BOLIGOMRÅDE	YTREBYGDA	02.05.12	23.06.17	5,1	55	24	Bebyggelse og anlegg
63230000	SCHWEIGÅRDS VEI 22	ÅRSTAD	08.12.11	21.06.17	5,5	4	24	Bebyggelse og anlegg
63400000	SOLHEIMSGATEN	ÅRSTAD	13.12.12	21.06.17	4,5	3	13	Sentrumsformål
64200000	ÅRSTADVEIEN	ÅRSTAD	12.12.13	21.06.17	3,5	1	2	Bebyggelse og anlegg
61790000	JONSOKHAUGEN BOLIGOMRÅDE	FANA	21.01.11	26.04.17	6,3	18	15	Bebyggelse og anlegg
63360000	WERGELANDSALLÉEN	ÅRSTAD	02.05.13	22.03.17	3,8	5	13	Sentrumsformål
64190000	VOLLAVEGEN BOLIGER	ARNA	17.06.14	22.03.17	2,8	4	10	Bebyggelse og anlegg
64250000	SOLBØ OG HØGHHAUGEN BOLIGOMRÅDE	YTREBYGDA	10.09.14	22.03.17	2,5	6	9	Bebyggelse og anlegg
63630000	EIKEVEIEN	ÅRSTAD	08.08.13	22.02.17	3,5	6	58	Sentrumsformål
63910000	GRØNSKJERET BOLIGOMRÅDE	ÅSANE	22.08.13	25.01.17	3,4	7	2	Bebyggelse og anlegg
64110000	FREDLUNDVEIEN	ÅRSTAD	19.08.14	25.01.17	2,4	7	11	Bebyggelse og anlegg
Gjennomsnitt / sum 2017		16 stk			4,2		526	
63760000	HELGESETER boliger	FANA	23.04.14	16.11.16	2,6	24	32	LNF/byggesone omdisponering
18180000	SKIPARVIKEN BOLIGOMRÅDE	FANA	31.03.03	19.10.16	13,6	38	109	Bebyggelse og anlegg
62540000	HOLTAÅSEN	YTREBYGDA	14.09.12	19.10.16	4,1	4	8	Bebyggelse og anlegg
16100000	VESTRE VALLA	FANA	15.03.99	21.09.16	17,5	110	150	Boligfelt
61270000	HJALMAR BRANTINGS VEI	FYLLINGSDALEN	28.10.09	21.09.16	6,9	9	145	Sentrumsformål
63960000	DYRHAUGEN	FANA	19.09.14	21.09.16	2,0	5	13	Bebyggelse og anlegg
64160000	NEDRE SMØRÅSVEGEN	FANA	01.11.14	21.09.16	1,8	2	4	Bebyggelse og anlegg
60800000	AGNES MOWINCKELS GATE 5	BERGENHUS	07.01.08	15.06.16	8,4	11	110	Sentrumsformål
62070000	TERTNESFLATEN	ÅSANE	21.10.11	15.06.16	4,7	14	5	Bebyggelse og anlegg
64670000	NYHAVN VEST	BERGENHUS	07.06.14	19.05.16	1,9	15	74	Sentrumsformål
62400000	ERLEVEIEN 20	ÅRSTAD	09.06.11	20.04.16	4,8	10	30	Sentrumsformål
62380000	SKUTEVIKSVEIEN	BERGENHUS	26.08.11	20.04.16	4,7	2	18	Sentrumsformål
63300000	NEDRE ÅSTVEIT	ÅSANE	10.07.13	20.04.16	2,8	9	8	Bebyggelse og anlegg
62900000	ØVRE KROHNÅSEN	FANA	02.02.12	17.02.16	4,0	7	13	Bebyggelse og anlegg
Gjennomsnitt / sum 2016		14 stk			5,7		719	

Vedlegg 2: Infoskriv om personvern

Vil du delta i forskningsprosjektet Flaskehalser i planprosesser i Bergen

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å utforske tidsbruk i planprosesser i Bergen. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Studien er finansiert av Bergen Næringsråd og har til hensikt å bidra med nøytral informasjon om flaskehalser i planprosesser i Bergen kommune.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Trygve Andresen er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du er blitt bedt om å delta fordi du har erfaring fra en planprosess i case-utvalget vårt.

Hva innebærer det for deg å delta?

Deltakelse innebærer å gjennomføre en samtale/intervju, maks en time, der du svarer på spørsmål knyttet til planprosessen, intervjuguide ligger vedlagt. Intervjuet blir tatt opp og vil transkriberes for videre analyse.

Det er frivillig å delta

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

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Det er kun Trygve Andresen og Anne Sofie Bjelland som har tilgang til dine personopplysninger og disse data vil slettes ved prosjektets slutt.

Alle uttalelser fra intervjuene vil bli anonymisert og vi forplikter oss til å kun beskrive sammenhenger som ikke kan spores direkte tilbake til en bestemt aktør.

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes 1. desember 2026. Etter prosjektslutt vil datamaterialet med dine personopplysninger anonymiseres ved at intervjudeltakernes navn og kontaktinformasjon slettes.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende

- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Høgskulen på Vestlandet ved Trygve Andresen, Institutt for bygg-, miljø- og naturvitenskap, trygve.andresen@hvl.no
- Vårt personvernombud: Trine Anikken Larsen, Trine.Anikken.Larsen@hvl.no

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «Flaskehalsen i planprosesser i Bergen» og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 3: Intervjuguider

Intervjuguide- saksbehandler

Intro: Informasjon om prosjektet og om personvern og databehandling. Godkjenning av opptak og transkripsjon.

- Hva er din erfaring med plansaker? Mange/få?
 - o Hva er din faglige bakgrunn for saksbehandling? Har du f.eks. sittet på andre siden av bordet?
- Hva er din oppfatning av årsaker til lang / kort tidsbruk i denne planprosessen?
- Hva opplevde du som utfordrende i planprosessen for plansak xxx?
 - o I forbindelse med oppstart
 - o Kom det store merknader etter oppstart
 - o Før første gangs høring
 - o Etter høring
- Hva opplevde du fungerte bra?
- Hvordan har du opplevd plankonsulent?
- Hvordan har du opplevd forslagsstiller?
- Hvordan har du opplevd samarbeidet med andre deler av kommunen?
- Hvordan påvirker det politiske nivået plansaken?
- Hvordan har du opplevd andre eksterne/ innsigelses- instanser etc.
- Dersom du skulle gjennomført denne prosessen på nytt, hva ville du gjort annerledes?
- Har du andre erfaringer fra planprosesser med det private?
- Hva ser du på som de viktigste forbedringspotensialene og/eller suksesskriteriene for å få raskere og bedre planprosesser i Bergen kommune?
- Har du noen opplevelse av overgangen fra gammel til ny KPA?
- Var det hyppig møtevirksomhet i denne saken?
- Hva slags medvirkningsopplegg var det i planen?

Intervjuguide- forslagsstiller

Intro: Informasjon om prosjektet og om personvern og databehandling. Godkjenning av opptak og transkripsjon.

- Hva er din erfaring med plansaker? Mange/få?
- Er eiendomsutvikling din hoved gjeskjeft i daglig virke?
- Hadde dere løpende kostnader (finanskostnader) på eiendommen(e) under plansaken? Var tid kritisk for dere?
- Hva skal du/ ditt firma gjøre med eiendommen etter at plan er vedtatt? selge? Realisere selv?
- Hva er din oppfatning av årsaker til lang / kort tidsbruk i denne planprosessen?
- Hva opplevde du som utfordrende i planprosessen for plan xxx?
 - o I forbindelse med oppstart
 - o Kom det store merknader etter oppstart
 - o Før første gangs høring
 - o Etter høring
- Hva opplevde du fungerte bra?
- Dersom du skulle gjennomført den prosessen på nytt, hva ville du gjort annerledes?
- Hvordan har du opplevd plankonsulent?
- Hvordan har du opplevd kommunen?
- Hvordan har du opplevd andre eksterne/ innsigelses- instanser etc.
- Har du andre erfaringer fra planprosesser med Bergen kommune du gjerne vil dele?
- Hva ser du på som de viktigste forbedringspotensialene og/eller suksesskriteriene for å få raskere planprosesser i Bergen kommune?
- Har du noen opplevelse av overgangen fra gammel til ny KPA?
- Hadde dere hyppige møter med kommunen?
- Hva slags medvirkningsopplegg var det i planen?
- Andre «salgsargument» for å forsøke å skaffe ekstra goodwill hos myndighetene?

Intervjuguide- plankonsulent

Intro: Informasjon om prosjektet og om personvern og databehandling. Godkjenning av opptak og transkripsjon.

- Hva er din erfaring med plansaker? Mange/få?
 - o Hva er din faglige bakgrunn for saksbehandling? Har du f.eks. sittet på andre siden av bordet?
- Hva er din oppfatning av årsaker til lang / kort tidsbruk i denne planprosessen?
- Hva opplevde du som utfordrende i planprosessen for plansak xxx?
 - o I forbindelse med oppstart – var det prosess før oppstart? Veiledningsmøte?
 - o Kom det store merknader etter oppstart
 - o Før første gangs høring
 - o Etter høring
- Hva opplevde du fungerte bra?
- Hvordan har du opplevd kommunen?
- Hvordan har du opplevd forslagsstiller?
- Hadde dere tilstrekkelig tid og ressurser til å gjøre en god planprosess her?
- Hvordan har du opplevd andre eksterne/ innsigelses- instanser etc.
- Hvordan påvirker det politiske nivået plansaken?
- Var det hyppig møtevirksomhet i denne saken?
- Hva slags medvirkningsopplegg var det i planen?
- Dersom du skulle gjennomført denne prosessen på nytt, hva ville du gjort annerledes?
- Har du andre erfaringer fra planprosesser med det private?
- Hva ser du på som de viktigste forbedringspotensialene og/eller suksesskriteriene for å få raskere og bedre planprosesser i Bergen kommune?
- Har du noen opplevelse av overgangen fra gammel til ny KPA?