

# Undersøkelse av årsaker til lang saksbehandlingstid i plansaker

20.05.2025

Boligkonferansen

Anne Sæther Lislevand

Prosjektleder&byplanlegger Asplan Viak AS

## Undersøkelse av årsaker til høy tidsbruk i plansaker og forslag om mer effektive planprosesser

Anne Sæther Lislevand, Berit Nordahl, Leif Kårtvedt, Sissel Mjøsnes, Ingunn Elise Myklebust og Marita Holhjem



# Team

## Asplan Viak

Anne Sæther Lislevand

Sissel Mjølunes

Kristin Karlbom Dahle

Marita Holhjem

## NIBR/Oslo Met

Berit Irene Nordahl

Leif Kårtvedt

## UiB

Ingunn Myklebust



# Metode

## Tidsbruk i tall - statistisk analyse

## Intervjuer og studie av case

- 2 prosjekt i 5 kommuner, Planetaten og utbygger
- 2 statsforvalterembeter

## Referansegruppe

NBBL

Boligprodusentenes forening

Norsk Eiendom

NAL

1 statsforvalter

1 fylkeskommune

5 casekommuner

KDD

## Ting tar tid - hvorfor et problem?

- Boligplanlegging for å oppnå boligforsyning
- Samfunnsnytt
- Bedre planer som nødvendig ramme?

## Ny kåring: Oslo gjør det dårlig som boligbygger

Mange snakker om boligkrise. Men hvor gode er kommunene egentlig på boligbygging? Oslo ligger dårlig an, ifølge ny rangering.



Boligbyggingen har nesten stanset opp flere steder. Men det er stor forskjell på hvor gode kommunene er på å legge til rette. Foto: Olav Olsen / Aftenposten

Tabell 2: Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for hele landet (2016-2023)

	Samlet saksbehandlingstid fra oppstartsmøte for planforslag til endelig vedtak i kommunestyret (dager)	Behandlingstid under kommunalt ansvar (dager)	Kommunens andel av samlet saksbehandlingstid (prosent)*
<b>2016</b>	577	1	-
<b>2017</b>	593	120	20.24
<b>2018</b>	644	121	18.80
<b>2019</b>	676	128	18.93
<b>2020</b>	677	134	19.79
<b>2021</b>	715	138	19.30
<b>2022</b>	784	143	18.24
<b>2023</b>	890	145	16.29

Kilde: SSB-tabell 12671. Måleenheten er kalenderdager.

Tabellen rapporterer tall for hele landet, inkludert Oslo. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for landet uten Oslo er bare marginalt lavere, ikke mer enn 1-2 kalenderdager.

\*beregnet med utgangspunkt i tallene i kolonne 1 og 2

# Tidsbruk i tall

Kommune	Befolkningsend-ring (20-23)	Samlet tid (første svar)	Samlet tid (siste svar)	Samlet tid (endring)	Første datapunkt	Siste datapunkt	Detalj-reguleringer 2020	Detalj-reguleringer 2023	Mottatte planinitiativ 2020	Mottatte planinitiativ 2023
Oslo	20700	1799	2039	240	2020	2023	21	40	71	31
Lillestrøm	7248	995	810	-185	2020	2023	3	2	16	10
Trondheim	6970	1065	1307	242	2020	2023	24	23	49	44
Bergen	6339	2069	1939	-130	2020	2023	16	17	54	23
Lørenskog	5448	448	1133	685	2020	2023	1	2	4	6
Stavanger	4901	803	1150	347	2020	2023	10	13	16	15
Kristiansand	4398	866	982	116	2020	2023	9	14	33	20
Asker	3900	588	1688	1100	2020	2023	10	5	19	32
Nordre Follo	3526	1000	755	-245	2020	2023	1	4	9	3
Ullensaker	3355	650	1740	1090	2020	2023	6	3	13	4
Sandnes	3252	758	1049	291	2020	2023	16	8	16	13
Bærum	2688	490	991	501	2020	2023	7	8	23	12
Drammen	2628	1325	1573	248	2020	2023	6	6	25	20
Sarpsborg	2399	783	1389	606	2020	2023	4	9	8	15
Moss	2383	849	735	-114	2020	2023	7	4	6	8
Tønsberg	2148	1019	1231	212	2020	2023	3	7	24	14
Fredrikstad	2037	1479	1403	-76	2020	2023	7	5	9	3
Bodø	1152	763	930	167	2020	2023	14	4	18	14

Kilde: KOSTRA

# Hvorfor øker saksbehandlingstiden?



Vår avgrensning: informasjon om detaljreguleringsplaner, men ikke byggesak

Kilder: Kommune-Stat-Rapportering, eller KOSTRA, tall fra SSBs areal- og boligstatistikk, samt fra Kommunal- og distriktsdepartementets organisasjonsdatabase (ODB).

# Trekk ved sakskomplekset

Mangler data om type sak

Transformasjon og fortetting er mer krevende

Sakskompleksitet belyses indirekte via «sentralitetsindeksen» og bolig- og arealstatistikk i SSB; «Nedbyggingsklasser»:

	<b>Bygget 50 eller flere boliger</b>	<b>Bygget færre enn 50 boliger</b>
<b>Under 20 boliger pr nedbygd hektar</b>	3 (47)	2 (27)
<b>Over 20 boliger pr nedbygd hektar</b>	4 (128)	1 (154)

Kilder: SSB-tabeller 10781 og 05939, data fra 2020-2023 ligger til grunn for klassifiseringen. Klassifiseringen tar utgangspunkt i tallene for den samlede perioden 2020-2023.



## Trekk ved prosess

KOSTRA: Måler hvilke, og omfanget av prosessuelle krav

- Særlige hensyn (kulturminner, landskap og naturvern)
- Innsigelser
- Klager
- Ev. og krav om KU

## Trekk ved kommunal organisering

Data hentet fra kommunal- og distriktsdepartementets organisasjonsdatabase (ODB - 2020).

- Hierarki og myndighet
- Sektorisering
- Delegering

# Hva sier tallene?

- 2023: 863,4 kalenderdager (godt over 2 år)
- Maximumstid: 2979 (8,2 år!) - minimumstid: 16 dager (!)
- Tid hos kommune: 145,7 dager - tid hos forslagsstiller: 613,9 dager
- 20 % reduksjon ift. 2016 (komm tid).
- Tydelig trend; utbyggers saksbehandlingstid øker
- Antall reguleringsplaner blir færre
- I 2023: 3,7 planer vedtatt i snitt. 2020-2023: 13,2 i snitt.
- 2023 - 35% av alle planer møtt med innsigelse.

# Korrelasjon (sammenheng)

**Trekk ved plansakene**  
(pressområder, fortetting ol.)



**Trekk ved planprosessene**  
(særskilte hensyn, klager ol.)



**Trekk ved kommunal organisering**



Utbyggers saksbehandlingstid korrelerer positivt og nesten perfekt ( .97) med samlet saksbehandlingstid; Særlig «*forslagsstillers tid fra oversendte uttalelser til innlevering av komplett planforslag*».

MEN....

Korrelasjonene over er **overraskende svake** og indikerer svak eller nesten ingen sammenheng

# Aktørene; kommune, utbygger, statsforvalter

## Kommunene

*Tverrfaglighet og rutiner for å håndtere og gi tilbakemeldinger*

*Personuavhengighet*

*Tidlig fase; sørge for tidligere avklaringer*

*Implementering av nye føringer er krevende*

*Tillit pol/adm. viktig*

## Utbyggere

*Lønner seg å følge overordnede planer - avvik og krav om KU kan ta mer tid*

*Trenger forutsigbarhet*

*Tettere dialog med planetaten hele veien*

*Mer dialog om veivalg og endringer i overordnede føringer*

*Ønsker ikke, men kontakter politikere når det trengs*

*Trenger gode rådgivere*

**Statsforvalter** har kontrollfunksjon - kan ikke gi råd for løsninger - avskjærer nesten aldri innsigelser

Oppfordrer til å gjøre jobben skikkelig - da går det bra!

Kommunene må benytte planforum og fylkeskommunen som veileder

# 10 case

- 2 utbyggingsprosjekt i 5 kommuner
- Undersøkt v.h.a. intervju med planavdeling og utbygger.
- Dokumentstudie

Kommune	Case	Tidsbruk	Vedtak
Mindre regional by	1	2 år	X
Mindre regional by	2	2 år og 7 mnd.	X
Større regional by	1	1 år og 8 mnd.	X
Større regional byg	2	2 år og 3 mnd.	X
Forstadskommune til storby	1	2 år og 7 mnd.	X
Forstadskommune til storby	2	5 år og 1 mnd.	X
Stor regional by	1	4 år og 8 mnd.	X
Stor regional by	2	8 år	-
Storby	1	6 år	-
Storby	2	6 år og 8 mnd.	-

*«Planinitiativ virker mot sin hensikt – forventer også mange avklaringer som bør komme seinere i prosessen.»*

*«Dialogbasert planlegging. Kommunen har sine ting de må og vil ivareta og det samme har utbygger. Viktig å forstå hverandre, ha respekt for hverandre og spille helt åpent. Det var derfor det gikk kort tid.»*

*«All diskusjon med veimyndighet om avvik fra veinormaler er kjempekrevende. Kommunen vil forsinke, krympe og innpasse trafikken. Mye trafikk legger så press og premisser på uteområdene. Det er ikke menneskerett å kjøre 60 gjennom en by...»*

*«Stadig nye forventninger til hva som skal løses og utredes, og som gjør at tid og kostnader går opp.»*

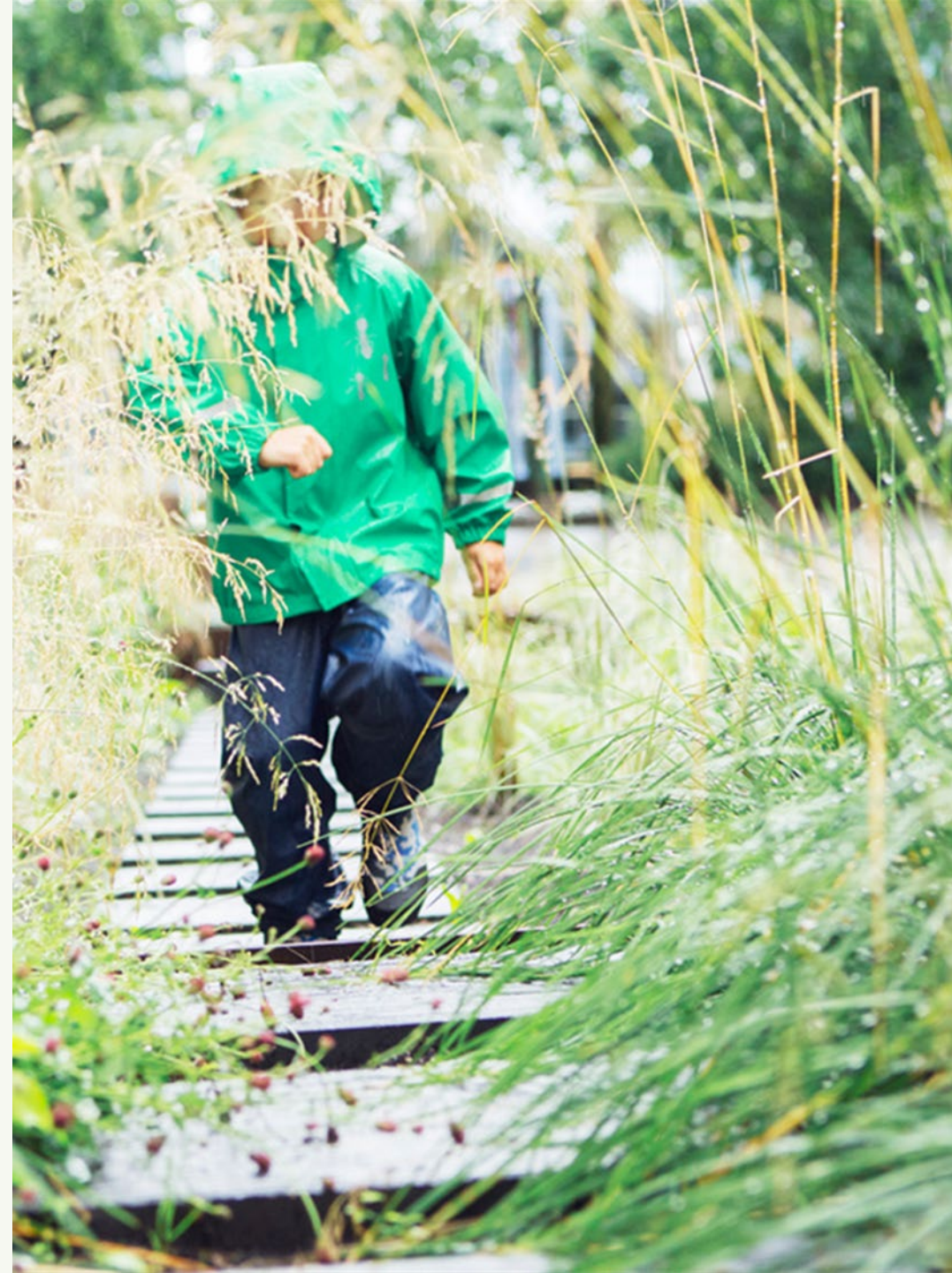
*«Det framstår dels som uforutsigbart mht. detaljeringsnivå og hvilke avklaringer som kreves. Ting tar lenger tid når det gjelder å få et tidlig avklaringsmøte (vår kommentar: før oppstartsmøtet). – kommunen krever planinitiativ først».*

*«Massevis av skranker; PBL, forskrifter, regionale og statlige føringer – før man kommer over på det kommunale.»*

*«Vi fikk beskjed om at de ikke trengte felles planlegging, fordi en hadde rammeplan og VPOR. Da kjører vi på og det gikk greit frem til førstegangsbehandling. Da ble saken ikke anbefalt blant annet fordi klarv til felles planlegging ikke var svart ut.»*

# Hva har bidratt til fremdrift?

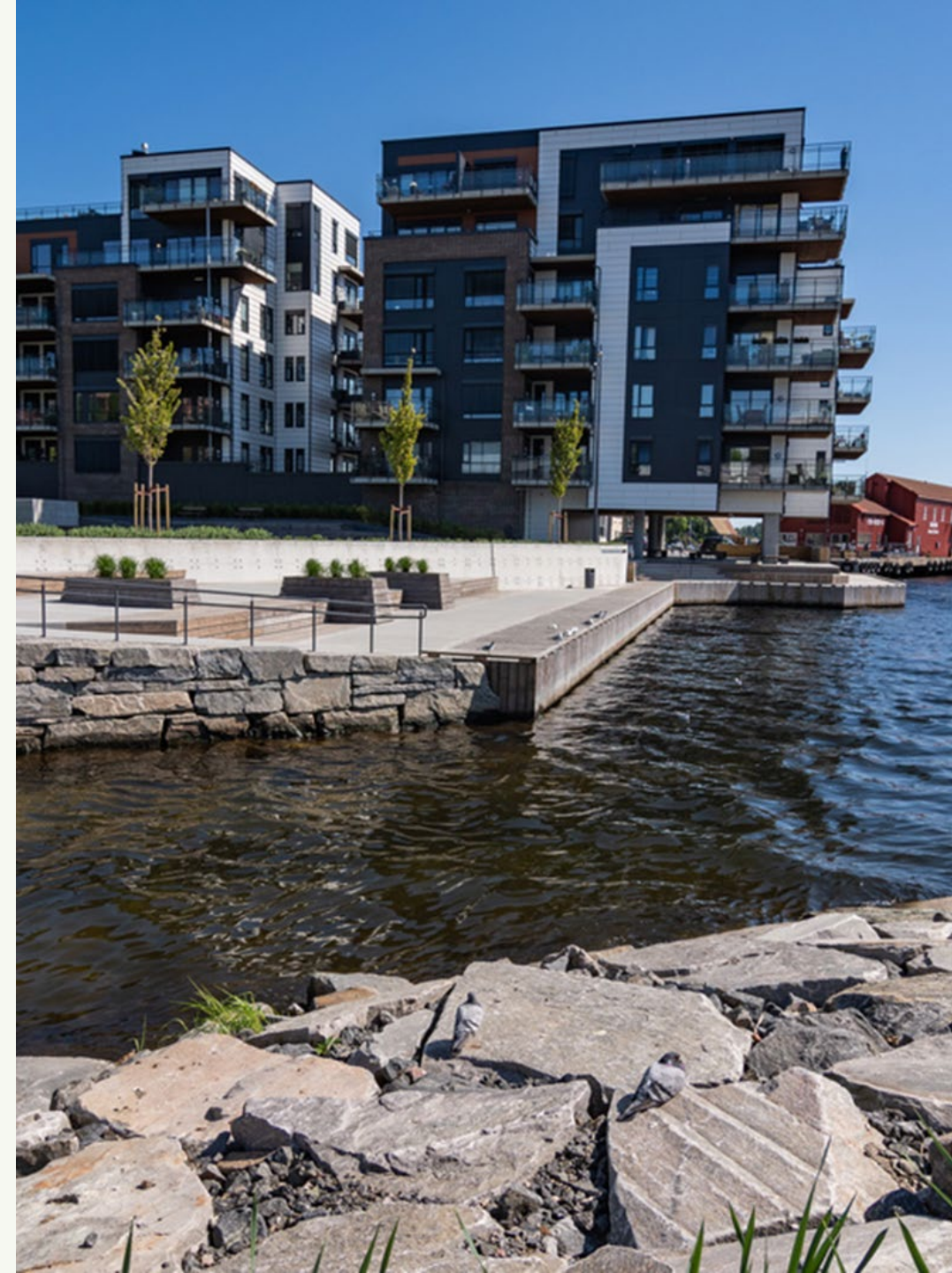
- I tråd med oppdatert overordnet plan
- God dialog, tillit og mulighet for avklarings- og arbeidsmøter underveis
- Mulighet for tidlig dialog før planinitiativ
- Forutsigbarhet, tidlige avklaringer og politisk vilje
- Tilpassede og hensiktsmessige dokumentasjonskrav



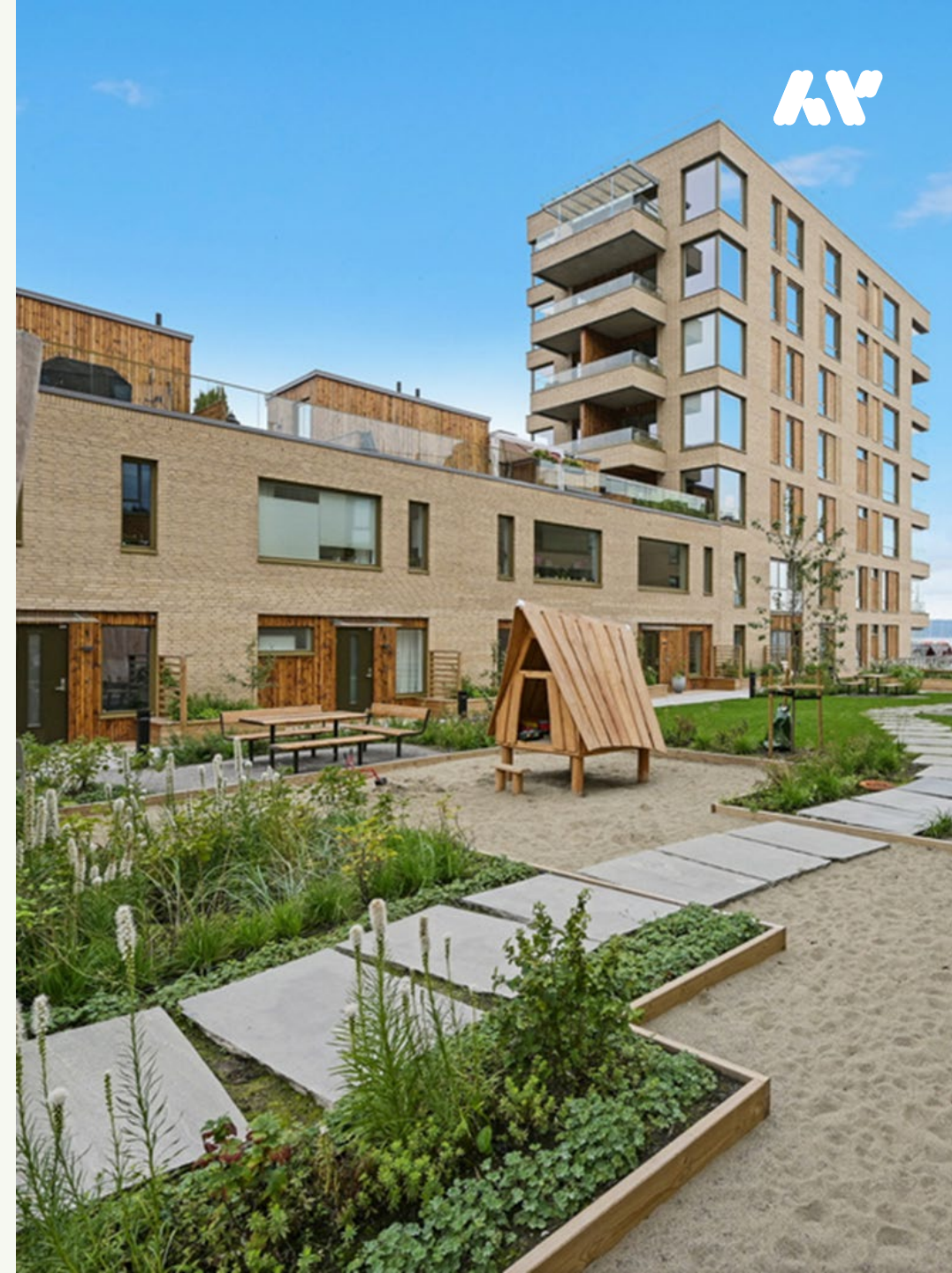


# Telling av tid

- Telling av tid belønner ikke samarbeid mellom kommune og utbygger
- Hva bidrar egentlig til raske/langdryge prosesser?
- Telle faser?



- Forbedre «felles planlegging»
- Sikre at spesifikk typer boliger bygges
- Effektiv gjennomføring





# Detaljnivå og dokumentasjonskrav

# Regionale og statlige myndigheters roller





# Oppdatert overordnet planverk

# **Bedre samhandling og økt tillit**

*Samfunnsutvikler*

*Rolleforståelse*

*Forventninger*

*Dialogbasert planlegging*

# Takk for oppmerksomheten!

