

Nationellt Ledtidsindex

Kommuner med effektiva plan- och bygglovsprocesser

**LEDTIDS
INDEX
2026**

Förord

När Nationellt Ledtidsindex publiceras för fjärde året i rad är det möjligt att dra slutsatser som sträcker sig bortom enskilda års resultat. Det som tidigare kunde uppfattas som tillfälliga variationer framstår nu som en tydlig trend. Trots att bostadsbyggandet har fallit till historiskt låga nivåer fortsätter ledtiderna i plan- och bygglovsprocesserna att öka.

Det är en viktig slutsats. Om ledtiderna blir längre samtidigt som antalet projekt blir färre är det en tydlig signal om att orsakerna är strukturella. Det handlar alltså inte om hur många ärenden som hanteras, utan om regelverk, ansvarsfördelning, arbetssätt och processernas utformning.

En av årets iakttagelser illustrerar detta väl. Kommuner där varje medarbetare hanterar fler detaljplaner har i genomsnitt kortare ledtider. Resultatet utmanar föreställningen att långa ledtider främst beror på hög arbetsbelastning.

Samtidigt inger årets rapport hopp. Skillnaderna mellan kommunerna är fortsatt stora. De mest framgångsrika visar att det går att förena korta ledtider med hög kvalitet, rättssäkerhet och god service. Fyra års datainsamling, ett sjuttiofem intervjuer och analyser av tusentals detaljplaner och bygglov har dessutom gjort det möjligt att identifiera gemensamma arbetssätt hos de kommuner som lyckas bäst. Rapporten redovisar inte bara en rad problem, utan också mer konkreta slutsatser om vad som faktiskt fungerar.

Nationellt Ledtidsindex bygger på en enkel utgångspunkt: att mäta är att veta. Sedan starten har indexet etablerat sig som ett viktigt kunskapsunderlag för kommuner, bransch och beslutsfattare. Resultaten används i lokala förbättringsarbeten, i den nationella reformdebatten och uppmärksammas även internationellt. OECD har lyft fram indexet i sin analys av den svenska bostadsmarknaden, och även EU-kommissionen har använt resultaten som en del av sitt arbete med en europeisk plan för bostadsförsörjning.

Sverige behöver fler bostäder, större investeringar och kortare ledtider. De kommuner som lyckas bäst visar att mycket redan kan göras inom dagens regelverk. Samtidigt visar årets rapport att flera hinder är av sådan karaktär att de kräver nationella reformer. För att vända utvecklingen behövs därför både ett fortsatt lokalt förbättringsarbete och förändringar som ger kommunerna bättre förutsättningar att arbeta effektivt.

Vi hoppas att årets rapport ska bidra med kunskap, inspiration och ett gemensamt fokus på hur plan- och byggprocesserna kan bli snabbare, mer förutsägbara och mer kostnadseffektiva.

Nancy Mattsson
Styrelseordförande
Initiativet Bygg i Tid

Anna Broman
Näringspolitisk expert
Byggföretagen

Martin Lindvall
Samhällspolitisk chef
Fastighetsägarna

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Syfte	5
Metod	5
Resultat Nationellt Ledtidsindex	9
Ledtid i detaljplane- och bygglovsprocessen	11
Utfall av övriga variabler	19
Vägen till kortare ledtider: framgångsfaktorer och kvarstående hinder	22
Förslag på åtgärder	28
Källförteckning	30
Appendix	31



Sammanfattning

Trosa, Trollhättan och Lund vinnare i Nationellt Ledtidsindex 2026

Det genomsnittliga nationella ledtidsindexet blev 63 av 100 möjliga, med stor variation från 49 till de vinnande kommunerna Trosa (74, vinnare små kommuner), Trollhättan (86, vinnare medelstora kommuner och total indexvinnare) och Lund (75, vinnare stora kommuner).

*Vinnarna av årets Nationella Ledtidsindex är för små kommuner **Trosa**, medelstora kommuner **Trollhättan** och stora kommuner **Lund***

Ledtiderna ökar för tredje året i rad till 5,1 år från detaljplanearbetets påbörjan till startbesked

Årets mätning visar fortsatt stora variationer för totala ledtiderna för detaljplan och bygglov i de undersökta kommunerna – från 3,1 till 7,4 år. Det viktade genomsnittet uppgår till 5,1 år, vilket innebär en fortsatt ökning från 4,8 år i 2025 års mätning och 4,7 år i 2024 års mätning. Underlaget för årets mätning omfattar cirka 2 970 detaljplaner och bygglov från perioden 2018–2025. Det är färre än föregående mätning, perioden 2017–2024, som omfattade cirka 3 370 ärenden. Att ledtiderna fortsätter öka trots lägre ärendevolym stärker bilden av att såväl kommunernas hantering och arbetssätt som mer övergripande strukturella faktorer påverkar ledtiderna.

Ledtsdrivare i detaljplane- och bygglovsprocessen

Ledtsdrivarna är till stor del desamma som tidigare år. I detaljplaneskedet handlar det främst om hur kommunens projektledarskap fungerar, utredningsbehovets omfattning och avgränsning, remisshanteringen och beslutsvägarnas effektivitet. I bygglovsskedet är ofullständiga ansökningar den största enskilda ledtsdrivaren. Två ytterligare faktorer påverkar arbetsinsatsernas omfattning och processens effektivitet starkt. Den ena är motstridiga regelverk, där plan- och bygglagen (PBL) ställs mot miljöbalken, riksintressen och artskydd. Den andra är finansieringsmodellen med löpande timtaxa, som ger svaga incitament till kostnadsmedvetenhet. Härutöver påverkar överklaganden, domstolarnas handläggningstider och ändrad rättspraxis, samt sena eller otydliga besked från remissinstanser såsom länsstyrelsen, Lantmäteriet och Trafikverket.

Trots brett förbättringsarbete dröjer effekten på ledtiderna

Flertalet kommuner har genomfört förbättringar i rutiner, arbetssätt och organisation. På plansidan handlar det främst om effektivare beslutsvägar (utökad delegation, färre beslutsteg), stärkt projektstyrning (tydligare roller, systematisk uppföljning, proaktiv planering) samt resursförstärkning (bemanning med nyckelkompetenser). På bygglovssidan utmärker sig framför allt tre typer av insatser: ökad digitalisering och bättre system- och handläggarstöd, tydligare och mer aktiv kommunikation med sökande samt ändrad uppgiftsfördelning. Även om betydande insatser gjorts under det senaste året, ger sådana inte en omedelbar effekt på ledtiderna då mätningen omfattar en längre mätperiod. För att vända en negativ trend krävs konkreta åtgärder och ett konsekvent ledarskap genom hela organisationen och över tid.

Arbetssätt finns för kortare ledtider

Analysen som har genomförts inom ramen för Nationellt Ledtidsindex visar att tydligt ledarskap tillsammans med strukturerat arbetssätt, tydlig ansvarsfördelning och systematisk uppföljning stärker beslutsförmågan i organisationen och bidrar starkt till mer effektiva processer. I dessa kommuner är också kundnöjdheten hög, inte bara vad gäller planerings- och tillståndprocesserna, utan även inom andra viktiga kommunala ansvarsområden.

En gemensam nämnare för effektiva kommuner är att de försöker minska osäkerhet tidigt i processen. För planprocessen handlar det om att prioritera och avgränsa rätt frågeställningar. Det sker bland annat genom tidig dialog med länsstyrelsen och exploatören samt med andra relevanta aktörer. I bygglovsprocessen är tydliga och enhetliga krav från start avgörande för att ansökningarna ska bli kompletta. Där kompletteringar ändå krävs, är direktkontakt och ett möte med sökande en framgångsfaktor då missförstånd kan undvikas med färre omtag som följd.

Bättre förberedelser, tydlig styrning och resultatnärmande samarbeten – med såväl interna som externa parter – minskar omtag och förgävesarbete. Ledtiderna blir kortare, processen mer effektiv och bättre utrymme ges åt värdeskapande. Det kan handla om att projektledaren för ett komplext stadsbyggnadsprojekt ges ett uttalat ansvar och mandat att göra de ställningstaganden som krävs för att driva arbetet och förslaget framåt. Det kan också handla om att tidiga dialogmöten hålls med länsstyrelsen, byggaktören och relevanta konsulter för att identifiera de mest projektkritiska frågorna. Andra exempel är att bygglovsfunktionen involveras i planarbetet och att bygglovsansökningar inte internremitteras där en aktuell detaljplan redan finns. Slutligen underlättar en aktuell översiktsplan arbetet genom att ge underlag för prioriteringar, skapa riktning och utgöra grund för nödvändiga investeringsbeslut.

Bakom förlängda ledtider ligger strukturella och organisatoriska hinder snarare än hög arbetsbelastning

Trots att ärendemängden minskat fortsätter ledtiderna och plankostnaderna att öka. Det indikerar att problemen är inbyggda i processen snarare än kapacitetsdrivna. Det stöds av en iakttagelse i årets mätning: kommuner där varje anställd hanterar fler planer har i snitt kortare ledtider.

Årets rapport har identifierat flertalet utmaningar kopplade till detaljplane- och bygglovsprocesserna. Hit hör bland annat en finansieringsmodell som ger svaga incitament för effektivitet både gällande ledtid och kostnader, motstridiga eller otydliga regelverk, ny rättspraxis och ett stort antal överklaganden. Det framgår också att frågor som rör exploateringsavtalets, och därigenom genomförandets, villkor alltför ofta kommer sent i processen och därför verkar fördröjande för antagandebeslutet. Samtidigt kan noteras att även i det tidigaste skedet, det som rör tiden från idé till beslut om planuppdrag, utförs betydande utredningsinsatser och förstudier. Skedet är ofta informellt och varierar kraftigt mellan kommuner, vilket gör att de faktiska ledtiderna ofta är betydligt längre än vad den formella processtiden visar.

Stärk förutsättningarna för kortare ledtider

Årets rapport lyfter fram flera åtgärder för att hantera de underliggande ledtidsdrivare som fortsatt påverkar processer och tider negativt. Förslagen syftar till att korta ledtiderna samtidigt som rättssäkerhet och kvalitet är i fokus. Fyra års studier och fördjupade analyser av de mest effektiva kommunerna visar att en detaljplan, från planuppdrag till laga kraft, normalt inte ska behöva ta mer än 2,5 år. På motsvarande sätt bör omloppstiden för bygglov, dvs. den totala tiden från ansökan till startbesked inklusive kompletteringsomgångar, kunna sättas till 6 månader.

Syfte

Syftet med det Nationella Ledtidsindexet är att mäta hur snabbt och effektivt kommunerna hanterar detaljplane- och bygglovsprocesser. Målet har varit att ta fram ett robust och datadrivet index som ger en mer objektiv bild än kommunernas egna kvalitativa självskattningar.

Nyckelfrågor:

- På vilket sätt kan ett samlat index fånga kommunernas förmåga att effektivt möjliggöra bostadsbyggande?
- Vilka kommuner utmärker sig i indexet och vilka framgångsfaktorer kan identifieras?
- Vilken långsiktig målsättning bör kommunerna sträva mot och vilka konkreta åtgärder kan de vidta för att förbättra sina processer?

Ambitionen med att besvara dessa frågor är att indexet ska främja kortare ledtider och mer kostnadseffektivt bostadsbyggande i hela Sverige.

Metod

Urval

Fokus flerbostadshus

För att säkerställa ett jämförbart och rättvisande underlag har urvalet av både detaljplaner och bygglov avgränsats. I detaljplanedelen ingår endast detaljplaner för nybyggnation av flerbostadshus med fem eller fler lägenheter som har vunnit laga kraft under perioden 2018–2025. Bygglovsdelen omfattar på motsvarande sätt endast beviljade bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med fem eller fler lägenheter under samma period.

52 kommuner inkluderade i indexet – samma kommuner som i förra årets mätning

Årets mätning inkluderar samma antal kommuner som förra årets mätning, i vilken fyra nya kommuner lades till – Knivsta, Skövde, Trollhättan och Sundsvall. Kommunurvalet har i huvudsak gjorts utifrån fem övergripande kriterier: 1) att urvalet sammantaget ger en god geografisk spridning, 2) att kommunerna har relativt högt nybyggande, 3) att kommunerna har befolkningstillväxt och ett behov av nya bostäder, 4) att kommunerna erbjuder många arbetstillfällen samt 5) att det finns en underliggande tillväxt i bruttoregionalprodukt (BRP).

Totalt har 52 kommuner inkluderats i Nationellt Ledtidsindex 2026 (fullständig lista på vilka kommuner som har inkluderats återfinns i appendix). Tillsammans representerar de utvalda kommunerna cirka 80 procent av antalet färdigställda lägenheter i flerbostadshus i Sverige under perioden 2017–2024, samt cirka 59 procent av landets befolkning 2025 (SCB, 2026).

Uppbyggnad av index och inkluderade variabler

Nationellt Ledtidsindex är ett samlat mått som visar varje kommuns resultat utifrån fyra, tidigare fem, underliggande variabler. Varje variabel bildar ett eget delindex, där den kommun som har bäst resultat får indexvärdet 100 och övriga kommuner jämförs mot detta. Delindexen har därefter viktats utifrån hur stor betydelse respektive variabel bedöms ha för det samlade indexet. Delindexet

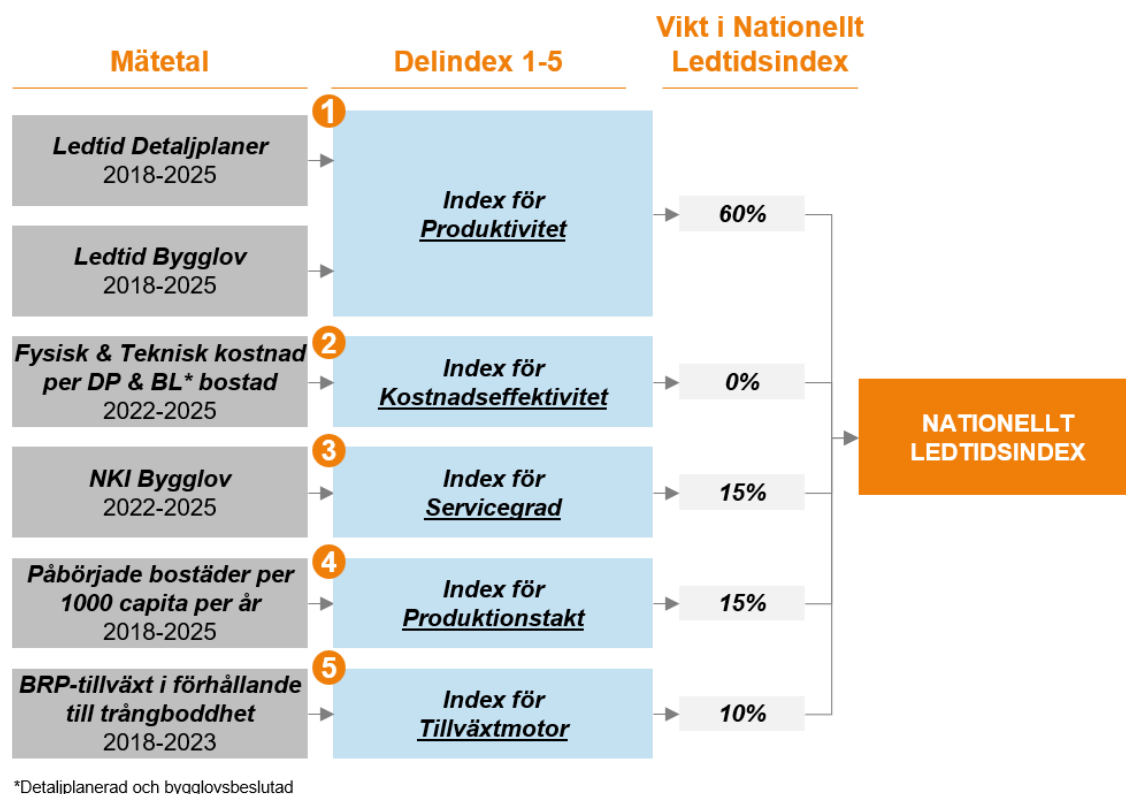
Produktivitet har tilldelats störst vikt, eftersom det fångar ledtiderna i detaljplane- och bygglovsprocesserna, vilket bedöms vara den mest centrala faktorn.

Följande delindex ingår:

1. **Produktivitet (60% vikt):** Medianledtid i detaljplane- respektive bygglovsprocesserna. För detaljplaner mäts tiden från datum för beslut om planuppdrag till datum för laga kraft. Bygglovsledtiden mäts från datum för inkommen bygglovsansökan till datum för startbesked.¹ I årets index har vikten för delindex Produktivitet justerats från 55 procent till 60 procent. Källa: Primärdata framtagen av konsultbolaget Arkwright.
2. **Kostnadseffektivitet (0% vikt):** Användning av resurser i detaljplane- och bygglovsprocesserna i kommunerna i relation till antal planlagda bostäder och bostäder som har beviljats bygglov. Detta nyckeltal har ingått i tidigare års rapporter med en vikt om 12,5 procent, men har exkluderats från årets index då endast 32 av 52 kommuner rapporterat in komplett data vid tidpunkten för skrivandet av denna rapport. Underlaget bedöms därför inte vara tillräckligt robust för att inkluderas i indexet. Som följd har vikterna för övriga delindex justerats så att det sammanvägda indexet fortsatt uppgår till 100 procent.
3. **Servicegrad (15% vikt):** Består av SKR:s mätning av Nöjd-Kund-Index (NKI) inom kategorin "Bygglov". Servicegraden inkluderas i indexet eftersom samarbete mellan kommun och exploatör, och därmed service, är en central komponent för välfungerande bygglovsprocesser. Vikten för Servicegrad har i årets mätning justerats från 12,5 procent till 15 procent. Källa: Sekundärdata från Sveriges Kommuner och Regioner
4. **Produktionstakt (15% vikt):** Mäter antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus i förhållande till kommunens befolkningensmängd. Produktionstakt inkluderas i indexet eftersom det indikerar i vilken utsträckning kommunen lyckas producera bostäder i takt med en befolkningsökning eller minskning. Vikten för Produktionstakt har justerats i årets mätning från 12,5 procent till 15 procent. Källa: Sekundärdata från Statistiska centralbyrån.
5. **Tillväxtmotor (10% vikt):** Kommunens BRP-tillväxt i relation till tillväxt i befolkningen per bostad. Detta nyckeltal inkluderas i indexet eftersom en växande BRP i hög grad möjliggörs av, och förutsätter, fler bostäder. En kommun med stark BRP-tillväxt bör därav inte bli mer trångbodd, utan bostadsbeståndet bör i stället växa i takt med den kommunala tillväxten. Vikten för detta delindex har justerats från 7,5 procent till 10 procent i årets mätning. Källa: Sekundärdata från Statistiska centralbyrån.

Bortsett från exkluderingen av Delindex 2 och justeringen av vikterna för övriga delindex följer årets index samma metodik som föregående år. Utöver detta har tre kommuner kunnat tillhandahålla bygglovsdata för första gången och ingår därför även i bygglovsdelen av indexet: Solna, Täby och Värmdö. Samtliga tidsserier har även uppdaterats med ett år. Perioden för ledtidsmätningen har justerats från 2017–2024 i förra mätningen till 2018–2025 i årets mätning.

¹ Begreppet bygglov innefattar vanligtvis inte startbesked. I denna mätning har tiden fram till startbesked ändå inkluderats, eftersom perioden mellan beviljat bygglov och startbesked i praktiken kan utgöra en betydande del av den totala ledtiden fram till byggstart.



Figur 1: Illustration över uppbyggnad av Nationellt Ledtidsindex 2026. För varje delindex får kommunerna ett indexvärde mellan 0–100, där den kommun som presterat bäst tilldelas index 100. Övriga kommuner sätts i relation till detta värde. Samtliga delindex vägs samman till ett totalt index, Nationellt Ledtidsindex.

Datainsamling

Detaljplane- och bygglovshandlingar

Datainsamlingen för ledtider i kommunernas detaljplane- och bygglovsprocesser baseras på primärdata. Kommunernas plan- och bygglovsenheter har kontaktats direkt för att tillhandahålla det underlag som krävs för mätningen. Totalt har cirka 870 detaljplaner och 2 100 bygglov inkluderats i den slutliga analysen. Betydligt fler dokument än så har tagits emot och granskats, men har exkluderats på grund av att de inte har uppfyllt urvalskriterierna och/eller haft bristfälliga data.

För detaljplanerna har konsultbolaget Arkwright genomfört en manuell granskning av samtliga handlingar för att ta fram relevanta datapunkter. För byggloven har uppgifter hämtats genom begärda utdrag från respektive kommuns ärendehanteringssystem. I årets mätning har samtliga 52 kommuner haft tillräckligt komplett detaljplaneunderlag för att kunna inkluderas i mätningen. Det innebär att årets rapport för andra året i rad baseras på komplett data från samtliga kommuner för detaljplaner. Kompletta bygglovsdata har kunnat samlas in från 50 kommuner, vilket kan jämföras med 47 av 52 kommuner 2025.

För de två kommuner som inte har haft möjlighet att tillhandahålla komplett bygglovsdata har ledtiden i detaljplaneprocessen, indexerat mot samtliga kommuner, använts som grund för delindexet Produktivitet. Båda kommuner har för första gången kunnat lämna underlag för det senaste året, men inte för perioden 2018–2024. Då underlaget därmed inte är komplett kommer de fortfarande inte kunna inkluderas i årets index. Det uteblivna underlaget beror huvudsakligen på brister i ärendehanteringssystem.

Övriga data

För variabler som inte avser ledtider, exempelvis påbörjade nybyggnationer, befolkningstillväxt och bruttoregionalprodukt, har sekundärdata använts. Uppgifterna har hämtats från myndighetskällor som Statistiska centralbyrån (SCB) och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) för att säkerställa hög datakvalitet.

För att komplettera det kvantitativa underlaget i Nationellt Ledtidsindex har totalt cirka 70 intervjuer genomförts sedan 2023. De flesta av dessa intervjuer har hållits med representanter från kommunernas detaljplan- och bygglovsenheter, både från små, medelstora och stora kommuner med varierande ärendemängd för att fånga så många perspektiv och erfarenheter som möjligt. Därtill har även intervjuer genomförts med exploatörer och projektutvecklare från byggsektorn, samt sakkunniga med specialistkompetens. Tillsammans utgör dessa en omfattande kunskapsbank som gör det möjligt att analysera återkommande mönster, framgångsfaktorer och hinder i kommunernas plan- och bygglovsprocesser.

Som komplement till intervjumaterialet har samtliga kommuner erbjudits möjlighet att besvara en enkätundersökning. Totalt inkom 56 svar, varav 32 representanter från detaljplaneenheter och 24 från bygglovsenheter.

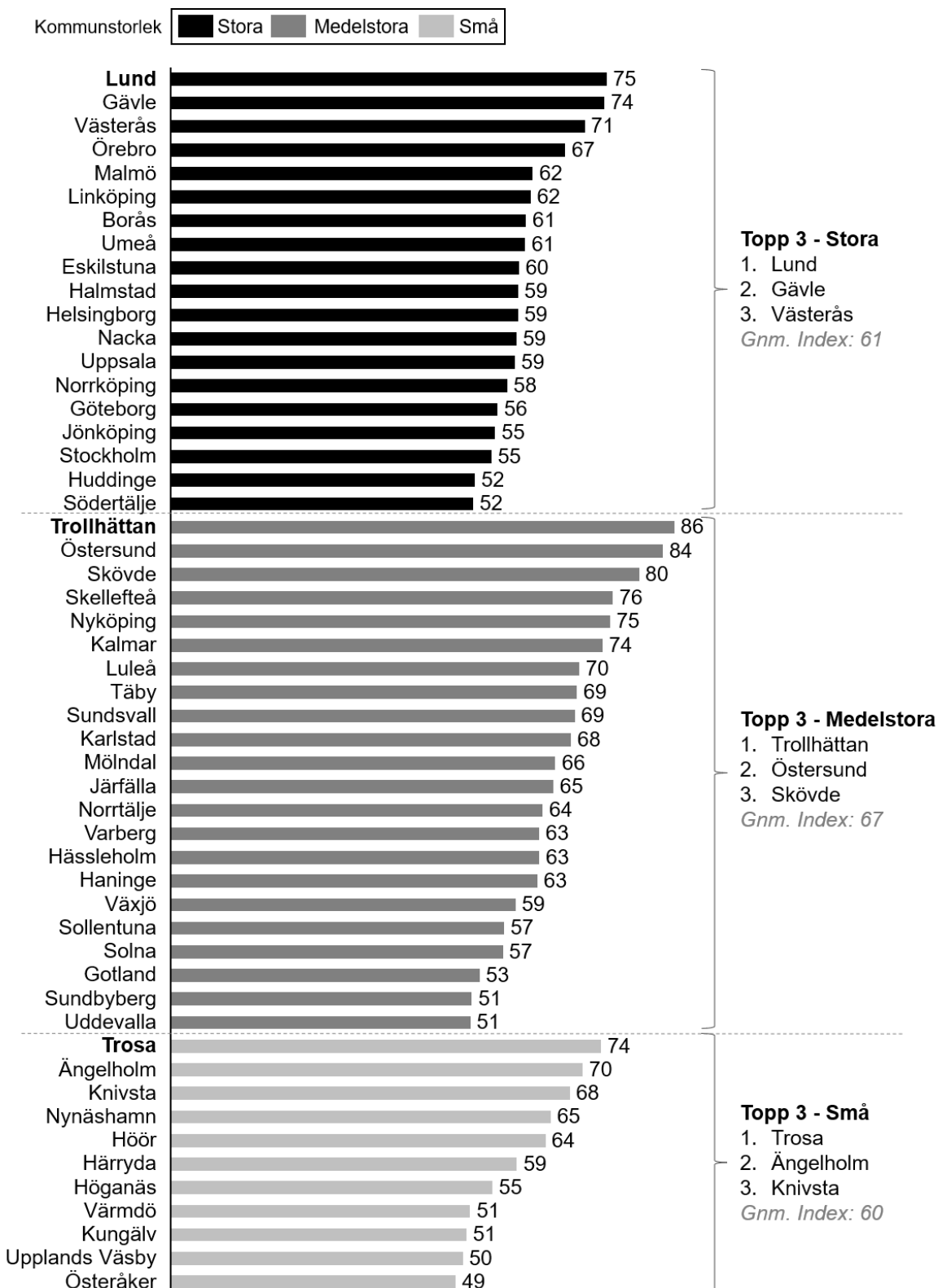
Metodkritik

Mätningen har genomförts med målet att på ett så rättvisande och objektivt sätt som möjligt spegla kommunernas förmåga att bedriva effektiva detaljplane- och bygglovsprocesser. Trots en omfattande datainsamling och ett datadrivet angreppssätt finns metodologiska utmaningar som påverkar analysens jämförbarhet och tillförlitlighet. Dessa har hanterats genom flera åtgärder för att stärka resultatens kvalitet och jämförbarhet. För en mer fördjupad diskussion om dessa metodologiska utmaningar och hur de har hanterats hänvisas till avsnittet Metodkritik i Nationellt Ledtidsindex 2023.

En förändring i årets mätning är att Delindex 2, som mäter kostnadseffektivitet, har exkluderats till följd av begränsat dataunderlag. Det innebär att totalindexet inte är helt jämförbart med föregående års mätningar. Samtidigt är påverkan på det samlade resultatet begränsad, eftersom delindexet tidigare endast hade en vikt om 12,5 procent. Vikterna för övriga delindex har justerats för att totalindexet fortsatt ska uppgå till 100 procent.

Resultat Nationellt Ledtidsindex

Utfall och vinnare av Nationellt Ledtidsindex



Figur 2: Nationellt Ledtidsindex 2026. Högsta möjliga index är 100.

Vinnarna i Nationellt Ledtidsindex 2026 i kategorierna små, medelstora respektive stora kommuner² är **Trosa, Trollhättan** och **Lund**. Dessa kommuner uppvisar genomgående starka resultat inom samtliga delindex som inkluderas i mätningen. Samtliga tre kommuner har generellt korta ledtider för detaljplaner och bygglov, vilket utgör indexets centrala mätvärden. Det genomsnittliga indexvärdet har ökat något för samtliga tre storlekskategorier i årets mätning, till följd av att utfallet i delindexen Servicegrad och Tillväxtmotor förbättras.

Trosa: Vinnare i kategorin små kommuner för fjärde året i rad

Trosa kommun tilldelas förstaplatsen i kategorin små kommuner för fjärde året i rad. I mätningen av medianledtider för detaljplaner hamnar Trosa på andraplats i samma kategori. För tredje året i rad har Trosa även erhållit det högsta resultatet i Nöjd-Kund-Index (NKI) som utgör delindexet Servicegrad.

Trollhättan: Total indexvinnare för andra året i rad

Trollhättan inkluderades för första gången i mätningen 2025 och placerade sig direkt i toppen. Kommunen behåller i år förstaplatsen bland medelstora kommuner och blir även årets totala indexvinnare, oavsett storleksklass, för andra året i rad.

Lund: Vinnare bland stora kommuner för första gången

Efter att ha placerat sig i ledningen bland stora kommuner under flera år tar Lund i år förstaplatsen för första gången. För andra året i rad har Lund även högst resultat i delindexet Produktionstakt bland stora kommuner, med i genomsnitt 9,3 påbörjade bostäder per 1 000 invånare mellan 2018–2025. Lund uppmärksammades redan i Nationellt Ledtidsindex 2023 med ett hedersomnämmande för att ha bibehållit korta ledtider och hög kostnadseffektivitet, trots ett stort antal planer per capita. Att Lund vinner årets mätning visar därmed att uthålligt förbättringsarbete kan ge mätbara resultat över tid.

Hedersomnämmande – Årets bygglovsförbättring

Ett syfte med att mäta Nationellt Ledtidsindex årligen är att följa upp och synliggöra kommuner som förbättrar sina plan- och bygglovsprocesser över tid. I år riktas hedersomnämmandet mot bygglovsledtider och service inom bygglov. Utmärkelsen går till den kommun som både har förkortat sina bygglovsledtider och förbättrat sin servicegrad, samtidigt som det finns ett tillräckligt stabilt dataunderlag över tid. Vinnare i denna kategori är **Umeå**, som har minskat mediantidsåtgången för bygglov från 1,1 år till 0,9 år, samtidigt som kommunens NKI Bygglov, Servicegrad har ökat från 59/100 till 69/100. Umeå har dessutom haft minst ett bygglov per år under hela mätperioden och deltagit i indexet sedan start, vilket gör utvecklingen särskilt relevant att följa. Sammantaget visar resultatet på en positiv och långsiktig förbättring i bygglovsprocessen, där kortare ledtider kombineras med stärkt service gentemot sökande.

Utvärderingskriterier	Från	Till	Skillnad
Mediantidsåtgång bygglov <i>Mätning 2023 vs mätning 2026</i>	1,1 år	0,9 år	-16%
NKI Bygglov, Servicegrad <i>2019 vs 2025</i>	59/100	69/100	+18%
Antal bygglov	Minst 1 bygglov per år (gnm. 4 per år mellan 2015-2025)		

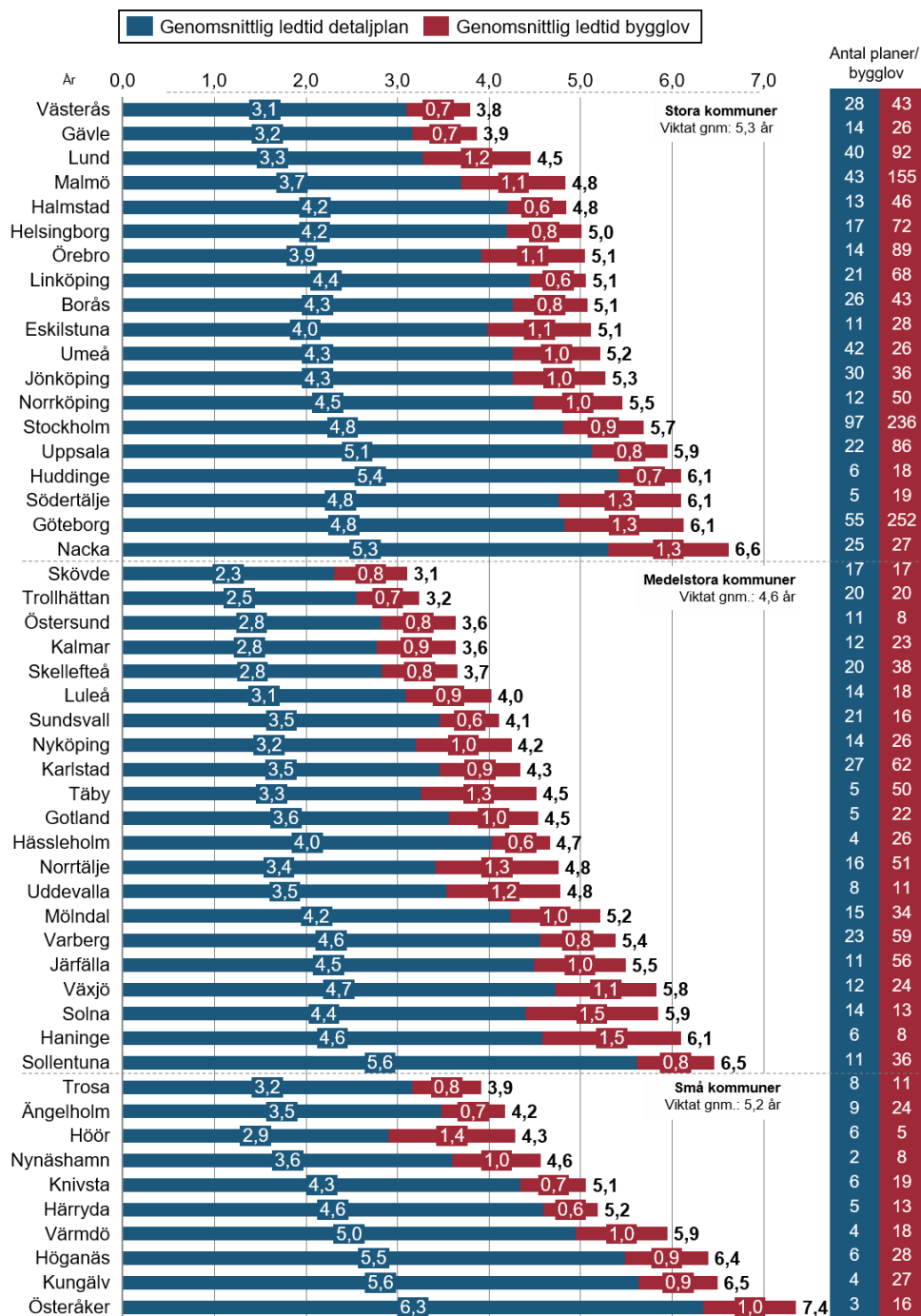
Figur 3: Årets bygglovsförbättring. Utmärkelsen baseras på en kombination av minskad mediantidsåtgång för bygglov, förbättrad servicegrad inom NKI Bygglov samt krav på kontinuerligt dataunderlag över tid.

² Små kommuner = <50 000 invånare, Medelstora kommuner = 50 000–100 000 invånare, Stora kommuner = >100 000 invånare

Ledtid i detaljplane- och bygglovsprocessen

Sammanlagt resultat

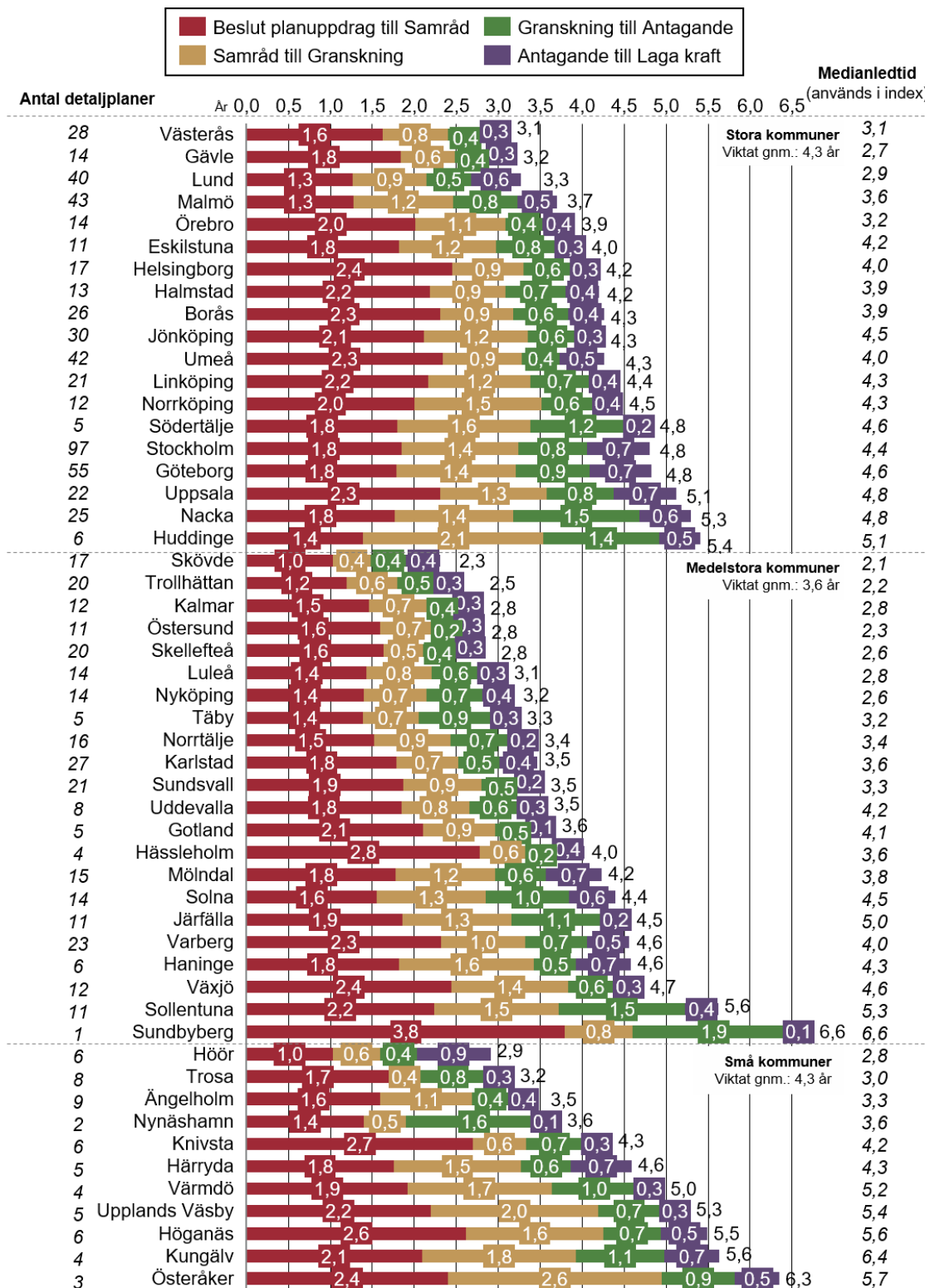
För nybyggnation av flerbostadshus är den viktade genomsnittliga tiden för detaljplan och bygglov 5,1 år under perioden 2018–2025. Det innebär att den genomsnittliga ledtiden har ökat i varje mätning som hittills genomförts av Nationellt Ledtidsindex. Detaljplaneprocessen står för merparten av tiden och uppgår i genomsnitt till 4,1 år (jämfört med 3,9 år 2025). Bygglovsprocessen tillför i genomsnitt ytterligare omkring ett år.



Figur 4: Genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser (år) och genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för flerbostadshus, 2018–2025 (år). Notera att i indexet används medianledtider vilka presenteras senare. De två kommuner som inte kunnat tillhandahålla bygglovsdata är exkluderade från figuren.

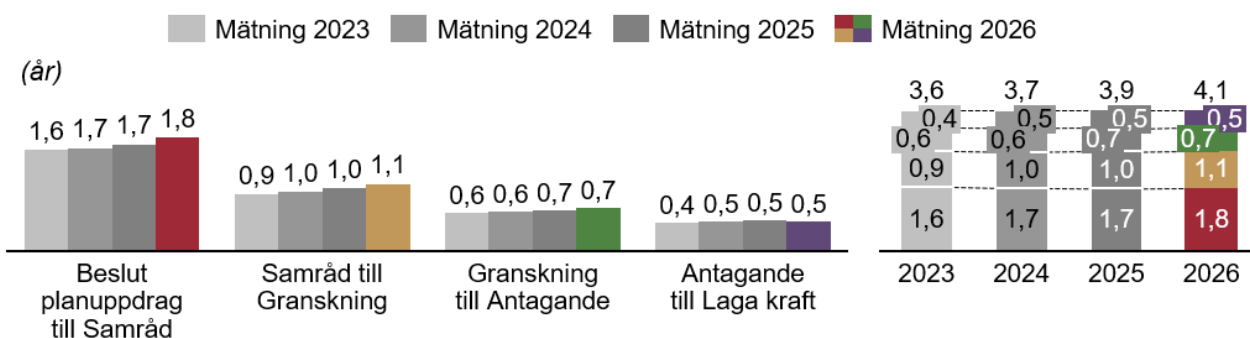
Ledtid i detaljplaner

De genomsnittliga ledtiderna för detaljplaner sträcker sig i årets mätning från 2,3 till 6,6 år, med ett viktat genomsnitt på 4,1 år. Medelstora kommuner har kortast ledtider med ett genomsnitt på 3,6 år, medan stora respektive små kommuner har ett genomsnitt på 4,3 år.



Figur 5: Genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser för flerbostadshus ≥ 5 bostäder som vunnit laga kraft 2018–2025 (år). Inkluderar endast detaljplaner med fullständig information, dvs. där samtliga nödvändiga datum har funnits med.

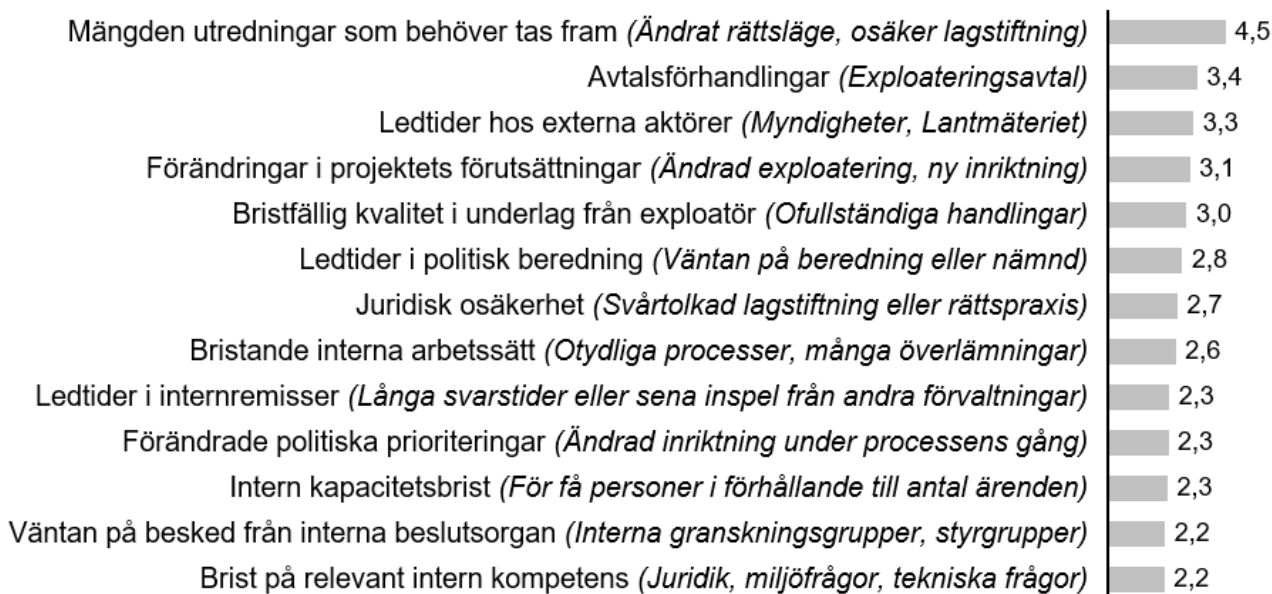
Ledtiderna i detaljplaneprocessen har fortsatt att öka sedan förra mätningen sett till totalen. Endast sex kommuner har i årets mätning kortare ledtider än den första mätningen som gjordes 2023. Ledtiderna har överlag ökat i samtliga steg förutom mellan antagande och laga kraft, där det har skett en marginell minskning. Den totala genomsnittliga ledtiden i detaljplaneprocessen under perioden 2018–2025 är 2,4 månader längre än under perioden 2017–2024 och 4,2 månader längre än under perioden 2016–2023. Grafen nedan visar detaljplaneprocessens olika stadier och den viktade genomsnittliga ledtiden för respektive steg.



Figur 6: Viktad genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser för flerbostadshus ≥5 bostäder som vunnit laga kraft 2015–2022 (mätning 2023), 2016–2023 (mätning 2024), 2017–2024 (mätning 2025) och 2018–2025 (mätning 2026).

De främsta ledtidsdrivarna i detaljplaneprocessen

Detaljplaneprocessen påverkas av flera olika underliggande drivare. De förekommer inte begränsat till ett specifikt moment, utan påverkar processen över tid. I årets enkät fick kommunerna bedöma i vilken grad olika drivare bidrar till långa ledtider i detaljplaneprocessen, på en skala från 1 till 5, där 1 motsvarar mycket låg påverkan och 5 mycket hög påverkan. Grafen nedan redovisar det genomsnittliga resultatet för respektive faktor.



Figur 7: Kommunernas genomsnittliga bedömning av olika ledtidsdrivares påverkan på detaljplaneprocessen (1 = mycket låg, 5 = mycket hög). Kursiv text visar exempel på hur de kan ta sig uttryck.

Mängden utredningar som behöver genomföras är den mest påtagliga leddrivraren enligt kommuner. Vissa nödvändiga utredningar kan vara säsongsberoende (såsom naturvärdesinventeringar eller arkeologiska undersökningar), vilket kan förlänga tiden med ett år om en häckningsperiod för fåglar precis avslutats. Det går också att notera att ju längre ledd, desto fler omtag. Det kan bero av såväl ändrad rättspraxis som att lokala eller politiska ambitioner hunnit ändras med tiden. Även inväntande av besked från remissinstanser, flera med ovissa svarstider, påverkar leddtiden negativt. Flera kommuner nämner också att förhandlingar kring exploateringsavtalens ekonomiska villkor påfallande ofta ligger sent i planprocessen (inför antagande), vilket i praktiken kan förlänga leddtiden med månader och år.

Mängden utredningar som behöver genomföras är den mest påtagliga leddrivraren genom hela detaljplanprocessen enligt kommuner

Även om leddrivrare ofta påverkar flera delar av processen så finns det vissa faktorer som är särskilt framträdande i specifika skeden. Det första steget som mäts är perioden **från beslut om planuppdrag till samråd**. Generellt är leddrivrarna ofta som mest påtagliga i detta tidiga skede, eftersom många grundläggande förutsättningar behöver klarläggas innan planen kan gå vidare. Utöver de drivare som redovisats ovan framträder följande faktorer som särskilt viktiga i detta steg:

- Otydlig avgränsning vid planuppdrag när förutsättningar och tidplan inte bestämts samt projekt- och genomförandekritiska faktorer inte identifierats
- Tillgången till senior kompetens saknas, många olika interna "stakeholders" vilket urholkar projektledarens mandat, beställarkompetensen är svag varför konsultinsatserna inte preciseras/avgränsas tillräckligt
- Olika uppfattningar mellan kommunen och byggaktören om genomförandefrågor

Nästa steg i processen omfattar perioden mellan samråd och granskning. Under **samrådet** inhämtar kommunen synpunkter från myndigheter och andra berörda aktörer. Därefter bearbetas planförslaget inför **granskning**, då det ställs ut på nytt för ytterligare synpunkter. Följande leddrivrare är särskilt framträdande i detta skede:

- Omfattande hantering av inkomna synpunkter och kompletterande utredningsbehov
- Förändrad inriktning med avseende på politiska ställningstaganden
- Otydligt formulerade yttranden från länsstyrelsen och/eller länsstyrelsens slutsatser i det som rör ingripandefrågorna skiljer sig från kommunens ställningstaganden

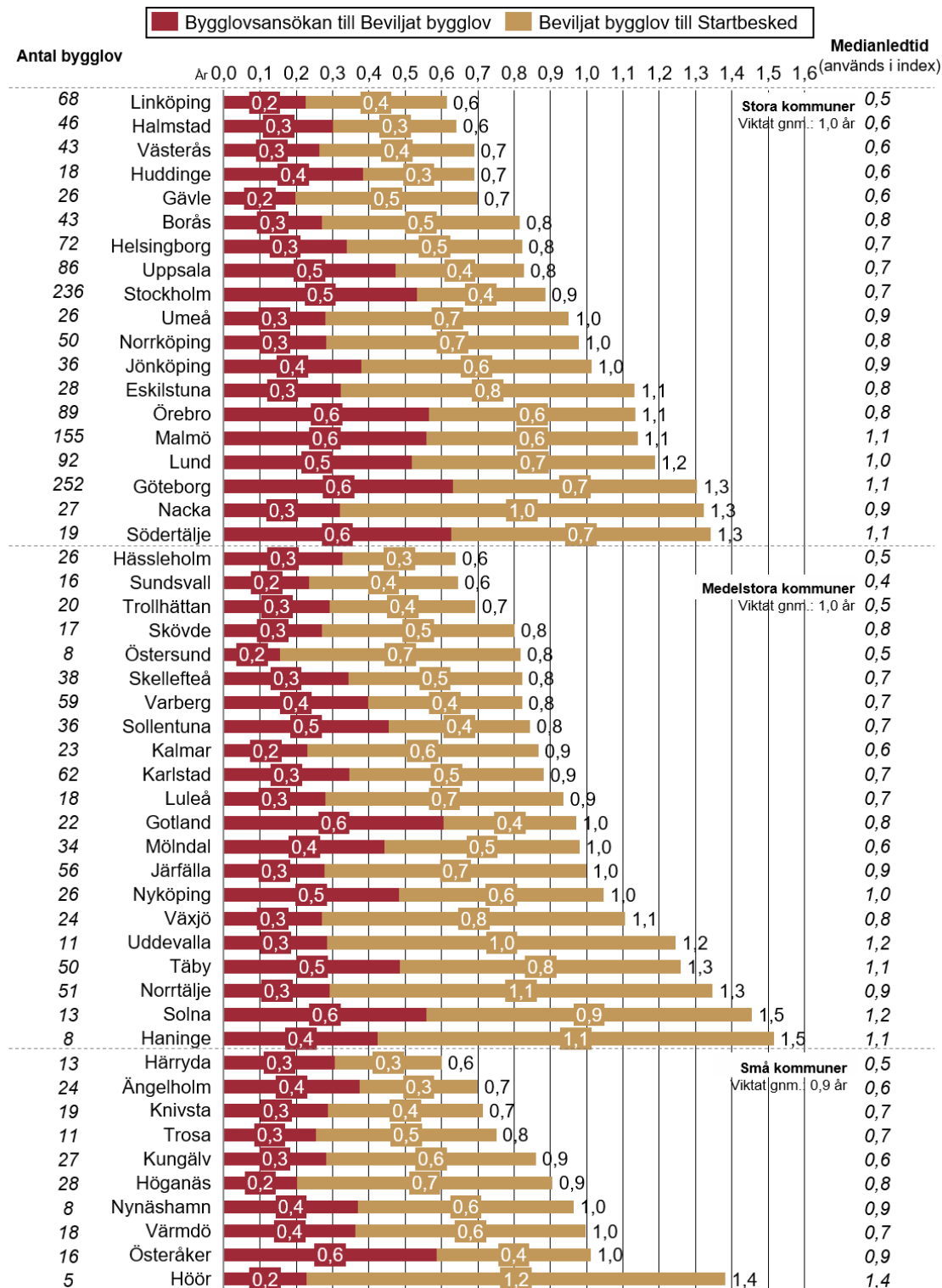
Mellan **granskning** och **antagande** är det framför allt avtalsförhandlingar, främst gällande exploateringsavtal, som förlänger leddtiderna. Härutöver framkommer följande faktorer:

- Oenighet mellan kommunen och byggaktören i genomförandefrågor
- Länsstyrelsens slutsatser i det som rör ingripandefrågorna skiljer sig fortsatt från kommunens ställningstaganden
- Förändrad inriktning med avseende på politiska ställningstaganden och/eller långa beredningsprocesser som påverkar när beslut kan tas

I processens sista steg, från **antagande** till **laga kraft**, är överklaganden den främsta orsaken till förlängd leddtid. Överklaganden till Mark- och miljödomstolen förlänger processen med i genomsnitt 5–8 månader. Av de detaljplaner som antagits under 2022–2023 överklagades var fjärde till första instans (SKR, 2024). Andelen tycks dessutom ha ökat, eftersom antalet överklagade planer hållits uppe samtidigt som antalet antagna planer minskat under senaste året (Boverket, 2026).

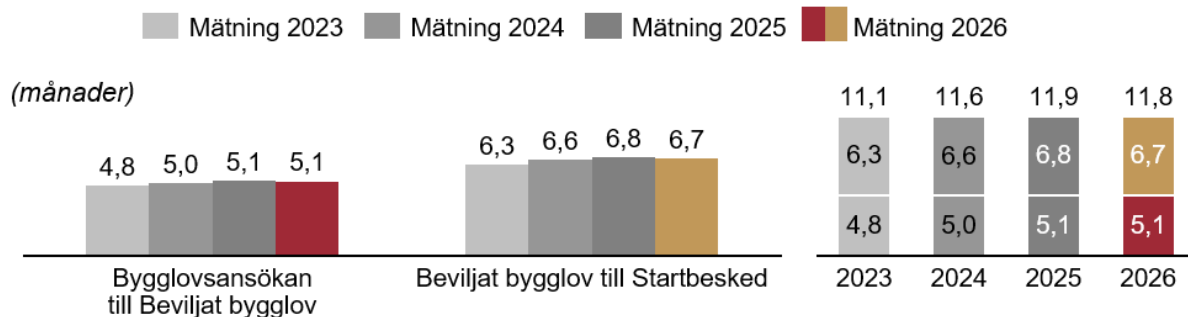
Ledtid i bygglov

De genomsnittliga ledtiderna för bygglov varierar mellan 0,6 och 1,5 år i årets mätning, med ett viktat genomsnitt på 1,0 år (motsvarande 11,8 månader). Små kommuner har generellt kortast ledtider, med ett genomsnitt på 0,9 år, följt av medelstora respektive stora kommuner med ett genomsnitt på 1,0 år.



Figur 8: Genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för nybyggda flerbostadshus ≥5 lägenheter som beviljats bygglov 2018–2025 (år). De två kommuner som inte kunnat tillhandahålla bygglovsdata för hela tidsperioden är exkluderade.

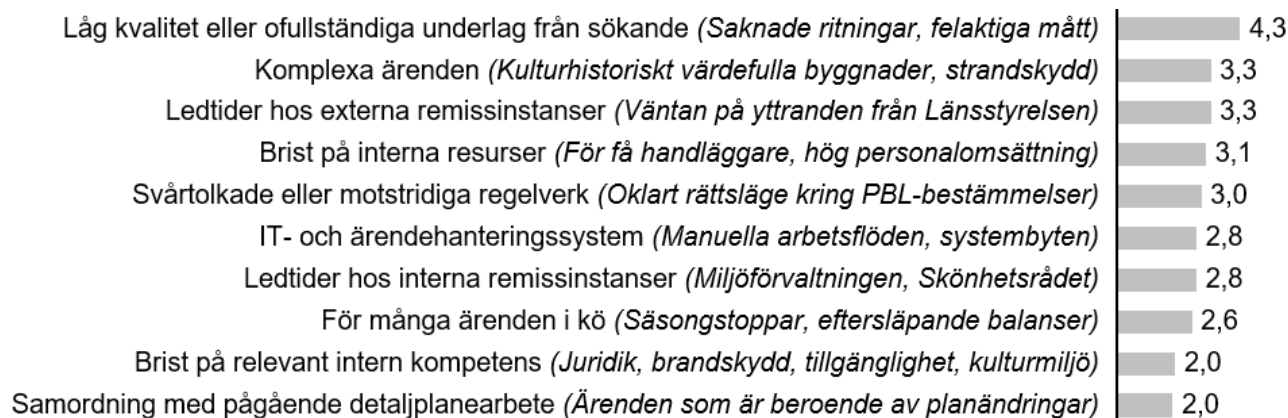
Tidsåtgången i bygglovsprocessens båda steg har minskat marginellt sedan förra årets mätning. Den totala genomsnittliga ledtiden i bygglovsprocessen under perioden 2018–2025 är 0,1 månader kortare än under perioden 2017–2024 och 0,2 månader längre än under perioden 2016–2023. Grafen nedan visar bygglovsprocessens olika stadier och den viktade genomsnittliga ledtiden för respektive steg.



Figur 9: Viktad genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för nybyggda flerbostadshus ≥ 5 lägenheter som beviljats bygglov 2015–2022 (mätning 2023), 2016–2023 (mätning 2024), 2017–2024 (mätning 2025) och 2018–2025 (mätning 2026).³

De främsta ledtidsdrivarna i bygglovsprocessen

Kommuner har en lagstadgad tidsfrist på 10 veckor från komplett bygglovsansökan till beslut. Även om flertalet ärenden avgörs inom tidsgränsen, framgår att det finns flera underliggande ledtidsdrivare som inverkar negativt på möjligheten till effektiv handläggning. I årets enkät fick kommunerna därför bedöma i vilken grad olika faktorer bidrar till att förlänga ledtider i bygglovsprocessen. Detta på en skala från 1 till 5, där 1 motsvarar mycket låg påverkan och 5 mycket hög påverkan. Grafen nedan visar det genomsnittliga resultatet för respektive faktor.



Figur 10: Kommunernas genomsnittliga bedömning av olika ledtidsdrivares påverkan på bygglovsprocessen (1 = mycket låg, 5 = mycket hög). Kursiv text visar exempel på hur de kan ta sig uttryck.

Återkommande från tidigare års mätningar är att handlingar som är ofullständiga eller av låg kvalitet utgör den mest påtagliga ledtidsdrivaren i bygglovsprocessen. När ansökan är ofullständig kan ärendet inte prövas. Det föranleder kompletteringsrundor och dialog mellan kommun och sökande. I slutänden tar ärendet längre tid än det hade behövt ta om ansökan var komplett från start, dvs. omloppstiden för varje ärende blir betydligt längre än de lagstadgade 10 veckorna som är maxtiden för handläggningen av ett komplett ärende. Det betyder att exploatörens förmåga att lämna in korrekta och fullständiga ansökningshandlingar är avgörande. Samtidigt kan kommunerna skapa bättre förutsättningar för detta genom tydliga och enhetliga krav och bedömningar, vilket gör det lättare för sökande att utforma handlingar som håller rätt nivå för prövningen av åtgärden.

³ Då fler kommuner har kunnat redovisa data för bygglov är grafen inte jämförbar med föregående rapporter

Några av de ledtidsdrivare som kommunerna pekar ut och poängsätter högt, dvs. anger ha den högsta påverkan på handläggningstiden, sticker ut på ett överraskande sätt. För att pröva nybyggnad av flerbostadshus krävs en gällande detaljplan, som tillåter detta byggande. I enkäten uppger kommunerna "komplexa ärenden", med förtydligandet "strandskydd, kulturhistoriskt värdefull byggnad", som ledtidsdrivare. Liksom "Ledtider hos externa remissinstanser", med förtydligandet "Väntan på yttrande från Länsstyrelsen". Svaren är förvånande, då just frågor om strandskydd, kulturvärden och sådana som kräver länsstyrelsens ställningstagande, ska ha klarats ut under planprocessen för att detaljplanen ska kunna antas. Detta kan betyda att bygglovsprövningen för flerbostadshus i onödan fördröjs av onödigt remitterande.

Utöver de faktorer som redovisas i grafen framträder följande ledtidsdrivare som särskilt viktiga i det första steget, från **inkommen bygglovsansökan till beviljat bygglov**:

- Skiftande tolkningar inom/mellan kommun, där enskilda handläggare ställer olika krav på redovisning och/eller tolkar detaljplanens krav på olika sätt
- Ändrad rättspraxis och/eller annan tolkning av rättspraxis leder till att nya besked ges och andra bedömningar görs än tidigare
- Kompletterande utredningar och hörande av berörda sakägare vid icke-planenliga ansökningar

Mellan **beviljat bygglov** och **startbesked** är det framför allt följande faktorer som fördröjer processen:

- Överklaganden/avvakten på beslut från överprövande instans
- Tekniskt samråd, där bristfälliga underlag och/eller att kommunen och byggherren gör skilda tolkningar av samhällskraven

Kommuners förbättringsåtgärder under året

Under året har flera kommuner genomfört förändringar i arbetssätt och rutiner för att korta ledtiderna inom detaljplane- och bygglovsprocesserna. Nedan följer några exempel på förbättringar som har genomförts.

Genomförda förbättringar inom detaljplaneprocesser

1. Effektivare beslutsvägar

- Ändrad delegationsordning som ger förvaltningschef rätt att besluta om samråd
- Översyn av interna rutiner och tider för remittering och ärendeberedning

2. Stärkt projektstyrning, roller och uppföljning

- Tydligt projektdirektiv och stärkt projektledarroll med mandat att göra de ställningstaganden som för planarbetet framåt mot överenskomna projektdirektiv
- Planstyrgrupper som systematiskt följer upp dels ledtiderna i förhållande till satt tidplan, dels analyserar förseningsorsakerna och vidtar åtgärder
- Datadrivna pilotprojekt, vidareutveckling av checklistor och stöddokument för vanliga/återkommande frågeställningar. Mallar som specificerar skall-krav vid upphandling av konsulter och nödvändiga utredningar

3. Resursförstärkning och proaktiv planering

- Förstärkt bemanning inom vissa specialistkompetenser (exempelvis trafik- och VA-planering) samt ökade resurser i komplexa detaljplaner
- Tidiga dialogmöten med länsstyrelsen för att prioritera rätt frågeställningar och avgränsa utredningsarbetet på rätt sätt

Genomförda förbättringar inom bygglovsprocesser

1. Digitalisering och systemstöd

- Byte eller uppgradering av ärende- och verksamhetssystem för att automatisera utskick och andra moment och minska den manuella hanteringen
- Ökad andel ansökningar via e-tjänst och vidareutveckling av digitala flöden för att förkorta handläggningstider

2. Tydligare kommunikation och dialog med sökande

- Förtydligande av krav för utformning av ansökningar och övrig information på hemsidan
- Utökade tider för rådgivning och service
- Förbättrade rutiner för komplettering genom mer aktiv och uppsökande kontakt med sökande där eventuella kompletteringsbehov förklaras innan föreläggande om kompletteringar skickas ut

3. Interna arbetssätt och uppgiftsfördelning

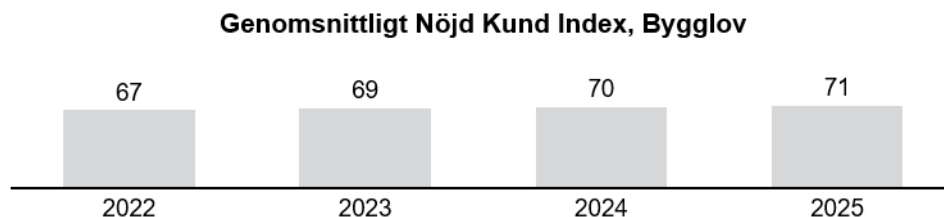
- Kartläggning och omfördelning av arbetsuppgifter, så att senior kompetens frigörs för mer kvalificerade ärenden
- Skärpta rutiner och krav för remisshantering
- Uppföljning av både formell handläggningstid, dvs. från komplett ansökan till bygglovsbeslut, och uppföljning av omloppstid, dvs. från inkommen ansökan till bygglovsbeslut
- Kontinuerliga utbildningsinsatser och genomgångar av gällande/förändrad rättspraxis

Trots att flera kommuner har genomfört viktiga förbättringsåtgärder visas inte alltid ett omedelbart resultat i ledtidsmätningen för det enskilda året. Effekterna av förändrade arbetssätt tar ofta tid att få genomslag. För att vända ledtidsutvecklingen krävs såväl konkreta förbättringsinsatser som ett konsekvent och förbättringsinriktat ledarskap – från politisk nivå till förvaltningsledning och enskilda handläggare. Att arbeta med ständiga förbättringar och systematiskt utveckla arbetssätt och rutiner, följa upp ledtider och hinder, leder till mer effektiva processer, ökad rättssäkerhet och kvalitet.

Utfall av övriga variabler

Servicegrad

Delindexet för Servicegrad bygger på SKR:s Nöjd-Kund-Index (NKI) för kategorin Bygglov. Måttet visar företagens upplevda nöjdhet med kommunernas arbete i bygglovsprocessen och omfattar sex centrala bedömningsområden: Information, Tillgänglighet, Bemötande, Kompetens, Rättssäkerhet och Effektivitet. Bland de kommuner som ingår i mätningen har den genomsnittliga nöjdheten ökat med cirka 6 procent, från ett NKI-värde på 67 till 71 under perioden 2022–2025 (se Figur 11).



Figur 11: Genomsnittligt NKI (bygglov), 2022–2025 (n=52).

Kommunerna Trosa, Trollhättan, Mölndal och Höganäs uppvisar högst resultat för bygglov i årets mätning. Servicegraden är generellt högst bland små kommuner och lägst bland stora kommuner. Enligt SKR betraktas ett NKI-resultat under 62 som icke godkänt.

Stora kommuner	NKI, bygglov Gnm. '22-'25	Medelstora kommuner	NKI, bygglov Gnm. '22-'25	Små kommuner	NKI, bygglov Gnm. '22-'25
Nacka	78	Trollhättan	83	Trosa	87
Linköping	77	Mölndal	82	Höganäs	81
Norrköping	77	Norrtälje	79	Höör	78
Borås	72	Järfälla	78	Ängelholm	77
Västerås	72	Haninge	78	Nynäshamn	76
Uppsala	70	Östersund	78	Värmdö	71
Eskilstuna	70	Sundsvall	77	Kungälv	69
Örebro	70	Växjö	75	Österåker	69
Umeå	67	Karlstad	75	Knivsta	68
Lund	67	Sollentuna	74	Upplands Väsby	67
Helsingborg	67	Varberg	73	Härryda	67
Gävle	67	Täby	71		
Jönköping	67	Skövde	69		
Huddinge	65	Kalmar	68		
Malmö	64	Hässleholm	68		
Södertälje	61	Nyköping	67		
Halmstad	59	Solna	66		
Göteborg	56	Uddevalla	65		
Stockholm	51	Sundbyberg	64		
		Luleå	63		
		Skellefteå	62		
		Gotland	46		
Genomsnitt:	67	Genomsnitt:	71	Genomsnitt:	74
Median:	67	Median:	72	Median:	71

Figur 12: Genomsnittligt utfall NKI Bygglov (2022–2025).

Produktionstakt

Produktionstakt mäter antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus per 1 000 invånare och år. Detta nyckeltal ger en bild av i vilken utsträckning kommunen bidrar till ny bostadsproduktion i förhållande till sin befolkningsstorlek och därmed sin förmåga att möta behovet av fler bostäder.

Åren 2023–2025 har präglats av historiskt låga byggnivåer. Under 2025 påbörjades 17 167 lägenheter i flerbostadshus i de kommuner som ingår i indexet. Det innebär en viss återhämtning jämfört med 2024, då motsvarande antal uppgick till 14 070, men nivån ligger fortsatt långt under 2021 års toppnotering om 43 517 påbörjade lägenheter. Utvecklingen är dock inte entydigt svag i hela landet. Lund, Gävle och Järfälla utmärker sig positivt genom att antalet påbörjade lägenheter 2025 översteg respektive kommuns genomsnitt för perioden 2015–2024.

Järfälla, Knivsta och Lund uppvisar högst produktionstakt i årets mätning, med flest påbörjade bostäder i flerbostadshus per invånare under perioden 2018–2025. Medelstora kommuner har i genomsnitt haft något högre byggtakt än de övriga grupperna, med 4,7 påbörjade bostäder per 1 000 invånare, jämfört med 4,3 i stora respektive små kommuner.

Stora kommuner	Påbörjade bostäder per 1000 capita Gnm. '18-'25	Medelstora kommuner	Påbörjade bostäder per 1000 capita Gnm. '18-'25	Små kommuner	Påbörjade bostäder per 1000 capita Gnm. '18-'25
Lund	9,3	Järfälla	11,7	Knivsta	10,5
Göteborg	6,3	Sundbyberg	8,9	Höganäs	5,1
Nacka	6,2	Täby	8,4	Ängelholm	4,9
Uppsala	5,7	Haninge	7,4	Nynäshamn	4,9
Malmö	5,2	Nyköping	6,5	Kungälv	4,8
Umeå	5,1	Karlstad	6,5	Upplands Väsby	4,2
Västerås	4,5	Sollentuna	6,0	Härryda	3,9
Eskilstuna	4,2	Solna	5,8	Trosa	3,5
Örebro	4,2	Varberg	5,2	Österåker	2,3
Linköping	4,0	Skellefteå	5,1	Höör	2,0
Jönköping	3,7	Växjö	5,0	Värmdö	1,7
Gävle	3,7	Mölnadal	4,5		
Stockholm	3,6	Kalmar	4,3		
Helsingborg	3,1	Luleå	3,4		
Borås	3,1	Norrtälje	2,4		
Norrköping	2,7	Skövde	2,1		
Halmstad	2,6	Hässleholm	2,1		
Södertälje	2,3	Östersund	2,1		
Huddinge	2,3	Gotland	1,9		
		Sundsvall	1,7		
		Trollhättan	1,4		
		Uddevalla	0,7		
Genomsnitt:	4,3	Genomsnitt:	4,7	Genomsnitt:	4,3
Median:	4,0	Median:	4,7	Median:	4,2

Figur 13: Genomsnittligt antal påbörjade bostäder i flerbostadshus per 1 000 capita och år (2018–2025).

Tillväxtmotor

Variabeln Tillväxtmotor definieras som kommunens tillväxt i bruttoregionalprodukt (BRP) i relation till tillväxt i antalet invånare per bostad. Tillväxt i bostadsbeståndet är både en förutsättning för och en följd av kommunal utveckling. För att tillväxten ska vara långsiktigt hållbar behöver bostadsbeståndet växa i takt med den ekonomiska utvecklingen, så att kommuner med stark BRP-tillväxt inte blir mer trångbodda.

En hög kvot i denna variabel premierar kommuner där BRP har ökat utan att trångboddheten samtidigt har förvärrats. Det indikerar att bostadsutvecklingen följer den ekonomiska tillväxten på ett balanserat sätt. En otillräcklig bostadsmarknad kan annars bli ett betydande hinder för fortsatt tillväxt.

I årets mätning har Södertälje, Trollhättan, Norrtälje och Sundbyberg starkast resultat i kategorin Tillväxtmotor. De stora kommunerna i urvalet uppvisar generellt högst genomsnittlig BRP-tillväxt, med 5,3 procent, följt av medelstora kommuner med 5,0 procent, och små kommuner med 4,7 procent. BRP-tillväxten beror i hög grad på hur aktivt den kommunala politiken prioriterar tillväxtfrämjande åtgärder.

Stora kommuner	BRP-tillväxt '18-'23	Tillväxt i invånare per bostad '18-'23	Kvot	Medelstora kommuner	BRP-tillväxt '18-'23	Tillväxt i invånare per bostad '18-'23	Kvot	Små kommuner	BRP-tillväxt '18-'23	Tillväxt i invånare per bostad '18-'23	Kvot
Södertälje	8,5%	0,0%	1,09	Trollhättan	7,8%	-0,6%	1,08	Knivsta	5,9%	-1,8%	1,08
Eskilstuna	6,9%	-1,0%	1,08	Norrtälje	7,7%	-0,5%	1,08	Höör	4,8%	-0,6%	1,05
Umeå	7,1%	-0,4%	1,08	Sundbyberg	7,6%	-0,5%	1,08	Nynäshamn	5,0%	-0,1%	1,05
Uppsala	6,9%	-0,3%	1,07	Mölndal	6,9%	-0,4%	1,07	Trosa	5,7%	0,7%	1,05
Göteborg	6,4%	-0,5%	1,07	Sollentuna	5,8%	-0,9%	1,07	Kungälv	5,0%	0,1%	1,05
Malmö	6,0%	-0,5%	1,07	Gotland	6,2%	-0,4%	1,07	Härryda	3,9%	-0,9%	1,05
Linköping	5,8%	-0,6%	1,06	Karlstad	5,5%	-0,7%	1,06	Upplands Väsby	4,8%	0,1%	1,05
Lund	5,4%	-0,7%	1,06	Solna	5,3%	-0,4%	1,06	Ängelholm	4,1%	-0,4%	1,05
Örebro	5,1%	-0,7%	1,06	Växjö	4,7%	-0,9%	1,06	Värmdö	4,1%	-0,3%	1,04
Halmstad	5,3%	-0,4%	1,06	Sundsvall	5,0%	-0,6%	1,06	Höganäs	4,3%	-0,1%	1,04
Borås	5,1%	-0,6%	1,06	Kalmar	4,9%	-0,5%	1,05	Österåker	3,9%	0,2%	1,04
Stockholm	5,0%	-0,5%	1,06	Järfälla	4,2%	-1,1%	1,05				
Gävle	4,5%	-0,6%	1,05	Skövde	4,9%	-0,4%	1,05				
Jönköping	4,5%	-0,5%	1,05	Nyköping	4,1%	-1,0%	1,05				
Nacka	4,1%	-0,7%	1,05	Luleå	4,3%	-0,6%	1,05				
Helsingborg	4,3%	-0,1%	1,04	Hässleholm	3,9%	-0,8%	1,05				
Huddinge	4,2%	-0,2%	1,04	Östersund	4,5%	-0,2%	1,05				
Västerås	3,2%	-0,7%	1,04	Haninge	3,9%	-0,6%	1,05				
Norrköping	3,0%	-0,8%	1,04	Varberg	4,1%	-0,4%	1,04				
				Uddevalla	4,2%	-0,2%	1,04				
				Täby	1,7%	-1,2%	1,03				
				Skellefteå	2,4%	0,2%	1,02				
Genomsnitt:	5,3%	-0,5%	1,06	Genomsnitt:	5,0%	-0,6%	1,06	Genomsnitt:	4,7%	-0,3%	1,05
Median:	5,1%	-0,5%	1,06	Median:	4,8%	-0,6%	1,05	Median:	4,8%	-0,1%	1,05

Figur 14: BRP-tillväxt och tillväxt i invånare per bostad (2018–2023). 2023 års siffror används då BRP per kommun rapporteras in till SCB med två års eftersläpning.

Vägen till kortare ledtider: framgångsfaktorer och kvarstående hinder

”Framgångsreceptet” för kommuner

Syftet med Nationellt Ledtidsindex har sedan starten varit att sprida kunskap om hur detaljplane- och bygglovsprocesser kan effektiviseras och hur ledtiderna kan kortas. Nedan följer sju rekommendationer på hur kommuner kan gå tillväga för att korta sina ledtider, baserade på de arbetssätt som återkommande genom åren visat sig vara framgångsrika.

Sju rekommendationer för mer effektiva plan- och bygglovsprocesser

1. Ta fram och följ en planeringsstrategi
2. Utred frågor i rätt skede och till rätt nivå
3. Stärk projektledarrollen
4. Inkludera bygglovskompetens redan i detaljplaneskedet
5. Formulera konkreta mål för kortare ledtider
6. Håll översiktsplanen aktuell och låt den styra det löpande planeringsarbetet
7. Säkerställ kompletta bygglovsansökningar från början (Bygglov)

1. Ta fram och följ en planeringsstrategi

En nyckel för att effektivisera planarbetet är att i tidigt planskede identifiera de principiellt avgörande faktorerna med påverkan på den tänkta markanvändningen och planens genomförbarhet. Det rör bland annat ställningstaganden kring markens lämplighet med avseende på risk, hälsa och säkerhet, liksom frågor om strandskydd, riksintressen, miljö kvalitetsnormer och artskydd. Hit hör också de tekniska, ekonomiska och juridiska frågor som mest påverkar möjligheten att bebygga marken, exempelvis ägoförhållanden, geotekniska förutsättningar och tillgång till infrastruktur.

Kommuner med effektiva planprocesser gör vanligen följande: 1) har tidigt dialogmöte med länsstyrelsen för att, tillsammans med nyckelkonsulter och byggaktören, säkerställa att rätt frågor utreds och redovisas i rätt skede och på rätt nivå, 2) bestämmer och planerar in behovet av säsongsbundna utredningar (naturvärdesinventering, fågelhäckning, artskyddsfrågor, arkeologi), 3) säkerställer att underlag finns för att tydligt beskriva och avgränsa upphandlade konsulters insatser samt utredningarnas omfattning. Med detta ska förstås att mallar finns som beställarstöd för upphandling av de vanligaste och mest kritiska utredningarna; buller, risk, dagvatten och markmiljö, 4) experter och utredningsmaterial, exempelvis inom geoteknik och VA-planering, involveras löpande i planarbetet i kommuner med tillgång till detta för att begränsa tidskrävande remisshantering.

2. Utred frågor i rätt skede och till rätt nivå

Kommuner som involverar länsstyrelsen redan tidigt i processen, exempelvis genom planstödsmöten, förbättrar förutsättningar för en effektiv process. Fokus under sådana möten ligger, som nämnts i punkt 1, på att identifiera de faktorer och förhållanden med direkt projektpåverkan och som på ett avgörande sätt kommer styra bebyggelsens ändamål/användning och lokalisering. För en verkligt effektiv process krävs stor tydlighet – från både kommunen och länsstyrelsen. Kommunens ställningstaganden (i planbeskrivningarna) behöver vara tydliga och preciserade. Det går inte bara att beskriva ”vad”, dvs. återge eller hänvisa till expertutlåtanden i utredningsmaterialet, utan kommunen måste beskriva vad som är ”tillräckligt”, liksom ett tydligt ”hur”. Men ska kommunen kunna göra komplicerade avvägningar måste även länsstyrelsen dels vara mer tydlig i sina yttranden, dels också avgränsa sina krav. När länsstyrelsens yttranden innehåller ”*måste ses över*”, ”*belysas*

ytterligare", "redovisa åtgärd om det är nödvändigt", "regleras på plankartan om det behövs", ökar osäkerheten kring vad som faktiskt ytterligare krävs, vilket leder till fler utredningar och betydligt förlängda ledtider.

För att öka effektiviteten och avgränsa utredningsarbetet rätt, behöver kommunen 1) genomföra tidigt planstödsmöte med länsstyrelsen, berörda konsulter och byggaktören, för att 2) bestämma de mest kritiska frågorna och utredningarna, samt 3) följa upp med möten i sådana specifika frågeställningar (exempelvis strandskydd, riksintresse) där risk finns för förgävesarbete alternativt begära att länsstyrelsen meddelar planeringsbesked i dessa kritiska frågeställningar.

3. Stärk projektledarrollen

Samhällsbyggnadsprojekt har en hög komplexitet, dels i sakfrågor, dels i det rättsliga ramverket. Det krävs ledarskap och beslutsförmåga för att driva dessa processer, vilket förutsätter gedigen och bred sakkunskap, förmåga att hantera mål- och intressekonflikter, att planera planarbetets upplägg och innehåll samt att skapa konstruktiva samarbeten. Att vara planhandläggare för komplexa stadsbyggnadsprojekt omfattar mer än att hantera plan- och bygglagens processregler och ha kunskaper inom sin egen profession/utbildning. Det krävs därför att planhandläggare, utöver djup kunskap inom sina respektive akademiska områden, har en övergripande systemförståelse för att på ett effektivt sätt samordna processens aktörer.

Kommuner som arbetar mer effektivt arbetar fokuserat med att: 1) investera i projektledarutbildning snarare än att förutsätta att förmågan finns, 2) ha tydliga beskrivningar av projektledarens roll, ansvar och beslutsmandat, 3) ha kontinuerlig uppföljning och besluta om resursförstärkning eller annat stöd löpande utifrån projektets behov, och 4) förankra kontinuerligt med kommunens politiska nivå för att säkerställa att projektet utvecklas i enlighet med satta målbilder.

4. Inkludera bygglovskompetens redan i detaljplaneskedet

I komplexa stadsbyggnadsprojekt är det en fördel att involvera kompetenser som behärskar andra delar av såväl kommande myndighetsutövning som genomförandefrågor. Genom att involvera bygglovskompetensen redan under planarbetet kan två saker uppnås; mer ändamålsenliga och rättssäkra planbestämmelser som säkerställer rätt reglering till rätt nivå för det aktuella projektet, samt säkerställer att bygglovsenheten är inläst på projektet i god tid och förberedd när ansökan om bygglov väl inkommer. Kommuner som arbetar på detta mer integrerade sätt, minskar både risken för onödigt detaljerade planbestämmelser och kortar tiden från laga kraft till beviljat bygglov och beslut om startbesked.

5. Formulera konkreta mål för kortare ledtider

Analyser av Nationellt Ledtidsindex visar att kommuner som uppger att de har uttalade mål eller riktlinjer för ledtider i detaljplaneprocessen i genomsnitt har nästan ett år kortare ledtid än det totala genomsnittet: 3,2 år jämfört med 4,1 år. Tydliga ledtidsmål skapar ansvar för framdrift, gör det lättare att identifiera när ett ärende avviker från plan och ger bättre förståelse för vilka faktorer som driver ledtider i olika skeden av planprocessen. För att målen ska få faktisk effekt behöver de integreras i den löpande styrningen, exempelvis genom regelbunden uppföljning, rapportering till politiken och tidiga åtgärder när ett ärende riskerar att dra ut på tiden. Nationellt Ledtidsindex rekommendation kvarstår: detaljplaner bör som riktlinje inte ta längre än 2,5 år från planuppdrag till laga kraft.

6. Håll översiktsplanen aktuell och låt den styra det löpande planeringsarbetet

Genom att ha en aktuell översiktsplan (ÖP), som dessutom omfattar frågor om genomförbarhet och nödvändiga kommunala investeringar, ges kommunen ett bra underlag för prioriteringar av såväl detaljplanearbeten som utbyggnadsordningar. Översiktsplaner som tydligt reder ut principiella och kommunövergripande frågor, minskar behovet av efterföljande och fördjupande programarbeten

och underlättar väsentligt för kommande detaljplanearbeten. Finns rätt och tillräckligt konkret stöd i översiktsplanen minskar också utredningsbehoven inför prövning av ett visst byggande och möjliggör snabbare beslut kring planbesked och planstart. Kommuner som aktivt för dialog med intressenter, såsom verksamhetsutövare och markägare, i ÖP-skedet får också bättre kunskap om de tänkbara utvecklingsinriktningarna har förutsättningar att realiseras.

7. Säkerställ kompletta bygglovsansökningar från början (Bygglov)

En återkommande leddrivrare i bygglov är att ansökningar inte är kompletta när de lämnas in. Det beror inte enbart på att sökande lämnar in handlingar av bristfällig kvalitet, utan också på att redovisningskrav, bedömningar och arbetssätt kan variera mellan kommuner. I vissa fall varierar de även mellan handläggare inom samma kommun. Detta skapar osäkerhet kring vilka handlingar som krävs eller som anses vara tillräckliga och hur detaljplanen kommer att tolkas. Resultatet blir kompletteringar, uppföljningar och längre tid innan ansökan kan prövas. Tydligare mallar, digitala checklistor, interna samsynsmöten och enhetliga exempelhandlingar kan minska variationen och göra bygglovsprocessen mer förutsägbar.

Ur intervjun: Stadsarkitekt, Kalmar kommun

Vad är den enskilt viktigaste faktorn när ni får en planprocess att flyta på?

Jag kommer själv från konsultsidan och har med mig ett tydligt framdriftsperspektiv på processen. Den enskilda, uppdragsansvariga projektledaren ska se detta som ett uppdrag som ska lösas, med många olika intressen. Det är viktigt med tidig dialog och att man är ärlig mot varandra. Var transparent och meddela om något har dykt upp eller kommer ta längre tid. Politik, exploatör och handläggare måste även enas om ambitionsnivå och kvalitet tidigt. Sitt inte på din kammare och rita, ta dialogen tidigt. Vissa exploatörer har kommit och är färdiga med sitt förslag, då måste de ändra och där är det kommunens ansvar att vara tydlig.

Hur jobbar ni rent praktiskt för att hålla ihop processen?

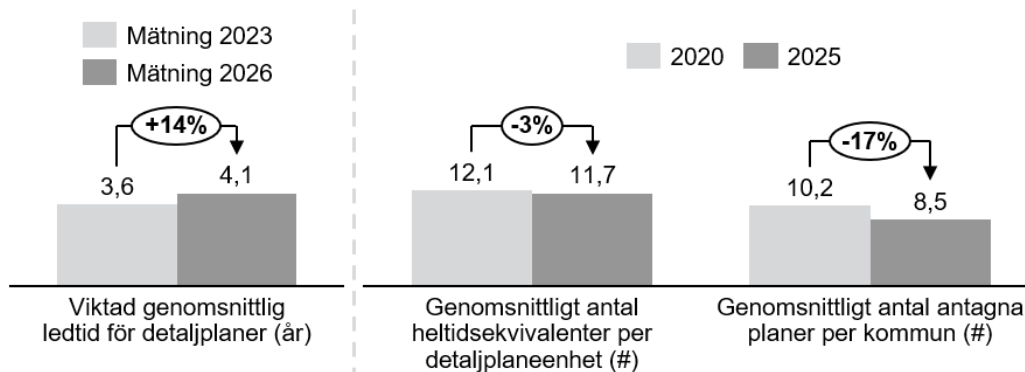
Vi har infört ett projektverktyg där man startar ett projekt, lägger in beslutspunkter och följer projektet. Det ger transparens. Exploateringsingenjör och planarkitekt driver projektet tillsammans, och vi tar in experter på miljö och projektering tidigt. Tanken är att se till att alla delar tas hand om så tidigt som möjligt. Vi körde också en projektledarutbildning under tre halvdagar, vilket blev en ögonöppnare för många. Vi försöker också se till att bara det som är absolut nödvändigt ska regleras i detaljplanen.

Vilken är den största förbättringspotentialen som ligger utanför er organisation?

Resurssituationen hos våra motparter. När exempelvis Länsstyrelsen inte hinner granska drar yttrandetiderna ut och vi tappar fart i planen. Det krävs också ett ledarskap från oss att våga ifrågasätta utredningskrav från Länsstyrelsen. De är rådgivande, men fungerar också som statens förlängda arm, och om man inte vågar ta diskussionen växer utredningsmängden.

Utmaningarna bakom förlängda ledtider

Analysen inom ramen för Nationellt Ledtidsindex visar på en tydlig obalans över tid: i flera kommuner har ärendemängden minskat samtidigt som ledtiderna fortsatt att öka. I figuren nedan jämförs ledtiderna i 2023 respektive 2026 års mätning, där den genomsnittliga ledtiden har ökat med 14 procent. Under samma period har den genomsnittliga ärendemängden för detaljplaner per kommun minskat markant, medan antalet heltidsekvivalenter endast har förändrats marginellt. Detta talar för att de ökande ledtiderna inte enbart kan förklaras av resursbrist eller hög arbetsbelastning, utan även av mer strukturella utmaningar i planprocesserna.



Figur 15: Jämförelse av uppmätta ledtider för detaljplaner i 2023 års rapport och årets rapport, samt utvecklingen i genomsnittligt antal heltidsekvivalenter och antagna planer per kommun mellan 2020 och 2025. Dataunderlaget kopplat till förändring i antalet heltidsekvivalenter är hämtat från årets enkät och omfattar därmed endast de kommuner som svarat på enkäten. Antalet antagna planer är hämtat från Kolada och avser samtliga detaljplaner, utan avgränsning till flerbostadshus med ≥ 5 lägenheter.

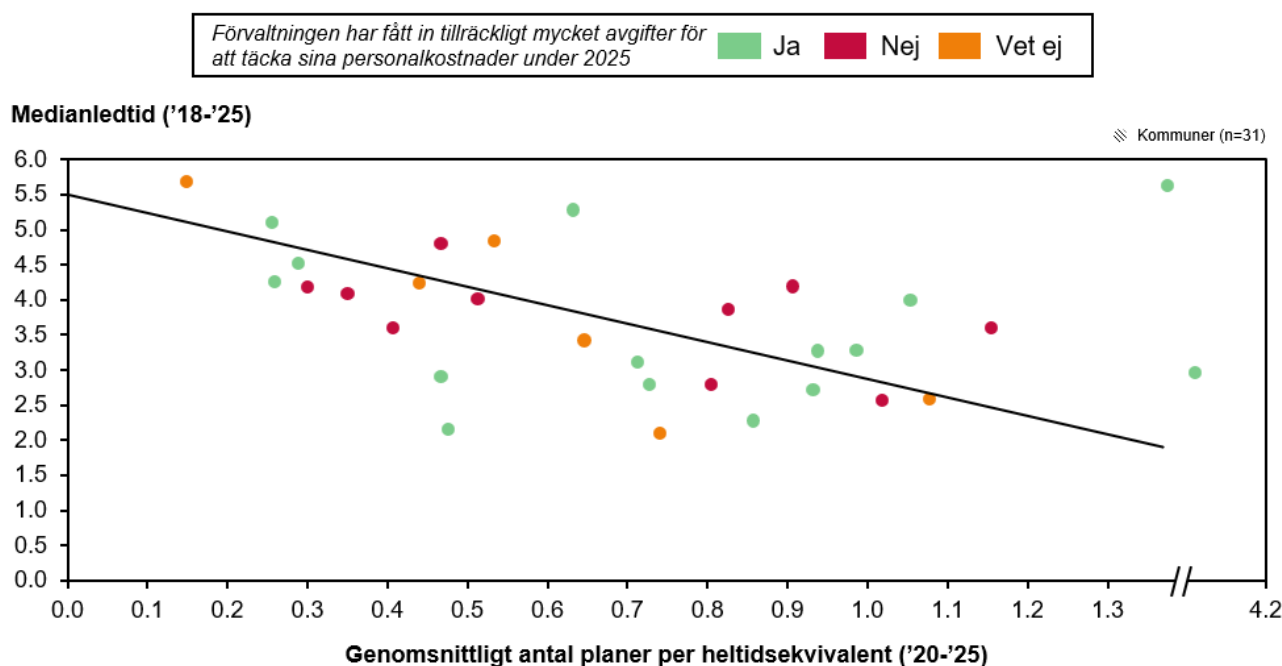
Nedan följer en sammanfattning av de största utmaningarna som identifierats kopplat till effektiva detaljplane- och bygglovsprocesser.

Fem strukturella utmaningar i plan- och bygglovsprocessen

1. Finansieringsmodell ger svaga incitament för effektivitet
2. Såväl överklaganden, som ständigt ändrad rättspraxis, är betydande ledtidsdrivare
3. Oklarheter i regelverk och statliga intressen försvårar kommunens avvägningsarbete och ställningstaganden
4. Ledtid före planuppdrag fångas inte upp i statistiken
5. Exploatören förväntas ta över en allt större del av kostnadsansvaret

1. Finansieringsmodell ger svaga incitament för effektivitet

Detaljplaneprocessen finansieras i de flesta kommuner genom löpande timtaxa, där exploatören betalar för kommunens nedlagda tid utifrån en initial budgetuppskattning. Modellen är begriplig givet att planärenden varierar i komplexitet, men skapar samtidigt en svag koppling mellan kostnad, leverans och framdrift. När kommunens intäkt ökar med antalet nedlagda timmar snarare än i takt med att planen förs framåt, blir incitamenten att korta ledtider och begränsa kostnader svaga. Detta blir särskilt problematiskt i ett läge där antalet detaljplaner har minskat med 20 procent sedan 2015 och var tredje detaljplaneenhet uppger att intäkterna inte räcker för att täcka verksamhetens kostnader.



Figur 16: Medianledtid för detaljplaner i relation till genomsnittligt antal antagna planer per heltidsekvivalent, färgkodat efter bedömd kostnadstäckning under 2025. Antalet antagna planer är hämtat från Kolada och avser samtliga detaljplaner, utan avgränsning till flerbostadshus med ≥ 5 lägenheter. Inkluderar endast de kommuner där dataunderlag finns tillgängligt (n=31).

I årets analys framkommer en ny observation: kommuner med fler antagna planer per heltidsekvivalent har i genomsnitt kortare ledtider. Sambandet är anmärkningsvärt, för om långa ledtider främst berodde på hög arbetsbelastning borde kommuner med många planer per heltidsekvivalent ha längre processer, inte kortare. Utfallet visar i stället att arbetssätt, intern samordning och styrning har stor betydelse för hur effektivt resurserna används. Samtidigt uppger vissa kommuner kostnadstäckning trots mycket låg planvolym per anställd. Det innebär att avgiftsmodellen kan finansiera en förvaltning även när få planer färdigställs, vilket gör kostnadstäckning till ett svagt mått på faktisk effektivitet. Grafen fångar inte användningen av externa plankonsulter, vilket innebär att vissa kommuner kan ha större faktisk kapacitet än vad antalet anställda visar. Men om konsulter används för att hantera fler planer per anställd och samtidigt hålla nere ledtiderna, visar det snarare att flexibel bemanning kan vara ett effektivt sätt att anpassa kapaciteten efter belastning.

Finansieringsmodellen blir även problematisk för exploatörer. Plankostnader som för några år sedan ofta uppgick till 2–3 miljoner kronor ligger i dag på omkring 10 miljoner kronor, och i enskilda fall uppemot 15 miljoner kronor. Samtidigt är insynen i vad kostnaderna avser begränsad. Flera exploatörer beskriver att de får löpande månadsfakturer utan detaljerat underlag, vilket gör det svårt att bedöma vad kommunens nedlagda timmar faktiskt har gått till. Budgetestimatet hålls sällan och eftersom plankostnadsavtalen normalt saknar ömsesidigt bindande sanktioner finns ingen tydlig mekanism för att hantera tids- och kostnadsöverdrag när de väl uppstår. I de enstaka projekt där fast pris har använts i stället för löpande räkning uppger exploatörer att processen blivit både snabbare och billigare.

2. Såväl överklaganden, som ständigt ändrad rättspraxis, är betydande ledtidsdrivare

Möjligheten att överklaga en detaljplan är en grundläggande del av den demokratiska beslutsprocessen, men dess påverkan på ledtiderna är betydande. En plan som överklagas efter antagande kan dröja över ett år innan den vinner laga kraft och i kommuner med stor andel nybyggnation kan andelen överklaganden uppgå till runt hälften av alla planer. Det är inte bara

privatpersoner och sakägare som överklagar, även statliga myndigheter och organisationer driver planer vidare till domstol. Domstolarnas egna handläggningstider är en betydande tidsdrivare i sig och kan i vissa fall uppgå till två år. Förseningarna upphör dessutom inte nödvändigtvis när planen vunnit laga kraft, eftersom även följande beslut, såsom bygglov, kan överklagas separat. Den sammanlagda fördröjningen får även ekonomiska konsekvenser, som i huvudsak bärs av exploatören.

3. Oklarheter i regelverk och statliga intressen försvårar kommunens avvägningsarbete och ställningstaganden

Detaljplaneprocessen styrs formellt av PBL, men i praktiken behöver den också möta krav från flera andra regelverk, framför allt miljöbalken med dess artskyddsförordning, riksintressehantering och kulturmiljövård, men även lagen om allmänna vattentjänster och i vissa fall klimatanpassningskrav. Ansvaret att koordinera detta även när regelverk pekar i olika riktningar ligger på kommunen, som i varje enskilt ärende måste balansera motstridiga krav utan tydlig vägledning om vilket regelverk som väger tyngst. Detta kan ta sig uttryck på flera sätt, exempelvis genom att två riksintressen kan stå mot varandra utan att lagstiftningen tydligt anvisar vilket som ska ges företräde. Lagstiftningen ger dessutom sällan vägledning om hur sådana konflikter ska hanteras och prejudikat saknas ofta, vilket kan leda till sena omtag i planarbetet. Ytterligare en konsekvens är att länsstyrelsen tilldelas dubbla roller, både som rådgivare i planprocessen enligt PBL och som tillsynsmyndighet enligt miljöbalken. Det leder till att kommuner i praktiken tenderar att behandla länsstyrelsens synpunkter som bindande krav även när de formellt är rådgivande, vilket kan förlänga ledtider i onödan. Därutöver fungerar även andra inblandade aktörer i praktiken som remissinstanser trots att det inte är deras avsedda roll. Flera kommuner beskriver exempelvis att Sveriges geotekniska institut (SGI) har kommit in sent i planprocesser med synpunkter på markförhållanden, även i ärenden där geotekniska utredningar redan tagits fram. Det kan få stor påverkan om inspelen behandlas som styrande, trots att SGI:s roll främst är att bidra med expertstöd i geotekniska frågor.

4. Ledtid före planuppdrag fångas inte upp i statistiken

Den officiella ledtidsmätningen fångar inte alltid hela processen från första kontakt till antagen detaljplan. I många kommuner sker ett omfattande förberedande arbete före planuppdrag, där projektets förutsättningar prövas, dialog förs med exploatören och tidiga hinder identifieras. När detta används för att prioritera mellan projekt och klargöra genomförbarhet kan det korta den faktiska processen. Samtidigt finns exempel på att kommuner medvetet lägger mer arbete före den formella startpunkten, eftersom ledtiden då börjar mätas först när flera avgörande frågor redan är lösta. Det kan göra den uppmätta processen kortare än den tid exploatören faktiskt behöver räkna med från första initiativ. Effekten blir att jämförelser mellan kommuner blir svårare att tolka. Det riskerar också att försvåra förbättringsarbetet, eftersom flaskhalsar som uppstår före planuppdrag inte alltid syns i uppföljningen.

5. Exploatören förväntas ta över en allt större del av kostnadsansvaret

När en kommun ingår exploateringsavtal agerar den som myndighet och får inte ställa krav som den inte skulle kunna hävda lagvägen. Trots detta förekommer krav på exempelvis viss upplåtelseform, finansiering av infrastruktur som gynnar ett större område än planen, eller tekniska egenskaper utöver Boverkets föreskrifter. Eftersom detaljplanen i praktiken inte antas förrän avtalet är undertecknat hamnar byggaktören i en beroendeställning gentemot kommunen och förhandlingarna riskerar att dra ut på tiden. Då fastnar planen sent i processen trots att planfrågan är löst, för att ansvar och finansiering inte är samordnade. Effekten förstärks av att exploateringsavtalet typiskt aktualiseras sent i processen, mellan granskning och antagande. När ett allt större kostnadsansvar skjuts över på exploatören blir exploateringsavtalet därmed inte bara en finansieringsfråga, utan också en ledtidsdrivare.

Förslag på åtgärder

Mot bakgrund av de utmaningar som beskrivits ovan riktar sig förslagen nedan till både kommuner och övriga aktörer i plan- och bygglovsprocessen. Flera förslag är återkommande från tidigare års rapporter, vilket speglar att utmaningarna är bestående. Det övergripande målet är kortare ledtider utan sänkt kvalitet, med riktmärket att en detaljplan normalt inte ska behöva ta mer än 2,5 år från planuppdrag till laga kraft, och bygglov inte mer än sex månader från ansökan till startbesked. Målsättning är en förutsättning för framdrift; utan ett konkret mål att styra mot riskerar förbättringsarbetet att inte få något ordentligt genomslag. Årets rapport kompletterar därför den tidigare rekommendationen med ett tydligare fokus på den praktiska aspekten: ledtider behöver bli en del av kommunernas styrdokument, exempelvis budgeten, med tydlig förankring hos kommunens politiska ledning. Erfarenheter från kommuner som redan arbetar på detta sätt visar att tydliga mål kan stärka framdriften och bidra till betydande förbättringar över tid.

1. Skapa mer förutsägbara statliga utredningskrav och förväntningar

Statliga krav och myndighetsdialoger behöver bli mer förutsägbara för att underlätta handläggningen och motverka utvecklingen mot fler, mer omfattande och kostnadsdrivande utredningar. Länsstyrelser och andra statliga aktörer bör därför ge tydligare vägledning tidigt i processen om vilka frågor som är avgörande, vilka utredningar som faktiskt krävs och vilka risker som behöver hanteras. Samtidigt behöver tillämpningen bli mer enhetlig mellan län, särskilt i frågor som strandskydd, kulturmiljö, riksintressen och miljökrav. När bedömningar skiljer sig åt ökar osäkerheten bland kommuner, vilket ofta leder till att fler utredningar beställs i förebyggande syfte.

Som tidigare påpekat är en annan betydande leddrivrare sena eller otydliga myndighetsbesked. Externa aktörer, såsom länsstyrelsen, Trafikverket och Lantmäteriet, bör därför arbeta mot att lämna besked tidigare under processens gång och med kortare svarstider. Det är också av vikt att det framgår tydligt vilka råd och remissvar som är styrande respektive rådgivande. Visserligen kan en viss grad av försiktighet i vägledningen vara nödvändig, men om beskeden blir för allmänna flyttas osäkerheten framåt i processen. En ökad tydlighet kring detta skulle minska risken för sena kompletteringar, onödiga omtag och längre ledtider, samtidigt som kostnaderna blir lättare att kontrollera och investeringsbeslut enklare att fatta.

2. Justera finansieringsmodellen för att stärka incitamenten till effektivitet

Finansieringen av detaljplaner bör kompletteras med tydligare kostnadsramar och milstolpar. Löpande timtaxa kan fortfarande fungera i komplexa ärenden, men kan exempelvis kombineras med prisintervall eller fast pris för återkommande moment, milstolpar kopplade till genomförda processteg och avstämningar vid större avvikelser från ursprunglig budget. Plankostnadsavtalet bör samtidigt göras mer ömsesidigt bindande, så att tidsöverdrag inte enbart blir en kostnad för exploatören. Det skulle ge både kommunen och exploatören bättre kostnadskontroll och starkare incitament att hålla processen effektiv och förutsägbar.

3. Minska överklagandenas leddidseffekter utan att inskränka rätten att överklaga

Rätten för en sakägare att överklaga en detaljplan är central. Dock bör åtgärder vidtas för att minska systemets oavsiktliga effekter på ledtiderna, vilket Miljötillståndsutredningen (2026) redan lagt fram konkreta förslag för i delbetänkandet *En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden*. Bland annat föreslår utredningen en administrativ överklagandeavgift på 1 000 kr vid överklagande till mark- och miljödomstol och 2 000 kr till Mark- och miljööverdomstolen, med full återbetalning vid bifall och undantag för det allmänna samt klagande med låg inkomst. Motsvarande modeller används i Finland och Danmark, där avgiften i båda fallen överstiger 1 000 kr. En sådan avgift begränsar ogrundade överklaganden utan att hindra dem med sakliga grunder. Utvärderingen av det finska systemet visar att antalet inkomna överklaganden minskat kraftigt sedan avgiften infördes.

Utredningen föreslår också att länsstyrelsen slopas som överprövande instans för kommunala beslut enligt plan- och bygglagen, så att överklaganden går direkt till mark- och miljödomstol. En sådan förändring bedöms korta den totala handläggningstiden med tre till sex månader.

4. Minska den interna komplexiteten

Internremittering av bygglovsärenden där det finns en aktuell detaljplan, så som fallet alltid är för flerbostadshus, bör endast ske där en viss fråga inte redan är omhändertagen i detaljplanen. Det är svårt att se att någon sådan fråga skulle aktualiseras, med hänsyn till den detaljeringsgrad och det gedigna utredningsarbete som föregår ett antagande av detaljplan. Vad gäller internremittering under detaljplanearbetet, bör i första hand väljas ett arbetssätt där nyckelfunktioner från de olika berörda förvaltningarna är kopplade till ett visst detaljplanearbete under ledning av en huvudprojektledare för detaljplanen. Denna huvudprojektledare kan vara en medarbetare från plansidan eller från exploateringssidan. Väsentligt är att projektledaren från planmyndigheten – oavsett om denne är huvudprojektledare eller ej – har mandat och ansvar för att kontinuerligt göra de avvägningar som krävs för att driva detaljplanen framåt samt att slutligen föreslå de ställningstaganden som krävs för byggnadsnämnden. Det är också av vikt att inte involvera ett större antal personer än nödvändigt då det förstärker den interna komplexiteten. I årets enkät framgår att ett enskilt detaljplaneprojekt i genomsnitt involverar fler än sex förvaltningar och cirka tolv unika personer, med stora skillnader mellan kommuner. Särskilt anmärkningsvärt är att variationen är stor även mellan kommuner med likartade förutsättningar.

5. Tydliggör ramarna för exploateringsavtal

För att exploateringsavtal inte ska fördröja planprocessen i onödan behöver ramarna för avtalen bli tydligare. Boverkets vägledning för arbete med exploateringsavtal (2024) är ett viktigt steg, eftersom den bland annat tydliggör kraven på nödvändighet och nytta, samt vad exploateringsavtal får och inte får reglera. Vägledningen löser dock inte hela problembilden. Dessvärre tycks kvarstå sådana osäkerheter, vilka sannolikt skulle undanröjas om vägledningen kompletterades med konkreta exempel och typfall.

Boverket bör därför vidareutveckla vägledningen med mer konkreta bedömningsstöd för återkommande gränsdragningsfrågor, särskilt kopplat till kravens lagstöd, nödvändighet, kostnadsfördelning och proportionalitet. Vid låsta förhandlingar bör det även finnas möjlighet att snabbt inhämta en oberoende juridisk bedömning av kravens lagstöd och proportionalitet. På längre sikt bör lagstiftningen ses över så att avtalskrav utan tillräckligt stöd i lag inte kan fördröja antagandet av en detaljplan.

Källförteckning

Boverket (2024), *Uppdrag att ta fram vägledning för arbete med exploateringsavtal*

Boverket (2026), *Redovisning av tillämpningen av plan- och bygglagstiftningen år 2025*

Kolada (2026), *Nyckeltal: Beslut om antagande av detaljplan som fattats i kommunen under de senaste två åren, antal*

Miljötillståndsutredningen (2026), *En kortare instanskedja för mark- och miljöärenden*, SOU 2025:122

Statistiska centralbyrån (2026), *Kommunal befolkningsstatistik, Påbörjade lägenheter i flerbostadshus, BRP, Bostadsbestånd*

Sveriges Kommuner och Regioner (2024), *Jämförelser inom detaljplaneområdet*

Sveriges Kommuner och Regioner (2026), *Insikt 2025*

Appendix

Inkluderade kommuner

Län	Kommun	Ledtidsindex 2023		Ledtidsindex 2024		Ledtidsindex 2025		Ledtidsindex 2026	
		Detaljplan	Bygglov	Detaljplan	Bygglov	Detaljplan	Bygglov	Detaljplan	Bygglov
Stockholms län	Upplands Väsby	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej
Stockholms län	Österåker	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Värmdö	Nej	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja
Stockholms län	Järfälla	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Huddinge	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Haninge	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Täby	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja
Stockholms län	Sollentuna	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Stockholm	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Södertälje	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Nacka	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Sundbyberg	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej
Stockholms län	Solna	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja
Stockholms län	Norrtälje	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Stockholms län	Nynäshamn	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Uppsala län	Knivsta	-	-	-	-	Ja	Ja	Ja	Ja
Uppsala län	Uppsala	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Södermanlands län	Nyköping	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Södermanlands län	Eskilstuna	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Södermanlands län	Trosa	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Östergötlands län	Linköping	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Östergötlands län	Norrköping	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Jönköpings län	Jönköping	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kronobergs län	Växjö	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Kalmar län	Kalmar	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Gotlands län	Gotland	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skåne län	Höör	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skåne län	Malmö	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skåne län	Lund	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skåne län	Helsingborg	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skåne län	Höganäs	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skåne län	Ångelholm	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Skåne län	Hässleholm	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Hallands län	Halmstad	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Hallands län	Varberg	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Härryda	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Göteborg	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Mölnadal	Nej	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Kungälv	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Uddevalla	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Trollhättan	-	-	-	-	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Borås	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västra Götalands län	Skövde	-	-	-	-	Ja	Ja	Ja	Ja
Värmlands län	Karlstad	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Örebro län	Örebro	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västmanlands län	Västerås	Ja	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Gävleborgs län	Gävle	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västernorrlands län	Sundsvall	-	-	-	-	Ja	Ja	Ja	Ja
Jämtlands län	Östersund	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västerbottens län	Umeå	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Västerbottens län	Skellefteå	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Norrbottens län	Luleå	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Totalt		46	29	47	42	52	47	52	50

Kommunernas värden per respektive delindex

Kommun	Nationellt Ledtids- index	Detaljplan + Bygglov	Detaljplan	Bygglov	Service- grad	Produktions- takt	Tillväxt- motor
Trollhättan	86	100	98	73	95	12	100
Östersund	84	97	92	80	90	18	96
Skövde	80	93	100	49	79	18	97
Skellefteå	76	81	82	54	71	44	94
Nyköping	75	76	81	40	78	55	97
Lund	75	69	72	38	78	80	98
Gävle	74	80	77	62	77	31	97
Kalmar	74	78	75	60	78	37	97
Trosa	74	74	71	58	100	30	97
Västerås	71	72	68	61	83	39	96
Ängelholm	70	69	64	60	89	42	96
Luleå	70	75	74	53	73	29	97
Täby	69	62	65	34	81	71	95
Sundsvall	69	73	64	100	89	14	97
Karlstad	68	62	58	54	87	55	98
Knivsta	68	55	50	57	78	89	99
Örebro	67	67	66	48	80	35	97
Mölnadal	66	60	55	59	94	38	99
Järfälla	65	45	42	41	90	100	97
Nynäshamn	65	60	58	43	88	42	97
Höör	64	64	75	27	90	17	97
Norrtälje	64	62	61	41	91	21	100
Varberg	63	57	53	53	84	45	96
Hässleholm	63	65	58	73	78	18	97
Haninge	63	50	49	35	90	63	96
Malmö	62	57	59	35	73	44	98
Linköping	62	56	49	77	88	34	98
Borås	61	58	54	48	84	27	97
Umeå	61	54	53	41	78	43	99
Eskilstuna	60	53	50	47	81	36	99
Halmstad	59	60	55	64	68	22	97
Helsingborg	59	57	52	55	77	27	96
Härnäs	59	55	49	70	77	33	97
Nacka	59	47	43	42	90	53	97
Växjö	59	50	46	47	87	43	97
Uppsala	59	49	44	57	81	49	99
Norrköping	58	52	49	45	88	23	96
Sollentuna	57	45	40	53	85	51	98
Solna	57	47	47	32	76	50	97
Göteborg	56	47	46	34	65	54	98
Jönköping	55	49	47	40	77	32	97
Höganäs	55	41	37	45	94	43	96
Stockholm	55	53	48	52	59	31	97
Gotland	53	35	52	45	53	17	98
Huddinge	52	54	41	65	75	20	96
Södertälje	52	43	46	35	70	20	100
Sundbyberg	51	47	32		74	76	100
Uddevalla	51	47	50	32	74	6	96
Värmdö	51	49	41	53	82	14	96
Kungälv	51	45	33	62	80	41	97
Upplands Väsby	50	38	39		78	36	96
Österåker	49	40	37	41	79	20	95

The logo features the text "LED TIDS" in a bold, white, sans-serif font. Below it, the word "INDEX" is written in a lighter, grey, sans-serif font, with the final "X" highlighted in orange. The year "2026" is positioned at the bottom in a bold, white, sans-serif font. To the left of the text, there are four parallel white lines of increasing height, creating a stylized graphic element.

LED TIDS
INDEX
2026