Förord

Trots ett kraftigt minskat bostadsbyggande i Sverige fortsätter både ledtiderna och kostnaderna för planering och tillstånd att öka. Det tyder på ett systemfel. Ineffektiva plan- och tillståndsprocesser driver upp byggkostnaderna och leder i förlängningen till färre bostäder. Men det går att göra annorlunda. Kommuner som sätter upp mål och följer upp sina ledtider lyckas generellt bättre – och visar att arbetssätt spelar roll.

Nationellt Ledtidsindex har tagits fram av Initiativet Bygg i Tid, Byggföretagen och Fastighetsägarna med utgångspunkten: att mäta är att veta. Med relevant och jämförbart dataunderlag skapar vi bättre förutsättningar för systematiskt förbättringsarbete på lokal nivå – och samtidigt ges lagstiftare ett verktyg för att analysera effekterna av olika reformer.

Sedan starten har Ledtidsindex uppmärksammats lokalt, nationellt och internationellt. Vi välkomnar regeringens initiativ för att öka tillgången på byggbar mark, men ser fortsatt behov av förändringar i lagstiftningen. Arbetet med att reda ut oklarheter, undanröja osäkerheter och hantera krockar mellan olika lagrum måste fortsätta.

I OECD:s ekonomiska översikt för Sverige beskrivs den svenska bostadsmarknadens utmaningar, och där framhålls Nationellt Ledtidsindex systematiska uppföljningsarbete. Även EU-kommissionen har uppmärksammat indexet i sitt arbete med en ny affordable housing plan.

Allt fler kommuner agerar. De organiserar om och inför nya mål för ledtider. Det är lovande. De positiva effekterna blir dock mätbara först när nya arbetssätt hunnit få genomslag. Sedan mätningen inleddes har den genomsnittliga ledtiden dessvärre ökat – från 4,5 till 4,8 år. Detaljplanekostnaden för hundra lägenheter tycks ligga på 7–10 miljoner kronor. Sambandet mellan tiden det tar att ta fram en detaljplan och dess kostnad är tydligt i årets undersökning. De snabbaste kommunerna i mätningen visar att det redan med dagens regelverk är fullt möjligt att både kapa tid och kostnader. Vi vidhåller därför tidigare rekommendation - den att ledtider sällan behöver överstiga 2,5 år. Till detta lägger vi att den totala plankostnaden sällan bör överstiga 2-3 miljoner kronor.

Årets rapport visar också att den officiella statistiken inte alltid fångar hela bilden. I flera kommuner placeras nya planer i kö innan resurser tillsätts och arbetet påbörjas. Värdefulla månader, eller år, syns inte i statistiken, utan ledtiderna ser ut att vara kortare än de faktiskt är. Vi menar att hela processtiden måste mätas.

I årets mätning återfinns fyra nya kommuner som under senare år haft en hög bostadsbyggnadstakt i förhållande till sin befolkning. Här finns inspirerande arbetssätt som förtjänar att spridas vidare.

Vi hoppas att årets rapport kan bidra till ett fortsatt lärande – och till mer effektiva plan- och bygglovsprocesser i fler kommuner.

Nancy Mattsson
Styrelseordförande
Initiativet Bygg i Tid

Anna Broman
Näringspolitisk expert
Byggföretagen

Martin Lindvall
Samhällspolitisk chef
Fastighetsägarna

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning 2
Sammanfattning 3
Syfte 5
Metod 5
Resultat Nationellt Ledtidsindex 9
Ledtid i detaljplane- och bygglovsprocessen 11
Utfall av övriga variabler 19
Ytterligare påverkansfaktorer på bostadsbyggande och ledtider 23
Tidigt detaljplaneskede och planköproblematik 23
Kostnader för detaljplaner och lågkonjunkturens påverkan på resurser 26
Kommunernas planberedskap 29
Förslag på åtgärder 31
Källförteckning 33
Appendix 34

Sammanfattning

Trosa, Trollhättan och Västerås vinnare i Nationellt Ledtidsindex 2025

Det genomsnittliga nationella ledtidsindexet blev 60 av 100 möjliga, med stor spridning från 38 till de vinnande kommunerna Trosa (71, vinnare små kommuner), Trollhättan (80, vinnare medelstora kommuner och total indexvinnare) och Västerås (75, vinnare stora kommuner).

---

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

Ledtiderna ökar för andra året i rad till 4,8 år från detaljplanearbetets påbörjan till startbesked

De totala ledtiderna för detaljplan och bygglov i det undersökta kommunurvalet varierar mellan 3,2 och 6,8 år, med ett viktat genomsnitt på 4,8 år. Detta är en ökning från 4,7 år i 2024 års mätning och 4,5 år i 2023 års mätning. Årets mätning omfattar cirka 3 370 detaljplaner och bygglov från perioden 2017–2024, jämfört med cirka 3 540 ärenden i föregående mätning (2016–2023). Trots att fler kommuner nu arbetar aktivt med processförbättringar och har en minskad ärendemängd ökar ledtiderna för andra året i rad. Kommuner lyfter ökade krav på utredningar inom detaljplaneprocessen samt inkompletta handlingar i bygglovsansökningar som de faktorer som främst bidrar till längre ledtider.

Kommuner med korta ledtider – gemensamma framgångsfaktorer och aktuella insatser

Kommuner som lyckas hålla nere ledtider kännetecknas av tidig och tydlig dialog med exploatörer och politiker, stabil bemanning med rätt kompetens, samt effektiv intern samordning. Systematisk uppföljning och benchmarking används för att identifiera flaskhalsar, medan behovsbedömningar och avgränsningar minimerar onödiga utredningar. En flexibel arbetsfördelning i bygglovsprocessen ökar gruppens gemensamma ansvar och minskar sårbarhet vid frånvaro.

Flera kommuner har under året arbetat med förändringar för att minska ledtiderna. Insatser som nämns är förbättrade rutiner för ärendeberedning, förankring och dialog mellan tjänstemän och politiker, ökad kommunikation med externa aktörer, ökad användning av digitala verktyg och AI, samt standardisering av arbetsflöden. Med tydligare ansvarsfördelning, mandat och mer systematisk uppföljning har projektstyrningen stärkts. Flera kommuner påpekar att förbättringsarbete tar tid och kan förlänga ledtider initialt, men är en investering för effektivare processer på sikt.

Långa väntetider i det tidiga detaljplaneskedet kan förlänga processen med flera år

Det tidiga detaljplaneskedet – från idé till beslut om planuppdrag – är ofta informellt och varierar kraftigt mellan kommuner. Det gör att de faktiska ledtiderna ofta är betydligt längre än vad den formella processtiden visar. En del kommuner ger snabbt positiva planbesked, men saknar resurser att handlägga detaljplanen. Detta arbetssätt leder till "planköer", vilket i praktiken betyder att detaljplaner blir liggande i flera år utan att handläggas aktivt och därmed förlänger processtiderna avsevärt. Orsaker till planköer inkluderar obalans mellan översiktsplan, planbesked och resurser, brist på rätt kompetens, politiska prioriteringar och strategisk styrning av planportföljen. För att minska planköerna behövs aktuella och väl förankrade översiktsplaner samt en organisation med rätt resurser, kompetens och arbetssätt för att genomföra planerna effektivt. Planköer som uppstår

till följd av resurs- och kompetensbrist eller avsaknad av tydliga politiska prioriteringar – trots en aktuell och väl förankrad översiktsplan – kan i praktiken betraktas som en ineffektiv användning av kommunens resurser, med direkt negativ påverkan på bebyggelse- och samhällsutvecklingen.

Lågkonjunkturen pressar bostadsbyggandet och gör detaljplaneprocessens kostnader och effektivitet alltmer avgörande

Det svaga konjunkturläget, med försvagad köpkraft hos hushållen och ökade byggkostnader, har kraftigt försvårat bostadsutvecklingen. Plankostnaderna har ökat över tid, drivet av bland annat otydlig lagstiftning, ökade och mer omfattande utredningskrav, högre detaljeringsnivå i planerna och fler kommuninterna remisser. Kommuner och exploatörer har ofta skilda uppfattningar om kostnadsnivåerna. Kommuner uppskattar kostnaden för en detaljplan om 50–200 lägenheter till omkring 1 miljon kronor, medan exploatörer ofta ser att totalkostnaden uppgår till 7 miljoner kronor eller mer. Skillnaden beror delvis på att kommunerna inte har insyn i utredningskostnaderna. Finansieringsmodellen, där kommunen debiterar per timme och exploatören bär hela kostnaden, i kombination med kommuners bristande insikt om den totala plankostnaden skapar svaga incitament för effektivitet. Vidare framgår att kommunernas initiala kostnadsestimat ofta överstigs, vilket drabbar särskilt mindre aktörer och begränsar mångfalden av byggherrar. Behovet av bättre kostnadskontroll är därför avgörande för ett fungerande bostadsbyggande i rådande marknadsläge.

Kommunerna upplever en minskad ärendemängd men fortsatt behov av rekrytering

Många kommuner rapporterar i årets mätning en minskad ärendemängd inom detaljplane- och bygglovsprocesser, särskilt för flerbostadshus. Trots detta har flera kommuner haft behov att rekrytera ny personal eller anlita konsulter. Detta pekar på att ökade resurser inte automatiskt leder till kortare ledtider, utan att även arbetssätt och styrning behöver förändras. Att ledtiderna fortsätter att öka tyder på strukturella eller systemiska problem snarare än resursbrist.

Byggbarheten är ofta överskattad i kommunernas planberedskap

Många kommuner rapporterar hög planberedskap i form av gällande detaljplaner med byggrätter, men den faktiska byggbarheten är ofta överskattad. Många detaljplaner är inte genomförbara på grund av låg efterfrågan, höga exploateringskostnader, svag lönsamhet eller inväntande av infrastrukturåtgärder. Det är tydligt att detaljplanearbete i större omfattning måste beakta villkor och förutsättningar för ökad genomförbarhet. Om inte mer kvalitativa bedömningar görs av läge, efterfrågan och flexibilitet, riskerar kommunerna stå med en planberedskap som endast är teoretisk.

För att minska ledtider och effektivisera processerna föreslås åtgärder kring beslutsfattande, resurssättning och incitamentsmodeller

Årets mätning understryker behovet av effektivare beslutsfattande, där tjänstemän ges tydliga mandat, ansvarsfördelning och fungerande rutiner för politisk förankring. Detta skapar mer förutsägbara och effektiva processer. Vidare framhålls vikten av resurssättning i linje med översiktsplanen, då kommuner som lyckas med detta generellt både får kortare ledtider och högre genomförandegrad. Det kan handla om att förstärka förvaltningen, anlita plankonsulter eller öka andelen exploatörsdrivna detaljplaner. Slutligen lyfts behovet av ökad kostnadskontroll och incitamentsmodeller – kommuner som aktivt tar ansvar för kostnaderna har generellt kortare ledtider. Nationellt Ledtidsindex rekommendation om en genomsnittlig ledtid på 2,5 år kvarstår men kompletteras nu med ett kostnadstak. En detaljplan för 50–100 bostäder bör inte kosta mer än 3 miljoner kronor, inklusive kommunintern handläggning och externa utredningar. Denna nivå, som redan uppnås av de mest effektiva kommunerna, syftar till att driva förändring av arbetssätt och identifiera hinder som förlänger processerna.

Syfte

Det Nationella Ledtidsindexet syftar till att spegla kommunernas kapacitet att snabbt och effektivt bedriva detaljplane- och bygglovsprocesser. Ambitionen har varit att utveckla ett robust, datadrivet index som går bortom kommunernas egna kvalitativa självskattningar.

Centrala frågeställningar:

- Hur kan kommunernas förmåga att effektivt möjliggöra bostadsbyggande mätas genom ett samlat index?
- Vilka kommuner utmärker sig positivt och vilka faktorer ligger bakom deras framgång?
- Vad bör vara den långsiktiga målsättningen, och vilka konkreta steg kan varje kommun ta för att förbättra sina processer?

Genom att besvara dessa frågor ska indexet bidra till ett snabbare och mer kostnadseffektivt bostadsbyggande i hela Sverige.

Metod

Urval

Fokus flerbostadshus

Urvalet av detaljplaner och bygglov har avgränsats för att skapa ett så rättvisande och jämförbart resultat som möjligt. Endast detaljplaner för nybyggnation av flerbostadshus med fem eller fler lägenheter som vunnit laga kraft mellan 2017–2024 har inkluderats. På motsvarande sätt omfattar bygglovsdelen endast beviljade bygglov för nybyggnation av flerbostadshus med fem eller fler lägenheter under 2017–2024.

52 kommuner inkluderade i indexet – fyra nya kommuner inkluderade i mätningen 2025

Urvalet av kommuner baseras generellt på följande kriterier; 1) att urvalet tillsammans har en stor geografisk spridning, 2) att kommunen har ett förhållandevis högt nybyggande, 3) att kommunen har en befolkningstillväxt och behov av bostäder, 4) att kommunen har många arbetstillfällen, samt 5) att det finns en underliggande tillväxt i bruttoregionprodukt (BRP).

Totalt har 52 kommuner inkluderats i Nationellt Ledtidsindex 2025 (se appendix för mer information). 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 2024 (SCB, 2025). I årets mätning har fyra nya kommuner inkluderats - Knivsta, Skövde, Trollhättan och Sundsvall, i syfte att ytterligare öka representativiteten och den geografiska bredden. Dessa kommuner har dessutom historiskt haft en hög bostadsbyggnadstakt i förhållande till sin befolkning, vilket gör dem särskilt relevanta för analysen.

Uppbyggnad av index och inkluderade variabler

Nationellt Ledtidsindex är ett sammanfattande mått per kommun och beräknas genom en sammanvägning av fem variabler. Varje variabel utgör i sig ett delindex. I respektive delindex får den kommun som har presterat bäst index-värdet 100, och de övriga kommunerna ställs i relation till detta. Varje delindex har tilldelats en vikt utifrån hur viktig variabeln bedöms vara för att kunna förklara det totala indexet: Nationellt Ledtidsindex. Delindexet ”Produktivitet” har exempelvis fått störst vikt då detta mäter ledtiderna i detaljplane- och bygglovsprocesserna, vilket anses utgöra den viktigaste faktorn i Nationellt Ledtidsindex. Följande fem delindex har inkluderats:

1. **Produktivitet (55% vikt):** Mäter 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] Källa: Primärdata framtagen av konsultbolaget Arkwright.

2. **Kostnadseffektivitet (12,5% vikt):** Användningen av resurser i detaljplane- och bygglovsprocesser i kommunerna i förhållande till antal planlagda bostäder och bostäder som har beviljats bygglov. Med resurser avses kommunernas kostnader för fysisk planering, bygglovsverksamhet, teknisk verksamhet och markförsörjning inklusive reglerings- och saneringsfastigheter.[2] Kostnadseffektivitet inkluderas i indexet då det konkret mäter hur resurseffektivt kommunerna använder sina skattemedel för att bedriva plan- och bygglovsprocesser. Källa: Sekundärdata från Statistiska Centralbyrån och Kolada.

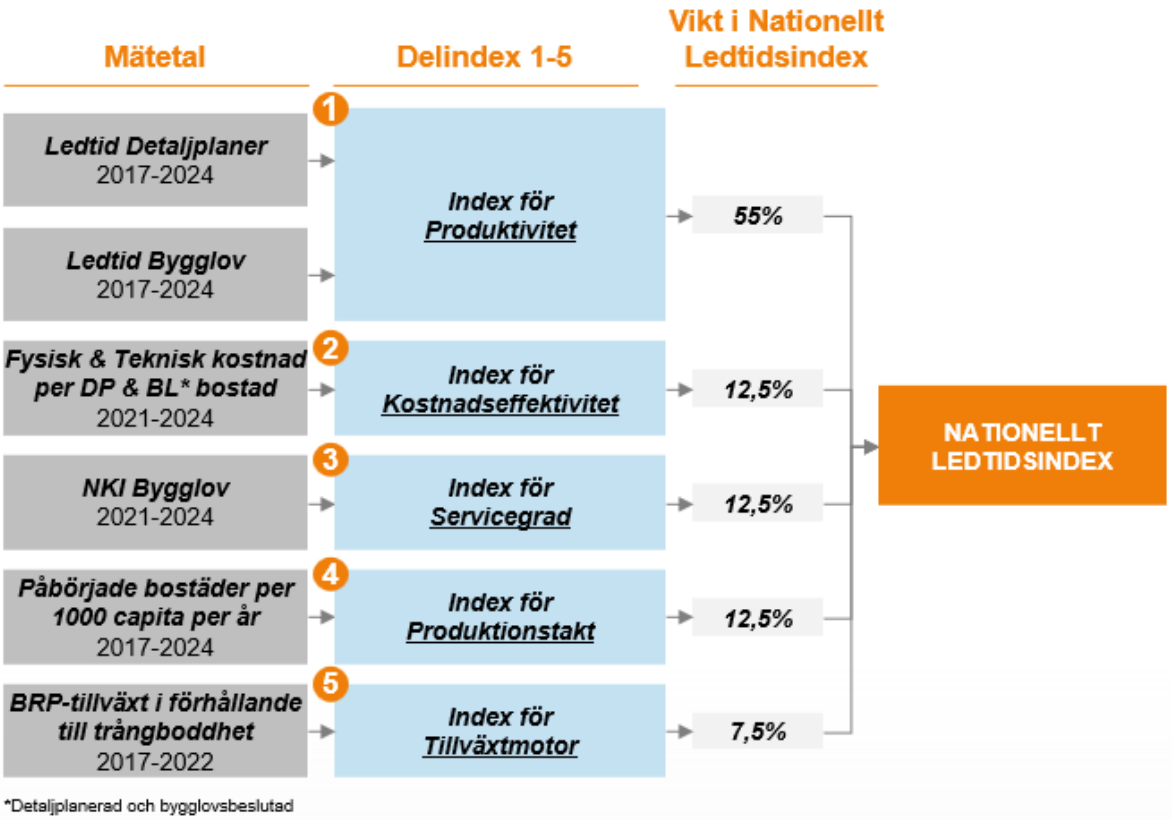
3. **Servicegrad (12,5% vikt):** Består av SKR:s mätning av Nöjd-Kund-Index (NKI) i kategorin ”Bygglov”. Servicegraden inkluderas i indexet eftersom samarbete mellan kommun och exploatör, och därmed service, är en central komponent för välfungerande bygglovsprocesser. Källa: Sekundärdata från Sveriges Kommuner och Regioners rapport *Insikt 2024*.

4. **Produktionstakt (12,5% vikt):** Antal påbörjade bostäder i flerbostadshus i förhållande till kommunens befolkningsmängd. Mätvärdet inkluderas i indexet eftersom det ger en indikation på till vilken grad kommunen lyckas producera bostäder i takt med en befolkningsökning eller minskning. Källa: Sekundärdata från Statistiska Centralbyrån.

5. **Tillväxtmotor (7,5% vikt):** Kommunens BRP-tillväxt i relation till tillväxt i befolkning per bostad. Detta inkluderas i indexet eftersom en växande BRP i hög grad möjliggörs genom, och kräver, fler bostäder. En kommun med stark BRP-tillväxt bör således inte bli mer trångbodd, utan att mängden bostäder i stället växer i takt med den kommunala tillväxten. Källa: Sekundärdata från Statistiska Centralbyrån.

Årets index bygger vidare på metodiken från föregående år. De huvudsakliga förändringarna är att fyra nya kommuner är inkluderade samt att alla tidsserier har uppdaterats med ett år. Exempelvis har tidsperioden för ledtidsmätning justerats från 2016–2023 (föregående mätning) till 2017–2024 i årets mätning. Vidare har Södertälje gått från att klassificeras som en medelstor kommun till en stor kommun drivet av en befolkningsökning.

[1] Vanligtvis innefattar inte begreppet bygglov startbesked, däremot har denna ledtid också inkluderats då tiden mellan att ett bygglov har beviljats till att startbesked ges i praktiken driver mycket ledtid.
[2] Notera att plan- och bygglovsprocessen kan inneha fler kostnader än dessa, exempelvis utredningskostnaden för exploatören vilka kan vara av betydande storlek.



Figur 1: Illustration över uppbyggnad av Nationellt Ledtidsindex 2025. För varje delindex får kommunerna ett indexvärde mellan 0–100, där den kommun som presterat bäst tilldelas index 100. Resterande kommuner sätts i relation till denna kommuns värde. Samtliga 5 delindex vägs samman till ett totalt index: Nationellt Ledtidsindex

Datainsamling

Detaljplane- och bygglovshandlingar

Datainsamlingen för ledtider i kommunernas detaljplane- och bygglovsprocesser har baserats på primärdata. Kommunernas plan- och bygglovsenheter har kontaktats direkt för att tillhandahålla nödvändigt underlag. Totalt har cirka 1 450 detaljplaner och 3 270 bygglov samlats in och granskats. Av dessa har cirka 950 detaljplaner och 2 420 bygglov uppfyllt urvalskriterierna och inkluderats i den slutliga analysen.[3]

För detaljplanerna har konsultbolaget Arkwright manuellt granskat samtliga handlingar för att extrahera relevanta datapunkter. För byggloven har uppgifter hämtats genom ett begärt utdrag från respektive kommuns ärendehanteringssystem. I årets mätning har 52 kommuner haft tillräckligt komplett detaljplaneunderlag för att kunna ingå i analysen (jämfört med 47 av 48 kommuner 2024). Årets rapport är därmed den första med fullständig och komplett data från samtliga kommuner för detaljplaner. Vidare har 47 kommuner kunnat bidra med komplett bygglovsdata (jämfört med 42 av 48 kommuner 2024). För de fem kommuner där bygglovsdata inte kunnat tillhandahållits har ledtiden i detaljplaneprocessen, indexerat mot samtliga kommuner, använts som grund för kommunens delindex för Produktivitet. Det är tredje året i rad som dessa kommuner inte lyckas leverera den efterfrågade datan, huvudsakligen på grund av bristfälliga ärendehanteringssystem.

[3] Bortfallet beror på att detaljplanerna eller byggloven ej fallit inom avgränsningen, alternativt ej inkluderat samtliga nödvändiga datum för mätning.

Övrig data

För de variabler som sträcker sig bortom ledtider, såsom påbörjade nybyggnationer, befolkningstillväxt och bruttoregionalprodukt, har sekundärdata använts. Dessa uppgifter har inhämtats från myndighetskällor som Statistiska centralbyrån (SCB) och Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), för att säkerställa hög datakvalitet.

För att skapa en större förståelse av kommunernas arbete har totalt 14 intervjuer genomförts med representanter från kommunernas planenheter. Intervjuerna har omfattat både små, medelstora och stora kommuner med varierande ärendemängd under 2024, i syfte att fånga in en bredd av perspektiv och erfarenheter. Därutöver har även 9 intervjuer genomförts med exploatörer och projektutvecklare från byggsektorn samt sakkunniga med särskild expertis för att fördjupa analysen ytterligare.

Som ett komplement till intervjuerna har samtliga kommuner erbjudits möjlighet att besvara en enkätundersökning. Totalt inkom 50 enkätsvar, varav 28 från representanter inom detaljplanenheter och 22 från bygglovsenheter.

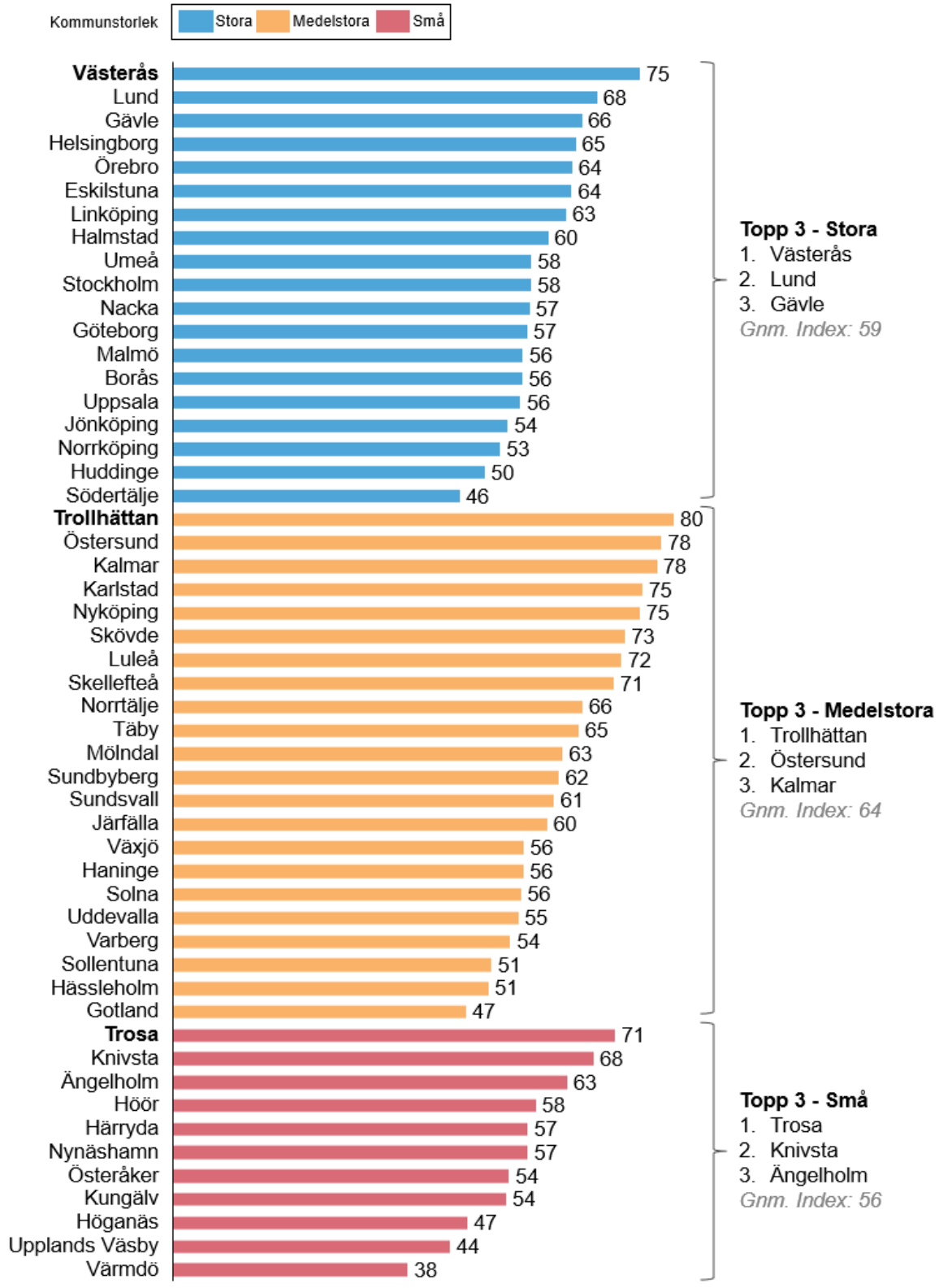
Metodkritik

Mätningen har genomförts med det övergripande målet att på ett så rättvisande och objektivt sätt som möjligt spegla kommunernas förmåga och kapacitet att bedriva effektiva detaljplane- och bygglovsprocesser. Trots en ambitiös datainsamlingsprocess och ett datadrivet angreppssätt kvarstår vissa metodologiska utmaningar som påverkar analysens tillförlitlighet. Dessa har hanterats genom en rad åtgärder för att säkerställa kvalitet och jämförbarhet i resultaten.

För en mer fördjupad diskussion om dessa utmaningar och hur de har hanterats, hänvisas till avsnittet Metodkritik i 2023 års rapport, Nationellt Ledtidsindex 2023.

Resultat Nationellt Ledtidsindex

Utfall och vinnare av Nationellt Ledtidsindex



Figur 2: Nationellt Ledtidsindex 2025. Högsta möjliga index är 100.

Vinnarna i Nationellt Ledtidsindex 2025 i kategorierna små, medelstora respektive stora kommuner[4] är **Trosa, Trollhättan** och **Västerås**. Dessa kommuner uppvisar genomgående goda resultat inom samtliga delområden som mäts i indexet. Ledtiderna för detaljplaner och bygglov, indexets centrala mätvärden, är generellt korta i samtliga tre kommuner. I årets mätning har indexvärdet sjunkit för flera kommuner till följd av längre ledtider samt sämre kostnadseffektivitet.

Trosa: Vinnare i kategorin små kommuner för tredje året i rad
Trosa kommun tilldelas förstaplatsen i kategorin små kommuner för tredje året i rad. Kommunen vinner även den sammanslagna mätningen av medianledtider för detaljplaner och bygglov inom samma kategori – detta trots att årets mätning inkluderar två nya detaljplaner som av externa skäl (utanför Trosas kontroll) har något längre ledtider. Därutöver placerar sig Trosa högst i delindexet Servicegrad, med det högsta Nöjd-Kund-Index (NKI) resultatet av samtliga deltagande kommuner.

Trollhättan: Nykomling och total indexvinnare
Trollhättan är en ny kommun i mätningen och lyckas erhålla förstaplaceringen i storleksklassen medelstora kommuner. Trollhättan lyckas även bli den totala indexvinnaren i hela mätningen oavsett storleksklass. Kommunen utmärker sig med den kortaste medianledtiden för detaljplaner av alla kommuner som ingår i mätningen, nämligen 2,1 år.

Västerås: Fortsatt ledande bland stora kommuner
Efter att ha erhållit förstaplatsen i förra årets mätning bibehåller Västerås sin topplacering i kategorin stora kommuner. Kommunen har de snabbaste medianledtiderna för detaljplaner i sin storleksklass, med en median på 2,6 år. Därtill vinner kommunen även den sammanslagna mätningen av medianledtider för detaljplaner och bygglov inom kategorin stora kommuner, med en medianledtid om 3,2 år.

Hedersomnämnande – Årets ledtidsförbättring

Ett syfte med att mäta Nationellt Ledtidsindex årligen är att följa upp att förbättringar faktiskt sker över tid. För att uppmärksamma en kommun som tydligt har förbättrat sitt arbete delas i år ut ett Hedersomnämnande för Årets Ledtidsförbättring. Utmärkelsen går till den kommun som minskat sina ledtider i detaljplane- och bygglovsprocessen mest under de senaste fyra åren, för att även fånga upp förbättringar på kortare sikt än vad mätningen annars visar. Vinnare i denna kategori är **Östersund,** som har minskat sina ledtider med ett helt år under perioden 2021–2024 jämfört med 2017–2020. När en stor majoritet av kommunerna har ökat sina ledtider i plan- och bygglovsprocessen har Östersund minskat tiden från 3,7 år till 2,7 år, vilket tyder på att förbättringsåtgärder på senare år har gett effekt.

"Vi har arbetat aktivt med ledtider och handläggningstider samt haft interna mål som vi följt upp och rapporterat till politiken under flera år. Det har varit ett tydligt fokusområde, och vi anser att det är viktigt att ha en medvetenhet kring ledtider." – Östersunds kommun

---

Data	Östersund	Alla kommuner (oviktat genomsnitt)
Genomsnittlig tidsåtgång detaljplan + bygglov (2017-2020)	3,7 år	4,4 år
Genomsnittlig tidsåtgång detaljplan + bygglov (2021-2024)	2,7 år	5,4 år
Ledtidsförbättring	**-1,0 år**	**+1,0 år**

Figur 3: Årets ledtidsförbättring. Utnämnandet baseras på den största minskningen i genomsnittlig tidsåtgång för detaljplane- och bygglovsprocessen under perioden 2021–2024 jämfört med 2017–2020, för kommuner som haft detaljplaner som vunnit laga kraft under 2024.

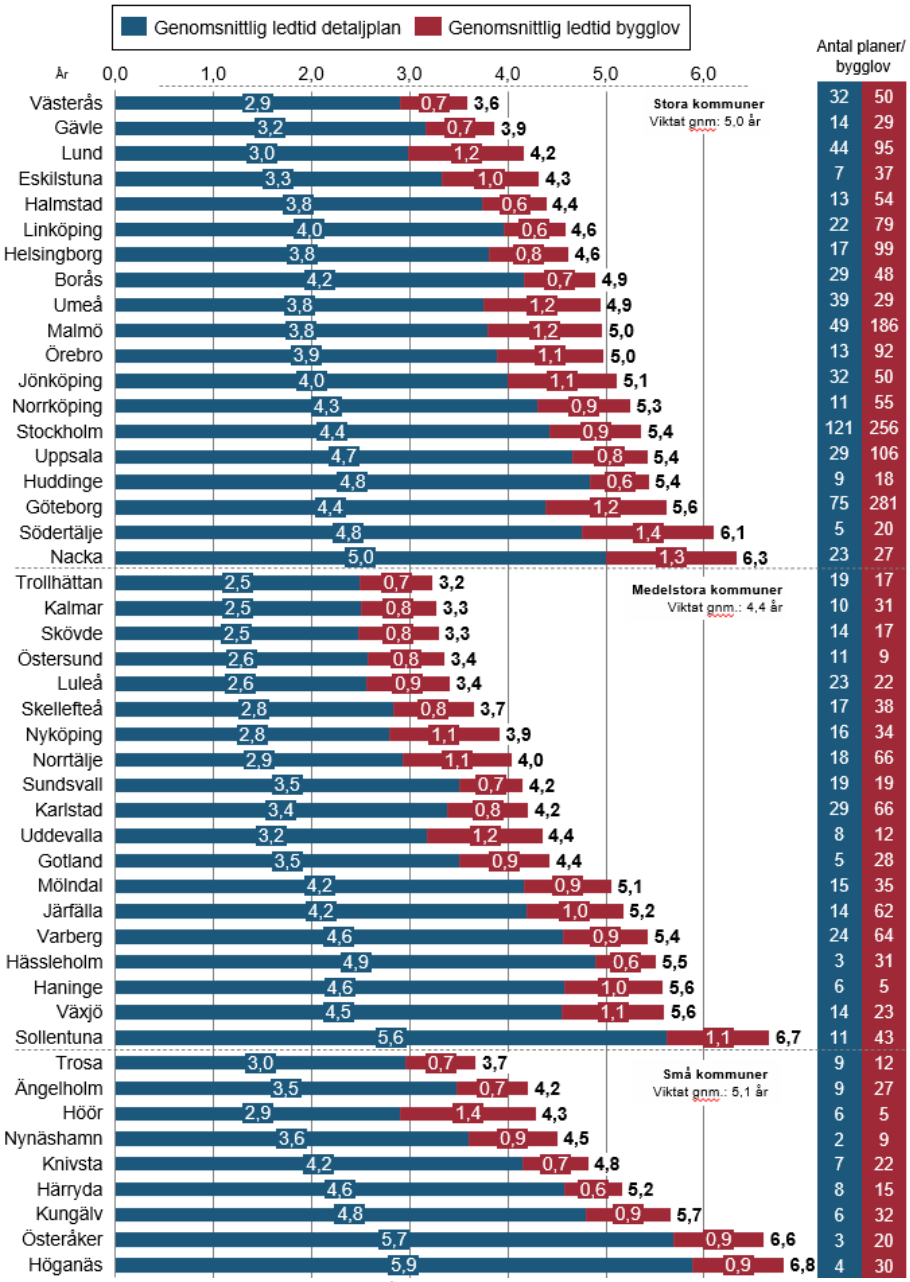
[4] Små kommuner = <50 000 invånare, Medelstora kommuner = 50 000–100 000 invånare, Stora kommuner = >100 000 invånare

Ledtid i detaljplane- och bygglovsprocessen

Sammanslaget resultat

Den viktade genomsnittliga tiden för detaljplan och bygglov vid nybyggnation av flerbostadshus uppgår till 4,8 år under perioden 2017–2024. Detta är en ökning från förra årets mätning då det i genomsnitt tog 4,7 år. Det innebär att det i genomsnitt tar nästan fem år från beslut om planuppdrag till beviljat startbesked. Den främsta drivkraften bakom de långa ledtiderna är detaljplaneprocessen, som i genomsnitt tar 3,9 år (2024: 3,8 år), medan bygglovsprocessen i snitt tar ytterligare ett år.

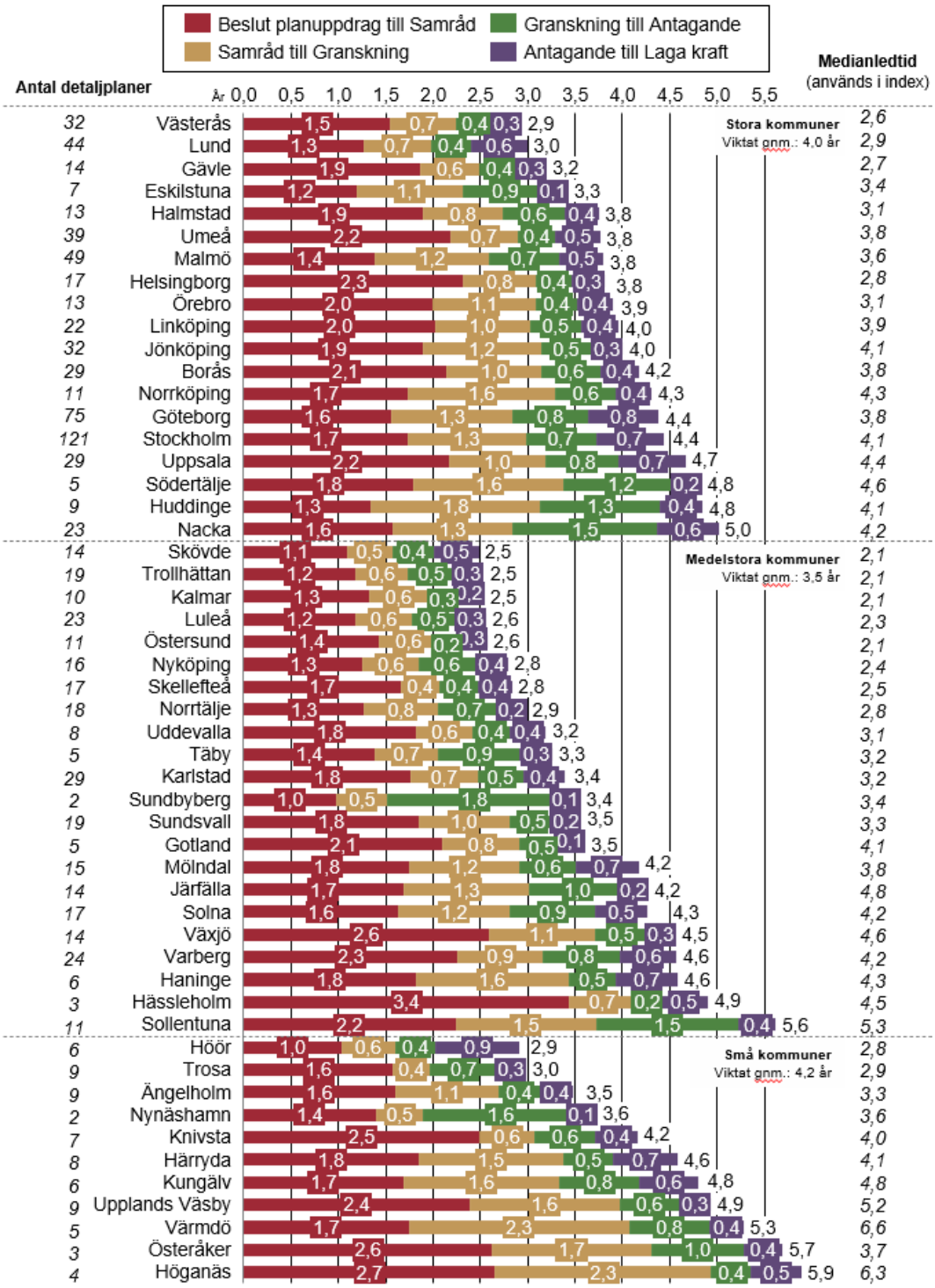
Utöver denna processtid tillkommer även tid för det inledande detaljplaneskedet samt själva byggfasen, vilket inte omfattas av mätningen men som ytterligare förlänger tiden till färdig bostad.



Figur 4: Genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser (år) och genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för flerbostadshus, 2017–2024 (år). Notera att i indexet används medianledtider vilka presenteras senare. De fem kommuner som inte kunnat tillhandahålla bygglovsdata är exkluderade från figuren.

Ledtid i detaljplaner

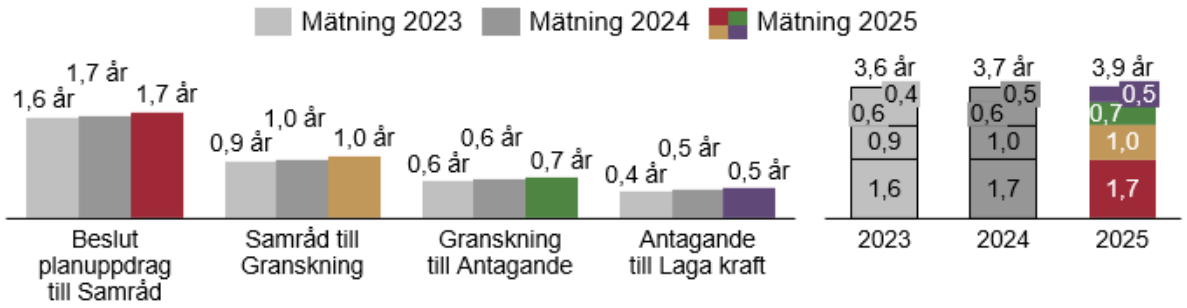
De genomsnittliga ledtiderna för detaljplaner i årets mätning sträcker sig från som minst 2,5 år till som mest 5,9 år, med ett viktat genomsnitt på 3,9 år. De medelstora kommunerna uppvisar de kortaste ledtiderna, med ett genomsnitt på 3,5 år, följt av de stora kommunerna (4,0 år) och därefter de små kommunerna (4,2 år).



Figur 5: Genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser för flerbostadshus ≥5 bostäder som vunnit laga kraft 2017–2024 (år). Inkluderar endast detaljplaner med fullständig information, dvs. där samtliga nödvändiga datum har funnits med.

I detaljplaneprocessen har tidsåtgången i samtliga steg ökat något, om än i marginell omfattning sedan förra mätningen. Den genomsnittliga totala ledtiden för detaljplaneprocessen har under perioden 2017–2024 ökat med 1,8 månader jämfört med perioden 2016–2023 och med 3,2 månader jämfört med perioden 2015–2022. De detaljplaner som har vunnit laga kraft under 2024 har i genomsnitt tagit längre tid att genomföra än de som vann laga kraft 2016 – det år som exkluderats ur årets indexberäkning. Denna tidsökning är dock inte enbart ett resultat av händelser under 2024, utan speglar även ackumulerade effekter från tidigare år. Även om fler detaljplaner har vunnit laga kraft under 2024 jämfört med 2023 så ligger antalet fortsatt på en lägre nivå än historiskt.

Nedan graf visar på detaljplaneprocessens olika stadier och den genomsnittligt viktade ledtiden per 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) och 2017–2024 (mätning 2025).[5]

Något mer än hälften av de svarande kommunerna uppger att de har en fastställd målsättning för hur lång tid detaljplaneprocessen bör ta – från beslut om planuppdrag till att planen vinner laga kraft. Målsättningarna varierar, men ett flertal kommuner anger ett riktvärde på 18 till 24 månader från planuppdrag till antagande som en generell tidsram. Resultatet från mätningen visar dock att kommunerna i genomsnitt inte når upp till dessa målsättningar – tiden från planuppdrag till antagande uppgår i snitt till 41 månader, och till laga kraft 46 månader. Det är dock viktigt att notera att de kommuner som faktiskt har en tydligt definierad tidsmålsättning ofta också har kortare ledtider än genomsnittet.

Huvudsakliga drivare av ledtider inom detaljplaneprocessens olika steg

Ledtiderna i detaljplaneprocessen påverkas av en rad faktorer som varierar beroende på processens olika skeden – från planuppdrag till att planen vinner laga kraft. Flera av dessa faktorer återkommer från tidigare års mätningar, men har på senare år förstärkts av ökad komplexitet i planeringen och större krav på utredningar. Nedan följer en översikt över de huvudsakliga drivarna för varje steg:

Det första steget, från **beslut om planuppdrag till samråd**, uppger 70 procent av kommunerna är det mest tidskrävande och präglas av ett flertal utmaningar. Tidsfördröjningar kan bero på:

- Förändrad eller otydlig lagstiftning (särskilt miljöbalken och artskyddsförordningen)
- Bristande samsyn mellan kommunen och Länsstyrelsen
- Otydlig eller förändrad politisk strategi
- Osäker tolkning av Länsstyrelsens rekommendationer
- Oenighet mellan kommunen och byggaktör kring genomförandefrågor
- Pauser initierade av exploatörer på grund av ekonomi eller strategi

[5] Då nya kommuner är inkluderade och flera kommuner har kunnat redovisa data för detaljplaner är grafen inte jämförbar med föregående rapporter

Den i särklass mest betydande tidsdrivaren i detta steg är:

- Ökade krav på utredningar ofta på grund av förändrad eller otydlig lagstiftning.

Många av dessa utredningar är omfattande och kan även vara säsongsberoende (till exempel fågelinventeringar och arkeologiska undersökningar), vilket kan fördröja processen med ett år.

Ökade och otydliga utredningskrav är den främsta orsaken till fördröjningar inför samråd.

Under **samrådsskedet** inhämtar kommunen synpunkter från myndigheter och andra berörda aktörer. Därefter följer **granskningen**, där det slutgiltiga planförslaget ställs ut för ytterligare synpunkter. Även här kan ledtiderna öka markant, vilket kan bero på:

- Tidskrävande hantering och bearbetning av inkomna synpunkter
- Behov av kompletterande eller nya utredningar
- Felaktiga eller otillräckligt prioriterade delar i planförslaget
- Oenighet med Länsstyrelsen om planens innehåll
- Långa ledtider hos externa aktörer, exempelvis Länsstyrelsen och SIG
- Ineffektiva eller utdragna beredningsprocesser samt långa intervaller mellan kommunala beslutssammanträden

Mellan **granskning** och **antagande** kan processen fördröjas av följande anledningar:

- Oenighet med byggaktör om genomförandefrågor
- Förhandlingar kring exploateringsavtal drar ut på tiden (t.ex. krav på medfinansiering, avtalsvillkor, ekonomiska åtaganden)
- Ytterligare meningsskiljaktigheter med Länsstyrelsen kan föranleda justeringar eller avvaktan inför antagande
- Den politiska beslutsprocessens längd och struktur påverkar när och hur beslut kan tas

Det sista steget i processen, från **antagande** till **laga kraft**, kan bli utdraget om beslutet överklagas till Mark- och miljödomstolen, och i vissa fall vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

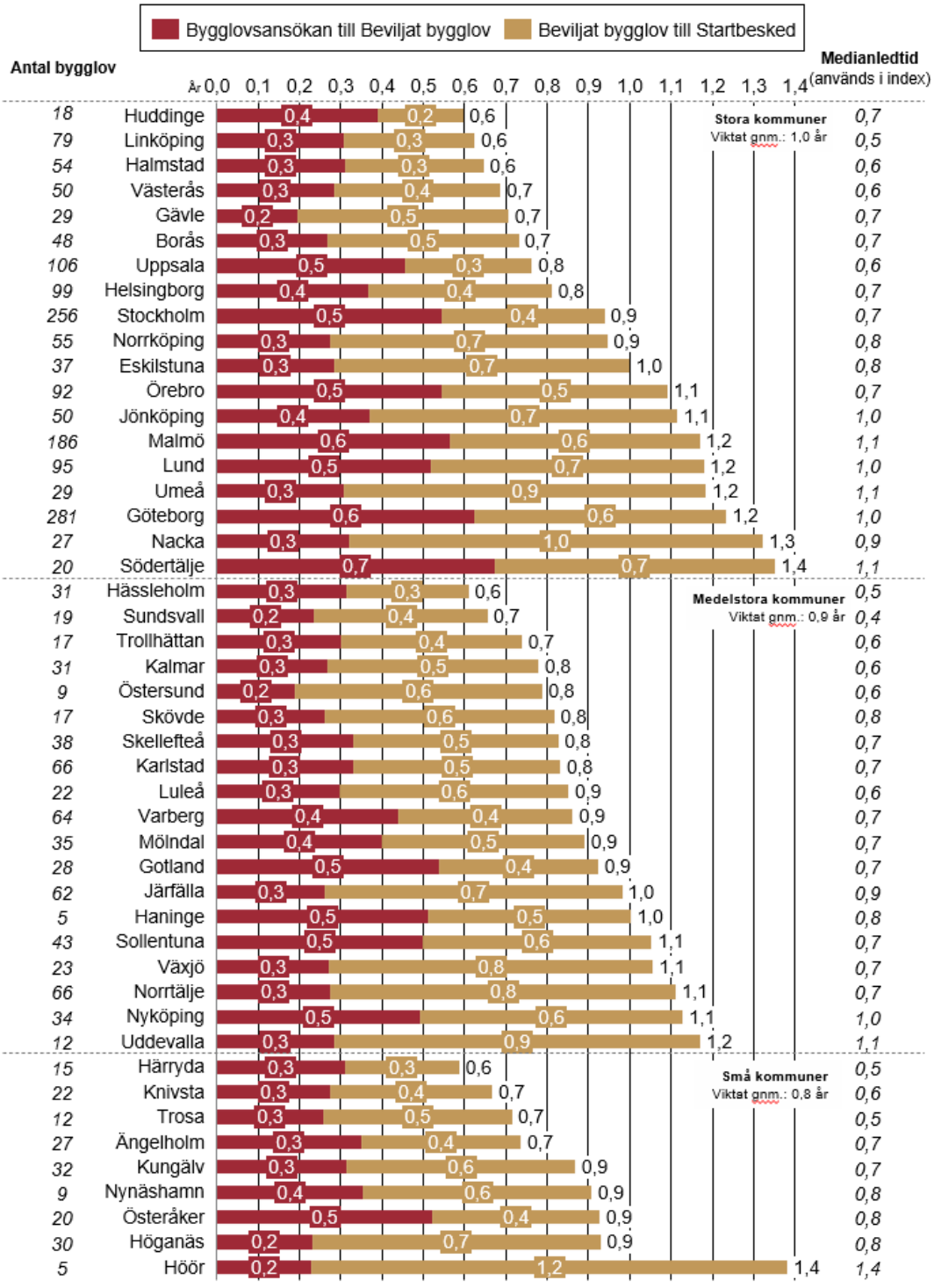
- Av de detaljplaner som antagits under 2022–2023 överklagades var fjärde detaljplan till första instans (SKR, 2024)
- Överklaganden till Mark- och miljödomstolen förlänger processen (i genomsnitt 5,5 månader, upp till 8,4 månader om överprövning sker)
- Trots lång tidsåtgång leder 80 procent av överklaganden inte till förändringar i planen (Evidens, 2023) – vilket väcker frågor om rättssäkerhet i förhållande till effektivitet

Övriga drivare till långa ledtider som kan påverka i alla delar av processen är:

- Upprepade byten av handläggare
- Tidskrävande upphandlingsförfaranden
- Förändringar i lagstiftningen under processens gång
- Brist på tydlig praxis och rättsliga ramar, vilket leder till varierande tolkningar mellan kommuner och länsstyrelser

Ledtid i bygglov

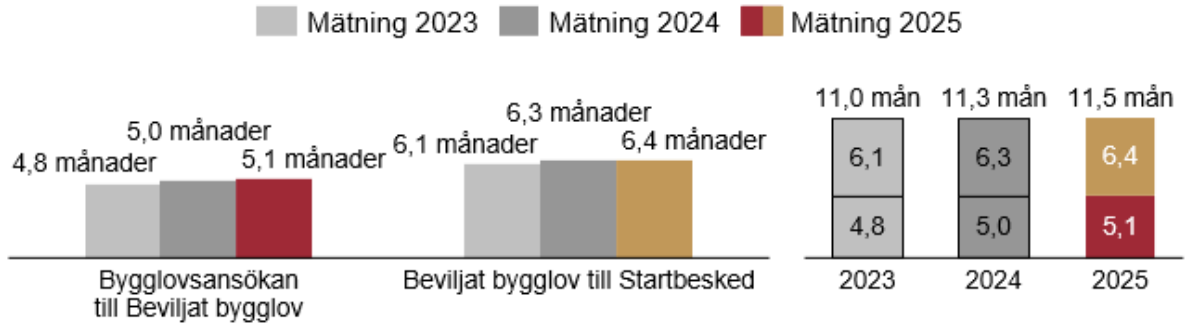
Bygglovsprocesserna tar i genomsnitt mellan 0,6 och 1,4 år i årets mätning, med ett viktat genomsnitt på 1,0 år (motsvarande 11,5 månader). De små kommunerna är generellt snabbast med en genomsnittlig ledtid på 0,82 år, därefter de medelstora kommunerna (0,93 år) och sist de stora kommunerna (0,99 år).



Figur 7: Genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för nybyggda flerbostadshus ≥5 lägenheter som beviljats bygglov 2017–2024 (år). De fem kommuner som inte kunnat tillhandahålla bygglovsdata är exkluderade från figuren.

Tidsåtgången i bygglovsprocessens båda steg har ökat marginellt sedan föregående mätning. Den genomsnittliga totala ledtiden för bygglovsprocessen under perioden 2017–2024 har ökat med 0,2 månader jämfört med perioden 2016–2023, och med 0,5 månader jämfört med perioden 2015–2022.

Grafen nedan visar bygglovsprocessens olika steg samt den viktade genomsnittliga ledtiden för respektive delmoment.



Figur 8: Viktad genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för nybyggda flerbostadshus ≥5 lägenheter som beviljats bygglov 2015–2022 (mätning 2023), 2016–2023 (mätning 2024) och 2017–2024 (mätning 2025).[6]

Kommunerna har en lagstadgad tidsfrist om 10 veckor från komplett ansökan till beslut. Majoriteten av kommunerna uppger att de klarar 10-veckorsgränsen i 97–99 procent av ärendena. I de fall den inte uppnås beror det oftast på att ett ärende behöver lyftas till nämnd för beslut och att nämndens sammanträdestider infaller ogynnsamt i tid. Generellt säger kommunerna själva att införandet av 10-veckorsreglen har lett till ökad medvetenhet om tidsstyrning och behov av struktur i ärendehanteringen där man lagt större vikt vid att snabbt registrera, fördela och granska ärenden. För vissa har det inneburit omfattande förändringar av arbetssätt, rutiner och verksamhetssystem, medan andra upplever begränsad påverkan.

Huvudsakliga drivare av ledtider inom bygglovsprocessen

Även om bygglovsprocessen består av färre moment än detaljplaneprocessen, finns det flera faktorer som kan bidra till förlängda ledtider. De främsta drivarna till förlängda ledtider inom bygglovsprocessen är till stor del samma som vid tidigare års mätningar. Nedan följer en översikt över de huvudsakliga drivarna för respektive steg i processen:

Från **bygglovsansökan** till **bygglov** drivs ledtiderna bland annat av:

- Ofullständiga handlingar från sökande, vilket förhindrar att ärendet anses komplett och därmed stoppar start av handläggningen
- Varierande krav mellan kommuner – handlingar som accepteras i en kommun kan underkännas i en annan
- Olikartade tolkningar inom samma kommun, där individuella handläggare ställer olika krav
- Brist på interna resurser
- Långa eller ineffektiva beredningsprocesser inom kommunen
- Bristande samsyn mellan kommun och exploatör
- Svårtolkad lagstiftning (Plan- och bygglagen samt rättspraxis), vilket skapar osäkerhet och varierande bedömningar
- Frekventa lagändringar
- Komplexa ärenden

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

Mellan **beviljat bygglov** och **startbesked** kan tidsfördröjningar bero på:

- Överklaganden, särskilt i komplexa eller icke-planenliga ärenden
- Extra utredningar och kommunikation i samband med icke-planenliga ansökningar, där berörda parter måste höras
- Tekniskt samråd kan dra ut på tiden om underlag är bristfälliga eller om det råder otydlighet kring ansvarsfördelning
- Granskning av kontrollplan och tekniska dokument, vilket kan fördröjas vid oklara eller felaktiga handlingar från sökande

Värt att notera är att mellan beviljat bygglov och startbesked är det inte endast kommunen som påverkar ledtiderna utan exploatören har även ett ansvar med att inkomma med rätt handlingar.

Framgångsfaktorer i kommuner med korta ledtider

Som tidigare rapporter visat, delar många kommuner med korta ledtider vissa gemensamma arbetssätt och organisatoriska egenskaper:

- **Tidig och tydlig dialog:** Ett aktivt samarbete med exploatörer, Länsstyrelsen, politiker och andra intressenter tidigt i processen skapar förutsättningar för samsyn kring mål och inriktning redan innan ärenden formellt påbörjas. Intern samordning och tydliga kontaktvägar mellan kommunens olika enheter bidrar också till kortare ledtider. Flera kommuner arbetar även med visionsstyrd stadsutveckling, där alla parter gemensamt formar en vision för området i ett tidigt skede – detta ger en transparent, effektiv och demokratisk process där gemensam måluppfyllnad sätts i första hand.

- **Stabil bemanning och rätt kompetens:** Låg personalomsättning och erfaren personal är en stor bidragande faktor till en effektiv process. Framgångsrika kommuner har ofta engagerade projektledare med helhetsansvar samt koordinatorer som säkrar kvalitet och tempo i det administrativa arbetet. Mindre kommuner lyfter även fram värdet av samverkan med andra kommuner för att täcka behov av specialistkompetens.

- **Aktiv uppföljning och analys:** Kommuner som regelbundet följer upp ledtider och jämför sig med andra genom benchmarking har bättre förutsättningar att identifiera flaskhalsar och driva förbättringsarbete proaktivt.

- **Strategisk hantering av utredningar (Detaljplan):** Effektiva kommuner arbetar utifrån en tydlig strategi för utredningar. En central del är tidiga överläggningar med både Länsstyrelsen och byggaktören för att skapa samsyn kring krav och förväntningar – och vid behov ifrågasätta rekommendationer som saknar tydlig motivering. Utredningsbehoven definieras och avgränsas till det som är nödvändigt för det aktuella projektet och de kommande planskedena. Eventuella kompletteringar hanteras på samma strategiska sätt – som resultat av väl underbyggda och motiverade beslut, baserade på faktiska behov snarare än rutinmässiga krav.

- **Flexibel arbetsfördelning (Bygglov):** Processer där handläggare själva kan välja ärenden utifrån tillgänglig kapacitet, snarare än att tilldelas dem, minskar sårbarheten vid exempelvis sjukdom och bidrar till ett gemensamt ansvarstagande i gruppen.

Kommuners förbättringsåtgärder under året

Under året har flertalet kommuner arbetat med förbättringsåtgärder för att korta ner ledtider inom detaljplane- och bygglovsprocesser. Några exempel som lyfts upp är följande:

1. Förbättrad involvering och kommunikation

- Tidigare involvering och tydligare dialog med politiken, interna aktörer och externa intressenter för att skapa en smidigare process.
- Mer användarvänlig och tydlig information i beslut, mallar och utskick samt förbättrad återkoppling till sökanden.

2. Digitalisering och AI-användning

- Införande av digitala handläggarstöd och nya ärendehanteringssystem med automatiserade funktioner.
- Användning av AI för att minska repetitivt arbete, exempelvis i dokumenthantering och kommunikation.

3. Effektivare prioritering och standardisering

- Tidig identifiering av utredningsbehov och säsongsberoende faktorer för att undvika förseningar.
- Tydligare arbetsflöden genom förbättrade rutiner, mallar och standardiserade bedömningar.

4. Förbättrad projektstyrning och ägandeskap

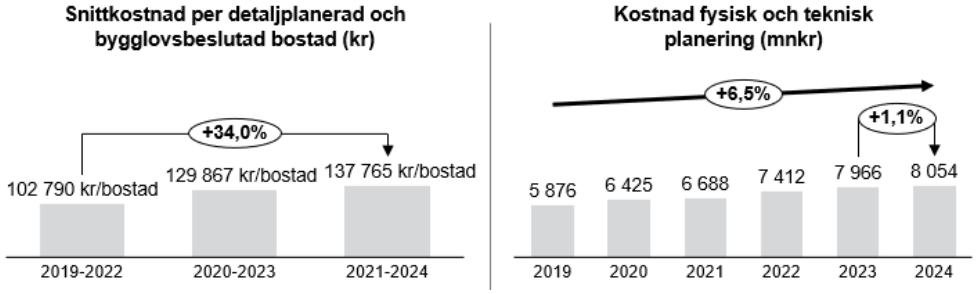
- Tydligare ansvarsfördelning och mandat inom projektorganisationen.
- Stärkt projektledning och lärande från goda exempel.
- Ökad transparens och mer strukturerade prioriteringar i beslutsprocessen.

Trots kommunernas insatser för att korta ledtiderna och effektivisera sina processer visar årets index ännu inga tydliga resultat av detta på en aggregerad nivå. Indexet speglar dock inte ett direkt samband mellan insatser och resultat för ett enskilt år, eftersom effekterna ofta tar tid att ge utslag. Vissa kommuner har genomfört stora omorganisationer som på kort sikt kan påverka ledtiderna negativt men som förutsätts ge ett förbättrat resultat på lång sikt. Lika mycket som arbetsinsatserna är en förutsättning för att på sikt kunna vända den negativa utvecklingen, påtalas också vikten av ett tydligt, konsekvent och förbättringsinriktat ledarskap - från den politiska nivån och genom hela organisationen, från handläggare till förvaltningschef. Det är av stor vikt att alla kommuner fortsätter, eller påbörjar, ett systematiskt arbete med att effektivisera sina arbetsprocesser och att noggrant följa ledtiderna över tid.

Utfall av övriga variabler

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten i indexet mäts utifrån hur kommunala resurser används i förhållande till antalet bostäder som detaljplanerats och beviljats bygglov. Nyckeltalet omfattar samtliga kostnader för planering och bostadsutveckling som inte är fullt ut självfinansierade genom avgifter, det vill säga den del av verksamheten som finansieras via kommunala skattemedel. Bland de 52 kommunerna i mätningen är en genomgående trend att kostnaden per lägenhet i genomsnitt har ökat med 34 procent under perioden 2021–2024, jämfört med 2019–2022. Sedan 2019 har kostnaderna stigit med i genomsnitt 6,5 procent per år, vilket motsvarar en total ökning på 37 procent under perioden 2019–2024. Det senaste året har kostnadsökningen avtagit något och uppgår till 1,1 procent.



Figur 9: Snittkostnad per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad, 2019–2022, 2020–2023 & 2021–2024 (kr), Total kostnad för fysisk och teknisk planering, 2019–2024 (mnkr, n=52).

De kommuner som uppvisar högst kostnadseffektivitet i sina processer är Karlstad, följt av Stockholm och Eskilstuna. I genomsnitt är kommunens kostnad per planerad och bygglovsbeslutad bostad lägre i stora kommuner jämfört med små kommuner. Exploatörens kostnad ingår inte i måttet.

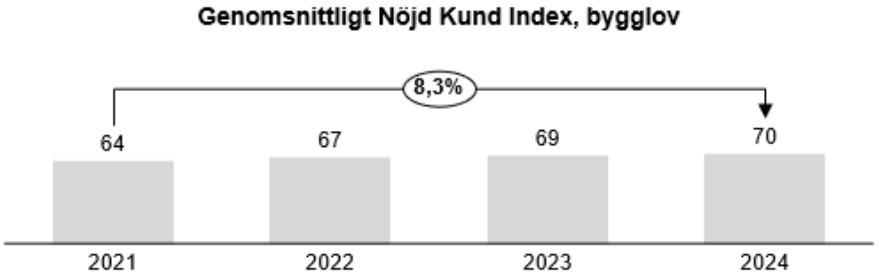
Stora kommuner	Kostnad per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (kr)	Medelstora kommun	Kostnad per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (kr)	Små kommuner	Kostnad per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (kr)
Stockholm	46 732	Karlstad	28 649	Knivsta	61 461
Eskilstuna	49 277	Nyköping	50 718	Härryda	70 770
Linköping	56 609	Solna	54 293	Trosa	79 329
Västerås	62 202	Skellefteå	65 516	Ängelholm	100 616
Lund	63 789	Trollhättan	66 096	Höör	107 146
Jönköping	80 251	Mölndal	66 180	Kungälv	108 351
Göteborg	82 381	Växjö	77 088	Österåker	142 049
Umeå	91 995	Täby	87 765	Höganäs	156 170
Gävle	115 595	Norrtälje	97 400	Nynäshamn	301 282
Örebro	118 367	Järfälla	102 266	Värmdö	451 785
Borås	118 814	Sollentuna	132 147	Upplands Väsby	465 649
Nacka	132 311	Östersund	133 368		
Norrköping	150 467	Haninge	135 547		
Halmstad	164 359	Skövde	138 755		
Uppsala	165 819	Sundbyberg	154 938		
Malmö	187 549	Hässleholm	171 206		
Södertälje	211 358	Sundsvall	171 845		
Helsingborg	215 567	Kalmar	180 313		
Huddinge	270 474	Luleå	183 848		
		Varberg	194 850		
		Uddevalla	197 560		
		Gotland	244 887		
Genomsnitt:	125 469	**Genomsnitt:**	124 329	**Genomsnitt:**	185 873
Median:	118 367	**Median:**	132 757	**Median:**	108 351

Figur 10: Kostnader för fysisk planering, bygglovsverksamhet, teknisk verksamhet och markförsörjning per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (tkr, 2021–2024). Se Appendix för mer detaljerad data.

Servicegrad

Servicegraden baseras på SKR:s mätning av Nöjd-Kund-Index (NKI) inom kategorin Bygglov och speglar företagens upplevda nöjdhet med kommunernas arbete i bygglovsprocessen. Kommunerna bedöms utifrån sex centrala serviceområden: Information, Tillgänglighet, Bemötande, Kompetens, Rättssäkerhet och Effektivitet.

Den genomsnittliga nöjdheten bland de kommuner som ingår i mätningen har förbättrats med cirka 8 procent, från ett NKI-värde på 64 till 70 under perioden 2021–2024 (se Figur 11).



Figur 11: Genomsnittligt NKI (bygglov), 2021–2024 (n=52)

Högst i mätningen av NKI för bygglov återfinns kommunerna Trosa, Höör, Mölndal och Trollhättan. Generellt upplevs servicegraden vara högst i små kommuner och lägst i stora kommuner. Enligt SKR anses ett NKI-resultat som understiger 62 vara icke godkänt.

Stora kommuner	NKI, bygglov Gnm. '21-'24	Medelstora kommun	NKI, bygglov Gnm. '21-'24	Små kommuner	NKI, bygglov Gnm. '21-'24
Nacka	78	Mölndal	81	Trosa	87
Linköping	76	Trollhättan	80	Höör	81
Norrköping	75	Järfälla	79	Höganäs	79
Borås	73	Östersund	78	Nynäshamn	75
Eskilstuna	73	Haninge	76	Knivsta	74
Västerås	72	Växjö	75	Kungälv	74
Örebro	70	Karlstad	75	Ängelholm	73
Uppsala	67	Sundsvall	75	Värmdö	72
Helsingborg	67	Norrtälje	74	Österåker	68
Umeå	65	Sollentuna	73	Härryda	66
Gävle	65	Uddevalla	72	Upplands Väsby	66
Jönköping	64	Varberg	71		
Lund	63	Kalmar	68		
Malmö	63	Skövde	68		
Huddinge	60	Nyköping	67		
Södertälje	60	Hässleholm	67		
Halmstad	58	Solna	64		
Göteborg	57	Täby	64		
Stockholm	54	Skellefteå	61		
		Sundbyberg	60		
		Luleå	60		
		Gotland	41		
Genomsnitt:	66	**Genomsnitt:**	70	**Genomsnitt:**	74
Median:	65	**Median:**	71	**Median:**	74

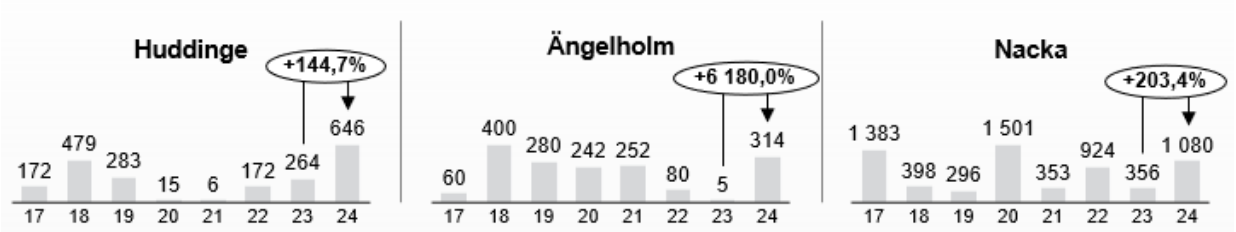
Figur 12: Genomsnittligt utfall NKI Bygglov (2021–2024).

Produktionstakt

Variabeln Produktionstakt definieras som antalet påbörjade bostäder i flerbostadshus per 1 000 invånare och år. Måttet visar i vilken utsträckning kommunerna är aktiva i sitt bostadsbyggande i relation till sin befolkning – en avgörande komponent för att möta det växande behovet av bostäder.

Åren 2023 och 2024 har präglats av historiskt låga byggnivåer. Under 2024 påbörjades 13 991 lägenheter i flerbostadshus i de kommuner som ingår i detta index, en minskning med 5 procent jämfört med 2023 då antalet var 14 720. Sedan 2010 är det bara ett år som haft en lägre byggtakt än 2024. Som jämförelse var 2021 det år med högst byggande, då 42 686 bostäder påbörjades, vilket motsvarar en minskning med 67 procent mellan 2021 och 2024.

Trots den allmänna nedgången i byggstarter finns det flera kommuner som sticker ut genom att ha ökat sitt bostadsbyggande, både i jämförelse med 2023 och med toppåret 2021. Nedanstående figur illustrerar exempel på kommuner där byggtakten har utvecklats positivt under de senaste åren, trots det utmanande marknadsläget.



Figur 13: Påbörjade lägenheter i flerbostadshus, 2017–2024.

Järfälla, Knivsta, Sundbyberg och Täby är de kommuner som uppvisar den högsta produktionstakten i årets mätning, med flest påbörjade bostäder i flerbostadshus per invånare under perioden 2017–2024. Sett till kommunstorlek har medelstora kommuner i genomsnitt haft den högsta byggtakten, med 5,0 påbörjade bostäder per 1 000 invånare, jämfört med 4,8 i stora kommuner och 4,7 i små kommuner.

Stor kommun	Påbörjade bostäder per 1000 capita Gnm. '17-'24	Medelstor kommun	Påbörjade bostäder per 1000 capita Gnm. '17-'24	Liten kommun	Påbörjade bostäder per 1000 capita Gnm. '17-'24
Lund	8,3	Järfälla	11,6	Knivsta	11,5
Uppsala	7,4	Sundbyberg	9,9	Höganäs	5,5
Nacka	7,3	Täby	8,7	Kungälv	5,5
Göteborg	6,6	Nyköping	7,2	Upplands Väsby	5,0
Malmö	6,4	Karlstad	7,1	Trosa	5,0
Umeå	6,2	Haninge	6,6	Ängelholm	4,7
Västerås	5,4	Sollentuna	6,2	Nynäshamn	4,4
Örebro	5,1	Växjö	6,0	Härryda	4,1
Linköping	4,9	Solna	5,4	Österåker	2,3
Stockholm	4,3	Kalmar	5,2	Värmdö	2,1
Jönköping	4,0	Mölndal	5,2	Höör	1,3
Eskilstuna	3,7	Varberg	5,0		
Helsingborg	3,6	Skellefteå	4,2		
Gävle	3,3	Luleå	4,2		
Södertälje	3,2	Norrtälje	3,0		
Borås	3,1	Skövde	2,8		
Norrköping	3,1	Hässleholm	2,3		
Halmstad	3,0	Östersund	2,2		
Huddinge	2,3	Gotland	2,2		
		Sundsvall	1,9		
		Trollhättan	1,6		
		Uddevalla	1,1		
Genomsnitt:	4,8	**Genomsnitt:**	5,0	**Genomsnitt:**	4,7
Median:	4,3	**Median:**	5,1	**Median:**	4,7

Figur 14: Genomsnittligt antal påbörjade bostäder i flerbostadshus per 1000 capita och år (2017–2024).

Tillväxtmotor

Variabeln Tillväxtmotor definieras som kommunens tillväxt i bruttoregionalprodukt (BRP) i relation till tillväxt i antalet invånare per bostad. Tillväxt i antalet bostäder både möjliggör och är ett resultat av kommunal utveckling. För att tillväxten ska vara långsiktigt hållbar krävs att bostadsbeståndet växer i takt med den ekonomiska utvecklingen – kommuner med stark BRP-tillväxt bör därmed inte bli mer trångbodda.

En hög kvot i denna variabel premierar kommuner där BRP har ökat utan att trångboddheten förvärrats, vilket signalerar att bostadsutvecklingen följer den ekonomiska tillväxten på ett balanserat sätt. En ineffektiv bostadsmarknad kan annars utgöra ett betydande hinder för fortsatt tillväxt.

I årets mätning presterar Umeå, Hässleholm och Mölndal bäst i kategorin Tillväxtmotor. Generellt uppvisar de stora kommunerna i urvalet den högsta genomsnittliga BRP-tillväxten (5,0 procent), följt av medelstora kommuner (4,5 procent) och små kommuner (3,1 procent). BRP-tillväxten påverkas i hög grad av i vilken utsträckning tillväxtfrämjande åtgärder prioriteras i den kommunala politiken.

Stor kommun	BRP-tillväxt '17-'22	Tillväxt i invånare per bostad '17-'22	Kvot	Medelstor kommun	BRP-tillväxt '17-'22	Tillväxt i invånare per bostad '17-'22	Kvot	Liten kommun	BRP-tillväxt '17-'22	Tillväxt i invånare per bostad '17-'22	Kvot
Umeå	10,6%	-0,3%	1,11	Hässleholm	9,0%	-0,6%	1,10	Knivsta	4,7%	-2,0%	1,07
Uppsala	7,1%	-0,3%	1,07	Mölndal	9,0%	-0,1%	1,09	Höör	4,5%	-0,3%	1,05
Malmö	6,2%	-0,5%	1,07	Varberg	7,0%	-0,3%	1,07	Nynäshamn	3,7%	-0,3%	1,04
Norrköping	6,0%	-0,6%	1,07	Karlstad	6,4%	-0,6%	1,07	Höganäs	4,0%	0,4%	1,04
Halmstad	6,0%	-0,3%	1,06	Nyköping	5,4%	-0,7%	1,06	Ängelholm	2,6%	-0,5%	1,03
Stockholm	5,9%	-0,4%	1,06	Sundsvall	5,4%	-0,6%	1,06	Kungälv	3,0%	0,1%	1,03
Jönköping	5,4%	-0,4%	1,06	Solna	5,3%	-0,3%	1,06	Härryda	1,8%	-0,8%	1,03
Eskilstuna	4,9%	-0,7%	1,06	Östersund	5,3%	-0,2%	1,05	Trosa	3,1%	0,5%	1,03
Linköping	4,8%	-0,6%	1,05	Luleå	4,8%	-0,6%	1,05	Värmdö	2,0%	-0,5%	1,03
Borås	5,0%	-0,4%	1,05	Sollentuna	4,6%	-0,5%	1,05	Upplands Väsby	2,4%	-0,1%	1,02
Gävle	4,7%	-0,6%	1,05	Sundbyberg	4,1%	-0,6%	1,05	Österåker	2,0%	0,3%	1,02
Nacka	4,5%	-0,4%	1,05	Skellefteå	3,9%	-0,3%	1,04				
Örebro	4,3%	-0,5%	1,05	Skövde	3,7%	-0,4%	1,04				
Göteborg	4,2%	-0,5%	1,05	Växjö	3,3%	-0,7%	1,04				
Västerås	3,3%	-0,6%	1,04	Gotland	3,5%	-0,3%	1,04				
Lund	3,4%	-0,5%	1,04	Järfälla	2,9%	-0,7%	1,04				
Helsingborg	3,8%	0,0%	1,04	Norrtälje	3,1%	-0,4%	1,04				
Huddinge	3,1%	-0,1%	1,03	Kalmar	2,9%	-0,6%	1,03				
Södertälje	1,7%	0,1%	1,02	Haninge	3,0%	-0,2%	1,03				
				Uddevalla	2,4%	-0,2%	1,03				
				Täby	1,5%	-1,1%	1,03				
				Trollhättan	1,9%	-0,4%	1,02				
Genomsnitt:	5,0%	-0,4%	1,05	**Genomsnitt:**	4,5%	-0,5%	1,05	**Genomsnitt:**	3,1%	-0,3%	1,03
Median:	4,8%	-0,4%	1,05	**Median:**	4,0%	-0,5%	1,04	**Median:**	3,0%	-0,3%	1,03

Figur 15: BRP-tillväxt & tillväxt i invånare per bostad (2017–2022).

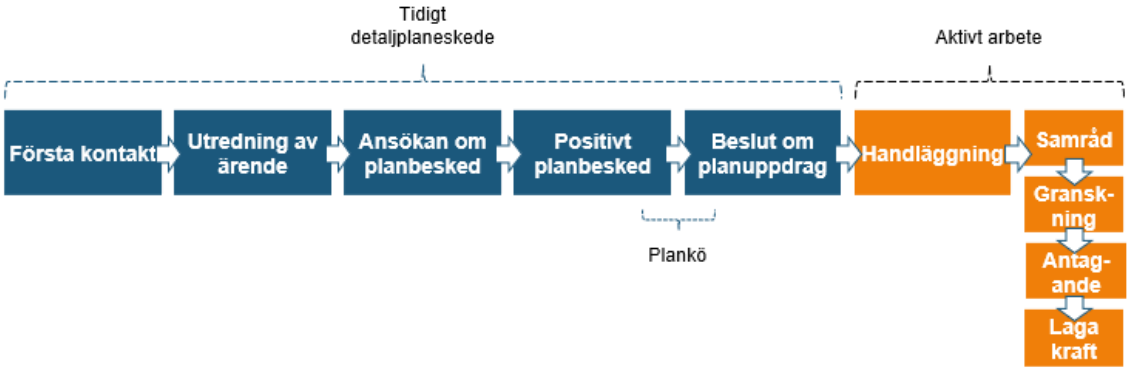
Ytterligare påverkansfaktorer på bostadsbyggande och ledtider

Utöver kartläggningen av ledtider i detaljplane- och bygglovsprocesserna, samt redogörelsen för vilka delar som driver dessa ledtider, finns det ytterligare faktorer som påverkar både ledtiderna samt kommuner och exploatörers förutsättningar att effektivt främja bostadsbyggande. I följande kapitlen behandlas därför tre centrala ämnen: Tidigt detaljplaneskede och planköers inverkan på ledtider, kostnaden för en detaljplan och lågkonjunkturens inverkan på resurser, samt planberedskapens betydelse för bostadsbyggandet.

Tidigt detaljplaneskede och planköproblematik

Stora variationer i kommunernas hantering av tidigt detaljplaneskede gör att ledtiderna ofta är längre än vad som framgår i mätningar

Det tidiga detaljplaneskedet, från en första idé till formellt planuppdrag, är avgörande för att förstå de verkliga ledtiderna i detaljplaneprocessen. Samtidigt är det en av de mest svårfångade faserna, präglad av informella processer och stora variationer mellan kommuner. Det som mäts i denna rapport och i officiell statistik speglar sällan hela verkligheten och i praktiken är ledtiderna ofta betydligt längre. Vi väljer därför i årets rapport att fokusera på det tidiga detaljplaneskedet – dels för att förstå vad som sker i denna fas, samt hur den påverkar de totala ledtiderna.



Figur 16: Detaljplaneprocessens olika steg från första kontakt till laga kraft, variationer förekommer.

Det tidiga detaljplaneskedet inleds ofta med en **initial kontakt från den intresserade, ofta exploatör, som följs av en första granskning av ärendet**. Flera kommuner betonar vikten av tidig vägledning innan en formell planbeskedsansökan lämnas in, och ofta är det kommunen som rekommenderar om ansökan bör göras. Det är mycket vanligt att kommunen tidigt ”sållar bort” olämpliga idéer för att effektivisera processen. Dessa idéer strider oftast mot översiktsplanen, har juridiska hinder, saknar infrastruktur eller saknar politiskt stöd. Alla har dock rätt att ansöka om planbesked, oavsett kommunens rekommendation. Ungefär hälften av kommunerna uppger att 40–80 procent av förfrågningarna går vidare och ansöker om planbesked.

Efter den inledande vägledningen följer oftast en **ansökan om planbesked**. Många kommuner registrerar inte något formellt ärende förrän en planbeskedsansökan inkommit, vilket gör det tidiga arbetet innan ansökan svårt att mäta. Denna tidiga fas kan pågå i månader eller år utan att synas i statistiken. Det är dock delvis upp till exploatören att driva processen genom att besluta om när ansökan ska lämnas in, vilket gör att ledtiderna inte endast styrs av kommunen.

Efter en ansökan följer ett **positivt eller negativt planbesked**. Eftersom olämpliga förslag ofta sållats bort redan i tidigare skeden, beviljas planbesked i de flesta fall. Därefter ska beslut fattas om **planuppdrag**, vilket i praktiken ofta markerar den formella starten på detaljplanearbetet. Hur kommuner hanterar detta varierar dock kraftigt. Vissa kommuner fattar beslut om planuppdrag direkt efter planbeskedet och kan påbörja arbetet omedelbart, medan andra avvaktar tills resurser finns tillgängliga och placerar planen i kö. Detta kan innebära flera års väntan innan arbetet faktiskt startar. Denna variation skapar snedvridningar i statistiken och ger en missvisande bild av de faktiska ledtiderna, något som flera kommuner också medger genom att de medvetet lägger delar av processen innan beslut om planuppdrag för att statistiken ska visa kortare ledtider än i verkligheten.

Vid framtagandet av ett nationellt ärendehanteringssystem enligt Boverkets utredning är det därför avgörande att även inkludera tiden som planer tillbringar i kö. Utan denna del riskerar statistiken att dölja väsentliga flaskhalsar i processen och skapa incitament för kommuner att formellt skjuta upp starten av ärenden enbart för att förbättra sina resultat i jämförelser, utan att någon faktisk effektivisering sker.

Långa väntetider efter planbesked förlänger detaljplaneprocessen – i vissa fall i mer än tre år

Planköer är vanligt förekommande i många kommuner och utgör en bidragande orsak till förlängda ledtider i detaljplaneprocessen. 70 procent av de tillfrågade kommunerna har i nuläget detaljplaner som står i kö. Planköer kan uppstå i flera olika skeden, men allra vanligast är som nämnt efter beslut om positivt planbesked och innan faktisk handläggning påbörjas. Variationen mellan kommunerna är stor, både när det gäller om och hur köer uppstår, samt hur dessa hanteras.

Figur 17: Samband mellan längd på plankö och antal antagna detaljplaner per kommunstorlek. X-axel: Planköläng (månader). Y-axel: Antal antagna detaljplaner (#, 2021–2023).

Planköernas längd varierar kraftigt mellan kommuner. Vissa har köer på mer än tre år, medan andra saknar dem helt. Det finns inget tydligt samband mellan kommunstorlek eller antalet antagna detaljplaner och kölängd. Exempelvis kan kommuner med få antagna planer ha långa köer, medan andra med många antagna planer inte har någon kö alls. Detta väcker frågan varför kommuner med liknande förutsättningar hanterar planärenden så olika.

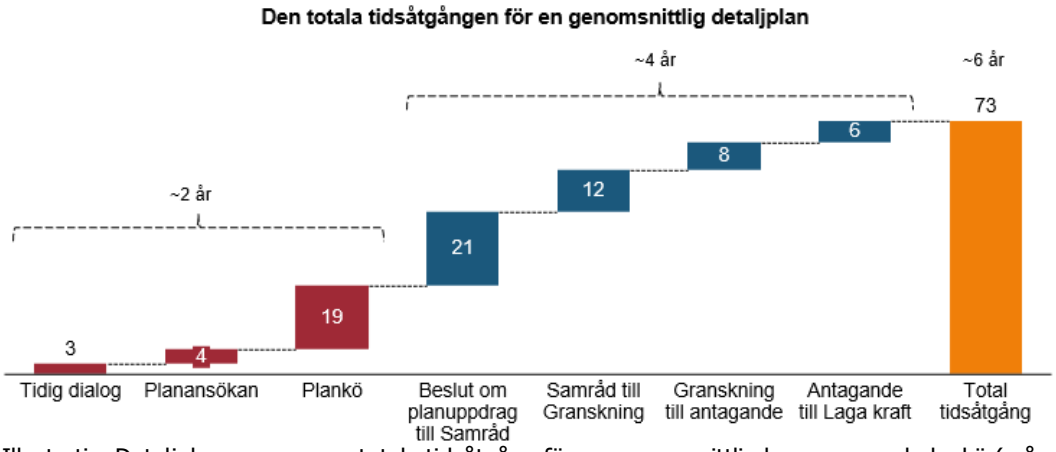
Orsaker till att planköer uppstår

- *Obalans mellan översiktsplan, planbesked och resurser:* När kommunens politiska ambitioner i översiktsplanen leder till många positiva planbesked utan att motsvarande resurser säkras inom plan- och stödfunktioner uppstår ofta planköer. Resursbrist kan drabba både planenheten och andra centrala funktioner som trafik, VA, mark- och exploatering eller miljö, vilket innebär att förstärkningar inom planavdelningen kan mötas av nya flaskhalsar i andra led. Denna obalans mellan ambitionsnivå och faktisk kapacitet är en av de vanligaste

orsakerna till att ärenden fastnar i kö.

- *Brist på rätt kompetens för vissa planärenden:* Trots tillräcklig total bemanning kan det saknas tillgång till handläggare med rätt profil eller erfarenhet för särskilda planer. I sådana fall tvingas kommunen invänta att en lämplig handläggare blir tillgänglig.
- *Politiska prioriteringar:* Vissa planer som bedöms vara strategiskt viktiga för kommunen, t.ex. skolor eller större bostadsområden, ges högsta prioritet vilket skjuter på andra ärenden som får vänta längre i kön.
- *Kapacitetsproblem i infrastrukturförsörjning*: Brist på kapacitet i t.ex. VA-system eller elförsörjning kan skjuta upp planer även om området är utpekat i översiktsplanen.
- *Strategisk styrning av planportföljen*: Vissa kommuner arbetar medvetet med planeringsstrategier där inte alla projekt med positivt planbesked påbörjas direkt. Vissa kommuner vill ha en buffert av planprojekt i pipeline för att säkra ett jämnt arbetsflöde över tid. Det kan också vara så att kommunen vill balansera projektportföljen och inte ser ett behov att verkställa alla projekt samtidigt. I dessa fall är plankön inte en effekt av resursbrist, utan av avsiktlig kapacitetsstyrning.
- *Marknadsförutsättningar:* I vissa fall vill exploatörer själva tillfälligt pausa projektet, till exempel på grund av svag konjunktur, osäkerhet kring finansiering eller förändrade marknadsförutsättningar.

Flera exploatörer vittnar om att planköer är "snarare regel än undantag", och att väntan ibland förlänger hela detaljplaneprocessen till oöverskådliga tidshorisonter. I vissa fall har planen legat i kö så länge att kommunen antagit en ny översiktsplan som står i konflikt med tidigare planbesked, vilket i praktiken gör det omöjligt att gå vidare med projektet. Vidare kan lagstiftning hunnit förändras eller marknadsintresset avtagit under den tid som planen har legat i kö, vilket gör det svårt för exploatörer att planera och skapa förutsägbarhet i sina projekt.



Figur 18: Illustrativ. Detaljplaneprocessens totala tidsåtgång för en genomsnittlig kommun med plankö (månader).

För en genomsnittlig kommun med plankö kan detaljplaneprocessen i realiteten sträcka sig över hela sex år, eller omkring 73 månader, istället för de fyra år som vår mätning omfattar. Detta beror på att det tidiga detaljplaneskedet samt väntetiden i kö ofta tillför ytterligare ungefär två år. Utöver dessa normalfall finns det skräckexempel där planer som redan fått positiva planbesked blir liggande i kö i upp till fem, eller till och med tio år.

Politiska prioriteringsmodeller har stor effekt på planköerna

I kommuner med plankö används ofta en prioriteringsmodell för att avgöra vilka detaljplaner som ska påbörjas där politiska mål väger tungt. Vanliga prioriteringskriterier är kommunala behov som skolor eller infrastruktur, projektens storlek eller planens betydelse för näringslivsutveckling.

Prioriteringsordningen varierar stort mellan kommuner och justeras löpande. Ett år kan småhus prioriteras, ett annat verksamhetsområden eller flerbostadshus, och fokus kan skifta mellan privatägd och kommunal mark. I många kommuner beslutar politiker en eller två gånger per år vilka planer som får starta, baserat på demografi, servicebehov och utvecklingsmål. Vissa kommuner arbetar dock inte utifrån en uttalad prioriteringsmodell utan följer istället turordning.

Exploatörer upplever långa väntetider utan tydliga besked, vilket ofta är ett resultat av bristande transparens och kontinuitet i prioriteringarna. Planer som inte ligger i linje med politiska mål riskerar att hamna längst bak i kön och kan få vänta i flera år – om de ens tas upp. Flera exploatörer vittnar även om att politiska omprioriteringar under processen kan drastiskt ändra förutsättningarna, där exempelvis flerbostadsprojekt plötsligt nedprioriteras till förmån för småhus, eller omvänt, utan att tidigare positiva planbesked omvärderas.

Kärnan till många kommuners omfattande planköer är att ambitionsnivån i översiktsplanen inte matchas av bemanning och resurser inom tjänstemannaorganisationen

Översiktsplanen är en politiskt förankrad vision och prioritering kring kommunens bebyggelseutveckling. Om ett projektförslag överensstämmer med aktuell översiktsplan ska positivt planbesked ges. Där politisk vilja finns att utveckla en kommun på ett visst och allmänt känt sätt, måste därför kommunen se till att motsvarande planeringsresurser finns för att säkerställa den tänkta bebyggelseutvecklingen. Det kan ske inom den egna organisationen eller genom extern kompetens, exempelvis exploatörsdrivna detaljplaner eller externa plankonsulter. Men när politiker planerar för kraftig tillväxt utan att samtidigt stärka organisationen med tillräcklig kapacitet och kompetens fastnar projekten i köer. Resultatet blir att översiktsplanens mål riskerar att stanna på papperet, medan brist på resurser och tydliga prioriteringar skapar otydlighet gentemot både politiker och exploatörer. För att minska planköerna krävs inte bara aktuella och väl förankrade översiktsplaner, utan också en organisation som är riggad med rätt resurser, kompetens och arbetssätt för att genomföra planerna – oavsett om arbetet sker internt eller externt. Planköer som beror på resurs- och kompetensbrist eller brist på politiska prioriteringar – trots en aktuell översiktsplan – innebär en ineffektiv resursanvändning som hämmar bebyggelse- och samhällsutvecklingen.

Kostnader för detaljplaner och lågkonjunkturens påverkan på resurser

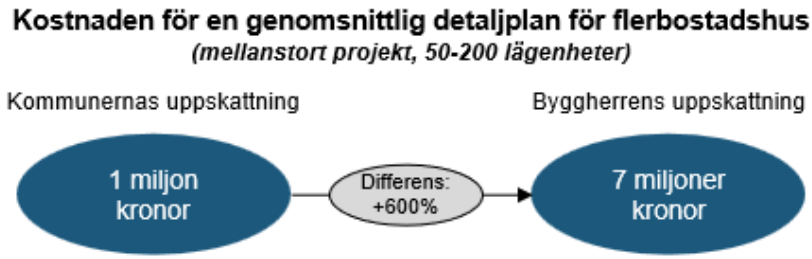
Det försämrade konjunkturläget har slagit hårt mot bostadsutvecklingen, samtidigt som stigande kostnader har gjort detaljplanen till en alltmer viktig komponent av projektkalkylen

Den ekonomiska utvecklingen de senaste åren, med hög inflation, stigande räntor och sjunkande reallöner, har påverkat både hushållens köpkraft och bostadsutvecklarnas möjligheter att bygga. Byggkostnaderna har ökat kraftigt och förblir på höga nivåer vilket i kombination med det svagare konjunkturläget har skapat betydande utmaningar och därmed färre byggstarter. Under 2024 var 21 procent av bolagen som gick i konkurs verksamma inom byggindustrin (Tillväxtanalys, 2025). För att öka bostadsbyggandet i det rådande ekonomiska läget krävs effektiviseringar och kostnadsbesparingar genom hela värdekedjan – från markförvärv till inflyttning. Kommunernas agerande blir centralt för att skapa förutsättningar för planframdrift och projektgenomförande. Trots detta uppger de flesta kommuner att de inte har genomfört några förändringar i arbetssätt, markpolitik eller ekonomiska villkor för att möta det försämrade marknadsläget.

Utöver att långa ledtider påverkar byggprojektens totala ekonomi kan även den direkta kostnaden

för detaljplaneringen vara av stor betydelse. Detaljplaneprocesser har oftast två stora kostnadsdrivare: kommunens handläggningskostnad och utredningar. Vanligtvis fastställs ersättningsvillkoren för planmyndighetens handläggning i ett plankostnadsavtal, som tecknas innan beslut om planstart. Avtalet utgår från kommunens plantaxa och innebär ofta att byggaktören faktureras löpande för kommunens handläggningstid. Timpriset för handläggning varierar mellan cirka 1 100 och 1 500 kronor per timme beroende på kommun. Det totala antalet timmar som behövs beror, förutom graden av effektivitet, på projektets komplexitet, hur många förvaltningar som behöver involveras, hur stort beslutsmandat tjänstemännen har, samt hur omfattande utredningskraven är. Utredningskostnaden drivs av naturliga skäl av hur många utredningar som behöver göras och dessas omfattning. Generellt har kostnaderna för en detaljplan ökat över tid drivet av otydlig lagstiftning, ökade och mer omfattande utredningskrav, högre detaljeringsnivå i planerna, fler kommuninterna remisser, kompetensbrist i projektledning och otydliga politiska prioriteringar. Kommunerna har alltså stor inverkan på hur dyr eller billig en detaljplan blir. Med starkt samarbete, tidig förankring och relevant kompetens hos berörda parter, samt tydligt beslutsmandat kan arbetet ofta genomföras både snabbare och mer kostnadseffektivt.

Vad kostar då en detaljplan? Kommuner uppskattar att en detaljplan för små projekt (under 50 lägenheter) kostar under 500 000 kronor. För mellanstora projekt (50–200 lägenheter) anges kostnaden ligga mellan 500 000 och 1 miljon kronor, och för större projekt (200–1 000 lägenheter) 1–5 miljoner kronor. Viktigt att beakta är att många kommuner saknar full insyn om den totala kostnaden för en detaljplan då kostnaden för utredningar tillkommer utöver handläggningskostnaderna. Exploatörer som står för hela kostnadsansvaret menar därför att den verkliga kostnaden ofta är betydligt högre. Vid genomgång av faktiska och sammanlagda detaljplanekostnader uppgår ett mellanstort projekt ofta till 7–10 miljoner kronor, och det finns exempel där kostnaden har överstigit 20 miljoner. Kostnader för utredningar brukar ofta stå för ungefär hälften av den totala kostnaden, men om dessa måste göras om helt eller kompletteras, vilket är vanligt, ökar kostnaderna snabbt.



Figur 19: Kommunerna och byggherrens uppskattning av kostnaden för en genomsnittlig detaljplan för flerbostadshus (mellanstort projekt, 50–200 lägenheter).

Kostnaden för detaljplaner har alltså blivit en alltmer betydande post i exploatörernas kalkyler, särskilt i projekt med lägre intäktspotential. I många fall bär exploatören hela kostnaden – även om planen inte genomförs – eftersom plankostnadsavtal, i strid med PBL, ofta villkorar detta. Utöver de direkta kostnaderna påverkar planens innehåll både projektets flexibilitet och framtida kostnader. Hög detaljeringsgrad och ökade kommunala krav, i kombination med längre ledtider och marknadsosäkerhet, har gjort detaljplaneprocessen avgörande för projektens lönsamhet och ibland för möjligheten att genomföra projekten överhuvudtaget.

Insamlad data visar att kommuner med korta ledtider generellt har lägre kostnader för detaljplaner. Om man enligt målsättningen kan hålla genomsnittliga ledtider på 2,5 år bör den totala plankostnaden – inklusive kommunens interna handläggningstid och externa utredningar – rimligen inte överstiga 3 miljoner kronor. Denna kostnadsnivå klarar redan de mest effektiva kommunerna med god marginal.

Kostnadsestimatet för detaljplaner överskrids ofta och bristen på helhetsbild skapar risker

Kostnadsestimat som tas fram i början av en detaljplaneprocess överskrids ofta och både kommuner och exploatörer bekräftar problemet. Exploatörer har erfarenhet av avvikelser på 10–50 procent eller mer. Av kommunerna uppger cirka 70 procent att kostnader ibland eller ungefär hälften av gångerna överstiger det ursprungliga estimatet, oftast med 0–20 procent, men ibland upp till 40 procent. Detta skapar en osäker kostnadsbild redan från start. När kostnaderna blir oväntat höga drabbas särskilt mindre byggaktörer, som vanligtvis har begränsat eget kapitel eller externa finansieringsmöjligheter, och kan därmed tvingas stoppa projekt eller i värsta fall gå i konkurs. Detta motverkar många kommuners ambition om att främja en mångfald av både stora och små byggherrar och begränsar konkurrensen på marknaden.

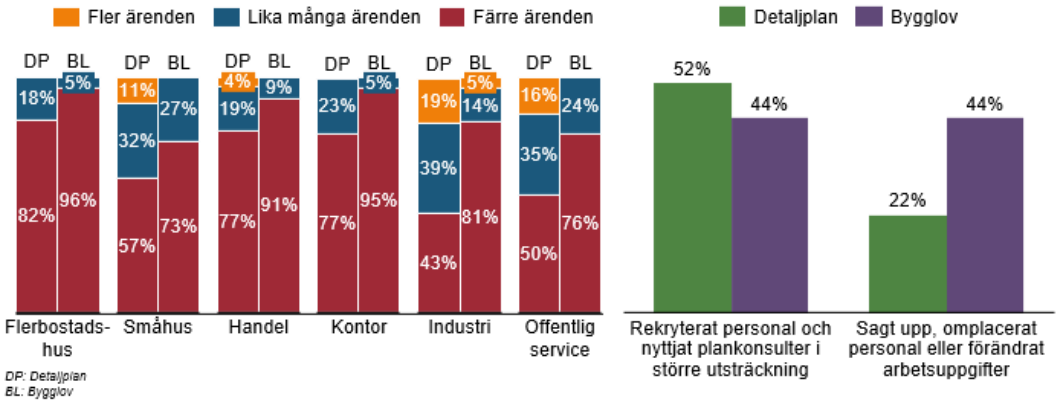
Utöver höga kostnadsavvikelser vittnar exploatörer om låg transparens och avsaknad av en samlad kostnadsöversikt. Kommunernas fakturor är ofta bristfälligt specificerade, vilket gör det svårt att förstå vad som faktiskt utförts, av vilken funktion och hur resurser prioriteras. Flera exploatörer upplever att kommunerna inte fullt ut förstår att varje arbetstimme innebär en direkt kostnad för dem, och att betalningsförmågan därmed ofta överskattas. Få kommuner är medvetna om de betydande kostnadseffekterna som uppstår vid omtag, stillestånd och otydliga beställningar och hur dessa utdragna processer påverkar projektens lönsamhet och genomförbarhet. Sällan har kommunerna en helhetsbild av den ackumulerade faktureringen över tid eller av den totala plankostnaden. Den etablerade kostnadsmodellen, där kommunen debiterar löpande per timme och exploatören står för hela kostnaden, upplevs därmed skapa svaga incitament för effektivitet och kortare ledtider. I kombination med kommunernas planmonopol, ensamrätten att bestämma hur mark får bebyggas och användas, sitter kommunen på en stark maktposition vilket kan leda till en ensidig dialog och begränsat förhandlingsutrymme för exploatören. Det saknas en oberoende eller granskande instans som kan bedöma kostnadsnivåernas rimlighet, vilket gör processen sårbar för ineffektivitet och riskerar att underminera tilliten mellan parterna.

För att minska kostnaderna i detaljplaneprocessen krävs ett genomgående kostnadsmedvetet arbetssätt i kommunerna. Det är viktigt att tidigt i processen involvera Länsstyrelsen, politiker och andra relevanta aktörer för att samla in synpunkter, klargöra utredningskrav och ge ett så rimligt kostnadsestimat som möjligt i ett tidigt skede. Detta minskar risken för sena krav eller överraskningar som driver upp kostnaderna. Kommunen bör också aktivt ifrågasätta både behovet och omfattningen av föreslagna utredningar och arbeta med att avgränsa dess antal och innehåll till det som är nödvändigt för att säkerställa det planerade byggandet på platsen. Även om många utredningar utförs av externa konsulter bör kommunerna i större utsträckning nyttja den interna expertkompetens som redan finns. I kommuner med effektiva planprocesser är en framgångsfaktor att utredningsbehov och omfattning tidigt preciseras och anpassas utifrån projektets specifika förutsättningar, redan tillgängligt material och det som krävs i det aktuella planskedet. Vidare är ett väl förberett startmöte avgörande, där kommunen och exploatören tillsammans sätter tydliga ramar och förväntningar för innehåll, ansvar och kostnadsnivåer. Transparens mot exploatörer är en nyckel som minskar risken för konflikter eller misstro. Internt ägaransvar och kompetensstyrning är också av vikt där projektledaren bör fungera som nav för att samla rätt kompetenser vid rätt tillfälle, utan att skapa en onödigt tung mötesstruktur. I slutändan handlar det om att främja en kostnadsmedveten kultur som värnar om både skattebetalarnas och exploatörernas pengar och samtidigt levererar effektiva och hållbara detaljplaner.

Trots minskad ärendemängd ser flera kommuner behov av rekrytering

Flera kommuner uppger att ärendemängden inom detaljplane- och bygglovsprocesser har minskat jämfört med ett ”normalår”. Minskningen är särskilt tydlig för flerbostadshus – 82 procent av detaljplanenheterna anger att de hanterar färre ärenden än vanligt. Även ärenden för handel och

kontor har minskat kraftigt. Inom andra kategorier, såsom småhus, industri och offentlig service, rapporterar vissa kommuner en stabil eller till och med ökad ärendemängd. Inom bygglovshantering har antalet ärenden minskat i samtliga kategorier för de flesta kommuner, särskilt inom flerbostadshus. Dock uppger några kommuner att ärendetrycket inom småhus, industri och offentliga byggnader är oförändrat jämfört med ett normalår.



Figur 20: Ärendemängd inom detaljplan- och bygglovsenheter jämfört med ett normalår. Andel av detaljplan och bygglovsenheter som gjort personalåtgärder under 2024.

Trots den minskade ärendemängden har flera kommuner ändå sett behov av att rekrytera ny personal, både inom detaljplan och bygglov. 52 procent av svarande inom detaljplan uppger att de har rekryterat eller nyttjat plankonsulter i större utsträckning under året medan 22 procent svarar att de har fått säga upp eller omplacera personal. Inom bygglov uppger 44 procent att de har rekryterat under året medan 44 procent uppger att de har fått säga upp, omplacera eller förändra arbetsuppgifter under året. Detta visar på en ojämn arbetsbelastning mellan kommunerna.

Mindre byggande, färre ärenden men längre ledtider - ett systemfel snarare än ett resursproblem

Sverige befinner sig i en historiskt svag byggkonjunktur och plan- och bygglovsärenden har minskat i många kommuner. Trots detta väljer flera kommuner att rekrytera ytterligare personal till sina plan- och bygglovsenheter. Det logiska utfallet borde vara kortare ledtider – men utvecklingen går i motsatt riktning. Att ledtiderna fortsätter att öka, trots minskat ärendetryck och ökade personalresurser är ett tydligt tecken på att problemet är systematiskt. Utan tydligare incitament, bättre styrning och samordning mellan aktörer kommer inte fler tjänstepersoner att i sig lösa problemen. En mer transparent och samverkande planprocess är nödvändig för att vända utvecklingen och skapa ett bostadsbyggande som svarar mot samhällets behov.

Kommunernas planberedskap

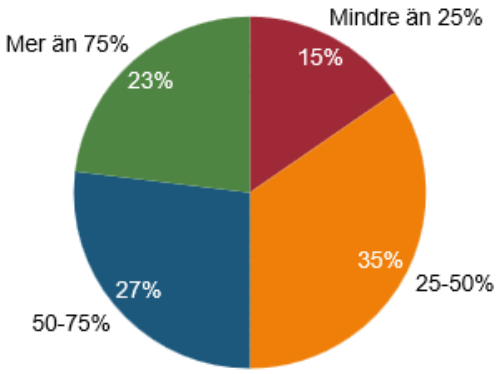
En fråga som har väckts till följd av tidigare års rapporter rör kommunernas planberedskap och varför denna inte nyttjas i större utsträckning i stället för att upprätta nya detaljplaner. Årets rapport lyfter därför detta tema för att öka förståelsen för de utmaningar och begränsningar som präglar dagens planberedskap.

Trots höga siffror i planberedskapen finns ett gap mellan teori och verklighet - byggbarheten är ofta överskattad

Många kommuner uppger att de har en god planberedskap, ofta mätt som antalet bostäder som ryms inom gällande detaljplaner, vilket totalt omfattar cirka 230 000 bostäder enligt SKR (2024). Vid första anblick kan det väcka frågan om det verkligen behövs fler detaljplaner. Men både kommuner

och exploatörer menar att den faktiska byggbarheten i denna planberedskap ofta är överskattad. Dessutom är variationen stor kring var de byggbara byggrätterna finns rent geografiskt. Av de 52 kommuner som ingår i denna mätning, vilka står för en hög andel av Sveriges bostadsbyggande, saknar 18 kommuner bostäder i sin planberedskap (2023). Gällande detaljplaner med byggrätter återfinns sällan i de kommuner eller lägen där efterfrågan är som störst.

Genomförbarheten i de gällande detaljplanerna varierar avsevärt mellan kommunerna. 35 procent av kommunerna uppger att endast 25–50 procent av de gällande detaljplanerna bedöms som genomförbara, 27 procent anger 50–75 procent, och 23 procent uppger att mer än 75 procent är möjliga att realisera. Kommuner och exploatörer tydliggör ett gap mellan teoretiskt säkerställda byggrätter och faktisk byggbarhet.



Figur 21: Andel av gällande detaljplaner för flerbostadshus som bedöms vara genomförbara inom 1–3 år (%).

Konjunkturen styr viljan att bygga, trots färdiga detaljplaner

Att detaljplaner inte genomförs kan bero på flera olika faktorer. För detaljplaner på kommunal mark är en vanlig orsak låg efterfrågan i området eller mindre attraktiva lägen, vilket gör att intresset för byggande är låg. Det kan också vara svårt för kommunen att komma överens med exploatörer om markpriser och villkor som gör projekten genomförbara. Detaljplaner upplevs också ofta som för detaljerade och svåra att anpassa till nya marknadsförutsättningar, regelverk eller byggtekniker, vilket begränsar deras livslängd och aktualitet.

När det gäller detaljplaner på privat mark beror uteblivet genomförande ofta på exploatörens brist på resurser eller vilja att driva projektet vidare, ofta på grund av för dålig projektekonomi. Exempelvis kan kommunen ställa krav på exploatören att finansiera eller genomföra åtgärder kopplade till allmän platsmark. När dessa krav blir alltför långtgående eller kostsamma – till exempel för att anlägga gator, parker eller annan infrastruktur – kan exploateringskostnaderna bli så höga att projektet inte längre är lönsamt. Både kommuner och exploatörer lyfter fram konjunkturen som en avgörande faktor. Under lågkonjunktur sjunker efterfrågan på bostäder, finansiering blir dyrare och riskerna ökar, vilket får många aktörer att vänta med att bygga.

Kommuner och exploatörer anser att dagens planberedskap är alltför inriktad på kvantitet – mätt i antal bostäder – och behöver kompletteras med en kvalitativ analys. En effektiv planberedskap bör inkludera: (1) faktisk genomförbarhet utifrån läge, infrastruktur och markförhållanden, (2) marknadens efterfrågan och rådande konjunktur, samt (3) planernas flexibilitet och anpassningsmöjligheter över tid. Kommuner rekommenderas att dels säkerställa byggbarheten i detaljplaner som tas fram på kommunal mark, dels i högre grad avgränsa exploateringsåtaganden till vad som faktiskt krävs för den specifika detaljplanens genomförande samt att vid utformning av allmän plats i större utsträckning utgå från etablerad kommunal standard, i enlighet med ortens sed.

Förslag på åtgärder

Med utgångspunkt i analysen från Nationellt Ledtidsindex har ett antal åtgärder identifierats för att ge kommuner och övriga aktörer bättre förutsättningar att utvärdera och utveckla sina arbetssätt och processer. Många av dessa åtgärdsförslag har lyfts i tidigare rapporter – Nationellt Ledtidsindex 2023 och 2024 – och bedöms fortsatt vara relevanta för att minska ledtider och öka effektiviteten i plan- och bygglovsprocesserna.

1. **Standardisering**: En ökad grad av standardisering av begrepp, mallar och format är avgörande för att skapa ett enhetligt och jämförbart informationsunderlag på nationell nivå. Detta möjliggör systematiskt förbättringsarbete och förenklar uppföljning över tid. Boverkets utredning kring en nationell klassificeringsstruktur enligt Plan- och Bygglagen (PBL) samt förutsättningarna för ett nationellt ärendehanteringssystem är ett viktigt steg i denna riktning. Det är dock av stor vikt att även inkludera tiden som planer tillbringar i kö för att inte snedvrida statistiken.

2. **Kunskapsdelning och inspiration:** Ledtidsindex samt framgångsrika kommuners arbetssätt bör tillgängliggöras som en källa till inspiration. Kommuner uppmanas identifiera förbättringsområden, initiera diskussion, dela kunskap och starta egna förändringsinitiativ baserat på goda exempel från andra kommuner. Att kommuner redan idag möts för att utbyta lärdomar är positivt och bör uppmuntras ytterligare.

3. **Tydliga utvecklingsmål:** Kommuner och övriga aktörer behöver formulera konkreta utvecklingsmål och utarbeta strategier för förbättring, gärna med utgångspunkt i de framgångsfaktorer som identifierats i kommuner med goda resultat. Att konsekvent hålla ledtider under 2,5 år föreslås vara en fortsatt viktig målsättning.

4. **Förbättrade förutsättningar kring utredningskrav och lagstiftning:** Utredningskrav och överklaganden har i flera fall blivit mer omfattande än nödvändigt, vilket bidrar till längre ledtider och ökade kostnader för exploatörer och i förlängningen bostadskonsumenter. Dessutom orsakar gränsdragningen mellan PBL och Miljöbalken ofta otydlighet samt konflikter mellan EU- och nationell lagstiftning. Förutsättningar och regelverk bör ses över i syfte att förenkla och effektivisera processerna.

5. **Kompetensutveckling:** Det krävs förbättrad kompetens hos kommuner, statliga aktörer och byggaktörer för att hantera alltmer komplexa ärenden och öka förståelsen och kunskap runt samhällsbyggnadsprocessen. Utbildning i projektledning av komplex samhällsbyggnad bör vara obligatoriskt inom berörda grupper.

6. **Stärkt samverkan och dialog:** Antalet involverade aktörer i plan- och byggprocesser är stort, och deras intressen kan ibland vara motstridiga. För att nå framgång krävs strukturerad och kontinuerlig samverkan mellan kommuner, politiker, statliga myndigheter, Länsstyrelser, och exploatörer. Det behövs forum där dessa aktörer tidigt kan mötas, enas om mål och ta ett gemensamt ansvar för att skapa smidigare processer och ökad förutsägbarhet.

7. **Nationell harmonisering:** Det finns idag betydande variationer i hur olika kommuner, Länsstyrelser, myndigheter och enskilda handläggare tillämpar regelverk och fattar beslut. Denna brist på enhetlighet skapar tröghet, förseningar och otydlighet – särskilt för exploatörer som verkar i flera kommuner eller län. Samtliga instanser behöver ta ansvar för intern samsyn och förutsägbart agerande, medan staten har det övergripande ansvaret att ta fram nationella riktlinjer och skapa förutsättningar för ett mer harmoniserat system.

Årets upplaga av Nationellt Ledtidsindex lyfter även fram ytterligare ett antal åtgärder som kan bidra till kortare ledtider och ett mer effektivt samhällsbyggande.

8. **Effektivisera beslutsfattande:** För att skapa mer effektiva och förutsägbara detaljplane- och bygglovsprocesser behöver kommunerna säkerställa att beslutsvägarna är tydliga och att rätt kompetens används i rätt skede. Exempelvis bör kommuner se över delegationsordningen för att ge tjänstepersoner tydliga mandat och ansvar, säkerställa en modell för kontinuerlig politisk förankring, tillsätta projektledare med beslutsmandat och ansvar för att hålla tidplan och budget samt tillse att projektledare har tillgång till relevant expertkompetens från berörda förvaltningar och minska internremissande.

9. **Resurssättning i linje med översiktsplanen:** En aktuell och väl förankrad översiktsplan fungerar som kommunens strategiska kompass för bebyggelseutveckling. För att denna ska kunna omsättas i praktiken krävs att organisationen är riggad med rätt resurser, kompetens och arbetssätt – både inom planavdelningen och i stödjande funktioner som VA, trafik, miljö, mark- och exploatering. Där politisk vilja finns att utveckla kommunen måste resurserna matcha ambitionsnivån. Det innebär att bemanning, budget och mandat måste stå i proportion till planerade projektvolymer och komplexitet. Utan denna balans riskerar positiva planbesked att leda till planköer, där detaljplaner blir liggande i flera år på grund av resursbrist. I vissa fall kan detta innebära att öka graden av exploatörsdrivna detaljplaner eller att anlita externa plankonsulter för att förstärka kapaciteten och undvika flaskhalsar.

10. **Incitamentsmodeller:** För att motverka ineffektivitet och främja kortare ledtider krävs incitamentsstrukturer som ger kommunerna tydliga drivkrafter att arbeta kostnadsmedvetet och målinriktat. Utöver tidigare nämnda åtgärder, som ökad samverkan och dialog, transparens samt väl avvägda utredningskrav, kan konkreta incitamentsmodeller få stor effekt. Exempelvis kan kommuner erbjuda ett fast pris för hela detaljplaneprocessen utifrån projektets storlek eller komplexitet, tilldelas bonusmedel vid uppfyllda ledtidsmål, eller avtala med exploatörer om att delar av plankostnaden endast utgår vid antagande, alternativt som delbetalningar efter varje genomfört formellt planskede (samråd och granskning) eller vid uppnådd tidsgräns. Liknande förslag har tidigare lyfts i Bygg i Tids Reformagenda (Punkt 16), där plankostnader föreslås tas ut först när detaljplanen vunnit laga kraft. Vidare om man kan hålla genomsnittliga ledtider på 2,5 år bör den totala plankostnaden – inklusive kommunens interna handläggningstid och externa utredningar – rimligen inte överstiga 3 miljoner kronor. Denna nivå klaras redan av de mest effektiva kommunerna och kan fungera som en tydlig drivkraft för att effektivisera arbetssätt och identifiera hinder.

Källförteckning

Evidens (2023), *Överklagande av detaljplaner, omfattning, effekter och orsaker*

Kolada (2025), *Kostnad för fysisk och teknisk planering, Antal bostäder som planlagts, Antal bostäder som beviljats bygglov*

Statistiska Centralbyrån (2025), *Kommunal befolkningsstatistik, Påbörjade lägenheter i flerbostadshus, BRP, Bostadsbestånd*

Sveriges Kommuner och Regioner (2025), *Insikt 2024*

Sveriges Kommuner och Regioner (2024), *Överklagade detaljplaner*

Tillväxtanalys (2025), *Antal konkurser*

Appendix

Inkluderade kommuner

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

Kommunernas värden per respektive delindex

Kommun	Nationellt Ledtids-index	Detaljplan + Bygglov	Detaljplan	Bygglov	Kostnads-effektivitet	Service-grad	Produktions-takt	Tillväxt-motor
Trollhättan	80	100	100	77	43	93	14	92
Östersund	78	100	100	79	21	90	19	95
Kalmar	78	97	97	75	16	79	45	93
Karlstad	75	68	64	66	100	87	61	96
Västerås	75	84	81	74	46	83	47	94
Nyköping	75	79	88	45	56	77	62	96
Skövde	73	91	98	57	21	78	24	94
Luleå	72	90	90	71	16	70	36	95
Trosa	71	76	71	81	36	100	43	93
Skellefteå	71	82	82	63	44	71	37	94
Lund	68	68	73	43	45	73	71	94
Knivsta	68	57	52	71	47	85	99	96
Norrtälje	66	75	74	63	29	86	26	93
Gävle	66	78	76	64	25	75	28	95
Täby	65		65		33	74	75	93
Helsingborg	65	77	75	66	13	77	31	94
Örebro	64	70	68	59	24	81	44	95
Eskilstuna	64	64	61	59	58	84	32	95
Ängelholm	63	68	64	68	28	85	41	93
Linköping	63	61	54	93	51	88	42	95
Mölndal	63	59	55	68	43	93	44	98
Sundbyberg	62		61		18	70	85	94
Sundsvall	61	71	63	100	17	86	17	96
Halmstad	60	72	67	71	17	67	26	96
Järfälla	60	47	43	50	28	91	100	93
Höör	58	63	75	32	27	93	11	95
Umeå	58	55	55	42	31	76	53	100
Stockholm	58	55	51	60	61	63	37	96
Nacka	57	52	49	49	22	90	63	95
Härryda	57	57	50	82	40	76	35	93
Nynäshamn	57	60	58	56	10	87	38	94
Göteborg	57	55	55	43	35	66	57	94
Växjö	56	50	45	59	37	87	52	94
Haninge	56	52	49	52	21	88	57	93
Malmö	56	57	58	41	15	72	55	96
Borås	56	58	55	60	24	84	27	95
Solna	56		49		53	74	47	95
Uppsala	56	52	47	69	17	78	64	97
Uddevalla	55	64	68	41	15	83	10	93
Varberg	54	54	49	65	15	81	43	97
Österåker	54	59	56	57	20	78	20	92
Jönköping	54	52	51	46	36	74	34	95
Kungälv	54	49	43	67	26	85	47	93
Norrköping	53	52	49	56	19	87	26	96
Sollentuna	51	44	39	60	22	84	53	95
Hässleholm	51	53	46	90	17	77	20	99
Huddinge	50	56	51	68	11	69	19	93
Höganäs	47	38	33	57	18	91	47	93
Gotland	47	55	51	61	12	48	19	94
Södertälje	46	46	45	39	14	69	28	92
Upplands Väsby	44		40		6	76	43	92
Värmdö	38		32		6	83	18	92

Variabel: Kostnadseffektivitet – Underliggande data

Kommun	Kostnad per detaljplanerad och bygglovad bostad (’21-’24, kr)	Kostnad fysisk och teknisk planering (’21-’24, kr)	# detaljplanerade bostäder & # bostäder som beviljats bygglov (’21-’24)
Karlstad	28 649	232 081 676	8 101
Stockholm	46 732	1 527 337 824	32 683
Eskilstuna	49 277	323 403 423	6 563
Nyköping	50 718	218 836 920	4 315
Solna	54 293	250 464 641	4 613
Linköping	56 609	558 567 510	9 867
Knivsta	61 461	133 711 399	2 176
Västerås	62 202	644 637 078	10 364
Lund	63 789	534 172 610	8 374
Skellefteå	65 516	426 470 450	6 509
Trollhättan	66 096	248 428 885	3 759
Mölndal	66 180	305 686 380	4 619
Härryda	70 770	191 322 723	2 703
Växjö	77 088	349 999 002	4 540
Trosa	79 329	64 932 197	819
Jönköping	80 251	522 184 246	6 507
Göteborg	82 381	2 040 007 636	24 763
Täby	87 765	399 591 696	4 553
Umeå	91 995	786 905 825	8 554
Norrtälje	97 400	293 628 850	3 015
Ängelholm	100 616	228 447 920	2 271
Järfälla	102 266	854 339 300	8 354
Höör	107 146	69 092 844	645
Kungälv	108 351	253 537 699	2 340
Gävle	115 595	565 729 360	4 894
Örebro	118 367	677 585 780	5 724
Borås	118 814	443 461 504	3 732
Sollentuna	132 147	471 444 952	3 568
Nacka	132 311	1 172 894 632	8 865
Östersund	133 368	208 448 336	1 563
Haninge	135 547	785 134 305	5 792
Skövde	138 755	392 063 475	2 826
Österåker	142 049	371 623 701	2 616
Norrköping	150 467	956 345 220	6 356
Sundbyberg	154 938	254 702 720	1 644
Höganäs	156 170	157 641 070	1 009
Halmstad	164 359	563 148 036	3 426
Uppsala	165 819	2 248 961 360	13 563
Hässleholm	171 206	280 756 844	1 640
Sundsvall	171 845	492 524 464	2 866
Kalmar	180 313	424 318 368	2 353
Luleå	183 848	462 077 485	2 513
Malmö	187 549	3 434 868 092	18 315
Varberg	194 850	487 018 880	2 499
Uddevalla	197 560	284 322 200	1 439
Södertälje	211 358	523 744 086	2 478
Helsingborg	215 567	617 359 637	2 864
Gotland	244 887	367 080 136	1 499
Huddinge	270 474	812 409 544	3 004
Nynäshamn	301 282	304 456 601	1 011
Värmdö	451 785	371 156 925	822
Upplands Väsby	465 649	531 126 370	1 141

**Vissa kommuner har för vissa år rapporterat 0 detaljplanerade bostäder till SKR/Kolada trots att ledtidsdata visar att de faktiskt detaljplanerat. För dessa kommuner har istället ett genomsnitt använts av övriga kommuners redovisade siffror i storlekskategorierna små, medelstora och stora kommuner. Eftersom SKR redovisar antal detaljplanerade och bygglovsbeviljade bostäder i tvåårsintervaller är värdena i högra kolumnen identiska med föregående år.*