



ÖPPNA JÄMFÖRELSE

# Planläggning och tidsåtgång 2018

JÄMFÖRELSE INOM DETALJPLANEOMRÅDET



Sveriges  
Kommuner  
och Landsting



ÖPPNA JÄMFÖRELSER

# Planläggning och tidsåtgång 2018

JÄMFÖRELSER INOM DETALJPLANEOMRÅDET



Upplysningar om innehållet:  
Emilie Gullberg, emilie.gullberg@skl.se  
Kristina Isacson, kristina.isacson@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2018  
ISBN: 978-91-7585-699-5  
Text: Emilie Gullberg, Kristina Isacson  
Illustration: Ida Brogren, VRES illustration och design  
Produktion: Advant Produktionsbyrå  
Tryck: Åtta.45, 2018

## Förord

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) publicerar nu för andra gången Öppna jämförelser inom detaljplaneområdet. Syftet är att redovisa fakta inom några viktiga områden i kommunernas detaljplaneverksamhet. Det är uppgifter som kan vara till nytta för jämförelser mellan kommunerna och för en faktabaserad debatt avseende bostadsbyggande och planering. Ett utvecklande debattklimat byggt på fakta är positivt för alla inblandade.

Att från kommunens sida kunna visa, förklara och utveckla sina olika verksamheter är en styrka när olika frågor behöver belysas. SKL hoppas att de Öppna jämförelserna kan bidra till detta, som här inom detaljplaneringens område.

De Öppna jämförelserna visar att kommunerna fortsatt har en god planberedskap och att det finns många outnyttjade byggrätter för bostäder i landet. De visar också att tidsåtgången för planläggning ökat något, men att median-tiderna i de allra flesta kommuner fortfarande är under två år. Jämförelserna visar även att marknadens vilja till att realisera planerna verkar ha ökat, och fått en något större geografisk spridning i landet jämfört med föregående mättillfälle.

Den här utgåvan av Öppna jämförelser inom detaljplaneområdet avser åren 2016 och 2017. Den avmattning vi såg på delar av bostadsmarknaden under senhösten 2017 ger därmed inte något större genomslag i undersökningen. Avtrycket av det och den fortsatta utvecklingen inom bygglovgivning och planläggningen för bostäder får följas i kommande undersökningar.

Stockholm i december 2018



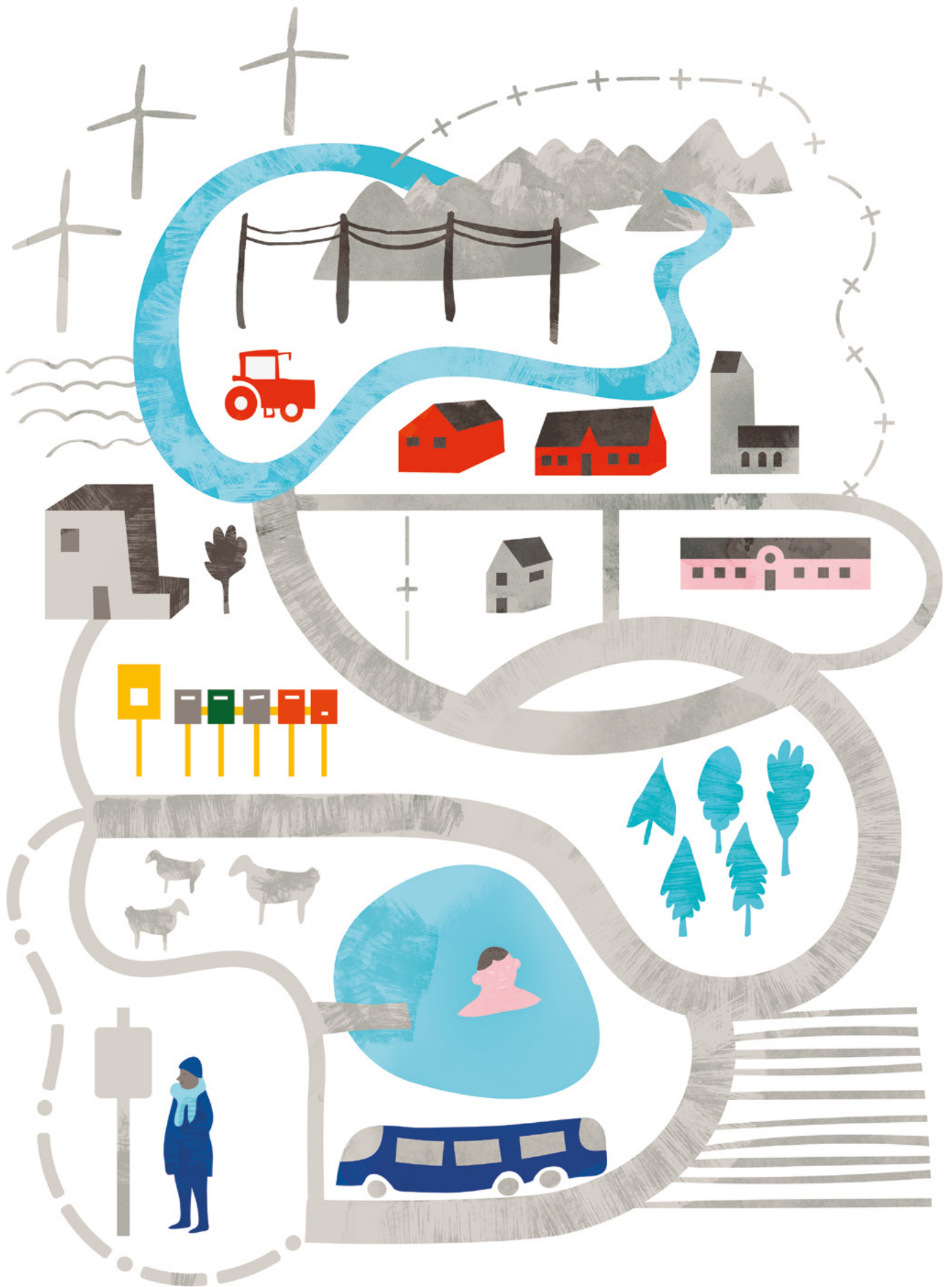
Vesna Jovic  
Vd

Sveriges Kommuner och Landsting



# Innehåll

- 7 Sammanfattning
  
- 11 **Kapitel 1. Inledning**
- 12 Bakgrund
- 12 Omfång och innehåll
- 12 Metod för insamling och redovisning
- 14 Så redovisas nyckeltalen
  
- 17 **Kapitel 2. Nyckeltal om planläggning**
- 17 Planlägningsaktivitet och beviljade lov för bostäder
- 18 1A. Antagna detaljplaner under de senaste två åren
- 18 1B. Sammanlagd planberedskap för bostäder
- 22 1C. Planläggning av bostäder under de senaste två åren
- 25 1D. Beviljade bygglov för bostäder under de senaste två åren
  
- 33 **Kapitel 3. Nyckeltal om tidsåtgång**
- 35 2A. Tid från planuppdrag till antagande
- 37 2B. Tid från samrådsstart till antagande
- 41 2C. Andel överklagade detaljplaner
  
- 43 **Avslutning**






# Sammanfattning

SKL gör Öppna jämförelser inom en rad olika områden. Syftet med Öppna jämförelser i allmänhet är att stimulera kommuner, landsting och regioner att analysera sin verksamhet, lära av varandra, förbättra kvaliteten och effektivisera verksamheten.

Den första omgången av Öppna jämförelser inom planläggning och tidsåtgång utkom i januari 2017 och omfattar åren 2014–2015. Den här omgången tar vid där den andra slutade och omfattar åren 2016–2017.

Dessa Öppna jämförelser innehåller fyra nyckeltal om kommunernas planberedskap och efterfrågan på bostadsbyggande, samt tre nyckeltal som visar tiden det tar att planlägga och hur många planer som överklagas.

Flera av nyckeltalen är viktade mot kommunernas invånarantal för att få jämförbara siffror mellan olika kommuner. I denna rapport redovisas nyckeltalen i huvudsak på kommungruppsnivå, så att kommuner med liknande förutsättningar grupperas tillsammans. All data på kommunnivå återfinns i Kommun och landstingsdatabasen, Kolada<sup>1</sup>.



Flera av nyckeltalen är viktade mot kommunernas invånarantal för att få jämförbara siffror mellan olika kommuner.

## Outnyttjade byggrätter för bostäder i befintliga planer

Sammanställningen visar att det finns planberedskap i form av outnyttjade byggrätter för bostäder i alla kommungrupper. Högst är den i pendlingskommuner nära storstäder och i landsbygdskommuner med besöksnäring. Lägst antal outnyttjade byggrätter för bostäder finns i kommungruppen landsbygdskommuner.

Not.1.  
<https://www.kolada.se>

De Öppna jämförelserna visar inte någon brist på planlagd mark för bostäder.

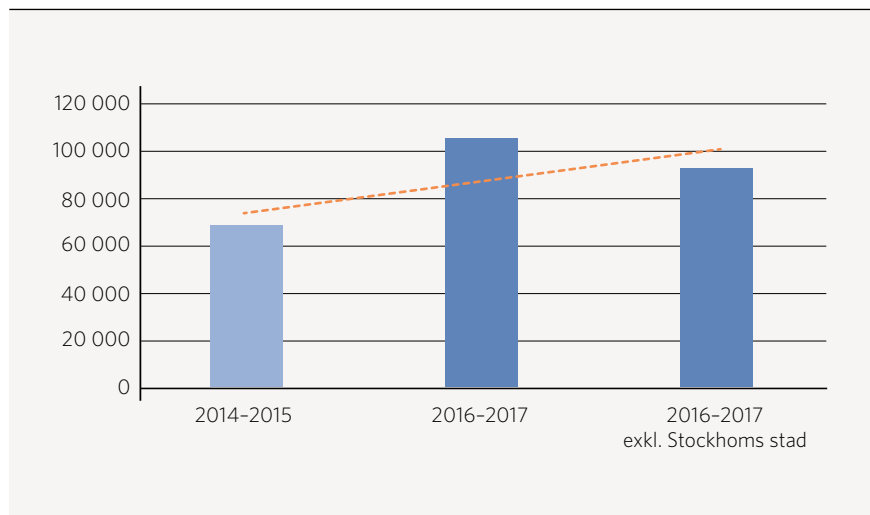
I genomsnitt finns 23 outnyttjade byggrätter för bostäder per 1 000 invånare i Sveriges kommuner, vilket är i princip oförändrat jämfört med föregående undersökningstillfälle. Sammanlagt finns möjlighet att uppföra nästan 160 000 bostäder med stöd av gällande detaljplaner i de kommuner som svarat på frågan (160 st). Detta avser permanentbostäder som inte är påbörjade och som kommunerna bedömer inte är uppenbart ogenomförbara inom de närmaste 20 åren.

Det framförs ibland i bostadsbyggnadsdebatten att det är bristen på planlagd mark som gör att det byggs för lite bostäder. De Öppna jämförelserna visar inte på någon sådan brist.

### De flesta kommuner har planlagt för bostäder 2016–2017

Inför jämförelserna har SKL även tittat på planläggningen för bostäder de senaste två åren. Resultatet visar att kommunerna har planlagt i högre eller ungefär motsvarande omfattning under 2016 och 2017 jämfört med de två föregående åren. I faktiska siffror har de svarande kommunerna (227 st) planlagt för cirka 105 000 bostäder under de sista två åren.

DIAGRAM 1. Antal planlagda bostäder i faktiska tal för de kommuner som lämnat en uppgift i SKL:s enkät. I föregående mätning saknades uppgifter för Stockholms stad.



### Något större spridning i bostadsbyggandet

I drygt 43 procent av kommunerna har det beviljats få, det vill säga mindre än fem bygglov för bostäder per 1 000 invånare under tvåårsperioden. Andelen kommuner som beviljat fler än fem bygglov per 1 000 invånare har samtidigt ökat från knappt 40 procent 2014–2015 till nästan 60 procent under perioden 2016–2017.

Även den andel kommuner som har högst tryck på bygglov för bostäder, fler än 20 per 1 000 invånare, har ökat från fem procent till elva procent. Av dem tillhör majoriteten kommungrupperna större städer, storstäder eller pendlingskommuner till dessa.

Eftersom nästan alla kommuner anser sig ha ett underskott på bostäder är detta en positiv utveckling. Samtidigt är den geografiska skillnaden fortsatt stor mellan vilka kommuner som anser sig ha bostadsbrist och var marknaden vill bygga, det vill säga kommuner med många bygglov för bostäder. Det råder brist på bostäder över hela landet, men bostadsbyggandet koncentreras alltjämt till vissa regioner.

## De flesta kommuner tar fram detaljplaner på mindre än två år

Jämförelserna innehåller två nyckeltal för hur lång handläggningstid kommunerna uppger avseende planläggning;

- › mediantiden för alla antagna detaljplaner 2016–2017 från planuppdrag till antagande
- › mediantiden för alla antagna detaljplaner 2016–2017 från samrådsstart till antagande.

Tiderna omfattar alla detaljplaner, inte bara de som innehåller bostäder. De omfattar också alla detaljplaner oavsett förfarande.

Sammantaget visar nyckeltalen att tidsåtgången för planläggning ökat något, men att mediantiden från planuppdrag till antagande i de allra flesta kommuner fortfarande är under två år.

Fyra av tio kommuner har uppgett en mediantid från planuppdrag till antagande på mindre än ett år. Medräknat intervallet upp till två år omfattar detta 82 procent av kommunerna. Även för tiden från samrådsstart till antagande har fyra av tio kommuner uppgett en mediantid i det minsta intervallet, i detta fall upp till sex månader. 84 procent av kommunerna har för detta nyckeltal uppgett en mediantid på under ett år.

## Nästan var fjärde detaljplan överklagas

De Öppna jämförelserna innehåller även ett nyckeltal som visar hur stor andel av detaljplanerna som överklagas, eftersom detta ofta påverkar den totala tid det tar att få fram en färdig plan. Resultatet visar att nästan var fjärde detaljplan som antogs i de svarande kommunerna under 2016 och 2017 överklagades till första instans.

Liksom vid föregående undersökningstillfälle är överklagandefrekvensen högst i storstadskommunerna och lägst i landsbygdskommunerna.

Det råder brist på bostäder över hela landet, men bostadsbyggandet koncentreras alltjämt till vissa regioner.

Nästan var fjärde detaljplan som antogs i de svarande kommunerna under 2016 och 2017 överklagades till första instans.




## Inledning

Med Öppna jämförelser inom detaljplaneområdet vill SKL öka kunskapen om kommunernas aktivitet inom planläggning för bostäder och tidsåtgång för detaljplanearbete. Det är strategiska frågor i den rådande bostadsbristen, där nyckeltalen kan visa hur kommunerna bidrar till att främja ett ökat bostadsbyggande och där kommunerna kan ha nytta av att jämföra sig med andra.

SKL gör Öppna jämförelser inom en rad olika områden. Syftet med Öppna jämförelser i allmänhet är att stimulera kommuner, landsting och regioner att analysera sin verksamhet, lära av varandra, förbättra kvaliteten och effektivisera verksamheten. Öppen publicering av jämförelser främjar dessutom en mer faktabaserad debatt och kan på så sätt bidra till att stärka medborgarnas förtroende för verksamheterna.

SKL:s avsikt är att Öppna jämförelser ska återkomma regelbundet och att indikatorer och statistik successivt kan utvecklas.



Öppna jämförelser främjar en faktabaserad debatt.

SKL tar fortlöpande fram fakta kring kommunernas olika verksamhetsområden.

## Bakgrund

Kommunernas delaktighet i ett ökat bostadsbyggande har hög prioritet inom SKL. SKL ska verka för att kommunerna har förutsättningar att planera för ett bostadsbyggande som svarar mot efterfrågan och säkrar bostadsförsörjningen för alla.

SKL tar fortlöpande fram fakta kring kommunernas olika verksamhetsområden, genom Öppna jämförelser och andra studier i olika frågor. I den allmänna debatten om bostäder och byggande förekommer siffror och uppfattningar som riskerar att ge en felaktig bild av kommunernas verksamhet. Det är därför viktigt att istället ta fram fakta som diskussioner och debatter kan utgå ifrån.

Den första omgången av Öppna jämförelser inom planläggning och tidsåtgång utkom i januari 2017 och omfattar åren 2014–2015. Den här omgången tar vid där den andra slutade och omfattar åren 2016–2017.

## Omfång och innehåll

Denna omgång av Öppna jämförelser innehåller samma nyckeltal som i föregående rapport:

- › Fyra nyckeltal om kommunernas planberedskap samt efterfrågan på bostadsbyggande.
- › Tre nyckeltal som visar tiden det tar att planlägga samt hur många planer som överklagas.

## Metod för insamling och redovisning

### Uppgiftsinsamling via enkät

Till största delen kommer uppgifterna i dessa Öppna jämförelser från data som SKL samlat in genom en enkät till samtliga kommuner. Statisticon AB har utfört statistikinsamlingen för SKL:s räkning.

Statistiken samlades in under våren 2018. Enkäten innehöll frågor om hur många detaljplaner som antagits i kommunen, kommunens planberedskap för bostäder, tidsåtgång för upprättande av detaljplan samt hur många detaljplaner som överklagats.

229 av 290 kommuner besvarade enkäten i sin helhet, vilket ger en svarsandel om 79 procent. Därutöver var det 13 kommuner som delvis fyllde i enkäten, men som inte markerade att de slutfört sitt uppgiftslämnande. Dessa uppgifter har inkluderats i resultatsammanställningen. Medräknat dessa 13 kommuner uppgår svarsandelen till 83 procent, vilket får anses vara högt.

I denna omgång av undersökningen valde SKL att samla in uppgiften om antal antagna detaljplaner direkt från respektive kommun, i stället för genom Boverkets öppna data.

80 procent av kommunerna har lämnat underlag till de Öppna jämförelserna.

## Frågornas formulering

De frågor som ställts i enkäten är i huvudsak samma som vid föregående insamling. Vissa redaktionella ändringar har gjorts i formuleringarna och frågorna har kompletterats med beskrivningar för att underlätta uppgiftslämnandet.

## Data från SCB och Boverket

Vissa av uppgifterna har vägts mot invånarantal, en uppgift som hämtats från Statistiska centralbyrån (SCB). För antalet bygglovsansökningar har data på kommunnivå beställts från SCB.

Data om kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden har hämtats som öppen data från Boverkets sammanställning av den senaste bostadsmarknadsenkäten. Det är en enkät som skickas årligen till samtliga kommuner<sup>2</sup>. Informationen som används i dessa Öppna jämförelser avser kommunens bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2018.

## Uppskattning och bedömning

Uppgiftsinsamlingen är relativt ny och det är svårt att göra de uppskattningar som efterfrågats från kommunerna. Varken antalet bostäder i olika detaljplaner eller tidsåtgången för detaljplanering är exakt mätbara områden. Svaren kommer alltid att innefatta ungefärliga uppskattningar och bedömningar. Missuppfattningar om frågeställningen eller inrapporteringsfel kan också ge utslag. Men med detta i beaktande säger ändå jämförelserna mycket om de stora dragen, både om planläggning och tidsåtgång.

En speciell satsning på en viss typ av planer, en omfattande detaljplan som antas eller en intensiv period med många bygglov inom ett visst område, kan ge stora förändringar för enskilda kommuners uppgifter mellan olika år. Det är en helt naturlig följd av hur plan- och bygglovsverksamheten ser ut, och ger därmed avtryck i den här formen av statistik.

## Nyckeltalen visar aktivitet, inte kvalitet

Nyckeltalen i dessa Öppna jämförelser visar aktivitet, inte kvalitet. Tiden för detaljplaneläggning kan naturligtvis vara indikativ för kommunens effektivitet, men måste inte vara det. Inte heller antalet detaljplaner, eller antalet planlagda bostäder, kan sägas utgöra mått på kvalitet. De kan vara indikatorer på hur väl kommunen möter bostadsmarknadens behov, men behoven skiftar mycket över landet.

## Undersökt tidsperiod är två år

I många kommuner antas relativt få detaljplaner under ett år. Planläggningsaktiviteten kan också variera mellan åren. För att få ett större antal detaljplaner som underlag har SKL valt att undersöka tvåårsperioder. Den här omgången avser åren 2016 och 2017.

Varken antalet bostäder i detaljplaner eller tidsåtgången för detaljplanering är exakt mätbara.

Not.2.  
<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostads-marknadsenkaten/>





Vilken typ av planer man tar fram och vad de behöver innehålla skiljer sig åt mellan landets kommuner.

## Så redovisas nyckeltalen

### Nyckeltalen tar hänsyn till befolkningens storlek

Flera av nyckeltalen är viktade mot kommunernas invånarantal för att få fram jämförbara siffror mellan olika kommuner.

### Jämförelser mellan kommuner med likartade förhållanden och förutsättningar

I vilken omfattning kommunen har behov av att detaljplanera, vilken typ av planer man tar fram och vad de behöver innehålla skiljer sig åt mellan landets kommuner. Inte minst gäller det planläggningen för bostadsbyggande, där trycket på bostadsmarknaden skiljer sig markant åt mellan olika delar av landet.

Förutsättningarna och planeringsaktiviteten skiljer sig således mycket åt mellan landets olika kommuner. Av det skälet är det inte av något direkt intresse att jämföra alla landets kommuner med varandra med avseende på de aktuella nyckeltalen. Däremot finns det likheter mellan kommuner med likartade förhållanden. Jämförelser görs därför kommungruppsvis i enlighet med SKL:s kommungruppsindelning från 2017, så att kommuner med liknande förutsättningar grupperas tillsammans.



SKL:s kommungruppsindelning<sup>3</sup> används för att underlätta jämförelser och analyser i olika statistiska sammanhang. Indelningen består av totalt nio grupper fördelade på tre huvudgrupper, där kommunerna grupperats utifrån kriterier så som tätortsstorlek, närhet till större tätort och pendlingsmönster.

Vid beräkning av nyckeltal på kommungruppsnivå har summan av folkmängden i de kommuner som besvarat enkäten använts.

### **Tabellbilaga med nyckeltal**

Nyckeltalen i form av färdiga sammanställda tabeller med alla kommuner finns att läsa och ladda ned på [www.skl.se](http://www.skl.se).



Tabeller med alla kommuner finns att läsa och ladda ned på [www.skl.se](http://www.skl.se).

### **Gör egna jämförelser i Kolada**

I denna rapport redovisas nyckeltalen i huvudsak på kommungruppsnivå samt i jämförelser gällande några specifika frågor. All data på kommunnivå återfinns i Kommun och landstingsdatabasen, Kolada<sup>4</sup>. Där kan kommunen jämföra sig med andra inom exempelvis sin kommungrupp eller inom sitt län.

Använd nedanstående länk för att komma direkt till resultatet för den här Öppna jämförelsen. Klicka på länken och välj en kommun.

[https://www.kolada.se/?\\_p=link&tab\\_id=96056](https://www.kolada.se/?_p=link&tab_id=96056)



All data på kommunnivå finns i Kolada.

Not.3.  
<https://skl.se/tjanster/kommunerlandsting/faktakommunerochlandsting/kommungruppsindelning>

Not.4.  
<https://www.kolada.se>



# Nyckeltal om planläggning

## Planlägningsaktivitet och beviljade lov för bostäder

I kapitlet redovisas nyckeltal om planläggning och beviljade lov för bostäder (1A–1D). Nyckeltal 1A visar antalet antagna detaljplaner under tidsperioden, vilket är intressant som bakgrundsfakta för övriga nyckeltal. Nyckeltalen 1B och 1C visar kommunernas aktivitet när det gäller att detaljplanlägga för bostäder. Nyckeltal 1D visar hur många bygglov för permanentbostäder som beviljats i kommunen under samma tidsperiod. Nyckeltalen kan därmed sägas visa både vilken planlägningsaktivitet för bostäder som finns i kommunen och vilken vilja till genomförande av planlagda bostäder som finns hos marknadens aktörer.



TABELL 1. Tabellen visar nyckeltalen 1A–1D

Nyckeltal 1A	Nyckeltal 1B	Nyckeltal 1C	Nyckeltal 1D
Antal antagna detaljplaner 2016 och 2017.	Sammanlagd planberedskap för bostäder 2017-12-31, per 1 000 invånare.	Antal bostäder som planlagts 2016–2017, per 1 000 invånare.	Antal bostäder som beviljats bygglov 2016–2017, per 1 000 invånare.

## 1A. Antagna detaljplaner under de senaste två åren

Antalet detaljplaner som kommunen antagit under tidsperioden visar kommunens planläggningsaktivitet. Nyckeltalet är intressant vid analys av övriga nyckeltal, till exempel för att kunna se hur många detaljplaner i kommunen som ligger till grund för siffrorna avseende tidsåtgång.

Planläggning kan ske i många olika syften. En detaljplan kan omfatta allt från ett litet till ett mycket stort geografiskt område. Den kan omfatta en mängd komplexa frågeställningar eller ett fåtal parametrar. Hur många detaljplaner en kommun antagit under en viss tid kan inte värderas som vare sig positivt eller negativt, utan ska ses som ett utfall av detaljplanebehovet i just denna kommun, under just denna tidsperiod. Antalet detaljplaner som antagits säger inte heller något om antalet planlagda bostäder i kommunen, eller vilka övriga syften detaljplaneläggningen tillgodoser.

I SKL:s enkät fick kommunerna besvara frågan:

*– Hur många beslut om antagande av detaljplan har fattats i kommunen under åren 2016 och 2017?*

*Frågan avser alla detaljplaner där ett antagandebeslut har fattats, oavsett förfarande.*

I de 242 kommuner som svarat på denna fråga i enkäten antogs sammanlagt nära 2 700 detaljplaner under åren 2016 och 2017.

Av de kommuner som svarat på frågan är det åtta stycken som uppger att de inte antagit någon detaljplan under perioden. Motsvarande antal åren 2014–2015 var tolv kommuner.

I 242 kommuner antogs sammanlagt nära 2 700 detaljplaner under åren 2016 och 2017.

## 1B. Sammanlagd planberedskap för bostäder

Nyckeltalet visar hur många nya bostäder som kan byggas i kommunen med stöd av alla gällande detaljplaner – både gamla och nya. Syftet är att visa kommunens totala planberedskap, bank, av utnyttjade byggrätter för bostäder. Med planberedskap avses alltså planlagda men icke utnyttjade byggrätter.

Underlaget för nyckeltalet kommer från SKL:s enkät, där kommunerna fick besvara frågan:

*– Hur många nya bostäder kan byggas i kommunen med stöd av alla gällande detaljplaner som vunnit laga kraft senast den 31 december 2017?*


*Frågan avser kommunens ungefärliga bedömning av det möjliga antalet nya bostäder avsedda för permanentboende som kan byggas i kommunen med stöd av alla gällande detaljplaner, oavsett vem som äger marken, tänkt upplåtelseform etc. Räkna inte med byggrätter för bostäder som redan är påbörjade eller färdigställda eller som kommunen bedömer är uppenbart ogenomförbara inom de närmaste 20 åren.*

I nyckeltalstabellerna är siffrorna vägda mot invånarantalet i de svarande kommunerna och presenteras per 1 000 invånare.

Sammanställningen visar att det finns en planberedskap i form av outnyttjade byggrätter för bostäder i alla kommungrupper. Högst är den i pendlingskommuner nära storstäder och i landsbygdskommuner med besöksnäring.

Lägst antal outnyttjade byggrätter för bostäder finns i kommungruppen landsbygdskommuner. Av de kommuner som uppgett att de inte har någon planberedskap alls för bostäder är alla utom en landsbygdskommuner. Att inga outnyttjade byggrätter för bostäder finns behöver inte betyda att det inte går att bygga bostäder i dessa kommuner. Bostäder kan ofta byggas utanför tätbebyggda områden utan detaljplanestöd, om det bara finns en marknad som är villig att bygga.

I genomsnitt finns drygt 23 outnyttjade byggrätter för bostäder per 1 000 invånare i Sveriges kommuner, vilket är i princip oförändrat jämfört med föregående undersökningstillfälle.



Bostäder kan ofta byggas utanför tätbebyggda områden utan detaljplan, om det bara finns en marknad som är villig att bygga.

### **Många outnyttjade byggrätter för bostäder**

160 kommuner som besvarat enkäten har kunnat göra en bedömning av antalet outnyttjade byggrätter för bostäder i lagakraftvunna detaljplaner. Sammanlagt finns i dessa kommuner möjlighet att uppföra nästan 160 000 bostäder med stöd av gällande detaljplaner.

I studien 2014–2015 fanns ca 120 000 outnyttjade byggrätter för bostäder i de 155 kommuner som då besvarade frågan. Ökningen mellan tidsperioderna är därmed 40 000 bostäder, med uppgifter från i stort sett samma antal kommuner. Det är dock viktigt att notera att det i årets Öppna jämförelser finns uppgifter även för Stockholms stad, som står för ca 18 000 bostäder i planberedskap i oviktade siffror. Stockholm bidrar alltså avsevärt till ökningen jämfört med förra mätperioden, men står inte ensamt för den. I övrigt är det svårt att dra några långtgående slutsatser av ökningen i antalet outnyttjade byggrätter för bostäder då underlaget för uppgifterna inte är så stort. Det är däremot tydligt att det finns ett stort antal outnyttjade möjliga bostäder i lagakraftvunna detaljplaner runt om i landet.

Viktigt att notera är också att enkätfrågan avgränsas till permanentbostäder som inte är påbörjade och som kommunerna bedömer inte är uppenbart genomförbara inom de närmaste 20 åren.

TABELL 2. Tabellen visar antal outnyttjade planlagda bostäder per 1 000 invånare i alla detaljplaner, oavsett när de upprättats

Kommungrupp	Antal outnyttjade planlagda bostäder per 1 000 invånare	
	2017-12-31	2015-12-31
Storstad	25	22
Pendlingskommun nära storstad	27	29
Större stad	22	20
Pendlingskommun nära större stad	26	25
Lågpendlingskommun nära större stad	23	19
Mindre stad/tätort	25	35
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	21	22
Landsbygdskommun	12	19
Landsbygdskommun med besöksnäring	36	44

### Hur ser det ut i kommuner med högt exploateringsstryck?

Det kan vara intressant att se hur nyckeltalet ser ut i de kommungrupper som har högt exploateringsstryck. I tabell 3 på nästa sida visas antalet outnyttjade byggrätter för bostäder per 1 000 invånare i kommungrupperna storstad, större stad och pendlingskommun nära storstad – där trycket på bostadsbyggande varit mycket stort under de senaste åren.

Ibland framförs det i bostadsbyggnadsdebatten att det är bristen på planlagd mark i framförallt storstadsområdena som gör att det byggs för lite bostäder. Tabell 3 visar inte på någon sådan brist. Planberedskapen i dessa kommuner ser generellt ut att vara hög eller i vissa fall mycket hög.



TABELL 3. Tabellen visar outnyttjade byggrätter för bostäder per 1 000 invånare för de svarande kommunerna i kommungrupperna storstad, större stad och pendlingskommun nära storstad

Kommun	Kommungrupp	Antal outnyttjade planlagda bostäder 2017-12-31, per 1 000 invånare
Sollentuna	Pendlingskommun nära storstad	77
Luleå	Större stad	52
Upplands Väsby	Pendlingskommun nära storstad	40
Nacka	Pendlingskommun nära storstad	40
Burlöv	Pendlingskommun nära storstad	39
Uppsala	Större stad	38
Skurup	Pendlingskommun nära storstad	38
Partille	Pendlingskommun nära storstad	34
Vaxholm	Pendlingskommun nära storstad	34
Göteborg	Storstad	31
Malmö	Storstad	30
Staffanstorp	Pendlingskommun nära storstad	29
Vellinge	Pendlingskommun nära storstad	28
Östersund	Större stad	27
Örebro	Större stad	27
Järfälla	Pendlingskommun nära storstad	24
Helsingborg	Större stad	21
Karlstad	Större stad	21
Ale	Pendlingskommun nära storstad	21
Västerås	Större stad	20
Trollhättan	Större stad	19
Stockholm	Storstäder	19
Häbo	Pendlingskommun nära storstad	19
Borås	Större stad	18
Norrköping	Större stad	18
Stenungsund	Pendlingskommun nära storstad	18
Täby	Pendlingskommun nära storstad	16
Linköping	Större stad	15
Danderyd	Pendlingskommun nära storstad	14
Värdö	Pendlingskommun nära storstad	12
Öckerö	Pendlingskommun nära storstad	12
Jönköping	Större stad	12
Kungälv	Pendlingskommun nära storstad	10
Lomma	Pendlingskommun nära storstad	8
Sundsvall	Större stad	8
Gävle	Större stad	6
Tyresö	Pendlingskommun nära storstad	4
Lidingö	Pendlingskommun nära storstad	2

Det finns ett stort värde i att kommunen har en uppfattning om sin planberedskap för bostäder och kan kommunicera denna.

### Viktiga siffror för kommunen att kunna kommunicera

Fortfarande är det ett stort antal kommuner (82 st) av de som deltagit i enkätundersökningen som inte haft möjlighet att uppge någon siffra på den totala planberedskapen för bostäder.

Det finns helt uppenbart svårigheter att ta fram denna uppgift och det kan aldrig bli mer än en uppskattning och en indikation på den planberedskap som finns. Däremot ser SKL att det finns ett stort värde i att kommunen har en uppfattning om sin planberedskap för bostäder och att kommunen kan kommunicera denna. Inte minst bör uppgiften vara en viktig del i kommunens arbete med bostadsförsörjning. Ett kvarstående råd från SKL till kommunerna är därför att se över gällande detaljplaner för att få en bild av kommunens planberedskap, för att därefter hålla denna uppskattning uppdaterad efter hand som bygglov beviljas och nya detaljplaner kommer till.

### 1C. Planläggning av bostäder under de senaste två åren

Nyckeltalet visar hur många bostäder kommunen planlagt för de senaste två åren. I denna omgång av undersökningen avser uppgiften åren 2016 och 2017.

Underlaget för nyckeltalet kommer från SKL:s enkät, där kommunerna fick besvara frågan:

– *Hur många nya bostäder har kommunen planlagt för i detaljplaner som vunnit laga kraft under åren 2016 och 2017?*

*Frågan avser kommunens bedömning av det möjliga antal nya bostäder avsedda för permanentboende som möjliggörs av de aktuella detaljplanerna, oavsett vem som äger marken, tänkt upplåtelseform etc. Räkna de byggrätter för bostäder som var aktuella då planen vann laga kraft, oavsett om bostäderna hunnit byggas eller påbörjas sedan dess.*

I nyckeltalstabellerna är siffrorna vägda mot invånarantalet i de svarande kommunerna och presenteras per 1 000 invånare.

### Planläggning för bostäder sker i alla kommungrupper

227 kommuner har uppgett ett värde för detta nyckeltal i enkäten. Planläggningen för bostäder har fortsatt i högre eller ungefär motsvarande omfattning under 2016 och 2017 jämfört med de två föregående åren, med vissa förändringar inom kommungrupperna. I kommungruppen landsbygdskommun med besöksnäring, som uppvisar störst förändring sedan förra mätperioden, har några kommuner uppgett en väsentligt ökad planläggning och fler kommuner har svarat på frågan.



TABELL 4. Tabellen visar antal planlagda bostäder per 1 000 invånare per tvåårsperiod

Kommungrupp	Antal planlagda bostäder per 1 000 invånare	
	2016-2017	2014-2015
Storstad	17	16
Pendlingskommun nära storstad	13	17
Större stad	15	11
Pendlingskommun nära större stad	8	8
Lågpendlingskommun nära större stad	5	9
Mindre stad/tätort	9	8
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	6	5
Landsbygdskommun	3	6
Landsbygdskommun med besöksnäring	14	8

### Kommuner som planlagt för flest bostäder 2016-2017

Av de kommuner som svarat på frågan i enkäten har 22 stycken planlagt för mer än 20 bostäder per 1 000 invånare under 2016-2017. Bland dessa finns kommuner från flera olika kommungrupper.

Antalet planlagda bostäder kan skilja sig ganska mycket åt mellan åren i en och samma kommun. En eller flera stora detaljplaner med många bostäder som antas ett visst år påverkar utfallet mycket, särskilt i en kommun med få antagna detaljplaner per år. Flera av de kommuner som finns i den här kategorin hade dock högt antal planlagda bostäder per 1 000 invånare även under den föregående tvåårsperioden.

22 kommuner har planlagt för mer än 20 bostäder per 1 000 invånare senaste åren.



TABELL 5. Tabellen visar kommuner som planlagt för mer än 20 bostäder per 1 000 invånare under 2016–2017

Kommun	Kommungrupp	Antal planlagda bostäder per 1 000 invånare	
		2016–2017	2014–2015
Båstad	Landsbygdskommun med besöksnäring	49	15
Luleå	Större stad	48	*
Sollentuna	Pendlingskommun nära storstad	39	*
Staffanstorps	Pendlingskommun nära storstad	32	*
Upplands Väsby	Pendlingskommun nära storstad	31	*
Lund	Större stad	31	15
Tierp	Pendlingskommun nära större stad	29	4
Växjö	Större stad	29	27
Ystad	Mindre stad/tätort	27	9
Kalmar	Mindre stad/tätort	26	*
Storuman	Landsbygdskommun med besöksnäring	25	3
Burlöv	Pendlingskommun nära storstad	25	25
Sundbyberg	Pendlingskommun nära storstad	24	46
Göteborg	Storstad	23	15
Hallstahammar	Pendlingskommun nära större stad	23	9
Leksand	Landsbygdskommun med besöksnäring	22	7
Järfälla	Pendlingskommun nära storstad	22	*
Kungälv	Pendlingskommun nära storstad	21	5
Örebro	Större stad	21	10
Mullsjö	Pendlingskommun nära större stad	21	*
Nyköping	Mindre stad/tätort	21	12
Vaggeryd	Lågpendlingskommun nära större stad	21	3

För kommuner markerade med \* saknas uppgift i förra omgången av Öppna jämförelserna.

Det faktiska antalet planlagda bostäder har ökat under den senaste tvåårsperioden.

### Fler planlagda bostäder i faktiska tal

Det faktiska antalet planlagda bostäder har ökat under den senaste tvåårsperioden. De 227 kommuner som uppgett ett svar på denna fråga har planlagt för ca 105 000 bostäder under de sista två åren, i genomsnitt ca 463 bostäder per kommun. I denna omgång av Öppna jämförelser ingår nu även Stockholms stad, med ca 13 200 planlagda bostäder.

Under den föregående mätperioden 2014–2015 var det knappt 200 kommuner som svarade på frågan. Stockholm ingick inte då. Kommunerna hade då planlagt för sammanlagt ca 67 800 bostäder, i genomsnitt 339, under mätperioden.

## 1D. Beviljade bygglov för bostäder under de senaste två åren

Syftet med nyckeltalet är att visa i vilken mån marknaden är beredd att uppföra bostäder i respektive kommun. Det är intressant att se hur viljan att söka bygglov samspelar med kommunens planläggning.

Den totala bostadsbyggnadsaktiviteten i kommunen kan omfatta både bygglov inom och utom detaljplanlagt område. Uppgiften om beviljade lov avser här den totala summan i kommunen, det vill säga även beviljade lov för bostäder utanför planlagt område.

Att ett bygglov för en bostad är beviljat betyder inte självklart att den kommer att byggas. Antalet bostäder som beviljats lov ger ändå en tydlig indikation på hur pass aktiv marknaden är i olika kommuner. SKL har valt att använda beviljade bygglov som grund till nyckeltalet, eftersom det innefattar ett kommunalt beslut.

Nyckeltalet bygger på data från SCB. Enbart bostäder för permanentboende ingår. I tabellerna är siffrorna vägda mot invånarantalet i de svarande kommunerna och presenteras per 1 000 invånare.

Nyckeltalet visar det antal permanentbostäder som beviljats bygglov under samma tidsintervall som nyckeltal 1C (planlagda bostäder). Det betyder inte att just dessa bygglov möjliggörs genom just dessa planer. Däremot visar siffran om marknaden under tidsintervallet var beredd att söka bygglov för bostäder i kommunen i ungefär samma omfattning som kommunen planlade för bostäder.

### Fler kommuner har beviljat fler bygglov för bostäder

Nyckeltalet uppvisar fortfarande mycket stora skillnader i hur många permanentbostäder som beviljas bygglov i olika kommuner. Det är en följd av att både behov och exploateringsstryck fortfarande skiftar stort i olika kommuner. Samtidigt är det intressant att se hur detta nyckeltal utvecklats i jämförelse med den tidigare mätperioden. Marknadens vilja till bygga permanentbostäder verkar ha ökat något och även omfatta fler av landets kommuner.

I drygt 43 procent av kommunerna har det beviljats färre än fem bygglov för bostäder per 1 000 invånare under tvåårsperioden. Denna grupp har minskat sedan förra mätomgången. I en majoritet av landets kommuner har det nu beviljats bygglov för fler än fem bostäder per 1 000 invånare under den sista tvåårsperioden. Denna andel har därmed ökat betydligt, från knappt 40 procent av kommunerna under perioden 2014–2015 till nästan 60 procent av kommunerna under perioden 2016–2017. Eftersom nästan alla kommuner i landet uppger sig ha ett underskott på bostäder, så är det en positiv utveckling att det byggs fler bostäder i fler kommuner.

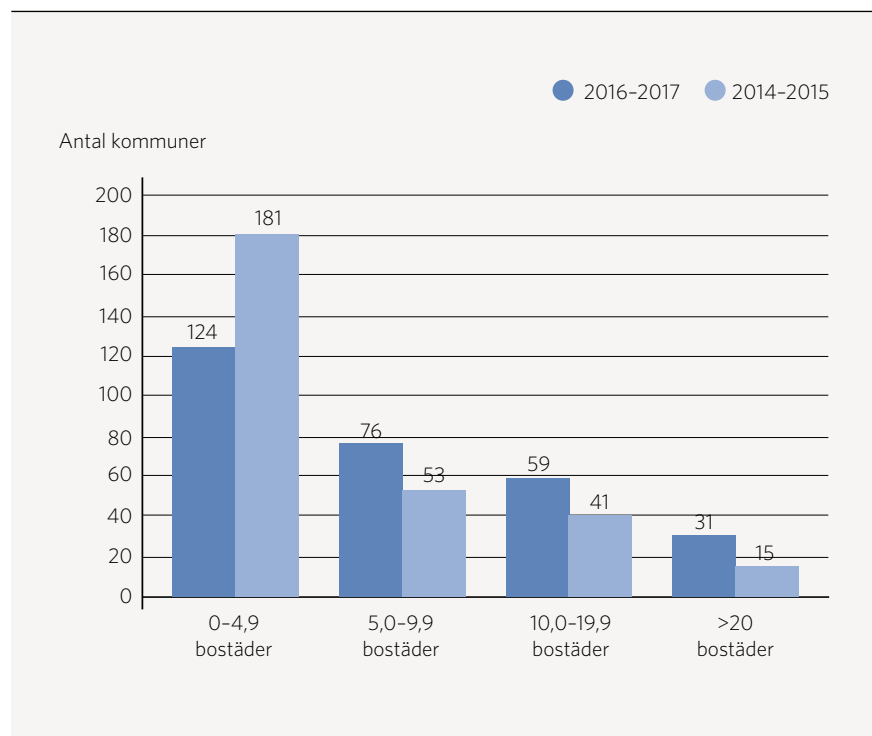
Marknadens vilja att bygga permanentbostäder verkar ha ökat något och även omfatta fler av landets kommuner.



Sju kommuner har inte beviljat bygglov för några permanentbostäder under tvåårsperioden, vilket kan jämföras med tio kommuner under åren 2014–15. I två av landets kommuner har inga bygglov för bostäder beviljats under hela perioden från 2014 till 2017.

Andelen kommuner som har allra högst tryck på antalet beviljade bygglov har ökat sedan förra mätningstillfället. Det är alltså de kommuner där det beviljats bygglov för mer än 20 bostäder per 1 000 invånare under tvåårsperioden. Denna andel har ökat från fem procent 2014–2015 till 11 procent 2016–2017.

DIAGRAM 2. Diagrammet visar antalet beviljade bygglov för bostäder per 1 000 invånare fördelat på olika intervall



Antal kommuner med få (upp till fem) bygglov per 1 000 invånare har minskat och antal kommuner med fler än fem bygglov per 1 000 invånare har ökat.

### Fortfarande bostadsbrist i många kommuner

Marknadens tryck på nybyggnation av bostäder är alltså fortfarande mycket lågt i en stor del av landets kommuner. Av de kommuner som beviljat lov för färre än fem bostäder per 1 000 invånare under 2016–2017 uppger 75 procent att de samtidigt har underskott på bostadsmarknaden. Många av dessa kommuner har en hög total planberedskap och har dessutom planlagt för bostäder under 2016–2017.

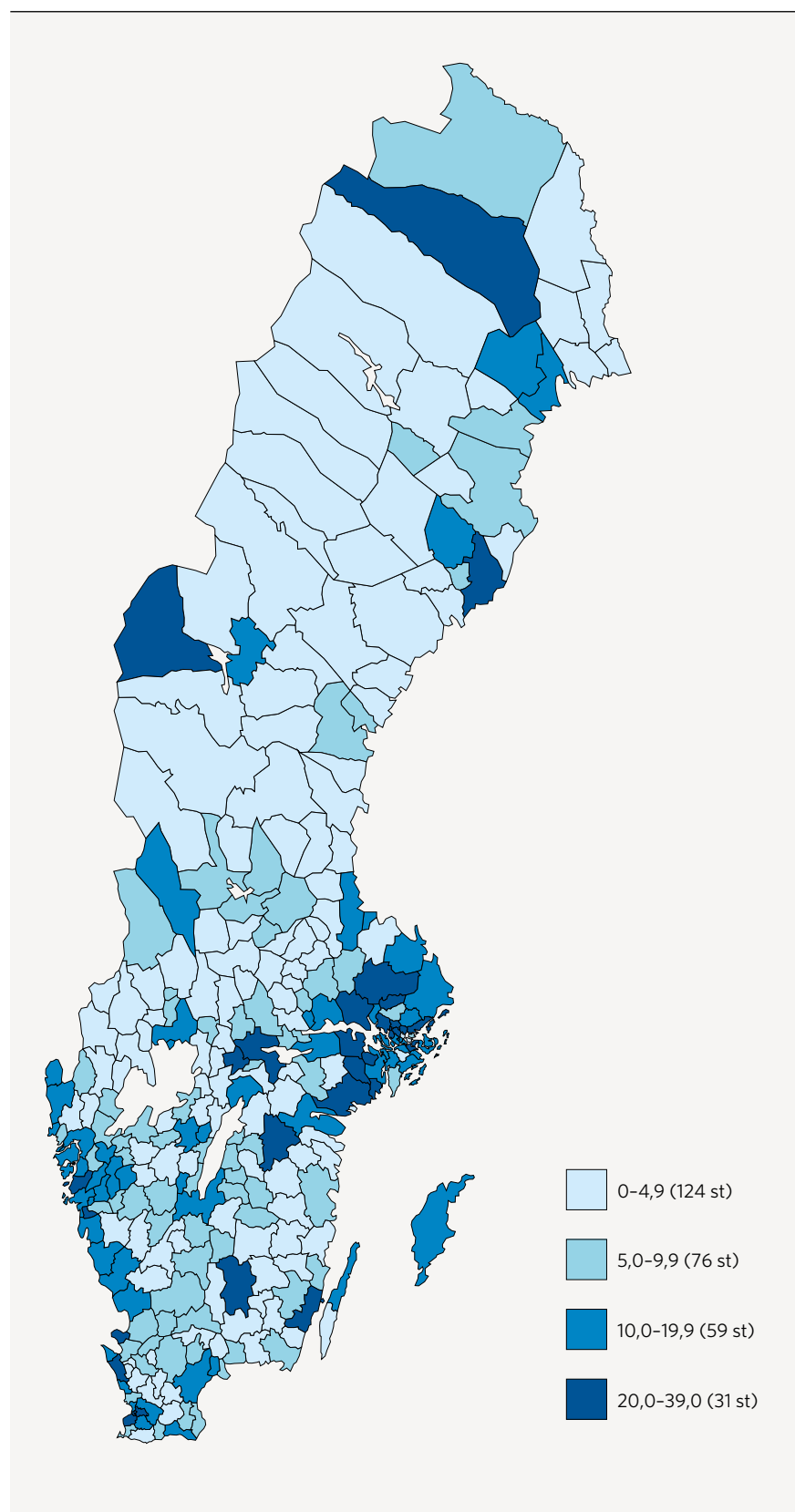
Det är alltså i de flesta fall troligen inte bristande planläggning utan helt andra faktorer som gör att marknaden inte är aktiv i dessa kommuner.

Karta 1 visar antalet bostäder som beviljats bygglov per 1 000 invånare 2016–2017. Karta 2 visar kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden år 2018. Fortfarande syns en markant skillnad mellan hur bristen på bostäder är spridd över landet jämfört med hur bostadsbyggandet är koncentrerat till vissa regioner. Positivt är att det vid en jämförelse med hur kartbilden såg ut 2014–2015 blivit en större geografisk spridning av var marknaden är beredd att söka lov för bostadsbyggande.

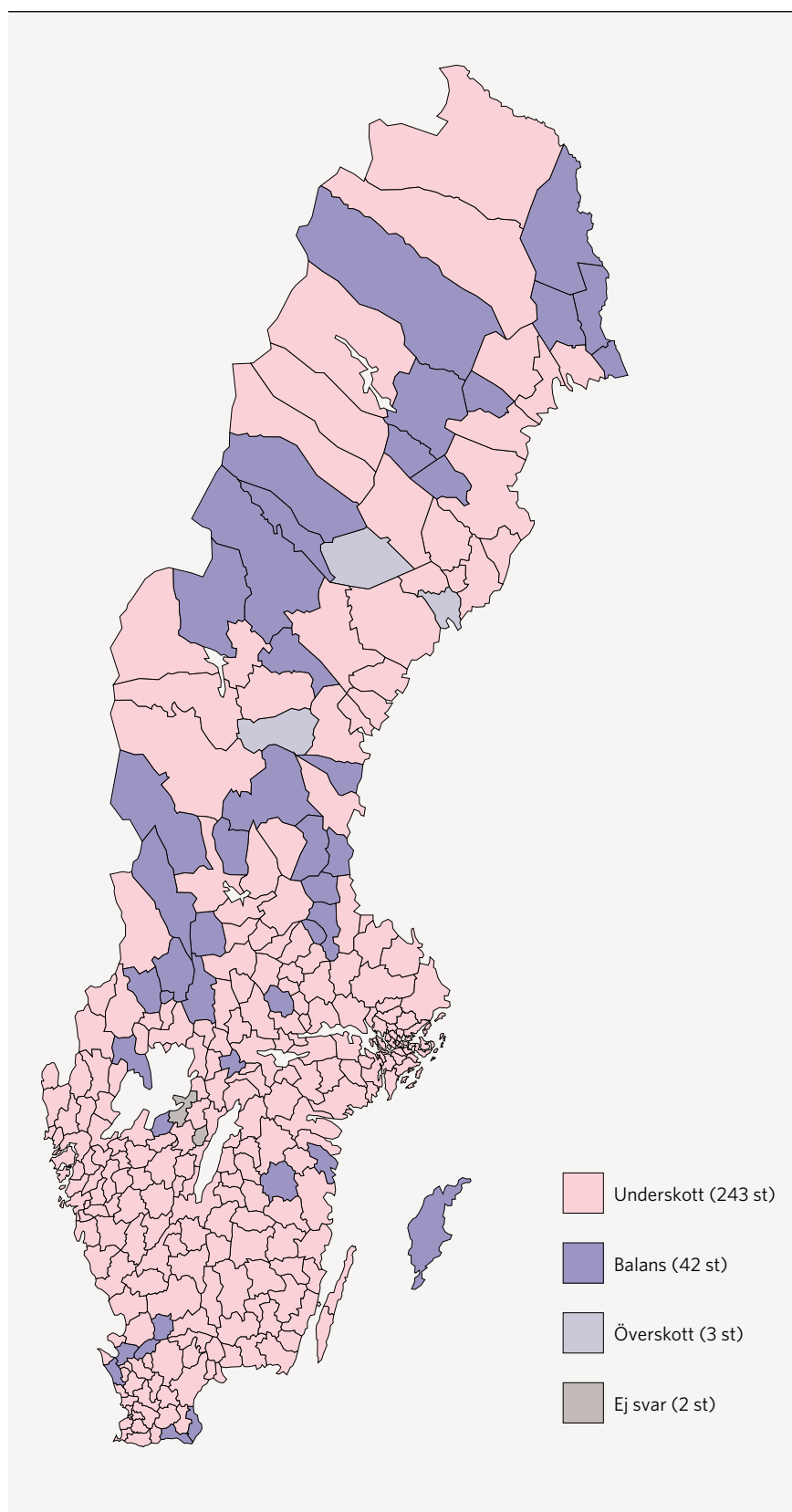
Det är troligen inte bristande planläggning utan helt andra faktorer som gör att marknaden inte är aktiv i dessa kommuner.



KARTA 1. Antal bostäder som beviljats bygglov per 1 000 invånare 2016-2017



KARTA 2. Kommunernas bedömning av läget på bostadsmarknaden 2018



31 kommuner har beviljat mer än 20 bygglov för bostäder per 1 000 invånare under 2016–2017.

### Störst exploateringsstryck i och kring storstadsområden

31 kommuner har beviljat mer än 20 bygglov för bostäder per 1 000 invånare under 2016–2017. Majoriteten av dessa tillhör kommungrupperna större städer, storstäder eller pendlingskommuner till dessa. 10 av dessa kommuner var även med på motsvarande lista 2014–2015 (Trosa, Knivsta, Sundbyberg, UpplandsBro, Järfälla, Uppsala, Mölndal, Örebro, Nykvarn och Linköping).

Jämfört med förra mätomgången är detta en betydande ökning, då endast 15 kommuner hade beviljat bygglov för bostäder i samma höga omfattning.





TABELL 6. Tabellen visar de kommuner som beviljat bygglov för 20 eller fler permanentbostäder per 1 000 invånare under 2016 och 2017

Kommun	Kommungrupp	Antal bostäder som beviljats bygglov per 1 000 invånare	
		2016-2017	2014-2015
Trosa	Pendlingskommun nära större stad	39	25
Knivsta	Pendlingskommun nära större stad	37	22
Nyköping	Mindre stad/tätort	35	8
Sundbyberg	Pendlingskommun nära storstad	34	34
UpplandsBro	Pendlingskommun nära storstad	34	23
Gällivare	Landsbygdskommun	34	8
Järfälla	Pendlingskommun nära storstad	33	25
Uppsala	Större stad	31	24
Enköping	Lågpendlingskommun nära större stad	30	8
Kalmar	Mindre stad/tätort	28	17
Strängnäs	Pendlingskommun nära större stad	26	8
Mölnadal	Pendlingskommun nära storstad	26	26
Upplands Väsby	Pendlingskommun nära storstad	25	16
Umeå	Större stad	25	18
Österåker	Pendlingskommun nära storstad	25	18
Nacka	Pendlingskommun nära storstad	25	18
Staffanstorps	Pendlingskommun nära storstad	25	9
Malmö	Storstad	24	13
Åre	Landsbygdskommun med besöksnäring	24	8
Växjö	Större stad	24	18
Burlöv	Pendlingskommun nära storstad	24	1
Båstad	Landsbygdskommun med besöksnäring	24	11
Lekeberg	Pendlingskommun nära större stad	24	9
Örebro	Större stad	23	31
Nykvarn	Pendlingskommun nära större stad	23	23
Linköping	Större stad	23	21
Täby	Pendlingskommun nära storstad	22	17
Gnesta	Pendlingskommun nära större stad	22	7
Helsingborg	Större stad	21	15
Sollentuna	Pendlingskommun nära storstad	20	8
Kungälv	Pendlingskommun nära storstad	20	14



## Nyckeltal om tidsåtgång

De nyckeltal (2A–2C) som redovisas i detta kapitel belyser hur lång tid det tar att ta fram en detaljplan i kommunen samt överklagandefrekvensen när det gäller detaljplaner.

TABELL 7. Tabellen visar nyckeltalen 2A–2C

Nyckeltal 2A	Nyckeltal 2B	Nyckeltal 2C
Mediantid från plan-uppdrag till antagande, i antal månader	Mediantid från samrådsstart till antagande, i antal månader	Andel överklagade detaljplaner

### Att mäta tiden för en detaljplaneprocess

Kommunernas behov av och förutsättningar för planläggning varierar. Antalet detaljplaner som upprättas, innehållet i dem och vilka förfaranden som är lämpliga, skiljer sig åt mellan kommunerna.

Detaljplaner kan upprättas med olika förfaranden, vilket kan innebära olika tidsåtgång. Detaljplanernas innehåll och omgivning påverkar också den tid det tar att utreda förhållanden inom planområdet, förankra planförslag hos sakägare och allmänhet, bereda dem politiskt och slutligen få en lagakraftvunnen plan.

Detaljplanering kräver dialog och samarbete på många plan. Ofta är många aktörer involverade. Kommunen är ansvarig för detaljplaneringen, men är långt ifrån den enda part som påverkar planarbetet.

Nyckeltalen visar hela processen, så tiden omfattar även exempelvis tid då byggherren tar fram underlag eller då kommunen inväntar ett svar från en remissinstans. Uppgifterna avseende tidsåtgång omfattar alla detaljplaner, inte

Kommunen är ansvarig för detaljplaneringen, men är långt ifrån den enda part som påverkar planarbetet.

bara de som innehåller bostäder. De omfattar också alla detaljplaner oavsett förfarande. Det kan innebära både enkla planer och mycket komplexa planer.

Det kan vara bra att stämna av nyckeltalen avseende tidsåtgång mot kommunens detaljplaneaktivitet i stort, det vill säga nyckeltal 1A, för att få en bild av hur många planer som ligger till grund för måttet på tidsåtgång. Vissa kommuner antar få detaljplaner under en tvåårsperiod, vilket kan påverka nyckeltalet.

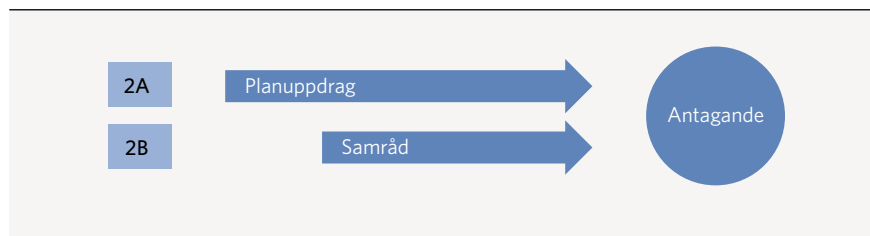


### När startar och slutar kommunens planarbete?

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar inte starten av ett planarbete utan enbart den fas som sträcker sig från det formella samrådet till antagandet. Mycket av arbetet med en detaljplan sker däremot före samrådet. Det är ofta då projektet formas, utredningar tas fram, nya frågor uppstår och många olika aspekter lyfts fram som sedan ska vägas samman i ett planförslag.

De Öppna jämförelserna innehåller två nyckeltal för tidsåtgång. Nyckeltal 2A omfattar tiden från planuppdrag till antagande. Nyckeltal 2B omfattar tiden från samrådsstart till antagande. Uppgifterna i nyckeltal 2A bygger på kommunens definition av planuppdrag, medan nyckeltal 2B bygger på tiden från starten av samrådet som är en obligatorisk del i processen enligt PBL. Nyckeltal 2B är alltså en delmängd av nyckeltal 2A.

FIGUR 1. Figuren visar att nyckeltal 2B är en delmängd av nyckeltal 2A



Begreppet ”planuppdrag” saknar en formell precisering. I enkäten till kommunerna har SKL angett följande definition:

*Med planuppdrag avses den tidpunkt vid vilken kommunen politiskt eller på tjänstemannanivå beslutar att påbörja ett detaljplanearbete. I denna tid inräknas inte tiden för arbete med eventuellt planbesked.*

Avsikten med att undersöka två tider är att identifiera dels en total tid som kan vara något svår att definiera, dels en tid som är tydligare reglerad i PBL men som i praktiken utgör en del av den totala tiden.

### Nyckeltalen visar tiden fram till antagande

Antagandet av en detaljplan regleras av PBL. En detaljplan ska i regel antas av kommunfullmäktige, men kan i vissa fall antas av kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden. Ett beslut om att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor om ingen överklagar detta beslut. Blir detaljplanen överklagad påverkar inte längre kommunen tidplanen fram till laga kraft. SKL har därför valt att endast fråga efter tiden fram till antagande, för att mäta den tidsåtgång som kommunen rör över.

### Mediantid gör att extremvärden får mindre effekt

SKL har frågat kommunerna efter mediantider. Anledningen är att få fram ett resultat som inte påverkas så starkt av de värden som ligger högst eller lägst, vilket ett medelvärde skulle göra.

Mediantiden för alla detaljplaner i kommunen ger en indikation på hur tidsåtgången ser ut i mittfåran av alla de detaljplaner som kommunen handlägger.

## 2A. Tid från planuppdrag till antagande

Nyckeltal 2A visar tiden från planuppdrag till antagande för de detaljplaner som antogs i kommunen under åren 2016 och 2017.

Nyckeltalet presenteras i form av mediantid i antal månader. Underlaget till nyckeltalet kommer från SKL:s egen enkät, där kommunerna fick besvara frågan:

*– Hur lång var tiden från planuppdrag till antagande för de detaljplaner som antogs i kommunen under åren 2016 och 2017?*

*Ange svaret som en mediantid i antal månader. Median är det värde som ligger i mitten om man sorterar alla värden i storleksordning. Med planuppdrag avses den tidpunkt vid vilken kommunen politiskt eller på tjänstemannanivå beslutar att påbörja ett detaljplanearbete. I denna tid inräknas inte tiden för arbete med eventuellt planbesked.*

191 kommuner har uppgett ett värde i form av mediantid. 47 kommuner har inte kunnat besvara frågan.

### De allra flesta detaljplaner handläggs fortfarande snabbt

Tabellen visar hur många kommuner som angett ett värde för mediantiden fördelat på olika tidsintervall (0–12 månader, 13–24 månader, 25–36 månader respektive mer än 37 månader).

TABELL 8. Tabellen visar antalet svar fördelat på olika tidsintervall för tiden från planuppdrag till antagande

Antal kommuner som uppgett mediantiden:	0-12 månader	13-24 månader	25-36 månader	>37 månader
Storstad	1	1	1	0
Pendlingskommun nära storstad	3	11	7	7
Större stad	3	14	2	0
Pendlingskommun nära större stad	17	16	4	1
Lågpendlingskommun nära större stad	9	6	3	0
Mindre stad/tätort	5	15	2	1
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	21	4	2	1
Landsbygdskommun	20	5	1	1
Landsbygdskommun med besöksnäring	2	6	1	2
<b>Alla svarande kommuner oavsett kommungrupp</b>	<b>81</b>	<b>78</b>	<b>23</b>	<b>13</b>

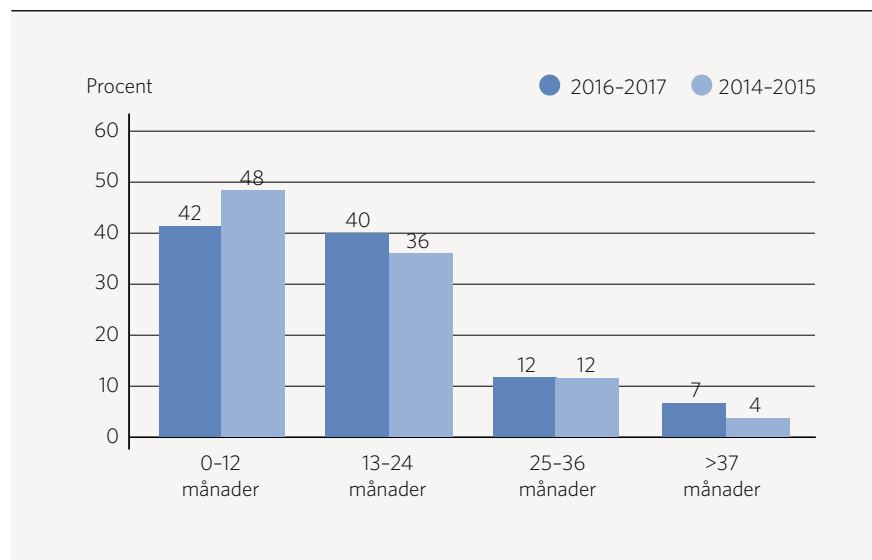
Nyckeltalet presenteras i form av mediantid i antal månader.

Fyra av tio kommuner har uppgett en mediantid från planuppdrag till antagande på mindre än ett år.

Fyra av tio kommuner har uppgett en mediantid från planuppdrag till antagande på mindre än ett år. 82 procent av kommunerna har uppgett en mediantid på under två år. Motsvarande andel i förra omgången var 84 procent.

Andelen kommuner som uppgett en mediantid som överskrider tre år har ökat från 4 till 7 procent. Det är dock till största delen andra svarande kommuner än i förra omgången av Öppna jämförelser och det går inte att se något direkt samband mellan dem. De förhållandevis långa handläggningstiderna antas därför bero på förhållanden i den enskilda kommunen.

DIAGRAM 3. Diagrammet visar tiden från planuppdrag till antagande jämfört med föregående tvåårsperiod



## 2B. Tid från samrådsstart till antagande

Nyckeltal 2B visar tiden från samrådsstart till antagande för de detaljplaner som antogs i kommunen under åren 2016 och 2017.

Nyckeltalet presenteras i form av mediantid i antal månader. Underlaget till nyckeltalet kommer från SKL:s egen enkät, där kommunerna fick besvara frågan:

– *Hur lång var tiden från samrådsstart till antagande för de detaljplaner som antogs i kommunen under åren 2016 och 2017?*

*Ange svaret som en mediantid i antal månader. Median är det värde som ligger i mitten om man sorterar alla värden i storleksordning.*

*Med första samrådsstart avses det datum då planförslaget skickades ut på samråd. Har fler än ett samråd skett, avses det datum då planförslaget för första gången skickades ut på samråd. Är planförslaget ett av flera med utgångspunkt i ett gemensamt program, avses samrådet för det aktuella planförslaget, inte det gemensamma programmet.*

181 kommuner har uppgett ett värde i form av mediantid. 56 kommuner har inte kunnat besvara frågan.



### Tiden från samrådsstart till antagande

Tabellen nedan visar hur många kommuner av de som besvarat frågan som angett ett värde för mediantiden fördelat på olika tidsintervall (0–6 månader, 7–12 månader, 13–18 månader respektive mer än 19 månader).

TABELL 9. Tabellen visar antalet svar fördelat på olika tidsintervall för tiden från samrådsstart till antagande

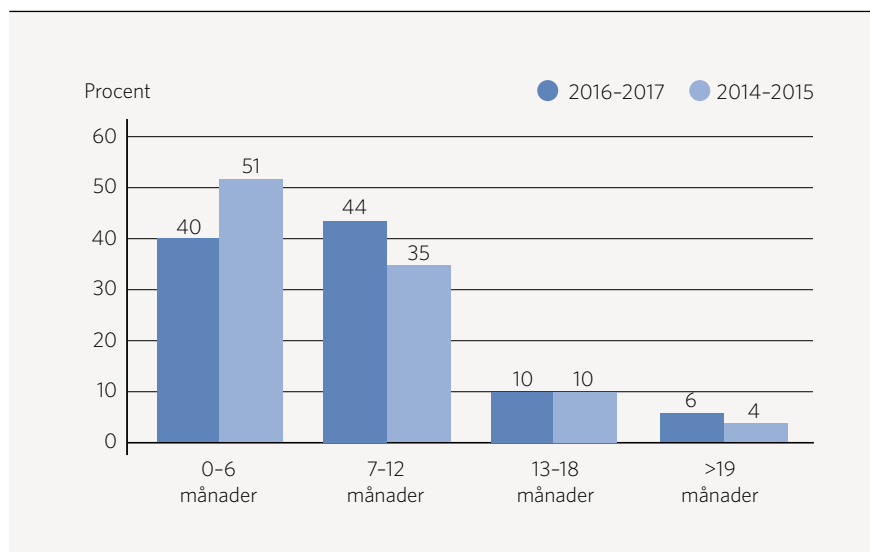
Antal kommuner som uppgett mediantiden:	0-6 månader	7-12 månader	13-18 månader	>19 månader
Storstad	1	0	1	0
Pendlingskommun nära storstad	2	12	8	5
Större stad	6	8	2	0
Pendlingskommun nära större stad	12	21	3	0
Lågpendlingskommun nära större stad	10	5	1	3
Mindre stad/tätort	8	13	2	0
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	16	10	1	1
Landsbygdskommun	15	10	0	1
Landsbygdskommun med besöksnäring	5	2	1	1
<b>Alla svarande kommuner oavsett kommungrupp</b>	<b>75</b>	<b>81</b>	<b>19</b>	<b>11</b>



Även för detta nyckeltal har fyra av tio kommuner uppgett en mediantid i det minsta intervallet – här upp till sex månader. De kommuner som uppgett en mediantid på under ett år uppgår till 84 procent. Motsvarande siffra vid föregående mätning var 87 procent.

Andelen kommuner som har en mediantid från samrådsstart till antagande på högst sex månader har dock minskat jämfört med 2014–2015, då hälften av alla antagna detaljplaner fanns i denna grupp. Samtidigt har andelen detaljplaner som antas inom 7–12 månader ökat i motsvarande utsträckning, från 35 till 44 procent.

DIAGRAM 4. Diagrammet visar tiden från samrådsstart till antagande jämfört med föregående tvåårsperiod



Den övervägande majoriteten av planerna handläggs på under två år.

### Något ökande tider för handläggning av detaljplaner

Sammantaget har handläggningstiderna för detaljplaner ökat något under den senare tvåårsperioden jämfört med förra mätomgången. Den övervägande majoriteten av planerna handläggs ändå fortfarande på under två år. Mätperioden 2016–2017 gäller en period då byggandet i landet varit högt och efterfrågan på kvalificerad arbetskraft inom planering och byggande mycket stor.

Som en mindre stad i södra Sverige uttryckt i enkätens kommentarsfunktion:

*”Stark påverkansfaktor utgör de privata initiativtagarnas handlingskraft och diverse upphandlingar av olika utredningar, lantmäterimyndighetens handläggningstider och det faktum att högkonjunkturen försenar vissa utredningar då det de senaste två åren varit extremt svårt att få tag i vissa specialistkompetenser.”*



### Byggstarten dröjer fast detaljplanen är klar

Det är också viktigt att sätta kommunens tidsåtgång för detaljplanering i proportion till ledtider hos andra aktörer som påverkar byggandet. År 2016 gjorde SKL en studie av hur lång tid det tog innan bygglov söktes och innan projekten byggstartats, efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Undersökningen avsåg nybyggnation av flerbostadshus under år 2015.

Enkätstudien skickades till 64 kommuner där det i faktiska tal byggts fler än 1 000 bostäder de senaste tio åren. Kommunerna fick bland annat frågan hur lång tid det tog från att en detaljplan vunnit laga kraft fram till att ansökan om bygglov för flerbostadshus lämnats in samt till att handlingar fanns klara för att kunna starta byggnationen.

Kommunernas svar visade att drygt 60 procent av de som skulle bygga flerbostadshus inte hade ansökt om bygglov inom ett och ett halvt år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. En snabb detaljplaneprocess är alltså i det sammanhanget inte den avgörande faktorn för att en färdig bostad snabbt ska finnas på plats.

### Korta och långa tider

Det kan vara intressant att se vilka kommuner som har en kort respektive lång mediantid för planläggning. I tabellen på nästa sida ses de kommuner som har mer än tio antagna detaljplaner under 2016–2017, med en tid från planuppdrag till antagande som är mindre än ett år. Det är svårt att se någon gemensam nämnare mellan dessa kommuner. De är olika stora, de tillhör olika kommungrupper, de har helt olika planläggningsaktivitet, och de har också mycket skiftande antal beviljade bygglov för permanentbostäder. Slutsatsen tycks vara att det är den enskilda kommunen som på grund av egna förutsättningar och förhållanden har en kort handläggningstid för detaljplaner.

Drygt 60 procent av de som skulle bygga flerbostadshus hade inte ansökt om bygglov inom ett och ett halvt år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.



TABELL 10. Tabellen visar kommuner som under tvåårsperioden haft mer än tio antagna detaljplaner och en tid från planuppdrag till antagande som är mindre än ett år

Kommun	Kommungrupp	Mediantid från planuppdrag till antagande, i antal månader
Strömsund	Landsbygdskommun	6
Tibro	Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	7
Lycksele	Landsbygdskommun	7
Kalix	Landsbygdskommun	8
Skurup	Pendlingskommun nära storstad	8
Karlskoga	Mindre stad/tätort	9
Heby	Pendlingskommun nära större stad	10
Osby	Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	10
Lessebo	Pendlingskommun nära större stad	10
Trosa	Pendlingskommun nära större stad	10
Trollhättan	Större stad	10
Jönköping	Större stad	11
Malmö	Storstad	11
Bollnäs	Landsbygdskommun	12
Sunne	Landsbygdskommun	12
Alvesta	Pendlingskommun nära större stad	12
Oskarshamn	Mindre stad/tätort	12
Trelleborg	Pendlingskommun nära storstad	12
Vetlanda	Landsbygdskommun	12
Karlshamn	Mindre stad/tätort	12
Östersund	Större stad	12

I tabellen nedan har vi på samma sätt undersökt vilka kommuner av de som antagit fler än tio detaljplaner under åren 2016–2017 som har längst mediantid (mer än två år) från planuppdrag till antagande. Det ger en tydligare tendens. Det är med något undantag kommuner med mycket byggande (många beviljade bygglov för permanentbostäder). Det är alltså kommuner där man kan sluta sig till att planläggningen sannolikt är både omfattande och komplex.

Av dessa 15 kommuner i undersökningen där planläggningen tar längst tid, tillhör 3 stycken (Järfälla, Sundbyberg och Uppsala) samtidigt de 9 av landets kommuner där allra flest bygglov (30 eller fler) per 1 000 invånare beviljats under tidsperioden. Även övriga kommuner i tabellen har, med något undantag, många beviljade bygglov för permanentbostäder under tvåårsperioden. Det är alltså till största delen kommuner där det byggs väldigt mycket. Några tecken på att de förhållandevis långa handläggningstiderna för detaljplanering skulle hindra bostadsbyggandet går därmed inte att se utifrån insamlade data för de här kommunerna.

Några tecken på att de förhållandevis långa handläggningstiderna skulle hindra bostadsbyggandet går därmed inte att se.

TABELL 11. Tabellen visar kommuner som under tvåårsperioden haft mer än tio antagna detaljplaner och en tid från planuppdrag till antagande som är mer än två år. Den visar också antalet bostäder som beviljats bygglov under samma period.

Kommun	Kommungrupp	Mediantid från planuppdrag till antagande, i antal månader	Antal bostäder som beviljats bygglov under 2016 och 2017, per 1 000 invånare
Norrköping	Större stad	25	12
Sollentuna	Pendlingskommun nära storstad	26	20
Falkenberg	Mindre stad/tätort	28	12
Göteborg	Storstad	29	16
Upplands Väsby	Pendlingskommun nära storstad	29	25
Uppsala	Större stad	29	31
Järfälla	Pendlingskommun nära storstad	31	33
Simrishamn	Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	33	8
Varberg	Mindre stad/tätort	34	17
Kungälv	Pendlingskommun nära storstad	35	20
Kristianstad	Mindre stad/tätort	38	13
Täby	Pendlingskommun nära storstad	42	22
Sundbyberg	Pendlingskommun nära storstad	42	34
Österåker	Pendlingskommun nära storstad	43	25
Värmdö	Pendlingskommun nära storstad	43	14

## 2C. Andel överklagade detaljplaner

Den totala tiden det tar att ta fram en detaljplan är ofta längre än bara kommunens handläggningstid. Detta då många detaljplaner överklagas. Om beslutet att anta en detaljplan överklagas har kommunen inte längre rådighet över tidplanen. Tiden det tar för detaljplanen att vinna laga kraft blir då ofta längre eftersom den beror på handläggningstiderna hos inte sällan hårt belastade överprövande instanser. Det tar alltså längre tid innan detaljplaner som överklagas kan genomföras.

Syftet med detta nyckeltal är att visa hur stor andel detaljplaner som överklagas i kommunen. Underlaget till nyckeltalet kommer i år från SKL:s egen enkät, där kommunen fick besvara frågan:

– *Hur många av de detaljplaner som antagits i kommunen under åren 2016 och 2017 har överklagats till första instans?*

222 kommuner med minst en antagen detaljplan under perioden har uppgett ett värde.

Till förra omgången av Öppna jämförelser användes öppen data från Boverket. Eftersom insamlingsmetoden ändrats bör jämförelser mellan åren göras med försiktighet.

Den totala tiden det tar att ta fram en detaljplan är ofta längre än bara kommunens handläggningstid.

### Var fjärde detaljplan överklagas

Knappt var fjärde detaljplan som antagits under 2016 och 2017 överklagades till första instans. Liksom vid föregående undersökningstillfälle är överklagandefrekvensen högst i storstadskommunerna, där var tredje detaljplan överklagades 2016–2017. Andelen överklagade detaljplaner är lägst i landsbygdskommuner där ungefär var tionde detaljplan överklagades under perioden.

TABELL 12. Tabellen visar andel överklagade detaljplaner jämfört med föregående tvåårsperiod

Kommungrupp	Andel överklagade detaljplaner 2016–2017	Andel överklagade detaljplaner 2014–2015
Storstad	33 %	28 %
Pendlingskommun nära storstad	29 %	29 %
Större stad	27 %	25 %
Pendlingskommun nära större stad	15 %	17 %
Lågpendlingskommun nära större stad	13 %	17 %
Mindre stad/tätort	22 %	21 %
Pendlingskommun nära mindre stad/tätort	21 %	15 %
Landsbygdskommun	11 %	8 %
Landsbygdskommun med besöksnäring	27 %	22 %
<b>Alla svarande kommuner</b>	<b>24 %</b>	<b>22 %</b>

I de flesta kommungrupper har överklagandefrekvensen ökat jämfört med förra mätomgången.

### Ändrade regler för överklaganden

Reglerna för att överklaga kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser ändrades den 1 juni 2016. Överklaganden ska nu inte längre göras till länsstyrelsen utan till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolarna har inte samma skyldighet som länsstyrelserna tidigare haft att rapportera handläggningstider till Boverket, vilket gör att det saknas en nationell överblick av hur lång tid denna handläggning tar.

Viss statistik finns hos Boverket, som visar att för tre av de fem mark- och miljödomstolarna var den genomsnittliga handläggningstiden för överklagade detaljplaner 142 dagar under år 2017. Det kan jämföras med tidigare överklagandeinstans, det vill säga länsstyrelserna, som år 2016 hade en genomsnittlig handläggningstid på 86 dagar. Handläggningstiden för överklaganden i första instans verkar därmed ha blivit längre.<sup>5</sup>

Handläggningstiden för överklaganden i första instans verkar därmed ha blivit längre.

Not.5.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/uppfoljning/Statistik/statistik-detaljplaner/overklagade-detaljplaner/>

# Avslutning

SKL följer aktivt utvecklingen inom bostadspolitiken och förhoppningen är att dessa jämförelser kan bidra till en faktabaserad och konstruktiv debatt. Avsikten är att även fortsättningsvis studera kommunernas arbete med planläggning och tidsåtgång inom detaljplanering.







## ÖPPNA JÄMFÖRELSER

# Planläggning och tidsåtgång 2018

## JÄMFÖRELSER INOM DETALJPLANEOMRÅDET

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) publicerar nu för andra gången Öppna jämförelser inom detaljplaneområdet. Syftet är att redovisa fakta inom några viktiga områden i kommunernas detaljplaneverksamhet.

De Öppna jämförelserna visar att kommunerna fortsatt har en god planberedskap och att det finns många outnyttjade byggrätter för bostäder i landet. Marknadens vilja till att realisera planerna verkar ha ökat och fått en något större geografisk spridning i landet jämfört med föregående mättillfälle.

Jämförelserna visar även att tidsåtgången för planläggning ökat något, men att median-tiderna i de allra flesta kommuner fortfarande är under två år.

Det framförs ibland i bostadsbyggnadsdebatten att det är bristen på planlagd mark som gör att det byggs för lite bostäder. De Öppna jämförelserna visar inte på någon sådan brist.

ISBN 978-91-7585-699-5

Beställ eller ladda ner på [webbutik.skl.se](http://webbutik.skl.se)

Post: 118 82 Stockholm | Besök: Hornsgatan 20

Telefon: 08-452 70 00 | [skl.se](http://skl.se)