

Initiativet  
**Byggtid**

**BYGGFÖRETAGEN**

**FASTIGHETSÄGARNA**



# Nationellt Ledtidsindex

Kommuner med effektiva plan- och bygglovsprocesser

**LEDTIDS  
INDEX  
2023**

***BAKGRUND &  
BESKRIVNING  
AV INDEX***

## Bakgrund

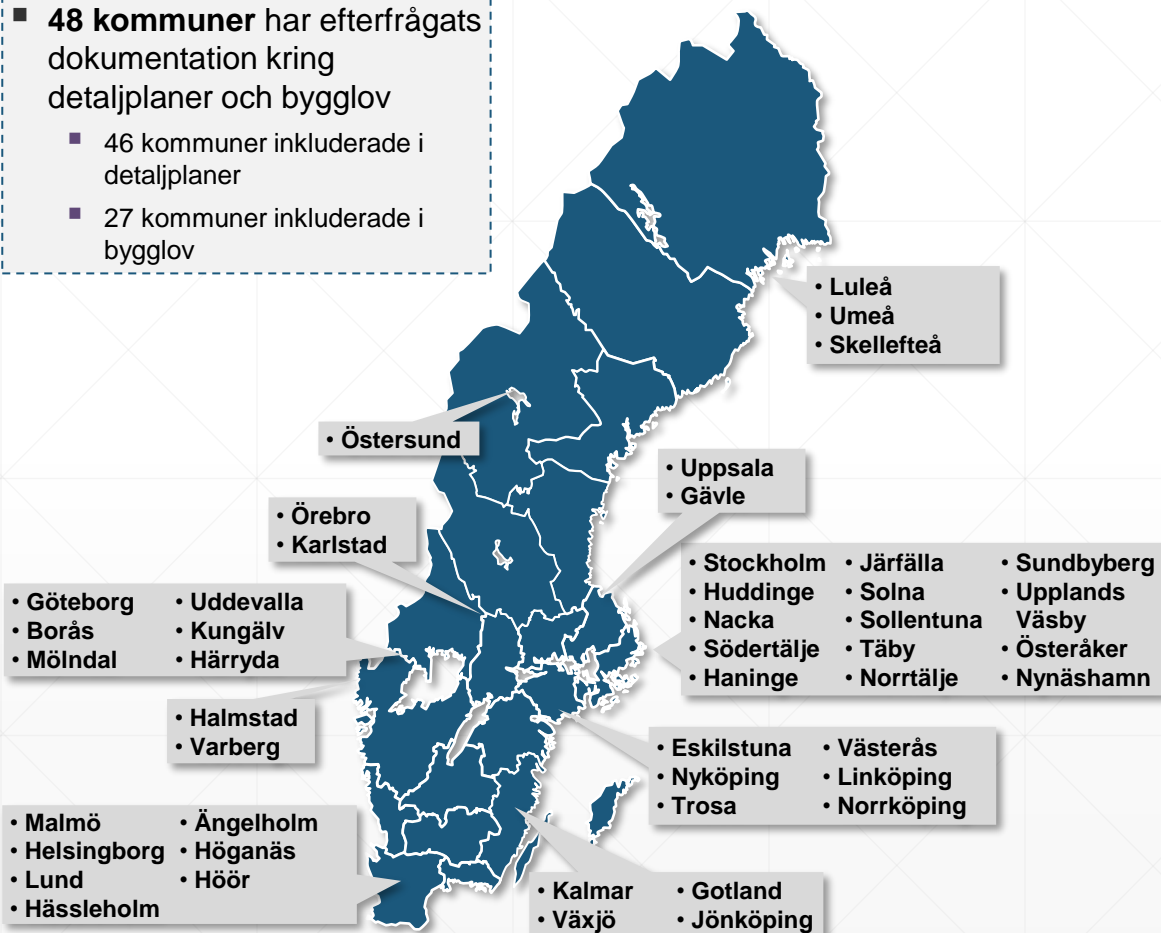
Vad är bakgrund och syftet med uppdraget?

- **Utgångsläge:** Långdragna detaljplane- och byggprocesser som är svåra att mäta
- **Inverkan:** Negativa konsekvenser för samhällsutvecklingen
- **Uppdrag:** Utveckla ett index som fångar flera relevanta delar i detaljplane- och bygglovsprocesserna och som är påverkbart

# Data har samlats in från 48 kommuner vilka representerar 56% av Sveriges befolkning

## Urval av kommuner

- **48 kommuner** har efterfrågats dokumentation kring detaljplaner och bygglov
  - 46 kommuner inkluderade i detaljplaner
  - 27 kommuner inkluderade i bygglov



## Data

### Primärdata framtagen av Arkwright

- ~950 detaljplaner
- ~1 500 bygglov
- 23 intervjuer



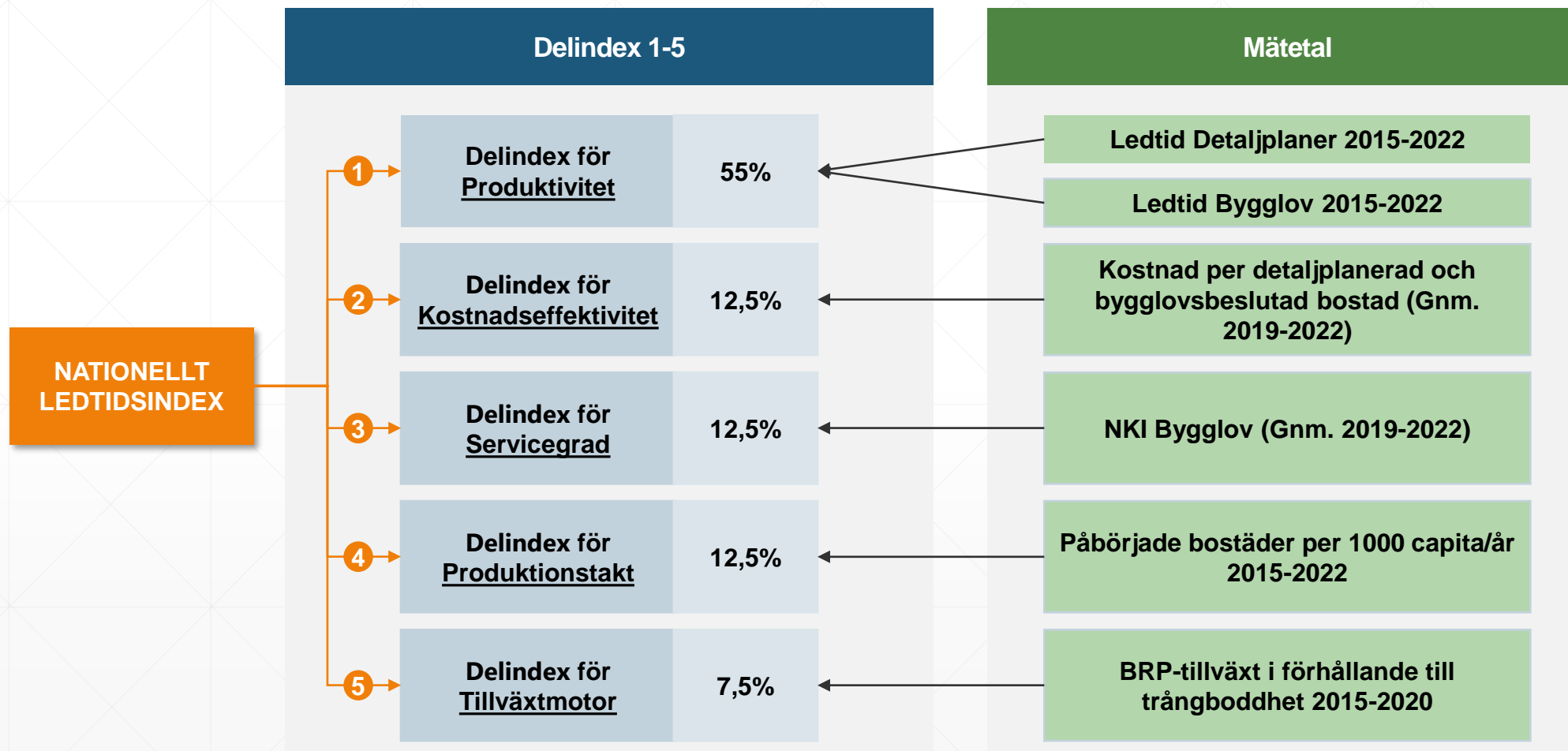
### Sekundärdata inhämtad från SCB och SKR



Sveriges  
Kommuner  
och Regioner

KOLADA

# Nationellt Ledtidsindex baseras till drygt hälften på ledtider i detaljplane- & bygglovsprocessen. Övriga fyra delindex fångar in andra faktorer relevanta för ledtid

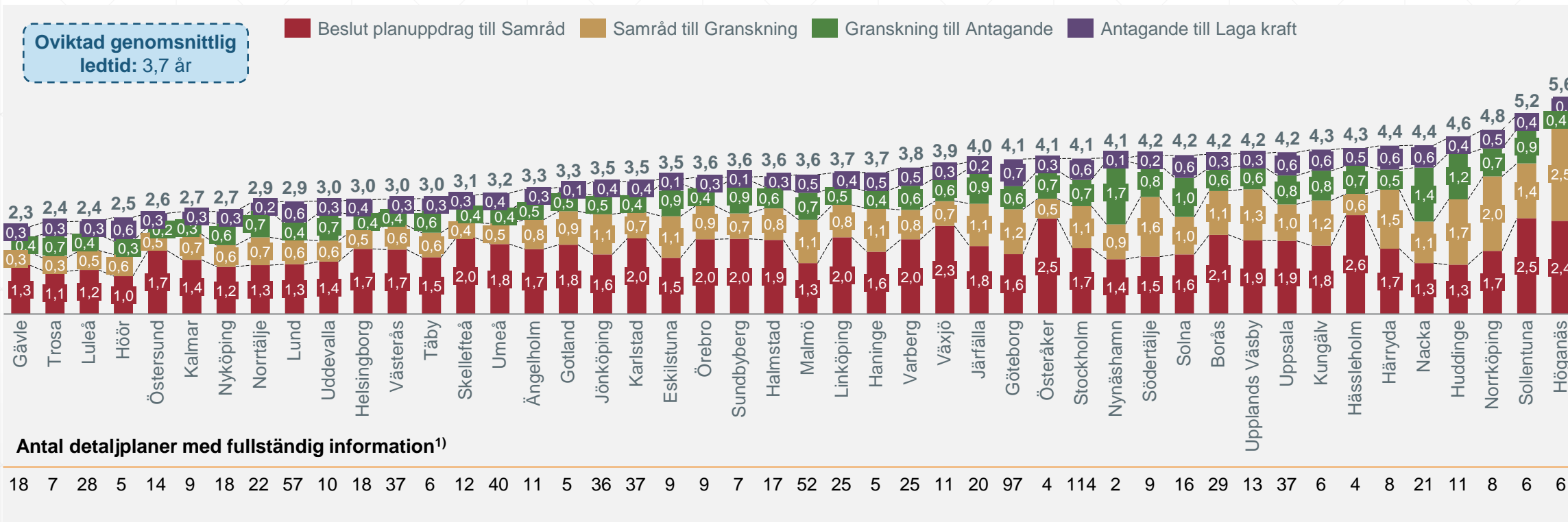


***DELINDEX 1:  
LEDTIDER***

# Genomsnittliga ledtider i detaljplaneprocessen varierar från drygt 2 år till 5 år

## Delindex 1: Genomsnittliga ledtider i detaljplaneprocesser (år)

2015-2022; Genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser för bostadsbyggnader (laga kraft vunna, år)



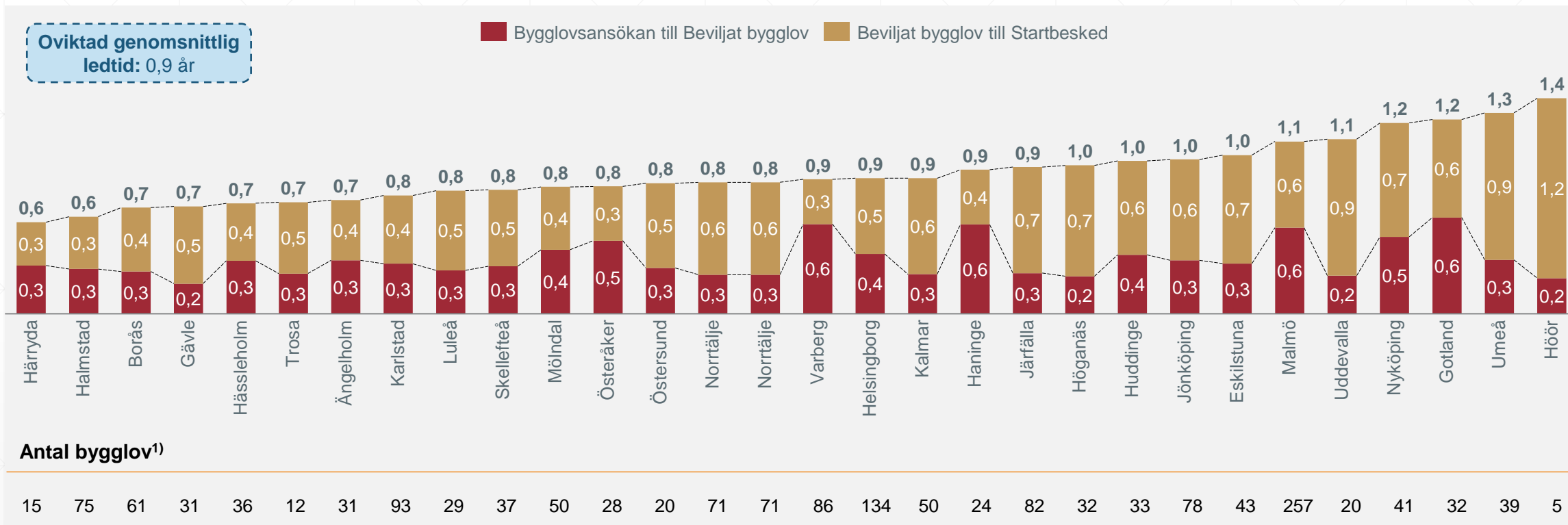
Not: 1) Endast detaljplaner som har redovisat samtliga datum för projektstart, samråd, utställning och antagande har inkluderats, dvs. kommunen kan ha gjort fler detaljplaner än vad som visas här, Österåker: endast 4 detaljplaner som uppfyller avgränsningarna, Nynäshamn: endast 2 detaljplaner som uppfyller avgränsningarna, Norrköping: endast detaljplaner som vunnit laga kraft från 2020-2022, Kalmar: endast detaljplaner som vunnit laga kraft från 2019-2022, Gotland: endast detaljplaner som vunnit laga kraft från 2020-2022

Källa: Kommuners plan- och bygglovsenheter, Arkwright Research & Analys

# Genomsnittliga ledtider i bygglovsprocessen sträcker sig mellan ~6 till ~16 månader

## Delindex 1: Genomsnittliga ledtider i bygglovsprocesser (år)

2015-2022; Genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för bostadsbyggnader (år)



Not:  
Källa:

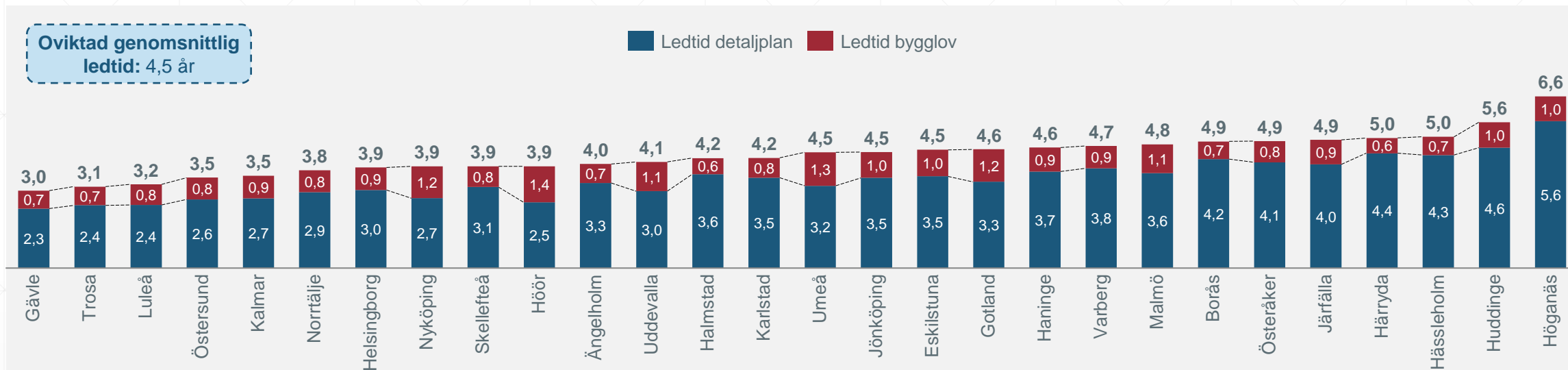
1) Endast bygglov som har redovisat samtliga datum för bygglovsansökan, beviljat bygglov samt startbesked har inkluderats, dvs. kommunen kan ha gett fler bygglov än vad som visas här  
Kommuners plan- och bygglovsenheter, Arkwright Research & Analys



# Total ledtid från att beslut om planuppdrag tas till att startbesked ges varierar från 3 till 6 år, med ett genomsnitt på 4,5 år

## Delindex 1: Genomsnittliga ledtider i detaljplane- & bygglovsprocesser (år)

2015-2022; Genomsnittlig ledtid i detaljplaneprocesser för bostadsbyggnader (laga kraft vunna, år) & Genomsnittlig ledtid i bygglovsprocesser för bostadsbyggnader (år)



### Antal detaljplaner (blått) och bygglov (rött) med fullständig information<sup>1)</sup>

18	7	28	14	9	22	18	18	12	5	11	10	17	37	40	36	9	5	5	25	52	29	4	20	8	4	11	6
31	12	29	20	50	71	134	41	37	5	31	20	75	93	39	78	43	32	24	86	257	61	28	82	15	36	33	32

Not: 1) Endast detaljplaner som har redovisat samtliga datum för projektstart, samråd, utställning och antagande har inkluderats, samt bygglov som har samtliga datum för bygglovsansökan, beviljat bygglov samt startbesked har inkluderats dvs. kommunen kan ha gjort fler detaljplaner och bygglov än vad som visas här

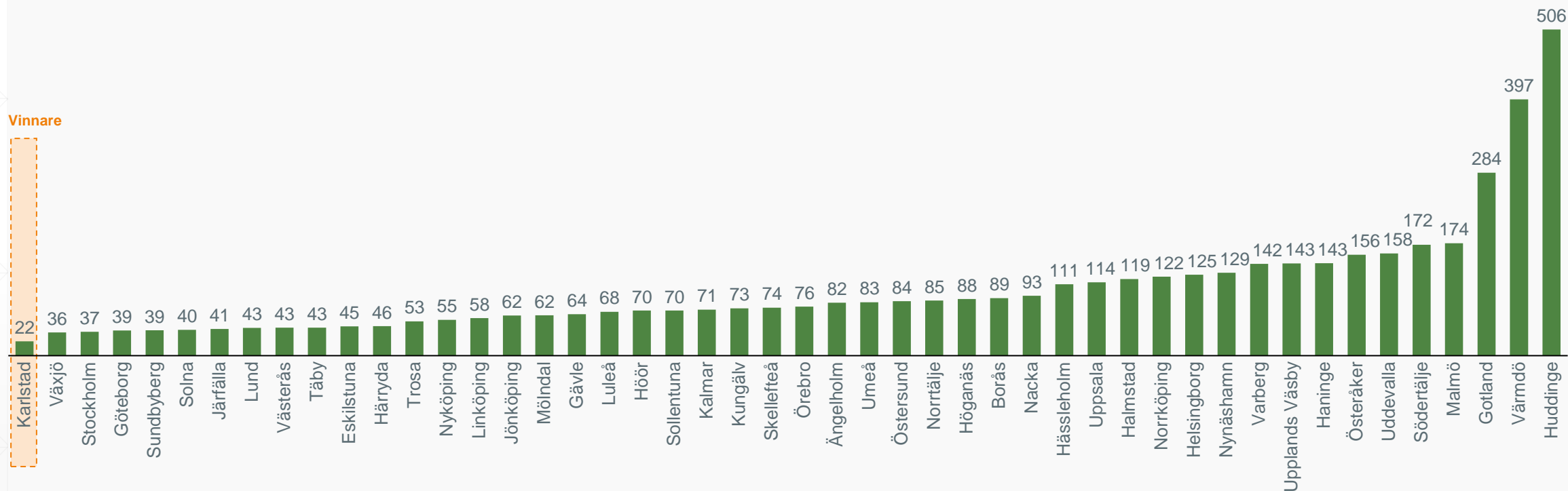
Källa: Kommuners plan- och bygglovsenheter, Arkwright Research & Analys

***DELINDEX 2-5***

# Karlstads kommun har den lägsta kostnaden per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad – indikerar att kommunen är effektiv i sin användning av ekonomiska resurser

## Delindex 2: Kostnadseffektivitet

2019-2022; Kostnad per detaljplanerad och bygglovsbeslutad bostad (tkr)



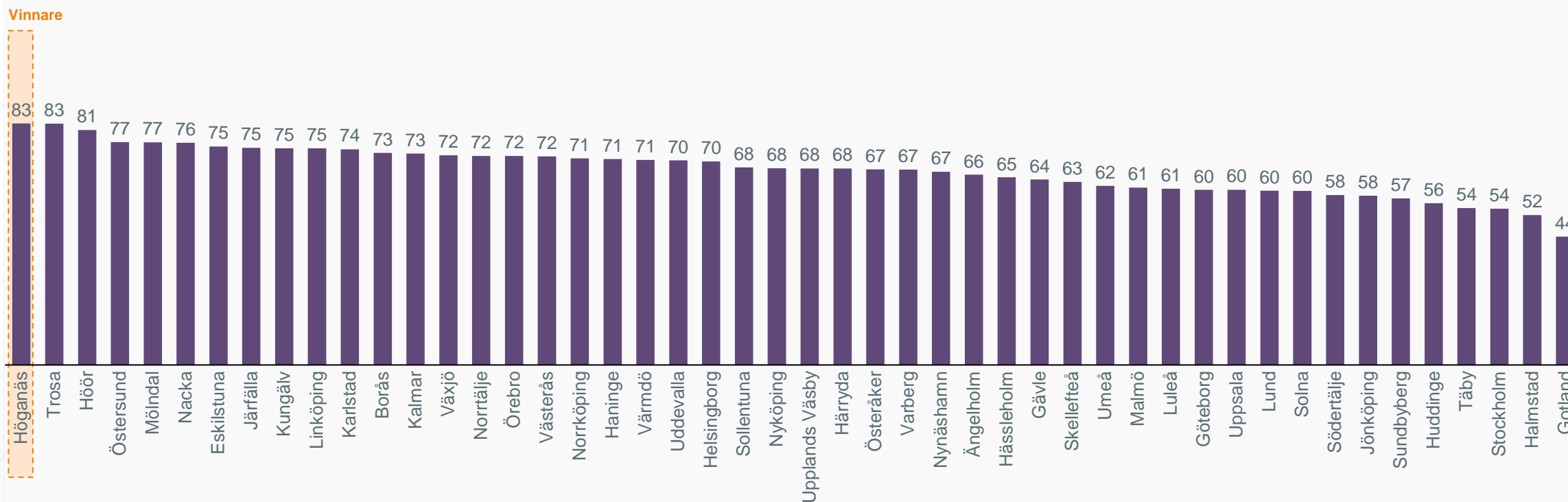
Not: Avser fysisk planering, bygglovsverksamhet, teknisk verksamhet och markförsörjning inklusive reglerings- och saneringsfastigheter. Inkluderar även "kostnader för tomma lokaler som följd av bland annat omstruktureringar i kommunen och delar av kostnader för exploatering av mark redovisas här. Som bostadsförbättring räknas sanering och upprustning av befintliga områden samt stöd till bostadsföretag. Här redovisas även bredbandsutbyggnad. Avser samtlig regi"

Källa: Arkwright Research & Analys, SCB, Kolada, SKR

# Höganäs, tätt följt av Trosa och Höör, får högst genomsnittligt betyg under åren 2019-2022 gällande sin myndighetsutövning och service gentemot företag i bygglovsärenden

## Delindex 3: Servicegrad

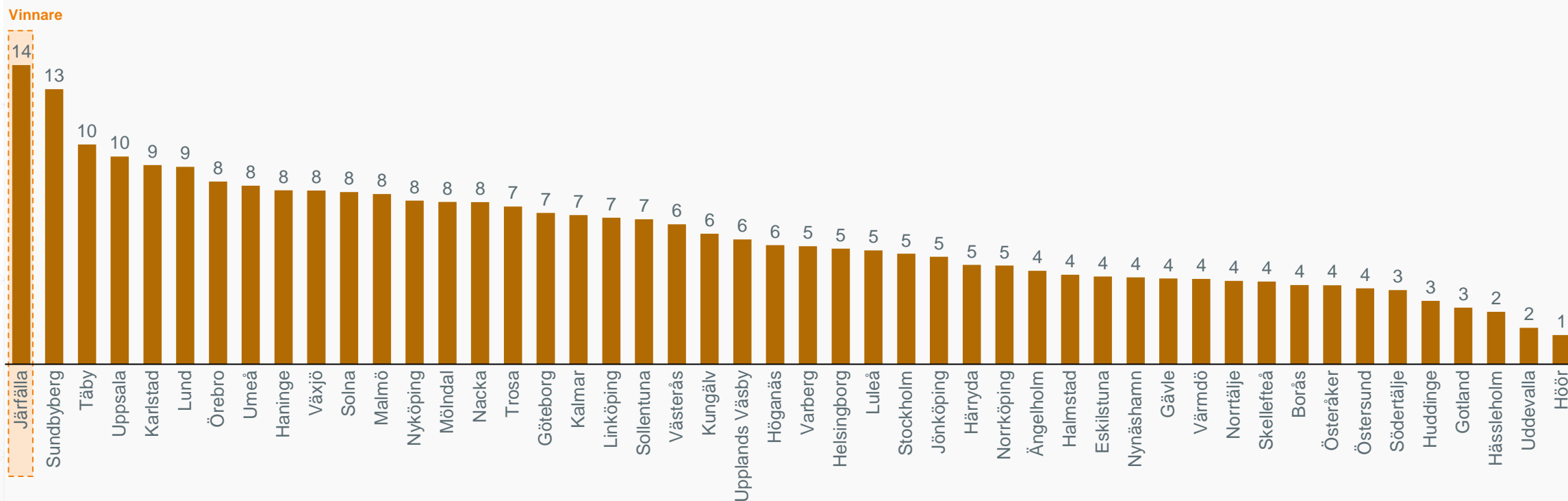
2019-2022; NKI Bygglov (Gnm. Utfall)



# Järfälla har högst produktionstakt och har således påbörjat flest antal nybyggnationer per år i förhållande till kommunens genomsnittliga befolkning

## Delindex 4: Produktionstakt

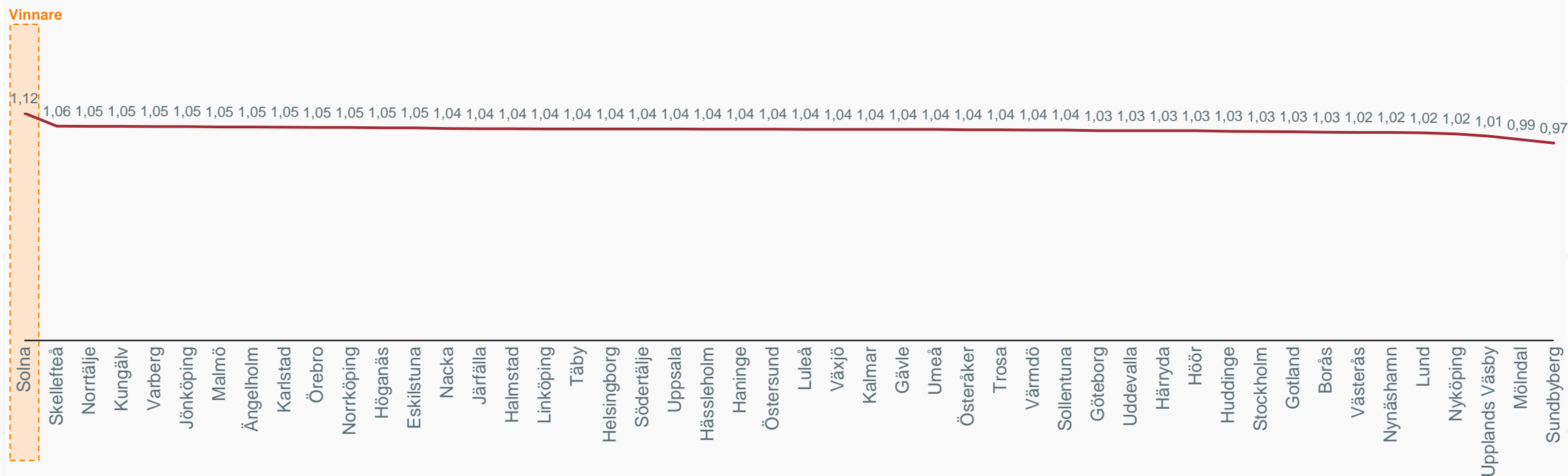
2015-2022; Genomsnittligt antal påbörjade bostäder i flerbostadshus per 1 000 capita per år



# Solna, Skellefteå och Norrtälje har lyckats växa mest i BRP samtidigt som man kunnat producera tillräckligt med bostäder

## Delindex 5: Tillväxtmotor

2015-2020; BRP-tillväxt (indexerad) i relation till Tillväxt i befolkning per bostad (indexerad); 0 tillväxt = Kvot 1,0



Källa:

Arkwright Research & Analys, SCB, Kolada, SKR

***SLUTSATSER***

## Slutsatser

1. Kommunens **arbetsätt** har stor inverkan på ledtider
2. **Lagstiftares** och **Länsstyrelsers krav** bidrar till ökade ledtider
3. Gemensamma åtgärder för **standardisering** och **informationsdelning** behövs



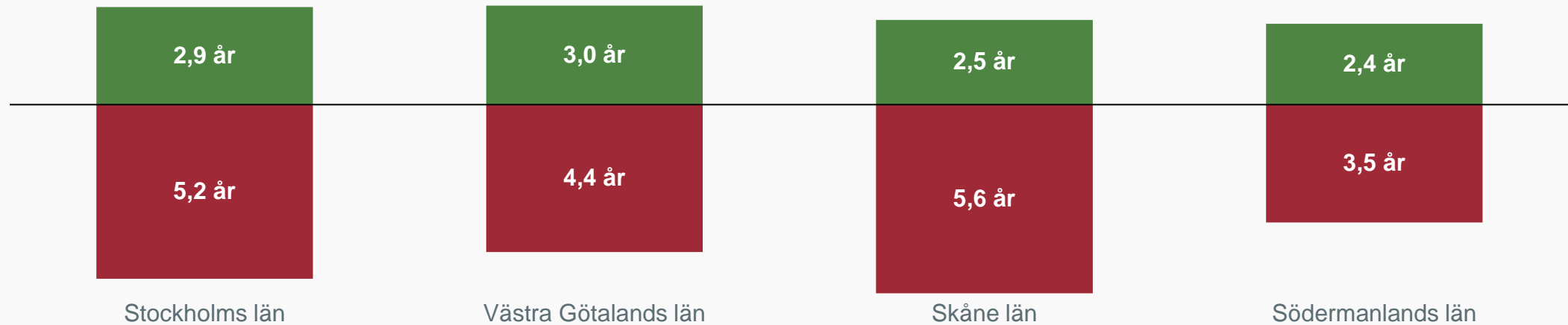
## Slutsats 1: Kommunens arbetssätt har stor inverkan på ledtider

Kommuner inom samma län har, trots liknande förutsättningar, ändå stor spridning i ledtider – tyder på att kommunernas arbetssätt varierar

### Jämförelse snabbaste och långsammaste kommun inom samma län

2015-2022; Genomsnittlig ledtid i detaljplaner hos den snabbaste vs. långsammaste kommunen i respektive län (år)

■ Kommun med kortast ledtid i detaljplaner ■ Kommun med längst ledtid i detaljplaner



## **Slutsats 1: Kommunens arbetssätt har stor inverkan på ledtider**

**Det finns stora möjligheter för kommuner att själva påverka sina ledtider – exempelvis har tidig dialog med alla intressenter och kontinuerlig processförbättring visat sig positivt**

### Arbetssätt hos kommuner med korta och långa ledtider

#### **Framgångsfaktorer i kommuner med korta ledtider**

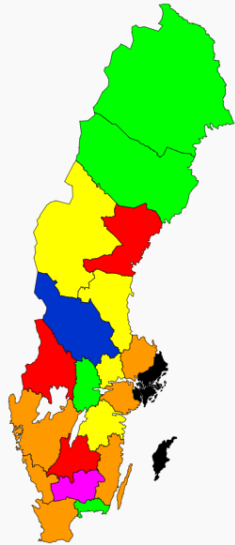
- 1. Tidig dialog och samarbete med intressenter**
- 2. Effektiva arbetsmetoder och processförbättringar**
- 3. Handläggarsenioritet och resursallokering**

#### **Problemområden i kommuner med långa ledtider**

- **Ineffektiva processer**
- **Avsaknad av strategi för att korta ledtider**
- **Stor mängd överklaganden**
- **Otillräckligt samarbete mellan enheterna**
- **Svårighet i tolkning av lagstiftning**

### SKR har kartlagt utredningsgrad per län. Fler utredningar skapar längre ledtider

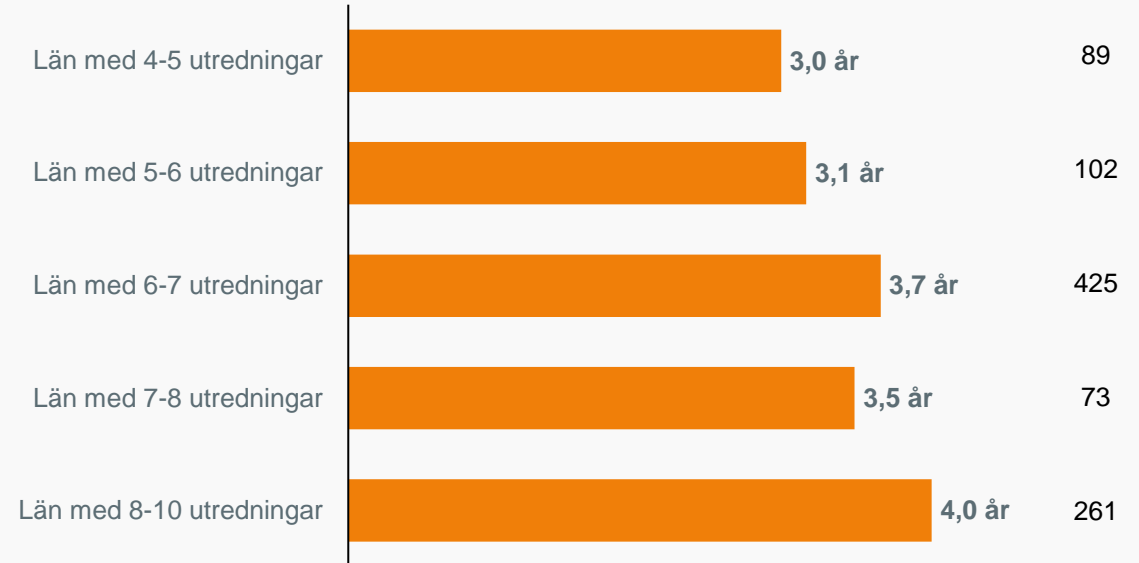
#### Ledtid utifrån mängden utredningar per län



Mängden utredningar beror på komplexiteten i projektet, exempelvis gällande artskyddsfrågor och/eller hög grad av existerande bebyggelse.

2015-2022; Viktad genomsnittlig ledtid i detaljplaner per län och antal utredningar (år)

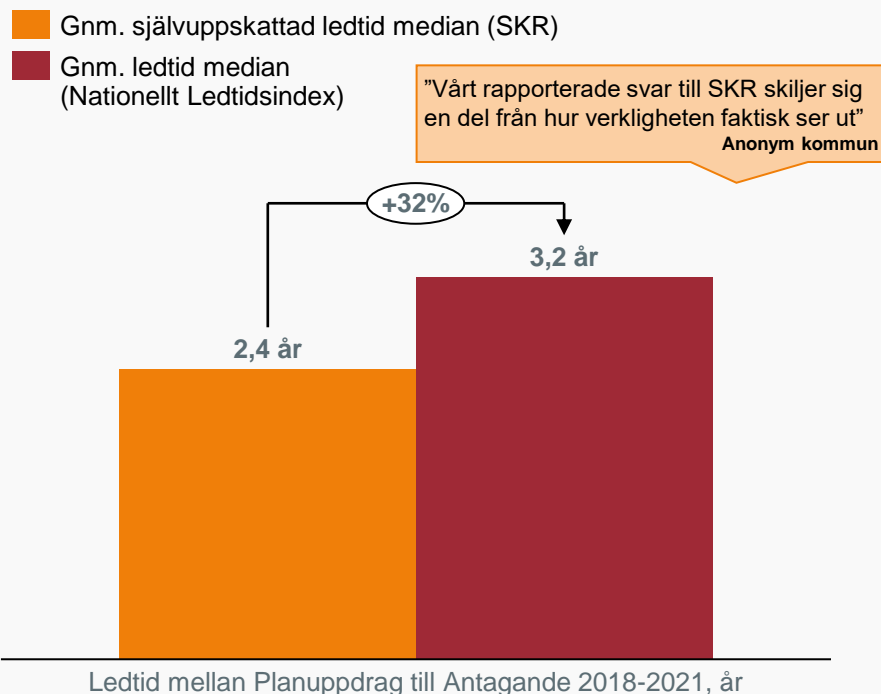
Antal analyserade detaljplaner



Det finns ett tydligt samband mellan antalet utredningar och de genomsnittliga ledtiderna inom länen, vilka skiljer sig markant länen emellan. Här har Länsstyrelserna en viktig roll i att inte skapa en utredningsinflation och endast kräva nödvändiga utredningar

## Förslag på ambitionsnivå är 2,5 års ledtid i detaljplaneprocessen. Fyra förslag på vägen

### Möjliga åtgärder



### Förslag på åtgärder

- 1. Standardisering:** Ökad grad av standardisering av begrepp, mallar och format för att få ett mer heltäckande och standardiserat nationellt informationsunderlag som möjliggör förbättringsarbete
- 2. Möjlighetsinspiration:** Ledtidsindex, dess delkomponenter samt framgångsrika kommuners arbetssätt görs tillgängligt som inspiration till flera kommuner för att underlätta debatt och förbättringsarbete
- 3. Förbättringsambition:** Att kommuner och involverade intressenter beslutar om tydliga utvecklingsmål och utarbetar förbättringsstrategier
- 4. Bättre förutsättningar:** Inflation i utredningar och överklaganden har ett tydligt samband med längre ledtider. Frågor runt samspel mellan PBL och Miljöbalken tar också mycket tid

Idag:  
4,5 år

Mål:  
2,5 år

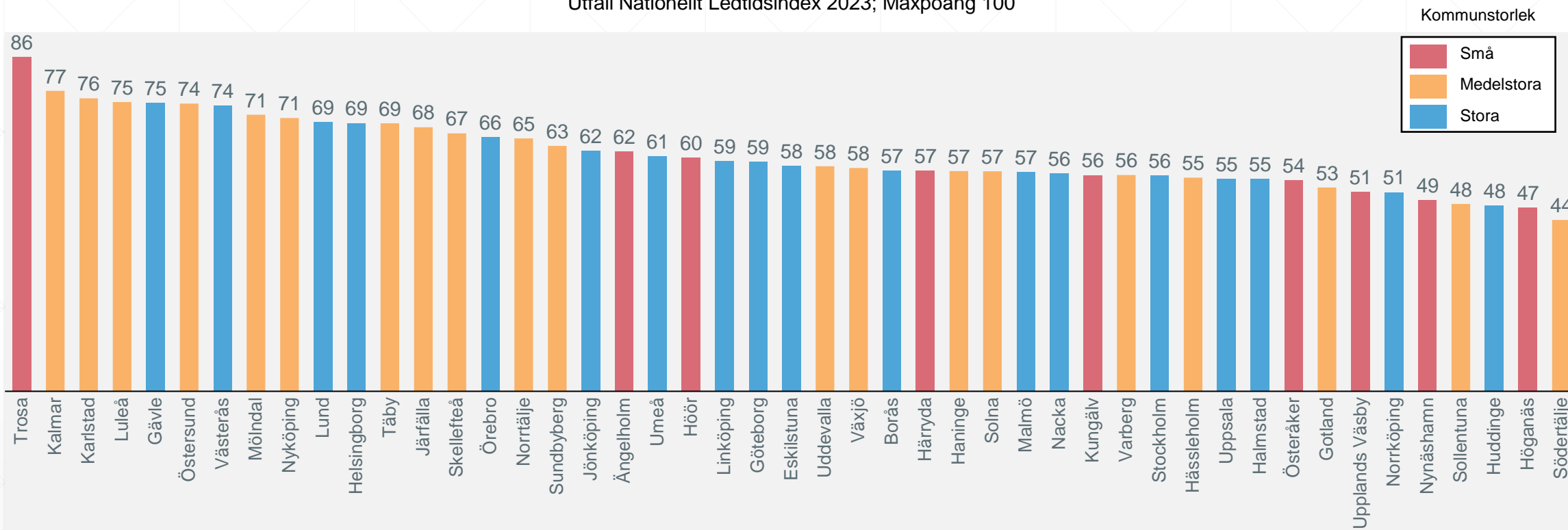
Arbetet med att förkorta ledtider kräver insatser av samtliga intressenter i värdekedjan, inte enbart kommunerna – exempelvis skulle Boverket kunna ta ansvar för en ökad standardisering och att skapa ett utökat informationsunderlag

***VINNARE NATIONELLT  
LEDTIDSINDEX 2023***

## Trosa, Kalmar och Gävle är de kommuner i respektive storleksgrupp med högst index...

### Nationellt Ledtidsindex

Utfall Nationellt Ledtidsindex 2023; Maxpoäng 100



...och är därmed vinnare av Nationellt Ledtidsindex 2023 i respektive storlekskategori<sup>1)</sup>

Vinnare av Nationellt Ledtidsindex

Små kommuner



**Trosa**  
KOMMUN

Medelstora kommuner



**Kalmar kommun**

Stora kommuner



**Gävle**  
KOMMUN

Not:  
Källa:

1) Små kommuner = <50 000 invånare, Medelstora kommuner = 50 000-100 000 invånare, Stora kommuner = >100 000 invånare  
Arkwright Research & Analys

**LEDTIDS**  
**INDEX**  
**2023**

# Lunds kommun har fått ett hedersomnämning då de lyckats hantera ett stort antal detaljplaner och bibehållit korta ledtider samtidigt som de varit kostnadseffektiva

## Hedersomnämning

### Hedersomnämning



**LUNDS  
KOMMUN**

1

Hanterat en stort antal detaljplaner

2

Uppnått korta ledtider

3

Visat hög kostnadseffektivitet