

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Boverkets rapport 2026:21. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänn kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justerat paragrafen.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret har mottagit en remiss från kommunstyrelsen angående regeringens uppdrag till Boverket om att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras. Exploateringskontoret bedömer att förslagets påverkan på verksamheten är ytterst begränsad med hänvisning till det låga antalet typgodkända småhus som skulle kunna antas bli aktuella i Stockholms stad. Exploateringskontoret är generellt positivt inställda till åtgärder som syftar till att underlätta uppförandet av nya bostäder. Detsamma gäller för åtgärder som leder till minskade byggkostnader och boendekostnader och som

bidrar till en ytterligare ökad variation av bostadsutbudet i Stockholms stad.

Remissen

Kommunstyrelsen har remitterat Boverkets rapport 2026:21

”Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typgodkännande av småhus kan genomföras” till exploateringskontoret för yttrande.

Nedan ges en kort sammanställning av innehållet.

Regeringen har ålagt Boverket att undersöka förutsättningarna för att, med vissa begränsningar, bygglovsbefria uppförande av typgodkända småhus. Syftet med uppdraget är att underlätta småhusbyggande.

Bland annat har Boverket analyserat vilka moment i plan- och byggprocessen som är ändamålsenliga att göra justeringar i utifrån uppdragets syfte. Nedan ges en kort sammanfattning av vilka förändringar som Boverket förordar.

Boverket föreslår att enbostadshus, om de har en maximal byggnadsarea på 120 kvadratmeter (markyta) och en maximal nockhöjd på 5,5 meter (begränsar huset till ett plan), ska kunna uppföras utan bygglov under förutsättning att det har föregåtts av en förprovning. Förprovningen syftar till att godkänna husets storlek och yttre estetik. Boverket förordar att det är de själva som utför förprovningen och att det är fritt fram för både privatpersoner och företag att ansöka om att få sin husmodell förprovad.

Inom detaljplanelagt område förespråkar Boverket att lovbeFriade hus tillåts i samtliga existerande detaljplaner, så länge de inte strider mot några planbestämmelser. Inga mindre avvikelser tillåts i den bygglovsfria processen. Utanför detaljplanelagt område föreslår Boverket att det ska krävas ett ”lokaliseringsbesked”, vilket kan beskrivas som en förenklad variant av ett traditionellt förhandsbesked.

Kraven på tillgänglighet och lämplighet, som i dagsläget provas i samband med bygglovsansökan, föreslås bedömas inför startbesked likt den bedömning som görs av de tekniska egenskapskraven i dagsläget. Boverket förordar att inga förändringar görs i själva byggskedet. Det innebär att kraven på kontrollansvarig, tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked ligger kvar intakta.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen projekt Syd på exploateringskontoret. Exploateringsnämnden har fått remissen för yttrande senast den 13 oktober. Anstånd har sökts och beviljats till den 15 oktober varför beslutet föreslås omedelbart justeras.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret lämnar härmed synpunkter på remissen utifrån förvaltningens ansvarsområde och påverkan.

Förutsättningarna för att uppföra nya fristående småhus är relativt begränsad i Stockholms stad i jämförelse med många andra kommuner i landet. Andelen befintliga småhus i staden utgör idag under tio procent av det totala bostadsbeståndet. Sedan år 2000 har det byggts cirka 26 800 bostäder i kommunen, varav omkring 400 stycken har uppförts som någon form av småhus. Av dessa 400 bostäder utgörs majoriteten sannolikt av småhus i form av radhus eller parhus, och inte av friliggande villor, vilket är ett krav för att omfattas av den föreslagna bygglovsbefrielsen. Det är ovanligt att Stockholm stad upprättar nya detaljplaner för friliggande villor då det råder en begränsad tillgång på mark inom kommunen. För att utnyttja marken effektivt och för att uppnå budgetens kvantitativa mål innebär det att majoriteten av de nya bostäder som planeras uppförs i framförallt flerbostadshus.

Exploateringskontoret berörs i huvudsak inte om ett småhus uppförs inom en befintlig detaljplan. Skulle det bli aktuellt att ta fram en ny detaljplan för friliggande småhus, bedöms exploateringskontoret framförallt påverkas genom att kraven i markanvisnings- och exploateringsavtalen med byggaktörerna kan behöva anpassas.

Exploateringskontoret har som uppdrag i budget att verka för att det tillskapas en variation av olika typer av bostäder och, som en del i det, att tillskapa prisvärda radhus. Radhus omfattas inte av det aktuella förslaget om typgodkännande, men exploateringskontoret är över lag positivt inställda till initiativ som syftar till att förenkla byggprocesser och bidra till att skapa fler prisrimliga bostäder. Detsamma gäller åtgärder och förslag som kan leda till en ökad blandning av olika typer av bostäder i staden. I den mån det föreslagna systemet med typgodkännande kan bidra till en sådan utveckling välkomnar

exploateringskontoret initiativet. Skulle systemet för typgodkännande utökas till att även omfatta radhus skulle kontoret sannolikt påverkas i större utsträckning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer att förslagets påverkan på verksamheten är ytterst begränsad med hänvisning till det låga antalet typgodkända småhus som skulle kunna antas bli aktuella i Stockholms stad. Exploateringskontoret är generellt positivt inställda till åtgärder som syftar till att underlätta uppförandet av nya bostäder. Detsamma gäller för åtgärder som leder till minskade byggkostnader och boendekostnader och som bidrar till en ytterligare ökad variation av bostadsutbudet i Stockholms stad.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner detta tjänsteutlåtande som svar på remissen samt förklarar ärendet omedelbart justerat.

Slut

Bilaga

1. Remiss, Regeringsuppdrag att ta fram förslag på hur typ godkännande av småhus kan genomföras