



SVERIGES BÄSTA VILLAOMRÅDEN

Här finns potentialen för att förtäta och skapa
verklig trädgårdsstad



“Vi har flera goda exempel på
småskalig villaförtätning.”

Planchef i kommun

INNEHÅLL

Sammanfattning.....	2
---------------------	---

INLEDNING 3

Medverkande.....	4
------------------	---

Sveriges villaområden behöver utvecklas.....	5
--	---

SÅ TYCKER VILLAÄGARNÄ OCH BRANSCHEN 6

Villaägarna: "Vi vill kunna bygga mer".....	7
---	---

Planerarna: "Ekonomi, juridik och opinion hindrar".....	9
---	---

Byggarna: "Vi kan och vill bygga småskaligt".....	10
---	----

SVERIGES BÄSTA VILLAOMRÅDEN 11

Analysmodellen.....	12
---------------------	----

De bästa villaområdena i 20 svenska städer.....	15
---	----

Så många bostäder kan det bli.....	17
------------------------------------	----

Så mycket kan villaägarna tjäna.....	19
--------------------------------------	----

EXEMPEL FRÅN VERKLIGHETEN 20

Exempel på nya planer.....	21
----------------------------	----

Exempel på ny policy.....	26
---------------------------	----

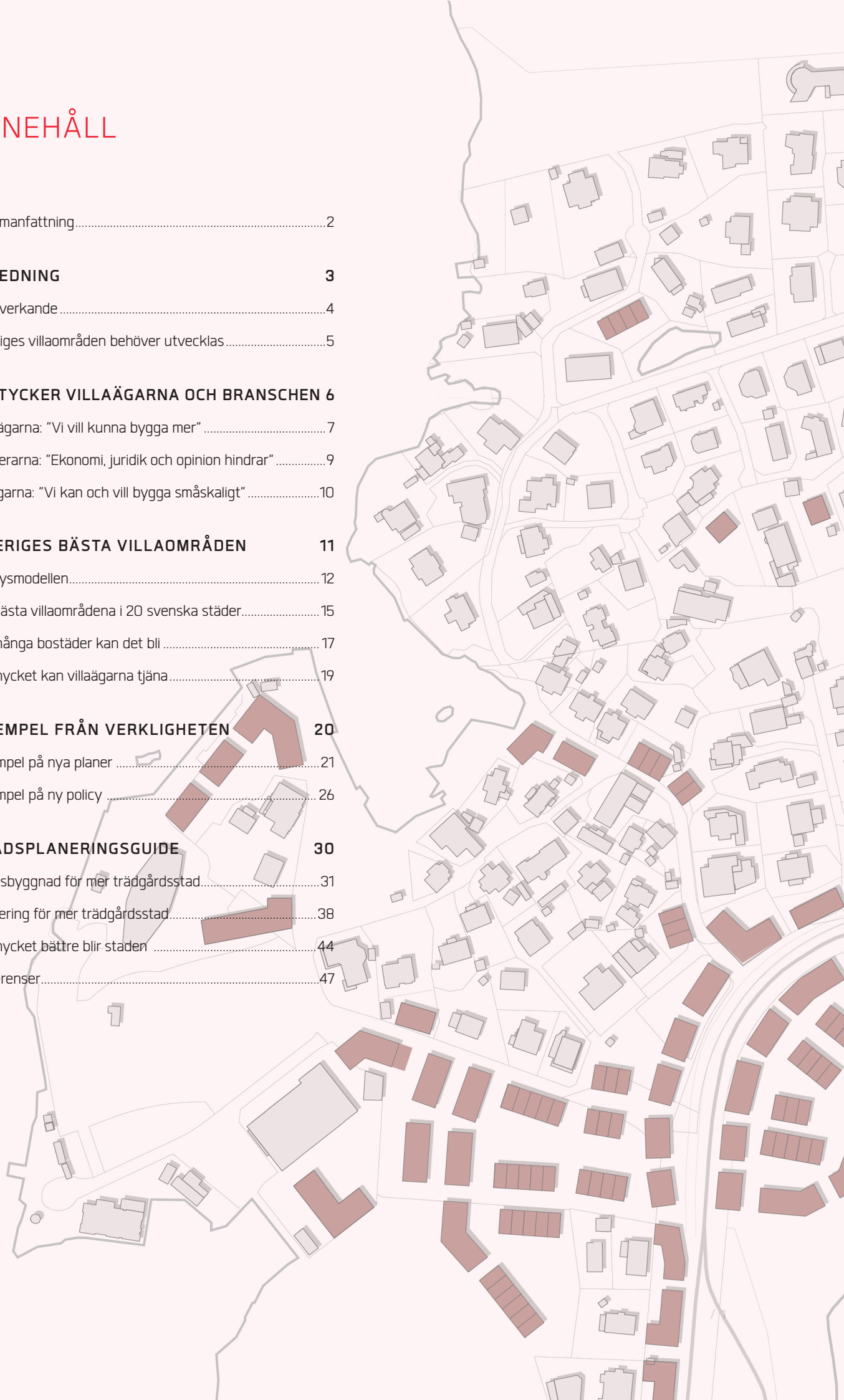
STADSPLANERINGSGUIDE 30

Stadsbyggnad för mer trädgårdsstad.....	31
---	----

Planering för mer trädgårdsstad.....	38
--------------------------------------	----

Så mycket bättre blir staden.....	44
-----------------------------------	----

Referenser.....	47
-----------------	----



SAMMANFATTNING

Rapporten, som är framtagen av Spacescape med stöd av Hyresgästföreningen, belyser behovet av att utveckla Sveriges villaområden för att möta sociala, miljömässiga och ekonomiska utmaningar såsom bostadsbrist, segregation, klimatpåverkan och ineffektiv markanvändning. I fokus står möjligheten att förtäta villaområden och därigenom skapa fler trädgårdsstäder, så som de beskrivits i den tidigare rapporten 'Den verkliga trädgårdsstaden' (2024).

RANKNING AV BÄSTA VILLAOMRÅDEN

En analysmodell har tagits fram för att identifiera villaområden med störst potential för förtätning. Modellen bygger på ett utvecklingsindex som kombinerar: Livskvalitet (närhet till stad, service, kollektivtrafik, grönområden etc.) och Ohållbarhet (gleshet, bilberoende, social segregation m.m.). Resultatet är en topplista med Sveriges mest utvecklingsbara villaområden i 20 undersökta städer, där exempelvis Djursholm i Stockholm, Långedrag i Göteborg, Bellevue i Malmö kommer högst.

SÅ TYCKER VILLAÄGARNÄ OCH BRANSCHEN

Genomförd enkät till 300 villaägare visar att mer än en tredjedel är positiva till att bygga ut sina hus och bygga på tomten. 22 procent kan tänka sig att sälja sin tomt till förtätning och 25 procent vill se fler lägenheter i närområdet. Intervjuer med kommunala planerare visar framför allt hinder i form av ekonomiska resurser, VA, detaljplanebestämmelser och lokal opinion. Intervjuer med byggaktörer visar att de kan och vill bygga småskaligt men upplever att dagens planregler och lokalt motstånd bromsar utvecklingen. Rättspraxis visar att Mark- och miljödomstolen ofta avslår villaförtätning som avviker från områdets karaktär – trots att lagstiftningen förespråkar hållbar markanvändning.

EXEMPEL FRÅN VERKLIGHETEN

Förtätning av villaområden är inte bara en teoretisk möjlighet, utan något som redan sker runt om i Sverige och internationellt. Både småskaliga initiativ och större detaljplaneprojekt visar hur villaområden kan utvecklas till mer hållbara stadsdelar, utan att nödvändigtvis förlora sin gröna och småskaliga karaktär. Exempelen visar på gemensamma framgångsfaktorer såsom god gestaltning, kollektivtra-

fiknära lägen och långsiktiga kommunala strategier. Internationella exempel visar hur lagstiftning och planeringsmodeller kan reformeras för att främja mångfald i bostadsutbud och effektivare markanvändning, till exempel genom att ta bort planbestämmelsen enbostadshus (single family housing).

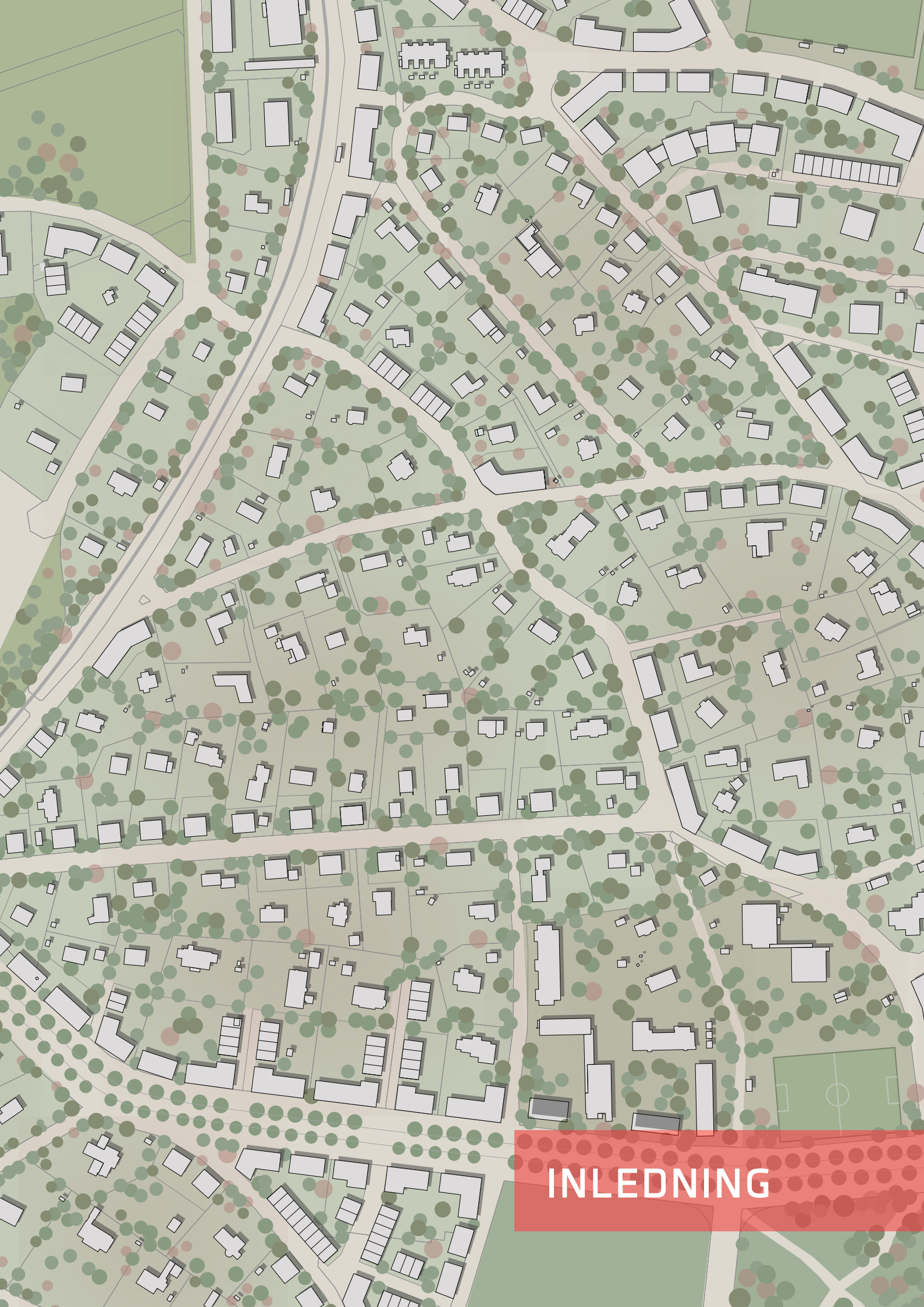
STADSPLANERINGSGUIDE

För att realisera potentialen i villaförtätning krävs ett principskifte i synen på villaområden – från statiska och färdigbyggda till utvecklingsbara och samhällsstrategiskt viktiga. Kommuner bör arbeta mer proaktivt och långsiktigt med villaområden genom att:

- Integrera förtättningsmål i översiktsplanering och stadsutvecklingsstrategier.
- Revidera detaljplaner och regelverk för att möjliggöra kompletteringsbebyggelse.
- Utveckla program för gestaltning av nya trädgårdsstäder och förtätade villaområden.
- Stärka den lokala dialogen och skapa incitament för samverkan mellan kommun, fastighetsägare och byggaktörer.

Sveriges villaområden bör inte fortsätta vara segregerade ohållbara bostadsplatser för några få, utan borde utvecklas till blandade trädgårdsstäder för alla. Det handlar om att skapa en socialt, ekonomisk och miljömässigt hållbar stadsutveckling.

”Villaområden kan utvecklas till mer hållbara stadsdelar, utan att nödvändigtvis förlora sin gröna och småskaliga karaktär..”



INLEDNING

MEDVERKANDE

Denna studie har genomförts av Spacescape och Norstat på uppdrag av Hyresgästföreningen. Följande personer har varit delaktiga i arbetet.

Martin Hofverberg
Hyresgästföreningen (beställare)

Alexander Stähle
Spacescape (redaktör)

Joel Hernbäck
Spacescape

William Öhman
Spacescape

Ander Jönsson
Norstat

Andreas Nilsson
Norstat

Karin Kjellson (extern expert)
Theory Into Practice



SVERIGES VILLAOMRÅDEN BEHÖVER UTVECKLAS

Svenska städer och bostadsområden står inför stora sociala, ekonomiska och miljömässiga utmaningar. Hur vi bygger våra städer påverkar invånarnas livsvillkor och livskvalitet, oavsett om man hyr eller äger sitt boende. I Hyresgästföreningens och Spacescapes senaste rapport "Den verkliga trädgårdsstaden" (2024) konstateras att 92 procent av all bostadsmark upptas av småhusområden, en yta lika stor som Östergötland. Svenska stora och mellanstora städer, de som också har störst bostadsbrist, behöver samtidigt hantera det som i forskningen kallas "urban sprawl". – en lång tid av ohållbar stadsutglesning under 1900-talet, vilket lett till segregation, orättvis tillgänglighet, trafikproblem, miljöförstöring, infrastrukturkostnader, dysfunktionell fastighetsmarknad med mera.

Incitament för att förtäta svenska villaområden är bland annat följande:

- Minskad bostadsbrist och tillskott av boendealternativ
- Effektivare användning av infrastruktur
- Bevarande av natur, jord- och skogsbruksmark
- Minskade utsläpp och klimatpåverkan
- Ökad social och ekonomisk dynamik
- Bättre underlag för handel och service
- Ökad trygghet och gemenskap
- Minskat bilberoende, bilresande och bilinnehav
- Anpassning till demografiska förändringar
- Effektivare markanvändning

I Hyresgästföreningens och Spacescapes rapport 'Alla får plats i stadens goda lägen' (2016) konstateras att det i Sveriges tio största städer finns plats att bygga en miljon bostäder i städernas "goda lägen" (20 minuter från stadens centrum). En stor del av denna bostadspotential ligger i centralt belägna villaområden, ofta med god kollektivtrafik och cykelavstånd till centrum. I rapporten "Den verkliga trädgårdsstaden" finns skisser till förslag för hur denna ineffektiva och orättvisa markanvändning skulle kunna åtgärdas med ny planlagstiftning, god stadsplanering och marknadskrafter.

I denna rapport har vi tagit denna fråga vidare i konkreta förslag om vilka villaområden som borde förtätas och bli verkliga trädgårdsstäder.

"92 procent av all bostadsmark upptas av småhusområden. Sveriges villaområden upptar en yta lika stor som hela Östergötland. Svenska stora och mellanstora städer, de som också har störst bostadsbrist, behöver samtidigt hantera det som i forskningen kallas "urban sprawl"



A stylized, top-down map of a residential neighborhood. The map features numerous white-outlined house shapes of various sizes, interspersed with green circles representing trees. A winding blue line, likely a river or stream, flows through the upper right portion of the map. A prominent red semi-transparent rectangle is overlaid on the bottom right, containing white text.

SÅ TYCKER VILLAÄGARNA OCH BRANSCHEN

En enkät har genomförts med 200 villaägare i Stockholm, Göteborg och Malmö samt intervjuer med kommunala planerare och byggaktörer.

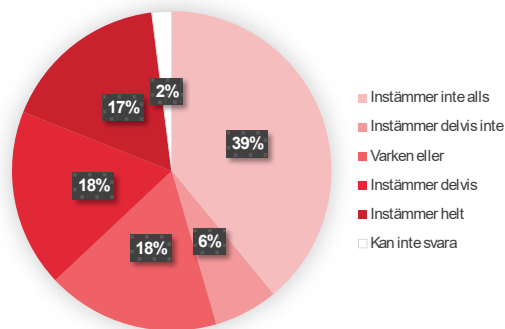
VILLAÄGARNA: "VI VILL KUNNA BYGGA MER"

I januari 2025 genomfördes en enkätundersökning, där sammanlagt 200 ägare till centralt belägna villor i Stockholm, Göteborg och Malmö fick ge sin syn på förtätning i det egna villaområdet. Enkäten genomfördes av Norstat.

Enkäten visar att många villaägare efterfrågar större flexibilitet i hur de kan använda sina bostäder och tomter. Omkring en tredjedel vill kunna bygga ut huset eller uppföra mer bebyggelse på tomten, vilket tyder på ett tydligt intresse för att anpassa boendet efter förändrade behov. Intresset för att stycka av tomten är däremot lågt. Samtidigt visar svaren att det finns en viss öppenhet för förändring. Drygt en femtedel kan tänka sig att sälja till exploatörer om priset är rätt, och nästan hälften är positiva eller neutrala till att det byggs fler lägenheter i närområdet. Sammantaget pekar resultaten på en balans mellan bevarande och förändringsvilja, där många villaägare är öppna för utveckling.

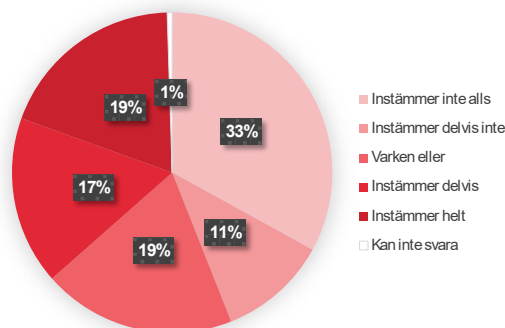
FRÅGA 1: JAG VILL HA MÖJLIGHETEN ATT BYGGA UT MITT HUS

Enkätsvaren visar att en betydande andel av villaägarna är öppna för att bygga ut sina hus. 35 procent instämmer helt eller delvis i påståendet, vilket tyder på ett stort intresse för förändringar och utbyggnad av den egna bostaden. Samtidigt är 46 procent delvis eller tydligt negativa till idén, medan 18 procent är neutrala. Detta innebär att det finns en relativt jämn fördelning mellan de som är positiva och negativa till att bygga ut. Dock är det anmärkningsvärt att över en tredjedel av de svarande uttrycker en tydlig vilja att utöka sina bostäder, vilket kan tyda på att nuvarande boendeförhållanden inte helt matchar deras behov.



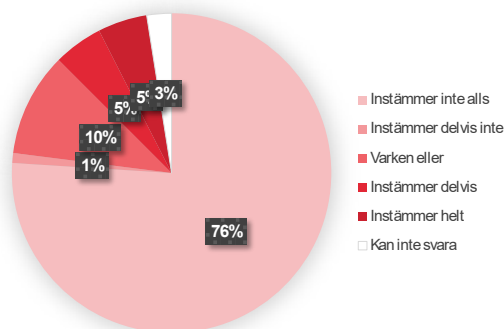
FRÅGA 2: JAG VILL HA MÖJLIGHETEN ATT BYGGA MER PÅ MIN TOMT

En betydande andel av villaägarna vill ha möjligheten att bygga mer på sin tomt. Totalt instämmer 36 procent (17 procent delvis och 19 procent helt) i påståendet. Många ser en potential i att utnyttja sin mark bättre. Samtidigt är 44 procent negativa till idén, medan 20 procent är neutrala. En dryg tredjedel av villaägarna efterfrågar större flexibilitet i hur de kan använda sin mark.



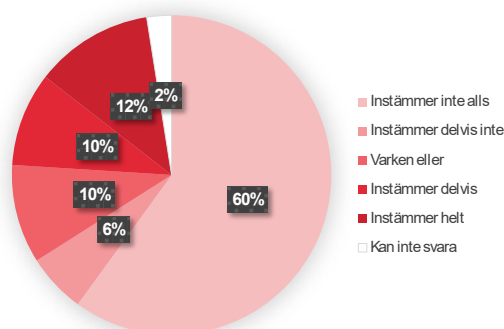
FRÅGA 3: JAG VILL KUNNA STYCKA AV MIN TOMT OCH KUNNA BEBYGGA DEN TOMTEN

Resultaten visar ett svagt intresse för att stycka av tomten för att bygga ytterligare bostäder. 76 procent av de svarande instämmer inte alls, och endast 10 procent är positiva till idén. Ytterligare 11 procent är neutrala. Det är tydligt att villaägarna i stor utsträckning vill behålla sina tomter intakta eller ser att det är svårt med avstyckningar.



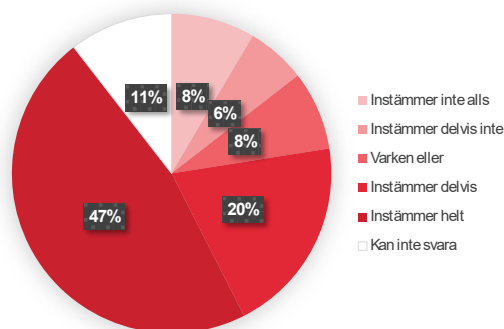
FRÅGA 4: NÄR DET ÄR DAGS ATT SÄLJA MITT HUS, KAN JAG TÄNKA MIG ATT SÄLJA HELA TOMTEN TILL ETT HÖGRE PRIS, OM NÅGON VILL RIVA OCH BYGGA LÄGENHETER

De allra flesta vill inte alls sälja sin tomt till högre pris om det innebär att det rivs. Trots det tydliga motståndet mot idén finns en relativt stor grupp som är positiva eller inte avvisar tanken. En relativt stor andel av villaägarna kan tänka sig att sälja sin tomt för att möjliggöra byggnation av lägenheter. Totalt 22 procent är positiva till idén, varav 12 procent instämmer helt och 10 procent delvis. Dessutom är 10 procent neutrala, vilket innebär att nästan en tredjedel av de svarande inte utesluter möjligheten. Samtidigt är 66 procent negativa. Resultatet kan tyda på att ekonomiska incitament eller andra faktorer gör att förtätningsmöjligheter inte är helt otänkbara för en del villaägare. Detta kan ha betydelse för framtida stadsutveckling och planering i villaområden.



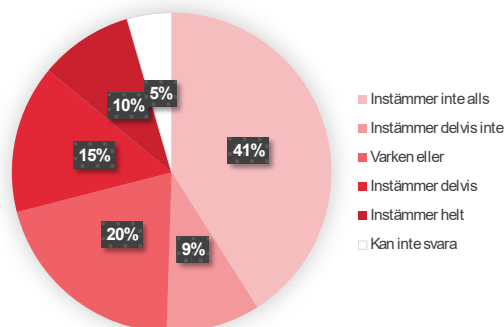
FRÅGA 5: JAG KAN BO KVAR I MITT NÄROMRÅDE OM JAG BLIR ENSAMSTÅENDE

En majoritet av de svarande ser möjligheten att bo kvar i sitt närområde även om de skulle bli ensamstående. 67 procent (47 procent helt och 20 procent delvis) instämmer i påståendet. 15 procent upplever att de inte kan bo kvar om de blir ensamstående. Det kan tyckas lågt, och kan bero på en mängd orsaker, men om man räknar på antalet villahushåll som skulle behöva flytta om de blir ensamhushåll så blir det 300 000 av Sveriges 2 miljoner villahushåll.



FRÅGA 6: DET BEHÖVS FLER LÄGENHETER I MITT NÄROMRÅDE

En förvånansvärt stor andel av de svarande anser att det behövs fler lägenheter i deras närområde. Totalt 25 procent instämmer i påståendet, en fjärdedel av alla villaägare, varav 10 procent helt och 15 procent delvis. Ytterligare 21 procent är neutrala, vilket innebär att nästan hälften av de svarande sannolikt inte motsätter sig fler lägenheter i området.



PLANERARNA: "EKONOMI, JURIDIK OCH OPINION HINDRAR"

Tio planchefer i svenska kommuner har valts ut för intervjuer om möjligheter och begränsningar för förtätning av villaområden i deras kommun. Enkäten med stadsplanerare ger en nyanserad bild av möjligheterna och utmaningarna med att förtäta villaområden. Svaren visar att frågan om förtätning är komplex och påverkas av flera faktorer, där juridiska, ekonomiska, tekniska och politiska aspekter samspelar. Nedan följer en sammanfattning av de huvudsakliga drivkrafterna och hindren som påverkar kommunernas vilja och förmåga att detaljplanera för villaförtätning.

KOMMUNALA INITIATIV TILL DETALJPLANERING UTAN MARKÄGARENS DRIVKRAFT ÄR OVANLIGA

Ofta saknas resurser att finansiera planprocessen själva. Kommunerna prioriterar projekt där det finns tydlig efterfrågan och möjlighet till genomförande. Undantag sker främst vid VA-utbyggnad, där detaljplanering kan ske för att omvandla fritidshusområden till permanentbostäder. Genom översiktsplanering kan kommuner också strategiskt peka ut områden för förtätning utan att direkt driva detaljplaner, vilket kan väcka marknadens intresse.

DET FINNS FLERA HINDER MOT VILLAFÖRTÄTNING

Hinder är stark lokal opinion mot förändring av grönområden och bebyggelsestruktur, ovilja att förändra befintliga villaområdets karaktär, samt höga kostnader för planläggning och markförvärv. Äldre detaljplaner med strikta regler kring byggrätter samt begränsad VA-kapacitet i vissa områden utgör ytterligare hinder. Dessutom begränsar små exploaterers vinstmarginaler intresset för förtätning genom nybyggnation i villaområden.

ORGANISK FÖRTÄTNING SKER IBLAND VIA GENERÖSA ÄLDRE DETALJPLANER

De möjliggör avstyckning av större tomter, och via Attefallshus, som kan byggas utan ny detaljplan. Denna oplanerade förtätning skapar dock utmaningar för trafik, VA och serviceinfrastruktur, och leder till att kommuner är försiktiga med att driva ytterligare planändringar i dessa områden.

FÖR ATT KOMMUNER SKA KUNNA DRIVA DETALJPLANERING FÖR FÖRTÄTNING KRÄVS FLERA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ekonomiska incitament och finansiering utan exploaterer, modiga politiker och tjänstemän som kan stå emot lokal opinion, samt strategiska planeringsverktyg som översiktsplaner. VA-utbyggnad kan också vara en drivkraft. Kombinationen av bostadsbehov, ekonomiska fördelar och god kunskap om förtätningsekvenser stärker kommunernas möjligheter att framgångsrikt planera för en mer effektiv och hållbar markanvändning i villaområden.

"Genom översiktsplanering kan kommuner också strategiskt peka ut områden för förtätning utan att direkt driva detaljplaner, vilket kan väcka marknadens intresse"

BYGGARNA: "VI KAN OCH VILL BYGGA SMÅSKALIGT"

Fyra byggaktörer intervjuades om förutsättningarna för förtätning av villaområden och trädgårdsstadsbyggande. Frågorna handlade om lägen, hinder, möjligheter och marknaden. Här är deras svar.

LÄMPLIGA OMRÅDEN FÖR VILLAFÖRTÄTNING

Byggaktörerna är överens om att valet av områden för villaförtätning i första hand bör styras av läget. Områden med närhet till kollektivtrafik, service och gång- och cykelinfrastruktur ses som mest attraktiva och lämpade. Man pekar särskilt på potentialen i områden som redan har, eller kan utvecklas till att få, god tillgänglighet till hållbara transportmedel, men det beror också på vad förtätningen syftar till – om det handlar om att bygga in enstaka hus på tomter (tomtvis förtätning) eller om det är mer samlad exploatering. Man lyfter även fram att det är särskilt intressant att arbeta i områden som redan har "flerbostadshuskvaliteter", det vill säga har gator, stadsrum och strukturer som kan bära en tätare bebyggelse.

HINDER FÖR VILLAFÖRTÄTNING

Flera hinder för villaförtätning identifieras, både tekniska, juridiska och sociala. Ett återkommande tema är att gällande detaljplaner ofta begränsar möjligheten till förtätning – exempelvis genom för lågt angivna våningsantal, krav på stora tomter eller regleringar som förhindrar flerbostadshus. Man menar att dessa hinder i grunden speglar ett bristande politiskt mod eller samordning. Det kanske tydligaste hindret som lyfts är dock opinionen från de befintliga villaägarna. Man beskriver det som att "de skrivkunniga villaägarna är starka", och poängterar att det är känsligt att "gå in och rota inne i ett villaområde", vilket signalerar en social och emotionell barriär som inte bör underskattas. Att inte kommunen agerar objektivt och rättvist i planfrågor blir således en stor utmaning.

MÖJLIGHETER ATT BYGGA KOSTNADSEFFEKTIVA TREVÅNINGSHUS

Byggarna är samstämmiga i att trevåningshus är möjliga, men sällan ekonomiskt optimala. Man menar att det kan krävas fyra våningar för att projektet ska bli lönsamt, men ser möjlighet till kostnadseffektivitet om dyra inslag som garage, hissar och avancerade tekniska lösningar undviks. Frågan är komplex och beroende av lokala faktorer som markkostnad, efterfrågan och byggregler.

MARKNADEN FÖR SMÅSKALIGA FLERBOSTADSHUS

Samtliga byggaktörer anser att det finns en marknad för småskaliga flerbostadshus i trädgårdsstadsmiljöer, men att den är lägesberoende och idag begränsad i volym. Man framhåller att det är läget och markpriset som styr lönsamheten. Marknaden är bra, men det handlar om ett relativt grunt segment. Tvåvånings flerbostadshus fungerar väl i trädgårdsstadsmiljöer där de arkitektoniskt smälter in. Det finns intresse för radhus och kedjehus men det varierar starkt med platsen och läget.

"Flera hinder för villaförtätning identifieras, både tekniska, juridiska och sociala. Ett återkommande tema är att gällande detaljplaner ofta begränsar möjligheten till förtätning "



SVERIGES BÄSTA
VILLAOMRÅDEN

ANALYSMODELLEN

Analysmodellen för att ranka svenska villaområden bygger på ett samlat index för ett antal utvalda forskningsbaserade indikatorer. Forskningsreferenserna finns redovisade längst bak i referenslistan. Indikatorerna har samlats i två index: livskvalitetindex och ohållbarhetsindex. Dessa två tillsammans beskriver i sin tur ett utvecklingsindex, alltså villaområdenas utvecklingspotential – potential för förtätning till att bli mer trädgårdsstad.

CENTRALA BEGREPP

Denna rapport handlar om två typer av bebyggelse: villaområde och trädgårdsstad. Dessa definieras i rapporten "Den verkliga trädgårdsstaden" (Spacescape 2024) enligt följande:

Villaområde: Denna bebyggelsestyp består av en majoritet av friliggande småhus med egen trädgård. De första villaområdena tillkom i slutet av 1800-talet och har sedan mitten på 1900-talet expanderat i stor omfattning. Tätheten är låg. Väg- och gatunät brukar vara relativt uppbrutet i en så kallad trädstruktur, vilket ofta skapar återvändsgränder. Parker och naturområden finns ibland insprängda mellan tomterna.

Exploateringsstalet (kvarternivå) är 0,05–0,15. Tätheten på bebyggd mark är 10–65 boende/hektar och på områdesnivå 5–30 boende/hektar. Andelen småhus är över 90 procent.



Trädgårdsstad: Denna stadsbyggnadstyp består av en sammansättning av bebyggelsestyper, enligt de gängse definitionerna beskrivna av E. Howard (1902) och J. Rådberg (1994). Definitionen av trädgårdsstad som används i denna rapport är bred och kommer att inbegripa stadsdelar som har den täta, låga, blandade bebyggelsens kvaliteter, så som exempelvis förindustriella stadsmiljöer, och även vissa typer av täta radhusområden med inslag av flerbostadshus.

Stadsbyggnadshistoriskt brukar hus ligga i gatulivet, med entré mot gata. Gatunätet brukar vara sammanhängande och bilda en kvartersstruktur med gårdar, och det brukar finnas tydligt avgränsade parker och naturområden. Rådberg (1994) har själv en relativt bred definition, och skriver själv allmänt om den "täta låga staden". Trädgårdsstaden används i denna rapport för att identifiera bostadsområden som är täta, låga och blandade och som liknar trädgårdsstadens ideal och kvaliteter.

Exploateringsstalet (kvarternivå) är 0,15–0,5. Tätheten på bebyggd mark är över 65 boende/hektar och på områdesnivå är över 30 boende/hektar. Andelen småhus är 10–90 procent.



Villaförtätning: Detta begrepp används som en förkortning för förtätning av villaområden. Villaförtätning kan göras med alla typer av byggnader, som villor, parhus, radhus, Attefallshus och flerbostadshus. Det kan ske genom att bygga på, bygga till, bygga ut, stycka av tomter och det kan inkludera rivning. Villaområden som får en tätare och mer blandad bebyggelse kan omvandlas till trädgårdsstad. Mer om olika typer av villaförtätning finns beskrivet i kapitlet Stadsplaneringsguide.

UTVECKLINGSINDEX

Ett index har skapats för att mäta och ranka villaområdenas utvecklingspotential, potential för tätning och för att bli trädgårdsstad. Detta utvecklingsindex bygger på två del-index: Livskvalitetindex och Ohållbarhetsindex.

Utvecklingsindex = Livskvalitetindex + Ohållbarhetsindex.

Ett villaområde som är attraktivt och trevligt att bo i (hög livskvalitet) men som samtidigt har hållbarhetsutmaningar (stor ohållbarhet), har både en efterfrågan och ett behov av utveckling, det vill säga hög utvecklingspotential för att förtätas och bli mer trädgårdsstad.

LIVSKVALITETINDEX

Livskvalitetindexet bygger på sex indikatorer. Indikatorerna har valts för att de i tidigare studier visat sig ha samband med bostadspriser i flera svenska städer (så kallade stadskvalitetstudier genomförda av Spacescape och Evidens i bland annat Stockholm, Göteborg, Skåne och Uppsala). Indikatorerna fångar enligt forskningen samtidigt faktorer kopplade till hälsa, som möjligheten till vardagsrörelse och närhet till grönområden, se Lancet Global Health's series on Urban design, transport, and health 2022 eller Hälsosamma stadsdelar (Spacescape 2024). Sammanfattningsvis beskriver indikatorerna en hälsosam, bekväm och attraktiv boendemiljö, vilket stärker livskvaliteten för de boende:

1. Närhet till stadskärnan: Ger snabb tillgång till arbetsplatser, kultur och nöjen, vilket minskar pendlingstid och ökar fritiden. Denna indikator har fått särskild vikt i livskvalitetindexet.

Indikator: Avstånd till regionalt centrum/centralstationen

Data: Bostadsläget.com (2024)

2. Närhet till kollektivtrafik: Underlättar resor och minskar bilberoende, vilket sparar tid och pengar samt minskar miljöpåverkan.

Indikator: Avstånd till spårstation eller busshållplatser med 5-minuterstrafik

Data: Trafiklab (2024)

3. Närhet till service: Gör vardagslivet enklare och skapar gång- och cykelvänlighet genom gångavstånd till matbutiker, skolor och vård.

Indikator: Antal servicekategorier (max 12) inom 1 km.

Data: Bostadsläget.com (2024)

4. Lugn gatumiljö: Minskar buller och trafikstörningar, vilket skapar en tryggare och mer avkopplande boendemiljö.

Indikator: Andelen gator med 30 km/h och under.

Data: NVDB (Trafikverket 2024)

5. Närhet till grönområden: Främjar fysisk och mental hälsa genom rekreativsmöjligheter, frisk luft och estetiskt tilltalande miljöerWW

Indikator: Avstånd till grönområden större än 0,5 hektar.

Data: Grönområden (SCB 2015)

6. Närhet till vatten: Erbjuder naturnära rekreation, vacker utsikt och en lugnande miljö, vilket ökar välbefinnandet.

Indikator: Avstånd till hav, sjö eller större vattendrag.

Data: Topografi 50 (Lantmäteriet 2024)

Dessa sex indikatorer viktas jämnt från 0 till 1 och slås samman till livskvalitetindexet.

OHÅLLBARHETSINDEX

Ohållbarhetsindexet bygger på sju indikatorer, vilka inom stadsforskningen visat sig bidra till social segregation, negativ miljö- och klimatpåverkan, bilberoende, ohälsa och höga infrastrukturkostnader. Sammanfattningsvis skapar dessa en socialt, ekologiskt och ekonomiskt mindre hållbar stad.

1. Gleshet – En alltför låg befolknings- och bebyggelsetäthet innebär stor markkonsumtion per boende, vilket innebär stadsutglesning, ökad biltrafik och exploatering av natur, skog och jordbruk.

Indikator: Invånare per hektar

Data: Befolkningsdata (SCB 2023)

2. Bostadsutbud – Ett ensidigt bostadsutbud begränsar möjligheten för en mångfald av hushåll att bo i ett område och segregerar på så sätt stadsdelar.

Indikator: Andelen villor (friliggande småhus)Data: Bostadsbyggnadsstatistik (SCB 2023)

3. Demografisk obalans – En låg andel boende i åldern 20-40 år är ett tecken på att hushåll i familjebildande ålder med lägre inkomster inte har råd att bo i området, vilket är ett tecken på social segregation.

Indikator: Andel invånare i åldern 20-40 år

Data: Befolkningsdata (SCB 2023)

4. Enpersonshushåll – En hög andel enpersonshushåll i ett villaområde tyder på en ineffektiv användning av boyta och många ensamma.

Indikator: Andel enpersonshushåll

Data: Befolkningsdata (SCB 2023)

5. Familjesegregation – Få ensamstående hushåll med barn är tecken på att det inte finns billiga bostäder och rätt bostadsstorlekar, vilket indikerar en social segregation.

Indikator: Andel hushåll som är ensamstående med barn

Data: Befolkningsdata (SCB 2023)

6. Bilinnehav – Ett högt bilinnehav tyder på ett stort bilberoende och bilresande, men hänger även ihop med höga inkomster.

Indikator: Antal bilar per hushåll

Data: Bilinnehav (SCB 2023)

7. Infrastrukturstyrkostnad – en stor mängd gata per hushåll indikerar att infrastrukturen används ineffektivt. I gatan finns ofta annan typ av infrastruktur som VA och andra ledningsnät. Ineffektiv användning av teknisk infrastruktur innebär höga kostnader för drift och underhåll och att investeringar inte används optimalt.

Indikator: Meter gata per hushåll

Data: NVDB (2024)

Dessa sju indikatorer viktas jämt från 0 till 1 och slås samman till ohållbarhetsindexet. Detta index har samband med många olika typer av sociala, miljömässiga och samhällsekonomiska problem i staden, många av dem associerade med det som inom forskningen benämns "urban sprawl".



UTVECKLINGSINDEX = LIVSKVALITETINDEX + OHÅLLBARHETSINDEX

DE BÄSTA VILLAOMRÅDENA I 20 SVENSKA STÄDER

De tretton indikatorerna har analyserats för samtliga villaområden i Sveriges 20 största tätorter. Öppna nationella geodata på DeSo-nivå har använts. Här är listan med de villaområden som har fått högst utvecklingspotential (livskvalitet och ohållbarhet) i respektive tätort, alltså de bästa villaområdena för förtätning och utveckling av ny trädgårdsstad.

Stad	Villaområde	Ohållbarhet	Livskvalitet	Utvecklingspotential
Borås	Byttorp	46	90	68
Eskilstuna	Grangärdet	53	91	72
Gävle	Bomhus-Västra Sikvik	67	70	68
Göteborg	Långedrag (Göteborgs stad)	66	77	72
Halmstad	Snöstorp	78	72	75
Helsingborg	Husensjö-Sofieberg	56	76	66
Jönköping	Kättilstorp	60	73	67
Karlstad	Sundsta	45	93	69
Linköping	Ånestad	47	86	67
Lund	Professorsstaden	46	84	65
Malmö	Bellevue	66	69	67
Norrköping	Pryssgården	66	74	70
Stockholm	Djursholm	71	83	77
Sundsvall	Västra Södermalm	49	88	69
Södertälje	Rosenlund	51	90	70
Umeå	Östra Teg	67	83	75
Uppsala	Kungsgärdet	57	90	73
Västerås	Stallhagen	57	94	75
Växjö	Högstorp	54	76	69
Örebro	Mikael	55	92	73

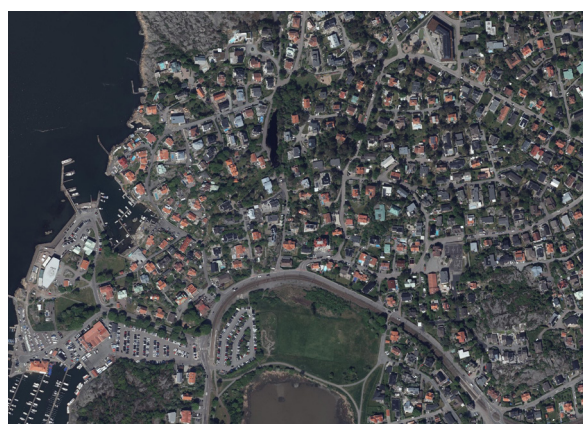
DE 20 BÄSTA VILLAOMRÅDENA FÖR FÖRTÄTNING OCH NY TRÄDGÅRDSSTAD, BASERAT PÅ UTVECKLINGSINDEX, VILKET ÄR LIVSKVALITETINDEX OCH OHÅLLBARHETSINDEX SAMMANSLAGET. TIO-I-TOPP-LISTOR FÖR DE 20 TÄTORTERNA FINNS I RAPPORTENS BILAGA.

Flera svenska villaområden kännetecknas av en motsägelsefull kombination av mycket hög livskvalitet, samtidigt som de uppvisar låg hållbarhet. Exempel på sådana områden är Långedrag i Göteborg, Bellevue i Malmö och sydöstra Djursholm i Stockholm. Det som förenar dessa områden är framför allt deras attraktiva lägen – ofta i närhet till natur och vatten – samt deras lugna, gröna och lågtrafikerade bostadsmiljöer. Den höga livskvaliteten speglas i indikatorer som närhet till rekreation, lugna gator, och tillgång till service. Dessa områden är ofta välskötta, med enhetlig arkitektur, stora tomter och hög social stabilitet, vilket ytterligare förstärker trivselen. Samtidigt uppvisar dessa områden höga värden på ohållbarhetsindexet. Det handlar i första hand om låg befolkningstäthet, hög andel enbostadshus, stort bilinnehav och omfattande infrastruktur per hushåll – klassiska kännetecken för en gles och resurskrävande stadsstruktur. Ofta saknas ett varierat bostadsutbud, vilket leder till låg socioekonomisk och demografisk blandning. I flera av områdena är andelen unga vuxna låg, liksom andelen ensamstående med barn, vilket tyder på att dessa grupper har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden här. Denna dubbelhet – hög livskvalitet i det privata, men låg hållbarhet ur ett systemperspektiv – illustrerar en central utmaning i stadsutvecklingen. Det är i dessa villaområden som förtätningspotentialen är högst och därmed möjligheterna till att skapa ny trädgårdsstad.

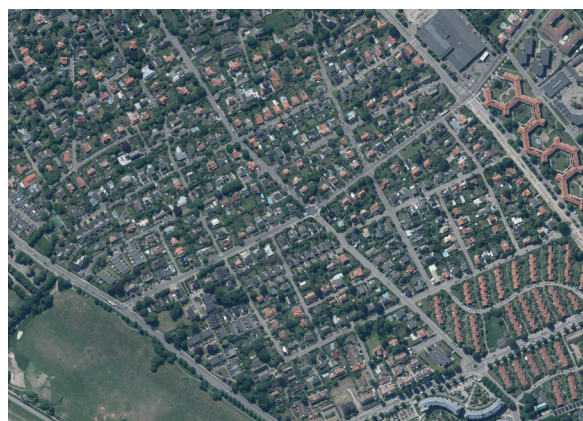
”Flera svenska villaområden kännetecknas av en motsägelsefull kombination av mycket hög livskvalitet, samtidigt som de uppvisar låg hållbarhet.”



DJURSHOLM ÄR STOCKHOLMS BÄSTA VILLAOMRÅDE FÖR FÖRTÄTNING OCH OMVANDLING TILL TRÄDGÅRDSSTAD.



LÅNGEDRAG ÄR GÖTEBORGS BÄSTA VILLAOMRÅDE FÖR FÖRTÄTNING OCH OMVANDLING TILL TRÄDGÅRDSSTAD.



BELLEVUE ÄR MALMÖS BÄSTA VILLAOMRÅDE FÖR FÖRTÄTNING OCH OMVANDLING TILL TRÄDGÅRDSSTAD.

SÅ MÅNGA BOSTÄDER KAN DET BLI

Förtätning av Sveriges bästa villaområden kan skapa en stor mängd nya bostäder och råda bot på bostadsbristen, samtidigt som fler kan få bo i verklig trädgårdsstad. Det kan också vara en bra affär för villaägare som bygger och säljer mark. Dessutom kan det skapa en mer hållbar stadsutveckling. Med hjälp av analysmodellen för utvecklingspotential har Sveriges bästa villaområden för förtätning i de 20 största tätorterna sorterats fram. Analyserna nedan innefattar den övre halvan av villaområden i respektive tätort, 410 stycken stadsdelar, alltså de 50 procent som har högst utvecklingspotential.

BÄSTA VILLAOMRÅDEN BLIR TRÄDGÅRDSSTAD

Ett villaområde definieras av en täthet lägre än 65 boende per hektar och minst 90 procent småhus. En trädgårdsstad definieras av stadsdelar med en täthet på minst 65 boende per hektar och mellan 10-90 procent småhus eller lägenheter i flerbostadshus. Det betyder att ett villaområde kan bli trädgårdsstad om det förtätas med flerbostadshus.

Två beräkningsscenarier har genomförts på villaområdena i urvalet, det vill säga de 50 procent med störst utvecklingspotential:

Scenario 1 – De 50 procent bästa villaområdena i varje tätort förtätas så att det blir 65 boende/hektar inom bebyggt område, med 2 personer per ny bostad. Detta scenario utgår från en strikt stadsbyggnadsberäkning. Exempel på hur detta kan genomföras i praktiken finns i kapitlet Stadsplaneringsguiden.

Scenario 2 - De 50 procent bästa villaområdena i varje tätort förtätas genom att 22 procent river sitt hus och bygger sex nya bostäder på tomten (en ökning med fem bostäder per befintlig bostad) samt att 14 procent lägger till en bostad i komplementhus eller genom att bygga ut villan. Detta scenario utgår från svaren i enkäten med villaägarna där 22 procent kan tänka sig att sälja sin tomt till förtätning och 36 procent vill bygga mer på sin tomt. Exempel hur detta kan genomföras i praktiken finns i kapitlet Stadsplaneringsguiden.

Resultatet för de 20 tätorterna visas i tabellen till höger.

Potentiellt antal nya bostäder till nya trädgårdsstäder enligt två scenarion.

Tätort	Scenario 1 - Antal nya bostäder till nya trädgårds- städer	Scenario 2 - Antal nya bostäder om 36 % säljer och bygger ut
Borås	10 600	4 600
Eskilstuna	10 600	3 600
Gävle	22 900	7 900
Göteborg	72 800	32 600
Halmstad	15 400	8 800
Helsingborg	7 700	5 000
Jönköping	16 700	7 200
Karlstad	7 100	4 100
Linköping	7 700	5 300
Lund	10 400	4 300
Malmö	19 700	10 100
Norrköping	12 600	4 700
Stockholm	287 600	109 000
Sundsvall	12 000	5 400
Södertälje	3 900	2 000
Umeå	13 800	6 000
Uppsala	11 200	5 300
Västerås	15 000	8 300
Växjö	15 100	6 900
Örebro	18 600	7 300
SUMMA	591 400	248 00

Resultatet från scenario 1. Om målet är att göra "Sveriges bästa villaområden" till trädgårdsstäder med hjälp av nya flerbostadshus så blir bostadspotentialen cirka 600 000 bostäder.

Resultatet från scenario 2: Om målet är att följa villaägarnas egen önskan om förtätning och byggnation så blir bostadspotentialen cirka 250 000 bostäder.

Sammantaget visar resultaten att det borde finnas ett stort bostadspolitiskt handlingsutrymme i dagens villaområden. Genom att kombinera god stadsbyggnad med de boendes önskemål kan kommuner arbeta med en mer varsam och accepterad form av förtätning, där både bostadsbrist och hållbarhetsmål adresseras – utan att områdenas gröna och lugna karaktär förloras. Och där trädgårdsstaden kan bli drivkraften för utveckling.

SÅ KAN 410 AV SVERIGES VILLAOMRÅDEN LÖSA BOSTADSKRISEN

Boverkets prognos från 2024 visar att Sverige behöver bygga cirka 523 000 bostäder fram till år 2033 för att möta befolkningsökningen och täcka upp för tidigare underskott. Mot denna bakgrund blir det tydligt hur stor outnyttjad potential som finns i befintliga villaområden. Enligt beräkningar har de 50 procent bästa villaområdena i Sverige kapacitet att tillföra upp till 600 000 nya bostäder – alltså mer än hela det behov som Boverket prognostiserar för kommande tioårsperiod.

Detta innebär att det enbart genom förtätning av redan attraktiva och etablerade villaområden skulle vara möjligt att möta hela det nationella bostadsbehovet – utan att behöva exploatera parker, jordbruksmark och naturområden, eller skapa nya bilberoende ytterområden. Det handlar om att bygga där människor redan vill bo, där infrastrukturen redan finns och där livskvaliteten är hög.

Att realisera hela denna potential är dock inte realistiskt på kort sikt, eftersom det förutsätter omfattande förändringar i planering, reglering och i viss mån villaägarnas attityder. Men det faktum att kapaciteten existerar är i sig en viktig insikt: genom strategisk och selektiv förtätning i villaområden kan en stor del av det framtida bostadsbehovet täckas – samtidigt som det bidrar till mer hållbara, integrerade och resurssnåla städer.

Detta skapar ett nytt perspektiv på den svenska bostadspolitiken: lösningen på bostadsbristen behöver inte alltid handla om att bygga nya bostadsområden – den kan i stor utsträckning handla om att använda

det vi redan har. Trädgårdsstadens återkomst, i modern tappning, kan därmed bli ett avgörande verktyg för att möta både kvantitativa bostadsbehov och kvalitativa hållbarhetsmål.

SÅ MYCKET TRÄDGÅRDSSTAD KAN DET BLI

Idag utgör trädgårdsstad endast 2 procent av den totala bebyggelseytan i svenska tätorter, vilket gör denna stadsform till ett mycket begränsat inslag i det urbana landskapet. Samtidigt är det en stadsform som kombinerar många av de värden som både boende och samhälle efterfrågar: närhet till grönska, låg bullernivå, god livskvalitet – men med en befolkningstäthet som möjliggör effektivare infrastruktur, kollektivtrafik och ett mer varierat bostadsutbud än vad traditionella villaområden kan erbjuda.

Genom att förtäta de 50 procent "bästa villaområdena" i Sverige kan andelen trädgårdsstad öka från 2 procent till hela 13 procent av tätortsytan. Det innebär inte bara en markant förändring i stadsstrukturen – det innebär också att mer än sex gånger fler människor får möjlighet att bo i trädgårdsstadsmiljöer. Detta är en avgörande urban utvecklingsstrategi, eftersom den förenar bevarandet av uppskattade boendekvaliteter med ökad tillgänglighet och hållbarhet.

Förtätningen skulle innebära att trädgårdsstaden inte längre är ett privilegium för ett fåtal, utan en realistisk bostadsform för bredare befolkningsgrupper – inklusive barnfamiljer, unga vuxna, äldre och ensamstående. Det skapar förutsättningar för en mer socialt blandad stadsstruktur där fler får ta del av de kvaliteter som idag är koncentrerade till lågexploaterade villaområden.

Att öka andelen trädgårdsstad i Sverige är därmed inte bara en fråga om kvantitet, utan om rättvisa och långsiktig hållbarhet. Genom att använda den redan bebyggda marken mer effektivt kan vi både svara på bostadsbehovet, minska markexploatering och skapa stadsmiljöer där fler kan leva ett hållbart liv. Trädgårdsstaden har därmed potential att bli en nyckelmodell för framtidens svenska stad.

"Sex gånger fler människor får möjlighet att bo i trädgårdsstadsmiljöer"

SÅ MYCKET KAN VILLAÄGARNA TJÄNA

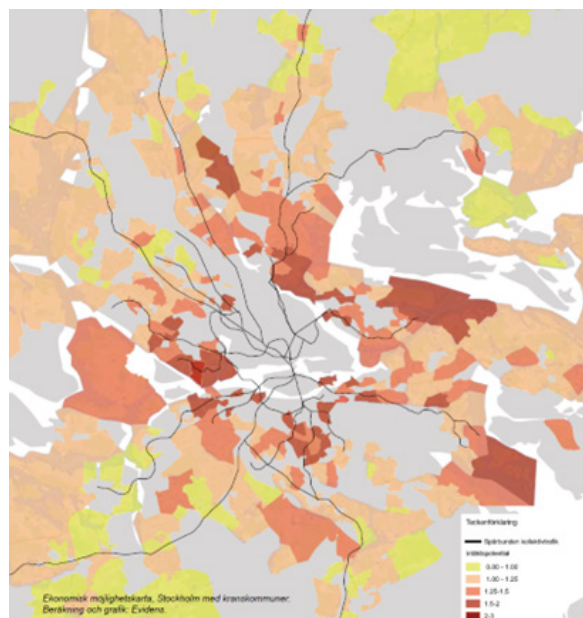
Att bygga nya hus eller sälja mark för exploatering är en uppenbar potentiell intäktskälla för Sveriges villaägare.

Fastighetsanalytiker på konsultföretaget Evidens fick i uppdrag av Kod Arkitekter (2016) att göra en analys av betalningsviljan för bostäder och i samband med detta ta fram en ekonomisk möjlighetskarta – närmare bestämt var i Stockholmsregionen det skulle uppfattas som mest attraktivt att tillskapa kompletterande bebyggelse. Tillkommande bostäder i villaområden kan ske på olika sätt. Ombyggnad kan normalt ske till lägre kostnad än nybyggnad. I räkneexemplet utgår Evidens från genomsnittliga byggkostnader för nybyggda småhus. Beroende på förutsättningarna i varje enskilt fall kan kostnaden bli lägre eller högre än i exemplet.

Enligt undersökningar som Evidens utfört är betalningsviljan ungefär densamma för bostadsrätter som för hyresrätter. Den ekonomiska möjlighetskartan baseras på observerade priser på bostadsrätter med väl specificerade kvaliteter. Därefter tillämpas en statistisk-matematisk teknik för att med dessa priser som underlag skatta hushållens betalningsvilja för nyproducerade bostadsrätter och hyresrätter. Kartan visar att villaområden som vi identifierat med särskilt hög utvecklingspotential har 2-3 gånger i intäktspotential, det vill säga om villaägaren byggde ut mer skulle vinsten bli 200-300 procent jämfört med en vanlig försäljning. Till exempel om en villaägare i Bromma sålde sin tomt och i stället byggde radhus skulle tomtens värde säkerligen mer än dubblas.

Bilden ser givetvis annorlunda ut i övriga Sverige, men mönstren är säkerligen likartade i tillväxtstäder som exempelvis, Göteborg, Malmö, Lund, Uppsala, Umeå och Luleå. Det ska också understrykas att analysen är genomförd 2016, det vill säga innan ökande inflation, räntor och byggpriser, så sannolikt har potentialen sjunkit något.

”Om villaägaren byggde ut mer skulle vinsten bli 200-300 procent jämfört med en vanlig försäljning”



INTÄKTSPOTENTIAL I VILLAOMRÅDEN I STOCKHOLMS LÄN (KOD ARKITEKTER 2016)

An aerial map of a suburban area. The map shows numerous houses of various sizes and shapes, mostly in light gray with black outlines. The houses are interspersed with green circles representing trees. A winding road or path is visible, cutting through the area. In the top left corner, there is a blue area representing a body of water. The bottom right corner of the map is partially obscured by a red semi-transparent rectangle containing text.

EXEMPEL FRÅN VERKLIGHETEN

Förtätning av villaområden pågår, både i form av planering och genomförda byggprojekt. Planeringsriktlinjer skrivs om och en mångfald av villaförtätning provas runt om Sverige och världen.

EXEMPEL PÅ NYA PLANER

Det finns flera exempel på villaområden i Sverige som har genomgått förtätning under de senaste 30 åren. Förtätningen har ofta skett genom styckning av tomter, rivning, tillbyggnad av flerbostadshus, Attefallshus, eller andra kompletterande bostäder. I en studie (Franklin 2018) inventerades samtliga detaljplaner för villaförtätningar i Stockholms län 2007-2017. Studien fann 220 fall av villaomvandling under perioden, innehållande 528 rivningar av enbostadshus och byggnation av 7 777 nya bostäder. Dessa siffror inkluderar allt från småskaliga styckvisa omvandlingsprojekt där enskilda villor omvandlats till två eller fler tvåbostadshus, till storskaliga omvandlingar av hela villakvarter till flerbostadshus och kommersiella lokaler. Kartläggningens resultat kan sammanfattas så här:

- Villaomvandlingar har skett i nästan samtliga kommuner i Stockholms län under perioden, men det stora flertalet är koncentrerade till **Stockholms stad** och ett antal centrala kranskommuner såsom **Sollentuna, Nacka, Tyresö och Huddinge**. Den kommun som haft mest villaomvandling sett till invånarantal och antalet småhus är Sollentuna.
- Valet av områden för villaomvandling verkar sakna tydlig koppling till kommunal översiktsplanering eller existerande transportinfrastruktur, utan bestäms snarare utifrån "hemnet-principen" – vilka villatomter med generös byggrätt som råkat vara till salu. Flera platser

i länet visar på snöbollseffekter och klustring hos villaomvandlingarna, där en inledande omvandling snart följts upp av flera närliggande. Exempel på sådana platser är Aspudden och Älvsjö i Stockholms stad, centrala Norrtälje samt Birkaområdet i Nacka.

- Det har skett en stor ökning av villaomvandlingar under mätperioden, både räknat som antal omvandlingsprojekt, antal rivna villor och antalet nytillkomna bostäder. 2007 initierades 13 omvandlingsprojekt där 13 villor omvandlades till 128 nya bostäder. 2017 har denna siffra vuxit till 27 initierade omvandlingar med 104 villor och över 2000 nya bostäder, och det gäller enbart årets tre första kvartal.
- Under mätperioden har det pågått en rörelse mot att allt fler av omvandlingarna skett i större sammanhängande projekt som innefattar mer än en enskild villatomt. Under mätperiodens första fem år var omvandlingarna nästan uteslutande styckvisa och ofta även småskaliga. Men 2012–2017 har det skett en förändring mot allt fler projekt där flera angränsande villatomter omvandlats gemensamt, i studien kallad grannskapsvis villaomvandling. Det har också skett en samtidig ökning av andelen projekt som utförts som detaljplanearbeten och inte enbart hanterats som en lovprocess enligt gällande detaljplan.



Runt om i andra svenska städer har det genomförts villaförtätningar de senaste decennierna. I Göteborgsområdet, bland annat i Askim, Torslanda, Långedrag och Västra Frölunda. I Malmö, i Limhamn, Bunkeflostrand, Dalby och Staffanstorps. I Uppsala i Norby, Flogsta, och Luthagen. Det finns även flera exempel från Helsingborg, Västerås, Örebro och Linköping.

VILLA MÄLARHÖJDEN (STOCKHOLMS STAD)

Brf Villa Mälarhöjden är ett innovativt projekt som framgångsrikt har förtätat ett befintligt villaområde. Projektet initierades av en grupp som bildade en byggemenskap och därefter en bostadsrättsförening vilket gett stort boendeinflytande. I stället för att riva det ursprungliga 1920-talshuset valde man att bevara det och komplettera med två nya hus på tomten. Detta möjliggjorde en sexdubbling av antalet bostäder på tomten. Bebyggelsens fotavtryck upptar endast 20 procent av tomtarean. De nya byggnaderna har en samtida gestaltning, men deras form, skala och materialval harmonierar med områdets äldre villabebyggelse. Husen placerades strategiskt för att bevara befintliga fruktträd och grönområden, vilket bidrar till en varsam integration i det befintliga villaområdet. Projektets innovativa ansats har uppmärksammats och belönats med utmärkelsen "Årets Nytänkare" vid Guldhemmet-galan 2022.



KV SPRÄTTHÖKEN (STOCKHOLM STAD)

I Mälarhöjden i Stockholm finns flera projekt med flerfamiljshus på villatomter: fastigheterna Basen12, Rosimunda 12, Svanevit 7, Bellmanskällan 4 och Sprätthöken 2. En långdragen tvist om byggprojektet på fastigheten Sprätthöken 2 har nu avgjorts i högsta instans. Mark- och miljööverdomstolen har beviljat bygglov för att ersätta en befintlig enfamiljvilla på Sankt Mickelsgatan 86 med ett flerfamiljshus. Bygglovet beviljades ursprungligen av Stadsbyggnadsnämnden våren 2023, men en granne överklagade till Länsstyrelsen, som hävde beslutet eftersom man bedömde att tre våningar strider mot detaljplanen, som tillåter två. Därefter överklagade Joar Arkitektbyrå AB både Länsstyrelsens och Mark- och miljödomstolens beslut. Högsta instansen ansåg att byggnadens placering var planenlig och gav till sist klartecken för byggprojektet.



HALLENS BYKÄRNA (PARTILLE KOMMUN)

Den nya detaljplanen för Hallens bykärna i Partille kommun syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse samtidigt som områdets kulturhistoriska värden och gröna strukturer bevaras. Planområdet omfattar en del av den äldre bykärnan, som kännetecknas av traditionell byggnadskaraktär och en lantlig miljö. Den nya bebyggelsen planeras i form av friliggande villor och parhus, utformade för att smälta in i den befintliga strukturen. Detaljplanprocessen initierades av fastighetsägaren. Under samrådsprocessen lyftes särskilda krav på att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vilket resulterade i att skyddsbestämmelser infördes för vissa fastigheter. Samtidigt har detaljplanen begränsat byggnadshöjd och exploateringsgrad för att säkerställa att ny bebyggelse harmoniserar med den befintliga miljön. Förutom bestämmelser om bebyggelse innehåller planen regler för grönsstruktur och rekreationsytor, där vissa naturområden skyddas från exploatering. Trafiklösningar har också anpassats för att minska påverkan på närmiljön och förbättra trafiksäkerheten.



JOHAN SKYTTE VÄG (STOCKHOLMS STAD)

Stockholms stad driver flera detaljplaner för att förtäta Älvsjö längs Johan Skyttes väg genom att ersätta villabebyggelse med flerbostadshus och radhus. Planeringen har mött både stöd och motstånd från närboende och organisationer. Detaljplanen för Hillebarden omfattade två flerbostadshus i tre våningar med inredd vind samt ett radhus i tre våningar, totalt cirka 30 bostäder och lokaler i bottenplan. Efter samråd och granskning under 2021 vann planen laga kraft den 5 augusti 2022. Projektet har genomförts och bostäderna är färdigställda. Planen för Landsknekten omfattar tre flerbostadshus och fem radhus, totalt cirka 60 bostäder med lokaler i bottenvåningen. Planen har utökats för att inkludera cirka 30 ytterligare bostäder på fastigheten Landsknekten 23, vilket innebär att en befintlig villa behöver rivas. Jutesprånget omfattar cirka 60 nya bostäder, två lokaler i bottenplan och en ny torgyta. Efter två granskningar och 15 inkomna yttranden beslutade Stockholms stad att genomföra projektet. Flera av projekten har mött starkt motstånd från närboende och lokala organisationer som anser att den nya bebyggelsen inte harmonierar med Älvsjö villastad. Överklaganden har fördröjt detaljplaneprocessen. Samtidigt har staden genom samråd och granskningar justerat planerna för att balansera behovet av nya bostäder med hänsyn till den befintliga bebyggelsen.



HAMMARVÄGEN (GÖTEBORGS STAD)

Göteborgs stad har tagit fram en detaljplan för att möjliggöra byggandet av 36 lägenheter i flerbostadshus vid Hammarvägen vid villaområdet Näset. Planområdet omfattar mark som idag används för parkering, mindre grönområden, en återvinningsstation och en centrumbyggnad. Den nya bebyggelsen planeras bestå av tre fyrvåningshus samt en tvåvåningsbyggnad för boende med särskild service (BmSS). En tidigare version av detaljplanen antogs 2021 men upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2022. Domstolen ansåg att planen inte säkerställde

en god trafikmiljö eller tillgång till allmän parkering, att den föreslagna bebyggelsen avvek markant från områdets småskaliga karaktär. Dessutom bedömdes planen orsaka betydande olägenheter för vissa närboende. För att möta dessa invändningar har den nya detaljplanen reviderats, bland annat genom minskad exploatering, ökat avstånd till befintlig bebyggelse och förbättrade parkeringslösningar. Ett underjordiskt garage ska byggas för boendeparkering. Planförslaget syftar till att komplettera Näsets villabebyggelse och skapa en mer blandad bostadsstruktur.



NORRA BUNKEFLOSTRAND (MALMÖ STAD)

I december år 2018 gav Malmö stad ett planuppdrag för norra Bunkeflostrand. Detaljplanen ska nu pröva möjligheten att uppföra främst bostäder i anslutning till villaområdet Bunkeflostrand. Planförslaget gör det möjligt att bygga runt 1 000 bostäder med både flerbostadshus och olika typer av småhus. Den norra delen får en blandning av flerbostadshus och stadsradhus. Också i den norra delen, centralt i området, placeras ett mobilitetshus, som får bostäder i det sydvästra hörnet och lokaler för handel och service. Mitt i området i anslutning till parken och parkstråket planeras en förskola för 120 barn. Den nya bebyggelsen utformas så att den knyter an till den befintliga villabebyggelsen i Bunkeflostrand.



TROLLBÄCKENS CENTRUMSTRÅK (TYRESÖ KOMMUN)

Planprogrammet, som antogs i november 2019 för Trollbäckens centrumstråk i Tyresö kommun, fokuserar på att förtäta villabebyggelsen längs Vendelsövägen genom att möjliggöra byggandet av flerbostadshus på upp till fyra våningar. Denna förtätning sker främst i områden som idag domineras av småskalig villabebyggelse, och målet är att skapa en stadsmässig småstadsgata där bostäder blandas med handel och service. Planen inkluderar en omvandling av det nuvarande villakvarteret till ett mer urbant område med varierad arkitektur och kvartersstruktur, där vissa villatomter omvandlas till flerbostadshus för att öka bostadsutbudet. Särskilt i den norra delen och vid Alléplan planeras för byggnader med verksamhetslokaler i bottenvåningen, vilket ska bidra till mer stadsliv. Under samrådsprocessen framkom oro från boende i villaområdena kring hur förtätningen skulle påverka områdets karaktär, öka trafikbelastningen och leda till skuggning och insyn. Kommunen betonar därför vikten av en varsam omvandling där den nya bebyggelsen ska anpassas till den småskaliga villastaden och där övergången mellan villor och flerbostadshus hanteras genom gradvis höjddökning och grönområden som bufferzoner. Planarbetet sker i samarbete med bygga aktörer och finansieras genom planavtal och exploateringsbidrag.



KVARTERET SOTHÖNAN (STOCKHOLMS STAD)

Kvarteret Sothönan i Aspudden är en förtätning av tidigare villatomter och syftar till att skapa en tätare och mer levande stadsdel. Planen ska möjliggöra fler bostäder och stärka Aspuddens lokala centrum. Genom att förtäta ett kollektivtrafikhärligt område kan redan befintlig infrastruktur nyttjas. Den föreslagna bebyggelsen knyter an till Aspuddens tidigare 1900-talskaraktär med mansardtak, putsade fasader och bottenvåningar med verksamheter. Ett nytt torg och förbättrade gaturum ska ge området en stadsmässig och trivsamt miljö. Planförslaget prioriterar hållbara transporter med närhet till tunnelbanan, förbättrade gång- och cykelstråk. Planen tar hänsyn till områdets naturvärden. Efter att Stockholms kommunfullmäktige antog detaljplanen för Sothönan 3 med flera i Aspudden den 25 mars 2024, överklagades beslutet till Nacka tingsrätts mark- och miljödomstol. Den 18 november 2024 upphävde domstolen detaljplanen med motiveringen att de planerade byggnationerna skulle medföra betydande olägenheter för närboende, såsom ökad skuggning, minskat dagsljus och insyn. Stockholms stad överklagade därefter domen till Mark- och miljööverdomstolen. I nuläget inväntas Mark- och miljööverdomstolens beslut i ärendet.



BIRKAOMRÅDET (NACKA KOMMUN)

Birkaområdet i Nacka är idag ett villaområde med kulturhistoriska värden och kuperad topografi. Det ligger strategiskt vid den kommande tunnelbanestationen Järla och ska fungera som en länk mellan Järulahöjden och Sickla. Som en del av Nacka kommuns åtagande i tunnelbaneavtalet planeras cirka 1 200 nya bostäder, varav 250 på kommunal mark, samt 280–320 förskoleplatser. Planprocessen inkluderar dialoger med fastighetsägare, boende och andra aktörer genom samråd och informationsmöten. En stor del av marken ägs privat, och flera fastighetsägare har gått samman för att förenkla exploateringen. Fokus ligger på att balansera ny bebyggelse med områdets kulturhistoriska och topografiska värden. Projektet ska ta hänsyn till naturmiljö, dagvattenhantering och rekreationsytor. Kommunal mark markanvisas till byggaktörer, och privata fastighetsägare medfinansierar allmänna anläggningar. Förtätningen ska bidra till en mer stadsmässig och hållbar stadsstruktur i centrala Nacka. Planarbetet startade 2016 och har reviderats flera gånger. Projektet är en viktig del av Nackas stadsutveckling och syftar till att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge, samtidigt som hänsyn tas till områdets befintliga kvaliteter.



EXEMPEL PÅ NY POLICY

Svenska policydokument karaktäriseras av en reaktiv passiv skydds-inriktad hållning när det gäller förtätning av villaområden. Kulturmiljövärden är det argument som framför allt lyfts fram som orsak att vara varsam med förtätning. Flera internationella exempel visar en annan inställning till utveckling av villaområden, inte minst i Nordamerika.

STOCKHOLMS STRATEGI FÖR SMÅHUS- OCH VILLAOMRÅDEN

Dokumentet "Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledningar" (2020) från Stockholms stad tillkom på grund av stadens förtätningstryck kombinerat med flertalet generösa detaljplaner i villaområden, där en lokal opinion väckts för bevarande. Dokumentet syftar främst till att bevara småhusområdenas unika karaktär, men det innehåller också principer som möjliggör viss förtätning. Strategin betonar att utveckling bör ske genom komplettering snarare än genomgripande förändringar. Det innebär att det kan finnas utrymme för nya småhus, radhus eller mindre flerbostadshus i områden där detta är lämpligt. Förtätningen ska dock ske varsamt och anpassas till områdets struktur och bebyggelsemönster.

Ett sätt att möjliggöra förtätning är genom delning av större tomter, vilket kan ge plats för fler bostäder utan att det påverkar områdets övergripande skala. Förändringar ska dock beakta tomtstorlekens proportioner och befintliga grönområden för att inte förändra områdets karaktär på ett negativt sätt. Dokumentet ger utrymme för att se över detaljplaner och möjliggöra viss förtätning där det anses vara motiverat. Det kan till exempel ske genom att tillåta fler byggnader på en tomt eller genom att pröva förändringar via bygglov. Småskalig förtätning genom komplementbyggnader, Attefallshus och tillbyggnader betraktas som en möjlig väg för att öka bostadsutbudet i villaområden.

Strategin lyfter fram att förtätning kan vara mer lämplig i områden med god infrastruktur och närhet till kollektivtrafik. I dessa fall kan marken utnyttjas mer effektivt utan att det leder till en kraftig förändring av bebyggelsens karaktär.

Dokumentet öppnar för förtätning genom att:

- Tillåta småskalig komplettering med småhus, radhus och mindre flerbostadshus.

- Möjliggöra delning av tomter där det passar in i områdets struktur.
- Ge flexibilitet i detaljplaner och bygglov för att pröva nya bostäder.
- Förorda bebyggelse i kollektivtrafikhöga områden där marken kan utnyttjas mer effektivt.

Sammantaget ger strategin en ram för att balansera bevarande med stadsutveckling och skapar möjligheter för varsam förtätning där det anses lämpligt.

UTVECKLING OCH FÖRTÄTNING AV VILLAOMRÅDEN I ÖREBRO

Örebro kommun har sett en ökad efterfrågan på småhustomter i centrala delar av staden, vilket har lett till ett större intresse för att utveckla och förtäta befintliga villaområden. Samtidigt har många av dessa områden höga kulturhistoriska värden som speglar stadens industriella historia. Syftet med utredningen "Utveckling och förtätning av villaområden" (2018) är att analysera utvecklingen av centrala villaområden och identifiera vilka värden som bör bevaras, samt vilka verktyg som finns tillgängliga i stadsbyggnadsprocessen för att säkerställa detta. Det finns en växande trend av avstyckningar och omvandling av villatomter till andra bostadstyper, såsom radhus och mindre flerbostadshus.

För att hantera denna utveckling och skydda kulturhistoriska värden föreslås följande åtgärder:

- Stärkt hänsyn till kulturmiljö i bygglovsprocessen – Kommunen bör bättre kunna hävda kulturvärden vid bygglovsprövning.
- Kulturmiljöprogram – Ett särskilt program föreslås för att tydligt identifiera kulturhistoriskt värdefulla områden och hur de ska bevaras.
- Uppdatering av detaljplaner – Vissa områden bör få uppdaterade detaljplaner för att skydda mot avstyckningar och bebyggelse som föränd-

rar områdets karaktär.

- Omvärldsbevakning – Erfarenheter från andra kommuner med hög tillväxttakt ska tas tillvara för att utveckla effektiva strategier.

I Rynninge identifieras en hög risk för avstyckningar, samtidigt som området har betydande kulturhistoriska kvaliteter. Det föreslås att området bör ingå i ett kulturmiljöprogram och att detaljplanen bör ses över för att säkerställa bevarandet av områdets karaktär. Utredningen ger därmed en viktig vägledning för hur Örebro kan hantera det ökande trycket på småhusområden och samtidigt bevara stadens unika kulturhistoriska värden.

SMÅHUSPLANEN I OSLO

Småhusplanen (Reguleringsplan för småhusområden i Oslos yttre by) är en juridiskt bindande områdesplan som reglerar byggande i småhusområden i Oslos yttre delar. Planen omfattar cirka 28 000–29 000 fastigheter och har som syfte att kontrollera förtätningen, bevara områdenas småskaliga karaktär och säkerställa att ny bebyggelse harmonierar med den befintliga miljön. Genom tydliga riktlinjer för tomtstorlek, byggnadshöjd, grönområden och exploateringsgrad förhindrar planen överexploatering och skyddar de naturliga kvaliteterna i dessa områden. Småhusplanen har reviderats flera gånger sedan den först infördes 1997. Den senaste versionen antogs av Oslo bystyre i september 2023. Norska (detalj)planer anses vara lite mer flexibla än de svenska och kan lättare göras om efter ändrade behov.

Planen ställer krav på minsta tomtstorlek för att undvika att fastigheter delas upp i alltför små enheter. Dessutom regleras exploateringsgraden genom en begränsning av byggnadsarea (BYA), vilket fastställer hur stor del av tomten som får bebyggas. För att säkerställa att ny bebyggelse anpassas till omgivningen finns också regler för maximal byggnadshöjd samt takutformning. Avstånd mellan byggnader är ytterligare en faktor som regleras för att garantera goda ljusförhållanden och tillgång till grönområden.

Ett av planens viktigaste syften är att bevara områdenas gröna struktur. Därför finns det krav på att befintliga träd och vegetation i möjligaste mån ska bevaras, och i de fall där träd behöver tas bort kan byggherrar vara skyldiga att kompensera genom nyplantering. Planen begränsar också möjligheterna att bygga flerbostadshus eller genomföra större projekt som inte är förenliga med småhusområdenas karaktär. För att genomföra byggnation eller renovering inom ett område som omfattas av Småhusplanen måste fastighetsägare ansöka om bygglov och

visa att projektet uppfyller planens krav. Kommunen kan neka bygglov om en planerad byggnation bedöms strida mot områdets karaktär eller om den påverkar grönsstrukturen negativt.

VANCOUVER LANEWAY HOUSING

Den kanadensiska storstaden Vancouver har framgångsrikt ökat bostadstillgången och diversifierat sitt bostadsutbud genom att tillåta Laneway houses sedan 2009. Dessa små, fristående bostäder byggs på befintliga tomter, ofta i tidigare garageutrymmen, och har blivit ett populärt sätt att skapa fler bostäder utan att förändra stadsdelarnas karaktär. Hittills har över 3 000 Laneway houses byggts, vilket har bidragit till att fler människor kan bo i eftertraktade områden.

En undersökning från 2016 visade att 83 procent av Laneway houses används som bostäder för hyresgäster eller familjemedlemmar, vilket gör dem till en viktig del av stadens strategi för att möta bostadsbehovet. De skapar nya möjligheter för generationsboende, ger fastighetsägare en extra inkomstkälla och gör det möjligt för fler att bo nära stadens kärna. För att ytterligare underlätta byggandet erbjuder staden digitala verktyg och vägledning för fastighetsägare och arkitekter. Genom en smidigare ansökningsprocess och tydliga riktlinjer gör Vancouver det enklare att utveckla både nya bostäder och Laneway houses.

Idag har cirka en tredjedel av enfamiljshusen i Vancouver sekundära enheter såsom "laneway houses". Dessa små bostäder har blivit så populära att det i genomsnitt sker en omvandling från garage till bostad varje dag. Det ger en mix av bostadsstorlekar och upplåtelseformer, vilket i sin tur breddar befolkningen och ger liv mellan husen.

MINNEAPOLIS 2040 PLAN

I den amerikanska staden Minneapolis antogs år 2019 den så kallade 2040-planen, med syfte att förändra stadens utveckling genom att bland annat avskaffa zonering (detaljplanebestämmelsen) för enfamiljshus (single family housing). Detta innebär att det blev tillåtet att bygga parhus och radhus i områden som tidigare enbart var avsedda för enfamiljshus. Målet var att öka bostadsutbudet, främja mångfald i bostadstyper och förbättra bostadsöverkomligheten.

Med policyändringen har det skett viss ökning av byggandet av parhus och radhus i tidigare friliggande enbostadssområden. Mellan 2020 och 2022 utfärdades 46 bygglov för två- till fyrfamiljshus, varav 20 i

områden som tidigare var planlagda för enbostadshus. Data visar att bostadskostnaderna i Minneapolis har följt nationella trender, utan någon märkbar effekt från 2040-planen på bostadsöverkomligheten. Andelen hyresgäster med låga inkomster som är ekonomiskt ansträngda av sina bostadskostnader har ökat sedan 2017. Planen mötte rättsliga hinder, inklusive en domstolsorder som blockerade vissa delar av planen i november 2023. Detta förbud hävdades senare, vilket möjliggjorde fortsatt implementering av planen.

OREGON HOUSE BILL 2001

År 2019 antogs Oregon House Bill 2001 (HB 2001) i delstaten Oregon, en lagstiftning som syftar till att öka bostadsutbudet och diversifiera bostadstyperna i delstaten. Lagen kräver att städer med över 10 000 invånare tillåter byggandet av parhus på mark som tidigare var avsedd för enfamiljshus. För städer med över 25 000 invånare, samt områden inom Metropolitan Service District (Metro), måste även radhus, fyrbostadshus och "cottage clusters" (grupperingar av småhus kring en gemensam gård) tillåtas i områden planlagda för enfamiljshus.

Genom att tillåta flerbostadshus i tidigare enbostadsområden förväntas lagen öka tillgången på olika bostadstyper, vilket kan bidra till att möta behoven hos en växande och diversifierad befolkning. Genom att främja byggandet av fler och varierade bostäder strävar lagen efter att dämpa stigande bostadskostnader och förbättra överkomligheten för invånarna.

Det är viktigt att notera att lagen inte förbjuder byggandet av enbostadshus; snarare breddar den möjligheterna genom att tillåta ytterligare bostadstyper i samma områden.

KALIFORNIENS SENATE BILL 9 & 10

I september 2021 undertecknades lagförslagen Senate Bill 9 (SB 9) och Senate Bill 10 (SB 10) i delstaten Kalifornien, vilka syftade till att öka bostadsutbudet genom att förändra zonindelningen för enbostadshus (single family housing).

Senate Bill 9 (SB 9), även känd som California Housing Opportunity and More Efficiency (HOME) Act, möjliggör för fastighetsägare att: dela sin tomt i två separata tomter, samt bygga upp till två bostäder på varje tomt. Detta innebär att en tidigare enfamiljstomt kan omvandlas för att rymma upp till fyra bostäder, vilket konkret avskaffar traditionell enfamiljshuszonering i många områden.

Senate Bill 10 (SB 10) underlättar för kommuner att anta lokala förordningar som tillåter byggnation av upp till tio bostäder på tomter nära kollektivtrafik eller i stadsområden, utan att behöva genomgå den omfattande miljögranskning som vanligtvis krävs enligt California Environmental Quality Act (CEQA).

Syftet med dessa lagar är att öka bostadsutbudet, motverka bostadsbristen och göra bostäder mer överkomliga i Kalifornien där höga boendekostnader länge har varit ett problem. Implementeringen har varierat mellan olika kommuner. Vissa städer har snabbt anpassat sina lokala regler för att underlätta för fastighetsägare att utnyttja de nya möjligheterna, medan andra har uttryckt oro över potentiella negativa effekter på befintliga grannskap och försökt införa restriktioner eller fördröjningar.

THE HOUSING READY TOOLKIT

Den ideella organisationen Strong Towns i USA har tagit fram en checklista för att undersöka hur väl städer är redo för att möta den amerikanska bostadskrisen (<https://www.strongtowns.org/housingready>). Frågan är om staden har riktlinjer för att tillåta förtätning och succesiv omvandling av befintliga bostadsområden. De sex riktlinjerna, liknar de rekommendationer som kommit från svenska forskare (tex. 500k, Mellanstaden).

1. Tillåt omvandling av enfamiljshus till två- eller trefamiljshus som standard

Gör det möjligt att, utan ändrad detaljplan, omvandla befintliga enfamiljshus till parhus eller radhus. Detta ökar bostadsutbudet och främjar en mer varierad bebyggelse.

2. Tillåt komplementbostäder i alla bostadsområden

Godkänn byggandet av komplementbostäder på tomter med befintliga bostäder. Detta ger fler boendealternativ och möjliggör för exempelvis äldre släktingar eller hyresgäster att bo nära.

3. Möjliggör "startbostäder"

Möjliggör byggandet av små, prisvärda bostäder – så kallade "startbostäder" – i alla bostadsområden. Dessa bostäder är ofta det första steget in på bostadsmarknaden för många hushåll.

4. Avskaffa minimikrav på tomtstorlek

Ta bort bestämmelser som kräver en viss minsta tomtstorlek i befintliga och nya bostadsområden. Detta gör det möjligt att utnyttja marken mer effektivt och bygga fler bostäder på mindre ytor.

5. Avskaffa parkeringskrav för bostäder

Eliminera krav på att varje bostad måste ha en viss mängd parkeringsplatser. Detta minskar byggkostnaderna och frigör utrymme för fler bostäder, särskilt i områden med god tillgång till kollektivtrafik.

6. Förenkla planprocessen

Effektivisera och standardisera processen för att godkänna nya bostadsprojekt. Genom att minska byråkratiska hinder kan fler bostäder byggas snabbare och till lägre kostnad.

Strong Towns menar att "Dessa riktlinjer syftar till att ge kommuner verktyg för att själva ta itu med bostadsbristen genom lokala reformer, utan att behöva vänta på nationella initiativ".

**STRONG
TOWNS**

[Articles](#) [Podcasts](#) [Videos](#) [Programs](#) [Learn](#) [Events](#) [About](#)

[Become a Member](#)



Is Your Town Housing Ready?

Get the toolkit to help:

Learn the next steps local leaders can make to help their cities become housing ready.

Get the Toolkit

Take the quiz to find out:

1+ Does your city allow people to convert a single-family home into a duplex or triplex by right?

☐ A Yes

☐ B No

OK

Powered by [Typeform](#)

An aerial map of a suburban area. The map shows a dense arrangement of houses, represented by white and grey outlines, interspersed with numerous green circles of varying sizes representing trees. The layout is somewhat irregular, with winding paths and clusters of buildings. In the bottom right corner, there is a semi-transparent red rectangular overlay containing text.

STADSPLANERINGSGUIDE

Att omvandla villaområden till verklig trädgårdsstad är en stadsbyggnadsfråga, alltså det måste göras med stor varsamhet och kompetens om stadsbyggnad. Det är också en stadsplaneringsfråga, alltså det innefattar dialogprocesser och smarta planbestämmelser

STADSBYGGNAD FÖR MER TRÄDGÅRDSSTAD

Enligt en vetenskaplig rapport från ETH Zürich (Wicki et al. 2024) kan städer främja acceptans för förtätning genom att prioritera projekt som erbjuder ”överkomliga bostäder” och inkluderar grönytor, parker och trädgårdar. Forskningen visar att när förtätning genomförs av offentliga eller ideella organisationer med fokus på sociala och ekologiska aspekter, ökar acceptansen bland invånarna. Detta är tydligt inte bara i storstäder som Zürich och Genève, utan även i mindre schweiziska städer och samhällen. Genom att satsa på hållbar förtätning kan omfattande planeringsprocesser och förseningar minimeras.

Förtätning av villaområden kan ske genom olika metoder beroende på vilken skala förändringen har. Områden kan genomgå större omvandlingar där hela planstrukturen förändras och nya flerbostadshus byggs, men det kan också ske genom gradvisa förändringar såsom tomtavstyckningar, tillbyggnader och påbyggnader av befintliga hus.

De mest omfattande förändringarna, som att bygga flerbostadshus eller radhus i hela områden, kräver ofta politiska beslut och nya detaljplaner. De mindre förändringarna, såsom Attefallshus och påbyggnader, kan genomföras av enskilda fastighetsägare men kräver i många fall bygglov och kan möta lokalt motstånd.

Valet av metod för förtätning beror på kommunens långsiktiga strategi, marknadsförutsättningar och den lokala acceptansen för förändring. En balans mellan att öka bostadsutbudet och att bevara områdets kvaliteter är avgörande för att förtätningen ska bli framgångsrik.

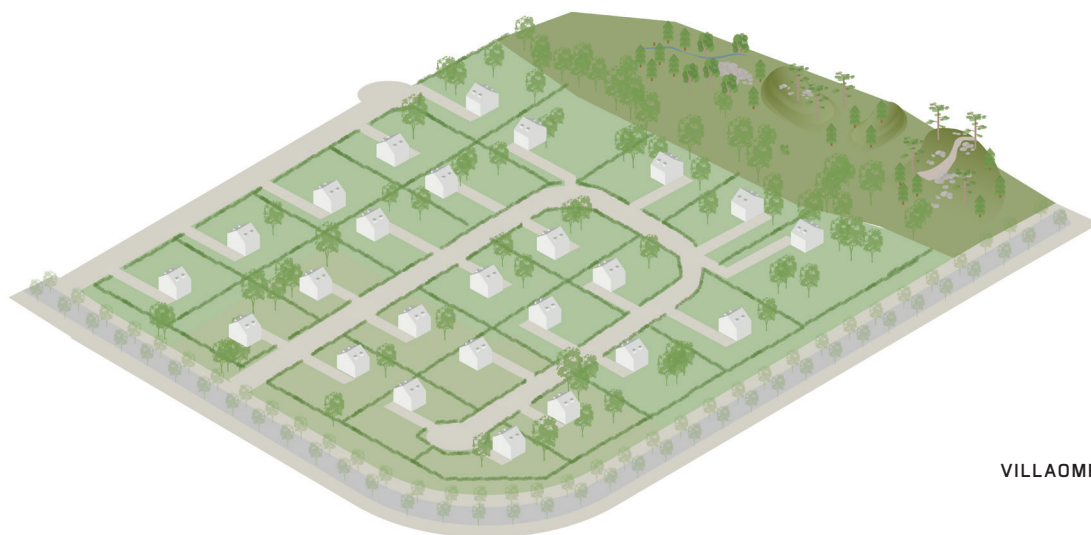
Nedan beskrivs sex olika metoder för att förtäta villaområden, från storskaliga förändringar till mindre kompletteringar på enskilda tomter.



1. UTVECKLA HELA OMRÅDET

En omfattande förtätningsstrategi innebär att ett helt villaområde planeras om för att möjliggöra en mer varierad och tätare bebyggelse i form av trädgårdsstad. Detta kan inkludera att bygga flerbostadshus, radhus och parhus, samt att komplettera området med ny infrastruktur såsom parker, lekplatser, gång- och cykelvägar. Denna typ av förtätning kräver ofta att kommunen tar initiativ till en ny detaljplan, vilket kan vara en lång process som innefattar samråd med boende, miljöbedömningar och tekniska analyser. Fördelarna med detta tillvägagångssätt är att det skapar ett mer sammanhållet och planerat område och effektiva VA-lösningar. Det kan också innebära att bostadsutbudet diversifieras, vilket gör att fler familjetyper och åldersgrupper kan bo i området. Utmaningarna ligger i att det kan möta starkt motstånd från befintliga invånare, kräva investeringar i infrastruktur, plankostnader och ta många år att genomföra.

Nedan beskrivs tre exempel på förtätning av villaområden till trädgårdsstad, i Stockholm, Göteborg och Malmö. Det innebär att den renodlade villabebyggelsen i områdena kompletteras med framför allt lägenheter i 2-3 våningars flerbostadshus längs med huvudgator och nära kollektivtrafiken, så som exempelvis etablerade trädgårdsstäder Äppelviken och Gamla Enskede i Stockholm ser ut idag. Ingen rivning sker i dessa förtätningsexempel.



VILLAOMRÅDE



TRÄDGÅRDSSTAD

STOCKHOLM: DJURSHOLM BLIR TRÄDGÅRDSSTAD

Djursholm är det villaområde som har högst utvecklingspotential i Stockholm, baserat på livskvalitetindex och ohållbarhetsindex. Roslagsbanan och det goda kollektivtrafikläget gör området särskilt lämplig för förtätning.

DAGENS DJURSHOLM, ETT VILLAOMRÅDE MED 1100 BOSTÄDER. EXPLOATERINGSTALET ÄR 0,28 OCH BOENDETÄTHETEN 29 BOENDE PER HEKTAR.



DJURSHOLM SOM TRÄDGÅRDSSTAD MED 2600 BOSTÄDER. 60 % SMÅHUSBOSTÄDER OCH 40 % BOSTÄDER I FLERBOSTADSHUS. EXPLOATERINGSTALET BLIR 0,35 OCH BOENDETÄTHETEN 62 BOENDE PER HEKTAR.



TRÄDGÅRDSSTADEN DJURSHOLM HAR FÖRTÄTATS MED 1500 NYA BOSTÄDER. INGA BEFINTLIGA BOSTÄDER HAR RIVITS.



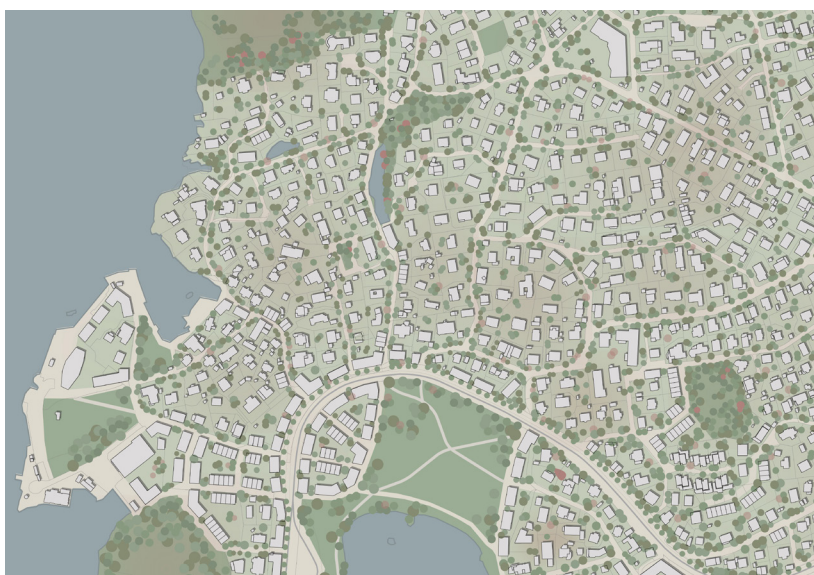
GÖTEBORG: LÅNGEDRAG BLIR TRÄDGÅRDSSTAD

Långedrag är det villaområde som har högst utvecklingspotential i Göteborg, baserat på livskvalitetindex och ohållbarhetsindex. Det goda kollektivtrafikläget gör området särskilt lämpligt för förtätning.

DAGENS LÅNGEDRAG, ETT VILLAOMRÅDE MED 1100 BOSTÄDER. EXPLOATERINGSTALET ÄR 0,34 OCH BOENDE-TÄTHETEN 45 BOENDE PER HEKTAR.



LÅNGEDRAG SOM TRÄDGÅRDSSTAD MED 1800 BOSTÄDER. 33 % SMÅHUSBOSTÄDER OCH 67 % BOSTÄDER I FLERBOSTADSHUS. EXPLOATERINGSTALET BLIR 0,46 OCH BOENDETÄTHETEN 69 BOENDE PER HEKTAR.



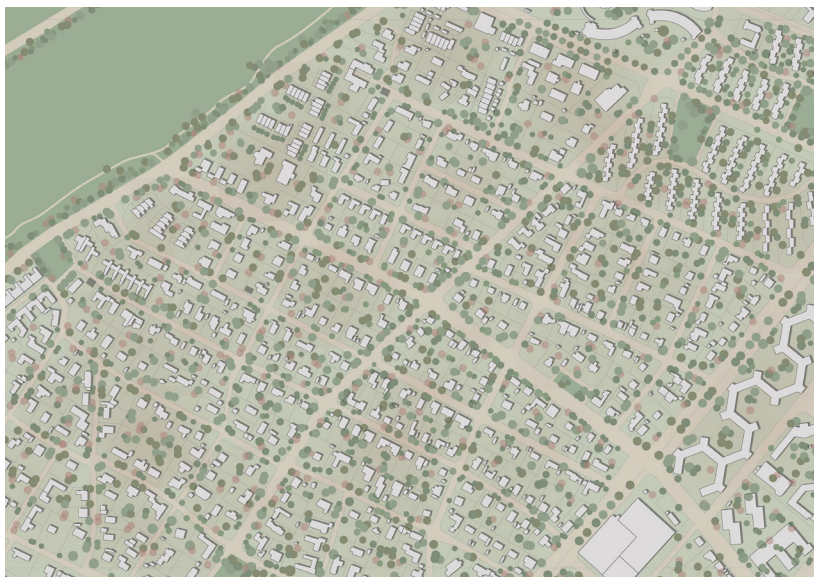
TRÄDGÅRDSSTADEN LÅNGEDRAG HAR FÖRTÄTATS MED 700 NYA BOSTÄDER. INGA BEFINTLIGA BOSTÄDER HAR RIVITS.



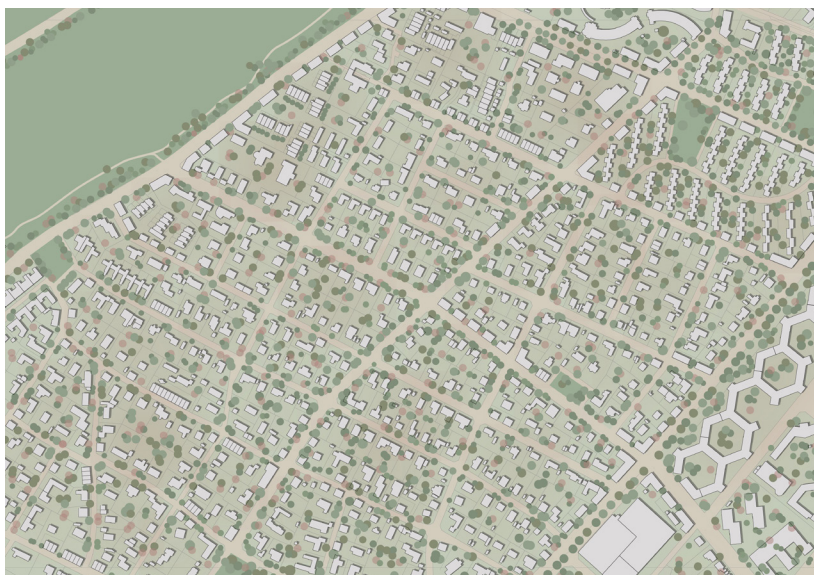
MALMÖ: BELLEVUE BLIR TRÄDGÅRDSSTAD

Bellevue är det villaområde som har högst utvecklingspotential i Malmö, baserat på livskvalitetsindex och ohållbarhetsindex. Det centrala läget gör området särskilt lämpligt för förtätning.

DAGENS BELLEVUE, ETT VILLAOMRÅDE MED 5300 BOSTÄDER. EXPLOATERINGSTALET ÄR 0,38 OCH BOENDETÄTHETEN 59 BOENDE PER HEKTAR.



BELLEVUE SOM TRÄDGÅRDSSTAD MED 7000 BOSTÄDER. 44 % SMÅHUSBOSTÄDER OCH 56 % BOSTÄDER I FLERBOSTADSHUS. EXPLOATERINGSTALET BLIR 0,47 OCH BOENDETÄTHETEN 78 BOENDE PER HEKTAR.

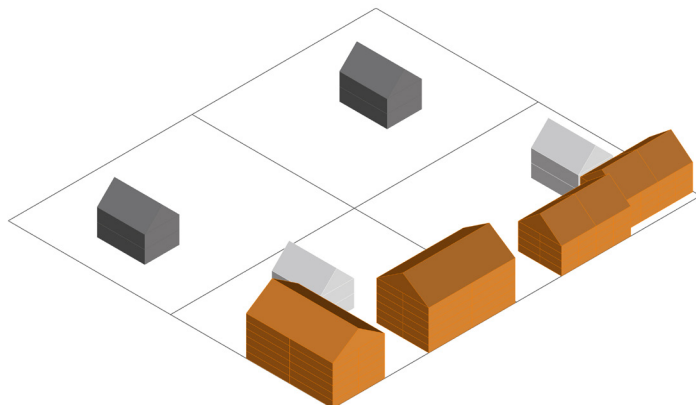


TRÄDGÅRDSSTADEN BELLEVUE HAR FÖRTÄTATS MED 1700 NYA BOSTÄDER. INGA BEFINTLIGA BOSTÄDER HAR RIVITS.



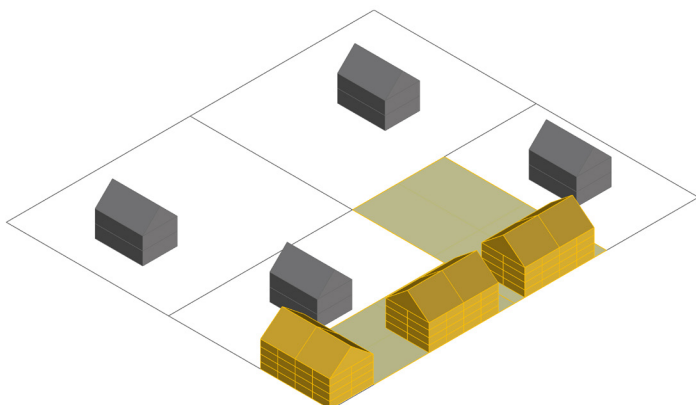
2. RIV OCH UTVECKLA FLERA TOMTER

En annan metod för förtätning är att identifiera större tomter eller flera angränsande fastigheter som kan rivas och ersättas med flerbostadshus. Detta kan handla om att äldre eller mindre villor köps upp och ersätts av radhus, parhus eller flerbostadshus, ofta med fler bostäder än vad som tidigare fanns på platsen. Denna strategi används ofta i områden där det finns stora tomter och där det finns en efterfrågan på mer småskaliga flerbostadshus. Det kan också vara en lösning i områden där äldre villor har låg energieffektivitet eller där tomtstorleken gör det ekonomiskt och planmässigt rimligt att bygga mer än en bostad. Utmaningen är att det kräver en aktiv fastighetsutveckling, antingen genom privata exploatörer eller genom att kommunen uppmuntrar förändringen genom detaljplaneändringar. Rivning och nybyggnation är inte optimalt från ett cirkulärt miljöperspektiv så till vida inte byggmaterial återanvänds. Det kan även finnas motstånd från befintliga villaägare som vill bevara områdets karaktär.



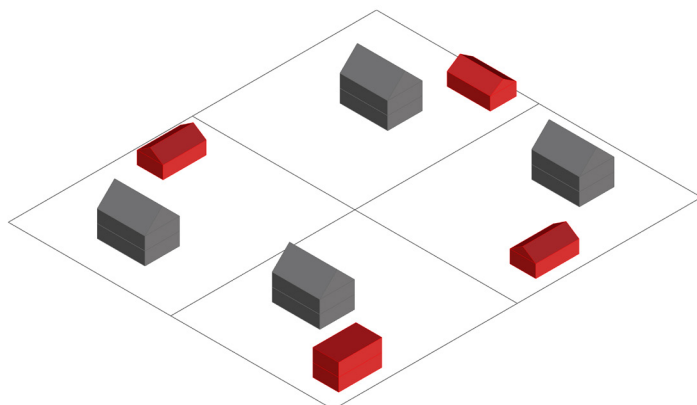
3. STYCKA TOMT

En av de enklaste och vanligaste förtätningsmetoderna i villaområden är att stycka av en stor villatomt och bygga en ny bostad på den nybildade tomten. Detta kan vara en ny villa, ett parhus eller ett radhus beroende på detaljplanens bestämmelser och tomtens storlek. Fördelarna med att stycka av tomter är att det kan ske gradvis, utan att hela områdets karaktär förändras drastiskt. Det ger också fastighetsägare möjlighet att finansiera renoveringar eller andra investeringar genom att sälja av en del av sin tomt. Nackdelarna kan vara att det minskar trädgårdssytor och grönska. I vissa fall kan det också uppstå problem med infrastrukturen, exempelvis när nya tomter behöver nya infarter eller när vatten- och avloppssystem måste förstärkas.



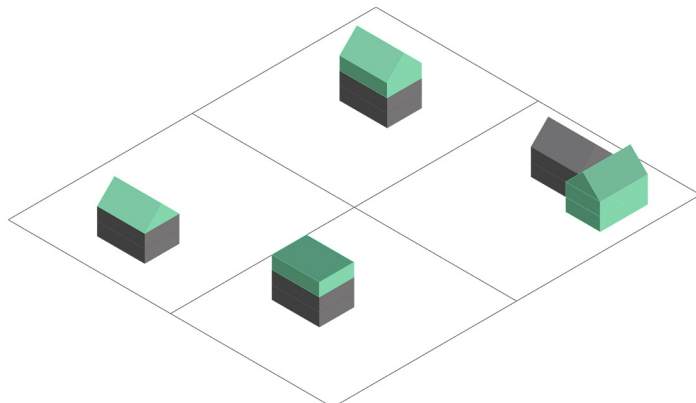
4. BYGGA UT

En annan form av förtätning är att bygga nya bostäder eller byggnader på redan bebyggda tomter, exempelvis genom att uppföra ett Attefallshus, gäststuga eller annan komplementbyggnad. Attefallshus får uppföras utan bygglov upp till 30 kvm och kan användas som en permanent bostad, vilket möjliggör fler boenden inom samma fastighet. Denna strategi gör det möjligt för fastighetsägare att tillföra extra bostäder till sin tomt utan att göra större förändringar i områdets struktur. Det kan exempelvis vara en lösning för att möjliggöra boende för äldre släktingar eller för uthyrning till unga vuxna. Utmaningarna kan ligga i att det kan uppstå trängsel på tomten, att grannar kan uppleva insynsproblem och att byggnaderna kan påverka områdets grönska.



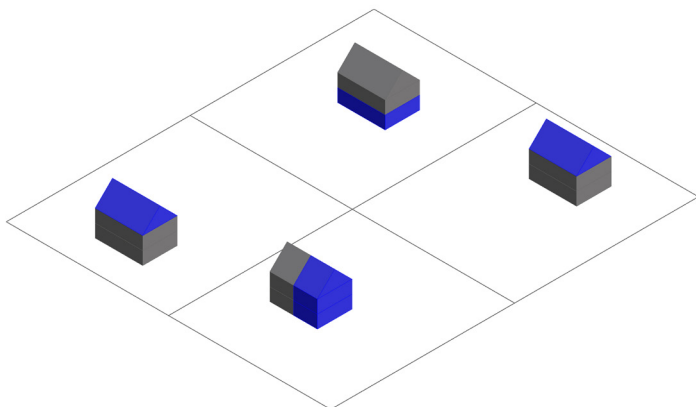
5. BYGGA TILL

Att bygga till en villa innebär att bostadsytan utökas genom att nya rum adderas på marknivå eller med fler våningar. Det kan vara en utbyggnad av köket, ett nytt sovrum, ett större vardagsrum eller en inglasad veranda. Denna typ av förtätning påverkar inte områdets bebyggelsestruktur i någon större utsträckning, men det innebär att villorna blir större och att tomterna kan få mindre öppna ytor. I många fall krävs bygglov för tillbyggnader, särskilt om de påverkar byggnadens utseende eller om detaljplanen begränsar byggnadsytan. Det kan också påverka ljusinsläpp och skuggning för grannar, vilket ibland leder till att bygglovsprocessen möter motstånd.



6. DELA HUS

En villa kan delas upp i flera bostäder på olika sätt, vilket ger möjlighet att skapa fler boenden utan att bygga nytt på obebyggd mark. Det vanligaste sättet är att inreda en del av huset – till exempel källare, vind eller övervåning – till en självständig bostad med eget kök, badrum och ibland en separat entré. Detta kan skapa "tvåfamiljshus", där två hushåll delar samma byggnad men har varsin bostad. För att dela upp en villa i flera bostäder krävs ibland bygglov eller bygganmälan, särskilt om det innebär förändringar av planlösning, bärande konstruktion eller installationer som ventilation och VA. Det är också viktigt att bostäderna uppfyller Boverkets byggregler vad gäller exempelvis dagsljus, ljudisolering, tillgänglighet och brandskydd.



PLANERING FÖR MER TRÄDGÅRDSSTAD

Plan- och bygglagen (PBL, 2010:900) reglerar mark- och bebyggelseanvändning i Sverige och utgör det huvudsakliga rättsliga ramverket för förtätning av villaområden. PBL ger kommunerna stort inflytande över planeringen av bebyggelse genom detaljplaner, översiktsplaner och bygglovsprocesser. Boende i villaområdena har möjlighet att ge synpunkter på planer och även överklaga dem juridiskt till Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen.

Förtätning av villaområden är ofta känslig och kan möta starkt motstånd från invånarna. Ett väl genomfört dialogarbete, där boende involveras tidigt, tydliga visualiseringar används och återkoppling sker kontinuerligt, kan minska konflikter och skapa förståelse. Dialogen ska vara transparent om vilka delar som kan påverkas och använda interaktiva metoder som workshops och digitala verktyg för att öka förståelsen. En effektiv dialog kräver en tydlig strategi och kommunikationsplan som omfattar fysiska möten, webbforum och sociala medier. Tidigt samråd innan planförslag tas fram är avgörande för att skapa förtroende, med öppna möten och interaktiva verktyg för att samla in synpunkter. När planförslaget formas är det viktigt att fortsätta dialogen genom samråd och medskapande, där visualiseringar och fokusgrupper ger boende möjlighet att påverka. Dialog och kompetens är nycklar till en hållbar förtätning av villaområden, och utveckling av ny trädgårdsstad.

"Ett väl genomfört dialogarbete, där boende involveras tidigt, tydliga visualiseringar används och återkoppling sker kontinuerligt, kan minska konflikter och skapa förståelse"

ÖVERSIKTSPLAN FÖR VILLAFÖRTÄTNING

Enligt PBL kap. 3 § 2 ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som visar hur mark och vatten bör användas samt hur bebyggelsen bör utvecklas. Kommunen har planmonopol och kan besluta om förändring av markanvändningen, till exempel om förtätning av befintliga villaområden bör ske. Översiktsplanen är vägledande och inte juridiskt bindande.

Kommuner bör ta strategiska beslut om var villaomvandlingar bör ske och vad som bör byggas. Att grannskapsvisa villaomvandlingar blivit vanligare de senaste åren indikerar också att samma slutsats dragits hos kommunala förvaltningar som marknadsaktörer. Även för motståndare till villaförtätningar bör utvecklingen mot fler grannskapsvisa omvandlingar ses som en positiv utveckling då detaljplaneändringar ger större möjligheter till demokratisk påverkan jämfört med rivningslovsärenden där grannar saknar rätt att överklaga.

Översiktsplanen kan göras till ett viktigt planinstrument. Stockholm stad och Upplands Väsby har båda pekat ut lämpliga villaförtätningar. Ett annat sätt är att inventera gällande planer för villaområden för att på så vis ha en beredskap för vilka detaljplaner som är attraktiva för byggaktörer när det gäller omvandling. Ett tredje sätt är att likt Nacka kommun genomföra planändringar som begränsar antalet bostäder per fastighet i vissa områden.

En generellt god planeringsprincip är att ju större en förändring är, desto mer planering behövs både för utredningar och genomförande. Frågan är om Oslos modell Småhusplanen kan fungera även i svenska städer eller Vancouvers Laneway Housing eller Minneapolis och Oregons generella planbestämmelser som övertrumfar detaljplanerna, likt de nya reglerna för bygglovsbefriad bebyggelse. Detta kräver en mer omfattande utredning.

PLANPROGRAM FÖR VILLAFÖRTÄTNING

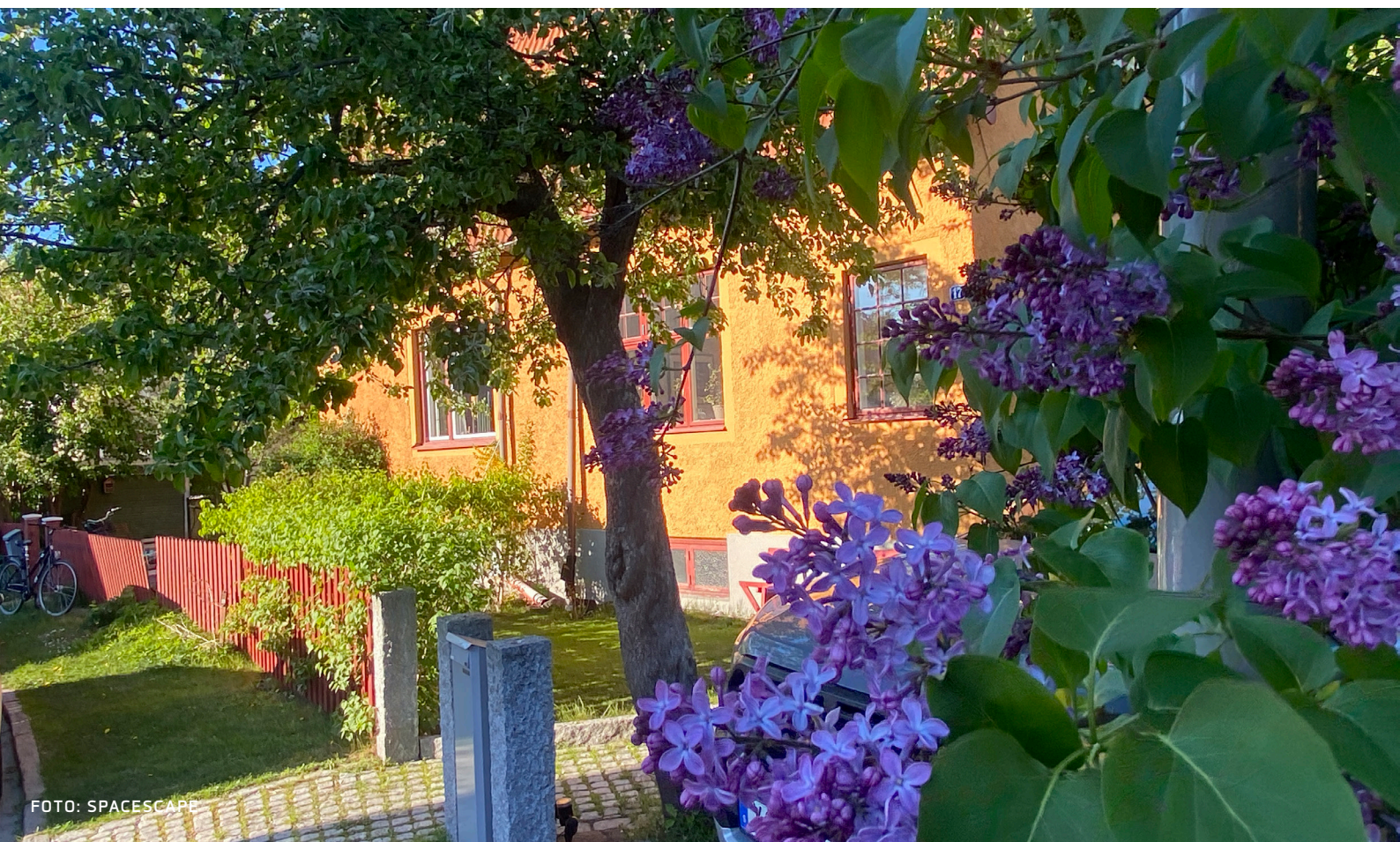
Ett planprogram är ett första steg i en större planeringsprocess och används ofta för att undersöka möjligheter och riktlinjer för utveckling av ett område innan en detaljplan tas fram. Ett planprogram för att förtäta ett villaområde till en trädgårdsstad bör ha en tydlig vision, flexibla riktlinjer och konkreta strategier för att möjliggöra en blandning av villor, radhus och låga flerbostadshus. Målet är att skapa en attraktiv och hållbar stadsdel där småskalig bebyggelse kombineras med fler bostäder, samtidigt som områdets gröna trädgårdskaraktär bevaras.

Exempel på strategier som ett planprogram för villaförtätning till trädgårdsstad kan innehålla:

- Tillåt att samtliga byggnader inom en fastighet kan användas som bostad.
- Ta bort bestämmelse om antal bostäder per fastighet, så att en eller flera hushåll kan nyttja fastigheten.
- Ta bort bestämmelse om antal byggnader per fastighet, så att byggrätten kan fördelas i en eller flera byggnader.
- Möjliggör byggnation intill fastighetsgränser mot både gata och granne, förutsatt att säkerhetskrav uppfylls och grannen ger sitt medgivande.

- Ta bort krav på minsta fastighetsstorlek och underlätta avstyckning och flytt av fastighetsgränser genom förenklade lantmäteriförrättningar.
- Reglera hur stor andel av fastigheten som får bebyggas. (t.ex. 30 procent av tomtens yta) istället för att detaljstyra byggnadstypen.
- Begränsa byggnadshöjden till max 3 våningar för flerbostadshus och 2 våningar för villor och radhus för att behålla områdets småskalighet.
- Skapa ett gång- och cykelvänligt gatunät.
- Skapa offentliga platser, torg, parker
- Sätt flexibla parkeringsnormer.
- Bevara och utveckla värdefull natur- och kulturmiljö.

Eftersom planprogram inte är juridiskt bindande har de en mer vägledande funktion, men de ger en övergripande bild av kommunens ambitioner. Bostade och fastighetsägare har möjlighet att påverka planprogrammets innehåll genom dialog och samråd. Ett planprogram är ett bra första steg för ett större villaområde innan detaljplaneprocessen



DETALJPLANER FÖR VILLAFÖRTÄTNING

PBL kap. 4 reglerar detaljplaner, som styr hur mark får bebyggas. En detaljplan är juridiskt bindande och kan ange minsta tomtstorlek, byggrätt, exploateringsgrad och byggnadshöjd, och är därmed det starkaste styrmedlet för byggande och förtätning. För att möjliggöra förtätning av villaområde kan kommunen ändra en detaljplan så att exempelvis flerbostadshus tillåts i ett tidigare villaområde. Kommunen är skyldig att genomföra samråd och en demokratisk beslutsprocess vid planändringar, där boende och fastighetsägare har möjlighet att lämna synpunkter.

Detaljplanebestämmelser som skulle underlätta förtätningen av villaområden:

- **Tillåt boende i alla byggnader** - En betydande del av den bebyggelse som tillåts i villaområden får användarna idag inte bo i. Det är byggnader tänkta för förvaring: garage och andra gårdsbyggnader. Att öka användbarheten av dessa byggnader genom att i detaljplan tillåta boende i dem är en enkel ändring att göra.
- **Sätt ingen gräns för hur många bostäder som får finnas per fastighet** - Kommuner bör ta bort formuleringar i detaljplaner som begränsar till en bostad per fastighet. Genom att ta bort begränsningen tillåts användare att dela befintlig bebyggelse till två eller flera bostäder och bättre anpassa byggnaderna efter sina livssituationer.
- **Tillåt husägare att fritt fördela byggrätten i en eller flera byggnadskroppar** - Idag är det vanligt att endast ett bostadshus tillåts på varje tomt i detaljplanen. Denna bestämmelse bör strykas så att husägare fritt kan fördela byggrätten i en eller flera byggnadskroppar. Även om inte byggrätten blir större, så ökar möjligheterna att anpassa bebyggelsen efter livssituation och fysiska förutsättningar på platsen.
- **Tillåt byggnation intill fastighetsgräns mot gata** - Detta ökar inte byggrätten i detaljplanen men ökar möjligheterna att anpassa bebyggelsen efter de boendes olika behov. Det skulle vara möjligt att använda outnyttjad byggrätt till att bygga ett kompletterande, mindre "gatuhus" i stället för att göra en utbyggnad av det befintliga huset.
- **Tillåt byggnation intill fastighetsgräns mot granne** - Genom att ta bort absoluta avstånds-krav i detaljplanerna och ersätta med grannens medgivande inom 4,5 meter samt utförande-krav för brandsäkerhet ökas möjligheterna för de boende att skapa bra, situationsanpassade lösningar.
- **Ta bort krav om minsta fastighetsstorlek** - Varierande tomtstorlekar ger en mer varierad bebyggelse och möjligheter att bättre anpassa nya ägar- och användarförhållanden efter befintlig bebyggelsestruktur. Om en fastighet inte redan är maximalt bebyggd i detaljplanen bör man kunna flytta eller ändra fastighetens storlek efter önskemål och behov och även anpassa fastighetsgränser efter bebyggelse på tomten.
- **Underlätta flytt av fastighetsgränser** - För att förenkla styckning av tomter kan regelverket anpassas genom förenklade lantmäteriförrättningar, kortare handläggningstider och minskade krav på detaljplaneändringar. Kommuner kan skapa mer flexibla detaljplaner för att möjliggöra delning. Regler och processer förenklas genom snabbare handläggning av lantmäteriförrättningar, minskade krav på samtycke från angränsande fastighetsägare och tydligare riktlinjer för bedömning av fastighetsbildning. Kommuner kan aktivt planera för flexibilitet i detaljplaner genom att möjliggöra justeringar av fastighetsgränser utan krav på ny planändring.
- **Reglera bebyggd andel av fastighet, byggnadsarea per bostad och hushöjd** - För att få ett maximalt och flexibelt utnyttjande av en småhusfastighet bör detaljplanereglering ske av hur stor andel av fastigheten får vara bebyggd, hur stort byggnaders fotavtryck får vara och maximal hushöjd. Det innebär i praktiken en "flerbostadsbonus" om byggnadsarea är mindre än 20 procent av fastigheten, samtidigt som det inte blir nödvändigt att "stycka och riva" för att uppnå maximal byggrätt.

Dessa förslag finns mer utförligt presenterade i rapporten 500k (Kod 2016).

Ny detaljplan för trädgårdsstad - Ett befintligt villaområde kan ges en ny detaljplan för att kunna omvandlas till verklig trädgårdsstad. En detaljplan för en trädgårdsstad med en blandning av villor, radhus och låga flerbostadshus bör innehålla detaljplanebestämmelser som skapar en harmonisk och enhetlig bebyggelsemiljö samtidigt som flexibilitet och variation främjas. Nedan följer de viktigaste bestämmelserna som bör ingå, som alltså kan gälla både ändring av en befintlig detaljplan eller en helt ny detaljplan för trädgårdsstad.

Följande planbestämmelser är lämpliga för trädgårdsstad:

- Bostadsändamål (B): Specificera vilka delar av området som får bebyggas med bostäder. Tillåt boende i alla byggnader.
- Tillåt mindre verksamheter, som förskolor och lokaler för service, i bottenvåningarna på flerbostadshusen för att främja lokal service.
- Grönområden (N): Ange mark som ska användas för park eller natur för att ge området en grön karaktär.
- Tillåt ändring av fastighetsgräns och delning av fastighet utan ny planändring.
- Ange maximal våningshöjd för att hålla bebyggelsen småskalig. Tillåt högre bebyggelse längs huvudgator och kring torg.
 - Villor: Max 2 våningar.
 - Radhus: Max 3 våningar.
 - Flerbostadshus: Max 4 våningar.
- Ange maximal byggnadsarea (BYA), förslagsvis 20-40 procent
- Tillåt byggnader vid tomtgräns mot granne och mot allmän plats.
- Tillåt fri fördelning av byggrätter i alla byggnader. Möjliggör för komplementbostäder och mindre tillbyggnader utan planändring.
- Inför inga regler för minsta eller största tomtstorlek.
- Inför inga begränsningar i antal bostäder per fastighet.
- Fasader och material: Ange rekommenderade fasadmaterial (trä, puts) och kulörer som harmonierar med trädgårdsstadens estetik.
- Takmaterial och lutning: Reglera takvinklar

och material för att skapa en varierad silhuett.

- Tillåt flexibilitet i fasadutformning för att undvika monoton bebyggelse.
- Specificera var parkering får anordnas, gärna med möjlighet till delade parkeringslösningar för flerbostadshus och radhus.
- Ange maxtal för bilparkering
- Ange minimikrav för cykelparkering.
- Ange grönytefaktor

Sammanfattningsvis bör detaljplanen för en ny trädgårdsstad kombinera tydliga riktlinjer för byggnation och markanvändning med flexibilitet för att möta framtida behov och skapa en hållbar och attraktiv boendemiljö.

Bygga ut inom detaljplan - Om en fastighetsägare vill utöka sin nuvarande bostad eller bygga en komplementbyggnad, exempelvis en fristående bostad på tomten, kan detta ske inom ramarna för den gällande detaljplanen. Förutsättningen är att förändringen håller sig inom befintliga byggrätter, det vill säga att den uppfyller bestämmelserna för byggnadsarea, byggnadshöjd och markanvändning. I dessa fall behöver fastighetsägaren endast ansöka om bygglov. Byggnadsnämnden prövar då om åtgärden överensstämmer med detaljplanen och bygglagstiftningen. Om byggnationen uppfyller kraven är det svårt för grannar att stoppa projektet. De har dock rätt att yttra sig vid bygglovsprocessen, men om ansökan följer detaljplanen har kommunen begränsad möjlighet att ta hänsyn till invändningarna.

Om detaljplanen inte uttryckligen förbjuder flerbostadshus är det möjligt att genomföra villaomvandling, alltså att ersätta ett småhus med ett hus innehållandes flera bostäder, genom bygglovsförfarande om villkoren i 9:30 PBL är uppfyllda. Byggnaden måste förhålla sig till övriga planbestämmelser och lagar vilket kan inverka på dess utformning. Vanliga detaljplanebestämmelser i villaområden som öppet byggnadssätt och fristående hus är inget hinder för flerbostadshus om inte andra planhandlingar stödjer en annan tolkning. Planbeskrivningen kan vara ett stöd i tolkningen om ett flerbostadshus är planenligt i ett villaområde, men eftersom den inte är juridiskt bindande bedöms dess betydelse i bygglovsbeslutet från fall till fall.

BYGGREGLER FÖR VILLAFÖRTÄTNING

PBL kap. 9 styr bygglovsprövningen och avgör vilka byggnader som kräver bygglov. Även om ett villaområde har en detaljplan som tillåter endast enbostadshus kan vissa bygglovsbefriade åtgärder öka tätheten, exempelvis: Attefallshus (upp till 30 kvm, kan användas som bostad) och komplementbyggnad och tillbyggnader (upp till 15 kvm utan bygglov). Kommunen kan begränsa dessa möjligheter genom att införa särskilda bestämmelser i detaljplanen.

En genomgång av cirka 400 detaljplaner i småhusområden i flera kommuner 2016 (Kod 2016) fann följande:

- det är ovanligt att komplementbostadshus tillåts, däremot vanligt att garage (som man inte får bo i) tillåts
- det är ovanligt att fler än 1, ibland 2, bostäder tillåts per fastighet
- det är mycket ovanligt att kommuner uppdaterar detaljplaner i småhusområden

Det märks en tydlig skillnad i stadsplaner från tidigt 1900-tal som är mer tillåtande (trädgårdsstad) till cirka 1950-tal när villaområdet blir dominerande som förebild. Då är det en huvudbyggnad, en bostad och tillhörande garage som gäller.

Det finns i realiteten två sätt att skapa förtätning idag, antingen genom ändringar i PBL eller ändringar i detaljplanerna. Eftersom det är en omständlig process att göra om detaljplaner så är de nya bygglovsbefriade åtgärderna i PBL ett bra sätt att få till förtätning på bred front i svenska tätorter, genom att tillåta inreda ytterligare en bostad i huset samt bygga en komplementbostad. För att omvandla villaområden till verkliga trädgårdsstäder krävs dock i de flesta fall en detaljplaneändring. Det säkerställer att bebyggelseutvecklingen sker på ett hållbart sätt, men detta kräver som sagt tid och kommunala resurser. För att få en snabb hållbar omställning av svenska villaområden kommer båda strategierna att behövas, nya bygglovsregler och nya detaljplaner.

Boverkets nya byggregler som träder i kraft 1 oktober 2025 innebär förenkling av planprocessen och större möjligheter för villaägare att förtäta, och är ett sätt att "runda" bygglov och detaljplan.

1. Inreda vind till bostad: Det ska bli möjligt att inreda vindar till bostäder även om detaljplanen innehåller förbud mot sådan inredning. Detta innebär att bygglov kan beviljas för att omvandla vindsutrymmen till bostäder trots tidigare restriktioner i detaljplanen.

"standardiserade bygglovsregler för små hyreshus på befintliga småhustomter. Det skulle också bidra till ett ökat bostadsutbud och en mer effektiv markanvändning utan omfattande planändringar."

2. Attefallsåtgärder samtidigt som husbygge: Tidigare har Attefallshus betraktats som komplementbyggnader som uppförs efter att huvudbyggnaden är färdigställd. Med de nya förslagen ska det bli möjligt att uppföra Attefallshus samtidigt som huvudbyggnaden byggs, vilket ger större flexibilitet i planeringen och genomförandet av byggprojekt.

3. Två bostäder i huvudbyggnad från start: Det ska bli tillåtet att inreda två bostäder i en huvudbyggnad redan från början, vilket underlättar skapandet av flerbostadshus och kan bidra till att möta bostadsbehovet.

4. Utökad byggnadsarea utöver detaljplan: Förslaget innebär att man utan bygglov ska kunna uppföra en komplementbyggnad på upp till 30 kvadratmeter inom detaljplanelagt område och upp till 50 kvadratmeter utanför detaljplanerat område. Dessutom ska den totala arean för lovfria komplementbyggnader kunna uppgå till 45 kvadratmeter inom detaljplan och 65 kvadratmeter utanför detaljplan innan krav på bygglov inträder.

5. Lovfria tillbyggnader: Tillbyggnader på upp till 30 kvadratmeter ska bli bygglovsbefriade och få uppföras för alla typer av byggnader, inklusive flerbostadshus. Detta ger fastighetsägare större möjlighet att anpassa och utöka sina byggnader utan att behöva ansöka om bygglov.

6. Fasadändringar utan bygglov: Kravet på bygglov för fasadändringar på en- och tvåbostadshus ska tas bort, vilket underlättar exempelvis installation av solceller och andra fasadförändringar.

Generellt skulle enhetliga riktlinjer snabba upp byggandet, minska osäkerhet och underlätta förtätning i småhusområden, särskilt i kollektivtrafiknära lägen. Ett exempel på detta är **standardiserade bygglovsregler för små hyreshus på befintliga småhustomter**. Det skulle också bidra till ett ökat bostadsutbud och en mer effektiv markanvändning utan omfattande planändringar.

FASTIGHETSBILDNING FÖR VILLAFÖRTÄTNING

En vanlig metod för att förtäta villaområden är att fastighetsägare styckar av sin tomt och säljer eller bebygger den nybildade tomten. För att detta ska vara möjligt krävs en lantmäteriförrättning där Lantmäteriet prövar om avstyckningen är förenlig med gällande detaljplan och fastighetsbildningslagen.

I vissa äldre villaområden finns generösa tomtstorlekar som gör avstyckning möjlig, men det krävs att den nya tomten uppfyller detaljplanens minsta tillåtna tomtstorlek. Om detaljplanen inte reglerar tomtstorlek kan en avstyckning vara mer flexibel, men Lantmäteriet kan ändå neka om det anses leda till olämpliga fastigheter.

Grannar kan inte överklaga själva avstyckningsbeslutet, men de har en viss möjlighet att påverka i efterföljande bygglovsprocesser. Om en ny fastighet skapas och bebyggs kan det innebära förändringar i områdets täthet. I områden med stark bebyggelsekaraktär kan kommunen införa bestämmelser i detaljplanen för att begränsa avstyckningsmöjligheter och skydda områdets enhetlighet.

DOMAR OM VILLAFÖRTÄTNING

Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB) förordar tydligt en yteffektiv och hållbar användning av mark med sammanhållen bebyggelse. Mark- och miljööverdomstolen har dock i flera rättsfall intagit en restriktiv hållning till förtätning i villaområden. Denna praxis riskerar att motverka flera av lagstiftningens grundläggande syften.

Enligt PBL:s portalparagraf (1 kap. 2 §) ska planläggning syfta till att främja en långsiktigt hållbar livsmiljö och hushålla med mark, vatten och andra resurser. Trots detta har MÖD vid upprepade tillfällen avslagit bygglov och detaljplaner för nya bostäder i redan bebyggda villaområden, med motiveringen att förtätningen inte är förenlig med områdets karaktär. Sådana avslag har ofta grundats på bedömningar av bebyggelsens skala, volym eller typ – exempelvis när tvåbostadshus eller parhus föreslås i områden som tidigare dominerats av friliggande enbostadshus. Problemet är att denna typ av bevarandeperspektiv kan stå i direkt konflikt med behovet av att förtäta befintliga stadsdelar för att skapa en mer hållbar stadsutveckling.

Även i relation till Miljöbalkens mål uppstår en potentiell intressekonflikt. Enligt MB (1 kap. 1 §) ska mark- och vattenområden användas på ett sätt som

”För att möjliggöra en mer hållbar och resurseffektiv utveckling krävs ett tydligare helhetsperspektiv i bedömningen av förtätningsåtgärder – ett perspektiv där enskilda områdets karaktär vägs mot det större samhällsintresset i att använda mark på ett hållbart sätt.”

främjar god hushållning ur ett ekologiskt, socialt och samhällsekonomiskt perspektiv. Att av miljöskäl koncentrera ny bebyggelse till redan ianspråktagen mark är en tydlig riktlinje i både svensk och europeisk planeringspolitik. När domstolen förhindrar förtätning i centralt belägna villaområden leder det ofta till att ny bebyggelse i stället förläggs till tidigare obebyggd mark i perifera lägen, vilket medför större behov av biltransporter, högre infrastrukturkostnader och sämre förutsättningar för kollektivtrafik.

Vidare kan MÖD:s återhållsamma praxis skapa osäkerhet för kommuner i deras planeringsarbete. Även åtgärder som ligger helt inom ramen för gällande detaljplaner har i flera fall fått avslag, med hänvisning till att de ändå strider mot den allmänna lämplighetsbedömningen enligt PBL 2 kap. 6 §. Det gör det svårt för kommuner att förutse vilka förtätningsåtgärder som kommer att godtas, vilket i sin tur försvårar planering för bostadsförsörjning och hållbar stadsutveckling.

Slutligen riskerar domstolens betoning på bevarande av rådande karaktär att ge oproportionerligt stort inflytande till enskilda fastighetsägare, ofta genom invändningar om insyn, skuggning eller förändrad utsikt. Det innebär att långsiktiga stadsbyggnads mål – såsom att skapa blandade och hållbara stads miljöer – riskerar att blockeras av lokala intressen. I praktiken försvåras därmed möjligheten att uppnå en resiliant stadsstruktur, vilket både PBL, Miljöbalken och regionala utvecklingsstrategier förespråkar.

Sammanfattningsvis finns en spänning mellan domstolens praxis och lagstiftningens övergripande mål. För att möjliggöra en mer hållbar och resurseffektiv utveckling krävs ett tydligare helhetsperspektiv i bedömningen av förtätningsåtgärder – ett perspektiv där enskilda områdets karaktär vägs mot det större samhällsintresset i att använda mark på ett hållbart sätt.

SÅ MYCKET BÄTTRE BLIR STADEN

Förtätning av villaområden till trädgårdsstad är en strategi för att öka bostadsutbudet och förbättra markanvändningen, men det kan också bidra till flera ekonomiska, sociala och miljömässiga mervärden. Här är några av de viktigaste fördelarna:

1. BÄTTRE UTNYTTJANDE AV INFRASTRUKTUR OCH SERVICE

När ett villaområde förtätas ökar befolkningstätheten, vilket skapar bättre underlag för kollektivtrafik, skolor, butiker och annan service. Fler invånare kan göra att fler busslinjer eller spårtrafik blir ekonomiskt hållbara och att fler butiker och restauranger kan etableras i närområdet. Detta leder till ett mer levande och tillgängligt område där invånarna har närmare till vardaglig service.

2. ÖKAD VARIATION AV BOSTADSTYPER OCH DEMOGRAFI

Genom att integrera flerbostadshus, radhus eller parhus i villaområden kan fler bostadstyper erbjudas, vilket gör området mer inkluderande för olika grupper av människor. Det kan ge unga vuxna, ensamstående och äldre möjlighet att bo kvar i området utan att behöva äga en stor villa. En blandad bostadsstruktur skapar också en mer dynamisk befolkning med varierade bakgrunder och livssituationer.

3. STÄRKT LOKAL EKONOMI OCH FASTIGHETSVÄRDEN

Förtätning kan skapa en positiv ekonomisk utveckling genom att fler människor innebär fler kunder för lokala företag. Restauranger, kaféer och butiker kan etableras eller expandera när kundunderlaget växer. Samtidigt kan ökade investeringar i området, såsom upprustning av vägar, lekplatser och grönområden, bidra till att höja fastighetsvärdena för både gamla och nya bostäder.

4. MINSKAD URBAN UTBREDNING OCH BEVARANDE AV NATUR

Genom att förtäta befintliga villaområden kan man minska stadsutglesningen och behovet av att bygga på grönområden, natur, skogsbruksmark och jordbruksmark. Detta är också en fråga om lokal livsmedels- och råvaruberedskap.



5. MINSKAD BILBEROENDE OCH MER HÅLLBAR MOBILITET

Villaområden är ofta bilberoende på grund av gles bebyggelse och brist på kollektivtrafik. Genom förtätning kan kollektivtrafiken förbättras och fler boende kan få tillgång till cykelvägar och gångstråk. Fler invånare kan också innebära att det blir mer ekonomiskt hållbart att införa bilpooler och andra delningstjänster som minskar behovet av privat bilägande.

6. FLER MÖTESPLATSER OCH SOCIAL INTEGRATION

Förtätning kan bidra till en mer levande stadsdel där fler människor rör sig utomhus. Värdet av ökad social integration är stort, både socialt och samhälls-ekonomiskt. En mer blandad befolkning kan i sin tur minska risken för social isolering och skapa fler naturliga mötesplatser.

7. MÖJLIGHETER FÖR BEFINTLIGA FASTIGHETSÄGARE

Många villaägare kan gynnas av förtätning genom att få möjlighet att stycka av sina tomter och sälja delar av marken, bygga komplementbyggnader för uthyrning eller utveckla sina fastigheter genom tillbyggnader. Detta kan ge ekonomiska fördelar för hushållen och bidra till en mer dynamisk fastighetsmarknad.

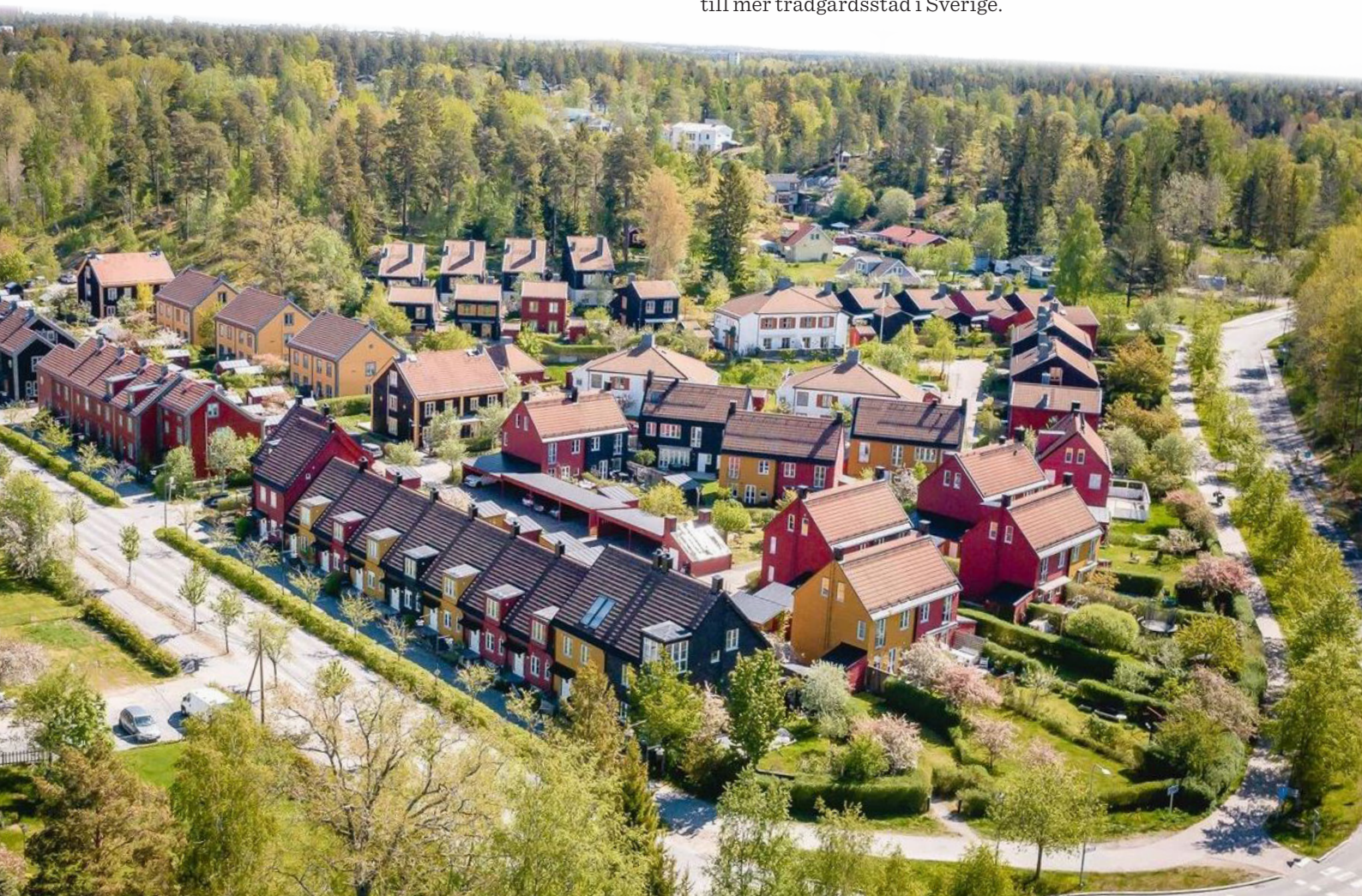
8. ANPASSNING TILL ENERGIBEHOV OCH KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Genom att planera för en mer kompakt bebyggelse kan förtätning bidra till att minska energianvändning och klimatpåverkan. Fler bostäder på samma yta innebär ofta att uppvärmningskostnader och resursförbrukning per capita minskar, vilket är en viktig aspekt av hållbar stadsutveckling.

9. MER VARIERAD STADSBILD OCH KULTURMILJÖ

Genom att lägga till nya byggnadstyper och nya stadsmiljö av trädgårdsstadskaraktär kan stadsbilden bli mer varierad och få ett kulturhistoriskt djup, med flera lager som berättar om stadens stadsbyggnadshistoria.

Villaförtätning är den enklaste och snabbaste vägen till mer trädgårdsstad i Sverige.



**“Villaförtätning är den enklaste
och snabbaste vägen till mer
trädgårdsstad i Sverige. ”**

REFERENSER

- Bowes, D. R., & Ihlanfeldt, K. R. (2001). Identifying the impacts of rail transit stations on residential property values. *Journal of Urban Economics*, 50(1), 1–25.
- Dubin, R. A., & Sung, C.-H. (1987). Spatial variation in the housing market: Segmentation and price function stability. *Urban Studies*, 24(2), 193–204
- Ewing, R., & Hamidi, S. (2015). Compactness versus sprawl: A review of recent evidence from the United States. *Journal of Planning Literature*, 30(4), 413–432.)
- Franklin, J. (2018). Villaomvandling: Enkartläggning av förtätning via rivning i småhusområden inom Stockholms län
- Galster, G. (2012). The mechanism(s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications. In *Neighbourhood Effects Research: New Perspectives*, 23–56.
- Hochstenbach, C., & Musterd, S. (2018). Gentrification and the suburbanization of poverty: changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26–53.
- Kod Arkitekter. (2016). 500k: Så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden
- Leggett, C. G., & Bockstael, N. E. (2000). Evidence of the effects of water quality on residential land prices. *Journal of Environmental Economics and Management*, 39(2), 121–144.
- Litman, T. (2021). Evaluating Transportation Land Use Impacts: Considering the Impacts, Benefits and Costs of Different Land Use Development Patterns. Victoria Transport Policy Institute.
- Musterd, S., & Andersson, R. (2005). Housing mix, social mix, and social opportunities. *Urban Affairs Review*, 40(6), 761–790.
- Michael Wicki, Malte Wehr, Gabriela Debrunner, David Kaufmann. (2024). Public Acceptance and Policy for Green and Affordable Densification
- Newman, P., & Kenworthy, J. (2015). *The End of Automobile Dependence: How Cities are Moving Beyond Car-Based Planning*. Island Press.
- Nordlund, Lina (2021). Bostadsförtätning i villaområden, Examensarbete Umeå Universitet
- Paradiso Arkitekter (2017). Mellanstaden: Strategi för hållbar stadsutveckling
- Regeringskansliet. (2024). Delredovisning av Uppdrag att verka för ökat småhusbyggande genom en ny egnahemsrörelse (LI2024:C).
- Song, Y., & Knaap, G. J. (2004). Measuring the effects of mixed land uses on housing values. *Regional Science and Urban Economics*, 34(6), 663–680.
- Spacescape. (2024). Den verkliga trädgårdsstaden
- Stadsbyggnadskontoret. (2023). Varsam utveckling av småhus- och villaområden: Strategi med vägledningar, Dnr 2020-05402
- Tyrväinen, L., & Miettinen, A. (2000). Property prices and urban forest amenities. *Journal of Environmental Economics and Management*, 39(2), 205–223.
- Talen, E. (2012). *City Rules: How Regulations Affect Urban Form*.
- Wilhelmsson, M. (2000). The impact of traffic noise on the values of single-family houses. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43(6), 799–815.

