



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Uppdrag att utreda hur befintliga villaområden kan skyddas mot ovarsam förtätning

Regeringskansliet beslutar att en bokstavsutredare ska biträda Landsbygds- och infrastrukturdepartementet med att analysera och lämna förslag på hur ovarsam förtätning i villaområden kan begränsas. Uppdragets närmare innehåll framgår av *bilagan*.

Kostnaderna för uppdraget ska belasta det under utgiftsområde 1, Rikets styrelse, uppförda anslaget 4:1 Regeringskansliet m.m., anslagsposten 1 Till Regeringskansliets disposition, budgetram 12 Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Beslutet har fattats av statsrådet Andreas Carlson.

Utdrag till

Justitiedepartementet/L1 och L6
Finansdepartementet/BA, K och SFÖ
Kulturdepartementet/KKM
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet/BB



Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Uppdrag att utreda hur befintliga villaområden kan skyddas mot ovarsam förtätning

Sammanfattning av uppdraget

En bokstavsutredare ska biträda Landsbygds- och infrastrukturdepartementet med att analysera och lämna förslag på hur ovarsam förtätning av befintliga villaområden kan begränsas. Uppdraget är avgränsat till sådan förtätning som kräver planläggning. Förtätning av enskilda villatomter som genomförs på de boendes initiativ och med stöd av gällande planer och bygglövsregler ingår inte i uppdraget.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 april 2027.

Bakgrund och skälen för uppdraget

I en del kommuner, bland annat i storstadskommunerna, förekommer det diskussioner och förslag om förtätning av befintliga villaområden med flerbostadshus som av boende i dessa områden betraktas som ovarsam. Det har vidare förts fram olika förslag i det offentliga samtalet som innebär att omfattningen av förtätning av villaområden borde öka. Bland förslag som lyfts fram finns bland annat förslag om planläggning som innebär att befintliga småhustomter avstyckas på ett systematiskt sätt. Förtätning brukar generellt sett motiveras av att man vill tillgodose behovet av nya bostäder utan att behöva exploatera obebyggd mark, av bättre nyttjande av befintlig infrastruktur och kollektivtrafik, eller en önskan om en mer varierad bebyggelsestruktur och varierade upplåtelseformer. Bland nackdelar med förtätning brukar generellt sett framhållas förlorade grönområden, ökat buller, sämre dagsljus och ökad anonymitet.

Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska enligt 2 kap. 6 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Förtätning kan dock ändå upplevas som negativ av de som redan bor i området och det kan uppstå intressekonflikter när förtätning initieras och planeras som inte i tillräcklig grad omhändertas av befintlig reglering.

Riksdagen och regeringen har angett inriktningen för politiken för samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande enligt följande, se t.ex. prop. 2025/26:1 utg.omr. 18, avsnitt 3.5, s. 25. En väl fungerande bostadsmarknad i hela landet med tillgång till bostäder i varierande upplåtelseformer är en viktig förutsättning för människors trygghet och livskvalitet, och för en konkurrenskraftig ekonomi och tillväxt. Fler ska kunna förverkliga sina boendedrömmar och människor ska kunna flytta dit arbeten finns. Människors behov och efterfrågan ska vara styrande för hur bostadsbeståndet utvecklas.

Riksdagen och regeringen har vidare angett att det behöver byggas fler bostäder och att utbudet på bostadsmarknaden ska motsvara efterfrågan, se även här t.ex. prop. 2025/26:1 utg.omr. 18, avsnitt 3.5, s. 25 och avsnitt 2.4.1, s. 7. Sedan 1990, då bostadsbyggandet skett i huvudsak utan statlig finansiering, har småhus utgjort ungefär 25 procent av de nyproducerade bostäderna. Småhusens andel av bostadsbeståndet minskar, trots att en övervägande majoritet av befolkningen i opinionsundersökningar anger att de vill bo i småhus. I maj 2024 fick en egnahemskommissionär i uppdrag att bland annat verka för anläggandet av nya trädgårdsstäder, och syftet med egnahemskommissionärens uppdrag är att verka för en ny egnahemsrörelse och att långsiktigt öka småhusens andel av nyproduktionen av bostäder (LI2024/01020 m.fl.). Samtidigt är det viktigt att värna landets befintliga småhusområden och trädgårdsstäder. Förtätning får därför inte ske på bekostnad av deras övergripande bebyggelsestruktur och karaktär som just småhus- och trädgårdsstadsområden.

Uppdraget

En bokstavsutredare ska analysera och lämna förslag på hur ovarsam förtätning av befintliga villaområden kan begränsas. Uppdraget är avgränsat till sådana förtätningsförslag som kräver detaljplaneläggning. Förtätningar som genomförs på de boendes initiativ, i form av exempelvis nybyggnad av

komplementbyggnader och tillbyggnader enligt de nya bestämmelserna i 9 kap. PBL ingår inte i uppdraget.

Utredaren ska

- analysera hur befintliga villaområdets övergripande bebyggelsestruktur och typologi kan ges ett starkare skydd i samband med upprättande av nya detaljplaner eller ändring av befintliga sådana planer, samt lämna författningsförslag eller förslag på andra åtgärder,
- överväga och vid behov föreslå åtgärder som stärker småhusägares inflytande i kommuners planeringsprocesser vad gäller ovarsamma förtätningar i det egna småhusområdet, samt
- föreslå andra konkreta åtgärder, såsom stöd och vägledning, som syftar till att motverka ovarsam förtätning i befintliga villaområden.

De alternativ som utredaren har övervägt och de överväganden som har lett fram till utredarens ställningstaganden ska redovisas, bl.a. avseende alternativens samhällsekonomiska konsekvenser och förslagens bedömda effekt för befintliga villaområden. Även de förväntade konsekvenserna i övrigt av förslagen, exempelvis beträffande enskilda småhusägares ställning och konsekvenser för det kommunala självstyret, ska analyseras och beskrivas, liksom relevanta konsekvenser i övrigt i enlighet med förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar.

När uppdraget utförs ska utredaren inhämta synpunkter från ett representativt urval av kommuner och länsstyrelser samt från Boverket och andra relevanta myndigheter. Utredaren ska även ge andra relevanta marknadsaktörer och organisationer, såsom Sverige Kommuner och Regioner, möjlighet att lämna synpunkter.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 april 2027.