

Handläggare
Peter Skarpnord
20534

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2025-05-09

Ärendebeteckning
KS 2025/0151

Kommunfullmäktige

Motion från Kajsa Hedin (M) om att skapa fler förutsättningar för villatomter

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att kommunledningskontorets yttrande ska utgöra svar på motionen från Kajsa Hedin (M) om att skapa fler förutsättningar för villatomter. Motionens intentioner ligger i linje med redan pågående arbete och beslut i samhällsbyggnadsprocessen.

Motionen ska härmed anses vara besvarad.

Bakgrund

En motion är inlämnad av Kajsa Hedin (M) där åtgärder föreslås för att skapa fler förutsättningar för villatomter bland annat genom att se över prioriteringsordningen av detaljplaner med fokus på villatomter och att skapa en strategi för hur vi får fram fler villatomter.

Yttrande

Kalmar kommun arbetar aktivt för att fler villa- och småhustomter ska tillskapas så att fler privatpersoner kan köpa och bygga sitt eget hus. Antingen genom att bygga i egen regi eller via en husleverantör. Rådande konjunktur gör att marknaden just nu är lågintensiv när det gäller nyproduktion av bostäder av alla upplåtelseformer, men kommunen arbetar med att skapa möjligheter för exempelvis byggbara småhustomter när konjunkturen väl vänder. I dagsläget har kommunen själv 30-talet färdiga och byggbara villatomter ute till försäljning. Det finns ytterligare 100-talet kommunalt ägda villatomter där detalj-planen har vunnit laga kraft, men som väntar på att infrastruktur ska projekteras och byggas ut. I pågående planarbeten återfinns ytterligare cirka 100-talet villatomter. I planreserven, på både kommunal och privat mark, finns det sammantaget cirka 400–500 småhus, det vill säga både villor, rad- och parhus. Därutöver finns flertalet aktörer som vid möjlighet säljer villatomter. Utöver de kommunala planinitiativen finns även ett flertal så kallade privata-



eller intressentplaner som kommer resultera i nya småhustomter i bland annat Rinkabyholm, Björkudden, Vassmolösa, Kolboda och Krafslösa.

Genom omvärldsbevakning har kommunen sedan tidigare identifierat behovet av fler villatomter på den lokala marknaden. Enligt nationella undersökningar i höstas vill sju av tio tillfrågade bo i villa eller radhus. Staten har visat att man vill göra småhusdrömmen möjlig för fler genom att starta en utredning med fokus på att långsiktigt öka småhusbyggandet. Ytterligare åtgärder som skett på nationell nivå är att det går att söka stöd från Boverket för varje potentiell småhustomt i antagna detaljplaner. Detta gäller även radhus och kedjehus som innefattas av begreppet. Under de senaste två åren har kommunen genom planeringsprioriteringen valt att arbeta med och prioritera detaljplaner som innehåller många småhus. Detta börjar nu ge möjligheter för genomförande av fler småhus då flera av dem närmar sig antagande och vissa vunnit laga kraft. Exempelvis detaljplan för småhus vid Vimpeltorpet, Borshorva vid Lindsdal, Snurrom, Läckeby med mera.

Det finns dock utmaningar i realiserandet av nya villatomter. Kalmar Vatten AB arbetar just nu med större projekt så som anstalten i Halltorp och Moskogen. Dessa arbeten tar mycket av resurser när det gäller både planering och genomförande. I dagsläget är väntetiden på att bygga ut infrastruktur lång för vissa projekt. Kommunen arbetar aktivt för att ledtiden från planering till genomförande ska kortas. En annan utmaning är att många detaljplaner överklagas. Inte sällan är det planer som syftar till att förtäta eller planera vidare attraktiva villaområden med fler villor. Under 2024 överklagades fem av de sex planer som antogs, varav tre innehöll omkring 142 småhus. Utöver dessa utmaningar så finns stadsdelsspecifika problem där exempelvis tillgången till el har blivit en stor knäckfråga i samhällsplaneringen med långa ansökningsprocesser och ledtider. Bland annat är det kapaciteten på el det som hindrar utbyggnadsplanerna för Södra staden, där åtskilliga småhus är planerade. Eon arbetar skyndsamt med frågan och kommunen har dialog med bolaget men processerna är långa.

Med bakgrund av detta, och att motionärens ambitioner ligger väl i linje med det som kommunen redan arbetar med, besvaras förslagen nedan med följande:

Prioritering av detaljplaner

I den årliga prioriteringen för detaljplaner finns det flertalet planer som innehåller småhus och villatomter, både på privat och kommunal mark. Sett till den positiva befolkningsökningen samt större etableringar med många nya arbetsplatser gör kommunen bedömningen att det både finns utrymme för, samt att det är nödvändigt, att fortsatt prioritera planer som innehåller villatomter och/eller rad- och parhus. Den senaste planprioriteringen antogs av planutskottet i april 2025. Sedan tidigare har det funnits av fullmäktige ett mål om att varje år detaljplanera för minst 50 nya småhustomter, detta mål kommer att aktualiseras i arbetet med framtagandet av nytt bostadsförsörjningsprogram.

Strategi för villatomter

Kommunen arbetar långsiktigt och strategiskt med villatomter. Den nya översiktsplanen innehåller många möjligheter att både på kort- och lång sikt planera för småhus. En bedömning i nuläget är att det under kommande decennier finns möjlighet för mellan 1500–2000 villor, allt beroende på hur kommunen väljer att prioritera och planera. Utöver denna siffra för enbart

villor finns det ytterligare möjligheter för rad- och parhus. En annan del är att det i flera av Kalmars stadsdelar saknas många villor och småhus för ett bättre och mer blandat boende samt ökad rörlighet på bostadsmarknaden, liksom att det på andra håll behövs fler hyres- och bostadsrätter. I det kommande bostadsförsörjningsprogrammet, som kommer att gå upp för beslut under den innevarande mandatperioden, kan mål sättas för att bland annat den framtida planeringen av småhusbebyggelsen ska säkerställas.

Samarbete med Kalmar Vatten AB (KVAB)

Just nu har KVAB många större arbeten och projekt som pågår, liksom en ständig dialog om att realisera fler villatomter genom utbyggnation av VA-tjänster. Samarbetet mellan KVAB och kommunen ska utvecklas och det pågår arbete kring denna fråga, inte minst i koncernövergripande arbete med processorientering där den fysiska planeringen är först ut. Den förändring av samhällsbyggnadsorganisationen som just genomförts borgar även den för att ytterligare underlätta framtida samarbete. Även Eon och Kalmar energi AB är viktiga spelare i planeringen av utbyggnation. Kommunen har en ständig dialog med ambitionen är att de planerade villatomterna så fort som möjligt ska bli byggbara. Sammantaget verkar kommunen för att ledtiderna mellan planering och byggnation ska kortas.

Peter Skarpnord
Strategi- och utredningsenheten

Bilaga
Motion