





Innehåll

Sammanfattning	3
Metod	4
Fråga 1 – Villatomter styckas av för att ge plats för fler småhus	5
Fråga 2 – Villor rivs för att ge plats för parhus eller attefallshus	6
Fråga 3 – Villor rivs för att ge plats för flerbostadshus.....	7
Fråga 4 – Parker och grönområden används för ny bebyggelse	8
Slutsatser av kvalitativa synpunkter	9
Slutdiskussion	10

Sammanfattning

Villaägarnas medlemsundersökning visar att motståndet mot förtätning tydligt har stärkts i jämförelse med vår senaste mätning 2020. Allt fler är mycket negativa till att riva villor, stycka tomter eller bygga på grönområden. Trenden visar ett växande missnöje med politiska initiativ som hotar villaområdets karaktär.

I en jämförelse mellan 2020 och 2025 finns både kvantitativt och kvalitativt ett mönster där motståndet mot förtätning har stärkts. I fråga om styckning av tomter för att ge plats för fler småhus har andelen som är ganska eller mycket negativa ökat svagt med endast ett par procent men förskjutits från "ganska" till "mycket negativt".

På frågan om att riva villor för att ge plats för parhus eller attefallshus har inställningen hos deltagarna inte förändrats så mycket. Den mycket eller ganska positiva andelen har minskat en procent till att landa på 2 + 8 procent. Den starka viljeyttringen på fråga 3, om villor som rivs för att bygga flerbostadshus, anser 86 procent totalt att det är "ganska" eller "mycket negativt" att riva villor för att ge plats för flerbostadshus. Det är ett tydligt besked från husägare som också vuxit med 3 procent sen 2020.

Slutligen är motviljan kompakt i frågan om att ta grönområden i anspråk för ny bebyggelse. Hela 91 procent anser att det är "ganska" eller "mycket negativt", vilket är en ökning med 2 procent sen mätningen 2020. Beskedet från Villaägarnas medlemmar står i kontrast till politiska initiativ som har eller riskerar leda till att villaområden förtätas med flerbostadshus på höjden.

Majoriteten av deltagarna uttrycker skepsis eller motstånd mot förtätning av befintliga småhusområden. De värnar om grönska, lugn och områdets karaktär.



Fotograf: Peter Knutson

Rapporten är framtagen av Jonathan Lindgren, samhällspolitisk expert

Metod

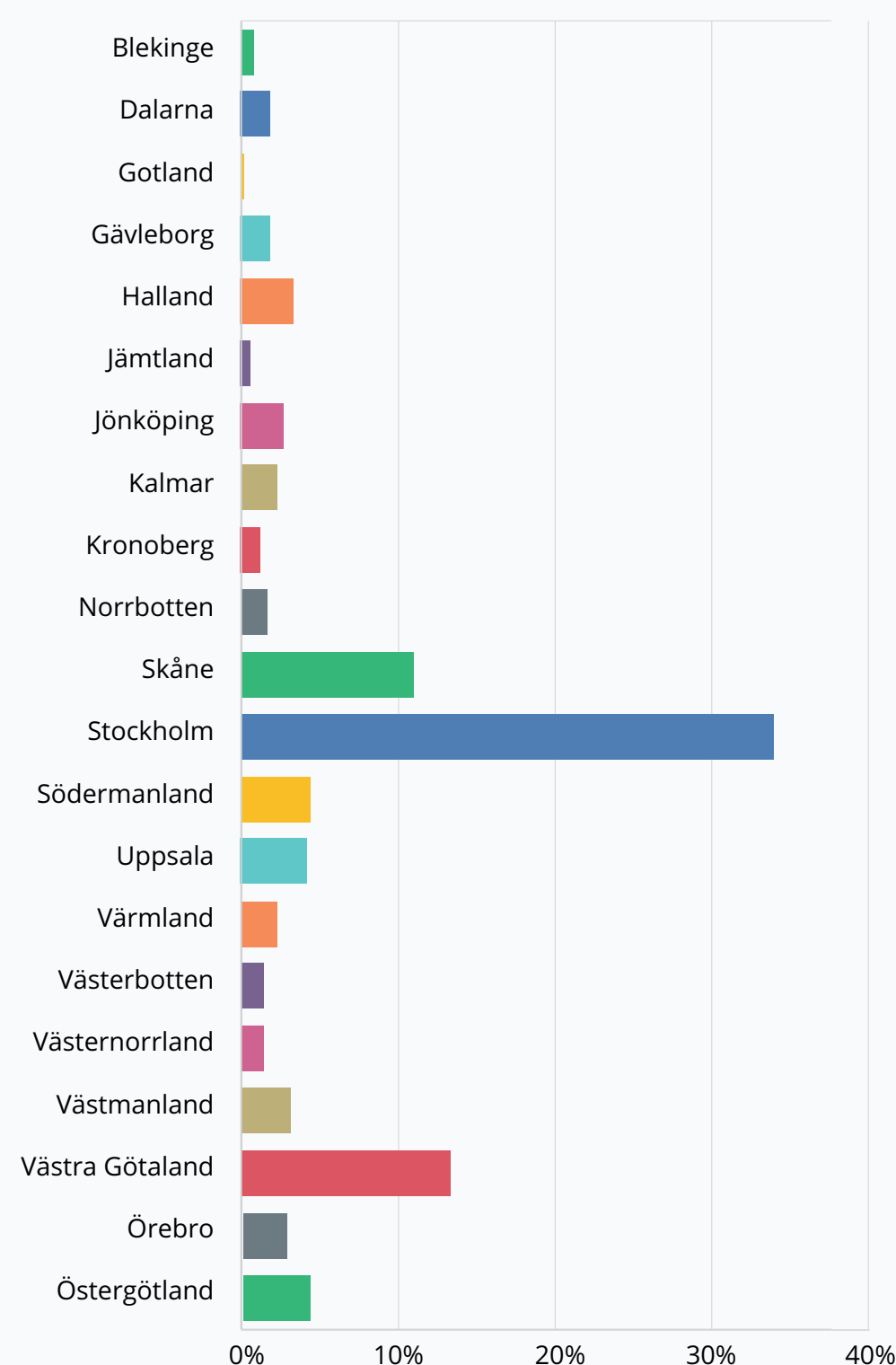
70 000 medlemmar bjöds in till enkäten om förtätning och över 12 500 svarade – en god respons. Fyra frågor följde upp 2020 års undersökning. Resultatet ger en tydlig bild av medlemmarnas åsikter, erfarenheter och prioriteringar i viktiga bostadsfrågor.

Enkäten har skickat ut till 70 000 av medlemmarna i Villaägarna Riksförbund och besvarats av 12 543 respondenter. I vår föregående undersökning 2020 avgränsade vi mottagarna till medlemmar i Stockholms län och fick då in 2 481 svar. Den övervägande delen av respondenterna i årets undersökning är ifrån Stockholms län (34%).

Enkäten har ställt fem frågor. Fyra av dem är identiska med frågor som ställdes 2020. Den sista frågan justerades i jämförelse med tidigare enkät som var geografiskt begränsad till Stockholm och därför efterfrågade var bostäder skulle kunna byggas i Stockholm. Den femte frågan har också rätteligen kritiserats då den saknar ett svarsalternativ där respondenten kan välja att förkasta övriga svarsalternativ. Vi har därför valt att bortse från frågan.

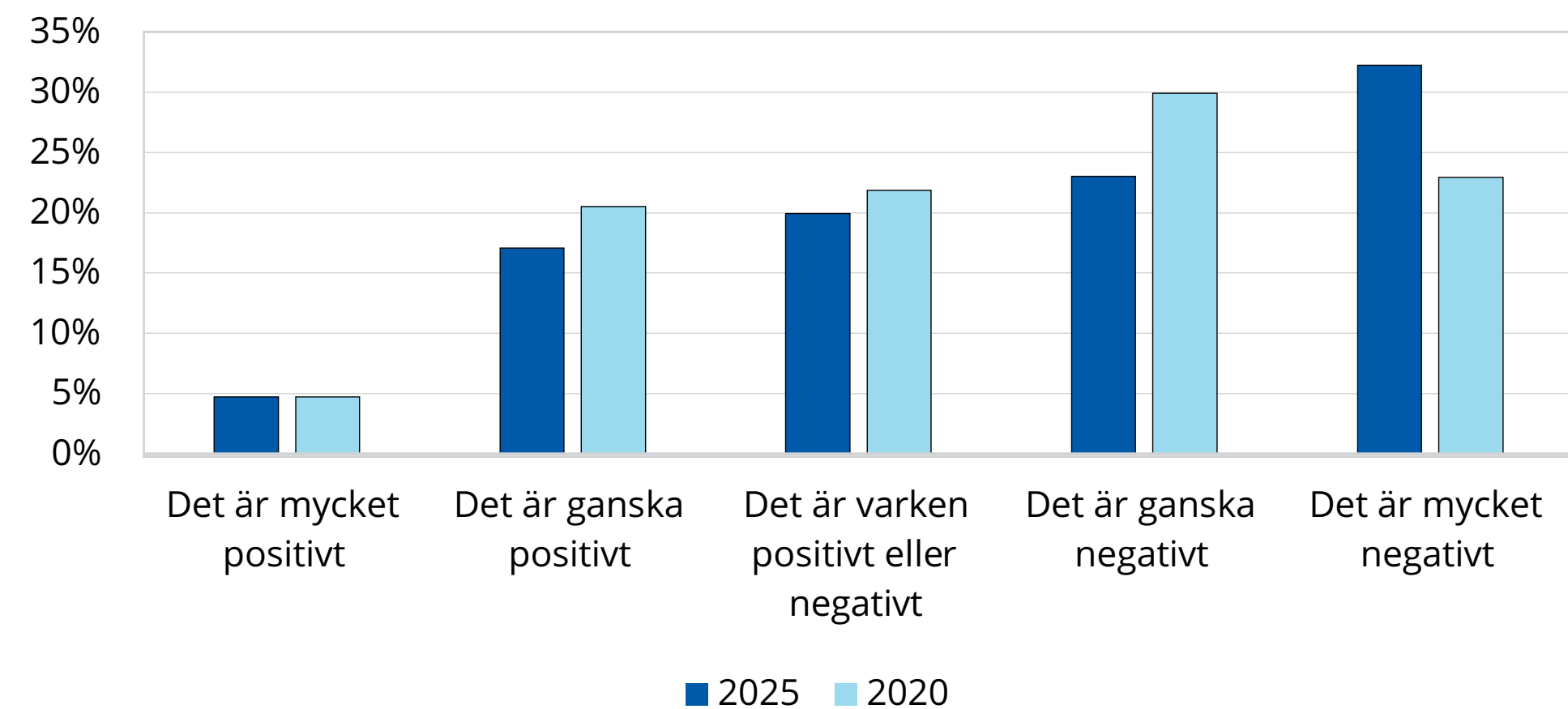
På frågan om respondenterna har några övriga kommentarer, har 2 443 personer valt att svara. Vi har sedan låtit AI-funktionen Chat GPT ta ut och sammanställa representativa citat från undersökningen, sorterade för respektive fråga men också i allmänna drag.

Svarande per län



Fråga 1 – Villatomter styckas av för att ge plats för fler småhus

Vad anser du om att villatomter styckas av för att ge plats för fler småhus?



Förtätning i småhusområden möter starkt motstånd bland villaägare som anser att den hotar områdenas karaktär, trygghet och trivsel. Många upplever mer trafik, buller och parkeringsproblem samt sänkta fastighetsvärden. De uttrycker frustration över att politiker talar om att värna grönområden men ändå bygger bort dem. En mindre andel accepterar tomtstyckningar om de sker varsamt, men de flesta oroas över överexploatering, skuggning och minskad grönska.

Representativa citat

"Mina egna erfarenheter säger att lugnet i villaområdet försvinner när det ofta byts folk i bostadshuset"

(780)

"Jag har valt att bo i en specifik miljö. När miljön ändras trivs jag inte längre och tvingas flytta"

(784)

"Förtätning skapar inte trivsel och trygghet"

(785)

"Villatomterna är redan för små"

(1591)

"Avstyckningar och enskilda villor kan vara okej om de avstyckade tomterna är tillräckligt stora för att området som helhet ska kunna anses behålla sin karaktär"

(229)

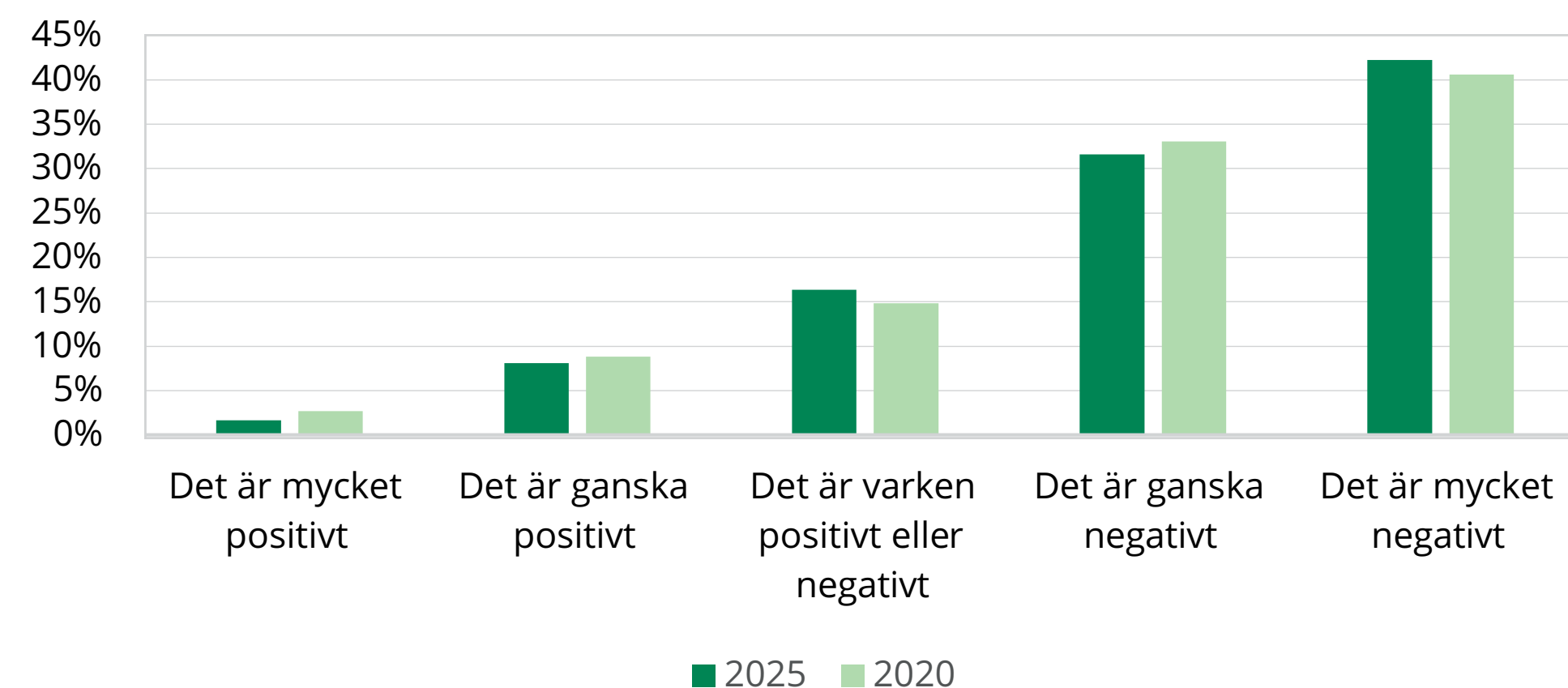
"Gränsen för hur stor en villatomt ska vara bör höjas. Nu sker avstyckningar på alldeles för små tomter"

(106)

Fråga 2 – Villor rivs för att ge plats för parhus eller attefallshus

Vad anser du om att villor rivs för att ge plats för ett eller flera parhus samt ett attefallshus?

(Det görs för att kunna bilda en bostadsrättsförening.)



Rivning av villor för att ge plats åt parhus eller attefallshus väcker starka känslor bland villaägare. Många upplever att områdets själ och karaktär går förlorad när befintliga hus ersätts med tätare bebyggelse, vilket skapar oro för att villaområden gradvis tappar sin identitet och trivsel. Bevarandet av grönområden lyfts fram som en av de absolut viktigaste frågorna. Parker och naturmark ses som nödvändiga för hälsa, rekreation och livskvalitet – men också för klimatet. Många uttrycker oro över att ny bebyggelse hotar "områdets lungor" och den natur som gör villalivet trivsamt.

Representativa citat

"Folk bor i villa eller parhus av en anledning. Det är aldrig okej att riva en villa för parhus eller större flerfamiljshus"

(1672)

"Mindre förtätning via avstyckning är okej men att riva fungerande villor är inte det"

(2160)

"Jag är för blandad bebyggelse. Det måste dock göras på lämpliga tomter och inte höghus, max tre till fyra våningar"

(2299)

"Villor som är övergivna och stått obebodda över tid och som är fallfärdiga är bra att de rivs. Men om man har mark ska då kommunen kunna tvångsinlösa den?"

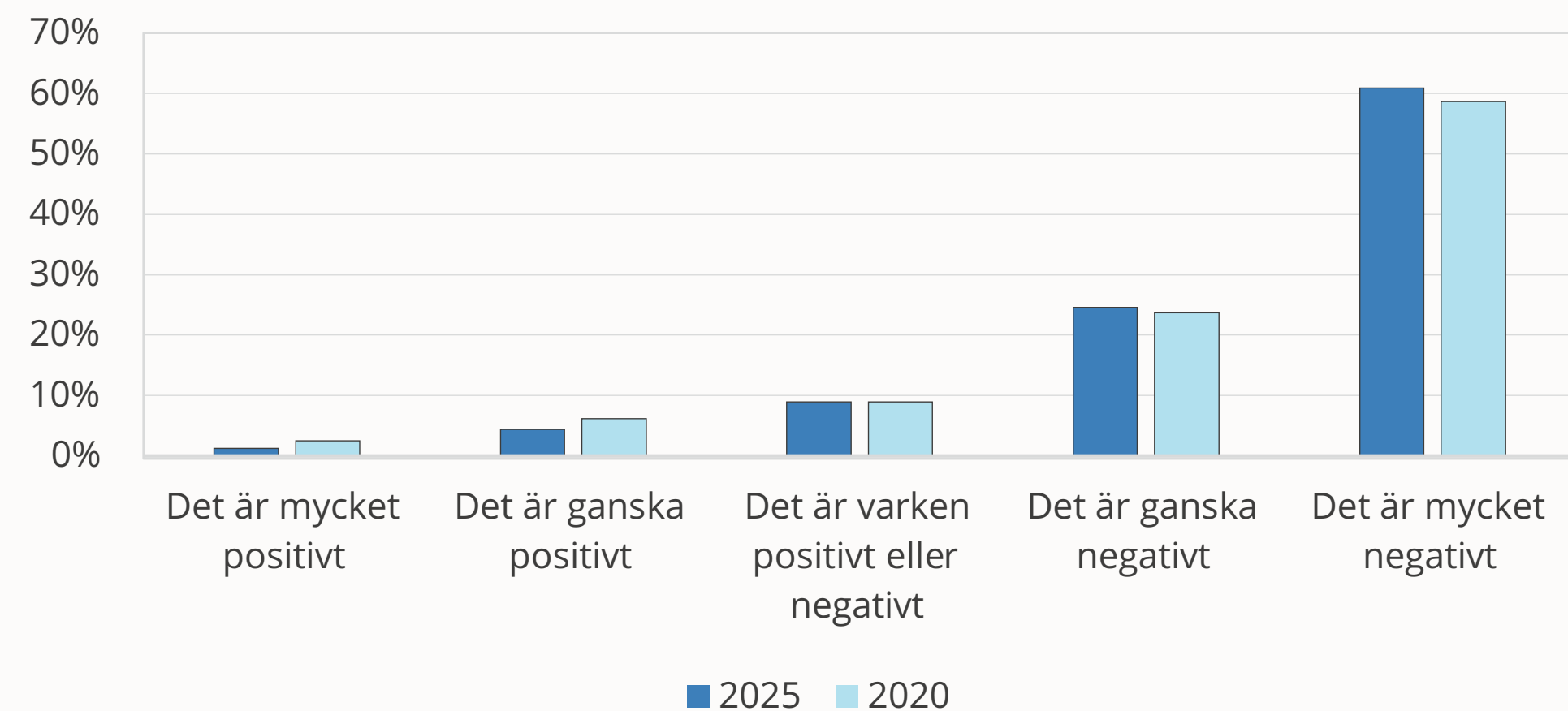
(2210)

"Att riva villor känns helt fel ur ett hållbarhetsperspektiv. Om man kan bygga ett attefallshus på samma tomt som en befintlig villa så är det okej"

(110)

Fråga 3 – Villor rivs för att ge plats för flerbostadshus

Vad anser du om att villor rivs för att ge plats för flerbostadshus?



Motståndet mot att riva villor för flerbostadshus är mycket starkt. Många upplever att höga och täta byggnader förstör områdets karaktär, trygghet och värde samt att villaområden riskerar att förlora sin identitet. Kritiken mot kommuner och byggbolag är hård – boende känner sig överkörda av beslut som drivs mer av ekonomiska intressen än samhällsnytta.

Representativa citat

"Vi köpte en fastighet i en villastad för att det är så vi vill bo! Villor, uppvuxna trädgårdar och ansvarsfulla grannar i lagom antal. Med flerbostadshus blir miljön totalt förändrad"

(1026)

"Om man skulle börja bygga flerbostadshus mitt i villaområden förstörs hela känslan av att bo i området"

(1456)

"Att riva upp en detaljplan är att ändra förutsättningarna och förväntningarna på ett områdes boendeförutsättningar. Detta skapar osäkerhet för de som redan bor i området och värdesänkning"

(1227)

"Det har byggts ett lägenhetshus på fem våningar i vårt område med bara villor och radhus. Man ändrar förutsättningarna för hela området. Det är inte den miljö vi ville ha när vi köpte vårt hus"

(130)

"När flerbostadshus byggs i villaområden är ofta inte vägnätet, parkeringsmöjligheter och allmänna kommunikationer dimensionerade för den mycket större befolkningen som kommer till området"

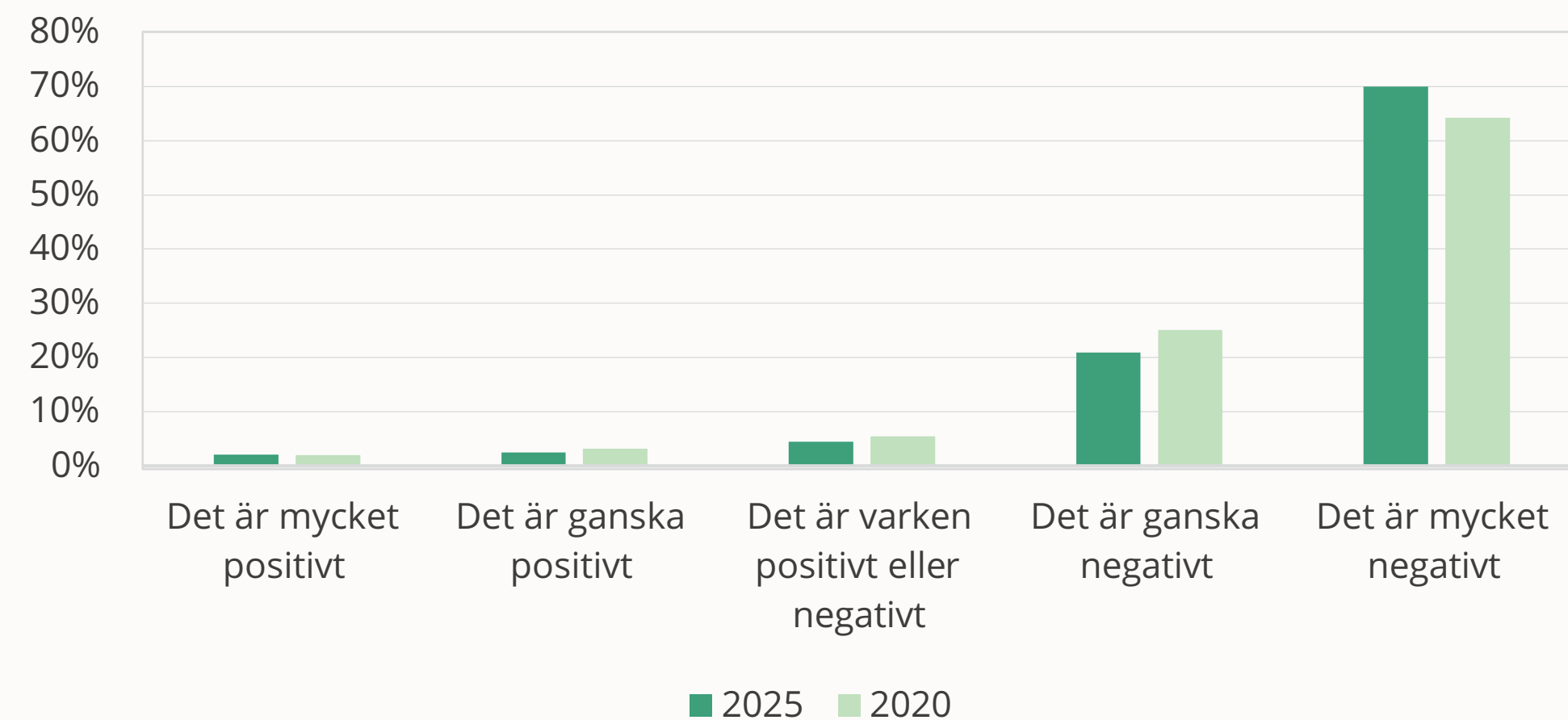
(1572)

"När det gäller flerbostadshus i villaområden är det viktigt att de inte är för höga, max 3 våningar"

(1062)

Fråga 4 – Parker och grönområden används för ny bebyggelse

Vad anser du om att naturområden och parker nära bostadsområden bebyggs?



Motståndet mot att bebygga parker och grönområden är mycket starkt. Allt fler hänvisar till klimat, hälsa och livskvalitet – grönområden ses som nödvändiga för välmående, frihet och klimatanpassning. Många kritiserar också kommunerna för att inte planera infrastruktur som skolor och trafik i takt med ny bebyggelse.

Representativa citat

"Vi behöver allt grönt vi kan få, både för välbefinnande och för klimat och miljö"

(797)

"Bevara de små gröna ytorna i bostadsområden. Bygg inte bort dem"

(175)

"Extremt tråkigt när områden som tidigare varit grönområden bebyggs. Närhet till natur är den största anledningen till att vi valde att köpa huset vi bor i"

(1397)

"Vi kan inte bygga bort parker och grönområden, vi behöver dem för att må bra och så att regnet har någonsans att ta vägen. Våra avlopp klarar inte av större nederbörd idag. Se på alla översvämningar i våra städer och det kommer inte att bli mindre regn i framtiden"

(803)

"Det är viktigt att det finns träd och grönt i bostadsområden, idag byggs det för tätt på grund av höga kostnader för tomtmark"

(435)

"Bygg nya hus på gamla industritomter och förtäta längs järnväg och motorväg. Låt skog och grönområden vara. Låt villaområden få vara villaområden, det är därför man flyttar till en villa"

(662)



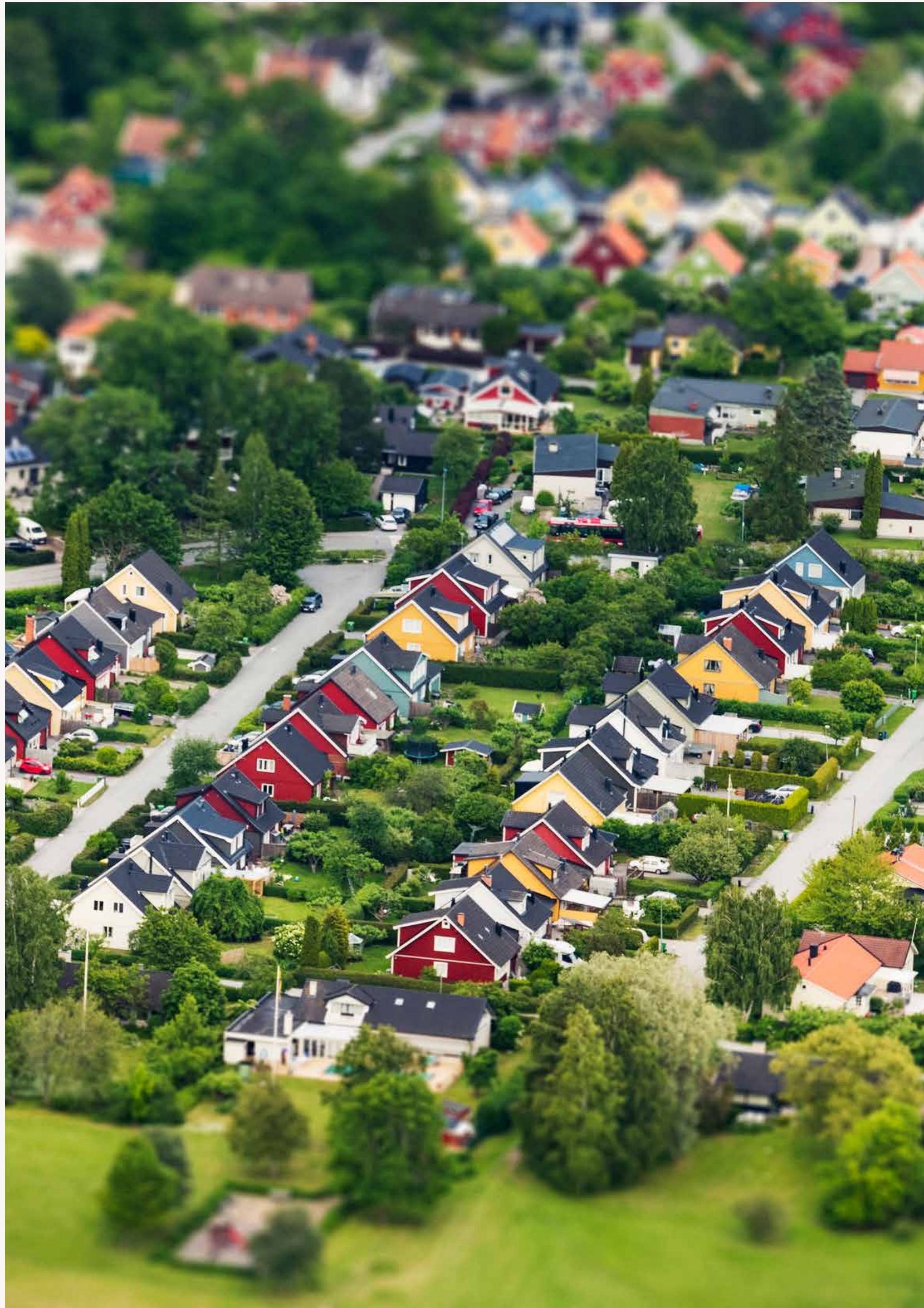
Slutsatser av kvalitativa synpunkter

Många villaägare oroas över hur förtätning påverkar trygghet, trivsel och grönska i deras områden. Svaren visar en stark vilja att bevara karaktären och få större inflytande över utvecklingen.

Många upplever att en utveckling med förtätning av villaområden där flerbostadshus kilas in hotar områdenas karaktär, trygghet och trivsel. Samtidigt som den leder till ökad trafik, parkeringsproblem och sänkta fastighetsvärden. Ett mycket starkt och återkommande tema är vikten av att bevara grönområden och naturmark som anses oundgängliga för livskvalitet, miljö och hälsa.

Förtroendet för kommunernas planprocesser framstår som lågt – enkätsvaren präglas av misstro mot beslutsfattare och byggbolag, brist på dialog och upplevelsen av att ekonomiska intressen går före boendes inflytande. Samtidigt finns en mindre andel som accepterar förtätning, men endast om den sker varsamt med genomtänkt arkitektur, fungerande infrastruktur och respekt för lokala värden.

Sammanfattningsvis visar svaren en stark vilja att skydda befintliga bostadsmiljöer, grönska och gemenskap. Samtidigt formuleras krav på bättre planering, transparens och inflytande för boende.



Slutdiskussion

Synpunkterna från Villaägarnas medlemmar kommer i en tid då förtätning av både villaområden och höghusområden diskuteras flitigt.

Intresseorganisationen Hyresgästföreningen (HGF) har argumenterat för en försiktig entusiasm inför att förändra villaområden till förmån för att upprätta flerfamiljshus i rapporten *Den verkliga trädgårdsstaden*. Tolkningen av villaägares positivism för förtätning har baserats på en enkät med endast 200 respondenter i Stockholm. 22 procent av de svarande i HGF:s enkät var villiga att lämna ett bostadsområde och överlåta åt grannarna att ärva förtätningen de köpts ut för, utifrån dessa 44 svarande som alltså uttryckte sig positivt till att sälja sin tomt för förtätning drog HGF slutsatsen att bilden av villaägaren som "förändringsfientlig" utmanas ¹.

Socialdemokraterna har fört en diskussion om att blanda bostadsformer utifrån integrationssynpunkt men hävdar att man på nationell nivå inte har några intentioner om att bygga hyresrätter i villaområden. På kommunal nivå vill den styrande majoriteten i Stockholm i sin senaste budget expandera allmännyttan – "i synnerhet i områden som idag domineras av andra upplåtelseformer" ². Bostadsborgarrådet Deniz Butros (V) är tydlig med att hon vill se fler hyresrätter i villaområden och att villaägare ska "anpassa sig".

Ett historiskt beslut som också gör att flera borgerliga kommuner förtätar villaområden, är Sverigeförhandlingen vars slutrapport lämnades in 2017. I Sverigeförhandlingens uppdrag ingick att främja kollektivtrafikåtgärder i storstäder i kombination med nya bostäder, men också i kommuner längs ny järnväg. De kvantitativt höga volymerna av bostäder som krävts av Sverigeförhandlingen har lett till en satsning på höga hus med små lägenheter. Antalet bostäder har varit viktigare än lokala behov ³.

Att döma av det svarsunderlag vi mottagit från medlemmarna i Villaägarnas Riksförbund klargörs ett starkt motstånd från villaägare inför att riva villor eller ta grönområden i anspråk för bebyggelse. Att bo i villa är en mycket uppskattad boendeform som idag även eftertraktas av många som bor i andra boendeformer. En politik som värnar om villaområden och även utökar villaområden borde därför kunna möta stor uppskattning.

¹ Sveriges mest eftertraktade villaområden har bäst förtätningspotential visar ny rapport

<https://www.hyresgastforeningen.se/aktuellt/extern-nyhet/sveriges-mest-eftertraktade-villaomraden-har-bast-fortatningspotential-visar-ny-rapporttt-3922819/>

² Budget Finansborgarrådets förslag 2025-10-08 2026-2028

<https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/sa-anvands-dina-skattepengar/stadens-budget-ar-fran-ar/finansborgarradets-forslag-till-budget-2026.pdf>

³ Läget i länet Bostadsmarknaden i Stockholms län 2024 <https://www.boverket.se/contentassets/56b41b3b67c84d27bcd3245894c535fe/stockholms-lan-2024.pdf>



Villaägarnas Riksförbund

Box 7118, 192 07 Sollentuna

www.villaagarna.se