

§ 490

Dnr KS 2023/00544-3.3.2

**Beslut - Motion från (M) om att planera för mindre småhus**

**Beslut**

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Motionen bifalls.
2. Byggnadsnämnden får i uppdrag att planera för ett litet antal små tomter, i minst ett för ändamålet lämpligt område.

**Ärendebeskrivning**

Elisabeth Unell (M), har i en motion med rubriken Motion från (M) om att planera för mindre småhus föreslagit att berörda nämnder får i uppdrag att planera för ett område med små tomter för små bostadshus.

Kommunfullmäktige har den 9 mars 2023, §105, remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Motionen har remitterats till byggnadsnämnden.

Västeråsmajoriteten håller med Moderaterna om att det är bra om det byggs även ganska små bostadshus. Det har tidigare inte varit en stor efterfrågan på den sortens boendeform i Västerås, men med dagens höga inflation och ränteläge kommer sannolikt efterfrågan på billigt boende öka.

Att bo på få kvadratmeter har många fördelar. Energiförbrukningen blir lägre med färre kvadratmeter och det är både ekonomiskt och bra för klimatet. En yteffektiv markanvändning kan också innebära att fler människor kan ha ett eget småhus i Västerås kommun.

Det behövs många nya bostäder i Västerås, som är en växande kommun. Det är och kommer fortsatt vara en utmaning att bygga så att människor har råd att bo. Västeråsmajoriteten är positiva till att testa att planera för ett litet antal små hus på små tomter, som små grupper i nya bostadsområden och i befintliga bostadsområden. Eftersom detta är nytt i Västerås bör det testas i liten skala så att inte kommunen står med mark som inte kan bebyggas. Därmed bör motionen bifallas.

Västeråsmajoriteten har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Motionen bifalls.
2. Byggnadsnämnden får i uppdrag att planera för ett litet antal små tomter, i minst ett för ändamålet lämpligt område.

**Yrkanden**

Elisabeth Unell (M) och Amanda Grönlund (KD) yrkar bifall till Västeråsmajoritetens förslag.

**Proposition**

Ordföranden finner att det endast finns ett förslag till beslut och att kommunstyrelsen därmed beslutar i enlighet med detta.

**Kopia till**

Byggnadsnämnden

## Svar på motion från (M) om att planera för mindre småhus

### Förslag till beslut

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Motionen bifalls.
2. Byggnadsnämnden får i uppdrag att planera för ett litet antal små tomter, i minst ett för ändamålet lämpligt område.

### Ärendebeskrivning

Elisabeth Unell (M), har i en motion med rubriken *Motion från (M) om att planera för mindre småhus* föreslagit att berörda nämnder får i uppdrag att planera för ett område med små tomter för små bostadshus.

Kommunfullmäktige har den 9 mars 2023, §105, remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Motionen har remitterats till byggnadsnämnden.

Västeråsmajoriteten håller med Moderaterna om att det är bra om det byggs även ganska små bostadshus. Det har tidigare inte varit en stor efterfrågan på den sortens boendeform i Västerås, men med dagens höga inflation och ränteläge kommer sannolikt efterfrågan på billigt boende öka.

Att bo på få kvadratmeter har många fördelar. Energiförbrukningen blir lägre med färre kvadratmeter och det är både ekonomiskt och bra för klimatet. En yteffektiv markanvändning kan också innebära att fler människor kan ha ett eget småhus i Västerås kommun.

Det behövs många nya bostäder i Västerås, som är en växande kommun. Det är och kommer fortsatt vara en utmaning att bygga så att människor har råd att bo.

Västeråsmajoriteten är positiva till att testa att planera för ett litet antal små hus på små tomter, som små grupper i nya bostadsområden och i befintliga bostadsområden. Eftersom detta är nytt i Västerås bör det testas i liten skala så att inte kommunen står med mark som inte kan bebyggas. Därmed bör motionen bifallas.



Kommunstyrelsen  
Marie Nyström Skarin  
Epost: marie.nystrom.skarin@vasteras.se

Kopia till  
Byggnadsnämnden

## Underlag för beslut om Motion från (M) om att planera för mindre småhus

### Ärendebeskrivning

Elisabeth Unell (M), har i en motion med rubriken Motion från (M) om att planera för mindre småhus föreslagit att berörda nämnder får i uppdrag att planera för ett område med små tomter för mindre småhus (tiny).

Kommunfullmäktige har den 9 mars 2023, §105, remitterat motionen till kommunstyrelsen för beredning.

Motionen har remitterats till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har inkommit med remissvar.

Byggnadsnämnden har inkommit med i huvudsak följande synpunkter.

Ett "tiny house" kan variera i storlek, men det anses generellt vara en mycket liten bostad som är betydligt mindre än konventionella bostäder.

Om motionären avser mobila tiny houses i den amerikanska bemärkelsen så kräver sådana inte något bygglov om de flyttas regelbundet. Planläggning av ett särskilt område för den typen av bostäder blir i princip att planlägga för en campingplats eller liknande.

Om det som avses i stället är konventionella stationära småhus av mindre storlek än normalt så är det i princip möjligt att planlägga för ett sådant område. Det krävs dock att valet av plats är särskilt genomtänkt. Eftersom tiny houses fortfarande är ett relativt nytt fenomen kan det ta längre tid för myndigheter och stadens förvaltningar att genomföra ett sådant detaljplanearbete.

Beroende på vilken plats som väljs kan det finnas skäl för att ovanligt små hus med små tomter är olämpliga. Det kan exempelvis finnas viktiga kulturmiljövärden i närområdet, vilket ofta är fallet i tätorternas utkanter där den här typen av projekt mest sannolikt är aktuellt. Ett område med mycket små hus ställer särskilda krav på infrastruktur av olika slag. Man måste till exempel ha i åtanke att plan- och bygglagen kräver att det vid planläggning ordnas parker, grönområden och lämpliga platser för lek om detta inte redan finns i nära anslutning till den nya bebyggelsen. Därför kräver ett område med ovanligt små tomter sannolikt ovanligt stora grönytor av andra slag, till exempel parker, som ska skötas av staden. Dessutom kan ett sådant bostadsområde av naturliga skäl bli betydligt mer tätbefolkat än en konventionell villastadsdel vilket ställer större krav på kapaciteten i både gatunätet, vatten- och avloppsnätet, elnätet och skolorna i närområdet. Å andra sidan kan ett sådant område ge ett större underlag för olika typer av

kommersiell och samhällelig service, liksom för kollektivtrafiken, vilka alla är allmänna intressen enligt plan- och bygglagen

### **Faktaunderlag**

Ett Tiny House är ett litet hus för den som vill bo på mindre yta och få lägre boendekostnader. Huset kan stå på mark, på en flyttbar vagn med hjul, eller till och med flyta runt på en flotte. Det finns inga exakta mått för ett tiny house men de brukar vanligen inte vara större än 30 kvm, precis som gränsen för attefallshus utan bygglov. Dock kan inte ett flertal tiny houses uppföras på samma fastighet utan bygglov, utan uppförandet behöver då ske på egen fastighet.

I det fall planläggning avser tiny houses som ska vara mobila blir principen att planlägga för en campingplats. Eftersträvas däremot permanenta småhus blir planläggningen i princip som vid övriga detaljplaner för bostäder med vissa undantag, till exempel att särskilda krav behöver ställas på infrastruktur av olika slag.

Efterfrågan på mindre hus i ett plan med egen täppa är relativt stor, och då särskilt bland äldre. Att skapa små styckebyggartomter i en detaljplan som då blir öronmärkta för tiny houses kan dock ses som en risk. Om konceptet inte når den framgång som förväntas kommer kommunen sitta fast med mycket små tomter detaljplanelagd mark som inte kan utnyttjas.

Alternativ till att planlägga för mycket små tomter är att avsätta ett antal mindre tomter som, om intresset finns, kan styckas av till än mindre fastigheter. Skulle intresse inte föreligga kan tomterna fortfarande användas för andra bostadsformer.

Ett annat alternativ är att markanvisa ett område där byggaktörerna själva skapar tomter efter intresse och utförande, och där tomtstorleken alltså inte bestäms i detaljplanen. En sådan markanvisning skulle då vara helt öronmärkt för tiny houses.

Är önskemålet att dessa mindre småhustomter ska släppas i kommunens tomt- och småhuskö kan ett annat tillvägagångssätt komma att krävas. Antingen så öronmärker man ett antal styckebyggartomter eller ett specifikt markområde och gör en intressekoll för tiny houses via kölistan. Vid flertalet anmälningar kan då en fastighetsreglering genomföras för att stycka upp området/större styckebyggartomter i mindre fastigheter. Alternativt så är tomterna redan avstyckade och klara i detaljplanen, dock med den redan nämnda risk det kan medföra för kommunen och skattebetalarna. Oavsett så kan det vara en fördel att planera för tiny houses inom områden för kommande styckebyggartomter, rad- och parhus, för att kunna erbjuda en mångfald av olika boendeformer och storlekar i samma område, samtidigt som man sprider på riskerna. Tiny houses skulle också kunna verka som ”utfyllnad” i de planer där man har mindre områden över som det är svårt att hitta annan lämplig användning för.

### **Juridisk bedömning**

Kommunstyrelsen förvaltar, äger, utvecklar och förädlar mark för västeråsarna, och är behörig att fatta beslutet i enlighet med kommunstyrelsens reglemente och kommunallagen.

### **Ekonomisk bedömning**

Ett tiny house kostar i genomsnitt mellan 150 000 - 500 000 kr, men kan både vara billigare och betydligt dyrare beroende på vilken standard man väljer. Den markplätt som behövs för huset samt mindre täppa sänker också totalkostnaden väsentligt jämfört med priset för ett traditionellt hus. Att kunna erbjuda nuvarande och blivande västeråsare en möjlighet till ett billigare boende är positivt både för kommunen och dess medborgare.

Väljer man att detaljplanelägga för att kunna tillskapa dessa mindre småhustomter bör man vara restriktiv med hur små tomter som regleras i plankartan, då det kan bli kostsamt för kommunen att ändra detaljplanen om tomterna inte säljer. För att spara på skattebetalarnas pengar och undvika förgävesarbete för kommunen är det därför bra att göra en så flexibel plan som möjligt och reglera mot små tomter på annat sätt, till exempel genom markanvisning.

### **Hållbar utveckling**

Att bo mindre är ett boendialternativ som ligger i tiden, och forskning har visat att leva minimalistiskt och kompakt inte bara är billigare utan även bidrar till en minskad miljöpåverkan på flera sätt, och kan bidra till en årlig minskning av energikonsumtion med hela 50%. Genom att bo i ett tiny house kan västeråsaren alltså bidra till en hållbar framtid genom att minska sin egen påverkan på miljön. Det finns även särskilda communitys för människor som bygger och bor i tiny houses, vilket bidrar till en känsla av sociala samhörighet.

Mindre bostäder i ett plan med egen täppa är som tidigare nämnts i större efterfrågan hos den äldre befolkningen. Tillskapandet av tiny houses kan därför verka för att stimulera flyttkedjor.

Kommunen jobbar för en jämnare fördelning av upplåtelseformer och en mångfald av olika bostadsformer. Det ses därför som en fördel att inte detaljplanelägga enkom för mindre småhus, tiny houses, utan att istället lämna plats för dessa hus i samband med annan planläggning för bostäder. Alternativa områden finns som till exempel Västra Skälby, Skultuna och Barkarö etapp 2.

Helene Öhrling  
Stadsdirektör

Isabell Lundberg  
Mark- och exploatering

§ 172

Dnr BN 2023/00155-1.7.1

**Remiss - Motion från (M) om att planera för mindre småhus**

**Beslut**

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande daterad 2023-06-01 antas och överlämnas till kommunstyrelsen.

**Reservation**

Eleonore Lundkvist (M), Frank Pettersson (M) och Patrik Bruksgård (M) lämnar följande särskilda yttrande: "Moderaterna i byggnadsnämnden anser att motionen visar prov på spännande nytänkande i stadsplaneringen vilket behövs i Västerås.

Idén är väl värd att prova. Man kan hitta inspiration i andra länder över hur häftiga minihus som kan skapas, exempelvis i Tyskland."

**Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden har givits tillfälle att yttra sig om en motion avseende att planera för mindre småhus, eller så kallade "tiny houses". I princip finns det inga hinder för att planlägga ett sådant område vilket gör att frågan i huvudsak är ideologisk. Eftersom planläggning för mycket små hus inte är en rutinuppgift för staden så kan man vänta sig att planarbetet tar längre tid än en konventionell småhusplan.

Skulle en sådan planläggning bli verklighet så behöver man som alltid förhålla sig till de allmänna intressen som räknas upp i plan- och bygglagen. Bland fördelarna med en sådan detaljplan kan nämnas den effektiva markanvändningen samt ett relativt gott underlag för kommersiell och samhällelig service liksom för kollektivtrafik. Bland nackdelarna kan nämnas de större krav som ett sådant område ställer på kapaciteten i tekniska försörjningssystem som el och vatten och välfärdstjänsterna som skola och förskola. Ett område med små tomter ställer också högre krav på den av staden förvaltade allmänna platsmarken som antagligen behöver vara både större och av bättre kvalitet än normalt.

Stadsbyggnadsförvaltningen har till byggnadsnämnden lämnat följande förslag till beslut:

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till yttrande daterad 2023-06-01 antas och överlämnas till kommunstyrelsen.

**Yrkanden**

Monica Stolpe Nordin (C) yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut och byggnadsnämnden beslutar enligt detta.

**Kopia till**

Kommunstyrelsen



Stadsbyggnadsförvaltningen  
Jimmy Bergqvist  
Epost: byggnadsnamnd@vasteras.se

Kommunstyrelsen

## Yttrande Remiss - Motion från (M) om att planera för mindre småhus

Ett "tiny house" kan variera i storlek, men det anses generellt vara en mycket liten bostad som är betydligt mindre än konventionella bostäder. Utöver storleken karaktäriseras tiny houses ofta av ett mycket effektivt nyttjande av de små utrymmena. De är ofta noggrant planerade för att nyttja varje kvadratmeter på ett smart sätt. Om motionären avser mobila tiny houses i den amerikanska bemärkelsen så kräver sådana inte något bygglov om de flyttas regelbundet. Planläggning av ett särskilt område för den typen av bostäder blir i princip att planlägga för en campingplats eller liknande, vilket i och för sig är fullt möjligt.

Om det som avses i stället är konventionella stationära småhus av mindre storlek än normalt så är det i princip möjligt att planlägga för ett sådant område. Det krävs dock att valet av plats är särskilt genomtänkt. Det är också nödvändigt att, som alltid vid planläggning, ta hänsyn till de allmänna intressena i plan- och bygglagen. Eftersom tiny houses fortfarande är ett relativt nytt fenomen kan det ta längre tid för myndigheter och stadens förvaltningar att genomföra ett sådant detaljplanearbete.

Beroende på vilken plats som väljs kan det finnas skäl för att ovanligt små hus med små tomter är olämpliga. Det kan exempelvis finnas viktiga kulturmiljövärden i närområdet, vilket ofta är fallet i tätorternas utkanter där den här typen av projekt mest sannolikt är aktuellt.

Ett område med mycket små hus ställer särskilda krav på infrastruktur av olika slag. Man måste till exempel ha i åtanke att plan- och bygglagen kräver att det vid planläggning ordnas parker, grönområden och lämpliga platser för lek om detta inte redan finns i nära anslutning till den nya bebyggelsen. Därför kräver ett område med ovanligt små tomter sannolikt ovanligt stora grönytor av andra slag, till exempel parker, som ska skötas av staden. Dessutom kan ett sådant bostadsområde av naturliga skäl bli betydligt mer tätbefolkat än en konventionell villastadsdel vilket ställer större krav på kapaciteten i både gatunätet, vatten- och avloppsnätet, elnätet och skolorna i närområdet. Å andra sidan kan såklart ett sådant område ge ett större underlag för olika typer av kommersiell och samhällelig service, liksom för kollektivtrafiken, vilka alla är allmänna intressen enligt plan- och bygglagen.





## Motion om att planera för mindre småhus (tiny)

Många drömmer om ett eget hus med en egen gräsmatta. Ett hus som inte alltid behöver vara så stort. Ett hus som kan passa även när man bor ensam eller är få i familjen. När driftkostnaderna för hus nu också kraftigt ökar så kan ett mindre hus med låg driftkostnad men som ändå är ens eget och har en egen tomt vara en stor möjlighet.

Det finns idag olika trender i USA byggs tiny houses där allt finns. Riktigt små hus som oftast är mobila. Även i Sverige finns produktion av mindre småhus till sommarstugor eller som akuta mobila lösningar som oftast planeras vid akut brist på bostäder.

Att planera för ett område med små tomter där man kan bygga ett mindre hus säg maximalt 90 kvm permanent skulle öka möjligheterna för fler att kunna köpa ett eget hem. Storleken på hus som det är möjligt att bygga kan också variera för olika tomter. Det skulle också kunna möta möjligheten att flytta till ett mindre boende när man tycker sitt nuvarande hus är för stort men vill ha möjlighet till egen gräsmatta.

Vid planering av ett område för mindre egna hem skulle delar kunna vara styckebyggartomter och delar skulle kunna erbjudas som markanvisning till leverantörer av mindre småhus. Målet bör vara att kunna få fram attraktiva boenden till mer överkomliga priser.

En möjlighet kan vara att i det område som nu planeras i Barkarö förbereda en del för små tomter med så kallade "tiny houses".

I bifogat material finns ett exempel från en leverantör i Västerås hur ett litet hus skulle kunna planeras och se ut.

### **Med anledning av ovanstående föreslås kommunfullmäktige besluta:**

**Att** berörda nämnder får i uppdrag att planera för ett område med små tomter för mindre småhus (tiny).

Elisabeth Unell (M)



55 kvm



Foto: Treesign - Tiny Homes of Sweden