

Motion om en höghusstrategi och en uppdaterad översiktsplan

Motion av Jonas Naddebo (C)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Jonas Naddebo (C) har väckt en motion i kommunfullmäktige. I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar att ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en ny strategi för fler höga hus och märkesbyggnader i kollektivtrafikhärlägen, ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram konkreta handlingsplaner kopplade till denna strategi samt ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att uppdatera översiktsplanen och peka ut områden som lämpar sig väl för hög och tät bebyggelse.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden Byggföretagen och Fastighetsägarna. Byggföretagen och Fastighetsägarna har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret konstaterar att det i stadens budget ingår uppdrag för ett långsiktigt hållbart och resurseffektivt marknyttjande genom en fördjupad kartläggning av bebyggelsepotential, vilket kan omfatta en analys av hög exploatering i centrala och kollektivtrafikhärlägen. I budgeten anges också att stadsbyggnadsnämnden tillsammans med andra berörda nämnder och bolag ska inleda arbetet med att ta fram en ny översiktsplan.

Exploateringsnämnden instämmer i att det finns många fördelar av ett gott markutnyttjande och en hög exploateringsgrad när det byggs i centrala och kollektivtrafikhärlägen av staden.

Stadsbyggnadsnämnden delar motionärens syn att det är önskvärt att bygga tätt i kollektivtrafikhärla lägen.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag delar intentionen med motionären att det är bra och många gånger lämpligt att bygga tätare och högre i kollektivtrafikhärla lägen. Redan idag finns det stöd för byggnader med högre höjd i vissa lägen genom gällande översiktsplan samt styrdokument som byggnadsordningen och arkitekturpolicyn. Ett flertal projekt med högre byggnader i kollektivtrafikhärla lägen eller i centrum, så kallade centrummarkörer, är också en del av stadens planering.

Som en del av framtagande av den nya översiktsplanen finns det goda förutsättningar att fortsätta analysen och ta ställning till de strategiska frågorna kring byggnader med högre höjd. En eventuell strategi bör inte föregå arbetet med framtagande av översiktsplanen. På grund av komplexiteten som finns kopplat till byggnader med högre höjd behöver frågorna analyseras i ett sammanhang vilket processen med översiktsplanen ger en bra grund för då flera olika aspekter och den strategiska planeringen för staden kan belysas från olika perspektiv.

Bilaga

Motion om en höghusstrategi och en uppdaterad översiktsplan, dnr KS 2024/486-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 7 maj 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen i sin helhet.
2. Att därutöver anföra.

Centerpartiet välkomnar att det råder en samsyn kring att staden som grundinställning bör pröva högt och tätt vid stadsutveckling i närheten av kollektivtrafik. Det är avgörande för att utveckla staden och tillskapa bostäder samtidigt som vi bevarar värdefulla grönområden.

Vi förutsätter att denna samsyn får tydligare genomslag i arbetet med att revidera Stockholms översiktsplan. Med tanke på att en översiktsplan till sin natur är just översiktlig, ser vi ett klart behov av att en särskild höghusstrategi utvecklas parallellt. Översiktsplanen är inte tillräcklig för att ge vägledning i de särskilda utmaningar som höghusbebyggelse medför – vare sig vad gäller arkitektur, stadsbild, vindförhållanden, skuggverkan, markförhållanden eller infrastruktur. Dessa frågor förtjänar att belysas mer detaljerat än vad en generell översiktsplan rimligen kan hantera. Därför bör en särskild höghusstrategi med tillhörande handlingsplaner tas fram parallellt.

Vi ser också ett värde i att staden tydligare än i dag pekar ut prioriterade områden för höghusbebyggelse. Det skulle underlätta för både förvaltningar och privata aktörer, minska rättsosäkerhet och påskynda bostadsbyggandet. Ett illustrativt exempel är Tellus Towers vid Telefonplan, ett projekt som på grund av svajiga politiska signaler och otydliga planeringsförutsättningar försenats och bantats ner så till den grad att hela projektet nu saknar ekonomiska förutsättningar att genomföras.

Att hänvisa till att en höghusstrategi kan påverka markvärden är i grunden ett märkligt argument. Samma resonemang skulle kunna användas för att åsidosätta varje form av planering. Tvärtom skapar tydliga strategier ökad transparens, förutsägbarhet och långsiktig hållbarhet – både ekonomiskt och ekologiskt. En höghusstrategi, med efterföljande konkreta handlingsplaner, kan på ett mer systematiskt sätt bidra till att lösa bostadsbristen, stärka stadens arkitektoniska profil och samtidigt bevara värdefulla grönområden.

Ärendet

Jonas Naddebo (C) har väckt en motion i kommunfullmäktige. I motionen föreslås att kommunfullmäktige beslutar att ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram en ny strategi för fler höga hus och märkesbyggnader i kollektivtrafikhärlägen, ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att arbeta fram konkreta handlingsplaner kopplade till denna strategi samt ge exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att uppdatera översiktsplanen och peka ut områden som lämpar sig väl för hög och tät bebyggelse.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Byggföretagen och Fastighetsägarna. Byggföretagen och Fastighetsägarna har inte inkommit med svar.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktiges budget för 2025 anger att exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden ska utveckla det strategiska arbetet för ett långsiktigt hållbart och resurseffektivt marknyttjande genom att göra en fördjupad kartläggning av bebyggelsepotential, som exempelvis kan omfatta en analys av hög exploatering i centrala och kollektivtrafikhärlägen. I budgeten anges också att stadsbyggnadsnämnden tillsammans med andra berörda nämnder och bolag ska inleda arbetet med att ta fram en ny översiktsplan. Stadsledningskontoret förutsätter att de frågeställningar som lyfts i motionen hanteras inom ramen för befintliga uppdrag.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om en höghusstrategi och en uppdaterad översiktsplan av Jonas Naddebo (C) avslås med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 februari 2025 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation av Linn Bessner (C), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 januari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret instämmer i att det finns många fördelar av ett gott markutnyttjande och en hög exploateringsgrad när det byggs i centrala och kollektivtrafikhärla delar av staden. Att utveckla och förtäta staden på mark som redan är ianspråktagen är också en uttalad strategi i nuvarande och tidigare översiktsplaner. Många stadsutvecklingsprojekt pågår och har genomförts i tidigare lågt utnyttjade verksamhetsområden i centrala lägen. Med de utgångspunkterna är kontorets grundläggande inställning att staden alltid bör pröva ”hög och tät”, som motionären skriver, vid planering i goda kommunikationslägen.

Det finns också utmaningar avseende bl.a. rådighet och ekonomi som påverkar hur stor potential ett sådant arbetssätt har. Motionen pekar särskilt på ”redan hårdgjord mark i omedelbar närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik”. Tillgången på den typen av mark är begränsad, i synnerhet sådan mark som staden har rådighet över. Hårdgjord mark i centrala lägen är vanligen upplåten för infrastruktur eller bebyggd och utanför stadens rådighet. Många av de projekt som pågår i centrala eller halvcentrala lägen genomförs också på privatägd mark.

Höghusbebyggelse av större omfattning i sådana lägen förutsätter oftast rivning av befintlig bebyggelse och omfattande ombyggnad av infrastruktur. Det är förenat med stora kostnader där befintliga byggnader, verksamheter och infrastruktur behöver hanteras och markföroreningar är vanliga.

Om restriktionerna kring Bromma flygplats hävs öppnar det nya möjligheter för bebyggelse inom ett större område, även utanför flygplatsen, som idag begränsas av flygbuller och höjdrestriktioner.

Kontoret är alltså mycket positivt till att pröva möjligheter till höghusbebyggelse i lägen med kapacitetsstark kollektivtrafik. Samtidigt är tillgången till lämplig mark som staden också har rådighet över begränsad, särskilt sett i relation till stadens samlade behov av utveckling. Mot den bakgrunden ser kontoret inte att det är motiverat med en särskild strategi eller handlingsplan enligt förslaget.

Stadsbyggnadsnämnden har i budget 2025 fått i uppdrag att i samråd med andra förvaltningar och bolag påbörja arbete med en ny översiktsplan. De frågor som lyfts i motionen bör enligt exploateringskontorets bedömning behandlas i den kommande översiktsplanen.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 mars 2025 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation av Jonas Naddebo (C), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret delar motionärens syn att det är önskvärt att bygga tätt i kollektivtrafiknära lägen.

Vidare har stadsbyggnadsnämnden i budget för 2025 i uppdrag att inleda arbetet med att revidera Stockholms översiktsplan. Översiktsplanen är ett stadsövergripande dokument som fastställs av kommunfullmäktige och också har en juridisk betydelse för myndighetsärenden som behandlas utifrån plan- och bygglagen. Där kommer stadens syn på stadens önskade utveckling och markanvändning att få sitt uttryck, liksom förhållningssättet till kulturmiljö och bebyggelsestruktur.

Stadsbyggnadskontoret tror inte det är lämpligt att mer specifikt peka ut konkreta platser och koppla det till konkreta byggnadshöjder. Dels därför att det föregår många nödvändiga prövningar som måste göras, exempelvis avseende markförhållanden, och också föregriper de lagstadgade prövningarna. Dels för att det finns en koppling till markvärden och i förlängningen kan påverka aktörer på olika sätt som inte avsetts.

Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att nämnden redan har utvecklade förhållningssätt till, exempelvis, bebyggelses skala, förutsättningarna för olika platser och förhållningssätt till karaktäristiken i olika bebyggelsemiljöer i staden. Dessa frågor finns utförligt behandlade i Stockholms Byggnadsordning. Där behandlas också förhållningssätt till landskapsbilden och stadens topografi.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är lämpligare att utveckla starkare metodstöd kopplade till byggnadsordningen, om det finns behov av utvecklade förhållningssättet till höga hus.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande, överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen samt förklarar beslutet omedelbart justerat.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Linn Bessner (C)

Linn Bessner (C) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen, samt därutöver anföra följande:

Vi tackar exploateringskontoret för remissvaret och konstaterar att det råder en samsyn kring att staden som grundinställning bör pröva ”högt och tätt” vid stadsutveckling i närheten av kollektivtrafik. Vår motion om en höghusstrategi och uppdaterad översiktsplan pekar på behovet att adressera några av de utmaningar som kontoret lyfter i sitt utlåtande – att tillgången på attraktiv och lämplig mark som staden har rådighet över är begränsad, samt att befintlig infrastruktur och markföreningar tenderar att öka projektkostnaderna. Vi anser dock inte att detta talar emot behovet av en särskild strategi – snarare tvärtom. Genom att identifiera lämpliga områden – givetvis i samråd med berörda aktörer, kan sagda utmaningar hanteras brett med hjälp av konkreta handlingsplaner snarare än på enskild projekt- eller kvartersnivå.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Jonas Naddebo (C)

Jonas Naddebo (C) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka motionen i sin helhet samt att därutöver anföra följande:

Centerpartiet välkomnar att det råder en samsyn kring att staden som grundinställning bör pröva högt och tätt vid stadsutveckling i närheten av kollektivtrafik. Det är avgörande för att utveckla staden och tillskapa bostäder samtidigt som vi bevarar värdefulla grönområden.

Vi förutsätter att denna samsyn får tydligare genomslag i arbetet med att revidera Stockholms översiktsplan. Med tanke på att en översiktsplan till sin natur är just översiktlig, ser vi ett klart behov av att en särskild höghusstrategi utvecklas parallellt. Den skulle komplettera översiktsplanens riktlinjer och erbjuda konkreta handlingsplaner som adresserar de utmaningar som kontoret lyfter fram i sitt utlåtande. En sådan strategi skulle kunna peka ut prioriterade områden för utveckling och därmed minska osäkerheterna för investerare och andra aktörer.

Kontoret hänvisar till att nämnden har utvecklade förhållningssätt till bebyggelses skala och karaktäristiken i olika bebyggelsemiljöer i staden. Vi anser att detta ”utvecklade förhållningssätt” har blivit väl rigoröst och lämnar närmast obefintligt utrymme innovativa byggnader som kan stärka stadens identitet. Det är talande att Globen, byggd 1989, är Stockholms senaste märkesbyggnad värd namnet.