

**Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2025/681)****Motion om att utveckla strategin för småhus- och villastäder**

Motion av Jan Jönsson m.fl. (alla L)

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**

Jan Jönsson m.fl. (alla L) har väckt en motion i kommunfullmäktige om att utveckla strategin för småhus- och villastäder. Motionärerna framhåller att Stockholms småhus- och villaområden utgör en viktig del av stadens identitet, historia och arkitektoniska mångfald.

**Beredning**

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Fastighetsägarna i Stockholm och Villaägarna Stockholm.

Villaägarnas riksförbund har svarat å Villaägarna Stockholms vägnar.  
Fastighetsägarna i Stockholm har inte inkommit med svar.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att frågan om att vidareutveckla strategin ligger inom stadsbyggnadsnämndens ansvar.

*Exploateringsnämnden* instämmer i motionärernas uppfattning att stadens villa- och småhusområden är en viktig del av stadens historia och karaktär med varierande uttryck från olika tidsperioder.

*Stadsbyggnadsnämnden* delar uppfattningen att det finns goda skäl att kontinuerligt arbeta med metoder och implementering avseende de förhållningssätt och värden som identifieras som centrala i de berörda bebyggelsemiljöerna.

*Villaägarnas riksförbund* ser positivt på förslaget, men vill poängtera att frågan om förtätning av Stockholms småhus- och villaområden både handlar om vad som byggs och hur det utformas.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholms småhus- och villaområden utgör en viktig del av stadens identitet, och det är avgörande att dessa miljöer utvecklas med stor omsorg. Det framgår tydligt av remissinstansernas bedömningar att frågor om gestaltning, grönstruktur och kulturhistoriska värden behöver fortsätta vara bärande i stadens arbete.

Samtidigt konstateras att den befintliga strategin redan fungerar som ett centralt vägledningsdokument i plan- och lovgivningen, och att ansvaret för dess vidareutveckling ligger hos stadsbyggnadsnämnden. Genom etablerad samverkan mellan stadsbyggnads- och exploateringskontoren säkerställs att strategin tillämpas enhetligt och i linje med stadens övergripande mål.

De kommande ändringarna i plan- och bygglagen innebär att flera av nämndens vägledningar behöver ses över och uppdateras. Det arbetet skapar en naturlig möjlighet att beakta de delar som motionen lyfter, exempelvis ett förstärkt fokus på gestaltning och grönytefaktor.

Sammantaget gör jag bedömningen att motionens intentioner kan hanteras inom ramen för pågående processer, utan att ett nytt politiskt uppdrag krävs. Jag föreslår därför att kommunfullmäktige anser motionen besvarad med hänvisning till de bedömningar som framgår av remissinstansernas yttranden.

## Bilaga

Motion om att utveckla strategin för småhus- och villastäder, dnr KS 2025/681-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att bifalla motionen
2. Att därutöver anföra följande

Det är glädjande att både stadsbyggnads- och exploateringskontoret delar vår uppfattning om att stadens villa- och småhusområden utgör en viktig del av Stockholms historia och karaktär, med unika kvaliteter och uttryck från olika tidsperioder.

Vi delar förvaltningens uppfattning om värdet av den etablerade samverkan mellan kontoren, och ser positivt på att denna samordning bidrar till att utvecklingsfrågor hanteras i linje med stadens övergripande mål. Just en sådan tvärsektoriell dialog är avgörande för att säkerställa en varsam utveckling som beaktar både kulturmiljövärden, hållbarhetsmål och behovet av fortsatt bostadsutveckling.

Vi noterar att förvaltningen betonar att strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden i nuläget är beslutad av stadsbyggnadsnämnden. Om strategin

framöver ska utvecklas till ett stadsövergripande styrdokument, vilket vore naturligt givet dess betydelse, delar vi kontorets bedömning att detta bör ske genom en bred remisshantering till berörda nämnder.

Mot bakgrund av de kommande lagändringarna i plan- och bygglagen är det angeläget att staden säkerställer att strategin ses över i sin helhet, så att de värden som kännetecknar våra småhus- och villaområden inte går förlorade. Samtidigt bör arbetet stärka de hållbarhets- och samverkansaspekter som kontoren lyfter fram. På så sätt kan vi värna stadens unika småhusmiljöer samtidigt som vi möter framtidens behov.

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

Stockholm den 17 december 2025

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas reservation i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Jan Jönsson m.fl. (alla L) har väckt en motion i kommunfullmäktige om att utveckla strategin för småhus- och villastäder. Motionärerna framhåller att Stockholms småhus- och villaområden utgör en viktig del av stadens identitet, historia och arkitektoniska mångfald.

Motionärerna pekar särskilt på behovet av att strategin i större utsträckning ska tydliggöra gestaltningens roll vid ny- och ombyggnation, så att nya byggnader bättre harmonierar med områdenas karaktär, samt att grönytefaktorn ska ges ökad betydelse som verktyg vid bedömning av exploateringsprojekt.

## Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Fastighetsägarna i Stockholm och Villaägarna Stockholm.

Villaägarnas riksförbund har svarat å Villaägarna Stockholms vägnar. Fastighetsägarna i Stockholm har inte inkommit med svar.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret delar bedömningen att småhus- och villaområden utgör en viktig del av stadens karaktär och att det är angeläget att dessa bebyggelsemiljöer utvecklas med varsamhet och långsiktighet. Gestaltning, grönstruktur och hänsyn till kulturhistoriska värden är centrala delar i detta arbete.

Stadsledningskontoret konstaterar att frågan om att vidareutveckla strategin ligger inom stadsbyggnadsnämndens ansvar. Det är också inom nämndens ordinarie arbete som strategins tillämpning och innehåll regelbundet prövas och uppdateras. Strategin fungerar som ett vägledande dokument i plan- och lovgivning och ger redan i dag stöd för att väga in gestaltningsfrågor, grönstruktur och bebyggelsens anpassning till befintlig miljö.

Stadsledningskontoret noterar vidare att det i stadsbyggnadsnämndens remissvar framhålls att aviserade förändringar i plan- och bygglagen kan aktualisera en översyn av nämndens vägledningar, däribland den aktuella strategin. Det finns därmed möjlighet att inom ramen för detta arbete ta hänsyn till de förslag som lyfts i motionen, till exempel om stärkt fokus på gestaltning och grönytefaktor. Mot denna bakgrund bedömer stadsledningskontoret att motionens intentioner kan hanteras inom ramen för befintliga processer, utan att ett nytt politiskt uppdrag krävs.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige anser Motion om att utveckla strategin för småhus- och villastäder av Jan Jönsson m.fl. (L) besvarad med hänvisning till vad som sägs i detta tjänsteutlåtande.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* av Peter Öberg (L), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 17 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret instämmer i motionärernas uppfattning att stadens villa- och småhusområden är en viktig del av stadens historia och karaktär med varierande uttryck från olika tidsperioder.

Strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden är beslutad i stadsbyggnadsnämnden, avsedd att användas som ett stöd för nämndens och stadsbyggnadskontorets arbete med plan- och bygglovfrågor vid utveckling av stadens småhusområden.

Grönytefaktor (GYF) är en beräkningsmetodik för kvartersmark som används vid nyexploatering på stadens mark i syfte att stärka den biologiska mångfalden. Det är en del av de hållbarhetskrav som ställs vid byggande på stadens mark.

Genom den organiserade samverkan som finns mellan stadsbyggnads- och exploateringskontoret delas kunskap om nämndernas interna styrdokument, exempelvis den aktuella strategin, och ärenden bereds ofta gemensamt i syfte att nå förslag till beslut i linje med stadens övergripande mål och som beaktar och gör avvägningar mellan olika behov och intressen.

Då strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden är beslutad av stadsbyggnadsnämnden bör också eventuella beslut om förändringar fattas av stadsbyggnadsnämnden. Om avsikten med förslaget istället är att strategin ska utvecklas till ett stadsövergripande styrdokument, att beslutas i kommunfullmäktige, så förutsätter det enligt kontorets bedömning en formell remisshantering till berörda nämnder. De frågor om bevarande och kulturmiljö som dokumentet berör avser i stor utsträckning tillämpning av gällande plan- och bygglagstiftning och är, enligt kontorets uppfattning, lämpliga att hanteras av stadsbyggnadsnämnden.

## **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2025 följande.

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

*Reservation* av Björn Ljung (L), se Reservationer m.m.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att strategin för småhus- och villastäder ger goda redskap för att göra bedömningar av vad som är en varsam och hållbar utveckling av villa- och trädgårdsstäder. Gestaltning av bebyggelse och förhållningssättet till grönska och naturinslag är centrala, vilket också tydliggörs och är en viktig utgångspunkt för vägledningen.

Stadsbyggnadskontoret delar också uppfattningen att det finns goda skäl att kontinuerligt arbeta med metoder och implementering avseende de förhållningssätt och värden som identifieras som centrala i de berörda bebyggelsemiljöerna. En ständigt närvarande utmaning med de vägledningarna som stadsbyggnadsnämnden arbetar utifrån är spänningen som finns mellan bedömningar utifrån plan- och bygglagens övergripande mål och den rättspraxis som etablerats utifrån ramlagstiftningen. Kontorets bedömning är att de ärenden som tydligast aktualiserat frågor om implementeringen av vägledningarna inte rör de områden som är tydliga representanter för bebyggelsetyper, utan snarare områden som utgör blandad bebyggelse med olika representanter för olika värden och typologier.

För närvarande förbereder sig stadsbyggnadsnämnden för implementering av de väntade ändringarna i plan- och bygglagen, som enligt propositionen avses börja gälla redan från 1 december 2025. De föreslagna lagändringarna innebär ändrade förutsättningar avseende bland annat de frågeställningar som motionärerna lyfter fram i motionen. Genom en skarpare distinktion mellan områden, allmänna platser, anläggningar och byggnader som omfattas av den så kallade ”8:13-bestämmelsen” (”förvanskingsförbudet”) så ändras nämndens förutsättningar för prövning av både yttre ändringar och markanvändning, bland annat genom att områden, allmänna platser, anläggningar och byggnader utanför så kallade ”8:13-områden” inte längre omfattas av exempelvis bygglovsplikt för vissa yttre ändringar och komplementbyggnation. Samtidigt utökas lovplikten inom så kallade 8:13-områden.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att åtminstone sju av nämndens vägledningarna berörs och behöver kompletteras och/eller revideras mot bakgrund av lagändringarna. I samband med det arbetet, samt inom ramen för den generella översynen av arbetssätt och rutiner som implementering av den nya lagstiftningen innebär, så finns anledning att utvärdera och utveckla både arbets- och förhållningssätt i nämndens arbete med småhus- och villastäder.

## **Villaägarnas riksförbund**

**Villaägarnas riksförbunds** yttrande daterat den 28 augusti 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Villaägarna har beretts tillfälle att yttra sig över motionen.

Motionärerna föreslår att stadsbyggnadsnämnden ska få i uppdrag att utveckla strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden med särskilt fokus på:

a) Gestaltningens roll vid ny- och ombyggnation, för att säkerställa att nya byggnader harmonierar med områdets karaktär

b) Grönytefaktorns roll som ett avgörande verktyg vid bedömning av exploateringsprojekt

Villaägarna ser positivt på förslaget, men vill poängtera att frågan om förtätning av Stockholms småhus- och villaområden både handlar om vad som byggs och hur det utformas.

Stockholms småhusområden är populära och efterfrågan på att bo i småhus i Stockholm är stor. Tyvärr gör det låga småhusbyggandet att det blir allt svårare att förverkliga en småhusdröm om man vill bo i Stockholm; vid utgången av 2023 utgjorde antalet lägenheter i småhus knappt 9 procent av beståndet<sup>1</sup> och under 2024 färdigställdes 5 006 nya lägenheter i Stockholm varav endast 47 i småhus<sup>2</sup>. Samtidigt revs elva lägenheter i småhus och en tillkom efter ombyggnad, vilket innebar en nettoökning med 37 lägenheter i småhus mot 5 110 i flerbostadshus (främst ettor och tvåor). Villaägarna skulle gärna se att staden planerade nya småhusområden.

Bostadsbristen skapar samtidigt ett förtätningstryck. Det förekommer en omfattande förtätning av befintliga villaområden i Stockholmsområdet där småhus rivs för att ge plats åt mindre bostadsrättsföreningar och flerbostadshus. Det väcker ofta starka reaktioner bland dem som bor i området, vilket är naturligt eftersom områdets karaktär förändras. När man köper hus värdesätter man inte bara det egna huset utan även bostadsområdet som sådant. Närliggande parker och naturområden värderas högt.

Enligt en enkät bland Villaägarnas medlemmar i Stockholms län under 2020 var 79 procent negativa till att man river befintliga småhus och ersätter dem med mindre bostadsrättsföreningar som består av parhus och attefallshus. Ännu fler, 82 procent, var emot att man ersätter befintliga småhus med flerbostadshus. 89 procent av villaägarna var emot att naturområden och parker i närheten bebyggs.

Det är väsentligt att den förtätning som sker är varsam och harmonierar med övrig bebyggelse i området. Strategidokumentet ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden” innehåller en bra genomgång av Stockholms villaområden; vad som är karaktäristiskt för olika områden och hur förtätning av respektive område ska kunna ske samtidigt som områdets karaktär beaktas.

Stockholms villaområden – ofta trädgårds- och villastäder med höga kulturmiljövärden – är uppskattade för sin småskalighet, grönska och genomtänkta gestaltning. När nya byggnader – särskilt flerbostadshus – pressas in i dessa miljöer, eller när tomter styckas och bebyggs på ett sätt som bryter mot områdets struktur, riskerar det att skada den helhet som gjort villaområdena så uppskattade.

För att viss förtätning ska kunna ske på ett varsamt sätt, måste den vara småskalig och utgå från områdets befintliga struktur. Det innebär att ny bebyggelse i första hand bör bestå av nya småhus – exempelvis friliggande villor, parhus eller radhus – som anpassas till platsens skala, material och formspråk.

Gestaltningen av nya byggnader och tillbyggnader måste ske med stor omsorg och respekt för den befintliga miljön och harmoniera med områdets karaktär vad gäller volym, form, material och placering. En varsamt gestaltad byggnad kan stärka platsens identitet – en dåligt anpassad riskerar att skada den för lång tid framöver.

Grönytefaktorn är ett viktigt verktyg för att bevara den generösa grönskan som är kännetecknande för trädgårds- och villastäderna. Grönstrukturen bidrar inte bara till områdets estetik och ekologiska värden, utan också till hälsa, klimatreglering och biologisk mångfald. Vid bedömning av exploateringsprojekt bör grönytefaktorn ges en mer framträdande roll, för att motverka att förtätning sker på bekostnad av trädgårdar, träd och andra viktiga grönytor.

Stockholms villaområden kan bidra till stadens utveckling, men förtätning måste ske med respekt för områdenas unika karaktär. Genom att prioritera småhus framför flerbostadshus kan nya bostäder tillföras utan att områdets småskalighet och livskvalitet går förlorad. Genom att stärka strategin för varsam utveckling – med särskilt fokus på gestaltning och grönytefaktor – kan Stockholm möjliggöra en hållbar utveckling av småhus- och villaområden, där stadens tillväxt sker med respekt för dess kulturmiljöer, boendekvalitet och långsiktiga värden.



## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

#### **Reservation av Peter Öberg (L)**

1. Att nämnden beslutar att tillstyrka motionen.
2. Att därutöver anföra följande:

Det är glädjande att både stadsbyggnads- och exploateringskontoret delar vår uppfattning om att stadens villa- och småhusområden utgör en viktig del av Stockholms historia och karaktär, med unika kvaliteter och uttryck från olika tidsperioder.

Vi delar exploateringskontorets uppfattning om värdet av den etablerade samverkan mellan kontoren, och ser positivt på att denna samordning bidrar till att utvecklingsfrågor hanteras i linje med stadens övergripande mål. Just en sådan tvärssektoriell dialog är avgörande för att säkerställa en varsam utveckling som beaktar både kulturmiljövärden, hållbarhetsmål och behovet av fortsatt bostadsutveckling.

Vi noterar att exploateringskontoret betonar att strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden i nuläget är beslutad av stadsbyggnadsnämnden. Om strategin framöver ska utvecklas till ett stadsövergripande styrdokument, vilket vore naturligt givet dess betydelse, delar vi kontorets bedömning att detta bör ske genom en bred remisshantering till berörda nämnder.

Mot bakgrund av de kommande lagändringarna i plan- och bygglagen är det angeläget att staden säkerställer att strategin ses över i sin helhet, så att de värden som kännetecknar våra småhus- och villaområden inte går förlorade. Samtidigt bör arbetet stärka de hållbarhets- och samverkansaspekter som kontoren lyfter fram. På så sätt kan vi värna stadens unika småhusmiljöer samtidigt som vi möter framtidens behov.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

#### **Reservation av Björn Ljung (L)**

1. Att stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka motionen.
2. Att därutöver anföra följande.

Det är glädjande att kontoret delar vår uppfattning om att det finns goda skäl att kontinuerligt arbeta med metoder och implementering avseende de förhållningssätt och värden som identifieras som centrala i de berörda bebyggelsemiljöerna.

Vi noterar att kontoret bedömer att ett flertal av nämndens vägledningar kommer att behöva kompletteras och revideras mot bakgrund av de kommande lagändringarna i

plan- och bygglagen. Just detta visar på vikten av att se över och uppdatera strategin för småhus- och villastäder i sin helhet.

När lagstiftningen förändras och nya förutsättningar för prövning och lovplikt införs finns det ett tydligt behov av att staden samtidigt säkerställer att de värden som kännetecknar våra villaområden inte går förlorade.