

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2025/692)

Motion om villa- och radhusstrategi

Motion av Lovisa Hedin (KD)

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

I en motion väckt i kommunfullmäktige av Lovisa Hedin (KD) föreslås att staden tar fram en särskild strategi för villa- och radhusbebyggelse. Strategin föreslås innehålla en kartläggning av lämpliga områden för småhusutveckling och vägledning för att vid förtätning kunna ersätta flerfamiljshus med småskaligare bostäder såsom småhus, radhus eller townhouses. Motionären betonar vikten av att bevara villaområdenas särprägel och att skapa fler boendemöjligheter i småhusform.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret anser att motionens intentioner i huvudsak redan tillgodoses genom pågående arbete, och att behovet av en separat villa- och radhusstrategi inte föreligger.

Exploateringsnämnden anser att motionens frågeställning bör behandlas som en del i arbetet med en ny översiktsplan.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att frågan om eventuella nya småhus- och radhusområden bäst hanteras inom ramen för översiktsplanearbetet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholm ska vara en stad som håller ihop. Det innebär att vi behöver bygga fler bostäder, i olika upplåtelseformer och för olika livssituationer. Småhus och radhus är en viktig del av stadens bebyggelsestruktur och kan möjliggöra för större boenden för

exempelvis barnfamiljer. De bidrar till variation och stadsradhus kan passas in på platser där annan typ av bebyggelse blir för storskalig.

Samtidigt innebär all markanvändning fler avvägningar som man måste ta ställning till. Stockholms mark är en begränsad resurs och måste användas klokt för att tillse att det finns bostäder för vanliga stockholmare, samtidigt som samhällsservice, infrastruktur och grönytor utvecklas. För att klara detta behöver vi i många lägen, särskilt i kollektivtrafiknära områden, ha en bebyggelse som ger underlag till lokala centrum och ger resandeunderlag för den utbyggda kollektivtrafiken. Småhus med låg exploateringsgrad kan därför inte vara den dominerande lösningen, utan bör i första hand utvecklas som komplement, i befintliga småhusområden eller som inslag i större stadsutvecklingsprojekt.

En storskalig utveckling av småhusområden är inte ett ekonomiskt alternativ då nya bostäder på många platser behöver bära bland annat sanering och andra investeringskostnader. Resultatet blir nya småhus för tiotals miljoner och inte något som gynnar vanliga stockholmare. Utvecklingen av storskaliga småhusområden i Stockholm står också i motsats mot att använda den begränsade mark vi har på bästa sätt. Om Årstafältet hade planerats som ett småhusområde hade det rymt strax under 600 nya bostäder istället för de 8000 som nu planeras. Utöver att projektet inte hade varit ekonomiskt genomförbart skulle man då behöver exploatera en yta över 13 gånger så stor som projektet på Årstafältet för komma upp i samma antal bostäder. Det skulle innebära betydligt mer hårdgjord yta, mer anspråkstagen grönmark och underlaget för ny tunnelbana hade helt utgått. Den grönyta som funnits kvar hade i hög grad blivit privatiserade som tomtmark istället för att vara tillgängliga som parker och skogsområden för alla stockholmare. Det här är bara ett av alla projekt i Stockholm, de grundläggande konsekvenserna blir desamma oavsett var principen appliceras.

För att planera för nya radhus har staden redan relevanta styrdokument på plats. Översiktsplanen samt strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden ger god vägledning för hur dessa miljöer kan utvecklas och värnas. Därtill pågår ett aktivt arbete, i enlighet med budget, för att ta fram nya koncept för yteffektiva stadsradhus som bättre svarar mot den täta stadens förutsättningar och behov av prisvärda bostäder. Hur en större utveckling av dessa radhus och andra stadsradhus kan ske kommer också analyseras som en del av framtagandet av den nya översiktsplanen.

Bilaga

Motion om villa- och radhusstrategi, dnr KS 2025/692-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 15 april 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

1. Att bifalla motionen,
2. Att därutöver anföra följande

I dag saknas ett tydligt angreppssätt för hur nya småhusområden kan utvecklas i staden. Det handlar inte om att ställa småhus mot flerbostadshus, utan om att skapa kompletterande och valbara boendeformer som stärker stadens sociala och arkitektoniska mångfald. Genom att kartlägga platser lämpade för renodlad småhusbebyggelse – samt vid förtätning ersätta planer på flerfamiljshus med småhus, radhus eller townhouses – kan världens största småstad växa utan att tumma på sin värdefulla karaktär.

En villa- och radhusstrategi kan ge vägledning både i bevarandefrågor och i utvecklingen av framtida småskaliga bostadsområden och bör därför tas fram som ett komplement till översiktsplanearbetet.

Ärendet

I en motion väckt i kommunfullmäktige av Lovisa Hedin (KD) föreslås att staden tar fram en särskild strategi för villa- och radhusbebyggelse. Strategin föreslås innehålla en kartläggning av lämpliga områden för småhusutveckling och vägledning för att vid förtätning kunna ersätta flerfamiljshus med småskaligare bostäder såsom småhus, radhus eller townhouses. Motionären betonar vikten av att bevara villaområdenas särprägel och att skapa fler boendemöjligheter i småhusform.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden.

Stadsledningskontoret

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

Stadsledningskontoret delar uppfattningen att småhusområden är en viktig del av Stockholms bebyggelsestruktur och bidrar till en varierad och attraktiv stadsmiljö. Denna typ av boende är efterfrågad av många hushåll, särskilt barnfamiljer, och kan utgöra ett välkommet tillskott till stadens bostadsutbud. Radhus och småskalig bebyggelse kan i många stadsdelar fungera som ett komplement till övriga bostadstyper och bidra till en mer blandad upplåtelsestruktur och bättre flyttkedjor.

Samtidigt är stadens markresurser begränsade, och bostadsförsörjningsmålen kräver att tillgänglig mark används effektivt. För att uppnå målet om 140 000 nya bostäder till 2035 behöver bebyggelsen i många fall ges en högre täthet, särskilt i kollektivtrafikhöga lägen. Småhusbebyggelse med låg exploateringsgrad lämpar sig därför främst som komplement i specifika delar av större utvecklingsområden, eller vid komplettering i redan etablerade småhusområden.

I finansborgarrådets förslag till budget för 2026 lyfts vikten av ett mer varierat bostadsutbud och radhus pekas ut som en prioriterad boendeform för att skapa blandade stadsdelar och motverka segregation. Ett nytt utvecklingsuppdrag föreslås därför till stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och stadens kommunala bostadsbolag att ta fram koncepthus för stadsradhus – kompakta, yteffektiva och anpassade för den täta staden. Satsningen är en del av stadens bredare arbete med bostadsförsörjning och ambitionen att möjliggöra prisvärda och attraktiva bostäder för olika livssituationer.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden redan har styrdokument som berör småhusutveckling, däribland översiktsplanen och strategin Varsam utveckling av småhus- och villaområden (beslutad av stadsbyggnadsnämnden 2021-06-16, dnr 2020-05402). Frågan om småhusens roll i den samlade stadsutvecklingen bedöms

lämplig att fortsätta hanteras inom ramen för dessa processer, inklusive arbetet med ny översiktsplan.

Mot denna bakgrund anser stadsledningskontoret att motionens intentioner i huvudsak redan tillgodoses genom pågående arbete, och att behovet av en separat villa- och radhusstrategi inte föreligger.

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.

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

Stockholms småhus- och villaområden har växt fram under lång tid i takt med stadens utveckling. Med varierande utformningar från olika tidsperioder utgör de en viktig del av stadens historia och karaktär. De är också attraktiva boendemiljöer där både områdena och boendeformen småhus är efterfrågade.

Stadsbyggnadsnämnden antog i juni 2021 en strategi för ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”. Den är avsedd att ge vägledning för bevarande av karaktärer och för utveckling av stadens villa- och småhusområden. Därutöver finns olika antal regleringar som styr bevarande och utveckling av stadens villa- och småhusområden. Vid sidan av lagstiftning, framförallt plan- och bygglagen, är några av stadens villaområden utpekade som riksintressen för kulturmiljövården, med starka regleringar. Stadsmuseet har klassificerat ytterligare ett antal småhus- och villaområden som kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

En relativt stor del av utvecklingen i befintliga småhusområden, med förtätningar och nybyggande, sker på privatägd mark utanför exploateringsnämndens rådighet. När stadens mark utvecklas för nya bostäder görs det utifrån stadens samlade mål, med avvägningar mellan många olika krav och aspekter. Ett av exploateringsnämndens kärnuppdrag är att arbeta för god hushållning med stadens mark, en begränsad resurs som inte nyskapas och med större efterfrågan än tillgång.

Staden har under lång tid haft höga bostadsbyggnadsmål med en inriktning mot blandade boende- och upplåtelseformer i alla stadsdelar. Nyproduktion av framförallt radhus förekommer på stadens mark, ofta som kompletteringar i befintliga stadsdelar. Det finns också aktuella budgetuppdrag om radhus. Ett relativt sett lägre markutnyttjande gör att småhusprojekten inte i större omfattning bidrar till de numerära bostadsbyggnadsmålen som är styrande för exploateringsnämndens verksamhet. Småhus utgör knappt tio procent av alla bostäder i staden och är eftertraktade, ofta med höga priser som följd, särskilt i attraktiva närförorter med

goda kommunikationer. Nybyggda småhus i staden kan sällan efterfrågas av hushåll med svagare ekonomi.

Större nybyggnadsområden med småhus är svåra att finansiera i enlighet med stadens investeringsstrategi, då inkomster från markförsäljning ofta inte motsvarar kostnader för utbyggnad av ny infrastruktur.

Översiktsplanen är stadens samlande styrdokument som anger inriktningen för stadens fysiska utveckling. Stadens budget med bostadsbyggnadsmålen och stadens investeringsstrategi utgör tillsammans med översiktsplanen de centrala styrdokument som ger stöd för avvägningar av olika mål vid beslut om inriktning för nya exploateringar.

Bevarandefrågor i befintlig bebyggelse är i första hand stadsbyggnadsnämndens ansvarsområde, men exploateringskontorets ser inte behov av ytterligare ett styrdokument som föreslås i motionen.

Motionens inriktning om att möjliggöra fler småhus i staden bör, enligt kontorets uppfattning, prövas mot den samlade målbild som finns för stadsutvecklingen. Separata strategier för olika typer av bebyggelse riskerar att bli mer splittrande än målinriktade. I komplexa stadsutvecklingsprocesser finns behov av gemensamma styrdokument med stöd för samlade avvägningar mellan olika krav och mål, för att få effektiva planeringsprocesser och säkerställa att arbetet sker i linje med kommunfullmäktiges långsiktiga mål.

Enligt exploateringskontorets bedömning bör motionens frågeställning behandlas som en del i arbetet med en ny översiktsplan.

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.

Ersättaryttrande av Mikael Valier Furtenbach (KD), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 19 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är viktigt med blandade miljöer och att staden bör erbjuda olika boendeformer, bland annat småhus och radhus. Samtidigt behöver staden hushålla med de begränsade markresurser som finns inom stadens gränser. Värdet av variation i boendeformer och tillskott med nya småhus, behöver vägas mot det stora antal bostäder som fordras, om åtagandena enligt Stockholmsförhandlingen, Sverigeförhandlingen och stadens bostadsmål ska kunna uppfyllas. Det är en utmaning för stadsutvecklingen att åstadkomma varierade och kvalitativa

boendemiljöer, samtidigt som ett stort antal nya bostäder ska byggas.

Stadsbyggnadskontoret har enligt stadens budget för 2025 fått i uppdrag att påbörja arbetet med en ny översiktsplan. Översiktsplanen kommer ta ställning till stadens framtida utveckling. Stadsbyggnadskontoret bedömer att frågan om eventuella nya småhus- och radhusområden bäst hanteras inom ramen för översiktsplanearbetet.

Många av stadens befintliga småhusområden är omtyckta boendemiljöer med höga kvaliteter. Stadsbyggnadsnämndens strategi Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledning ger allmän vägledning om hur kvaliteter i områdena kan bibehållas. Strategin ger framförallt råd till fastighetsägare och vägledning till bygglovsprövningen och fokuserar på tillämpningen av Plan- och bygglagens bestämmelser om tomter, förvanskningförbudet och varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 9, 13 och 17 §§ Plan- och bygglagen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att strategin, tillsammans med övriga strategier för stadens gestaltning, ger en god möjlighet att värna kvaliteter i befintliga småhusområden, även om arbetssätt och metoder måste utvecklas kontinuerligt för att nå största möjliga effekt.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Ersättaryttrande av Mikael Valier Furtenbach (KD)

Att tillstyrka motionen.

Att i övrigt anföra följande:

Stadsbyggnadskontorets yttrande innehåller viktiga perspektiv på stadens markanvändning och behovet av varierade boendemiljöer. Samtidigt lyfter motionen en angelägen fråga som inte fångas upp i tillräcklig grad – nämligen behovet av en samlad strategi för småhus i Stockholm.

I dag saknas ett tydligt angreppssätt för hur nya småhusområden kan utvecklas i staden. Det handlar inte om att ställa småhus mot flerbostadshus, utan om att skapa kompletterande och valbara boendeformer som stärker stadens sociala och arkitektoniska mångfald. Genom att kartlägga platser lämpade för renodlad småhusbebyggelse – samt vid förtätning ersätta planer på flerfamiljshus med småhus, radhus eller townhouses – kan världens största småstad växa utan att tumma på sin värdefulla karaktär.

En villa- och radhusstrategi kan ge vägledning både i bevarandefrågor och i utvecklingen av framtida småskaliga bostadsområden – och bör därför tas fram som ett komplement till översiktsplanarbetet.