

## Utlåtande Rotel II (Dnr 2017/000963)

### Revidera vägledningen för balkonger

Motion (2017:35) av Erik Slottner (KD)

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

**Föredragande borgarrådet Jan Valeskog** anför följande.

#### Ärendet

Erik Slottner (KD) förespråkar i en motion till kommunfullmäktige fler balkonger i Stockholms stadsrum.

Motionen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att revidera vägledningen för balkonger i syfte att göra den mer tillåtande till balkonger mot gata, samt
2. att balkonger mot gata ska vara standard i all nyproduktion.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret, Kulturnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Bostadsrättsägarnas riksförbund, Stockholms byggmästareförening, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen i Stockholm. Hyresgästföreningen region Stockholm och Hyresgästföreningen Norrmalm har inkommit med varsitt svar på remissen. Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Bostadsrättsägarnas riksförbund, Stockholms byggmästareförening samt Fastighetsägarna Stockholm har ej inkommit med svar.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att ett uppdateringsarbete pågår vid stadsbyggnadsnämnden både vad gäller Stockholms byggnadsordning och vägledningen för balkonger och att uppdateringen av vägledningen för balkongen föranleds både av ny översiktsplan och av tillkommande rättspraxis och ändringar i Boverkets byggregler.

*Kulturnämnden* anser att den nuvarande vägledningen för balkonger fungerar väl genom att den är just vägledande samt att det vore olämpligt att tvinga alla byggherrar som bygger nyproduktion att bygga balkonger och avstyrker därför motionens båda förslag.

*Stadsbyggnadsnämnden* menar att stadsbyggnadskontoret redan arbetar med en uppdatering av balkongvägledningen, vilket är behövligt med hänvisning till ny rättspraxis och ändringar i Boverkets byggregler.

*Hyresgästföreningen region Stockholm* delar motionärens fokus på boendekvalitet och förutsätter att motionären menar de boendes egen uppfattning om kvalitet och inte någon annans bild. Däremot ifrågasätter de balkong mot gata som standard i all nyproduktion och menar att en sådan standard sannolikt skulle innebära höjda boendekostnader.

*Hyresgästföreningen Norrmalm* anser att en revidering av vägledningen av balkonger måste ske med stor varsamhet samt att, som motionären menar, inrätta en standard i all nyproduktion är ett alltför bindande krav.

## Mina synpunkter

Balkonger och terrasser är uppskattade och viktiga inslag i boendemiljön och i nyproduktion idag är ofta stora balkonger standard. Jag kan dock konstatera att det redan pågår ett arbete med att uppdatera vägledningen för balkonger som antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2013. Uppdateringen har föranletts av att översiktsplanen uppdaterats och att det finns ny rättspraxis. En utgångspunkt är att förändringar i befintliga miljöer ska ta sin utgångspunkt i kunskap om dessas kvaliteter och karaktär. Därför kommer också den uppdaterade byggnadsordningen vara ett viktigt verktyg i att avgöra lämpligheten av nya balkonger. Respekten för gaturummets karaktär och befintliga kulturvärden är dock i huvudsak en politisk avvägning och prioritering. Till exempel har stenstaden byggts i hög grad utan balkonger mot gatan och att i efterhand tillskapa sådana innebär ofta en omfattande förvanskning av ursprungsarkitekturen och av gatans karaktär. Balkonger mot gård är oftast en helt annan fråga.

Det vore också olämpligt att införa krav på balkonger i all nyproduktion, i projekt med studentbostäder eller många ettor kan det vara svårt eller

kostnadsdrivande att kräva balkong till alla lägenheter. I känsliga miljöer kan det krävas en utformning där balkonger inte lämpar sig.

#### Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2017:35) om att revidera vägledningen för balkonger

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Joakim Larsson (M) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motion (2017/000963) om att revidera vägledningen för balkonger av Erik Slottner (KD) bifalls.
2. Därutöver anför följande.

Balkonger skapar ökad boende- och livskvalitet, inte minst i den täta staden där rekreativsmöjligheter inte alltid finns direkt utanför fastigheten. Att balkonger har ett stort attraktionsvärde vet vi bland annat genom att priset på lägenheter med balkong generellt sett är högre än de utan balkong. Även de estetiska och gestaltningsmässiga värdena kan stärkas samtidigt som byggnader kan få både liv och identitet.

Balkonger mot gata kan också fylla en trygghetskapande funktion. Med öppna balkongdörrar hör fler vad som sker på gatan, fler ser vad som händer i stadsrummet och med dekorationer såväl sommartid som vintertid skapas ett offentligt vardagsrum som i sin tur kan skapa ökad trygghet.

I Mina synpunkter konstaterar borgarrådet Jan Valeskog konstatera att det ”redan pågår ett arbete med att uppdatera vägledningen för balkonger som antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2013”. Uppdateringen har dock inte föranletts av en vilja att förenkla tillskapandet av balkonger mot gata utan har tillkommit för att översiktsplanen uppdaterats och att det finns ny rättspraxis. Borgarrådet uttrycker också stor skepsis mot balkonger mot gata i stenstaden eller på mindre lägenheter vilket vi beklagar. Uppdateringen av vägledningen är ett gyllene tillfälle att förenkla tillstånd av balkonger mot gata och vi hoppas att stadsbyggnadsnämnden tar det tillfället i akt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motionen besvaras med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 16 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

Jan Valeskog

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Erik Slottnér (KD) har väckt en motion i kommunfullmäktige där han skriver att det finns många fördelar med balkonger både för boende och stadsmiljö. Staden bör därför uppmuntra fastighetsägare som vill bygga balkonger, och att det enklaste sättet att göra det på är att vara tillåtande i tillståndsgivningen. Motionären anser att det ska vara lätt att bygglov för balkong och att balkong mot gata ska vara standard i all nyproduktion.

Motionären beskriver att den gängse tolkningen av stadsbyggnadsnämndens vägledning för balkonger är att balkong mot gata generellt ska undvikas.

Motionären föreslår att stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att revidera vägledningen för balkonger i syfte att göra den mer tillåtande för balkonger mot gata samt att balkong mot gata ska vara standard i all nyproduktion.

### Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret, Kulturnämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Bostadsrättsägarnas riksförbund, Stockholms byggmästareförening, Fastighetsägarna Stockholm, Hyresgästföreningen i Stockholm. Hyresgästföreningen region Stockholm och Hyresgästföreningen Norrmalm har inkommit med varsitt svar på remissen. Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Bostadsrättsägarnas riksförbund, Stockholms byggmästareförening samt Fastighetsägarna Stockholm har ej inkommit med svar.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 17 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att nu gällande Vägledning för balkonger antogs av stadsbyggnadsnämnden 13 juni 2013, och beskrivs som ett underdokument till Arkitektur Stockholm. Enligt kommunfullmäktiges beslut har Arkitektur Stockholm inarbetats i förslaget till ny översiktsplan.

Förslaget till ny översiktsplan antogs av stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2017. Översiktsplanen planeras att beslutas av kommunfullmäktige i början av 2018.

I förslaget till ny översiktsplan anges att stadsbyggandet ska ta sin utgångspunkt i kunskap om stadsdelarnas olika karaktär och att ett medvetet förhållningssätt till befintliga kvaliteter är en förutsättning vid tillägg och omvandlingar. Översiktsplanen beskriver att Stockholms byggnadsordning ska fungera som underlag för avvägningar som krävs. Vägledningar exempelvis för balkonger ska beskriva hur befintliga kvaliteter kan tas om hand och utvecklas.

Stadsledningskontoret konstaterar att ett uppdateringsarbete pågår vid stadsbyggnadsnämnden både vad gäller Stockholms byggnadsordning och vägledningen för balkonger.

Uppdateringen av vägledningen för balkongen föranleds både av ny översiktsplan och av tillkommande rättspraxis och ändringar i Boverkets byggregler.

## **Kulturnämnden**

**Kulturnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 30 januari 2018 följande.

1. Att som svar på remissen överlämna kulturförvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen.
2. Att förklara beslutet omedelbart justerat.

*Ersätтарыttrande* gjordes av Ulf Lönnberg (KD), *bilaga 1*.

**Kulturförvaltningens** tjänsteutlåtande daterat den 19 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Kulturförvaltningen anser att den nuvarande vägledningen för balkonger fungerar väl genom att den är just vägledande: den redogör för aktuella regelverk och ger exempel på olika slags balkonger. I bygglov handlar det om att sammanväga allmänna och enskilda intressen (PBL 2 kap 1 §). Där utgör kulturvärden ett av de allmänna intressen som ska beaktas och byggandet av balkonger utgör i de flesta fall ett enskilt intresse. Enligt plan- och bygglagen är det förbjudet att förvansa en byggnad med högt kulturhistoriskt värde (PBL 8 kap 13 §). Det kan därmed inte lämnas generella bygglov för balkonger, utan att en bedömning måste göras i varje ansökan. Kulturförvaltningen anser att vägledningen i sin nuvarande form täcker in dessa aspekter väl.

Kulturförvaltningen anser att det vore olämpligt att tvinga alla byggherrar som bygger nyproduktion att bygga balkonger. Det skulle begränsa den arkitektoniska friheten och i förlängningen innebära en mer ensartad bebyggelse och

bebyggelsehistoria. Dessutom är inte balkonger lämpligt på all typ av bebyggelse eller för alla typer av verksamheter.

Kulturförvaltningen avstyrker därför motionens båda förslag.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 14 december 2017 följande.

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

*Reservation* anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M) och Erik Slottnér (KD), *bilaga 1*.

*Ersätтарыttrande* gjordes av Christina Linderholm (C) som instämde i reservationen från Moderaterna och Kristdemokraterna.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 november 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret arbetar med en uppdatering av balkongvägledningen, vilket är behövligt med hänvisning till ny rättspraxis och ändringar i Boverkets byggregler.

Den nu gällande vägledningen för balkonger antogs av stadsbyggnadsnämnden 2013. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat ett arbete med en uppdatering av vägledningen, bland annat för att denna bättre ska svara mot förslaget till ny översiktsplan som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23. Översiktsplanen föreslås för antagande av kommunfullmäktige under första kvartalet 2018.

Tillkommande rättspraxis och ändringar i Boverkets byggregler är andra aspekter som också påverkar vägledningens innehåll.

Stadsbyggnadskontoret arbetar även med en uppdatering av Stockholms byggnadsordning. Arbetet med den uppdaterade byggnadsordningen adresserar också Stockholms stadsrum. Dokumentet berör därmed även frågan om balkonger i allmänna rum, både i befintliga stadsmiljöer och i planeringen.

### **Hyresgästföreningen region Stockholm**

**Hyresgästföreningen region Stockholms** yttrande daterat den 1 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Hur flerbostadshusen i Stockholm ska se ut och utformas, i det här fallet balkonger mot gata, är en viktig fråga med olika perspektiv. Motionären framhåller boendekvalitet, attraktionsvärde, estetik och trygghet.

Hyresgästföreningen region Stockholm delar motionärens fokus på boendekvalitet och förutsätter att motionären menar de boendes egen uppfattning om kvalitet och inte någon annans bild. Boendekvalitet kan lika gärna handla om balkong mot innergård som mot gata. Poängen är att det är de boende själva som avgör.

Vi motsätter oss inte en mer tillåtande vägledning för balkonger mot gata men förutsätter att Stockholms stad vid tillämpningen av denna vägledning frågar berörda boende hur de vill ha sina hem utformade.

Vi ifrågasätter dock balkong mot gata som standard i all nyproduktion. Nyproduktionen måste få variera och stadsbilden berikas av olikheter. Hyresgäster och andra boende har skilda önskemål om hur deras hem ska se ut, valfrihet måste finnas. Det vore olyckligt med ett standardiseringsperspektiv på all nyproduktion. En sådan standard med balkong skulle sannolikt innebära höjda boendekostnader.

Hyresgästföreningen region Stockholm välkomnar politiska förslag som handlar om att göra de boende delaktiga i utformningen av bostäder och utgår från att Stockholms stad kommer föra en bostadspolitik som ser till att nya och befintliga bostäder utformas i dialog med hyresgäster och andra boende.

## **Hyresgästföreningen Norrmalm**

**Hyresgästföreningen Norrmalms** yttrande daterat den 30 januari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

*Att som motionären föreslår "Ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att revidera vägledningen för balkonger". Detta anser vi i så fall måste ske med stor varsamhet så att det inte blir till nackdel i någon mening. Att som motionären menar inrätta en standard i all nyproduktion är ett alltför bindande krav.*

Balkonger ha många fördelar och vi håller med om att det vore bra att tillskapa fler sådana i vissa miljöer. Men inte på kulturhistoriskt värdefulla hus t.ex. är det väl ingen som skulle komma på tanken på fasaderna i G:la stan. Vi anser inte heller husen från tiden kring förra sekelskiftet då malmarna byggdes ut ska få förvanskas med påbyggnader mot gatan..

Vi anser att det inte bara gäller för bostäder, många hus och områden skulle bli bättre och många människor skulle må bättre med balkonger och terrasser. Arbetsplatser, speciellt sådana utan dagsljus, behöver uteplatser för sin personal, besökare, kunder ... till raster, att fika och äta sin lunchlåda, till träffpunkter och mötesplatser. Och restaurangerna verkar aldrig få nog med uteserveringar.

Det är befängt att föreslå tvingande standard för balkonger i all nyproduktion av bostäder. Speciellt i småhus. En rekommendation att bygga där det passar vore bättre.



Boendekostnaderna generellt är redan alldeles för höga och i nybyggda hus ännu högre, vilket ofta anges bero bl.a. på höga byggkostnader och underhåll, därför ska vi inte införa en standard som innebär ytterligare kostnader.

Vi måste bygga för alla typer av hushåll och inkomster, alla har inte råd med balkong, valfrihet måste finnas.

Alla bör förstås ha tillgång till utomhusvistelse, men det behöver inte ske på en lägenhetsbalkong. Bygg istället gemensamma innergårdar, bakgårdar, parker, rabatter, grönområden, kolonilotter, terrasser och altaner och låt dem som bor längst ner i husen få uteplatser på marken där det är lämpligt. Var också rädd om dessa miljöer som redan finns och exploatera dem inte till en trång tätbebyggelse.

Varför skulle vi bygga balkonger bara mot gata som förslaget anger? Vore det inte bättre att bygga på de sidor av husen där det passar, där sol, ljus och vindförhållandena är bra och där omgivande trafik eller närstående hus inte gör balkongerna oanvändbara.

En balkong framför fönstret kan göra att det blir mörkare i rummet och att utsikten från fönstret begränsas. Rekommendation för balkong och terrassfronter bör vara att de i så hög grad som möjligt släpper igenom sol och ljus och inte skymmer utsikten alltför mycket.

Det borde vara ett fullgott skäl att inte bygga balkonger så att grannen under får dåliga ljusförhållanden. Att ha en balkong över sitt fönster borde alltid ge en något lägre hyra.

På ytterhörn av hus och högt upp brukar det oftast vara för blåsigt för att kunna använda balkongen, där borde en takterrass med vindskydd vara ett alternativ.

Terrasserade hus är i allmänhet bättre än balkonger då terrasserna har fri himmel över sig och de kan ofta byggas större, de skymmer inte heller för våningen under. Terrasser borde alltid rekommenderas vid nybyggand.

## Reservationer m.m.

### Kulturnämnden

*Ersätтарыtrande* gjordes av Ulf Lönnberg (KD) enligt följande.

Om jag haft rösträtt hade jag bett Kulturnämnden besluta enligt följande:

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

Balkong skapar ökad boende- och livskvalitet, inte minst i den täta staden där rekreationsmöjligheter inte alltid finns direkt utanför fastigheten. Att balkonger har ett stort attraktionsvärde vet vi bland annat genom att priset på lägenheter med balkong generellt sett är högre än de utan balkong. Även de estetiska och gestaltningsmässiga värdena kan stärkas samtidigt som byggnader kan få både liv och identitet.

Balkonger mot gata kan också fylla en trygghetsskapande funktion. Med öppna balkongdörrar hör fler vad som sker på gatan, fler ser vad som händer i stadsrummet och med dekorationer såväl sommartid som vintertid skapas ett offentligt vardagsrum som i sin tur kan skapa ökad trygghet.

I sitt svar redogör förvaltningen för varför den anser att den nuvarande vägledningen för balkonger fungerar väl. Kristdemokraterna anser dock att den nuvarande vägledningen kommit att tolkas relativt restriktivt, inte minst när fastighetsägare vill uppföra balkonger mot gata. Beroende på hur vägledningen tolkas kan den läsas som att balkong mot gata ska undvikas rent generellt, eller att balkong mot gata kan uppföras så länge balkongens gestaltning anpassas till byggnaden. För att undvika så pass olika tolkningar behöver vägledningen revideras och då för att tolkas mer generöst.

Att ”förvanska” en byggnad med högt kulturhistoriskt värde genom bygglov för balkonger ska självklart aldrig tillåtas och finns inte heller med i motionens andemening. Att bygga på balkonger på nybyggda hus föreslås inte heller, däremot att balkonger ska vara huvudregel i all nyproduktion.

### Stadsbyggnadsnämnden

*Reservation* anfördes av Joakim Larsson m.fl. (M) och Erik Slottner (KD) enligt följande.

1. Att tillstyrka motionen.
2. Att därutöver anföra enligt följande:

Balkong skapar ökad boende- och livskvalitet, inte minst i den täta staden där rekreativsmöjligheter inte alltid finns direkt utanför fastigheten. Att balkonger har ett stort attraktionsvärde vet vi bland annat genom att priset på lägenheter med balkong generellt sett är högre än de utan balkong. Även de estetiska och gestaltningsmässiga värdena kan stärkas samtidigt som byggnader kan få både liv och identitet.

Balkonger mot gata kan också fylla en trygghetsskapande funktion. Med öppna balkongdörrar hör fler vad som sker på gatan, fler ser vad som händer i stadsrummet och med dekorationer såväl sommartid som vintertid skapas ett offentligt vardagsrum som i sin tur kan skapa ökad trygghet.

I sitt svar hänvisar förvaltningen till den översyn som pågår av vägledningen. Den översynen har dock inte kommit till för att göra det lättare att få bygglov för balkonger. Därför är svaret i det avseendet inte tillfredsställande. Tyvärr har den nuvarande vägledningen kommit att tolkas relativt restriktivt, inte minst när fastighetsägare vill uppföra balkonger mot gata. Beroende på hur vägledningen tolkas kan den läsas som att balkong mot gata ska undvikas rent generellt, eller att balkong mot gata är kan uppföras så länge balkongens gestaltning anpassas till byggnaden. För att undvika så pass olika tolkningar behöver vägledningen revideras och då för att tolkas mer generöst.