



## Motion om att bevara trädgårdsstäder och egnahemsområden

Motion av Gabriel Kroon och Anders Edin (båda SD)

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 till kommunfullmäktige föreslår Gabriel Kroon och Anders Edin (båda SD) att stadsbyggnadsnämnden ska ges i uppdrag att i samråd med lokalbor upprätta en ny detaljplan för Stockholms stads trädgårdsstäder och bevarandevärda egnahemsområden. Motionärerna menar att generösa regleringar i äldre detaljplaner möjliggjort ovarsam exploatering i dessa miljöer. Motionärerna vill med förslaget begränsa ytterligare förtätning i dessa miljöer.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Järva stadsdelsnämnd och Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att förtätning i stadens småhus- och villaområden har varit en utmaning under en längre tid. Förslaget syftar till att begränsa förtätning, vilket kan påverka fastighetsvärden och medföra rättsliga och ekonomiska konsekvenser när detaljplanens tid löpt ut.

*Exploateringsnämnden* framför att framtagandet av nya detaljplaner innebär stora kostnader för stadsbyggnadsnämnden utan tillhörande intäkter, samtidigt som det försvårar stadsutvecklingen och binder upp stadens planeringsresurser.

*Stadsbyggnadsnämnden* instämmer i att det under en längre period har funnits utmaningar med kompletteringar i stadens småhus- och villaområden. Kontoret arbetar löpande med vägledande strategier för varsam utveckling av småhus- och villaområden.

*Bromma stadsdelsnämnd* framför att kulturhistoriskt värdefulla miljöer bör värnas samtidigt som stadens mål uppfylls. Lämpligt tillvägagångssätt bedöms bäst av expertisen inom stadsbyggnads- och exploateringskontoret.

*Järva stadsdelsnämnd* instämmer med motionärerna om att staden ska ha en varsam utveckling av stadens områden. Stadsdelsnämnden anser att staden bör strategiskt och långsiktigt bevara kulturhistoriskt viktiga stadsbyggnadskaraktärer i småhus- och villaområden enligt stadens strategi för varsam utveckling.

*Skarpnäcks stadsdelsnämnd* instämmer i att Stockholms kulturhistoriskt värdefulla områden, oavsett typ, bör värnas. Samtidigt är bostadsbristen stor, och byggande på hårdgjord yta är önskvärt för att bevara grönområden.

### Föredragande borgarrådets synpunkter

För att säkerställa en hållbar utveckling av stadens småhus- och villaområden är det avgörande att både varsamhet och bostadsförsörjning beaktas. Strategin Varsam utveckling av småhus och villaområden ger vägledning kring hur värden i olika områden bör tas omhand och utvecklas. Utvidgning av byggrätter i dessa områden kan spela en roll i att möta bostadsbehoven, men dess inverkan är ofta mindre betydande jämfört med större byggprojekt. I vissa fall kan det därför vara nödvändigt att justera planerna för att skydda områdenas unika karaktär och värden. Det handlar om att hitta en balans mellan att tillgodose bostadsbehov och att bevara de särskilda kvaliteter som gör dessa områden värdefulla.

Vid planering av nya bostadsområden måste både offentliga och privata intressen beaktas. Byggrätter i småhusområden kan hjälpa till att lösa bostadsfrågan, men deras inverkan är mer begränsad jämfört med större utvecklingsprojekt. Justeringar av planerna kan ibland vara nödvändiga för att skydda områdenas kulturella och ekologiska betydelse.

Att implementera detaljplaner enligt det föreslagna upplägget skulle kräva omfattande insatser, eftersom det omfattar stora områden och många fastighetsägare. Förslaget syftar till att minska möjligheterna till förtätning genom att begränsa nuvarande planer. Detta kan påverka markvärden samt skapa juridiska och ekonomiska utmaningar, särskilt om planens genomförandetid har passerat.

### Bilaga

Motion om att bevara trädgårdsstäder och egnahemsområden, dnr KS 2023/1229-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 2 oktober 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka motionen.
2. Därutöver anföra följande:

Stockholms egnahemsområden är en del av den samhällsutveckling som skedde under 1900-talets första hälft då privatpersoner med små medel fick möjlighet att själv bygga ett eget boende. Dessa områden har stora arkitektoniska kvaliteter som visar på hur det då moderna livet gjordes tillgängligt för ett bredare skikt av Sveriges befolkning samtidigt som de fick möjlighet att bo i en attraktiv och hälsosam utemiljö. Den förtätning som pågår, och drivs av majoriteten, håller på att förstöra dessa områdens karaktär av grön trädgårdsstad. Sådana områden behöver skyddas från fortsatt exploatering. Förutom att bevara dem bör dagens invånare få samma möjligheter att bygga ett eget hem till ett överkomligt pris. Genom att, liksom förr, medborgarna ges möjlighet att själv bygga sitt hem där den egna arbetsinsatsen reducerar kostnaden för ett eget hus kan fler få ekonomiska möjligheter till detta.

## Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Gabriel Kroon och Anders Edin (båda SD) att stadsbyggnadsnämnden ska ges i uppdrag att i samråd med lokalbor upprätta en ny detaljplan för Stockholms stads trädgårdsstäder och bevarandevärda egnahemsområden. Motionärerna menar att generösa regleringar i äldre detaljplaner möjliggjort ovarsam exploatering i dessa miljöer. Motionärerna vill med förslaget begränsa ytterligare förtätning i dessa miljöer.

## Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Järva stadsdelsnämnd och Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att förtätning i stadens småhus- och villaområden har varit en utmaning under en längre tid. År 2021 antog stadsbyggnadsnämnden strategin "Varsam utveckling av småhus- och villaområden" för att ge vägledning vid kompletteringar inom dessa områden. Ändringar i exploateringsgraden kräver dock en revidering av detaljplanerna.

Vid planeringen av nya bostäder måste allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra. Byggrätter i småhusområden kan bidra till bostadsförsörjningen, men i mindre omfattning än större projekt. I vissa fall kan planändringar vara nödvändiga för att bevara områdenas värden.

Att ta fram nya detaljplaner enligt motionens förslag skulle innebära ett omfattande arbete, då det involverar stora områden och många fastighetsägare. Förslaget syftar till att begränsa möjligheterna till förtätning genom att inskränka nuvarande planer. Detta kan påverka fastighetsvärden och kan leda till rättsliga och ekonomiska konsekvenser, särskilt när genomförandetiden för en detaljplan har löpt ut.

Stadsledningskontoret ser målkonflikter mellan förslaget och stadens bostadsbyggnadsuppdrag, särskilt när det gäller målet om blandade upplåtelseformer och att alla stadsdelar ska delta i stadens utveckling.

Stadsledningskontoret anser att motionen kan anses besvarad med hänvisning till vad som sägs i tjänsteutlåtandet.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 13 juni 2024 följande.

Exploateringsnämnden beslutar att överlämna exploateringskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

*Reservation* av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämnden behandlade den 16 maj 2024 en motion av Johan Nilsson (M) i samma fråga och med förslag om att ta fram nya detaljplaner för stadens villaområden i syfte att stärka skyddet för dessa områden. (E2024-00562 §8 ExplN 2024-05-16) Kontorets synpunkter på den nu aktuella motionen är i allt väsentligt desamma som redovisades i tidigare ärende.

Att ta fram nya detaljplaner enligt förslaget skulle vara ett mycket omfattande arbete. Stadens ”trädgårdsstäder och bevarandevärda egnahemsområden” är stora områden, med väldigt varierande förutsättningar, och med tusentals berörda fastighetsägare. Avsikten med förslaget är att undvika förtätning genom att begränsa det handlingsutrymme som finns i gällande planer, för att hindra ny- om- och tillbyggnader eller andra åtgärder som, enligt motionen, innebär en oönskad förtätning eller förändring.

Detaljplaneläggning av privatägda fastigheter är i första hand en fråga för stadsbyggnadsnämnden.

Exploateringskontoret vill ändå notera att byggrättens storlek och möjligheten att utveckla en fastighet representerar en stor del av fastighetsvärdet. När genomförandetiden för en detaljplan gått ut ökar möjligheten att anta nya planer som också vinner laga kraft, men det är inte självklart att det kan göras i strid med sakägarnas intressen. Staden har begränsad erfarenhet av planläggning enligt förslaget och kontoret har inte underlag att bedöma rättsläget avseende förutsättningar för planläggning eller om det kan utlösa krav på ersättning. Omfattningen av förslaget, med så många berörda, gör det angeläget att noga pröva dessa aspekter tidigt.

I syftet att hindra förtätningar ser kontoret målkonflikter med bostadsbyggnaduppdraget, med mål om blandade upplåtelseformer och med inriktningen att alla stadsdelar ska delta i stadens utveckling. Effekten blir särskilt tydlig om nya detaljplaner även omfattar stadens mark och allmän plats i de aktuella stadsdelarna. Kontoret ser inte heller behov av nya detaljplaner för stadens mark för att värna de värden motionen avser. Alla förslag till förtätningar och kompletteringar på stadens mark i dessa områden prövas noga av stadsbyggnadsnämnden, efter varje plats förutsättningar och med beaktande av kultur- och naturvärden.

Att ta fram nya detaljplaner medför stora kostnader, i första hand för stadsbyggnadsnämnden, utan de intäkter som vanligen finansierar planarbeten. Exploateringsnämndens verksamhet påverkas framförallt genom att stadsutveckling i

dessa områden försvåras eller omöjliggörs, med de målkonflikter som nämnts, och genom att det omfattande planarbetet tar stadens planeringsresurser i anspråk.

Sammantaget ser kontoret, om kommunfullmäktige väljer att gå vidare enligt förslaget, ett behov av att utreda de legala förutsättningarna innan beslut fattas, och att klargöra konsekvenser avseende ekonomi och andra prioriterade mål i stadsutvecklingen som bostadsbyggande och social hållbarhet.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 23 maj 2024 följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att överlämna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

*Reservation* av Mats Johansson (SD), se Reservationer m.m.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det under en längre period har funnits utmaningar med kompletteringar i stadens småhus- och villaområden. Under 2021 godkände stadsbyggnadsnämnden Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledning, som syftar till att ge allmän vägledning i ärenden som rör förtätning i småhus- och villaområden. Strategin fokuserar på att ge vägledning kring hur kompletteringar ska göras varsamt inom ramen för gällande detaljplaner. Om den tillåtna exploateringen ska påverkas, behöver detaljplanerna ändras.

När nya bostäder planeras i befintliga miljöer görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Översiktsplanen, byggnadsordningen och strategin Varsam utveckling av småhus och villaområden ger vägledning kring hur värden i olika områden bör tas omhand och utvecklas. Byggrätter i småhus- och villaområden kan i många fall vara en resurs som bidrar till bostadsmålet, om än i mindre omfattning än i större exploateringsprojekt. Planändringar kan i vissa fall behövas för att säkerställa att höga värden bibehålls.

Detaljplanearbeten i Stockholms stad har i de flesta fall ett exploateringssyfte, och berörda exploatörer bekostar planarbetet. Om stadsbyggnadsnämnden skulle ges i uppdrag att ta fram nya detaljplaner som begränsar exploateringsmöjligheterna i befintliga områden, skulle nämnden behöva bekosta arbetet med anslag.

### **Bromma stadsdelsnämnd**

**Bromma stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 30 maj 2024 följande.

Nämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen och överlämnar det till kommunstyrelsen.

*Reservation* av Findel Madison (SD), se Reservationer m.m.

**Bromma stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Inom Bromma stadsdelsnämndsområde finns flertalet områden som uppförts enligt idealen för trädgårdsstaden. Dessa återfinns i Södra Ängby, Nockebyhov, del av Ulvsunda, Nockeby, Högländet, Ålsten, Äppelviken och Smedslätten. Det finns även ett antal egnahemsområden med småhusbebyggelse. Dessa är Bällsta, Eneby, Norra Ängby, Olovslund och Hökmossen. Mariehäll och Bromma kyrka kategoriseras som villastäder. Vidare utgör Södra Ängby, Ålstensgatan, Olovslund och Norra Ängby riksintressen för kulturmiljövården.

Förvaltningen ser positivt på att de strategidokument som staden tagit fram, såsom Byggnadsordningen och Strategi för varsam utveckling av småhus- och villaområden, skapar vägledning för att värna kulturhistoriskt värdefulla områden. Trädgårdsstäderna hyser också ekologiska värden, vilka behöver tas hänsyn till vid förtätning.

Förvaltningen anser att det är viktigt att kulturhistoriskt värdefulla miljöer värnas samtidigt som stadens övergripande mål och åtaganden kan uppfyllas. Vilket tillvägagångssätt som är mest lämpligt utifrån tillgängliga resurser för att hantera problematik kring gamla detaljplaner bedöms mest lämpligt av den expertis som finns inom stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

#### **Järva stadsdelsnämnd**

**Järva stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 29 augusti 2024 följande.

1. Järva stadsdelsnämnd överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Järva stadsdelsnämnd beslutar om omedelbar justering.

**Järva stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 20 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen delar motionärernas synpunkt att staden ska ha en varsam utveckling av stadens områden. Förvaltningen har i sitt svar sett till stadens behov av nya bostäder i remissvaret men även utifrån principen att staden ska arbeta strategiskt och långsiktigt enligt stadens strategi för en varsam utveckling av stadens småhus- och villaområden i syfte att säkerställa att kulturhistoriskt viktiga stadsbyggnadskaraktärer bevaras.

Då flera bostäder behövs i Stockholm stad ser inte förvaltningen att privata företag, vilka på lagligt sätt utför förtätningar som gynnar stockholmarna, nödvändigtvis ska hindras. Även i nämnda områden finns ett behov av att förse exempelvis ungdomar med lägenheter att flytta till. En ny detaljplan för varje område skulle, förutom att vara kostnadskrävande för staden, även förhindra en utveckling som staden i stort eftersträvar. Motionen nämner att villor ersätts med parhus eller lägenhetshus vilket borde passa in i dessa områden. Förvaltningen ser förtätningen som en utveckling av

områdena och en möjlighet för områdenas ungdomar att kunna stanna i sin uppväxtmiljö även efter att de flyttat hemifrån.

Mot bakgrund av ovan är förvaltningen tveksam till att förslaget om en detaljplan för Stockholms stads trädgårdsstäder och bevarandevärde egnahemsområden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

### **Skarpnäcks stadsdelsnämnd**

**Skarpnäcks stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 13 juni 2024 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* av Sergej Salnikov (SD), se Reservationer m.m.

**Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen anser att det är viktigt att säkerställa att Stockholms kulturhistoriskt värdefulla områden värnas oavsett om det rör sig om trädgårdsstäder, egnahemsområden eller områden med flerbostadshus. Samtidigt råder det stor bostadsbrist i Stockholm och det är önskvärt att bygga på hårdgjord yta för att spara grönområden i så stor utsträckning som möjligt. Enligt Stockholms stads översiktsplan är värdeskapande kompletteringar, exempelvis flerbostadshus i villaområden, önskvärda i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk med hänsyn till kulturvärden. Staden har förbundit sig att bygga ett stort antal bostäder i och med 2013 års Stockholmsförhandling och förvaltningen ser fördelar med kompletteringsbebyggelse i vissa småhus- och villaområden. Blandade hustyper och olika upplåtelseformer kan bidra till ökad integration. Det kan också göra det enklare för äldre människor som inte längre orkar bo i hus eller personer som separerar att ändå bo kvar i sitt område. Det bidrar även till ett mer effektivt markutnyttjande. Förändringar bör göras varsamt och utformningen av nya byggnader ska ske med hänsyn till områdets karaktär. Strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden” bör fungera vägledande tillsammans med en rad andra planer och strategier såsom översiktsplan, Stockholms byggnadsordning och stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunstyrelsen som svar på remissen.



## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

#### **Reservation av Anders Edin (SD)**

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att tillstyrka motionen i sin helhet, samt att därutöver anföra följande:

Under de senaste åren har flera villaområden i Hägersten-Älvsjö och Enskede i Stockholm genomgått omfattande förtätning, vilket resulterat i att äldre villor rivits och ersatts med parhus eller lägenhetshus. Detta har skett inom ramen för äldre detaljplaner som möjliggör sådan utveckling. Sverigedemokraterna, med Gabriel Kroon och Anders Edin i spetsen, har nu lagt fram en motion för att bevara dessa trädgårdsstäder och egnahemsområden.

Vi menar att den pågående förtätningen riskerar att förfula och förändra den befintliga stadsmiljön, vilket många lokalbor motsätter sig. Sverigedemokraterna föreslår därför att Stockholm stad ska ta fram nya detaljplaner som strävar efter att begränsa rivningar och nybyggnationer i dessa områden för att bevara deras karaktär och arkitektoniska värden.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

#### **Reservation av Mats Johansson (SD)**

Mats Johansson (SD) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att tillstyrka motionen samt att därutöver anföra följande:

Stockholms egnahemsområden är en del av den samhällsutveckling som skedde under 1900-talets första hälft då privatpersoner med små medel fick möjlighet att själv bygga ett eget boende. Dessa områden har stora arkitektoniska kvaliteter som visar på hur det, då moderna livet gjordes tillgängligt för bredare skikt av Sveriges befolkning samtidigt som de fick möjlighet att bo i en attraktiv och hälsosam utemiljö. Den förtätning som pågår, och drivs av majoriteten, håller på att förstöra dessa områdens karaktär av grön trädgårdsstad. Sådana områden behöver skyddas från fortsatt exploatering. Förutom att bevara dem bör dagens invånare få samma möjligheter att bygga ett eget hem till ett överkomligt pris. Genom att, liksom förr, medborgarna ges möjlighet att själv bygga sitt hem där den egna arbetsinsatsen reducerar kostnaden för ett eget hus kan fler få ekonomiska möjligheter till detta.

## **Bromma stadsdelsnämnd**

### **Reservation av Findel Madison (SD)**

Findel Madison (SD) föreslår att Bromma stadsdelsnämnd beslutar att tillstyrka motionen, samt att därutöver anföra följande:

Hoten hopar sig ständigt över Brommas trädgårdsstäder och egnahemsområden när förtättningsivriga politiker och opportunistiska byggherrar krokat arm för att bygga bort det som gör Bromma och andra gröna förorter så uppskattade och attraktiva. Senast har det handlat om en storskalig förtätning med punkthus längs Blacquebergsvägen med ena foten inne i Södra Ängbys riksintresseområde, radhusförtätning som splittrar den kulturklassade egnahemsmiljön i Eneby i två delar och ett flerfamiljshus som ersätter barnens lekplats mitt i trädgårdsstadsmiljön kring Olovslunds station, för att bara nämna några. Uppenbart är att mer behöver göras för att skydda välavvägt kompletta och färdigexploaterade områden mot giriga ingrepp.

## **Skarpnäcks stadsdelsnämnd**

### **Reservation av Sergej Salnikov (SD)**

Sergej Salnikov (SD) reserverar sig mot beslutet till förmån för sitt eget förslag till beslut enligt följande:

1. Förvaltningens förslag till beslut avslås.
2. Skarpnäcks stadsdelsnämnd ställer sig bakom Sverigedemokraternas remissyttrande.
3. Därutöver anföra följande:

Skarpnäcks stadsdelsnämnd föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bifalla Sverigedemokraternas motion i sin helhet.

Stockholms egnahemsområden är en del av den samhällsutveckling som skedde under 1900-talets första hälft då privatpersoner med små medel fick möjlighet att själv bygga ett eget boende. Dessa områden har stora arkitektoniska kvaliteter som visar på hur det, då moderna livet gjordes tillgängligt för bredare skikt av Sveriges befolkning samtidigt som de fick möjlighet att bo i en attraktiv och hälsosam utemiljö. Den förtätning som pågår, och drivs av majoriteten, håller på att förstöra dessa områdens karaktär av grön trädgårdsstad. Sådana områden behöver skyddas från fortsatt exploatering. Förutom att bevara dem bör dagens invånare få samma möjligheter att bygga ett eget hem till ett överkomligt pris. Genom att, liksom förr, medborgarna ges möjlighet att själv bygga sitt hem där den egna arbetsinsatsen reducerar kostnaden för ett eget hus kan fler få ekonomiska möjligheter till detta.