

## Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2023/301)

### **Motion om att värna stadens villaområden**

Motion av Dennis Wedin (M)

#### 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

Dennis Wedin (M) har väckt en motion i kommunfullmäktige i vilken han anför att Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och att efterfrågan på småhus är stor. Motionären beskriver att bygglov i villaområden som saknar detaljplan prövas mot stadsplaner utan fullständiga planbeskrivningar och att detta riskerar leda till förvanskning av stadsbyggnadskaraktären.

I syfte att säkerställa att Stockholms kulturhistoriskt viktiga villaområden värnas samt att nya småhus byggs föreslår motionären att kommunfullmäktige beslutar att uppdra till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att fullt ut implementera strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”, att uppdra till exploateringsnämnden att återkomma med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus samt att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att stärka arbetet med digitalisering av planhandlingar i syfte att dessa ska vara kompletta och fullt tillgängliga för såväl allmänhet som stadsbyggnadsnämndens ledamöter inför bygglovsbeslut.

##### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, rådet till skydd för Stockholms skönhet och Villaägarna Stockholm.

*Stadsledningskontoret* anser att ny småhusbebyggelse inom Stockholms stads gränser bedöms vara begränsad.

*Exploateringsnämnden* bedömer att det inte finns förutsättningar för att ett ökat småhusbyggande skulle få nämnvärd betydelse för bostadsbyggandet, inte ens om staden skulle bortse från övriga mål och prioritera fler småhus.

*Stadsbyggnadsnämnden* anser att möjligheten till nya småhus till stor del kommer att rymmas i blandade strukturer samt genom förtätning och utveckling av befintliga småhusområden.

*Bromma stadsdelsnämnd* anser att det är viktigt att staden erbjuder såväl enbostadshus som flerbostadshus för att skapa en attraktiv stad.

*Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd* anser att småhus- och villaområden tillför kvaliteter men på grund av konkurrens om marken i staden anser nämnden inte att en särskild satsning på att bygga mer småhus ligger i linje staden övergripande mål

*Farsta stadsdelsnämnd* anser att det blir svårt att nå bostadsmålet genom att bygga småhus. Därtill är det ett dåligt nyttjande av mark att skapa nya områden med enbart småhus.

*Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd* anser att framtagandet av styrdokument varit positivt samt att platser för att tillskapa nya småhusområden i Stockholm blir svårt att hitta.

*Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd* anser att det är oklart vad ”fullt ut implementera” ett enskilt strategiskt dokument innebär samt konstaterar att stadens ambition är att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad.

*Kungsholmens stadsdelsnämnd* anger att några ytor för nya småhusområden inte finns inom stadsdelsnämndens geografiska ansvarsområde.

*Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd* uppger att det är oklart vad som avses med att ”fullt ut implementera strategin”.

*Skarpnäcks stadsdelsnämnd* anser att det är viktigt att säkerställa att Stockholms kulturhistoriskt värdefulla områden värnas samtidigt som staden övergripande mål och åtagande kan uppfyllas.

*Skärholmens stadsdelsnämnd* konstateras att det finns behov och marknadsförutsättningar för radhus inom Skärholmen. Men den traditionella bilden av radhus behöver utvecklas och anpassas för att inte försvåra arbetet med att nå bostadsmålen.

Spånga-Tensta stadsdelsnämnd anser att det är oklart vad som avses med att ”fullt ut implementera strategin” men ser att det vore positivt om informationen var småhus- och villabebyggelse är lämpligt skulle kunna tillgängliggöras.

*Rådet till skydd för Stockholms skönhet* anser att bebyggelseinventeringar bör kompletteras samt anser att större områden för nya småhus i Stockholm knappast står att finna.

*Villaägarna Stockholm* anser att byggandet av fler villor kan bidra positivt till flyttnettot i staden.

### Föredragande borgarrådets synpunkter

Strategin och vägledningen *Varsam utveckling av småhus- och villaområden* är implementerad i stadens arbete. Bedömningen om ett ärende är i enlighet med strategin redovisas bland annat i tjänsteutlåtanden som stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om, bland annat vid prövningen av bygglov.

Strategin är antagen av stadsbyggnadsnämnden, vilket gör att bedömningar grundat på strategin primärt sker inom den berörda nämnden. Utöver strategin och vägledningen för utveckling av småhus- och villaområden finns ytterligare policydokument som påverkar bedömningen av detaljplaneärenden och bygglovsärenden inom stadens småhus- och villaområden, bland annat översiktsplanen, byggnadsordningen och arkitekturpolicyn. Alla dessa dokument ger en grund för bedömningen av planbesked eller bygglov.

I en del villaområden finns detaljplaner som tillåter större byggrätter än vad som nyttjas av fastighetsägaren. Utveckling mot större exploatering av marken, än vad som gällde förr i tiden, möjliggjordes av de omfattande friköp av tomträtter som inte minst Moderaterna drev som en politisk prioriterad fråga. Därmed upphörde begränsningen av exploateringsmöjligheterna på fastigheten så länge man höll sig inom reglerna för gällande detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden har i enstaka fall valt att inte bevilja bygglov i enlighet med byggrätten i den gällande detaljplanen med hänvisning till ökat behov av anpassning av byggnaden, detta har skett med hänvisning till byggnadsordningen och strategin *Varsam utveckling av småhus- och villaområden*. Vid prövning har Länsstyrelsen funnit att stadens åberopande av dessa dokument för att begränsa en byggrätt inte varit motiverade.

Andra liknande ärenden där staden beviljat bygglov för en ny eller större byggnad har prövats av Mark- och miljööverdomstolen vilket även där medfört att bygglovet bifallits i enlighet med fastighetsägarens önskan. Det krävs därför ytterligare analys hur byggnadsordningen och *Varsam utveckling av småhus- och villaområden* ska kunna få inverkan på den juridiska prövningen gällande utvecklingen i dessa områden. Utifrån denna analys kan åtgärder rörande det nationella legala ramverket också komma att krävas.

Tilllägg av par- eller radhus kan berika områden och är något som förekommer i flera av stadens stadsutvecklingsområden.

När det gäller inriktningen för framtida planarbeten är det i budget för Stockholms stad tydligt uttalat att målet är mer av blandad bebyggelse. Fler flerbostadshus ska byggas i anslutning till områden som domineras av villor och fler hyresrätter byggas i områden som domineras av bostadsrätter och ägt boende. Takten i byggandet av allmännyttiga och privata hyresrätter ska öka. Staden ska då särskilt analysera möjlighet till ny bebyggelse i områden i staden som idag har en god kollektivtrafikanslutning men en låg bebyggelsegrad och arbetet ska ske med hänsyn till befintliga ekologiska värden.

Större utveckling av Småhus- och villabebyggelse är däremot inget som Stockholm ska fokusera på. Det innebär ett lågt nyttjande av marken som är en av stadens viktigaste resurser. Det skulle göra det omöjligt att klara bostadsmålen och markkostnadernas andel i projekten bli mycket höga. Dessutom skulle det bli svårt och dyrt att kollektivtrafikförsörja på ett effektivt sätt och därmed också riskera att försvåra stadens klimatmål genom ökat bilberoende.

Om samma yta på Årstafältet som idag planeras för över 6100 bostäder istället skulle planeras som villaområde skulle det endast innebära cirka 450 bostäder. Det är inte bara avsevärt mycket färre bostäder, varje bostad skulle också bli oerhört dyr för att täcka kostnaden för de investeringar som måste komma till i infrastruktur och samhällsservice. Staden ska agera klokt med den mark som finns att tillgå – större utbyggnad av småhus- och villaområden är därmed inte att förordas och är inte heller ekonomiskt sett genomförbart.

För frågan om digitalisering av dokument finns redan idag flera parallella processer för att öka digitalisering och harmoniseringen mellan digitala system.

## Bilaga

Motionen, dnr KS 2023/301-1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Motionen bifalls i sin helhet.
2. Att uppdra till exploateringsnämnden att fullt ut implementera strategin "Varsam utveckling av småhus- och villaområden" i sitt arbete.
3. Att uppdra till exploateringsnämnden att ta fram en sammanställning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus.
4. Därutöver anförs följande.

Det är glädjande att exploateringskontoret instämmer i det faktum att småhusområden är hett eftertraktade bostadsmiljöer och att det också avspeglas i fastighetsvärdena. Vi vet att det finns en stor efterfrågan på småhus i Stockholms stad, samtidigt som den upplåtelseformen inte har prioriterats under många år. Den negativa utflyttningen från staden beror delvis på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Att öka inslaget av småhus i Stockholms stad kan därför vara ett av verktygen för komma tillrätt med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra en framtida positiv samhällsekonomisk utveckling.

Parallellt med detta är det viktigt att vi värnar de villaområden som finns i staden idag, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus- och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i. 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden därför i bred enighet om en strategi med vägledning för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär.

Vi konstaterar att exploateringskontoret delvis avsäger sig ansvar för den antagna småhus- och villastrategin, med hänvisning till att den är framtagen av stadsbyggnadsnämnden och relaterar till projekt som ska prövas i plan- eller bygglovsprocess. Vi delar inte den ingången. Av naturliga skäl är det minst lika relevant för exploateringsnämnden att använda strategin i sina bedömningar vid exempelvis markanvisningar. Detta för att det måste finnas en samsyn mellan kontoren inför att ärenden läggs fram till respektive nämnd. Här måste kontoren helt enkelt samordna sig och stärka upp en ömsesidig dialog. Det vore mycket olyckligt, inte minst i relation till byggaktörer, om exploateringsnämnden godkänner en markanvisning på en plats som stadsbyggnadsnämnden sedan stoppar med hänvisning till småhus- och villastrategin. Den bedömningen behöver helt enkelt göras redan i det tidigare skedet, i gott samråd och dialog mellan kontoren.

**Särskilt uttalande** av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi delar bilden av att det finns en stor obesvarad efterfrågan på småhus i Stockholm. Därför är det viktigt att staden, där det är lämpligt och möjligt, tillhandahåller småhustomter och markanvisningar för radhus, så att fler småhus kan möjliggöras. Det är särskilt viktigt att prioritera småhus i närheten till områden där trångboddheten är utbredd och där hyresrätten dominerar.

Det är viktigt att de policydokument som är framtagna av alla stadens nämnder får det genomslag som behövs, för att nå utstakade mål och principer, i samtliga nämnder. Särskilt för stadens hållbara utveckling och stadsplanering, så att det som byggs är välplanerat och ger goda livsmiljöer en lång tid framöver.

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

Stockholm den 21 februari 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

I motionen anförs att Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och att efterfrågan på småhus är stor. Motionären beskriver att bygglov i villaområden som saknar detaljplan prövas mot stadsplaner utan fullständiga planbeskrivningar och att detta riskerar leda till förvanskning av stadsbyggnadskaraktären.

I syfte att säkerställa att Stockholms kulturhistoriskt viktiga villaområden värnas samt att nya småhus byggs föreslår motionären att kommunfullmäktige beslutar att uppdra till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att fullt ut implementera strategin "Varsam utveckling av småhus- och villaområden", att uppdra till exploateringsnämnden att återkomma med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus samt att uppdra till stadsbyggnadsnämnden att stärka arbetet med digitalisering av planhandlingar i syfte att dessa ska vara kompletta och fullt tillgängliga för såväl allmänhet som stadsbyggnadsnämndens ledamöter inför bygglovsbeslut.

## Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Bromma stadsdelsnämnd, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd, Farsta stadsdelsnämnd, Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Kungsholmens stadsdelsnämnd, Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Skärholmens stadsdelsnämnd, Spånga-Tensta stadsdelsnämnd, rådet till skydd för Stockholms skönhet och Villaägarna Stockholm.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens långsiktiga mål för bostadsbyggandet är 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2035. Budgeten anger att Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och med blandade boendeformer.

Stadsledningskontoret instämmer i att Stockholms småhus- och villaområden är viktiga och uppskattade boendemiljöer som bör utvecklas med varsamhet. Strategin "Varsam utveckling av småhus- och villaområden" med vägledningar är framtagen i detta syfte och stadsledningskontoret uppfattar att stadsbyggnadsnämnden redan implementerar den fullt ut i bygglovsärenden som rör småhus.

Stadsledningskontoret instämmer också i att det föreligger behov och efterfrågan av nya småhus. Stadsledningskontoret konstaterar att det framför allt finns ett behov av bostäder med många rum som barnfamiljer kan efterfråga. Antalet områden som kan bli aktuella för ny småhusbebyggelse inom Stockholms stads gränser bedöms dock vara begränsad.

Stadens höga bostadsmål och översiktsplanens inriktning om den täta staden med bebyggelse i kollektivtrafiknära lägen, som är en förutsättning för att klimat- och miljömålen ska uppnås, innebär att flerbostadshus oftast är mer ändamålsenliga än småhus. Möjligheten till kompletteringsbebyggelse i form av småhus eller stadsradhus prövas löpande inom ramen för strategisk och detaljplanering.

Stadsledningskontoret konstaterar att digitalisering av äldre planhandlingar är en resurs- och prioriteringsfråga för stadsbyggnadsnämnden utifrån behov och givna ekonomiska ramar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att Motion om att värna stadens villaområden av Dennis Wedin (M) besvaras med hänvisning till vad som sägs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* av Dennis Wedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

*Särskilt uttalande* av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 23 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret instämmer i att det finns en stor efterfrågan på småhus i Stockholm och att i synnerhet de äldre och mer centralt belägna småhusområdena är hett eftertraktade bostadsmiljöer, vilket också avspeglas i fastighetsvärden.

Efter vad kontoret erfar så tillämpar stadsbyggnadsnämnden redan idag strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden.” fullt ut i bygglovsärenden som rör småhus- och villabebyggelse. Kontoret har dock inte överblick att kunna bedöma effekterna då det i huvudsak ligger utanför kontorets arbetsområden.

Vägledningen är utarbetad som stöd för stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning med tolkning och tillämpning av PBL, i första hand bygglov, och fokuserar i hög grad på hur kompletteringar inom befintliga äldre planer kan ske på ett varsamt sätt. När ny mark tas i anspråk för bebyggelse, eller där ändamål och/eller exploateringsgrad förändras erfordras ny detaljplan. Exploateringsnämndens arbete med stadsutveckling förutsätter nästan utan undantag ny detaljplan, och de aspekter som motionen lyfter prövas i planprocessen, där avvägning görs mellan olika intressen. Strategidokumentet berör nya detaljplaner i mycket begränsad utsträckning, och då framförallt avseende utformning och gestaltning.

Mot den bakgrunden har exploateringsnämnden mycket begränsad möjlighet att implementera strategin fullt ut i sitt arbete, då den inte berör exploateringsnämndens ansvarsområden. Enligt kontorets bedömning förefaller strategin fungera väl för sitt



syfte att utgöra stöd för bygglov i befintliga småhusområden, även med äldre planer, men den är varken avsedd för eller lämplig som överordnat styrdokument för all utveckling kring småhusområden då den har ett alltför begränsat perspektiv.

Ur principiell synpunkt vore det också olämpligt att förelägga en nämnd att följa styrdokument som utarbetats internt för en annan nämnds ansvarsområden, utan samråd eller remisshantering.

Småhus är idag knappt 9 procent av alla bostäder i Stockholm. Andelen minskar då den absoluta merparten av nybyggda bostäder är i flerbostadshus. Nya småhus som tillkommit under senare år byggs vanligen som kompletteringar och förtätningar i befintliga villaområden, ofta på privatägd mark.

På stadens mark har exploateringsnämnden sedan 2015 beslutat om markanvisningar för totalt 68 104 lgh, varav 370 bostäder avser småhus (radhus), 0,5 % av de aktuella markanvisningarna.

Tillgången på mark som är lämplig för ny bebyggelse och boende är mycket begränsad i staden. Samtidigt har staden sedan länge högt ställda volymmål för bostadsbyggandet, och åtaganden i överenskommelser om utbyggd spårtrafik och nya tunnelbanor. Översiktsplanen beskriver också att den täta staden ger goda förutsättningar för effektiva transporter och väl fungerande kollektivtrafik, en förutsättning för att nå klimat- och miljömål.

När möjlighet finns till kompletteringar och tillägg av ny bebyggelse i eller intill småhusområden görs en samlad bedömning där även mål om exempelvis blandade upplåtelseformer, bostadsbyggnadsmål, grönområden vägs in, tillsammans med de aspekter om stadsbild och bevarande som stadsbyggnadsnämndens vägledning behandlar. Större nybyggnadsområden med småhus skulle, enligt kontorets bedömning, inte vara förenligt med stadens strategier och inriktningar som de uttrycks i översiktsplanen och i budget.

Nybyggande av småhus på stadens mark utgör idag en nästintill försumbar andel av bostadsbyggandet. Med det centrala läget i regionens samlade bostadsmarknad är småhus i Stockholms stad ett eftersökt boende, med fortsatt mycket höga priser på villor och radhus, även om småhusbyggandet i staden skulle öka.

De mindre kompletteringar med nya småhus som sker ger ofta positiva tillskott i stadsmiljön med goda boendemiljöer. Enligt kontorets bedömning finns det dock inte förutsättningar att ett ökat småhusbyggande får nämnvärd betydelse för bostadsbyggandet, inte ens om staden skulle bortse från övriga mål och prioritera fler småhus.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

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

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

*Reservation* av Johan Nilsson m.fl. (M), se Reservationer m.m.

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

**Stadsbyggnadsnämndens** tjänsteutlåtande daterat den 13 juli 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i motionärens uppfattning att stadens småhus- och villaområden är efterfrågade boendemiljöer samt att det är viktigt att motverka ovarsam komplettering. Kontoret bedömer att Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledningar tillämpas fullt ut i bygglovsärenden som rör småhus- och villabebyggelse. Kontoret ser effekter av strategin med vägledningar men de fulla effekterna avvaktar ännu pågående prövningar av överklagade beslut från stadsbyggnadsnämnden.

Strategin ger allmän vägledning kring tillämpning av plan- och bygglagens bestämmelser om tomter, förvanskningsförbudet och varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 9, 13 och 17 §§ plan- och bygglagen. Vägledningarna tar sin utgångspunkt i de allmänt beskrivna stadsbyggnadskaraktärer som redovisas i byggnadsordningen. Det kan komma att visa sig att vägledningarna skulle få bättre effekt om de fördjupades på områdes- eller stadsdelsnivå. Strategin med vägledningar påverkar inte de förutsättningar som ges av de detaljplaner som gäller för småhus- och villaområdena, utan fokuserar på att kompletteringar ska göras varsamt inom ramen för gällande detaljplaner. Om målet är att påverka den tillåtna exploateringen behöver detaljplanerna ändras.

De detaljplaner och områdesbestämmelser som gäller för Stockholms stad finns tillgängliga digitalt genom Bygg- och plantjänsten på stadens hemsida. Planerna är tillgängliga som underlag för stadsbyggnadskontoret, bygglovssökande, allmänheten och stadsbyggnadsnämndens ledamöter. Det har förekommit att delar av planhandlingar inte har varit inskannade. När ett sådant fel har upptäckts har handlingarna skannats och lagts in i Bygg- och plantjänsten. För många äldre detaljplaner är de skannade dokumenten avskrifter och inte originaldokument. Originalen förvaras på Stadsarkivet och är inte skannade. I avskrifterna förekommer det att textavsnitt inte har tagits med från originalhandlingarna, om avsnitten har bedömts sakna betydelse för planens innehåll. Motionärens anförda exempel från Mälarhöjden är ett exempel på en sådan avskrift. Stadsbyggnadskontoret har gjort en kontroll mot originalhandlingarna och gör bedömningen att det textavsnitt som utelämnats saknar betydelse för tolkningen av planen. Digitalisering av originalhandlingar till planerna skulle innebära ett omfattande arbete och kontoret bedömer att de inskannade avskrifterna utgör fullgott underlag för bedömningar.

Det är stadsbyggnadsnämndens ansvar att handha bland annat:

- stadens planläggning avseende mark- och vattenområdets användning, bebyggelsen och bebyggelsemiljöns utformning
- stadens övergripande fysiska planering avseende bland annat bostadsförsörjning, arbetsplatser, miljö och trafik

Av det skälet anser stadsbyggnadskontoret att ett eventuellt uppdrag om redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus i första hand bör ges till stadsbyggnadsnämnden. Sådana platser kan vara både på stadens mark och på privat mark.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är viktigt med blandade miljöer och att staden bör erbjuda olika boendeformer. Samtidigt behöver staden hushålla med de begränsade markresurser som finns inom stadens gränser. Enligt uppgifter från statistiska centralbyrån (SCB) ökade antalet bostäder i småhus med 1 715 mellan 2006 och 2021. Den stora ökningen av det totala antalet bostäder i Stockholms stad medförde emellertid att andelen bostäder i småhus i förhållande till bostäder i flerbostadshus minskade från 10,6 procent 2006 till 9,5 procent 2021. De bostäder i småhus som har tillkommit under perioden utgörs av större enhetliga områden, mindre områden och successiv styckning och komplettering i stadens småhus- och villaområden.

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.

Stadsbyggnadsnämnden har i stadens budget för 2023 fått i uppdrag att bidra till en mer blandad bebyggelse genom att flerbostadshus ska byggas i områden som domineras av villor.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att möjligheten till nya småhus till stor del kommer att rymmas i blandade strukturer, till exempel delområden i större stadsutvecklingsprojekt eller som komplement i strukturer som i första hand präglas av andra byggnadstyper. Komplettering med småhus kan också vara ett sätt att åstadkomma blandade boendeformer i befintliga miljöer som domineras av flerbostadshus. Stadsbyggnadskontoret bedömer vidare att tillskott med nya småhus även i framtiden kommer att ske genom kompletteringar inom befintliga småhus- och villaområden till följd av styckning eller förtätning inom en befintlig fastighet.

### **Bromma stadsdelsnämnd**

**Bromma stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

Nämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på motionen om att värna om stadens villaområden, KS 2023/301.

**Bromma stadsdelsförvaltning** tjänsteutlåtande daterat den 26 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Bromma stadsdelsförvaltning vill framföra att det är viktigt att staden erbjuder såväl enbostadshus som flerbostadshus för att skapa en attraktiv stad för våra invånare att bo i. Det ska finnas möjligheter till att bo i såväl lägenheter, radhus, småhus och villor i syfte att skapa ett Stockholm för alla.

Bromma stadsdelsnämnd har inga övriga synpunkter till motionen.

### **Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd**

**Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* av Victor Siljevik (M), se Reservationer m.m.

**Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 15 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

I Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde finns det flera småhusområden, och förvaltningen anser att dessa tillför olika kvalitéer och bidrar till en variation i bebyggelsestrukturen. Rörande förslaget om att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden fullt ut ska implementera strategin Varsam utveckling av småhus- och villaområden, utgår förvaltningen från att de redan gör det eftersom den är beslutad.

Det råder idag en stor konkurrens om mark i staden, och exploateringsprojekt behöver ofta ta ytor med sociala, rekreativa eller ekologiska värden i anspråk. Samtidigt har staden ett ambitiöst bostadsmål som styr planeringen, och på grund av konkurrensen om ytor i staden anser förvaltningen att det ofta inte är önskvärt med projekt med alltför låg exploateringsgrad, som småhusområden har. Detta för att i så stor grad som möjligt kunna värna om och utveckla parker och andra offentliga miljöer, samt för att offentlig service, så som förskolor och idrottsplatser, ska kunna tilldelas tillräckligt stora ytor.

Förvaltningen har inga invändningar mot att exploateringsnämnden skulle redovisa lämpliga platser för att tillskapa nya småhus, men bedömer att det är få platser i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde som kan anses lämpliga på grund av den höga konkurrensen om mark i staden för olika funktioner. I stadens budget för 2023 anger mål 3.3 att alla ska ha rätt till ett bra boende som de har råd med. Förvaltningen anser inte att en särskild satsning på att bygga mer småhus ligger i linje med målet, särskilt med hänsyn till dagens ekonomiska läge.

Angående det sista förslaget om att digitalisera stadens planhandlingar, anser förvaltningen att stadens webbsida Bygg- och plantjänsten täcker de behov som

efterfrågas i motionen. Däremot anser förvaltningen att det skulle vara bra om bygglovshandlingar kunde digitaliseras och tillgängliggöras i högre utsträckning.

### **Farsta stadsdelsnämnd**

**Farsta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på en motion från Dennis Wedin, Moderaterna, om att värna stadens villaområden.

*Särskilt uttalande* av Olof Peterson m.fl. (M), Rikard Werge (L) och Olle Eriksson (C), se Reservationer m.m.

**Farsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 6 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen konstaterar att det är gällande detaljplan, eller stadsplan, som reglerar hur marken ska användas och vilka byggåtgärder som får utföras. Därutöver har staden policydokument som exempelvis översiktsplanen, Stockholms byggnadsordning och stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Strategin Varsam utveckling av småhus- och villaområden kompletterar dessa dokument och är en bra vägledning vid bygglovgivning för småhus- och villaområden av olika karaktär.

Fördelar som förvaltningen ser med kompletteringsbebyggelse i vissa småhusområden är att det kan skapas nya värden. Blandade hustyper och olika upplåtelseformer kan bidra till ökad integration. Det kan också göra det enklare för äldre människor som inte längre orkar med arbetet med villan att ändå bo kvar i sitt område. Det bidrar även till ett effektivare markutnyttjande. Givetvis ska förändringar göras varsamt och utformningen av nya byggnader ska ske med hänsyn till områdets karaktär.

I Stockholm råder bostadsbrist och stadens mål är att det ska byggas 140 000 bostäder till år 2030. Det talar enligt förvaltningen emot förslaget att ge exploateringsnämnden i uppdrag att redovisa platser för tillskapande av nya småhusområden. Förvaltningen anser att det blir svårt att nå bostadsmålet genom att bygga småhus. Därtill är det ett dåligt nyttjande av mark att skapa nya områden med enbart småhus. Byggnation av bostäder bör i möjligaste mån ske på redan exploaterad mark och hårdgjorda ytor. Grönområden bör sparas i så stor utsträckning som möjligt för ökad biologisk mångfald och behovet av rekreationsytor för en växande befolkning.

Förvaltningen är positiv till att fortsatt digitalisera planhandlingar. Vår uppfattning är dock att det finns tillräckligt med digitalt material för bedömningar av bygglovsansökningar inom staden.

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

## **Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd**

**Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2023 följande.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.

*Reservation* av Johan Nilsson m.fl. (M), Henrik Falk (C) och Runar Finnman (SD), se Reservationer m.m.

*Särskilt uttalande* av Andrea Törnестam m.fl. (S), Maria Ljuslin (V) och Lisa Lundgren (MP), se Reservationer m.m.

**Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning** tjänsteutlåtande daterat den 7 augusti 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde finns flera småhus- och villaområden. Äldre stadsplaner som tillåter generösa byggrätter finns bland annat i Mälarhöjden, Älvsjö, Herrängen, Långbro och Långsjö. Där pågår en kontinuerlig förtätning, tidigare främst via avstyckningar och nu genom att byggaktörer river äldre villor och bygger parhus eller mindre flerfamiljshus. Förvaltningen anser att det är positivt att staden har tagit fram dels en byggnadsordning, dels en vägledning för varsam utveckling av villaområden. Det är viktigt att säkerställa att Stockholms kulturhistoriskt värdefulla områden värnas, oavsett om det gäller villaområden eller områden med flerfamiljshus. Förvaltningen utgår ifrån att de antagna styrdokumentet tillämpas vid bygglovsbeslut.

Det förvaltningen vill lyfta fram är äldre villaområdets betydelse för den biologiska mångfalden och ekologiska spridningsvägar, vilka ofta påverkas negativt vid förtätning, då grönska försvinner och större ytor av fastigheterna hårdgörs. Vidare behöver stadsbyggnadskontoret vid bygglovsbeslut ta hänsyn till påverkan på angränsande park- och naturmark. Vid flera tillfällen har bygglov medgett sprängning eller bergspräckning utan att beakta behov av skyddsräcken, bergssäkring och dagvattenhantering mot angränsande naturmark.

När det gäller platser för att tillskapa nya småhusområden i Stockholm, bedömer förvaltningen att det kan bli svårt att hitta sådana. Konkurrensen om mark är stor och staden har högt satta bostadsmål, samtidigt som stadens grönområden behöver värnas.

Digitalisering av planhandlingar är viktigt för att de ska bli lätt tillgängliga. Förvaltningen har inte uppfattat att det saknas plankartor och planbeskrivningar i stadens digitala tjänst Bygg- och plantjänsten.

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

### **Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd**

**Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2023 följande.

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen från kommunstyrelsen.

*Reservation* av Aras Amin m.fl. (M), se Reservationer m.m.

**Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 26 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

I motionen hänvisar skribenten till strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledningar”, beslutad av stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2021, dnr 2020/05402. I strategin klargörs viktiga värden i stadens villa- och småhusområden. Strategin ska med tillhörande vägledningar bland annat fungera som stöd och underlätta arbetet med förhandsbedömningar, planläggning och handläggning av bygglov samt säkerställa kvaliteten när staden utvecklas.

Förvaltningen instämmer i att de trädgårdsstäder, villa- och småhusområden som vuxit fram i Stockholm under 1900-talet rymmer stora kulturhistoriska värden.

Kulturmiljö är ett allmänt intresse som ska beaktas i samband med bygglovsprövningar. I stadens översiktsplan och dess planeringsinriktningar för stadsutveckling anges också att kulturmiljöns värden fortlöpande ska identifieras, säkerställas, tas omhand och utvecklas. Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.

Förvaltningen menar att strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledningar” är en av flera av stadens beslutade strategier som tillsammans med översiktsplanen anger övergripande inriktning, vägledning och prioriteringar för stadsutveckling och gestaltning. Översiktsplanen som är stadens övergripande styrdokument ska, enligt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen (PBL), ge vägledning och stöd i beslut om användning av mark- och vattenområden samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Förvaltningen anser med anledning av detta att det är oklart vad skribenten avser med att berörda nämnder ska uppdras att ”fullt ut implementera” ett enskilt strategiskt dokument som inte är styrande som exempelvis PBL och som ska beaktas tillsammans med stadens övriga strategier och riktlinjer som speglar den politiska viljan avseende stadsutvecklingsfrågor inom Stockholms stad.

Stadens ambition är enligt nu gällande översiktsplan också att motverka geografisk segregation och nå en socioekonomiskt mer blandad stad genom att eftersträva fler typer av bostäder och upplåtelseformer i alla stadsdelar. Staden verkar för att

stadsdelar med ett ensidigt utbud av villor, radhus eller flerbostadshus med en viss upplåtelseform ska ges en större blandning. Det ökar möjligheten för människor att bo kvar i sin stadsdel vid förändrade behov eller när de gör bostadskarriär.

Förvaltningen menar därför att det är stadens samlade styrdokument och strategier för gestaltning och stadsutveckling inklusive strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledningar” som tillsammans med gällande lagstiftning ska ligga till grund för stadens ställningstaganden i samband med handläggning och bedömning i varje enskilt plan- och bygglovsärende.

I övrigt anser förvaltningen att det vore fördelaktigt om samtliga planhandlingar kan digitaliseras. Det är emellertid med all säkerhet ett mycket omfattande material och förvaltningen saknar kunskap om det redan är ett pågående arbete eller om det ens är genomförbart med anledning av den stora mängden material.

### **Kungsholmens stadsdelsnämnd**

**Kungsholmens stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2023 följande.

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningen tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* av Henrik Sjölander m.fl. (M) och Charlotta Schenholm (L), se Reservationer m.m.

**Kungsholmens stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 7 augusti 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Inom Kungsholmens stadsdelsområde finns endast omkring 330 av sammanlagt nära 44 000 hushåll i småhus, det stora flertalet på Stora Essingen. Trots detta blygsamma antal småhus har förvaltningen under åren vid ett par tillfällen sett problem av det slag motionären pekar på. Det har, med stöd av äldre planhandlingar där inte förutsättningarna gjort tillräckligt tydliga, funnits intresse av att bebygga småhustomter med flerfamiljshus. Detaljplanerna för Stora Essingen är ofta från tiden före andra världskriget. Förvaltningen har inget emot att planerna för småhusområdena på Stora Essingen kompletteras med någon form av områdesbestämmelser som slår fast övergripande principer.

Förvaltningen kan konstatera att några ytor för nya småhusområden inte finns inom stadsdelsnämndens geografiska ansvarsområde. Om det går att finna ytor för nya småhusområden i övriga delar av staden måste detta naturligtvis ställas mot andra intressen, till exempel behovet att bevara grönstruktur.

Den blandade staden - blandad bebyggelsestruktur och blandade upplåtelseformer - är den som verkar mest hållbar över tid. Ny småhusbebyggelse kan med fördel komplettera i områden med en dominans av flerfamiljshus och tvärtom.

Stadsdelsförvaltningen har inga invändningar mot ytterligare digitalisering av äldre planhandlingar. Det är naturligtvis värdefullt för såväl dagens beslutsfattare som för



stockholmaren i allmänhet att så lätt som möjligt få del av underlag som kan vara aktuella i ett plan- eller bygglovsärende.

### **Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd**

**Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 15 juni 2023 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

*Reservation* av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M), se Reservationer m.m.

**Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 23 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Den strategi som hänvisas till i motionen, Varsam utveckling av småhus- och villaområden. Strategi med vägledningar godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2021 (dnr. 2020/05402). I strategin klargörs också de viktiga värdena i stadens villa- och småhusområden och genom vägledningar kan utvecklingen styras i önskvärd inriktning. Dessa kommer att fungera som stöd vid bedömningar och ge ökad rådgivning för stadsbyggnadsnämnden i sitt myndighetsutövande. I strategin kategoriseras ett antal typer av småhus- och villabebyggelse (men även för mer storskaliga områden) samt ges vägledningar för utveckling och bevarande av dessa typer. Strategin, med vägledningar, ska:

- Ge tydligt underlag till myndighetsutövning i stadsbyggnadsnämnden.
- Säkerställa kvaliteten när staden utvecklas.
- Underlätta arbetet med förhandsbedömningar, planläggning och bygglovshandläggning.
- Bidra till ökad förutsägbarhet för fastighetsägare och byggaktörer.

Liksom översiktsplan, byggnadsordningen och arkitekturpolicyn är strategin vägledande för beslut som avser detaljplaner och bygglov. Lagstiftningen inom området regleras i plan- och bygglagen (PBL).

Förvaltningen anser mot bakgrund av det att det är oklart vad som avses med att ”fullt ut implementera strategin”. Denna strategi ska fungera som stöd vid stadsutveckling för alla aktörer på bostadsmarknaden, enligt de fyra punkterna ovan, men det är inget styrande dokument likt PBL eller Boverkets byggregler. Därtill är det heller inte alltid möjligt att följa en strategi. I vilken utsträckning strategin följs är upp till stadsbyggnadsnämnden att avgöra.

Förvaltningen anser att det kan finnas värde i en samlad bild över var småhus- och villabebyggelse kan komma ifråga. Informationen finns sannolikt redan och skulle kunna redovisas sammanhållet.

Förvaltningen ser en poäng i att digitalisera samtliga planhandlingar, men saknar kunskap rörande omfattningen av detta arbete samt hur långt arbetet kommit. Det är sannolikt en mycket stor mängd material som berörs.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### **Skarpnäcks stadsdelsnämnd**

**Skarpnäcks stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2023 följande.

Förvaltningens tjänsteutlåtande överlämnas som svar på remissen.

*Reservation* av Kristina Lutz m.fl. (M), se Reservationer m.m.

**Skarpnäcks stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 9 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen instämmer i att det är viktigt att säkerställa att Stockholms kulturhistoriskt värdefulla områden värnas oavsett om det rör sig om villaområden 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. En sak som dock kan försvåra är att staden förbundit sig att bygga ett stort antal bostäder i och med 2013 års Stockholmsförhandling och då kan det bli svårt att tillskapa nya områden med bara småhus.

Strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden” bör fungera vägledande tillsammans med en rad andra planer och strategier såsom översiktsplan och byggnadsordning samt plan- och bygglagen (PBL). Förvaltningen anser att det kan finnas ett värde i att kartlägga var småhus- och villabebyggelse kan komma ifråga. Förvaltningen ser också en poäng i att digitalisera samtliga planhandlingar, men saknar kunskap rörande omfattningen av detta arbete samt hur långt arbetet kommit. I vilken utsträckning strategin följs är upp till stadsbyggnadsnämnden att avgöra.

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

### **Skärholmens stadsdelsnämnd**

**Skärholmens stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2023 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen.

*Reservation* av Sophia Granswed Baat (M), se Reservationer m.m.

**Skärholmens stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 20 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och lämnar det som svar på remissen.

Den typen av äldre detaljplaner med generösa byggrätter som hänvisas till i motionen finns inte inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Däremot finns småhus- och radhusområden som byggdes som en del av det helhetsgrepp som omfattade hela Skärholmen under tiden för miljonprogrammet, då i stort sett hela området planlades och byggdes.

Gällande relationen mellan småhus och flerbostadshus så planeras inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen huvudsakligen för flerbostadshus. Det är framförallt en konsekvens av de bostadsmål som sattes upp för projektet i tidigt skede. För att nå dessa mål har flerbostadshus prioriterats.

Inom projektet Fokus Skärholmen ingår dock att komplettera flerbostadshusen med andra boendeformer, till exempel småhus i form av radhus. Hittills är 48 radhus vid Vårbergstoppen i Vårberg färdigställda och inflyttade, medan cirka 45 radhus inom projektet Kråksätra i Sätra, ett 15-tal radhus inom projektet Sigbardiorden i Bredäng samt stadsradhus inom projektet Ålgrytevägen är i olika planeringsskeden.

Inom Fokus Skärholmen konstateras att det finns behov och marknadsförutsättningar för radhus. Men den traditionella bilden av radhus behöver utvecklas och anpassas, också för att inte försvåra arbetet med att nå bostadsmålen när konkurrensen om marken ökar. Utöver de projekt som är i tidiga skeden finns det dock få platser kvar i Skärholmen där det finns tillräckligt utrymme för att bygga radhus. De platser som finns rymmer dessutom relativt få bostäder, vilket försvårar för staden att få ekonomi i projekten då åtgärder ofta krävs på allmän platsmark. Det finns i nuläget inga villor i planeringen inom Fokus Skärholmen.

I övrigt lämnar förvaltningen åt stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden att besvara de frågor i motionen som särskilt riktas till dessa nämnder.

### **Spånga-Tensta stadsdelsnämnd**

**Spånga-Tensta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2023 följande.

Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

**Spånga-Tensta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 25 maj 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Den strategi som hänvisas till i motionen, Varsam utveckling av småhus- och villaområden, godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2021. I strategin klargörs också de viktiga värdena i stadens villa- och småhusområden och genom

vägledningarna kan utvecklingen styras i önskvärd inriktning. Dessa kommer att fungera som stöd vid bedömningar och ge ökad rådighet för stadsbyggnadsnämnden i sitt myndighetsutövande. I strategin kategoriseras ett antal typer av småhus- och villabebyggelse (men även för mer storskaliga områden) samt ges vägledningarna för utveckling och bevarande av dessa typer. Strategin, med vägledningarna, ska:

- Ge tydligt underlag till myndighetsutövning i stadsbyggnadsnämnden.
- Säkerställa kvaliteten när staden utvecklas.
- Underlätta arbetet med förhandsbedömningar, planläggning och bygglovshandläggning.
- Bidra till ökad förutsägbarhet för fastighetsägare och byggaktörer.

Liksom översiktsplan, byggnadsordningen och arkitekturpolicyn är strategin vägledande för beslut som avser detaljplaner och bygglov. Lagstiftningen inom området regleras i plan- och bygglagen (PBL).

Förvaltningens anser mot bakgrund av det att det är oklart vad som avses med att ”fullt ut implementera strategin”. Denna strategi ska fungera som stöd vid stadsutveckling för alla aktörer på bostadsmarknaden, enligt de fyra punkterna ovan, men det är inget styrande dokument likt PBL eller Boverkets byggregler. Därtill är det heller inte alltid möjligt att följa en strategi. I vilken utsträckning strategin följs är upp till stadsbyggnadsnämnden att avgöra.

Stadsdelsförvaltningen anser att det kan finnas värde i en samlad bild över var småhus- och villabebyggelse kan komma ifråga. Informationen finns sannolikt redan och skulle kunna redovisas sammanhållet.

Stadsdelsförvaltningen ser en poäng i att digitalisera samtliga planhandlingar, men saknar kunskap rörande omfattningen av detta arbete samt hur långt arbetet kommit. Det är sannolikt en mycket stor mängd material som berörs.

### **Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

**Rådet till skydd för Stockholms skönhets** yttrande daterat den 12 juni 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Föreliggande motion behandlar såväl varsam utveckling av Stockholms befintliga småhus- och villaområden som förslag på nya platser för bebyggelsen av denna typ. Motionären lyfter problematiken som uppstår när äldre stadsplaner tolkas utan fullständiga planbeskrivningar vid bygglovgivning och hur detta riskerar stora rivningar i äldre villaområden. För att möta detta föreslås tre åtgärder: En implementering av stadens nya strategi för småhus- och villaområden, redovisning av platser där nya småhus kan byggas, samt att ofullständiga planhandlingar ska kompletteras så att såväl plankarta som bestämmelser och beskrivning finns digitaliserade.

Skönhetsrådet välkomnar ett strategiskt tillvägagångssätt gällande stadens befintliga småhus- och villaområden. Frågan om rivningar i äldre villaområden har sysselsatt rådet under flertalet år och problematiken är ofta densamma, d.v.s. äldre bestämmelser har funnits i såväl stadsplan som tomträttsavtal. I det senare avtalet har ofta bestämmelsen om att endast enfamiljshus tillåtits funnits. När Tomträttsavtalet förfallit vid ett friköp har inte denna bestämmelse, som i dag är en planbestämmelse, överförs som tillägg till detaljplanen. Följden har blivit att flerfamiljshusbyggare köpt villatomter och pressat in små flerfamiljshus i byggrätter som är skapade för villor. Detta har i sin tur kraftigt påverkat områdenas karaktär genom att uppväxta träd tagits ner, stora parkeringsytor skapats och platser för sophantering ordnats. De gröna värdena är ofta inte utredda och de riskeras därför ofta genom dessa bygglovsprocesser. Rådet anser att en klassificering av stadsdelarnas landskapsarkitektur bör komplettera de tidigare utförda bebyggelseinventeringarna. Rådet anser vidare att det finns stora möjligheter till utveckling av nämnda områden, men att detta bör göras kontrollerat och genom planförfaranden, så att frågorna kan utredas och samrådats. Goda exempel är centrala Aspudden och centrala Älvsjö. Rådet lyfte redan vid framtagandet av strategin för småhus- och villaområden farhågan att frågor av plankaraktär som berör äganderättsliga frågor svårligen kan hanteras i ett strategidokument. Dokumentet har sitt värde som vägledning vid bygglovgivning för mindre ändringar, men är svåränvänt i övrigt. Staden bör utnyttja sin juridiska kompetens och vara uppfinningsrik i sina åtgärder för att minska möjligheterna till att helt ändra karaktär i en stadsdel genom bygglovgivning. Rådet anser att staden här bör undersöka möjligheten till att göra tilläggsplaner där enfamiljsbestämmelsen som försvunnit återinförs. Självklart är det positivt i ett sådant arbete att kunna använda de planbeskrivningar som tidigare inte funnits tillgängliga varför dessa bör digitaliseras snarast.

**Motionens andra del berör platser för nyuppförande av småhus. Rådet anser att större områden för nya småhus i Stockholm knappast står att finna, men anser att typologin är mycket intressant vid kompletteringsbebyggelse. I områden med ensartad flerbostadsbebyggelse kan stadsradhus vara positiva tillskott som skapar fler sätt att bo på i stadsdelen. Stadsradhus är även användbara som mellansteg vid skalmöten i framförallt Stockholms ytterstad. Den mellanskala som de bidrar med kan utgöra värdefulla kopplingar vid förtätningsprojekt mellan exempelvis villor och flerfamiljshus. Rådet anser även att stadsradhus bör ingå som en naturlig del i större stadsutvecklingsprojekt så att de byggs med olika typologier redan från början.**

#### **Villaägarnas riksförbund**

**Villaägarnas riksförbund** yttrande daterat den 15 augusti 2023 har i huvudsak följande lydelse.

## Värna befintliga småhusområden

Dennis Wedin (M) har två förslag för att motverka ovarsam förtätning.

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska få i uppdrag att implementera strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden” fullt ut.

Stadsbyggnadsnämnden ska även få i uppdrag att stärka arbetet med digitalisering av planhandlingar så att dessa är kompletta och fullt tillgängliga för både allmänheten och stadsbyggnadsnämndens ledamöter inför bygglovsbeslut. Villaägarna tillstyrker förslagen.

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.

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.

En förklaring till att detta sker är att det i Stockholm finns gamla stadsplaner med stora bygggrätter. Tidigare innehöll tomträttsavtalen regler som gjorde det möjligt för staden att begränsa antalet lägenheter, men i takt med att tomträtterna har friköpts har dessa möjligheter upphört eftersom de villkor som fanns i upplåtelseerna inte framgår i planen.

Samtidigt som vi behöver motverka ovarsam förtätning måste det vara möjligt för en fastighetsägare att utveckla sin fastighet, men det bör ske på ett varsamt sätt och harmoniera 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 skulle kunna ske samtidigt som områdets karaktär beaktas. Dokumentet är inte rättsligt bindande, men är avsett att vara vägledande för fastighetsägare och för kommunen vid bygglovgivning. Då behöver det också vara ett levande dokument både för kommunen och för husägarna.

I likhet med motionären anser Villaägarna att även äldre planhandlingar borde digitaliseras. Det behövs, enligt praxis, till stöd för tolkningen av vad som får byggas och inte enligt äldre planer. Det är inte rimligt att fastighetsägare ska behöva gå till arkiven för att få fram de planhandlingar som krävs för att kunna tolka planen. Här krävs kompletterande digitalisering, något staden borde prioritera.

## Öka småhusbyggandet i Stockholms stad

Dennis Wedin (M) föreslår att exploateringsnämnden ska få till uppgift att återkomma med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att

tillskapa nya småhus. Det är ett utmärkt förslag, både för enskilda och för Stockholms stad. Fler småhus i Stockholm innebär att fler kan uppfylla sina husdrömmar, samtidigt som det kan vara en viktig pusselbit för att motverka att framför allt barnfamiljerna flyttar från kommunen.

Småhus är den boendeform som de flesta föredrar, men andelen småhus är ändå bara 20 % av det totala bostadsbyggandet. Med fler småhus i Stockholm kan fler bo kvar i huvudstaden och inte behöva flytta till en annan kommun för att kunna bo i eget hus.

Vid utgången av 2022 fanns det 45 708 bostäder i småhus i Stockholm. Det motsvarar 9 % av det totala antalet bostäder i kommunen. Och trenden har tyvärr varit nedåtgående. Sedan 2015 har det tillkommit drygt 35 000 bostäder i flerbostadshus mot knappt 1 300 i småhus. Sedan 2015 har andelen bostäder i småhus sjunkit med 5 % men ökat med 1 % i flerbostadshus.

Samtidigt har Stockholms stad sedan 2014 ett negativt flyttnetto, det största sedan 70-talet, något som DN nyligen rapporterat om.

De som flyttar från kommunen är i första hand stockholmare i familjebildande ålder, födda i de stora kullarna i slutet av 80-talet och början av 90-talet. Detta samtidigt som det framför allt är barnfamiljerna som drömmer om ett eget hus där barnen kan leka på gräsmattan.

Enligt DN har sannolikheten att flytta från stan ökat betydligt mer än sannolikheten att flytta till stan under de senaste åren. Den har ökat mest bland 5–15-åringar och bland 20–45-åringar. Dessa förändrade mönster har varit drivande i utflyttningsvågen från Stockholms stad. Enligt DN rör det sig antagligen i stor utsträckning om barnfamiljer som i högre utsträckning flyttar till områden som kan erbjuda större bostäder, en gradvis förändring som tycks ha förstärkts under pandemin.

Flyttlassen går framför allt till kranskommunerna, framför allt till Nacka, Järfälla och Haninge. Men det har skett en spridning till grannkommuner i andra län, framför allt i Södermanlands län (Strängnäs, Nyköping, Trosa, med flera) och Uppsala län (Håbo, Enköping, Knivsta med flera). Bostadsmarknaden tar inte slut vid länsgränsen.

Det finns en liknande problematik i hela regionen. I fjol gick Region Stockholm därför för första gången ut med en enkät till de som flyttar för att förstå orsakerna. Regionens flyttstudie visar att det för utflyttarna mest handlar om bostäder, boendemiljö och studier. Var femte flytt ut från länet förklaras av bostadsrelaterade skäl och hälften av dessa skäl handlar specifikt om kostnaden för boendet.

De som flyttar från Stockholms kommun är alltså stockholmare i arbetsför ålder, som skulle kunna bidra till vård, skola och omsorg, men som väljer att bosätta sig i en annan kommun. Det manar till eftertanke. Villaägarna utgår ifrån att det negativa flyttnettot är en viktig fråga för politiken i Stockholm. Här skulle en ökad satsning på fler småhus kunna vara en viktig pusselbit för att vända den negativa trenden.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

#### Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M)

- a. Att tillstyrka motionen.
- b. Att uppdra till exploateringskontoret att fullt ut implementera strategin "Varsam utveckling av småhusoch villaområden" i sitt arbete.
- c. Att uppdra till exploateringskontoret att återkomma till nämnden med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus.
- d. Att därutöver anföra:

Vi vill börja med att tacka exploateringskontoret för svaret på motionen. Det är glädjande att kontoret instämmer i det faktum att småhusområden är hett eftertraktade bostadsmiljöer och att det också avspeglas i fastighetsvärdena. Vi vet därför samtidigt att det finns en stor efterfrågan på småhus i Stockholms stad, samtidigt som den upplåtelseformen inte har prioriterats under många år. Den negativa utflyttningen från staden beror delvis på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Att öka inslaget av småhus i Stockholms stad kan därför vara ett av verktygen för komma tillrätt med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra en framtida positiv samhällsekonomisk utveckling.

Parallellt med detta är det viktigt att vi värnar de villaområden som finns i staden idag, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus- och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i.

2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden därför i bred enighet om en strategi med vägledningar för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär.

Vi konstaterar att exploateringskontoret delvis avsäger sig ansvar för den antagna småhus- och villastrategin, med hänvisning till att den är framtagen av stadsbyggnadsnämnden och relaterar till projekt som ska prövas i plan- eller bygglovsprocess. Vi delar inte den ingången. Av naturliga skäl är det minst lika relevant för exploateringsnämnden att använda strategin i sina bedömningar vid exempelvis markanvisningar. Detta för att det måste finnas en samsyn mellan kontoren inför att ärenden läggs fram till respektive nämnd. Här måste kontoren helt enkelt samordna sig och stärka upp en ömsesidig dialog. Det vore mycket olyckligt, inte minst i relation till byggaktörer, om exploateringsnämnden godkänner en



markanvisning på en plats som stadsbyggnadsnämnden sedan stoppar med hänvisning till småhus- och villastrategin. Den bedömningen behöver helt enkelt göras redan i det tidigare skedet, i gott samråd och dialog mellan kontoren.

### Särskilt uttalande av André Nilsson (L)

Vi delar bilden av att det finns en stor obesvarad efterfrågan på småhus i Stockholm. Därför är det viktigt att staden, där det är lämpligt och möjligt, tillhandahåller småhustomter och markanvisningar för radhus, så att fler småhus kan möjliggöras. Det är särskilt viktigt att prioritera småhus i närheten till områden där trångboddheten är utbredd och där hyresrätten dominerar.

Det är viktigt att de policydokument som är framtagna av alla stadens nämnder får det genomslag som behövs, för att nå utstakade mål och principer, i samtliga nämnder. Särskilt för stadens hållbara utveckling och stadsplanering, så att det som byggs är välplanerat och ger goda livsmiljöer en lång tid framöver.

### Stadsbyggnadsnämnden

#### Reservation av Jonas Naddebo (C)

att delvis godkänna kontorets utlåtande som svar på remissen samt att därutöver anföra följande:

Centerpartiet har föreslagit att kommunstyrelsen inrättar ett digitaliseringsutskott som har övergripande ansvar för stadens digitalisering för att främja en kostnadseffektiv och kvalitativ utveckling genom att leda, stödja och samordna stadens arbete med digitalisering och nyttjande av ny teknik. Det är av yttersta vikt att säkerställa att Stockholms stad kan fortsätta utvecklas på ett effektivt, hållbart och inkluderande sätt, och att handlingar och underlag är tillgängliga för allmänheten är viktigt för demokratin.

För många äldre detaljplaner består de handlingar som är tillgängliga genom Bygg- och plantjänsten inte av inskannade original, utan av inskannade avskrifter som skrivits på skrivmaskin för flera decennier sen. Dessa är många gånger urblekta och svårlästa, för att inte säga omöjliga att läsa med skärmläsare för någon med synnedsättning. Att tillgängliggöra alla planhandlingar skulle innebära ett omfattande arbete, men är samtidigt viktigt för demokratin. Att inkrementellt tillgängliggöra planhandlingar i samband med att de utgör underlag i nämndärenden skulle i det långa loppet underlätta både stadsbyggnadskontorets handläggning, stadsbyggnadsnämndens arbete och transparensen för allmänheten.

Bygg- och plantjänsten är överlag svårnavigerad och ointuitiv. Dokument som finns tillgängliga för allmänheten har oförståeliga sifferkombinationer till filnamn och för att hitta de handlingar som bara nämnden har tillgång till räcker inte diarienummer,

man måste leta upp rätt sammanträde. Det finns ett stort behov av att modernisera Bygg- och plantjänsten så att den blir mer tillgänglig och lättare att använda.

#### Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M)

- a. Att tillstyrka motionen.
- b. Att uppdra till stadsbyggnadskontoret att prioritera detaljplaner som innehåller småhus.
- c. Att därutöver anföra:

Vi vill börja med att tacka stadsbyggnadskontoret för svaret på motionen. Det är glädjande att kontoret instämmer i det faktum att småhusområden är hett eftertraktade bostadsmiljöer och att det är viktigt att motverka en ovarsam komplettering. Vi vet därför samtidigt att det finns en stor efterfrågan på småhus i Stockholms stad, samtidigt som den upplåtelseformen inte har prioriterats under många år. Den negativa utflyttningen från staden beror delvis på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Att öka inslaget av småhus i Stockholms stad kan därför vara ett av verktygen för komma tillrätt med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra en framtida positiv samhällsekonomisk utveckling.

Parallellt med detta är det viktigt att vi värnar de villaområden som finns i staden idag, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus- och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i.

2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden därför i bred enighet om en strategi med vägledningar för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär. Kontoret bedömer att de tillämpar strategin fullt ut, men att dess fulla effekter fortfarande avvaktar pågående prövningar av överklagade beslut från nämnden. Vi ser fram emot att ta del av utfallet av dessa samt därefter en analys från kontoret.

#### Särskilt uttalande av Björn Ljung (L)

Vi delar bilden av att det finns en stor efterfråga på småhus i Stockholm, därför anser vi att det är viktigt att staden verkar för att fler småhus byggs. Vidare menar vi att den antagna policyn ”varsam utveckling av småhus- och villaområden” behöver justeras gällande trädfällnings- och plansprängningsförbud i avvaktan på lagkraftvunnet bygglov.

## **Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd**

Reservation av Victor Siljevik (M)

Victor Siljevik (M) yrkar bifall till Dennis Wedins (M) motion.

## **Farsta stadsdelsnämnd**

Särskilt uttalande av Olof Peterson m fl (M), Rikard Werge (L) och Olle Eriksson (C)

Stockholms exploatering bör ske varsamt. Bostadsområden är ofta planerade sedan många år och har en infrastruktur dimensionerad efter de planerade bostadsantalen. Tyvärr har Stockholms stadsplanering en historia av stora områden med endast en form av bebyggelse, vilket har motverkat en blandad stadsmiljö.

Förutsättningarna för att på ett ansvarsfullt sätt blanda bebyggelse finns dock inte överallt, varför utvecklingen bör vara varsam.

## **Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd**

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M), Henrik Falk (C) och Runar Finnman (SD)

Att tillstyrka motionen.

Att därutöver anföra.

Vi är glada att förvaltningen tycker det är viktigt att värna stadens kulturhistoriskt viktiga områden. Även om det finns en stor efterfrågan på småhus och på stora bostäder är det viktigt att vi värnar de villaområden som finns i staden idag, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus- och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i. Att efterfrågan på småhus är hög märks delvis på den negativa utflyttningen från staden som delvis beror på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Att öka inslaget av småhus i Stockholms stad kan därför vara ett av verktygen för komma tillrätt med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra en framtida positiv samhällsekonomisk utveckling.

2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden i bred enighet om en strategi med vägledningar för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär. Förvaltningen säger sig utgå ifrån exempelvis detta styrdokument följs i bygglovsprocessen. Vi moderater

anser att detta behöver följas upp och om nödvändigt skärpa skrivningarna i denna strategi så att villaområdena i Stockholm inte tillåts att överexploateras.

Särskilt uttalande av Andrea Törnестam m.fl. (S), Maria Ljuslin (V) och Lisa Lundgren (MP)

Vi instämmer i det förvaltningen skriver men vill lägga till följande. En del i motionen handlar om att exploateringsnämnden ska återkomma med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att skapa nya småhus. I ett läge när konkurrensen om marken är stor och behoven av hyreslägenheter är stora och akuta ser vi inte att detta kan vara en prioriterad fråga. Att dessutom fortsatt bygga områden med bara en upplåtelseform menar vi förstärker segregationen i ett läge när samhället istället bör arbeta för ökad integration. Vi ser positivt på exempel inom vårt stadsdelsområde där förtätningar av villaområden kan göras inom befintlig struktur och ta mindre grönyta i anspråk, för att skydda biologisk mångfald och öka beredskapen för skyfall.

### **Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd**

Reservation av Aras Amin m.fl. (M)

Att tillstyrka motionen

Att därutöver anföra

Vi vill börja med att tacka förvaltningen för remissvaret. Det är glädjande att förvaltningen instämmer i det faktum att småhus- och villaområden i Hässelby-Vällingby rymmer kulturhistoriska värden.

År 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden i bred enighet om en strategi med vägledningar för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär. Vi vet även att det finns en stor efterfråga på småhus i Stockholms stad, samtidigt som den upplåtelseformen inte har prioriterats under många år. Den negativa utflyttningen från staden beror delvis på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Att öka inslaget av småhus i Stockholms stad kan därför vara ett av verktygen för komma tillrätta med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra den framtida samhällsekonomiska utvecklingen. Parallellt med detta är det viktigt att vi värnar om de villaområden som finns i stadsdelen idag, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i.

## **Kungsholmens stadsdelsnämnd**

Reservation av Henrik Sjölander m.fl. (M) och Charlotta Schenholm (L)

1. Att tillstyrka motionen
2. Att därutöver anföra

Det finns en stor efterfrågan på småhus i Stockholms stad, samtidigt som den upplåtelseformen inte har prioriterats under många år. Den negativa utflyttningen från staden beror delvis på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Detta blev särskilt tydligt under pandemin. Att öka inslaget av småhus i Stockholms stad kan därför vara ett av verktygen för komma tillrätt med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra en framtida positiv samhällsekonomisk utveckling. Parallellt med detta är det viktigt att vi värnar de villaområden som finns i staden idag såsom på Stora Essingen, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus- och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i. Det är därför glädjande att förvaltningen är positiv att generella områdesbestämmelser kan komplettera de ofta gamla gällande detaljplanerna.

2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden därför i bred enighet om en strategi med vägledningar för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär. Det är därför viktigt att berörda nämnder att tillämpa denna strategi och att det finns en samsyn och ömsesidig dialog mellan berörda nämnder, främst exploaterings- och stadsbyggnadsnämnden. Det vore till exempel mycket olyckligt, inte minst i relation till byggaktörer, om exploateringsnämnden godkänner en markanvisning på en plats som stadsbyggnadsnämnden sedan stoppar med hänvisning till småhus och villastrategin.

Det är vidare glädjande av förvaltningen delar vår uppfattning att det finns ett behov av digitalisering av äldre planhandlingar för att underlätta såväl beslutsfattare som stockholmare i allmänhet att kunna ta del av sådana handlingar.

## **Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd**

Reservation av Ole-Jörgen Persson m.fl. (M)

Att Stadsdelsnämnden tillstyrker motionen.

## **Skarpnäcks stadsdelsnämnd**

## Reservation av Kristina Lutz m.fl. (M)

Att tillstyrka motionen i sin helhet

Att därutöver anföra:

Vi vet att det finns en stor efterfrågan på småhus i Stockholms stad, samtidigt som den upplåtelseformen inte har prioriterats under många år. Den negativa utflyttningen från staden beror delvis på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Att öka inslaget av småhus i Stockholms stad kan därför vara ett av verktygen för komma tillrätta med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra en framtida positiv samhällsekonomisk utveckling.

Parallellt med detta är det viktigt att vi värnar de villaområden som finns i staden idag, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus- och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i – eller i närheten av.

2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden därför i bred enighet om en strategi med vägledningar för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär.

## Skärholmens stadsdelsnämnd

### Reservation av Sophia Granswed Baat m.fl. (M)

Att tillstyrka motionen

Att uppdra till exploateringskontoret att fullt ut implementera strategin "Varsam utveckling av småhus- och villaområden" i sitt arbete

Att uppdra till exploateringskontoret att återkomma till nämnden med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus

Att därutöver anföra

Vi vill börja med att tacka stadsdelsförvaltningen för svaret på motionen. Det är glädjande att förvaltningen instämmer i det faktum att småhusområden är eftertraktade bostadsmiljöer. Samtidigt menar stadsdelsförvaltningen att det inte finns mark för att bygga fler villor i Skärholmen, om man ska uppnå bostadsmålen. Vi vet att det finns en stor efterfrågan på småhus i Stockholms stad och inte minst i Skärholmen, samtidigt som den upplåtelseformen inte har prioriterats under många år. Den negativa utflyttningen från staden beror delvis på att barnfamiljer flyttar till kommuner där det finns en annan tillgång på såväl småhus som större lägenheter. Att öka inslaget av småhus i Stockholm kan därför vara ett av verktygen för komma

tillrätt med den utvecklingen, vilket även är grundläggande för att stärka stadens attraktionskraft och säkra en framtida positiv samhällsekonomisk utveckling.

Parallellt med detta är det viktigt att vi värnar de villaområden som finns i staden idag, det vill säga säkerställer att de finns kvar och får behålla de attraktiva värdena som kommer med att de tillåts vara just småhus- och villaområden. Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och är bland de vackraste och mest efterfrågade platserna för människor att bo i. 2021 beslutade stadsbyggnadsnämnden därför i bred enighet om en strategi med vägledning för småhus- och villaområden. Syftet med strategin var att motverka ovarsam exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär. Vi konstaterar att exploateringskontoret delvis avsäger sig ansvar för den antagna småhus- och villastrategin, med hänvisning till att den är framtagen av stadsbyggnadsnämnden och relaterar till projekt som ska prövas i plan- eller bygglovsprocess. Vi delar inte den ingången. Av naturliga skäl är det minst lika relevant för exploateringsnämnden att använda strategin i sin bedömning vid exempelvis markanvisningar. Detta för att det måste finnas en samsyn mellan kontoren inför att ärenden läggs fram till respektive nämnd. Här måste kontoren helt enkelt samordna sig och stärka upp en ömsesidig dialog. Det vore mycket olyckligt, inte minst i relation till byggaktörer, om exploateringsnämnden godkänner en markanvisning på en plats som stadsbyggnadsnämnden sedan stoppar med hänvisning till småhus- och villastrategin. Den bedömningen behöver helt enkelt göras redan i det tidigare skedet, i gott samråd och dialog mellan kontoren.

Namn på nämndenKlistra in eller skriv text – 12 punkterKlistra in eller skriv text – 12 punkter