

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 260 86**Till**
Exploateringsnämnden
2025-10-16

Motion av Lovisa Hedin (KD) om villa- och radhusstrategi. Svar på remiss

Förslag till beslut

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

Thomas Andersson
FörvaltningschefCarolina Zandén
Avdelningschef

Remissen

Exploateringsnämnden har fått motion av Lovisa Hedin (KD) om villa- och radhusstrategi, för yttrande senast 11 november 2025.

I motionen föreslås att staden ska ta fram en villa- och radhusstrategi för att möjliggöra för en modern egnahemsrörelse och fler småhus i Stockholm.

I motionen beskrivs Stockholm som ”världens största småstad” med fler småhus än flerfamiljshus. Den beskriver att egnahemsrörelsen tog verklig fart i Stockholm för mer än hundra år sedan, men motionären menar att det saknas en politik för småhus idag, och att småhus enbart berörs i styrdokumentet i relation till förtätning. Det anförs att stadens renodlade villaområden inte är homogena och problematiska, utan ofta har en särprägel och stark karaktär med en bred mångfald av invånare, och dessa värden är värda att bevara.

Exploateringskontoret
StabFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 260 86
Växel 08-508 276 00
niklas.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

För att bevara de befintliga renodlade villaområdena samt för att möjliggöra för fler småhus i staden föreslår motionen att staden tar fram en särskild villa- och radhusstrategi. Syftet är att staden ska växa utan att tumma på sin värdefulla karaktär, genom kartläggning av platser lämpade för renodlad småhusbebyggelse, och vid förtätning ersätta planer på flerfamiljshus med småhus, radhus eller townhouses.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets stab.

Exploateringskontorets synpunkter

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

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

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

Staden har under lång tid haft höga bostadsbyggnadsmål med en inriktning mot blandade boende- och upplåtelseformer i alla stadsdelar. Nyproduktion av framförallt radhus förekommer på stadens mark, ofta som kompletteringar i befintliga stadsdelar. Det finns också aktuella budgetuppdrag om radhus. Ett relativt

sett lägre markutnyttjande gör att småhusprojekten inte i större omfattning bidrar till de numerära bostadsbyggnadsmålen som är styrande för exploateringsnämndens verksamhet. Småhus utgör knappt tio procent av alla bostäder i staden¹ och är eftertraktade, ofta med höga priser som följd, särskilt i attraktiva närförorter med goda kommunikationer. Nybyggda småhus i staden kan sällan efterfrågas av hushåll med svagare ekonomi.

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

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

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

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

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

Slut

Bilaga

1. Motion av Lovisa Hedin (KD) om villa- och radhusstrategi