

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 260 86

Till
Exploateringsnämnden
2023-08-24

Motion om att värna stadens villaområden. Motion av Dennis Wedin (M). Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Carolina Zandén
Enhetschef

Sammanfattning

I motionen framförs att stadens småhus- och villaområden är attraktiva och viktiga för staden. Motionen refererar också till stadsbyggnadsnämndens beslut om ”*Varsam utveckling av småhus- och villaområden-strategi med vägledning*” från 2021. Det föreslås bland annat att uppdra till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att fullt ut implementera den ovan nämnda strategin, samt att uppdra till exploateringsnämnden att återkomma med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus.

Stadsbyggnadsnämndens strategidokument ger vägledning kring tillämpning av PBL avseende tomter, förvanskningförbudet och varsamhetskrav. Syftet med dokumentet är att vara stöd vid hantering av ansökningar om bygglov i småhus- och

villaområden och det är framtaget inom stadsbyggnadskontoret för internt bruk, och utan samråd med andra förvaltningar.

Exploateringskontoret delar uppfattningen att småhusområdena är hett eftertraktade bostadsmiljöer, vilket också avspeglas i fastighetsvärden. Stadsbyggnadsnämndens vägledning är utarbetad som stöd för arbetet med bygglov och fokuserar på kompletteringar inom befintliga äldre planer. Det är inte avsett som överordnat styrdokument för nya detaljplaner. Det vore också olämpligt att använda strategier som utarbetats internt inom en nämnd att styra en annan nämnds arbete.

Nybyggande av småhus på stadens mark utgör idag en nästintill försumbar andel av bostadsbyggandet, sedan 2015 har endast 0,5 % av markanvisningarna avsett småhus(radhus). Nya småhus tillkommer oftare som förtätningar och på privatägd mark.

Tillgången på byggbar mark är mycket begränsad i staden, och när beslut fattas om att ta ny mark i anspråk måste även bostadsbyggnadsmålen, och stadens åtaganden i Stockholms- och Sverigeförhandlingarna samt översiktsplanens mål om den täta staden med god kollektivtrafik vägas in.

De mindre kompletteringar med nya småhus som sker ger ofta positiva tillskott i stadsmiljön med goda boendemiljöer, men enligt kontorets bedömning finns inte förutsättningar att nya småhus kan få nämnvärd betydelse i bostadsbyggandet.

Remissen

Exploateringsnämnden har fått remissen ”*Motion om att värna stadens villaområden*” (KS Dnr 2023/301) från Dennis Wedin (M), för yttrande till kommunstyrelsen senast 2023-09-19.

I motionen framförs att det finns stor efterfrågan på att bo i småhus i Stockholm och att stadens småhus- och villaområden är viktiga för staden. Motionären vill att stadsbyggnads- och exploateringsnämnderna ska utreda vilka platser som är lämpliga för att bygga nya småhus. Motionen refererar också till stadsbyggnadsnämndens beslut om ”*Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledning*” från 2021, och vill att den ska vara vägledande vid bygglovsansökningar som syftar till att förvanska stadens traditionella villaområden. Motionen tar också upp hantering av bygglovsansökningar i områden med äldre stadsplaner, och

tillgången till kompletta handlingar från äldre planer i digital form.

Motionen föreslår att

- uppdra till exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att fullt ut implementera strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”
- uppdra till exploateringsnämnden att återkomma med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus
- 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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av förvaltningsledningen, efter samråd med stadsbyggnadskontoret.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände i juni 2021 policydokumentet ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden – strategi med vägledning”. Strategin ger allmän vägledning kring tillämpning av plan- och bygglagens bestämmelser om tomter, förvanskningförbudet och varsamhetskravet enligt 8 kapitlet 9, 13 och 17 §§ PBL. Syftet med dokumentet är att vara stöd vid hantering av ansökningar om bygglov i småhus- och villaområden. Strategin med vägledning påverkar inte de förutsättningar som ges av aktuella stads- och detaljplaner, utan fokuserar på att kompletteringar inom ramen för gällande detaljplaner ska göras varsamt. Vid större förändringar, som t.ex. ändrar tillåten exploateringsgrad eller fastighetens ändamål prövas detta i en ny detaljplaneprocess.

Efter vad exploateringskontoret förstår, är strategin framtagen till stor del med anledning av de förtätningar som pågår i villaområden med äldre stadsplaner med stora bygggrätter. Det primära syftet är att vägledningen ska vara stöd för stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning, framförallt bygglov. Därutöver ska det bidra till ökad förutsägbarhet för berörda fastighetsägare och byggherrar. Strategin är utarbetat internt inom stadsbyggnadskontoret och har inte varit föremål för samråd med andra förvaltningar eller nämnder.

Exploateringskontorets synpunkter

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 utgör idag knappt 9 procent av alla bostäder i Stockholm.¹ 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.

Slut

Bilagor

1. Motion av Dennis Wedin (M) om att värna stadens villaområden. KS dnr 2023/301