

## **Motion av Johan Nilsson (M) om att genomföra en översyn av Stockholms äldre detaljplaner (främst fd stadsplaner) för stadens trädgårds-, villa- och småstugeområden.**

”Stockholm växer som aldrig förr” sägs det ofta, vilket stämmer mycket väl. Behovet av att låta staden växa, bland annat genom att tillskapa bostäder i Stockholm är stort. Likväl finns anledning att säkerställa att Stockholm byggs långsiktigt, hållbart och att inte tidigare tillförda värden går förlorade.

I Stockholms trädgårds-, villa- och småstugeområden regleras byggande och förtätande genom mycket gamla detaljplaner (fd stadsplaner). Dessa är ofta omkring 100 år gamla. I många småstugeområden reglerades bygggrätten i dåvarande tomträttsavtal. När tomterna har friköpts kan vissa styrmedel, som tidigare var reglerat i tomträttsavtalet, ha gått förlorade.

Det finns många konkreta exempel på när utvecklingen går i en riktning som sannolikt varken var tänkt eller ens möjlig för hundra år sedan. Framförallt gäller det hur förtätning, nybyggnation och därtill markarbeten (med påverkan på bland annat natur, dagvatten och närboende) görs. I synnerhet sedan början på 2000-talet har en ovarsam exploatering skett när villor rivits och marken fått ge plats för större hus utan omtanke på natur och omgivning. För att förtydliga stadens avsikter med trädgårds-, villa- och småstugeområden beslutade Stadsbyggnadsnämnden i juni 2021 om en strategi kallad ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”. Strategins tyngd – eller juridiska legitimitet – gentemot Plan- och bygglagen (PBL) har dock i efterhand visat sig oklar.

Det som väger tyngst är de rådande detaljplanerna vilket även framkommer i Stadsbyggnadskontorets beredning av rivnings- och bygglovsärenden där åtgärder vi ledamöter i Stadsbyggnadsnämnden trodde var omöjliga, visar sig kunna genomföras med stöd av PBL och/eller den rådande detaljplanen.

Det finns i Stockholms ytterstad många platser där det går att tillföra fler bostäder och Stockholms trädgårds-, villa- och småstugeområden är inga undantagna områden där all tänkbar ny-, om eller tillbyggnad bör förbjudas. Här bor och verkar stockholmare som måste få utveckla sina fastigheter och byggnader i takt med exempelvis nya behov i familjen eller andra ändrade förutsättningar. Vissa förtätningar i befintliga, redan bebyggda områden, är alltså enligt min bedömning rimligt. Det gäller även i Stockholms trädgårds-, villa- och småstugeområden. Däremot är det viktigt att inte ”bygga sönder” något befintligt område, oavsett om det är i innerstaden eller i ytterstaden.

Samtidigt finns i eller i nära anslutning till våra trädgårds-, villa- och småstugeområden ett rikt och levande naturliv, ofta nära Stockholms citykärna. Här finns sekelskifteshus av hög kvalitet och lång historia och här är stadens gröna lungor i form av insjöar, skogar och friluftsområden vilket är av godo och vikt för den gröna klimatomställningen. Det är viktigt att staden tar kontroll över de värden som miljö och omgivning utgör. Tyvärr är det svårt att ställa tillräckliga krav vid ny-, om- eller tillbyggnad så länge dessa krav inte finns inskrivna i detaljplanen. Därför finns det många anledningar att nu, omkring hundra år senare, se över och ersätta de äldsta rådande detaljplanerna i dessa områden. Detta för att säkerställa att den vilja staden framfört och uttryckt, exempelvis styrdokumentet ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden”, faktiskt också har den tyngd som krävs vid en prövning mot PBL

De problem jag har identifierat med nuvarande äldre detaljplaner (fd stadsplaner) kan beskrivas utifrån följande aspekter som bör ingå som frågor vid ett upphävande av stadens äldre detaljplaner och därmed ett antagande av nya detaljplaner:

- Hur naturmark och topografi på fastigheten får förändras vid ny- om eller tillbyggnad. Förr byggdes i harmoni med topografin, nu är det enkelt att spränga och ändra markförhållandena väsentligt vilket gör att både naturmässiga värden går förlorade likväl som att intilliggande grannfastigheter påverkas väsentligt.
- Hur stor del av en fastighets markyta som får vara hårdgjord. Om fler och fler hårdgör sina tomter, uppstår stora problem med dagvatten och infiltration. Kan det vara rimligt att reglera andelen hårdgjord yta på en fastighet?
- Hur väl anpassad intilliggande infrastruktur som vatten, avlopp och el är i förhållande till eventuellt nya bostäder som tillförs.
- Hur en fastighet utgör en del av ett spridningssamband för viktiga arter och därmed på vilket sätt en negativ påverkan på ett sådant samband kan minimeras.
- Hur stor byggnadsmässig volym som kan tillåtas utifrån det område, den miljö och de intilliggande byggnader som fastigheten är en del av. Exempelvis att ersätta ett enfamiljshus med ett flerfamiljshus som innebär en väsentligt större byggnad och därmed ger stor påverkan på kringboende och på områdets gestaltning.
- Hur gränsfall med höjder kan undvikas, där byggnader kan bli högre än de omgivande, därför att suterrängvåning och/eller vindsvåning inte räknas som boarea.
- Hur stora kulturmässiga värden en befintlig byggnad besitter och att i detaljplanen skydda byggnader som är särskilt bevarandevärda.
- Hur en fastighet angränsar till naturområden såsom sjö, skog (inklusive naturreservat) eller våtmark och vilken påverkan om-, ny- eller tillbyggnad får på dessa områden.
- Hur ett praktiskt genomförande av ett bygg- eller rivningslov ska genomföras och vilken påverkan det får på miljö och närboende under genomförandetiden.
- Hur likvärdiga och likartade områden bör få likvärdiga bestämmelser i detaljplan, och inte som idag att det råder väsentliga skillnader i exempelvis byggrätten mellan trädgårds-, villa- och småstugeområden i samma stadsdel.

Detta är bara exempel på frågor som bör vävas in i ett arbete med en översyn av stadens detaljplaner. Det kan vara så att allt inte är möjligt, eller nödvändigt, att reglera i en kommande detaljplan. Den expertis staden besitter, bland annat på Stadsbyggnadskontoret, har säkerligen stor kunskap om vad som idag är en brist eller vad som idag är svårt att reglera utan att det har stöd i detaljplan.

Lagstiftningen kring bygg- och planfrågor har förändrats flera gånger det senaste seklet, likväl som utformningen av detaljplaner. Att ändra de äldre detaljplanerna kräver sannolikt att befintlig detaljplan upphävs och en ny detaljplan antas. För dessa äldre detaljplaner, fd stadsplaner, som jag syftar på i denna motion har den så kallade genomförandetiden passerat vilket är en fördel utifrån processen att upphäva stadsplanerna. Däremot kommer arbetet att anta nya detaljplaner kräva samråd och granskning vilket gör att det förutom är ett stort arbete även är ett arbete som tar lång tid. Enligt PBL behöver också en ny detaljplan utformas utifrån översiktsplanen och dess senaste planeringsstrategi. Det måste därför också ske en synkning mellan planeringsstrategin och de nya detaljplanerna. Kommunens planeringsstrategi ska tas fram vart fjärde år och nästa antagande sker 2024. Efter dess, men innan nästa antagande (troligen 2028) kan vara en tänkbar tid att arbeta med de nya detaljplanerna.

Att ändra detaljplaner för stora områden är således inget enkelt eller snabbt jobb. Likväl är min uppfattning att det är oundvikligt, någon gång måste det göras. Tiderna kommer förändras än mer, byggteknik och uppfinningsrikedom kommer utvecklas och den vilja som uttrycks i stadens styrdokument och i översiktsplan samt planeringsstrategi måste få genomslag i detaljplanerna. Därför behöver Stockholm påbörja ett arbete att anta nya detaljplaner för stadens trädgårds-, villa- och småstugeområden. Det kommer att ta tid och det kommer vara resurskrävande. Men det är den bästa vägen att gå för att säkerställa att områdenas unika värden på sikt inte byggs bort och att stadens vilja i beslutade styrdokument också återspeglas i detaljplanerna.

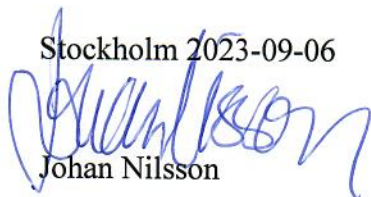
**Med anledning av ovanstående föreslår jag Kommunfullmäktige att besluta:**

Att Stockholm ska genomföra en översyn av stadens äldre detaljplaner för trädgårds-, villa-, och småstugeområden i enlighet med motionens intention, dvs att upphäva de äldre före detta stadsplanerna och därmed anta nya detaljplaner för aktuella områden i syfte att stärka skyddet för dessa områden.

Att uppdra åt Stadsbyggnadsnämnden att utarbeta en plan och organisation för en sådan översyn samt påbörja arbetet med densamma.

Att arbetet löpande ska rapporteras till Stadsbyggnadsnämnden.

Stockholm 2023-09-06



Johan Nilsson