

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 260 86

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet förklaras omedelbart justerat

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Carolina Zandén
Avdelningschef

Remissen

Exploateringsnämnden har fått motion av Johan Nilsson (M) om att genomföra en översyn av Stockholms äldre detaljplaner för stadens trädgårds-, villa- och småstugeområden, för yttrande senast den 14 maj 2024. Kontoret har fått förlängd svarstid för att möjliggöra nämndbehandling vid mötet den 16 maj, med omedelbar justering.

I motionen beskrivs att stadens villaområden ofta har väldigt gamla stads- eller detaljplaner. I framförallt småstugeområden reglerades tidigare bygggrätten i dåvarande tomträttsavtal, utöver i stadsplan. När tomter friköpts har de styrmedel som tidigare fanns i avtalen gått förlorade. Motionen framför att det skett en ovarsam exploatering, med större hus. Stadsbyggnadsnämnden beslutade under 2021 om en strategi kallad ”Varsam utveckling

Exploateringskontoret
Stab

Fleminggatan 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

av småhus- och villaområden”. Motionären skriver att strategins tyngd eller juridiska legitimitet gentemot plan- och bygglagen (PBL) i efterhand visat sig oklar, och menar att åtgärder som nämndens ledamöter trodde var omöjliga ändå visat sig kunna genomföras med stöd av PBL och gällande plan.

Motionen beskriver å ena sidan behov av och möjligheter att förtäta och utveckla villaområden och berörda fastigheter, och å andra sidan att det är viktigt att inte ”bygga sönder” något befintligt område. Motionären menar att det är viktigt att staden tar kontroll över de natur- och kulturmiljövärden som finns i dessa områden och att det idag är svårt att ställa tillräckliga krav vid ny- om- eller tillbyggnad då stöd saknas i detaljplanerna. I motionen föreslås därför att staden ska ta fram nya detaljplaner för de berörda områdena.

Några av de frågor som behöver hanteras i nya detaljplaner är bland annat: naturmark och topografi, hur stor andel hårdgjord mark som får finnas, spridningssamband för viktiga arter, hur stor byggvolym som ska tillåtas, kulturvärden i befintliga byggnader, påverkan på angränsade natur, genomförandefrågor och likvärdighet mellan olika områden. I motionen föreslås att kommunfullmäktige ska besluta

- Att Stockholm ska genomföra en översyn av stadens äldre detaljplaner för trädgårds-, villa-, och småstugeområden i enlighet med motionens intention, d.v.s. 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 en organisation för en sådan översyn samt påbörja arbetet med densamma.
- Att arbetet löpande ska rapporteras till stadsbyggnadsnämnden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets stab.

Exploateringskontorets synpunkter

Att ta fram nya detaljplaner enligt förslaget skulle vara ett mycket omfattande arbete. Stadens ”trädgårds-, villa- och småstugeområden” är stora områden, med väldigt varierande

förutsättningar, och med tusentals berörda fastighetsägare. Avsikten med förslaget är, som kontoret förstår motionen, att begränsa det handlingsutrymme som finns i gällande planer, för att hindra ny- om- och tillbyggnader eller andra åtgärder som, enligt motionen, innebär en ovarsam exploatering.

Detaljpanelläggning av privatägda fastigheter och bevarande av kulturmiljövärden är i första hand en fråga för stadsbyggnadsnämnden.

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

Exploateringskontoret ser en risk för målkonflikter med bostadsbyggnaduppdraget, med mål om blandade upplåtelseformer och inriktningen att alla stadsdelar ska delta i stadens utveckling. Effekten blir särskilt tydlig om nya detaljplaner även ska omfatta stadens mark och allmän plats i de aktuella stadsdelarna. Av motionen är svårt att utläsa om detta är avsikten, men det kan enligt kontorets bedömning vara svårt att undvika även om det inte är en primär avsikt. Kontoret ser en tydlig risk att alla förtätningar och kompletteringar i eller intill dessa områden försvåras eller helt omöjliggörs, åtminstone under de nya detaljplanernas genomförandetid. Kontoret ser inte heller behov av nya detaljplaner för stadens mark för att värna de värden motionen avser. Alla förslag till förtätningar och kompletteringar på stadens mark i dessa områden prövas redan noga av stadsbyggnadsnämnden, efter varje plats förutsättningar och med beaktande av kultur- och naturvärden.

Det omfattande planarbetet medför stora kostnader, i första hand för stadsbyggnadsnämnden, utan de intäkter som vanligen finansierar planarbeten. Det finns en inte obetydlig andel småhustomträtter som berörs och det är väldigt svårt att förutsäga om förslaget har någon effekt på tomträttsavgälderna, det beror bland annat av hur taxeringsvärden påverkas långsiktigt.

Exploateringsnämndens verksamhet påverkas framförallt genom att möjligheter till stadsutveckling i dessa områden försvåras eller omöjliggörs, med de målkonflikter som nämnts, och genom att det omfattande planarbetet tar stadens planeringsresurser i anspråk.

Sammantaget ser kontoret behov av att utreda och klargöra de legala förutsättningarna för ett genomförande, och konsekvenserna av förslaget avseende bland annat ekonomi och effekter för andra prioriterade mål som bostadsbyggande, och social hållbarhet i stadsutvecklingen, innan beslut kan fattas.

Slut

Bilagor

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