

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04**Till**
Exploateringsnämnden
2025-04-24

Motion av Annika Elmlund (M) och Johan Nilsson (M) om att Stockholm ska ta fram en handlingsplan för att tillskapa fler radhus och radhusliknande bostäder för att bygga ett Stockholm för alla. Svar på remiss

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden har fått en motion av Annika Elmlund (M) och Johan Nilsson (M) om fler radhus och radhusliknande bostäder på remiss. I motionen föreslås att staden tar fram en handlingsplan för att tillskapa fler radhus och radhusliknande bostäder samt i övrigt vidtar de åtgärder som behövs för att stimulera sådant byggande.

Exploateringskontoret kan konstatera att radhus ofta ger positiva tillskott i stadsmiljön med större utbud på upplåtelseformer, goda boendemiljöer och är ett viktigt verktyg i planeringen av socialt

hållbar stadsutveckling, framförallt där möjlighet och behov finns av att stärka variationen av boendeformer och flyttkedjor.

Tillgången på mark som är lämplig för ny bebyggelse och boende är dock begränsad i staden och flertalet av de platser som finns kvar att bygga på kräver stora investeringar. Byggnation av radhus, som många gånger medför en lägre exploateringsgrad jämfört med flerbostadshus, kan ha en påverkan på projektekonomin och möjligheten att få projekten genomförbara. Radhus med ett lägre antal bostäder räknat i bostadsenheter kan även ha en påverkan på uppfyllandet av de volymmål som staden har för bostadsbyggandet.

De mindre kompletteringar med nya småhus som redan sker ger ofta positiva tillskott i stadsmiljön med goda boendemiljöer. Kontoret arbetar därför redan idag, i enlighet med uppdrag i budget och utifrån översiktsplanens intentioner, med att försöka hitta platser för radhus där de av andra skäl än ekonomiska och med antalet bostäder bidrar mest. Detta görs platsspecifikt utifrån platsens och områdets förutsättningar.

Kontoret ser att radhusbebyggelse på platser där rätt förutsättningar finns kommer utgöra ett fortsatt viktigt komplement till annan bebyggelse.

Remissen

I motionen, skriven av Annika Elmlund (M) och Johan Nilsson (M), konstateras att de senaste decennierna har övervägande flerbostadshus med hyres- eller bostadsrätter byggts i Stockholm och att mycket av det som byggts ser likadant ut samt att det saknas en blandning med bostäder för vissa behov och smaker. Motionärerna föreslår att exploateringsnämnden får i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att tillskapa fler radhus och radhusliknande bostäder och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att stimulera sådant byggande. Åtgärder som föreslås i motionen är att identifiera lämpliga platser för radhus, utarbeta relevanta nyckeltal för en definierad ambitionsnivå, se över prissättningen av mark samt att ta fram en arkitektonisk idé som stöd åt byggaktörer.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts på avdelningen Projekt syd. I ärendet harexploateringskontoret samrått med stadsbyggnadskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret kan konstatera att småhus idag utgör knappt 9 procent av alla bostäder i Stockholms stad och att staden de senaste decennierna övervägande låtit bygga flerbostadshus i Stockholm. Detta är ett resultat av att tillgången på mark som är lämplig för ny bebyggelse och boende är begränsad samtidigt som staden har högt ställda bostadsmål och åtaganden i överenskommelser om utbyggd spårtrafik och nya tunnelbanor.

Radhus medför i de allra flesta fall en lägre exploateringsgrad än flerbostadshus räknat som bruttoarea (BTA) och i synnerhet medför radhus ett betydligt lägre antal bostäder räknat i bostadsenheter. Nybyggnation av radhus istället för flerbostadshus på platser där båda boendetyperna kan anses lämpliga, kan få påverkan på stadens möjligheter att nå stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till år 2035.

I fråga om BTA är lägre exploateringsgrad ett potentiellt problem för respektive stadsbyggnadsprojekts projektekonomi genom lägre inkomster och intäkter. Exploateringskontoret har i egenskap av markägare ett ansvar att tillse att de ekonomiska medel som genereras genom markförsäljningar eller tomträttsavgälder kan bära investeringsutgifter för den infrastruktur som erfordras för att tillskapa nya bostäder. De flesta platser som finns kvar att bygga på inom staden kräver stora investeringar och därför ofta en högre exploatering för att projektutvecklingen ska vara lönsam.

I visa fall kan dock radhus eller liknande vara att föredra eftersom, precis som motionären anger, de kan bidra till en större variation i bostadsutbudet. Radhus utgör en produkt med stora möjligheter att erbjuda en bostad med fler rum och är ett viktigt verktyg i planeringen av social hållbar stadsutveckling, framförallt där möjlighet och behov finns av att stärka variationen av boendeformer och flyttkedjor. När möjlighet finns till kompletteringar och tillägg av ny radhusbebyggelse gör kontoret en samlad bedömning med stadsbyggnadskontoret där även mål om exempelvis blandade upplåtelseformer, bostadsbyggnadsmål, grönområden vägs in, tillsammans med de aspekter om stadsbild och bevarande som stadsbyggnadsnämndens vägledning behandlar.

Kontoret har i uppdrag enligt stadens budget att planera för en större variation i bostadsutbudet med ett särskilt fokus på att

identifiera projekt med radhus som närboende har råd att efterfråga. Som stöd för planeringen av hållbart bostadsbyggande utifrån olika behov finns därtill översiktsplanen och kommande arbete med handlingsplan för bostadsförsörjning vilken hanterar stadens mål för bostadsförsörjningen. Kontoret ser att översiktsplanen och handlingsplanen för bostadsförsörjning är viktiga styrdokument för att svara på behov och tillvägagångssätt för planering av radhus på ett tillfredsställande vis.

De mindre kompletteringar med nya småhus som redan sker ger ofta positiva tillskott i stadsmiljön med goda boendemiljöer. Kontoret arbetar därför redan idag, i enlighet med uppdrag i budget, med att försöka hitta platser för radhus där dessa till exempel bidrar till variation av boendeformer och flyttkedjor. Detta görs platsspecifikt utifrån platsens och områdets förutsättningar.

Kontoret ser att radhusbebyggelse på platser där rätt förutsättningar finns kommer att utgöra ett fortsatt viktigt komplement till annan bebyggelse.

Slut

Bilaga

1. Motion av Annika Elmlund (M) och Johan Nilsson (M) om att Stockholm ska ta fram en handlingsplan för att tillskapa fler radhus och radhusliknande bostäder för att bygga ett Stockholm för alla.