

**Handläggare**  
Cecilia Rivard  
Telefon: 08-50818048

**Till**  
Farsta stadsdelsnämnd  
2023-08-24

## Motion M om att värna stadens villaområden

Svar på remiss från kommunstyrelsen

### Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på en motion från Dennis Wedin, Moderaterna, om att värna stadens villaområden.

### Sammanfattning

Dennis Wedin (M) föreslår i en motion till kommunfullmäktige att stadens villaområden ska värnas och att strategin *Varsam utveckling av småhus- och villaområden* ska tillämpas fullt ut av exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Strategin ska vara vägledande vid bygglovsansökningar som Wedin anser förvanskar traditionella villaområden. Motionären föreslår också att exploateringsnämnden får i uppdrag att redovisa lämpliga platser för nya småhusområden och att arbetet med att digitalisera planhandlingar ska stärkas.

Förvaltningen anser att den nämnda strategin är en bra vägledning vid bygglovgivning för småhus- och villaområden. Dock är det detaljplanens eller äldre stadsplaners bestämmelser som väger tyngst vid en bygglovsprövning. Blandade hustyper och olika upplåtelseformer kan bidra till ökad integration. Det kan också göra det enklare för äldre människor som inte orkar med villan att ändå bo kvar i sitt område.

Bostadsmålet för staden är 140 000 bostäder till 2030. Det är realistiskt att nå målet med enbart småhus och det är dessutom ett dåligt nyttjande av mark. Grönområden bör sparas i så stor utsträckning som möjligt för ökad biologisk mångfald och behovet av rekreationsytor för en växande befolkning.

### Bakgrund

I en motion till kommunfullmäktige föreslår Dennis Wedin, Moderaterna, att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden

ska få i uppdrag att implementera strategin *Varsam utveckling av småhus- och villaområden*. Strategin beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2021 för att motverka ovarsam exploatering som kan orsaka en oåterkallelig påverkan på ett områdes karaktär.

Kommunstyrelsen har remitterat motionen till bland annat Första stadsdelsnämnd för yttrande senast den 19 september.

### **Motionen i sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021 om en strategi med vägledning för småhus- och villaområden. Strategins syfte var att motverka ovarsam exploatering som kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär.

Förutom att strategin införs fullt ut föreslår Wedin att exploateringsnämnden får i uppdrag att återkomma med en redovisning av platser som är lämpliga att bygga nya småhus på. Motionären vill också att den beslutade strategin ska vara vägledande vid bygglovsansökningar som han anser förvanskar stadens traditionella villaområden.

Wedin beskriver hur Högsta Domstolen avslag en bygglovsansökan för nybyggnad av tvåbostadshus på tre fastigheter i Huddinge år 2022. Domstolen bedömde att stadsplanens planbeskrivning innehöll formuleringar som gjorde att endast enbostadshus var tillåtna. Liknande situationer finns i Stockholm med gamla stadsplaner med villafastigheter som exploitörer vill riva och istället bygga flerbostadshus på. Motionären anser att Högsta Domstolens beslut borde vara vägledande även för hantering av motsvarande bygglovsansökningar i Stockholms stad.

Gamla planhandlingar behöver göras tillgängliga digitalt och finnas med som beslutsunderlag i både exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, anser Wedin. Han föreslår att stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att stärka arbetet med digitalisering för att handlingarna ska vara kompletta och fullt tillgängliga för allmänheten och stadsbyggnadsnämnden inför bygglovsbeslut.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen konstaterar att det är gällande detaljplan, eller stadsplan, som reglerar hur marken ska användas och vilka byggåtgärder som får utföras. Därutöver har staden policydokument som exempelvis översiktsplanen, Stockholms byggnadsordning och stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Strategin *Varsam*

*utveckling av småhus- och villaområden* kompletterar dessa dokument och är en bra vägledning vid bygglovgivning för småhus- och villaområden av olika karaktär.

Fördelar som förvaltningen ser med kompletteringsbebyggelse i vissa småhusområden är att det kan skapas nya värden. Blandade hustyper och olika upplåtelseformer kan bidra till ökad integration. Det kan också göra det enklare för äldre människor som inte längre orkar med arbetet med villan att ändå bo kvar i sitt område. Det bidrar även till ett effektivare markutnyttjande. Givetvis ska förändringar göras varsamt och utformningen av nya byggnader ska ske med hänsyn till områdets karaktär.

I Stockholm råder bostadsbrist och stadens mål är att det ska byggas 140 000 bostäder till år 2030. Det talar enligt förvaltningen emot förslaget att ge exploateringsnämnden i uppdrag att redovisa platser för tillskapande av nya småhusområden. Förvaltningen anser att det blir svårt att nå bostadsmålet genom att bygga småhus. Därtill är det ett dåligt nyttjande av mark att skapa nya områden med enbart småhus. Byggnation av bostäder bör i möjligaste mån ske på redan exploaterad mark och hårdgjorda ytor. Grönområden bör sparas i så stor utsträckning som möjligt för ökad biologisk mångfald och behovet av rekreationsytor för en växande befolkning.

Förvaltningen är positiv till att fortsatt digitalisera planhandlingar. Vår uppfattning är dock att det finns tillräckligt med digitalt material för bedömningar av bygglovsansökningar inom staden.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Gunilla Ekstrand  
Stadsdelsdirektör  
Första stadsdelsförvaltning

Sara Wrethed  
Avdelningschef  
Första stadsdelsförvaltning

## **Bilaga**

Motion från Dennis Wedin (M) om att värna stadens villaområden

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2023-08-01
Sara Wrethed, Avdelningschef	2023-08-01