

Kommunstyrelsen Stockholms stad

Handläggare: Lena Södersten

Remissyttrande över motion av Dennis Wedin (M) om att värna stadens villaområden (KS 2023/301)

Villaägarna har beretts tillfälle att yttra sig över motionen. Villaägarna tillstyrker motionärens förslag som syftar till att motverka ovarsam förtätning i Stockholms småhus- och villaområden och till att öka småhusbyggandet i Stockholms stad.

Värna befintliga småhusområden

Dennis Wedin (M) har två förslag för att motverka ovarsam förtätning. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska få i uppdrag att implementera strategin ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden” fullt ut. Stadsbyggnadsnämnden ska även få i uppdrag att stärka arbetet med digitalisering av planhandlingar så att dessa är kompletta och fullt tillgängliga för både allmänheten och stadsbyggnadsnämndens ledamöter inför bygglovsbeslut. Villaägarna tillstyrker förslagen.

Det förekommer en omfattande förtätning av befintliga villaområden i Stockholmsområdet där småhus rivs för att ge plats åt mindre bostadsrättsföreningar och flerbostadshus. Det väcker ofta starka reaktioner bland dem som bor i området, vilket är naturligt eftersom områdets karaktär förändras. När man köper hus värdesätter man inte bara det egna huset utan även bostadsområdet som sådant.

Enligt en enkät bland Villaägarnas medlemmar i Stockholms län under 2020 var 79 procent negativa till att man river befintliga småhus och ersätter dem med mindre bostadsrättsföreningar som består av parhus och attefallshus. Ännu fler, 82 procent, var emot att man ersätter befintliga småhus med flerbostadshus.

En förklaring till att detta sker är att det i Stockholm finns gamla stadsplaner med stora byggrätter. Tidigare innehöll tomträttsavtalen regler som gjorde det möjligt för staden att begränsa antalet lägenheter, men i takt med att tomträtterna har friköpts har dessa möjligheter upphört eftersom de villkor som fanns i upplåtelseerna inte framgår i planen.

Samtidigt som vi behöver motverka ovarsam förtätning måste det vara möjligt för en fastighetsägare att utveckla sin fastighet, men det bör ske på ett varsamt sätt och harmoniera med övrig bebyggelse i området.

Strategidokumentet ”Varsam utveckling av småhus- och villaområden” innehåller en bra genomgång av Stockholms villaområden; vad som är karaktäristiskt för olika områden och hur förtätning av respektive område skulle kunna ske samtidigt som områdets karaktär beaktas. Dokumentet är inte rättsligt bindande, men är avsett att vara vägledande för fastighetsägare och för kommunen vid bygglovgivning. Då behöver det också vara ett levande dokument både för kommunen och för husägarna.

I likhet med motionären anser Villaägarna att även äldre planhandlingar borde digitaliseras. Det behövs, enligt praxis, till stöd för tolkningen av vad som får byggas och inte enligt äldre planer. Det är inte rimligt att fastighetsägare ska behöva gå till arkiven för att få fram de planhandlingar som krävs för att kunna tolka planen. Här krävs kompletterande digitalisering, något staden borde prioritera.

Öka småhusbyggandet i Stockholms stad

Dennis Wedin (M) föreslår att exploateringsnämnden ska få till uppgift att återkomma med en redovisning över platser i staden där det bedöms lämpligt att tillskapa nya småhus. Det är ett utmärkt förslag, både för enskilda och för Stockholms stad. Fler småhus i Stockholm innebär att fler kan uppfylla sina husdrömmar, samtidigt som det kan vara en viktig pusselbit för att motverka att framför allt barnfamiljerna flyttar från kommunen.

Småhus är den boendeform som de flesta föredrar, men andelen småhus är ändå bara 20 % av det totala bostadsbyggandet. Med fler småhus i Stockholm kan fler bo kvar i huvudstaden och inte behöva flytta till en annan kommun för att kunna bo i eget hus.

Vid utgången av 2022 fanns det 45 708 bostäder i småhus i Stockholm¹. Det motsvarar 9 % av det totala antalet bostäder i kommunen. Och trenden har tyvärr varit nedåtgående. Sedan 2015 har det tillkommit drygt 35 000 bostäder i flerbostadshus mot knappt 1 300 i småhus. Sedan 2015 har andelen bostäder i småhus sjunkit med 5 % men ökat med 1 % i flerbostadshus.

Samtidigt har Stockholms stad sedan 2014 ett negativt flyttnetto, det största sedan 70-talet, något som DN nyligen rapporterat om².

De som flyttar från kommunen är i första hand stockholmare i familjebildande ålder, födda i de stora kullarna i slutet av 80-talet och början av 90-talet. Detta samtidigt som det framför allt är barnfamiljerna som drömmer om ett eget hus där barnen kan leka på gräsmattan.

Enligt DN har sannolikheten att flytta från stan ökat betydligt mer än sannolikheten att flytta till stan under de senaste åren. Den har ökat mest bland 5–15-åringar och bland 20–45-åringar. Dessa förändrade mönster har varit drivande i utflyttningsvågen från Stockholms stad. Enligt DN rör det

¹ <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/bostader/byggande/arsrapport-bostadsbyggandet-2022.pdf>

² <https://www.dn.se/sverige/fakta-i-fragan-ar-det-en-gron-utflyttningsvag-fran-stockholm/>

sig antagligen i stor utsträckning om barnfamiljer som i högre utsträckning flyttar till områden som kan erbjuda större bostäder, en gradvis förändring som tycks ha förstärkts under pandemin.

Flyttlassen går framför allt till kranskommunerna, framför allt till Nacka, Järfälla och Haninge. Men det har skett en spridning till grannkommuner i andra län, framför allt i Södermanlands län (Strängnäs, Nyköping, Trosa, med flera) och Uppsala län (Håbo, Enköping, Knivsta med flera). Bostadsmarknaden tar inte slut vid länsgränsen.

Det finns en liknande problematik i hela regionen. I fjol gick Region Stockholm därför för första gången ut med en enkät till de som flyttar för att förstå orsakerna. Regionens flyttstudie visar att det för utflyttarna mest handlar om bostäder, boendemiljö och studier. Var femte flytt ut från länet förklaras av bostadsrelaterade skäl och hälften av dessa skäl handlar specifikt om kostnaden för boendet³.

De som flyttar från Stockholms kommun är alltså stockholmare i arbetsför ålder, som skulle kunna bidra till vård, skola och omsorg, men som väljer att bosätta sig i en annan kommun. Det manar till eftertanke. Villaägarna utgår ifrån att det negativa flyttnettot är en viktig fråga för politiken i Stockholm. Här skulle en ökad satsning på fler småhus kunna vara en viktig pusselbit för att vända den negativa trenden.

Med vänliga hälsningar,
Villaägarnas Riksförbund


Kenneth Kanckos
Förbundsdirektör

³ <https://www.regionstockholm.se/nyheter-stockholms-lans-landsting/2022/12/ny-flyttstudie-stockholm-lockar-med-arbete-och-studier/>