

Kommunstyrelsen Stockholms stad

Handläggare: Lena Södersten

Remissyttrande över motion av Jan Jönsson (L), Björn Ljung (L) och André Nilsson (L) om att utveckla strategin för småhus- och villastäder (KS 2025/681)

Villaägarna har beretts tillfälle att yttra sig över motionen.

Motionärerna föreslår att stadsbyggnadsnämnden ska få i uppdrag att utveckla strategin för varsam utveckling av småhus- och villaområden med särskilt fokus på:

- a) Gestaltningens roll vid ny- och ombyggnation, för att säkerställa att nya byggnader harmonierar med områdets karaktär
- b) Grönytefaktorns roll som ett avgörande verktyg vid bedömning av exploateringsprojekt

Villaägarna ser positivt på förslaget, men vill poängtera att frågan om förtätning av Stockholms småhus- och villaområden både handlar om vad som byggs och hur det utformas.

Stockholms småhusområden är populära och efterfrågan på att bo i småhus i Stockholm är stor. Tyvärr gör det låga småhusbyggandet att det blir allt svårare att förverkliga en småhusdröm om man vill bo i Stockholm; vid utgången av 2023 utgjorde antalet lägenheter i småhus knappt 9 procent av beståndet¹ och under 2024 färdigställdes 5 006 nya lägenheter i Stockholm varav endast 47 i småhus². Samtidigt revs elva lägenheter i småhus och en tillkom efter ombyggnad, vilket innebar en nettoökning med 37 lägenheter i småhus mot 5 110 i flerbostadshus (främst ettor och tvåor). Villaägarna skulle gärna se att staden planerade nya småhusområden.

Bostadsbristen skapar samtidigt ett förtätningstryck. 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

¹ <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/arsbok/statistisk-arsbok-for-stockholm-2025.pdf>, tabell 6.1

² <https://start.stockholm/globalassets/start/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/bostader/byggnad/arsrapport-bostadsbyggandet-2024.pdf>

man inte bara det egna huset utan även bostadsområdet som sådant. Närliggande parker och naturområden värderas högt.

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. 89 procent av villaägarna var emot att naturområden och parker i närheten bebyggs.

Det är väsentligt att den förtätning som sker är varsam och harmonierar 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 ska kunna ske samtidigt som områdets karaktär beaktas.

Stockholms villaområden – ofta trädgårds- och villastäder med höga kulturmiljövärden – är uppskattade för sin småskalighet, grönska och genomtänkta gestaltning. När nya byggnader – särskilt flerbostadshus – pressas in i dessa miljöer, eller när tomter styckas och bebyggs på ett sätt som bryter mot områdets struktur, riskerar det att skada den helhet som gjort villaområdena så uppskattade.

För att viss förtätning ska kunna ske på ett varsamt sätt, måste den vara småskalig och utgå från områdets befintliga struktur. Det innebär att ny bebyggelse i första hand bör bestå av nya småhus – exempelvis friliggande villor, parhus eller radhus – som anpassas till platsens skala, material och formspråk.

Gestaltningen av nya byggnader och tillbyggnader måste ske med stor omsorg och respekt för den befintliga miljön och harmoniera med områdets karaktär vad gäller volym, form, material och placering. En varsamt gestaltad byggnad kan stärka platsens identitet – en dåligt anpassad riskerar att skada den för lång tid framöver.

Grönytefaktor är ett viktigt verktyg för att bevara den generösa grönskan som är kännetecknande för trädgårds- och villastäderna. Grönstrukturen bidrar inte bara till områdets estetik och ekologiska värden, utan också till hälsa, klimatreglering och biologisk mångfald. Vid bedömning av exploateringsprojekt bör grönytefaktor ges en mer framträdande roll, för att motverka att förtätning sker på bekostnad av trädgårdar, träd och andra viktiga grönytor.

Stockholms villaområden kan bidra till stadens utveckling, men förtätning måste ske med respekt för områdenas unika karaktär. Genom att prioritera småhus framför flerbostadshus kan nya bostäder tillföras utan att områdets småskalighet och livskvalitet går förlorad. Genom att stärka strategin för varsam utveckling – med särskilt fokus på gestaltning och grönytefaktor – kan Stockholm möjliggöra en hållbar utveckling av småhus- och villaområden, där stadens tillväxt sker med respekt för dess kulturmiljöer, boendekvalitet och långsiktiga värden.

Villaägarnas Riksförbund

Erica Halling
Förbundsdirektör