

Kommunstyrelsen Stockholms stad

Handläggare: Lena Södersten

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

Villaägarna har fått möjlighet att yttra sig över motionen som innebär att Stockholm ska genomföra en översyn av stadens äldre detaljplaner för trädgårds-, villa- och småstugeområden i enlighet med motionens intention, dvs att upphäva de äldre före detta stadsplanerna och därmed anta nya planer för aktuella områden i syfte att stärka skyddet för dessa områden och att uppdraga åt Stadsbyggnadsnämnden att anta en plan och organisation för en sådan översyn samt påbörja arbetet med detsamma och att arbetet löpande ska rapporteras till Stadsbyggnadsnämnden.

Villaägarnas principiella inställning är att vi behöver motverka ovarsam förtätning samtidigt som det måste vara möjligt för småhusägaren att utveckla sin fastighet och anpassa den till familjens behov, men det bör ske på ett varsamt sätt och harmoniera med övrig bebyggelse i området. Det är viktigt att vi inte ”bygger sönder” befintliga villaområden t.ex. genom att riva ett befintligt småhus och ersätta det med ett flerfamiljshus och att vi värnar de grönområden som finns. Det finns en kritik mot ovarsam förtätning bland förbundets medlemmar i Stockholmsområdet, vilket bland annat framgår av en enkät som förbundet genomförde under 2020¹. Den kritiken framgår också av Villaägarnas remissvar över motionen (KS 2023/301)².

Villaägarna anser vidare att Stockholms strategi ”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 en bra utgångspunkt, men det är inte rättsligt bindande.

¹ <https://www.villaagarna.se/debatt/smahusbyggande/villaagare-vill-se-nya-bostadsomraden--inte-fortatning/>

² <https://www.villaagarna.se/globalassets/dokument/remisser/2023/yttrande-over-motion-av-dennis-wedin-om-att-varna-stadens-villaomraden.pdf>

Motionen är i linje med en tidigare motion från Moderaterna i Stockholm som syftar till att värna stadens villaområden (KS 2023/301) med förslag om att digitalisera äldre planhandlingar. Det behövs, enligt praxis, till stöd för tolkningen av vad som får och inte får byggas 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. Villaägarna vill än en gång betona vikten av att detta görs.

Nu tar Moderaterna i Stockholm ytterligare ett steg genom att föreslå att de äldre stadsplaner som finns idag ska ersättas med nya detaljplaner.

En fördel med att detaljplanera är att det blir tydligt vad som är tillåtet och vad som inte är tillåtet. Det är en fördel för alla parter, men det kan uppstå oönskade effekter till följd av kravet på planenligt utgångsläge³.

I PBL är huvudregeln för bygglov att fastigheten och byggnaden överensstämmer med planen.

När ÄPBL infördes fick en detaljplanen en starkare ställning och grundtanken i lagstiftningen är alla planbestämmelser ska följas.

Före ÄPBL fanns det större möjligheter att besluta om dispenser från planbestämmelserna i både bygglovsbeslut och fastighetsbildningsbeslut. Dessa dispenser var i många fall omfattande. Det innebär att det är relativt vanligt att befintliga byggnader, anläggningar och fastigheter avviker från detaljplanen.

Det finns ett antal generella undantag från kravet på planenligt utgångsläge enligt följande:

- inreda en ytterligare bostad
- inreda en ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri
- färga om byggnaden
- byta fasadbeklädnad
- byta taktäckningsmaterial
- andra ändringar av byggnaden som avsevärt påverkar dess yttre utseende.

Det finns också vissa möjligheter till undantag från kravet på planenligt utgångsläge om avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning eller fastighetsbildning, men det gäller bara vid en bygglovsprövning enligt ÄPBL eller PBL eller vid en fastighetsbildning enligt FBL i dess lydelse från den 1 juli 1987.

Avvikelse som har godtagits vid en bygglovsprövning före ÄPBL eller vid fastighetsbildning före den 1 juli 1987 omfattas däremot inte av sådana undantag.

I det fallet kan en ny detaljplan innebära att befintliga byggnader och fastigheter blir planenliga. Det är positivt om det innebär att husägaren får möjlighet att utveckla sin fastighet i harmoni med området, men inte om det möjliggör ovarsam förtätning.

³ [Undantag planenligt utgångsläge - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)

En ny detaljplan kan också leda till att en befintlig byggnad eller en fastighet inom planområdet blir planstridig. Då kan bygglov lämnas om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte, men inte annars.

I det fallet finns det en risk för att utfallet blir ett annat än det motionären vill åstadkomma, nämligen att en tillbyggnad som är tillåten enligt gällande stadsplan och som är förenlig med strategin inte längre kan medges för att utgångsläget inte längre är planenligt och avvikelsen är för stor för att kunna medges med stöd av reglerna om liten avvikelse. Här kan möjligen digitaliserade planhandlingar vara en bättre lösning.

Villaägarnas Riksförbund



Helena Thybell
Förbundsdirektör