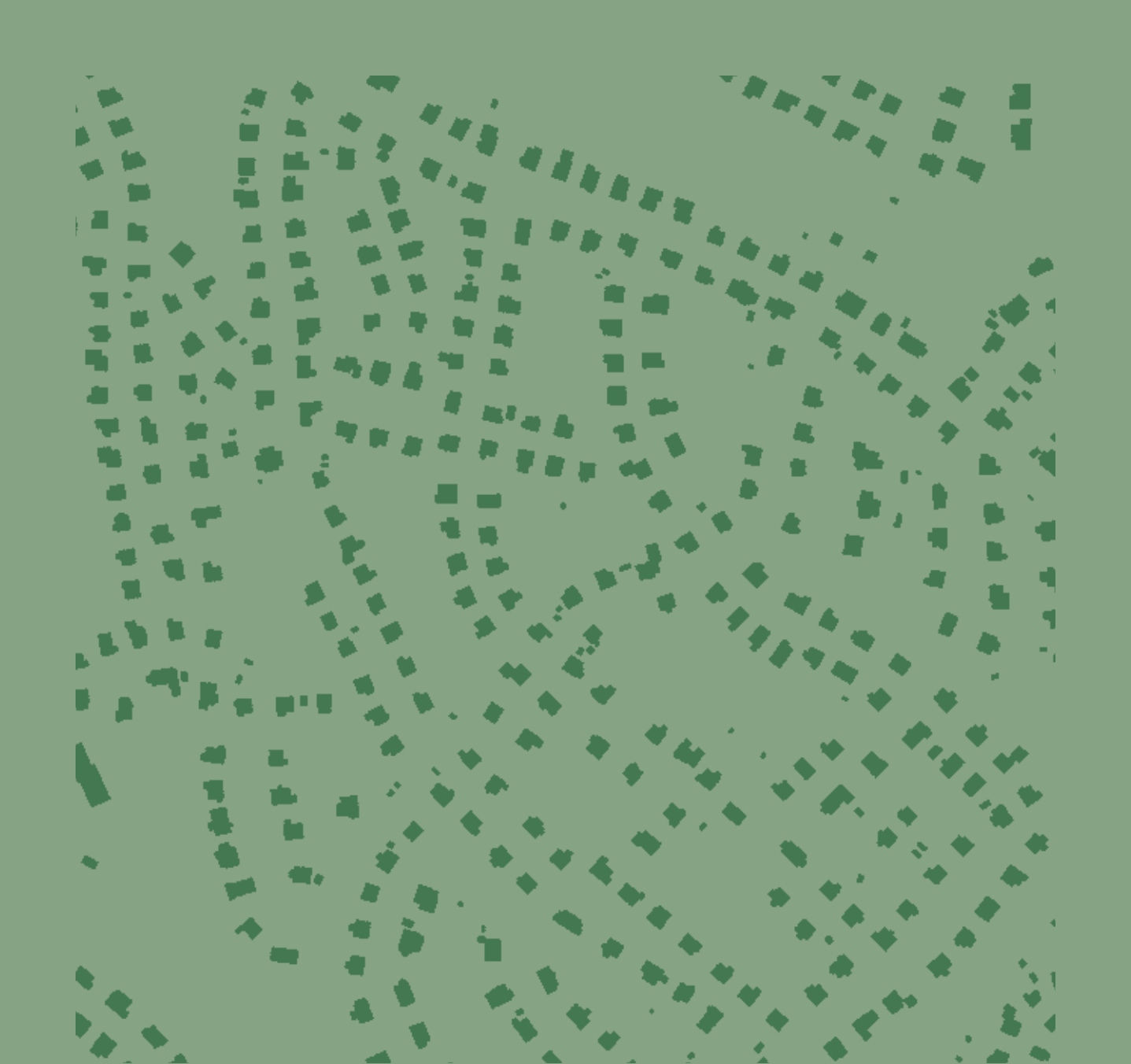
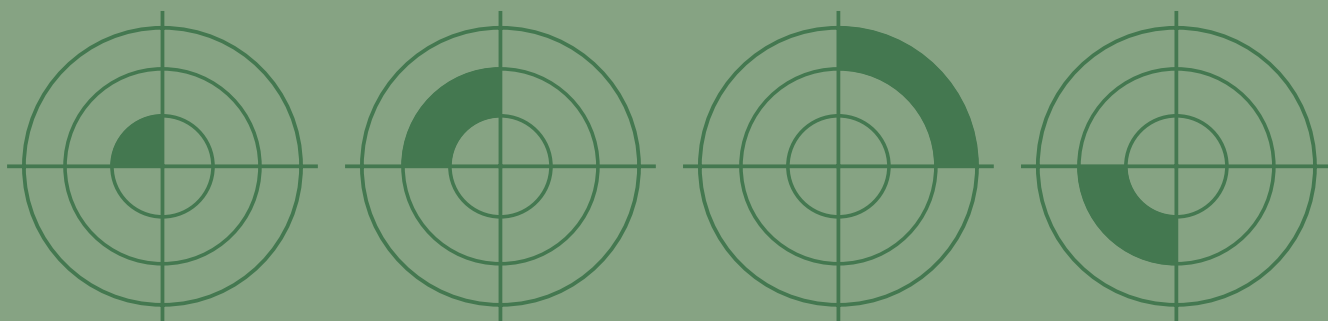




VARSAM UTVECKLING AV SMÅHUS- OCH VILLAOMRÅDEN

Strategi med vägledningar



Varsam utveckling av småhus- och villaområden
Strategi med vägledningar
Dnr 2020-05402
Stadsbyggnadskontoret
Godkänd av Stadsbyggnadsnämnden 2021-06-16
Giltighetstid: Tillsvidare

Förord

Stockholms småhus- och villaområden är viktiga för staden och utgör en unik och attraktiv boendemiljö som är efterfrågad av många. Områdena utgör en del av Stockholms karaktär som behöver värnas när staden växer.

Stadsbyggnad handlar om att göra, ofta svåra, avvägningar mellan olika intressen. När det gäller våra småhus- och villaområden behöver vi hitta en balans mellan det allmänna intresset att bevara områdenas unika karaktär och den enskildes möjlighet att på ett varsamt sätt utveckla sin fastighet efter sina egna behov. Vi behöver även förhålla oss till det ökade intresset från fastighetsägare och byggaktörer att utveckla fastigheter och bebyggelse i dessa områden.

Exploatering som sker utan hänsyn till värdebärande karaktärsdrag kan få en oåterkallelig negativ påverkan på ett områdes karaktär. Fällning av träd och annan grönska, komplettering genom flera huvudbyggnader eller flerbostadshus, omfattande markarbeten eller hårdgöring av grönytor är några exempel på en sådan utveckling. Sammantaget kan konsekvenserna bli att ett område förändras så att kulturhistoriska värden förloras på ett sätt som inte varit avsett och inte är önskvärt.

Med denna strategi klargörs de viktiga värdena i stadens villa- och småhusområden och genom vägledningar kan utvecklingen styras i önskvärd inriktning. Dessa kommer att fungera som stöd vid bedömningar och ge ökad rådgivning för stadsbyggnadsnämnden i sitt myndighetsutövande. Vår förhoppning är också att de kommer underlätta för aktörerna att ta fram förslag som redan tidigt i processen är varsamt utformande och anpassade till omgivningen.

Stockholms karaktär skapas genom stadsdelarnas och byggnadernas unika prägel. Det är ett stort ansvar att både ta tillvara och samtidigt utveckla stadens kvaliteter när staden växer. Genom strategin med vägledningar för stadens småhus- och villaområden omhändertas värden som annars riskerar att gå förlorade samtidigt som Stockholm kan fortsätta utvecklas och ge plats för nya invånare.

Stockholm juni 2021



Joakim Larsson, stadsbyggnadsborgarråd

Läsanvisning

Utveckling med omsorg och kvalitet inleder med att sätta dokumentet in i ett sammanhang, beskriver dess funktion och relation till andra dokument.

Vägledning för bevarande av stadsbyggnadskaraktärer beskriver stadens småhus- och villaområden per stadsbyggnadskaraktär med historik och värdebärande karaktärsdrag. Där finns även vägledning som riktar sig till fastighetsägare för att guida till hur fastigheten kan utvecklas med bibehållen identitet.

För att nå önskat resultat klargör vilka tillvägagångssätt som kan användas för att säkerställa kvalitet och bibehålla värden i småhus- och villaområden.

Mer kunskap finns guidar den som vill veta mer till relevanta planerings- och kunskapsunderlag, gällande detaljplan och lagstiftning.

INNEHÅLL

Utveckling med omsorg och kvalitet	7
Vägledning för bevarande av stadsbyggnadskaraktärer	11
Trädgårdsstad	15
Villastad	29
Småstugeområden.....	43
Gruppbyggda småhusområden Tunnelbanestad	57
Gruppbyggda småhusområden Storskalig stadsdel	63
För att nå önskat resultat	74
Mer kunskap finns	80
Översiktskarta och tabell.....	84



Området kring Ekorrvägen
i Stora Mossen/Äppelviken.

Utveckling med omsorg och kvalitet

Detta dokument samlar stadsbyggnadsnämndens strategiska syn på utveckling av småhus- och villaområden utifrån översiktsplan med riksintressebilaga, byggnadsordning, arkitekturpolicy, Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering samt äldre miljöprogram. Det gör att vi som tillsammans utvecklar staden – fastighetsägare och byggaktörer, beslutsfattare, tjänstepersoner och andra sakkunniga – får en gemensam samlad bild av möjligheter och begränsningar.

Denna strategi med vägledningar ska:

- Ge tydligt underlag till myndighetsutövning i stadsbyggnadsnämnden.
- Säkerställa kvaliteten när staden utvecklas.
- Underlätta arbetet med förhandsbedömningar, planläggning och bygglovshandläggning.
- Bidra till ökad förutsägbarhet för fastighetsägare och byggaktörer.

Kulturmiljö är ett allmänt intresse som behöver beaktas enligt plan- och bygglagen. I översiktsplanen framgår att tillägg behöver göras med ett medvetet förhållningssätt till områdenas kulturmiljövärden samt att stadsbygget förutsätter en bred kunskap om till exempel kulturhistoriska, estetiska och sociala aspekter.

Följande planeringsinriktningar i förhållande till kulturmiljön anges i översiktsplanen:

- Kunskap om stadens stadsbyggnadskaraktärer och stadslandskapet ska vara en utgångspunkt vid förändring, förnyelse och förtätning i stadens befintliga områden.
- Kulturmiljöns värden ska fortlöpande identifieras, säkerställas, tas om hand och utvecklas.
- Ny bebyggelse, ändringar och tillägg i befintliga miljöer ska utföras omsorgsfullt, med konsekventa karaktärsdrag och genomarbetade detaljer grundade på en gedigen analys.
- Bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och har betydelse för stads- och landskapsbilden ska ses som en resurs i stadsutvecklingen.
- Stockholms stad som fastighetsägare har en betydelsefull roll i att föregå med gott exempel, så väl i utvalda projekt som i den vardagliga förvaltningen av stadens byggnader.

Förutsättningarna i respektive område är styrande för vad som behöver beaktas och hur hänsyn visas mot befintliga värden. Stockholm ska vara fortsatt igenkännbart och ha kvar de grundläggande kvaliteter som uppskattas av stockholmare och besökare. Bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull eller har betydelse för stads- och landskapsbildningen är en resurs i stadsutvecklingen.

De samlade avvägningarna i den här strategin med vägledningar ger tillsammans med översiktsplan, byggnadsordning och arkitekturpolicy bra förutsättningar för att säkerställa befintliga värden, samtidigt som goda möjligheter ges för en varsam utveckling med god gestaltning. Med vägledningarna i detta dokument preciseras stadens tolkning av plan- och bygglagens varsamhetskrav samt att riksintresse för kulturmiljövärden förtydligas.

Stadens småhus- och villaområden är av olika karaktär och har olika förutsättningar avseende sina värdebärande karaktärsdrag. Gamla Enskede, Pungpinan och Olovslund är utpekade som riksintressen för kulturmiljövärden. Det är därmed av nationellt intresse att bevara dessa områden och de har ett starkt lagskydd.

Områden som Mälarhöjden, Herrängen, Långsjö, Långbro, Stureby och Örby är villastäder. De har utvecklats och förändrats över tid men har ändå en gemensam värdebärande grön karaktär. I dessa områden kan det finnas detaljplaner som har generösa byggrätter samtidigt som området inte bedöms vara en kulturhistoriskt värdefull miljö (PBL 8 kap, 13 §) och därmed inte omfattas av förbud mot förvanskning. För dessa områden får stadens precisering av anpassnings- och varsamhetskrav i detta dokument särskilt stor betydelse. Ofta finns goda möjligheter till värdeskapande kompletteringar och utvecklingen ger i många fall positiva effekter.

I goda kollektivtrafiklägen, nära centrumbildningar och centrala stråk utvecklas staden utifrån översiktsplanens strategier, arkitekturpolicy och byggnadsordningens vägledningar. Exempel på områden är Älvsjö centrum, Bromma kyrka och Aspudden. Utvecklingen av dessa områden kan innebära större förändring och att nya detaljplaner behöver tas fram. Värdebärande karaktärsdrag och kvaliteter på platsen identifieras då genom detaljpla-

neringsprocessen. Det handlar om exempelvis terränganpassning, bebyggelsens placering, områdets gröna karaktär, utfarter, anordnande av parkering, hårdgörande av ytor, dagvattenhantering och fastighetsindelning. Utveckling i relativt homogena områden kan exempelvis komma av enskilda initiativ som möjliggörs till följd av äldre stadsplaner som tillkommit i en annan tid med andra förutsättningar. Dessa har ofta reglerat hur stor del av tomten som får bebyggas men saknar uttryckliga bestämmelser om antal bostadshus eller antal bostäder. Tidigare kompletterades dessa äldre planer ofta med bestämmelser i tomträttsavtal, exempelvis bestämmelser om tillåtna antal bostäder på tomten (eldstäder). Det gav staden en rådighet över utvecklingen, även gällande sådant som inte reglerades i planen. När friköp senare möjliggjordes förlorade staden den rådigheten.

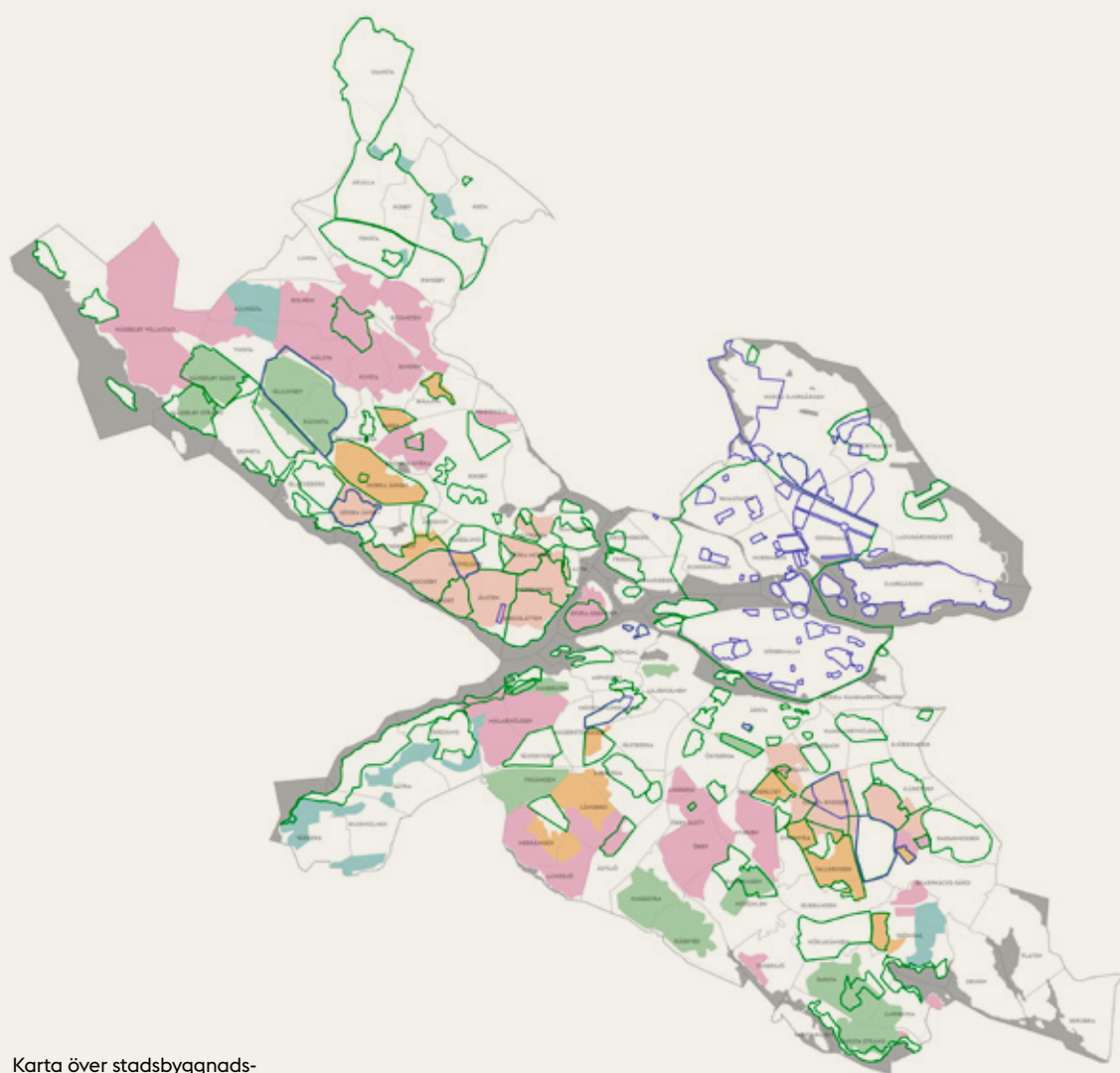
Att byggnader placeras och gestaltas på ett för området främmande sätt kan förändra karaktären i ett område avsevärt. Karaktärsskapande träd kanske fälls och en större del av tomtmarken bebyggs eller hårdgörs genom exempelvis utökad asfalterad parkering. Sammantaget kan konsekvenserna leda till att ett område förändras så att kulturhistoriska värden går förlorade på ett sätt som inte varit avsett. Konsekvenserna kan bli stora i småhus- och villaområden med stora tomter, eftersom tomtstorlekarna medger stora byggrätter.

Stockholms byggnadsordning kategoriserar stadens miljöer genom analys av bebyggelsestruktur och arkitektur samt kulturhistoriskt, historiskt och socialt sammanhang. Byggnadsordningen innehåller även vägledningar med förhållningssätt vid förändringar. De återges i sin helhet i detta dokument för att ge en samlad bild av områdenas utvecklingsmöjligheter och begränsningar. De fem stadsbyggnadskaraktärer som berör större samlade småhus- och villaområden är Villastad, Trädgårdsstad, Småstugeområden och Gruppbyggda småhusområden i storskalig stadsdel samt tunnelbanestad. För respektive område lämnas vägledningar som preciserar inriktningen i översiktsplanen, byggnadsordningen och arkitekturpolicy för Stockholm. Det utgör sammantaget Stockholms stadsbyggnadsnämnds strategiska förhållningssätt till dessa områden.



Vy över Stockholm från norr.
Äppelviken i förgrunden.

Vägledning för bevarande av stads- byggnadskaraktärer



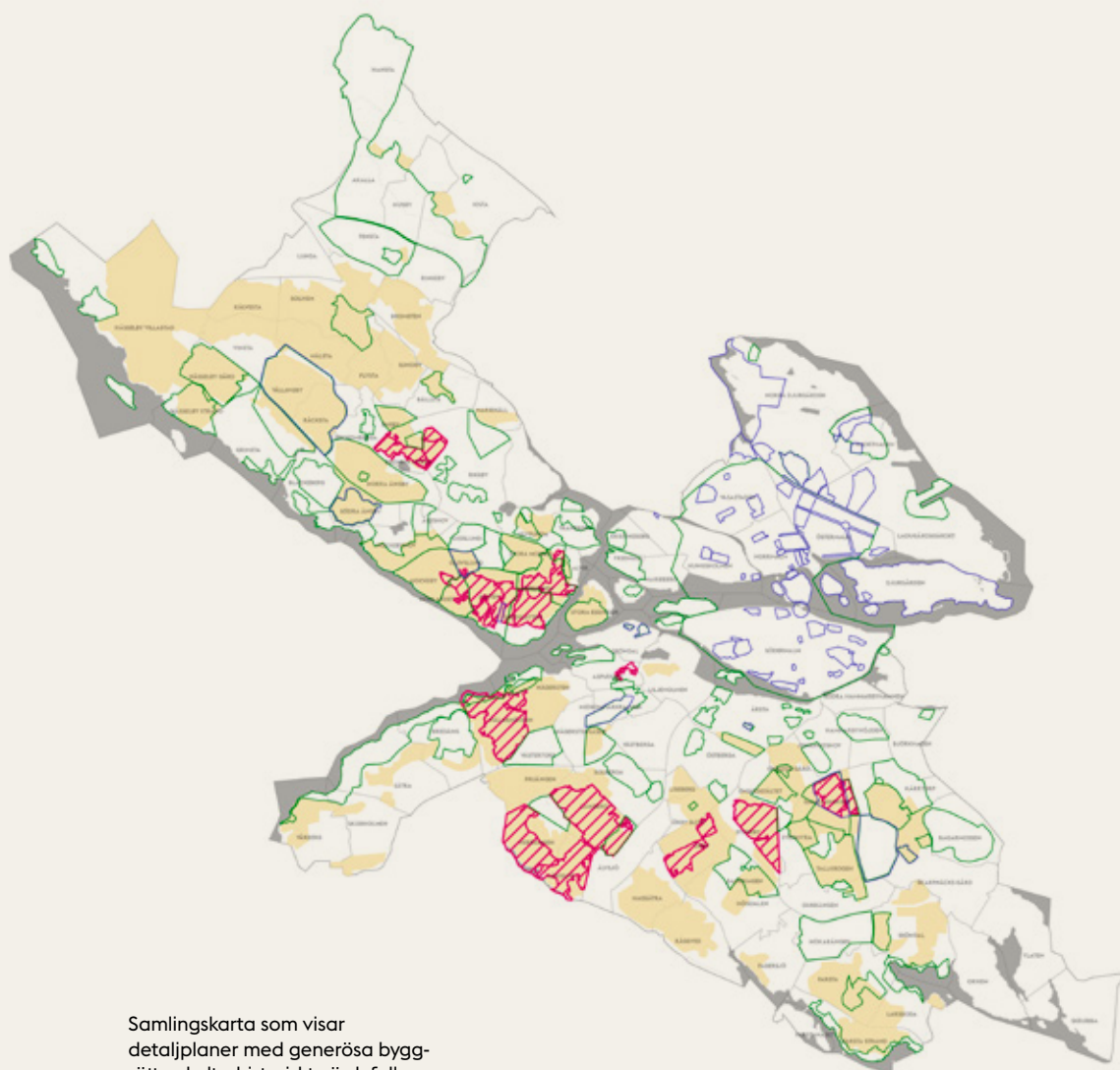
Karta över stadsbyggnads-
karaktärer i stadens småhus-
och villaområden.

**Stadsbyggnadskarakstäer
villaområden**

- Småstugeområde
- Storskalig stadsdel
– gruppbyggda småhus
- Tunnelbanestad
- Trädgårdsstad
- Villastad

**Kulturhistoriskt
klassificering**

- Kulturhistoriskt
värdefulla miljöer
- Riksintressen och
värdekärnor



Samlingskarta som visar detaljplaner med generösa byggrätter, kulturhistoriskt värdefulla områden och stadsbyggnadskarakaktärer i stadens småhus- och villaområden.

 Detaljplaner med generösa byggrätter

Kulturhistoriskt klassificering

 Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

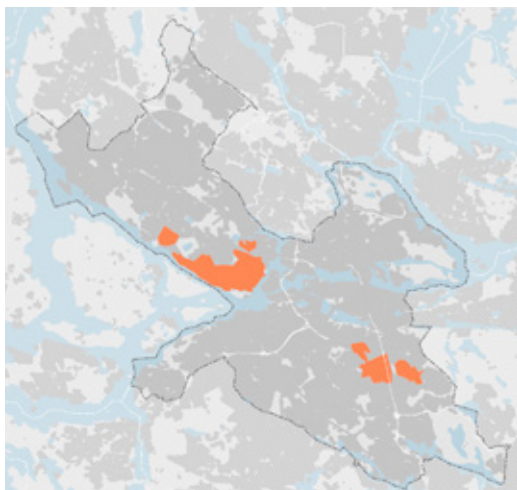
 Riksintressen och värdekärnor

Stadsbyggnadskarakaktärer

 Villastad, Trädgårdsstad, Småstugeområde och Storskalig stadsdel
– gruppbyggda småhus
Tunnelbanestad
– gruppbyggda småhus



Gamla Enskede från väster.
I bildens överkant syns Dalen.

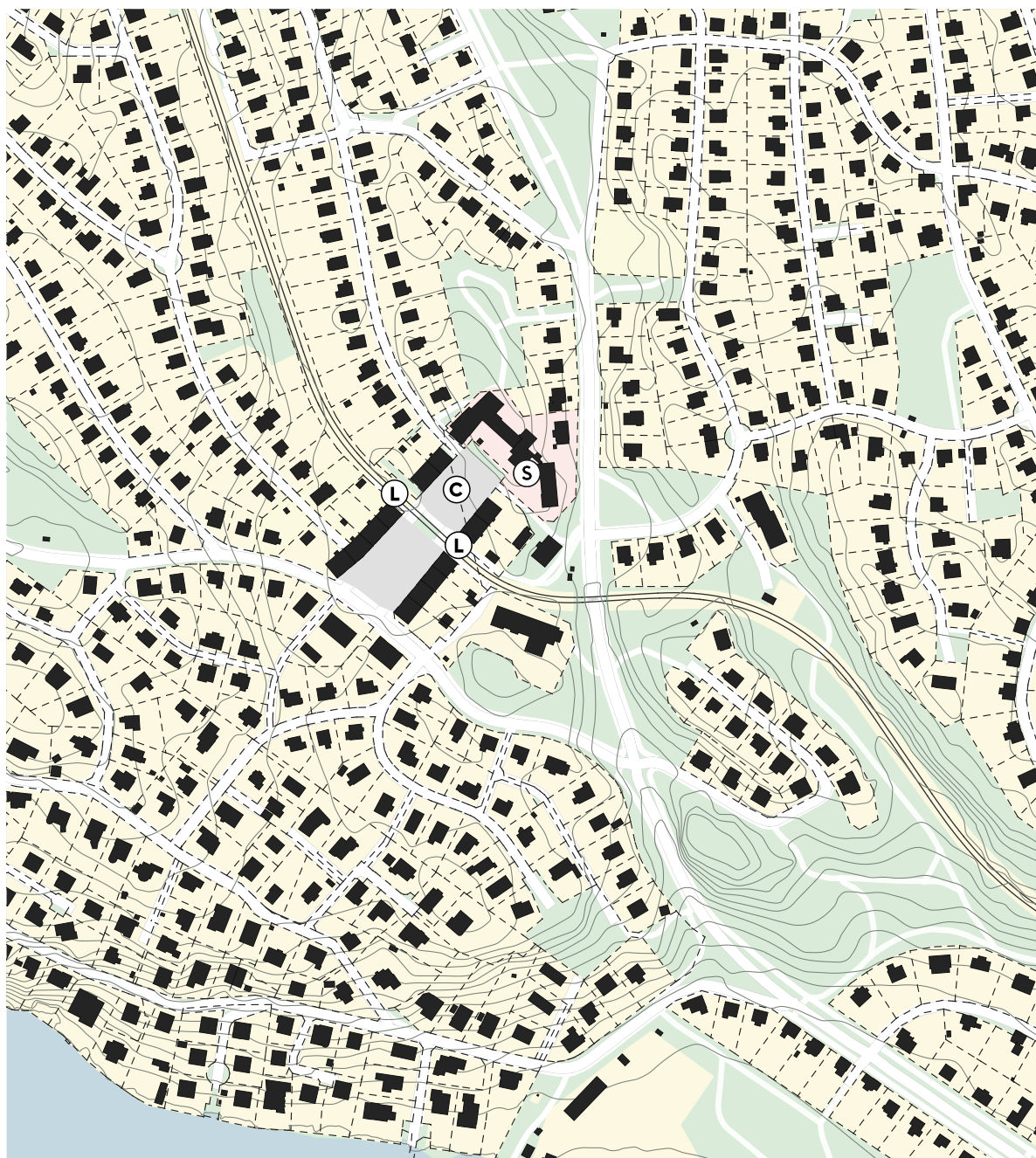


Trädgårdsstad

Södra Ängby, Nockebyhov, del av Ulvsunda, Nockeby, Högländet, Ålsten, Stora Mossen, Smedslätten, Äppelviken, del av Alvik, Enskede Gård, Gamla Enskede och Enskededalen

Historik och värdebärande karaktärsdrag

Idén om trädgårdsstaden kom ursprungligen från England, och syftet var att skapa självständiga stadsdelar i en krans runt den centrala staden. Tankegångarna grundades i en socialpolitisk idé om bättre boendebalternativ för industriarbetare i de överbefolkade städerna. Stadsmuseet beskriver i faktablad om ytterstaden att trädgårdsstaden var avsedd att kombinera stadskänsla med lantlighet, och kännetecknas av en måttlig täthet, låga hus samt traditionella, trädplanterade gator, torg och öppna platser. I början av 1900-talet togs idéerna om trädgårdsstaden upp i arbetet med att förbättra förhållandena för trångboddas familjer i centrala Stockholm. Den egna »tätplan« för frukt- och grönsaksodling utgjorde ett viktigt inslag i stadsmiljön och bidrar idag till stadsdelarnas gröna karaktär. De första planerna togs fram för mark som Stockholms stad förvärvat på de stora lantegendomarna utanför tullarna. Utbyggnaden av trädgårdsstäderna blev också möjlig genom att spårvagnsnätet byggdes ut från den centrala staden.



Utsnitt av Högländet. Villorna är enhetligt placerade i relation till de terränganpassade gatorna. Ett lokalt centrum med flerfamiljshus och butiker kring ett torg. Skolan fick ofta en central placering.

- Byggnad
- Offentlig byggnad eller verksamhet
- Kvartersmark
- Torg eller plats
- Park eller grönområde

- Vattenyta
- Ⓒ Centrum
- Ⓔ Skola
- Ⓙ Pendeltågs- eller järnvägsstation
- Ⓣ Tunnelbanestation
- Ⓛ Spårvägsstation

- Fastighetsgräns
- Spår ovan mark
- Spår under mark
- Höjdkurva

Planmönster och stadsrum

Gamla Enskede blev Stockholms första trädgårdsstad. Områdes anlades efter stadsplanedirektör Per Olof Hallmans stadsplan från 1908. Under 1920-talet tillkom fler trädgårdsstäder i Äppelviken, Ålsten och Smedslätten i Bromma. Ambitionen att åstadkomma stadskänsla med lantlighet speglas bland annat i kvartersformer, gatusträckningar, bebyggelselägen och grönstruktur. Gatornas sträckning anpassades till terrängen, vilket gav ett slingrande mönster. De kuperade delarna lämnades obebyggda som naturparker. Bebyggelsen placerades i tydliga mönster som definierade gaturummen, tätare vid små torg och centrumbildningar. De konstfullt utformade gaturummen hade den svenska småstaden som förebild. Torg och platsbildningar skapade öppningar i stadsväven och fungerade som viktiga orienteringspunkter. Skolbyggnader fick ofta en framträdande placering i fonden av en bredare gata som till exempel vid Ålstensskolan. De bredare huvudstråken markerades med alléplanteringar. Vegetationen dominerades av tall och ädellövträd, kompletterad med trädgårdsväxter som fruktträd, bärbuskar och syren. På förgårdarna förekom ofta inslag av små prydnadsträd.

Bebyggelsens typologier och utformning

Bebyggelsens typologier och utformning hade stor betydelse i genomförandet av trädgårdsstadens idéer. Inspiration hämtades bland annat från den svenska småstaden och stilhistoriska förebilder och typritningar togs fram för att åstadkomma ett enhetligt uttryck, den mest kända är den så kallade Enskedestugan. Enhetligheten betonas särskilt från 1920-talet och framåt. Bebyggelsen uppfördes i snabb takt, en stor del av byggnaderna i Bromma efter ritningar av Edvin Engström. Huvuddelen av bebyggelsen utgjordes av friliggande enfamiljshus i ett plan med delvis inredd vind men även radhus och parhus förekom. Vid torg, platsbildningar och stråk bestod bebyggelsen av flerfamiljshus i två till tre våningar, ofta med lokaler i bottenvåningarna. På plan mark planterades häckar och alléträd vilket bidrog till ett sammanhängande gaturum. På kuperad mark präglades gaturummen av stödmurar i sten samt av höga, fritt växande träd.

Karaktären i de olika trädgårdsstäderna kom att skilja sig åt genom olika arkitektoniska stilideal. I Gamla Enskede och Äppelviken blev det nationalromantiska inslaget tydligt med branta takfall, stor formrikedom och fönster med småspröjsade rutor. Fasaderna utgjordes ofta av liggande träpanel eller spån som tjärades eller målades med röd slamfärg. Även puts förekom.



Ovan vänster: Villorna i Gamla Enskede byggdes i nationalromantisk stil. Brant takfall, liggande panel och en veranda vid entrén är vanligt.

Ovan höger: Smedslätten. Karaktäristiskt är byggnadernas konsekventa placering i relation till gatan, anpassning till topografin i området och grönskan.

Nedan: Smedslätten. 1920-talets formspråk är rådande. Enkla volymer i ett och ett halvt plan. De krökta gatorna skapar ett varierat gaturum. Vanligaste fasadmaterialet är stående träpanel med tunn lockläkt (även puts förekommer). De måttligt branta sadeltaken i rött tegel bidrar till områdets karaktär. Små konstfulla detaljer som exempelvis takkupor, hörnpilastrar, har givit det enskilda huset identitet. Karaktäristiskt är också färgsättning och kulörer.

Den fortsatta utbyggnaden i både Enskede och Bromma innebar en större enhetlighet i planstruktur, grönstruktur och i bebyggelsens utformning. I bland annat Enskededalen, Nockeby, Högländet, Ålsten, Smedslätten och Ulvsunda blev 1920-talets klassiska formspråk rådande. Bebyggelsen kom att präglas av enkla volymer i ett och ett halvt plan med sparsmakad arkitektur. Fasaderna var symmetriskt uppbyggda. Det vanligaste fasadmaterialet var stående träpanel med tunn lockläkt men även puts förekom. De branta sadeltaken i rött tegel bidrog till stadsdelarnas enhetliga karaktär. Små konstfulla takkupor mitt på långsidorna gav det enskilda huset en egen identitet. Färgskalan gick i ljusa dämpade toner av grönt, gult eller grått. Södra Ängby blev den sista stadsdelen som planerades utifrån trädgårdsstadens grundprinciper. Där fick byggnaderna ett formspråk enligt modernismens stilideal. Utmärkande var enkla kubiska volymer oftast i två våningar med svagt lutande tak, oregelbunden fönstersättning och brutet vita eller ljust grå fasader i slätputs eller liggande träpanel. Södra Ängby är ett av Europas största sammanhängande områden av villor från 1930-talet i modernistisk stil.

Utveckling och förändringar

Trädgårdsstadsdelarna är kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Gamla Enskede, Ålstensgatan och Södra Ängby är dessutom utpekade som riksintressen. Förutsättningarna för större förändringar har av det skälet varit begränsade. Många hus har förändrats interiört och byggts till genom åren för att bättre motsvara moderna behov och boendestandard. Komplementbyggnader som garage, carports och förråd på tomtmark har byggts och det har skett förtätningar med radhus och mindre flerbostadshus. Det har främst skett i stadsdelarnas utkanter men även inom den ursprungliga bebyggelsestrukturen, till exempel i Stora Mossen och Enskede gård.

Karaktärsdrag

Trädgårdsstadsdelarna har till stora delar likartade karaktärsdrag men de olika utbyggnadsfaserna har givit områdena vissa särdrag. Trädgårdsstadens successiva utbyggnad speglas i områdenas planstruktur, bebyggelsestruktur och grönstruktur samt i bebyggelsens utformning. På nästa sida följer en sammanfattning av de karaktärsdrag som är gemensamma för områdena. Fördjupning om karaktärsdragen i Enskede och Södra Ängby finns i miljöprogrammen för dessa områden.

TOPOGRAFI

- Planmönster, gator och bebyggelse anpassade till topografin.

PLANSTRUKTUR OCH GATUNÄT

- Gatusträckningar, allmänna platser och bebyggelselägen är utlagda enligt trädgårdsstadens grundidéer om att kombinera stadskänsla med lantlighet.
- Gator och bebyggelselägen är anpassade till topografin.
- Husen är grupperade i tydliga mönster som definierar gaturummen, ofta med blickfång, orienteringspunkter eller perspektiv. Tätare bebyggelse kring små torg, centrumbildningar och parker.
- Byggnader strikt placerade i gatuliv eller med förgårdsmark och häckar som avgränsar trädgårdarna och skapar ett sammanhållet gaturum.
- Gatubilden på plan mark präglas av grönskande gaturum som formas av fasader i gatulinje, alléträd och häckar.
- Gatubilden på kuperad mark präglas av grönskande gaturum som formas av fasader i gatulinjen, murar och bevarade stamträd.

GRÖNSTRUKTUR

- Gaturummens gröna karaktär med häckar, förgårdsmark, trädgårdarnas uppvuxna vegetation och alléplanteringar längs de bredare gatorna.
- Anlagda parker, medvetet sparade äldre träd på kvartersmark och allmän plats, utsparat naturmark, mindre grönytor och gångvägar.
- Hus placerade i grupper nära gatan medför att kvarterens inre är obebyggda och bildar sammanlänkade grönytor.
- Tomterna skiljs åt av häckar.

BEBYGGELSE

- Byggnader anpassade till topografin, följsamhet mot terrängen.
- Bebyggelsens låga skala (1-2 våningar).
- Enhetligt utbyggda områden. Utbyggnadsfaserna och stadens årsringar speglas i bebyggelsens utformning i nationalromantik, 20-talsklassicism och funktionalism.
- Sammanhållen karaktär med avseende på volym, proportioner, fasad- och takutformning, material, färgsättning och detaljutformning. Under senare utbyggnadsfaser med en tilltagande enhetlighet.
- De enskilda husens byggnadsdetaljer skapar variation i den sammanhållna karaktären.
- Ursprungliga byggnadsdetaljer så som fönster, entrédörrar och räcken.

VÄGLEDNINGAR TRÄDGÅRDSSTAD

- Utveckla trädgårdsstäderna med utgångspunkt ur det organiskt formade gatumönstret, byggnadernas anpassning till terrängen, husens konsekventa placering i gatuliv eller med förgårdsmark och häckar som avgränsar trädgårdarna.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Utforma tillägg av nya hus i grupper utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till trädgårdsstäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Ta tillvara och utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Beakta kvaliteterna i utformningen av mark och grönska. Förändringar av marknivån ska ske med omsorg om bland annat den befintliga vegetationen, berghällar och stödmurar. Undvik hårdgörande av grönytor.
- Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer med enstaka takkupor mot gatan vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

I byggnadsordningen finns övergripande vägledningar för typologin trädgårdsstad. Vägledningarna ger stöd och förhållningssätt för hur trädgårdsstadens karaktär och värden ska bevaras när Stockholm växer.

PÅVERKAN PÅ OMRÅDETS KARAKTÄR OCH VÄRDE

I trädgårdsstaden har den enskilda byggnaden och grönskan en stor påverkan på kvarterets och områdets karaktär och värde.

Aspekter som bedöms ha stor påverkan vid förändring (och förtätning) är:

- Byggnadens placering i relation till gaturum och topografi.
- Områdets gröna karaktär (befintliga träd, häckar, alléer, trädgårdar).
- Utfarter, anordnande av parkering och hårdgörande av ytor.
- Hur tillbyggnader orienteras – utbyggnadsriktning.
- Volym och proportioner (huvudbyggnader, tillbyggnader, komplementbyggnader).
- Takens form.
- Material, färgsättning, byggnadsdelar och detaljer.

ÄR DU FASTIGHETSÄGARE I EN TRÄDGÅRDSSTAD OCH VILL GÖRA EN ÄNDRING?

Detaljplanen hittar du på stadens webbplats bygglov.stockholm/gallandeplaner

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering hittar du på stadsmuseet.stockholm.se

Det finns (nästan) alltid en detaljplan som reglerar hur mycket du får bygga på din fastighet/tomt, var byggnader ska placeras, vilken höjd de får ha och hur många våningar. Ett första steg är alltid att stämma av det du avser göra mot gällande detaljplan. Utöver detaljplanens bestämmelser behöver du även tänka på följande för hur du utformar och placerar den förändring du önskar göra:

Ta reda på om fastigheten (och byggnaden) är kulturhistoriskt värdefull, ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö eller område av riksintresse.

Byggnadens placering i relation till gaturum och topografi (vid nybyggnation av till exempel huvud- eller komplementbyggnader) Tänk på gatumönstret i ditt område. Är husen konsekvent placerade i gatuliv eller med förgårdsmark? Vid nya huvudbyggnader är det särskilt viktigt att den nya byggnaden inordnar sig i områdets planstruktur. Tänk också på hur byggnaderna är placerade utifrån områdets och fastighetens topografi. Om tomten är kuperad behöver du tänka på att anpassa byggnaden till befintlig terräng.

Trädgårdsstad. Det sammanhållna gaturummet med friliggande hus i grönska och följsamhet mot terrängen är särskilt viktigt. Vid förändringar är det viktigt att inordna sig i områdets planstruktur och till byggnaderna i området.





Planmönster.

Exempel i karaktären trädgårdsstad. Byggnaderna är konsekvent placerade i relation till gatan. I det här exemplet är byggnaderna placerade nära gatan.



Topografi och grönska.

Byggnaderna är anpassade till terräng och natur. På kuperad mark präglas gaturummet av stödmurar i sten samt höga fritt växande träd.

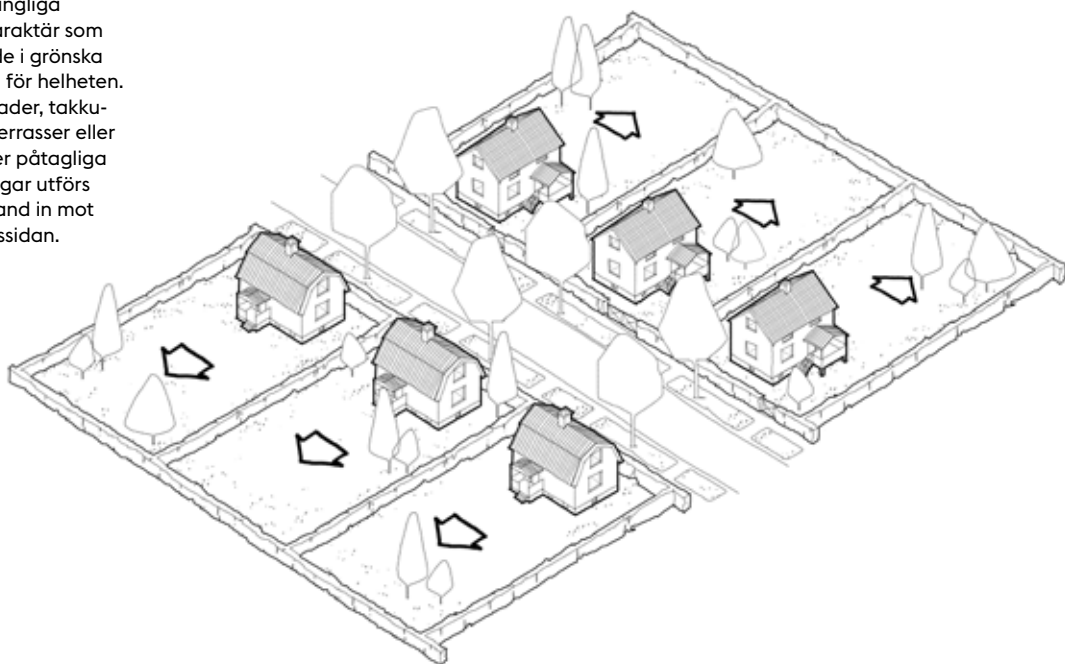


Gaturum. Många trädgårdsstäder karakteriseras av 1920-talets klassiska arkitektur med enkla volymer och symmetriskt uppbyggda fasader. De krökta gatorna skapar ett varierat gaturum.

Hur tillbyggnader orienteras – utbyggnadsriktning Trädgårdsstädernas öppna kvarter med vyer över trädgårdarna är ett viktigt karaktärsdrag att bibehålla. Vanligast är att orientera tillbyggnader in mot tomten i den privata zonen (trädgårdssidan) och att undvika tillbyggnader mot gatan eller på annat sätt som påverkar områdets karaktär av ”stad i trädgård” negativt. Tillbyggnader som görs mot gård bör placeras så att siktvyererna är fria/öppna/bibehålls från gata in i det som ska upplevas som en stor trädgård i ett öppet kvarter.

Utbyggnadsriktning.

De ursprungliga husens karaktär som friliggande i grönska är viktiga för helheten. Tillbyggnader, takkupor och terrasser eller andra mer påtagliga förändringar utförs i första hand in mot trädgårdssidan.



Volym, proportioner och takform (huvudbyggnader, tillbyggnader, komplementbyggnader) Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer (med enstaka takkupor mot gatan) när du bygger till och renoverar. Vid nya huvudbyggnader är det särskilt viktigt att den nya byggnadens volym och proportioner samspelar med andra byggnader i området.



Exempel på tillbyggnad av hus med kortsidan mot gatan. Tillbyggnaden underordnar sig huvudbyggnaden och är placerad på trädgårdssidan.



Exempel på tillbyggnad av hus med långsida mot gatan. Tillbyggnaden underordnar sig huvudbyggnaden och är placerad på trädgårdssidan.

Material, färgsättning, byggnadsdelar och detaljer För att bevara områdets och den enskilda byggnadens karaktär är en omsorgsfull utformning av fasaden och dess byggnadsdelar och detaljer, liksom färgsättning och kulörer av stor betydelse. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Byggnadernas arkitektur skiljer sig åt mellan olika trädgårdsstäder, som t ex mellan Enskede och Äppelviken.

Exempel på trähus i Gamla Enskede.

Träfasaderna är ofta rödfärgade med vita snickerier. Fönstren är grunt placerade i förhållande till fasadliv, oftast två- eller trelufts-fönster med stående proportioner.



Små detaljer präglar bebyggelsen, som gavelrösten.

Taken är branta och genomgående täckta med rött tegel.

Ovanför tvärposten är rutorna i många fall småspröjsade.

Exempel på putsat hus i Gamla Enskede.

Putsade fasader i varma ljusa jordkulörer. Färgsättningen bygger på kontrastverkan mellan fasad och snickeri i fönster och byggnadsdetaljer.



Fönstersnickeri i dovare kulör.

Slät- och spritputs nyttjas som dekor eller för att framhäva en del av byggnaden.

Om nya tillägg Nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning då tillägg i sig själv medför avvikelser från byggnaden/området i vissa delar. Det är viktigt att det nya tar tillvara på karaktärsskapande material, kulör, byggnadsdelar, volymer och former men inte nödvändigtvis kopierar. Det kan exempelvis handla om en tillbyggnad/nybyggnad som till sin volym och form efterliknar området men som tillför ett nytt material som ändå är väl gestaltat i stadsbilden, eller omvänt en tillbyggnad som i sin volym och form avviker (men ändå väl gestaltat och med omsorg för det sammanhang den är i), men som har de karaktärsskapande materialen, kulörer och detaljer som området i stort.

Områdets grönstruktur (befintliga träd, häckar, alléer, trädgårdar) Beakta kvaliteterna i utformningen av mark och grönska. Förändringar av marknivån behöver göras med omsorg om bland annat den befintliga vegetationen, berghällar och stödmurar. Undvik hårdgörande av gröna ytor så att dagvattenhanteringen, som ska hanteras inom egen fastighet, inte försämras.



Gaturummetts gröna karaktär präglas av häckar, träd och grön förgårdsmark. Det förekommer också mindre parker i anslutning till bebyggelsen som bidrar till den gröna upplevelsen.

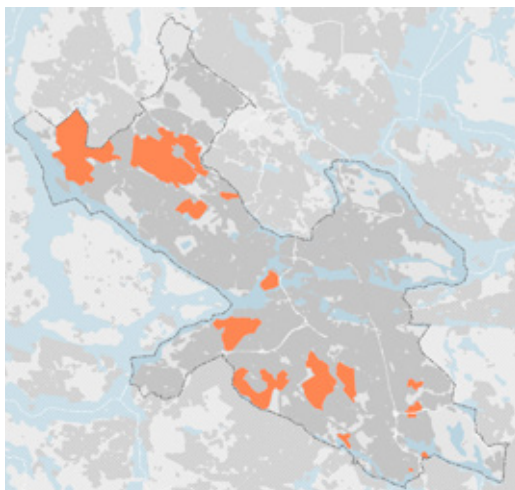


Trädgårdarna är relativt stora. Byggnaderna är placerade så att trädgårdarna tillsammans bildar ett rum med grönska mellan husen.

Många gånger är det klokt att ta hjälp av en sakkunnig (arkitekt, byggnadsingenjör, byggnadsantikvarie eller annan med liknande relevant kunskap) vid såväl större som mindre förändringar.



Stureby från sydväst. I övre delen
av bilden syns Enskedefältet,
Globen och Tele2 arena.

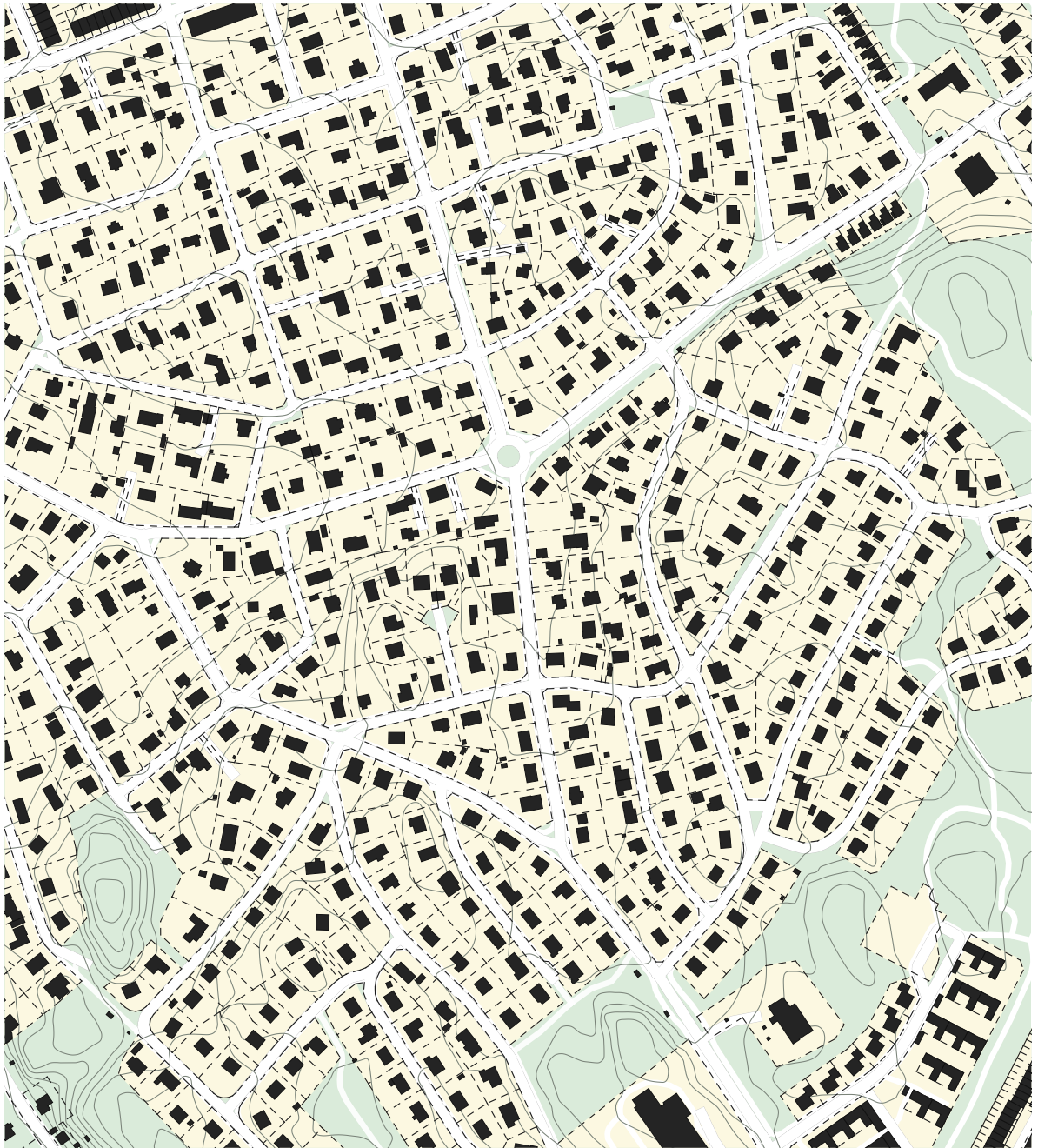


Villastad

Hässelby villastad, Bromsten, Nälsta, Solhem, Flysta, Sundby, Mariehäll, Bromma kyrka, Stora Essingen, Mälarhöjden, del av Långbro, Liseberg, del av Älvsjö, Stureby, Örby, del av Herrängen och Långsjö

Historik och värdebärande karaktärsdrag

Då järnvägen byggdes ut uppstod små stationssamhällen utanför Stockholms stads dåvarande gränser. På 1910-talet utvecklades de till större samhällen och några fick status som municipalsamhällen med egen administration och beskattningsrätt, till exempel Spånga och Älvsjö. På andra platser, som kring Bromma kyrka och i Mälarhöjden, växte villasamhällen upp efter privata initiativ genom större markförvärv.



Utsnitt av Örby. Ett slingrande gatunät som följer terrängen och med fritt liggande villor på stora trädgårdstomter. En successiv förtätning har skett genom delning av tomter.

- Byggnad
- Offentlig byggnad eller verksamhet
- Kvartersmark
- Torg eller plats
- Park eller grönområde

- Vattenyta
- Ⓒ Centrum
- Ⓔ Skola
- Ⓙ Pendeltågs- eller järnvägsstation
- Ⓣ Tunnelbanestation
- Ⓛ Spårvägsstation

- Fastighetsgräns
- Spår ovan mark
- Spår under mark
- Höjdkurva

Planmönster och stadsrum

De första stadsplanerna innebar ofta ett slingrande nät av smala gator som följde terrängen, vilket skapade ett livfullt och ofta grönskande intryck. Fritt liggande hus i trädgårdslandskap, placerade med respektavstånd från tomtgräns och med generösa byggrätter på tomter om 1 500–3 000 kvadratmeter blev karakteristiskt för villastäderna. Villastäderna fick emellertid individuella särdrag som skiljer dem åt. I Solhem fanns stora tomter där endast en tiondel av tomten fick bebyggas. I Älvsjö villastad togs stadsplanen fram av Per Olof Hallman enligt samma grundprinciper som hans stadsplaner för den tidiga trädgårdsstaden. När nya planer togs fram för delar av villastäderna under 1930-talet gjordes tomterna mindre och kom att omfatta 700–1 000 kvadratmeter. De väl tilltagna tomterna gav möjlighet till viss självhushållning genom odling av frukt, bär och grönsaker. De grönskande trädgårdarna var ett viktigt inslag i miljön och skapade ett grönt och lummigt intryck. Höjdparter inom kvarteren lämnades ofta obebyggda men större parker anlades inte. Husen var som regel indragna från gatan, med en grön förgård mellan hus och gata. Gatorna kantades av klippta häckar eller staket. Vissa gator var också trädplanterade, vilket förstärkte det gröna intrycket. Närmast järnvägsstationerna och längs huvudgatorna växte en tätare bebyggelse fram med flerbostadshus och lokaler för bland annat butiker och verkstäder.

Bebyggelsens typologier och utformning

Villastäderna var privat organiserade, vilket resulterade i en brokigare bebyggelsestruktur än i de egnahemsområden som planerades av staden. Bebyggelsen i villastaden utgjordes i huvudsak av enfamiljshus och präglas av individuellt utformade hus. Trä var det dominerande fasadmaterialet, även om puts förekom. Glasverandor, takkupor, snickarglädje och färgsättning gav stadsdelarna en variation och mångfald som är tydlig än idag. De stora trädgårdarna planterades med fruktträd, bärbuskar och häckar vilket gav ett grönskande gaturum.



Ovan: Villastäderna kännetecknas av variation med individuellt utformade byggnader från olika tidsepoker. Här exempel från Bromma kyrka med villor från tre decennier; 1920-talet i förgrunden, därefter 1940-talet och i fonden en 1970-talsvilla.

Nedan vänster: Villastad i Brännkyrka. I villastaden finns en variation av hustyper som är individuellt utformade och från olika tidsepoker.

Nedan höger: Exempel på tillbyggd villa i Mälarhöjden.

Utveckling och förändringar

Några av villastäderna är kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Förändringar i dessa miljöer behöver visa hänsyn till dessa värden. På 1960- och 1970-talen ersattes många villor, till exempel i Hässelby villastad, av täta, stora sammanhållna grupper av enhetlig småhusbebyggelse. Genom mindre tomter och samlade ytor för parkering kunde marken utnyttjas bättre. Stadsdelarna fick nu en helt annan karaktär och utvecklades till stor del till renodlade villaområden. Genom att successivt dela av tomter har villastäderna kontinuerligt förtätats. Tillkommande hus på tomter kring 600 kvadratmeter har kompletterat eller ersatt den äldre bebyggelsen. Radhus, parhus och mindre flerfamiljshus har uppförts både inom och i anslutning till den ursprungliga bebyggelsestrukturen. Detta innebär att olika tidsepoker finns representerade vilket i sin tur skapar en ännu mer varierad karaktär. Den ökande efterfrågan på bostäder har inneburit att förtätningen av villastadsdelarna tagit ny fart under 2010-talet. Äldre stadsplaner som tillåter generösa bygggrätter finns till exempel i Bromma kyrka, Älvsjö, Mälarhöjden, Herrängen, Långsjö, Långbro, Stureby och Örby. Intilliggande fastigheter har köpts upp, styckas av och på samma yta har flera en- och tvåbostadshus eller flerbostadshus uppförts. En sådan fortsatt utveckling ställer stora krav på varsamhet för att bibehålla den sammanhållande gröna karaktären och minimera hårdgjorda ytor för exempelvis parkering.

Karaktärsdrag

Villastaden präglas av en varierad bebyggelse med främst en- och tvåbostadshus, där kvartersmarkens och gatumiljöernas grönskande karaktär är ett sammanhållande karaktärsdrag. Nedan följer en sammanfattning av de karaktärsdrag som är gemensamma för områdena.

TOPOGRAFI

- Gatunät anpassade efter terrängen.
- Obebyggda höjdparter med naturmark inom kvarteren.

PLANSTRUKTUR OCH GATUNÄT

- Varierat gaturum med oregelbundet gatunät. Organisk kvartersstruktur där gator och tomter följer terrängen.
- Ursprungligen stora tomter. Genom successiv tomtindelning pågår en kontinuerlig förtätning och förändring.
- Friliggande hus med olika karaktär i trädgårdslandskap, ofta med trädgård mellan gata och byggnad.
- Husen är fritt placerade i förhållande till gatulinjen.

GRÖNSTRUKTUR

- Grönskan är en sammanhållande struktur i varierade bebyggelsemiljöer.
- Byggnadernas tillbakadragna läge från gatan skapar en bred förgårdsmark.
- Kvartersmarkens grönska mot gator och allmänna miljöer ger en grönskande stadsbild.
- Varierad grön karaktär med uppvuxen vegetation, häckar eller annan vegetation mot gatorna. Gator med allmänna planeringar och alléer förekommer.
- Kvartersmarkens grönska, äldre träd och naturmark sparad på kullar ger en grön och lummig karaktär.
- Alléer längs större gator med stora uppvuxna träd.

BEBYGGELSE

- Bebyggelsens generellt låga skala (1–2 våningar).
- Bebyggelsens mångfald med en blandning av hustyper från olika epoker. Utbyggnadsfaserna och den successiva kompletteringen speglas i bebyggelsens utformning.
- Bevarad äldre bebyggelse ger karaktär till områdena och bidrar till förståelse för stadsdelarnas och Stockholms historia.
- Den ursprungliga bebyggelsen med sina tidstypiska byggnadsdetaljer.
- Grupphusområdenas sammanhållna karaktär, med exempelvis enhetlig skala, färgsättning och byggnadsmaterial.

VÄGLEDNINGAR VILLASTAD

- Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Bibehåll gaturummens gröna karaktär genom att undvika fler utfarter intill varandra samt hårdgöra av grönytor.
- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och renoveringar. Utforma förändringar i sammanhållna grupper av villor, radhus och kedjehus utifrån ett helhetsperspektiv.

I byggnadsordningen finns övergripande vägledning för typologin villastad. Vägledningarna ger stöd och förhållningssätt för villastäderna när Stockholm växer.

PÅVERKAN PÅ OMRÅDETS KARAKTÄR OCH VÄRDE

I villastaden är bebyggelsen ofta brokig och med olika typer av byggnader från flera tidsepoker. Villorna är fritt placerade på tomterna och en successiv delning av tomter har skett genom åren. Grönskan och topografin har en stor påverkan på kvarterets och områdets karaktär och värde. Områden som Mälarhöjden, Herrängen, Långsjö, Långbro, Stureby och Örby kan vid en första anblick se varierade och brokiga ut. Men vid en närmare betraktelse framgår att det finns gemensamma drag som tillsammans skapar en karaktär och värden.

Aspekter som bedöms ha stor påverkan vid förändring och förtätning är till exempel:

- Byggnaders anpassning till terräng och mångfalden av hustyper.
- Byggnaders placering i relation till gaturum.
- Förändring av områdets gröna karaktär.
- Utfarter, anordnande av parkering och hårdgöra av ytor.
- Volym, proportioner och takform (huvudbyggnader, tillbyggnader, komplementbyggnader).
- Material, färgsättning och byggnadsdelar.

ÄR DU FASTIGHETSÄGARE I EN VILLASTAD OCH VILL GÖRA EN ÄNDRING?

Detaljplanen hittar du på stadens webbplats bygglov.stockholm/gallandeplaner

Det finns (nästan) alltid en detaljplan om reglerar hur mycket du får bygga på din fastighet/tomt, var byggnader ska placeras, vilken höjd de får ha och hur många våningar. Ett första steg är alltid att stämma av det du avser göra mot gällande detaljplan. Utöver detaljplanens bestämmelser behöver du även tänka på följande för hur du utformar och placerar den förändring du önskar göra.

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering hittar du på stadsmuseet.stockholm.se

Ta reda på om fastigheten (och byggnaden) är kulturhistoriskt värdefull eller ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det gör du genom att titta i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering på stadsmuseet.stockholm.se.

Byggnaders placering i relation till gaturum och anpassning till terräng (vid nybyggnation av till exempel huvud- eller komplementbyggnader) Tänk på hur byggnaderna är placerade i ditt område. Är husen konsekvent placerade i gatuliv eller fritt liggande på tomten? Vid nya huvudbyggnader är det särskilt viktigt att den nya byggnaden inordnar sig i områdets planstruktur. Tänk också på hur byggnaderna är placerade utifrån områdets och fastighetens topografi. Om tomten är kuperad behöver du tänka på att anpassa byggnaden till befintlig terräng.

Villastaden.

Bebyggelsen är ofta brokig och från olika tidsepoker. Villorna har en fri placering på tomten. En delning av många tomter och komplettering med nya byggnader har skett genom åren. Grönskan och topografin har utgjort grund för kvarterets och områdets utformning.





**Planmönster
exempel i karak-
tären villastad.**

Byggnaderna är ofta placerade en bit in på tomten och förhåller sig fritt till gaturummet.



Topografi. Tidig bebyggelse anpassades väl till terräng och natur. I senare faser togs mindre hänsyn till förutsättningarna.

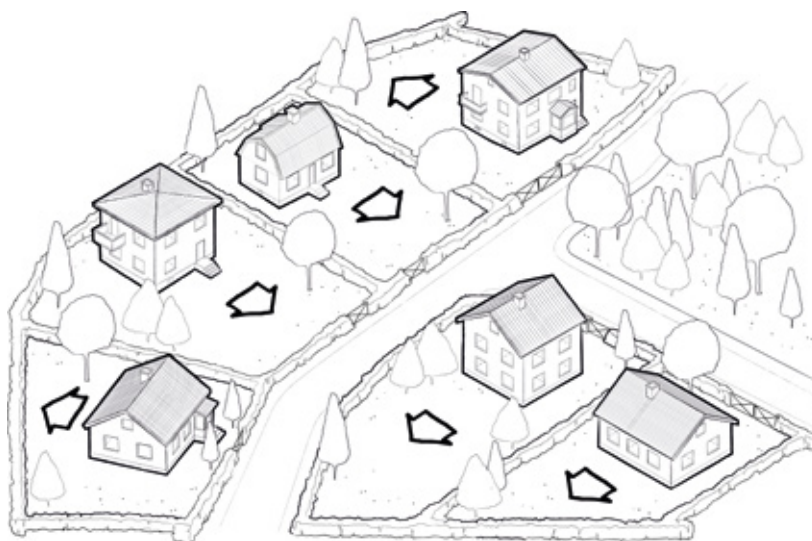


Gaturum. Byggnaderna är vanligen placerade längre in på tomten och med grön förgårdsmark. Gatorna är ofta slingrande och smala, och saknar ibland gångbanor.

Hur tillbyggnader orienteras – utbyggnadsriktning Vanligast är att orientera tillbyggnader in mot tomten i den privata zonen (trädgårdssidan) och att undvika tillbyggnader mot gatan. I de fall huvudbyggnaden ligger fritt på tomten med trädgården mot gatan kan det fungera med tillbyggnad mot gaturummet utan att gaturummet påverkas negativt.

Utbyggnadsriktning.

Vanligen placeras tillbyggnader mot trädgårdssidan. I särskilda fall där gaturummet inte påverkas negativt kan tillbyggnader placeras mot gatan.



Anpassning till andra byggnader i området. Är det en variation av hustyper från olika tidsepoker i ditt område? Hur ska din byggnad förhålla sig till och samspela med andra byggnader i dess närhet? Finns det något gemensamt uttryck att fånga upp?

Volym, proportioner och takform (huvudbyggnader, tillbyggnader, komplementbyggnader) Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer när du bygger till och renoverar. Vid nya huvudbyggnader är det särskilt viktigt att den nya byggnadens volym och proportioner samspelar med närliggande byggnader.



Exempel på tillbyggnad mot gata.

Ursprunglig byggnad är placerad längre in på tomten. Tillbyggnaden samspelar med huvudbyggnaden och påverkar inte gaturummet negativt.



Exempel på tillbyggnad mot trädgårds-sida.

Ursprunglig byggnad är placerad närmare gatan. Tillbyggnaden underordnar sig huvudbyggnaden. Gaturummet påverkas inte.

Material, färgsättning, byggnadsdelar och detaljer För att bevara områdets och den enskilda byggnadens karaktär är en omsorgsfull utformning av fasaden och dess byggnadsdelar och detaljer, liksom färgsättning och kulörer av stor betydelse. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Bromma kyrka med bebyggelse från olika tidsepoker. Bebyggelsen speglar 1900-talets arkitekturutveckling.



- Brant sadeltak med tegelpannor.
- Småspröjsade fönster placerade i fasadliv.
- Snickeridetalljer – knutar i form av pilastrar med kapitäl.

Exempel från 1920-tal. Byggnaden präglas av fasad i träpanel. Färgsättningen är ljus med en varm grundton.



- Flackt sadeltak.
- Blandning av olika fasadmaterial med tegel, puts och träpanel i gavelspetsen.
- Smidesräcke vid entrén.

Exempel från 1940-tal. Byggnaden är en sammanhållen volym i souterräng. Fasaden karakteriseras av en rytmisk fönstersättning.



Exempel från 2000-tal. Bilden visar en byggnad med tydligt formade volymer, kraftigt artikulerade fönsteromfattningar och en färgsättning med stark kontrastverkan.

Vid förändringar behöver karaktärdragarna hos både äldre och nyare bebyggelse tas till vara.

Om nya tillägg Nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning då tillägg i sig själv medför avvikelser från byggnaden/området i vissa delar. Det är viktigt att det nya tar tillvara på karaktärsskapande material, kulör, byggnadsdelar, volymer och former men inte nödvändigtvis kopierar. Det kan exempelvis handla om en tillbyggnad/nybyggnad som till sin volym och form efterliknar området men som tillför ett nytt material som ändå är väl gestaltat i stadsbilden, eller omvänt en tillbyggnad som i sin volym och form avviker (men ändå väl gestaltat och med omsorg för det sammanhang den är i), men som har de karaktärsskapande materialen, kulörer och detaljer som området i stort.

Områdets gröna karaktär (befintliga träd, häckar, trädgårdar) Beakta kvaliteterna i utformningen av mark och grönska för att bibehålla villastadens gröna karaktär. Förändringar av marknivån behöver göras med omsorg om bland annat den befintliga vegetationen, berghällar och stödmurar. Undvik flera utfarter intill varandra samt stora sammanhängande parkeringsytor. Undvik hårdgörande av gröna ytor så att dagvattenhanteringen, som ska hanteras inom egen fastighet, inte försämrats.

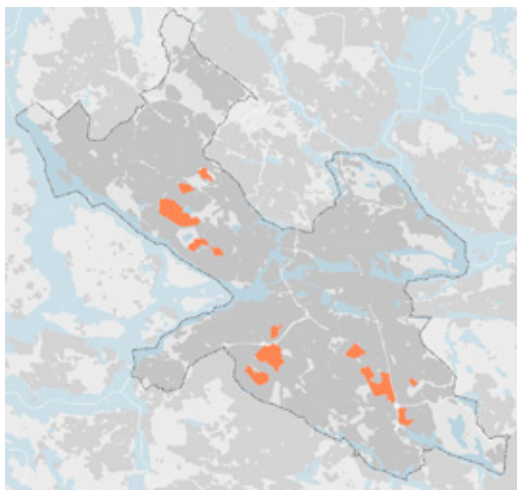


Den gröna karaktären är ett sammanhållande karaktärsdrag i de varierande bebyggelsemiljöerna i villastaden. Särskilt i form av de uppvuxna trädgårdarna och växtligheten på tomternas förgårdsmark. I vissa områden förstärks den gröna karaktären av alléplanteringar i gaturummet.

Många gånger är det klokt att ta hjälp av en sakkunnig (arkitekt, byggnadsingenjör, byggnadsantikvarie eller annan med liknande relevant kunskap) vid såväl större som mindre förändringar.



Enskedefältet från sydost.
Vårflodsparken centralt i bilden.

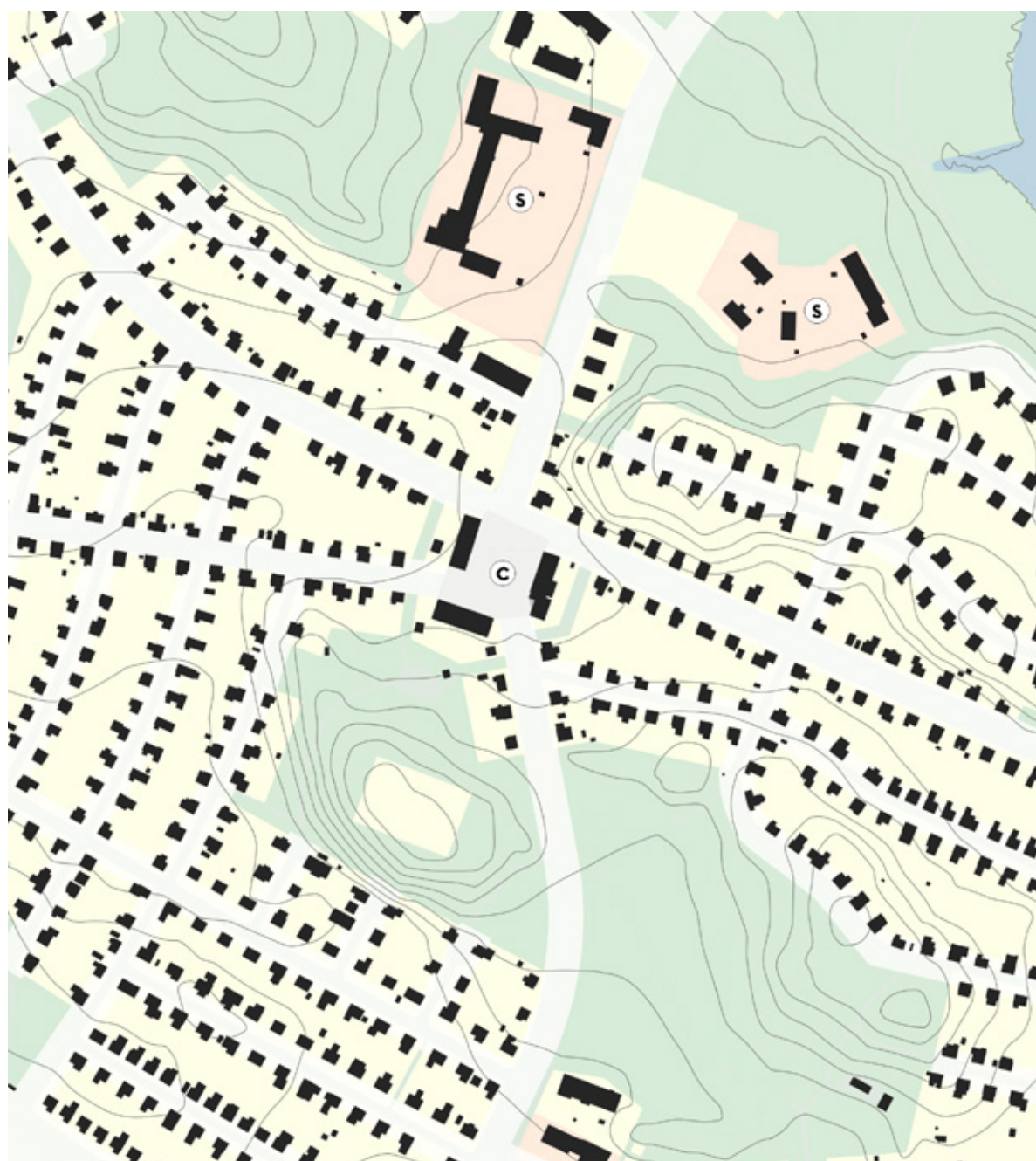


Småstugeområden

Bällsta, Eneby, Norra Ängby, Olovslund, Hökmossen, Enskedefältet, del av Långbro, del av Herrängen, del av Svedmyra, Tallkrogen, Pungpinan och del av Sköndal

Historik och värdebärande karaktärsdrag

För att göra det möjligt för familjer med låga inkomster att bygga sig ett så kallat egnahem, utformades ett system av självbyggeri i början av 1920-talet. Projektet drevs först i privat regi men togs senare över av staden, som organiserade byggandet och upprättade typritningar med utförliga bygginstruktioner. Pungpinan och Olovslund var först ut och 1927 stod de första stugorna klara. Därefter följde bland annat Norra Ängby, Enskedefältet och Tallkrogen. Under de nästföljande 30 åren byggdes en rad småstugeområden ut i regi av Stockholms stads småstugebyrå.



Utsnitt av Norra Ängby. Strikt planmönster med hus enhetligt placerade mot gatan, centralt placerad skola och ett lokalt centrum med flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen kring ett torg eller öppen plats.

- Byggnad
- Offentlig byggnad eller verksamhet
- Kvartersmark
- Torg eller plats
- Park eller grönområde

- Vattenyta
- Ⓒ Centrum
- Ⓔ Skola
- Ⓙ Pendeltågs- eller järnvägsstation
- Ⓣ Tunnelbanestation
- Ⓛ Spårvägsstation

- Fastighetsgräns
- Spår ovan mark
- Spår under mark
- Höjdkurva

Planmönster och stadsrum

Småstugeområdena byggdes ut med samma grundprincip som den klassiska trädgårdsstaden men planmönstren blev, till skillnad från den klassiska trädgårdsstadens slingrande gatumönster, mer strikt utformade med gator som bildade regelbundna kvarter. Tallkrogen utmärkte sig med sin karakteristiska elliptiska planstruktur där gatorna är utlagda likt löparbanor på en idrottsarena. De breda huvudgatorna markerades med alléträd och förgårdsmark. De smalare gatorna kantades oftast av häckar och hus placerade i liv med gatan eller med en liten förgårdsmark. Stadsdelarnas utpräglade enhetliga karaktär förstärktes av att hus i samma storlek och höjd placerades gruppvis och med samma placering i förhållande till gatan. Hustyperna grupperades så att ett kvarter eller en gatusträckning fick ett enhetligt utseende. Kring det centrala torget placerades flerbostadshus med butiker och hantverkslokaler.

Småstugeområdena byggdes av ekonomiska skäl oftast på plan mark i dalgångar, på äldre jordbruksmark, och med sparade höjdparter insprängda i bebyggelsen. Höjdparterna har med tiden utvecklats till naturparker och uppskattade utemiljöer. I de större småstugeområdena anlades centralt placerade parker som till exempel Vårflodsparken på Enskedefältet. Från början var vegetationen relativt sparsmakad men med tiden har gaturummen blivit karaktäristiskt gröna med alléträd, häckar och fruktträd i trädgårdarna.

Bebyggelsens typologier och utformning

Kraven på småstugorna var att de skulle vara billiga och lätta att uppföra, vilket medförde standardisering. Småstugebyrån gav ut kataloger anpassade för de olika områdena. Stadsbyggnadskontoret samlade under slutet på 1970-talet alla typritningar mellan 1927 och 1957 i en sammanställning för att erbjuda enkelt åtkomligt underlag för dem som ville ändra sina stugor. De olika hustyperna utgjordes huvudsakligen av fristående hus i ett, ett och ett halvt respektive två plan. Det förekom även radhus i bland annat Norra Ängby. Husen utformades som enkla volymer och uteslutande i trä med fönster placerade i fasadliv. I de senare områdena med en blandning av klassicistiska och funktionalistiska drag. Fasadmaterialet var stående träpanel med tunn lockläkt och taken var täckta med enkupigt eller tvåkupigt rött lertegel. Färgsättningen var från början strikt reglerad och begränsad till ett fåtal kulörer som ofta var i ljusa nyanser av grått, grönt och gult. Även rödfärg fick användas efter särskild ansökan.



Ovan: Småstugarna är byggda efter typritningar med ett begränsat antal hustyper. Här ett exempel på ett 1½-planshus. Husens volymer är enkla med stående träpanel och mansardtak klätt i tegel.

Nedan: Hus av samma typ placerade gruppvis, ofta med entréerna mot norr. Förgårdsmark med häck eller fasad i gatulinjen formar gaturummen, som här i Norra Ångby. Husen är utformade som enkla volymer och uteslutande i trä med fönster placerade i fasadliv. Fasadmaterialet är stående träpanel med tunn lockläkt och taken är täckta med enkupigt eller tvåkupigt rött lertegel. Färgsättningen är sammanhållen och i ett fåtal kulörer vilket bidrar till den enhetliga karaktären.

Utveckling och förändringar

Småstugeområdena är kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Pungpinan, Olovs-
lund och Norra Ängby är dessutom utpekade som riksintressen. Förutsätt-
ningarna för större förändringar har av det skälet varit begränsade. Små-
stugeområdena har genom sitt centrala läge utvecklats till eftertraktade
boendemiljöer men bostäderna är ofta små och motsvarar inte dagens öns-
kemål om boendestandard. Det innebär att trycket på att förändra husen
i områdena har ökat. Många hus har därför byggts till genom åren. För-
ändringarna har huvudsakligen skett mot trädgården och på så vis är den
ursprungliga karaktären i gaturummet relativt välbevarad. Mindre förtät-
ningar med radhus har genomförts i några av småstugeområdenas utkan-
ter, till exempel i Norra Ängby och Pungpinan.

Karaktärsdrag

Småstugeområdena visar stora likheter i planstruktur, bebyggelsestruktur,
grönstruktur och i bebyggelsens utformning. Samtidigt har de olika områ-
dena vissa särdrag som bland annat är kopplade till det urval av hustyper
som erbjöds för de olika områdena eller till följd av anpassning till platsen.
Ett exempel är att utbyggnaden i Norra Ängby har tagit sin utgångspunkt
i det äldre kulturlandskapet. Nedan följer en sammanfattning av de karak-
tärsdrag som är gemensamma för områdena. Fördjupade beskrivningar av
karaktärsdragen i småstugeområdena finns i de äldre miljöprogrammen för
Norra Ängby, Olovslund respektive Tallkrogen.

Sammanställning
av typritningar för alla
stugutrymten som uppför-
des mellan 1927 och
1957 finns hos stads-
byggnadskontoret
eller på webbplatsen
Stockholmskällan.

TOPOGRAFI

- Sparad naturmark, naturmarkskullar och allmänningar insprängda i bebyggelsen.
- Bebyggelsen belägen på plan mark i dalgångar.
- Sparade höjdparter har med tiden utvecklats till naturparker och uppskattade utemiljöer.

PLANSTRUKTUR, GATUNÄT OCH INFRASTRUKTUR

- Strikt planform med regelbundna kvarter.
- Husen är grupperade i tydliga mönster som definierar grönskande gaturum.
- Byggnader strikt placerade i gatuliv eller med förgårdsmark.
- Gatubilden präglas av grönskande gaturum som formas av fasader i gatulinje och häckar. På huvudgator formas gaturummen av fasader i gatulinje, alléträd och häckar.
- Husens placering nära gatan skapar sammanlänkade grönytor genom tomtorna i kvarterens inre.
- Regelbundet och sammankopplat gatunät som gör det lätt att orientera sig i stadsdelarna.
- Enhetlig karaktär på bebyggelsen. Varje gata eller kvarter karaktäriseras av hus i samma storlek och höjd och med samma placering i förhållande till gatan.

GRÖNSTRUKTUR

- Låga häckar omger tomterna och binder samman det krökta gaturummet.
- Gaturummens gröna karaktär med häckar, trädgårdarnas uppvuxna vegetation och alléträd längs de bredare gatorna.
- Det inre av kvarteren lämnades obebyggda, vilket skapade sammanlänkande grönytor i kvarterets inre med bland annat häckar och fruktträd i trädgårdarna.

BEBYGGELSE

- Ett begränsat antal hustyper enligt typritningar. Husen placerades i sammanhållna grupper.
- Huvudsakligen fristående hus i ett, ett och ett halvt och två plan. Radhus förekommer i mindre omfattning.
 - Enplan
 - Enplan som del av så kallad brandgrupp
 - 1 1/2 plan
 - 2 plan
 - Radhus
- Enhetlig karaktär med avseende på volymer, proportioner, tak- och fasadutformning.
- Husen gavs en traditionell utformning, i de senare utbyggnadsfaserna en blandning av klassicistiska och funktionalistiska drag.
- Fasad av stående träpanel med tunn lockläkt med fönster placerade i fasadliv.
- Taken var täckta med enkupigt eller tvåkupigt rött lertegel.
- Färgsättningen var från början strikt reglerad till ett antal ljusa kulörer. Även traditionell rödfärg godtogs efter särskild ansökan.
- Ursprungliga byggnadsdetaljer så som fönster, entrédörrar och smidesräcken.

VÄGLEDNINGAR SMÅSTUGEOMRÅDEN

- Utveckla småstugeområdena med utgångspunkt i den täta placeringen av hus av samma typ i tydligt avläsbara grupper. Följ husens konsekventa placering i gatuliv eller med förgårdsmark och häckar som avgränsar trädgårdarna.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Utforma tillägg av nya hus i grupper utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till småstugeområdena utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Ta tillvara och utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären så som häckar mot gatorna och de uppväxta trädgårdarna. Undvik hårdgörande av grönytor.
- Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

I byggnadsordningen finns övergripande vägledning för typologin småstugeområden. Vägledningarna ger stöd och förhållningssätt för hur småstugeområdenas karaktär och värden ska bevaras när Stockholm växer.

PÅVERKAN PÅ OMRÅDETS KARAKTÄR OCH VÄRDE

I småstugeområdena förstärks den enhetliga karaktären av att hus i samma storlek och höjd är placerade gruppvis och med samma placering i förhållande till gatan. Byggnaderna är konsekvent placerade i gatuliv eller med förgårdsmark. De smalare gatorna kantas ofta av häckar som också avgränsar trädgårdarna. Den enskilda byggnaden och grönskan har därför en stor påverkan på kvarterets och områdets karaktär och värde.

Aspekter som bedöms ha stor påverkan vid förtätning är:

- Byggnadens placering i relation till gaturum.
- Områdets gröna karaktär (befintliga träd, häckar, alléer, trädgårdar).
- Hur tillbyggnader orienteras – utbyggnadsriktning.
- Volym och proportioner (huvudbyggnader, tillbyggnader, komplementbyggnader).
- Takens form.
- Material, färgsättning, byggnadsdelar och detaljer.

ÄR DU FASTIGHETSÄGARE I ETT SMÅSTUGEOMRÅDE OCH VILL GÖRA EN ÄNDRING?

Detaljplanen hittar du på stadens webbplats bygglov.stockholm/gallandeplaner

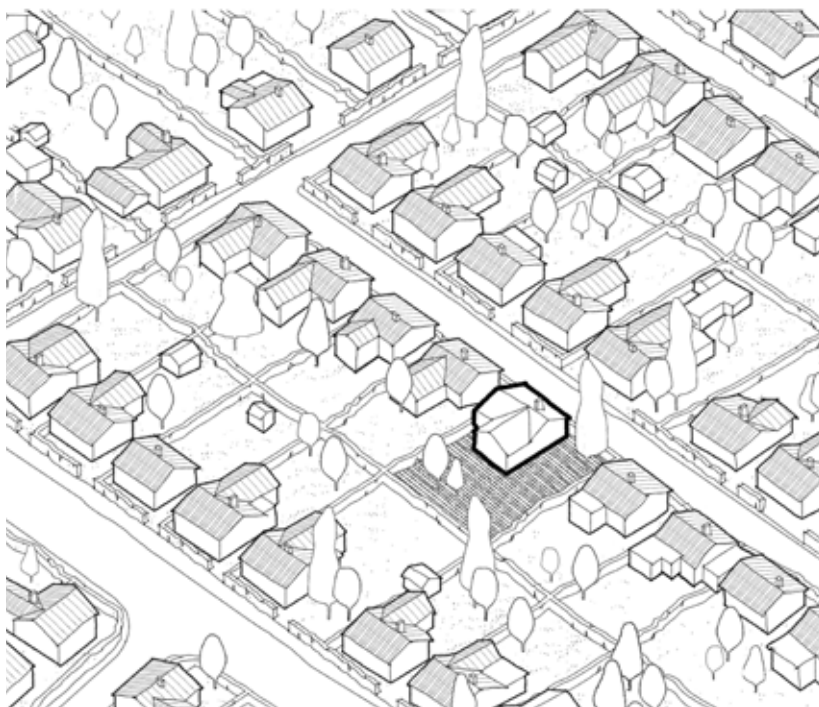
Det finns (nästan) alltid en detaljplan om reglerar hur mycket du får bygga på din fastighet/tomt, var byggnader ska placeras, vilken höjd de får ha och hur många våningar. Ett första steg är alltid att stämma av det du avser göra mot gällande detaljplan. Utöver detaljplanens bestämmelser behöver du även tänka på följande för hur du utformar och placerar den förändring du önskar göra:

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering hittar du på stadsmuseet.stockholm.se

Ta reda på om fastigheten (och byggnaden) är kulturhistoriskt värdefull, ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö eller område av riksintresse. Det gör du genom att titta i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering på stadsmuseet.stockholm.se

Byggnadens placering i relation till gaturum och topografi (vid nybyggnation av till exempel huvud- eller komplementbyggnader) Utgå från gatumönstret i ditt område. Vid nya huvudbyggnader är det särskilt viktigt att den nya byggnaden följer husens konsekventa placering i gatuliv eller med förgårdsmark. Tänk också på hur byggnaderna är placerade utifrån områdets och fastighetens topografi.

Småstugeområdena byggdes oftast på plan mark och med en utpräglad enhetlig bebyggelse. Vid förändringar är det viktigt att inordna sig i områdets planstruktur och till byggnaderna i området.



**Planmönster.**

Exempel i karaktären småstugeområde. Planmönstret är strikt utformat i kvarter med huvdgator och smalare gator. Byggnaderna är konsekvent placerade i relation till respektive typ av gata.

**Topografi och grönska.**

I den plana topografin länkar träd och häckar samman gaturummet. Huvdgator kantas ofta av alléträd.

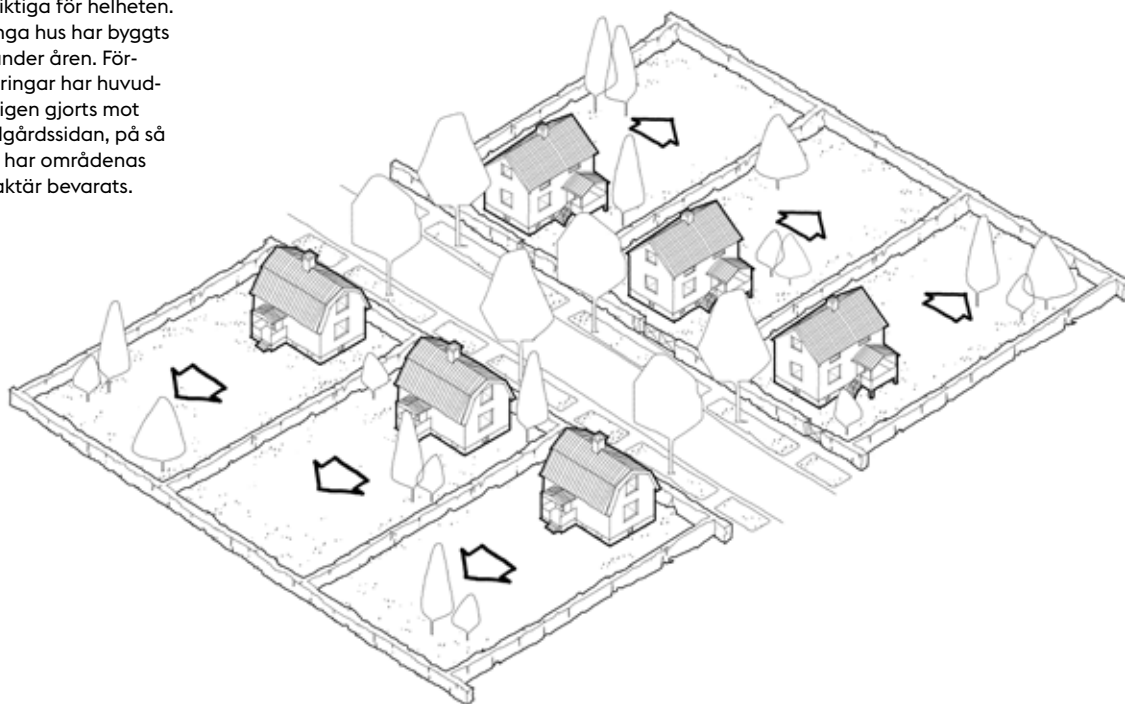


Gaturum. Gatorna är oftast raka. Hus av samma typ placeras gruppvis och med enhetligt avstånd till gatan. Smala gator är utformade med förgårdsmark och häck eller med fasad i gatulinjen.

Hur tillbyggnader orienteras – utbyggnadsriktning Småstugeområdenas enhetliga kvarter är ett viktigt karaktärsdrag att bibehålla. Vanligast är att orientera tillbyggnader in mot tomten i den privata zonen (trädgårdssidan) och att undvika tillbyggnader mot gatan eller på annat sätt som påverkar områdets enhetliga bebyggelse och gaturummet negativt. Tillbyggnader som görs mot gård bör placeras så att siktyerna är fria/öppna/bibehålls från gata in i det som ska upplevas som en trädgård i ett öppet kvarter.

Utbyggnadsriktning.

De ursprungliga husens enhetliga karaktär och placering är viktiga för helheten. Många hus har byggts till under åren. Förändringar har huvudsakligen gjorts mot trädgårdssidan, på så sätt har områdenas karaktär bevarats.



Volym, proportioner och takform (huvudbyggnader, tillbyggnader, komplementbyggnader) Utgå från det ursprungliga husets volym, proportioner och takform när du bygger till och renoverar. Vid nya huvudbyggnader är det särskilt viktigt att den nya byggnadens volym och proportioner följer de andra byggnaderna i kvarteret.



Exempel på tillbyggnad som underordnar sig huvudbyggnaden och är placerad på trädgårdssidan. Särskild hänsyn har tagits till att husets ursprungliga form fortfarande ska vara avläsbar. Tillbyggnaden placeras så att vyn in mot trädgårdarna bevaras.



Exempel på tillbyggnad av hus med långsida mot gatan. Tillbyggnaden underordnar sig huvudbyggnaden och är placerad på trädgårdssidan. Taknocken på tillbyggnaden är lägre än huvudbyggnadensnock och takfoten är på samma nivå.

Material, färgsättning, byggnadsdelar och detaljer För att bevara områdets och den enskilda byggnadens karaktär är en omsorgsfull utformning av fasaden och dess byggnadsdelar och detaljer, liksom färgsättning och kulörer av stor betydelse. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Utformningen av småstugorna speglar 1900-talets arkitekturutveckling. Småstugorna har en enkel utformning som följer typritningarna för respektive område, i de tidiga faserna med lätt klassicerande inslag, senare med ett större inslag av funktionalism. Huvudsakligt fasadmateriäl är stående träpanel med tunn lockläkt men det förekommer även putsfasader i en del områden.



Brutet sadeltak, så kallat mansardtak.

Typritningarna styrde utformningen på en detaljerad nivå. Som exempel finns det i de tidigaste områdena hus med brutet sadeltak (mansardtak). I de senare faserna förekommer i huvudsak olika typer av flacka sadeltak. Ett annat exempel är fönsterutformningen. I de tidiga faserna dominerar tvålufts-fönster med en spröjs. Senare är tvålufts-fönster utan spröjs vanligt men det förekommer även andra fönstertyper.

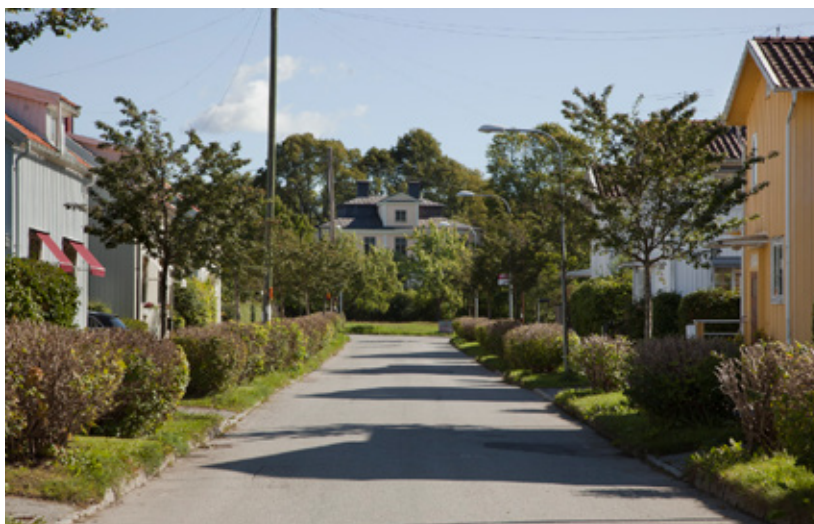


Enkelt sadeltak med en sammanhållen takyta, täckt av rött lertegel.

Symmetrisk fönstersättning med spröjsade tvålufts-fönster placerade i fasadliv.

Om "nya tillägg" Nya tillägg som avviker i form och material ställer höga krav på utformning då tillägg i sig själv medför avvikelser från byggnaden/området i vissa delar. Det är viktigt att det nya tar tillvara på karaktärsskapande material, kulör, byggnadsdelar, volymer och former men inte nödvändigtvis kopierar. Det kan exempelvis handla om en tillbyggnad/nybyggnad som till sin volym och form efterliknar området men som tillför ett nytt material som ändå är väl gestaltat i stadsbilden, eller omvänt en tillbyggnad som i sin volym och form avviker (men ändå väl gestaltat och med omsorg för det sammanhang den är i), men som har de karaktärsskapande materialen, kulörer och detaljer som området i stort.

Områdets gröna karaktär (befintliga träd, häckar, alléer, trädgårdar) Utformningen av mark och grönska har stor betydelse för att bibehålla småstugeområdets gröna karaktär. Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären så som häckar i gaturum och mellan trädgårdar, liksom de uppväxta trädgårdarna. Undvik hårdgörande av gröna ytor för att bibehålla småstugeområdets gröna karaktär och för att inte försämra dagvattenhanteringen, som ska hanteras inom egen fastighet.

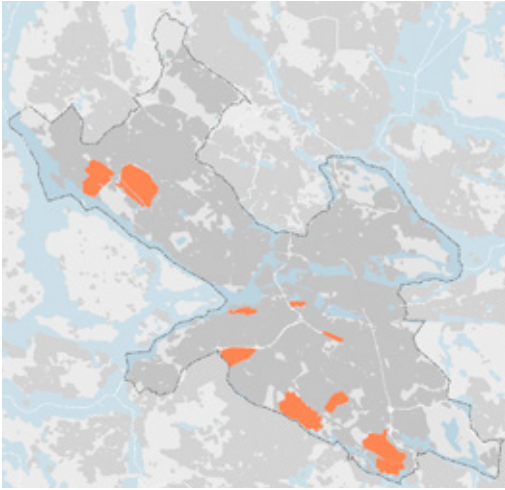


Gaturummets gröna karaktär. Från början var vegetationen sparsmakad. Gaturummen har med tiden blivit karakteristiskt gröna med alléträd, häckar och fruktträd i trädgårdarna.

Många gånger är det klokt att ta hjälp av en sakkunnig (arkitekt, byggnadsingenjör, byggnadsantikvarie eller annan med liknande relevant kunskap) vid såväl större som mindre förändringar.



Hässelby strand med småhusområde i förgrunden.



Gruppbyggda småhus- områden Tunnelbanestad

Hässelby strand, Hässelby gård, Vällingby, Råcksta, Grimsta, Valla gärde, Fruängen, Bandhagen, Hagsätra, Rågsved, Högdalen, del av Sköndal, Farsta och Farsta strand

Historik och värdebärande karaktärsdrag

Stockholms expansion under 1940- och 1950-talen inspirerades till stor del av engelska så kallade "new towns" som började byggas efter andra världskriget. Utvecklingen byggde på idén om att skapa en självförsörjande förort som skulle komplettera den centrala staden och minska långa pendlingsavstånd mellan bostaden och arbetet. Utbyggnaden av tunnelbanan och stadens förvärv av stora markområden var en förutsättning för möjligheten att bygga dessa nya stadsdelar längre ut från stadskärnan. Den grundläggande tanken var att integrera arbetsplatser, bostäder och centrumfunktioner och därigenom skapa självförsörjande enheter – den så kallade ABC-staden introducerades. Samtidigt ställde den ökande inflytningen till Stockholm krav på högre exploatering, vilket ledde till mer storskalig bebyggelse och att ett mer rationellt byggnadssätt utvecklades på 1950-talet. Vällingby var den första tunnelbanestaden och invigdes 1954. Råcksta och Hässelby gård planerades samtidigt och ingick i Vällingby centrumets omland. Vällingby kom att bli den stadsdel där ABC-stadens tankar genomfördes mest konsekvent och blev internationellt uppmärksammat. Högdalen och Farsta stod klara 1960 respektive 1961.



Utsnitt av Vällingby. Den första ABC-staden med centralt placerad centrumanläggning och grupper av olika hustyper; höga punkthus, lägre lamellhus och gruppbyggda småhus längst ut från centrum. Grönstråk genom bebyggelsen bildar sammanhängande gröna promenader.

- Byggnad
- Offentlig byggnad eller verksamhet
- Kvartersmark
- Torg eller plats
- Park eller grönområde

- Vattenyta
- Ⓒ Centrum
- Ⓔ Skola
- Ⓐ Pendeltågs- eller järnvägsstation
- Ⓓ Tunnelbanestation
- Ⓔ Spårvägsstation

- Fastighetsgräns
- Spår ovan mark
- Spår under mark
- Höjdkurva

Planmönster och stadsrum

Naturlandskapets förutsättningar och olika planeringsideal gjorde att ABC-stadsdelarna kom att skilja sig åt. I Vällingby placerades centrum ovanpå tunnelbanan och en relativt tät, sammanhängande stadsmiljö skapades med parkmiljöer som anslöt till centrumet och som avgränsade bostadsenklaverna. Det bilfria centrumet karaktäriserades av låga kommersiella byggnader uppdelade i flera kvarter. Runt centrum placerades bostäder i fallande skala. Farsta och Högdalen planerades däremot i stor utsträckning utifrån bilen som nu var ett allt viktigare transportmedel. Stora parkeringsplatser anlades därför i anslutning till centrum vilket gav stadsdelarna en mer öppen struktur.

Gemensamt för tunnelbanestadsdelarna blev en uppdelning av olika typologier. Högre byggnader placerades närmast centrumanläggningen och tunnelbanestationen, med en succesiv nedtrappning av skalan med grupper av rad- och kedjehus längst ut. Öppna naturstråk genom bebyggelsen med ett sammanhängande gångvägssystem, skolor, idrottsplatser och parker blev ett vanligt karaktärsdrag. Trafiksäkerhetsfrågor uppmärksammades alltmer och det blev vanligare att separera olika trafikslag för att öka tryggheten för gående och cyklister. Angöring med bil skedde ofta via återvändsgator och körbara gångvägar fram till bostadsentréerna.

Bebyggelsens typologier och utformning

Den varierade bebyggelsen kännetecknas av en omsorgsfull anpassning till landskapet. Den ofta högkvalitativa arkitekturen är en blandning av för tiden mycket moderna idéer och det mer traditionella folkhemsidealet. I Vällingby finns ett flertal mycket väl gestaltade radhus- och villaområden, till exempel de kulturhistoriskt synnerligen värdefulla Atlantis i nordost och Omega i nordväst. Även i Farsta kom bebyggelsens gestaltning att präglas av höga ambitioner. Fasader i rött tegel var vanligt men det förekom även puts och skivor i fibercement. Byggnadstekniken blev alltmer industrialiserad men medgav ändå ett stort mått av terränganpassning.



Ovan: Området Atlantis, i Vällingby, är ett uppmärksammat radhusområde som har synnerligen höga kulturhistoriska värden. Det karakteriseras av anpassning till terrängen och den omgivande naturmarken, bebyggelsens låga skala och sammanhållna utformning samt de för tiden nya planlösningarna.

Nedan vänster: Vällingby. Kedjehuset på bilden kombinerar moderna byggnadsvolymer med asymmetriska gavlar med mer traditionell fasadutformning. Fasaderna har en regelbunden fönstersättning och material som tegel och puts.

Nedan höger: Hässelby. I många områden prövades nya material. Ett populärt material var asbestcement, mer känt som eternit. Eterniten innehöll det hälsovådliga ämnet asbest och har i många fall bytts ut mot andra material. Numera finns det fasadskivor utan asbest, vilket ger möjlighet att bibehålla uttrycket på radhusen.

Utveckling och förändringar

Det finns flera områden i tunnelbanestäderna som är kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Vällingby-Råcksta är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården. Förutsättningarna för större förändringar i dessa miljöer har av det skälet varit begränsade. Tunnelbanestäderna har förnyats i olika omfattning genom kompletteringar med punkthus och lamellhus inom den ursprungliga bebyggelsestrukturen. I början av 2000-talet utvecklades Vällingby och Råcksta genom kompletterande bebyggelse med bostäder. I flera stadsdelar har centrumen rustats upp och förnyats med nya lokaler för handel. I Råcksta har Vattenfalls före detta kontorsbebyggelse byggts om till bostäder. Viss förtätning har också skett med flerbostadshus i stadsdelens centrala delar under 2000-talet.

Karaktärsdrag

De gruppbyggda småhusområdena i tunnelbanestaden präglas av enhetligt utbyggda bebyggelsegrupper med högkvalitativ arkitektur med höga miljömässiga värden. Nedan följer en sammanfattning av de karaktärsdrag som är gemensamma för områdena.

TOPOGRAFI

- Bryn och plattaer utanför områdenas centrum utnyttjades för radhusbebyggelse.
- Mjuk anpassning till terräng.
- Nivåskillnaderna tas ofta upp med en suterrängvåning.

PLANSTRUKTUR OCH GATUNÄT

- Varierande planmönster och omväxlande, ofta krökta gaturum.
- Sammanhållna enklastråk. Husgrupperingar och gatusträckningar ger tillsammans med bebyggelsens utformning höga stadsbildsmässiga värden.
- Områdena bygger på ABC-stadens tankar om funktions- och trafikseparering. Trafiksepareringen är ofta inte genomförd fullt ut.

GRÖNSTRUKTUR

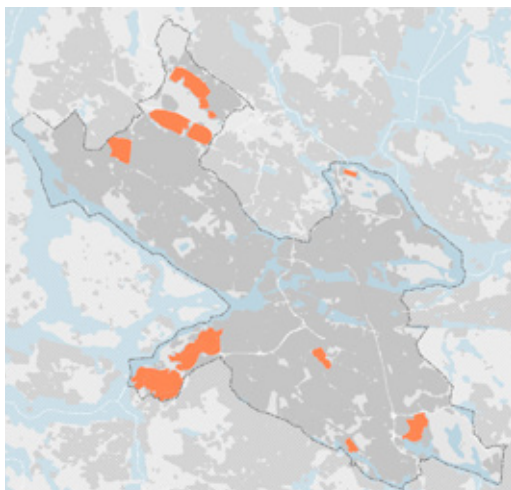
- Parkstråk mellan bostadsgrupperna.
- Nät av gångvägar. Närhet till park-, natur och strövområden.
- Gatuträd finns i form av alléplanteringar längs gator och parkstråk genom områdena.

BEBYGGELSE

- Gruppbyggda småhus i form av radhus och kedjehus.
- Flera områden har höga kulturmiljö- och stadsbildsmässiga värden.
- Enhetligt utformade husgrupper.
- Byggnaderna anpassas till nivåskillnader.
- Utformning och materialval varierar mellan områdena, både mer traditionellt och modernt.
- Tidstypisk färgsättning.



I förgrunden småhus-
område i Sättra.



Gruppbyggda småhus- områden Storskalig stadsdel

Akalla, Husby, Hjulsta, Tensta, Rinkeby, Kälvesta, Bredäng, Sättra, Skärholmen, Vårberg och Fagersjö

Historik och värdebärande karaktärsdrag

I början av 1960-talet blev bristen på bostäder allt större. Stora markområden köptes in av staden i framförallt nordvästra och sydvästra Stockholm. Utbyggnaden av tunnelbanan tog återigen fart vilket var en förutsättning för den snabba utbyggnadstakten som nu skulle följa. Ett mer storskaligt planmönster underlättade ett mer rationellt byggande. Den industrialisering av byggtekniken som utvecklades i början av 1960-talet fick nu sitt definitiva genombrott. Den första stadsdelen som planerades i stor skala var Bredäng som började byggas 1962, följt av Sättra. 1965 intensifierades byggandet av bostäder i hela Sverige. För att råda bot på bostadsbristen sattes ett mål om en miljon nya lägenheter fram till och med 1974 och begreppet miljonprogram myntades. En stor andel av miljonprogrammets bebyggelse utgjordes av gruppbyggda småhus och radhus. I början av 1970-talet blev det allt svårare att hyra ut bostäder i flerfamiljshus och efter växande kritik mot storskalig bebyggelse ökade andelen av småhus i bostadsproduktionen. Stora enheter av enbart småhusbebyggelse kom då att bilda egna stadsdelar, som i Kälvesta.



Utsnitt av Kälvesta. Gruppbbyggt småhusområde som utgör en egen stadsdel. Planmönstret är rationellt med gruppering i tydligt utläsbara enheter. Angöring sker via ett fåtal matargator.

- Byggnad
- Offentlig byggnad eller verksamhet
- Kvartermark
- Torg eller plats
- Park eller grönområde

- Vattenyta
- Ⓢ Centrum
- Ⓢ Skola
- Ⓢ Pendeltågs- eller järnvägsstation
- Ⓢ Tunnelbanestation
- Ⓢ Spårvägsstation

- Fastighetsgräns
- Spår ovan mark
- Spår under mark
- Höjdkurva

Planmönster och stadsrum

De storskaliga stadsdelarna präglades av modernismens idéer om separering av olika funktioner, trafikseparering, grönska och en strävan efter ljus och luft i stadsrummen. Områdena kännetecknades ofta av en storskalig enhetlighet och rationalitet genom ett tydligt gestaltungs-grepp. Planmönstret kom att skilja sig åt mellan de olika stadsdelarna. Lösningen på trafiksäkerhetsfrågorna blev att separera biltrafiken från gående och cyklister genom att anlägga matargator runt stadsdelarna samt parkeringsanläggningar i anslutning till bostadskvarteren. Småhusområdena anlades med liknande trafiksystem som områdena med flerbostadshus. De bilfria bostadsmiljöerna och centrumanläggningarna kopplades samman genom ett nät av gång- och cykelvägar. I de renodlade småhusstadsdelarna saknades ofta arbetsplatser, service- och butiksutbud samt kollektivtrafik. För till exempel Kälvesta ansågs service i Vällingby och Spånga centrum finnas på tillräckligt nära avstånd, vilket medförde att befolkningen blev beroende av bilen. Rationella byggmetoder medförde stora konsekvenser för naturlandskapet vid exploateringen. Naturen blev underordnad bebyggelsen och landskapet omformades. Gatutråd planterades i alléer längs huvudgator och längs parkstråk.

Bebyggelsens typologier och utformning

De storskaliga stadsdelarnas småhus utgjordes huvudsakligen av radhus och kedjehus men det förekom även villor och atriumhus. Exempel på detta finns i Akalla, Sättra och Kälvesta. Det rationella och industriella byggandet avspeglades i arkitekturen genom strikt gruppering av byggnader och en enkel och stram gestaltning. Småhusens utformning var mer varierad än flerbostadshusen och det förekom ofta en blandning av olika fasadmaterial som tegel, trä och skivor men enhetligheten inom husgrupperna var mycket stor. Färgsättningen var noga komponerad och enhetlig men kunde variera mellan olika kvarter eller områden. Taken var ofta platta eller utformade som svagt lutande pulpettak. Den svenska bostadsforskningen var framstående och omsorgen om de enskilda bostädernas planlösningar var stor. Goda ljusförhållanden och funktionalitet var ledord.



Stora sammanhållna områden av radhus och kedjehus med enhetlig gestaltning byggdes under denna tid, till exempel i Kälvesta. Den liggande träpanelen och sadeltaken ger området en egen identitet.

Utveckling och förändringar

Några av de storskaliga stadsdelarna är klassificerade som kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Förändringar i dessa miljöer behöver visa hänsyn till dessa värden. Under 2000-talet har de storskaliga stadsdelarna kompletterats med radhus och flerbostadshus inom den ursprungliga planstrukturen, till exempel i Tensta, Rinkeby och Östberga. De gruppbyggda småhusen är uppförda på små tomter, vilket gör förutsättningarna för större förändringar av de enskilda husen begränsade. Påbyggnader förekommer och mindre tillbyggnader är vanliga, som till exempel inglasade uterum. Kompletteringar med ny bebyggelse har i flera fall genomförts i anslutning till områdena.

Karaktärsdrag

De gruppbyggda småhusområdena i de storskaliga stadsdelarna präglas av enhetligt utbyggda bebyggelsegrupper och funktions- och trafikseparering. Nedan följer en sammanfattning av de karaktärsdrag som är gemensamma för områdena.

TOPOGRAFI

- Nivåskillnaderna tas ofta upp med en souterrängvåning.
- Landskapet nyskapades vid exploateringen.

PLANSTRUKTUR OCH GATUNÄT

- Stora enheter med hierarkiskt planmönster och trafiksystem som flerbostadshusområden. Gång-, cykel och biltrafik är separerade.
- Belägna i utkanterna av storskaliga stadsdelar, bildar egna stadsdelar eller är insprängda i äldre villaområden.
- Strikta grupperingar i större avgränsade enheter.
- Små tomter.
- Rationell planstruktur med huvudsakligen ljusa och luftiga stadsrum och gårdsmiljöer.
- Trafikseparering skapar säkra trafikmiljöer men kan även innebära ett svårorienterbart gatunät.

GRÖNSTRUKTUR

- Gatuträd finns i form av alléplanteringar längs matargator och längs parkstråk genom områdena.
- Små tomter med möjlighet till grönska och odling i mindre omfattning.
- Små parker och lekplatser inom husgrupperna.
- Nät av gångvägar. Närhet till natur och strövområden.

BEBYGGELSE

- Gruppbyggda småhus i form av radhus, kedjehus, villor och atriumhus.
- Utformningen är mycket enhetlig men mer varierad än i flerbostads-
husområdena.
- Enhetligt utformade husgrupper. Variation mellan områdena.
- Huvudsakligen platta tak eller pulpettak. Det förekommer även andra
typer, som sadeltak med brant takfall.
- En blandning av olika fasadmateriäl; tegel, trä och skivor.
- Färgsättningen enhetlig inom husgrupperna.

VÄGLEDNINGAR STORSKALIG STADSDEL

- Utveckla de storskaliga stadsdelarna med utgångspunkt ur de gestaltningsmässigt sammanhållna husgrupperna som utgörs av skivhus i sex till tio våningar, lamellhus i tre till fyra våningar och områden av småhus i stadsdelarnas utkanter.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma grupper av nya hus utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till de storskaliga stadsdelarna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Eftersträva att förena trafiksäkra miljöer med ökad trygghet och orienterbarhet i stadsrummet vid förändringar i de storskaliga stadsdelarna.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse, verksamhetslokaler och arbetsplatser där så är möjligt. Ta tillvara befintliga lokaler för handel, verksamheter och kultur.
- Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären med parkstråkens samband med omgivande grönstruktur som skapar ett nätverk av gröna promenader.
- Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt vid ombyggnader och renoveringar. Förändra sammanhållna grupper av småhus med hänsyn till helheten i gestaltning och utformning.

I byggnadsordningen finns övergripande vägledningar för typologin storskalig stadsdel. Gruppbyggda småhusområden ingår i den typologin. Vägledningarna ger stöd och förhållningssätt för hur de gruppbyggda småhusområdenas karaktär och värden ska bevaras när Stockholm växer.

PÅVERKAN PÅ OMRÅDETS KARAKTÄR OCH VÄRDE

I gruppbyggda småhusområden utgör området karaktär och värde mycket i det enskilda områdets enhetliga gestaltning. Det innebär att möjligheterna att förändra ofta är begränsade.

Aspekter som bedöms ha stor påverkan vid förtätning och förändring är:

- Förändringar i områdets enhetliga gestaltning.
- Hur tillbyggnader orienteras – utbyggnadsriktning.
- Volym och proportioner (tillbyggnader, påbyggnader, komplementbyggnader).
- Takens form.
- Material, färgsättning, byggnadsdelar och detaljer.

ÄR DU FASTIGHETSÄGARE I ETT GRUPPBYGGT SMÅHUSOMRÅDE I STORSKALIG STADSDEL OCH VILL GÖRA EN ÄNDRING?

Detaljplanen hittar du på stadens webbplats bygglov.stockholm/gallandeplaner

Vid förändringar i ett område med sammanhållna grupper av friliggande småhus, radhus eller kedjehus behöver du ta särskild hänsyn till helheten i gestaltning och utformning. Tillbyggnadsmöjligheterna är ofta mycket begränsade.

Det finns (nästan) alltid en detaljplan som reglerar hur mycket du får bygga på din fastighet/tomt, var byggnader ska placeras, vilken höjd de får ha och hur många våningar. Ett första steg är alltid att stämma av det du avser göra mot gällande detaljplan. Utöver detaljplanens bestämmelser behöver du även tänka på följande för hur du utformar och placerar den förändring du önskar göra:

Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering hittar du på stadsmuseet.stockholm.se

Ta reda på om fastigheten (och byggnaden) är kulturhistoriskt värdefull eller ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det gör du genom att titta i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering på stadsmuseet.stockholm.se.

Hur tillbyggnader orienteras – utbyggnadsriktning Som regel finns inget utrymme för tillbyggnad. Grupphusområdenas enhetliga kvarter och relation till gaturum är ett viktigt karaktärsdrag att bibehålla. I vissa fall kan mindre skärmtak, inglasat uterum eller en bod rymmas. Vanligast är att orientera dessa in mot tomten i den privata zonen (trädgårdssidan) och att undvika förändringar mot gatan eller på annat sätt som påverkar områdets enhetliga bebyggelse och gaturummet negativt.

Grupphusområden ligger ofta i utkanten av storskaliga stadsdelar. Områdena byggdes både på plan och kuperad mark. De är strikt planerade med en utpräglat enhetlig bebyggelse. Formen ger små möjligheter till ändringar. Det är viktigt att inordna sig i områdets arkitektur.



**Planmönster.**

Längor eller rader med hus rätvinkligt eller organiskt placerade beroende på terräng. I viss mån trafikseparerade. Byggnaderna placerade ofta med en smal förgårdsmark som öppnar upp mot gatan.

**Topografi och grönska.**

Utifrån topografin skiljer sig grupphusområdena åt. Ofta utformades de så att större gårdsrums bildades. Ambitionen var också att spara naturmark.

**Gaturum.**

Gatorna är korta och rätvinkliga eller också längre slingor som följer terrängen. Husen är av samma typ, ibland med mindre variationer.

Volym, proportioner och takform Utgå från det ursprungliga husets volym, proportioner och takform när du bygger till och renoverar. Det är särskilt viktigt att byggnadens utformning följer de andra byggnaderna i kvarteret. Det gäller även om du bygger ett skärmtak, inglasat uterum eller en bod.

Material, färgsättning, byggnadsdelar och detaljer För att bevara områdets och den enskilda byggnadens karaktär är en omsorgsfull utformning av fasaden och dess byggnadsdelar och detaljer, liksom färgsättning och kulörer av stor betydelse. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Inom bebyggelsegrupperna är hustyperna strikt sammanhållna och enhetligt utformade. Det förekommer däremot en variation mellan olika områden. Det industrialiserade byggandet och byggnormer främjade en rationalisering och standardisering av byggmaterial och byggnadsdelar.

Byggnaderna karakteriseras av de blockformade volymerna, fasader med blandning av betong och stående träpanel och den dova färgsättningen.



Flackt tak med tydligt markerad taksarg av horisontell träpanel.

Prefabricerade element, synligt i elementskarvar i bottenvåningen.

Byggnaderna karakteriseras av den låga horisontellt orienterade bottenvåningen och det branta taket. Färgsättning har en karakteristisk kontrastverkan mellan det vita teglet, den mörkbruna panelen och de mörka takpannorna.



Högt och brant takfall med stora takkupor.

Fasad i bottenvåningen klädd i kalkcementtegel, så kallat mexitegel.

Områdets gröna karaktär (befintliga träd, häckar, trädgårdar) Utformningen av mark och grönska har stor betydelse för att bibehålla områdets gröna karaktär. Ta tillvara och utveckla den gröna karaktären så som häckar i gaturum och mellan trädgårdar, liksom de uppväxta trädgårdarna. Undvik hårdgörande av gröna ytor.



Gaturummets gröna karaktär. Trädgårdarna är ofta mindre och bildar sammanhängande gröna rum mellan husen. Ibland vetter trädgårdarna mot en parkväg som går genom området eller mot gemensamma gröna ytor.

Många gånger är det klokt att ta hjälp av en sakkunnig (arkitekt, byggnadsingenjör, byggnadsantikvarie eller annan med liknande relevant kunskap) vid såväl större som mindre förändringar.

För att nå önskat resultat

Det här dokumentet är, i likhet med översiktsplanen, byggnadsordningen och arkitekturpolicyn, vägledande för beslut som avser detaljplaner och bygglov. Plan- och bygglagens bestämmelser innebär bland annat att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och en god helhetsverkan. Kulturmiljö är också ett allmänt intresse som behöver beaktas i all planering, bygglovs- och anmälningsärenden i enlighet med plan- och bygglagen (PBL).

Syftet med denna strategi med vägledningar är att stärka stadsbyggnadsnämndens möjligheter att bibehålla värdebärande karaktärsdrag i stadens villa- och småhusområden samt värna och bevara villa- och trädgårdsstäder med högst kulturvärden. Dokumentet bidrar även till en ökad förutsägbarhet för fastighetsägare och byggaktörer.

Alla strategiska dokument så som översiktsplan, byggnadsordning med kompletterande vägledningar och arkitekturpolicy ska ta sig uttryck i nämndens arbete med förhandsbedömningar, detaljplanering och bygglovsprövningar. Det ska ske på ett sätt som kan ge effektiva och rättssäkra beslut som svarar mot plan- och bygglagens syfte och överensstämmer med Stockholms stads inriktning för hur staden ska utvecklas. Genom att klargöra vilka tillvägagångssätt som kan användas för att säkerställa kvalitet och bibehålla värden i villa- och trädgårdsstäderna ges nämnden och dess verksamheter tydliga utgångspunkter för myndighetsutövningen.

Översiktsplan inklusive riksintressebilaga

Översiktsplanen för Stockholm uttrycker stadens mål med stadsbyggnad ur ett helhetsperspektiv och fungerar som inriktningsbeslut för stadens planering. Översiktsplanen fungerar dessutom som ett av flera kunskapsunderlag till detaljplanearbete, bygglovsprövning och anmälanhandling. Översiktsplanen har fyra övergripande mål: En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö samt En klimatsmart och tålig stad. Avsnittet om de lokala utvecklingsmöjligheterna för respektive stadsdel beskriver hur målen ska uppnås, bland annat möjligheter till utveckling längs urbana stråk och stadsgator. Kapitlet om allmänna intressen beskriver sakområden som ur allmän synpunkt behöver beaktas i planeringen, bland annat kulturmiljö.

Översiktsplanen beskriver att kulturmiljöns värden ska omhändertas och utvecklas. Bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull ska ses som en resurs i stadsutvecklingen. För de småhusområden som är av riksintresse för kulturmiljövården förtydligas att det är ett allmänt intresse att så långt som möjligt bevara områdenas karaktär, samtidigt som det finns ett behov av att anpassa byggnaderna till dagens behov. Översiktsplanens riksintressebilaga uttalar dessutom att begränsningar av generösa byggrätter och användningsbestämmelser kan behöva övervägas för dessa områden. För de områden som ligger inom riksintresse för kulturmiljövården – exempelvis Gamla Enskede, Olovslund och Pungpinan – innebär ställningstaganden i exempelvis översiktsplan och vägledning att stadens syn på riksintressets värden klargörs, och kan således utgöra ett värdefullt stöd vid bedömningen av exempelvis bygglovsärenden i dessa områden.

Vägledning

En strategi med vägledningar, så som nu aktuellt dokument, riktar sig till enskilda fastighetsägare, myndighetsutövning vid bygglovgivning och som underlag för beslutsfattare. En bedömning utifrån tidigare rättsfall är att en strategi med tydliga vägledningar är en stark viljeyttring som ska tas i beaktande vid prövningar.

Som ett kunskapsunderlag har vägledningarna en roll både för stadens beslutsfattare, tjänstepersoner och för att fastighetsägare ska ha kunskap om områdets kulturvärden och därmed värna området. Genom vägledningar guidar staden fastighetsägare till att kunna göra genomtänkta ställningstaganden vad gäller utveckling och bevarande av kulturvärden på den egna fastigheten som kan få konsekvenser för områdets karaktär.

Före införandet av den äldre plan- och bygglagen (ÄPBL) år 1987 låg bestämmanderätten över byggnaders utformning i första hand hos den som byggde. Med införandet av ÄPBL (plan och bygglag, 1987:10) kom tanken att byggnadsnämnderna skulle få en mer aktiv roll vad gäller möjligheten att kunna ställa krav på byggnaders utseende.¹

Kommunen har därvid getts en stor frihet att göra egna bedömningar angående vilka områden som utgör en värdefull miljö.² För de områden där kommunens krav på hänsyn till miljömässiga värden kommit till uttryck i exempelvis en vägledning (kallas även bevarandeprogram, miljöprogram)

¹ Se prop. 1985/86:1 s. 480

² Se prop. 2013/14:127 s. 25

har dessa krav särskild tyngd.³ Även om ett sådant dokument i sig inte är rättsligt bindande vid exempelvis en efterföljande domstolsprövning tillmäts det betydelse vid bedömningen av om plan- och bygglagens krav är uppfyll-
da.⁴ Vägledningarna i det här dokumentet tar upp de aspekter som behö-
ver beaktas.

I vissa områden så kan den av detaljplan givna byggrätt i sig (area och höjd) vara problematisk (det vill säga oavsett hur man utformar nyttjan-
det av byggrätten så är det en icke önskad utveckling). En i detaljplanen
medgiven byggrätt kan inte begränsas med stöd av anpassningskravet då
krävs planändring. En sådan planändring kräver särskilda överväganden
och måste ske proportionerligt. Den enskilda fastighetens byggrätt har ett
starkt skydd i gällande detaljplan, men nyttjandet av byggrätt ska ske med
hänsyn till platsens värden och egenskaper. Även vid framtagande av ny
detaljplan ger vägledningarna stöd.

Detaljplaner

I plan- och bygglagen ställs krav på att en ny detaljplan upprättas om ett
område ska förändras eller bevaras i ett sammanhang. Ett exempel är för-
ändringar som leder till nya och/eller förändrade byggrätter. Det är kom-
munen som kan besluta om att ny detaljplan ska upprättas. Detaljplaner
kan också reglera bevarande och tydliggöra kulturhistoriskt värdefulla delar
inom planområdet samt visa på vilka möjligheter till varsam utveckling som
enskilda fastigheter kan rymma. Värt att notera är dock att en i planen
medgiven byggrätt inte kan begränsas med stöd av anpassningskravet.⁵ De
möjligheter som kommunen har att styra över utformningen av bebyggel-
sen inom ett område inom detaljplan är därför inte obegränsade även om
planen saknar bestämmelser om detta.

En detaljplan har stark rättsverkan och ger upphov till såväl rättighe-
ter som skyldigheter för kommun och fastighetsägare vilket alltid måste
beaktas.

Den utveckling som skett de senaste åren med en tilltagande förtätning
av äldre villastäder och trädgårdsstäder har möjliggjorts genom att äldre
stadsplaner ofta saknar en mer detaljerad reglering av hur områdena får
bebyggas. Dessa detaljplaner reglerar ofta hur stor del av tomten som
får bebyggas men kan exempelvis sakna uttryckliga bestämmelser om
antal bostadshus eller antal lägenheter. Tidigare kompletterades de äldre
detaljplanerna med bestämmelser i tomträttsavtal om största antal lägen-
heter (eldstäder) i de fall staden hade upplåtit fastigheterna med tomträtt.
När friköp senare möjliggjordes upphörde stadens möjlighet att begränsa

3 Se prop. 1985/86:1 s. 480 f. och s. 231 f. och Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 maj 2017 i mål nr P 9218-16 samt dom den 2 september 2019 i P 8784-15

4 Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 november 2019 i mål nr P 10966-18

5 Se RÅ 1993 ref. 59 I och II samt MÖD 2015:26

antalet lägenheter, eftersom begränsningen inte var fastställd i den gällande detaljplanen. Karaktäriserande för dessa detaljplaner är vanligen:

- En bestämmelse om att 1/5 av tomten får bebyggas, vilket medför stora byggrätter på stora tomter.
- Att öppet eller kopplat byggnadssätt ska tillämpas.
- En avsaknad av uttalad begränsning av antal lägenheter, byggnader eller flerbostadshus

Konsekvenserna blir uppenbara i småhus- och villaområden med stora tomter, eftersom tomtstorlekarna medger stora byggrätter enligt ovan. Kompletteringar med flera huvudbyggnader på samma tomt och uppförande av flerbostadshus är exempel på åtgärder som kan förändra områdenas karaktär. Att byggnader placeras och gestaltas på ett för området främmande sätt kan också förändra karaktären i ett område avsevärt.

I avsaknad av uttrycklig reglering av byggnadens utformning genom exempelvis största tillåtna byggnadshöjd, högsta tillåtna våningsantal eller maximala antalet bostäder får dessa frågor istället bedömas bland annat utifrån bestämmelsen i 2 kap. 6 § PBL om krav på anpassning till omgivningen och befintlig bebyggelse.⁶ Det är därför angeläget att man i dessa bedömningar har möjlighet att ta stöd i sådan kunskap om områdets karaktär som kan ges genom vägledning. Detta för att undvika att ett område förändras på ett sådant sätt att kulturhistoriska värden går förlorade.

Lovgivning

Vid förändringar på en fastighet krävs vanligtvis bygglov och ibland även marklov och/eller rivningslov. Flertalet förändringar av ett område kan idag också ske utan att det krävs beslut om bygglov från stadsbyggnadsnämnden. Mest påtagligt är detta i områden som inte är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla (PBL 8 kap. 13 § samt 9 kap 4 §). I dessa områden så har lagändringar sen 2014 (då de så kallade Attefallsreglerna infördes) undantagit fler och fler åtgärder från lovplikt. Dessa lovbefriade åtgärder kan samlat medföra att en fastighet kan förädlas med flertalet nya bostäder och byggnader.

Även om det du vill bygga uppfyller kraven för bygglovsbefrielse enligt PBL 9 kap. 4a-c § (exempelvis Attefallshus) behövs det ändå bygglov för områden och byggnader som är särskilt värdefulla. Områden av riksintresse, Nationalstadsparken och Stockholms trädgårdsstadsmiljöer omfattas inte av bygglovsbefrielsen. Komplet list på områden som inte omfattas av bygglovsbefrielse finns på stadens webbplats.

⁶ jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 6 maj 2015 i mål nr P 9601-14 och den 22 mars 2016 i mål nr P 6092-15



Bilden visar en större tomt där
ursprungshuset har kompletterats
med nya byggnader.

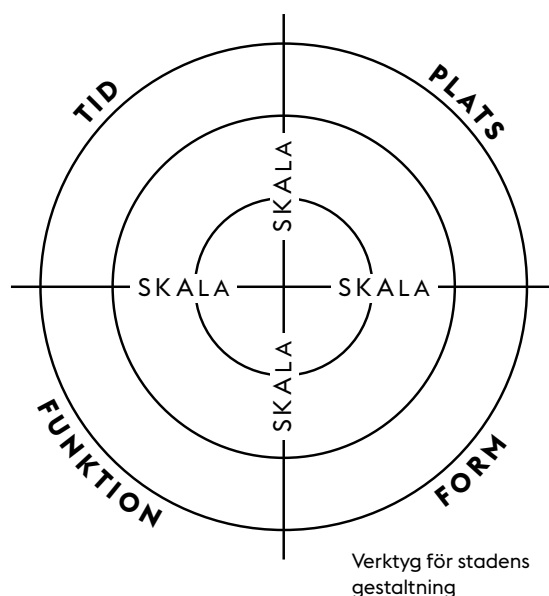
Det finns även åtgärder som inte kräver lov oavsett vilket område (om detaljplan inte reglerat annat) – exempelvis trädfällning. Karaktärs-skapande träd kanske fälls och en större del av tomtmarken bebyggs eller blir hårdgjord. Även om kulturhistoriskt värdefulla miljöer har högre krav på att åtgärder ska anpassas till sin omgivning så kan enbart förekomsten av en generös byggrätt medföra att volymerna i sig påverkar området negativt. Sammantaget kan konsekvenserna leda till att ett område förändras så att kulturhistoriska värden går förlorade på ett sätt som inte varit avsett.

En bygglovsprövning i ett område som omfattas av en detaljplan innefattar inte en prövning av om åtgärden påtagligt kan skada riksintressen, eftersom detta ska ha hanterats i detaljplanen. Att en fastighet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården kan ändå få betydelse vid bedömningen av om den ansökta åtgärden uppfyller de krav plan- och bygglagen ställer på anpassning till stadsbilden och kulturvärdena på platsen. Detta gäller särskilt vid tillämpning av sådana planer som är tillkomna långt innan bestämmelserna om skydd av riksintressen infördes i lagstiftningen.⁷

Arkitekturpolicy och verktyg för stadens gestaltning

Stockholms arkitekturpolicy ingår i en familj med dokument som tillsammans med översiktsplan, byggnadsordning och vägledningar formulerar strategier för stadens gestaltning. Stockholm ska byggas med omsorg. I arkitekturpolicy formuleras arbetssätt och metoder som bidrar till ökad förståelse för hur staden kan byggas. Den berör planering i större skala men också utformning av enskilda byggnader och detaljer och skapar därmed förutsättningar för en väl gestaltad helhetsmiljö.

Genom att använda verktyget för stadens gestaltning, som finns i byggnadsordningen och arkitekturpolicy, och beakta platsens förutsättningar ska processen underlättas. Inom verktygets teman tid – plats – form – funktion, ställs frågorna i relation till stadens och projektets alla skalor. Arbetssättet är ett stöd för ökad förståelse och samsyn.



7 Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 maj 2013 i mål nr P 9167-12

Mer kunskap finns

Vill du veta mer? Staden har tagit fram flera planerings- och kunskapsunderlag som kan ge dig fördjupad kunskap och förståelse. Du hittar bestämmelser i gällande detaljplan och i lagstiftningen.

Planerings- och kunskapsunderlag

- Översiktsplan för Stockholm (stadens webbplats vaxer.stockholm)
- Riksintressen enligt miljöbalken, bilaga till Översiktsplan för Stockholms stad (stadens webbplats vaxer.stockholm)
- Stockholms byggnadsordning (stadens webbplats vaxer.stockholm)
- Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering (Stadsmuseets webbplats stadsmuseet.stockholm.se)
- Stadsmuseets faktablad om stadsdelar (Stadsmuseets webbplats stadsmuseet.stockholm.se)
- Stadsmuseets webbplatser: stadsmuseet.stockholm.se och digitala-stadsmuseet.stockholm.se
- Alla tiders Stockholm – Riksintressen för kulturmiljövården
- Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och fornlämningsregister (Riksantikvarieämbetets webbplats raa.se)
- Äldre miljöprogram för småhus- och villaområden, ett urval (stadens webbplats bygglov.stockholm):
 - Enskede – Miljöprogram och avgränsning av värdefull miljö
 - Norra Ängby – Ett program för din närmiljö
 - Olovslund – Ett program för din närmiljö
 - Miljöprogram för Tallkrogens småstugeområde
 - Södra Ängby – Miljöprogram för ett riksintressant område
- Stockholms stads småstugor 1927–57 – En sammanställning av hustyper, underlag för om- och tillbyggnader, Stadsbyggnadskontoret (stadens webbplats bygglov.stockholm)
- Stockholmskällan, databas med arkivmaterial (Stockholmskällans webbplats stockholmskallan.stockholm.se)

GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplaner finns att ta del av via stadens bygg- och plantjänst. Den hittar du via webbplatsen bygglov.stockholm/gallandeplaner.

LAGSTIFTNING

Enskilda plan- eller bygglovsärenden prövas juridiskt genom plan- och bygglagen (PBL). I PBL finns regler som är styrande för hur småhus- och villaområden får bebyggas. Gällande detaljplaner för respektive område kan reglera omfattning av byggrätt, utformning och skydd av kulturvärden. Prövning av bygglov sker mot detaljplanens bestämmelser samt bestämmelserna i PBL. Stöd för tolkningen finns i lagens förarbeten samt i rättspraxis. Vägledande dokument utgör kunskapsunderlag och ger stöd för avvägningar i ärenden enligt PBL.

Här följer ett urval av de lagparagrafer, byggregler och allmänna råd som reglerar byggandet och som tillämpas i utformnings- och gestaltungsfrågor vid planering och bygglovgivning i stadens småhus- och villaområden.

PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)

Plan- och bygglagens bestämmelser uppställer det grundläggande ramverket för kultur- miljöhänsyn vid Stadsbyggnadsnämndens myndighetsutövning.

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § PBL). En framtagna vägledning/riktlinje kan utgöra stöd för bedömningen av om detta så kallade anpassningskrav är uppfyllt.

Kravet på att bebyggelseområdets särskilda värden ska skyddas framgår också i 2 kap. 6 § PBL. Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt PBL ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Vidare ska enligt 8 kap. 17 § PBL ändringar av byggnader utföras varsamt, så att hänsyn tas till byggnadernas karaktärsdrag och byggnadens

tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara. Denna så kallade varsamhetsbestämmelse omfattar alla byggnader, även de som inte är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla. Ändringar av byggnader ska alltid göras varsamt och deras värden och kvaliteter ska tas till vara.

Därutöver får byggnader, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas (8 kap. 13 § PBL). En byggnad kan vara särskilt värdefull i sig eller utgöra en väsentlig del av en särskilt värdefull bebyggelsemiljö.

I plan- och bygglagen finns också en bestämmelse som ställer krav på att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras (8 kap. 14 §). Detta krav omfattar alla byggnader, men högre krav ställs beträffande kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Lagen uppställer också krav på utformning som gäller alla byggnader. En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § PBL ha en god form- färg- och materialverkan.

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

2 kap. 1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 kap. 3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,

2 kap. 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

2 kap. 9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

8 kap. Krav på byggnadsverk, byggprodukter, tomter och allmänna platser

Byggnadsverks utformning

8 kap. 1 § En byggnad ska

2. ha en god form-, färg- och materialverkan,

Förbud mot förvanskning

8 kap. 13 § En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Det ska också tillämpas på

1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Underhåll och varsamhet

8 kap. 14 § Ett byggnadsverk ska hållas i värdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

8 kap. 17 § Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

9 kap. Bygglov, rivningslov och marklov m.m.

9 kap. 34 § Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

BOVERKETS BYGGREGLER, BBR

I Boverkets författningssamling (BFS) finns byggregler (BBR) med föreskrifter och allmänna råd som förtydligar vad varsamhet, förvanskning och särskilt värdefull byggnad eller bebyggelsemiljö innebär.

1:2211 Varsamhet

Allmänt råd

För att en åtgärd ska anses vara varsam bör den respektera byggnadens karaktär avseende

- proportioner, form och volym,
- materialval och utförande,
- färgsättning,
- detaljsorg och detaljersnivå.

Den bör också ta till vara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär. (BFS 2016:6).

1:2212 Förbud mot förvanskning

Allmänt råd

Vid prövning om en åtgärd medför en förvanskning bör det klargöras om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de egenskaper som sammantaget ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden. (BFS 2016:6).

1:2213 Särskilt värdefull byggnad

Allmänt råd

En byggnad kan vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL antingen för att den har sådana värden i sig eller för att den utgör en väsentlig del av en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Vad som sägs här om byggnader gäller även för bebyggelseområden.

En byggnad kan vara särskilt värdefull om den tydliggör tidigare samhällsförhållanden.

Exempel på detta är

- byggnader som representerar en tidigare vanlig byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt,
- byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster,
- byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den tydliggör samhällsutvecklingen.

Exempel på detta är

- byggnader som till exempel illustrerar folkrörelsernas framväxt, massbilismens genombrott, immigration eller emigration,
- byggnader som har tjänat som förebilder eller på annat sätt varit uppmärksammade i sin samtid,
- byggnader som präglas av en stark arkitektonisk idé.

En byggnad kan också vara särskilt värdefull om den i sig utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.

En byggnad kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den värderas högt i ett lokalt sammanhang.

Exempel på detta kan vara byggnader som har haft stor betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i lokala traditioner.

I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad. (BFS 2016:6).

KÄLLOR

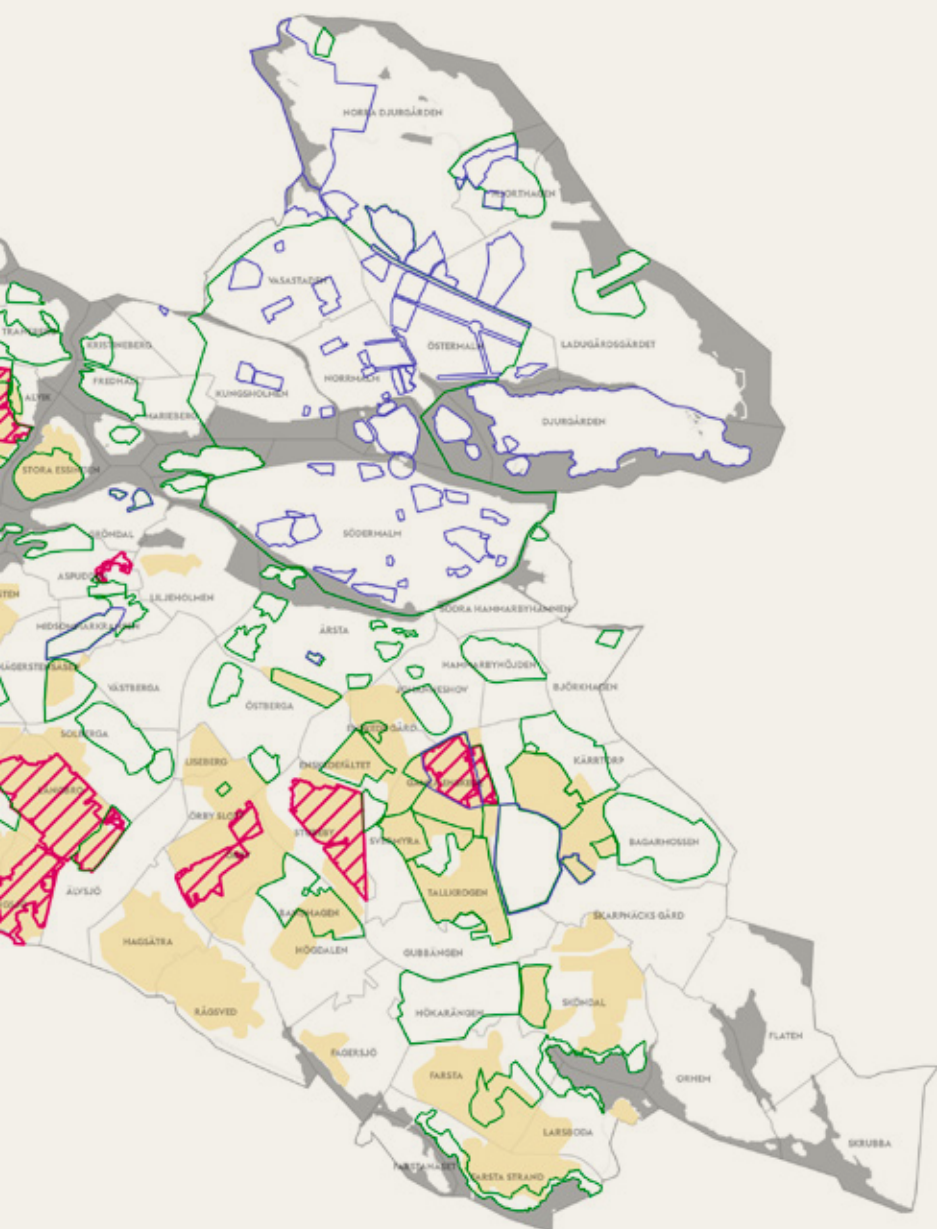
Lagar, regler och råd uppdateras kontinuerligt. För uppdaterade texter, se boverket.se och riksdagen.se.

 Detaljplaner med generösa byggrätter

☐ Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

☐ Rikssintressen och värdekärnor

- Villastad, Trädgårdsstad, Småstugeområde och Storskalig stadsdel
- gruppbyggda småhus
- Tunnelbanestad
- gruppbyggda småhus



ÖVERSIKTSKARTA OCH TABELL

Karaktär	Område	Riksintresse	Kulturhistoriskt värdefull miljö	Finns äldre miljöprogram	Generösa byggrätter
Trädgårdsstad	Nockebyhov		x		
Trädgårdsstad	del av Ulvsunda		x		
Trädgårdsstad	Nockeby		x		x
Trädgårdsstad	Södra Ångby	x	x	x	
Trädgårdsstad	Högländet		x		x
Trädgårdsstad	Stora Mossen		x		x
Trädgårdsstad	Ålsten	x	x		x
Trädgårdsstad	Smedslätten		x		x
Trädgårdsstad	del av Älvik		x		x
Trädgårdsstad	Äppelviken		x		x
Trädgårdsstad	Enskede Gård		x		
Trädgårdsstad	Gamla Enskede	x	x	x	x
Trädgårdsstad	Enskededalen		x	x	
Villastad	Hässelby villastad				
Villastad	Bromsten				
Villastad	Nälsta				
Villastad	Solhem		x		
Villastad	Flysta				
Villastad	Sundby				
Villastad	Mariehäll				
Villastad	Bromma kyrka (kyrkomiljön)		x		
Villastad	Stora Essingen		x		
Villastad	Mälarhöjden		x		x
Villastad	del av Långbro				x
Villastad	Liseberg				
Villastad	del av Älvsjö		x		x
Villastad	Stureby				x
Villastad	Örby				x
Villastad	Långsjö				x
Villastad	del av Herrängen				x
Småstugeområde	Pungpinan	x	x		
Småstugeområde	Olovslund	x	x	x	
Småstugeområde	Norra Ångby	x	x	x	
Småstugeområde	Bällsta		x		
Småstugeområde	Eneby		x		
Småstugeområde	Hökmosse		x		
Småstugeområde	Enskedefältet		x	x	
Småstugeområde	del av Långbro				x
Småstugeområde	del av Herrängen				
Småstugeområde	del av Svedmyra		x		
Småstugeområde	Tallkrogen		x	x	
Småstugeområde	del av Sköndal		x		
Tunnelbanestad	Hässelby strand		x		
Tunnelbanestad	Hässelby gård		x		
Tunnelbanestad	Vällingby	x	x		
Tunnelbanestad	Räcksta	x	x		
Tunnelbanestad	Grimsta		x		
Tunnelbanestad	Valla gårde		x		
Tunnelbanestad	Fruängen				
Tunnelbanestad	Bandhagen		x		
Tunnelbanestad	Hagsätra				
Tunnelbanestad	Rågsved				
Tunnelbanestad	Högdalen				
Tunnelbanestad	del av Sköndal				
Tunnelbanestad	Farsta		x		
Tunnelbanestad	Farsta Strand				
Storskaligstadsdel	Akalla				
Storskaligstadsdel	Husby				
Storskaligstadsdel	Hjulsta				
Storskaligstadsdel	Tensta		x		
Storskaligstadsdel	Rinkeby				
Storskaligstadsdel	Kälvesta				
Storskaligstadsdel	Bredäng		x		
Storskaligstadsdel	Sätra				
Storskaligstadsdel	Skärholmen				
Storskaligstadsdel	Vårberg				
Storskaligstadsdel	Fagersjö				

Tabellen omfattar områden i trädgårdsstad, villastad, småstugeområden, tunnelbanestad och storskalig stadsdel. Notera att vägledningarna i det här dokumentet kan tillämpas även på andra områden.

FOTO/ILLUSTRATION

FOTO: Lennart Johansson eller stadsbyggnadskontoret

ILLUSTRATIONER: DinellJohansson sida 22, 23, 24, 36, 37, 38, 50, 51, 52, 70, 71

ÖVRIGA ILLUSTRATIONER: Stadsbyggnadskontoret

