



Svar på Socialdemokratiska fullmäktigegruppens och två andra ledamöters motion om uppdateringen av gamla detaljplaner

VD/2639/00.02.00.03/2021

HW/TLA/RL/IL/MS/LS/EA

Socialdemokratiska fullmäktigegruppen och två andra ledamöter lämnade in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

”Uppdatering av gamla detaljplaner.

Uppdateringen av gamla detaljplaner för gamla egnahemshusområden fortsätter utan dröjsmål i enlighet med den nya generalplanen och det utarbetas en tidtabell för genomförandet, enligt vilken man framskrider.

I Vanda finns många gamla egnahemshusområden som har rymligt disponerade detaljplaner, som gjorts upp i slutet av 1970-talet och början av 1980-talet och fortfarande är i kraft. I dessa områden är det tillåtet att bygga bostadsbyggnader av olika slag, om tomtens storlek möjliggör detta. Det har visat sig att detta bidragit till att öka byggandet av sådana loftgångshus som inte passar in i miljön i de gamla egnahemshusområdena. Därför kan bland annat de trafikmässiga problemen öka, till exempel i och med att det bedrivs bostadsuthyrning av professionell karaktär i sådana områden som endast är avsedda för bostadsbyggande.

I den nya generalplan som godkänts av stadsfullmäktige 2021 har det lagts till bestämmelser, som tryggar de existerande egnahemsområdenas särprägel, identitet och byggnadssätt. Den gällande detaljplanen är dock alltid styrande, varför man genom att revidera dessa på ett säkrare sätt kan bestämma vilken byggnadstyp som är tillåten i området.

Socialdemokraternas fullmäktigegrupp förutsätter att uppdateringen av de gamla detaljplanerna för gamla egnahemshusområden fortsätter utan dröjsmål i enlighet med den nya generalplanen och att det utarbetas en tidtabell för genomförandet, enligt vilken man framskrider.”

Stadsfullmäktige 8.3.2021 § 21

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och skicka fullmäktigemotionen till stadsstyrelsen för beredning.

Stadsmiljöns verksamhetsområde konstaterar följande i sitt svar:

Loftgångshus har byggts i Vanda i flera decennier. Byggnadstypen möjliggör olika slags bostäder med gårdar och balkonger. Loftgångshuset är en bra medelstor hustyp i gränssnittet mellan höghusbyggande och glesare byggda småhusområden. I båda områdena har loftgångshusbyggandet skapat boendevalternativ som passar för olika livssituationer.

Under det senaste årtiondet har sättet att bygga loftgångshus förändrats: bostadsstorleken har minskat och projektstorleken har ökat. Staden har velat främja bostadsbyggandet, så i anslutning till byggloven



har det gjorts smärre avvikelser från parkeringsnormer och egna gårdar. Detta har lett till byggnadsstorlekar som avviker från den närmaste omgivningen och parkeringsproblem. I strid med bygglovet har dessutom en del av projekten ändrats till att vara av inkvarteringstyp, vilket har ökat omsättningen bland områdets invånare. Man har arbetat med att lösa problemen genom olika åtgärder ända sedan år 2018.

Under det senaste årtiondet har loftgångshus färdigställts och bygglov beviljats enligt följande:

År	Beviljade	Färdigställda
2011	4	2
2012	9	7
2013	15	18
2014	2	15
2015	20	3
2016	15	21
2017	24	11
2018	17	22
2019	2	17
2020	5	3
2021	0	3

De senare årens minskning i antalet lär till stor del bero på den striktare inställningen till antalet bilplatser som krävs. I anslutning till bygglovet beviljas inte längre avvikelser från de bilplatser som krävs. Därigenom har man kunnat påverka att antalet bostäder i loftgångshusen under byggprojektet inte kan maximeras till enbart enrummare, vilket leder till att bostäderna blir mindre intressanta endast för hyresproduktion. Fördelningen av lägenhetstyper regleras också i markanvändningsavtal och stadens marköverlåtelse.

Tillhandahållandet av lägenheter för korttidsinkvartering kan uppfylla kriterierna för inkvarteringsverksamhet. Högsta förvaltningsdomstolen har i sitt beslut (HFD:2021:76) tagit ställning till när användningsändamålet hos en lägenhet ändras från boendebbruk i enlighet med detaljplanen och bygglovet till inkvarteringsverksamhet som kräver ändring av användningsändamålet. Väsentligt i bedömningen är verksamhetens art och omfattning samt att inkvarteringsverksamhetens verkningar skiljer sig från de typiska verkningarna från användning i enlighet med bygglovet.

I Vandas småhusdominerade områden finns fortfarande många gällande planer som utarbetats på 1970- och 80-talen, vilka i flera fall möjliggör byggande av loftgångshus. I planerna har man som beteckning för användningsändamålet använt "kvartersområde för bostadshus" (A), vilken tillåter lösningar av både småhus- och flervåningshustyp. Byggandets omfattning och dimensioner har styrts med exploateringsstal och våningstal.

I detaljplaneringsenheten utreddes år 2020 möjligheten att begränsa byggandet av loftgångshus med byggförbud. Då konstaterade man att det är svårt att begränsa byggförbudet så att det endast skulle gälla problempjekt. Sannolikt skulle byggförbudet leda till extra byråkrati också för projekt som det inte finns någon anledning att begränsa. Dessutom förutsätter utfärdandet av byggförbud att detaljplanen ändras i området i fråga.

Enligt utredningar finns det runtom i Vanda totalt ca 160 detaljplaner som möjliggör byggande av loftgångshus, vars areal uppgår till över 500 ha och omfattar över 3 000 fastigheter. En ändring av alla



ovanstående planer bedömdes vara en oproportionerligt mödosam, tidskrävande och i praktiken omöjlig process med beaktande av de övriga målen som ställts på detaljplaneringen och de befintliga personalresurserna.

Med anledning av ovanstående har verksamhetsområdet kommit fram till att byggförbud och detaljplaneändringar inte är ändamålsenliga sätt med vilka byggandet av loftgångshus kan begränsas. Planer som möjliggör byggande av loftgångshus uppdateras i fortsättningen inom ramen av planlägningsprogrammet. Styrningen av byggandet av loftgångshus beaktas också vid beredningen av detaljplaner för nya småhusområden och områdenas planbestämmelser.

Arbetet med att uppdatera Vanda stads byggnadsordning har inletts. I samband med detta undersöks möjligheten att påverka byggnadsprojektens lägenhetsfördelning. I till exempel Kervos förslag till byggnadsordning finns en bestämmelse som styr bostädernas storlek. " Om inget annat bestämts i detaljplanen följs nedanstående vid byggande: Då över 10 bostäder byggs på en tomt ska en tredjedel av bostäderna ha en medelstorlek på över 50 lägenhets-m² och bostäderna ska ha en medelstorlek på minst 40 lägenhets-m²" (Kervos byggnadsordning, punkt 8.1).

I samband med att byggnadsordningen uppdateras skapas en modell med vilken byggandet av loftgångshus kan begränsas i fråga om gamla gällande detaljplaner.

Stadens bostadspolitiska mål är en mångsidig bostadsproduktion och många slags boendeanternativ runtom i staden. Också loftgångshuset är ett fungerande bostadsproduktionsalternativ bara man ser till att på förhand kontrollera de negativa följderna.

Stadsstyrelsen 6.9.2021 § 41

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge socialdemokratiska fullmäktigegruppen och de två andra ledamöterna stadsstyrelsens svar på motionen om att uppdatera gamla detaljplaner i enlighet med verksamhetsområdets förslag,
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Beslut:

Stadsstyrelsen beslutade att bordlägga ärendet till följande sammanträde.

Stadsstyrelsen 20.9.2021 § 30

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar

- a) ge socialdemokratiska fullmäktigegruppen och de två andra ledamöterna stadsstyrelsens svar på motionen om att uppdatera gamla detaljplaner i enlighet med verksamhetsområdets förslag,
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Behandling:

Tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde gjorde följande tillägg i förslaget: *"I samband med att byggnadsordningen uppdateras skapas en modell med vilken byggandet av loftgångshus kan begränsas i fråga om gamla gällande detaljplaner."*

Beslut:



Det kompletterade förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 25.10.2021 § 9

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- motion undertecknad av socialdemokratiska fullmäktigegruppen och två andra ledamöter om uppdatering av gamla detaljplaner.

Anvisningar för sökande av ändring: 2.1 Besvärsförbud

Närmare information:

Mari Siivola, generalplanechef, tfn 040 336 0159, (fornamn.efternamn[at]vantaa.fi