



Svar på Samlingspartiets fullmäktigegrupps och SFP:s fullmäktigegrupps samt 26 andra ledamöters motion om fler stadssmåhus i Vanda

VD/8353/00.02.00.03/2025

TeA/SP/JNu/MY/Asa/SE/EA

Samlingspartiets fullmäktigegrupp och SFP:s fullmäktigegrupp och 26 andra ledamöter lämnade in följande fullmäktigemotion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

Enligt undersökningen Asuntomessut – Asumisen ihanteet 2025 skulle över 70 procent av finländarna helst bo i småhus. Enligt vissa studier är siffran till och med ännu högre. Finländarnas främsta bostadsönskemål blir svårare att förverkliga i växande stadsregioner, där stigande tomtpriser och en förtätad stadsstruktur utgör hinder. Önskemålet om småhus med egen gård kan förenas med tät stadsbebyggelse. Lösningen är stadssmåhus, en allt vanligare boendeform som skapar trivsamma hem och bostadsområden i stadsregioner. Med stadssmåhus (townhouse) avses vanligtvis flera sammanlänkade småhus med två eller tre våningar som har egna gårdar och ingångar från gatan. Stadssmåhus är populära lösningar i många europeiska städer. Lyckade exempel finns också i Finland. Till exempel har det täta, låga och färggranna stadssmåhusområdet Alpbyn i Helsingfors utsetts till Nordens bästa bostadsområde i NBO Housing Nordics tävling. Även det prisbelönta bostadsområdet Herrgårdsforsen i Vanda är känt för sina trivsamma och eftertraktade stadssmåhus.

Trivsamma stadssmåhus kan genomföras med en urban exploateringsgrad som placerar sig mellan traditionella småhusområden och höghusområden. Medeltätt byggande möjliggör ett ökat utbud av småhus utmed goda kollektivtrafikförbindelser. Till exempel bör det vid spårvägslinjen planläggas nya, personliga och trivsamma urbana småhusområden med egna gårdar, ingångar och carportar. Lösningen lämpar sig väl både för byggande av nya bostadsområden och för kompletteringsbyggande i förorter samt för att motverka segregation. Vanda kunde sträva efter att bli huvudstadsregionens ledande stad inom urbant stadssmåhusbyggande, och därmed erbjuda ett attraktivt boende som kombinerar urbana tjänster och goda kollektivtrafikförbindelser med den ro och trivsel som en egen gård och ett eget hus för med sig.

Vi ledamöter som undertecknat motionen föreslår att staden främjar byggandet av stadssmåhus i Vanda, både i planläggningen och vid tomtöverlåtelsen.

Stadsfullmäktige 15.12.2025 § 28

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

Stadsmiljöns verksamhetsområde konstaterar följande som sitt svar:

Småhusområdenas nuvarande situation i Vanda

Begreppet stadssmåhus har inte definierats exakt i Finland. Till exempel Huttunen (2016:7) nämner att termen townhouse ändå har fått en klar ställning hos planerare och planläggare. Hustypen "har intressanta variationer beroende på vem som beskriver den och speglar delvis också subjektiva förväntningar på hustypens möjligheter att bl.a. berika den finska stadsbilden." (2016:7)



Allmänt definieras stadssmåhus, dvs. stadsradhus (engelska townhouse) som ett urbant egnahemshus med två-tre våningar, som är kopplat till en intilliggande bostad och som traditionellt ligger på en egen tomt. Ett stadssmåhus har vanligtvis en egen bakgård bakom byggnaden och entrén sker ofta via en så kallad entrégård från gatan. Stadssmåhus är ett sätt att uppnå en tät och låg stadsmiljö där det högsta våningstalet är III.

Målen i Vandas stadsstrategi 2026–2029

Vanda stads nya stadsstrategi *Framtiden bor i Vanda* (för åren 2026–2029) har som strategiskt mål att bygga framtidens Vanda, där mångsidigt boende, trivsel och balanserad tillväxt är i fokus. Enligt strategin vill staden erbjuda sina invånare olika boendebalternativ, styra bostadsproduktionen på ett balanserat sätt och se till att alla hittar ett hem för varje livssituation – från urbant stadsboende till grönskande småhusområden. Samtidigt betonar strategin trivsel i miljön, gemenskap och ekologisk hållbarhet, vilket också återspeglas i målen för planläggningen av småhus: att bevara och utveckla en betydande del av småhusen i den växande staden och att möjliggöra högklassiga småhusbostäder till ett rimligt pris i hela Vanda under nästa fullmäktigeperiod. Ett särskilt mål är att inleda byggandet av 500 nya småhusbostäder varje år under fullmäktigeperioden.

Medeltätt byggande i Vanda

I Vanda finns redan flera planer som möjliggör byggande av småhus- och stadssmåhus. Inom hela Vanda finns det i planreserven för detaljplaner totalt cirka 330 000 kvadratmeter våningsyta byggrätt som tillåter småhusbyggande, sammanräknat från sådana tomtområden där tomtens byggnadsgrad är högst 20 %. Byggrätten som möjliggör stadssmåhus i dessa områden uppgår till totalt cirka 200 000 kvadratmeter våningsyta. Det bör noteras att dessa siffror kan inkludera några kvarter för vilka byggrätt som möjliggör både stadssmåhus och flervåningshus har betecknats, vilka har varit omöjliga att skilja åt i utredningen ur ett perspektiv på fördelningen av byggrätten, utan byggrätten har angetts i sin helhet för ett kvarter eller en tomt, och inte för byggnadsytorna.

Det finns 11 planer som tvingar till byggande av stadssmåhus, varav 8 inte har genomförts, 2 har genomförts med tillstånd för undantag som annat byggande än stadssmåhus och 1 plan har genomförts som stadssmåhus: I Loftvägens och Varistovägens kosrning i Varistorna.

Det bör noteras att även om planen möjliggör byggandet av sammankopplade småhus, har områdena på många ställen redan i praktiken byggts som småhusområden. För en del av planerna som tillåter stadssmåhus kan det krävas en bedömning av aktualiteten och de kan inte genomföras som sådana. Av de småhustomter som staden äger är 33 st. överlåtningsbara. Antalet tomter där kommunaltekniken har byggts, men där tomten ännu inte är överlåtelsebar på grund av till exempel sanering av förorenad mark eller styckning, är 23 st. Det finns 97 st. tomter utan färdig kommunalteknik som inte kan överlåtas.

I Vanda stads tidigare generalplan (Generalplan 2007) strävade man efter att styra bostadsbyggandets effektivitet med en mer mångsidig typologi för beteckningarna för boendeområden (A1–A4). Områdesbeteckningen A2 avsåg *låga och täta bostadsområden* där ”i första hand låghus och sammankopplade småhus” fick byggas. A2-områdena avskildes från de egentliga småhusområdena (A3 och A4). Under åren 2008–2016 planlades totalt 19 detaljplaner för A2-området i generalplanen 2007, men genomförandegraden varierar. I bedömningen av sammanställningen av Vandas generalplaner (2017) konstateras att A2-beteckningen hade en inverkan på styrningen av effektiviteten, men det var svårt att hitta byggare av just denna typ av täta och låga byggnader och särskilt av byggnader av townhouse-typ som eftersträvades med A2-beteckningen. Utifrån intervjuerna med dem som deltagit i planläggningen av A2-områden är en central orsak till att de täta och låga områdena inte har byggts som önskat, dvs. av typen stadssmåhus, att byggandet är relativt dyrt.



I Vandas nuvarande generalplan 2020 har A2-områdena som tillåter boende i generalplanen 2007 införlivats med C, AC, A och AP-områden, dock huvudsakligen med A-områden. A- och AP-områdena tillåter uppförande av byggnader med högst tre våningar, dock så att vid ny- och kompletteringsbyggande av befintliga småhusområden ska man värna om värdefulla specifika drag i omgivningen och byggsätten. För dessa områden rekommenderas olika typer av småhus. I centrum och i områden i närheten av centrumen, dvs. i områden som betecknats med C och AC tillåts alla typer av byggnader. När det gäller genomförandet av ett traditionellt stadssmåhusområde i dessa områden bör man dock beakta bestämmelsen om parkering, enligt vilken parkeringslösningarna ska genomföras på ett övergripande sätt. I C-områden krävs ordnande av centraliserad parkering, i AC-områden rekommenderas centraliserad parkering.

Av de detaljplaner som utarbetades i anslutning till den tidigare generalplanen 2007 är den första detaljplanen för Piippilakki nr 741700 i Havukoski ett exempel på en plan som syftar till en tät och låg bebyggelse och som inte har genomförts. Detaljplanen har trätt i kraft 16.5.2019. De tre AP-tomtterna längs Loftvägen (plan 141100 Loftvägen, 16.12.2019) har varit med i kvalitetstävlingen tre gånger till ett fast pris. Efter den tredje omgången ombads byggherrarna att lämna respons om tomtterna/tävlingen och totalt tre byggherrar svarade på förfrågan. Alla som svarade på förfrågan ansåg att priset var för högt och läget ansågs vara dåligt eller medelmåttigt.

Bland de nyare och aktuella planerna planeras byggande av stadssmåhus och småhus i Vandaspårans stadsområde, exempelvis i Färgfabrikens område, Fazerila-Sandmalmen och Annefred. Dessutom förbereder man sig för byggande av stadssmåhus i Rauhaladalens dispositionsplan /Saras planutkast. I samband med varje planändring ska man dock granska möjligheten att placera stadssmåhus eller åtminstone i vilken form stadssmåhustomterna genomförs i området, eftersom spårvagnsstadens täthet och avkastningsmål kan orsaka motstridigheter och utmaningar för byggandet av ett traditionellt stadssmåhusområde. I utvecklingen av spårvagnsstadens betonas i första hand kollektivtrafikens smidighet och minskningen av privatbilismen, varvid man bland annat måste granska uppfyllandet av parkeringsnormerna för småhusområden och placeringen av parkeringsområden.

Utarbetandet av en småhusutredning

Som samarbete mellan planläggningen och tomtenheter har en utredning om småhus inletts i februari 2026. Arbetet uppskattas bli färdigt före utgången av sommaren 2026.

Syftet med utredningen är att utreda potentialen för kompletteringsbyggande i Vanda stads småhusområden, med beaktande av bl.a. kraven på grön effektivitet och de villkor som eventuella kulturmiljöer ställer på kompletteringsbyggandet. I utredningen granskas småhusreserven i stadens nuvarande general- och detaljplaner samt den redan planlagda tomtreserven. Dessutom granskar man särskilt möjligheten att utvidga befintliga småhusområden till åkerområden och andra områden som människan har påverkat. I synnerhet utreds möjligheten att placera stadssmåhus i övergångszonerna mellan C- och AC-områden och som alternativ till flervåningshus. I slutet av utredningen granskas den yta som krävs för bostadsområden med olika effektivitetsnivåer samt potentialen att bygga stadssmåhusområden och eventuella lägen.

I utredningen görs en kritisk granskning av bakgrunden till beteckningen för tätt och lågt byggande (A2) i den tidigare generalplanen 2007 och orsakerna till att områdena inte har byggts, för att man ska kunna identifiera strukturella och marknadsmässiga utmaningar i genomförandet. Dessutom analyserar man i rapporten de tidigare effekterna av Vanda stads tomtprojekt och småhusprojekt på utvecklingen av småhusbyggandet. I samband med utredningen görs en enkätundersökning bland byggherrarna, där man utreder deras syn på möjligheterna och begränsningarna för att bygga tätt och lågt.



Planläggningen av stadsmåhus i framtiden

Den nuvarande trenden i efterfrågan på bostäder är egnahemshusliknande boende nära centrumtjänster, längs goda kollektivtrafikförbindelser. För att bemöta detta har Vanda satt som mål att öka antalet småhusbostäder. Planläggningen kommer i samband med utarbetandet av de följande planlägningsprogrammen att granska i vilka områden i närheten av centrum man skulle kunna planlägga stadsmåhusområden. Den småhusutredning som nu utarbetas kommer att användas som utgångspunkt i detta arbete.

Stadsstyrelsen 1.6.2026 § 26

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge Samlingspartiets fullmäktige-grupp och Svenska folkpartiets fullmäktige-grupp samt 26 andra ledamöter stadsstyrelsens svar i enlighet med verksamhetsområdets förslag, och
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 22.6.2026 § 23

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Svar på Samlingspartiets fullmäktige-grupps och SFP:s fullmäktige-grupps samt 26 andra ledamöters motion om fler stadsmåhus i Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 2.1 Besvärshöjning

Närmare information: Marjaana Yläjääski, 040 591 3878
Ville Leppänen, 040 158 0567
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)