Vanda

Ändrat förslag till ändring av Vanda stads byggnadsordning

VD/1156/10.03.00.00/2026

TeA/SP/RM/IK/PE/EA

Enligt 17 § i bygglagen ska kommunen ha en byggnadsordning. På grund av ändringar i lagar och förordningar om byggande och de mål som fastställts i Vandas stadsstrategi 2026–2029 måste stadens gällande byggnadsordning ändras. Den nuvarande byggnadsordningen godkändes av stadsfullmäktige 15.11.2010 och den trädde i kraft 1.1.2011. Enligt bygglagen ska kommunerna ändra sina byggnadsordningar så att de överensstämmer med den nya lagstiftningen senast 1.1.2027. Förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 24.10.2024, var framlagt 28.3–28.4.2025. Inga anmärkningar lämnades in om förslaget och 16 utlåtanden kom in. Förslaget till ny byggnadsordning (ändrat ändringsförslag 5.5.2026) behandlades i stadsmiljönämnden 5.5.2026 och i stadsstyrelsen 1.6.2026, som beslutade att förslaget ska läggas fram och att utlåtanden ska begäras in. Det ändrade förslaget till byggnadsordning var framlagt 9.6–10.7.2026. Inga anmärkningar lämnades in om det ändrade ändringsförslaget och fyra utlåtanden kom in. Utifrån utlåtandena gjordes fyra ändringar i det ändrade ändringsförslaget, dessutom strök byggnadstillsynen ett ord ur en paragraf. Det föreslås att det ändrade ändringsförslaget 15.9.2026 godkänns.

Sammandrag
Den nuvarande gällande byggnadsordningen har godkänts av stadsfullmäktige 15.11.2010 och den har trätt i kraft 1.1.2011. Genom biträdande stadsdirektörens beslut 7.7.2021 tillsattes en styrgrupp för att samordna uppdateringen av byggnadsordningen. I bestämmelserna har man beaktat de förnyade riksomfattande bestämmelserna och uppdaterat bestämmelserna utifrån stadens strategi, de erfarenheter som man fått och det som observerats i praktiken så att byggnadsordningen fungerar bättre än tidigare som ett styrmedel för planering och genomförande av byggande och en god miljö med beaktande av lokala förhållanden. Det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen beaktar den bygglag som trädde i kraft i början av 2025 och som ersätter markanvändnings- och bygglagen samt den så kallade ändringsserien som trädde i kraft i början av 2026 och som medförde ändringar i bygglagen. Det är meningen att ytterligare ändra bygglagen och när detta skrivs har en ny så kallad justeringsserie anmälts till Europeiska unionen. Även dessa ändringar har man försökt förutse, även om de slutliga formuleringarna ännu kan komma att ändras. Byggnadsordningen är dock underordnad lagstiftningen.

I den gällande byggnadsordningen har saker som enligt bygglagen inte längre kräver bygglov behandlats som tillståndspliktiga åtgärder. Jämfört med de undantag från tillståndsplikten som tillåts i den nuvarande byggnadsordningen höjer bygglagen tillståndströskeln ytterligare. Bygglagen har beaktats vid ändringen av byggnadsordningen, så i den föreslås därför att de kommunvisa bestämmelserna lättas upp genom att åtgärder befrias från tillståndsplikt. Målet med att minska den administrativa bördan och byråkratin är att göra byggandet och myndighetsarbetet smidigare. Dessutom syftar det ändrade ändringsförslaget till att främja ekologisk hållbarhet och bekämpa klimatförändringen. Användningen av grönytefaktorn främjar kommunens strategiska mål. Bestämmelserna om bevarande, fällning och plantering av träd kommer att förtydligas, liksom bestämmelserna om hantering av dagvatten. Det föreslås att återvinning av byggprodukter ska möjliggöras för att främja den cirkulära ekonomin. Paragrafen om ordnande av evenemang har strukits eftersom den regleras i bygglagen: i stället för konstruktioner som uppförs för evenemang för en månad, vilka tidigare varit befriade från bygglov i byggnadsordningen, är konstruktioner för evenemang som uppförts för högst tre månader befriade från bygglov i bygglagen.

Bestämmelserna i det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen kan utfärdas med stöd av bestämmelserna i 17 § i bygglagen. Bestämmelserna i det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen är rimliga med tanke på markägare och innehavare samt andra. Under beredningen har en nödvändig konsekvensbedömning gjorts och till den har hört ett förfarande för växelverkan med dem som är delaktiga. Förslagen till bestämmelser uppfyller de mål som stadsfullmäktige fastställde i sin stadsstrategi 2026–2029 vid sitt sammanträde 26.1.2026 och är förenliga med programmet för deltagande och bedömning.

Byggnadsordning som baserar sig på Vanda stads strategi
Stadsfullmäktige i Vanda stad godkände 26.1.2026 en ny stadsstrategi för åren 2026–2029. Strategins tre viktiga huvudmål är Ett gott liv i Vanda, Ett attraktivt Vanda och Balanserad tillväxt i Vanda. I strategin lyfter man fram en stabil och hållbar ekonomi samt personal och framgångsfaktorer som förutsättningar för framgång. Strategin implementeras genom sex strategiska program: Programmen är livskraft- och sysselsättningsprogrammet, programmet för integration, programmet för positiv områdesutveckling, säkerhetsprogrammet, ekonomiprogrammet och miljöprogrammet. Förändringsprogrammen omspänner hela strategiperioden och de mål som ska följas upp sätts upp årligen.

Genom målet om Ett gott liv i Vanda ser vi till att barn och unga får mångsidiga möjligheter att upptäcka sina egna styrkor genom ledda hobbyer, kultur, motion och idrott och många andra aktiviteter. Vi lyssnar extra noggrant på barn och unga för att kunna erbjuda dem en plats att växa upp som motsvarar deras önskemål. Vi utvärderar systematiskt hur vår verksamhet och våra beslut påverkar barn och unga. Vi satsar på att alla våra invånares vardag ska vara smidig och livet aktivt. Med lättillgängliga kultur- och idrottstjänster och de gemenskaper som bildas genom dem får vi människor att slå rot i staden. Vi förbättrar likabehandlingen, jämlikheten och tillgängligheten i vår verksamhet. Vi utvecklar stadscentrumen till städade och aktiva platser där människor trivs. Vi skapar förutsättningar för en fungerande vardag, företagsverksamhet och evenemang och förbättrar särskilt trivseln i stationsområdena. Vi stärker både säkerheten och känslan av trygghet genom att erbjuda människor gemensamma upplevelser och meningsfulla aktiviteter. Vi utvecklar stadens övergripande säkerhetstänkande och kristålighet. Vi tar i beaktande att säkerheten anknyter till såväl förebyggande och hantering av krissituationer som till allt i vardagen – från stadsmiljö till trafik och från datasystem till utkomst. Vi bygger ett tryggt och lyhört Vanda tillsammans med invånare, myndigheter och partner. Vanda och Kervo välfärdsområde är en viktig partner för oss också när det gäller säkerheten.

Genom målet för ett attraktivt Vanda säkerställer vi att det blir allt enklare för kompetens och företag att komma till Vanda och växa här. Vi bygger Finlands ledande arbetsplats- och innovationsområde av Aviapolis. Den trafikmässiga tillgängligheten är en konkurrensfördel för oss som vi vill förstärka. Vi är med och utvecklar regionala trafiklösningar som en sammanhållen helhet. Vårt gemensamma mål är att huvudstadsregionen hållbart och som helhet ska kunna förlita sig på kollektivtrafiken. Vi förbättrar också förutsättningarna för gång och cykling. Samtidigt är det viktigt att få alla trafikformer att fungera parallellt. Vi utvecklar fostran och utbildningen för framtidens behov. Våra daghem och läroanstalter erbjuder lika bra och trygga miljöer för att växa och lära sig på alla håll i staden.

Vi erbjuder många alternativ för boende. Vi styr bostadsproduktionen balanserat så att det finns ett hem i Vanda för alla och i alla livssituationer. Vi skapar livskraftiga och socialt hållbara bostadsområden och byar där människor vill bo, där de trivs och där de rotar sig.

Stadsboendet varvas med grönskande och trivsamma småhusområden och värdefull närnatur. I närheten av spårvagnslinjen byggs trivsamma stadssmåhus. Ett exempel på ny bostadsområdesplanering

är det kommande Färgfabriksområdet. Nya Katrineberg i Sjöskog representerar å sin sida ett byliknande småhusområde som även lockar till sig närturism. Vi lägger fram möjligheter för nya motsvarande småhusområden. Av upplevelsernas Vanda skapar vi ett unikt och uppseendeväckande alternativ för olika evenemang. Som dragplåster lyfter vi också fram nya platser som urskiljer sig, som Myrbacka stadskulturhus och det nya Flygmuseet. Vårt strategiska projekt är spårvagnsstaden. Vanda blir Finlands fjärde spårvagnsstad när vi bygger Vandaspåran under denna strategiperiod. Med ett mångsidigt utbud av bostäder och tjänster lockar vi till oss nya invånare till området vid spårvagnslinjen i närheten av arbetsplatser.

Genom **målet om Ett Vanda med balanserad tillväxt** säkerställer vi tillräckliga tjänster i hela Vanda. Vid styrningen av tillväxt och investeringar granskar vi alla våra storområden – Myrbacka, Kivistö, Aviapolis, Dickursby, Korso, Björkby och Håkansböle – som helheter. Vårt mål är att områdenas attraktionskraft ökar och att segregationen mellan områdena avstannar. Vi förstärker den positiva utvecklingen särskilt i områden med mycket socialt illamående. Vi bekämpar ojämlikheten mellan områdena i samarbete med Vanda och Kervo välfärdsområde samt andra myndigheter och organisationer. Vi säkerställer att det också finns utrymme för förnyelse av gamla områden i och med att staden växer.

Vi förbinder oss att ta hand om naturen och göra mer nytta än skada för den. Vi skyddar närskogar och andra viktiga naturobjekt. Vi agerar ambitiöst för att bevara mångfalden i naturen och säkerställer vår ekologiska hållbarhet genom åtgärder som stöder klimatet, den cirkulära ekonomin och en miljövänlig vardag. Vi förbereder oss för effekterna av klimatförändringen.

Integrationen av invånare är en kritisk faktor för oss inom alla tjänster. Vi erbjuder integrationstjänster som en helhet, på ett tillgängligt sätt och vid rätt tidpunkt. Vi garanterar att människor med olika bakgrund får möjlighet att lära sig finska eller svenska, så att de kan integreras i samhället i Vanda, utbilda sig och få arbete. I målsättningen ingår ett mål om att höja utbildningsnivån bland Vandaborna och förbättra sysselsättningen och främja företagsamheten.

Som **medel för att nå framgång** nämner vi i strategin ett verksamhetssätt genom vilken vi proaktivt styr stadens tillväxt, planering och nytt byggande. Vi arbetar systematiskt och löser utmaningar tillsammans över verksamhetsområdesgränserna. Vi vet hur vi kan utnyttja olika lokala, nationella och internationella nätverk i vår verksamhet. Vi förstår helhetsbilden bakom vårt arbete. Vi samlar och sammanför information och fattar beslut baserat på kunskap och undersökningar. Vi utnyttjar framtidsprognostisering så att vi vid behov kan ändra vår verksamhet i rätt tid. Vårt helhetsinriktade arbetssätt hjälper oss att se hur våra tre viktiga mål i strategin påverkar varandra – och endast kan förverkligas tillsammans. Vi utför vårt arbete som en stad, ett Vanda.

Med hjälp av ändringen av byggnadsordningen stöds uppnåendet av de ovannämnda aktuella strategiska målen. Det är ett smidigt verktyg för att säkerställa kvaliteten i planerings- och byggprocesserna och i genomförandet av byggandet på grundval av och som ett komplement till detaljplanerna. Vi ser till att byggandet anpassas till kommunens egna förhållanden och behov, samtidigt som de nationella bestämmelserna uppfylls.

Byggnadsordningen 2011 och ändringen av den 2026

Enligt 17 § i bygglagen ska kommunen ha en byggnadsordning. Enligt 28 § i bygglagen ska kommunerna ändra sina byggnadsordningar så att de överensstämmer med den nya lagstiftningen senast 1.1.2027. På grund av ändringar i de mål som uppställts i Vandas stadsstrategi och lagar och förordningar som gäller byggande måste stadens gällande byggnadsordning ändras. Den nuvarande byggnadsordningen godkändes av stadsfullmäktige 15.11.2010 och den trädde i kraft 1.1.2011.

I byggnadsordningen meddelas sådana bestämmelser som förutsätts av de lokala förhållandena och som gäller byggande, beaktande av kultur- och naturvärden samt skapande och bevarande av en bra livsmiljö. Bestämmelserna i byggnadsordningen får inte vara oskäliga för fastighetsägare och andra rättsinnehavare (ByggL 17 §). Bestämmelserna i byggnadsordningen kan gälla

Bestämmelserna i byggnadsordningen kan i fråga om byggande och reparations- och ändringsarbeten gälla:
1) byggplatser och andra områden för ett byggnadsobjekt som kräver bygglov enligt 42 § 1 mom.;
2) storlek och placering av byggnader som kräver bygglov enligt 42 § 1 mom.;
3) byggande av en sidobostad på en byggplats;
4) anpassning till miljön av byggnader som kräver bygglov enligt 42 § 1 mom.,
5) det i 42 § 2 mom. avsedda byggsättet, planteringar, inhägnader och andra byggnadsobjekt än de som nämns i 42 § 1 mom.;
6) det avstånd från gränsen mot grannen som hör till byggnadsobjektens brandsäkerhet;
7) vården av den byggda miljön samt ordnandet av vatten och avlopp; samt
8) andra lokala byggomständigheter som kan jämställas med dem som avses i 5–7 punkten.
En bestämmelse i byggnadsordningen får inte tillämpas om något annat bestäms om saken i en general- eller detaljplan eller i en bestämmelse som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling. (ByggL 17 §)

Byggnadsordningen godkänns av kommunfullmäktige (ByggL 19 §). Kommunen ska hålla förslaget till byggnadsordning offentligt framlagt under minst 30 dagar. Om offentliggörande av kommunala tillkännagivanden bestäms i 108 § i kommunallagen (410/2015). Kommunmedlemmarna och intressenterna ska ges tillfälle att framställa en anmärkning om förslaget. Anmärkningen ska lämnas in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt. Utlåtande om förslaget till byggnadsordning ska begäras av Tillstånds- och tillsynsverket, landskapsförbundet och den kommun vars område kan påverkas av byggnadsordningen när det gäller områdesanvändningen eller bebyggandet av området. De som framställt en anmärkning och som uppgett sina kontaktuppgifter ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till den framförda åsikten. (ByggL 19 §)

Om kommunen väsentligt har ändrat byggnadsordningen sedan den varit offentligt framlagd, ska den läggas fram på nytt. Förslaget till byggnadsordning behöver dock inte läggas fram på nytt, om ändringarna endast gäller enskilt intresse och kommunen separat hör de intressenter som berörs av ändringarna. (ByggL 19 §)

I 27 § i bygglagen (751/2023) föreskrivs om ändring och upphävande av byggnadsordningen och i 28 § om översyn av byggnadsordningen. I 28 § i bygglagen föreskrivs att på en byggnadsordning som är i kraft när denna lag träder i kraft tillämpas i stället för 17 § de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet (med andra ord MBL 14 §) till dess byggnadsordningen har ändrats i enlighet med bygglagen och ändringen har trätt i kraft, dock under högst två år från ikraftträdandet av denna lag.

I 194 § i bygglagen föreskrivs att behandlingen av ärenden som är anhängiga när bygglagen träder i kraft slutförs med iakttagande av de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

Bygglagen kompletterades ytterligare 2025 genom en lagändring som kallas för bygglagens så kallade ändringsserie och som trädde i kraft 1.1.2025. Det är meningen att bygglagen ändras ytterligare genom en så kallad justeringsserie. I justeringsserien implementeras direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) och EU:s förordning om byggprodukter (CPR). En del av paragraferna i justeringsserien ingår i en publikation som omfattas av EU:s tekniska anmälan. Justeringsserien framskrider under våren 2026. I

det ändrade förslaget till ändring av Vanda stads byggnadsordning har bygglagens ändringsserie beaktats, bland annat följande paragrafer: Byggnadsordningen 17 §, Byggnaders koldioxidsnålhet 38 § och Byggnaders livscykelegenskaper 39 §. Däremot har de paragrafer som sannolikt ingår i justeringsserien, bland annat gällande korttidsuthyrning eller paragrafer som överförs från markanvändnings- och byggförordningen till bygglagen, inte kunnat beaktas, eftersom det inte är klart hur de slutligen kommer att se ut.

Beredningen av förslaget till ändring av byggnadsordningen
Genom biträdande stadsdirektörens beslut 7.7.2021 tillsattes en styrgrupp för att samordna uppdateringen av byggnadsordningen. I enlighet med Vandas stadsstrategi satte arbetsgruppen som ett centralt mål för det förslag till byggnadsordning som utarbetas att utveckla byggnadsordningen till ett alltmer välfungerande och aktuellt verktyg för styrningen av byggandet. Arbetsgruppen beredde ett program för deltagande och bedömning, i vilket det bland annat beskrivs vilka ändringar som eftersträvades i byggnadsordningen i allmänhet. Stadens interna inledande seminarium ordnades 13.10.2021. Om att arbetet inleddes meddelades i invånartidningen och på stadens webbsidor i mars 2022. I början av revideringsarbetet utarbetades ett program för deltagande och bedömning som var framlagt på Vanda stads webbsidor under hela beredningen av ändringen (https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-tontit/rakennusjarjestyksen-uudistaminen). Byggnadsordningens innehåll presenterades vid olika tillfällen under beredningen och innehållet diskuterades med centrala myndigheter och sammanslutningar. Ett invånarmöte om revideringen av byggnadsordningen ordnades 6.9.2022 i Vandas fullmäktigesal. Vandas råd för personer med funktionsnedsättning informerades om förnyelsen vid rådets möte 20.9.2023. Stadsbor och andra intressenter har möjlighet att allmänt ge förslag till uppdateringen av byggnadsordningen.

På basis av presentationerna och växelverkan preciserades sättet att gå vidare med beredningen, vilket meddelades i det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning våren 2024, vilket också lades fram på stadens webbplats. I det stod att man skulle gå direkt från deltagande- och bedömningsfasen till beredningen av ett förslag. Enligt programmet för deltagande och bedömning kommer byggnadsordningen att i större utsträckning än för närvarande befria fastighetsägarnas eller innehavarnas byggnadsåtgärder från tillståndsplikten, bland annat när det gäller ändringar av byggnader, uppförande av gårdskonstruktioner och uppförande av evenemangskonstruktioner. Ekologiska värden beaktas i byggandet mer än för närvarande genom att begränsa byggandet genom att spara träd, plantera nya, fastställa storleken på den vattengenomsläppliga ytan, öka gröneffektiviteten och hanteringen av dagvatten. Den cirkulära ekonomins förutsättningar och återvinning främjas genom att möjliggöra återanvändning av användbara delar av rivningsmaterial på vissa villkor och dessutom genom att minska de olägenheter som orsakas av ljusreklam. Bestämmelserna för områden utanför detaljplaneområden ses över så att de motsvarar det nuvarande behovet.

Under 2022–2024 utarbetade projektgruppen ett utkast till ändring av byggnadsordningen och en konsekvensbedömning. Paragraferna i ändringen av byggnadsordningen bereddes av stadens tjänstemän också i tväradministrativa arbetsgrupper i början av år 2023. I beredningen beaktades bland annat Kommunförbundets nya mall för byggnadsordningen. En jämförelse gjordes mellan mallen och de bestämmelser som fanns i den gällande byggnadsordningen, och den användes i de tväradministrativa arbetsgrupperna. De åsikter som inkommit och den lagstiftning om byggande som är under beredning och som håller på att ändras beaktades i beredningen. En rapport om växelverkan utarbetades om den inlämnade responsen och åsikterna.

Förslaget till ändring av byggnadsordningen utarbetades under 2024 på grundval av markanvändnings- och bygglagen och -förordningen, men även bygglagen och serien av ändringar i den.

Förslaget till ändring av byggnadsordningen lades fram på Vanda stads webbplats för 30 dygn (MBL 15 §, MBL 65 §, MBF 6 §) 28.3–28.4.2025, då stadsbor och intressenter hade möjlighet att lämna in anmärkningar om förslaget till ändring av byggnadsordningen. Utlåtanden begärdes om förslaget i enlighet med 6 § i markanvändnings- och byggförordningen och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund och grannkommunerna.

Totalt kom 16 utlåtanden in och inga anmärkningar inlämnades. Byggnadstillsynen har utifrån de inlämnade utlåtandena berett svar och de ändringsförslag som genomförs i byggnadsordningens paragrafer. Dessutom har byggnadstillsynen på eget initiativ berett preciseringar till vissa paragrafer i byggnadsordningen, särskilt följande paragrafer: ny paragraf 1 a § Definitioner och begrepp, 7 § Byggnadens och byggnadsobjektets avstånd från byggplatsens gräns och överskridning av byggnadsytans gräns inne på tomten, ny paragraf 12 § Minimiareal för tomt som avstyckas, 20 § Befriande från ansökan om bygglov gällande alla slags tomter, 23 § Krav på byggplatser och 46 § Grävarbeten. Det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen överlämnades till stadsmiljönämndens tillståndssektion för kännedom 17.2.2026, varefter två ändringar (paragraferna 17 och 20, punkt 22) har gjorts i det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen och dokumentet har daterats på nytt med stadsmiljönämndens sammanträdesdatum 10.3.2026. Konsekvensbedömningen och rapporterna om växelverkan är oförändrade och har kvar datumet för stadsmiljönämndens möte 17.2.2026.

Byggnadsordningens grund i författningar och beslut
Byggnadsordningen baserar sig på bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt Vanda stadsfullmäktiges beslut, den beaktar general- och detaljplaneringen samt byggnadsbestämmelsesamlingen.

Konsekvensbedömning av det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen och rapport om växelverkan
I samband med beredningen av det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen har en konsekvensbedömning gjorts, vilken bifogas som ett separat dokument till beslutsförslaget. De konsekvenser som har bedömts är till exempel konsekvenser för samhällsstrukturen, den byggda miljön, landskapet och naturmiljön. I slutet av dokumentet finns en separat bedömning av konsekvenserna av de ändringar som föreslås i det ändrade ändringsförslaget när det gäller de paragrafer som har ändrats i betydande utsträckning. Konsekvenserna bedöms under ändringsarbetet som en del av beredningen och bedömningsdokumentet kan kompletteras efter att det ändrade förslaget har varit framlagt, om förslaget ändras väsentligt för andra gången.

Rapporten om växelverkan kompletteras också efter det att förslaget har varit framlagt.

Ett så kallat jämförelsedokument bifogas också, som sammanfattar den mer än 10 år gamla byggnadsordningen och förslaget till ändring av byggnadsordningen 2024 och det ändrade ändringsförslaget daterat 17.2.2026, där bestämmelserna presenteras sida vid sida. I dokumentet ges en kortfattad beskrivning av de ändringar som föreslås i paragraferna i det ändrade ändringsförslaget i förhållande till både 2010 års byggnadsordning och den version från 26.10.2024 som var framlagd 2025, paragraf för paragraf.

Ikraftträdande

Den nya byggnadsordningen beräknas träda i kraft sommaren 2026. Byggnadsordningen sätts i kraft i den ordning som föreskrivs i bygglagen.

Stadsmiljönämndens tillståndssektion 17.2.2026 § 19

Byggnadstillsynschefens förslag:
Nämnden beslutar anteckna byggnadsordningen för kännedom.

Beslut:
Byggnadsordningen antecknades för kännedom.

___

Stadsmiljönämnden 10.3.2026 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

a) det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 10.3.2026, läggs fram i 30 dagar i enlighet med bygglagen 19 §,
b) byggnadstillsynen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling av ärendet:
Under behandlingen av ärendet föreslog stadsmiljönämndens vice ordförande Timo Lahti att ärendet sänds tillbaka för ny beredning. Stadsmiljönämnden beslutade enhälligt att sända tillbaka ärendet för beredning på följande grunder:

”Den absoluta regleringen kommer att ses över och flexibla alternativ kommer att övervägas. Överlappande reglering minskas. Man går från reglering av småsaker till reglering av helheten. Dessutom kommer regleringen att förenklas, särskilt när det gäller småhus och gårdar. I fråga om gröneffektivitet beaktas särdragen i kompletterings- och reparationsbyggande mer ingående.”

Beslut:
Nämnden beslutade att sända tillbaka ärendet för beredning.

_____

Stadsmiljönämnden beslutade vid sitt sammanträde 10.3.2026 § 13 att sända tillbaka ärendet för beredning. Byggnadstillsynsverket har förberett ändringar i tio paragrafer: 1 a § Definitioner och begrepp, 5 § Stadsbildsmässiga krav, 6 § Överskridning av tomtgräns mot gatuområde eller något annat allmänt område, 13 § Anläggande av gårdsplan, 16 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten, 20 § Befriande från ansökan om bygglov gällande alla slags tomter, 23 § Krav på byggplatser, 31 § Bevarande och utökning av träd på en tomt, 32 § Gröneffektivitet och 57 § Buller- och vibrationsskydd.

Ändringarna med motiveringar har specificerats nedan. Det har gjorts en noggrannare bedömning av ändringarnas konsekvenser i kapitel 7 i bilagan Konsekvensbedömning.

1 a § Definitioner och begrepp

I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har definitioner preciserats med enstaka ordändringar samt ett tillägg om gårdsutrustning och -möbler.

Motiveringar
Ändringarna och kompletteringarna av ord tillsammans med tillägget som beskriver vad som avses med gårdsutrustning och -möbler tydliggör vilka frågor som omfattas av byggnadsordningen och vilka som inte gör det.

5 § Stadsbildsmässiga krav
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har ett tillägg gjorts om rätt till övervägande i efterlevnaden av bestämmelsen om fågelsäker planering.

Motiveringar
Tillägget om att beakta byggobjektet och dess omfattning vid planering och genomförande av fågelsäkert byggande beaktar skillnaderna mellan ny- och reparationsbyggande, bevarandet av byggnadens särdrag, olika typer av byggnader och byggprojektets storlek. I mindre projekt eller i en mindre del av ett större projekt kan fågelsäkerheten enligt momentet lämnas obeaktad.

6 § Överskridning av tomtgräns mot gatuområde eller annat allmänt område
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har de mått som ingår i bestämmelsen preciserats i fråga om körbanan.

Motiveringar
De tillagda måtten tar hänsyn till den högsta tillåtna höjden på 4,4 meter för fordon eller fordonskombinationer, samtidigt som säkerheten och framkomligheten på vägarna säkerställs. Preciseringen ger också en förutsägbar utgångspunkt för planeringen. Samtidigt minskas också risken för missförstånd i samband med den lägre höjden på 3,2 meter som angetts för gång- och cykelleder.

13 § Anläggande av gårdsplan
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har ordalydelsen under andra momentet ändrats.

Motiveringar
Punkten om grönbyggande på gårdsplaner har ändrats till en vägledande och rekommenderande form, vilket ger den som anlägger gårdsplanen rätt att självständigt överväga hur gårdens olika områden används och vilka växter som väljs. Trots sin karaktär av rekommendation har momentet ansetts vara nödvändigt att behålla, för att påminna om hur värdefullt det är att värna om naturområden och mångfalden i naturen.

16 § Avledning av dagvatten och dräneringsvatten
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har definitionen av andelen ytmaterial som släpper igenom vatten på gården mildrats. Användningen av ytmaterial som släpper igenom vatten rekommenderas, men det bindande gränsvärdet tas bort.

Motiveringar
Gränsvärdet för yta som släpper igenom vatten på småhustomter i en detaljplan har tagits bort eftersom regleringen delvis skulle varit överlappande med paragrafen om gröneffektivitet 32 § i byggnadsordningen. Eftersom gröneffektivitetskravet inte omfattar allt byggande har man i momentet velat behålla rekommendationen om användning av ytmaterial som släpper igenom vatten som stöd för hanteringen av dagvatten.

20 a § Befriande från ansökan om bygglov gällande alla slags tomter
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har ordalydelsen i första momentet förtydligats och orden ”till sina verkningar” lagts till. Dessutom har ordalydelsen under punkt 16 i paragrafen preciserats.

Motiveringar
Tillägget av orden ”till sina verkningar” i första momentet följer ordalydelsen i 42 § 2 mom. i bygglagen.

I punkt 16 har preciserats att punkten avser bassänger med eldstad och samtidigt att en bassäng utöver badtunnor också inbegriper bubbelpooler eller gårdspooler. Eldstäder anknyter till brandsäkerhet. Samtidigt har bassäng-begreppet ändrats, eftersom det förutom badtunnor finns andra bassängtyper med eldstad på marknaden. Det ändrade uttrycket motsvarar punkt 1 a § Definitioner och begrepp i byggnadsordningen.

23 § Krav på byggplatser
I den ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har formuleringarna som innehåller minimistorlekarna för byggnadsplatser i det första momentet preciserats och generalplanens områdesbeteckningar har fogats till de skriftliga områdesbeskrivningarna (AT, AP, M och MT). Dessutom har en minimiareal för bostadsområden (A) lagts till separat, vilken direkt följer den minimistorlek för byggplatser som anges i lagen.

Motiveringar
De områdesbeteckningar som lagts till i första momentet i Vandas generalplan 2020 med rättsverkningar (trädde i kraft 11.1.2023) preciserar vilket dimensioneringsområde enligt generalplanen beteckningen gäller och gör det tydligare att den minsta storleken på en byggplats på 2000 m² i byggnadsordningen fastställs enligt generalplanen endast i områden som saknar detaljplan och som i generalplanen har anvisats som byområde AT och småhusdominerat bostadsområde AP. I dessa områden får en byggplats bildas (avstyckas) i princip endast för bostadsbyggande. I enlighet med generalplanebestämmelsen får man i dessa områden bygga en bostad då arealen för en fastighet enligt 6.6.1983 är minst 2000 m². Det är inte möjligt att anvisa byggande av bostäder på mindre fastigheter än så. I generalplanen har begränsningen av antalet bostäder och därmed begränsningen av antalet fastigheter som avstyckas, som baseras på likabehandling av markägarna, tillämpats sedan år 1983.

I bostadsområde A har ingen minimistorlek för byggplatser fastställts i generalplanen, varför minimistorleken på 1000 m² enligt 45 § i bygglagen efterföljs där, till den del som områdenas markanvändningsplanering inte redan har lösts genom detaljplanering.

31 § Bevarande och utökning av träd på en tomt
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har anvisningarna för trädfällning preciserats för att överensstämma med anvisningarna på webbsidorna. Dessutom har ordalydelsen i paragrafens fjärde och sjätte moment preciserats.

Motiveringar
Texten har formats om i sin helhet för att bli mer lättläst. I den förnyade formuleringen presenteras tydliga gränsvärden för när fällning av träd tolkas som en åtgärd med liten påverkan och när fällning av träd är tillåten utan tillstånd för miljöåtgärder.

I fjärde och sjätte momentet har formuleringarna preciserats för att motsvara uttrycken i 53 § i bygglagen om tillstånd för miljöåtgärder.

32 § Gröneffektivitet
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har ordalydelsen under första momentet preciserats. Dessutom har efterlevnaden av gröneffektivitet begränsats till nybyggande och omfattande kompletteringsbyggande. För kompletteringsbyggande har kriterier utformats för bedömning av betydelsen. Utbyggnad och kompletteringsbyggande av egnahemshus och parhus har separat undantagits från kraven på gröneffektivitet.

Ett sjätte moment har lagts till, där behovet av dagvattenfördröjning som ingår i beräkningen av gröneffektivitet definieras som ett minimimål som alltid måste uppfyllas utöver det totala målsättningstalet i beräkningen.

Motiveringar
Gröneffektivitetskravet är begränsat till objekt där dess effektivitet och genomförbarhet i förhållande till målen för hanteringen av dagvatten har bedömts vara rimliga i förhållande till det övriga genomförandet av projektet.

Vid nybyggande bedöms det vara lätt att uppnå en lösning som beaktar gröneffektivitet som en del av den övriga planeringslösningen, även i fråga om nybyggda egnafamiljshus och parhus. Den procentbaserade (10 %) definitionen av takytan som täcker tomten hos omfattande tilläggsbyggande behandlar tomterna lika oberoende av storlek. När det gäller täckningsytan är gränsvärdet också direkt kopplat till mängden dagvatten som uppkommer genom nederbörd. När vegetationstak används är gränsen för omfattande tilläggsbyggande dubbelt så stor (20 %), då man beaktar vegetationstakets betydande men begränsade förmåga att binda och förånga vatten. Vid utbyggnad av egnahemshus och parhus eller i fråga om en ekonomibyggnad som uppförs som kompletteringsbyggande eller ett jämförbart byggnadsobjekt tillämpas inte kravet på gröneffektivitet enligt byggnadsordningen, eftersom kravet och den planering med beräkningar som bevisar det inte anses vara rimligt i förhållande till projektets övriga genomförande.

Som sjätte moment har man lagt till uppfyllandet av behovet av dagvattenfördröjning som ingår i beräkningen av gröneffektiviteten, eftersom uppfyllandet av gröneffektivitetskoefficienten inte automatiskt innebär att fördröjningsbehovet enligt beräkningen uppfylls.

57 § Buller- och vibrationsskydd
I det ändrade ändringsförslaget 5.5.2026 har mellanrubriker lagts till: nybyggande (moment 1–3), ändring av användningsändamål (4 momentet), renoverings- eller ändringsarbete (5 momentet). Formuleringarna har preciserats i fråga om nybyggande och moment om ändring av användningsändamål och renoverings- och ändringsarbeten har lagts till och de motsvarar till sitt innehåll bestämmelserna i Miljöministeriets förordning 796/2017 om ljudisolering.

Motiveringar
Genom tillägget preciseras skillnaderna i kraven på nybyggande, ändring av användningsändamål samt renoverings- eller ändringsarbete. I anslutning till ändringen av användningsändamål har det förtydligats att fallspecifikt övervägande kan tillämpas vid bedömningen av överensstämmelsen med ljudmiljön. När användningsändamålet för en byggnad ändras från något annat ändamål till boende tillämpas dock i princip de krav som ställs på nybyggande, vilket stöder ett hälsosamt och trivsamt boende.

Stadsmiljönämnden 5.5.2026 § 16

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen att

a) det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 5.5.2026, läggs fram i 30 dagar i enlighet med bygglagen 19 §,
b) byggnadstillsynen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:
Förslaget godkändes.

Det antecknades att Samlingspartiets nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet: "Om minimistorlekarna för byggplatser eller områden i behov av planering i generalplanen minskas i framtiden, ska de utan dröjsmål uppdateras också i byggnadsordningen."

_____

Stadsstyrelsen 1.6.2026 § 21

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:
Nämnden beslutar att

a) lägga fram det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 5.5.2026, i 30 dagar i enlighet med bygglagen 19 §,
b) berättiga byggnadstillsynen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:
Förslaget godkändes.

_____

Framläggning
Förslaget till ändring av byggnadsordningen lades fram på Vanda stads webbplats för 30 dygn (MBL 15 §, MBL 65 §, MBF 6 §) 9.6–10.7.2026, då stadsbor och intressenter hade möjlighet att lämna in anmärkningar om förslaget till ändring av byggnadsordningen. Utlåtanden begärdes om förslaget i enlighet med 6 § i markanvändnings- och byggförordningen och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund och grannkommunerna.

Totalt kom 4 utlåtanden in och inga anmärkningar inlämnades.

Utförda justeringar
Byggnadstillsynen har utifrån de inlämnade utlåtandena berett svaren och de ändringsförslag som genomförs i byggnadsordningens paragrafer. På basis av utlåtandena har ändringsförslaget preciserats i fråga om fyra paragrafer. Dessutom gjorde byggnadstillsynen på eget initiativ en precisering i en paragraf.

Byggnadstillsynsverket har förberett ändringar i följande fem paragrafer: 5 § Stadsbildsmässiga krav, 10 § Tomt- och byggnadsbelysning, 23§ Krav på byggplatser, 45 § Temporära byggnader på en byggarbetsplats och 56 § Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid byggande.

Ändringarna med motiveringar har specificerats nedan. Det har gjorts en noggrannare bedömning av ändringarnas konsekvenser i kapitel 8 i bilagan Konsekvensbedömning.

5 § Stadsbildsmässiga krav
På basis av Helsingforstraktens ornitologiska förenings utlåtande ändrades paragraf 5 § på det föreslagna sättet, så att begreppet ”byggnad” ersätts med begreppet ”byggnadsobjekt”. I paragrafen preciseras formuleringen så att uttrycket ”byggnadens belysning” ändras till formen ”byggnadsobjektets belysning”.

Motiveringar
Syftet med ändringen är att förbättra bestämmelsens terminologiska följdriktighet och noggrannare beskriva att man kan förebygga fåglars kollisionsrisk genom att beakta byggnadsobjektens belysningslösningar. Som begrepp är byggnadsobjekt mer övergripande än byggnad och kan omfatta till exempel byggnader, konstruktioner, belysningslösningar som hör till gårdsområden, andra konstruktioner som hör till ett projekt.

Ändringen påverkar inte bestämmelsens syfte, tillämpningsområde, skyldigheter eller myndighetens befogenheter och medför inga nya krav på byggprojekt.

10 § Tomt- och byggnadsbelysning
På basis av Helsingforstraktens ornitologiska förenings utlåtande kompletterades paragraf 10 § på det föreslagna sättet: ett tillägg om naturvärden lades till i paragrafen.

Motiveringar
Paragrafen kompletteras genom att naturvärden läggs till bland de objekt som belysningen inte får störa i onödan och på ett skadligt sätt. Syftet med ändringen är att betona beaktandet av naturmiljön vid planeringen av belysning och att stödja god belysningsplanering. Ändringen innehåller inga nya tekniska krav, utredningsskyldigheter eller tillståndsförfaranden och ändrar inte byggnadstillsynens befogenheter. Bestämmelsens centrala innehåll och syfte förblir oförändrade. Ändringens inverkan är liten och fungerar huvudsakligen som vägledning för hur bestämmelsen tolkas, och ändringen kan inte anses ha någon väsentlig inverkan.

23 § Krav på byggplatser
På grundval av Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande kompletterades fjärde momentet i paragraf 23 § så att det rekommenderas att gödselstäder täcks över.

Motiveringar
En rekommendation om att gödselstäder täcks över med ett fast tak lades till i paragrafen. Med ändringen strävar man efter att främja god praxis i fråga om miljövård och minska risken för eventuella luktolägenheter och att näringsämnen sköljs iväg. Ändringen har riktgivande karaktär och den innehåller inte nya förpliktande bestämmelser. Ändringen påverkar inte avståndskraven för placeringen av djurstall, grunderna för tillståndsprövningen eller byggnadstillsynsmyndighetens behörighet. Verkningarna är små och ändringen kan inte anses vara väsentlig till sina verkningar.

45 § Temporära byggnader på en byggarbetsplats
På byggnadstillsynens eget initiativ har en mindre teknisk precisering gjorts: Ordet ”allmänt” har tagits bort.

Motiveringar
Med ändringen preciseras ordalydelsen i bestämmelsen så att det blir möjligt att utifrån dispositionsrätten placera temporära byggarbetsplatsbyggnader också inom andra områden än bara inom gatuområden. Ändringen är till sin karaktär teknisk och preciserande. Ändringen utökar inte i

någon betydande grad möjligheterna att placera byggarbetsplatsbyggnader, eftersom placeringen även i fortsättningen förutsätter tillstånd av områdets ägare eller någon annan som har rätt att bevilja nyttjanderätt samt en nyttjanderätt enligt 44 § i byggnadsordningen. Den ändrar inte väsentligt villkoren för placering av byggarbetsplatsbyggnader, utan förtydligar tillämpningen av bestämmelsen inom olika områden som används på grundval av nyttjanderätten. Ändringen uppskattas inte ha några betydande konsekvenser för ekonomin, miljön, myndigheterna eller personalen.

56 § Beaktande av förorenad mark och skadliga föreningar i marken vid byggande
På basis av Tillstånds- och tillsynsverkets utlåtande preciserades omnämnandet av byte av massor och tidpunkten för eventuella saneringsarbeten.

Motiveringar
Med ändringen preciseras formuleringen om sanering av förorenad mark och det blir möjligt att vidta saneringsåtgärder även i samband med byggande. Dessutom stryks det särskilda omnämnandet av utbyte av massor, eftersom det är en av de metoder som används för att sanera förorenad mark och den inte är nödvändig i alla situationer. Ändringen påverkar inte skyldigheten att utreda markens tillstånd eller sanera förorenad mark och den har inte några betydande konsekvenser för miljöskyddets nivå, förutsättningarna för byggande eller myndigheternas behörighet.
Konsekvenserna är små och handlar till största delen om tolkning av bestämmelsen och preciserar det praktiska utförandet. Ändringen är inte väsentlig till sina verkningar, eftersom regleringens syfte, tillämpningsområde och rättsverkningar i praktiken förblir oförändrade. Med ändringen närmast undanröjer man flertydigheter och anpassar bestämmelsen till miljömyndigheternas synpunkter.

Stadsmiljönämnden 15.9.2026 § 19

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att

a) ge svar på utlåtandena i enlighet med bilagan och utföra de justeringar som föreslås,
b) föreslå för stadsstyrelsen att förslaget till ändring av den ändrade byggnadsordningen, daterat 15.9.2026, förs till stadsfullmäktige för godkännande i enlighet med 19 § i bygglagen.

Beslut:
Förslaget godkändes.

_____

Stadsstyrelsen 5.10.2026 § 20

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:
Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

a) det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 15.9.2026, godkänns och
b) godkännandet av byggnadsordningen verkställs även om ändring eventuellt har sökts.

Beslut:
Stadsstyrelsen beslutade bordlägga ärendet till följande sammanträde.

_____

Vanda

Stadsstyrelsen 19.10.2026 § 13

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:
Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att
a) det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 15.9.2026, godkänns och
b) godkännandet av byggnadsordningen verkställs även om ändring eventuellt har sökts.

Behandling:
Under behandlingen av ärendet ändrade föredraganden det bifogade förslaget till ändring av den ändrade byggnadsordningen vad gäller § 12 enligt följande:

12 § Minimiareal för tomt som avstyckas
När man strävar efter att uppföra småhus med 1 eller 2 bostäder inom detaljplaneområde AO, AP och A-kvarteren och avviker från den riktgivande tomtstorleken som anges i detaljplanen *rekommenderas att* de nya tomterna som *bildas omfattar* minst *600* kvadratmeter (600 m²). Den tomt som bildas ska till sin form vara lämplig för det ändamål som anges i detaljplanen, och det ska vara möjligt att uppfylla de tekniska kraven för byggandet. I arealen för en tomt som avstyckas inkluderas inte ytan på körvägen till en skafttomt. *Om den tomt som bildas är mindre än så, är förutsättningen för tomtindelning och avstyckning att en genomförbar lösning för den tomt som bildas presenteras så att det kan visas att den uppfyller detaljplanens syfte och de tekniska förutsättningarna för byggande.*

I sin helhet lyder den nya formuleringen:

12 § Minimiareal för tomt som avstyckas
När man strävar efter att uppföra småhus med 1 eller 2 bostäder inom detaljplaneområde AO, AP och A-kvarteren rekommenderas att de nya tomterna som bildas omfattar minst 600 kvadratmeter (600 m²). Om den tomt som bildas är mindre än så, är förutsättningen för tomtindelning och avstyckning att en genomförbar lösning för den tomt som bildas presenteras så att det kan visas att den uppfyller detaljplanens syfte och de tekniska förutsättningarna för byggande.

Beslut:
Stadsstyrelsen beslutade föreslå för stadsfullmäktige att
a) det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 19.10.2026, godkänns i enlighet med det ändrade förslaget och
b) godkännandet av byggnadsordningen verkställs även om ändring eventuellt har sökts.

_____

Stadsfullmäktige 16.11.2026

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att
a) godkänna det ändrade förslaget till ändring av byggnadsordningen, daterat 19.10.2026, i enlighet med det ändrade beslutet och
b) godkännandet av byggnadsordningen verkställs även om ändring eventuellt har sökts.

Bilagor:
– Bilaga 1 Ändrat förslag till ändring av byggnadsordningen, Stadsstyrelsen 19.10.2026
– Bilaga 2 Jämförelsedokument 15.9.2026

– Bilaga 3 Bedömning av konsekvenser 15.9.2026
– Bilaga 4 Rapport om växelverkan 15.9.2026
– Bilaga 5 Sammandrag av utlåtandena och svar 10.8.2026

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:
Risto Mikkola, byggnadstillsynschef, tfn 040 701 4288
Ifa Kytösaho, ledande tillståndsarkitekt, tfn 040 749 2595
Petteri Erling, ledande tillståndsarkitekt, tfn 040 563 5985
Juha Terho, byggnadsjurist, tfn 040 652 7116
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)