

KOIVUNIEMI
BJÖRKNÄS



OMRÅDE BJÖRKNÄS

BYGGA STADSSMÅHUS

HANDBOK FÖR BYGGANDE

24.6.2025

INNEHÅLL

INNEHÅLL	2
1 Stadssmåhus som byggnadstyp	3
1.1. Allmänt	3
1.2. Bakgrund till byggande av stadssmåhus	3
2 Fördelar med stadssmåhus i samhällsbyggandet	10
2.1. En tätare samhällsstruktur	10
2.2. Stadsdelscentra	10
2.3. Service, gemenskap och trivsel	10
2.4. Kostnadseffektivitet och byggande av stadssmåhus	12
2.5. Husbolag eller fristående småhus	13
3 Modeller av stadssmåhus	14
3.1. Stadssmåhus med djup stomme	14
3.2. Stadssmåhus med smal stomme	16
3.3. Minihus	18
3.3. Metod för tillverkning av stadssmåhus samt varumärkesbyggande	19
4 Kvarter med stadssmåhus i detaljplanen för Björknäs	21
4.1. Detaljplan för Björknäs	21
4.2. Exempel på stadssmåhus och planbestämmelser	21
5 Bygganvisningar för ett kvarter	22
5.1. Två kvarter med stadssmåhus vid Roparnäsvägen	22
5.2. Tre kvarter med stadssmåhus vid Björknäsgatan	24
5.3. Tre tomter för minihus vid Grannäsgatan	27

1 Stadssmåhus som byggnadstyp

1.1. Allmänt

I Finland är olika bostadstyper i stor utsträckning standardiserade och de präglar olika bostadsområden. En grovindelning av bostadsbyggnader är höghus, radhus och egnahemshus. Eftersom urbaniseringen kommit relativt sent i gång i Finland jämfört med Mellaneuropa och Sydeuropa och största delen av byggnaderna byggts efter 1920-talet, grundar sig merparten av byggnadsbeståndet på modernismens arv. Byggnadstypen stadssmåhus (på engelska townhouse) har inte etablerats i städerna i Finland.

Byggnadstypen stadssmåhus representerar den historiska traditionen av stadsbyggande, där värdet på marken tvingar till effektiv tomtanvändning. På så vis har täta städer med mångsidiga användningsmöjligheter uppstått. De gamla europeiska städerna växte och blev stora och täta redan före bilarnas genombrott, medan strukturen i städerna i Finland i stor utsträckning grundar sig på vidsträcktheten som bilarna medförde och på långa avstånd mellan olika verksamheter.

1.2. Bakgrund till byggande av stadssmåhus

En egen ingång från gatan och möjligheter till en fasad som avviker från grannbostäderna gällande material, höjd eller fönsteröppningar skapar individuella byggnader. Å andra sidan bidrar småskaligheten och den täta strukturen till en trivsam och stimulerande fasadrad, vilket ökar känslan av gemenskap och lokal förankring.

De moderna byggnaderna i Finland har ofta ganska monotona fasader och ett händelsefattigt gatuutrymme, med en svävande gräns mellan det privata och det allmänna. Byggnadstypen småhus finns inte i någon större omfattning i bostadsutbudet i Finland, fastän en del områden med stadssmåhus under de senaste åren byggts i de största städerna. För att byggnadstypen stadssmåhus ska bli vanligare behövs planläggning av täta och mångsidiga områdeshelheter i närheten av service. Målet borde vara kostnadseffektiva lösningar som också skapar en trivsam och varierande miljö samt byggande med snabb tidtabell.



Korta och färgglada fasader samt vertikala fönsteröppningar skapar en trivsamt och stimulerande gatumiljö. (Murano, Venedig)



Traditionen stadsbyggande i Finland har ett europeiskt gatuutrymme med individuella fasader. (Neristan i Karleby)



Fasaderna är samtidigt både individuella och enhetliga. På varje byggnad kan olikheter identifieras. (Cork, Irland)



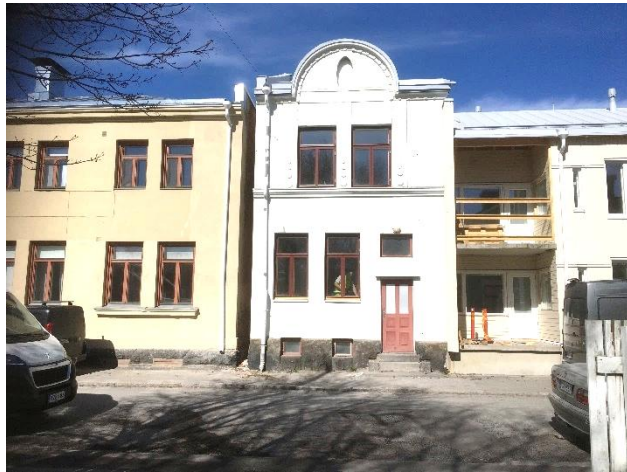
Småskalighet innebär ett trivsamt gatuutrymme med individuella lösningar. (Port de Sóller, Mallorca)



Fasaderna kan ha individuella byggnadsdelar, såsom balkonger. (Valdemossa, Mallorca)



De vertikala öppningarna skapar ett vilsamt intryck av fasaderna. (Sóller, Mallorca)



Gamla stadssmåhus. (Formansgatan, Vasa)



Gamla stadssmåhus. (Stationsgatan, Vasa)



Stadssmåhus på bostadsmässan i Tusby år 2020.





Stadssmåhus på bostadsmässan i Tusby år 2020.



Stadssmåhus i Birkala år 2021.



Stadssmåhus i Birkala år 2021.

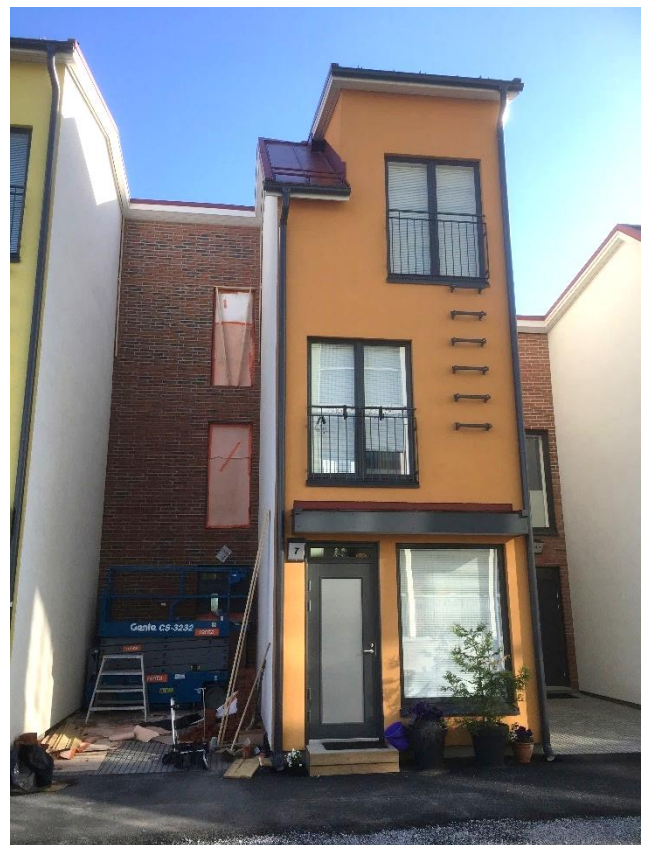




Stadssmåhus i Birkala år 2021.



Stadssmåhus i Birkala år 2021.





Stadssmåhus. (Ösmo, söder om Stockholm 2024)



Stadssmåhus. (Ösmo, söder om Stockholm 2024)



Stadssmåhus. (Sundbyberg, Stockholm)



2 Fördelar med stadssmåhus i samhällsbyggandet

2.1. En tätare samhällsstruktur

En trend i Finland är att hushållen krymper, eftersom ensamboende blir vanligare av många anledningar. Efterfrågan på små bostäder ökar. Detta innebär ett behov av att bygga fler bostäder nära service. Det finns risk för ensidiga boendemiljöer och dyrare boende till följd av högre kvadratmeterpris på bostäder om nya kostnadseffektiva byggnadstyper inte utvecklas som alternativ till traditionellt höghusbyggande. Förmånliga både små och större bostäder och tillgång till service betonas i de mål som gäller stadsstrukturen. För att åstadkomma en kostnadseffektiv och ekologiskt hållbar samhällsstruktur borde områdeshelheter med boende, jobb och service planeras utgångspunkten att optimera resebehov och samhällsförsörjning.

2.2. Stadsdelscentra

Ett centralt mål i generalplanen Vasa 2040 är att stärka livskraften i stadsdelscentra. Att öka utbudet av daglig service och antalet invånare är en viktig förutsättning för att trygga fungerande stadsdelscentra. Eftersom bättre service i olika områden förutsätter fler serviceanvändare, borde samhällsstrukturen förtätas genom att planlägga kostnadseffektivt och trivsamt bostadsbyggande i stadsdelscentra. Stadssmåhus är den optimalaste byggnadstypen när kvarterseffektiviteten ligger nära $e=0.5$. Denna effektivitet säkrar rimliga investerings- och underhållskostnader för samhällsstrukturen och å andra sidan uppfylls målen om trivsel och gemenskap om samhällsstrukturen är välplanerad. En tät samhällsstruktur innebär lönsam närservice.

2.3. Service, gemenskap och trivsel

Genom att placera ut kvarter med stadssmåhus på lättillgängliga platser i samhällsstrukturen betraktas områdena som delhelheter där trivsamt liv, resande och närservice beaktas på ett bättre sätt än i vanlig bostadstomt- eller kvartersplanläggning. Genom att fokusera på att optimera fungerande delhelheter skapas mervärde för boende. Tillräcklig närservice, en utbyggd kollektivtrafik och en trivsam miljö med många funktioner nära boende gör att nuvarande och nya invånare värdesätter sin livsmiljö mera. En bra helhetsplanering skapar hållbara stadsdelscentra som blir starka varumärken och gör områdena till attraktiva boplatser.

STADSSMÅHUS SOM EN DEL AV STADSDELSCENTRA

SERVICE

- Daghem
- Skolor
- Hälsovård
- Dagligvaruhandel
- Övrig närservice

BOENDE

- Småhus
- Stadssmåhus
- Radhus
- Småhus

RESANDE

- Hållplatser för kollektivtrafiken
- Cykel- och gångleder
- Gatunät

REKREATION

- Bostädernas gårdsplaner
- Närrekreationsområden
- Större nätverk av rekreationsrutter

2.4. Kostnadseffektivitet och byggande av stadssmåhus

Att stadssmåhus byggs på ett kostnadseffektivt sätt är viktigt. Kostnadseffektivitet är uppnåeligt genom industriellt tillverkade element som uppförs på en färdig grund. I en idealisk situation uppförs en enskild byggnad (en bostadsenhet) som ett installationsfärdigt element. På byggarbetsplatsen utförs endast kopplingar, installationer och färdigställande. Element som monteras i torra fabriksförhållanden minskar fuktrisken under byggtiden och medför betydligt snabbare byggande. På så vis kan man till ett konkurrenskraftigt pris bygga hela kvarter med stadssmåhus.



Elementtransport till skolan för årskurs 1–6 i Storviken.

2.5. Husbolag eller fristående småhus

Det är naturligt att bilda ett bolag av ett hel kvarter eller en kvartersdel om intilliggande bostäder byggs utan mellanrum mellan byggnadsmassorna. Då kan tomten eller kvarteret ha gemensamma skärmtak för bilar samt gemensamma förråd och lekplatser. Bostäderna anses vara fristående småhus med egen tomt om bostäder tydligt är egna enheter och är oberoende av grannbyggnaderna. Då utplaceras bland annat bilplatser och förråd på tomten. För en tomt för fristående småhus gäller andra priser på vatten- och avlopps- samt elanslutningar. Varje enskild tomt ska ha egna anslutningar.



Tomt för fristående småhus.

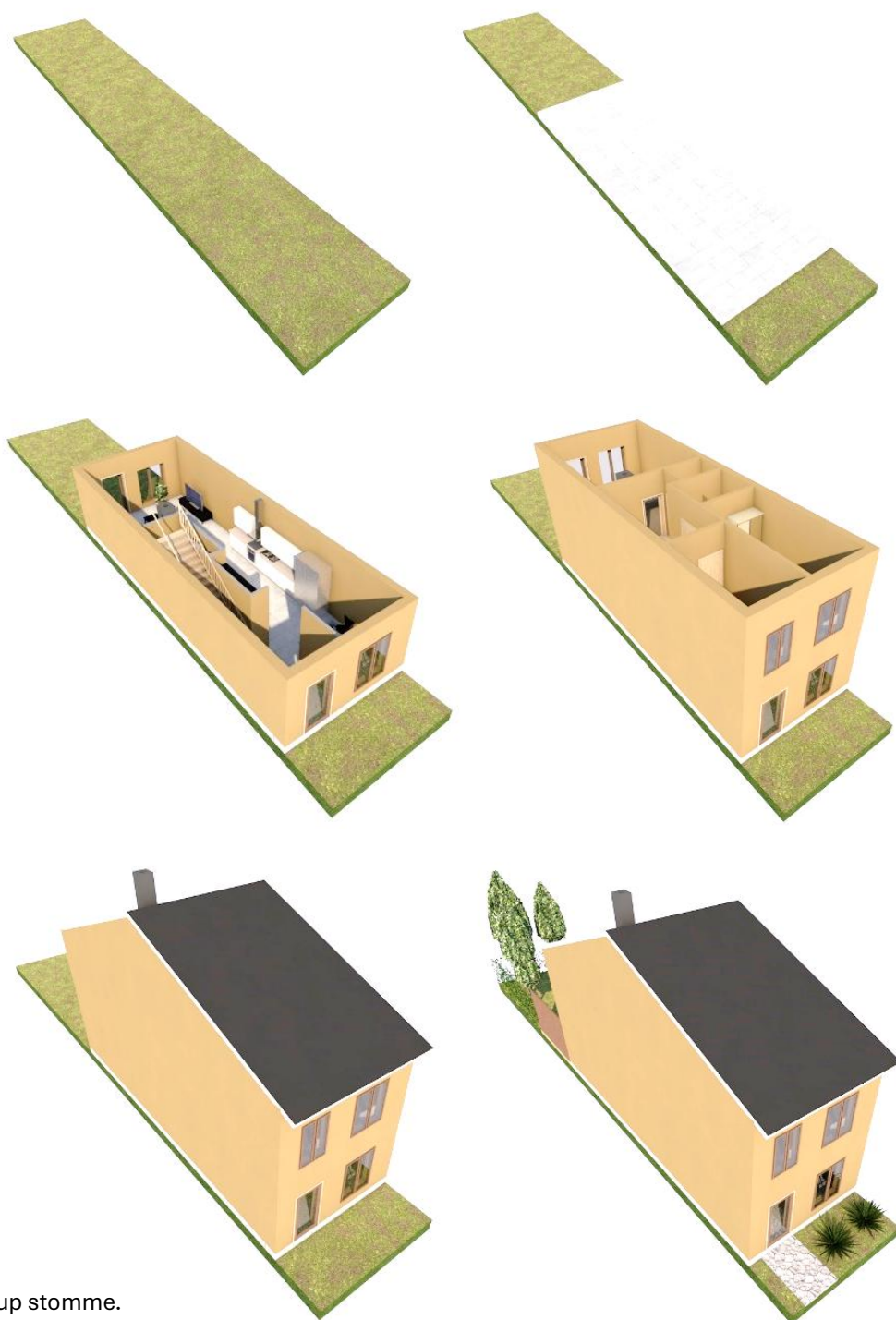


Tomt i husbolagsform.

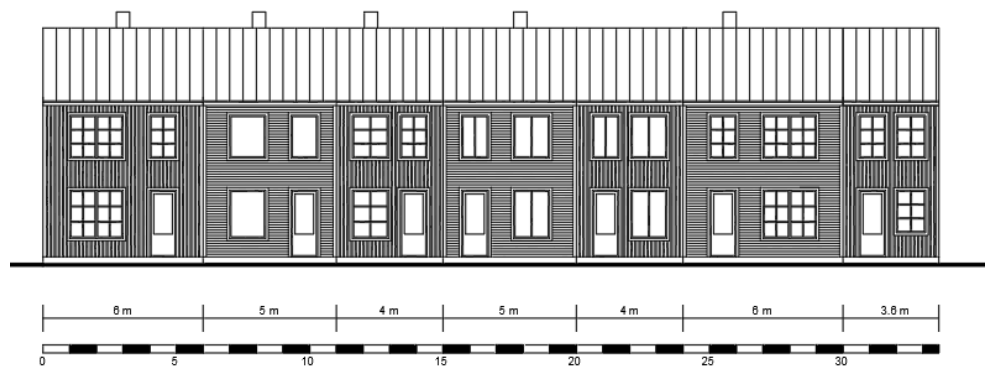
3 Modeller av stadssmåhus

3.1. Stadssmåhus med djup stomme

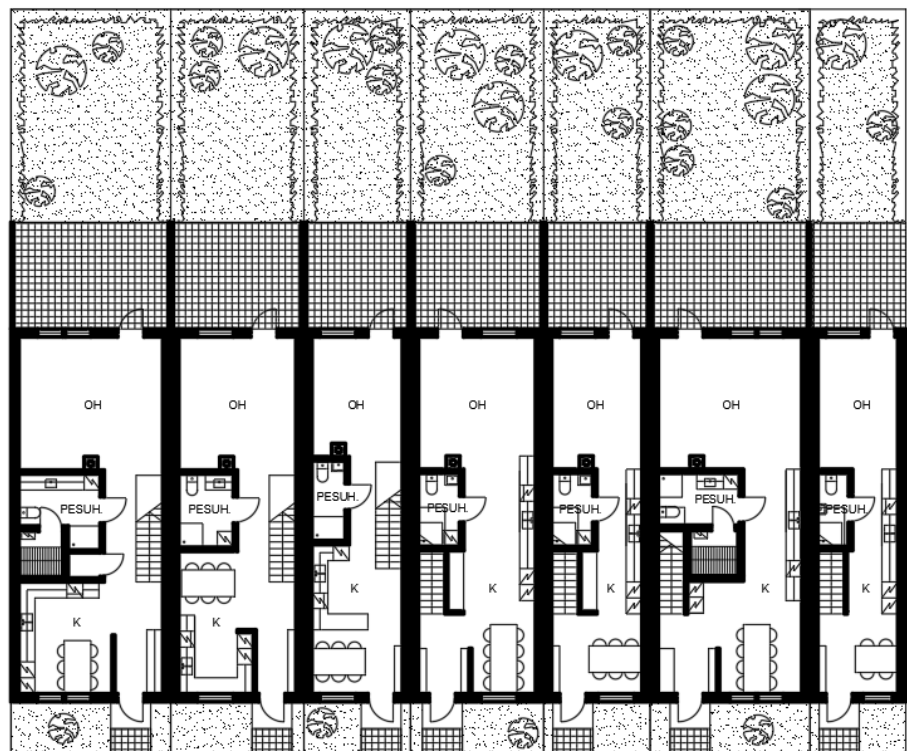
I stadssmåhus med djup stomme är bostadsenhetens djup 12–16 meter och bredden 3–6 meter. I mittpartiet av stommen kan gärna placeras trappor, wc och badrum, eventuellt bastu och övriga underhållsrum som inte behöver naturligt ljus. Rumsytan i två våningar kan variera mellan 50 och 160 m² medan våningsytan kan variera mellan 67 och 187 k-m².



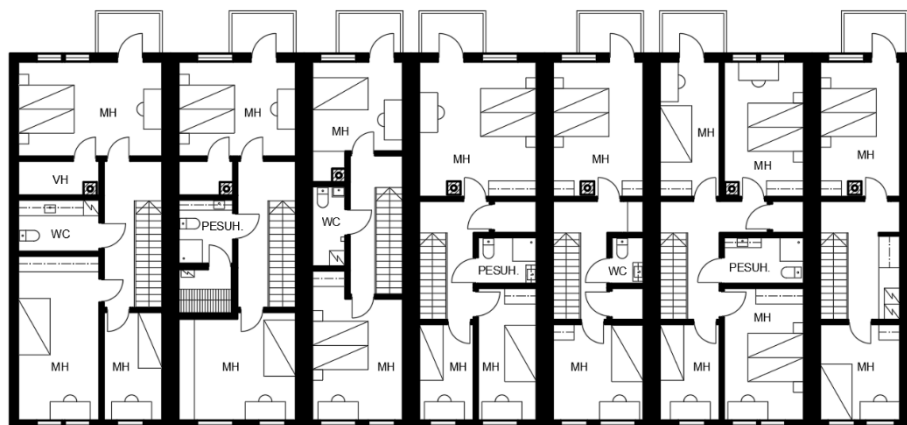
Stadssmåhus med djup stomme.



Olika fasader på stadsmåhus med djup stomme.



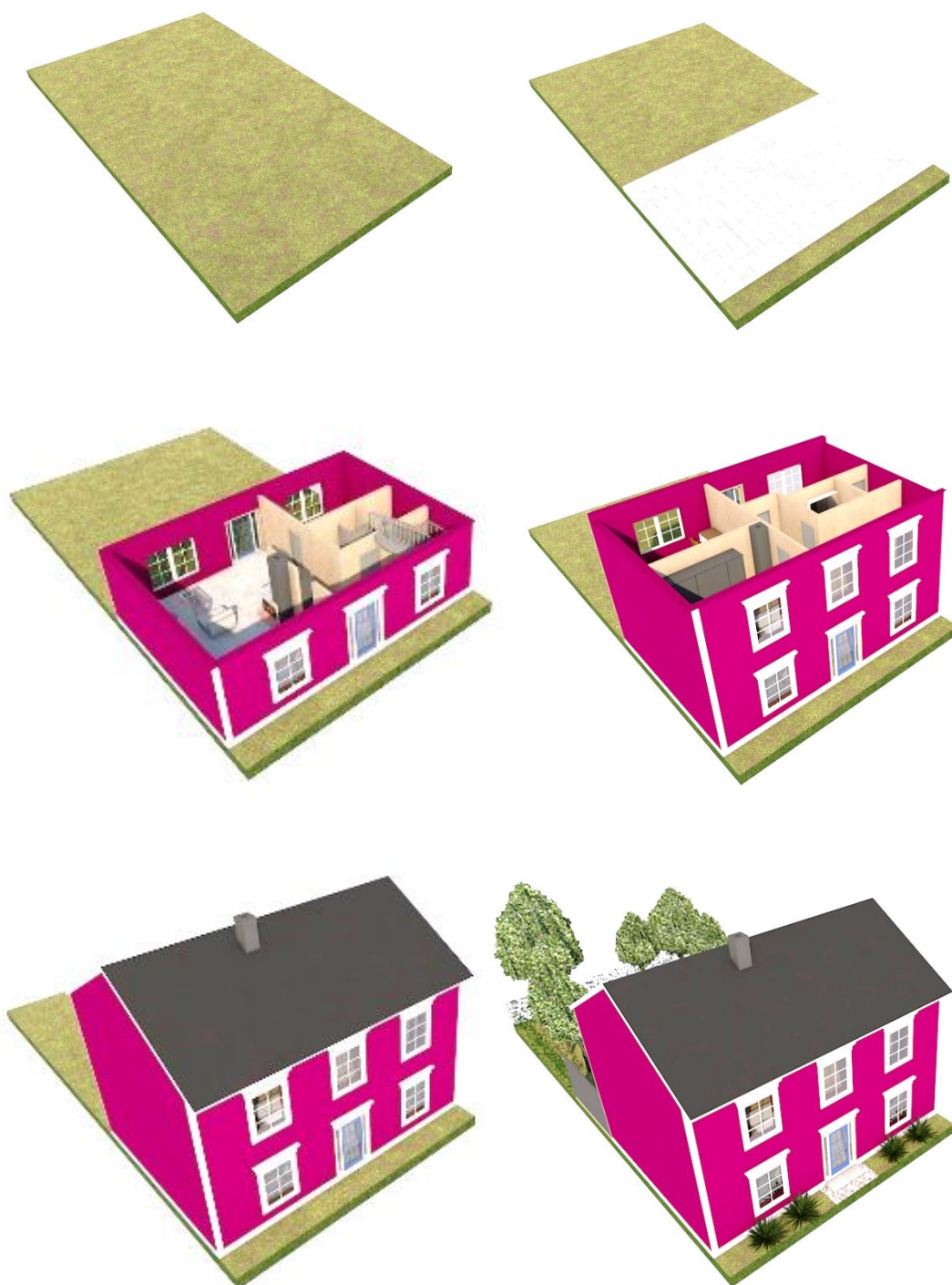
Olika planlösningar i stadsmåhus med djup stomme.



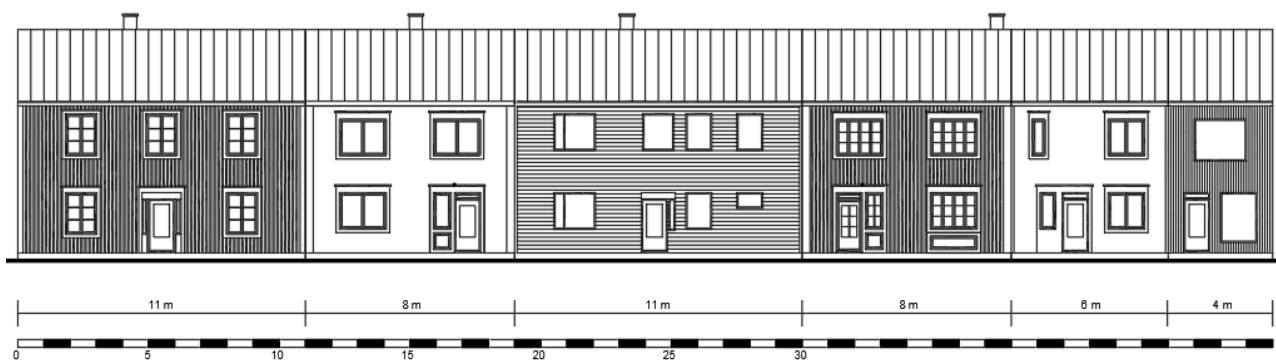
Olika planlösningar i andra våningen i stadsmåhus med djup stomme.

3.2. Stadssmåhus med smal stomme

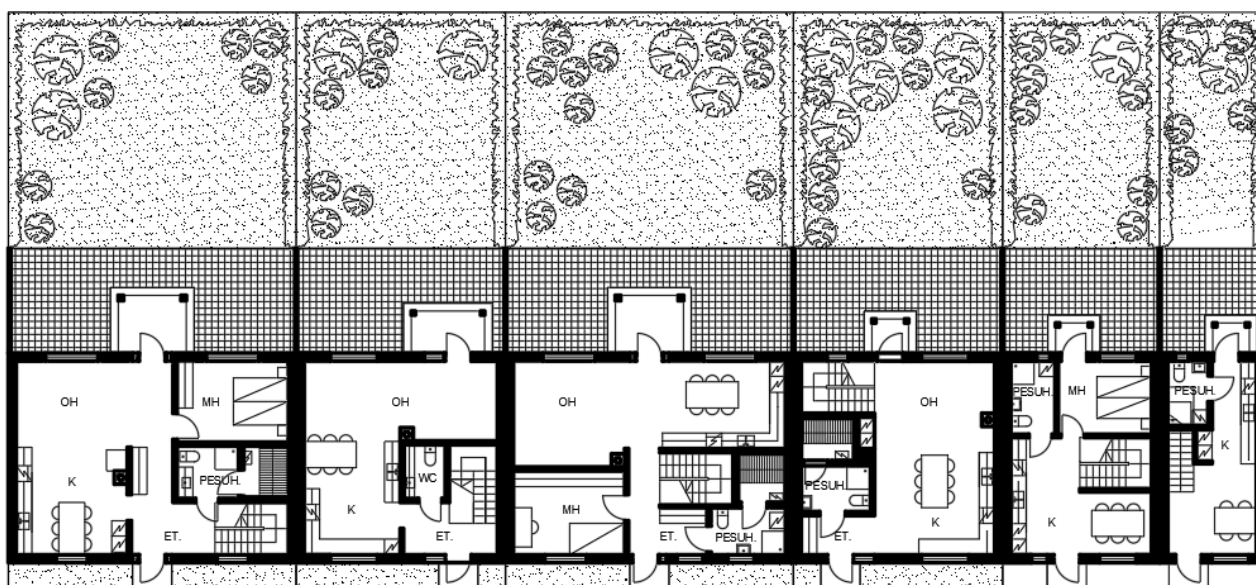
I stadssmåhus med smal stomme är bostadsenhetens djup 6–8 meter. Långsidan på bostadsenheten är 4–12 meter. Ett stomdjup på minst sex meter gör det möjligt att placera två rum intill varandra. Rumsytan i två våningar kan variera mellan 45 och 164 m² medan våningsytan kan variera mellan 59 och 187 k-m².



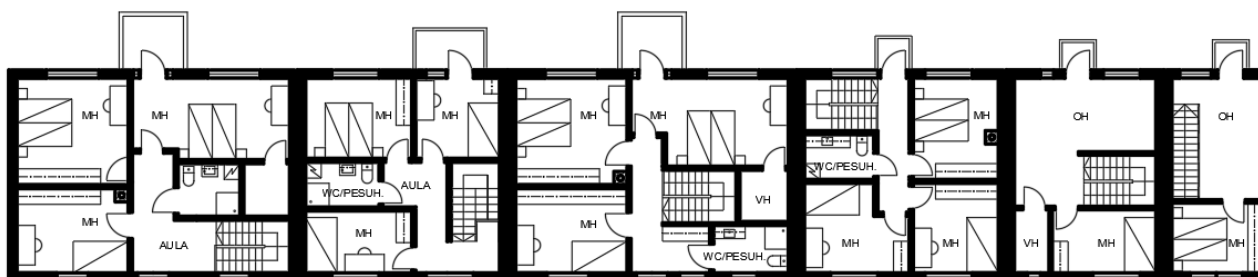
Stadssmåhus med smal stomme.



Olika fasader på stadssmåhus med smal stomme.



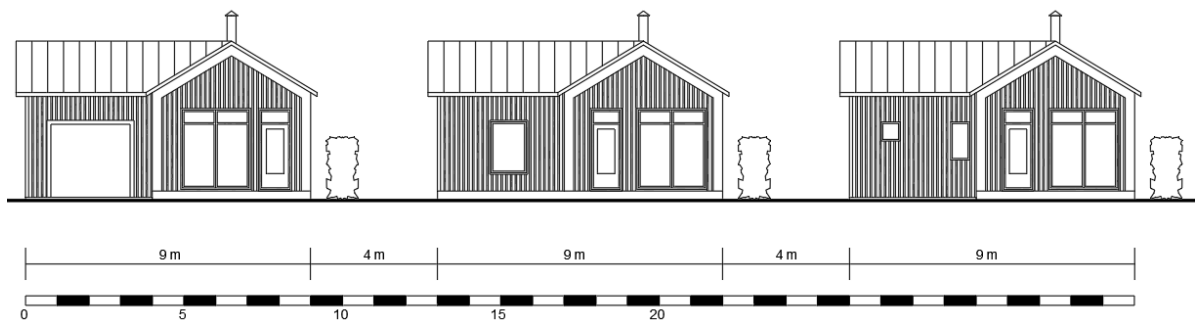
Olika plantlösningar i stadssmåhus med smal stomme.



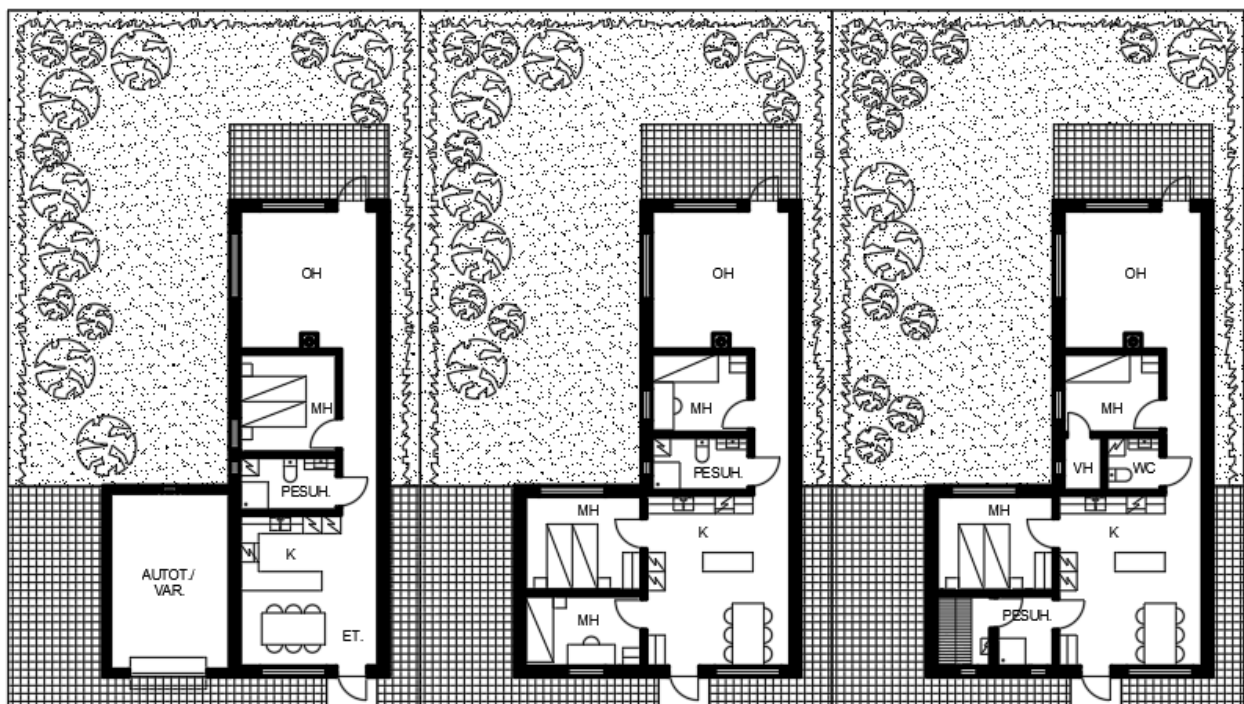
Bostadslösningar i andra våningen i stadssmåhus med smal stomme.

3.3. Minihus

Minihus är ett småhus på 50-80 m² som är antingen fristående eller fast i en annan bostadsenhet, och har antingen en egen tomt eller en tomt i bolagsform. Planlösningen är långformad och utrymmena öppnas i allmänhet i 2-3 riktningar beroende på planlösning. Hustypen gör det möjligt för små hushåll att bo på en egen trädgårdstomt, dock så att områdeseffektiviteten i planläggningen dessutom stöder en tät samhällsstruktur.



Olika fasader på minihus.



Olika planlösningar i minihus.

3.3. Metod för tillverkning av stadssmåhus samt varumärkesbyggande

För att införa en ny byggnadstyp i Finland krävs omfattande varumärkesbyggande och välplanerad marknadsföring av objekt. Utgångsläget för utvecklingsarbetet som gäller stadssmåhus är att dimensionera fungerande bostadslösningar som går att variera, att välja konstruktionslösningar, att planera kostnaderna samt att reflektera över koncepten för byggande. Det är väsentligt att ta fram kostnadseffektiva lösningar för att utföra såväl enskilda bostadsobjekt som hela kvarter med stadssmåhus. Städerna har ansvar för att i stadsstrukturen tillhandahålla tillräckligt med byggplatser på bra lägen som passar småhus.

Vid utveckling av stadssmåhus är det väsentligt att planera bostadsmodeller som passar för serieproduktion, och som har vissa konstruktionsdelar som kan varieras. Konceptet stadssmåhus kan jämföras med biltillverkning, där serieproduktion i fabriker möjliggör små enhetskostnader och förmånliga försäljningspriser. Vid serieproduktion av bilar är det möjligt att variera slutprodukten egenskaper, till exempel färg, motorstorlek och nivå på tilläggsutrustning. I konceptet stadssmåhus är delar som kan varieras bland annat storleken på bostäderna, planlösningen, nivån på utrustningen, fönster, dörrar, färg på fasad och tilläggsdelar, såsom balkonger och skyddstak. Därmed kan en person som överväger att köpa ett stadssmåhus i stor utsträckning skraddarsy sin bostad, fastän den är en serietillverkad produkt. Produktifierade variationer fördröjer inte tidsplanen för hustillverkare eller byggare, och inga tilläggskostnader uppstår på grund av dem. Genom olika val kan den boende själv påverka egenskaperna i sin bostad. Möjligheten att skraddarsy bostäder gör konceptet stadssmåhus attraktivare.

Fastän många byggmaterial kan användas i stadssmåhus är trä det naturligaste ur perspektiven fabrikstillverkning, pris och tillgång till material för serieproduktion. En trästomme är relativt lätt. I en produktionsfabrik för stadssmåhus tillverkas hela installationsklara våningar för bostadsenheter, och dessa transporteras hela till byggplatsen och lyfts på en färdig grund. När det gäller stadssmåhus med bred stomme kan det vara mera praktiskt att transportera byggdelarna som väggelement och uppföra dem på byggplatsen.

Marknadsföring bör riktas till olika invånargrupper, från studerande och seniorer till olika stora familjer. Vid marknadsföring av stadssmåhus är det viktigt att välja rätt säljargument för respektive målgrupp. Konceptet är ett mellanting mellan höghus- och egnahemsboende, med det bästa från båda världarna. Det idealiska är att bygga

stadssmåhus som kompletterande byggande nära höghus och egna-
hemshus, vilket stöder en livsmiljö med många olika bostadstyper.

PARTER I KONCEPTET STADSSMÅHUS

HUSTILLVERKARE OCH BYGGARE	INVÅNARE	STADEN
- Konceptplanering - Planering av marknadsföring till målgrupper - Byggande	- Studerande - Ensamboende - Unga par - Små familjer - Stora familjer - Seniorer	- Planläggning av tomter för stadssmåhus och planering av områdesvarumärke - Byggande av

GENOMFÖRA KONCEPTET STADSSMÅHUS

STADEN
- Planläggning av områden, kvarter och tomter med stadssmåhus: - Kompletterande byggande nära centrum - Stadsdelscentra - Förtättningsbyggande - Helt nya bostadsområden - Planering av områdesvarumärken och marknadsföring för invånare och byggare - Tidsplaner för och byggande av infrastruktur i områden med stadssmåhus - Överlåtelse av färdiga tomter och kvarter till byggare
HUSTILLVERKARE OCH BYGGARE
- Val av fabriksstillverkningsplatser och planering av tillverkningsprocessen - Planering av inköpskedja för material - Planering av transporter för huselement - Planering av grundläggnings- och grundarbeten - Planering av uppförande av huselement och färdigställande - Planering av förhandsmarknadsföring av byggobjekt - Försäljning av byggobjekt

4 Kvarter med stadssmåhus i detaljplanen för Björknäs

4.1. Detaljplan för Björknäs

Detaljplanen för Björknäs möjliggör byggande av fem kvarter med stadssmåhus (AR-1). Totalt kan byggas cirka 70–80 bostäder i dessa kvarter, totalt 12 400 k-m². Dessutom kan byggas totalt 2244 k-m² skyddstak för bilar och ekonomibyggnader. Stadssmåhusen byggs i två våningar för att åstadkomma en urban kvartersstruktur och minimera behovet av bearbetning av det omkringliggande grönområdet. Dessutom är i planen ett kvarter märkt som kvartersområde för bostadssmåhus (AP), med möjlighet att bygga tre minihus i en våning och en egen tomt på cirka 300 m². Byggrätten för ett minihus är 100 k-m². Byggrätten kan fördelas mellan bostad och ekonomiutrymmen. Bostadens storlek kan vara till exempel 63 m² och garaget cirka 21 m². Eller så kan hela byggrätten användas för boende, det vill säga cirka 84 m².

4.2. Exempel på stadssmåhus och planbestämmelser

I detaljplanen har reserverats tre kvartersområden för stadssmåhus med djup stomme. Stommens djup är 14 meter. Bredden på en bostadsenhet är 4–6 meter. Bostäderna öppnas i två riktningar. I mitten placeras trappor inuti bostaden samt badrum, wc och klädrum. I gavlarna placeras vardags- och sovrum. En smalare modell (4 m) har ett rum, medan en bredare (6 m) kan ha två sovrum parallellt. Rumsytan varierar beroende på planlösning mellan 87 och 140 m² medan våningsytan är 108-164 k-m².

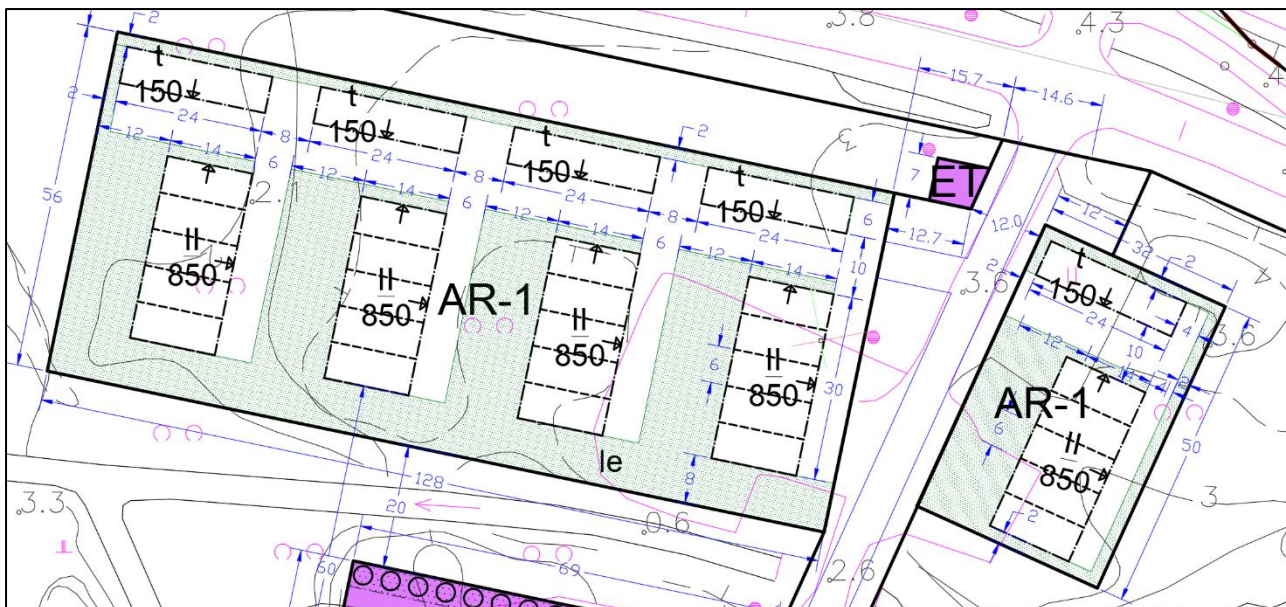
Två kvarter med stadssmåhus reserveras för bostäder med smal stomme. Stommens djup är högst åtta meter. En bostadsenhet är 8–11 meter bred.

Enligt planbestämmelser som gäller kvarter med stadssmåhus ska fönsteröppningarna i regel öppnas mot gatan och trädgården. I angränsande lägenheter eller byggnader bör fasaderna mot gatan variera till det yttre i fråga om färgsättning eller annan fasadbehandling. Det är förbjudet att använda färgerna svart och vitt i fasaderna med undantag av fönster, taklister och/eller hörnbräder. Byggnaderna ska ha sadeltak med en takvinkel på minst 18 grader. Stråken på tomtdelen mot gatan bör beläggas med sten eller plattor. Asfaltering av gården är förbjuden.

5 Bygganvisningar för ett kvarter

5.1. Två kvarter med stadssmåhus vid Roparnäsvägen

Vid Roparnäsvägen finns det två kvarter för stadssmåhus (AR-1), vilket möjliggör totalt fem helheter med stadssmåhus. Varje byggnadsarea har 850 k-m² byggrätt. Bostadsbyggnaderna ska byggas i två våningar. Stommens djup är 14 meter. I en rad kan i praktiken byggas 5–7 bostadsenheter.



Kvarter med stadssmåhus vid Roparnäsvägen.



Illustration av kvarter med stadssmåhus vid Roparnäsvägen.



Fasad mot ingångssidan.



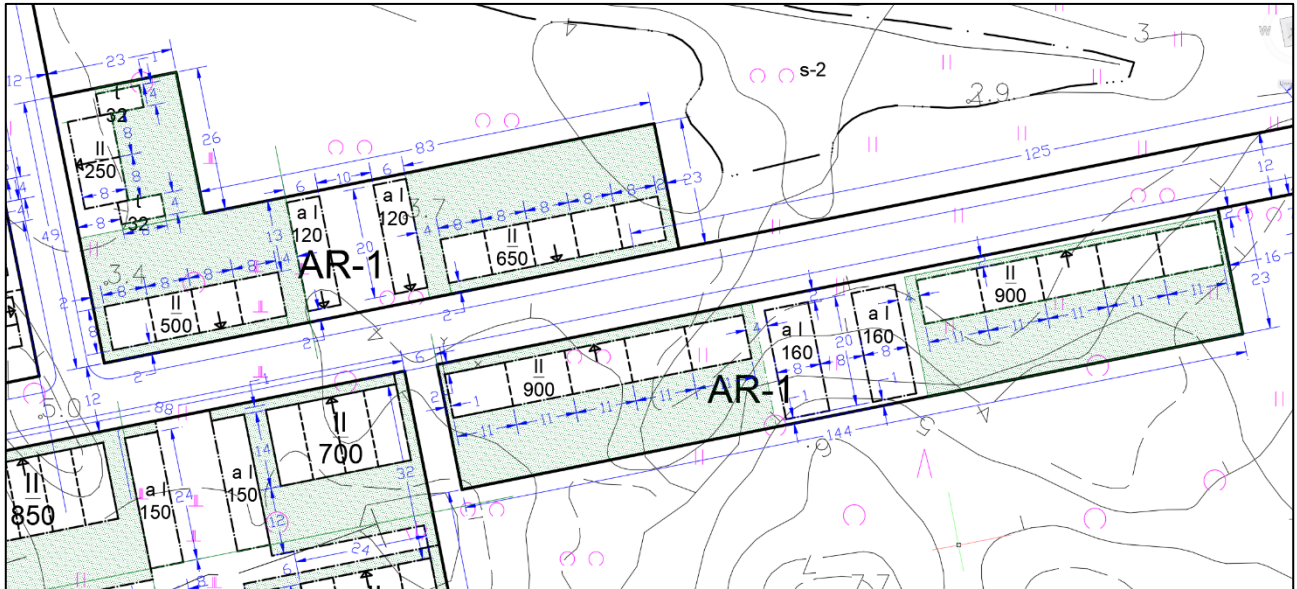
Gårdsplaner med trädgård.



Skyddstak för bilar och uteförråd.

5.2. Tre kvarter med stadssmåhus vid Björknäsgatan

Vid Björknäsgatan finns det tre kvarter för stadssmåhus (AR-1), med totalt 7850 k-m² byggrätt reserverad för bostäder. Bostadsbyggnaderna ska byggas i två våningar. Stommens djup är i två kvarter 8 meter och i det tredje kvarteret 14 meter. I dessa tre kvarter kan byggas cirka 50 bostadsenheter.



Kvarter med stadssmåhus vid Björknäsgatan.



Illustration av kvarter för stadssmåhus vid Björknäsgatan.



Stadssmåhus med smal stomme vid Björknäsgatan.



Gårdsplaner med trädgård.



Stadssmåhus i hörnet av Björknäsgatan och Grannäsgatan.



Stadssmåhus med djup stomme vid Björknäsgatan.



Gårdsplaner med trädgård.



I anslutning till skyddstaken för bilar finns det förråd för de boende.

5.3. Tre tomter för minihus vid Grannäsgatan

Vid Grannäsgatan finns det tre tomter för minihus i AP-kvarteret, där varje tomt har 100 k-m² byggrätt för bostäder. Byggrätten inkluderar våningsyta för garage, men hela denna yta kan användas för boende. Bostadsbyggnaderna är i en våning.



Grannäsgatans kvarter för minihus (AP-1).



Minihus vid Grannäsgatan.



Minihusen vid Grannäsgatan.



Trädgård vid minihus.



I minihus kan byggrätten för garage användas för bostadsutrymmen.