

# Trädgårdsstaden

– En hållbar stadsmiljö

Korta  
fakta

EN JÄMFÖRANDE STUDIE MELLAN SMÅHUSBEBYGGELSE OCH KOMPAKTA STADSDELAR

DECEMBER 2021



# Stora fördelar med att bygga småhus och trädgårdsstäder

Trädgårdsstäder ger betydligt lägre klimatavtryck och är bättre för den biologiska mångfalden än den traditionella kompakta stadsbebyggelse som dominerat nyproduktionen de senaste åren. De är också socialt och ekonomiskt mer hållbara.

Möjligheterna att tillmötesgå den stora majoritet av hushåll som helst vill bo i småhus är därför goda.

Ett motiv för att i samhällsplaneringen prioritera trånga, höga bostadsområden med små boendeytor har varit en uppfattning att sådana skulle ha fördelar ur hållbarhetssynpunkt. Nu finns fakta som visar att detta är en missuppfattning.

Trädgårdsstäder kan beskrivas som en kompromiss mellan livet i staden och livet på landet. Småskalig blandad småhusbebyggelse med villor, radhus och låga flerbostadshus av småstadskarakter där trädgårdar utgör en stor del av området. Områdena kan byggas med tillräcklig täthet så de kan integreras med urbana miljöer, kollektivtrafikförsörjning, fjärrvärme mm. I en ny omfattande studie har trädgårdsstadens hållbarhetsprestanda jämförts med den kompakta stadens.

**38%**

lägre klimatpåverkan från byggnaderna.

**36%**

klimatsmartare trafikinfrastruktur.

**123%**

bättre för ekosystemtjänster.



# Vad tycker svenskarna om småhus? >

Cirka 70% av alla i Sverige vill helst bo i småhus enligt flera undersökningar under lång tid, men bara cirka 50% bor så i dag. Ungefär var tredje som bor i hyresrätt vill flytta till småhus.

Endast cirka 20% av nyproduktionen utgörs idag av småhus, vilket gör att Sverige avlägsnar sig alltmer från hushållens önskemål. Andelen småhus i nyproduktionen i Sverige är ungefär hälften mot vad som är vanligt i övriga Europa, trots att vi har bättre tillgång till mark.

Bristen på småhus har gjort att priserna stigit kraftigt den senaste tiden, men bristande kommunal planläggning hindrar ett bostadsbyggande i linje med hushållens önskemål.

**UR KLIMATSYNPUNKT VISAR SIG** trädgårdsstaden vara klart bättre med 38% lägre klimatpåverkan per invånare vad gäller själva byggnaderna. Det beror bl a på större inslag av trä och mindre inslag av betong och gips i trädgårdsstaden.

En annan parameter med stor klimatpåverkan är trafikinfrastrukturen i områdena. Kanske mer överraskande visar sig trädgårdsstaden vara klimatsmartare även på detta område 36% bättre. Visserligen har den större utsläpp för byggandet av gatunätet, men detta tas igen med råge på skillnaderna i parkeringslösningar. Bl a är en enkel carport i trä naturligtvis mycket bättre än underjordiska garagelösningar.

Det trafikrelaterade beteendet ger inga väsentliga skillnader i klimatpåverkan när personbilismen elektrifierats. Även på kort sikt finns inga avgörande skillnader när man kontrollerar för socioekonomiska faktorer mm.

**ATT TRÄDGÅRDSSTADEN SKULLE** visa sig överlägsen när det gäller de allt viktigare ekosystemtjänsterna var däremot kanske mer väntat. När de etablerade ekonomiska värderingarna av olika parametrar vägs samman visar sig en trädgårdsstad vara hela 123% bättre per invånare.

**HÅLLBARHETSBEGREPPET INKLUDERAR** förutom ekologisk hållbarhet även social och ekonomisk hållbarhet. Social hållbarhet har de senaste åren stigit fram som en viktig faktor och här har trädgårdsstaden empiriskt visat sig ha stora fördelar. En tredjedel av det s k miljöprogrammet bestod av småhus och inte något av dessa områden klassas i dag som "utsatt" utan beskrivs i mäklarannonser som trygga och

idylliska. Boendeformens karaktär stimulerar ansvarstagande och identifikation med närområdet vilket skapar social stabilitet och trygghet.

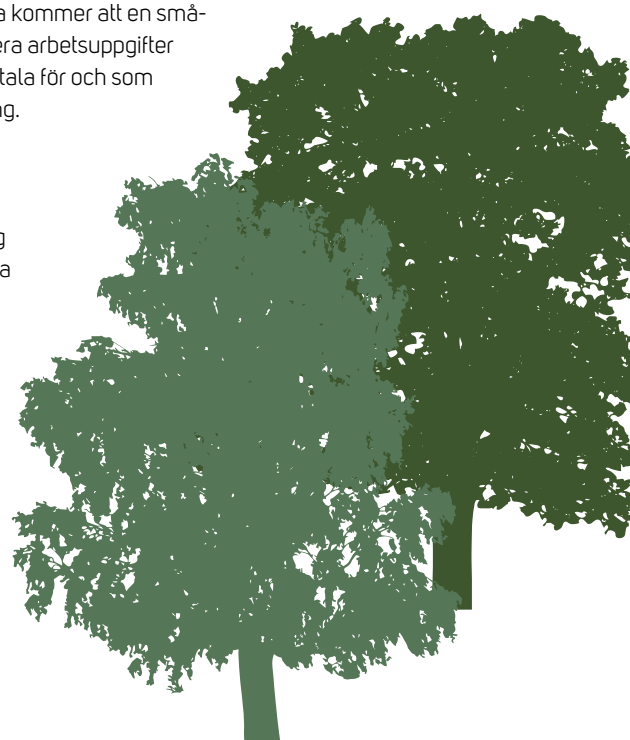
## FRÅN HUSHÅLLET PERSPEKTIV

finns flera faktorer som gör småhuset till ett hållbart alternativ ur ett ekonomiskt perspektiv. Boendekostnaderna är långsiktigt lägre för en ägd bostad jämfört med en hyrd. Det beror på att en fastighetsägare måste få betalt för sina kapitalkostnader och avkastning på eget kapital. En småhusägare minskar sin skuld över tiden genom amortering och till följd av inflation. Till detta kommer att en småhusägare själv kan utföra flera arbetsuppgifter som en hyresgäst måste betala för och som belastas med full beskattning.

**NÄR DET GÄLLER** möjligheterna att få en långsiktigt god produktivitetsutveckling som kan pressa kostnaderna för nyproduktion är dessa betydligt bättre för den mer industrialiserade småhusproduktionen än det mer platsbaserade byggandet.

Även förutsättningarna för ett mer systematiskt arbetsmiljöarbete och att upprätthålla sunda villkor och arbetsformer i övrigt är bättre för det mer industrialiserade småhusbyggandet i fabrik.

Socialt  
och ekonomiskt  
mer hållbart.



## Vad är ekosystemtjänster?

Ekosystemen är vår levande gröna infrastruktur och är minst lika viktiga för våra samhällen som vår skapade bebyggelse och infrastruktur. I städer och tätorter förser växter och djur vårt samhälle med mängder av produkter och tjänster.

Växter ger oss syre, föda och byggmaterial och skyddar oss från extrema väder. Bin och andra insekter pollinerar våra grödor. Våtmarker och grönområden renar regn- och snövattnen från tungmetaller och andra skadliga ämnen. Maskar och mikroorganismer bryter ner växt- och djurmaterial och gör våra jordar bördiga och näringsrika. Alla dessa nyttor som naturen ger oss – och många därtill – kallas ekosystemtjänster.



(Källa Boverket)

**Jämförelsen i skriften baseras på riktiga hus som finns på marknaden och en tänkt placering i en kranskommun i Stockholms län.**

➤ Husen är en 1,5-plansvilla på 150 kvm, en tvåplansvilla på 175 kvm och ett radhus på 120 kvm i trädgårdsstaden (totalt 476 byggnader) och 18 kvarter med 4 flerbostadshus på 4–6 våningar (byggda som kvarteret Blå Jungfrun i Stockholm).

➤ Antalet personer per hektar är 59 för trädgårdsstaden och 92 för den kompakta staden och antalet invånare totalt är 3 806 respektive 5 940.

➤ Stadsdelarna är utformade så att resultaten ska bli jämförbara vad gäller tjänster och anläggningar i området, standarden på transportinfrastrukturen, grönytefaktor m.m.

➤ Som utgångspunkt i utvärderingarna har Sweden Green Building Councils hållbarhetscertifieringssystem CityLab använts.

➤ Utsläppen av växthusgaser har utvärderats med livscykelanalys. För ekosystemtjänster har underlag från bl.a. Boverket använts.

### MER INFORMATION HITTAR DU HÄR:

[www.tmf.se/branschutveckling/branschprojekt/bygg-fler-smahus/](http://www.tmf.se/branschutveckling/branschprojekt/bygg-fler-smahus/)  
[www.facebook.com/byggflersmahus](https://www.facebook.com/byggflersmahus)

En utförlig sammanfattning av hållbarhetsstudien hittar du här:  
<https://www.tmf.se/ekologisk-hallbarhet>