



Huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteet / TeA

VD/7620/10.00.00.00/2022

TeA/TLA/THe/ER

Monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiseksi ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen riittävän pinta-alan turvaamiseksi esitetään, että Vantaalla tehdään periaatepäätös huoneistotyyppijakauman ja asuntojen keskipinta-alan sääntelystä maankäyttösopimuksissa ja asemakaavoissa. Periaatepäätöksen tarkoituksena on kertoa avoimesti sidosryhmille, luottamushenkilöille ja asukkaille kaupungin toimintatavoista sääntelyn suhteen sekä ohjeistaa asuntokohteiden kaavoituksessa ja niihin liittyvien sopimusten valmistelussa.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset hyväksyttiin vuonna 2018 ja niissä nostettiin toimenpiteeksi, että kaupunki sääntelee huoneistotyyppijakaumaa merkittävässä maankäyttösopimuksissa. Sääntelyn taustalla oli huoli nopeasti kasvaneesta yksiöiden ja pienten asuntojen määrästä. Sääntely aloitettiin asettamalla yksiöiden määrä rakennusten asunnoista korkeintaan 30 prosenttiin. Myöhemmin samana vuonna otettiin käyttöön myös perheasuntojen määrää koskeva vaatimus, jonka mukaan vähintään 30 prosenttia rakennuksen asunnoista tuli olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja.

Huoneistotyyppijakauman sääntely on käytössä lähes kaikissa yksityisten maanomistajien kanssa tehdyissä maankäyttösopimuksissa ja kaupungin omassa tontinluovutuksessa on paikoin edellytetty vielä suurempaa isompien asuntojen määrää. Sääntelystä on voitu poiketa perustellusta syystä esimerkiksi alueilla, joilla on käynnissä eriytymiskehitystä.

Huoneistotyyppijakauman sääntelystä on toistaiseksi päätetty erikseen jokaisen maankäyttösopimuksen yhteydessä virkamiesvalmistelusta tulleen esityksen mukaisesti. Vantaan huoneistotyyppijakauman sääntely on viime vuosina tullut kaupungissa toimiville asuntorakennuttajille tutuksi ja sitä on pidetty selkeänä sekä helposti muistettavana ohjauksena. Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt myös tarkasteluja eri huoneistotyyppien ohjauksen tavoista ja selvitysten perusteella on todettu, että nykyinen ohjaus tuottaa asuntokohteisiin riittävän monipuolisen huoneistotyyppijakauman, mutta isompien asuntojen keskipinta-alat ovat usein liian pieniä perheasunnoiksi.

Edellä mainituista syistä johtuen nykyistä huoneistotyyppijakauman sääntelyä, jossa asunnoista korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja asuntohankkeittain, on syytä täsmentää isompien asuntojen keskipinta-alan osalta. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

Viime vuosina asuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet kaikissa huoneistotyypeissä, mutta muutos on suuri erityisesti isommissa asunnoissa. Koronapandemia on kasvattanut asukkaiden tilantarvetta kodissaan muun muassa etätöiden kasvaneen suosion myötä. Viime vuosina Vantaan uuteen asuntotuotantoon on rakentunut hyvin vähän pinta-alaltaan isoja asuntoja. Vaikka huoneistotyyppien sääntely maankäyttösopimuksissa alkaa vähitellen näkyä valmistuvassa asuntotuotannossa, saattavat esimerkiksi asuntokohteisiin valmistuvat kolmiot olla liian pieniä useimpien perheiden tarpeisiin. Erikokoisten asuntojen rakentuminen myös uudiskohteisiin on tärkeää, jotta asuntokanta alueella tarjoaa vaihtoehtoja eri elämäntilanteissa ja pystytään varmistamaan asuntotarjonnan monipuolisuus myös tulevaisuudessa.



Pinta-alaltaan riittävän suurien asuntojen varmistamiseksi esitetään, että kolmioissa ja sitä suuremmissa asunnoissa kaupunki edellyttää pääsääntöisesti 70 huoneistoneliömetrin keskipinta-alan vähimmäisvaatimusta. Alueen mukaan keskipinta-alavaatimus voi vaihdella 60–80 huoneistoneliömetrin välillä. Keskipinta-alan 70 huoneistoneliömetrin vaatimusta voidaan nostaa, mikäli alueelle ei ole rakennettu uudistuotannossa riittävästi kolmioita ja suurempia perheasuntoja viimeisten vuosien aikana. Vaatimuksesta voidaan joustaa alaspäin johtuen mm. alueen käynnissä olevasta eriytymiskehityksestä.

Suurempien perheasuntojen rakentamisen edistämiseksi huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa asunnoista tulee olla vähintään 30 % kolmioita tai sitä suurempia asuntoja asuntohankkeittain, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: Kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliometriä, voi näiden asuntojen osuus jäädä pienimmillään 25 %:iin asuntojen kokonaismäärästä.

Huoneistotyyppien sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntely on tarkoituksenmukaista mahdollistaa sekä maanomistajien kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa että asemakaavoissa. Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset mahdollistavat joustavasti huoneistotyyppijakauman ohjauksen. Poikkeamat perussäännöstä perustellaan kunkin maankäyttösopimuksen ja asemakaavan päätöksenteon yhteydessä erikseen.

Maankäyttösopimuksissa sääntelyn toteutumisen varmistavat asetettavat sopimussakot ja kaupungin rakennusvalvonta varmistaa huoneistotyyppijakauman asemakaavamääräysten toteutumisen lupa- ja rakennusprosessin yhteydessä. Kaupungin viranhaltijat vastaavat, että sopimusten ja kaavoituksen sääntely on yhdenmukaista kussakin asemakaavakohteessa.

Huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteet käsitellään sekä kaupunkiympäristölautakunnassa että kaupunkitilalautakunnassa, minkä jälkeen sääntelyn periaatteet tuodaan kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Koska esillä oleva asia on kaupunginvaltuuston päätettäväksi menevän maa- ja asuntopoliittisten linjausten soveltamista ja toimeenpanoa ohjaava päätös, esitetään että se viedään hyväksyttäväksi kaupunginhallitukseen vasta sen jälkeen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivityksen.

Vantaan kaupungin hallintosäännön luvun 9 § 1 mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin kaavoitus- ja maapolitiikasta. Edelleen hallintosäännön luvun 9 § 1 kohdan 36 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.8.2022 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki sääntelee asemakaavoissa huoneistotyyppijakaumaa niin, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja
- b) kaupunki asettaa asemakaavoissa kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alavaatimukseksi asuntohanketta kohden pääsääntöisesti 70 huoneistoneliömetrin keskipinta-alan vähimmäisvaatimuksen, mutta alueen mukaan keskipinta-alavaatimus voi vaihdella 60–80 huoneistoneliömetrin välillä,



- c) huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa asunnoista tulee olla vähintään 30 % kolmioita tai sitä suurempia asuntoja asuntohankkeittain, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: Kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliometriä, voi näiden asuntojen osuus jäädä pienimmillään 25 %:iin asuntojen kokonaismäärästä,
- d) keskipinta-alan pääsääntöistä 70 huoneistoneliometrin vaatimusta voidaan nostaa, mikäli alueelle ei ole rakennettu uudistuotannossa riittävästi kolmioita ja suurempia perheasuntoja viimeisten vuosien aikana. Vaatimuksesta voidaan joustaa alaspäin johtuen mm. alueen käynnissä olevasta eriytymiskehityksestä,
- e) kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa huoneistotyyppijakauman ja asuntojen keskipinta-alan vaatimukset voivat olla a-kohdassa ja b-kohdassa esitettyä tiukempia ja ne tuodaan erikseen päätöksentekoon,
- f) sääntely huoneistotyyppien tai kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alavaatimuksen osalta ei koske erityisryhmille kohdennettuja asuntokohteita,
- g) sääntely huoneistotyyppien tai kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alavaatimuksen osalta ei koske kaupungin erikseen hyväksymiä yksittäisiä asuntokohteita, joilla kehitetään mm. uusia asumisen konsepteja sekä rakentamisen ja asumisen laatua

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 23.8.2022 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki sääntelee asemakaavoissa huoneistotyyppijakaumaa niin, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja
- b) kaupunki asettaa asemakaavoissa kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alavaatimukseksi asuntohanketta kohden pääsääntöisesti 70 huoneistoneliometrin keskipinta-alan vähimmäisvaatimuksen, mutta alueen mukaan keskipinta-alavaatimus voi vaihdella 60–80 huoneistoneliometrin välillä,
- c) huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa asunnoista tulee olla vähintään 30 % kolmioita tai sitä suurempia asuntoja asuntohankkeittain, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: Kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliometriä, voi näiden asuntojen osuus jäädä pienimmillään 25 %:iin asuntojen kokonaismäärästä,
- d) keskipinta-alan pääsääntöistä 70 huoneistoneliometrin vaatimusta voidaan nostaa, mikäli alueelle ei ole rakennettu uudistuotannossa riittävästi kolmioita ja suurempia perheasuntoja viimeisten vuosien aikana. Vaatimuksesta voidaan joustaa alaspäin johtuen mm. alueen käynnissä olevasta eriytymiskehityksestä,



- e) kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa huoneistotyyppijakauman ja asuntojen keskipinta-alan vaatimukset voivat olla a-kohdassa ja b-kohdassa esitettyä tiukempia ja ne tuodaan erikseen päätöksentekoon,
- f) sääntely huoneistotyyppien tai kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alavaatimuksen osalta ei koske erityisryhmille kohdennettuja asuntokohteita,
- g) sääntely huoneistotyyppien tai kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alavaatimuksen osalta ei koske kaupungin erikseen hyväksymiä yksittäisiä asuntokohteita, joilla kehitetään mm. uusia asumisen konsepteja sekä rakentamisen ja asumisen laatua

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti, että asuntojen keskipinta-alan sääntelyä koskevat ehdot poistetaan, ja teki seuraavan muutosesityksen:

”Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki sääntelee asemakaavoissa huoneistotyyppijakaumaa niin, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja
- b) kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa huoneistotyyppijakauman vaatimus voi olla a-kohdassa esitettyä tiukempi ja se tuodaan erikseen päätöksentekoon,
- c) sääntely huoneistotyyppien osalta ei koske erityisryhmille kohdennettuja asuntokohteita,
- d) sääntely huoneistotyyppien osalta ei koske kaupungin erikseen hyväksymiä yksittäisiä asuntokohteita, joilla kehitetään mm. uusia asumisen konsepteja sekä rakentamisen ja asumisen laatua.”

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet Pekka Virkamäki ja Oskari Iivarinen kannattivat tehtyä muutosesitystä.

Kaupunkiympäristölautakunnan jäsenet Tuomas Mutanen ja Soili Haverinen kannattivat apulaiskaupunginjohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 8 jaa-ääntä (Eklund, Haverinen, Järveläinen, Manninen, Merelä, Mutanen, Rahkala, Tamminen) ja 9 ei-ääntä (Ahokas, Erkkilä, Hartikainen, Iivarinen, Karhu, Suni, Virkamäki, Åstrand, Aura). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätettiin muutetun esityksen mukaisesti esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki sääntelee asemakaavoissa huoneistotyyppijakaumaa niin, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja
- b) kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa huoneistotyyppijakauman vaatimus voi olla a-kohdassa esitettyä tiukempi ja se tuodaan erikseen päätöksentekoon,
- c) sääntely huoneistotyyppien osalta ei koske erityisryhmille kohdennettuja asuntokohteita,
- d) sääntely huoneistotyyppien osalta ei koske kaupungin erikseen hyväksymiä yksittäisiä asuntokohteita, joilla kehitetään mm. uusia asumisen konsepteja sekä rakentamisen ja asumisen laatua.



Merkittiin, että sosialidemokraattien lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan eriävän mielipiteen, johon vihreiden, kristillisdemokraattien ja vasemmistoliiton lautakuntaryhmät yhtyivät:

” Vaikka uudisrakentamisessa on otettu käyttöön asuntojakauman sääntelymalli, jossa 30 % saa olla yksiöitä ja 30 % kolmioita ja suurempia asuntoja rakennushanketta kohden, on asuntokokojen jakauma edelleen painottunut pienempien asuntoneliöiden lisääntymiseen. Kunnollisen kokoisia perheasuntoja ei löydy isompien perheiden tarpeisiin. Kolmiot ovat pääsääntöisesti alle 70 m² ja jopa alle 60 m², ja 4 huoneen asunnot ovat harvassa ja 5 huoneen asuntoja ei ole juuri lainkaan. Vantaalta on siirtynyt muuttovoittoa muihin kuntiin viime vuosina ja yksi syy voi olla, ettei isommille perheille meiltä asuntoja löydy. Kaikille ei ole mahdollista muuttaa omakotitaloihin ja rivitaloissakin asuntokohtaiset neliöt ovat pienentyneet. Tilanteelle täytyy tehdä jotain koska kaikki poliittiset ryhmät ovat edellyttäneet isompia perheasuntoja. Yritys korjata tilanne isompien asuntojen keskipinta- alatavoitteisen pinta-alasääntelyn avulla on ainut järkevä ja tiedossa oleva keino tähän tilanteeseen. Se pitää uskaltaa tehdä.”

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

Asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi