



Kerrostaloasuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteet

VD/7620/10.00.00.00/2022

TeA/AK/TH/ER/JT

Kaupunginvaltuuston hyväksymiin päivitettyihin maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin perustuen esitetään, että pinta-alaltaan riittävän suurien asuntojen varmistamiseksi kerrostaloasuntojen pinta-alaa säänneltäisiin jatkossa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Sääntelypäättöksen tarkoituksena on kertoa avoimesti sidosryhmille, luottamushenkilöille ja asukkaille kaupungin toimintatavoista sääntelyn suhteen sekä ohjeistaa asuntokohteiden kaavoituksessa ja niihin liittyvien sopimusten valmistelussa.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt päivitettyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset **10.10.2022 § 7**. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin ei lisätty mainintaa siitä, että Vantaan kaupunki säätelisi kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen keskipinta-alaa. Sen sijaan päivitettyjen maa- ja asuntopoliittisten linjausten yhtenä toimenpiteenä todetaan, että Vantaan kaupunki varmistaa maankäytösopimuksissa sekä tarvittaessa asemakaavoissa huoneistotyyppijakauman sekä riittävän suurempien kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen tarjonnan.

Huoneistotyyppijakauman sääntelyä on tehty Vantaalla maankäytösopimuksissa jo vuodesta 2018 lähtien. 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 maankäytösopimuksissa 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 maankäytösopimuksen 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 monipuolisen huoneistotyyppijakauman, mutta isompien asuntojen keskipinta-alat ovat usein liian pieniä perheasunnoiksi.

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 maankäytösopimuksissa 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.



Huoneistotyyppijakauman sääntelyn aikaisempi valmistelu vuonna 2022

Asuntojen pinta-alojen sääntelyn periaatteiden lähtökohdaksi otettiin alun perin kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan säänteleminen. Esitys huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keski-pinta-alan sääntelyn periaatteista valmisteltiin vuoden 2022 aikana osana Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten päivitystä, josta oli sovittu vuosille 2022–2025 laaditun valtuustositteen talous- ja strategiaohjelmassa. Esitys sääntelyn periaatteista käsiteltiin **kaupunkiympäristölautakunnassa 23.8.2022 § 4** ja **kaupunkitalalautakunnassa 24.8.2022 § 7**.

Lautakunnat päätyivät asiassa toisistaan poikkeavalle kannalle siten, että kaupunkiympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asuntojen keskipinta-alaa säännellä, kun taas kaupunkitalalautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle asuntojen keskipinta-alojen sääntelyä.

Koska kaupunginvaltuusto päätti olla lisäämättä mainintaa kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelystä Vantaan maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin ja kaupunkiympäristölautakunta sekä kaupunkitalalautakunta päätyivät asiassa toisistaan poikkeaville kannoille, on esitystä huoneistotyyppijakauman sekä kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskipinta-alan sääntelyn periaatteista arvioitu uudelleen lautakuntien käsittelyn jälkeen. Arvioinnin seurauksena on päädytty esittämään, että asuntojen pinta-alaa säänneltäisiin muulla tavalla kuin keskipinta-alaa sääntelemällä. Vaihtoehtoisia sääntelyn tapoja käsiteltiin kaupungin johtoryhmässä 6.2.2023 ja lisäksi niitä on esitelty kaupunginhallituksen iltakoulussa 13.2.2023.

Uusi esitys sääntelystä

Kaupunginvaltuuston hyväksymiin päivitettyihin maa- ja asuntopoliittisiin linjauksiin ja niistä tehtyihin päätöksiin ja eri yhteyksissä käytyihin keskusteluihin perustuen esitetään, että jatkossa kerrostaloasuntojen pinta-alaa säänneltäisiin Vantaalla. Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joko a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan (100) asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta. Uuden sääntelyesityksen tarkoituksena on mahdollistaa joustavasti eri kokoisten asuntojen rakentaminen asuntokohteisiin sitomatta asuntojen keskipinta-alaa tai huoneiden lukumäärää. Sääntelyllä pyritään rajoittamaan hyvin pienten asuntojen määrää ja samalla nostamaan asuntojen pinta-alaa hieman korkeammaksi, lisäämään maltillisesti perheasuntojen määrää sekä varmistamaan asuntojen paremman käytettävyyden ja muuntojoustavuuden.

Maa- ja asuntopoliittiset linjaukset mahdollistavat joustavasti huoneistotyyppijakauman ohjauksen. Kerrostaloasuntojen pinta-alan sääntely on tarkoituksenmukaista mahdollistaa sekä maanomistajien kanssa tehtävissä maankäyttösopimuksissa että asemakaavoissa. Mahdolliset 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.



Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin kaavoitus- ja maapolitiikasta. Edelleen hallintosäännön 8 luvun 1 §:n kohdan 37 mukaan kaupunginhallitus päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista.

Kaupunginhallitus 4.9.2023 § 16

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki sääntelee maankäytösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa kerrostaloasuntojen pinta-alaa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja,
- b) kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa vaatimukset kerrostalo- tai muiden asuntojen pinta-alan sääntelylle voivat olla a-kohdassa esitettyä tiukempia ja ne tuodaan erikseen päätöksentekoon,
- c) päätöksenteossa etukäteen määritellyissä alue- ja kaavakohteissa asuntohankkeiden vähimmäisneliömäärää voidaan nostaa tai isompien asuntojen prosenttiosuutta lisätä a-kohdan sääntelyesityksestä,
- d) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely ei koske erityisryhmille kohdennettuja asuntokohteita,
- e) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely ei koske kaupungin erikseen hyväksymiä asumisen kehittämishankkeita, ja
- f) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely otetaan käyttöön 1.1.2024 jälkeen alkavissa kaavahankkeissa (aloituskokous 1.1.2024 jälkeen).

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 18.9.2023 § 18

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki sääntelee maankäytösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa kerrostaloasuntojen pinta-alaa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja,
- b) kaupungin omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa vaatimukset kerrostalo- tai muiden asuntojen pinta-alan sääntelylle voivat olla a-kohdassa esitettyä tiukempia ja ne tuodaan erikseen päätöksentekoon,
- c) päätöksenteossa etukäteen määritellyissä alue- ja kaavakohteissa asuntohankkeiden vähimmäisneliömäärää voidaan nostaa tai isompien asuntojen prosenttiosuutta lisätä a-kohdan sääntelyesityksestä,



- d) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely ei koske erityisryhmille kohdennettuja asuntokohteita,
- e) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely ei koske kaupungin erikseen hyväksymiä asumisen kehittämishankkeita, ja
- f) kerrostaloasuntojen pinta-alasääntely otetaan käyttöön 1.1.2024 jälkeen alkavissa kaavahankkeissa (aloituskokous 1.1.2024 jälkeen).

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen teki seuraavan *muutosehdotuksen* kaupunginhallituksen jäsen Maarit Raja-Ahon kannattamana:

- a) Vantaan kaupunki sääntelee maankäyttösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa kerrostaloasuntojen pinta-alaa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta- alaltaan alle 30 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 60 m² tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja (alkuperäisen esityksen mukaan)

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestusehdotuksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan esitystä äänestävät kyllä ja he, jotka kannattavat Rokkasen muutosesitystä, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 11 kyllä-ääntä (Karinen, Abdi, Tammi, Kaukola, Tahvanainen, Lundell, Kärki, Niikko, Rämö, Valtanen, Tuomela) ja 4 ei-ääntä (Kasonen, Rokkanen, Orpana, Raja-Aho). Näin ollen kaupunginhallituksen puheenjohtaja totesi apulaiskaupunginjohtajan esityksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kokoomuksen kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

”Vantaalla on ollut tänä vuonna elokuun loppuun mennessä uusien asuntojen aloituksia 77 prosenttia vähemmän kuin keskimäärin viimeisen kymmenen vuoden aikana. Rakennusalan syvä ahdinko uhkaa lisätä rajusti alan konkurssveja sekä työttömyyttä, mikä heijastuisi myös monen vantaalaisen työhön ja toimeentuloon.

Kokoomuksen kaupunginhallituksen jäsenet katsovat, että tässä tilanteessa huoneistotyyppijakauman sääntelyn raju kiristyminen olisi monella tapaa ongelmallista. Sääntelyn tiukentaminen syventäisi entisestään rakentamisen ahdinkoa Vantaalla ja hidastaisi myös alan toipumista. Rakentamisesta ja kaupunkikehityksestä Vantaalle kertyvät tulot ovat myös keskeinen osa kaupungin budjettia. Ongelmana on myös se, että kiristynvä sääntely koskisi yhtä lailla kaikkia Vantaan hyvinkin erilaisia alueita ja voisi erityisesti haitata vanhojen keskustojen täydennysrakentamista.

Kokoomus ehdotti mallia, jossa olisi turvattu sekä asuntotarjonnan monipuolisuus, mutta esitettyä joustavammalla sääntelyllä:

Vantaan kaupunki sääntelee maankäyttösopimuksissa ja tarvittaessa asemakaavoissa kerrostaloasuntojen pinta-alaa siten, että asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 30 m² (ei 35 m²) asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 60 m² (ei 65 m²) tai suurempia asuntoja siten, että vähintään 10 % kohteen asuntojen kokonaismäärästä on 80 m² tai suurempia asuntoja (alkuperäisen esityksen mukaan)”



Liitteet:

- Äänestysraportti KH 18.9.2023 § 18

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson, puh. 050 318 0992

asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)