



Vastaus Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 2 muun valtuutetun aloitteeseen vanhat asemakaavat ajan tasalle

VD/2639/00.02.00.03/2021

HW/TLA/RL/IL/MS/LS

Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä sekä 2 muuta valtuutettua jättivät seuraavan valtuuston työjärjestyksen mukaisen valtuustoaloitteen:

”Vanhat asemakaavat ajan tasalle.

Vanhojen omakotialueiden vanhojen asemakaavojen ajantasaistamista jatketaan viipymättä uuden yleiskaavan mukaisesti ja toteutukselle luodaan aikataulu, jossa edetään.

Vantaalla on useita vanhoja omakotialueita, joilla on yhä voimassa 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa tehtyjä väljä asemakaavoja. Näille alueille on sallittu kaiken tyyppisten asuinrakennusten rakentaminen, jos tontin koko sen mahdollistaa. On ilmennyt, että tämän myötä vanhoille omakotitaloalueille on lisääntynyt ympäristöön sopimattomien luhtitalojen rakentaminen. Tämän vuoksi muun muassa liikenteelliset ongelmat voivat kasvaa esimerkiksi ammattimaisen asunnonvuokrauksen harjoittamisen myötä alueilla, jotka on tarkoitettu vain asuinrakentamiseen.

Valtuustossa 2021 hyväksyttyyn uuteen yleiskaavaan on lisätty määräyksiä, joilla turvataan olemassa olevien omakotialueiden omaleimaisuutta ja identiteettiä sekä rakentamisen tapoja. Voimassa oleva asemakaava on kuitenkin aina määräävä, joten niiden uusimisella voidaan varmemmin määritellä alueella sallittu rakennustyyppi.

Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä edellyttää, että vanhojen omakotialueiden vanhojen asemakaavojen ajantasaistamista jatketaan viipymättä uuden yleiskaavan mukaisesti ja toteutukselle luodaan aikataulu, jossa edetään.”

Kaupunginvaltuusto 8.3.2021 § 21

Päätös:

Päätettiin ottaa asia käsiteltäväksi ja lähettää valtuustoaloite kaupunginhallitukselle käsiteltäväksi.

Kaupunkiympäristön toimiala toteaa vastauksenaan seuraavaa:

Vantaalle on rakennettu luhtitaloja useiden vuosikymmenien aikana. Rakennustyyppi mahdollistaa erilaisia asuntoja pihoineen ja parvekkeineen. Luhtitalo toimii hyvänä keskikokoisena talotyyppinä tiiviimmän kerrostalorakentamisen ja väljempien pientaloalueiden rajapintaan. Molemmille alueille luhtitalorakentaminen on tuonut eri elämäntilanteisiin sopivia asumisen vaihtoehtoja.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana luhtitalojen rakentamisen tapa muuttui: asuntokoko pieneni ja hankekoko kasvoi. Kaupunki halusi edistää asuntorakentamista, joten pysäköintinormeista ja omapihaisuudesta annettiin rakennuslupien yhteydessä vähäisiä poikkeamia. Seurauksena oli lähiympäristöstä poikkeavia rakennuskokoja ja pysäköintiongelmia. Lisäksi osa hankkeista muuttui



rakennuslupan vastaisesti majoitustyyppiseksi, mikä lisäsi asukkaiden vaihtuvuutta alueilla. Ongelmia on korjattu vuodesta 2018 eteenpäin eri toimin.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana luhtitaloja on valmistunut ja rakennuslupia myönnetty vuosittain seuraavasti:

Vuosi	Myönnetty	Valmistuneet
2011	4	2
2012	9	7
2013	15	18
2014	2	15
2015	20	3
2016	15	21
2017	24	11
2018	17	22
2019	2	17
2020	5	3
2021	0	3

Viime vuosien kappalemäärien lasku johtunee paljolti tiukentuneesta suhtautumisesta vaadittuihin autopaikkamääriin. Rakennuslupan yhteydessä ei enää myönnetä poikkeamia vaadituista autopaikoista. Tätä kautta on pystytty vaikuttamaan siihen, että luhtitalon asuntomäärää ei rakennushankkeeseen ryhtynyt pysty maksimoimaan pelkiksi yksiöiksi, mikä edelleen vähentää asuntojen kiinnostavuutta yksinomaan vuokratuotannoksi. Huoneistotyyppijakaumaa säännöstellään myös maankäyttösopimuksissa ja kaupungin maanluovutuksissa.

Huoneistojen tarjoaminen lyhytaikaiseen majoitukseen voi täyttää majoitustoiminnan kriteerit. Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (KHO:2021:76) ottanut kantaa siihen, milloin huoneiston käyttötarkoitus muuttuu asemakaavan ja rakennuslupan mukaisesta asumiskäytöstä käyttötarkoituksen muutoksen vaatimaan majoitustoimintaan. Oleellista arvioinnissa toiminnan laatu ja laajuus sekä se, että majoitustoiminnan vaikutukset eroavat asemakaavan ja rakennuslupan mukaisen käytön tyyppillisistä vaikutuksista.

Vantaan pientalovaltaisilla alueilla on edelleen voimassa paljon 1970- ja 80-luvuilla laadittuja kaavoja, jotka useissa tapauksissa mahdollistavat luhtitalojen rakentamisen. Näissä kaavoissa on käytetty käyttötarkoitusmerkintää "asuinrakennusten korttelialue" (A), joka sallii sekä pientalo- että kerrostalotyyppiset ratkaisut. Rakentamisen määrää ja mittakaavaa on ohjattu tehokkuusluvulla ja kerrosluvulla.

Asemakaavoitusyksikössä selvitettiin vuonna 2020 mahdollisuutta rajoittaa luhtitalojen rakentamista rakennuskielloilla. Tällöin todettiin vaikeaksi rajata rakennuskielto siten, että se koskisi vain ongelmallisia hankkeita. Todennäköisesti rakennuskielto aiheuttaisi ylimääräistä byrokratiaa myös hankkeille, joita ei ole syytä rajoittaa. Lisäksi rakennuskiellon asettaminen edellyttää, että kyseiselle alueelle ryhdytään laatimaan asemakaavan muutosta.

Selvitysten perusteella eri puolella Vantaata on yhteensä n. 160 luhtitalojen rakentamisen mahdollistavaa asemakaavaa, joiden pinta-ala on yli 500 ha ja ne kattavat yli 3 000 kiinteistöä. Kaikkien em. kaavojen muuttaminen arvioitiin suhteettoman työlääksi, aikaa vieväksi ja käytännössä



mahdottomaksi prosessiksi, kun otetaan huomioon asemakaavoitukselle asetetut muut tavoitteet ja käytössä olevat henkilöresurssit.

Em. perusteella toimialalla on päädytty siihen, että rakennuskiellot ja asemakaavojen muuttaminen eivät ole tarkoituksenmukaisia keinoja rajoittaa luhtitalojen rakentamista. Luhtitalojen rakentamisen mahdollistavia kaavoja ajantasaistetaan jatkossa kaavoitusohjelman puitteissa. Luhtitalojen rakentamisen ohjaus otetaan huomioon myös valmisteltaessa uusien pientaloalueiden asemakaavoja ja niiden kaavamääräyksiä.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen päivitystyö on käynnistynyt. Tässä yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta vaikuttaa rakennushankkeiden huoneistojakaumaan. Esimerkiksi Keravan rakennusjärjestysehdotuksessa on asuntojen kokoa ohjaava määräys: ” Ellei asemakaavassa ole toisin määrätty, noudatetaan rakentamisessa seuraavaa: Rakennettaessa tontille yli 10 asuntoa, kolmannes asunnoista tulee olla yli 50 h-m² ja asuntojen keskikoko vähintään 40 h-m²” (Keravan rakennusjärjestys, kohta 8.1).

Rakennusjärjestyksen päivitystyön yhteydessä luodaan malli, jolla voidaan rajata luhtitalojen rakentamista voimassa olevien vanhojen asemakaavojen osalta.

Kaupungin asuntopoliittisena tavoitteena on monipuolinen asuntotuotanto ja moninaiset asumisen vaihtoehdot eri puolilla kaupunkia. Luhtitalokin on yksi toimiva asuntotuotannon vaihtoehtoista, kunhan sen lieveilmiöt hallitaan ennalta.

Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 41

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtaja esitys:

Päätetään

- a) antaa Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 2 muun valtuutetun aloitteeseen vanhat asemakaavat ajan tasalle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus,
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 20.9.2021 § 30

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtaja esitys:

Päätetään

- a) antaa Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 2 muun valtuutetun aloitteeseen vanhat asemakaavat ajan tasalle toimialan esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus,
- b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

Käsittely:

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtaja teki esitykseen seuraavan lisäyksen: ”*Rakennusjärjestyksen päivitystyön yhteydessä luodaan malli, jolla voidaan rajata luhtitalojen rakentamista voimassa olevien vanhojen asemakaavojen osalta.*”

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Kaupunginvaltuusto 25.10.2021 § 9

**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen vastaus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- allekirjoitettu Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän sekä 2 muun valtuutetun aloite Vanhat asemakaavat ajan tasalle.

Muutoksenhakuohje: 2.1 Valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh 040 336 0159, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)