



## § 454

### Huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaaminen asemakaavoissa

HEL 2016-013701 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle lautakunnan 17.01.2017 pidettävään kokoukseen asti.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Osmo Soininvaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen asti.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293  
ulla.kuitunen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- että asemakaavoissa käytetään asuntorakentamisen huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:
  - ”( AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittion/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>. ”
- että kyseisestä määräyksestä voidaan luopua tai määräyksen mukaisesta 50 % osuudesta voidaan poiketa alueellisin ja/tai asuntopoliittisin perustein. Erytisistä syistä voidaan asunnoille edellyttää suurempaa kuin 80 h-m<sup>2</sup> keskikokoa.
- että kaupunkisuunnittelutoimi toimivaltansa puitteissa pääsääntöisesti puoltaa tai myöntää asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteille



asuntopoliittisin perustein poikkeamisen kyseisen huoneistotyyppiä ohjaavan määräyksen velvoitteesta niin kauan, kun kaupunginvaltuusto tai kaupunginhallitus katsoo sen AM-ohjelman toteuttamisen kannalta tarpeelliseksi.

- että milloin kyseessä on institutionaalisen asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen rakennuttajan hankekaava, kyseistä määräystä ei käytetä asemakaavassa.

todeta lisäksi, että Helsingin kaupungin omistamalla maalla huoneistotyyppien ja kokojen ohjaaminen toteutetaan AM-ohjelman mukaisesti tontinluovutusehdoilla.

## Esittelijän perustelut

AM-ohjelmaa (Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016; Kotikaupunkina Helsinki) koskevat päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 22.6.2016 § 189 kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2016 (AM-ohjelma). Ohjelma koostuu asunto- ja maapoliittisista päämääristä ja tavoitteista. Asuntotuotantoa koskevaan päämäärään sisältyi tavoitteena 8 asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen seuraavasti:

”Perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan. Varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä, tuotannon laatu ja muuntojoustavuus.

Kerrostalotuotannossa Hitas-omistusasuntotuotantona toteutettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 60–70 prosenttia toteutetaan perhe-asuntoina. Kerrostalotuotannossa sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 40–50 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Lautakunta voi perustelluista syistä poiketa tästä rajasta alueilla, joilla perheasuntojen määrä on jo riittävä.

Huoneistotyyppijakauman ohjaus perustuu ensisijaisesti tontinluovutusehtoihin. Valtion ja yksityisten tahojen omistamalla maalla voidaan käyttää asemakaavamääräyksiin perustuvaa ohjausta sääntelemättömän omistustuotannon osalta”

AM-ohjelmaraportissa tausta ja perustelut tavoitteelle on ilmaistu seuraavasti:

”Helsingin 2000-luvun asuntotuotannossa on tietoisesti pyritty kasvattamaan asumisväljyyttä asumisen laadun parantamiseksi. Asuntotuotan-



nossa olennaisinta on vastata erilaisten asuntokuntien asuntotarpeeseen. Asuntotuotannon ohjauksessa on kokeiltu edellisellä ohjelmakaudella joustavaa huoneistotyyppijakauman ohjausmallia, ja käytäntöä jatketaan myös tällä ohjelmakaudella. Joustavan huoneistotyyppiohjauksen tavoitteena on kasvattaa perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen määrää tuotannossa sekä parantaa huoneistojen kokojakauman ohjausta paremmin kysyntää vastaavaksi. Kysynnän mukaan voidaan uudiskohteita rakentaa mm. eri alueille hieman eri tyyppisellä asunotajakaumalla. Perheasunnolla tarkoitetaan vähintään kahden makuuhuoneen asuntoa. Joustava huoneistotyyppiohjaus on ulotettu koskemaan koskee hitas- ja sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Ohjaus ei koske vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja.”

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 § 658 kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 tekemän päätöksen täytäntöönpanosta kehottaen kaikkia kaupungin lauta- ja johtokuntia sekä virastoja ja liikelaitoksia noudattamaan kaupunginvaltuuston 22.6.2016 hyväksymää asumisen ja siihen liittyvää maankäytön toteutusohjelmaa 2016. Samalla kaupunginhallitus päätti kehottaa perustuen päätökseensä 6.6.2016 muun muassa, että kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 tekemä päätös huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa tuodaan 2016 loppuun mennessä uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi.

#### Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.12.2012

##### Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.12.2012

- että asemakaavoissa käytetään huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:
  - ”(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittion/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.”
- että kyseisestä määräyksestä voidaan luopua tai määräyksen mukaisesta 50 % osuudesta voidaan poiketa alueellisin ja/tai asuntopoliittisin perustein. Erityisistä syistä voidaan asunnoille edellyttää suurempaa kuin 80 h-m<sup>2</sup> keskikokoa.
- että kaupunkisuunnittelutoimi toimivaltansa puitteissa pääsääntöisesti puoltaa tai myöntää asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteille asuntopoliittisin perustein poikkeamisen kyseisen huoneistotyyppiä ohjaavan määräyksen velvoitteesta niin kauan, kun kaupunginval-



20.12.2016

tuusto tai kaupunginhallitus katsoo sen AM-ohjelman toteuttamisen kannalta tarpeelliseksi. Poikkeamista ei kuitenkaan tule myöntää, mikäli erityisistä perustelluista syistä huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaaminen edellyttävät ohjausta myös asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteille.

- todeta lisäksi, että Helsingin kaupungin omistamalla maalla huoneistotyyppien ja kokojen ohjaaminen toteutetaan AM-ohjelman mukaisesti tontinluovutusehdoilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.12.2012 päätöksen taustatiedot ja perustelut ilmenevät yksityiskohtaisemmin oheismateriaalina olevasta Keskipinta-alatyöryhmän raportista 31.3.2011 sekä lautakunnan päätöksen perusteluista.

Vuoden 2016 AM-ohjelman perusteella tarkistettu esitys huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamisesta asemakaavoissa

AM-ohjelman 2016 linjaus huoneistotyyppiohjaukseksi on perussisällöltään sama kuin edellisen AM-ohjelman 2012 huoneistotyyppiohjaus. AM-ohjelmaraaporttiin 2016 ei kuitenkaan enää sisälly vuoden 2012 AM-raportissa ollutta mainintaa, jonka mukaan: ”Huoneistotyyppijakauman ohjaus koskee lähtökohtaisesti vain omistus- ja osaomistusasuntotuotantoa. Ohjaus voidaan perustellusta syystä kohdentaa myös muihin rahoitus- ja hallintamuotoihin, mikäli se on huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaamiseksi perusteltua.”

Koska AM-ohjelman linjaus on säilynyt ennallaan, on esitys asemakaavoissa käytettäväksi huoneistotyyppien ja kokojen ohjaamiseksi myös säilytetty pääosin ennallaan. Päätösesitystä on kuitenkin edellä mainitun johdosta tarkistettu siten, että asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteita koskeva 11.12.2012 päätöksen mukainen mahdollisuus ohjaukseen, mikäli huoneistotyyppijakauman monipuolistamisen ja perheasuntojen saatavuuden turvaaminen tätä edellyttävät, on poistettu. Lisäyksenä on esitetty uusi kohta: ”että milloin kyseessä on institutionaalisen asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen rakennuttajan hankekaava, kyseistä määräystä ei käytetä asemakaavassa.”

Määräyksessä on käytetty mitoittavana pinta-alana kerrosalan (AM-ohjelma: asuinrakennusoikeudesta) sijasta huoneistoalaa. Koska asuinrakennusoikeuteen sisältyy myös varsinaisiin asuinhuoneistoihin kuulumattomia tiloja kuten porrashuoneet, huoneistoalapohjainen määräys on yksiselitteisempi. Huoneistoalan 50 % vastaa likimain AM-ohjelmassa mainittua keskimääräistä 40–50 % osuutta kerrosalasta. Maininnalla perheasuntojen keskipinta-alasta on turvattu edelleen myös kolmioita



isompien perheasuntojen säilyminen sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa.

Kaupungin omistamalla maalla ohjauksen tarve ratkaistaan tontinluovutusten yhteydessä. Muiden kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla ei vuokra-asuntotuotannon rajaamista ohjauksen ulkopuolelle ole perusteltua sisällyttää kaavamääräykseen, vaan soveltaminen on tarkoituksenmukaista tehdä tapauskohtaisesti hankkeiden asemakaavaprosessin tai poikkeamismenettelyn yhteydessä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293  
ulla.kuitunen(a)hel.fi

**Oheismateriaali**

- 1 Keskipinta-alatyöryhmän raportti 31.3.2011: Asuntotuotannon keskipinta-alan ja huoneistotyyppijakauman ohjaaminen - ohjausmallit sekä niiden edut ja haitat - ohjauksen kehittäminen
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 11.12.2012 § 447 Huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaaminen asemakaavoissa
- 3 Kotikaupunkina Helsinki; Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016 (AM-ohjelma)
- 4 Kaupunginhallituksen päätös § 658 Kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 tekemän päätöksen täytäntöönpano: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutus-ohjelma; Kotikaupunkina Helsinki

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano