



16.10.2013

Tj/5

§ 168 Huoneistotyyppien määräytyminen

HEL 2013-012839 T 10 07 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi huoneistotyyppien määräytymisestä annetun selvityksen.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne merkitä tiedoksi huoneistotyyppien määräytymisestä annetun selvityksen.

Esittelijä

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa AM-ohjelman tavoitteiden mukaista asuntotuotantoa. ATT:n tuotannon hallinta- ja rahoitusmuodot määräytyvät siten, että puolet tuotannosta tulee olla valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa, 40 prosenttia välimuodon eli Hitas- ja asumisoikeustuotantoa ja 10 prosenttia vapaarahoitteista tuotantoa.

Perheasuntojen eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus asuntotuotannosta tulee AM-ohjelman mukaan turvata. Hitas-omistusasuntotuotannossa noin 50-60 % asunnoista tulee toteuttaa perheasuntoina, sääntelemättömässä tuotannossa 30-40 %.

Pientalotuotannossa valtaosan tulee olla perheasuntoja.

Perheasunnoksi on määritelty vähintään kahden makuuhuoneen asunnot. Hitas-asunnoissa tulee kokeiltavaksi malli, jossa asunnon arvontavaiheessa lapsiperheille annetaan etusija perheasuntoihin. Näillä kaikilla toimenpiteillä pyritään turvaamaan lapsiperheiden mahdollisuudet omistusasumiseen Helsingissä.

Perheasuntovaatimus ei koske kaupungin vuokrataloja eikä asumisoikeustaloja. Niitäkin koskee kuitenkin AM-ohjelman tavoite asukasrakenteen monipuolisuudesta, mikä tarkoittaa muun muassa lapsiperheille soveltuvien asuntojen rakentamista myös silloin, kun suurin kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin. Tilastohavainnot tukevat sitä, että lapsiperheiden poismuutto Helsingistä on hieman vähentynyt



ja kouluikäisten määrä kääntyy ennusteiden mukaan nousuun vuoden 2015 tienoilla. Asuntotarjonnalla voidaan siis osaltaan mahdollistaa lapsiperheiden jääminen Helsinkiin.

AM-ohjelman lisäksi asuntokokoa ohjataan toisinaan tontinluovutusehdoissa sekä asemakaavoissa. Asemakaava etenkin pientalovaltaisilla alueilla voi sisältää sellaisia elementtejä, jotka ohjaavat suuriin asuntokokoihin silloinkin, kun kaavaan ei ole kirjoitettu keskipinta-alavaatimusta. Suuremmille asunnoille voisi olla tarvettakin, mutta myytävässä tuotannossa kokonaishinta niissä kohoaa usein tavallisen perheen ulottumattomiin. Se näkyy osalla alueista suurten perheasuntojen heikkona kysyntänä. Heikosta kysynnästä ei voida siten päätellä, että Helsingissä ei olisi tarvetta perheasunnoille.

Asuntokoko ei kerro suoraan kaikissa tapauksissa asuntokunnan koosta. Hyvin toimeentulevilla alueilla suurten asuntojen asuntokunnat ovat keskimääräistä pienempiä. Joillakin Itä- ja Pohjois-Helsingin asuinalueilla asutaan keskimääräistä ahtaammin, vaikka asuntojen keskikoko ylittää kaupungin keskiarvon. Asuntokunnan asumisväljyyteen vaikuttaa selvimmin tulotas.

Viime kädessä asuntujakaumaa tutkitaan hankekohtaisesti hankesuunnitteluvaiheessa. Yllä mainittujen lähtökohtien lisäksi selvitetään hankkeeseen soveltuva rakennustyyppi ja sovitetaan siihen huoneistojakauma. Huoneistojakaumaan vaikuttavat talotyyppin lisäksi muut asemakaavalliset lähtökohdat, esimerkiksi rajoitukset huoneistojen avautumisessa. Huoneistojakaumaan ja rakennuksen perusratkaisuun vaikuttaa myös rakennuslainsäädäntö, esimerkiksi pelastusmahdollisuudet sekä määräykset asuinhuoneen pääikkunan avautumisesta. Huoneistojakaumassa pyritään tehokkaaseen ja taloudelliseen lopputulokseen asuinviihtyisyyttä unohtamatta.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) ohjaa lisäksi omissa kohteissaan huoneistojakaumaa. Yleisellä tasolla ohjaus koskee tavoiteltavia keskipinta-aloja. Huoneistojakaumaa käsitellään Hekan kanssa aina kohdekohtaisesti ja kaavailtu huoneistojakauma käsitellään Hekan hallituksessa hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Huoneistovalikoima tarkentuu aina varsinaisen suunnittelun aikana ja lopulta kaikkien hallintamuotojen luonnokset käsitellään asuntotuotantotoimikunnassa. Tämän jälkeen muutokset huoneistojakaumassa ja huoneistojen koossa ovat yleensä vähäisiä.

Tasapainoinen talokohtainen asukasrakenne syntyy useimmiten useampaa asuntokokoa yhdistämällä, painottamatta liikaa mitään asuntokokoa. Normaalisissa lamellirunkoisissa kerrostalossa tarvitaan sekä läpitalon suurempia huoneistoja, että pienempiä yhteen suuntaan avautuvia huoneistoja taloudellisen, tehokkaan ja viihtyisän



kokonaisuuden aikaansaamiseksi. Esimerkiksi pääosin pienistä asunnoista koostuva rakennus johtaa helposti pimeisiin porrashuoneisiin tai keskikäytävämäisiin ratkaisuihin. Lisäksi yhteen porrashuoneeseen ei tulisi avata kovin suurta määrää eri asuntoja asumisrauhan turvaamiseksi.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi