

#3 Ehkäisemme alueellista eriytymistä

ASUINALUEIDEN koettuun turvallisuuteen vaikuttaa moni tekijä, kuten asuinalueiden monimuotoisuus ja rakennetun ympäristön siisteys. Alueelliseen eriytymiseen on syytä useimmiten, että samalle alueelle on sijoittunut hallintamuodoltaan ja kooltaan liian yksipuolista asuntokantaa.

Kaupungin tavoite on kehittää kaikkia alueita tasapuolisesti. Alueellisen eriytymisen ehkäisyssä on tärkeää, että viheralueiden saavutettavuudesta ja laadukkaasta katutilan toteutuksesta huolehditaan kaavakehityshankkeissa.

Vuokratalojen rakentamista ohjataan siten, ettei millekään alueelle synny vuokra-asuntokeskittymää. Vuokra-asumiselle on eniten kysyntää keskustan tuntumassa hyvien kulkuyhteyksien päässä. Tämän vuoksi vuokra-asuntotuotannon ohjaaminen koskee ennen kaikkea tiiviissä kaupunkirakenteessa olevia asuntohankkeita. Kuitenkin myös pientalossa vuokralla asumiselle on kysyntää, mikä on syytä huomioida pientalotuotannon ohjauksessa.

Vuokratalo on asunto-osakeyhtiö, joka muodostuu ainoastaan vuokra-asunnoista. Vuokratalo tarkoittaa tuotantomuodoltaan joko ARA-vuokra-asuntotuotantoa tai vapaa-rahoina vuokra-asuntotuotantoa.

Uusissa asuinrakentamishankkeissa enintään 40 % voi olla vuokrataloja. Tilanteessa, missä rakentamishanke koostuu

- vain yhdestä asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asuntotuotantoa olla joko 0 % tai 100 %
- kahdesta asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asuntotuotantoa olla joko 0 % tai 50 %
- kolmesta asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asuntotuotantoa olla joko 0 % tai 33 %
- neljästä asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asuntotuotantoa olla joko 0 %, 25 % tai 50 %

Sääntelyä sovelletaan tilanteissa, joissa kaupungin ja rakentajan välillä on sopimussuhde ja siitä voidaan poiketa kaupunginhallituksen päätöksellä.

Sääntely ei koske erityisasumisen hankkeita.

Asemakaavoja ja edelleen asuinrakentamishankkeita on meneillään hyvin erikokoisilla alueilla

- Asuinrakentamishanke voi koostua tontista tai korttelin osasta (1), korttelista (2), useista kortteleista (3) tai jopa pienestä asuinalueesta (4)

- vain yhdestä asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asunto-tuotantoa olla joko 0 % tai 100 %
- kahdesta asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asunto-tuotantoa olla joko 0 % tai 50 %
- kolmesta asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asunto-tuotantoa olla joko 0 % tai 33 %
- neljästä asunto-osakeyhtiöstä, voi vuokra-asuntotuotantoa olla joko 0 %, 25 % tai 50 %

Uusissa asuinrakentamishankkeissa enintään 40 % voi olla vuokrataloja.

- 1 Laaksokatu 10-12: Asemakaavan muutoksella tutkitaan pientalotonttien tiivistämistä
- 2 Mannilantie 52 yleisten rakennusten korttelialueelle suunnitellaan asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen korttelialueeksi

- 3 Kyrölään Tempakanmäen asemakaavan muutoksen alueelle suunnitellaan uusi asuin- ja puistokortteleita
- 4 Ainolan aluekeskuksessa ja Anni-tädin kylässä on molemmissa yhdellä asemakaavalla muodostettu pitkälti toistakymmentä korttelia, jotka muodostavat pienen asuinalueen

Korttelit määrittävät käyttötarkoituksen, tontit omistuksen

- Kortteli on asemakaavan mukainen yksikkö, joka kertoo alueelle muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden kokonaismäärän
- Rakennusluvut myönnetään sen sijaan tonteille, joka on omistuksen yksikkö
- Korttelit jaetaan aina 1-n kappaleeksi tontteja
- Pienimmissä hankkeissa (esim. Laaksokatu 10-12) todennäköistä on, että alueelle muodostuu yksi tontti, jonka omistaa asunto-osakeyhtiö
- Suuremmissa hankkeissa alueelle muodostuu kymmeniä tai jopa toista sataa tonttia, jotka ovat yksityishenkilöiden, asunto-osakeyhtiöiden, tonttirahastojen ja kaupungin omistuksessa.

Kaavassa on tarkoitus säädellä alueiden käyttötarkoitusta, ei tuotantomuotoa

- Asemakaavan tarkoituksena on säädellä esimerkiksi sitä, että alue osoitetaan kerrostaloasumiseen (AK)
- Asemakaavan tehtävänä ei ole säädellä asuntotuotannon tuotantomuotoja, mistä johtuen tuotantomuotojen sääntely tulee tapahtua sopimusteitse
- Koska yksityisen maan asemakaavan muutostilanteessa kaupungin ja rakentajan välillä ei ole sopimussuhdetta, ei sääntelyä esitetä kohdistettavaksi näihin tilanteisiin
- Koska yksityiset kaavahankkeet ovat tyypillisesti pieniä, ei sääntelyllä myöskään voida nähdä olevan merkittävää vaikutusta alueellisen segregaaation syntyyn (so. sääntelyn primääritavoitteeseen)