

Kaupunginhallitus 12.04.2021 § 119

§ 119

Valtuustokysymys vanhojen lähiöiden tasapainosta täydennysrakentamisessa (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Savolainen Anne M
Hokkanen Torsti
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Aulikki Pentikäisen ja 19 muun valtuutetun 15.2.2021 jättämään valtuustokysymykseen koskien vanhojen lähiöiden tasapainoa täydennysrakentamisessa ja toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustokysymys

Valtuutettu Aulikki Pentikäinen ja 19 muuta valtuutettua ovat kysyneet 15.2.2021 päivätyllä kysymyksellä, millainen täydennysrakentamisen prosessikaavio on ajatellen vanhojen lähiöiden täydennysrakentamista sisältäen vastaukset:

- miten ja missä vaiheessa virkamiestaso tarkastelee alueen kokonaisuutta ja sen tarpeita ja uhkia ja alueen monipuolista täydennysrakentamista
- millainen täydennysrakentamisen prosessi on ajatellen myös poliittista päätöksentekoa ja missä vaiheessa poliittinen päätöksenteko voi arvioida kaavoitushankkeita alueen tasapainon näkökulmasta
- miten arvioidaan, millaisia uusia asuntoja tarvitaan
- millainen vaikutusvalta Espoon kaupungilla on asuntojen hallintamuotojen ja asuntojen koon suhteen, kun maanomistaja hakee lisäkaavoitusta omistamilleen alueille.

Vastaus valtuustokysymykseen

Espoon väestö kasvaa keskimäärin 4 500 asukkaalla vuodessa. Kestävä kasvu ja ilmastonmuutoksen hillintä lisäävät painetta tiivistää

kaupunkirakennetta olemassa olevilla asuntoalueilla etenkin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varsilla. Kaavoittamalla täydennysrakentamista ohjataan kasvua keskeisiin sijainteihin. Osa täydennysrakentamisesta toteutuu purkamalla ja siirtämällä muualle liike-, toimisto-, teollisuus- ja logistiikkatoimintoja ja niiden vaatimia tiloja (esimerkkinä Kera) tai rakentamalla uusia asuntoalueita olemassa olevien alueiden väliin (esimerkkinä Finnoo). Entistä suurempi osa kaavamuutoksista toteutuu olemassa olevilla yksityisillä asuntotonteilla, joilla kaavamuutosten tavoitteena on joko lisätä rakennusoikeutta asumiseen vanha rakennuskanta säilyttäen tai purkaa olemassa oleva vanha rakennuskanta ainakin osittain.

Kaavamuutos käynnistyy maanomistajan hakemuksesta ja kaavamuutoksen laatimisesta vastaa kaupunkisuunnittelukeskus. Kaavamuutoksen aloituskokouksessa maanomistajan kanssa käydään läpi kaava-alueita koskevat tavoitteet kuten käyttötarkoitus ja laajuus. Asuntorakennusoikeutta sisältävillä kaava-alueilla yhtenä tavoitteena on usein MAL -sopimuksen mukaisen ara-tuotannon varmistaminen. Kaavamuutoksen käynnistyessä asuntotuotannolle voidaan asettaa myös muita esimerkiksi asuntojen kokojakaumaan liittyviä tavoitteita. Kokojakaumaan liittyvillä tavoitteilla on vanhoilla alueilla mahdollista monipuolistaa olemassa olevaa asuntokantaa ja uusilla alueilla varmistaa, että asuntoja rakennetaan eri kokoisille kotitalouksille. Asuntokokojen tarkastelussa käytetään Tilastokeskuksen ylläpitämiä tietoja muun muassa pienalueiden talo- ja huoneistotyypeistä.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen työtä ohjaa kaupunkisuunnittelulautakunta, joka linjaa merkittävimmissä kaavahankkeissa asemakaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat. Asemakaavoituksen yhteydessä käydään läpi alueen kokonaisuutta, sen tarpeita ja mahdollisia riskejä. Asemakaava määrittelee kaava-alueen käyttötarkoituksen ja rakentamisen määrän ja sijoittamisen. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotukset nähtäville sekä hyväksyy kaavamuutoksen tai esittää sen hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

Asemakaavassa ei määrätä asuntojen hallintamuotoa, mutta kaavaratkaisun tulee mahdollistaa tavoitteen mukaisen ara-tuotannon toteutuminen. Ara-tuotannon tarve ja jakautuminen vuokra- ja asumisoikeustuotantoon arvioidaan alueelle kaavoitettavan asuntorakennusoikeuden ja kaava-alueen läheisyydessä olevien rajoitusten alaisten ara-asuntojen määrän perusteella. Tieto ara -asuntojen määrästä, sijainnista ja rajoituksista on kaupungilla.

Yksityisellä maalla asuntojen hallintamuodoista sekä mahdollisesti muista asuntotuotantoon liittyvistä ehdoista sovitaan maankäyttösopimuksessa, joka hyväksytään kaupunginhallituksessa kaavamuutoksen hyväksymisen yhteydessä. Kaupungin omistamalla maalla asuntojen hallintamuotoja ohjataan tontinluovutuksissa. Tontinluovutuksissa pyritään varmistamaan alueen monipuolinen asuntotuotanto siten, että tontteja luovutetaan aravuokra- ja asumisoikeustuotannon lisäksi myös muun muassa kuluttajille myytävään omistusasuntotuotantoon tai muuhun kaupungin toivomaan tuotantomuotoon. Tontinluovutuksissa ja niitä mahdollisesti edeltävissä suunnitteluvarauksissa voidaan edellyttää myös muita tavoitteita asuntotuotannolle. Tällaisia ovat esimerkiksi asuntojen kokojakaumaa, yhteistilojen määrää, muuntojoustavuutta tai puurakentamista ohjaavat tavoitteet, ellei näitä tavoitteita ole sisällytetty jo asemakaavamääräyksiin. Tontinluovutuksista ja suunnitteluvarauksista päättää elinkeino- ja kilpailukykyjaosto.

Ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeiden toteuttaminen edellyttää kaupungin puoltavaa lausuntoa. Lausunnossa on otettava kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asutokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. Espoossa kaupungin lausunnon antaa tila- ja asuntojaosto.