

Kaupunginhallitus 29.11.2021 § 431

§ 431

## **Valtuustoaloite asuntotuotannon monipuolistamiseksi (Kv-asia)**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettujen Helka Hosian ja Risto Nevanlinnan sekä 15 muun valtuutetun 7.6.2021 jättämään valtuustoaloitteeseen asuntotuotannon monipuolistamiseksi ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Valtuustoaloite**

Valtuutetut Helka Hosia ja Risto Nevanlinna sekä 15 muuta valtuutettua ovat esittäneet valtuustoaloitteessa 7.6.2021, että Espoossa kiinnitetään enemmän huomiota espoolaisten erilaisiin asumistarpeisiin ja -toiveisiin ja kehitetään asuntotarjontaa tekemällä asuntokannan monipuolistamiseen tähtääviä asuntokokeiluja.

Valtuustoaloitteessa todetaan, että espoolainen asuntotarjonta on melko yksipuolista. Uudistuotantoa seuratessa vaikutelmaksi tulee, että pientalot suunnataan lapsiperheille ja kerrostaloasunnot yksinasuville ja pariskunnille. Kaikki lapsiperheet eivät halua asua maan tasalla, hoitaa omaa nurmilänttiä ja hoitaa asiointejaan autolla. Monet perheet haluaisivat asua kerrostalossa lähellä palveluita ja liikkua palveluihin jalan ja pyörällä. Kuitenkin perheiden tarpeisiin sopivien isojen kerrostaloasuntojen tarjonta on vähäistä, ja monet uudet, isommat kerrostaloasunnot ovat luksusasuntoja, jotka on suunnattu edustamiseen, eivätkä sovi tavallisten lapsiperheiden tarpeisiin ja kukkarolle. Yksinasuville ja pariskunnille ei juurikaan ole sopivaa pientalotarjontaa.

Valtuustoaloitteessa todetaan, että tarvitsemme Espooseen monipuolisempaa asuntotarjontaa ja asuntokannan monipuolistamiseen tähtääviä asuntokokeiluja. Tarvitsemme mitaloja pienimuotoisesta pienasumisesta kiinnostuneille ja toisaalta kerrostalojen huokeampiin alakerroksiin useiden huoneiden perheasuntoja. Lisäksi tarvitsemme nk.

townhouseja, joissa tonttitehokkuus on suurempi ja etäisyys palveluihin pienempi kuin perinteisissä omakotitaloissa. Tarvitsemme myös muuntojoustavia kivijalkatiloja, jotka voivat toimia asunoina tai liike- tai työtiloina, koska kaikkea kaupallista toimintaa ei pidä keskittää vain kauppakeskuksiin. Usean sukupolven asumisratkaisuksi sopivat asunnot, joissa iso ja pieni asunto voidaan halutessa joustavasti yhdistää ja erottaa toisistaan.

### **Vastaus valtuustokysymykseen**

Kerrostaloasuntojen osuus valmistuneista asunnoista on kasvanut kymmenessä vuodessa ja on noin 80 %, mikä johtuu kaavoituksen painopisteen siirtymisestä raideliikenteen (Länsimetro, Raide-Jokeri ja kaupunkirata) varteen. Samalla näyttää siltä, että kerrostalojen huoneistotyyppijakauma on yksipuolistunut painottuen pieniin asuntoihin. Vuonna 2015 kerrostaloasuntojen keskipinta-ala oli 58,6 m<sup>2</sup>, kun se vuonna 2020 oli 48,7 m<sup>2</sup>. Kerrostaloasuntojen keskipinta-alan pieneneminen johtuu paitsi yksiöiden osuuden kasvamisesta (vuonna 2020 valmistuneista kerrostaloasunnoista yksiöitä oli kolmasosa) myös muiden huoneistotyyppien pinta-alojen pientymisestä. Jos tarkastellaan koko asuntotuotantoa sisältäen sekä kerros- että pientaloasunnot, valmistuneiden yksiöiden ja kaksioiden osuuden kasvu on suuri. Yksiöiden ja kaksioiden osuus oli vuosituhannen ensimmäisellä vuosikymmenellä noin kolmasosa kaikista valmistuneista asunnoista, kun se viime vuosina on ollut noin 60 %. Samaan aikaan valmistuneiden asuntojen määrä on kaksinkertaistunut.

Rakennusalan toimijat perustelevat pienten asuntojen osuuden nousua yhden ja kahden henkilön asuntokuntien määrän kasvamisella ja korkeilla asumiskustannuksilla. MAL-suunnittelun yhteydessä keväällä 2021 laaditun Helsingin seudun kilpailukyky selvityksen mukaan Helsingin seudulla asumisväljyys asukasta kohden on keskimäärin 34,2 m<sup>2</sup>, mikä on vertailussa mukana olleista pohjoismaisista kaupungeista pienin pitkästä asuntokriisistä kärsineen Tukholman jälkeen. Asumisen hintataso suhteutettuna tuloihin on Helsingin seudulla alempi kuin pohjoismaisissa vertailukaupungeissa. Tehdyn selvityksen tulokset eivät tue näkemystä, että nykyisen kaltaista pienten asuntojen suurta osuutta asuntotuotannossa tarvitaan. Selvityksessä suositellaan, että MAL-suunnittelussa kiinnitetään enemmän huomiota erilaisten asuntojen saatavuuteen ja riittävään kokoon.

Espoo on asettanut eräisiin tämän vuoden aikana tehtyihin kerrostalotonttien luovutuksiin ja maankäyttösopimuksiin asuntotuotannolle keskipinta-alavaatimuksia ja yksiöiden osuudelle rajoituksia. Asunto-ohjelman päivityksen yhteydessä arvioidaan ja linjataan vastaavien rajoitusten käytöstä kaavoissa ja tontinluovutuksissa.

Espoon asunto-ohjelman 2018-2021 yhtenä toimenpiteenä on, että kaupunki edistää aktiivisesti uusia tapoja toteuttaa asuntoja kuten monisukupolvikortteleiden rakentaminen, ryhmärakennuttaminen, osuuskunta-asuminen ja kaupunkipientalot, asuntojen muuntojoustavuuden lisääminen sekä yhteistilojen ja -kortteleiden rakentaminen. Asunto-ohjelman hyväksymisen jälkeen kaupunki on luovuttanut tontit Settlementiasunnoille yhteisöllistä ja ekologista vuokrataloa varten, Lakealle takauslainalla toteutettavaa uudenlaista osaomistus-asuntokohdetta varten sekä Bonavalle elämänkaariasumisen ja yhteisöllisyyden korttelin (ELMO) rakentamista varten. ELMO-korttelin vapaarahoitteisten kohteiden suunnittelussa on otettu huomioon myös

asuntojen yhdisteltävyys. Alustavien suunnitelmien mukaan 30 % asunnoista on mahdollista yhdistää joko rakennusvaiheessa tai myöhemmin suuremmiksi asunnoiksi.

Lisää asuntokokeiluja etenkin kerrostalotuotannossa tarvitaan myös tulevaisuudessa. Monissa uusissa kerrostalovaltaisissa kaavamuutoksissa edellytetään kivijalkoihin myös liike- tai työtiloja, jotka on mahdollista yhdistää yläpuolella oleviin asuntoihin. Valtuustoaloitteessa mainitut minitalot ja townhouset samoin kuin uudenlaiset talotyyppiratkaisut kerros- ja pientalojen välimaastossa edellyttävät sopivaa sijaintia ja kaavaratkaisua.

## **Päätöshistoria**