

ASUNTO-OHJELMA 2018–2021





ASUNTO-OHJELMA 2018-2021

ESPOON KAUPUNKI

Taitto: Konserniesikunta/viestintä, TYT esikunta

Kannen kuvat: Tuire Ruokosuo, Heidi-Hanna Karhu, Aki Välimäki

ISBN 978-951-857-827-0

SISÄLLYS

| | |
|---|----|
| JOHDANTO | 5 |
| ASUNTO-OHJELMAN KESKEISET TAVOITTEET JA TOIMENPITEET | 6 |
| 1. ASUNTOTUOTANNON TARVE JA TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN | 10 |
| 1.1 ESPOON VÄESTÖNKASVU JA MUUTTOLIIKE | 10 |
| 1.2 ASUNTOTUOTANNON TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN | 12 |
| 1.3 KAAVOITUKSELLE JA ASUNTOTUOTANNOLLE ASETETTUJEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN | 13 |
| 1.4 ESPOON ASUNTOJEN ASUNTOTUOTANTO | 15 |
| 2. MONIPUOLINEN ASUNTOTARJONTA JA ERILAISTEN VÄESTÖRYHMIEN ASUMINEN | 16 |
| 2.1 OLEMASSA OLEVA ASUNTOKANTA JA UUDISTUOTANTO | 16 |
| 2.2 ERILAISET ASUNTOKUNNAT | 25 |
| 2.3 ERITYISRYHMIEN ASUMINEN | 26 |
| 2.4 OPISKELIJA- JA NUORISOASUMINEN | 27 |
| 2.5 ASUNNOTTOMUUDEN VÄHENTÄMINEN | 28 |
| 2.6 ESTEETTÖMYYS | 29 |
| 3. ASUNTOALUEIDEN TASAPAINOINEN KEHITTÄMINEN | 30 |
| 3.1 ASUNTOTUOTANNON SIJOITTAMINEN JA ERIITYMISEN EHKÄISEMINEN | 30 |
| 3.2 RAKENNUSKANNAN KORJAAMINEN | 32 |
| 3.3 ASUINYMPÄRISTÖJEN PARANTAMINEN | 34 |
| 3.4 TÄYDENNYSRAKENTAMISEN EDISTÄMINEN | 36 |
| 4. ASUMISEN EKOLOGINEN KESTÄVYYS | 38 |
| 4.1 ESPOON TAVOITTEET KESTÄVÄN KEHITYKSEN EDISTÄMISESSÄ | 38 |
| 4.2 VANHAN RAKENNUSKANNAN KORJAAMINEN | 40 |
| 4.3 UUDET ENERGIAN TUOTANTOTAVAT JA ÄLYKKÄÄT ASUMISEN RATKAISUT | 40 |
| 4.4 SUJUVA LIIKKUMINEN | 42 |
| 4.5 KIERTO- JA JAKAMISTALOUSRATKAISUT LUOVAT UUSIA MAHDOLLISUUKSIA | 42 |
| 4.6 VIHERRAKENTAMISESTA EKOSYSTEEMIPALVELUITA | 43 |

Asunto-ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuuston kokouksessa 10.9.2018.

Bostadprogrammet 2018-2021 på svenska:

https://www.esbo.fi/sv-FI/Esbo_stad/Kort_om_Esbo/Publikationer

JOHDANTO

Valtuusto päätti Espoo -tarinasta 11.9.2017. Espoo -tarina on Espoon kaupungin strategia vuoteen 2021. Espoo -tarina suuntaa kaupungin toimintaa yhteisten tavoitteiden saavuttamiseen ja luo perustan myös asunto-ohjelmalle. Asunto-ohjelman keskeiset tavoitteet ja toimenpiteet pohjautuvat Espoo -tarinaan ja valtuustokauden tavoitteisiin.

Asunto-ohjelma koostuu tavoiteosasta ja nykytilan kuvauksesta. Tavoiteosassa esitettyjen tavoitteiden ja toimenpiteiden lähtökohtana on asuntotuotannon määrällisen tarpeen arviointi ja toteuttamisedellytysten varmistaminen, monipuolisen asuntotarjonnan ja erilaisten väestöryhmien asumisen edistäminen, asuntoalueiden tasapainoinen

kehittäminen sekä asumisen ekologisen kestävyys huomioinnon toteuttaminen.

Ohjelmaan ei ole sisällytetty maapolitiikkaa, kaupunkisuunnittelua, rakennusvalvontaa, joukkoliikennettä ja kaupungin tarjoamia palveluja koskevia asioita, vaikka näillä asioilla on yhteys asuntopolitiikkaan. Maanhankinnasta ja -luovutuksesta sekä maankäyttösuunnitelmista on kaupunginvaltuuston 9.11.2015 hyväksymät periaatteet. Kaupunkisuunnittelun perustana on kaavoitusohjelma 2018-2021, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 4.12.2017.

Asunto-ohjelman toteutumista seurataan vuosittain tila- ja asuntojaostossa.



ASUNTO-OHJELMAN KESKEISET TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

A. Asuntotuotannon tarve ja toteutumisen edistäminen

A1. Espoon kaupunki mahdollistaa valtion kanssa solmitussa MAL-sopimuksessa Espoole asetettujen asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen.

A2. Espoon kaupunki hyväksyy vuositasolla uutta rakennusoikeutta asumiseen vähintään 350 000 k-m². Asumiseen kaavoitettavasta rakennusoikeudesta 80 % sijaitsee yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettavilla alueilla.

A3. Espoon kaupunki priorisoi valmiin kunnallistekniikan piirissä olevia asemakaavoituskohteita sekä luo mahdollisuuksia uudelle pientalotuotannolle.

A4. Espoon kaupunki selvittää olemassa olevien pientaloalueiden täydennysrakentamispotentiaalin ja edistää käyttämättömän pientalo-kaavavarannon käyttöönottoa.

A5. Espoon kaupunki huolehtii siitä, että asumiseen tarkoitettua kaavavarantoa on vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä.

A6. Espoon kaupunki huolehtii tontinluovutuksessa ja maankäytösopimuksissa kohtuuhintaisen

asuntotuotannon toteutumisesta siten, että noin 20 prosenttia asuntotuotannosta on valtion tukemia pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja ja noin 10 prosenttia asumisoikeusasuntoja, lyhyellä (10 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja, osaomistusasuntoja tai muita uusilla rahoitusmalleilla toteutettavia asuntoja. Uutta MAL-sopimusta neuvoteltaessa selvitetään valtion tukemien vuokra-asuntojen tarve.

A7. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain keskimäärin 400 valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen, nelivuotisella asunto-ohjelmakaudella yhteensä 1 600 asuntoa. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.

A8. Espoon Asunnot Oy:n rakennuttamien uusien asuntojen oman pääoman osuus osoitetaan ensi sijassa Espoon Asunnot Oy:n vapaasta kassavirrasta.

A9. Espoon Asunnot Oy pitää valtion tuella rakennetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina. Asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä.

A10. Espoon kaupungin tavoitteena on, että valtion tukemissa pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavissa normaaleissa vuokra-asuntokohteissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa 20 % ja opiskelija- ja nuorisotasuntokohteissa 60 % vähemmän kuin vapaarahoitteisissa kohteissa. Mikäli pitkäaikaisella korkotukilainalla toteutettavassa normaalissa vuokra-asuntokohteessa on mahdollistettu yhteiskäyttöauto, autopaikkavähennys on 30 %.

A11. Espoon kaupunki ottaa huomioon alueellisen väestönsuojakapasiteetin nykyistä paremmin.



B. Monipuolinen asuntotarjonta ja erilaisten väestöryhmien asuminen

B1. Espoon kaupunki edistää aktiivisesti uusia tapoja toteuttaa asuntoja kuten monisukupolvikortteleiden rakentaminen, ryhmärakentaminen, osuuskunta-asuminen ja kaupunkipientalot, asuntojen muuntojoustavuuden lisäämistä sekä yhteistilojen ja -kortteleiden rakentamista. Uusia asumiskonsepteja ja ratkaisuja kehitetään edistämällä kokeiluhankkeiden käynnistymistä ohjelmakauden aikana.

B2. Espoon kaupunki panostaa esteettiseen ja teknisesti laadukkaaseen rakentamiseen. Taiteen merkitys huomioidaan asuinalueiden viihtyisyyden ja turvallisuuden luomisessa.

B3. Espoon kaupunki varmistaa vammaisten, huonokuntoisten ja muistisairaiden vanhusten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien sekä muiden erityisryhmien asuntojen rakentamisen asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin

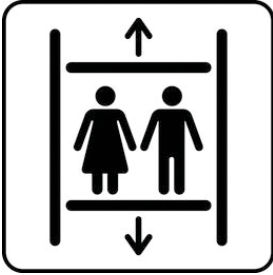
esteettömyysohjelma päivitetään säännöllisesti.

B4. Espoon kaupunki vähentää asunnottomuutta seudullisesti sovittujen tavoitteiden ja sopimusten mukaisesti. Asunnottomuutta ja asukkaiden syrjäytymistä ehkäistään tarjoamalla asumisneuvontaa sekä kehittämällä asumisen liittyvää sosiaalityötä yhdessä muun muassa Espoon Asunnot Oy:n kanssa.

B5. Espoo kaupunki edistää laaditun opiskelija-asuntojen tuotantosuunnitelman toteutumista yhteistyössä valtion ja opiskelija-asuntoja tuottavien toimijoiden kanssa. Espoon kaupunki luovuttaa opiskelija-asuntotuotantoon vähintään yhden tontin vuodessa ja edellyttää samaa valtiolta.

B6. Espoo seuraa asukkaiden asuminen- ja asumis- ja ottaa ne huomioon asumista koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa.

B7. Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.



B8. Espoon kaupunki myöntää käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa enintään 10 % hissivastuksia jälkiasennushissien rakentamiseen vanhoihin asuinkerrostaloihin sekä olemassa olevien hissien korjaamiseen esteettömiksi. Hissivastuksen myöntämisen ehtona on, että kohteelle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämissivustuksen (ARA) hissi- tai esteettömyysavustus.

C. Asuntoalueiden tasapainoinen kehittäminen

C1. Espoon kaupunki sijoittaa valtion tukemaa asuntotuotantoa eri puolille kaupunkia erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kuten metrokäytävän ja kaupunkiradan sekä suunnitellun pikaraitiotien läheisyyteen. Uusia alueita rakennettaessa torjutaan asuinalueiden eriytymistä osoittamalla kortteleihin sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa.

C2. Espoon kaupunki parantaa asuntoalueiden elinvoimaa ja viihtyisyyttä lisäämällä asukkaiden osallisuutta ja yhteisöllisyyttä erilaisten tapahtumien ja toiminnan kautta sekä toteuttamalla asukaspuistoja ja kunnostamalla esimerkiksi kevyen liikenteen reittejä, urheilukenttiä, puistoja ja leikkipaikkoja.

C3. Espoon kaupunki suhtautuu myönteisesti asuntoalueiden täydennysrakentamiseen. Täydennysrakentamista edistetään, asumisviih-

tyisyys ja luontoarvot huomioiden, kehittämällä asukasvuorovaikutusprosessia, nostamalla tonttitehokkuuksia sekä selvittämällä vanhoilla asuntoalueilla rakentamatta jääneiden autopaikkojen toteuttamisvelvoite.

C4. Espoon kaupunki tehostaa täydennysrakentamisneuvontaa. Asunto-osakeyhtiöille ja yksityishenkilöille tarjotaan aktiivisesti tietoa täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ja kustannuksista.

C5. Espoon kaupunki kehittää maankäyttömaksuperiaatteita siten, että ne edistävät täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Espoon kaupunki kehittää uusia toimintamalleja ja edistää kiinteistörajat ylittäviä maanomistajien yhteishankkeita täydennysrakentamisen aktivoimiseksi.

1. ASUNTOTUOTANNON TARVE JA TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN

1.1 ESPOON VÄESTÖNKASVU JA MUUTTOLIIKE

Espoossa oli vuoden 2018 alussa 279 044 asukasta. Väestö kasvoi vuoden 2017 aikana 4 461 asukkaalla eli 1,6 prosenttia, mikä oli hieman vähemmän edellisvuoden 2016 väestönkasvuun verrattuna. Vuoden 2017 väestönmuutosten ennakkotietojen mukaan väestönlisäyksestä 68,1 prosenttia tuli muuttovoitosta. Muualta Suomesta Espooseen suuntautuvaa muuttovoittoa oli 1 143 henkeä ja ulkomailta saatua muuttovoittoa 2 057 henkeä. Vuoden 2017 muuttovoiton osuus väestönlisäyksestä oli suurempi kuin vuonna 2016, jolloin väestönlisäyksestä 61,8 prosenttia tuli muuttovoitosta. Vuonna 2016 muualta Suomesta Espooseen suuntautuvaa muuttovoittoa oli 1 640 henkeä ja ulkomailta saatua muuttovoittoa 1 315 henkeä.

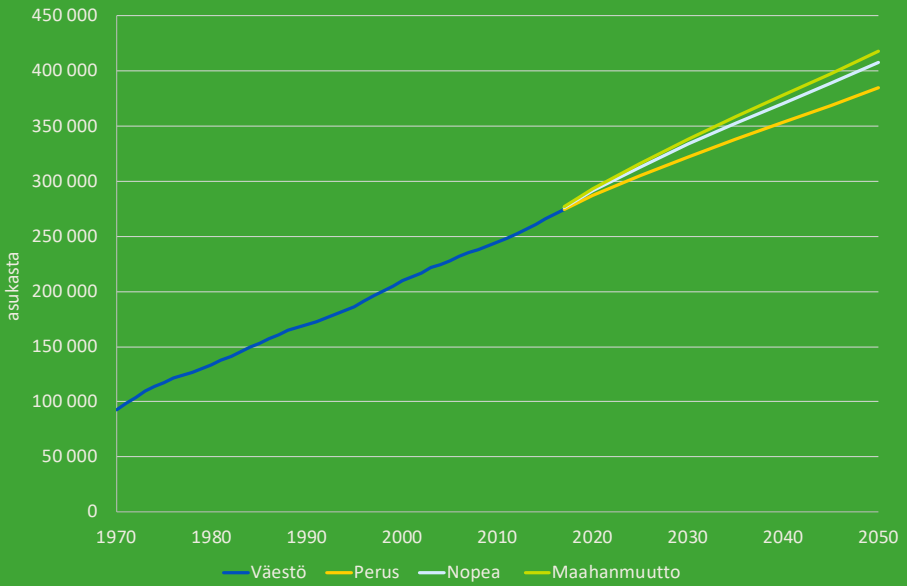
Espeen väestönkehitystä leimaa nopea väestönkasvu: espoolaisten määrä on kasvanut yli 2,5-kertaiseksi 1970-luvulta. Syntyvyyden enemmyys on pysytellyt Espoossa pitkään samalla tasolla, kun taas muuttoliikkeessä tapahtuneet heilahdukset ovat vuoroin nostaneet ja laskeneet vuotuista kokonaisväestönlisäystä. Viimeisen viiden vuoden aikana syntyvyyden enemmyys on kääntynyt hieman laskuun ja muuttovoitto on ollut merkittävämpi väestönkasvutekijä. Muualta Suomesta Espooseen suuntautuva muuttoliike on vaihdellut vuosittain ollen joinain vuosina jopa tappiollista. Sen sijaan ulkomailta saatu muuttovoitto on ollut kasvusuun-

taista koko 2000 -luvun ja vastannut viimeiset kymmenen vuotta noin kolmasosaa vuosittaisesta väestönlisäyksestä.

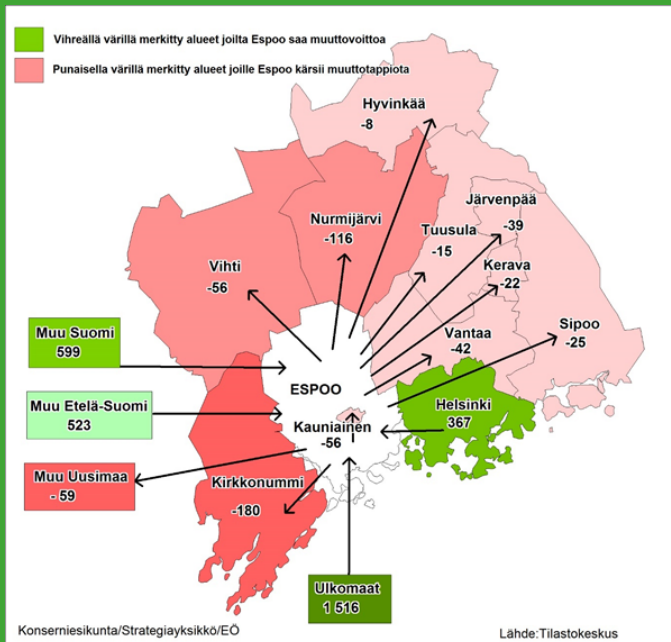
Keväällä 2017 Espoossa päätettiin käyttää alueellisissa väestöennusteissa Kaupunkitutkimus TA Oy:n laatimaa nopean väestönkasvun vaihtoehtoa (**kuva 1**). Tämän voimassa olevan väestöennusteen mukaan Espoossa tulee olemaan vuoden 2050 lopussa 407 788 asukasta.

Alueittain tarkasteltuna Espoo on saanut viimeisen viiden vuoden aikana eniten muuttovoittoa ulkomailta, Helsingistä, muualta Etelä-Suomesta pois lukien Helsingin seutu sekä muualta Suomesta. Espoossa on muuttotappiota muihin Helsingin seudun kuntiin ja erityisesti Kirkkonummelle, Nurmijärvelle ja Vihtiin (**kuva 2**).

Espeen suuralueista Suur-Loppävaara on saanut 2000-luvulla keskimäärin eniten muuttovoittoa Espoon sisäisestä ja Espoon ulkopuolisesta muutosta. Myös Suur-Matinkylä, Suur-Kauklahti ja Vanha-Espoo ovat keskimäärin olleet reilusti muuttovoittoisia. Sen sijaan Suur-Tapiola on saanut pysyvämmän muuttovoittoa vasta 2010 -luvulla ja Suur-Espoonlahdessa muuttotase on ollut vuoroin tappiollista ja voitollista. Pohjois-Espoon alue on ollut lähes koko 2010-luvun muuttotappiollinen.



Kuva 1. Espoon väestönkasvu 1970-2016 ja väestönkasvun vaihtoehdot 2017-2050



Kuva 2. Espoon keskimääräiset muuttovirrat 2011-2016.

1.2 ASUNTOTUOTANNON TOTEUTUMISEN EDISTÄMINEN

Valtion ja Helsingin seudun kuntien kanssa allekirjoitetun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen 2016-2019 tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle. Sopimuksessa Espoon asuntotuotantotavoitteeksi on määritelty keskimäärin 3000 asuntoa ja asumisen kaavoitustavoitteeksi 249 000 k-m² vuodessa.

Asuntotuotantotavoitteen toteuttaminen edellyttää riittävää asemakaavavarantoa eri puolilla kaupunkia. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä sopimuksessa suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi (neuvottelutulos 25.8.2015, ns. lisäsopimus) Espoo on sitoutunut kasvattamaan asuntotonttien kaavoitusta vuosina 2016-19 kerrostalalla mitattuna noin 25 % verrattuna vuosina 2012-2015 voimassa olleeseen MAL -aiesopimukseen. Tämän johdosta Espoon asemakaavoitustavoite 312 500 k-m² vuodessa on MAL -sopimuksen tavoitetta suurempi vuoden 2019 loppuun asti. Asuntotonttien asemakaavoituksen lisäys tulee sijoittaa joukkoliikenteen kannalta hyvin saavutettaville alueille.

Kaupunkisuunnittelukeskus seuraa asumiseen tarkoitettun asemakaavavarannon riittävyttä ja raportoi siitä vuosittain kaavoituskatsauksessa

sekä muutaman vuoden välein tehtävässä kaavoitusohjelmassa. Myös MAL -seurannan yhteydessä seurataan Helsingin seudun kuntien tonttivarannon määrää. Tavoitteena on vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava varannon määrä. Viimeisimmän kaupunkisuunnittelukeskuksen laatiman kaavoitusohjelman 2018-2021 mukaan kerrostalovarantoa on tyhjillä tai lähes tyhjillä rakennuspaikoilla 763 000 k-m² ja pientalovarantoa 800 000 k-m² laskettuna 1/2017 tilanteesta lainvoimaisten asemakaavojen alueelta. Em. luvuilla kerrostalovarannon on ilmoitettu vastaavan noin 4,2 vuoden ja pientalovarannon noin 6,2 vuoden asuntotuotantotarvetta. Vuoden 2017 aikana asumiseen tarkoitettun asemakaavavarannon kokonaismäärä on kasvanut.

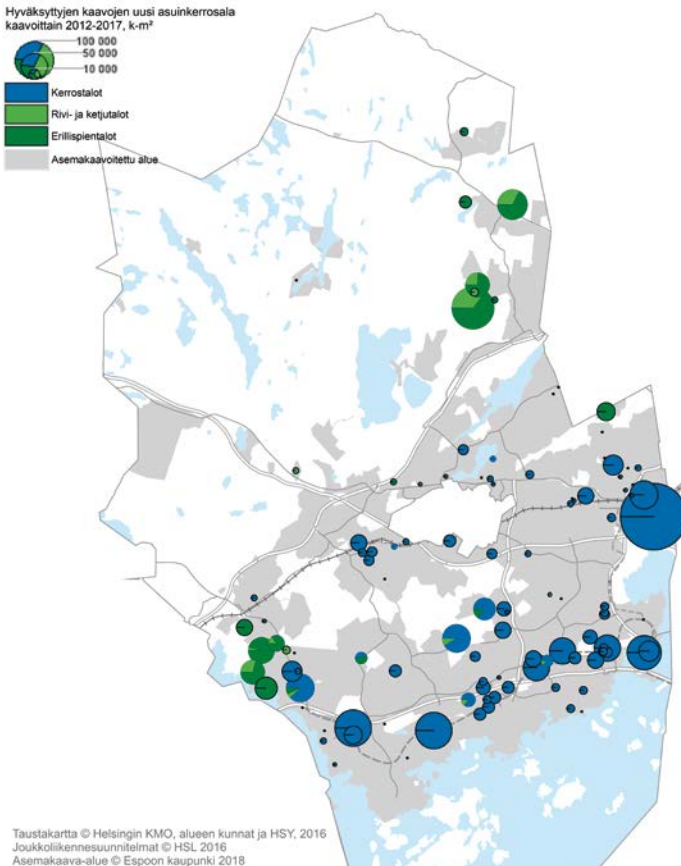
Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL -sopimuksessa 2016-2019 edellytetään, että asuntotuotantotavoitteesta noin 20 % on pääkaupunkiseudulla valtion tukemaa tavallista 40 -vuotista korkotuki- vuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa ja 10 % asumisoikeusasuntotuotantoa ja uutta lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Asuntotuotannon kokonaistavoitteessa otetaan huomioon kunnan toiminnasta riippumattomat tekijät kuten talouden suhdannevaihtelu ja asuntomarkkinatilanne.

1.3 KAAVOITUKSELLE JA ASUNTOTUOTANNOLLE ASETETTUJEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

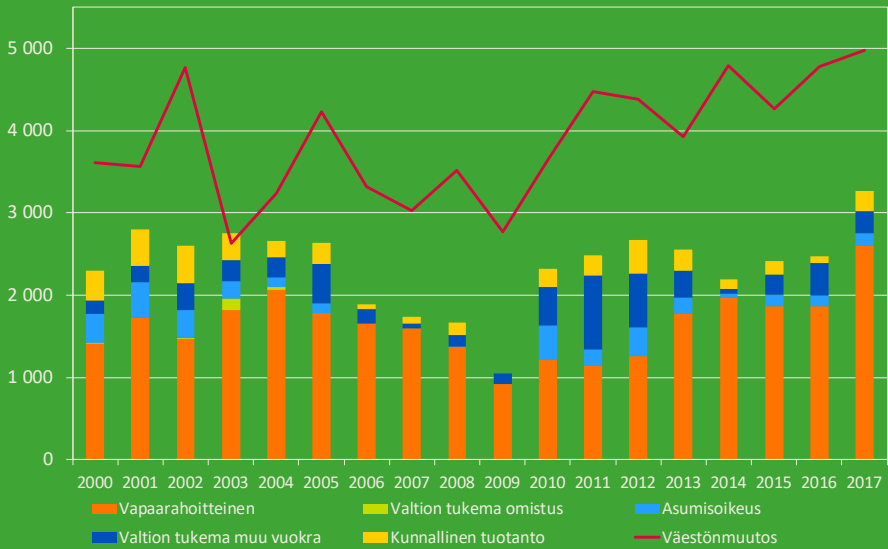
Kaavoitustavoite toteutunut

Kaavoituksen osalta MAL -sopimuksen tavoitteet on Espoossa ylitetty. Uutta asumiseen tarkoitettua kerrosalaa hyväksyttiin MAL -sopimuskaudella 2012-15 keskimäärin 332 000 k-m² ja voimaan tuli 270 222 k-m² vuodessa. Käynnissä olevalla MAL -sopimuskaudella asumiseen tarkoitettua kerrosalaa on vuosina 2016-2017 hyväksytyis-

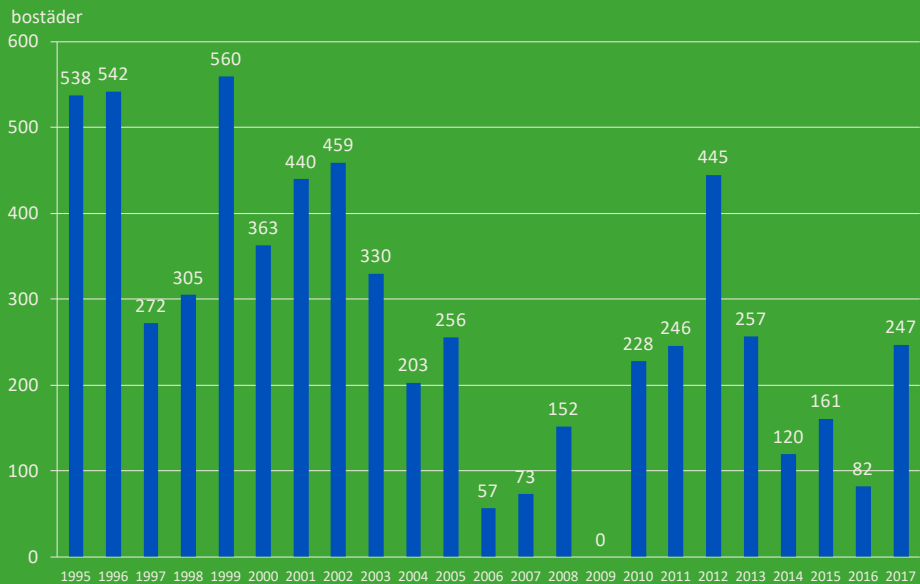
sä kaavoissa keskimäärin 359 000 k-m² ja voimaan tulleissa kaavoissa 494 000 k-m². Uutta asuinkerrosalaa kerrostalorakentamiseen on hyväksytty etenkin Länsimetron varrella sekä Leppävaaraan Vermontien alueella. Hyväksyttyjä pientalorakentamiseen tarkoitettuja kaavoja on etenkin Kurttiilassa ja Perusmäessä (kuva 3).



Kuva 3. Vuosina 2012-2017 hyväksytty asumiseen tarkoitettu uusi kerrosala.



Kuva 4. Espooseen valmistunut asuntotuotanto ja väestönkasvu 2000-2017.



Kuva 5. Espoon Asunnot Oy:n alkanut asuntotuotanto 2000-2017

Asuntotuotannon määrä kasvussa

Asuntotuotannon määrä on vaihdellut 2000 -luvulla paljon. Espoossa on aloitettu 2000 -luvulla keskimäärin 2 527 asuntoa vuodessa. Parin viime vuoden aikana asuntoaloitusten määrä on kasvanut. Vuonna 2016 aloitettiin 3 500 ja vuonna 2017 4 095 asunnon rakentaminen.

Alkaneiden asuntojen kasvanut määrä heijastuu myös valmistuvien asuntojen määrään. Vuonna 2017 Espooseen valmistui 3 269 uutta

asuntoa ja vuonna 2018 valmistuvien asuntojen määrän ennustetaan olevan lähellä 4 000 asuntoa (kuva 4).

Valtion tukemien 40 vuoden korkotukilainalla toteutuneiden vuokra-asuntojen osuus on ollut edellisellä ja nykyisellä MAL -sovimuskaudella vuosina 2012-2017 keskimäärin 16 % ja asumisoikeusasuntojen osuus 6 % valmistuneesta asuntotuotannosta.

1.4 ESPOON ASUNTOJEN ASUNTOTUOTANTO

Espoon Asunnot Oy:lla oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 15 176 vuokra-asuntoa, joista noin 13 400 oli käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja vajaa 1 800 vapaarahoitteista tai rajoituksista vapautunutta vuokra-asuntoa. Espoon Asuntojen tavoitteena on vuodesta 2017 lähtien ollut rakennuttaa 400 uutta asuntoa vuodessa. Sitä ennen tavoite oli 300 uutta asuntoa vuodessa.

Aloitettujen asuntojen määrä on vaihdellut vuosittain (kuva 5). Vuosina 2012-2017 Espoon Asunnot on aloittanut keskimäärin 210 asuntoa vuodessa. Asuntotuotannon määrä ei ole noussut, vaikka kaupunki on luovuttanut Espoon Asunnoille tontteja ja edellyttänyt maankäytösopimuksissa myös maanomistajilta tontteja Espoon Asuntojen tuotantoa varten. Espoon Asuntojen asuntoaloitusten seuranta varten on laadittu suunnitelma tulevista hankkeista. Suunnitelman toteutuksesta seurataan yhdessä Espoon

Asuntojen kanssa ja seurannan avulla päästään kiinni hankkeiden aloitusta vaikeuttaviin tekijöihin.

Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa asuntokohteiden suunnittelu vaatii aiempaa enemmän aikaa ja on riippuvainen muista samassa korttelissa käynnistyvien hankkeiden aikatauluista. Muutamien Espoon Asuntojen sekä muiden aratoimijoiden kohteiden aloitus on siirtynyt tai jäänyt kokonaan toteutumatta korkeiden rakentamiskustannusten takia. Valtion tukemia pitkäaikaisella 40 vuoden korkotukilainalla toteutettavien normaalien vuokra-asuntokohteiden toteutumista on parin viime vuoden aikana yritetty edistää vaatimalla niissä 20 % vähemmän autopaikkoja. Opiskeli- ja asuntokohteissa vaadittujen autopaikkojen määrä on ollut vieläkin pienempi ja samaa käytäntöä tulisi soveltaa myös korkotukilainalla toteutettavissa nuorisotasuntokohteissa.

2. MONIPUOLINEN ASUNTOTARJONTA JA ERILAISTEN VÄESTÖRYHMIEN ASUMINEN

2.1 OLEMASSA OLEVA ASUNTOKANTA JA UUDISTUOTANTO

Kerrostaloasuntojen osuus kasvanut

Espoossa oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 131 735 asuntoa. Näistä noin 8 500 asuntoa oli 'ei vakinaisesti asuttuja'. Kaikista asunnoista 59 % sijaitsee kerrostaloissa ja 14 % rivi- tai paritaloissa. Asuntokannasta 26 % on erillisiä pientaloja.

Asuntojen uudistuotanto on 2000-luvun alun jälkeen muuttunut pientalovaltaisesta kerrostalovaltaiseksi (kuva 6). Kerrostaloasuntojen määrä suhteessa pientaloasuntojen (rivi- ja paritalot sekä erilliset pien-

talot) määrään on viime vuosina entisestään kasvanut. Vuonna 2017 Espooseen valmistuneista asunnoista 74 % oli kerrostaloasuntoja. Kerrostalovaltaistuminen ilmentää asuntotuotannon painopisteen siirtymistä Länsimetron varrella oleville suurille projektialueille.

Asuntotuotanto tulee myös jatkossa olemaan kerrostalovaltaista painottuen edelleen etenkin Länsimetron, Raide-Jokerin ja kaupunkiradan varsille.

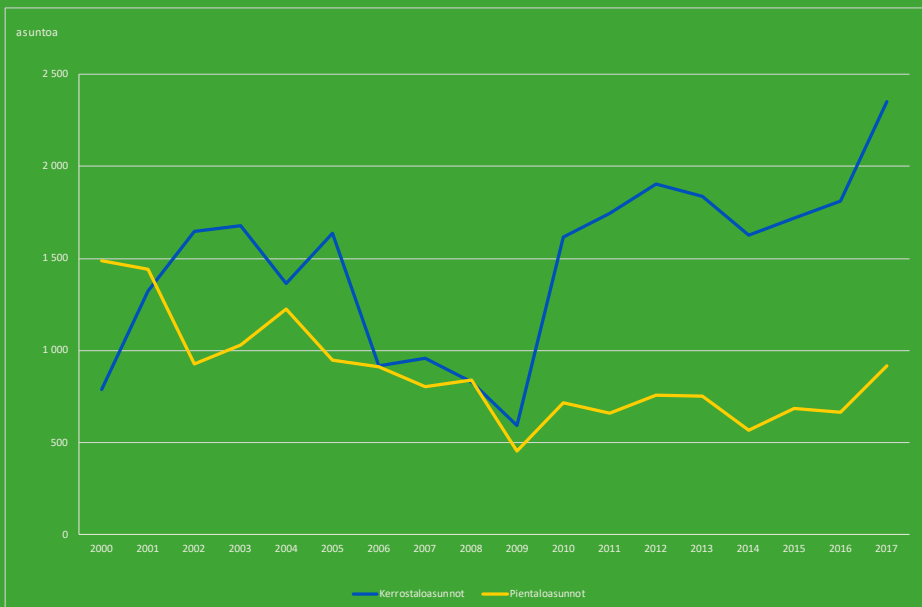
Vuokra-asuntojen osuus kasvussa

Talon tai asunnon osakkeiden omistaminen on Espoossa edelleen vallitseva hallintaperuste (kuva 7). Yli puolet espoolaisista asuu omistusasunnossa.

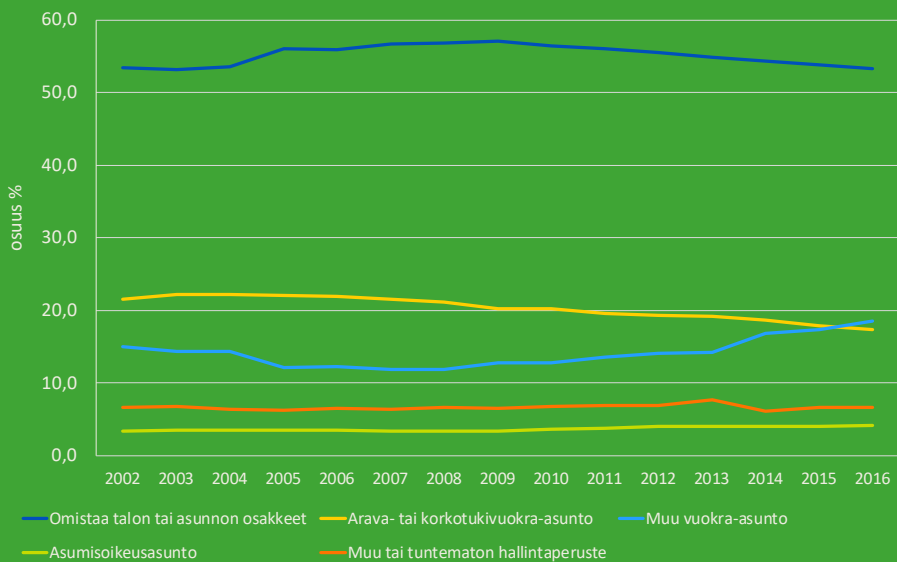
Vuokra-asuntoja on runsas kolmasosa (36 %) asuntokannasta. Näistä puolet on valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on viime vuosina laskenut 1970- ja 80-luvulla rakennettujen valtion tukemien asuntojen vapauduttua käyttö- ja luovutusrajoituksista. Vapautuneet asunnot on

luokiteltu muihin vuokra-asuntoihin kuten myös Aran myöntämällä vuoden 2009-2010 lyhytaikaisella korkotuella toteutetut ns. välimallin asunnot, joissa ei ole rajoitettu asukasvalintaa eikä säädelty vuokraa.

Muiden vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on viime vuosina kasvanut, kun taas asumisoikeusasuntojen osuus on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun ollen 4 % asuntokannasta.



Kuva 6. Valmistuneiden kerros- ja pientaloasuntojen määrä 2000-2017.



Kuva 7. Espoon asuntokanta hallintaperusteen mukaan.

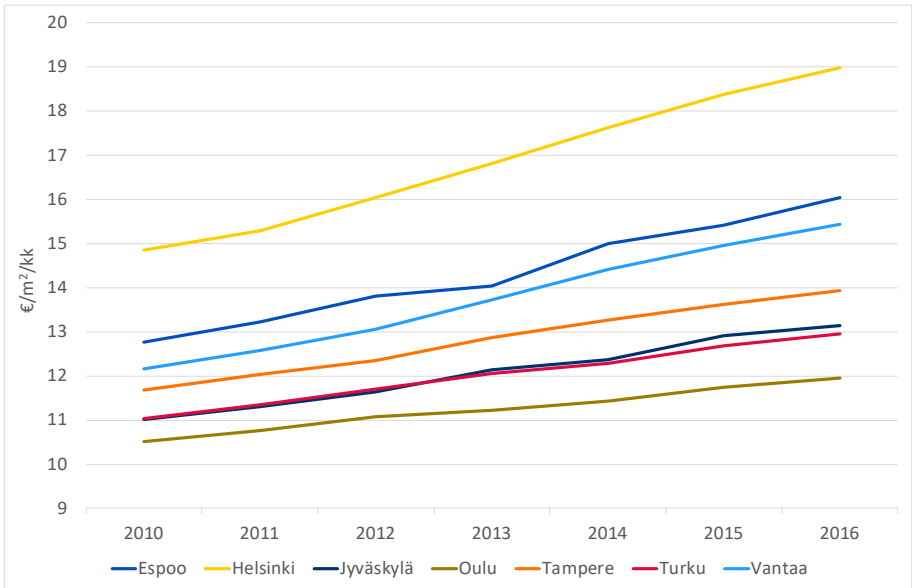
Muiden vuokra-asuntojen osuutta on viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvattanut asuntosijoittamisen suosion lisääntyminen ja asuntorahastojen tulo asuntomarkkinoille. Asuntorahastot ovat ostaneet merkittävän määrän uudisasuntotuotannosta. Samaan aikaan kiristynyt pankkisääntely on vaikeuttanut yksityishenkilöiden lainansaantia ja kasvattanut vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kysyntää. Myös kaupungistuminen ja maahanmuutto ovat lisänneet asuntojen kysyntää. Asuntokysynnän nopea kasvu on vastaavasti nostanut asuntojen hintoja ja vuokria (kuva 8).

Vapaarahoitteisten asuntojen hinnat ja vuokrat määräytyvät markkinoilla kysynnän ja tarjonnan mukaan. Kysyntään nähden riittävä asuntotuotannon määrä hillitsee asuntojen hintojen ja vuokrien nousua. Kaupunki pystyy vaikuttamaan asumisen hintaan parhaiten varmistamalla edellytykset asuntotuotannon käynnistymiselle. Vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä säätelevät voimakkaasti suhdanteet.

Vaikka enemmistö espoolaisista omistaa oman talon tai asunnon osakkeet, monille vuokra-asuminen on joko omien toiveiden tai taloudellisten syiden takia ainoa vaihtoehto. Valtion tukemien ara-vuokra-asuntojen osuuden väheneminen asuntokannasta on huolestuttavaa, koska entistä suurempi osa pientuloisista ja vähävaraisista joutuu etsimään vuokra-asuntoa vapailta markkinoilta.

Espoon Asunnoilta vuokra-asuntoa hakevia kotitalouksia on kuukausittain yli 4000. Vuonna 2017 asunnon sai keskimäärin 200 kotitaloutta kuukaudessa. Yli puolet Espoon Asuntojen hakijoista on yhden hengen kotitalouksia, joten asuntojen kysyntä kohdistuu enimmäkseen pieniin asuntoihin kuten asuntomarkkinoilla yleisemminkin. Pienten asuntojen kysynnän lisääntymiseen on vaikuttanut yksin asuvien määrän kasvu. Myös asumisen korkea hinta on pakottanut kotitalouksia karsimaan asumisväljyydestä.





Kuva 8. Vaparaohitteisten asuntojen neliövuokrat 2011-2016 suurimmissa kaupungeissa ja Helsingin seudun kehyskunnissa.



Pienten asuntojen osuus asuntotuotannosta yli puolet

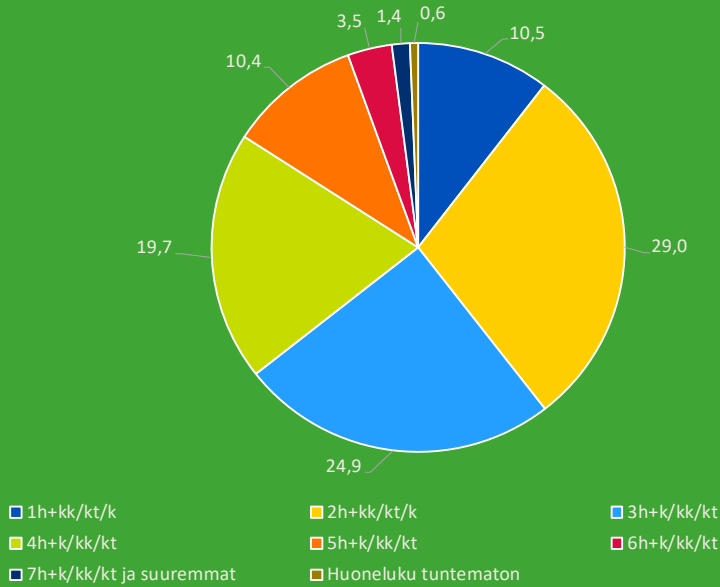
Espoon asuntokannasta 40 % on yksiöitä ja kaksioita **(kuva 9)**.

Pienten asuntojen osuus asuntokannassa on pysynyt 2000 -luvulla melko vakaana, vaikka yksiöiden ja etenkin kaksioiden osuus valmistuneista asunnoista on vuoden 2009 jälkeen kasvanut ja ollut viime vuosina puolet asuntotuotannosta **(kuva 10)**.

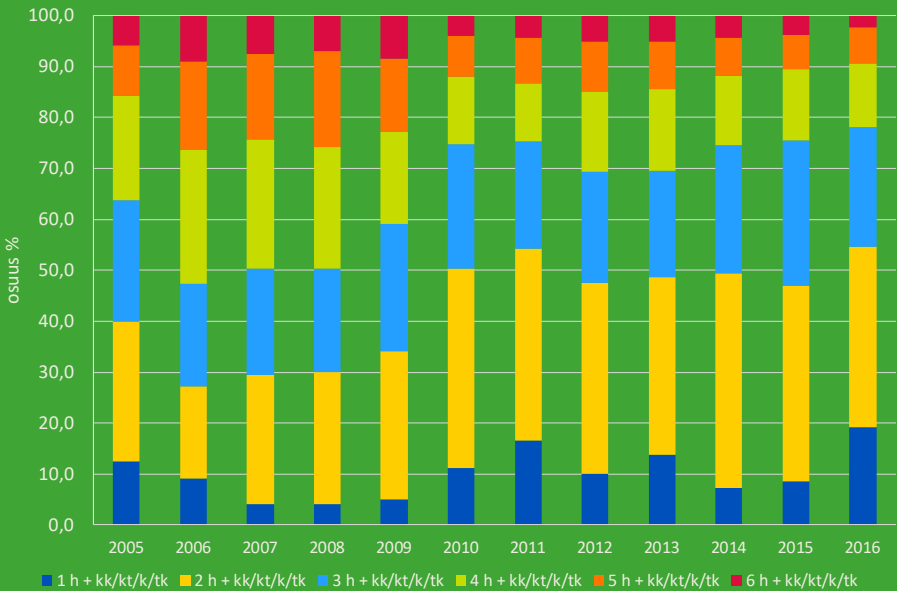
Koska suuri osa viime vuosien asuntotuotannosta on rakentunut olemassa olevia kerrostaloalueita täydentäen, yksiöiden ja kaksioiden osuuden kasvu ei ole johtanut huoneistotyyppiltään yksipuolisiin alueisiin. Lisäksi kolmioita on valmistunut toistaiseksi yksiöitä enemmän.



© Aki Välimäki



Kuva 9. Asunnot huoneistotyyppin mukaan vuoden 2016 lopussa.



Kuva 10. Huoneistotyyppin osuus valmistuneista asunnoista vuosina 2005-2016.

Vaikka huoneiden lukumäärän perusteella pienten asuntojen osuus asuntokannasta ei ole paljon muuttunut, uudisasuntojen keskipinta-alat ovat pienentyneet. Vuonna 2005 uusien asuntojen keskipinta-ala oli Espoossa 82,1 m², kun se vuonna 2016 oli 67,2 m² (kuva 11). Eniten on pienentynyt kolmioiden pinta-ala (75,9 m²:sta 70,5 m²:iin) ja neljä huonetta ja keittiöiden pinta-ala (106,8 m²:sta 103,0 m²:iin). Yksiöiden ja kaksioiden keskimääräiset pinta-alat ovat pienentyneet muutaman neliön. Yksiöiden keskipinta-ala vuonna 2016 oli 32,3 m² ja kaksioiden keskipinta-ala 47,8 m².

Vuonna 2016 valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli pienin 56 m² Vanha-Espoon alueella ja suurin 109,4 m² Pohjois-Espoossa. Suur-Leppävaarassa valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala oli 74,4 m², Suur-Tapiolassa 63,7 m², Suur-Ma-

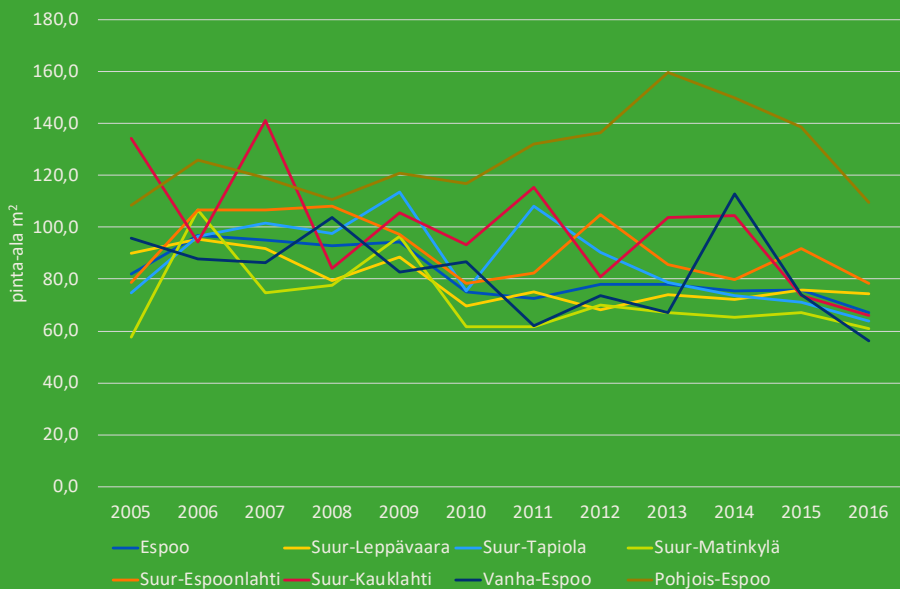
tinkylässä 61,0 m², Suur-Espoonlahdessa 78,2 m² ja Suur-Kauklahdessa 66 m². Valmistuneiden asuntojen alueittaista keskipinta-alavaihtelua selittää asuntojen talotyyppi (kerrostalo/ pientalo), mutta myös asuntojen hallintamuotoon ja kysyntään liittyvät tekijät. Suur-Kauklahdessa on rakennettu poikkeusluvalla päällekkäin olevia pieniä asuntoja kaksikerroksisten rivitalojen sijaan. Suur-Matinkylän alueella on valmistunut aikavälillä 2005-2016 huomattavan paljon vuokra-asuntoja.

Suur-Matinkylän, Suur-Tapiolan ja Suur-Espoonlahden alueilla 60+ -vuotiaiden osuus on suurempi (yli 20 % asukkaista) kuin muilla alueilla. Suur-Espoonlahden alueella 60+ -vuotiaiden osuus alueen väestöstä on aikavälillä 2005-2016 kasvanut alueista eniten.

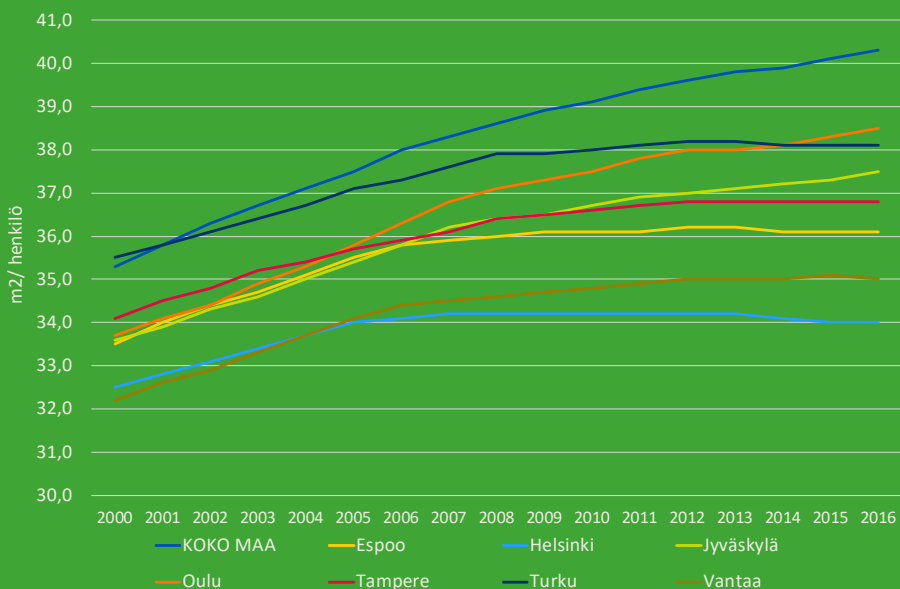
Asuntojen keskipinta-ala on Espoossa edelleen huomattavan paljon korkeampi (80,7 m² /asuntokunta) kuin muissa suurissa kaupungeissa (taulukko 12).

| Kaupunki | Pinta-ala/ asuntokunta, m ² |
|-----------|--|
| Espoo | 80,7 |
| Helsinki | 63,9 |
| Jyväskylä | 73 |
| Oulu | 79,3 |
| Tampere | 67,3 |
| Turku | 68 |
| Vantaa | 74,1 |

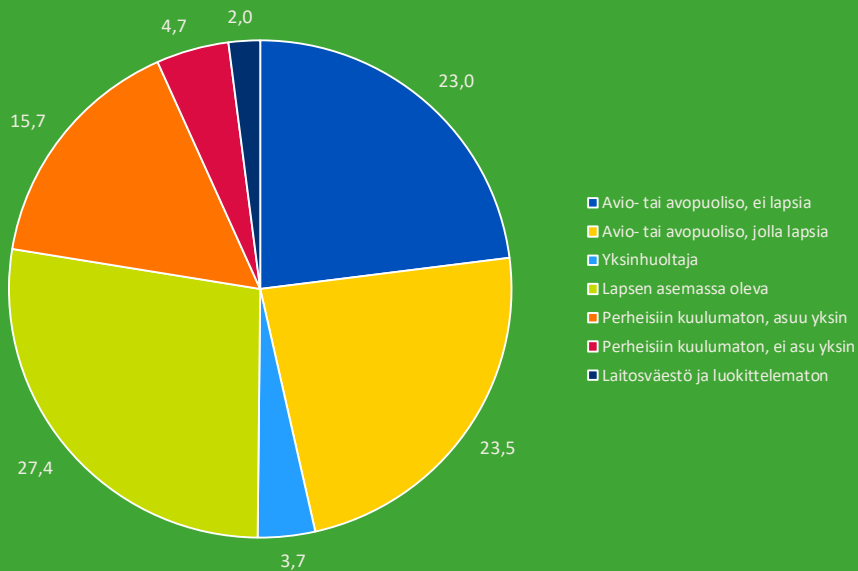
Taulukko 12. Asuntojen keskipinta-ala m² yhtä asuntokuntaa kohti vuonna 2016.



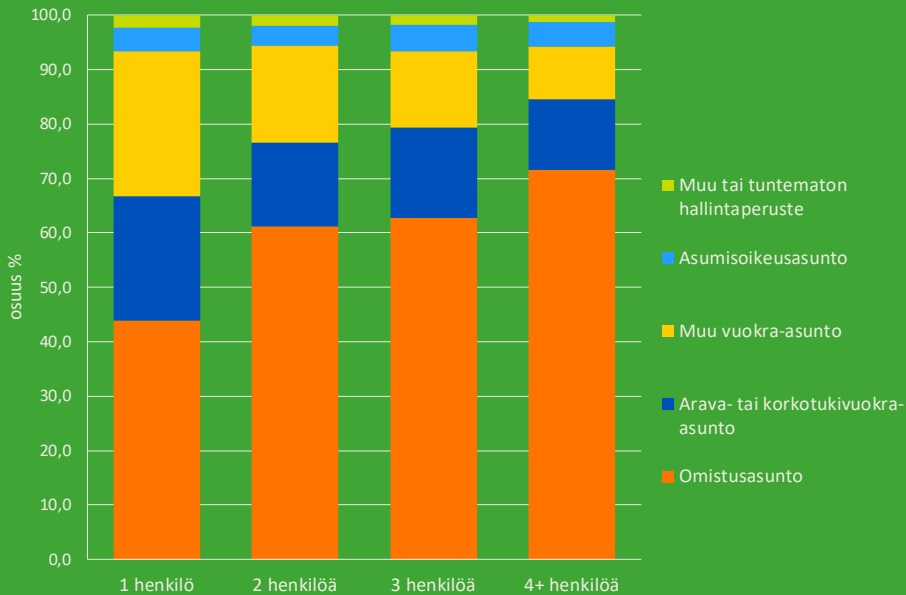
Kuva 11. Uusien asuntojen keskipinta-ala koko Espoossa ja suuralueittain vuosina 2005-2016.



Kuva 13. Asumisväljyyden kasvu vuosina 2000-2016 suurimmissa kaupungeissa.



Kuva 14. Espoolaiset perheeseen mukaan vuonna 2016.



Kuva 15. Espoolaiset asutokunnat asunnon hallintaperusteen mukaan

Asumisväljyys ei ole kasvanut kymmeneen vuoteen

Asumisväljyys ei ole kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana Espoossa ja Helsingissä lainkaan. Vantaalla, Turussa ja Tampereella kasvua on ollut vähän, mutta niissäkin asumisväljyyden kasvu on viime vuosina kokonaan pysähtynyt

(kuva 13). Asumisväljyyden kasvun pysähtyminen lienee seurausta korkeasta asumisen hinnasta.

2.2 ERILAISET ASUNTOKUNNAT

Espoolaisista noin puolet kuuluu perheväestöön. Lapsettomia parisukuntia väestöstä on noin 23 % ja yksin asuvia 16 % **(kuva 14).**

Asuntokunnittain tarkasteltuna yhden henkilön asuntokuntia on 36 % kaikista asuntokunnista. Yhden henkilön asuntokunnista vajaa puolet asuu omistusasunnossa, neljäsosa vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa, neljäsosa ara-vuokra-asunnossa ja muutama prosentti asumisoikeusasunnossa. Yksin asuvista yli 80 % asuu kerrostalossa ja vain 10 % erillisessä pientalossa.

Vähintään kolmen henkilön asuntokunnista (pääosin lapsiperheitä)

vastaavasti kaksi kolmasosaa asuu omistusasunnossa, 11 % vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa, 15 % ara-vuokra-asunnossa ja muutama prosentti asumisoikeusasunnossa. Lapsiperheillä omistusasunnossa asuminen on yleisempää kuin yhden henkilön asuntokunnilla **(kuva 15).**

Lapsiperheet asuvat myös yksin asuvia harvemmin kerrostalossa. Vähintään kolmen henkilön asuntokunnista alle puolet asuu kerrostalossa. Kerrostalossa asuminen on vähäisintä viiden henkilön asuntokunnilla (25 % asuntokunnista), mutta osuus kasvaa taas asuntokunnan henkilöluvun noustessa.



2.3 ERITYISRYHMIEN ASUMINEN

Espoossa oli vuoden 2017 lopussa yli 100 erityisryhmien palveluasumista tuottavaa yksikköä ja niissä yhteensä noin 2 700 asuntopaikkaa. Lisäksi erityisryhmien käytössä on satoja yksittäisiä asunto-osakeyhtiöissä ja Espoon Asuntojen omistamissa kohteissa sijaitsevia tukiasuntoja. Luvut eivät sisällä opiskelija- ja nuorisotasuntoja.

Vuosittain valmistuu 100-200 uutta erityisryhmien palvelutaloasuntoa. Samaan aikaan osa entisistä erityisryhmien asunnoista poistuu käytöstä pääosin huonon kunnon takia. Myös laitospaikkoja muutetaan erityisryhmille tarkoitetuiksi vuokra-asunnoiksi. Suurin osa uusista erityisryhmien palvelutaloasunnoista toteutetaan huonokuntoisille ja muistisairaille vanhuksille, mutta myös kehitysvammaisille sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujille valmistuu uusia kohteita korvaamaan vanhoja käytöstä poistuvia yksiköitä. Noin puolet erityisryhmien palvelutaloasunnoista on arahoitteisia vuokra-asuntoja. Uudet kohteet ovat pääosin vapaarahoitteisia.

Erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja toteutetaan osana muuta asuntorakentamista ensisijaisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja kaupallisten palveluiden ääreen. Erityisryhmien asuntojen rakentamistarve otetaan huomioon kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa. Tarvit-

taessa tehdään kaavamuutoksia tai myönnetään poikkeuslupia. Erityisryhmien asumista tukevia palveluja tuotetaan sekä kaupungin omana toimintana että palveluntuottajilta ostettuna palveluna.

Vammaisten kuntalaisten asumisen muotojen ja palveluiden edistämistä varten on laadittu oma erillinen asumisen ohjelma vuosille 2016-2025. Asumisen ohjelman tavoitteena on tarjota vammaisille kuntalaisille enemmän vaihtoehtoja asumiseen sekä lisätä asumisen palveluratkaisujen yksilöllisyyttä. Samalla asumisen palvelujen tuottamisen painopistettä on tarkoitus siirtää vähitellen asumisyksiköissä toteutettavasta ympärivuorokautisesta asumisen tuesta erilaisiin tavalliseen asuntoon tuotaviin asumisen tuen tapoihin. Myös muiden erityisryhmien asumisessa on tunnistettu samanlainen tarve siirtää painopistettä ympärivuorokautisesta asumisen tuesta enemmän kotiin vietäviin palveluihin.



Suunnitelmassa Espoon ikääntyneen väestön hyvinvoinnin tukemiseksi 2016-2021 ”Täyttä elämää ikääntyneenä” on kerrottu hyvän ikääntymisen kannalta asumiseen ja elinympäristöön liittyvistä asioista. Näitä ovat muun muassa esteettömyys ja saavutettavuus, lähietäisyydellä olevat kokoontumis- ja harrastetilat, kotona asuminen mahdollisimman pitkään ja kotona

asumista tukevat ratkaisut, valinnan vapaus sekä asumisen vaihtoehdot ja uudet ratkaisut, elä ja asu -seniorikeskusten kehittyminen, yhteisöasuminen ja eri sukupolvet samassa talossa. Pääosin nämä samat asiat sopivat hyvän asumisen ja elinympäristön tavoitteiksi kaikille espoolaisille.

2.4 OPISKELIJA- JA NUORISOASUMINEN

Espoossa on noin 6 100 opiskelija-asuntoa ja -asuntoaikkaa. Rakenteilla on 262 uutta asuntoa Otaniemen alueelle ja suunnitella (rakentamisen käynnistyminen 2018) 165 asuntoa Tapiolan Tuuliiniittyyn. Suurin osa opiskelija-asunnoista sijaitsee Otaniemessä, mutta opiskelija-asuntoja on myös Leppävaarassa, Kilossa, Espoon keskuksesta, Latokaskessa, Kivenlahdessa, Olarissa ja Matinkylässä.

Espoo on laatinut yhdessä opiskelija-asuntoja omistavien tahojen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön HOAS:in ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan AYY:n sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa suunnitelman tulevista opiskelija-asuntohankkeista. Suunnitelmassa on useita kaavoitusvaiheessa olevia hankkeita sekä hankeaihoita etenkin Otaniemessä ja Tapiolassa. Lisäksi opiskelija-asuntohankkeille on etsitty sopivia paikkoja Länsimetron ja Raide-Jokerin varsilta. Tuotantosuunnitelmassa olevien hankkeiden etenemistä seurataan

ja hankelistaa ylläpidetään yhdessä HOAS:in, AYY:n ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Espoossa on noin 900 nuorisoasuntoa. Nuorisoasuntoja omistavat NAL Asunnot, Nuorisosäätiö ja Settlementiasunnot. Osa viime vuosina valmistuneista nuorisoasunnoista on vapaarahoitteisia. Nuorisoasuntoihin voivat hakea 18-29 -vuotiaat ja niissä voi asua 35 -vuotiaaksi asti. Osa nuorisoasuntokohteissa olevista asunnoista on tarkoitettu asumisessaan erityistä tukea tarvitseville nuorille. Uusia kohteita on tällä hetkellä rakenteilla Y-säätiölle/M2 kodeille Olariin ja suunnitteilla Friisnimäkeen.



2.5 ASUNNOTTOMUUDEN VÄHENTÄMINEN

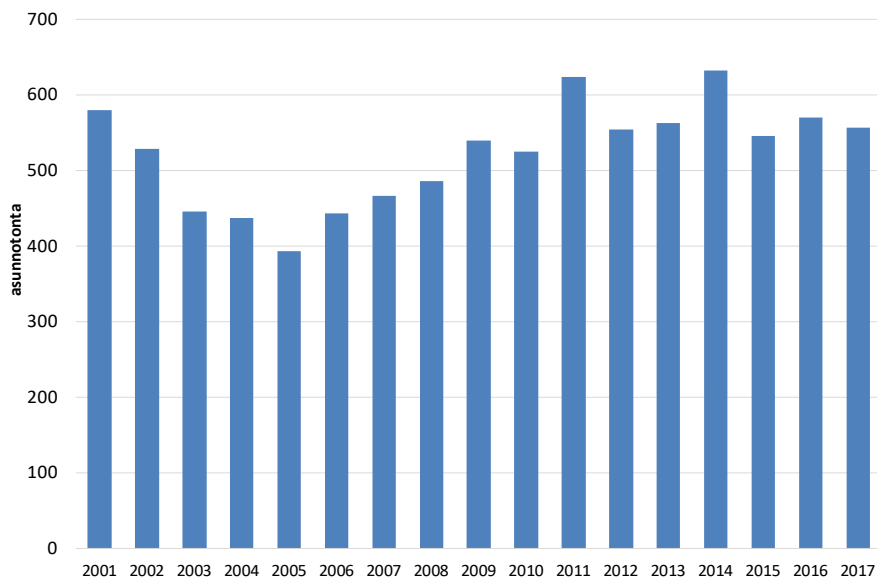
Espoon kaupunki on allekirjoittanut valtion kanssa sopimuksen asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimenpideohjelman (AUNE) toteutuksesta vuosille 2016-2019. Asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimenpideohjelma on jatkoa aiemmille pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelmille PAAVO I (2008-2011) ja PAAVO II (2012-2015).

Asunnottomuuden ennaltaehkäisytoimenpideohjelmassa Espoo on sitoutunut erikseen määritellyin toimenpitein muun muassa kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseen ja osoittamiseen asunnottomille, asumisneuvonnan laajentamiseen, maahanmuuttajien ja oleskeluluvan saaneiden turvapaikanhakijoiden asunnottomuuden torjuntaan, nuorten asunnottomuuden ehkäisemiseen ja lapsiperheiden häätöjen ehkäisemiseen.

Asunnottomuudesta raportoidaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuosittain tekemän asuntomarkkinaselvityksen yhteydessä. Vuoden 2017 lopulla tehdyn selvityksen mukaan Espoossa oli 557 yksinäistä asunnottomia, joista 112 oli naisia, 145 nuoria (alle 25 v.) ja 127 maahanmuuttajataustaisia (kuva 16). Selvityksen perusteella asunnottomien kokonaismäärä oli pysynyt samana edelliseen vuoteen verrattuna. Yksittäisistä ryhmistä naisten ja nuorten asunnottomien määrä ei ollut muuttunut, mutta maahanmuuttajataustaisten henkilöiden asunnottomuus oli vähentynyt.

Asunnottomia perheitä ja pariskuntia oli vuoden 2017 lopulla yhteensä 28, joista 12 oli maahanmuuttajataustaisia. Asunnottomien perheiden ja pariskuntien määrä oli edellisvuodesta laskenut kolmanneksen.





Kuva 16. Yksinäisten asunottomien määrä 2001-2017.

2.6 ESTEETTÖMYYS

Erilaisten väestöryhmien mahdollisuus liikkua ja toimia tasavertaisesti sekä etenkin ikääntyvän väestön kotona asumisen mahdollistaminen edellyttävät esteetöntä asuinympäristöä. Espoossa on laadittu esteettömyysohjelma, minkä tavoitteena on parantaa ympäristön esteettömyyttä ja palveluiden saavutettavuutta. Useat asukkaat joko tarvitsevat tai ainakin hyötyvät esteettömyydestä myös omassa asuintalossaan ja asunnossaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus myöntää hissi- ja esteettömyysavustuksia asuinrakennuksen omistaville yhteisöille liikkumisesteiden poistamiseksi. Lisäksi Espoon kaupunki on myöntänyt vuodesta 2014 lähtien hissiavustuksia (enintään 10 % hyväksytyistä rakentamiskustannuksista) jälkiasennushissien rakentamiseen vanhoihin kerrostaloihin. Vuosina 2014-2017 avustusta on saanut 16 asunto-osaakeyhtiötä 45 hissien rakentamiseen yhteensä 969 000 euroa.

3. ASUNTOALUEIDEN TASAPAINOINEN KEHITTÄMINEN

3.1 ASUNTOTUOTANNON SIOJTTAMINEN JA ERIYTYMISEN EHKÄISEMINEN

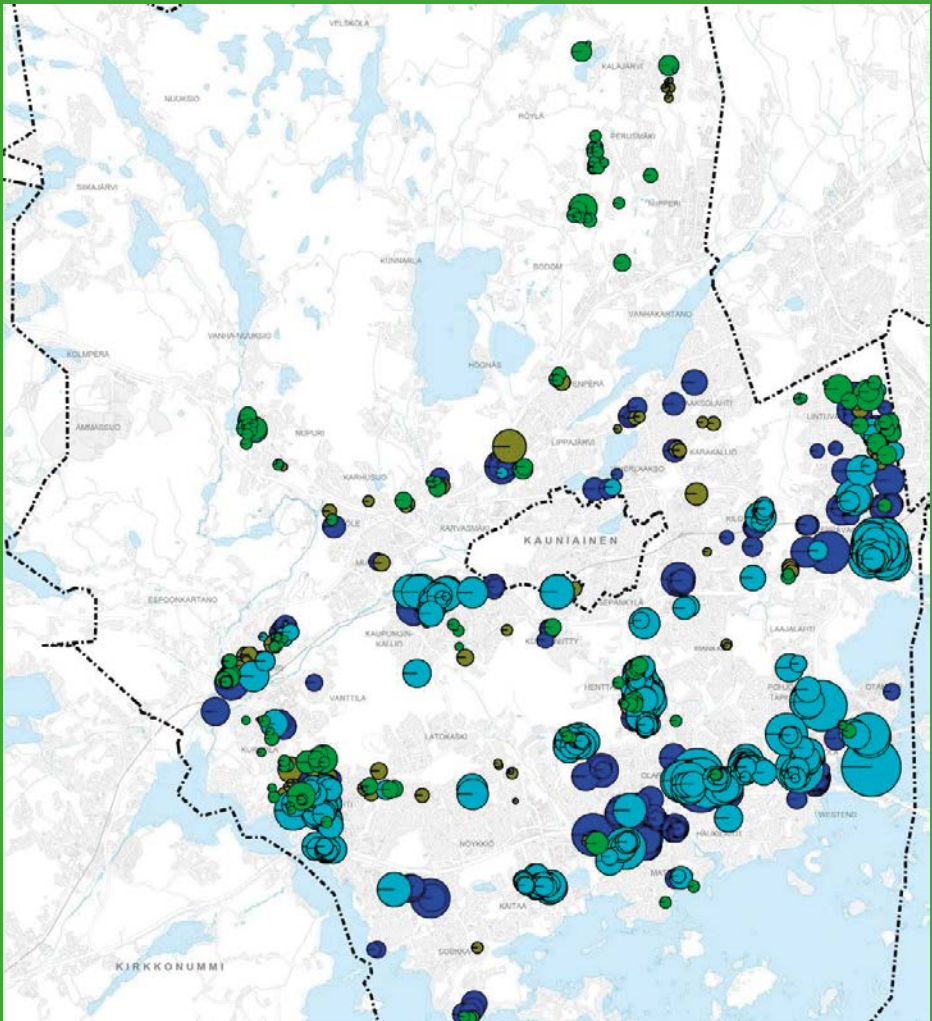
Espoo on viiden kaupunkikeskuksen ja paikalliskeskusten verkostokaupunki. Espoon tavoitteena on muodostaa kaupunkikeskuksista viihtyisiä ja turvallisia asuin-, asiointi- ja työpaikkakeskuksia, joissa on hyvät palvelut, virikkeelliset harrastusmahdollisuudet ja lähiluonto helposti ja esteettömästi saavutettavissa. Tiiviit pientalovaltaiset ja kylämäiset alueet tukeutuvat läheisiin kaupunki- ja paikalliskeskukseen.

Länsimetron ja kaupunkiradan varrella täydennetään olemassa olevia asuntoalueita ja rakennetaan kokonaan uusia alueita kuten Vermontie, Finnoo ja Kera. Näille alueille asemien läheisyyteen rakentuvat kohteet ovat lähes yksinomaan kerrostaloja. Uusia pientaloja rakentuu asemanseuduista etäämpänä oleville alueille sekä olemassa olevia pientaloalueita täydentäen (kuva 17).

Uusilla alueilla on tarpeen kiinnittää erityistä huomiota rakentuvaan asuntokantaan, jotta asuntoalueista muodostuu asuntojen kokoja-kaumaltaan ja hallintamuodoltaan monipuolisia. Asuntojen kokoja-kauma vaikuttaa siihen, millaisia asuntokuntia alueelle muuttaa. Monipuolinen asuntojen kokoja-kauma mahdollistaa myös asunnon

vaihtamisen asuntoalueen sisällä esimerkiksi perheeseen muuttessa. Asuntoalueita täydennettäessä myös olemassa olevalla asuntokannalla on merkitystä. Esimerkiksi 1970-luvuilla rakennetuilla asuntoalueilla saattaa olla paljon suuria perheasuntoja, minkä vuoksi asuntokannan täydentäminen yksioilla ja pienillä kaksioilla on perusteltua. Kaikki uudistuotanto ei vanhoilla alueillakaan voi kuitenkaan perustua pelkästään pieniin asuntoihin vaan myös vanhoilla alueilla on uudiskohteisiin tärkeää saada perheasuntoja.

Asuntoalueiden tulee olla hallintamuodoltaan monipuolisia. Hallintamuodoltaan sekoitetujen lähiöiden on todettu olevan vuokratalovaltaisempia lähiöitä rauhallisempia. Korkeiden talojen rakentaminen saattaa luoda tarvetta sekoittaa hallintamuotoja myös rakennustasolla. Kuntien keskeisiä ohjauskeinoja edistää tasapainoista hallintamuotorakennetta ovat tontin luovutus ja maanomistajien kanssa laadittavat maankäyttösopimukset. Jo kaavavaiheessa olisi hyvä pohtia mahdollisia arviointihankkeille sopivia edullisesti toteutettavia tontteja ja hallintamuotojen riittävää sekoittamista alueilla.



Kuva 17. Valmistuneet asunnot 2013-17 ja arvio valmistuvista asunnoista 2018-2022 talotyypeittäin.

Valmiit rivi- ja paritalot 2013-17



Valmiit kerros 2013-17



Valmistuvat rivi ja paritalot 2018-22



Valmistuvat kerros 2018-22



Uusilla alueilla hallintamuotojen sekoittaminen toteutuu kaupungin luovuttaessa tontteja eri hallintamuodoin toteutettaville hankkeille sekä sopimalla maanomistajien kanssa toteutettavista hallintamuodoista maankäytösopimuksissa. Olemassa olevilla alueilla hallintamuotojen sekoittaminen on uusia alueita haasteellisempaa. Vuokratulovaltaisilla alueilla uusien asuntojen hintataso saattaa olla vanhaa kantaa huomattavasti korkeampi, minkä takia uusille asunnoille ei löydy kysyntää. Omistusasuntovaltaisilla alueilla voidaan puolestaan

vastustaa vuokra-asuntoja, mikä vaikeuttaa omistusasuntovaltaisten kortteleiden hallintamuotojakauman monipuolistamista.

Täydennysrakentaminen haastaa etenkin ara-hankkeiden toteuttamista usein myös kustannusten näkökulmasta. Olemassa olevien pysäköintikentillä olevien pysäköintipaikkojen muuttaminen rakenteelliseksi kasvattaa hankkeen kustannuksia ja saattaa estää ara-hankkeiden toteuttamisen.

3.2 RAKENNUSKANNAN KORJAAMINEN

Espoon rakennuskanta on varsin nuorta. Asuinrakennuksista 85 % on valmistunut 1970-luvulla tai sen jälkeen (**kuva 18**).

Asuinkerrostaloasunnoista puolet on valmistunut 1960-80 -luvuilla ja vain 4 % ennen vuotta 1960. Helsinkiä selkeästi uudemman rakennuskannan takia asuinkerrostalojen peruskorjaukset ovat Espoossa vasta käynnistyneet, ja aluksi 1960-70 -luvuilla rakennetuilla alueilla. Asuinkerrostalojen korjaustarpeet koskevat erityisesti julkisivuja ja taloteknisiä järjestelmiä, mutta myös pihoja ja pysäköintiratkaisuja. Hissien modernisoinnin tai jälkiasennushissien rakentamisen lisäksi tehdään muitakin esteettömyyteen vaikuttavia pienempiä parannustoimia. Sähköautojen latausmahdollisuus on noussut tärkeäksi keskustelunaiheeksi taloyhtiön pysäköintiä kehitettäessä.

Asuintalon ja asunnon kunto vaikuttavat asukkaiden viihtyvyyteen ja ikääntyvien asukkaiden mahdollisuuksiin asua kotona. Taloteknisten järjestelmien korjaustarpeiden lisäksi mm. hissien rakentaminen ja porrashuoneiden esteettömyys, energiatehokkuuden uudet vaatimukset, yhteistilojen ja pihojen käyttö sekä pysäköintialueiden kunto ja määrä synnyttävät taloyhtiöissä paljon keskustelua.

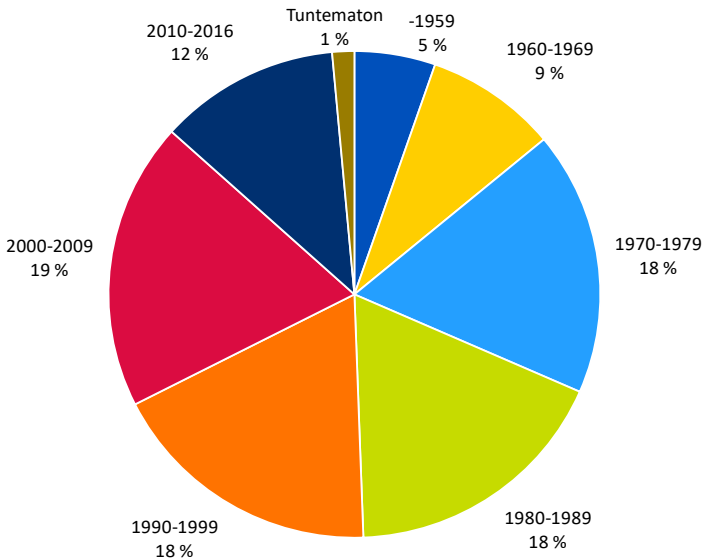
Taloteknisistä järjestelmistä vesi- ja viemäriinjojen saneeraus on taloyhtiölle suuri investointi, mutta myös mahdollisuus kehittää rakennuksen toimivuutta ja edistää asumisviihtyvyyttä.

Vesi- ja viemärilinjakorjausten yhteydessä voidaan kohtuullisella lisäpanostuksella edistää energiatehokkuutta, tilojen toimivuutta ja ottaa käyttöön digitalisoinnin luomia uusia mahdollisuuksia. "Älykkäät" järjestelmät rakennusautomaation ohjaamana voivat edistää energiatehokkuutta, viihtyisyyttä, toimivuutta ja turvallisuutta sekä nostaa rakennuksen arvoa.

Espoon kaupunki edistää asuntokannan korjaamista järjestelmällä yhteistyökumppaneiden kanssa koulutustilaisuuksia isännöitsijöille, taloyhtiöiden hallituksen jäsenille ja asukkaille sekä kehittämällä kaupungin sähköistä taloyhtiöneuvontaa. Kaupungin ilmasto-ohjelmaan 2016-2020 on kirjattu tavoite "pa-

rannetaan taloyhtiöiden tietoisuutta suunnitelmallisen huollon ja kunnossapidon vaikutuksesta rakennuksen arvoon, elinkaarikustannuksiin ja energiankulutukseen". Kaupunki voi tukea yhdessä isännöitsijöiden kanssa taloyhtiön yhteisten ryhmäkorjaushankkeiden syntymistä tarjoamalla taloyhtiöille verkottumista varten tietoa saman alueen kiinteistöjen korjaustarpeista ja -suunnitelmista sekä lisärakentamismahdollisuuksista. Kaupunki osallistuu myös korjausrakentamista koskeviin tutkimusyhteistyöhankkeisiin ja etsii hankkeisiin tarvittaessa pilottikohteita.

Puuttuvien hissien rakentamista vanhoihin kerrostaloihin edistetään myöntämällä hissiavustuksia.



Kuva 18. Espoon asuntokanta valmistumisvuoden mukaan.

3.3 ASUINYMPÄRISTÖJEN PARANTAMINEN

Ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen yhteishankeena kaupunkimaisten asuinympäristöjen laadusta vähintään 10 000 asukkaan taajamissa toteutetun kyselytutkimuksen (Asukasbarometri 2016 - kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä) mukaan asukkaat ovat yleisesti ottaen tyytyväisiä asuinympäristöönsä. Tärkeimmät asuinalueiden viihtyvyystekijät ovat sijainti ja hyvät liikenneyhteydet, luonnonympäristö sekä rauhallisuus.

Sijainti ja liikenneyhteydet nousivat kyselyssä eniten mainintoja saaneeksi viihtyvyystekijäksi ohi aikaisemman ykköstekijän, rauhallisuuden. Selkeä trendi koko Asukasbarometrin seurantakauden ajan on ollut asumisalueiden urbanisoinnin eli keskustamaisen kerrostaloasumisen suosion kasvu ja omakotitalotoiveiden väheneminen. Trendi näkyy asumispreferenssien ohella myös palvelutoiveissa siten, että kahvilat ja ravintolat ovat nousseet uusimmassa kyselyssä ensimmäistä kertaa toivotuimmaksi palveluksi asuinalueelle. Toisaalta toiveista erottuu myös taloyhtiömuotoinen kaupunkipientaloasuminen, jossa yhdistyvät toiveet omasta pihasta ja lähipalveluiden saavutettavuudesta kävellen.

1960- ja 1970 -luvulla rakennetut kerrostalovaltaiset asuntoalueet rakennuksineen ja lähiympäristöineen tarvitsevat konkreettisia uudistus- ja kehittämistoimia. Täl-

laisia pienalueita on Espoossa lähes parikymmentä ja niissä asuu noin kolmasosa espoolaisista. Lähiökehittämisen kohteena Espoossa on jo pidempään ollut Suvela ja Kirkkojärvi, mutta niiden lisäksi kehittämissuunnitelmista tulisi kohdentaa ainakin Espoonlahden, Kivenlahden ja Soukanmäen alueille, Matinkylän ja Kuitinmäen alueille sekä Perkkään, Karakallion ja Viherlaakson alueille.

Monien vanhojen asuntoalueiden ongelmana on väestön ikääntyminen ja väheneminen sekä siitä johtuvat muutokset palvelujen kysynnässä. Tulo- ja poismuuton valikoituminen ja asukasrakenteen yksipuolistuminen voimistavat asuinalueiden eriarvoistumiskehitystä. Mikäli asuinalueelle jäävät vain ne, joilla ei ole mahdollisuutta valita asuinpaikkaansa, alueelle alkavat kasautua sosiaaliset ongelmat ja turvattomuus. Ikärakenteeltaan ja sosioekonomiselta taustaltaan monipuolinen ja -arvoinen yhteisö ehkäisee parhaiten ongelmien kasaantumista ja alueiden eriytymistä. Monilla alueilla tarvitaan uudenlaisia palveluja ja tukemisen muotoja syrjäytymisuhan alla oleville.

Asuinympäristön tulee olla toimiva, turvallinen ja esteetön. Asukkaiden hyvinvointiin ja arjen sujumiseen vaikuttavat muun muassa toimivat ja riittävät palvelut, luontoyhteys, hyvät ihmissuhteet, harrastusmahdollisuudet ja mielekäs tekeminen sekä osallistuminen ja onnistumisen kokemukset.

Kaupungin vastuulla on huolehtia palveluiden ja julkisen ympäristön laatutason säilymisestä ja kehittämisestä. Alueen asukkailla tulee olla riittävästi kokoontumispaikkoja kuten asukas- ja nuorisotiloja ja asukaspuistoja.

Asuinympäristön koettua laatua ja kiinnostavuutta arvioidaan myös asuinalueen identiteetin, omaleimaisuuden ja yhteisöllisyyden kautta. Identiteetin ja omaleimaisuuden syntymistä voidaan edistää korostamalla tai tuottamalla alueille sellaisia elementtejä ja vetovoimatekijöitä, joilla alue erottautuu myönteisellä tavalla muista alueista. Esimerkkinä identiteetin ja omaleimaisuuden syntymistä edistävästä tekijöistä voivat olla tavanomaisesta poikkeavat katukyltit, lamput tai rakennusten julkisivut, meren läheisyys, kylämäisyys, alueen innovatiivisuus tai yrittäjähenkisyys. Uusilla alueilla kuten Finnoossa ja Kerassa identiteetin luomisessa ja alueiden brändäämisessä onnistuminen on kriittistä alueiden kestäväen rakentamisen ja vetovoiman näkökulmasta. Uusilla alueilla korostuu myös tarve saada palvelut samanaikaisesti asuntorakentamisen käynnistyessä, jotta arki sujuu ja alueet kehittyvät kestävästi.

Kaupunki on ollut mukana useissa lähiöiden korjaamista ja perusrantamista tutkivissa projekteissa ja ohjelmissa. Ympäristöministeriön koordinoimassa lähiöohjelmassa 2008-2011 Espoon hankkeet painotuivat Suvelaan. Vuosina 2013-2016

käynnissä olleessa Asuinalueiden kehittämisohjelmassa mukana oli Suvelan lisäksi Kirkkojärvi. Espoon kaupunki sai näiden alueiden kehittämiseen Asuinalueiden kehittämisohjelmasta avustusta yhteensä 2,5 miljoonaa euroa.

Asuinalueiden kehittämisohjelman aikana Espoon kohdealueella käynnistettiin kymmeniä kehittämistoimia ohjelman avaintemojen (asukkaiden osallisuus, ympäristön laatu, palvelutarjonta ja nuorten kasvun tukeminen) mukaisesti. Kehittämistoimia tuettiin useammalla eri tutkimusyhteistyöhankkeella. Espoon kaupungilla on valmius osallistua jatkossakin vastaaviin ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen koordinoimiin lähiöohjelmiin. Vanhojen kaupunginosien kehittämisessä voidaan hyödyntää myös erilaisia tutkimushankkeita ja yhteistyöprojekteja.

Lähiökehittäminen on Espoossa perustunut hankekohtaisiin, ketterästi reagoiviin epämuodollisiin verkostoihin. Espoon keskuksen alueella on kokeilevan kehittämisen vauhdittajana toiminut kaupungin, tutkimusyhteistyötahon ja asukkaiden muodostama aluekehittämisryhmä. Ryhmä on toteuttanut useita osallistuvaa budjetointia ja digitaalisia vuorovaikutusmuotoja koskevia kokeiluja kuten "Budjetoi Puisto" ja "Mun Idea", ja on jatkossakin kehittämässä asukasosallisuutta Espoo-tarinan mukaisesti.

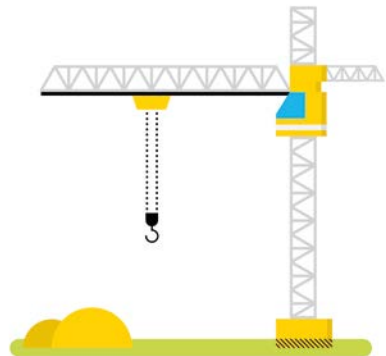
3.4 TÄYDENNYSRAKENTAMISEN EDISTÄMINEN

Täydennysrakentamisella tarkoitetaan rakentamista olemassa olevien rakennusten yhteyteen tai niiden lähistölle. Täydennysrakentamisessa otetaan käyttöön kaavoissa olevia rakentamattomia tontteja tai käyttämätöntä kerrosalaa, tehdään tonteille kaavamuutoksia rakennusoikeuden lisäämiseksi tai kaavoitetaan olemassa olevan asuinalueen sisällä olevia maa-alueita. Parhaimmillaan asuntoalueiden täydennysrakentaminen on vuosikymmeniä kestävää, kaupungin ohjaama yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja eheyttämistä, jossa eri aikaan rakennetut rakennukset täydentävät kaupunkikuvallisesti toisiaan.

Asuntoalueiden täydennysrakentamisella tuetaan kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä, parannetaan vanhojen asuntoalueiden elinvoimaisuutta sekä edesautetaan palvelujen säilymistä. Täydennysrakentamisella voidaan myös tasapainottaa alueen asuntokantaa ja väestörakennetta sekä mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuntoalueella. Espoo hakee myös uusia tapoja toteuttaa asuntoja kuten monisukupolvikortteleiden rakentaminen. Puurakentaminen voi olla hyvä vaihtoehto esimerkiksi kerrostalojen korottamisessa. Täydennysrakentaminen edistää kaupungin kestävä kehityksen ja ilmastonmuutoksen torjumisen tavoitteita ja on kuntatalouden näkökulmasta perusteltua.

Kaupunki on ohjelmoinut yleiskaavan mukaiset potentiaalisimmat täydennysrakentamiseen sopivat alueet ja tehnyt useita täydennysrakentamista koskeva tarkasteluita ja selvityksiä, joissa on otettu myös asukkaat mukaan. Soukan, Suvelan, Matinkylän, Kivenlahden ja Karakallion kerrostaloalueiden lisäksi kohteena ovat olleet Friisilän ja Nöykkiön pientaloalueet. Olarin ja Kirkkojärven alueille on laadittu periaatteet kivijalkatilojen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Täydennysrakentamista koskevia kaupungin linjauksia on kirjattu maanhankinnan ja -luovutuksen sekä maankäytösopimusten periaatteisiin.

Olemassa olevien kortteleiden lisäksi täydennysrakentaminen nousee usein keskusteluun taloyhtiön peruskorjausten lähestyessä. Erityisesti hintatasoltaan edullisimmilla asuinalueilla haasteena on löytää taloudellisesti kannattava yhtälö hankkeen toteutumiseksi.



Tontti voi osoittautua liian pieneksi riittävän isolle uudisrakennukselle tai talon korottaminen teknisesti vaikeaksi toteuttaa. Lisärakennusoi-
keuden myyntitulot eivät välttämät-
tä riitä kattamaan putkiremonttien
kuluja edes pieneltä osin, jos täy-
dennysrakentamisen seurauksena
joudutaan kalliisiin rakenteellisiin
pysäköintiratkaisuihin.

Näillä alueilla tarvitaan uudenlais-
ten pysäköintiratkaisujen kehittä-
mistä ja pysäköintinormien jous-
tavaa soveltamista. Kaupungissa
hyväksytyjen pysäköintilinjausten
mukaisesti vanhoilla asuntoalueilla
ei vaadita tädennysrakentamisen
yhteydessä aikoinaan rakentamat-
ta jääneiden pysäköintipaikkojen
toteutusta. Parhaimmillaan lisära-
kentamishankkeet osoittautuvat
taloyhtiölle taloudellisesti kannatta-

viksi nostaen samalla sekä asunto-
jen markkina-arvoa että asumisen
laatua.

Kaupungin ilmasto-ohjelmaan
2016-2020 on kirjattu tavoite lisätä
taloyhtiöiden opastusta lisä- ja
tädennysrakentamisessa. Taloyht-
tiöiden avuksi on laadittu neuvonta-
paketti lisärakentamista koskevista
käytännöistä ja linjauksista Espoos-
sa. Neuvonnan jalkauttamista ja
toimenpiteiden aktivointia tehdään
yhdessä alan toimijoiden kanssa.
Näistä keskeisimpiä ovat edunval-
vontajärjestöt (Kiinteistöliitto, Isän-
nöntiliitto), ympäristöalan toimijat
(HSY:n Ilmastoinfo) sekä kaupalliset
toimijat (isännöitsijätoimistot, huol-
toliikheet ja korjausrakentamisessa
toimivat yritykset).



4. ASUMISEN EKOLOGINEN KESTÄVYYS

4.1 ESPOON TAVOITTEET KESTÄVÄN KEHITYKSEN EDISTÄMISSESSÄ

Espon tavoitteena on olla Euroopan kestävin kaupunki. Vuonna 2016 valmistuneessa kansainvälisessä tutkimuksessa Espoo osoittautui Euroopan taloudellisesti, sosiaalisesti, kulttuurisesti ja ekologisesti kestävimmäksi kaupungiksi. Espon tavoitteena on olla myös hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Espon kasvihuonekaasupäästöt olivat 4,4 tonnia (CO₂-ekvivalenttia) asukasta kohti vuonna 2016. Merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten lämmitys, sähkönkulutus ja liikenne (kuva 19). Niihin vaikutetaan muun muassa asuntotuotannon sijoittelulla ja rakentamisen teknisillä ratkaisuilla.

HSY:n seurannan mukaan Espon kasvihuonepäästöt asukasta kohti vähenivät 5 % vuonna 2016 edellisvuoteen verrattuna. Tämä johtui ennen kaikkea kaukolämmön ja sähkönkulutuksen päästöjen vähenemisestä. Liikenteen päästöt kasvoivat. Asukaskohtaiset päästöt ovat vuoteen 1990 verrattuna 29 % pienemmät. Vaikka asukaskohtaiset päästöt ovat laskeneet nopeasti, kokonaispäästöjä on vaikeampi saada taittumaan. Espon kokonaispäästöt vuonna 2016 olivat vuoteen 1990 verrattuna 12 % suuremmat.

Kestävän kehityksen edistämiseksi ja hiilineutraalisuuteen pääsemiseksi Espoossa jatketaan edellisellä valtuustokaudella käynnistynyttä poikkihallinnollista kehitystyötä Kestävä Espoo -ohjelman parissa. Kehitysohjelman tavoitteena on rakentaa ja kehittää Espoota älykkäillä ratkaisuilla, sujuvoittaa ja monipuolistaa espoolaisten liikkumista, tuottaa energiaa päästöttömästi, saada espoolaiset toimimaan vastuullisesti sekä lisätä lähiympäristön luontohyötyjä ja virkistymismahdollisuuksia.

Asuntotuotannossa ja asumisessa Kestävä Espoo -ohjelman toteuttaminen edellyttää uusien energiantuotantotapojen käyttöönottoa ja älykkäiden asumisen ratkaisujen kehittämistä, kestävä liikumisen edistämistä sekä vastuullisten elämäntapojen tekemistä helpoksi.





Kuva 19 Kasvihuoneepäästöt asukasta kohti Espoossa vuosina vuonna 1990 ja 2000-2016 (lähde: HSY).



4.2 VANHAN RAKENNUSKANNAN KORJAAMINEN

Kasvihuonekaasupäästöistä 60 % aiheutuu Espoossa asumisesta. Hiilineutraaliustavoitteeseen pääseminen vaatii merkittäviä muutoksia uudisrakentamisessa, mutta erityisesti vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisessa. Uudistuotanto lisää asuntokantaa Espoossa noin pari prosenttia vuodessa, joten vanhan olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuuteen liittyvät korjaukset ovat keskeisiä asumisen ekologisen kestävyuden lisäämisessä. Keskeisiä korjauksia vanhojen asuinrakennusten energiatalouden kannalta ovat julkisivujen ja yläpohjan lisäeristeet, ikkunoiden ja ovien korjaaminen, lisäeristäminen tai uusiminen sekä lämmitysjärjestelmiin ja ilmanvaihtoon liittyvät parannukset.

4.3 UUDET ENERGIANTUOTANTOTAVAT JA ÄLYKKÄÄT ASUMISEN RATKAISUT

Espoon tavoitteena on käyttää energian tuotannossa vuoteen 2030 mennessä kokonaan uusiutuvia energialähteitä ja saada samalla käyttäjien energialasku pienemmään. Tavoitteeseen pääseminen edellyttää energian tuotannossa ja käytössä älykkäisiin, energiatehokkaisiin, joustaviin ja energiaa säästäviin hiilivapaaseen teknologiaan perustuvia ratkaisuja. Uudet asuntoalueet toimivat tästä tärkeinä esimerkkeinä tulevaisuuden kaupunkirakentamisessa. Energiatehokkuuden ja kestävä kehityksen mukaisen rakentamisen huomioiminen jo

Energiatehokkuuden parantamiseksi tehtävien korjausten tulee olla taloudellisesti, toiminnallisesti ja teknisesti järkeviä. Liika korjaaminen ei ole kannattavaa. Lyhyt takaisinmaksuaika helpottaa päätösten tekemistä etenkin asunto-osakeyhtiöissä. Korjausten käynnistämisen vauhdittamiseksi ei ole tällä hetkellä tarjolla valtion myöntämiä energia-avustuksia takavuosien tapaan. Kaupungin keinot lisätä energiatehokkuuteen liittyviä korjauksia ovat neuvonta, tiedon jakaminen sekä energiatehokkaampien ratkaisujen käyttöönoton helpottaminen ja esteiden poistaminen.

kaavoitus- ja tontinluovutusvaiheessa antaa paremmat mahdollisuudet vastata tavoitteisiin.



© Olli Häkämies

Kaukolämmön ja maalämmön alueellisia käyttömahdollisuuksia tulee tarkentaa ja niiden hyötyjä kestäväyyden näkökulmasta arvioida. Koska uusilla asuntoalueilla tavoitellaan matalamman lämpötilan lämmönjakoverkostoja, pienempien hajautettujen energialähteiden kuten maa- ja aurinkolämmön hyödyntäminen on mahdollista laajemmin. Asunnot voivat toimia tulevaisuudessa myös energiavarastona.

Energian tuotannon ja käytön ohjauksessa hyödynnetään älykkäitä käyttäjälähtöisiä ratkaisuja. Älykkäiden järjestelmien kehittäminen tarkoittaa käytönajan ja rakennuk-

sen tyhjänä oloajan energiatarpeiden optimointia, kysyntäjoustop käyttöönottamista sekä hukkaenergian hyödyntämismahdollisuuksien huomioimista. Älykkäät säätö- ja ohjausjärjestelmät tuottavat tiloihin parempia sisäolosuhteita ja tehostavat energiankäyttöä. Ne parantavat asuntojen energiatehokkuutta ja pienentävät asukkaiden energialaskua. Asuntojen lämmitystarvetta vähentävät myös puolilämpimät tilat kuten viherhuone, kuisti tai lasitettu parveke. Asuntojen lämpenemistä ja koneellisen jäähdytyksen tarvetta vähennetään varjostavilla räystäillä, ulokkeilla, markiiseilla ja erikoislasilla ikkunoissa.



4.4 SUJUVA LIIKKUMINEN

Espoon kaupunkirakenne tukeutuu verkostomaiseen raideliikenteeseen. Kaupunkirakennetta tiivistämällä, maankäyttöä tehostamalla ja sijoittamalla uutta maankäyttöä nykyiseen rakenteeseen ja olemassa olevien palvelujen ääreen saavutetaan kestävä kehitys ja ilmasto-työn kannalta parhaimmat tulokset. Erityisesti asemanseutujen potentiaali on hyödynnettävä tehokkaasti.

Liikkumisen perustana tulee olla tehokas ja toimiva joukkoliikenne sekä kattava ja laadukas kevyen liikenteen verkosto. Ajoneuvoteknologian kehittyminen tukee liikenteen vähäpäästöisyyttä. Vaihtoehtoisten käyttövoimien kuten biokaasun ja biodieselin sekä sähköautojen latausmahdollisuuksia tulee kehittää. Asuntorakentamisen yhteydessä voidaan edistää etenkin sähköauto-

jen latauspisteiden lisäämistä sekä yhteiskäyttöautojen yleistymistä. Polkupyörille tulee olla riittävästi paikkoja sekä asuinrakennuksissa että asemanseuduilla ja palveluiden läheisyydessä.

Pysäköintinormeilla voidaan säädellä pysäköinnin määrää ja sijoittumista. Pysäköinnin kustannusten tunnistaminen sekä pysäköinnin oikea hinnoittelu ohjaavat myös asukkaiden käyttäytymistä. Tehokkaaseen ja edulliseen pysäköintiin voidaan pyrkiä keskitetyn pysäköinnin, vuorottaispysäköinnin sekä pysäköintipaikkojen vaiheittaisen toteuttamisen avulla. Autopaikatomiin ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteutusta tulee selvittää erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

4.5 KIERTO- JA JAKAMISTALOUSRATKAISUT LUOVAT UUSIA MAHDOLLISUUKSIA

Kierto- ja jakamistalous mahdollistaa Espoon kehittymisen uudella tavalla. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kiertotalousratkaisut, joilla saadaan enemmän hyötyä samasta hyödykkeestä uusilla käyttötarkoituksilla, uusiokäytöllä ja kokonaan uusien liiketoimintamallien kehittämisellä. Uudella käyttötarkoituksella tarkoitetaan rakennuksesta purettujen osien kuten ikkunoiden, ovien, betonipalkkien ja -element-

tien käyttöä sellaisenaan uudessa kohteessa, kun taas uusiokäytössä lasi- ja betonimurske käytetään uusien materiaalien raaka-aineena. Erityisesti betonielementtien kierrätyksen kehittämisen on todettu olevan tärkeää ja betonin kierrätyksen ilmastosyistä perusteltua, koska betonissa käytetyn sementin valmistus on merkittävä kasvihuonekaasujen aiheuttaja.

Rakennustuotteiden valmistuksen aiheuttamista hiilidioksidipäästöistä yli 90 % syntyy sementin ja teräksen valmistuksesta. Puisten rakennustuotteiden valmistus tuottaa kilpailevia materiaaleja vähemmän hiilidioksidipäästöjä. Rakennuksen elinkaaren pituisessa tarkastelussa puu- ja betonikerrostalon välinen päästöero on Suomen itsenäisyyden juhlarahaston SITRA:n teettämän

tutkimuksen mukaan 5-11 % puurakenteen eduksi energiatehokkuudesta ja tarkasteltavan elinkaaren pituudesta riippuen. Ylläpidon vaikutus rakennuksen elinkaaren pituuteen ja sitä kautta koko elinkaaren kasvihuonepäästöihin on merkittävä.

4.6 VIHERRAKENTAMISESTA EKOSYSTEEMIPALVELUITA

Kansallisen ilmastonmuutokseen sopeutumissuunnitelman 2022 tavoitteena on, että yhteiskunta pystyy sopeutumaan ilmastonmuutokseen ja hallitsemaan siihen liittyviä riskejä. Lisääntyvät sademäärät, hellejaksot ja kuivuuskaudet, tulvat ja muut häiriötekijät on osattava ottaa huomioon sekä uusien asuntoalueiden suunnittelussa että vanhojen kiinteistöjen ja infrastruktuurin kunnossapidossa ja uusimisessa.

Viherympäristö tasaa sekä lämpötilan että sademäärän piikkejä tiiviisti rakennetuilla kaupunkialueilla. Viherrakenteet tukevat tiiviin kaupunkirakenteen luonnon monimuotoisuutta, hidastavat hulevesien virtaamaa, tasaavat lämpötiloja ja toimivat suoja-alueina. Monimuotoinen luonto ja ympäristö myös lisäävät asukkaiden hyvinvointia. Lähiluonnon merkitys virkistyspaikana on tärkeä. Lähiluonnon tuntemusta ja luontosuhdetta voidaan vahvistaa ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia lähiympäristöstä

huolehtimiseen lisätä. Asukkaiden kiinnostus kaupunkiviljelyyn tulee huomioida osana kaupunkisuunnittelua ja asuin ympäristön kehittämistä.

Luvun 4 tekstissä käytetty lähteenä HSY:n laatimaa selvitystä *Ilmastoviisas asuminen, Helsingin seudun asuntoraportti 2017*.



© Kaupunkitekniikan keskus



ASUNTO-OHJELMA 2018-2021