

Kaupunginhallitus 06.06.2022 § 205

§ 205

## **Valtuustoaloite kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi (Kv-asia) (Palautettu 11.4.2022)**

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

**Päätösehdotus** Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee tiedoksi selostusosan vastauksena valtuutettu Henna Partasen ja 21 muun valtuutetun 7.6.2021 tekemään valtuustoaloitteeseen kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

**Käsittely**

**Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

### **Valtuustoaloite**

Henna Partanen ja 21 muuta valtuutettua ovat jättäneet 7.6.2022 valtuustoaloitteen, jossa esitetään, että Espoossa perustetaan kerrostalorakentamisen laadun parantamiseen tähtäävä ohjelma, jolla pyritään löytämään uusia monipuolisia kerrostaloasumisen vaihtoehtoja.

Aloitteeseen valmisteltiin vastaus, joka käsiteltiin kaupunginhallituksessa 11.4.2022. Kaupunginhallitus palautti yksimielisesti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että Espoon käytäntöjen vaikuttavuutta verrataan aloitteessa mainitun Helsingin kehittyvä kerrostalo -ohjelman toimenpiteisiin ja arvioidaan esimerkiksi laatukilpailujen toteuttamismahdollisuuksia Espoossa kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi.

Vastausta on nyt täydennetty palautuspäätöksessä esitetyllä tavalla.

### **Vastaus valtuustoaloitteeseen**

Asuntorakentamisen laatua, kaupunkikuvaa ja lähiympäristön toiminnallisuutta ohjataan kaavoituksessa asemakaavamääräyksiin sekä asemakaavan ratkaisuja havainnollistavin kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmin. Rakennuslupavaiheessa kiinnitetään huomiota myös rakennusten toiminnallisuuteen ja esteettömyyteen. Hankkeiden laatua arvioidaan ja rakennussuunnitelmia kehitetään kaupunkikuvatoimikunnan antamin kehittämissuosituksin.

Espoossa suurin osa asuntotuotannosta toteutuu yksityisen omistamalle maalle, jossa tuotantoa voidaan kaavoituksen ja rakennuslupavaiheen lisäksi ohjata maankäytösopimuksilla. Maankäytösopimuksiin sisällytettävät hankkeiden suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvät vaatimukset saattavat kuitenkin merkittävästi vaikeuttaa ja hidastaa sopimusneuvotteluja. Lisäksi toteutumatta jääneiden vaatimusten valvonta ja sanktiointi on vaikeaa.

Asuntotuotannon ohjaaminen ja uudenlaisten ratkaisujen kehittäminen on helpompi toteuttaa kaupungin omistamalla maalla, jolloin kehittämisvaatimukset ja niiden toteutumisen seuranta voidaan sisällyttää tontinluovutusehtoihin. Tontinluovutusten ohella kaupunki voi myöntää omistamalleen maalle myös suunnitteluvarauksia ja edellyttää suunnitteluvarauksen saajalta uudenlaisia kehittämisideoita.

Helsingin kehittyvä kerrostalo-ohjelmassa on tähän mennessä ollut mukana noin 30 hanketta. Hankkeissa on toteutettu erilaisia kehittämiskohteita kuten energiatehokkuutta, kestävien materiaalien käyttöä, asuntojen kokoa, hintaa, valoisuutta, muuntojoustavuutta, autopaikattomuutta, kiertotaloutta, elinkaariasumista, yhteisöllisyyttä ja ryhmärakentamista.

Espoon kaupungin tontinluovutuksissa on viime vuosina edellytetty muun muassa energiatehokkuuteen tai puurakentamiseen sisältyviä ehtoja. Finnoossa tontinsaajat ovat sitoutuneet rakennusten energiatehokkuutta edistäviin kriteereihin ja lisäksi yksi kortteli on luovutettu geoenergiaan tukeutuvaan kerrostalotuotantoon. Myös Karakalliossa on rakenteilla kerrostalokortteli, jossa maalämpöön tukeutuville kohteille on asetettu numeerinen hiilijalanjälkitavoite. Puukerrostalohankkeita perustuen erilaisiin runkojärjestelmiin on valmistunut, rakenteilla ja suunnitteilla Tapiolan Tuuliniityssä, Finnoossa, Espoon keskuksessa, Mäkkylässä ja Niittykummussa. Lisäksi Tuuliniityyn on kaavoitettu ja toteutunut autopaikaton korttelialue.

Myös asumista palvelevia tiloja kehitetään. Tapiolan Jousenpuistoon valmistui kaupungin luovuttamalle tontille vuoden 2021 lopussa yhteisöllinen ja ekologinen vuokratalo, jossa on runsaasti yhteiskäyttötiloja, isot lasitetut yhteiset parvekkeet sekä kattoterassi pienviljelymahdollisuuksin. Talossa toimii myös asumiskoordinaattori. Vastaavanlainen elämäkaariasumista, yhteisöllisyyttä ja asumisen palveluja tarjoava korttelikonaisuus on tulossa Tiistilään, jossa rakentamisen on tarkoitus käynnistyä vuoden 2022 aikana. Korttelin vapaarahoitteisen tuotannon suunnittelussa on panostettu myös asuntojen muunneltavuuteen ja 30 % asunnoista rakennetaan helposti yhdisteltäviksi.

Espoon kaupungilla on omistuksessa Helsinkiin verrattuna huomattavasti vähemmän kerrostalorakentamiseen kaavoitettua maata, minkä takia erillisen kerrostalorakentamisen laadun parantamiseen tähtäävän ohjelman perustaminen ei ole ehkä kannattavaa. Sen sijaan Espoossa voidaan kaupungin omistamalla maalla toteuttaa kerrostalorakentamisen laadun parantamiseen ja kerrostaloasumisen kehittämiseen tähtäviä hankkeita myös ilman varsinaista ohjelmaa. Tämä vaatii, että suunnitteluvarauksissa ja tonttihaussa toimijoilta edellytetään toteuttamiskelpoisia innovatiivisia kerrostaloasumista ja -rakentamista kehittäviä hankkeita. Lisäksi kaupungin omistamalla maalla voidaan toteuttaa laatukilpailuja, kunhan kilpailukriteerit on etukäteen määriteltä ja ne ovat selkeitä ja mahdollistavat kilpailevien ehdotusten arvioinnin. Tavoite kerrostaloasumisen laadun

kehittämisestä kaupungin omistamalla maalla sisällytetään valmisteilla oleviin asumisen ja maankäytön periaatteisiin.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Valtuustoaloite kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi 7.6.2021

## **Tiedoksi**