

Kaupunginhallitus 07.10.2024 § 241

§ 241

## **Valtuustokysymys segregaatien torjumisesta asuntoalueilla**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Savolainen Anne  
Julkunen Hilka  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Puhelinnumero 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Esittelijä  
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus merkitsee selostusosan tiedoksi valtuutettu Jouni J. Särkijärven 19.8.2024 jättämään valtuustokysymykseen segregaatien torjumisesta asuntoalueilla sekä toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi. Vastaus toimitetaan tiedoksi muille valtuutetuille valtuuston seuraavan kokouksen yhteydessä.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

#### **Valtuustokysymys**

Valtuutettu Jouni J. Särkijärvi on jättänyt 19.8.2024 valtuustokysymyksen segregaatien torjumisesta asuntoalueilla. Valtuustokysymyksessä todetaan, että segregaatia oli aikaisemmin helpompi torjua, kun sitä aiheuttavista tekijöistä oli merkittävin kunnallisten ja muiden ARA-vuokra-asuntojen keskittyminen samoille alueille, ja jokaiseen hankkeeseen tarvittiin kaupungin puolto. Vaparaohitteisten sijoitusvuokra-asuntojen määrän kasvu on viime vuosina kuitenkin vaikeuttanut tilannetta, koska niiden osuus on ollut suuri uustuotannossa. Valtuustokysymyksessä todetaan myös, että kaupunginhallitus voi sekä maankäyttö- että tontinluovutussovituksissa rajoittaa uudisasuntojen tukkumyyntiä sijoittajille, mutta asemakaavoihin asuntokohtaisia määräyksiä ei Espoossa laiteta. Valtuustokysymyksessä ehdotetaan, että syntyneitä asukasrakenteen vinoumaa korjattaisiin lisäämällä pientalorakentamista segregaatioriskin alueilla. Esimerkiksi Suurpellossa on rakentamatta AP ja AP-1 korttelialueilla yli 18 000 kerrosneliometriä, vaikka pientaloille olisikin kysyntää. Lainsäädännössä on tällaista tilannetta varten mahdollisuus antaa kiinteistönomistajalle rakentamiskehoitus. Valtuustokysymyksessä kysytään, katsooko kaupunginhallitus, että myös rakentamiskehoitusten antaminen tulisi ottaa käyttöön, jotta voidaan torjua asuinalueiden sosiaalista yksipuolistumista.

#### **Vastaus valtuustokysymykseen**

Espoon asuntotuotanto on viime vuosina ollut kerrostalovaltaista. Yli 80 % uusista asunnoista on valmistunut kerrostaloihin. Samalla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä valmistuneista asunnoista on kasvanut ja huoneistotyyppijakauma yksipuolistunut uudistuotannon painottuessa pientaloihin.

Tilastokeskuksen julkaiseman 31.12.2022 tilanteen mukaan Espoon asuntokannasta oli omistusasuntoja 49,7 %. Vähiten omistusasuntoja oli Otaniemessä, Lakistossa, Suurpellossa, Perkkaalla, Etelä-Leppävaarassa, Matinkylän keskuksessa, Tiistilässä, Saunaniemessä, Suvelassa ja Kauklahdessa. Näillä alueilla Suurpeltoa ja Suvelaa lukuun ottamatta ei ole käyttämätöntä pientalokaavavarantoa täysin tyhjiä tontteilla, jos ei oteta huomioon kaupungin ja muutamia yksityishenkilöiden omistuksessa olevia tontteja. Suurpellossa pientalokaavavaranto on kahden vuokra-asuntoja rakennuttavan tahon ja Suvelassa yhden kiinteistökehitykseen ja -omistukseen erikoistuneen toimijan omistuksessa.

Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi asumisen ja maankäytön periaatteet 12.6.2023. Periaatteiden luvussa 6.2 todetaan, että toimenpiteitä, kuten rakentamiskehotuksen antamista, harkitaan alueilla, joilla investoinnit kunnallistekniikkaan on jo tehty tai esimerkiksi alueen koulussa on liikakapasiteettia. Lisäksi asumisen ja maankäytön periaatteissa todetaan, että ennen rakentamiskehotuksen antamista on selvítettävä, onko kunnalla taloudellisia mahdollisuuksia lunastaa tontit, jos rakentamiskehotus ei tuota toivottua tulosta, ja mikä on mahdollisesti lunastamalla saatujen tonttien myyntikelpoisuus ja markkinatilanne.

Rakentamiskehotusten tavoitteena on edistää asemakaavan toteutumista ja lisätä rakentamattomien tonttien ja muulla tavoin vajaakäyttöisten tonttien ja rakennuspaikkojen rakentamista. Rakentamiskehotusten antaminen ja tyhjien tonttien rakentaminen on perusteltua kunnallistekniikan investointien, palvelujen vajaakäytön ja kaupunkikuvan näkökulmista. Asuinalueiden sosiaalisen yksipuolistumisen torjumisessa rakentamiskehotusten antaminen toimii huonosti. Rakentamiskehotuksella ei voida määrätä asuntojen tuotantomuotoa.

Asuntoalueiden eriytymiskehitykseen ja alueiden sosiaaliseen yksipuolisuuteen voidaan vaikuttaa ohjaamalla asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaumaa sekä lisäämällä omatoimiseen rakentamiseen tarkoitettuja pientalotontteja erityisesti matalan ja matalahkon statusindeksin alueilla. Sen sijaan yhtiömuotoisten pientalojen rakentaminen ei välttämättä lisää omistusasumista. Espoon muutamilla kaava-alueilla on viime vuosina toteutettu enintään kaksi kerrosta salliville asuinpienalojen korttelialueille pieniä vuokra-asuntoja päällekkäin, koska kaksikerroksisille rivitalohuoneistoille ei ole ollut riittävästi kysyntää.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Valtuustokysymys segregaaion torjumisesta asuntoalueilla

## **Tiedoksi**

