

# Uusien asuntojen autonomistustarkastelu 2023

25.2.2025

KSK/Liikennesuunnittelu  
Salla Mäkelä

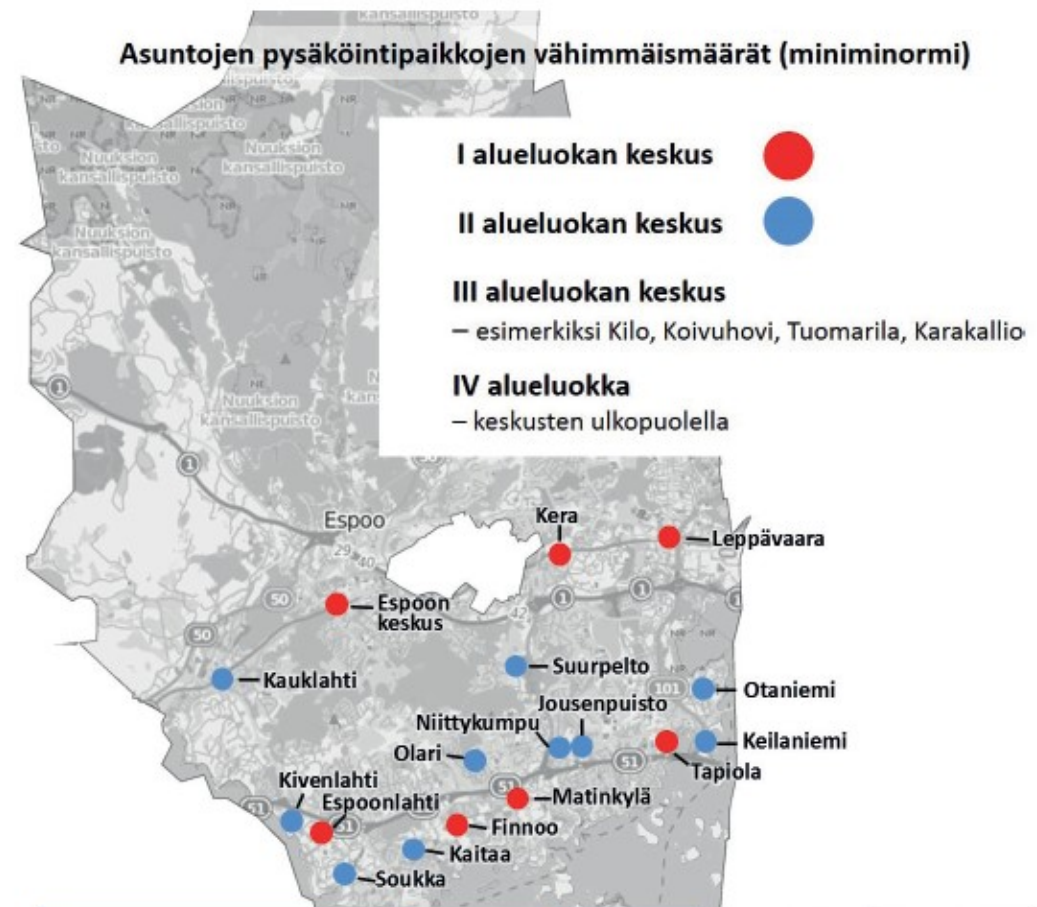
- Selvityksen tausta
- Nykyiset asuntojen autopaikkaohjeet
- Autonomistustiedot
- Kerrostalot
  - Tarkastellut kohteet
  - Autonomistus suuralueittain
  - Autonomistus pysäköintivyöhykkeittäin
  - Autonomitus suhteessa tonttikohtaiseen asuntojen keskikokoon
  - Esimerkkikohteet
  - Johtopäätökset
  - Ehdotus laskentaohjeiden muutokseksi
- Pientalot
  - Tarkastellut kohteet
  - Autonomistus suuralueittain
  - Autonomistus pysäköintivyöhykkeittäin
  - Autonomitus suhteessa tonttikohtaiseen asuntojen keskikokoon
  - Autonomistus pientalon toteutusmuodon mukaan
  - Autonomistus aluekokonaisuuksittain
  - Esimerkkikohteet
  - Johtopäätökset
  - Ehdotus laskentaohjeiden muutokseksi

# Selvityksen tausta

- Nykyiset kaavoituksessa käytettävät asuntojen autopaikkaohjeet on otettu käyttöön vuonna 2015.
  - Laskentaohjeen yhteydessä on esitetty pysäköinnin seurantajärjestelmää, jossa seurataan kuinka autopaikat on toteutettu, kuinka pysäköintiratkaisut toimivat ja kuinka suuri on vapaiden autopaikkojen sekä autopaikkaa jonottavien määrä. Seuranta helpottaa pysäköintiohjeen päivitystä tulevaisuudessa.
- Edellisen kerran laskentaohjeiden seuranta on tehty vuonna 2021, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltiin uusien kerrostalokohteiden autonomistusta suhteessa laskentaohjeisiin.
  - Tuolloin käytettävissä oli vuoden 2019 autonomistusdata, jota voitiin verrata 38 kerrostalokohteeseen, jotka olivat rakentuneet nykyisen laskentaohjeen käyttöönoton jälkeen.
- Tässä selvityksessä uusitaan aiempi autonomistukseen perustuva seurantatarkastelu.
  - Käytettävissä on vuoden 2023 autonomistusdata sekä huomattavasti enemmän rakentuneita kerrostalokohteita.
  - Lisäksi tarkastelu ulotetaan koskemaan pientaloja.
- Taustalla on myös kaupunkisuunnittelulautakunnan tekemä päätös työohjelman käsittelyn yhteydessä 14.2.2024: ”Lautakunnan käsiteltäväksi tuodaan viimeistään syksyllä 2024 empiirisen tiedon pohjalta päivitetty asumisen autopaikkainnormi, jossa on myös pienten pientaloasuntojen normi”

# Nykyiset asuntojen autopaikkaohjeet

- Kerrostalot:
  - Kerrosalaan perustuva vaatimus 1 ap/70-130 k-m<sup>2</sup> oheisen taulukon mukaisesti
  - Vyöhykkeitä on tarkennettu kaupunkisuunnittelukeskuksen omana työnä
  - Kaikilla vyöhykkeillä kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Kytkeytyt pientalot/rivitalot:
  - Alueluokissa I ja II 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>
  - Alueluokissa III ja IV 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>
  - Kaikilla vyöhykkeillä kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- Erillispientalot/omakotitalot:
  - 2 ap/asunto



|   | ALUE-<br>LUOKKA<br>I          | ALUE-<br>LUOKKA<br>II         | ALUE-<br>LUOKKA<br>III          | ALUE-<br>LUOKKA IV<br>(keskusten<br>ulkopuolella)     |
|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|
| YDINKESKUSTA<br>(etäisyys asemalle/yttimeen<br>tyypillisesti 0–300 m)                         | 1 ap/<br>130 k-m <sup>2</sup> | 1 ap/<br>110 k-m <sup>2</sup> | 1 ap/<br>95 k-m <sup>2</sup>    | 1 ap/<br>70-85 k-m <sup>2</sup>                       |
| YDINKESKUSTAN<br>VÄLITÖN YMPÄRISTÖ<br>(etäisyys asemalle/yttimeen<br>tyypillisesti 300–600 m) | 1 ap/<br>110 k-m <sup>2</sup> | 1 ap/<br>95 k-m <sup>2</sup>  | 1 ap/<br>85 k-m <sup>2</sup>    | *) arvo<br>määräytyy<br>paikallisista<br>olosuhteista |
| KESKUSTAN MUU ALUE<br>(etäisyys asemalle/yttimeen<br>tyypillisesti 600–1000 m)                | 1 ap/<br>95 k-m <sup>2</sup>  | 1 ap/<br>85 k-m <sup>2</sup>  | 1 ap/<br>80-85 k-m <sup>2</sup> | 4   |

- Tarkastelussa on käytetty Traficomien aineistoa Espooseen rekisteröidyistä ajoneuvoista:
  - Tiedot ovat tilanteesta 31.12.2023 ja sisältävät henkilö- ja pakettiautot
  - Tietokannassa on eritelty liikennekäytössä olevat ja liikennekäytöstä poistetut ajoneuvot
  - Tiedot on yhdistetty ajoneuvon omistajan tai haltijan osoitetiedon perusteella. Koska osoitetiedoissa on jonkin verran puutteita, on tätä tarkastelua varten Traficomien aineistoon lisätty +10% varmistuskerroin.
- Liikennekäytöstä poistettujen ajoneuvojen huomioiminen
  - Tarkastelussa on raportoitu tulokset erikseen sekä liikennekäytöstä poistetut ajoneuvot huomioiden että ilman niitä
  - Ajoneuvo saattaa olla poistettu liikennekäytöstä eri syistä:
    - Lyhytaikainen poisto, jolloin ajoneuvo on edelleen asukkaan käytettävissä ja se on pysäköitynä asuinrakennuksen pysäköintipaikalla
    - Säännöllinen poisto, jolloin ajoneuvo on esim. harraste- tai kesäkäytössä ja mahdollisesti pysäköitynä muualla
    - Virheellinen poisto, jolloin ajoneuvoa ei ole enää olemassa, mutta sille ei ole tehty romutuspoistoa
  - Tässä tarkastelussa laskelmista on pyritty jättämään pois ne liikennekäytöstä poistetut ajoneuvot, joita on yhtä asuntoa kohden huomattavan paljon (>10 ajoneuvoa/asunto)
    - Oletuksena on, että kyseisissä tapauksissa ajoneuvoja ei pysäköidä asuinrakennuksen pysäköintipaikoilla, vaan ne sijaitsevat jossain muualla (esim. yrityksen tiloissa tai ajoneuvo on romutettu)
    - Poikkeamat poistettu aineistosta käsityönä, joten on mahdollista että tarkastelu sisältää edelleen yksittäisiä kohteita, joissa liikennekäytöstä poistettujen ajoneuvojen lukumäärä on poikkeava
    - Muissa tapauksissa liikennekäytöstä poistettujen ajoneuvojen todellista tilannetta on mahdotonta tietää ja ne on säilytetty mukana laskelmissa
  - Liikennekäytöstä poistettujen ajoneuvojen huomioiminen lisää autojen lukumäärää tässä tarkastelussa kerrostalojen osalta noin 14 % ja pientalojen osalta noin 7%.

# Tarkastelun epävarmuuksia

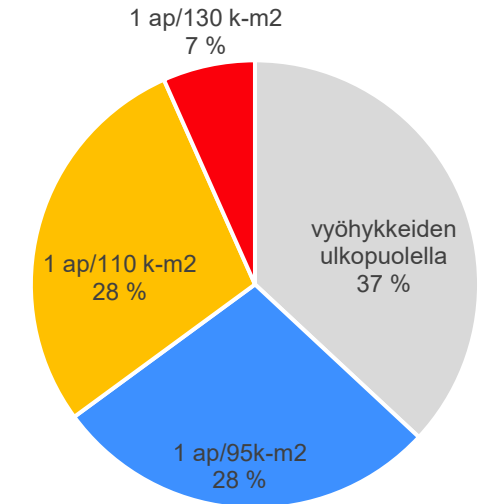
- Autonomistusdatan osoitetiedossa on jonkin verran puutteita (osoitekenttä tyhjä, sisältää muuta tietoa kuin katuosoitteen, tms)
  - Osoitetietojen puutteita on tarkastelussa pyritty korjaamaan +10% varmuuskertoimella. On mahdollista että varmuuskerroin on yksittäisille tonteille liian suuri.
- Laskelmat on tehty erikseen pelkästään liikennekäytössä oleville ajoneuvoille sekä liikennekäytössä oleville ja poistetuille ajoneuvoille
  - Pelkästään liikennekäytössä olevia ajoneuvoja tarkastellessa autonomistus näyttäytyy liian pienenä, koska liikennekäytöstä poistaminen lyhyeksi aikaa on yleistynyt ja näissä tapauksissa ajoneuvo edelleen tarvitsee pysäköintipaikan.
  - Liikennekäytöstä poistuvat ajoneuvot huomioiden autonomistus saattaa näyttäytyä liian suurena, koska osa poistetuista ajoneuvoista saattaa sijaita muualla kuin asunnon pysäköintipaikalla tai niitä ei enää ole tosiasiallisesti olemassa.
    - Aineistosta on poistettu selkeät poikkeamat, joissa liikennekäytöstä poistettuja ajoneuvoja oli rekisteröity yli 10 samaan asuntoon.
- Tarkastelu sisältää hiljattain rakentuneita asuntoja. Nykyinen asuntomarkkinatilanne huomioiden on mahdollista, että kohteissa on asuntoja tyhjillään ja siten autonomistustiedot eivät vielä vastaa ns. lopputilannetta.
  - Käytettävissä ei ole tietoa asuintonttien ”täyttöasteista”.
  - Tarkastelun ulkopuolelle on jätetty vuonna 2023 valmistuneet kohteet, koska niissä autonomistus oli selkeästi pienempi kuin aiemmin valmistuneissa kohteissa.

# Kerrostalot

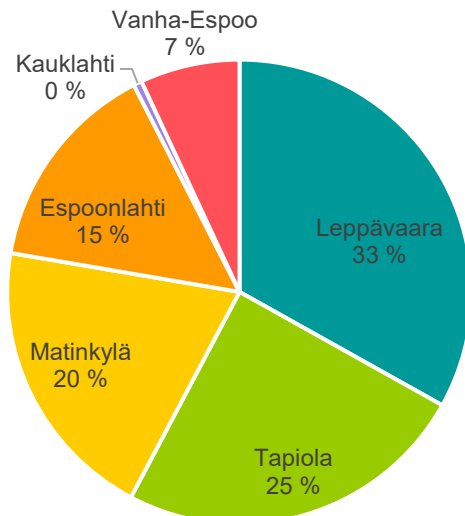
# Tarkastelussa mukana olevat kohteet

- Tarkastelussa mukana 164 tonttia, 12847 asuntoa
- Mukana kohteet, jotka on rakennettu nykyisen laskentaohjeen käyttöönoton jälkeen vuc 2017-2022
  - Rakennusajankohdasta huolimatta osassa kohteista on käytetty nykyisestä laskentaohjeesta poikkeavaa autopaikkavaatimusta. Tarkastelussa autonomistusta kuitenkin aina verrattu nykyiseen laskentaohjeeseen.
- Eniten kohteita Leppävaaran suuralueelta (51 tonttia), vähiten Kauklaudesta (1 tontti)
  - Pohjois-Espoossa ei rakentunut ollenkaan tarkasteluun soveltuvia kohteita
- Mukana omistusasunnot, vapaa-rahoitteiset vuokra-asunnot sekä asumisoikeusasunnot
  - Tarkastelu ei sisällä ARA-vuokra-asuntoja, opiskelija- tai nuorisoasuntoja eikä tuki- palveluasuntoja.

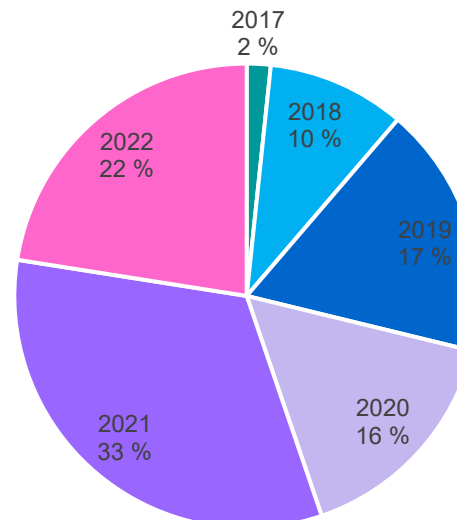
Tarkastelussa mukana olevien kerrostaloasuntojen ohjeen mukainen autopaikkannormi



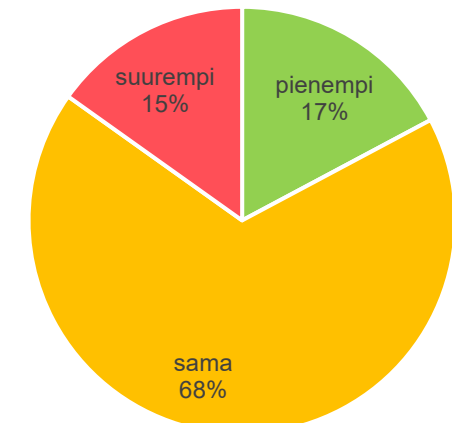
Tarkastelussa mukana olevat kerrostaloasunnot suuralueittain



Tarkastelussa mukana olevien kerrostaloasuntojen rakennusvuosi

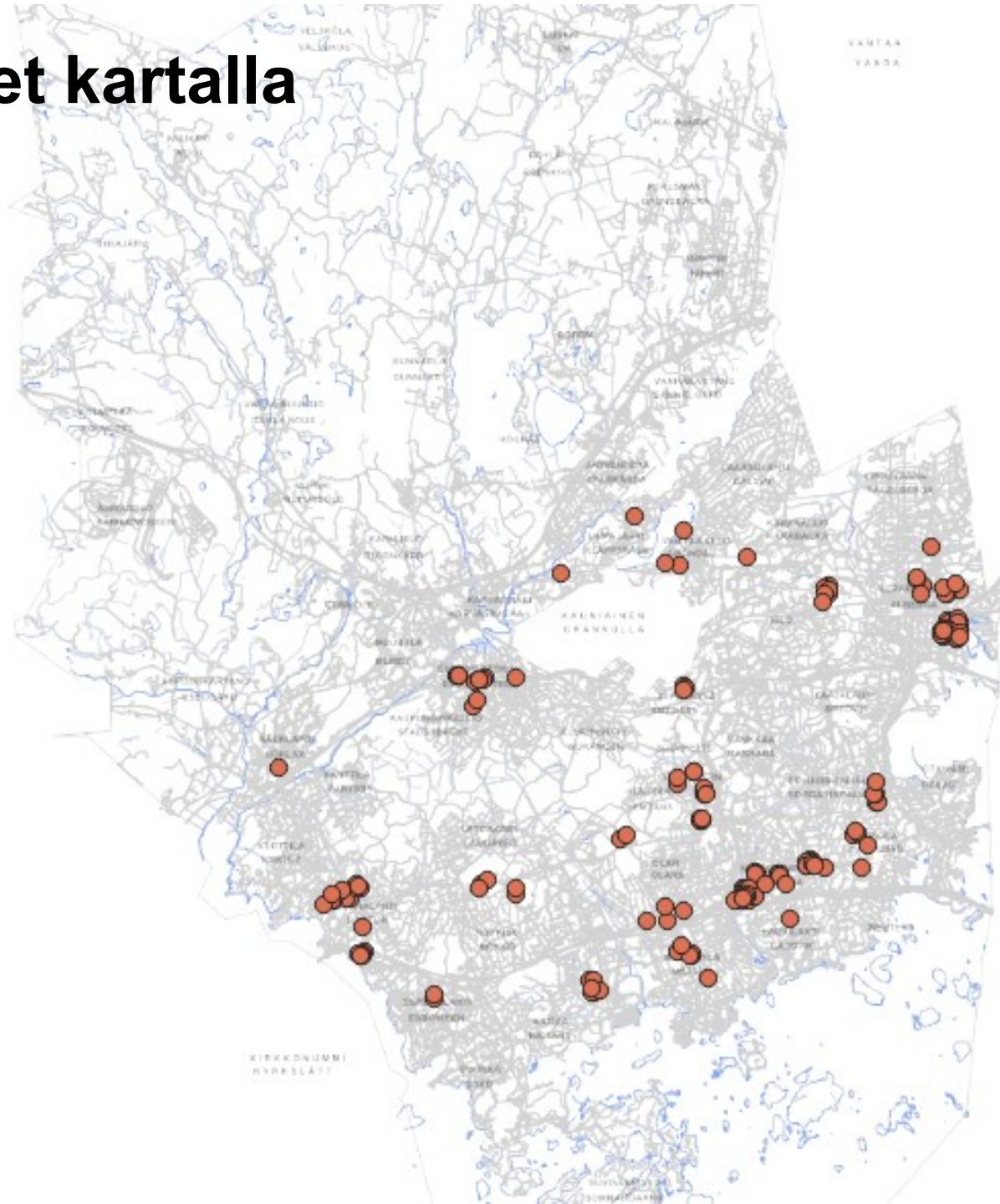


Tarkastelussa mukana olevien kerrostalojen autopaikkavaatimus suhteessa laskentaohjeeseen





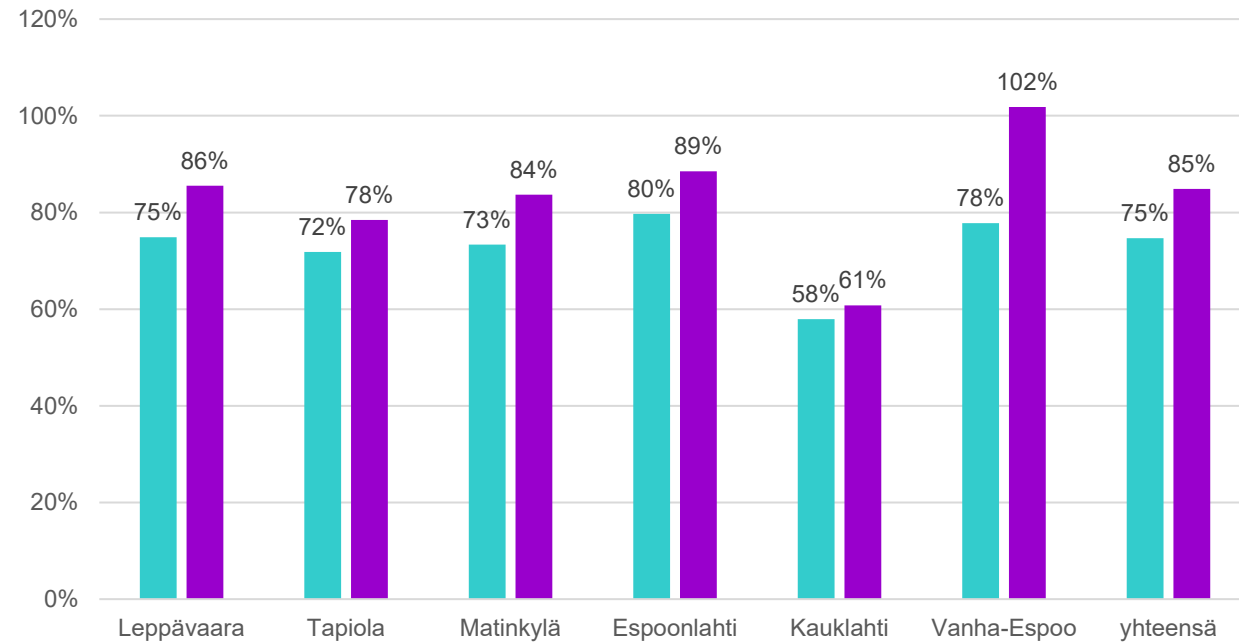
# Kerrostalo-kohteet kartalla



# Autonomistus suuralueittain

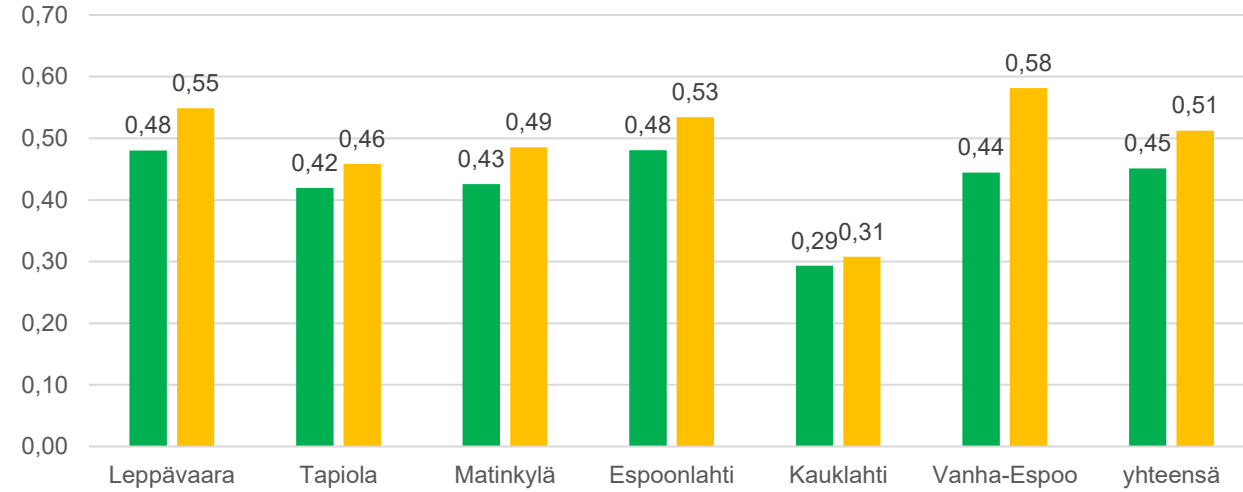
## Autoja suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen

- autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä)
- autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)



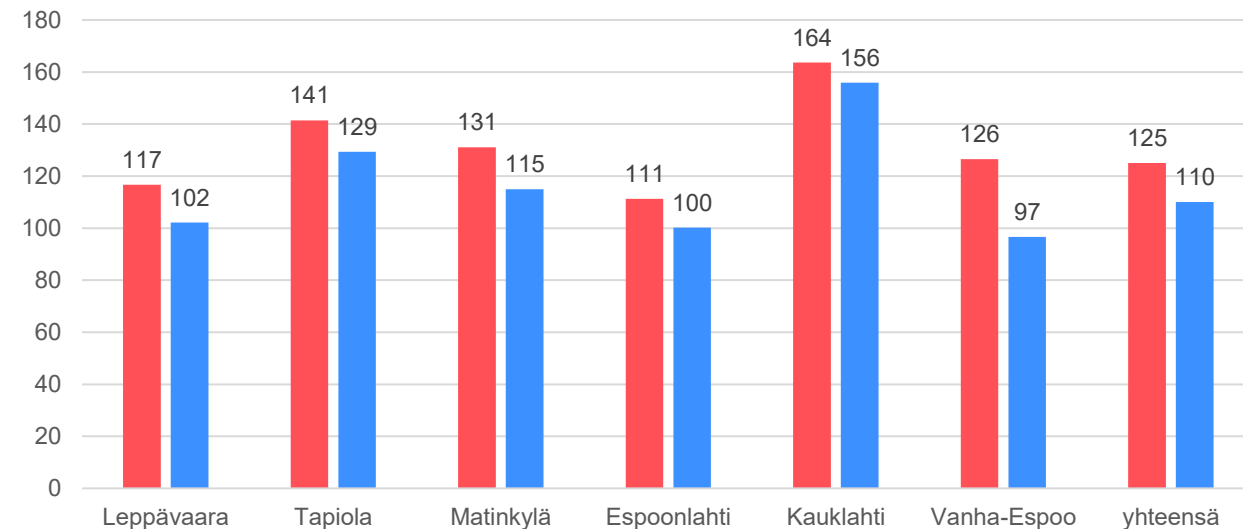
## Autoja asuntoa kohden

- autoa/asunto (liikennekäytössä)
- autoa/asunto (liikennekäytössä + poistetut)



## Kerrosala autoa kohden

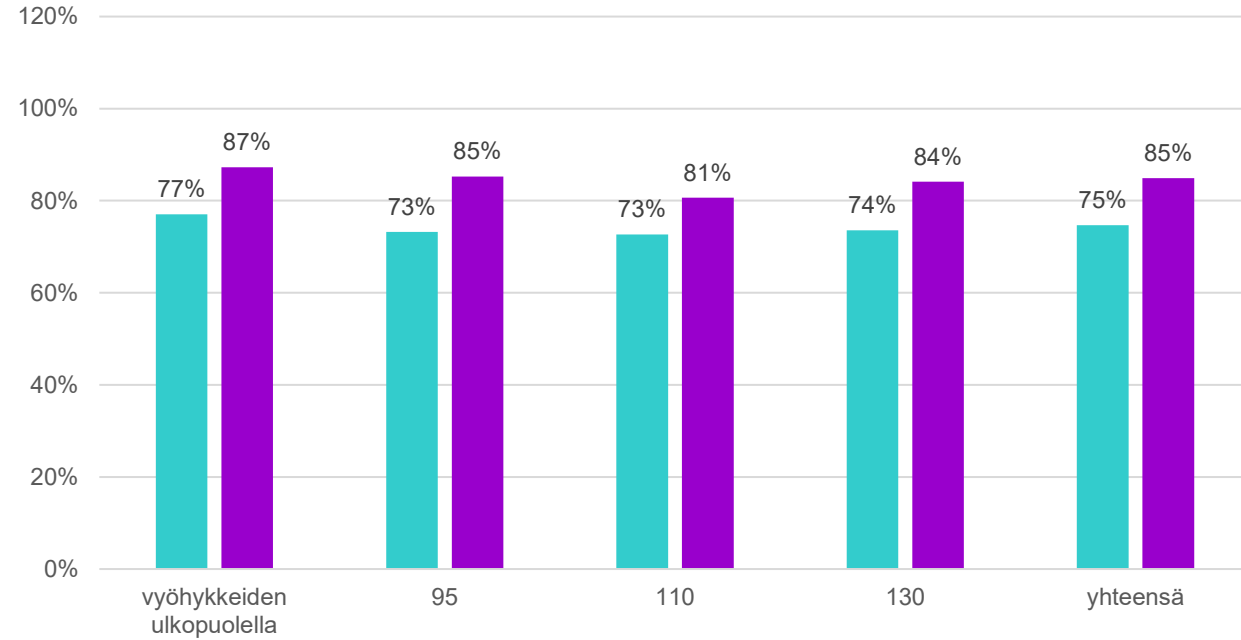
- kem/auto (liikennekäytössä)
- kem/auto (liikennekäytössä+poistetut)



# Autonomistus pysäköintivyöhykkeittäin

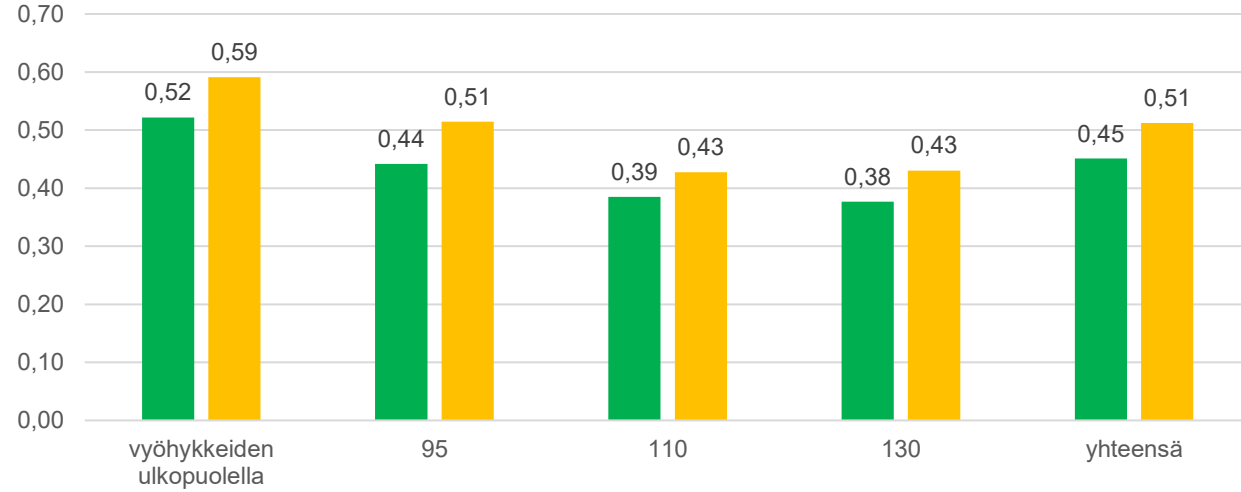
## Autoja suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen

- autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä)
- autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)



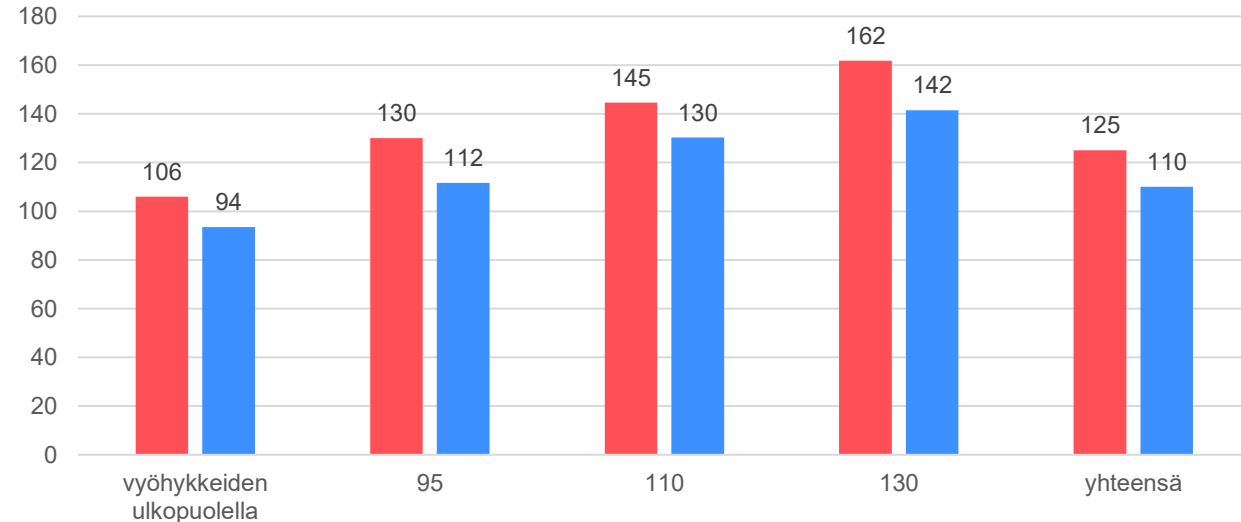
## Autoja asuntoa kohden

- autoa/asunto (liikennekäytössä)
- autoa/asunto (liikennekäytössä + poistetut)



## Kerrosala autoa kohden

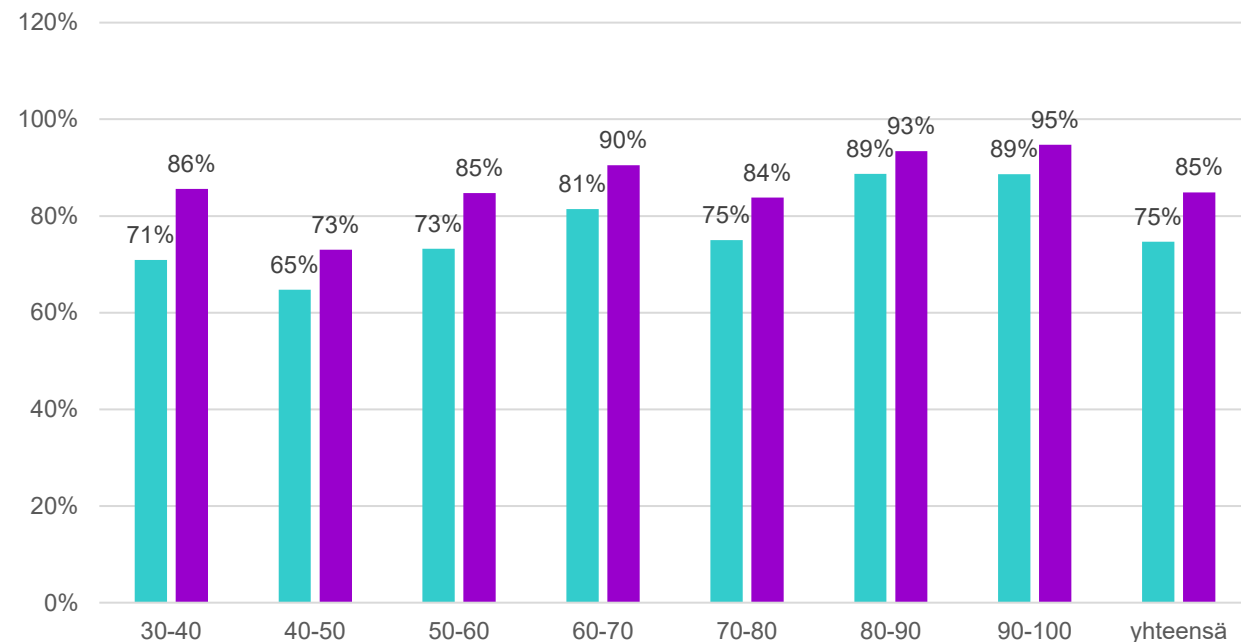
- kem/auto (liikennekäytössä)
- kem/auto (liikennekäytössä+poistetut)



# Autonomistus suhteessa tonttikohtaiseen asuntojen keskokokoon

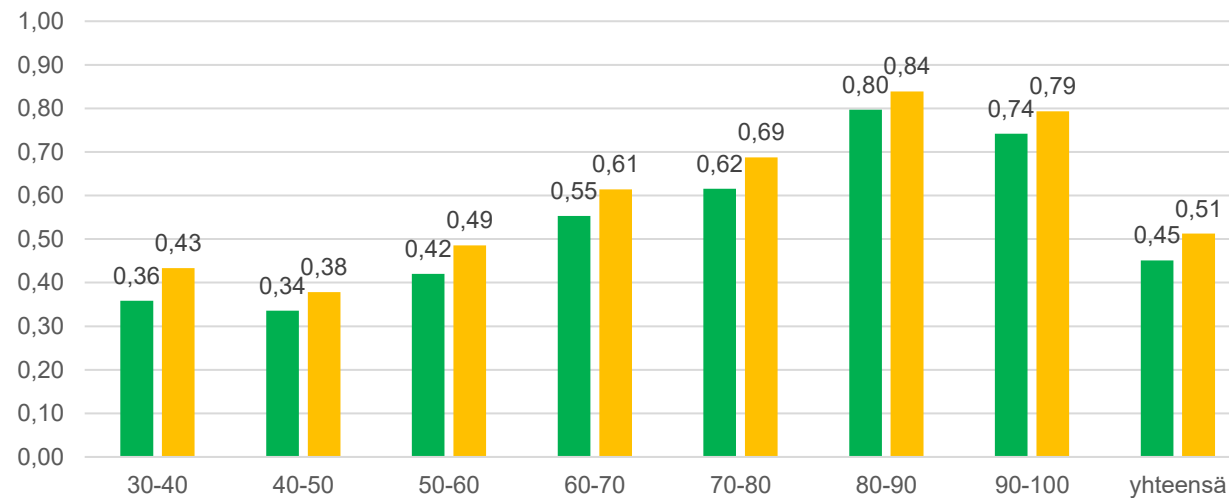
## Autoja suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen

- autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä)
- autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)



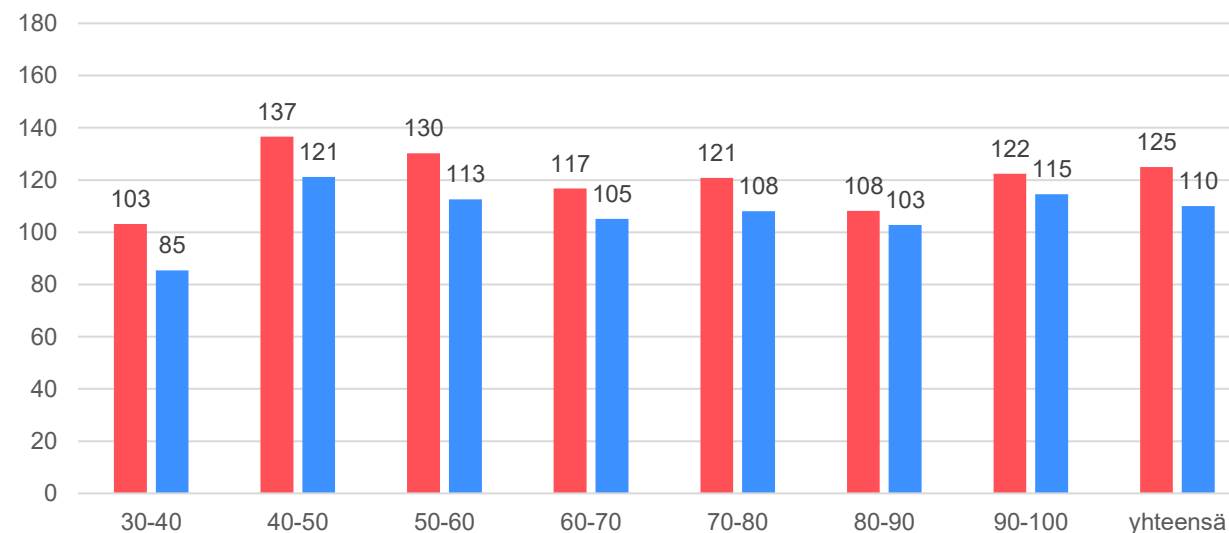
## Autoja asuntoa kohden

- autoa/asunto (liikennekäytössä)
- autoa/asunto (liikennekäytössä + poistetut)



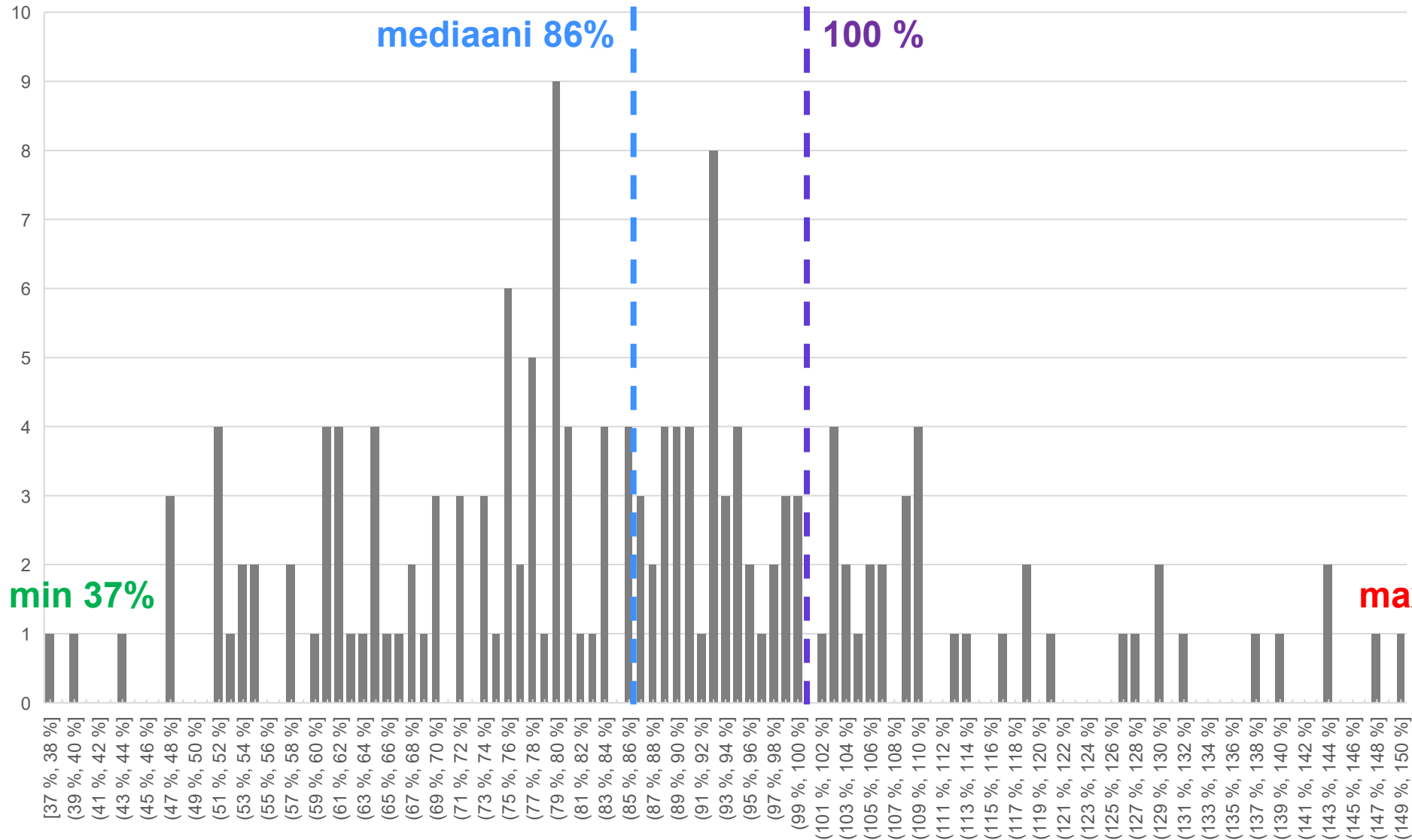
## Kerrosala autoa kohden

- kem/auto (liikennekäytössä)
- kem/auto (liikennekäytössä+poistetut)



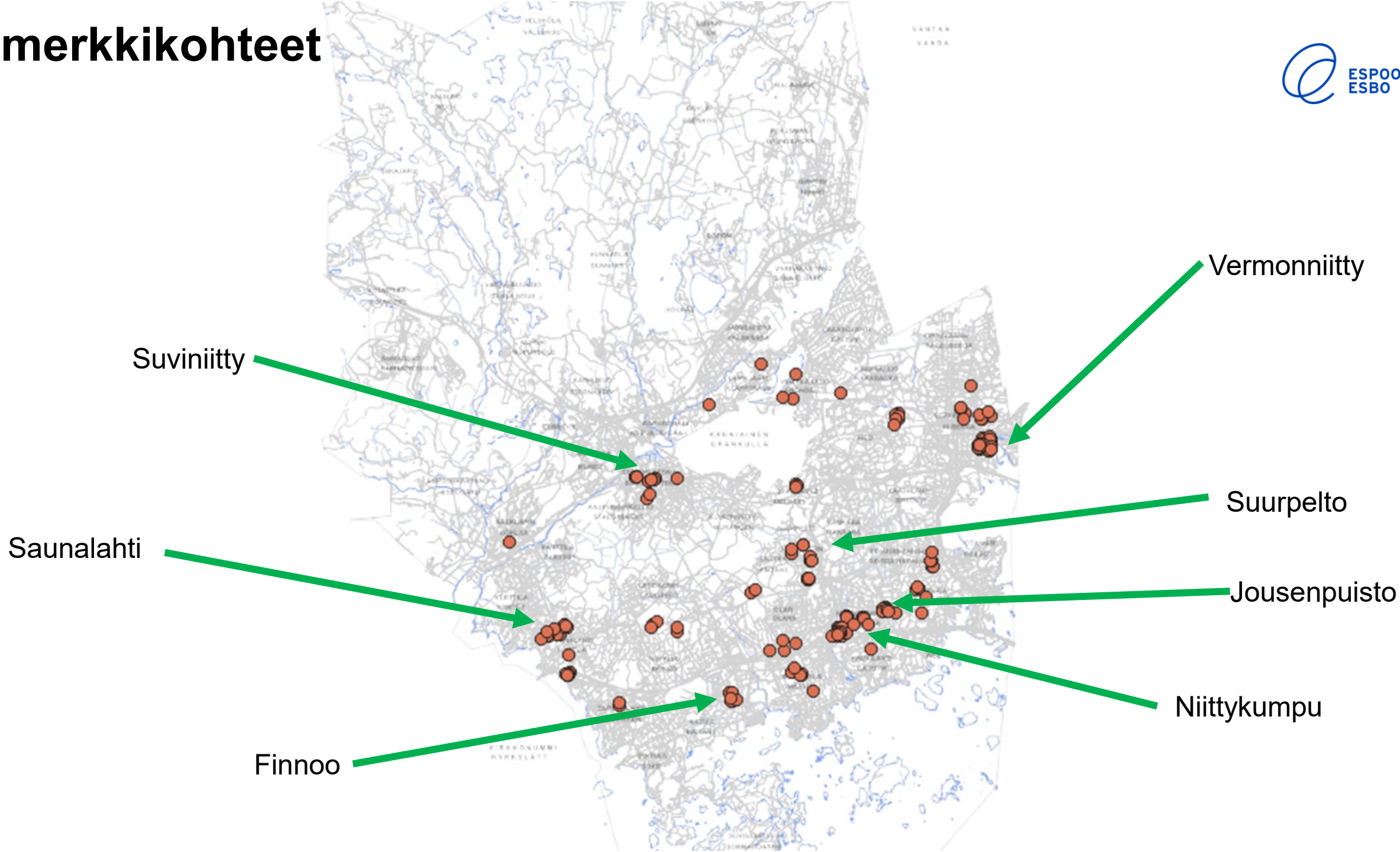
# Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen tonteittain

Autonomistus suhteessa ohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)



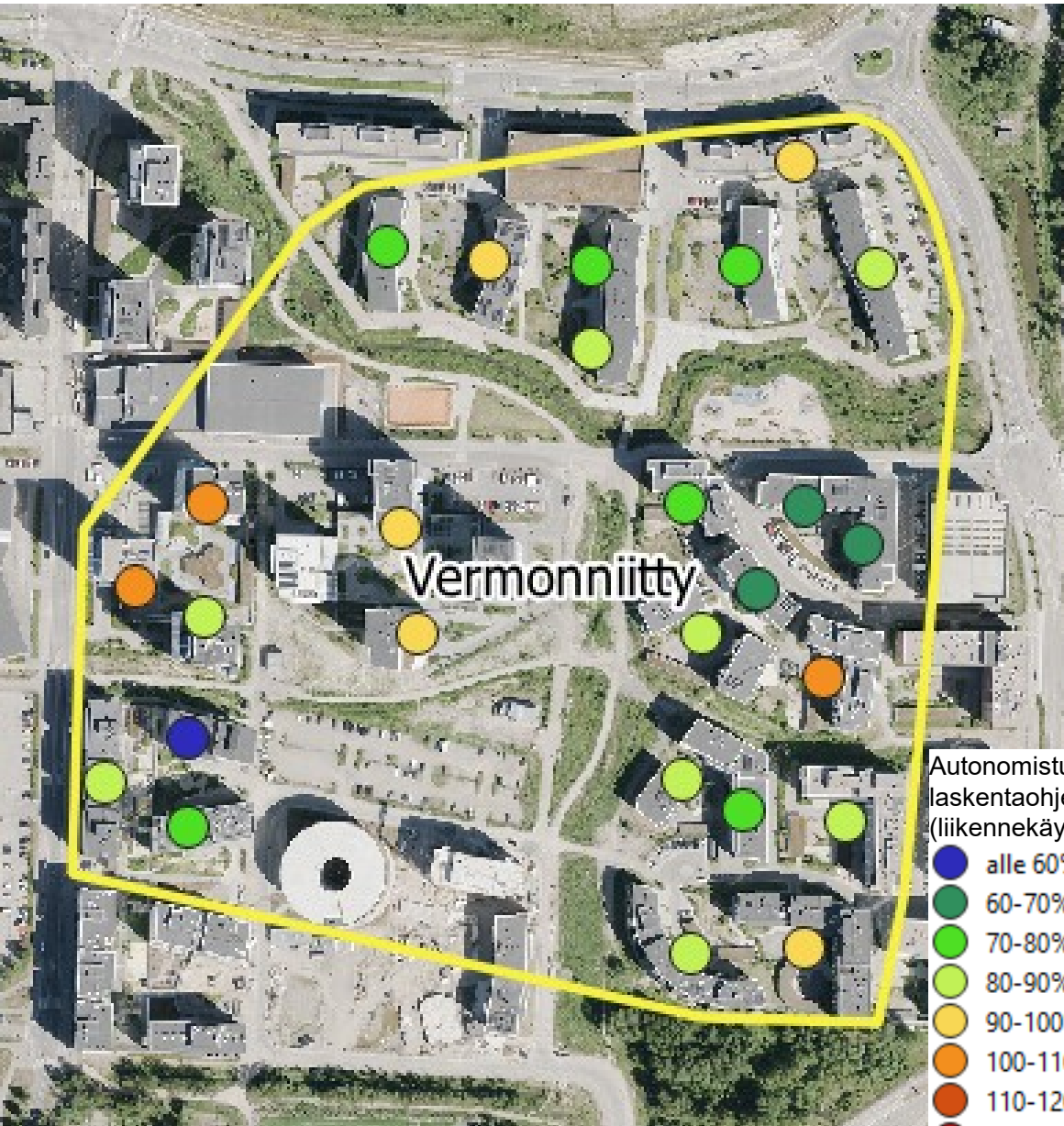
- Tonttikohtainen mediaani 86%
  - Vaihteluväli 37-150%
- 39 tontilla autoja oli enemmän kuin laskentaohjeen vaatimus

# Esimerkkikohteet



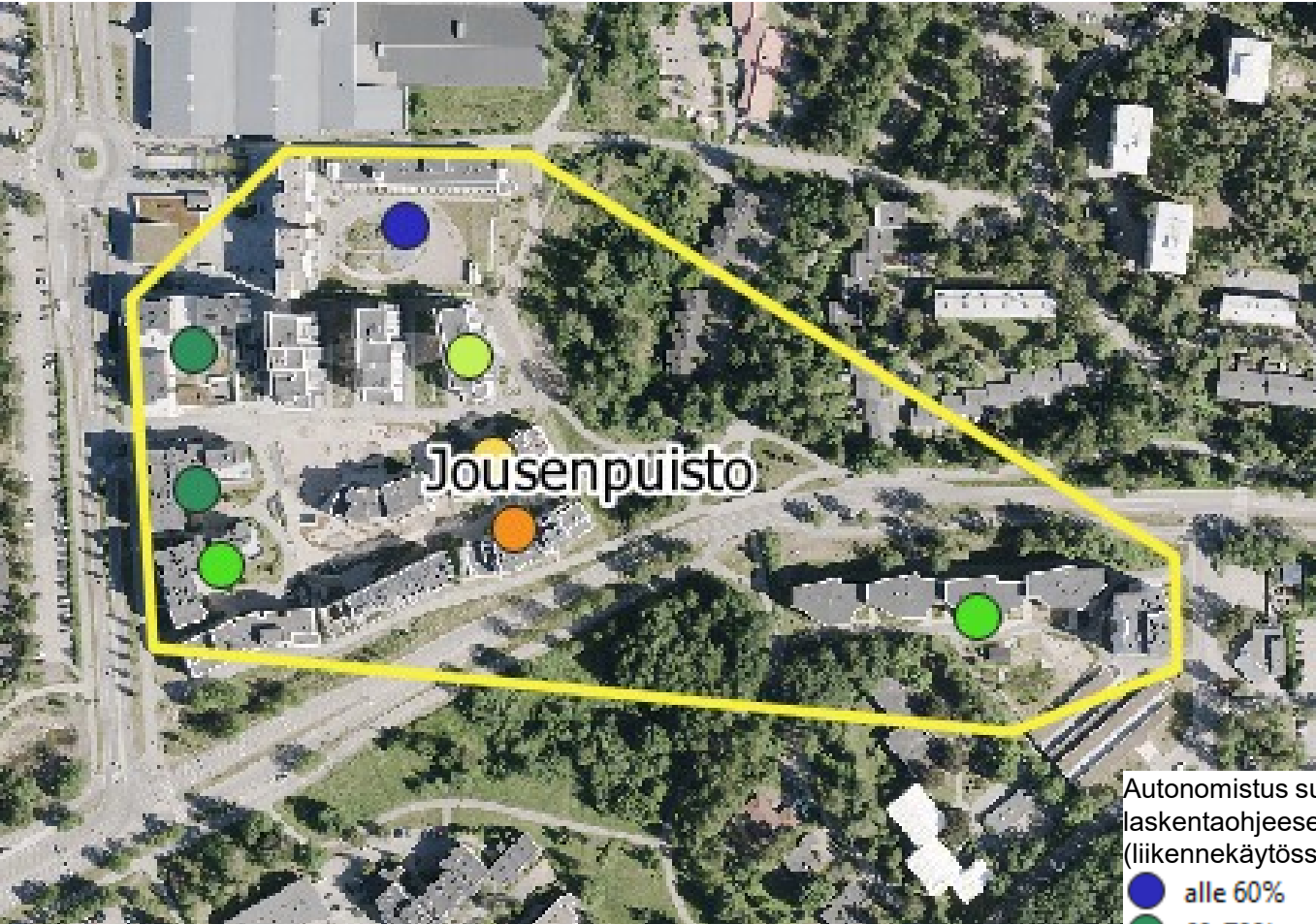


# Esimerkkikohteet: Vermonniitty, Leppävaara



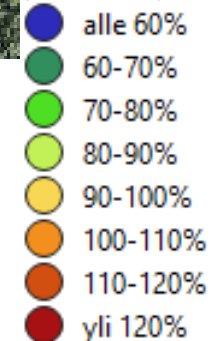
- Tarkastelussa mukana 26 tonttia, 2447 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2018-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> alueen pohjoisosassa, 1 ap/85 k-m<sup>2</sup> eteläosassa
  - Käytetty vaihtelevasti normia 1 ap/85-100 k-m<sup>2</sup>, myös asuntokohtaisena vaatimuksena 0,6 ap/asunto
  - Kaavoituksen jälkeen haettu poikkeamispäätöksiä autopaikkanormiin mm. yhteiskäyttöautojen perusteella
- Alueella autoja keskimäärin **86 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistettut)
  - Vaihteluväli 54-108 %

# Esimerkkikohteet: Jousenpuisto, Tapiola



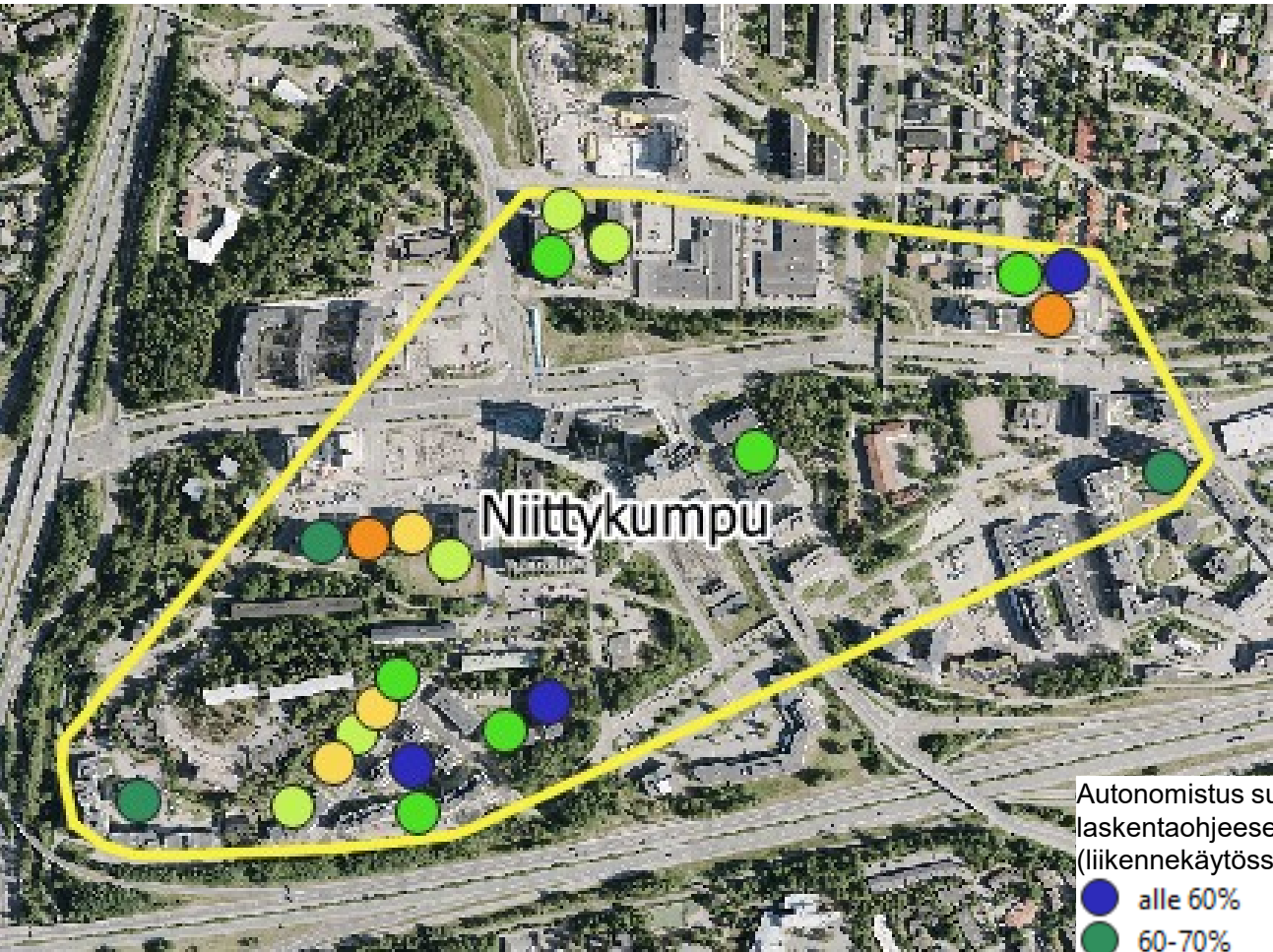
- Tarkastelussa mukana 8 tonttia, 568 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2019-2021
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> alueen länsiosassa, 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> itäosassa
  - Käytetty normia 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>, mahdollistettu normi 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> vuoroittaiskäyttöön perustuen
- Alueella autoja keskimäärin **76 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 51-103 %

Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistetut)

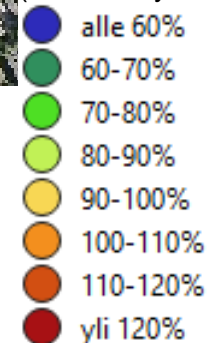




# Esimerkkikohteet: Niittykumpu, Tapiola

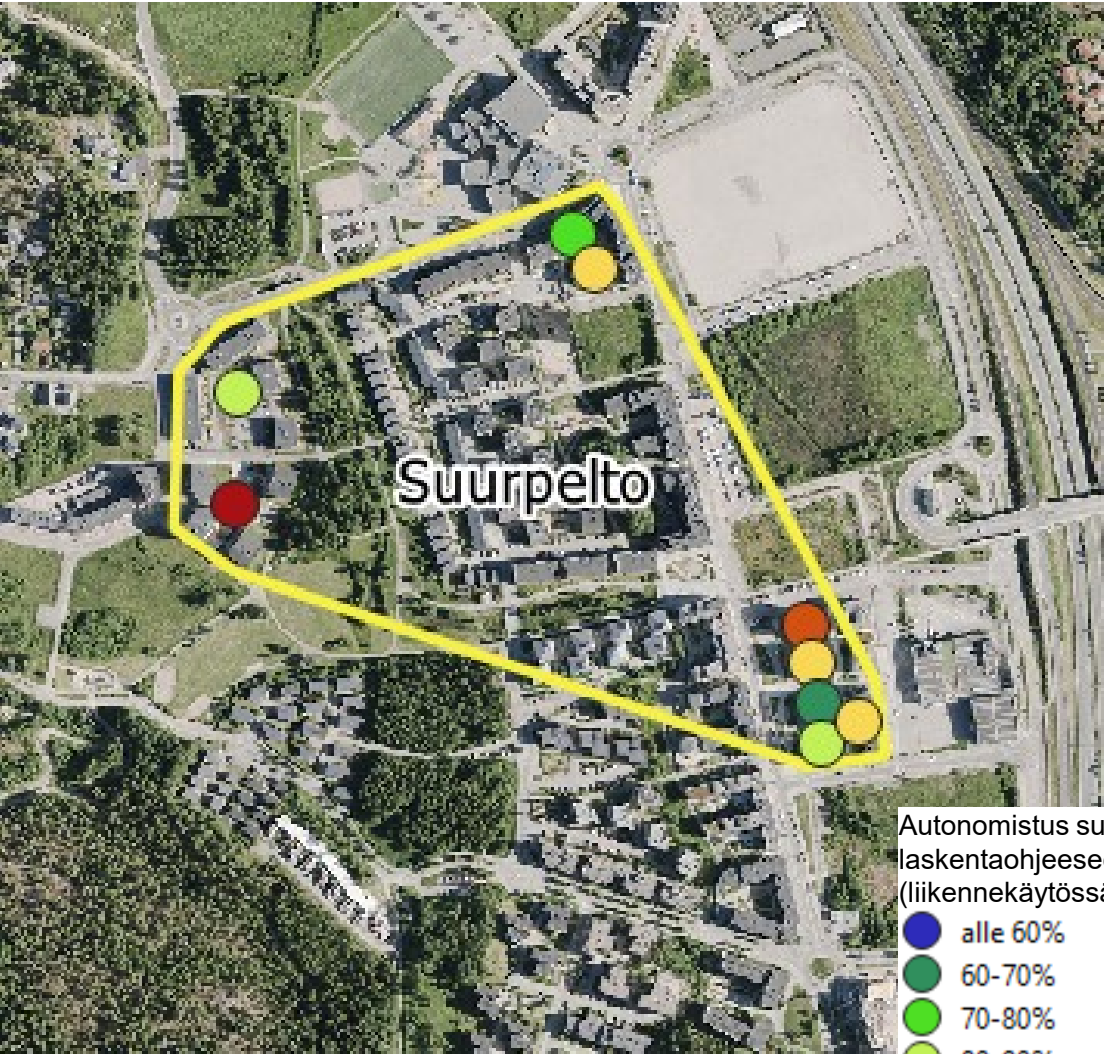


Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistetut)

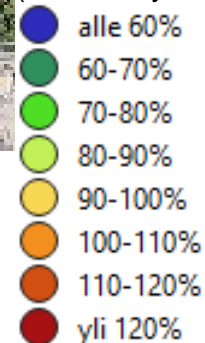


- Tarkastelussa mukana 22 tonttia, 1678 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2017-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkannormi 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> alueen keskellä ja 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> laidoilla
  - Käytetty joiltain osin 95-normia laajemmalla alueella kuin nykyiset laskentaohjeen vyöhykkeet
  - Osassa kaavoja lievennys nimeämättömyyteen perustuen, mutta sitä ei hyödynnetty rakennusluvassa
- Alueella autoja keskimäärin **75 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 44-107 %

# Esimerkkikohteet: Suurpelto, Matinkylä

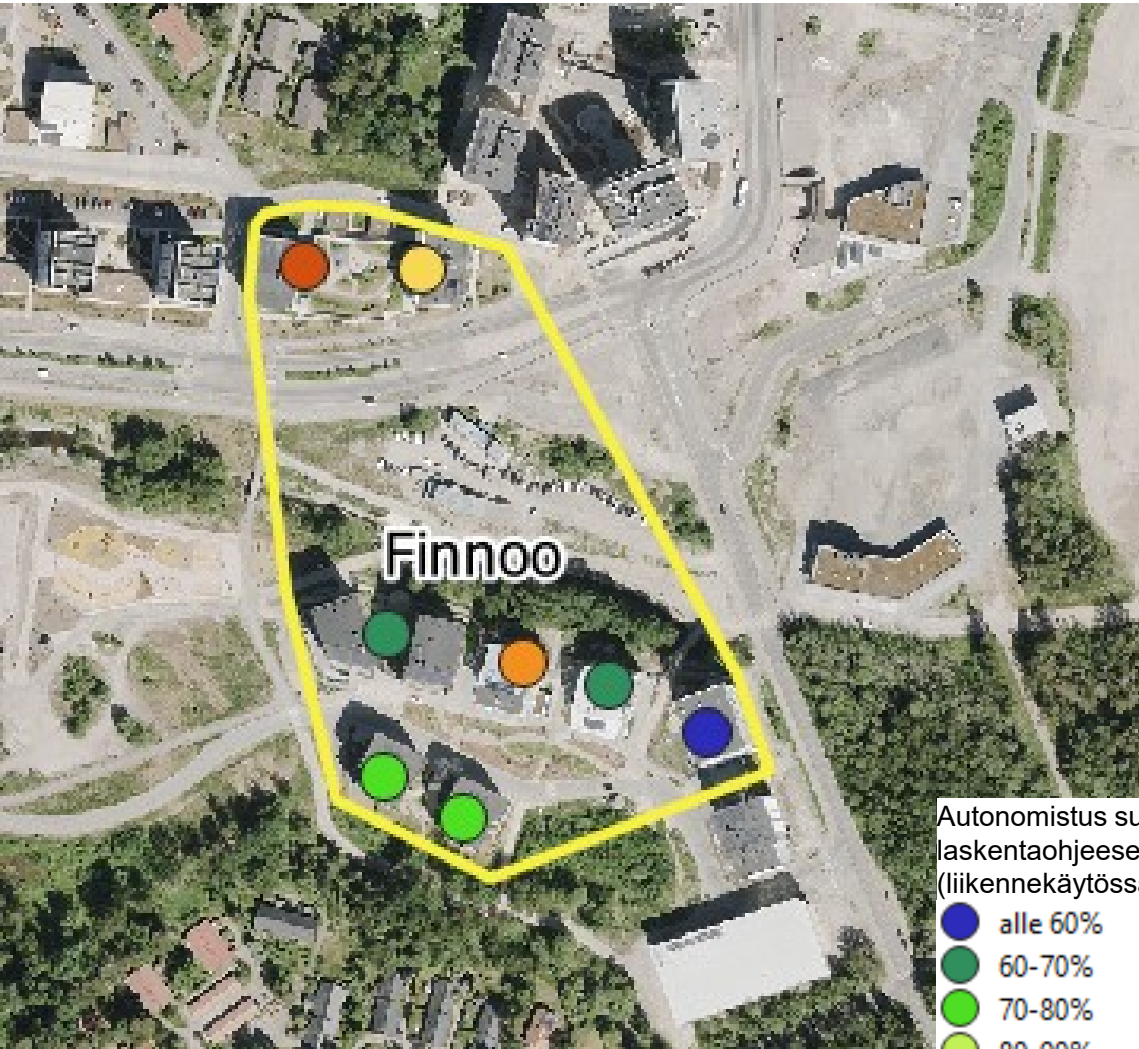


Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistetut)

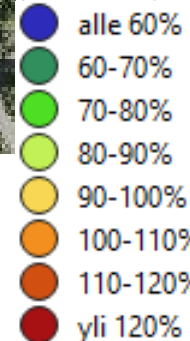


- Tarkastelussa mukana 9 tonttia, 740 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2019-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> alueen itäosassa, 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> ja 1 ap/85 k-m<sup>2</sup> länsiosassa
  - Käytetty joiltain osin 85-normia laajemmalla alueella kuin nykyiset laskentaohjeen vyöhykkeet
- Alueella autoja keskimäärin **97 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 68-132 %

# Esimerkkikohteet: Finnoo, Espoonlahti



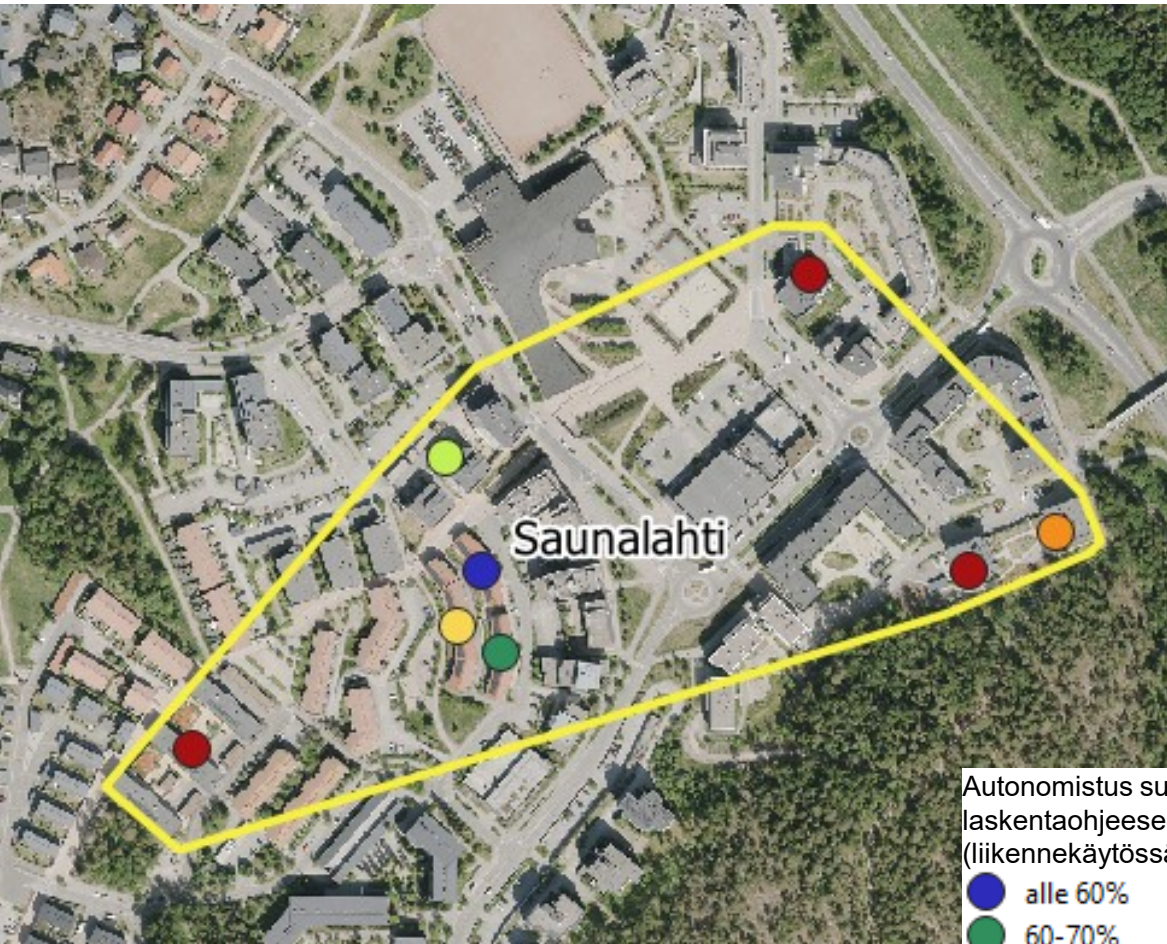
Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistetut)



- Tarkastelussa mukana 8 tonttia, 539 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2021-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi 1 ap/110 k-m<sup>2</sup>
  - Käytetty laskentaohjeen mukaista normia
  - Osassa kaavoja lievennys nimeämättömyyteen perustuen, käytetty osassa kohteita
- Alueella autoja keskimäärin **79 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 60-117 %

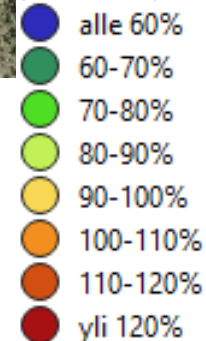


# Esimerkkikohteet: Saunalahti, Espoonlahti



- Tarkastelussa mukana 8 tonttia, 334 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2020-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi 1 ap/80-85 k-m<sup>2</sup>
  - Käytetty laskentaohjeen mukaista normia
- Alueella autoja keskimäärin **107 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 55-150 %

Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistetut)



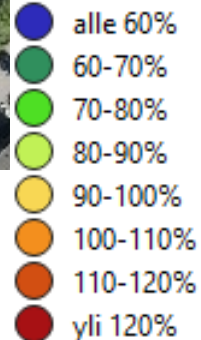


# Esimerkkikohteet: Suviniitty, Vanha-Espoo



- Tarkastelussa mukana 5 tonttia, 401 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2018-2019
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> alueen länsiosassa, 1 ap/95 k-m<sup>2</sup> itäosassa
  - Käytetty pääsääntöisesti normia 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- Alueella autoja keskimäärin **91 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 61-119 %

Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistetut)



- Nykyinen kerrostalojen autopaikkaohje on riittävä: autoja on keskimäärin 75 % laskentaohjeen vaatimasta autopaikkamäärästä kun huomioidaan ainoastaan liikennekäytössä olevat ajoneuvot ja 85 %, kun huomioidaan myös liikennekäytöstä poistetut.
  - Laskentaohjeen mukaiseen paikkamäärään nähden vajaakäyttöä on siis keskimäärin 15-25%
  - Tonttikohtainen vaihtelu on kuitenkin suurta, eikä yksittäisistä kohteista voi muodostaa johtopäätöksiä
- Nykyiset autopaikkavyöhykkeet toimivat hyvin: autojen määrä vaihtelee keskimäärin vyöhykkeiden mukaisesti
- Asuntokohtainen vaatimus 0,5 ap/asunto on riittävä: autoja on keskimäärin 0,45/0,51 asuntoa kohden.
  - Asuntokohtainen autopaikkamäärä on selkeästi suurempi kohteissa, joissa asuntojen keskikoko on yli 80 k-m<sup>2</sup>. Tällöin kuitenkin kerrosalakohtainen autopaikkavaatimus muodostuu määrääväksi, eikä asuntokohtaisella autopaikkavaatimuksella ole merkitystä.
  - Kohteissa, joissa asuntojen keskikoko on alle 50 k-m<sup>2</sup>, autoja on alle 0,4 asuntoa kohden. Näissä kohteissa asuntokohtainen autopaikkavaatimus muodostuu usein määrääväksi.

# Ehdotus laskentaohjeiden päivitykseksi

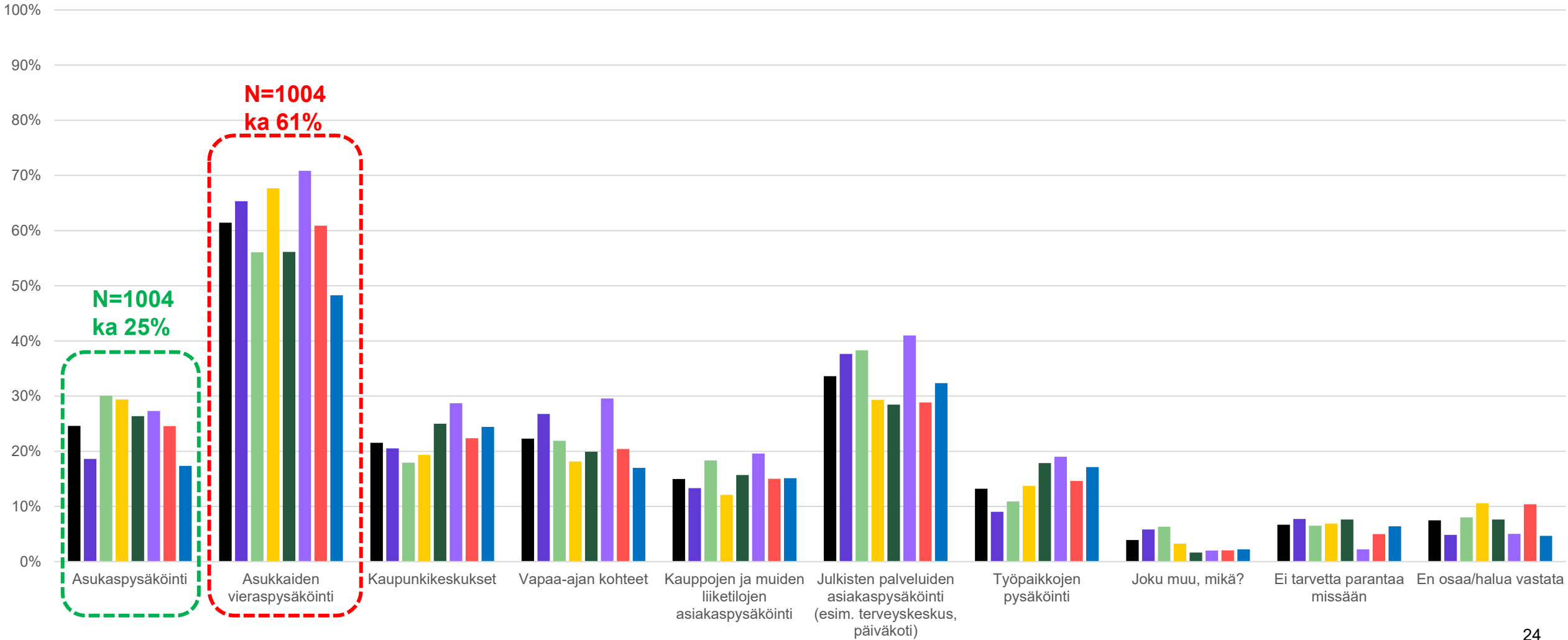
- Kerrostalojen autopaikkanormit: säilytetään entisellään nykyiset laskentaohjeet
- Vieraspaiikkojen vaatimus
  - Lisätään kaavamääräyksiin vaatimus, että laskentaohjeen mukaisista autopaikoista 5% tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina
  - Perustelut:
    - Nykyiset laskentaohjeet eivät edellytä toteuttamaan tonteille yhtään vieraspaikkaa.
      - Ohjeen kohta 3: *"Vieraspaikat sisältyvät taulukon (sivu 25) mitoitusarvoihin. Rakennuttajat, kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiöt määrittävät itse kuinka suuri osa paikoista on vieraspaikkoja."*
    - Vaikka nykyisenkin laskentaohjeen mukaan osa autopaikoista olisi mahdollista toteuttaa vieraspaikkoina, näin ei käytännössä usein tehdä. Vieraspaiikkojen määrästä ei käytettävissä tarkkaa tietoa.
    - Autopaikat myydään usein osakkeina, jolloin ne eivät ole taloyhtiön hallinnassa. Taloyhtiö ei siis voi myöhemmin osoittaa osaa autopaikoista vieraspaiikoiksi, jos tarvetta ilmenee.
    - Vieraspysäköintiä palvelee myös katu- tai LP-alueille toteutettavat yleiset autopaikat. Tiiviillä alueilla yleistä pysäköintiä ei kuitenkaan ole usein mahdollista toteuttaa riittävästi yleisen pysäköinnin laskentaohjeeseen nähden.
    - Tarve vieraspysäköinnin kehittämiseen on noussut esiin mm. liikennebarometrissä 2024 (ks. seuraava sivu) sekä vuonna 2021 laaditussa kyselyssä taloyhtiöille liittyen autopaikkojen laskentaohjeen seurantaan.
    - Autonomistustarkastelun perusteella nykyisissä autopaikkojen laskentaohjeessa on väljyyttä, joten vieraspaikat on mahdollista osoittaa laskentaohjeen mukaisesta autopaikkamäärästä.

# Liikennebarometri 2024



Minkälaisen pysäköinnin osalta kotikaupungissasi olisi parannettavaa?

■ Kaikki 
 ■ Suur-Leppävaara 
 ■ Suur-Tapiola 
 ■ Suur- Matinkylä 
 ■ Suur- Espoonlahti 
 ■ Suur- Kauklahti 
 ■ Vanha- Espoo 
 ■ Pohjois- Espoo



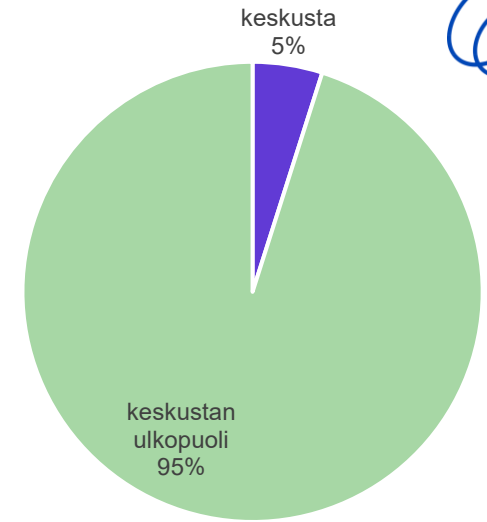


# Pientalot

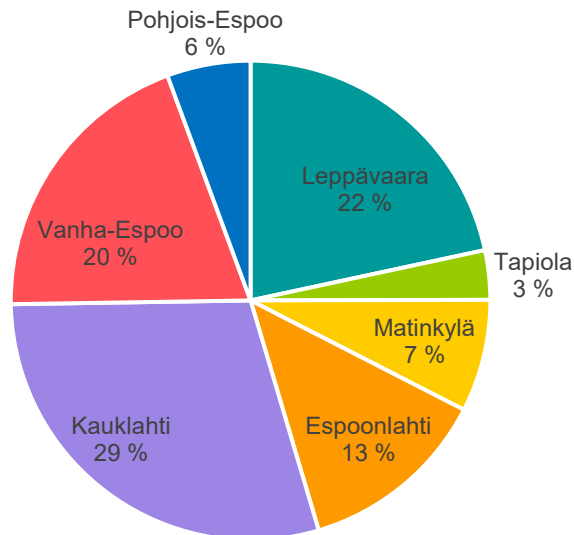
# Tarkastelussa mukana olevat kohteet

- Tarkastelussa mukana 548 tonttia, 3814 asuntoa
- Kohteet rakennettu vuosina 2010-2022, mutta kaavoitettu hyvin eri aikoina
  - Käytetyt autopaikkaohjeet vaihtelevat melko paljon. Tarkastelussa autonomistusta on kuitenkin aina verrattu nykyiseen laskentaohjeeseen.
- Mukana tarkastelussa on omakotitaloja, erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja sekä korkeintaan kaksikerroksisia pienkerrostaloja.
  - Samalla tontilla saattaa olla useita toteutusmuotoja. Näille tonteille määritelty tarkastelun yksinkertaistamiseksi kuitenkin yksi toteutusmuoto.
- Tarkastelua varten luotu luontevia ”aluekokonaisuuksia”, joissa vähintään 20 asuntoa
  - Yksittäisten tonttien autonomistusta ei tietoturvasyistä raportoida, jos tontilla on alle 10 asuntoa.
  - Mukana yhteensä 38 aluekokonaisuutta, tarkastelun ulkopuolelle jää paljon alueita.
- Eniten asuntoja Kauklaudesta (111 tonttia), vähiten Tapiolasta (66 tonttia)

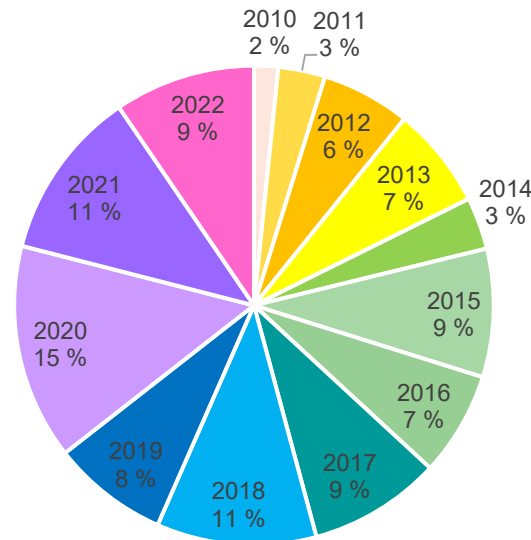
Tarkastelussa mukana olevien pientaloasuntojen pysäköintivyöhyke



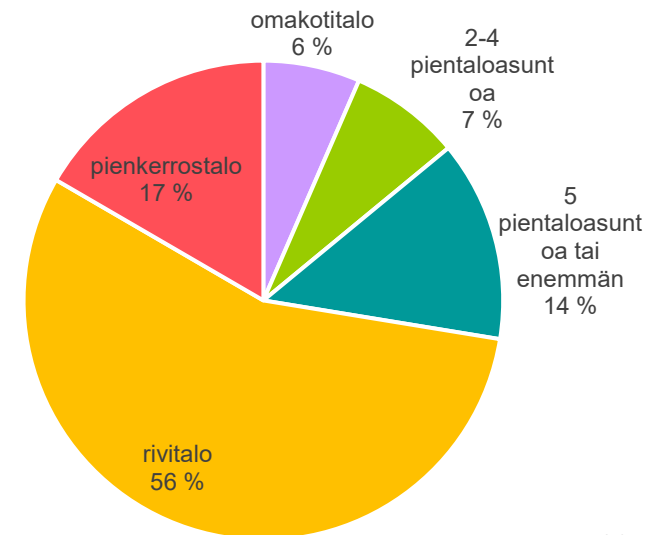
Tarkastelussa mukana olevat pientaloasunnot suuralueittain



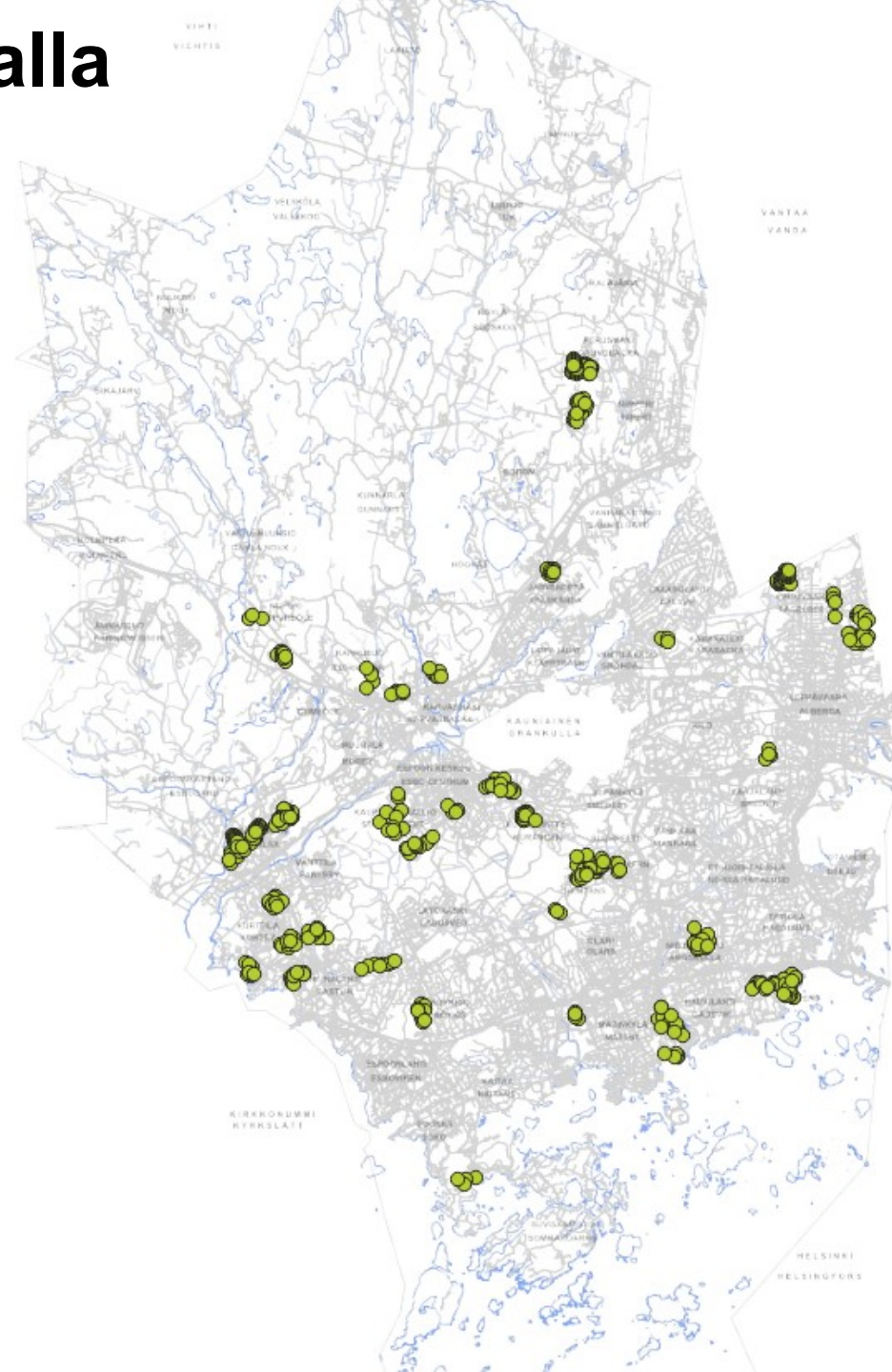
Tarkastelussa mukana olevien pientaloasuntojen rakennusvuosi



Tarkastelussa mukana olevien pientaloasuntojen toteutusmuoto



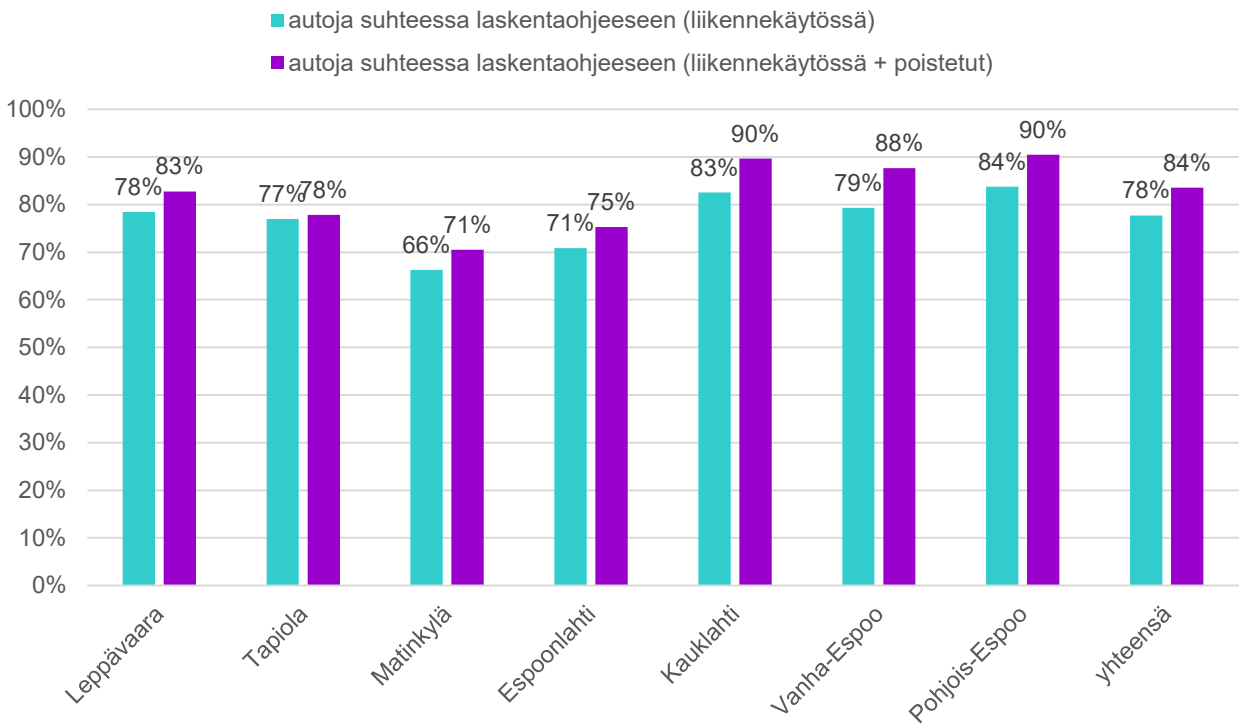
# Pientalokohteet kartalla



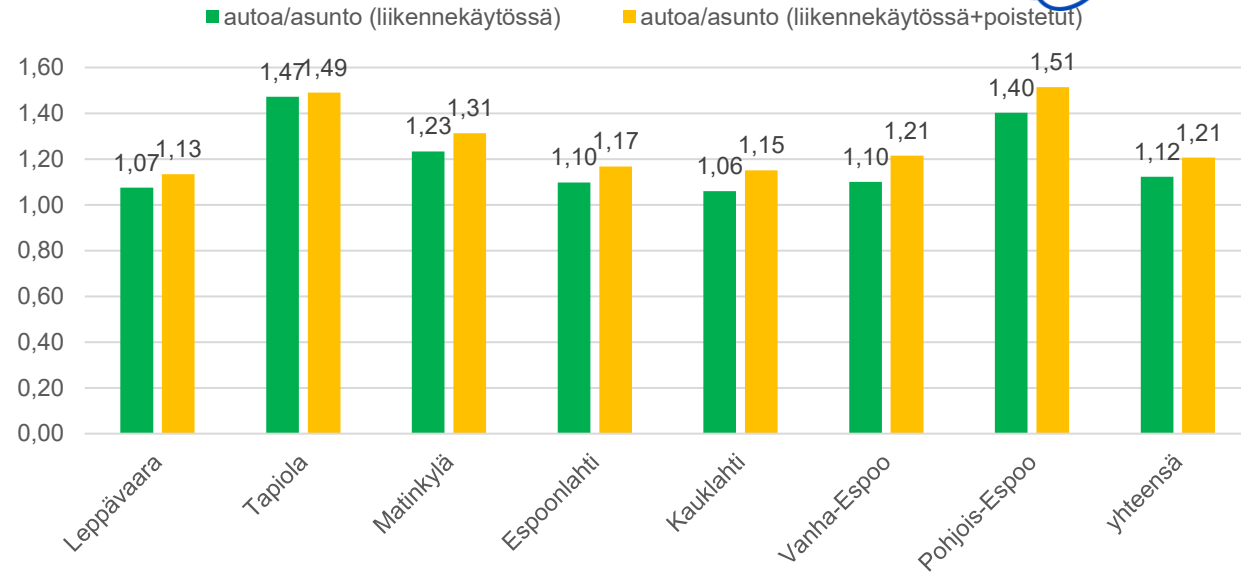
# Autonomistus suuralueittain



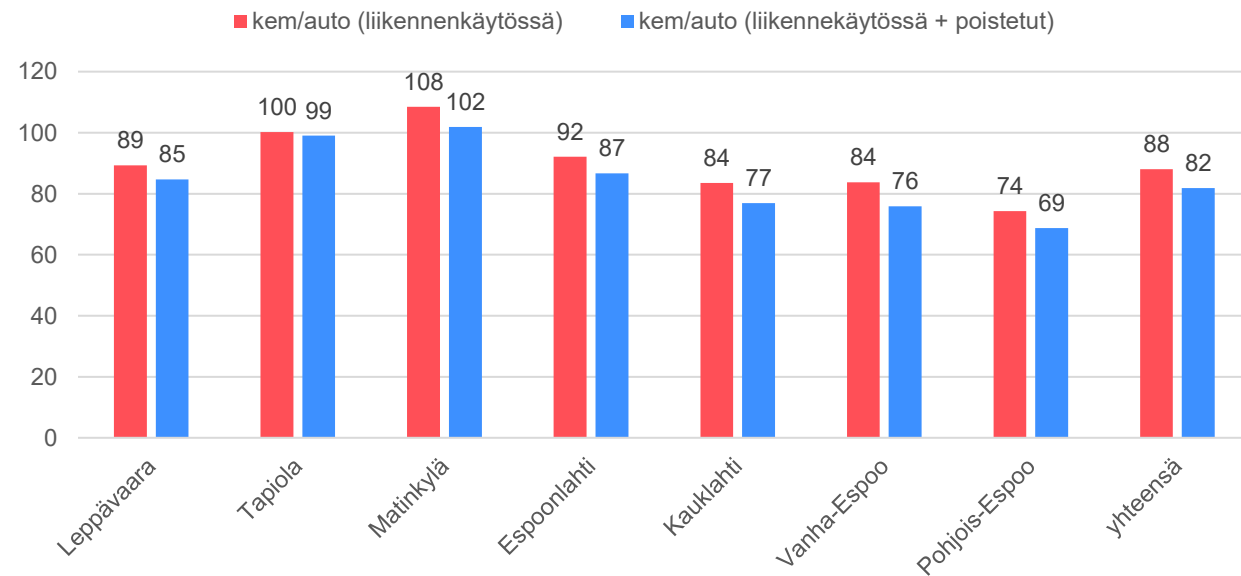
Autoja suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen



Autoja asuntoa kohden



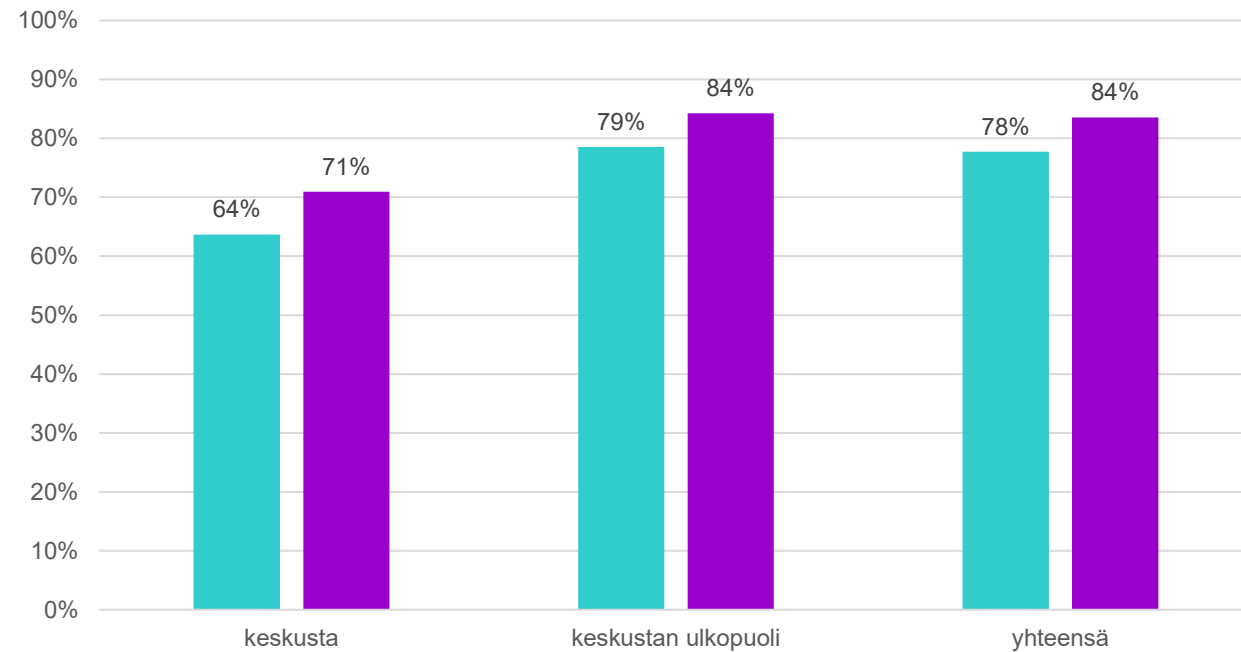
Kerrosala autoa kohden



# Autonomistus pysäköintivyöhykkeittäin

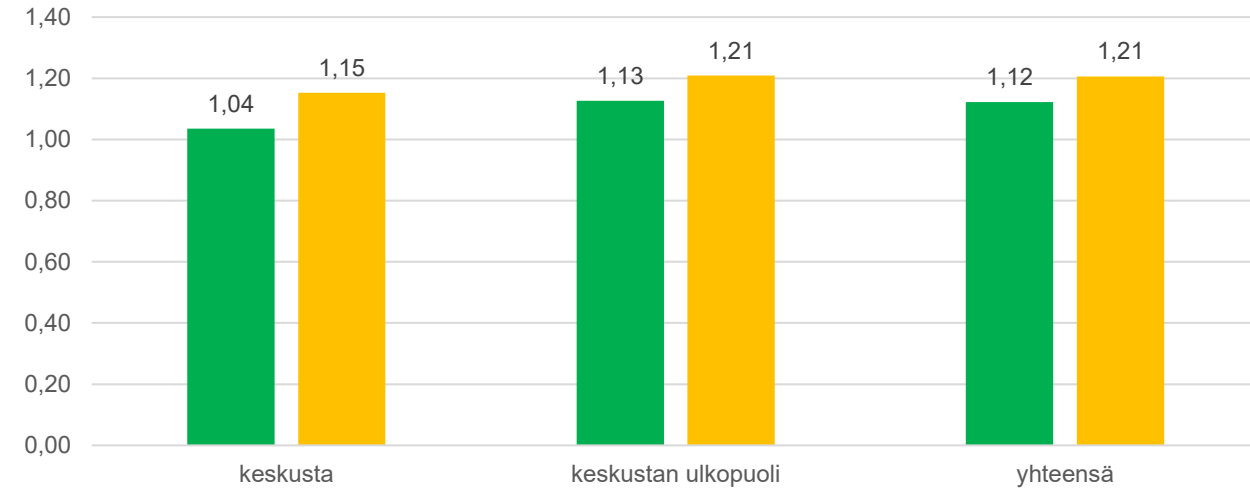
## Autoja suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen

- autoja suhteessa ohjeeseen (liikennekäytössä)
- autoja suhteessa ohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)



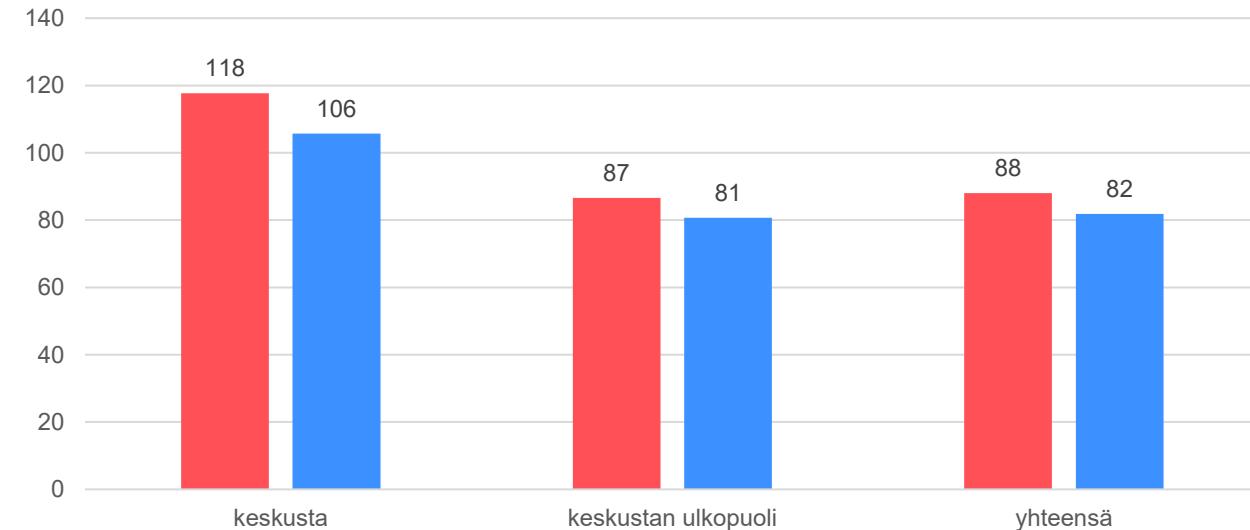
## Autoja asuntoa kohden

- autoa/asunto (liikennekäytössä)
- autoa/asunto (liikennekäytössä ja poistetut)



## Kerrosala autoa kohden

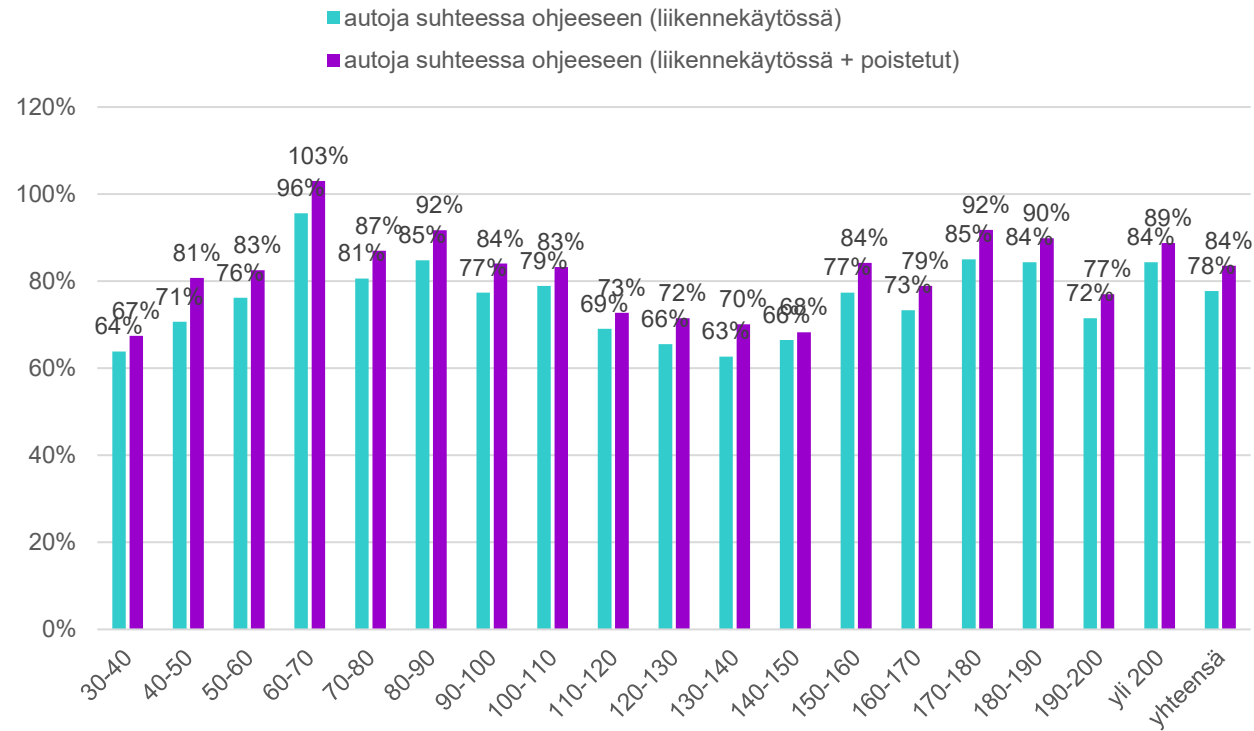
- kem/auto (liikennekäytössä)
- kem/auto (liikennekäytössä + poistetut)



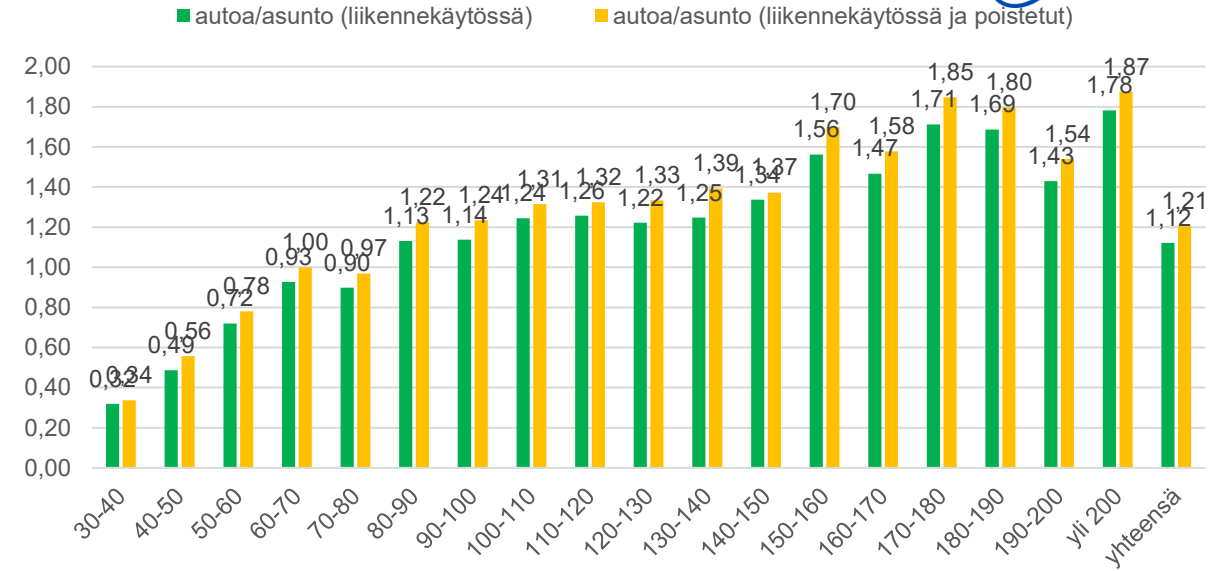
# Autonomistus suhteessa tonttikohtaiseen asuntojen keskokokoon



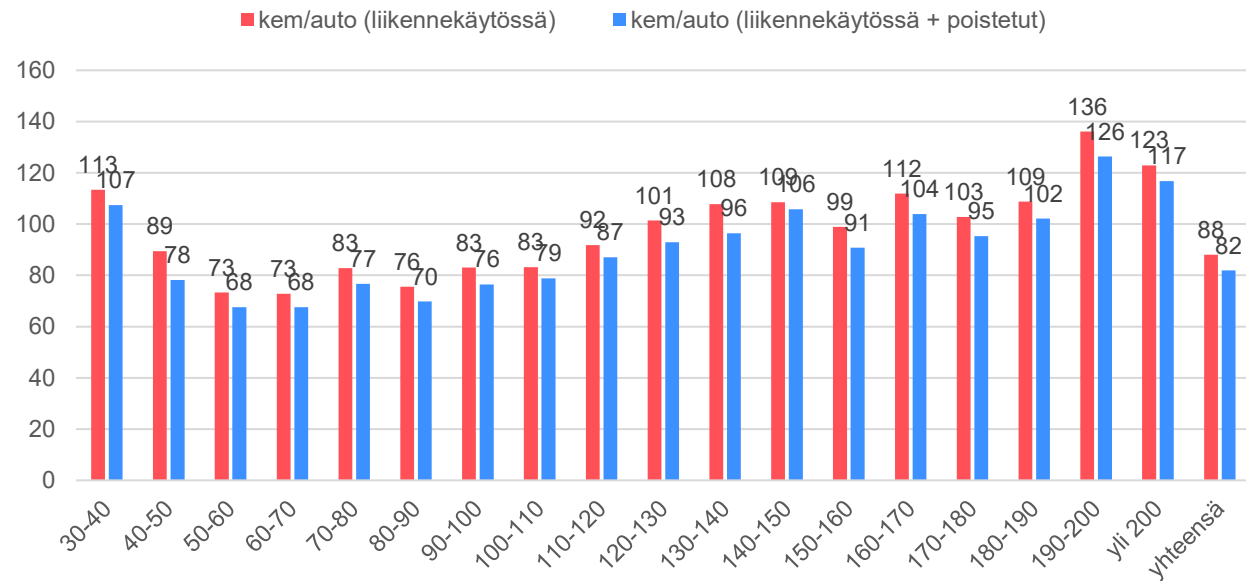
## Autoja suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen



## Autoja asuntoa kohden



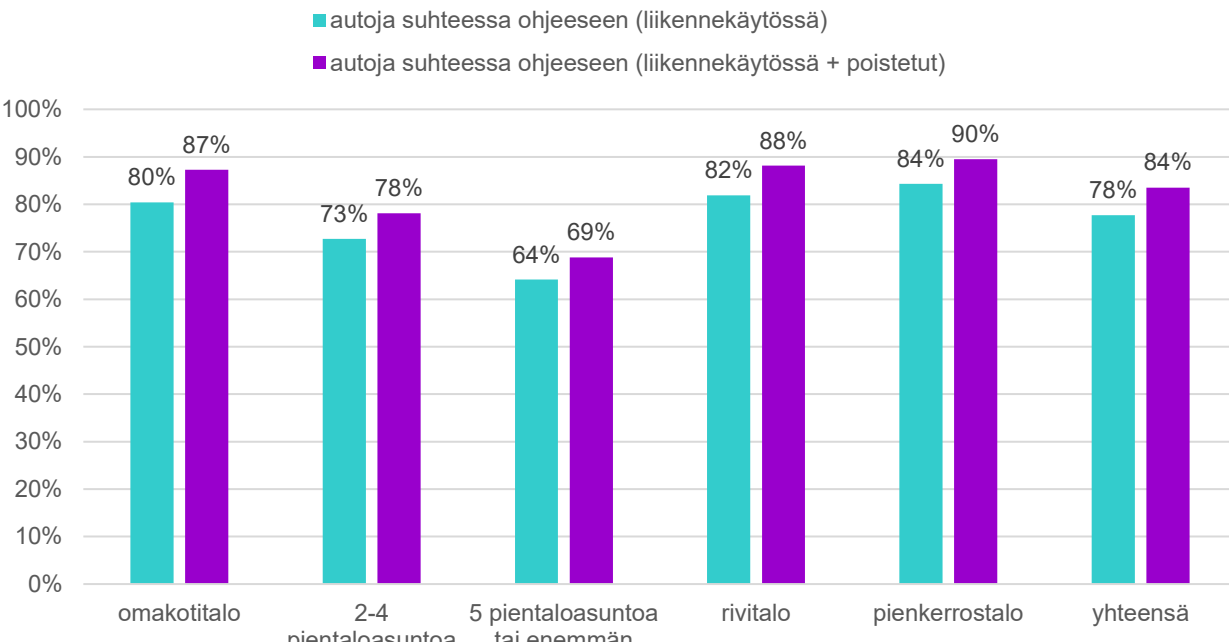
## Kerrosala autoa kohden



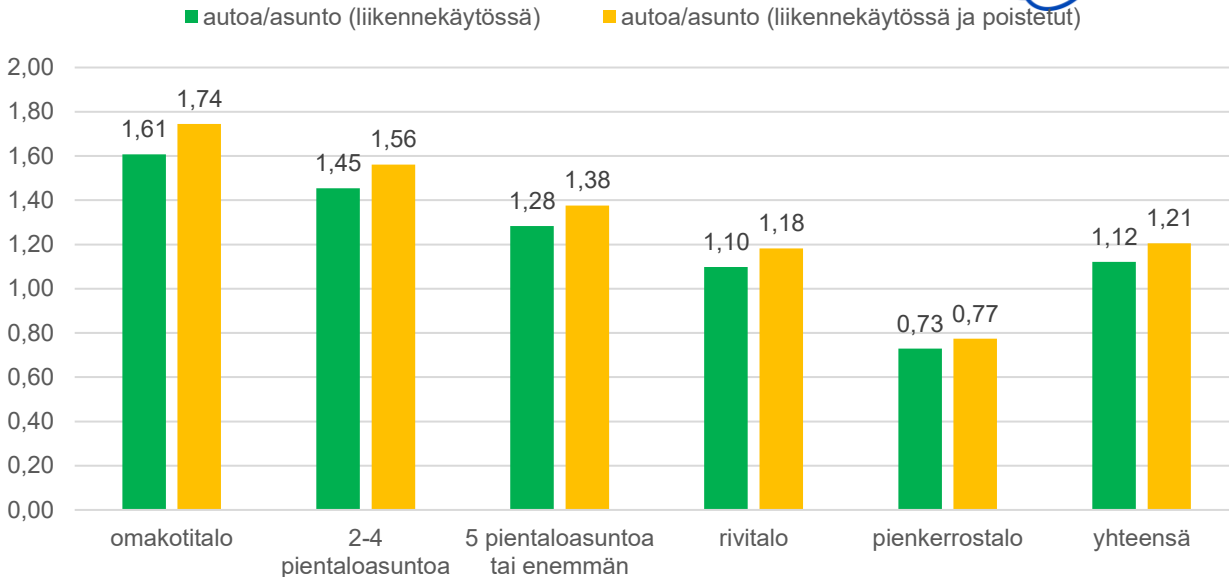
# Autonomistus pientalon tyypin mukaan



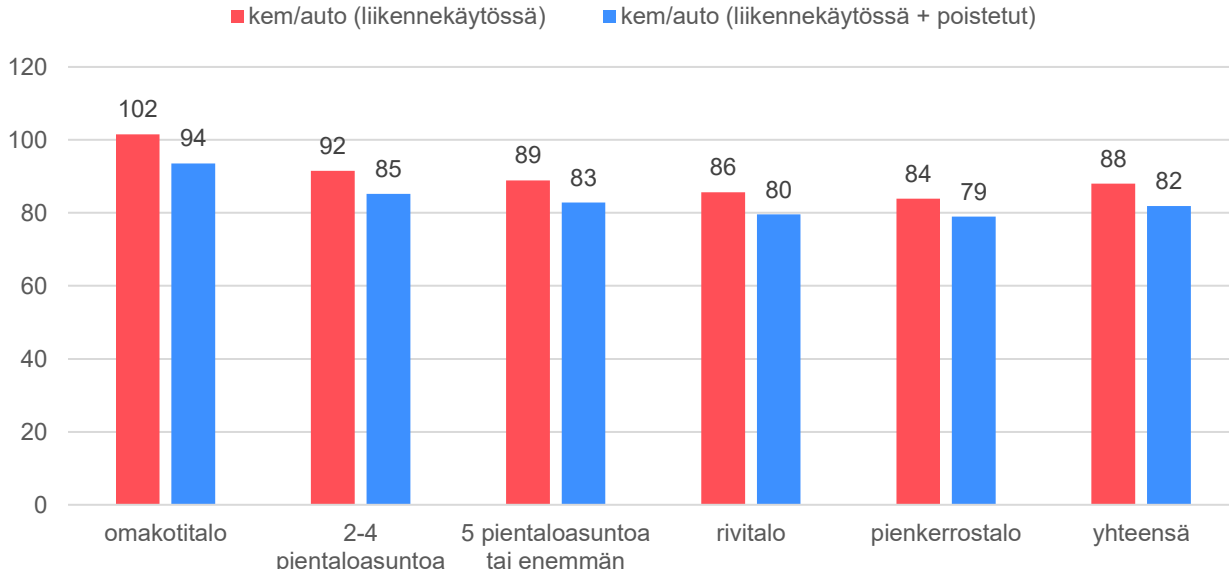
Autoja suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen



Autoja asuntoa kohden



Kerrosala autoa kohden

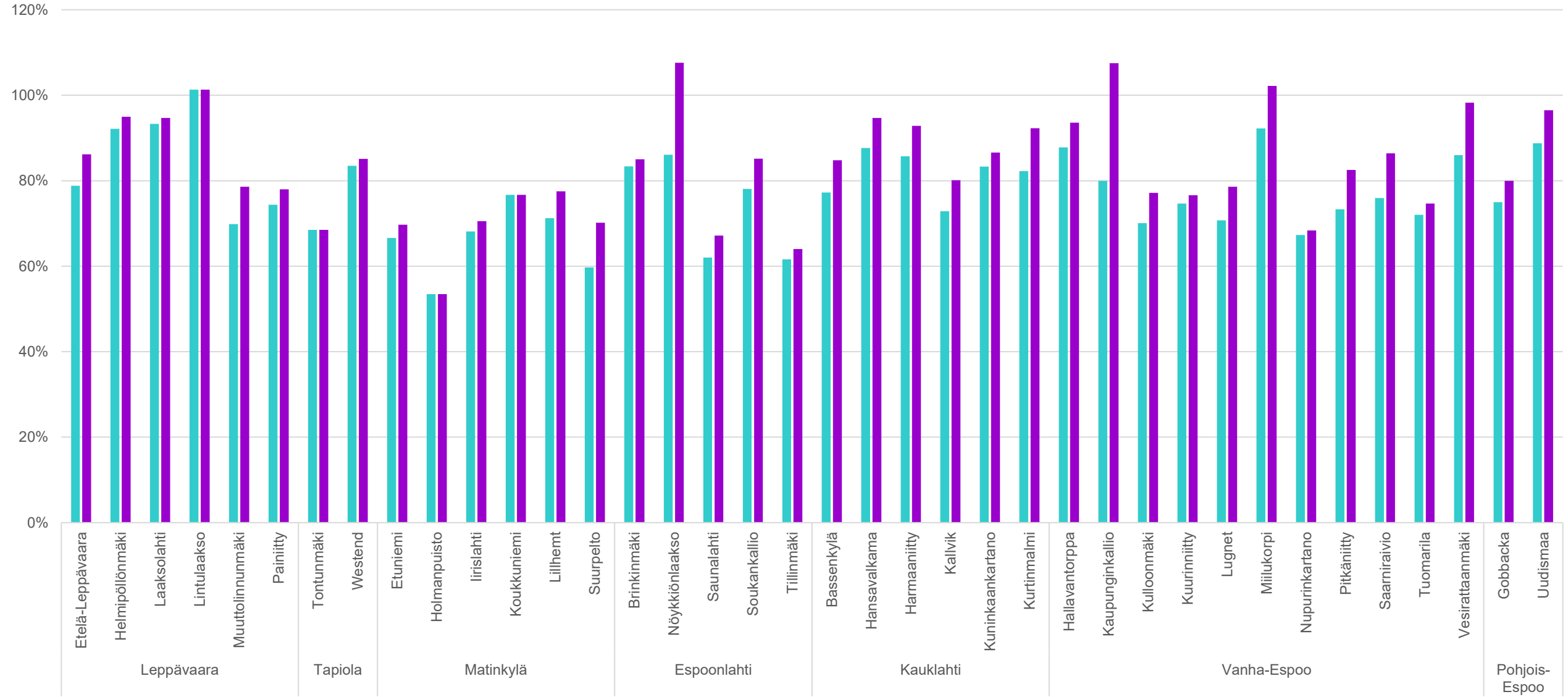


# Autonomistus aluekokonaisuuksittain

Autojen määrä suhteessa nykyiseen laskentaohjeeseen

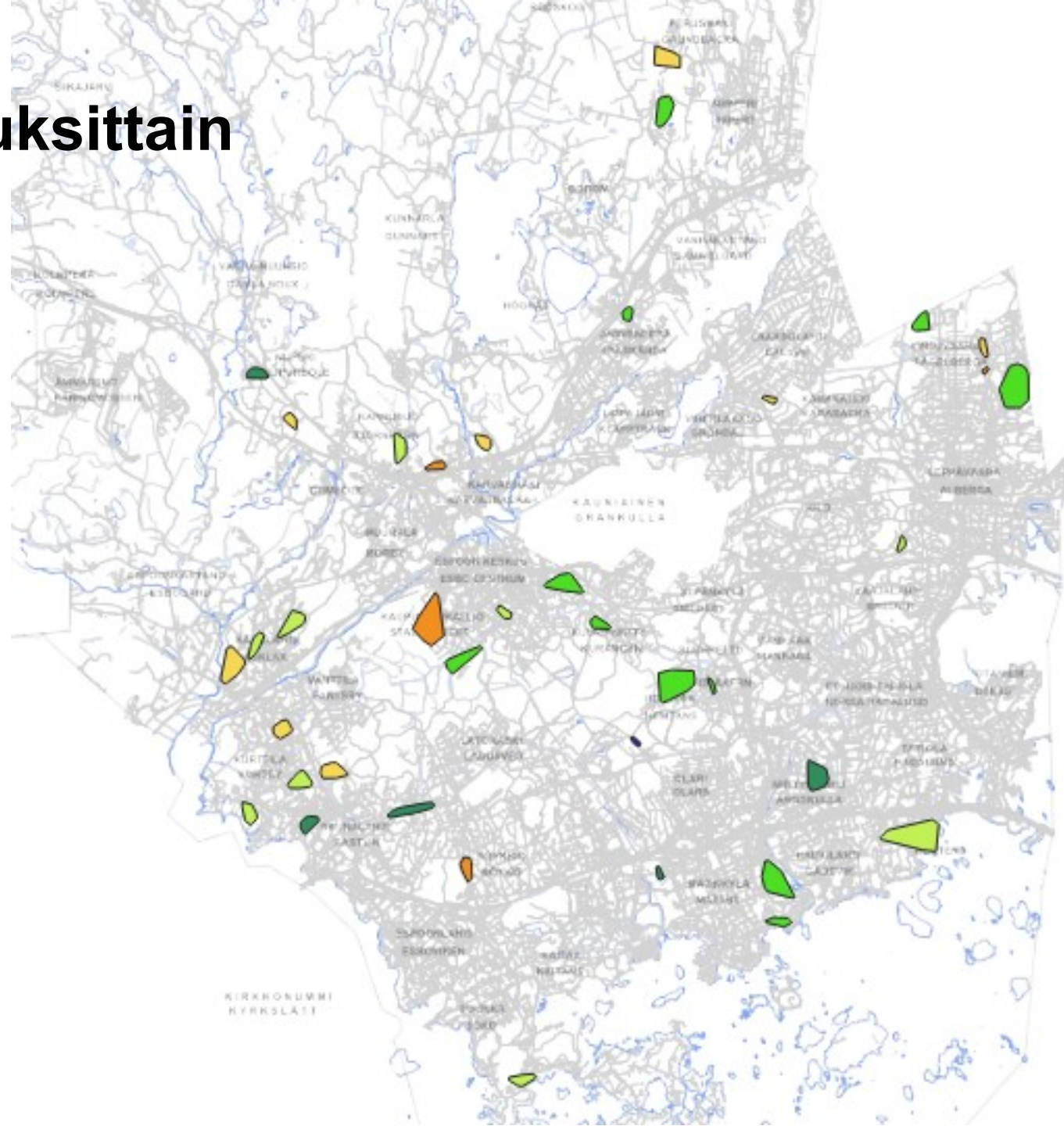
■ autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä)

■ autoja suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)

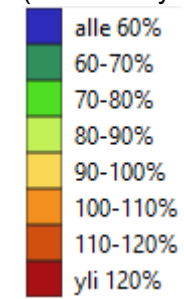




# Autonomistus aluekokonaisuuksittain



Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistutet)



# Esimerkkikohteet

Nupurinkartano

Uudismaa

Painiitty

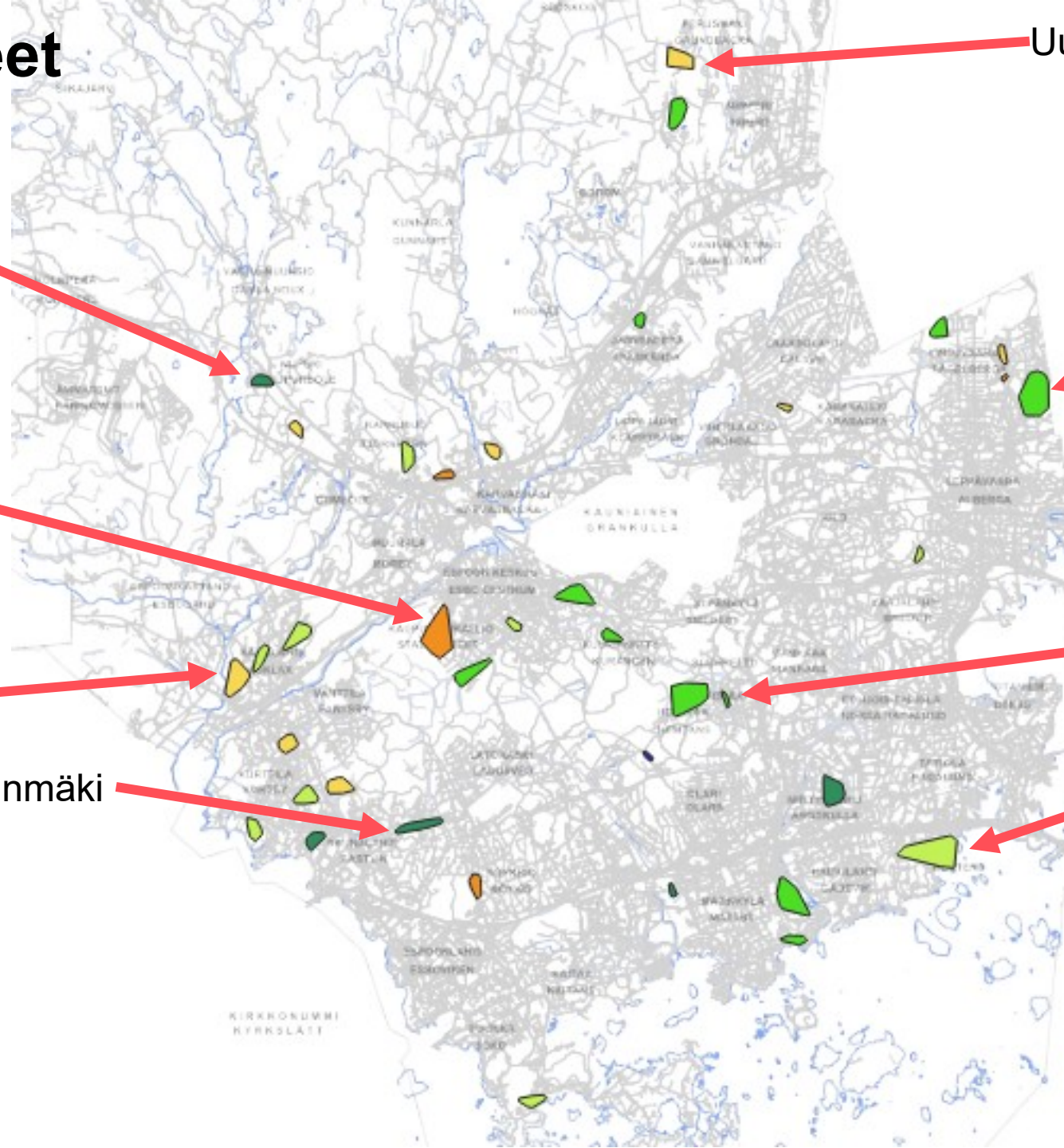
Kaupunginkallio

Suurpelto ja Lillhemt

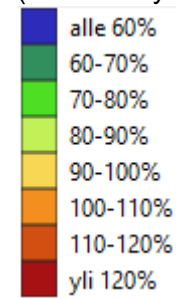
Hansavalkama

Westend

Tillinmäki

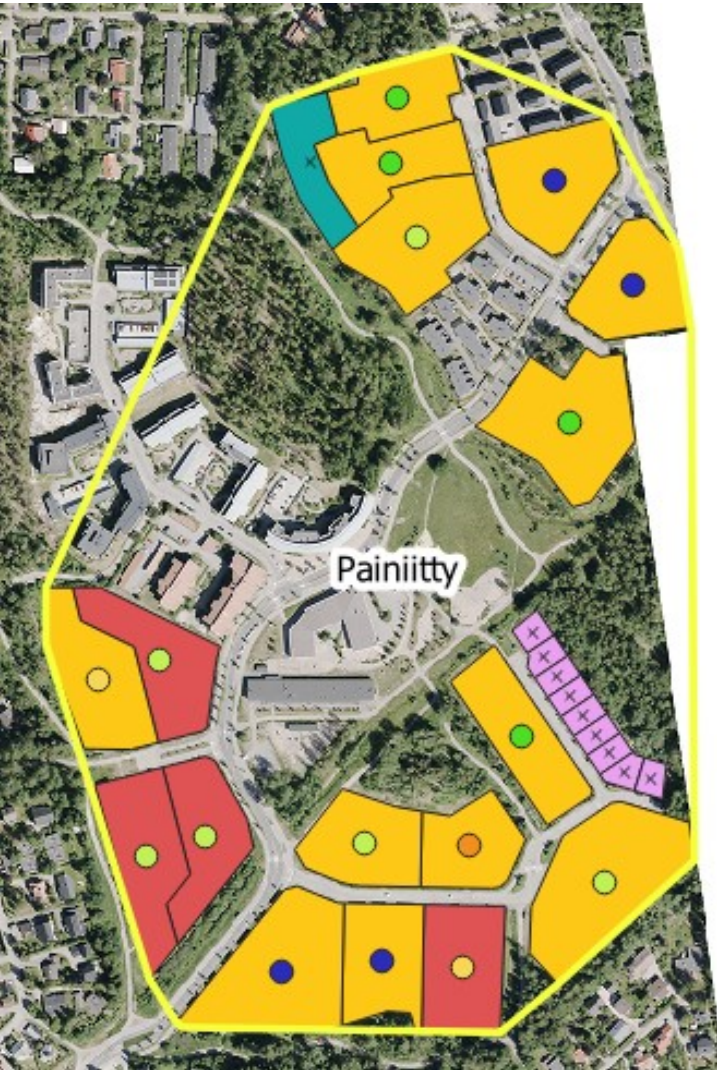


Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)

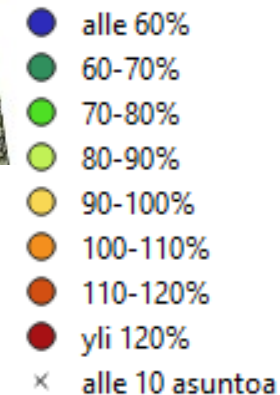




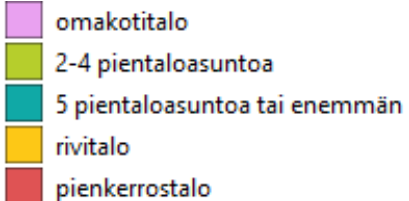
# Esimerkkikohteet: Painiitty, Leppävaara



Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)



Pientalon toteutusmuoto



- Tarkastelussa mukana 28 tonttia, 469 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2011-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi
  - erillispientaloille 2 ap/asunto
  - kytketyille pientaloille ja rivitaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
  - pienkerrostaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - Omakotitaloille 2 ap/asunto
  - Muille 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>
- Alueella autoja keskimäärin **78 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 46-165 %
- Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen toteutusmuodon mukaan:
  - Rivitalot: 75 %
  - Pienkerrostalot: 86 %
  - Muut toteutusmuodot: alle 10 asuntoa, ei raportoida








# Esimerkkikohteet: Westend, Tapiola



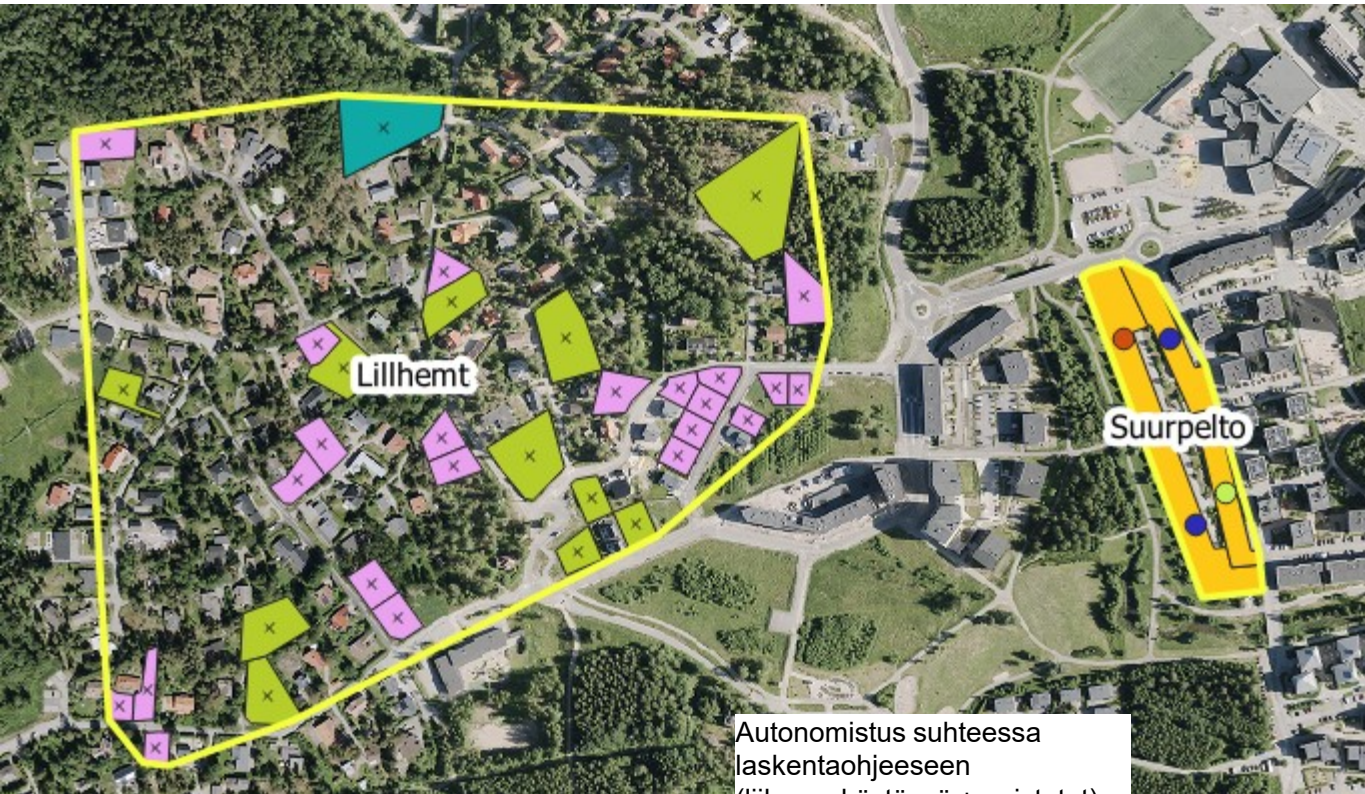
- Tarkastelussa mukana 45 tonttia, 67 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2011-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi
  - erillispientaloille 2 ap/asunto
  - rivitaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - 2 ap/asunto
- Alueella autoja keskimäärin **85 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistettut)
  - Vaihteluväli 0-220 %
- Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen toteutusmuodon mukaan:
  - Omakotitalot: 86%
  - 2-4 pientaloasuntoa: 88%
  - Rivitalot: alle 10 asuntoa, ei raportoida

## Pientalon toteutusmuoto

-  omakotitalo
-  2-4 pientaloasuntoa
-  5 pientaloasuntoa tai enemmän
-  rivitalo
-  pienkerrostalo



# Esimerkkikohteet: Suurpelto ja Lillhemt, Matinkylä



## Pientalon toteutusmuoto

- omakotitalo
- 2-4 pientaloasuntoa
- 5 pientaloasuntoa tai enemmän
- rivitalo
- pienkerrostalo

## Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)

- alle 60%
- 60-70%
- 70-80%
- 80-90%
- 90-100%
- 100-110%
- 110-120%
- yli 120%
- x alle 10 asuntoa

- Tarkastelussa mukana 38 tonttia, 120 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2012-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi
  - erillispientaloille 2 ap/asunto
  - rivitaloille 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - 2 ap/asunto
- Suurpellossa autoja keskimäärin **70 %** ja Lillhemtissä **78 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 0-165 %
- Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen toteutusmuodon mukaan:
  - Omakotitalot: 83%
  - 2-4 pientaloasuntoa: 73%
  - 5 pientaloasuntoa tai enemmän: alle 10 asuntoa, ei raportoida
  - Rivitalot: 70 %



# Esimerkkikohteet: Tillinmäki, Espoonlahti



## Pientalon toteutusmuoto

- omakotitalo
- 2-4 pientaloasuntoa
- 5 pientaloasuntoa tai enemmän
- rivitalo
- pienkerrostalo

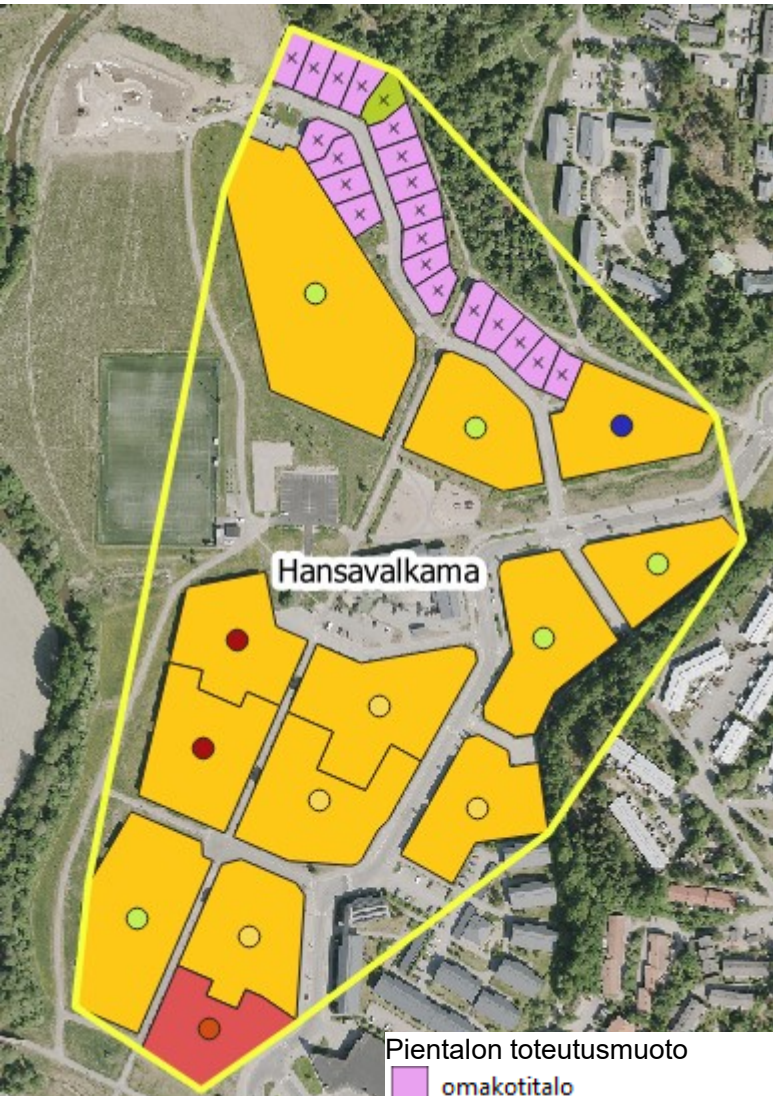
## Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen

(liikennekäytössä + poistetut)

- alle 60%
- 60-70%
- 70-80%
- 80-90%
- 90-100%
- 100-110%
- 110-120%
- yli 120%
- × alle 10 asuntoa

- Tarkastelussa mukana 8 tonttia, 160 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2011-2021
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi
  - erillispientaloille 2 ap/asunto
  - kytketyille pientaloille ja rivitaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
  - pienkerrostaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - Muille toteutusmuodoille 2 ap/asunto, mutta pienkerrostalolle 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>
- Alueella autoja keskimäärin **64 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 49-94 %
- Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen toteutusmuodon mukaan:
  - 5 pientaloasuntoa tai enemmän: 59 %
  - Rivitalot: 63 %
  - Pienkerrostalot: 88 %

# Esimerkkikohteet: Hansavalkama, Kauklahti



## Pientalon toteutusmuoto

- omakotitalo
- 2-4 pientaloasuntoa
- 5 pientaloasuntoa tai enemmän
- rivitalo
- pienkerrostalo

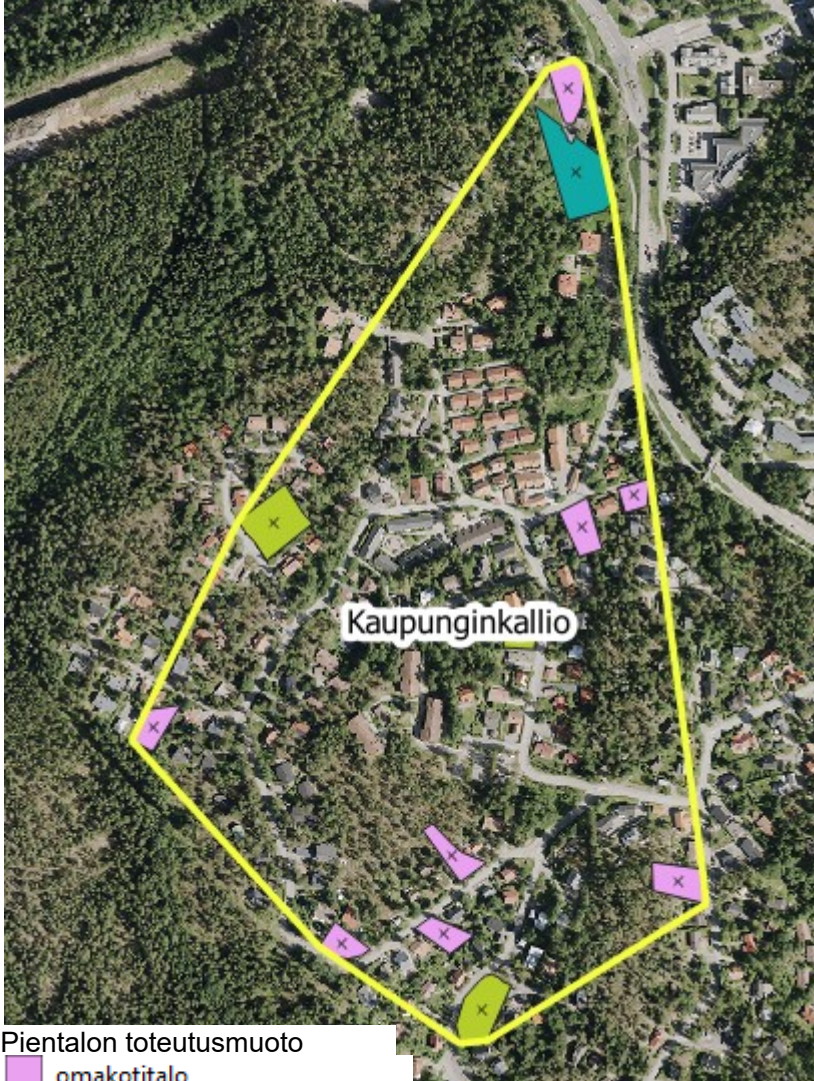
Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)

- alle 60%
- 60-70%
- 70-80%
- 80-90%
- 90-100%
- 100-110%
- 110-120%
- yli 120%
- × alle 10 asuntoa

- Tarkastelussa mukana 34 tonttia, 341 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2011-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkainnormi
  - erillispientaloille 2 ap/asunto
  - kytketyille pientaloille ja rivitaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
  - pienkerrostaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - Omakotitaloille 2 ap/asunto
  - Muille 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>
- Alueella autoja keskimäärin **95 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 55-165 %
- Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen toteutusmuodon mukaan:
  - Omakotitalot: 94%
  - 2-4 pientaloasuntoa: alle 10 asuntoa, ei raportoida
  - Rivitalot: 94 %
  - Pienkerrostalot: 115 %



# Esimerkkikohteet: Kaupunginkallio, Vanha-Espoo



## Pientalon toteutusmuoto

- omakotitalo
- 2-4 pientaloasuntoa
- 5 pientaloasuntoa tai enemmän
- rivitalo
- pienkerrostalo

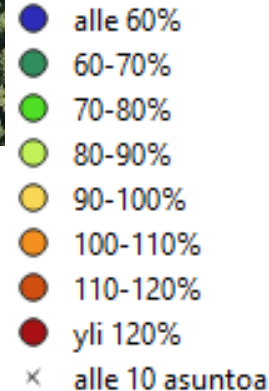
- Tarkastelussa mukana 12 tonttia, 22 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2010-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi
  - erillispientaloille 2 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - 2 ap/asunto
- Alueella autoja keskimäärin 108 % laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 0-275 %
- Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen toteutusmuodon mukaan:
  - Alle 10 asuntoa, ei raportoida



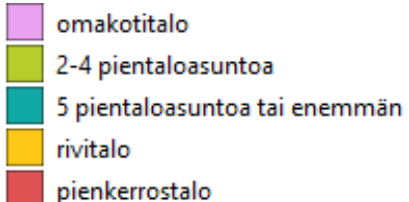
# Esimerkkikohteet: Uudismaa, Pohjois-Espoo



Autonomistus suhteessa  
laskentaohjeeseen  
(liikennekäytössä + poistettu)



Pientalon toteutusmuoto



- Tarkastelussa mukana 46 tonttia, 140 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2011-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkainormi
  - erillispientaloille 2 ap/asunto
  - kytketyille pientaloille ja rivitaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - 2 ap/asunto
- Alueella autoja keskimäärin **96 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistettu)
  - Vaihteluväli 55-165 %
- Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen toteutusmuodon mukaan:
  - Omakotitalot: 90 %
  - 2-4 pientaloasuntoa: alle 10 asuntoa, ei raportoida
  - 5 pientaloasuntoa tai enemmän: 87 %
  - Rivitalot: 122 %



# Esimerkkikohteet: Nupurinkartano, Vanha-Espoo



- Tarkastelussa mukana 3 tonttia, 100 asuntoa
  - Rakennusvuosi 2019-2022
- Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormi
  - Pienkerrostaloille 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto
- Käytetty normi:
  - 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>
- Alueella autoja keskimäärin **68 %** laskentaohjeen mukaisesta autopaikkavaatimuksesta (mukana liikennekäytöstä poistetut)
  - Vaihteluväli 49-95 %

Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen (liikennekäytössä + poistetut)

- alle 60%
- 60-70%
- 70-80%
- 80-90%
- 90-100%
- 100-110%
- 110-120%
- yli 120%
- × alle 10 asuntoa

Pientalon toteutusmuoto

- omakotitalo
- 2-4 pientaloasuntoa
- 5 pientaloasuntoa tai enemmän
- rivitalo
- pienkerrostalo

# Johtopäätökset

- Nykyiset pientalojen laskentaohjeet ovat keskimäärin riittävät: autoja on 78 % laskentaohjeen mukaisesta autopaikkamäärästä, kun tarkastellaan vain liikennekäytössä olevia ajoneuvoja ja 84 % kun huomioidaan myös liikennekäytöstä poistetut.
- Laskentaohjeessa rivitalojen ja pienkerrostalojen autopaikkanormi määräytyy sijainnin mukaan. Tarkastelu ei kuitenkaan sisältänyt riittävästi keskusta-alueille rakentuneita pientalokohteita, jotta voitaisiin arvioida vyöhykkeiden toimivuutta.
- Nykyiset laskentaohjeet vaihtelevat pientalon toteutusmuodon perusteella. Nykyinen ohje, jonka mukaan erillispientalolle vaaditaan 2 ap/asunto silloinkin kun pientalot toteutetaan yhtiömuotoisesti isoina kokonaisuuksina, ei vastaa kovin hyvin autonomistusta.

# Ehdotus laskentaohjeiden päivitykseksi

- Poistetaan laskentaohjeista pientalojen autopaikkavaatimus talotyypin (omakotitalo/erillispientalo, kytketty pientalo/rivitalo) sekä sijainnin (pysäköintivyöhyke) perusteella
- Muutetaan laskentaohjeen perusteeksi se, kuinka isona kokonaisuutena kohde toteutetaan riippumatta siitä, ovat asunnot erillisiä, toisiinsa kytkettyjä tai päällekkäisiä (korkeintaan 2-kerroksiset pienkerrostalot)
- Ehdotus laskentaohjeeksi:
  - Pientalot, kun samalle tontille toteutetaan alle 5 asuntoa: 2 ap/asunto
  - Pientalot, kun samalle tontille toteutetaan 5 asuntoa tai enemmän: 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto

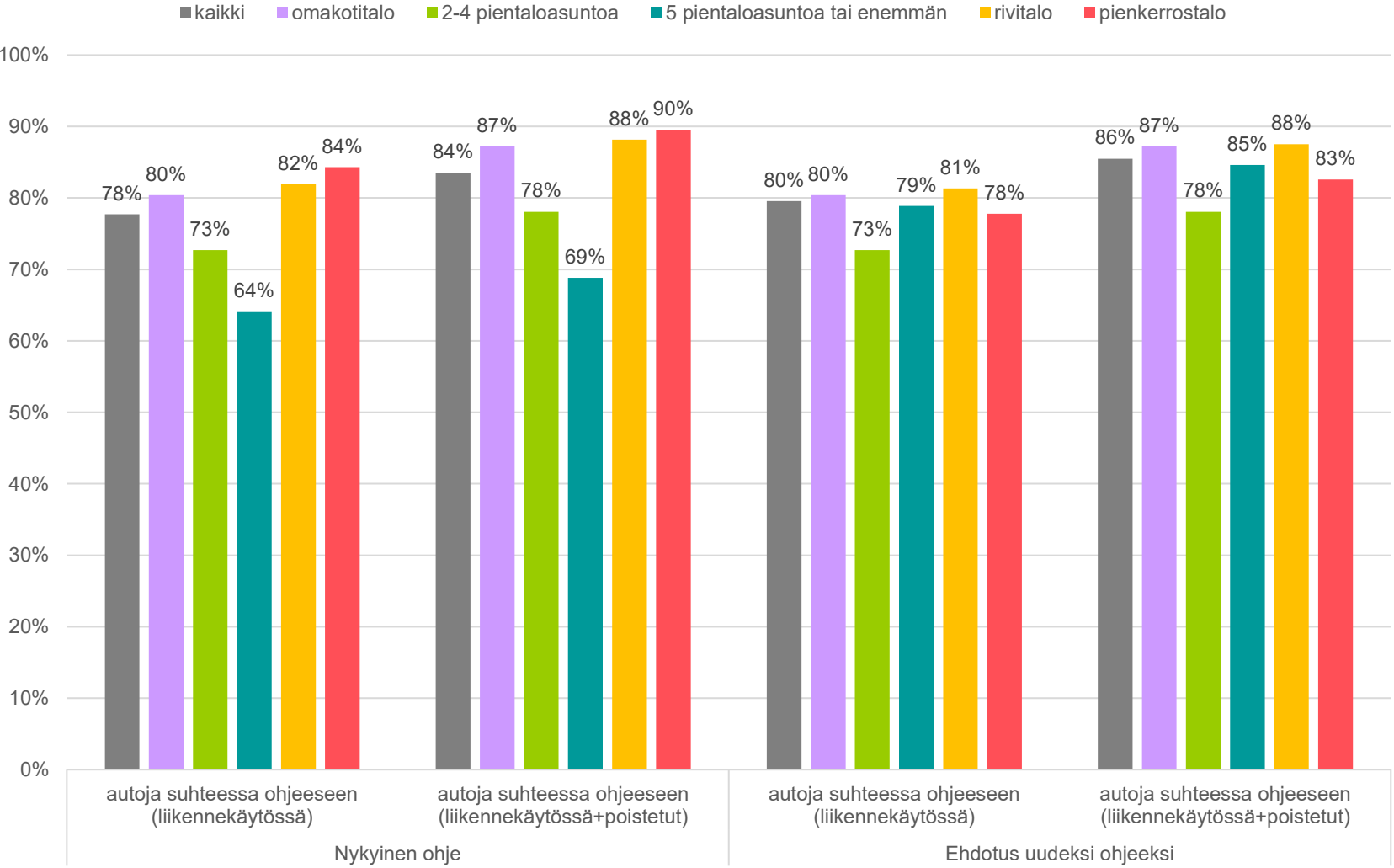
# Perustelut

- Omakotitaloille on edelleen perusteltua vaatia 2 ap/asunto, koska autopaikkojen lukumäärän tulee olla kokonaisluku eikä 1 ap/asunto ole riittävä.
- Omakotitaloihin vertautuvat myös pienet, alle 5 asunnon yhtiöt tai hallinnanjakosopimuksella hallittavat tontit.
  - Näissä pysäköinnin toteutus on yleensä asuntokohtainen riippumatta siitä, ovatko asunnot erillispientaloissa, paritaloissa tai kytketyissä pientaloissa/rivitaloissa.
  - Halutessaan asuntokohtaiset autopaikat on mahdollista sijoittaa myös peräkkäin, jolloin niiden tilantarve on pienempi. Omakotitalojen ja pienten yhtiöiden asukkailla on enemmän päätösvaltaa hyödyntää mahdollisesti ylimääräisen autopaikan tilavarausta myös muihin pihatoimintoihin.
- Kun pientalot toteutetaan yhtiömuotoisesti isompina kokonaisuuksina, ei vaatimus 2 ap/asunto ole perusteltu.
  - Isot erillispientalojen kokonaisuudet vertautuvat paremmin rivitaloihin kuin omakotitaloihin.
  - Sekä kerrosalaan että asuntojen lukumäärään perustuva normi vastaa paremmin tarpeeseen, kun asuntojen keskikoko vaihtelee.
  - Yhtiömuotoisissa kohteissa pysäköinti toteutetaan usein keskitetysti, jolloin autopaikkoja voidaan joustavammin jakaa asuntojen kesken.
  - Samalle tontille saatetaan toteuttaa sekä erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja että 2-kerroksisia kerrostaloja. Asemakaava ei välttämättä ohjaa toteutusmuotoa kovin tarkasti. Autopaikkojen laskentatapaa ja kaavamääräyksiä selkeyttää, jos myös pienkerrostaloille on näissä tapauksissa sama autopaikkainormi.

# Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen eri ohjeilla



Autonomistus suhteessa laskentaohjeeseen eri ohjeilla



- Autonomistus ehdotettuun laskentaohjeeseen verrattuna on 80 % vain liikennekäytössä olevien ajoneuvojen osalta ja 86 % kun huomioidaan myös liikennekäytöstä poistetut.
- Suurin muutos on yli 5 asunnon pientaloasuntokohteissa: nykyiseen ohjeeseen verrattuna autoja on 64/69 % ja uuteen 79/85%.
- Lisäksi muutos pienentäisi hieman pienkerrostalojen suhdetta: nykyisellä ohjeella se on 84/90% ja uudella ohjeella 78/83%.



# Esimerkkilaskelma: Ehdotetun laskentaohjeen vaikutus erillispientalokohteissa

| Pientalokortteli 1200 k-m <sup>2</sup>  |                      | Vanha ohje            |                             | Uusi ehdotus          |                             |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Alueen toteutus                         | Asuntojen keskikoko  | Autopaikkoja yhteensä | Autopaikkoja asuntoa kohden | Autopaikkoja yhteensä | Autopaikkoja asuntoa kohden |
| Erillispientalot: 5 tonttia, 10 asuntoa | 120 k-m <sup>2</sup> | 20 ap                 | 2 ap/asunto                 | 20 ap                 | 2 ap/asunto                 |
| Erillispientalot: 1 tontti, 10 asuntoa  | 120 k-m <sup>2</sup> | 20 ap                 | 2 ap/asunto                 | 17 ap                 | 1,7 ap/asunto               |
| Erillispientalot: 1 tontti, 15 asuntoa  | 80 k-m <sup>2</sup>  | 30 ap                 | 2 ap/asunto                 | 17 ap                 | 1,1 ap/asunto               |
| Erillispientalot: 1 tontti, 20 asuntoa  | 60 k-m <sup>2</sup>  | 40 ap                 | 2 ap/asunto                 | 17 ap                 | 0,9 ap/asunto               |

# Esimerkkilaskelma: Ehdotetun laskentaohjeen vaikutus pienkerrostalokohteissa

| Pientalokortteli 1200 k-m <sup>2</sup> |                      | Vanha ohje            |                             | Uusi ehdotus          |                             |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Alueen toteutus                        | Asuntojen keskikoko  | Autopaikkoja yhteensä | Autopaikkoja asuntoa kohden | Autopaikkoja yhteensä | Autopaikkoja asuntoa kohden |
| Pienkerrostalot: 1 tontti, 10 asuntoa  | 120 k-m <sup>2</sup> | 17 ap                 | 1,7 ap/asunto               | 17 ap                 | 1,7 ap/asunto               |
| Pienkerrostalot: 1 tontti, 15 asuntoa  | 80 k-m <sup>2</sup>  | 17 ap                 | 1,1 ap/asunto               | 17 ap                 | 1,1 ap/asunto               |
| Pienkerrostalot: 1 tontti, 20 asuntoa  | 60 k-m <sup>2</sup>  | 17 ap                 | 0,9 ap/asunto               | 17 ap                 | 0,9 ap/asunto               |
| Pienkerrostalot: 1 tontti, 25 asuntoa  | 48 k-m <sup>2</sup>  | 17 ap                 | 0,7 ap/asunto               | 20 ap                 | 0,8 ap/asunto               |