



**ESPOO  
ESBO**

# **Kohtuuhintaiseen metropoliasumiseen**

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus  
Torsti Hokkanen 12.2.2013





ESPOO  
ESBO

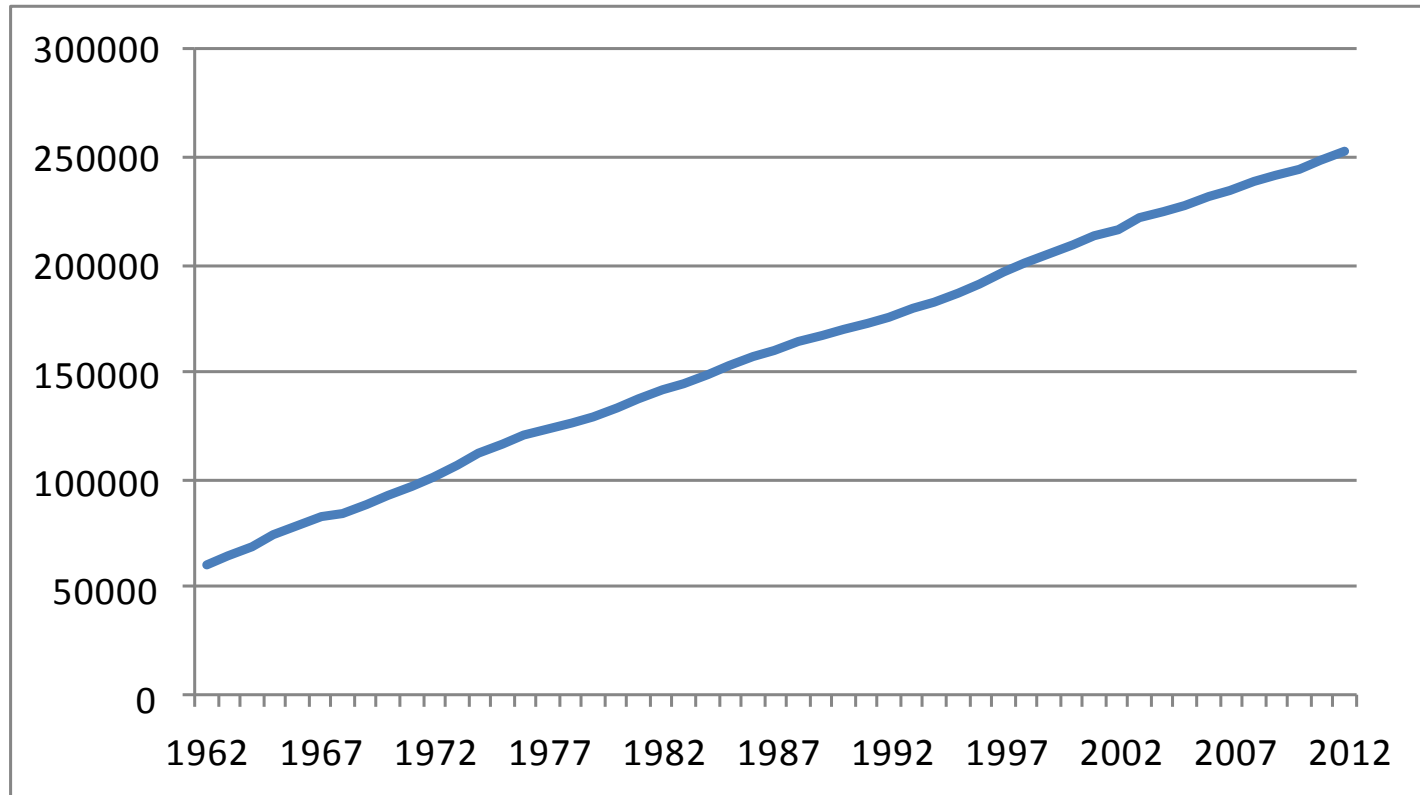
# Esityksen sisältö

- Hieman asuntotuotannon ja kaavoituksen volyymeistä Espoossa
- Asuntotuotannon kriittiset tekijät maankäytön suunnittelun näkökulmasta
- Ajatuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon haasteisiin



ESPOO  
ESBO

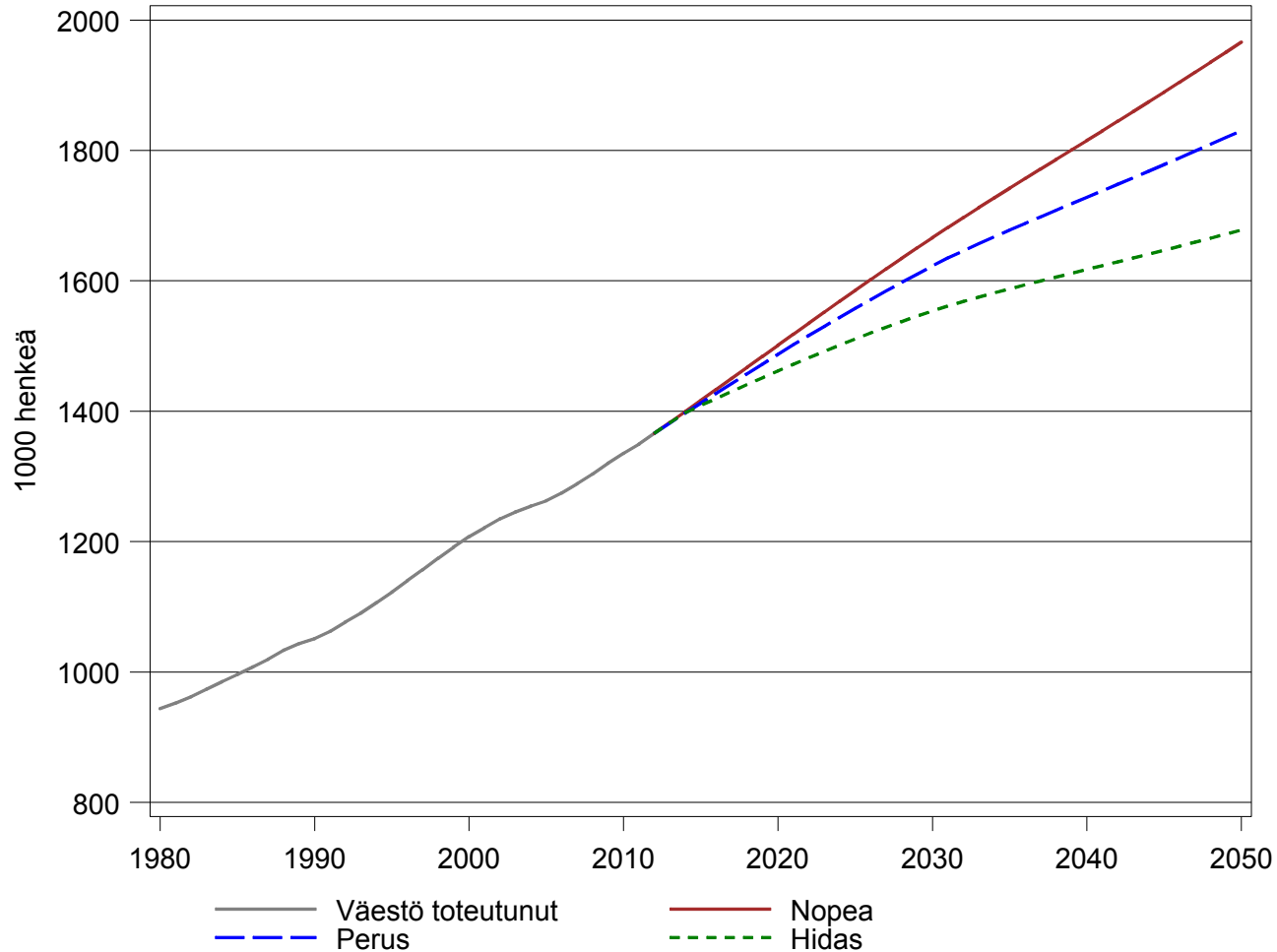
## Espoon väestökehitys 1.1.1962 - 2012





**ESPOO  
ESBO**

## Helsingin seudun (14 kuntaa) väestö 1980-2012 ja projektiovaihtoehdot vuoteen 2050



**1 966 000**

**1 830 000**

**1 756 000**

**Vuosi 2012:**

**1 366 000**

**Kasvu:**

**600 000**

**464 000**

**390 000**



ESPOO  
ESBO

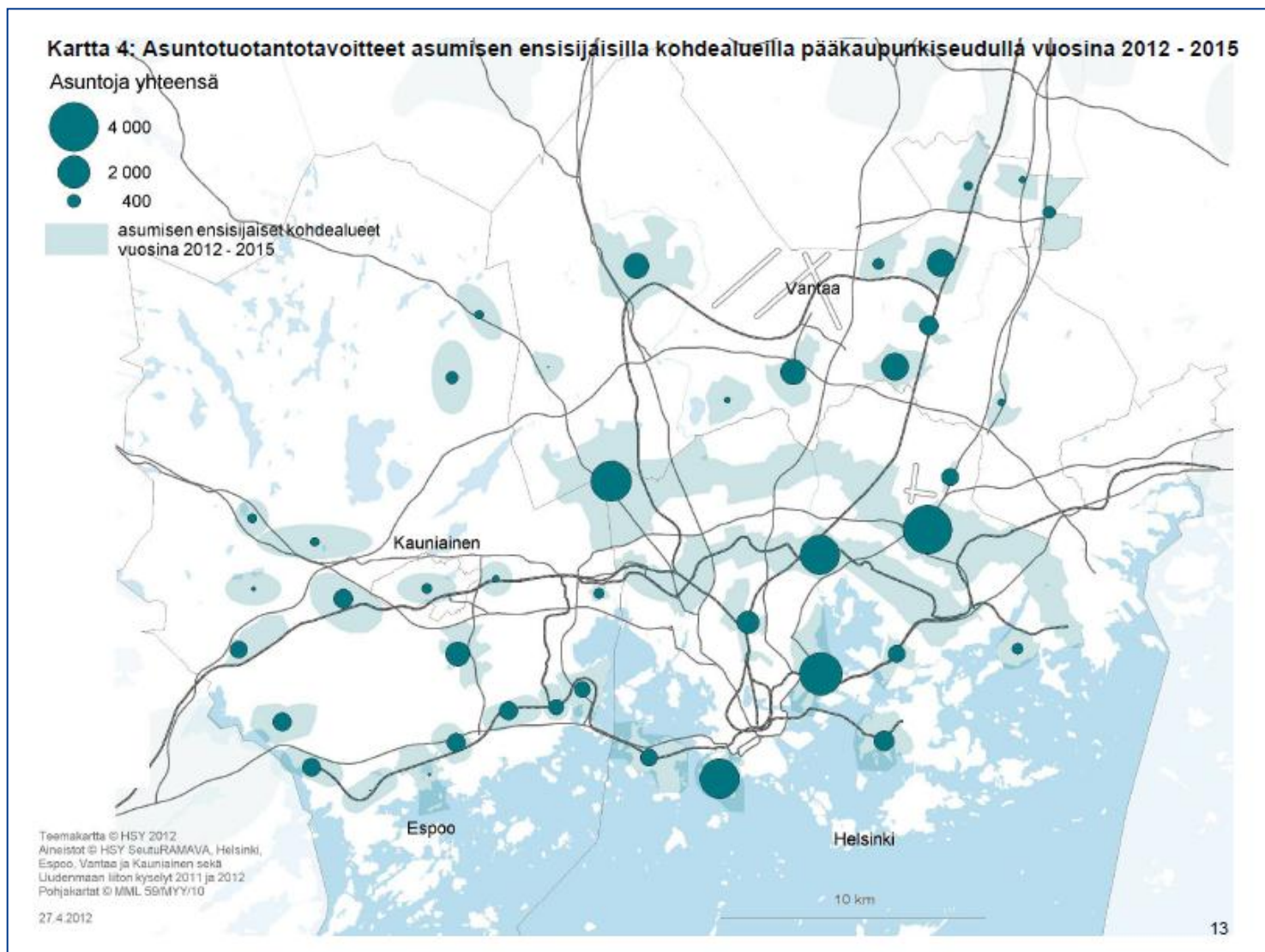
# MAL-tavoite

Taulukko 1: Helsingin seudun asuntotuotannon tavoitteet ja tuotannon edellyttämä asemakaavoitettu kerrosala kaudella 2012 - 2015

Kunta/seutu	Asuntotuotantavoite kaudella 2012 - 2015		ARA-tuotannon tavoite kaudella 2012 - 2015			Tuotantotavoitteen edellyttämä asemakaavoitettu kerrosala kaudella 2012 - 2015, kerrosneliometriä			
	Keskim. vuodessa, asuntoja	Kaudella yhteensä, asuntoja	ARA-asuntojen osuus <sup>1)</sup>	Keskim. vuodessa, ARA-asuntoja	Kaudella yhteensä, ARA-asuntoja	Keskim. vuodessa, kem <sup>2</sup>	Kaudella yhteensä, kem <sup>2</sup>	Asemakaavat voimassa <sup>2)</sup> , kem <sup>2</sup>	Kaavallinen valmius <sup>3)</sup>
Espoo	2 500	10 000	20 %	500	2 000	250 000	1 000 000	660 000	66 %
Helsinki	5 000	20 000	20 %	1 000	4 000	450 000	1 800 000	1 548 000	86 %
Kauniainen	60	240	20 %	12	48	6 750	27 000	27 000	100 %
Vantaa	2 000	8 000	20 %	400	1 600	200 000	800 000	592 000	74 %
<b>PKS yhteensä</b>	<b>9 560</b>	<b>38 240</b>	<b>20 %</b>	<b>1 912</b>	<b>7 648</b>	<b>906 750</b>	<b>3 627 000</b>	<b>2 827 000</b>	<b>78 %</b>
Hyvinkää	300	1 200	20 %	60	240	23 825	95 300	95 300	100 %
Järvenpää	430	1 720	20 %	86	344	35 000	140 000	109 200	78 %
Kerava	390	1 560	20 %	78	312	32 500	130 000	118 300	91 %
Kirkkonummi	330	1 320	20 %	66	264	30 000	120 000	120 000	100 %
Mäntsälä	160	640	20 %	32	128	18 750	75 000	42 000	56 %
Nurmijärvi	330	1 320	20 %	66	264	31 000	124 000	97 960	79 %
Pornainen	60	240	20 %	12	48	8 500	34 000	29 580	87 %
Sipoo	330	1 320	20 %	66	264	43 250	173 000	100 340	58 %
Tuusula	350	1 400	20 %	70	280	48 750	195 000	66 300	34 %
Vihti	260	1 040	20 %	52	208	26 250	105 000	74 550	71 %
<b>KUUMA yhteensä<sup>4)</sup></b>	<b>2 940</b>	<b>11 760</b>	<b>20 %</b>	<b>588</b>	<b>2 352</b>	<b>297 825</b>	<b>1 191 300</b>	<b>853 530</b>	<b>72 %</b>
<b>Helsingin seutu yhteensä</b>	<b>12 500</b>	<b>50 000</b>	<b>20 %</b>	<b>2 500</b>	<b>10 000</b>	<b>1 204 575</b>	<b>4 818 300</b>	<b>3 680 530</b>	<b>76 %</b>



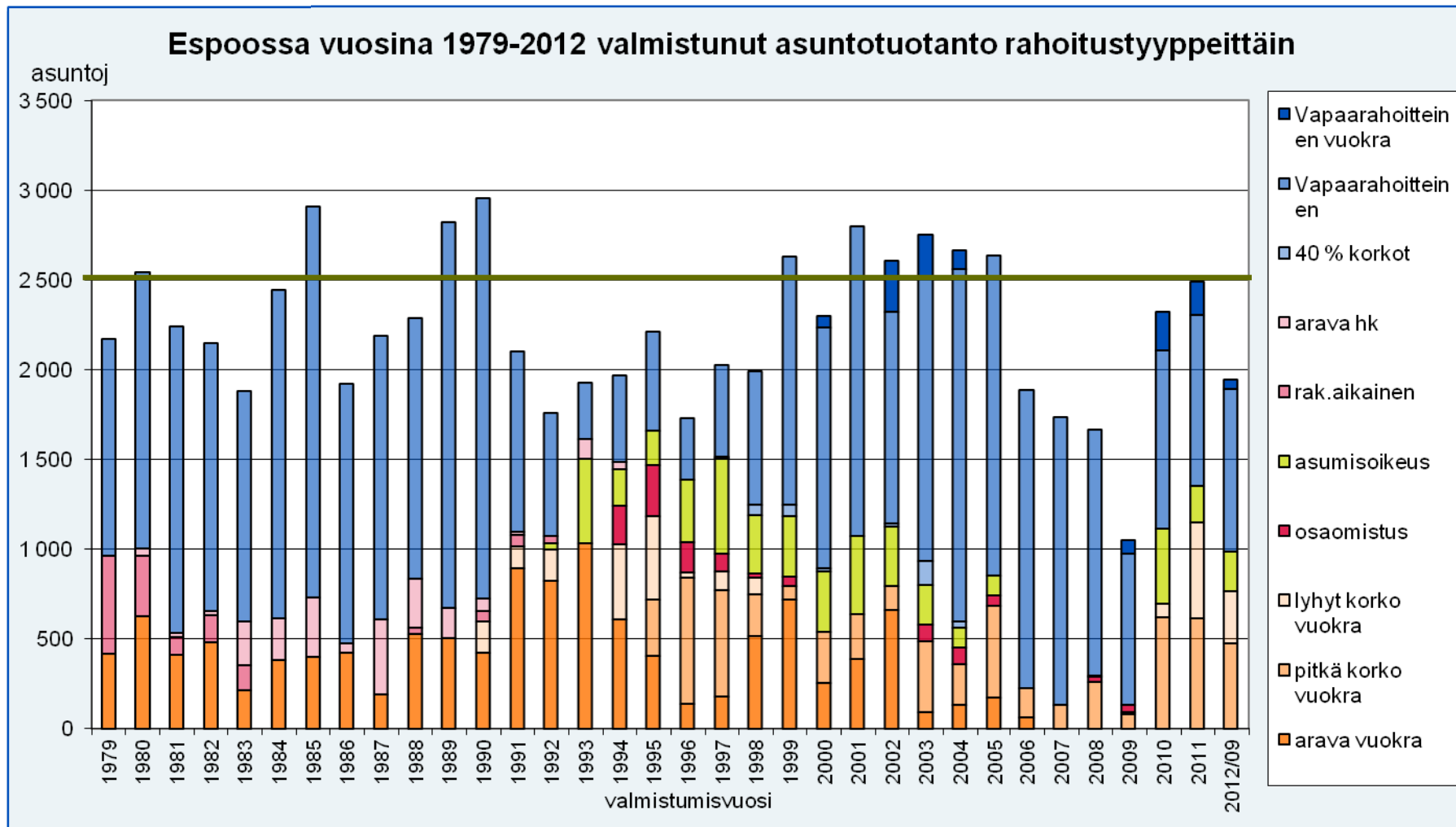
# Asuntotuotanto 2012- 2015 (MAL)





ESPOO  
ESBO

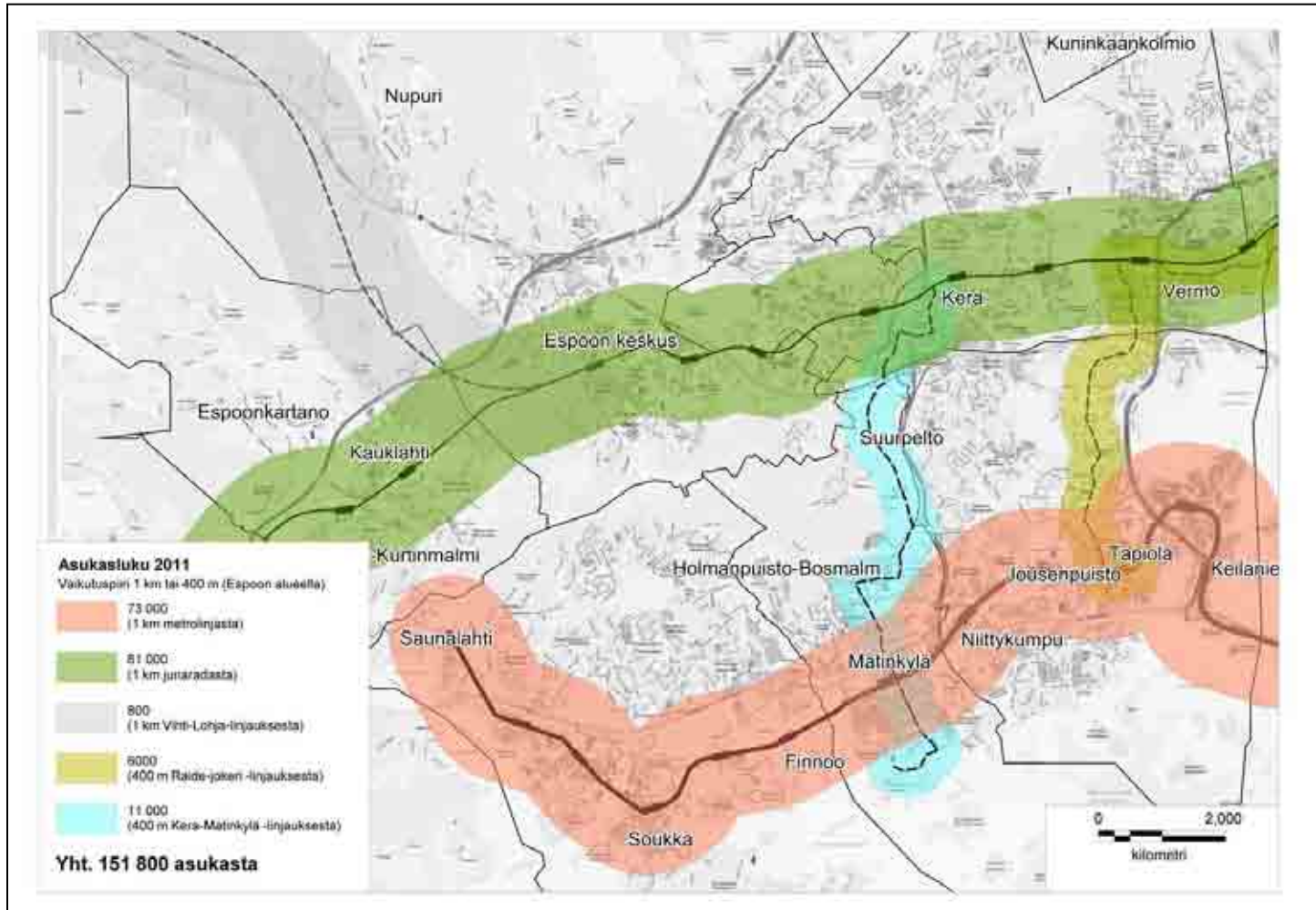
# Mitenkäs Espoossa on pärjätty eli valmistuneet asunnot 1979-2012





ESPOO  
ESBO

# Raideliikenteen vaikutuspiirit

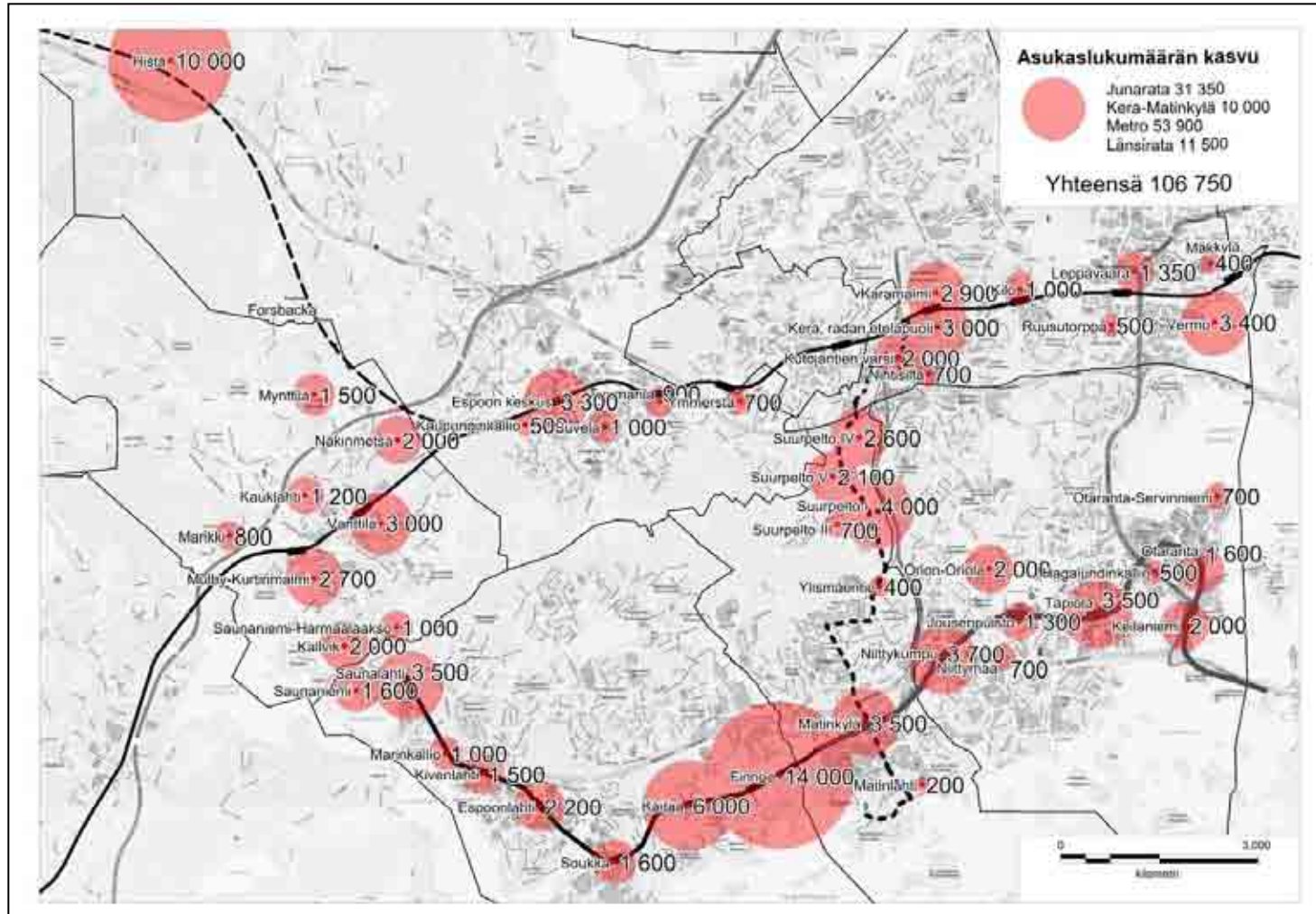






ESPOO  
ESBO

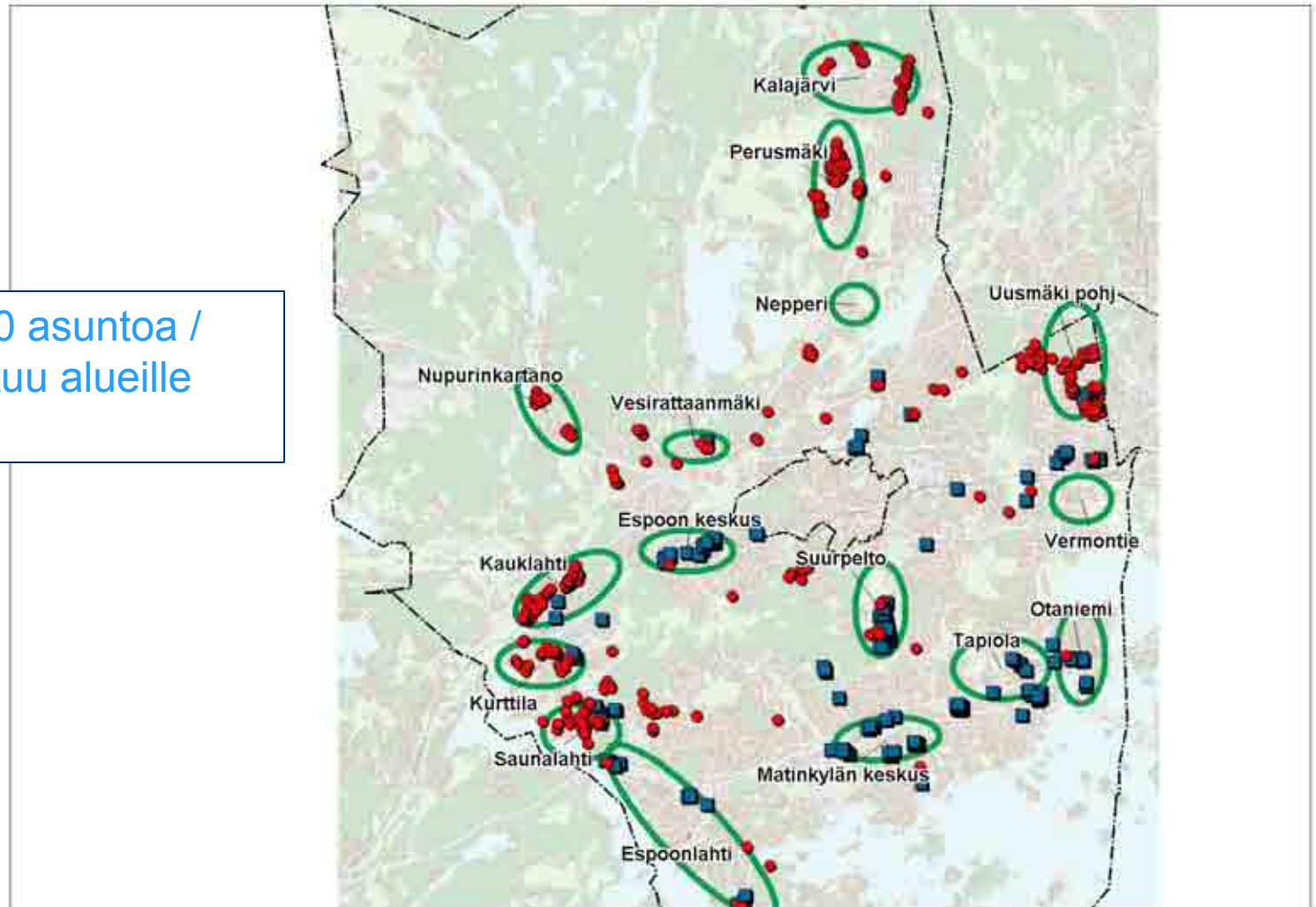
# Raideliikenteen vaikutuspiirit



# Alkavat hankkeet 2012-15

- pientalot
- kerrostalot

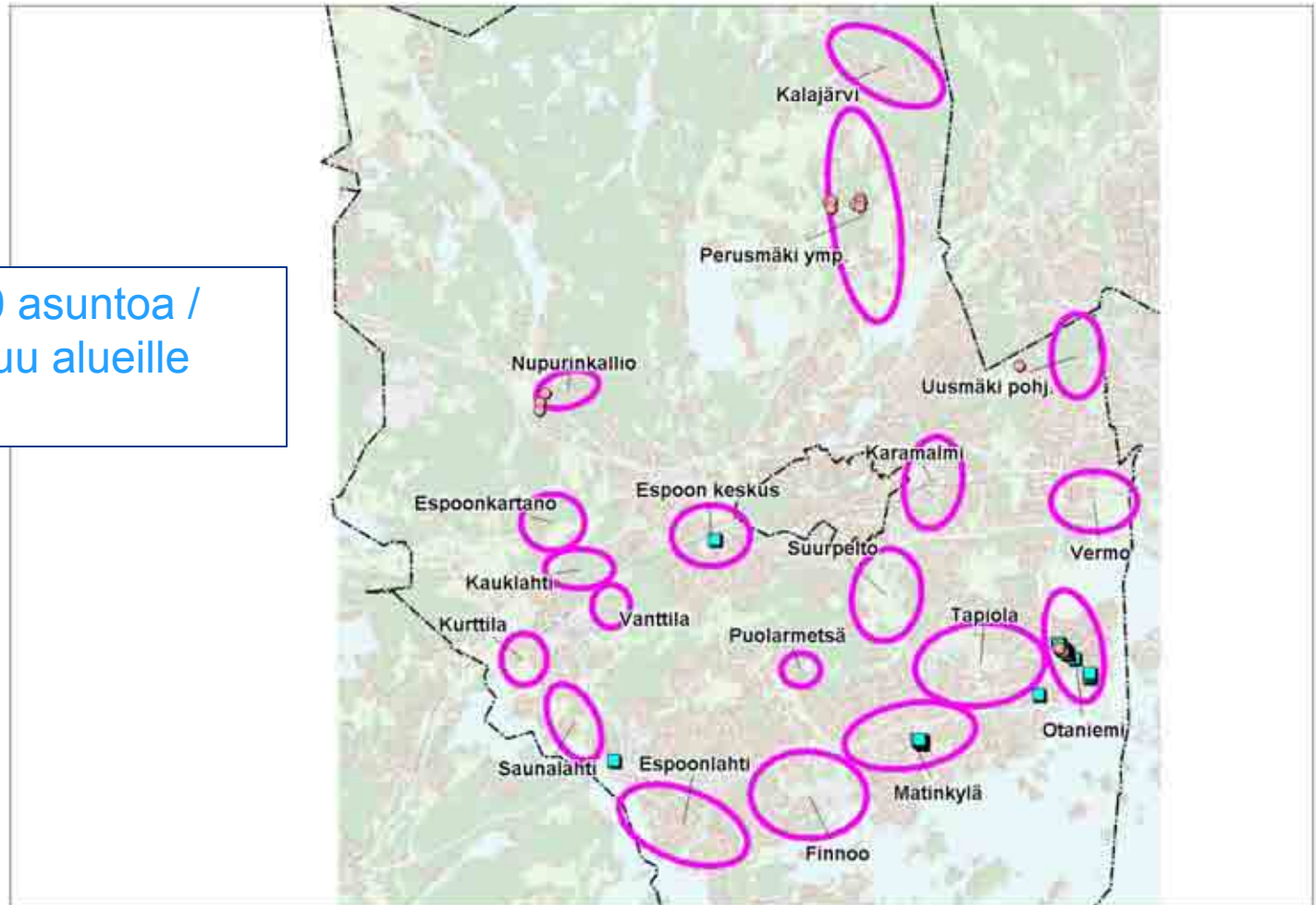
• Kuinka 2500 asuntoa /  
vuosi jakaantuu alueille  
Espoossa



# Alkavat hankkeet 2016-20

- pientalot
- kerrostalot

• Kuinka 2500 asuntoa /  
vuosi jakaantuu alueille  
Espoossa





ESPOO  
ESBO

# Laskennallinen asemakaavavaranto Espoossa

- Voimassa olevat asemakaavat, käyttötarkoitus AK/AP:  
Yhteensä 2 200 000 k-m<sup>2</sup>, josta pientalovarantoa 1 700 000 k-m<sup>2</sup>  
ja kerrostalovarantoa 500 000 k-m<sup>2</sup>.
- Asunnoiksi muunnettuna:  
Yhteensä 18 200 asuntoa, josta pientaloja 11 200 kpl (150 k-m<sup>2</sup>)  
ja kerrostaloasuntoja 7 000 kpl (75 k-m<sup>2</sup>)
- Varanto vähenee vuosittain rakennettavan as.tuotannon verran  
ja lisääntyy uusien asemakaavojen myötä tavoitteellisesti  
250 000 k-m<sup>2</sup> / vuosi
- Tavoitteen mukaisesti vuodessa keskimäärin 900 asuntoa  
pientaloihin ja 1 600 asuntoa kerrostaloihin.
- **Teoriassa kaavavarantoa riittäisi noin 12,5 vuodeksi  
(pientalot) ja 4,5 vuodeksi (kerrostalot).**
- Varannon toteutumisen realistisuus riippuu mm.  
maanomistuksesta, tontin rakennuskelpoisuudesta (kunn.tekn.),  
kustannuksista (pysäköinti, maaperä).

## Asuntotuotannon kriittiset tekijät maankäytön suunnittelun näkökulmasta

- **Kaavoitettavan maan saatavuus**
  - Espoossa kaavoitetaan pääosin yksityisiä maita, laaditaan ns. kehittäjien hankekaavoja (esim. Suurpelto)
  - Kuinka saataisiin enemmän kaupungille maanomistusta esim. raideliikennehankkeiden varrelta
- **Kaavoitusprosessin tehokkuus**
  - Tehostamisen varaa esim. priorisoinnissa, strategiset ja hyvän ”hyötysuhteen” omaavat kaavat resursoitava hyvin
  - Kaavojen ”läpimenoajan” seuranta, erityishuomio kriittisiin vaiheisiin (erityisesti lautakunta), ELY-keskusyhteistyön parantaminen
  - Kaavojen toteuttamiskelpoisuuden varmistaminen, kumppanuuskaavoitus

## Asuntotuotannon kriittiset tekijät maankäytön ja suunnittelun näkökulmasta

- Kaupungin rooli vanhojen kaava-alueiden loppuun rakentamisessa ja täydennysrakentamisessa
  - Kaavavaranto ja sen toteutukseen saaminen
  - Kaupungin pakkokeinot rajalliset tai ainakin poliittisesti ristiriitaiset
  - Täydennysrakentamisen edellytysten luonti ja helpottaminen mm. pysäköintinormi, kaupungilla keskeinen rooli käynnistäjänä
  - Voisiko vanhoja väljiä kaava-alueita tiivistää – ”alueellinen poikkeuslupa”
- MAL-tavoitteiden kirkastaminen päättäjiille, sidosryhmille (ja asukkaille)
  - Tavoitteet usein unohtuvat, vaikka pitäisi kaavoittaa tehokasta hyvien liikenneyhteyksien varrelle
  - ”Herkät osalliset”, esim. museot, ympäristöjärjestöt, asukkaat (NIMBYt)
  - Puuttuu selkeä tavoitetilan kuvaus ja siitä viestintä sekä ennen kaikkea sitoutuminen siihen kaikilla tasoilla

# Ajatuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon haasteisiin

- Kaavoitettavan maan saatavuuden turvaaminen
  - Strategisen maanhankinnan mahdollisuudet
  - Tehokas yhteistyö yksityisten maanomistajien kanssa
- Kaavoitusprosessin tehostaminen
  - Priorisointi, läpimenoajan seuranta, oikea resursointi
  - Toteuttamiskelpoisuuden varmistaminen, kumppanuuskaavoitus
  - Yhteistoiminnan lisääminen, asukkaat, ELY-keskukset
- Kaupungin roolin vahvistaminen täydennysrakentamisessa
  - Täydennysrakentamisen edellytysten luonti ja helpottaminen jopa poikkeuksin
- MAL-tavoitteiden kirkastaminen päättäjille → ”Espoon maankäytön tavoitetila”
  - Yhteisesti hyväksytyt pitkän tähtäimen suuntaviivat - visio



ESPOO  
ESBO

## Ajatuksia kohtuuhintaisen asuntotuotannon haasteisiin

- Kysyntä – tarjonta – arvostus. Esim. Tapiolaan yksityisille tonteille ei synny kohtuuhintaista asumista, vaikka kuinka paljon kaavoitettaisiin.
- Kovan rahan tuotannossa, vaikka kaupunki myisi tontteja alehintaan, niin grynderi ottaa omansa.
- Hintasäännöstely? Espoossa ei ole laajemmin päättäjiä suosiossa. Ei ratkaise laajamittaisesti ongelmaa. Ennemmin korostetaan tuetun asuntorakentamisen määrätavoitteen toteutumista.
- Lainarahan saatavuus, korkotasot. Onko 100% lainoitus ja lähes 0% reaalikorko tervettä?
- Toisaalta, jos kysyntä vähenee, vähenee tuotantokin. Hinnat kääntyvät alaspäin vain voimakkaissa makrotalouden murroksissa.
- ➔ **Ei ole yhtä viisastenkiveä. Kaikki keinot käyttöön.**





**KIITOS!**