

Kaupunginhallitus 11.04.2022 § 124

§ 124

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

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 ym. 7.6.2021 tekemään valtuustoaloitteeseen kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

### **Käsittely**

Tiina Elo puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Espoon käytäntöjen vaikuttavuutta verrataan aloitteessa mainitun Helsingin kehittyvä kerrostalo -ohjelman toimenpiteisiin ja arvioidaan esimerkiksi laatukilpailujen toteuttamismahdollisuuksia Espoossa kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Tiina Elon ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

### **Päätös**

Kaupunginhallitus:  
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.

### **Selostus**

#### **Valtuustoaloite**

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

#### **Vastaus valtuustoaloitteeseen**

Asuinrakentamisen laatua, kaupunkikuvaa ja lähiympäristön toiminnallisuutta pyritään tällä hetkellä ohjaamaan kaavoituksessa asemakaavamääräyksin sekä asemakaavan ratkaisuja havainnollistavin kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmin. Rakennuslupavaiheessa kiinnitetään huomiota kaavamääräyksiin tukeutuen em. seikkojen lisäksi rakentamisen yksityiskohtiin, esimerkiksi rakennusten toiminnallisuuteen,

esteettömyyteen jne. Kokonaisuuden laatua arvioidaan ja rakennussuunnitelmia kehitetään myös kaupunkikuvatoimikunnan antamin kehittämissuosituksin.

Espoossa suurin osa asuntotuotannosta liittyy yksityisen maanomistuksen kaavoittamiseen ns. hankekaavoina. Tällöin kerrostalojen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvät kaupungin edellyttämät kehittämistoimenpiteet tulee sisällyttää kaavamääräyksiin tai niistä tulee sopia maankäytösopimuksessa. Etenkin maankäytösopimukseen sisällytettävät vaatimukset saattavat oleellisesti vaikeuttaa ja hidastaa maankäytösopimusneuvotteluja ja niiden sanktiointi ja valvonta myöhemmin on vaikeampaa kuin kaavamääräyksiin ja tontinluovutuksiin sisältyvien ehtojen osalta. Sen sijaan kaupungin omaa maata luovutettaessa tontinluovutusehtoihin voidaan sisällyttää esimerkiksi energiatehokkuuteen tai puurakentamiseen sisältyviä ehtoja kuten on tehty viimeksi esimerkiksi Finnoossa ja Leppävaaran Mäkkylässä. Lisäksi kaupunki voi myöntää omistamalleen maalle suunnitteluvarauksia, joissa voidaan edellyttää teknisiä, toiminnallisia, esteettisiä, sosiaalisia, asuntopoliittisia ja/ tai rakentamisprosessiin liittyviä kehittämistoimenpiteitä.

Hankekaavoituksen yhteydessä ja julkisuudessa käydään usein keskustelua, kuinka paljon voidaan ja pitää kaava- ja lupaprosessissa määrittellä erilaisia laatuun, toiminnallisuuteen ja kaupunkikuvaan liittyviä asioita. Rakennusliikkeet kritisovat liiallisen ohjaamisen ja kaavamääräysten johtavan kustannusten kasvuun ja korostavat sitä, että riittävä laatutaso saavutetaan markkinaehtoisesti eli kysynnän takaamiseksi kannattaa rakentaa laadukasta ja omintakeista ”massasta” erottuvaa.

Aloitteessa esitettyjä tavoitteita on mahdollista edistää laajan rakentamisen volyymin osalta nykyisillä menettelyillä ja prosesseilla ja lisäksi näihin voidaan ottaa kantaa ja antaa evästyksiä vuoden 2022 aikana päivitettävissä asumisen ja maankäytön periaatteissa.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- Valtuustoaloite kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi