



Asumisen ja maankäytön periaatteet

EI HYVÄKSYTTY LUONNOSVERSIO 12.4.2023,

Sisällys

JOHDANTO	2
KESKEISET PERIAATTEET	2
1. Espoon maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista ja pitkäjänteistä	2
1.1 Maanhankinta on ennakoivaa	2
1.2 Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen	3
1.3 Asuntotuotannon tarve ja toteutumisen edistäminen	4
2. Espooseen suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen	8
2.1 Erilaisten väestöryhmien asuminen	8
2.2 Uudisasuntotuotanto	10
2.3 Asuntoalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja ekologisesti kestäviä	13
2.4 Työpaikat ja palvelut	16
3. Maankäytösopimuksia käytetään yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi sekä maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi	18
3.1 Maankäytösopimuskorvauksen määrittäminen	18
3.2. Maankäytösopimusten muut ehdot	19
4. Tontinluovutus asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää	20
4.1. Yleistä tontinluovutuksesta	20
4.2. Asuntotontit	20
4.3 Yritystontit	22
4.4 Urheilutoiminnan alueet	23
4.5 Yleisten rakennusten tontit	24
5. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti	25
5.1 Lyhytaikainen maanvuokraus	25
5.2 Y-tontit kaupungin omassa käytössä sekä sisäinen maanvuokra	25
6. Toimet kaavojen toteutumisen edistämiseksi	26
6.1 Korotettu kiinteistövero	26
6.2 Rakentamiskehotukset	26

JOHDANTO

KESKEISET PERIAATTEET

1. Espoon maa- ja asuntopolitiikka on vastuullista ja pitkäjänteistä

1.1 Maanhankinta on ennakoivaa

Maata hankitaan aktiivisesti, mikä tukee Espoo-tarinan tavoitteiden toteutumista, etenkin Taloudellisesti kestävä Espoo –ohjelman, kestävän kehityksen ja ilmasto-ohjelman osalta.

Kaupungin oma maanomistus mahdollistaa parhaiten eri toimintojen sijoittumisen kaupungin kasvun ja kehityksen kannalta toimivimpaan paikkaan. Laajempien virkistysalueiden sekä kaavojen mukaisten puistoalueiden ollessa kaupungin omistuksessa mahdollistetaan niiden tarkoituksenmukainen hoito sekä taataan lähiluonto jokaiselle espoolaiselle. Yksityisessä omistuksessa olevien alueiden toteutuminen kaavan mukaiseen käyttöön voi viivästyä eri syistä. Maanomistajalla voi esimerkiksi olla nykysuunnitelmista ja kaupungin tahtotilasta poikkeavia odotuksia maankäytön kehittämisen suhteen.

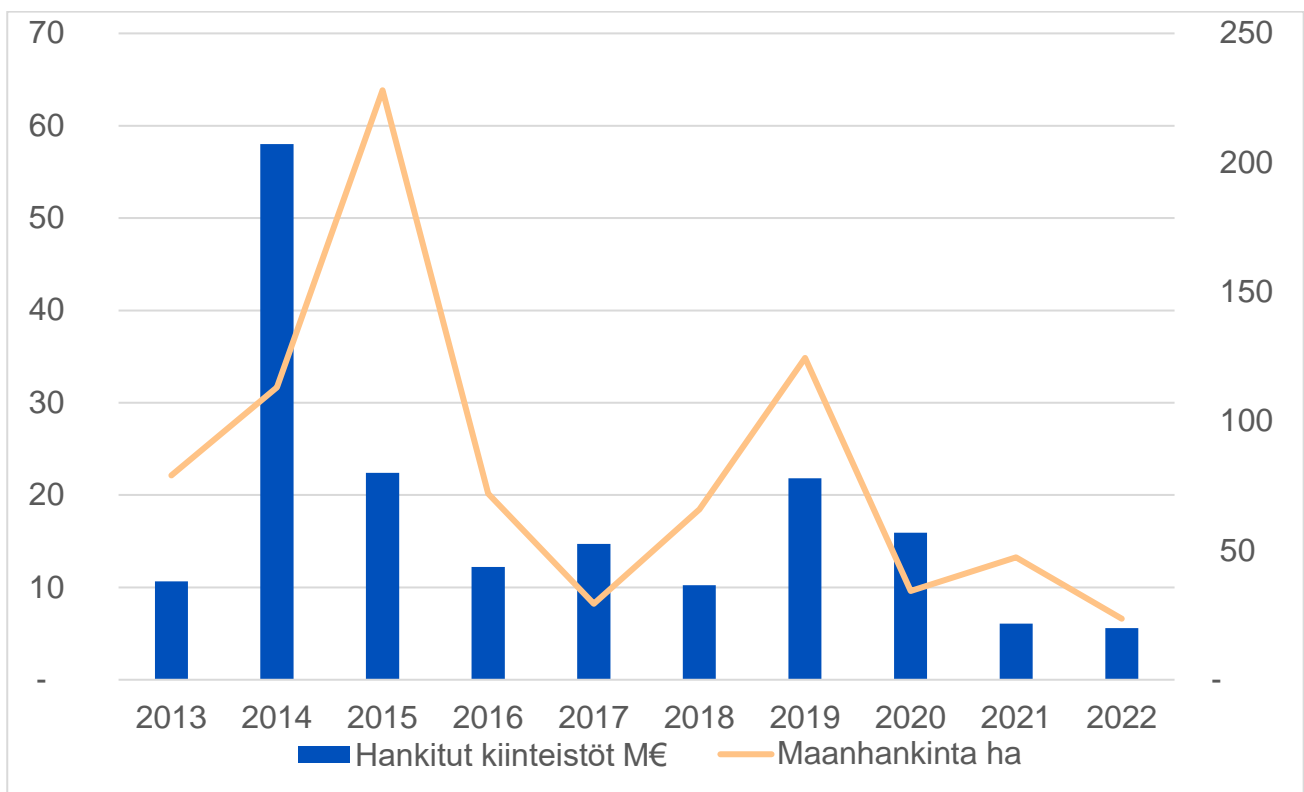
Kaupungin omistama tämänhetkinen rakentamaton tonttivaranto on kaupungin asettamien tavoitteisiin ja kysyntään nähden vähäinen. Tavoite pientalotonttien luovutuksen lisäämisestä kaupungin toimesta edellyttää myös vahvaa panostusta maanhankintaan yleiskaavoissa siihen tarkoitukseen osoitetuilta alueilta. Pääosa pientalorakentamisesta tapahtuu nykyisin yksityisessä omistuksessa olevalle maalle.

Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino.

Lunastamista voidaan käyttää asemakaavoittamattomalla alueella, kun vapaaehtoiseen kauppaan ei ole päästy ja alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumiseen tai työpaikkarakentamiseen. Lunastaminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun pitkään jatkuneet tuloksettomat maankäyttösopimusneuvottelut estävät kaavan etenemisen hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön lunastuslupaa.

Asemakaava-alueella yleisten rakennusten tontit ja yleiset alueet voidaan lunastaa suoraan kaavan perusteella. Lunastamista käytetään, kun alueita tarvitaan kaavan toteuttamiseen eikä vapaaehtoisen kiinteistökaupan ehdoista päästä sopimukseen.

Kaupungilla on lakiin perustuva etuosto-oikeus yli 3000 m²:n kiinteistökaupoissa. Etuostossa kaupunki tulee ostajan tilalle, jolloin myyjän asema kaupanteossa ei muutu mitenkään. Myös ostajalle mahdollisesti aiheutuneet kulut korvataan. Kaupunki käyttää etuosto-oikeutta silloin, kun sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue hankinnan tärkeyteen suhteutettuna hyväksyttävään hintaan.



Kuva 1.1 Espoon kaupungin hankkimat maa-alueet v. 2013-2022

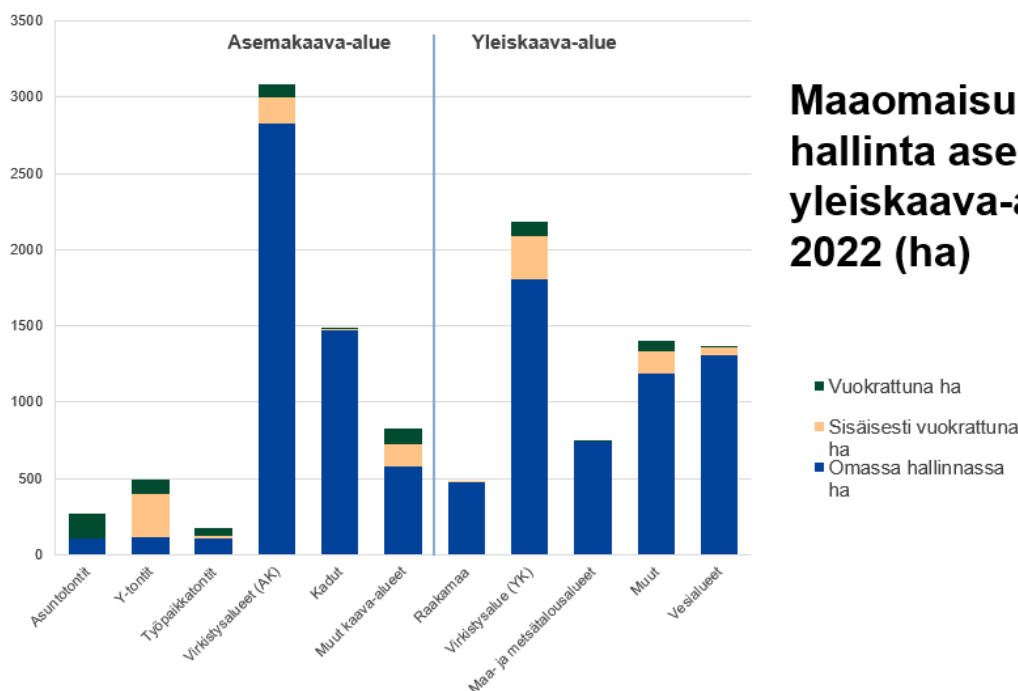
1.2 Kaupungin maaomaisuuden kehittäminen

Kaupungin maaomaisuutta kehitetään kaavoituksen kautta siten, että kaupungin omistukseen saadaan luovutettavissa olevaa tonttimaata. Se mahdollistaa osaltaan sopivan tonttitarjonnan kautta osaavien ihmisten ja yritysten juurtumisen Espooseen. Rakennusoikeuden luovuttamisesta saatavilla tuloilla tuetaan myös kaupungin taloudellista kestävyyttä.

Kaupungin omistamia maa-alueita hyödynnetään myös täydennysrakentamiskohteiden kaavoituksen ja toteuttamisen edistämiseksi.

Suunnitteluvarauksia voidaan myöntää kaupungin omistamalle maalle tietyn hankkeen suunnittelua varten. Suunnitteluvarausalue voi olla tarkasti yksilöity, tietylle hankkeelle osoitettu alue tai laajan kokonaisuuden suunnitteluun varattu alue, joka voi sisältää monipuolista maankäyttöä (asuminen, liike- ja toimitilat). Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai, mikäli alueen omistus ei ole yhtenäinen, kaavoituksen käynnistämissopimus.

Laajan suunnittelukokonaisuuden varauksen yhteydessä kirjataan varauksensaajalle luovutettavan rakennusoikeuden suuruusluokka huomioiden, että varausalueelta saadaan tontteja luovutukseen monipuolisesti erilaisiin asuntotuotantomuotoihin. Varauksensaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään eikä suunnittelukuluja hyvitetä tonttien hinnoittelussa.



Kuva 1.2 Espoon kaupungin omistamat maa-alueet v. 2022.

1.3 Asuntotuotannon tarve ja toteutumisen edistäminen

1.3.1 Espoon väestönkasvu ja muuttoliike

Espoon väestö oli vuoden 2022 lopussa ennakkotietojen mukaan 305 179 asukasta. Väestö kasvoi vuoden 2022 aikana 8 047 asukkaalla. Väestönkasvusta 58 % tuli nettomaahanmuutosta, 25 % kuntien välisestä nettomuutosta ja 17 % luonnollisesta väestönlisäyksestä. Vieraskielisiä asukkaita vuoden 2022 lopussa oli 67 000, mikä on noin 22 % Espoon koko väestöstä.

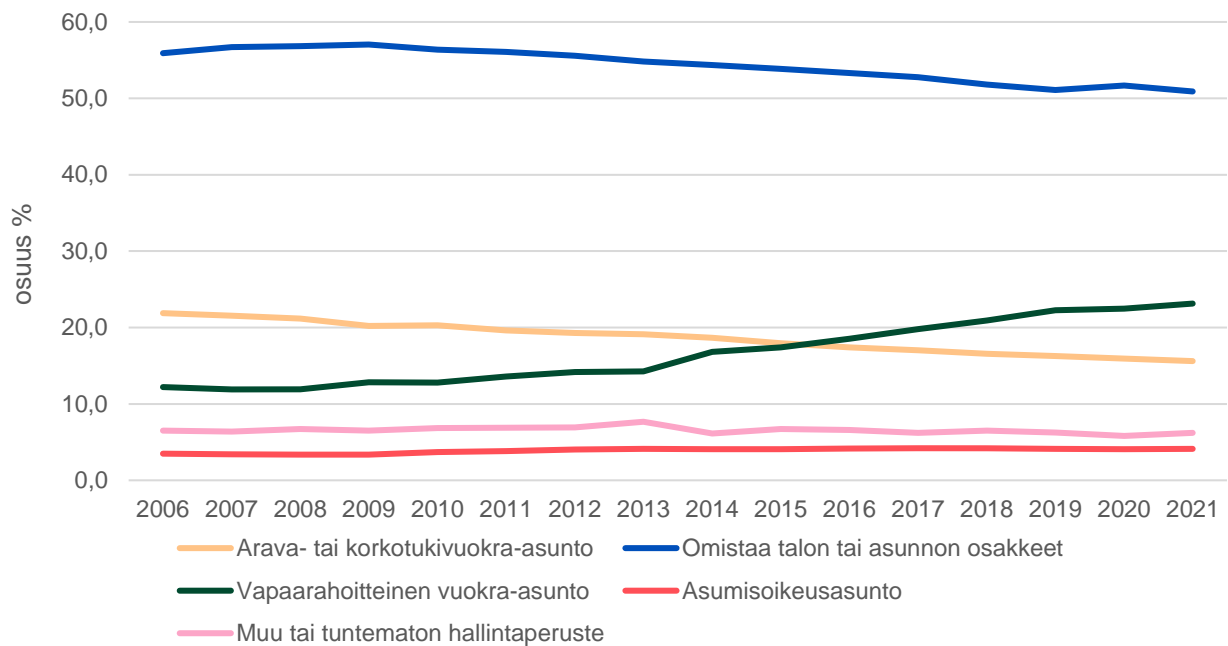
Espoon väestönkehitystä leimaa nopea väestönkasvu: espoolaisten määrä on kasvanut lähes kolminkertaiseksi 1970-luvun alun jälkeen. Syntyvyyden enemmistö on pysytellyt Espoossa pitkään samalla tasolla, kun taas muuttoliikkeessä tapahtuneet heilahdukset ovat vuoroin nostaneet ja vuoroin laskeneet vuotuista kokonaisväestönlisäystä. Viimeiset kahdeksan vuotta muuttovoitto on ollut merkittävämpi väestönkasvutekijä kuin luonnollinen väestönlisäys. Muualta Suomesta Espooseen suuntautuva muuttoliike on vaihdellut vuosittain ollen joinain vuosina jopa tappiollista. Sen sijaan ulkomailta saatu muuttovoitto on ollut kasvusuuntaista koko 2000-luvun ja vastannut viimeiset kymmenen vuotta yli kolmasosaa, kolmena viime vuonna kahta kolmasosaa, vuosittaisesta väestönkasvusta. Espoon kaupungin ja Helsingin seudun väestöprojektioiden (2018) nopean kasvun vaihtoehdon mukaan Espoossa tulee olemaan 471 000 asukasta vuonna 2060.

1.3.2 Espoon asuntokanta ja asumisväljyys

Espoossa oli vuoden 2022 lopussa noin 153 000 asuntoa. Asunnoista 62 % sijaitsi kerrostaloissa, 13 % rivitaloissa ja 25 % on omakoti- ja paritaloissa. Kerrostaloasuntojen osuus uudistuotannosta on viime vuosina kasvanut, kun kaavoitus on keskittynyt entistä enemmän raideliikenteen varteen. Vuonna 2022 valmistuneista asunnoista 82 % oli kerrostaloasuntoja.

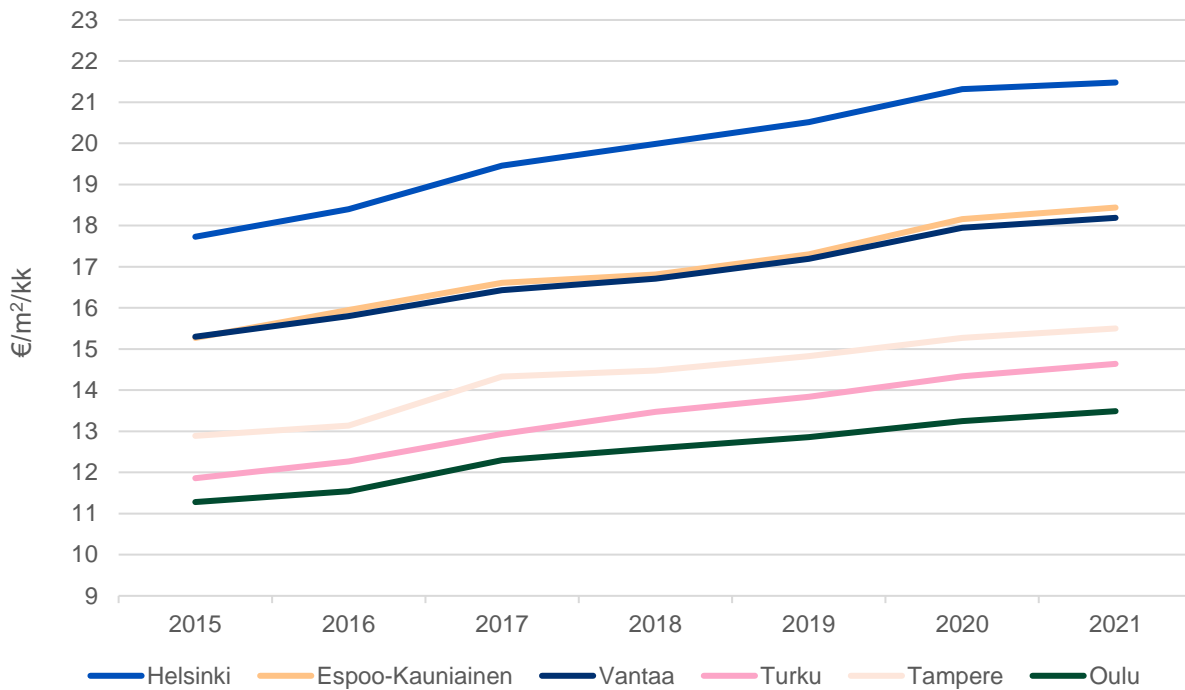
Talon tai asunnon osakkeiden omistaminen on Espoossa edelleen vallitseva asunnon hallintaperuste, vaikka uusille kaava-alueille valmistuneiden vuokra-asuntojen määrä on kasvanut. Noin puolet asunnoista on omistusasuntoja ja runsas kolmannes vuokra-asuntoja. Vuokra-

asunnoista alle puolet on valtion tukemia arava- ja korkotukivuokra-asuntoja ja loput vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on laskenut jo pitkään, koska 1970- ja 1980-luvulla rakennettuja valtion tukemia vuokra-asuntoja on vapautunut käyttö- ja luovutusrajoituksista enemmän kuin uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja on rakennettu.



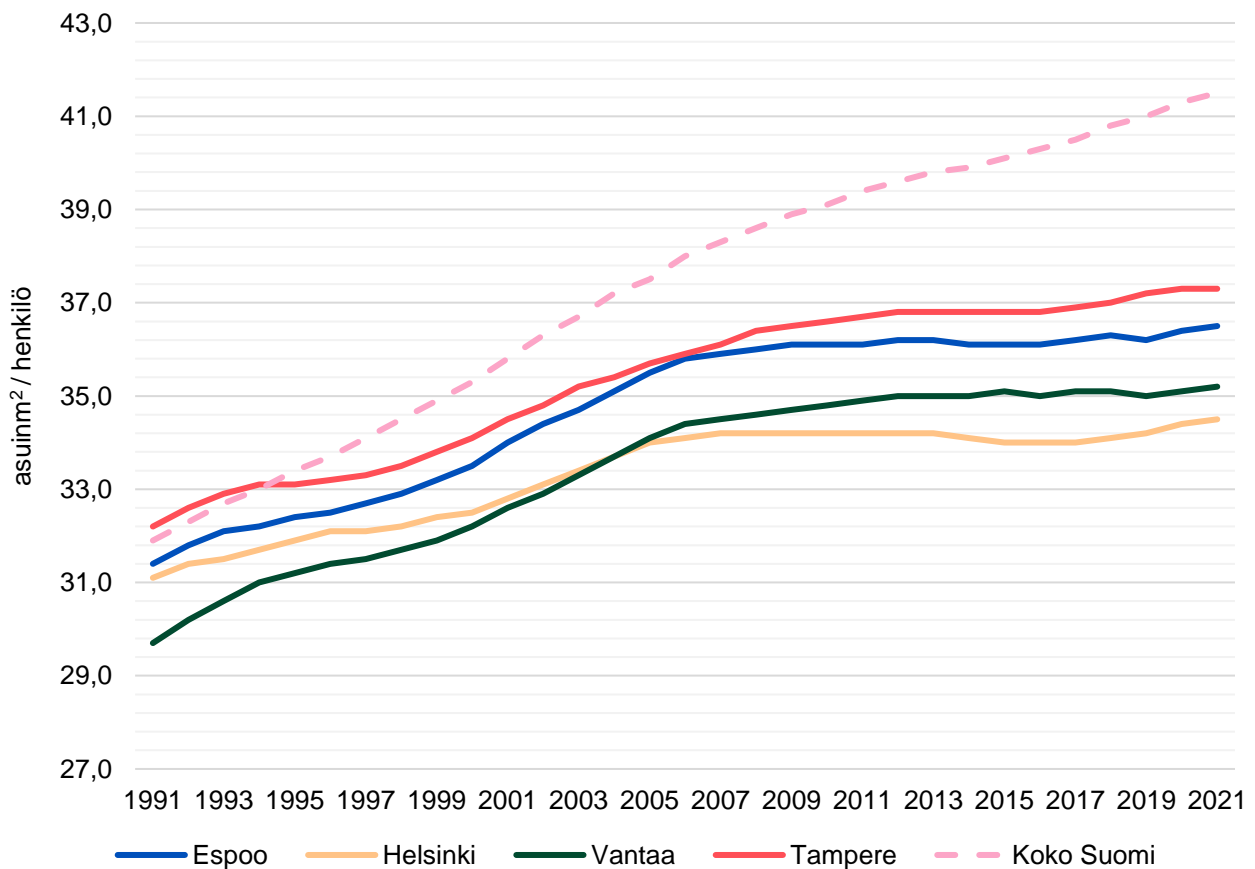
Kuva 1.3. Espoon asuntokanta hallintaperusteen mukaan.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kasvavaan osuuteen on vaikuttanut asuntosijoittamisen suosion kasvu ja asuntomarkkinoille tulleet lukuisat asuntorahastot. Asuntorahastot ovat ostaneet merkittävän määrän uudisasuntokohteista. Vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut, ja samaan aikaan kaupungistuminen ja runsas maahanmuutto ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää. Valtion tukemien aravuokra-asuntojen vähentymisen seurauksena entistä suurempi osa pienituloisista ja vähävaraisista asutokunnista on joutunut etsimään vuokra-asuntoa vapailta markkinoilta. Kysynnän kasvu on nostanut asuntojen hintoja ja vuokria, vaikka parin viime vuoden aikana koronapandemia ja runsas vuokra-asuntojen tarjonta on tilapäisesti hieman hillinnyt hintojen ja vuokrien nousu.



Kuva 1.4 Vaparahoitteisten asuntojen vuokrien kehitys 2015-2021 suurimmissa kaupungeissa.

Yhden asutokunnan käytössä on keskimäärin noin 78 m², mikä vastaa suunnilleen myös asuntojen keskimääräistä kokoa. Asumisväljyys on noin 36,5 m²/ henkilö. Asumisväljyydessä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuoden 2008 jälkeen yksin asuvien määrän kasvusta huolimatta.



Kuva 1.5 Asumisväljyyden kehitys suurimmissa kaupungeissa ja koko Suomessa.

1.3.3 Asuntotuotannon toteutumisen edistäminen

Valtion ja Helsingin seudun kuntien kanssa allekirjoitetun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen tavoitteena on vahvistaa kuntien keskinäistä yhteistyötä ja suunnitteluyhteistyön jatkuvuutta, kumppanuutta seudun kuntien ja valtion välillä sekä osapuolten sitoutumista seudun kehittämiseksi tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksessa esitetyt konkreettiset toimenpiteet koskevat sopimuskauden ensimmäistä nelivuotisjaksoa 2020-2023. Sopimuksessa Espoon asuntokaavoitustavoite on nelivuotisajanjaksolla yhteensä 1 200 370 kem² ja asuntotuotantotavoite keskimäärin 3 300 asuntoa vuodessa. Uudesta asuntokaavoituksesta vähintään 90 % tulee sijoittaa MAL 2019-suunnitelmassa esitetyille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille.

Vuosina 2018-2022 Espoossa on hyväksytty uutta rakennusoikeutta asumiseen 1 760 000 kem². Kerrostalorakentamiseen hyväksytty uusi asuinkerrosala on sijoittunut pääosin Länsimetron varteen ja Keraan. Pientalorakentamiseen on hyväksytty kaavoja muun muassa Espoonkartanossa ja Miilukorvessa.

Espoon tavoitteena on vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava asemakaavavaranto. Kesäkuussa 2022 lainvoimaisten asemakaavojen alueella tyhjiillä tai lähes tyhjiillä kaavayksiköillä (rakentamisaste alle 20 %) kerrostalovarantoa oli 1,0 milj. kem² ja pientalovarantoa 0,6 milj. kem². Kerrostalovaranto vastaa noin 5,4 vuoden (keskipinta-alana käytetty 73 kem²/ asunto) ja pientalovaranto noin 6,5 vuoden (keskipinta-alana käytetty 122 kem²/ asunto) asuntotuotantoa. Kaavavarannon käyttöönotto edellyttää, että kunnallistekniikan rakentamiseen ja kiinteistötekniisiin järjestelyihin on riittävästi resursseja.

Keskeiset periaatteet

1. Espoon kaupunki hankkii maata aktiivisesti. Vapaaehtoinen kauppa on ensisijainen maanhankintakeino. Lunastusmenettelyä harkitaan, jos vapaaehtoiseen kauppaan ei päästä, mutta alue on kaupungin kannalta tärkeä tulevaisuuden asumisen ja työpaikkarakentamisen tai kaavojen toteuttamisen vuoksi. Etuosto-oikeuden käyttämistä harkitaan, jos sillä saadaan hankittua kaupungin kehityksen kannalta tarpeellinen alue hyväksyttävään hintaan hankinnan tärkeyteen suhtautettuna.
2. Espoon kaupunki ottaa kaavoituksessa huomioon yksityisen maanomistuksen rinnalla kaupungin maaomaisuuden kehittämisen kaupungin tonttivarannon ja tulonmuodostuksen turvaamiseksi.
3. Suunnitteluvaraus kaupungin maalle voidaan myöntää hakemuksen, julkisen hakumenettelyn tai suunnittelukilpailun kautta. Laajan suunnittelukokonaisuuden varauksen yhteydessä kirjataan varauksensaajalle luovutettavan rakennusoikeuden suuruusluokka huomioiden, että varausalueelta saadaan tontteja luovutukseen monipuolisesti erilaisiin asuntotuotantomuotoihin. Varauksensaaja osallistuu suunnitteluun omalla kustannuksellaan ja riskillään. Suunnittelukuluja ei hyvitetä tonttien hinnoittelussa. Suunnitteluvarauksen pohjaksi tehdään tarvittaessa yhteistyösopimus tai, mikäli alueen omistus ei ole yhtenäinen, kaavoituksen käynnistämissopimus.
4. Espoon kaupunki varmistaa valtion kanssa solmitussa MAL-sopimuksessa asetettujen kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen.

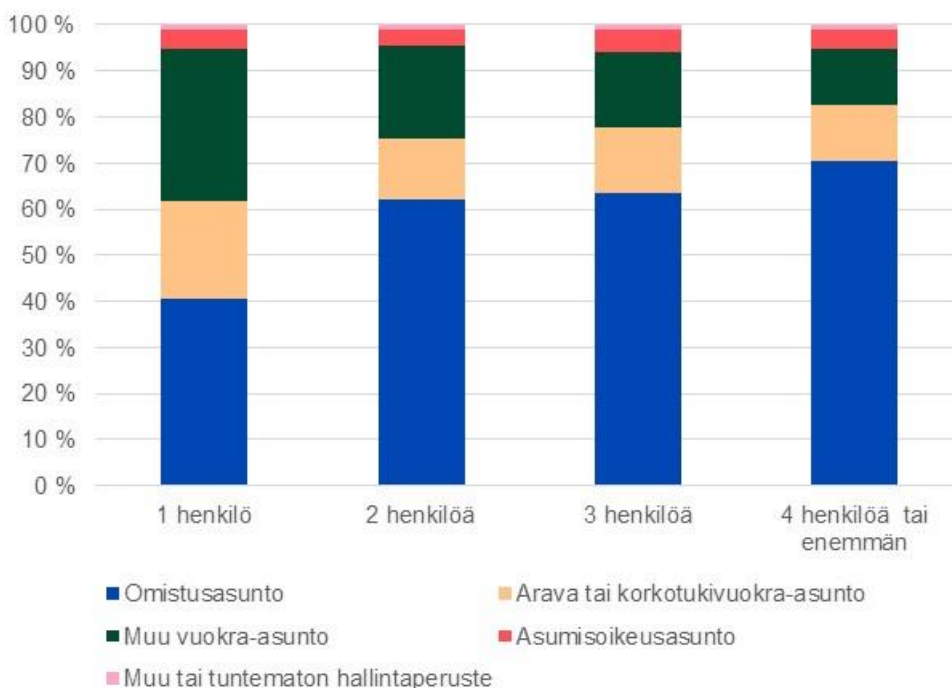
2. Espooseen suunnitellaan vetovoimaisia asunto- ja työpaikka-alueita palveluineen

2.1 Erilaisten väestöryhmien asuminen

2.1.1 Asuntokuntien keskikoko

Vuoden 2021 lopussa Espoossa oli 136 194 asuntokuntaa. Asuntokunnista 40 % oli yhden henkilön ja 31 % kahden henkilön asuntokuntia. Asuntokuntien keskikoko oli 2,14 henkilöä. Asuntokuntien keskikoko oli pienin Suur-Matinkylässä (1,98 henkilöä) ja suurin Pohjois-Espoossa (2,63 henkilöä). Yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti viimeisen viiden vuoden aikana. Samaan aikaan Espooseen on valmistunut suuri määrä pieniä asuntoja, ja etenkin pienten vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut.

Yhden henkilön asuntokunnista 40 % asuu omistusasunnossa, 33 % vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa, 21 % aravuokra-asunnossa ja muutama prosentti asumisoikeusasunnossa. Asuntokunnan koon kasvaessa omistusasunnossa asuvien osuus kasvaa ja vastaavasti vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien osuus laskee (kuva 2.1). Useamman henkilön asuntokunnat asuvat yksin asuvia harvemmin kerrostalossa. Yksin asuvista 82 % asuu kerrostalossa, mutta vähintään neljän henkilön asuntokunnista alle kolmasosa.



Kuva 2.1. Espoolaiset asuntokunnat asunnon hallintaperusteen mukaan.

2.1.2 Erityisryhmien asuminen

Espoossa oli vuoden 2021 lopussa noin 120 erityisryhmien palveluasumista tuottavaa yksikköä ja niissä arviolta noin 3 000 asutopaikkaa. Luvut eivät sisällä opiskelija- ja nuorisoasuntoja. Lisäksi erityisryhmien käytössä on asunto-osakeyhtiöissä ja Espoon Asuntojen omistamissa kohteissa sijaitsevia tukiasuntoja.

Vuosittain valmistuu 100-200 uutta erityisryhmien palvelutaloasuntoa. Samaan aikaan osa entisistä erityisryhmien asunnoista poistuu käytöstä pääosin huonon kunnan takia. Etenkin vanhuksille tarkoitettujen uusien palveluasuntojen tarve kasvaa tulevina vuosina. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen (aiemmin ”tehostetun palveluasumisen”) lisätarpeen on arvioitu olevan Espoossa

vuoteen 2030 mennessä noin 300 paikkaa. Lisäksi tarvitaan noin 500 uutta yhteisöllisen asumisen (aiemmin "tavallinen palveluasuminen") asuntoa. Vuonna 2023 suunnitteilla on noin 60 ympärivuorokautisen palveluasumisen ja reilu 100 yhteisöllisen asumisen asuntoa. Lisäksi Espoon Asunnoilla on rakenteilla uudiskohde Leppävaaraan, josta osoitetaan 40 asuntoa yli 55-vuotiaille.

Vammaisten kuntalaisten asumisen muotoja ja palveluita edistetään tarjoamalla asumiseen vaihtoehtoja ja lisäämällä asumisen palvelutarkoitusten yksilöllisyyttä. Vammaispalveluissa espoolaisten asiakkaiden määrän kasvu on ollut voimakkaampaa kuin väestönkasvu. Mikäli kasvu jatkuu samanlaisena, lisätarve vuoteen 2025 mennessä on noin 250 uutta paikkaa, joista 110 paikkaa ympärivuorokautiseen asumiseen. Vuonna 2023 suunnitteilla on kaksi uutta vammaisten asumisyksikköä ja lisäksi Espoon Asunnoilla lähtee rakenteille uudiskohde, josta voidaan osoittaa 18 asuntoa vammaisille tuetun asumisen tarpeisiin.

Erityisryhmien asumis- ja palvelutarpeita arvioidaan osana pitkän aikavälin palveluverkkosuunnittelua. Suunnittelun tarkoituksena on tunnistaa tulevat palvelutarpeet ja reagoida niihin ajoissa. Uudiskaavoituksessa palvelutarve ennakoidaan tekemällä kaavavarauksia, jotka toteutuvat usein vasta pitkän ajan kuluttua. Tarvittaessa tehdään myös kaavamuutoksia ja myönnetään poikkeuslupia.

Uusien erityisryhmäkohteiden tarve, koko ja sijainti harkitaan aina tapauskohtaisesti. Pienissä kohteissa kustannukset yhtä asiakaspaikkaa kohden ovat yleensä korkeammat kuin suuremmissa kohteissa. Pienet kohteet sijoittuvat usein myös heikompien joukkoliikenneyhteyksien äärelle ja henkilöstön saatavuus niihin saattaa olla vaikeampaa. Viime vuosina henkilöstöpula on hidastanut uusien erityisryhmille tarkoitettujen asumisyksiköiden rakentamista ja käynnistymistä, ja palveluntuottajat ovat joutuneet jopa supistamaan toimintaa olemassa olevissa yksiköissä henkilöstöpulan vuoksi. Vuoden 2023 alussa käynnistyneellä Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueella erityisryhmien asumista tukevia palveluja tuotetaan sekä omana toimintana että palveluntuottajilta ostettuna palveluna.

2.1.3 Opiskelija- ja nuorisoasuminen

Espoossa on noin 6 000 opiskelija-asuntoa ja -asuntoa paikkaa. Suurin osa opiskelija-asunnoista sijaitsee Otaniemessä, mutta opiskelija-asuntoja on myös Leppävaarassa, Tapiolassa, Espoon keskuksessa, Espoonlahdessa ja Matinkylässä. Uusia opiskelija-asuntoja on suunnitteilla ja rakenteilla etenkin Otaniemen alueelle. Samaan aikaan halutaan luopua muutamista vanhoista peruskorjausta vaativista opiskelija-asuntokohteista, jotka sijaitsevat kauempana oppilaistoksista ja joiden vuokraaminen on haastavaa.

Espoo on laatinut yhdessä opiskelija-asuntoja omistavien tahojen Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön (HOAS) ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunnan (AYY) sekä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tuotantosuunnitelman opiskelija-asuntohankkeista. Suunnitelmassa on useita kaavoitusvaiheessa olevia hankkeita ja hankeaihoita. Tuotantosuunnitelmassa olevien hankkeiden etenemistä seurataan ja hankelistaa ylläpidetään säännöllisesti.

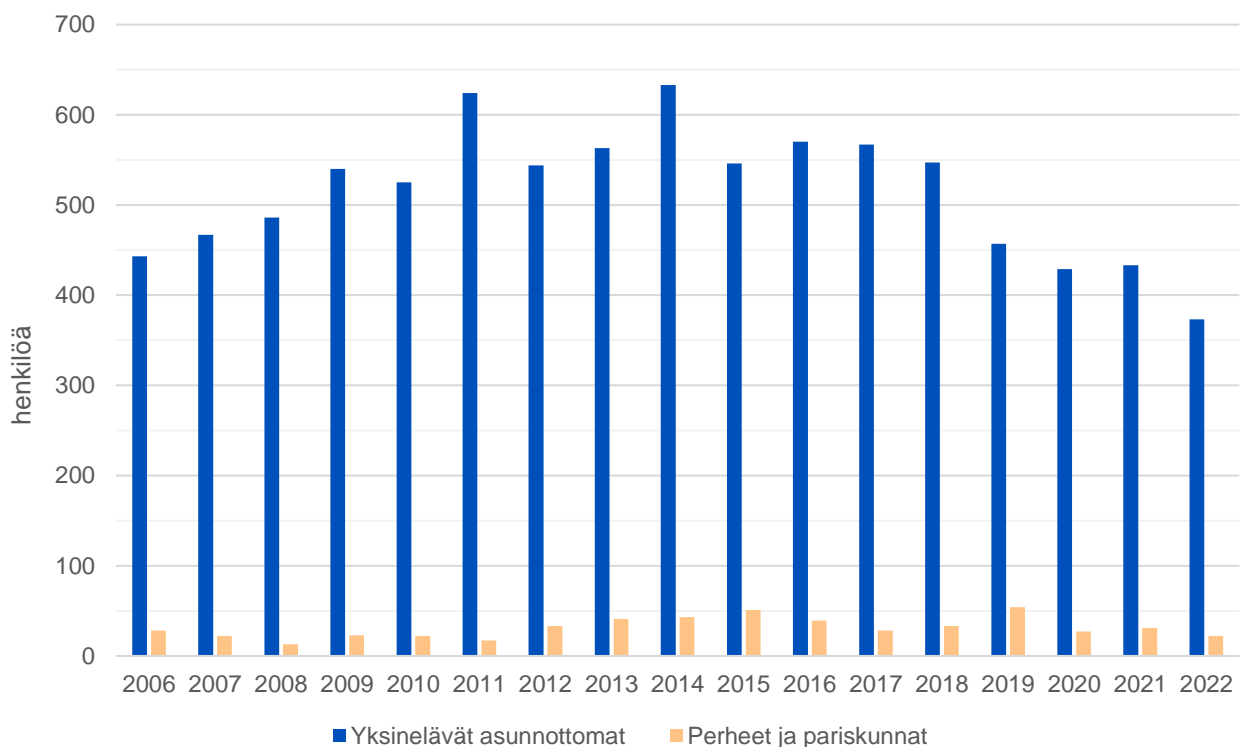
Espoossa on noin 760 nuorisoasuntoa. Nuorisoasuntoja omistavat NAL Asunnot, Nuorisosäätiö, Settlementiasunnot ja Y-säätiö/ Kiinteistö Oy M2 Kodit. Nuorisoasuntojen määrä on vähentynyt vuoden 2018 jälkeen Nuorisosäätiön myytyä osan kohteistaan. Nuorisoasuntoihin voivat hakea 18-29 -vuotiaat ja niissä voi asua 35 -vuotiaaksi saakka. Osa nuorisoasuntokohteissa olevista asunnoista on tarkoitettu asumisessa erityistä tukea tarvitseville nuorille.

2.1.4 Asunnottomuuden vähentäminen

Espoon kaupunki on sitoutunut yhdessä Helsingin seudun muiden kuntien ja valtion kanssa ehkäisemään ja vähentämään asunnottomuutta tavoitteena asunnottomuuden puolittaminen

vuoteen 2023 mennessä. Espoon kaupungilla on asunnottomuustyössä pitkä perinne ja toimiva verkostoyhteistyö asunnottomuuden parissa toimivien tahojen kanssa. Espoon kaupungin laatima asunnottomuuden puolittamisen suunnitelma vuosille 2020-2022 sisälsi asunnottomille kohdistetun asuntotarjonnan lisäksi useiden erilaisten palvelujen ja toimintatapojen kehittämistä sekä monialaisen yhteistyön vahvistamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen vuosittain keräämien asunnottomuustietojen perusteella yksin elävien asunnottomien määrä on vähentynyt 56 henkilöllä ja perheiden ja pariskuntien määrä viidellä asuntokunnalla vuosina 2020-2022. Vuoden 2022 marraskuun lopussa Espoossa oli 373 yksin elävää asunnotonta, joista 89 nuoria (alle 25-vuotiaita), 71 naisia ja 104 maahanmuuttajataustaisia. Asunnottomia perheitä ja pariskuntia oli yhteensä 22, joista maahanmuuttajataustaisia 12. Asunnottomissa perheissä ja pariskunnissa oli yhteensä 61 henkilöä.



Kuva 2.2 Asunnottomien määrä 2006-2022.

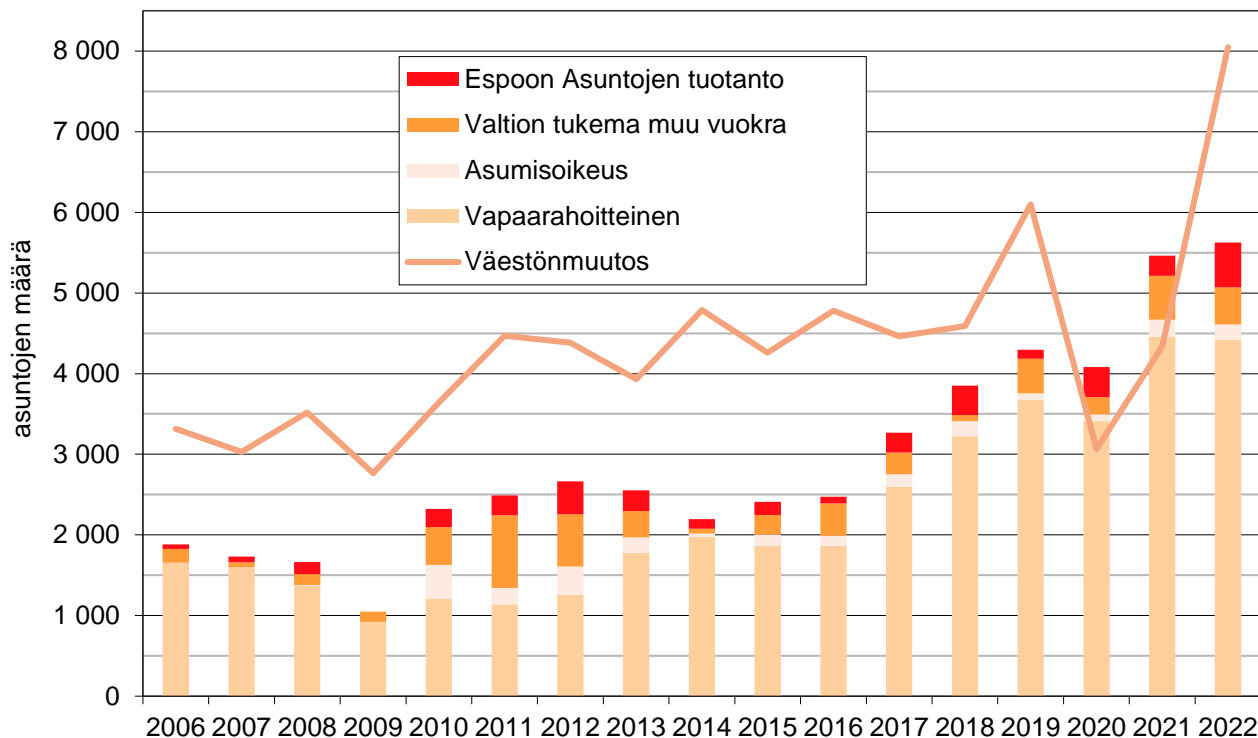
2.2 Uudisasuntotuotanto

2.2.1 Uudisasuntotuotannon määrä

Asuntoja on rakennettu viime vuosina ennätystahtiin. Vuosina 2018-2022 Espoossa aloitettiin keskimäärin lähes 5 028 asuntoa vuodessa ja asuntoja valmistui keskimäärin 4 664 vuodessa. Se on huomattavasti enemmän kuin MAL sopimukseen 2020-2023 kirjattu 3 300 asunnon vuositavoite. Yli 80 % valmistuneista asunnoista sijaitsee kerrostaloissa. Valmistuneiden pientaloasuntojen määrä on pysynyt melko vakiona ollen vuosittain noin 800-1000 asuntoa. Yli kaksi kolmasosaa valmistuneista pientaloista on omakoti- ja paritaloja ja loput yhtiömuotoisia erillis-, pari- ja rivitaloja.

Asuntotuotannon määrän on arvioitu pysyvän myös seuraavan kymmenen vuoden ajan korkealla tasolla ja olevan keskimäärin noin 4 700 asuntoa vuodessa. Maailmantilanteen epävarmuus ja korkotason nousu ovat kesästä 2022 lähtien vähentäneet asuntoaloituksia, ja etenkin gryndituotannon aloitukset ovat olleet vähäisiä. Vuonna 2023 arvioidaan valmistuvan vielä noin 5 500 asuntoa, mutta vuonna 2024 valmistuvien asuntojen määrä putoaa reiluun 4 000 asuntoon.

Mikäli talouden epävarma tilanne jatkuu pitkään asuntotuotannon määrä saattaa jäädä kymmenvuotijaksolla 2023-2032 arvioitua pienemmäksi.

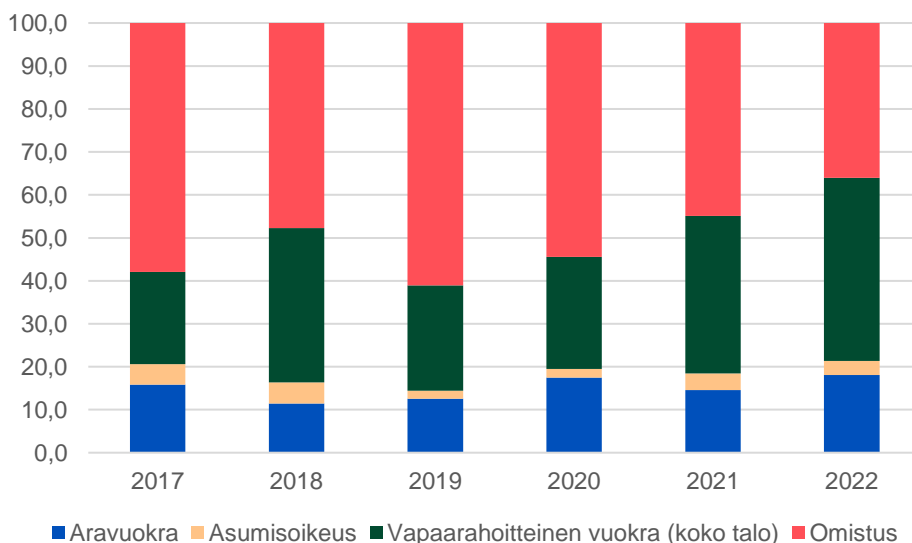


Kuva 2.3 Espooseen valmistunut asuntotuotanto ja väestönkasvu 2006-2022.

2.2.2 Uudisasuntotuotannosta valtaosa vuokra-asuntoja

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus uudisasuntotuotannosta on kasvanut.

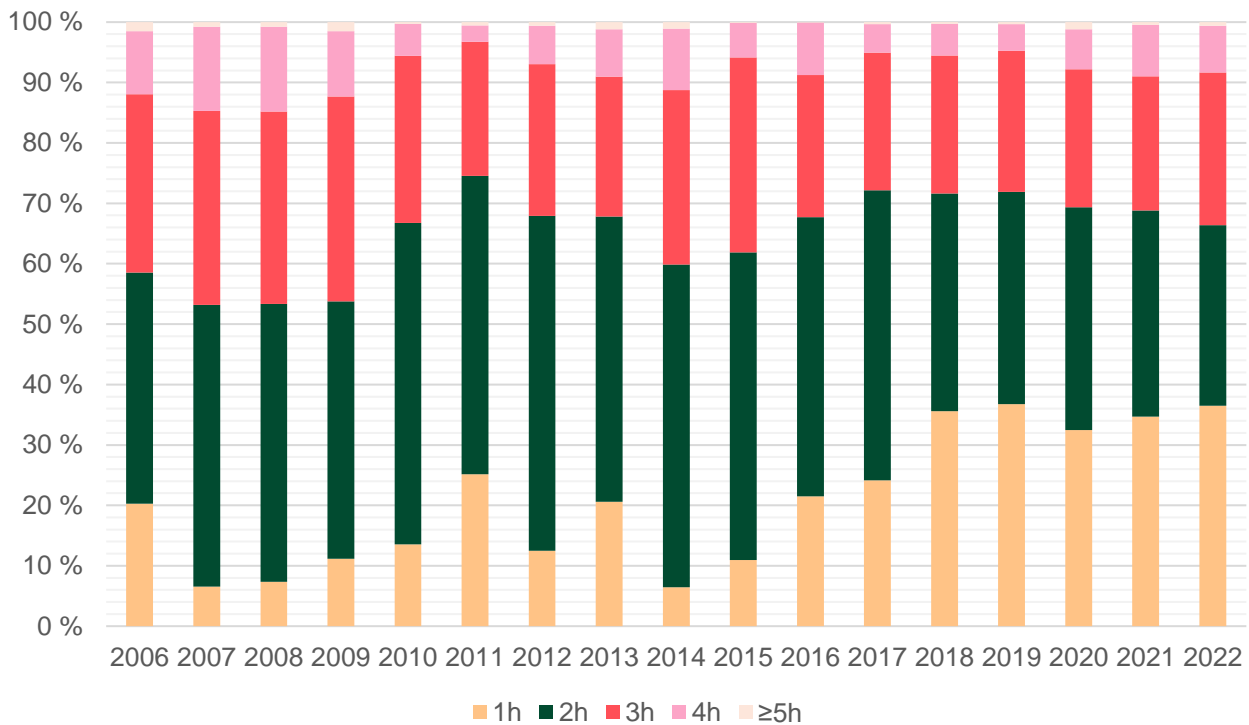
Vapaarahoitteisissa vuokrataloissa sijaitsevien asuntojen osuus oli vuonna 2022 noin 40 % koko uudisasuntotuotannosta. Uusilla kaava-alueilla noin puolet kerrostaloasunnoista sijaitsee vapaarahoitteisissa vuokrataloissa. Vapaarahoitteisten vuokratalojen lisäksi suuri osa asunto-osakeyhtiöiden asunnoista on viime vuosina päätyntynyt vuokra-asunnoiksi matalan korkotason vauhdittaman asentosijoittamisen kasvun myötä.



Kuva 2.4 Espooseen on valmistunut viime vuosina paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

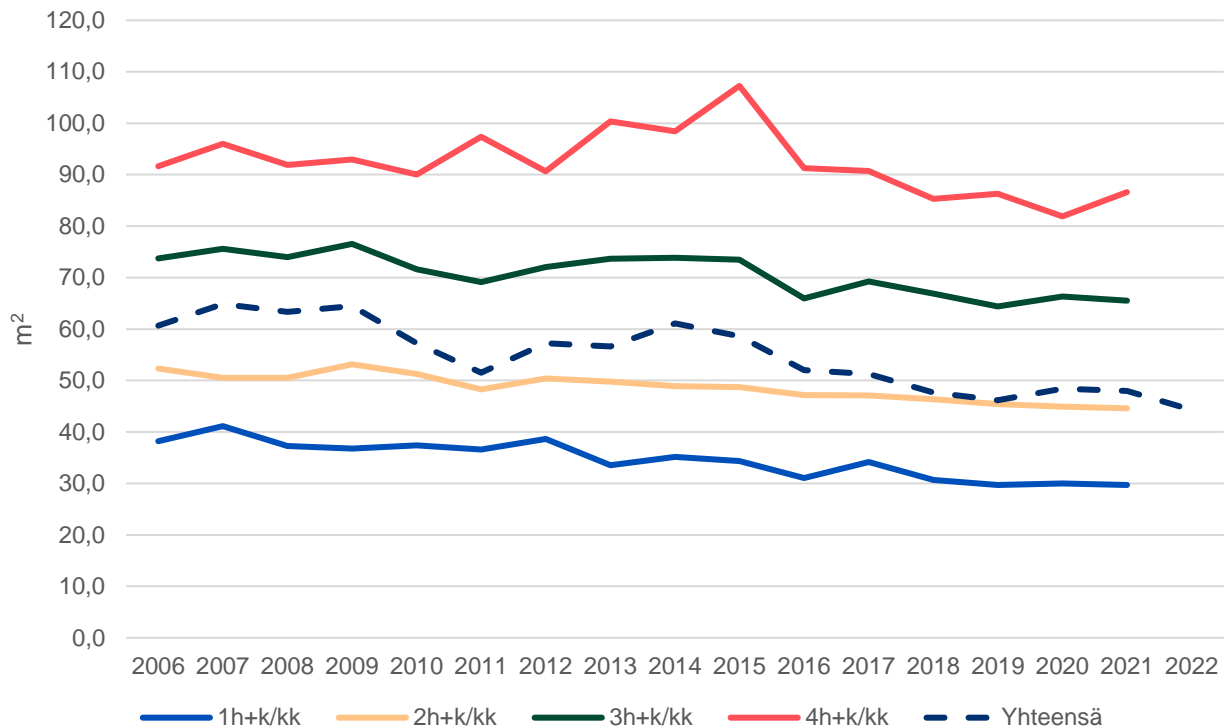
2.2.3 Pienten asuntojen osuus ja keskipinta-alat

Espoon koko asuntokannasta 43 % oli vuoden 2022 lopussa yksiöitä ja kaksioita. Pienten asuntojen osuus asuntokannassa on kasvanut, kun etenkin yksiöitä on rakennettu paljon. Viimeisen neljän vuoden aikana noin joka kolmas valmistunut asunto on ollut yksiö. Yksiöiden ja kaksioiden osuus valmistuneista kerrostaloasunnoista on uusilla kaava-alueilla 70 %.



Kuva 2.5 Yksiöiden osuus valmistuneista kerrostaloasunnoista on ollut noin kolmasosa vuodesta 2018 lähtien.

Sen lisäksi, että yksiöitä on rakennettu huomattavasti aiempaa enemmän, myös kaikenkokoisten asuntojen pinta-alat ovat 2010-luvulla pienentyneet. Vuonna 2021 valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskipinta-ala oli 48,0 m², kun se vuonna 2015 oli 58,6 m². Vuonna 2022 kerrostaloasuntojen keskipinta-ala näyttää pienentyneen.



Kuva 2.6 Uusien kerrostaloasuntojen keskipinta-alan kehitys.

2.2.4 Espoon Asuntojen asuntotuotanto

Espoon Asunnoilla oli vuoden 2022 lopussa noin 16 600 vuokra-asuntoa, joista noin 14 600 oli käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä ja noin 2000 vapaarahoitteisia ja rajoituksista vapautuneita. Aloitettujen asuntojen määrä on vaihdellut vuosittain ja viimeisen neljän vuoden 2019-2022 aikana Espoon Asunnot on aloittanut keskimäärin 405 asuntoa vuodessa.

2.3 Asuntoalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja ekologisesti kestäviä

2.3.1 Monipuolinen ja sosiaalisesti kestävä asuntokanta

Espoo on kasvanut voimakkaasti ja kasvun ennakoidaan myös jatkuvan. Tavoitteena on taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kasvu. Alueellista ja myös alueiden sisäistä segregatiota halutaan ehkäistä. Vuonna 2040 Espoossa ennakoidaan olevan lähes 400 000 asukasta. Voimassa olevassa MAL-sopimuksessa Espoon tavoitteeksi on asetettu 3 300 asunnon vuosittainen tuotanto, mutta asuntotuotanto on ollut viime aikoina tavoitetta huomattavasti korkeammalla tasolla. Asuntotuotannon määrän lisäksi on kiinnitettävä huomiota myös asuntotuotannon laatuun. Asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja tarjota asukkaille erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Asuntojen kokojakauma vaikuttaa myös siihen, millaisia asuntokuntia alueelle muuttaa. Monipuolinen asuntojen kokojakauma mahdollistaa asunnon vaihtamisen samalla alueella esimerkiksi perheeseen muuttuessa.

Espoo on viiden kaupunkikeskuksen verkostokaupunki. Kaupunkikeskukset ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavat alueet toteutuvat kerrostalovaltaisina. Niitä täydentävät tiiviit pientaloalueet ja kylämäiset alueet. Kerrostaloihin toteutuu pääasiassa pieniä asuntoja yhden ja kahden henkilön asutokunnille, mutta niihin tulee rakentaa suurempia asuntoja myös perheille sekä pientaloista muuttaville ikäihmisille. Vastaavasti pientaloihin tulee toteuttaa perheasuntojen lisäksi myös pieniä asuntoja.

Monipuolinen ja sosiaalisesti kestävä asuntokanta edellyttää hallintamuodoltaan erilaisten asuntojen rakentamista. MAL-sopimuksen 2020-2023 mukaan asuntotuotannosta 20 % on oltava valtion tukemia tavallisia 40 -vuoden korkotuella toteutettuja tavallisia ja erityisryhmien vuokra-asuntoja ja 10 % asumisoikeusasuntoja ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja.

Pitkällä korkotukilainalla toteutuneiden vuokra-asuntojen osuus on Espoossa ollut vuosina 2018-2022 keskimäärin 14 % ja asumisoikeusasuntojen ja lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen osuus 5 % valmistuneista asunnoista. MAL-sopimuksen mukaisen valtion tukeman asuntotuotannon määrälliseen tavoitteeseen ja tuotannon sijoittumiseen tasapuolisesti eri puolelle kaupunkia on pyritty tontinluovutuksilla ja maan omistajien kanssa laadituilla maankäyttösopimuksilla. Tämä ei ole täysin onnistunut ja toteutuneen valtion tukeman tuotannon määrä on jäänyt tavoitetta pienemmäksi. Valtion tukeman asuntotuotannon laadun ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA).

Vapaarahoitteisessa asuntotuotannossa käytetyt ohjauskeinot ovat olleet vähäisiä. Asuntojen hallintamuotoa ei ole rajoitettu kuin tontinluovutuksissa, joissa on vaadittu osa asunnoista toteutettavaksi kuluttajille myytävänä omistusasuntoina. Asuntojen kokoa on ohjattu vain parissa viime aikoina tapahtuneessa tontinluovutuksessa. Jotta välttyttäisiin suurilta vuokra-asuntokeskittymiltä, vapaarahoitteisten asuntojen hallintamuotoa ja kokojakaumaa tulisi ohjata nykyistä aktiivisemmin. Myös asuntojen asuttavuuteen tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Tällä hetkellä uudet kerrostalot ovat usein syvärunkoisia ns. keskikäytävätaaloja. Pitkien keskikäytävätaalojen syntymistä on tahattomasti edistänyt asuntokaavojen lisärakentamisoikeus, minkä mukaan kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi on saanut rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Lisärakennusoikeuden alkuperäinen tarkoitus on ollut kannustaa ja helpottaa valoisien sisätilojen toteutumista ja toisaalta lieventää esimerkiksi melun aiheuttamaa taloudellista vaikutusta. Lisärakennusoikeudella on kuitenkin ollut toivottujen vaikutusten lisäksi myös ei-toivottuja vaikutuksia ja lisäksi lisärakennusoikeutta on jouduttu rakennusluvan yhteydessä jatkuvasti tulkitsemaan. Myös pelastuslaitoksen ohjeistusta on uusittu, jonka seurauksena pelastukseen liittyviä asemakaavamääräyksiä on tarpeen tarkistaa.

Olemassa olevilla asuntoalueilla hallintamuotojen sekoittaminen on uusia alueita haasteellisempaa. Vuokra-asuntovaltaisilla alueilla uusien asuntojen hintataso saattaa olla vanhaa kantaa huomattavasti korkeampi, minkä takia uudelle vapaarahoitteiselle omistusasuntotuotannolle saattaa olla vaikea löytää riittävästi kysyntää. Siten purkava uudisrakentaminen ei välttämättä ratkaise vuokratalovaltaisten alueiden haasteita. Vuokratalovaltaisilla alueilla olisi tärkeä parantaa asuinympäristön laatua, kehittää palveluja ja lisätä alueen kiinnostavuutta. Vastaavasti omistusasuntovaltaisilla alueilla tontin hinnat voivat olla huomattavan korkeita verrattuna valtion tukemassa tuotannossa hyväksyttäviin tontin enimmäishintoihin, mikä vaikeuttaa omistusasuntovaltaisten kortteleiden hallintamuotojen monipuolistamista.

2.3.2 Asuinympäristöjen parantaminen

1960- ja 1970 -luvulla rakennetuilla kerrostalovaltaisilla alueilla tarvitaan konkreettisia uudistus- ja kehittämistoimia. Tällaisia pienalueita on Espoossa lähes parikymmentä ja niissä asuu noin kolmasosa espoolaisista. Lähiökehittämisen kohteena Espoossa on jo pidempään ollut Suvela ja Kirkkojärvi. Viimeisimmässä Ympäristöministeriön koordinoimassa Lähiöohjelmassa 2020-2022 edellä mainittujen alueiden lisäksi kehittämisalueena oli Matinkylä. Jatkossa kehittämistoimenpiteitä tulee kohdentaa myös Espoonlahden, Kivenlahden ja Soukanmäen alueille sekä Perkaan, Karakallion ja Viherlaakson alueille.

Monien vanhojen asuntoalueiden haasteena on väestön ikääntyminen ja asukkaiden väheneminen sekä siitä johtuvat muutokset lähipalvelujen kysynnässä. Tulo- ja poismuuton valikoituminen ja asukasrakenteen yksipuolistuminen voimistavat asuinalueiden erivoistumiskehitystä. Mikäli

asuinalueelle jäävät vain ne, joilla ei ole mahdollisuutta valita asuinpaikkaansa, alueelle alkavat kasautua sosiaaliset ongelmat ja turvattomuus. Ikärakenteeltaan ja sosioekonomiselta taustaltaan monipuolinen ja -arvoinen yhteisö ehkäisee parhaiten ongelmien kasautumista ja alueiden eriytymistä. Monilla alueilla tarvitaan uudenlaisia palveluja ja tukemisen muotoja alueiden eriytymiskehityksen pysäyttämiseksi.

Asuinympäristön tulee olla toimiva, turvallinen ja esteetön. Asukkaiden hyvinvointiin ja arjen sujumiseen vaikuttavat muun muassa toimivat ja riittävät palvelut, luontoyhteys, hyvät ihmissuhteet, harrastusmahdollisuudet ja mielekäs tekeminen sekä osallistuminen ja onnistumisen kokemukset. Kaupungin vastuulla on huolehtia palveluiden ja julkisen ympäristön laatutason säilymisestä ja kehittämisestä yhdessä asukkaiden, yritysten ja järjestöjen kanssa. Alueen asukkailla tulee olla kokoontumispaikkoja kuten asukas- ja nuorisotiloja sekä asukaspuistoja.

Asuinympäristön koettua laatua ja kiinnostavuutta arvioidaan myös asuinalueen identiteetin, omaleimaisuuden ja yhteisöllisyyden kautta. Uusilla alueilla identiteetin muodostuminen on kriittistä alueiden kestävästä rakentumisesta ja vetovoiman näkökulmasta. Monille uusille alueille on viime vuosina laadittu taideohjelma, minkä tavoitteena on kehittää alueen identiteettiä ja luoda alueelle yhtenäistä ja tunnistettavaa brändiä. Uusilla alueilla korostuu myös tarve saada palvelut samanaikaisesti asuntorakentamisen käynnistyessä, jotta arki sujuu ja alueet kehittyvät. Lisäksi tulee panostaa esteettiseen ja teknisesti laadukkaaseen rakentamiseen. Samalla voidaan edistää uudenlaisia tapoja toteuttaa asuntoja kuten osaomistusasuntojen ja monisukupolvikortteleiden rakentaminen, ryhmärakentaminen, kaupunkientalot, asuntojen muuntojoustavuuden lisääminen sekä yhteistilojen ja –kortteleiden rakentaminen.

2.3.3 Ilmastoviisas asuminen

Espoon tavoitteena on toimia aktiivisesti ilmastonmuutoksen torjunnassa, luonnon monimuotoisuuden vahvistamisessa ja olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Valtuuston hyväksymässä Kestävä Espoo -kehitysohjelmassa on asetettu useita hyötytavoitteita, jotka vähentävät myös asuntotuotannon ja asumisen päästöjä. Asumiseen linkittyviä ohjelman hyötytavoitteiden mittareita ovat muun muassa

- Uusien asuntojen/asuntokaavoituksen sijoittuminen MAL-sopimuksen maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille
- Uudet puurunkoiset rakennusluvan saaneet kohteet
- Kestävä Espoo -yhteistyöhankkeet, joissa luonnon monimuotoisuuden teema mukana
- Riittävä lähivirkistysalueiden määrä ja saavutettavuus (esim. % asukkaista, jotka asuvat korkeintaan 300 m päässä vähintään 1,5 ha kokoisesta virkistysalueesta)
- Uusiutuvan energian tuotannon määrä
- Uudet liikenteen sekä kierto- ja jakamistalouden palvelut (esim. yhteiskäyttöautopalveluiden määrä + yhteiskäyttöautojen määrä, kaupunkipyörien määrä).

Metropolipolitiikan ja kuutoskaupunkien hiilineutraaliustyössä edistetään kaupunkien omia sekä Hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitteita. Ohjelman kehittämiskokonaisuuksissa hiilineutraaliutta edistetään mm. kehittämällä alueellisia energiaratkaisuja, edistämällä lämmön ja sähkön joustoratkaisuja, etsimällä tapoja ja keinoja ottaa käyttöön uusiutuvan energian ratkaisuja, myötävaikuttamalla sähköautojen latauspisteiden lisäämiseen espoolaisissa taloyhtiöissä, työpaikoilla ja pysäköintiyhtiöissä sekä edistämällä materiaalien kiertotalousratkaisuja.

Myös Helsingin seudun MAL 2023 suunnittelussa asumisen ja rakentamisen päästöjen vähentäminen on nostettu keskeiseksi tavoitteeksi liikenteen päästöjen vähentämisen rinnalle. Asumisen päästöjen vähentymisessä merkittävä rooli on energiasektorin puhdistuminen. Esimerkiksi kaukolämmön päästöjen on ennakoitu vähentyvän noin 80 % vuoteen 2040 mennessä. Sen lisäksi energiatehokkaalla uudisrakentamisella, vähähiilisten materiaalien käytöllä, lämmitysmuotomuutoksilla ja olemassa olevan asuntokannan energiatehokkuuden parantamisella on merkitystä asumisen päästöjen vähentämisessä. MAL suunnittelussa kuntien toimenpiteeksi asumisen päästöjen vähentämisessä on ehdotettu taloyhtiöiden neuvonnan lisäämistä ja alueellisia kehityshankkeiden käynnistämistä. Espoossa on saatu hyviä kokemuksia Taloyhtiöklubi -toiminnasta, jossa edistetään asuinrakennusten energiatehokkuustoimia ja kehitetään naapurustoyhteistyön toimintamallia.

2.4 Työpaikat ja palvelut

Kaupungin yritystonttivarannon kasvattamisella ja tonttien luovutuksella voidaan tukea Espoontarinan mukaisesti Espoon kehittymistä entistä yritysmuoteisemmaksi yrittäjyyden ja yritystoiminnan toimintaympäristöksi, missä on hyvä elää, uudistua, yrittää ja tehdä työtä. Kaupunki luovuttaa liike- ja toimistotontteja sekä tontteja tuotannollista toimintaa varten. Tavoitteena on saada Espooseen uusia yrityksiä sekä työpaikkoja, jotka tukevat ja monipuolistavat Espoon elinkeinorakennetta. Yritystonttivarannon kasvattaminen edellyttää kaupungin maanhankintaa ja sen aktiivista kaavoittamista.

Espoossa oli työpaikkoja vuoden 2021 lopussa yhteensä arviolta noin 135 000 kpl. Kasvua viimeisen kymmenen vuoden aikana on ollut reilu 10 000 kpl. Työpaikoista noin 20 % on teollisuuden ja rakentamisen toimialoilla, 20 % kaupan, majoituksen & ravitsemuksen sekä kuljetuksen toimialoilla ja kasvivimpana toimialana on ollut palvelut noin 60 %:n osuudella.

Vapaata yritystonttivarantoa (rakennusoikeudesta käytetty alle 20 %) on Espoossa kokonaisuudessaan liike- ja toimistotilan osalta runsaasti, noin 1,3 miljoonaa kerrosneliometriä. Teollisuus- ja varastorakennusten varanto on sen sijaan vähäistä, vapaana vain 0,3 miljoonaa kerrosneliometriä. Varannon määrässä ei ole viime vuosina tapahtunut juurikaan muutoksia. Hankkeiden toteuttamisen kannalta vapaat tontit eivät aina ole mahdollisia mm. maaperäolosuhteiden tai alueen luontoarvojen vuoksi. Lisäksi esimerkiksi Kiviruukin alueen kehittyminen, osayleiskaavan mukaisesti asumiseen painottuen, vähentää näitä tontteja ja luo tarvetta osoittaa uusia paikkoja siirtyville yrityksille. Erityisesti teollisuus- ja varastorakennusten tonttien osalta on mietittävä, minne Espoossa näiden toimintojen halutaan sijoittuvan ja lisättävä niiden kaavoitusta.

Kaupungin palvelujen osalta Espoossa on tällä hetkellä monilla alueilla pula tarkoituksenmukaisista yleisten rakennusten tonteista (ns. Y-tonteista). Varannossa on paljon pieniä Y-tontteja, joiden rakennettavuus on heikko joko maaperän, korkeuserojen tai luontoarvojen takia. Kaupungin linjauksen mukaan varhaiskasvatuksessa ja perusopetuksessa pyritään suuriin yksikkökokoihin, millä mahdollistetaan monipuolisempi ja tasalaatuisempi toiminta sekä kevyemmät kustannukset. Sekä päiväkotien että koulujen leikkipihojen tulee olla mitoitettu riittäviksi ja koulujen välittömässä läheisyydessä tulee olla riittävä pallokenttä. Yksikkökoon kasvaessa myös sijainti hyvien liikenneyhteyksien varrella on entistä tärkeämpää.

Kaupungin linjausten toteuttamiseksi ja kestävä kehityksen tavoitteiden saavuttamiseksi on pidettävä huolta tarkoituksenmukaisen Y-tonttivarannon riittävydestä sekä tonttien rakennettavana säilymisestä myös pitkällä aikavälillä mm. maanhankinnan keinoin ja näin varmistaa, että kaupunki pystyy vastaamaan kasvavan väestön palvelutarpeeseen myös tulevana

vuosikymmeninä. Yleisten rakennusten tontteja kaavoitettaessa varsinkin uusilla alueilla tulisi niitä sijoittaa tasapuolisesti kaava-alueen kaikkien maanomistajien alueille.

Keskeiset periaatteet

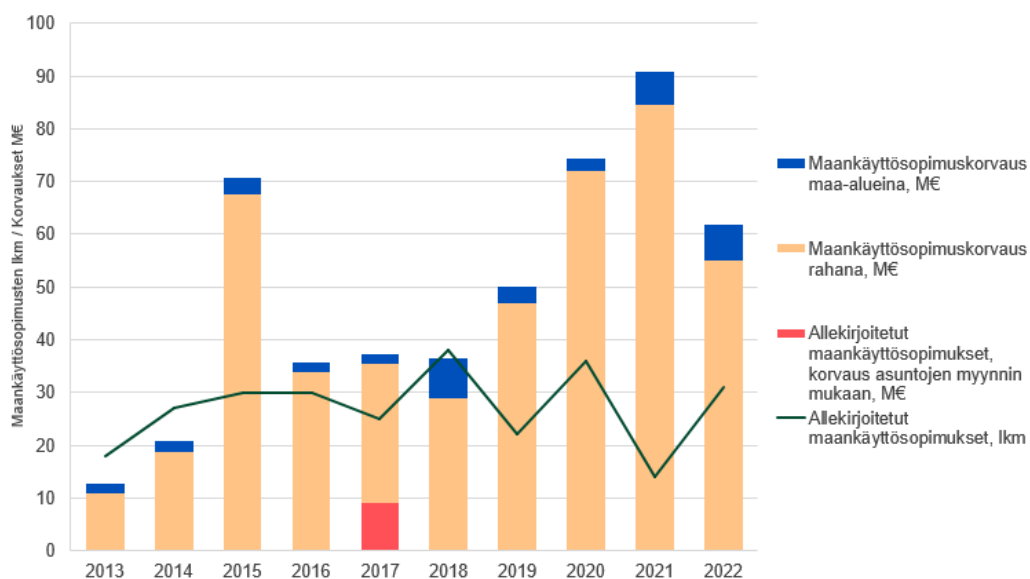
5. Espoon kaupunki edistää laaditun opiskelija-asuntojen tuotantosuunnitelman toteutumista yhteistyössä valtion ja opiskelija-asuntoja rakennuttavien toimijoiden kanssa.
6. Espoon kaupunki varmistaa vammaisten, huonokuntoisten ja muistisairaiden vanhusten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien sekä muiden erityisryhmien asuntojen rakentumisen tarvelähtöisesti.
7. Espoon kaupunki myötävaikuttaa asunnottomuuden vähenemiseen yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Espoon kaupunki edellyttää, että valtion tukemissa pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteissa lukuun ottamatta erityisryhmäkohteita, asukkaiksi valittavista hakijatalouksista vähintään 60 % on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia ruokakuntia.
8. Espoon kaupunki huolehtii tontinluovutuksessa ja maankäytösopimuksissa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisesta siten, että noin 20 % asuntotuotannosta on valtion tukemia pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja ja noin 10 % asumisoikeusasuntoja, lyhyellä (10 vuoden) korkotukilainalla toteutettavia vuokra-asuntoja, osaomistusasuntoja tai muita uusilla rahoitusmalleilla toteutettavia asuntoja.
9. Espoon Asunnot Oy aloittaa vuosittain uusia asuntoja valtuuston päätöksen mukaisesti. Kaupunki varmistaa, että Espoon Asunnot Oy saa tarvitsemansa tontit.
10. Espoon Asunnot Oy pitää valtion tuella rakennetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina. Asunto-osakeyhtiöissä olevia yksittäisasuntoja voidaan myydä.
11. Espoon Asunnot Oy määrittelee vapaarahoitteisten ja rajoituksista vapautuneiden asuntojen vuokrat samoin periaattein kuin käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevien asuntojen vuokrat.
12. Espoon kaupunki ohjaa tarvittaessa asuntojen hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakaumaa kaavoissa, maankäytösopimuksissa ja tontin luovutuksissa. Ohjauksella varmistetaan monipuolinen asuntotuotanto.
13. Espoon kaupunki käy läpi käytössä olevat asemakaavamerkinnot lisärakennusoikeuksista ja selvittää, ovatko lisärakennusoikeudet edelleenkin sellaisenaan tarkoituksenmukaisia.
14. Espoon kaupunki sijoittaa valtion tukemaa asuntotuotantoa eri puolille kaupunkia. Uusia alueita rakennettaessa torjutaan asuinalueiden eriytymistä osoittamalla kortteleihin sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntotuotantoa.
15. Espoon kaupungin tavoitteena on, että valtion tukemissa pitkäaikaisella (40 vuoden) korkotukilainalla toteutettavissa normaaleissa vuokra-asuntokohteissa autopaikkoja tarvitsee rakentaa 20 % vähemmän kuin vapaarahoitteisissa kohteissa. Opiskelija- ja nuorisoasuntokohteissa vaadittavien autopaikkojen määrä voi olla edellä mainittua pienempi.

16. Espoon kaupunki panostaa esteettiseen ja teknisesti laadukkaaseen rakentamiseen. Kaupungin omistamien tonttien hakumenettelyissä hyödynnetään tapauskohtaisesti laatukilpailuja asumisen monimuotoisuuden lisäämiseksi ja kerrostalorakentamisen laadun parantamiseksi.
17. Espoon kaupunki edistää uusia tapoja toteuttaa asuntoja kuten osaomistusasuntojen rakentaminen, monisukupolvikortteleiden rakentaminen, ryhmärakennuttaminen, kaupunkipientalojen rakentaminen, asuntotuotannon muuntojoustavuuden lisääminen sekä yhteistilojen ja -kortteleiden rakentaminen.
18. Espoon kaupunki myötävaikuttaa puun käytön lisäämiseen sekä uudisrakentamisessa että korjausrakentamisessa.
19. Espoon kaupunki edistää naapurustoyhteistyön toimintamallia energiatehokkuustoimien käynnistämiseksi sekä asuinympäristöjen turvallisuuden, viihtyisyyden ja asukkaiden osallisuuden kokemusten lisäämiseksi.

3. Maankäyttösopimuksia käytetään yhdyskuntarakentamisen kustannusten kattamiseksi sekä maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi

3.1 Maankäyttösopimuskorvauksen määrittäminen

Maankäyttösopimus tehdään kaavasta tai asemakaavan muutoksesta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslakiin vuonna 2003 lisätyn 12 a -luvun mukaisesti. Allekirjoitettujen maankäyttösopimusten määrä on ollut vuosittain noin 20–40 kpl ja niiden arvo yhteensä on ollut 30 – 90 miljoonaa euroa (kuva 3.1.).



Kuva 3.1 Allekirjoitetut maankäyttösopimukset ja niiden arvo vuosina 2013-2022.

Merkittävän hyödyn raja, sopimuskynnys, on 250 000 euroa ja sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävältä osalta. Tämä käytäntö sallii pienen rakennusoikeuden lisäyksen

ilman maankäyttösopimustarvetta. Kohtuullisen alhainen sopimuskynnys, mikä toimii myös sopimusten perusvähennyksenä, lisää maanomistajien tasapuolista kohtelua, kun useampi maanomistaja joutuu sopimuksen tekemään. Sillä varmistetaan myös kunnallistekniikan rakentamisen rahoitus alueilla, missä tuloja ei ole mahdollista saada kaupungin oman tontinluovutuksen kautta. Mikäli alueella on tarvetta ohjata rakentamista kaavamääräysten lisäksi myös maankäyttösopimuksen ehdoilla, on hyvä, että suurin osa alueen maanomistajista saadaan maankäyttösopimusten piiriin.

Maankäyttösopimusprosessin selkiyttämiseksi ja ennakoitavuuden lisäämiseksi on periaatteisiin lisätty määritelmät, milloin kyseessä katsotaan olevan yksi maanomistaja sekä vakioitu ns. leikkausprosentti maanomistajan saamasta hyödystä erilaisilla kaava- ja kaavamuutosalueilla.

Kaavoituksen tuoman hyödyn arvioimiseksi määritetään sopimuskohteen arvo ilman uutta kaavahanketta sekä arvo kaavoituksen jälkeen yleisillä kiinteistöarvioinnin menetelmillä, yleisimmin markkinalähestymistavalla. Arvonnousu on näiden arvojen erotus. Hyöty on arvonnousu vähennettynä mahdollisilla kustannustekijöillä, jotka aiheutuvat kaavan laatimisesta sekä saattamisesta toteuttamiskelpoiseksi.

3.2. Maankäyttösopimusten muut ehdot

Maankäyttösopimusten perustarkoitus on jakaa kunnalle kaavoituksesta aiheutuvat yhdyskuntarakentamisen kustannukset oikeudenmukaisesti kaavoituksesta hyötyä saavien maanomistajien kesken. Alueen ja kaupungin kehittämiseen voi kuitenkin liittyä tavoitteita, joita ei voida toteuttaa pelkästään kaavamääräyksin ja silloin niistä on otettava ehdot ja tarvittaessa sopimussakkomahdollisuus maankäyttösopimukseen. Nämä ehdot on kuitenkin sopimusten selvyiden ja kaikkien maanomistajien tasavertaisen kohtelun varmistamiseksi minimoitava. Tärkein lisäehto on MAL-sopimuksen tavoitteiden saavuttamisen varmistaminen myös maankäyttösopimusalueilla. Myös Espoo-tarinan keskeisiä tavoitteita voidaan huomioida, näistä hyvänä esimerkkinä kestävään kehitykseen liittyvä Keran alueen kehittämissitoumus.

Keskeiset periaatteet

20. Käytetään arvonnousuun pohjautuvaa korvausta. Neuvotteluun johtavan merkittävän hyödyn alaraja on 250 000 euroa.

Sopimuskorvausta peritään vain sopimuskynnyksen ylittävästä hyödystä. Sopimuskynnys on maanomistajakohtainen ja perustuu kaavan OAS-vaiheen maanomistajatilanteeseen. Yhdeksi maanomistajaksi katsotaan kaikki samaan konserniin kuuluvat yhteisöt. Yksityisen henkilön maanomistus lasketaan huomioiden omistusosuudet eri kiinteistöihin sekä omistukset myös yhtiöiden kautta.

21. Hyötyä määritettäessä olemassa olevien rakennusten osalta hyvitetään pääsääntöisesti purkukulut. Tapauskohtaisesti käytössä olevista rakennuksista, joilla käyttöikä on jäljellä, voidaan myöntää lisävähennys alueilla, joilla tarve kaupunkirakenteen tiivistämiseen on erityisen suuri. Mikäli lisävähennys myönnetään, asetetaan rakennuksen purkamiselle takaraja.

22. Myös maankäyttösopimuksin varmistetaan monipuolinen asuntotuotanto asuntojakauman ja tuotantomuotojen osalta huomioiden valtion tukema asuntotuotanto. Aravuokratuotannon osuus kerrostalovaltaisilla alueilla on yleensä 25-30%.

Maankäyttösopimukseen voidaan sisällyttää alueellisia erityisehtoja kaupungin

tulostavoitteiden toteuttamiseksi esimerkiksi kestävään kehitykseen liittyen.

23. Korvausprosentit

- Ensimmäisen asemakaavan alueet 55 %
- Asemakaavan muutokset
 - Asuinrakennustontit edelleen asumiseen (täydennysrakentaminen) 40 %
 - Asuinrakennustontit erityisalueella 45 %. Erityisalueita mm. raideliikenteen vaikutusalueet.
 - Asemakaavoitetut työpaikkatontit käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä 50 %.
 - Mikäli kyseessä työpaikkatontin tehostaminen eli alueen käyttötarkoitus ei muutu, 40 % paitsi erityisalueilla 45 %.
- Korvausprosentti voi olla edellä esitettyä suurempi, jos se on kunnallistekniikan rakentamiskustannusten ja muiden kustannusten kattamiseksi tarpeellista.
- Korvauksen suorittamiselle sovitaan aina maksuaikataulu ja asetetaan takaraja.

4. Tontinluovutus asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin on avointa, tasapuolista ja kilpailua edistävää

4.1. Yleistä tontinluovutuksesta

Maata luovutettaessa se on tehtävä Kuntalain 130 § mukaisesti huolehtien kunnan omistaman kiinteistön luovutuksen tai vuokrasopimuksen markkinaehtoisuudesta.

Tontinluovutuksiin voidaan sisällyttää alueellisia erityisehtoja kaupungin tulostavoitteiden toteuttamiseksi esimerkiksi kestävään kehitykseen liittyen.

Tonttien käyttöä palvelevat LPA-tontit luovutetaan vain vuokraamalla varautuen pitkällä tähtäimellä mahdollisiin maankäytön muutoksiin. Vuokrauksessa pääoma-arvona käytetään aiemmin vakiintunutta maapohjan neliöhintaa, jota korotetaan elinkustannusindeksillä luovutushetken hintatasoon. Tarvittaessa hinnoittelu voidaan muuttaa vyöhykehintapohjaiseksi. Maanalaisten pysäköintialueiden hinta on puolet tästä.

Tulevaisuuden tonttitarjonnan varmistamiseksi on oleellista investoida aktiivisesti maanhankintaan sekä kaupungin oman maan kaavoittamiseen.

4.2. Asuntotontit

Asuntotonttien luovutuksilla kaupunki pyrkii osaltaan varmistamaan luvussa 2 kuvatut laadulliset ja erityisesti kohdassa 2.3. kuvatut ilmastoviisaan asumisen tavoitteet.

Tontinluovutustoiminnan kautta kaupunki pystyy parhaiten säätelemään alueiden tasapainoista kehitystä. Kun suurempia tonttikokonaisuuksia, yleensä kaava-alueita tai kaava-alueiden osia, varataan tai luovutetaan kerralla, on mahdollista määritellä kyseessä oleville tonteille rahoitus- ja hallintamuodot kerralla niin, että tavoitteet kulloinkin voimassa olevista rahoitus- ja hallintamuodoista täyttyvät. Täydennysrakentamisessa luovutettavien tonttien rahoitus- ja hallintamuoto valitaan peilaten sitä alueen omistus- ja vuokra-asuntokannan rakenteeseen.

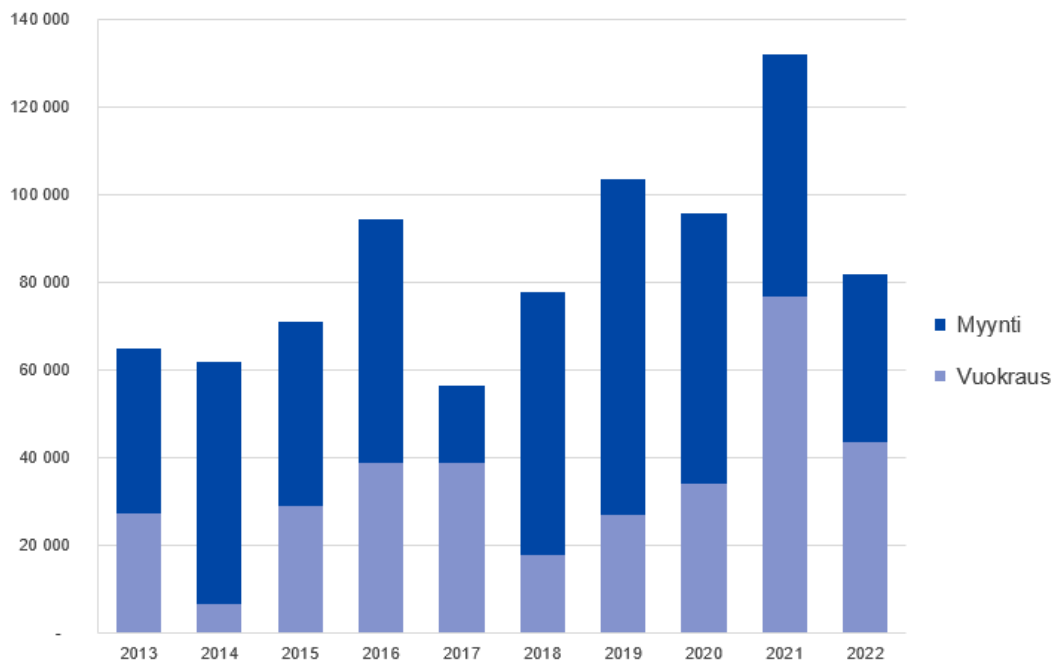
Kaupunki luovuttaa ammattimaiseen rakentamiseen suunnatut rakentamiskelpoiset kerros- ja rivitalotontit pääsääntöisesti avointen hakumenettelyiden kautta. Alan kilpailun edistämiseksi

tontteja luovutetaan hajautetusti erilaisille toimijoille, mukaan lukien uudet toimijat ja ryhmärakennuttamishankkeet. Omatoimiseen rakentamiseen tarkoitetut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä, joka järjestetään pääsääntöisesti kerran vuodessa. Tarjousmenettelyä käytetään erityisen suuren kysynnän kohteissa sekä tilanteissa, joissa tontille on löydettävä toteuttaja mahdollisimman nopeasti esim. pysäköintijärjestelyjen hoitamiseksi. Laatukilpailut ovat harvinaisempi tontinluovutustapa, mutta niiden käyttö on perusteltua esimerkiksi tietyn alueen positiivisen kehityksen tukemiseksi.

Asuntotontit vuokrataan tai myydään. Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota kaupungin maanvuokratulojen osuuden kasvattamiseksi. Myöskään jo aiemmin ilman osto-optiota yhteisöille vuokrattuja tontteja ei tarjota ostettavaksi. Luovutettaville tonteille asetetaan aina rakentamisvelvoite. Vaparahoitteiseen asuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin hinta on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) vahvistaman enimmäishinnan mukainen.

Vuokrasopimuksissa vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sen ohella sopimukseen otetaan vuotuinen vähimmäisprosenttikorotus 1,0 %. Mikäli elinkustannusindeksikorotus on prosenttikorotusta pienempi, tarkistetaan vuokra prosenttikorotuksen mukaan.

Vuokrakauden aikana vuokraan tehdään tasotarkistus noin 20 vuoden ja 40 vuoden kohdalla siten, että perusvuokraa korjataan kolmen viimeisimmän vuoden pääkaupunkiseudun asuntohintaindeksin keskiarvolla. Tasotarkistukset keskitetään siten, että kolmen peräkkäisen vuoden vuokratarkistukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin ensimmäinen tarkistusajankohta ajoittuu vuokrasopimuksen alkamisesta 19–21 vuoden päähän ja ajankohta kirjataan vuokrasopimukseen.



Kuva 4.1. Asuntotonttien luovutus vuosina 2013–2022 (k-m²)

Keskeiset periaatteet

24. Ammattimaiseen rakentamiseen asuntotontteja luovutetaan myymällä tai vuokraamalla hintakilpailuilla tai muilla julkisilla hakumenettelyillä. Hakumenettelyissä painotetaan

toteuttamiskelpoisia, innovatiivisia kerrostaloasumista ja -rakentamista kehittäviä hankeideoita, tarvittaessa laatukilpailujen kautta.

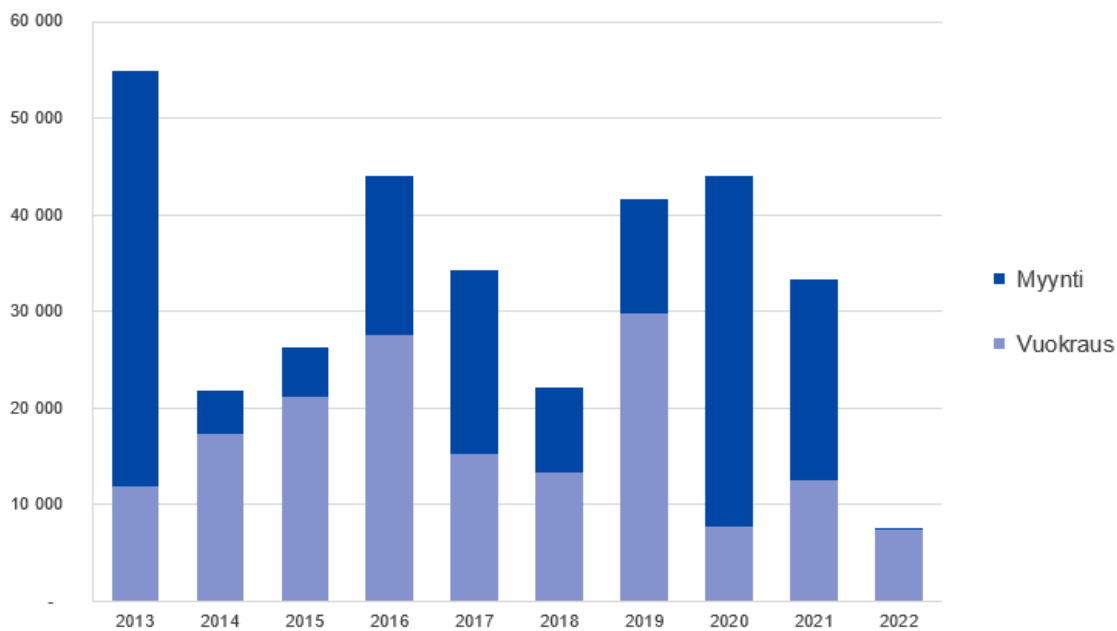
25. Etsitään alueita, joilla voidaan toteuttaa pientalokylien ja kaupunkipientaloalueiden toteuttamiselle uudentyypisinä yhteistyöhankkeina.
26. Tonttien luovutuksessa huomioidaan monipuolinen asuntotuotanto asuntojakauman ja tuotantomuotojen osalta. Tilanteessa, jossa kaupunki myy tontin ammattimaiselle toimijalle, joka vuokraa tontin edelleen, kaupunki edellyttää tontin ostajalta tulevien asukkaiden kannalta kohtuullisia maanvuokran ehtoja.
27. Omatoimiseen rakentamiseen suunnatut omakotitontit luovutetaan arvontaan perustuvalla hakumenettelyllä. Tapauskohtaisesti esimerkiksi uusien alueiden hintatason selvittämiseksi tai korkean kysynnän alueilla sijaitsevien tonttien osalta voidaan järjestää myös hintakilpailu.
28. Vaparaohitteiseen asuntotuotantoon suunnatut tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
29. Osa tonteista luovutetaan vain vuokraamalla ilman osto-optiota.
30. Periaatteet vuokratonteilla:
 - Vuokra-aika 60 vuotta.
 - Vuosivuokra 4 % tontin pääoma-arvosta.
 - Vuokran määrän pysyminen markkina-arvon tasolla varmistetaan vuosittaisella 1 %:n minimikorotuksella sekä pääoma-arvon tarkistamisella kaksi kertaa vuokrakauden aikana.
 - Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.
31. Rakentamisvelvoite: vähintään 70 % rakennusoikeudesta on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta.

4.3 Yritystontit

Yritystonttien vuotuinen luovutusmäärä vaihtelee huomattavasti riippuen taloudellisesta tilanteesta sekä siitä, käynnistyykö jokin merkittävä ja suuri hanke juuri kyseisenä vuonna. Myös vähäinen tonttivaranto vaikuttaa toteutuneisiin luovutuksiin eikä kaikkiin asiakastarpeisiin pystytä vastaamaan.

Yritystontit julkaistaan kaupungin karttatietopalvelussa, jossa on tontteja koskevat tiedot (sijainti, pinta-ala, rakennusoikeus, kaavatiedot). Karttapalvelussa julkaistut tontit luovutetaan pääsääntöisesti hakemusten perusteella neuvottelujen jälkeen. Useamman ollessa kiinnostunut samasta tontista, voidaan järjestää neuvottelumenettelyn tilalta hinta- tai laatukilpailu. Erityiskohteet ja korkean kysynnän tontit, kuten keskeiset liike- ja toimitilatontit, luovutetaan julkisella hakumenettelyllä tai kilpailuttamalla.

Yritystontit luovutetaan vuokraamalla tai myymällä, kuitenkin pääpainon ollessa vuokraaminen. Näin varmistetaan parhaiten kaupungin mahdollisuus vaikuttaa työpaikka-alueiden tulevaan kehitykseen. Tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.



Kuva 4.2. Yritystonttien luovutus vuosina 2013–2022 (k-m²)

Keskeiset periaatteet

32. Yritystontit luovutetaan hakemusten perusteella tai julkisella hakumenettelyllä tai hinta- tai laatukilpailulla.
33. Yritystonttien luovutustapa on ensisijaisesti vuokraus. Merkittävät liike- ja toimistotontit voidaan tapauskohtaisesti myydä. Yhdyskuntatekniseen rakentamiseen osoitetut tontit vain vuokrataan.
34. Tontit hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
35. Periaatteet vuokratonteilla:
 - Vuokra-aika pääsääntöisesti 30 vuotta. Tapauskohtaisesti ja vuokrasopimuksia jatkettaessa / uusittaessa vuokra-aika voi olla lyhyempikin.
 - Vuosivuokra 6 % tontin pääoma-arvosta, sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Vuokrakauden päätyttyä uusittavat vuokrasopimukset tarkastetaan markkina-arvoon.
36. Rakentamisvelvoite: vähintään 70 % rakennusoikeudesta on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Rakentamisvelvoite voi olla tätä alhaisempi, mikäli laajempi piha-alue on toiminnan luonne huomioiden välttämätön ja palvelee tontin käyttötarkoitusta tehokkaasti.

4.4 Urheilutoiminnan alueet

Urheilutoimintaan luovutettavan alueen tai tontin luovutuksesta pyydetään liikuntapalveluiden lausunto. Toimijoiden tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi alueet pyritään luovuttamaan julkisin hakumenettelyin. Urheilutoimintaan tarkoitettavat alueet hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen. Rakentamisvelvoite määritellään hankekohtaisesti niiden erilaisuudesta johtuen. Mitä tiiviimmällä kaupunkialueella ollaan, sitä tehokkaampaa maankäyttöä edellytetään.

Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätöksen 24.1.2022 § 7 mukaan kaupungin liikuntapalveluiden kanssa tehdyn kumppanuussopimuksen voimassaoloaikana maanvuokrasta annetaan 90 %:n alennus.

Keskeiset periaatteet

37. Urheilutoimintaan luovutettavat alueet hinnoitellaan markkina-arvoon perustuen.
38. Alueet luovutetaan vain vuokraamalla.
39. Vuosivuokra on 5 % tontin pääoma-arvosta
40. Vuokra-aika 5–30 vuotta. Vuokra-ajan pituuteen vaikuttaa hankkeen vaatiman investoinnin suuruus.

4.5 Yleisten rakennusten tontit

Osa asemakaavan mukaisista Y-tonteista voidaan osoittaa toteutettavaksi muun kuin kaupungin itsensä toimesta. Kun hankkeen toteuttaa kaupungin omistama yhtiö tai hyvinvointialue, tontti luovutetaan suoraan hakijalle normaalilla päätöksentekomenettelyllä.

Yksityisille palveluntuottajille tontit luovutetaan avoimilla hakumenettelyillä. Kaupunki määrittelee sopivan palveluvolyymin lisäyksen niille alueille, jotka olemassa olevan palveluverkon ja ennustetun väestönkasvun näkökulmasta kaipaavat palveluverkon täydennystä. Luovutettavien tonttien valinta ja luovutuksen ajoitus tapahtuvat yhteistyössä palveluverkosta vastaavan käyttäjätulosalueen kanssa. Yksityiseen palvelutuotantoon soveltuvat usein pienempikokoiset vapaat Y-tontit, koska yksityisen palvelutuotannon yksikkökoot ovat tyypillisesti pienempiä. Hakumenettelyiden arviointikriteerien määrittäminen sekä hakemusten arviointi tehdään yhteistyössä asianomaisen käyttäjätulosalueen tai tarvittaessa muun asiantuntijatahon kuten hyvinvointialueen kanssa.

Keskeiset periaatteet

41. Yleisten rakennusten tontit osoitetaan ensisijaisesti kaupungin omaan toimintaan.
42. Yleisten rakennusten tontit yksityisille luovutetaan julkisten hakumenettelyiden kautta ensisijaisesti espoolaisten tarpeeseen.
43. Yleisten rakennusten tontit vuokrataan. Tontin pääoma-arvo ja vuokraprosentti ja -aika määritellään sen käytön mukaan, mihin tontti luovutetaan: asuminen 4 %, muut tontit 5 %.
44. Tontit on toteutettava mahdollisimman tehokkaasti. Rakentamisvelvoite on pääsääntöisesti 90 % rakennusoikeudesta ja hankkeen luonteesta riippuen kohde on rakennettava 2 - 3 vuoden kuluessa tontin luovutuksesta. Rakentamisvelvoite voi olla tätä alhaisempi, mikäli laajempi piha-alue on toiminnan luonne huomioiden välttämätön ja palvelee tontin käyttötarkoitusta tehokkaasti.

5. Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti

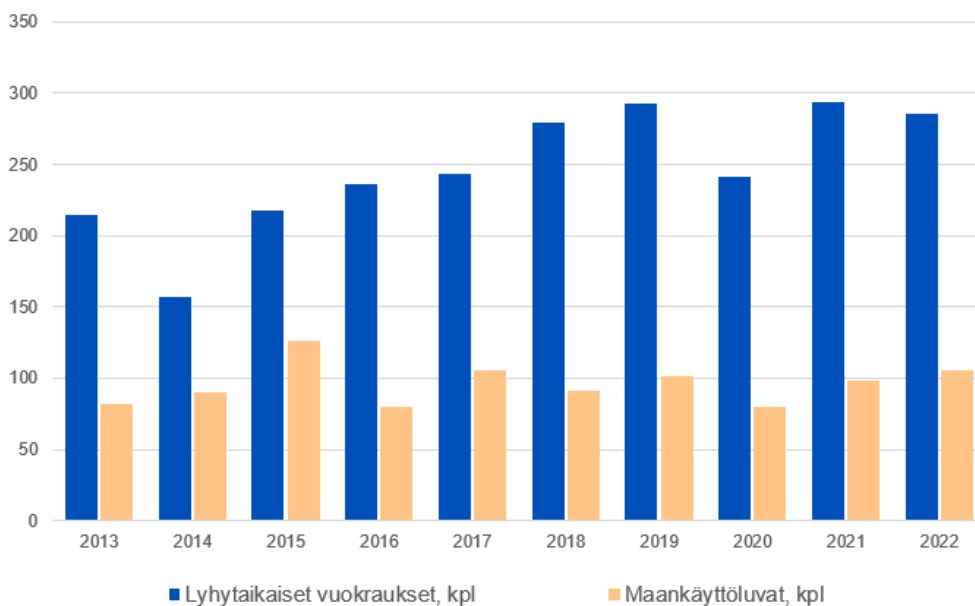
5.1 Lyhytaikainen maanvuokraus

Kaupunki vuokraa maa- ja vesialueita lyhytaikaisesti esimerkiksi seuraaviin tarkoituksiin:

- työmaatukikohta-alueet
- pumppaamot ja muuntamot
- varastoalueet
- matkapuhelinasemien rakennuspaikat ja mastot
- liikuntaa palvelevat alueet
- peltojen vuokraus
- ulkotarjoilualueet
- metsästysvuokra-alueet
- joulukuusien myyntipaikat

Lyhytaikaisessa vuokrauksessa alueiden vuokran määrä muodostuu käyttötarkoituksen ja alueen sijainnin perusteella kulloinkin voimassa olevan ohjeistuksen mukaisesti.

Maankäyttölupia myönnetään erilaisille ulkoilmatapahtumille, esimerkiksi liikuntatapahtumille, markkinoille ja yksityistilaisuuksille.



Kuva 4.3. Lyhytaikaiset vuokraukset ja maankäyttöluvat vuosina 2013-2023 (kpl)

5.2 Y-tontit kaupungin omassa käytössä sekä sisäinen maanvuokra

Kaupunki osoittaa asemakaavan mukaiset Y-tontit ensisijaisesti kaupungin omien tulosalueiden käyttöön ja espoolaisille tarjottavien julkisten palveluiden tuottamiseen, joko kaupungin omiin hankkeisiin tai kaupungin yhtiöille. Kun hankkeen toteuttaa kaupunki, erillistä vuokrasopimusta ei valmistella, vaan tontti vuokrataan ns. sisäisen maanvuokran periaatteella. Tilapalvelut-liikelaitos sisällyttää maanvuokran osuuden omiin vuokriinsa ja veloittaa sen osana tilavuokraa tilojen käyttäjiltä.

Sisäistä maanvuokraa peritään kaupunginhallituksen päätöksen 29.4.2003 mukaisesti myös rakentamattomista alueista kaupunkitekniikan varikko- ym. alueiden sekä liikuntapalveluiden

urheilu-, satama- ym. alueiden osalta. Sisäisen maanvuokran ulkopuolelle jäävät mm. talousmetsät, laajat luonnontilaiset virkistysalueet sekä kaavan mukaiset yleiset alueet kuten kadut, torit, ja puistot.

Yleisten rakennusten tontteja ei muuteta muuhun käyttöön ilman, että suunnitelmat käydään läpi kattavasti kaupungin eri toimijoiden kesken huomioiden pidemmän aikavälin palvelutarve.

6. Toimet kaavojen toteutumisen edistämiseksi

6.1 Korotettu kiinteistövero

Espoon kaupunginvaltuuston on kiinteistöverolain 12 b §:n mukaan määrättävä rakentamattomalle asuinrakennuspaikalle korotettu kiinteistövero, joka on vähintään 3,0 prosenttiyksikköä yleistä kiinteistöveroprosenttia korkeampi, kuitenkin enintään 6,0 prosenttia.

Vuoden 2023 kiinteistöveron prosentteihin ei tehty muutoksia edelliseen vuoteen verrattuna. Korotetun kiinteistöveron prosentti on kokonaisuudessaan 4,43 %, joka on 3,43 % Espoon yleistä kiinteistöveroprosenttia (1,00 %) korkeampi.

6.2 Rakentamiskehotukset

Rakentamiskehotuksia ei Espoossa ole annettu.

Espoossa on runsaasti yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia tontteja. Niiden saaminen rakentamisen piiriin riippuu täysin maanomistajan halukkuudesta luovuttaa maata rakentamiseen.

Toimenpiteitä, kuten rakentamiskehotuksen antamista, harkitaan alueilla, joilla investoinnit kunnallistekniikkaan on jo tehty tai esimerkiksi alueen koulussa on liikakapasiteettia.

Ennen rakentamiskehotuksen antamista on selvitettävä, onko kunnalla taloudellisia mahdollisuuksia lunastaa tontit, jos rakentamiskehotus ei tuota toivottua tulosta ja mikä on mahdollisesti lunastamalla saatujen tonttien myyntikelpoisuus ja markkinatilanne.