

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.03.2025

Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkelä Salla

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy ohjeen ”Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys 2025”
käytettäväksi ohjeellisena asemakaavoituksessa,

2
merkitsee tiedoksi selvityksen ”Uusien asuntojen autonomistustarkastelu
2023”

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoon asemakaavoituksessa on käytössä asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohje, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 25.2.2016. Laskentaohje sisältää mitoitusohjeet kerrostalojen, pienkerrostalojen ja pientalojen autopaikoille. Laskentaohjeen yhteydessä on esitetty seurantajärjestelmää, jossa seurataan laskentaohjeen toimivuutta. Seurantaa on esitetty tehtäväksi 3–5 vuoden välein.

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa seurataan asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeen toimivuutta vertaamalla laskentaohjeen vähimmäisvaatimuksia käytävissä oleviin autonomistustietoihin. Edellisen kerran tarkastelua on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2021, jolloin käytävissä oli vuoden 2019 lopun autonomistustieto. Sen tarkastelun perusteella autopaikkojen laskentaohjeeseen ei esitetty muutoksia. Nyt tarkastelu on toistettu vuoden 2023 lopun autonomistustiedolla niin, että kerrostalojen lisäksi tarkastelu on ulotettu koskemaan myös pientaloja.

Kerrostalojen osalta nykyinen ohje määrittelee autopaikkojen vähimmäismäärän suhteessa asuinkerrosalaan, joka vaihtelee vyöhykkeittäin tontin sijainnin mukaan. Kaikilla alueilla autopaikkoja vaaditaan kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autonomistustarkastelun perusteella nykyinen laskentaohje on riittävä ja

autonomistus vaihtelee keskimäärin vyöhykkeiden mukaan. Tarkastelun perusteella laskentaohjeeseen ei esitetä muutoksia kerrostalojen autopaikkamäärille muuten kuin vieraspaikkojen osalta.

Nykyisessä laskentaohjeessa todetaan, että vieraspaikat sisältyvät laskentaohjeen mukaiseen autopaikkamäärään, mutta niiden toteuttamiselle ei anneta muita ohjeita. Ehdotetussa päivityksessä ohjeeseen lisätään vaatimus, että autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspysäköintipaikkoina. Asuinkorttelien käytännön toteutuksesta on havaittu, että tonteille ei useinkaan osoiteta yhtäkään vieraspaikkaa. Vieraspysäköinnin tarve on noussut esiin erilaisissa asukaskyselyissä. Autonomistustarkastelun perusteella nykyisissä laskentaohjeissa on riittävästi väljyyttä suhteessa asukkaiden autojen määrään, joten vieraspaikkojen osoittaminen ei heikennä asukaspysäköinnin edellytyksiä.

Pientalojen laskentaohjeeseen esitetään enemmän muutoksia. Nykyiset laskentaohjeet määrittelevät autopaikkojen vähimmäismäärän sen perusteella, onko pientalot toteutettu omakotitaloina/erillispientaloina vai rivitaloina/kytkettyinä pientaloina. Pienkerrostaloille sovelletaan kerrostalojen laskentaohjetta. Autonomistustarkastelun perusteella laskentaohje vastaa autonomistusta varsin hyvin omakotitalotonteilla ja 2–4 asunnon pientalotonteilla, joissa toteutus saattaa olla hallinnanjakosopimuksella käytännössä omakotitalotonttia vastaavaa. Sen sijaan se ei toimi kovin hyvin kohteissa, joissa rakennetaan yhtiömuotoisesti useita asuntoja samalle tontille ja pysäköinti toteutetaan usein keskitetysti. Tällöin erillispientalojen vaatimus kaksi autopaikkaa asuntoa kohden on autonomistukseen verrattuna liian suuri. Lisäksi kaksikerroksiset pienkerrostalot ovat autonomistuksen kannalta yleensä lähempänä rivitaloja kuin kerrostaloja. Yhtiömuotoisissa pientalokohteissa samalle tontille saatetaan toteuttaa sekä erillispientaloja, paritaloja, rivitaloja että pienkerrostaloja. Tästä syystä pientalojen laskentaohjetta esitetään muutettavaksi seuraavasti:

- pientalot, kun samalle tontille toteutetaan alle 5 asuntoa: 2 ap/asunto
- pientalot ja enintään kaksikerroksiset pienkerrostalot, kun samalle tontille toteutetaan 5 asuntoa tai enemmän: 1 ap/70 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

Oheismateriaali

- Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys 2025
- Uusien asuntojen autonomistustarkastelu 2023