

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.03.2025 § 48

§ 48

## Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys, pöydälle 12.3.2025

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

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:  
”Muutetaan Pientaloja ja korkeintaan kaksikerroksisia pienkerrostaloja  
koskeva ohje muotoon: Pientalot Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään  
yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään yksi  
autopaikka asuntoa kohden. Korkeintaan kaksikerroksiset pienkerrostalot  
Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 70  
kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa asuntoa  
kohden.”

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavat muutosehdotukset:  
”Lisätään määrittelyyn: Sivu-asuntoa ei oteta huomioon asuntojen  
lukumäärän perusteella määräytyvää autopaikkojen määrää laskettaessa.”  
sekä ”Ensimmäisen kohdan loppuun lisätään: kuitenkin niin, että alle 70  
kerrosneliometrin kokoista asuntoa kohti tulee toteuttaa yksi autopaikka.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että tehdyt muutosehdotukset  
raukesivat kannattamattomana ja lautakunta on hyväksynyt asian  
esittelijän ehdotuksen mukaisena.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

### 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. Seuranta on esitetty tehtäväksi 3–5 vuoden välein.

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa seurataan asuntojen pysäköintipaikkojen laskentaohjeen toimivuutta vertaamalla laskentaohjeen vähimmäisvaatimuksia käytettävissä oleviin autonomistustietoihin. Edellisen kerran tarkastelua on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2021, jolloin käytettävissä 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-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto.

**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**

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti asian  
jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian  
jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu,  
puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 26.3.2025  
pidettävään kokoukseen.

**Oheismateriaali**

- Asuinkorttelien autopaikkaohjeen päivitys 2025
- Uusien asuntojen autonomistustarkastelu 2023