

Toimintaympäristön tila Espoossa 2023

Maankäyttö, rakentaminen ja asunnot

[Maankäyttö](#)

[Rakentaminen ja asunnot](#)

Kaupunkisuunnittelukeskus, Asuntoyksikkö, Koha/Tutkimus ja tilastot, HSY, HSL ja Tilastokeskus

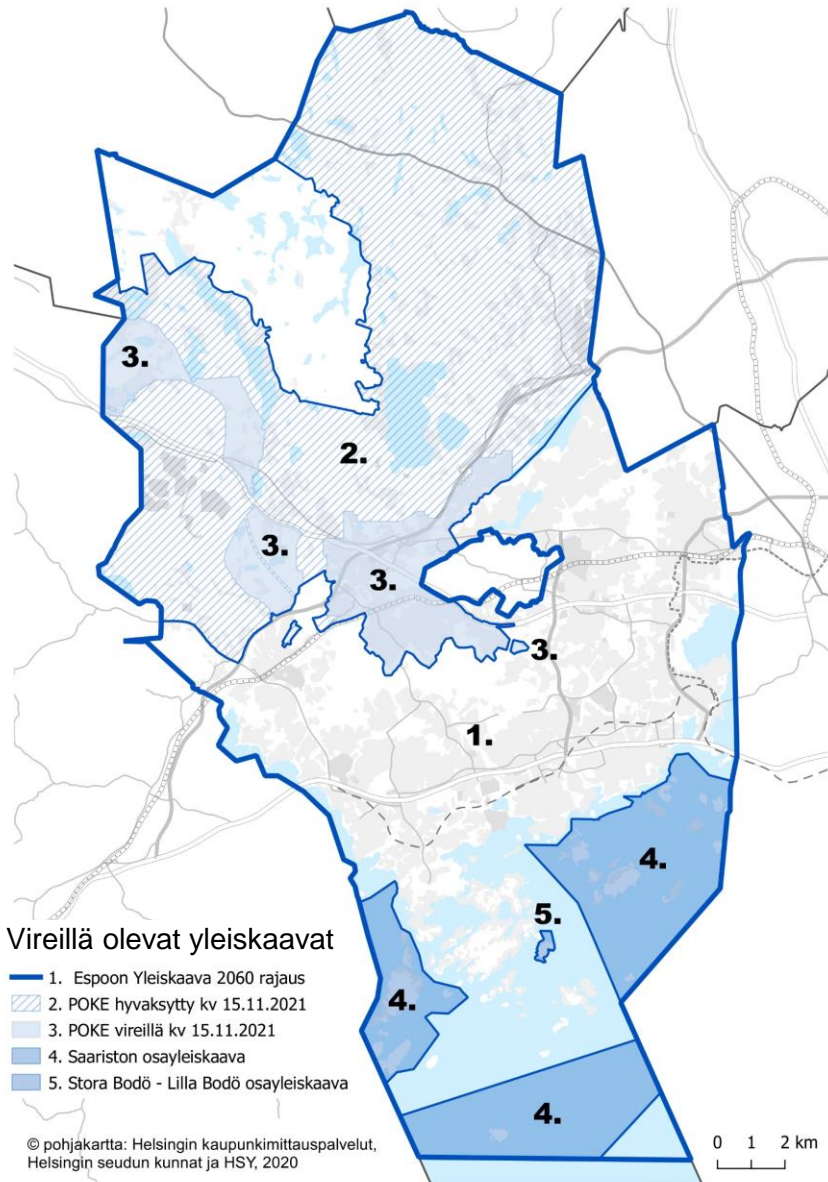
14.4.2023

Maankäyttö

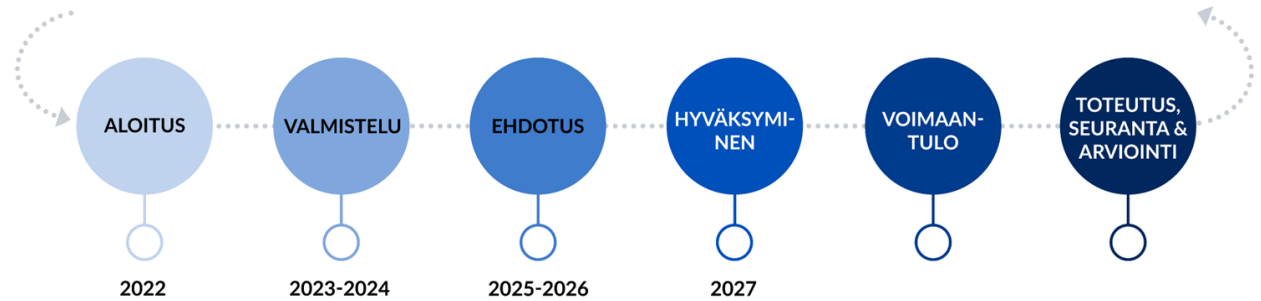
- Koko kaupungin yleiskaavatyö käynnistyi
- Pohjois- ja keskiosien yleiskaava eteenpäin, Kiviruukin osayleiskaava lainvoimaiseksi
- Vuonna 2022 hyväksyttiin useita tärkeitä asemakaavoja metron varrella
- Asemakaavoituksen työohjelma 2023
- Vuosittain on hyväksytty keskimäärin 350 000 k-m² uutta asumisen kerrosalaa
- Kerrostalovarannon määrä on lähes kaksinkertaistunut kymmenen vuoden aikana
- Toimitilavaranto vähenee
- Luontoviisas Espoo –työ on käynnistynyt

[Takaisin alkuun](#)

Koko kaupungin yleiskaavatyö käynnistyi



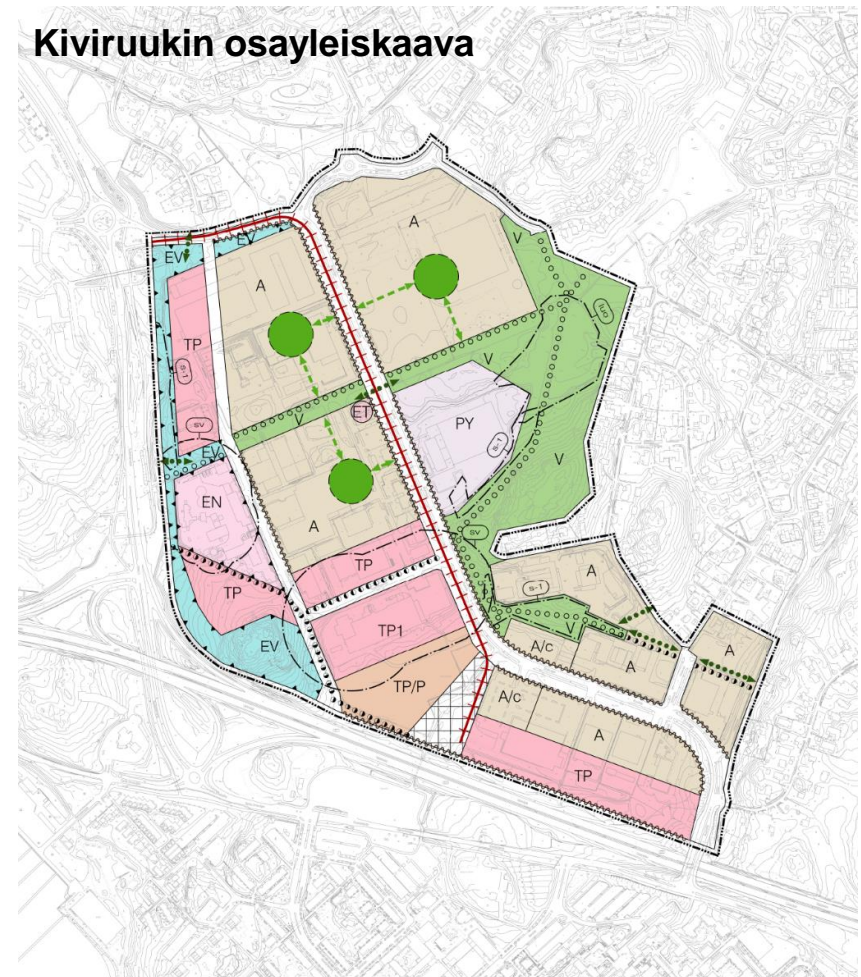
Yleiskaava 2060 aikataulu



- Koko kaupunkia koskeva yleiskaavatyö on käynnissä. Kokonaisyleiskaavassa ratkaistaan maankäytön isot linjat ja kasvun suunnat.
- Tarkastelualueena on koko kaupunki, uusimmat osayleiskaavat on kuitenkin tarkoitus jättää voimaan sellaisenaan.
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet maaliskuussa 2023
- Yleiskaavaluonnos valmistellaan päätöskäsittelyyn 2024

Pohjois- ja keskiosien yleiskaava eteenpäin, Kiviruukin osayleiskaava lainvoimaiseksi

- Kiviruukin osayleiskaava sain lainvoiman toukokuussa 2022
 - Kaava mahdollistaa merkittävän uuden asuinalueen asemakaavoittamisen metrokäytävän varrelle
- Hallinto-oikeus hylkäsi kaikki Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta jätetyt valitukset.
 - Muutoksenhaku prosessi edelleen kesken, osa valittajista hakenut jatkovalituslupaa KHO:sta.
 - Turun tunnin junan ratasuunnittelu käynnissä.



Vuonna 2022 hyväksyttiin useita tärkeitä asemakaavoja metron varrella

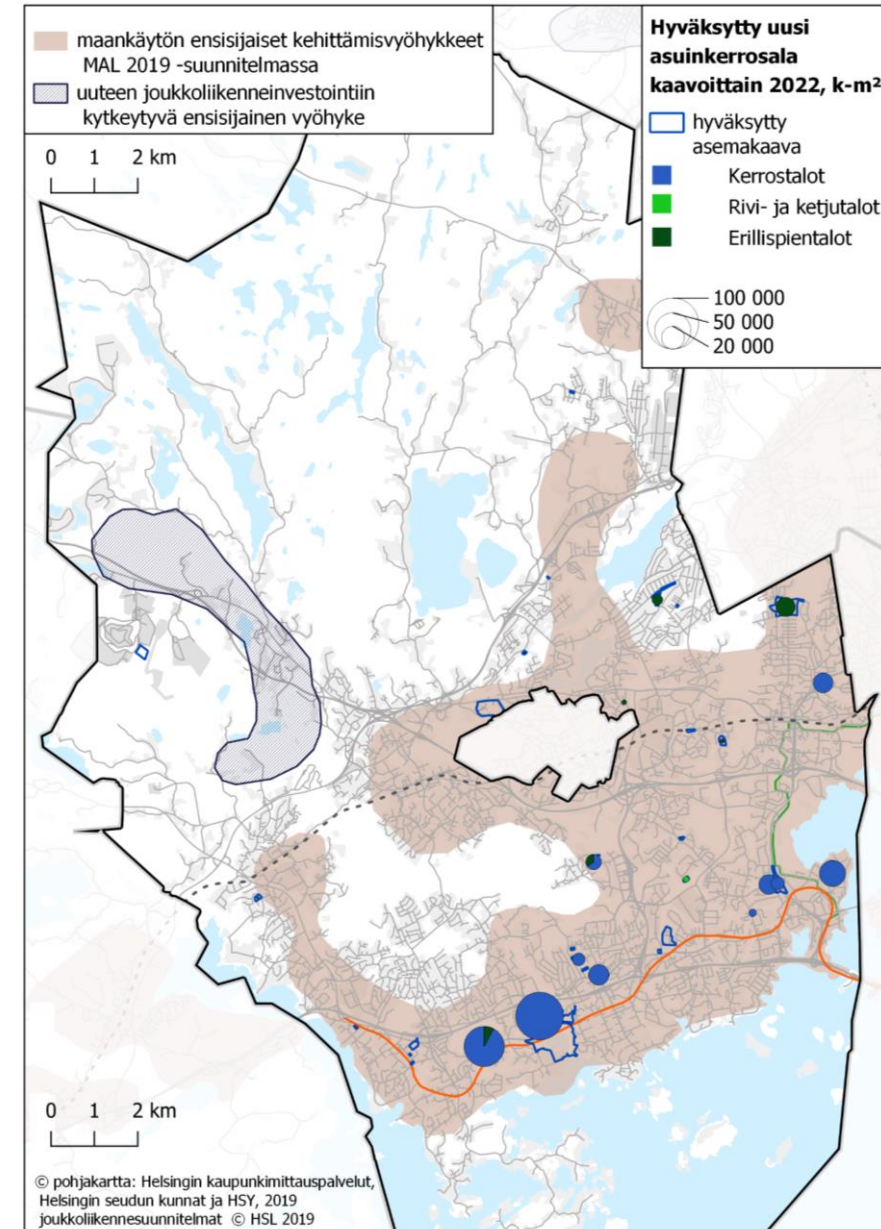
Vuonna 2022 hyväksytyt asemakaavat sisälsivät uutta asumisen kerrosalaa yhteensä 268 000 kerrosneliömetriä*. Kerrosalasta 92 % oli kerrostaloille, 0,5 % rivi- ja ketjutaloille ja 7,5 % pientaloille. Hyväksytystä kerrosalasta noin 16 % sijoittui kaupungin maalle.

Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) asuntokaavoitustavoitteesta vuosille 2020-2023 oli vuodenvaiheessa 2022-23 koossa 95 % (1 136 000 k-m²).

Työpaikkakerrosalaa vuonna 2022 hyväksytyistä kaavoista sisälsivät eniten Jorvin, Finnoon keskuksen ja Rusthollinrinteen asemakaavat. Hyväksytyjen kaavojen yhteenlaskettu nettotoimitilakerrosala oli noin 19 000 k-m² ja brutto 365 000 k-m².

Vuonna 2022 hyväksytyjen asemakaavojen kaavoituksen keston mediaani osallistumis- arviointisuunnitelman tai kaavaluonnoksen nähtäville hyväksymisestä (MRA 30 §) kaavan hyväksymiseen oli 19,9 kk.

* Luku ei pidä sisällään Finnoon keskuksen 441501 kerrosalaa (138 000 k-m², sillä se on raportoitu MAL-seurannassa kaudella 2016-2019.)

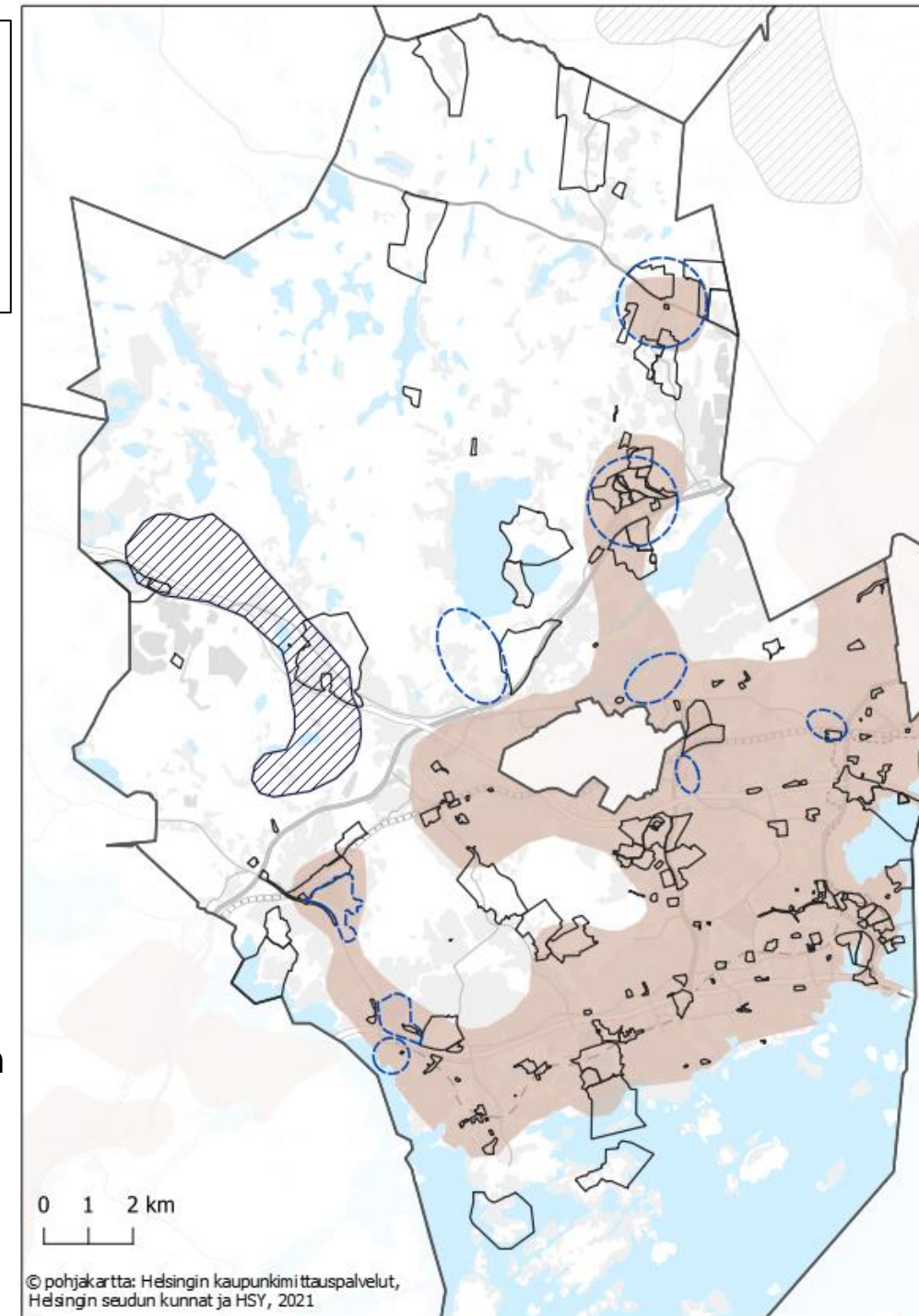


Asemakaavoituksen työohjelma 2023

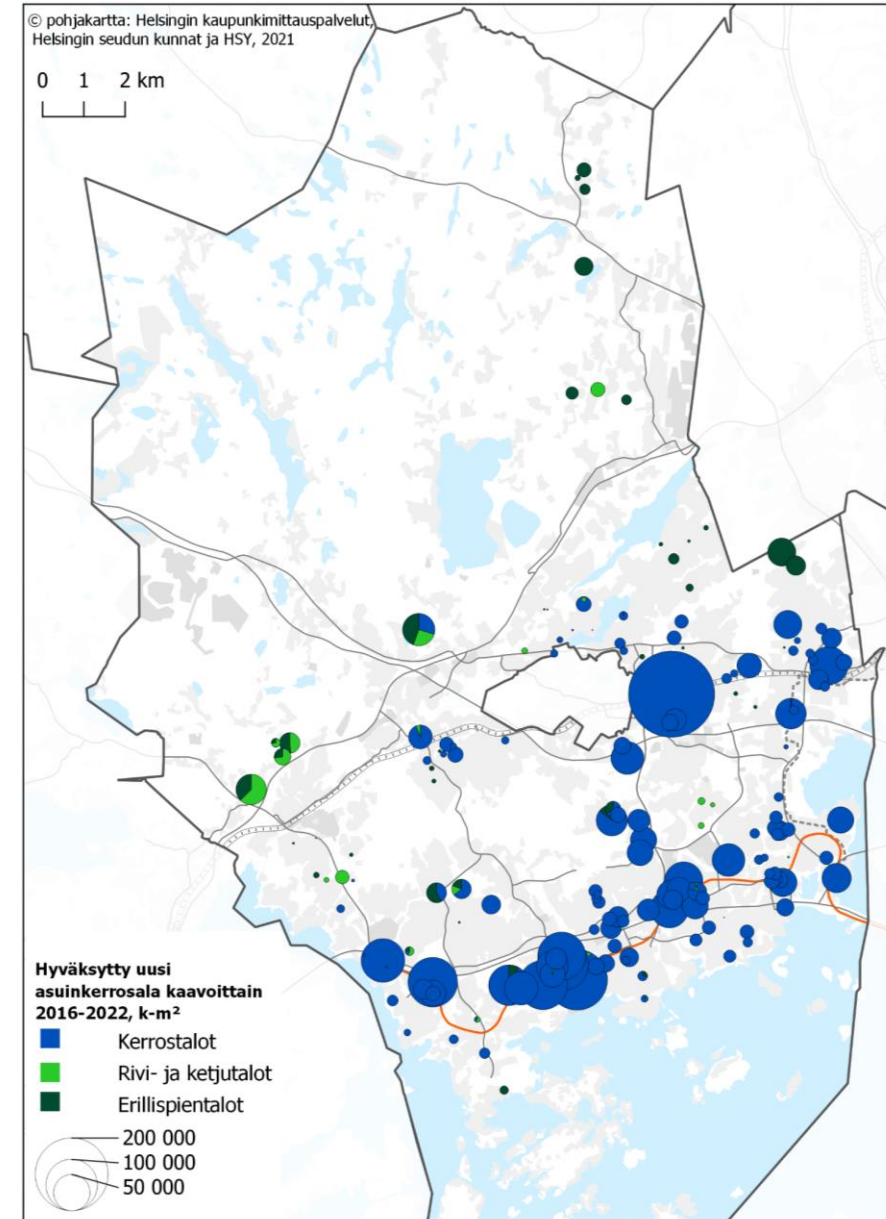
Kaupunkisuunnittelun työohjelman 2023 asemakaavakohteet

- asemakaavakohteet
- maankäytön tarkastelu
- maankäytön ensisijainen kehittämisvyöhyke MAL 2019 -suunnitelmassa
- ▨ uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

- Kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023 on mukana 168 asemakaavoituskohdetta ja 8 maankäytön tarkastelujen aluetta.
- Asemakaavoituksen painopiste on keskustojen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa erityisesti länsimetron, kaupunkiradan ja Raide-Jokerin ympäristössä.
- Elinkeinokaavoista merkittävimpiä ovat Keilaniemen työpaikkakaavat ja Espoontori Espoon keskuksessa.
- Suurimmat hyväksyttäväksi tulevat asemakaavat vuonna 2023 sijaitsevat ratavyöhykkeellä Kaukalahden ja Keran asemien läheisyydessä.
- Pientaloalueiden kaavoitus pääsee vauhtiin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Kun alueen tarkastelut valmistuvat ja POKE-yleiskaava saa lainvoiman, keskusten ja niihin tukeutuvien pientaloalueiden asemakaavoitusta jatketaan.
- Virkistysalueiden merkitystä osana kaupunkirakennetta vahvistetaan. Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia edistetään suunnittelussa ja vaikutusten arvioinneissa.



Vuosittain on hyväksytty keskimäärin 350 000 k-m² uutta asumisen kerrosalaa

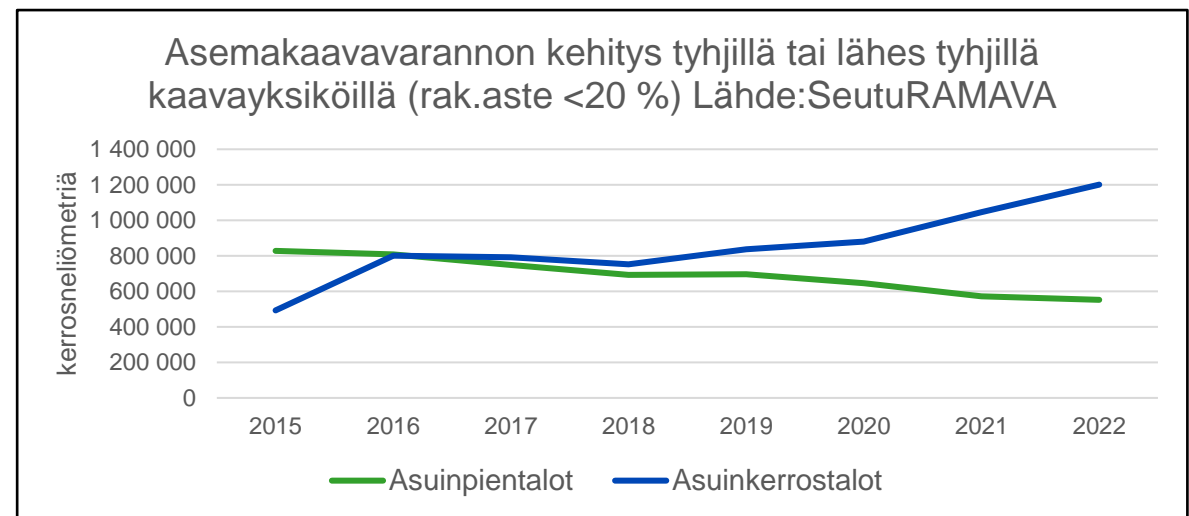
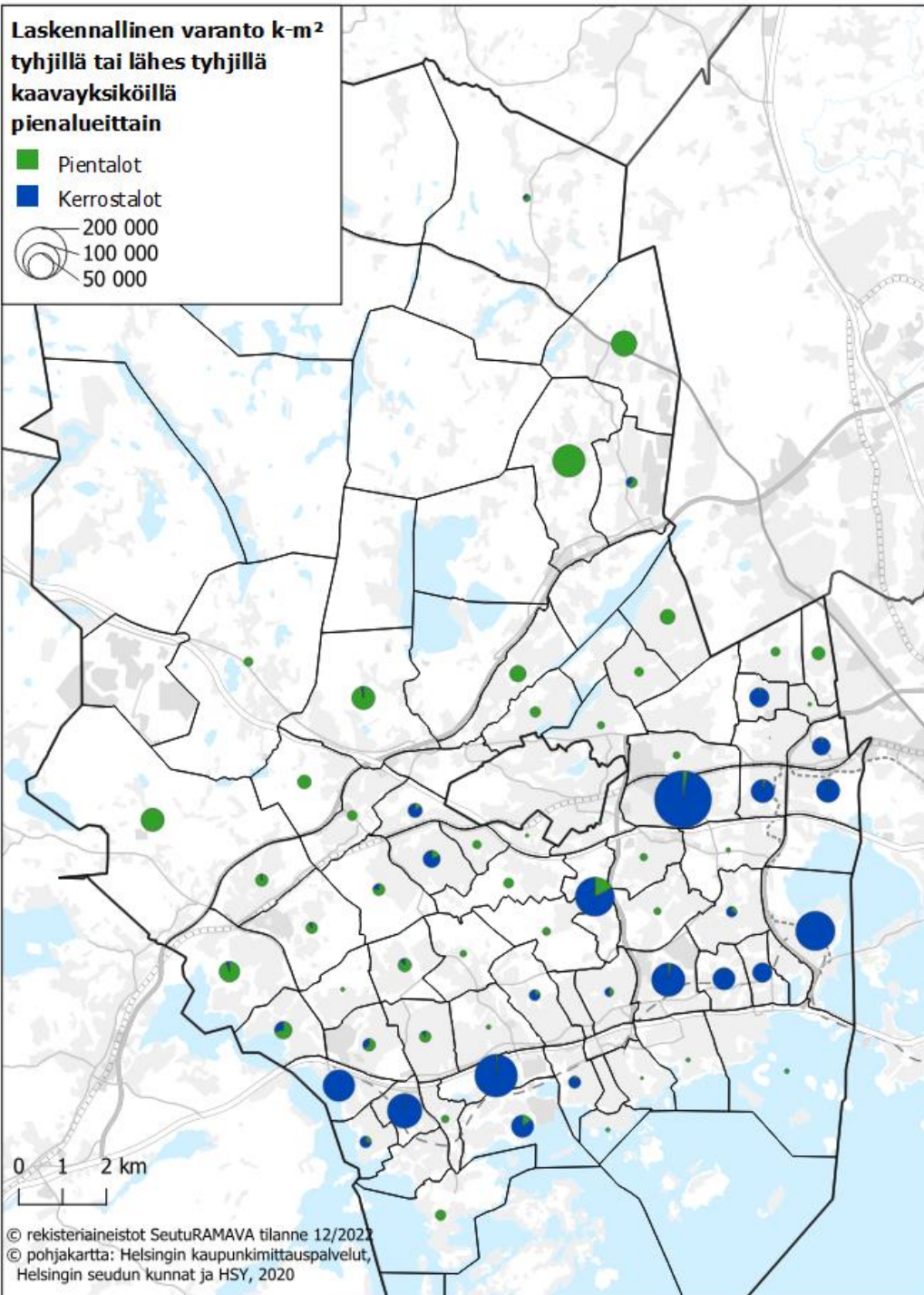


Kerrostalovarannon määrä on lähes kaksinkertaistunut kymmenen vuoden aikana

Kaavavarannolla tarkoitetaan lainvoimaisissa asemakaavoissa toistaiseksi rakentumatonta kerrosalaa.

Varantoa kerrostalojen rakentamiseen on erityisesti Kerassa ja Länsimetron tuntumassa, missä kaupunkirakennetta on tiivistetty hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

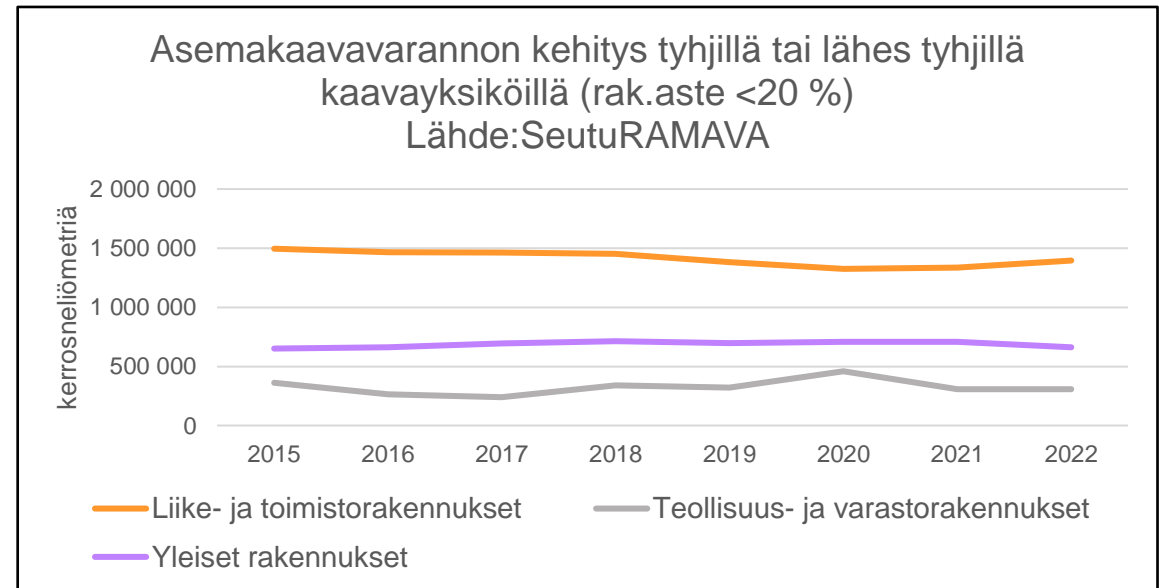
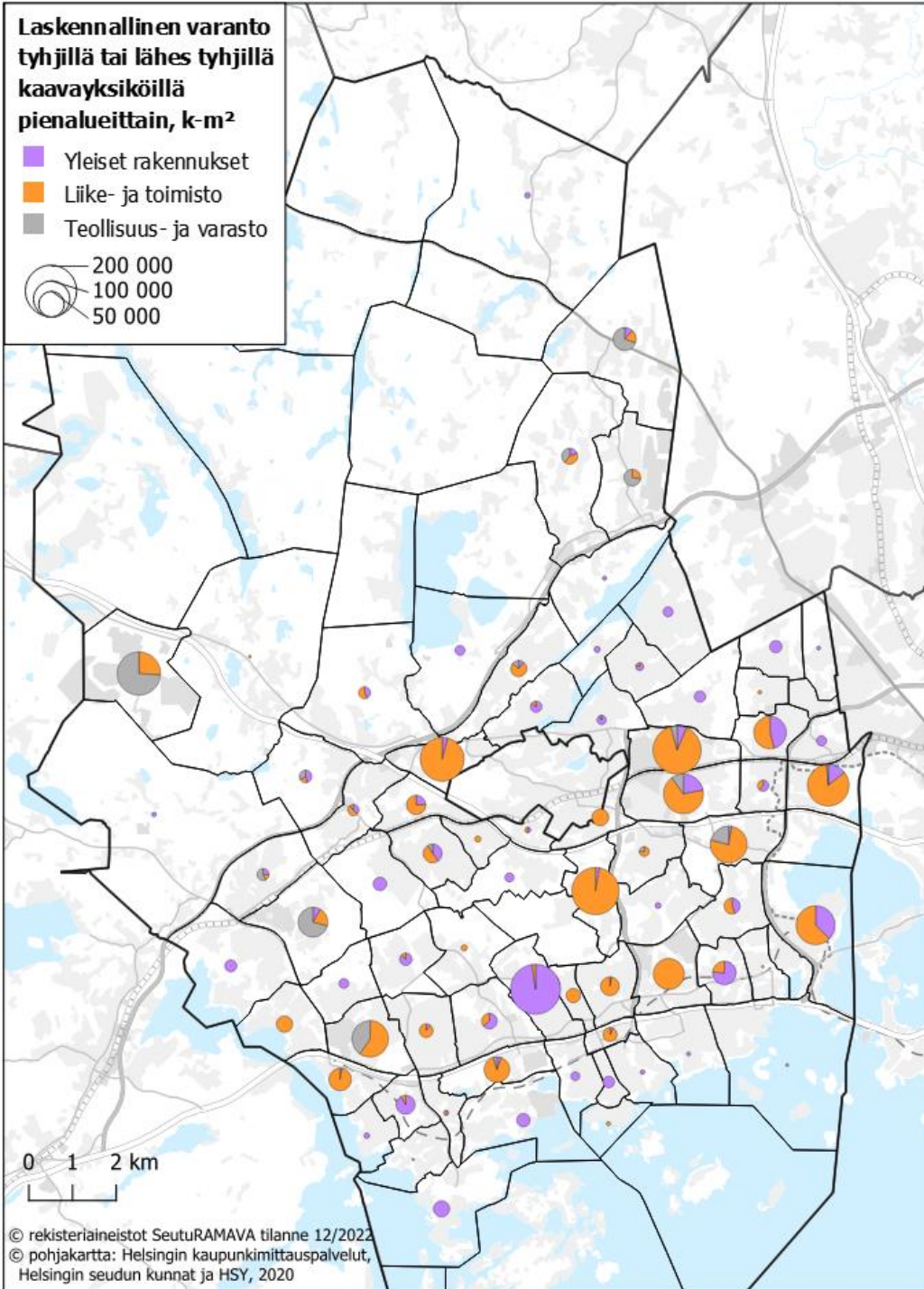
Pientalovarantoa on eri puolilla kaupunkia mm. Gobbackan, Kalajärven, Kurttilan ja Espoonkartanon alueilla. Pientalovarannon määrä on laskussa. Vuonna 2022 lainvoimaistui pientalokaavat Miilukorvessa ja Lintuvaarassa.



Toimitilavaranto vähenee

Uutta liike- ja toimitilaa on kaavoitettu mm. kaupunkikeskuksiin, Keilaniemeen ja Lommilaan. Tiivistyvässä kaupungissa työpaikka-alueita on kaavamuuoksilla muutettu myös asumiselle. Tarkastelujaksolla 2015-2022 varanto on vähentynyt noin 10 %.

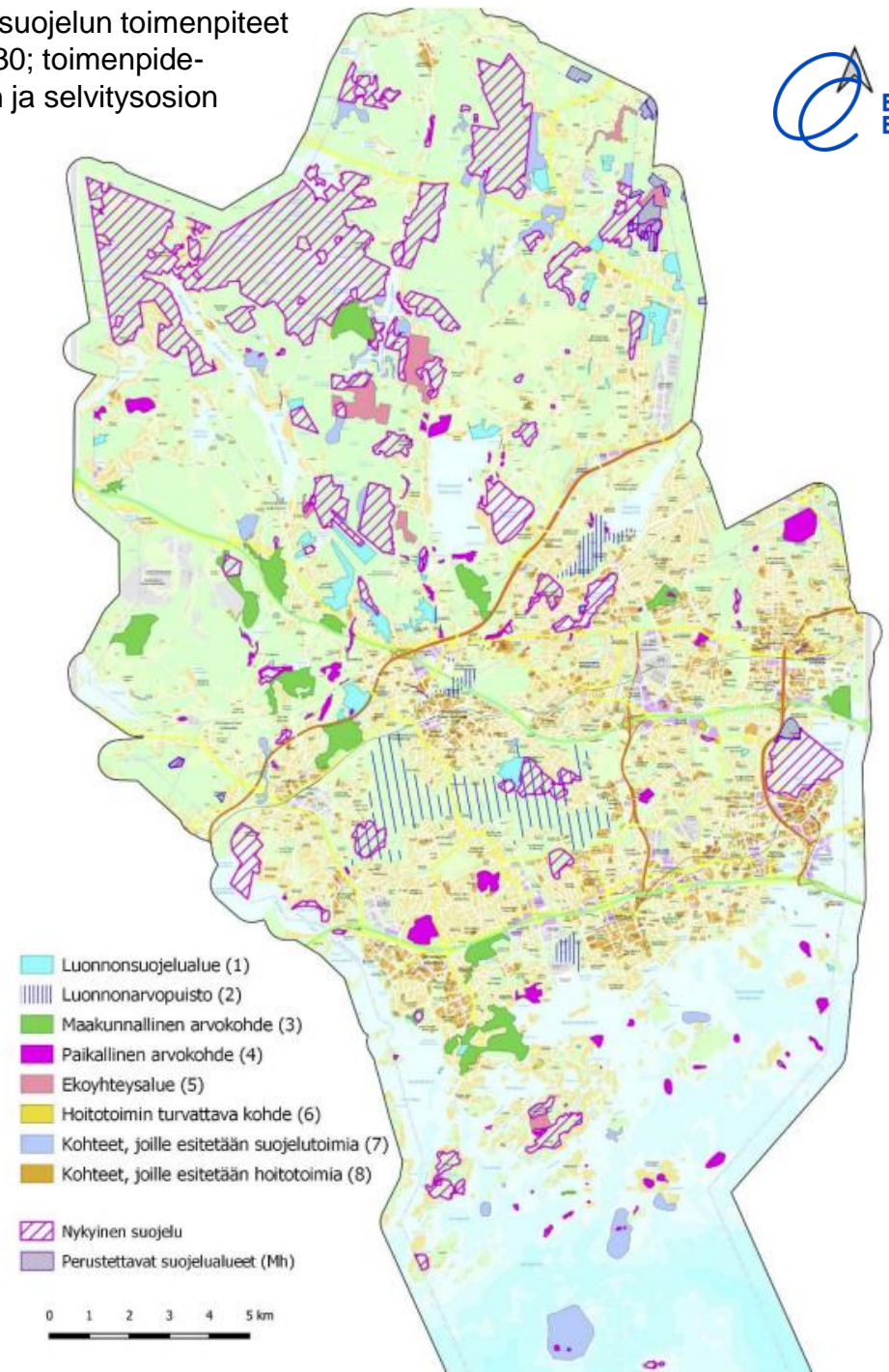
Kerassa ja Kiviruukissa teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja on poistumassa uuden asuin- ja työpaikka-alueen tieltä. Muutosten myötä toimitilavarannon määrä pienenee.



Luontoviisas Espoo –työ käynnistynyt

- Luontoviisas Espoo –työn taustalla Espoo-tarinan kirjaus: "Laadimme tiekartan luonnon monimuotoisuuden elpymiseksi ja kokonaisheikentymättömyyden saavuttamiseksi vuoteen 2035 mennessä."
- Työssä selvitämme, miten voimme säilyttää ja lisätä luonnon monimuotoisuutta, kun kaupunki kasvaa.
- Työn tuloksena on tiekartta, joka sisältää Espoon tavoitteet ja toimintatavat luonnon monimuotoisuuden hyväksi.
- Tiekartta laaditaan KYT:ssä, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristönsuojelun ja kaupunkitekniikan keskuksen yhteistyönä.
- Tiekartan ensimmäinen versio valmis vuoden 2024 aikana, mutta työ jatkuu ja toimintatavat tarkentuvat seuraavilla valtuustokausilla.

Luonnonsuojelun toimenpiteet
2021-2030; toimenpide-
ohjelman ja selvitysosion
kohteet



Asunnot ja rakennukset

- Asuinrakennusten osuus rakennusten kerrospinta-alasta oli 66 % v. 2021. Kerrostalojen osuus oli 48 % ja rivitalojen sekä omakoti- ja paritalojen osuus 51 % asuinrakennusten kerrosalasta. Loppu 1 % oli asuntolarakennuksien ja erityisryhmien asuinrakennuksia.
- Vuonna 2022 Espooseen valmistui 5625 asuntoa.
- Valmistuneiden kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta oli 82 %.
- Vapaaarahoitteen tuotannon osuus valmistuneista asunnoista oli 79 %.
- Vuonna 2022 Espoossa aloitettiin 3983 uutta asuntoa.
- Vapaaarahoitteen tuotannon osuus alkaneista asunnoista oli 84 %.
- Vuosina 2023-2031 Espooseen arvioidaan valmistuvan keskimäärin 4700 asuntoa vuodessa.
- Tulevasta tuotannosta arvioidaan olevan kerrostaloasuntoja 86 %.

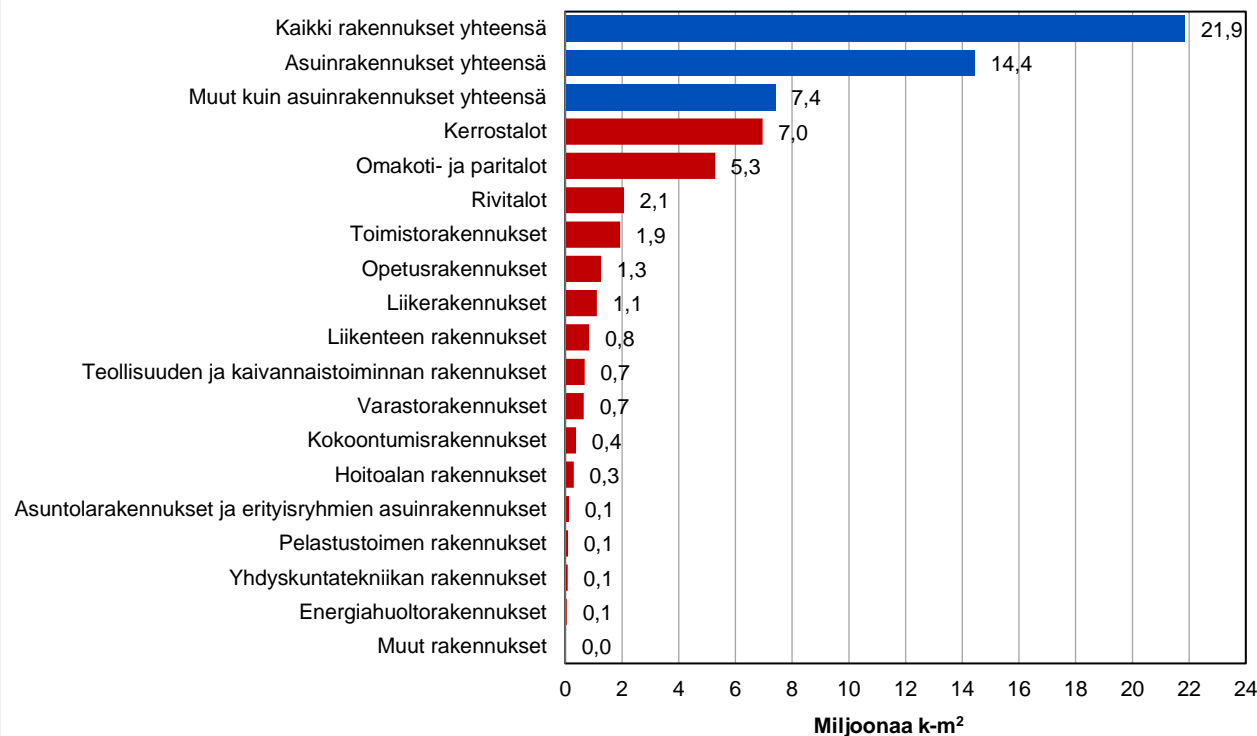
[Takaisin alkuun](#)

Vuonna 2021 Espoon rakennuskanta oli 21,9 milj. kerrosneliometriä.

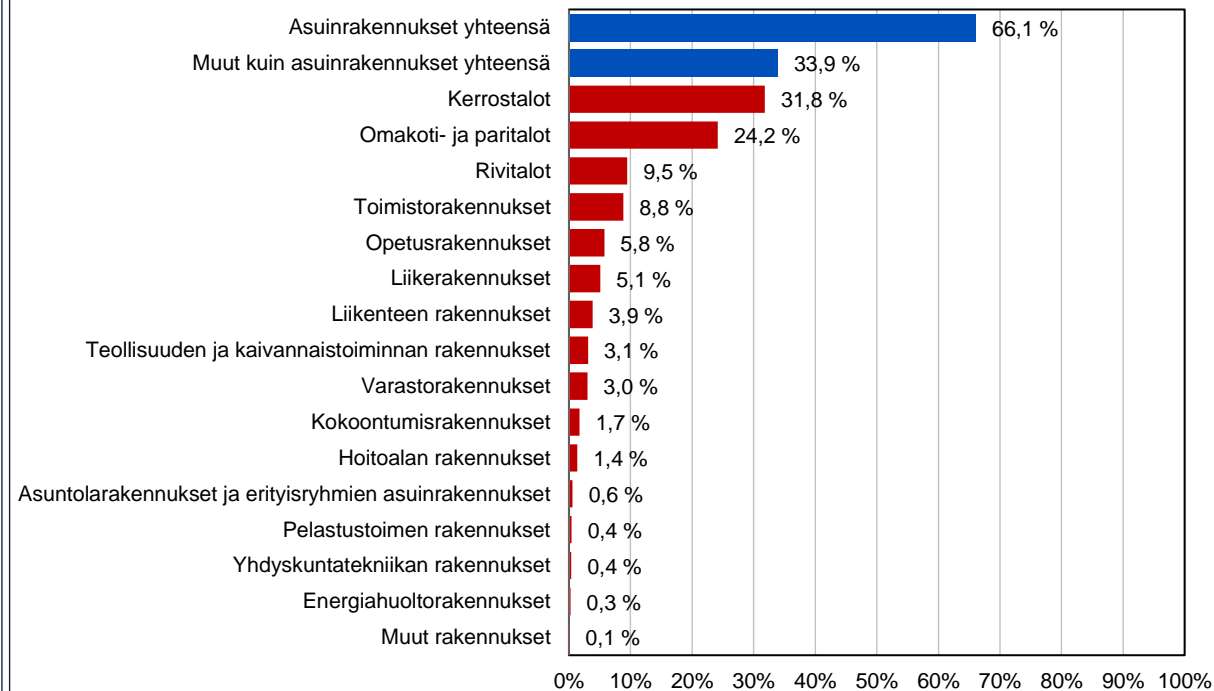
Asuinrakennusten osuus rakennusten kerrospinta-alasta oli 66 %.

Kerrostalojen osuus oli 48 % ja rivitalojen sekä omakoti- ja paritalojen osuus 51 % asuinrakennusten kerrosalasta. Loppu 1 % oli asuntolarakennuksien ja erityisryhmien asuinrakennuksia.

Rakennuskannan kerrosala Espoossa käyttötarkoituksen mukaan 31.12.2021



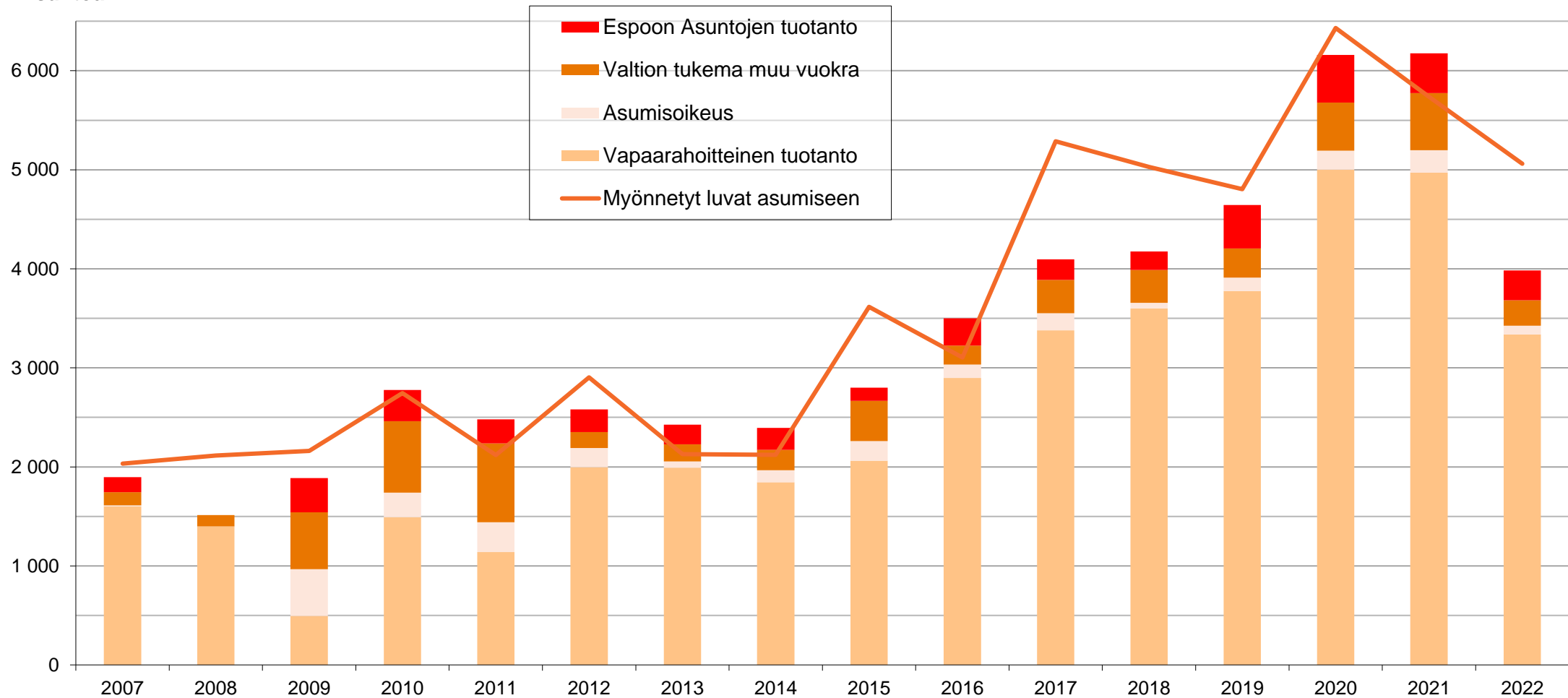
Espoon rakennuskannan jakautuminen eri käyttötarkoituksiin 31.12.2021 (osuus rakennuskannan kerrospinta-alasta)



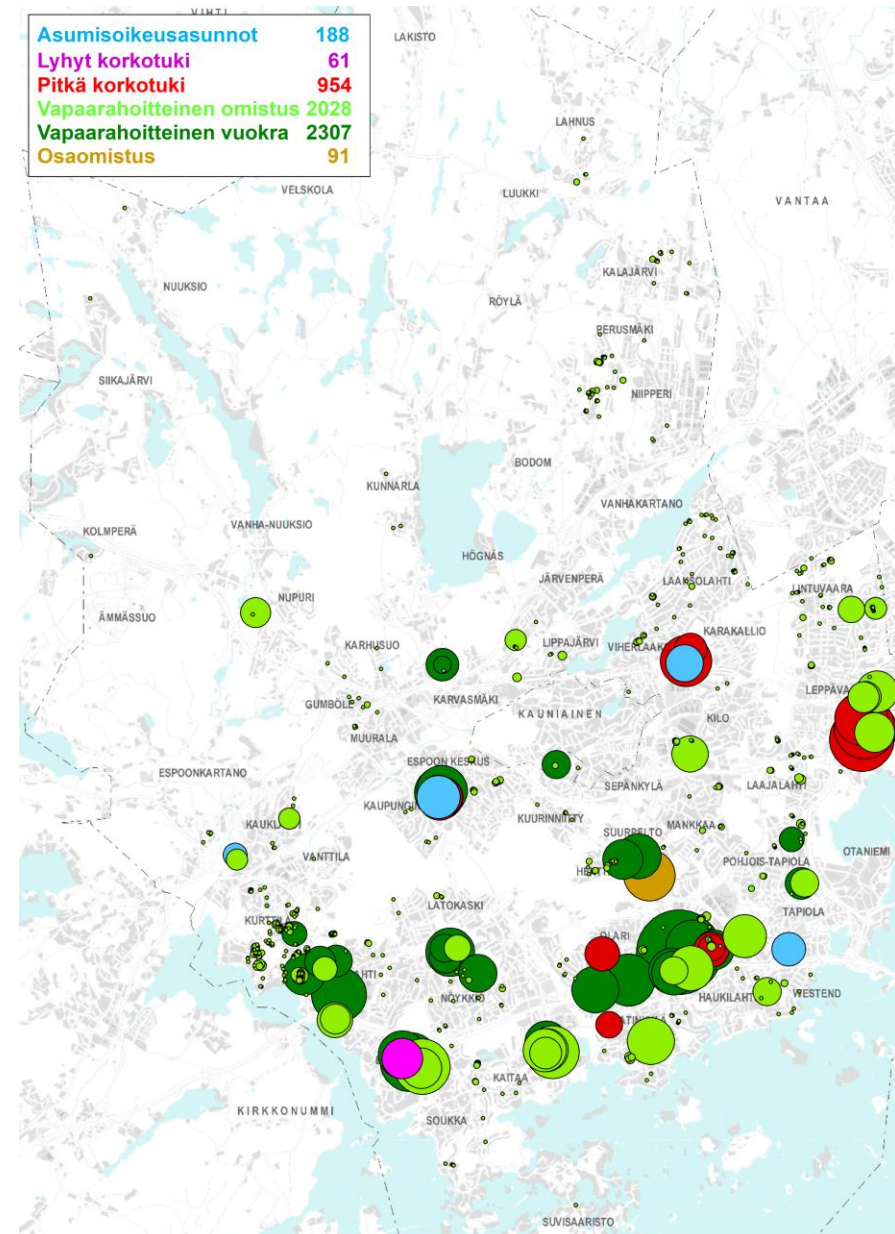
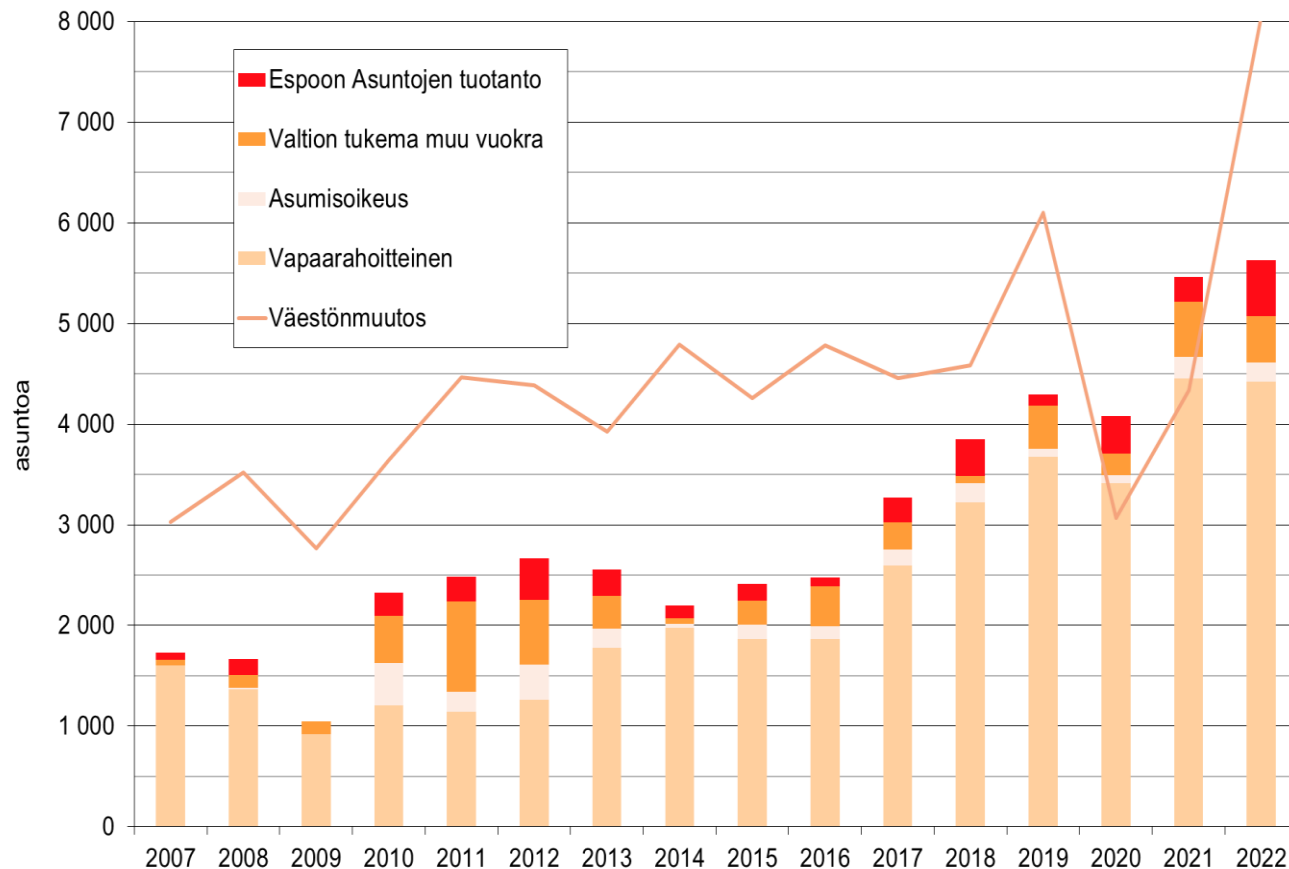
Lähde: Tilastokeskus

Vuonna 2022 Espoossa aloitettiin 3983 asunnon rakentaminen. Vapaa- rahoitteisen tuotannon osuus oli 84%. Rakennuslupia myönnettiin 5060 asunnon rakentamiseen.

Asuntoa



**Vuonna 2022 Espooseen valmistui 5625 asuntoa.
Vapaarahoitteisen tuotannon osuus oli 79%.
Väestö kasvoi 8142 henkilöllä.**



Asuntotuotantoennuste 2023-2032

Talotyyppi	Valmistumisvuosi												Kaikki yhteensä		Keskiarvo/vuosi
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2023-2032	%		
KERR	4600	4642	4093	3253	4134	4900	4661	4560	3794	3880	2605	40522	85,8	4052	
RIVI	300	334	73	202	262	296	207	197	207	212	93	2083	4,4	208	
OMA	725	574	450	450	450	450	450	450	450	450	450	4624	9,8	462	
Pientalot yhteensä	1025	908	523	652	712	746	657	647	657	662	543	6707	14,2	671	
Kaikki yhteensä	5625	5550	4616	3905	4846	5646	5318	5207	4451	4542	3148	47229		4723	

Vuosina 2023-2032
Espooseen arvioidaan
valmistuvan n. 4700
asuntoa vuodessa.
Asuntotuotannosta 85%
valmistuu kerrostaloihin.

