

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 98	09.10.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 103	07.11.2018

Kauniaisten asunto-ohjelma vuosille 2017–2021 (-2025)

288/10.04.00/2017

YLKV 10.10.2017 § 109

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
 etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asunto-olojen kehittämistä annetun lain mukaan valtuusto hyväksyy ja tarkistaa tarpeen mukaan asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimenpiteidensä pohjaksi. Kaupunginvaltuuston 17.9.2012 hyväksymä edellinen asunto-ohjelma oli laadittu vuosille 2012–2016 (-2021).

Vuosien 2017–2021 (-2025) asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi. Maankäyttöyksikkö on haastatellut ohjelman valmisteluvaiheessa eri toimialoja ja tulosityksikköjä kunkin osaamisalueen osalta.

Asunto-ohjelmassa vastataan siihen, miten pyritään toteuttamaan Kauniaisten strategian mukaisia toimenpiteitä sekä pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita ja linjauksia mm. monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiseksi. Ohjelmalla vastataan myös MAL -toteutusohjelmaan sisältyvien tavoitteiden perusteella kesäkuussa 2016 allekirjoitettuun MAL-sopimukseen 2016–2019. Siinä Kauniainen on sitoutunut tuottamaan keskimäärin 72 asuntoa vuodessa, mikä tarkoittaa em. sopimuskaudella yhteensä 288 asuntoa. Tästä tuotantomäärästä vähintään 30 %, eli 86 kpl tulee olla tuettua asuntotuotantoa ja johon tulee sisältyä vähintään 58 ARA vuokra-asuntoa (ARA-rajoitusten piirissä vähintään 40 vuotta). MAL-sopimus on luettavissa osoitteessa:

http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_aiesopimukset

Mal-sopimus käytäntöä tultaneen jatkamaan tulevinakin vuosina.

Liitteenä 1 olevassa asunto-ohjelmassa selvitetään kaupungin asunto-oloja sekä esitetään asuntopoliittiset ja kaavalliset edellytykset kaupungin mahdollistamalle asuntotuotannolle tulevan vuosikymmenen loppuun saakka. Tarkastelu on ulotettu varsinaista tarkastelukautta pidemmälle ajalle asuntotuotantokohteiden pidemmän aikavälin kokonaiskuvan muodostamiseksi sekä edellytettuihin toimenpiteisiin varautumiseksi. Tärkein yksittäinen kaupungin toimenpide on tulevien asuntotuotantokohteiden oikea-aikainen kaavoituksen käynnistäminen, jolla varmistetaan asuntotuotannon

edellytykset riittävän ajoissa.

Asunto-ohjelmakauden mahdollisia toteutuskohteita ja muita asuntopoliittikan toteuttamiseen vaikuttavia toimenpiteitä on tarkasteltu ohjelman luvussa 5. Lisäksi asunto-ohjelmassa on kohdistettu ARA -vuokra-asuntotuotantoa valikoituihin kaavoituskohteisiin suunnitelmallisen asuntopoliittisen kokonaiskuvan muodostamiseksi. Tämän toivotaan selkiyttävän pidemmän aikavälin suunnittelua. Kaikki asunto-ohjelmassa esitetyt kohteet sisältyvät valtuuston 21.9.2015 hyväksymään Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:een.

Kauniaisten maankäyttöarviot perustuvat siihen, että kaupungin väestö voisi lähivuosikymmenten aikana kasvaa noin 12 000 asukkaaseen. Tämä olisi hyvin mahdollista, mikäli luvussa 5 esitetty tuotantopotentiaali toteutuu. Asukasluvun lisäys tämän asunto-ohjelman ajanjaksolla (2017–2021) voisi olla n. 650–900 asukasta ja vuoteen 2025 mennessä 1000–1700 asukasta. Määrät ovat Kauniaisten mittakaavassa suuria, mutta perustuvat pääosin poikkeuksellisen suurten asuntoalueiden: Koivuhovin, Tammikummun ja kaupungintalon alueiden toteuttamiseen. Näiden lisäksi Kauniaisten aseman vaikutuspiirissä on käynnistynyt tai käynnistymässä useita asemakaavan muutoksia, jotka kasvattavat em. kohteiden ohella hetkellisesti asuntotuotantoa.

Asunto-ohjelmassa esitetään, että kaupunki jatkaa edellisen ohjelmakauden tapaan lisäävustuksen antamista uuden hissien rakentamiseen hissittömään kerrostaloon Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämän rahoituksen lisäksi. Edellisen kauden avustusten kustannusvaikutus on ollut keskimäärin 85.000 euroa vuodessa.

Ehdotus vuosien 2017–2021 (-2025) asunto-ohjelmaksi on **liitteenä 1**.

YTJ:

Valiokunta esittää KHlle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021 (-2025) ja ohjeelliset asuntotuotantotavoitteet vuosille 2017-2030

.....

Jäsen Eväsoja ehdotti, että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

YLKV 07.11.2017 § 121

YTJ:

Valiokunta esittää KHlle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021(-2025) ja ohjeelliset asuntotuotantotavoitteet vuosille 2017-2030.

.....

Tämä asia käsiteltiin ennen asiaa nro 7 (Kauniaisten vesihuollon kehittämissuunnitelma 2017-2016).

Valiokunta päätti yksimielisesti tehdä tekstiin seuraavat muutokset ja lisäykset.

Asunto-ohjelman tekstiosio:

- **Kohta 1.1 Yleistä:** 3. kappale korvataan uudella tekstillä :*"Kauniaisten mahdollisuudet kasvuun ovat rajalliset, mikäli haluamme säilyttää kaupungin omaleimaisen identiteetin. Tämän asunto-ohjelman lähtökohtana on Kauniaisten tulevassa strategiassa määritelty väestötaavoite vuodelle 2050 ja tästä taaksepäin johdettu järkevä kasvuvauhti. Ohjelma vastaa myös siihen, miten Kauniaisten kaupunki osaltaan pyrkii toteuttamaan pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita sekä voimassa olevaa MAL-sopimusta. Näitä kuvataan lähemmin jäljempänä kohdassa 1.3."*
- **Kohta 1.1 Yleistä:** 6. kappaleen 2. lauseesta poistetaan lauseen loppuosa: "etenkin kaupungintalon alueelle".
- **Kohta 1.4 Kauniaisten tavoitteet:** 1. kappaleen alusta poistetaan teksti "Kauniaisten strategian mukaan".
- **Kohta 1.4 Kauniaisten tavoitteet:** viimeisessä kappaleessa sana "kaupungintalon" korvataan sanalla "keskustan".
- **Kohta 3.1 Maa-alueet ja tonttivaranto:** 4. kappaleen lopusta poistetaan teksti: "Asemakaavoittamattomia alueita sijaitsee Kasavuoresa ja Turunväylän kohdalla. Näiden alueiden asemakaavoittaminen asuntorakentaminen on epätodennäköistä."
- **Kohta 3.2 Kaavoitus:** 2. kappaleen osalla poistetaan viimeinen lause: "Tavoitteena on, että kehityskuva päivitetään valtuustokausittain."

- **Kohta 4.1 Kunnan lainsäädännölliset velvoitteet kuntalaisten asumisen järjestämisessä:** Asiakohdan teksti poistetaan ja sisältö siirretään erilliseen liitteeseen. Tilalle lisätään teksti: "Eri laeissa on kunnille määrättyjä velvoitteita järjestää vuokra-asuntoja asukkaille ja erityisryhmille (liite)".
- **Kohta 5. Asuntorakentamiseen liittyvä toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017-2021 sekä vuosina 2022-2030, selostusosio:** Kappaleen 2. ensimmäistä lausetta: "Tässä luvussa esitetyt hankkeet sisältävät sekä kaupungin että yksityisten tahojen toimenpiteitä asuntorakentamisen edistämiseksi sekä kaupungin muita toimenpiteitä asunto-olojen parantamiseksi. Kaupungin panos asuntorakentamisessa perustuu erityisesti asemakaavoitukseen ja siitä seuraaviin tonttien luovutuksiin.", säilytetään, loppuosa tekstistä poistetaan.
- **Kohta 5.8 Kaupungintalon alue, toimenpiteet:** Poistetaan kappaleen viimeinen lause: "Tämä mahdollistaa alueen toteuttamisen nopean aloittamisen".
- **Kohta 5.19 Hissiavustukset, toimenpide:** Kappaleen 1. lause "Kaupunki tukee hissien rakentamista varaamalla vuosittain erillisen määrärahan hissiavustuksia varten", säilytetään. Kappaleen 2. viimeistä lausetta: "Saneerausrakentamisen yhteydessä on tarkoituksenmukaista tutkia myös mahdollisuus rakennusten korottamiseen. Kaupungin myönteisellä suhtautumisella em. maankäytön tehosta-

- mishankkeisiin mahdollistetaan myös hissien toteuttamista", poistetaan.
- **Kohta 5.22 Yhteenveto:** 2. kappaleen lause muotoillaan kuulumaan: " Edellä esitetyt tuotantoluvut ylittävät kahdella ensimmäisellä aikajaksolla nykyiset MAL-tavoiteluvut, mutta tarkastellessa tuotantomääriä vuoteen 2030 saakka, jäävät määrät vastaavasti hieman alle nykyisien tavoitelukujen. *Kauniaisten omista lähtökohdista katsottuna arvioitu asuntotuotanto varmistaa kaupungin maltillisen kehittymisen ja siten mahdollistaa kaupallisten palveluiden tason säilymisen vähintään nykyisellä tasolla eikä heikennä kunnallisten palveluiden kapasiteetin riittävyyttä.* Asuntotuotanto jakautuu Kauniaisten mitta-kaavassa riittävän laajalle alueelle, mutta samalla strategisesti harkituille sijainneille, joukkoliikenteen ja pääkatujen varsille."
 - **Kohta 5. Asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet asunto-ohjelmakaudelle 2017-2021 sekä vuosina 2022-2030, 5.1-5.21:** Asiakohdan sisältö päivitetään vastaamaan liitteen 2 taulukkoa.

Asunto-ohjelman liitteenä oleva taulukko:

- Otsikko muutetaan kuulumaan: "Kaavoituksen mahdollistama potentiaali".
- Taulukon viimeinen vuosisarake muutetaan muotoon: 2026 ->
- Kohteet 1-6 säilyvät ennallaan numeroituna.
- Loppukohteista poistetaan numerointi. Ne kohteet joissa kaavoitus on päätetty käynnistää merkitään käynnissä oleviksi.
- Kohde 16 (Kasavuorentien pohjoispuoli) poistetaan ja tilalle vaihdetaan uusi kohde: Turunväylän alue

Päätös:

Valiokunta päätti esittää KH:lle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan em. muutoksilla työstetyn ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021(-2025).

KH 20.11.2017 § 252

Yhdyskuntavaliokunnan muutoksien mukainen ehdotus kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017–2021 (-2025) on **liitteenä**.

KJ:

KH päättää esittää KV:lle, että liitteenä oleva kaupungin asunto-ohjelma vuosille 2017–2021 (-2025) hyväksytään.

.....

Jäsen Johansson ehdotti jäsen Pesosen ym. kannattamana asian palauttamista käsiteltäväksi kaupungin strategian valmistelun ja hyväksymisen jälkeen.

Päätös:

Asia palautettiin yksimielisesti käsiteltäväksi kaupungin strategian hyväksymisen jälkeen.

YLKV 04.09.2018 § 85

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöyksikkö on päivittänyt ja täydentänyt Kauniaisten asunto-ohjelmaa vuosille 2017–2021 (-2025) valtuuston hyväksymän Kauniaisten kaupunkistrategia 2018-2022 mukaisesti. Asunto-ohjelma käsittää ensisijaisesti tarkastelun vuoteen 2025 asti. Koska maankäytön ja asumisen kehittäminen on pitkäjänteistä ja -kestoista, on katsottu tarkoituksenmukaiseksi esittää alustavat suunnitelmat kehitettävien kohteiden asuntotuotantoarvioista aina vuoteen 2040 asti.

Asunto-ohjelman hankkeet edellyttävät kohteiden asemakaavojen muuttamista. Kunkin hankkeen asemakaavoituksen käynnistämisestä kaupunginhallitus päättää erikseen ja kohteiden lopullinen sisältö muotoutuu kaava-prosessissa. Asunto-ohjelman tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva strategian mukaisista linjauksista ja pitkän ajan kehitystarpeista sekä valmista kuntalaisia ja päätöksentekijöitä niiden edellyttämiin päätöksiin.

Asunto-ohjelman sisältämät hankkeet sisältyvät Maankäytön ja asumisen kehityskuvaan ja hankkeiden asuntotuotantomäärät perustuvat kunkin kohteen maankäytöllisestä potentiaalista johdettuun laskennalliseen arvioon. Esitetyt asuntomäärät tuottavat kodin n. 2500 uudelle asukkaalle, mikä tarkoittaa kaupungin asukaslukuna vuoteen 2040 mennessä n. 12.000 asukasta. Tavoite noudattaa sekä kehityskuvassa aiemmin linjattua että keväällä 2018 hyväksytyyn kaupunkistrategian mukaista 1%:n keskimääräistä kasvuvauhtia.

Laskennallinen asukasluvun lisäys nykytilanteeseen tämän asunto-ohjelman ajanjaksolla (2017–2021) on n. 750–900 asukasta ja vuoteen 2025 mennessä 1300–1700 asukasta. Määrät ovat Kauniaisten mittakaavassa suuria, mutta perustuvat pääosin poikkeuksellisen suurten asuntoalueiden: Koivuhovin, Tammikummun ja kaupungintalon alueiden toteuttamiseen. Näiden lisäksi Kauniaisten aseman vaikutuspiirissä on käynnistynyt tai käynnistymässä useita asemakaavan muutoksia, jotka kasvattavat em. kohteiden ohella hetkellisesti asuntotuotantoa. Pidemmällä aikavälillä kasvuvauhti tasoittuu ja keskimääräinen kasvu noudattaa strategiassa linjattua kehitystä.

Asunto-ohjelman tarkastelu-aika on pitkä, jolloin on selvää, että siinä esitetyt hankkeet eivät toteutune kaikilta osin tai niiden sisältö muuttuu. Toisaalta vuosien varrella tulee myös uusia hankkeita, joita ei tässä vaiheessa osata vielä ennakoita. Yksittäisiä hankkeita tärkeämpää on kuitenkin ennakoitavuus ja varautuminen, jotta kaupungin tiivistämiselle ja asuntotuotannolle luodaan edellytykset riittävän ajoissa – kaavoitusprosessit ovat hitaita ja niiden jälkeen rakentaminen kestää useamman vuoden. Kokonaisuuden ylimpänä tavoitteena on kuitenkin säilyttää kaupungin oma viireys ja hyvinvointi ennakoitavan ja tasaisen kasvun avulla.

Asunto-ohjelmassa esitetään, että kaupunki jatkaisi hissittömien kerrostalojen lisäävustuksen myöntämistä uuden hissien rakentamiseen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämän rahoituksen lisäksi edellisen ohjelmakauden tapaan. Edellisen kauden avustusten kustannusvaikutus on

ollut n. 85.000 euroa vuodessa.

Ehdotus vuosien 2017–2021 (-2025) asunto-ohjelmaksi on **liitteenä 2**.

YTJ:

Valiokunta esittää KHlle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017–2021 (-2025).

Jäsen Björk ehdotti että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

YLKV 09.10.2018 § 98

YTJ:

Valiokunta esittää KH:lle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021 (-2025).

Esittelijä täydensi kokouksessa pohjaehdotustaan siten, että liitteenä 2 olevan asunto-ohjelman johdanto-osan, kohdan 1.1 Yleistä alla olevan 2. kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti (lisäys korostettu kursivilla):

"Vuosille 2017–2021 laaditun asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi. Ohjelmassa selvitetään kaupungin asunto-oloja sekä asuntopoliittisia ja kaavallisia mahdollisuuksia kaupungin mahdollistamalle asuntotuotannolle kuluvan vuosikymmenen loppuun ja tulevan vuosikymmenen puoleen väliin. Asunto-ohjelman tavoitteena on esittää kokonaiskuva kaupungin asuntotuotannon kehittämismahdollisuuksista ja toimia siten vastuullisen ja ennakoivan kaupungin työkaluna ja apuna mm. kaavoitusharkinnassa ja päätöksenteossa. Samalla asunto-ohjelma toimii maankäytön asumisen kehityskuvan rinnalla ja tukena harkittaessa uuden asumisen sijoittumista sekä kaupungin asukasmäärän hallittua kasvua. Asunto-ohjelmassa ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista ottaa kantaa asuntojakaumaan tai huoneistokokoihin, koska ne määritetään asemakaavan muutoksissa hankekohtaisesti sen hetkisen tarpeen sekä kunkin hankkeen sijoittumisen perusteella.

Jäsen Sederholm esitti jäsen Björkin kannattamana, että edellä esitetyn tekstin viimeinen lause poistetaan. Ehdotus ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, jolloin pj totesi asiasta äänestettävän siten että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Sederholmin esitystä viimeisen lauseen poistamisesta äänestävät "ei". Jäsen Sederholmin esitys voitti äänin 5 - 4 (Wahlstedt, Eväsoja, Laakio, von

Essen), jolloin asunto-ohjelman johdanto-osan, kohdan 1.1 Yleistä alla olevan 2. kappale muutettiin kuulumaan seuraavasti:

"Vuosille 2017–2021 laaditun asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi. Ohjelmassa selvitetään kaupungin asunto-oloja sekä asuntopoliittisia ja kaavallisia mahdollisuuksia kaupungin mahdollistamalle asuntotuotannolle kuluvan vuosikymmenen loppuun ja tulevan vuosikymmenen puoleen väliin. *Asunto-ohjelman tavoitteena on esittää kokonaiskuva kaupungin asuntotuotannon kehittämismahdollisuuksista ja toimia siten vastuullisen ja ennakoivan kaupungin työkaluna ja apuna mm. kaavoitusharkinnassa ja päätöksenteossa. Samalla asunto-ohjelma toimii maankäytön asumisen kehityskuvan rinnalla ja tukena harkittaessa uuden asumisen sijoittumista sekä kaupungin asukasmäärän hallittua kasvua.*"

Äänestyksen jälkeen asian käsittelyä jatkettiin ja asunto-ohjelman kohdat 1.2, 1.3 ja 1.4 hyväksyttiin sellaisenaan.

Kohdan 1.5 käsittelyn yhteydessä jäsen Björk esitti valiokunnalle kirjallisen muutosesityksen käsittelykohdan ja eräiden muidenkin kohtien osalta.

Vpj Wahlstedt jäsen Eväsojan kannattamana esitti että asian käsittely keskeytetään ja jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia pantiin pöydälle ja asian käsittely jatketaan valiokunnan seuraavassa kokouksessa (6.11.2018)

YLKV 07.11.2018 § 103

Asiakohdat 1.1.-1.4. on käsitelty valiokunnan kokouksessa 9.10. § 98. Käsittely jatkuu asiakohdasta 1.5.

YTJ:

Valiokunta esittää KH:lle, että se esittäisi valtuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan ehdotuksen kaupungin asunto-ohjelmaksi vuosille 2017-2021 (-2025).

.....

Asian käsittelyä jatkettiin kohdasta 1.5.

Käydyn keskustelun jälkeen valiokunta päätti perustaa erillisen työryhmän muotoilemaan muutosehdotuksia esitettäväksi pohjaehdotukseen. Työryhmään valittiin pj Berg, vpj Wahlstedt sekä jäsenet Eväsoja ja Björk.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.