



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

2019

KAUNIAISTEN ASUNTO-OHJELMA 2017–2021 (-2025)



KV hyväksynyt 4.2.2019 § 2

Maankäyttöyksikkö – Markanvändningsenheten

Kauniaisten Kaupunki

14.1.2019

Sisällysluettelo

1. Johdanto.....	2
1.1. Yleistä	2
1.2. Pääkaupunkiseudun asumisen kehitystrendejä	3
1.3. Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan linjauksia ja tavoitteet Helsingin seudulla	3
1.4. Kauniaisten tavoitteet: Kaupunkistrategia 2018-2022	4
1.5. Kaupunkistrategian toteuttaminen asunto-ohjelmalla.....	5
2. Asunto-olojen taustatietoja	6
2.1. Väestökehitys	6
2.2. Asuntokanta ja asuntokunnat	8
2.3. Asuntorakentamisen kehitys.....	11
3. Asuntotuotannon edellytykset	11
3.1. Maa-alueet ja tonttivaranto	11
3.2. Kaavoitus	12
3.3. Kaupungin maanhankintapolitiikka	12
4. Kaupungin vuokra-asunnot.....	12
4.1. Kunnan lainsäädännölliset veloitteet kuntalaisten asumisen järjestämisessä	12
4.2. Kaupungin omistamat asunnot	14
4.3. Asukkaiden valintaperusteet kaupungin vuokra-asuntoihin.....	14
4.4. Asuntotilanteesta ja kaupungin asunto-ongelmista	14
4.5. Palvelusuhdeasunnot ja kysyntä	15
5. Asuntorakentamisen edistämiseen liittyvät toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017–2021 sekä vuosina 2022–2040.....	16
5.1. Gresantie 22.....	17
5.2. Keskusta 2	17
5.3. Villa Bredan alue	17
5.4. Keskusta 1	17
5.5. Koivuhovin alue.....	18
5.6. Asematie 13	18
5.7. Gallträsk, etelä -alue.....	18
5.8. Bredantie 15–17, Palokunnantie 3.....	18
5.9. Kaupungintalon alue	18
5.10. Palokunnantie 9 (VPKn alue).....	19
5.11. Tammikummun alue.....	19
5.12. Helsingintie 10 (SROn alue).....	19
5.13. Asematie 10–14	19
5.14. Asematie 44-46	20
5.15. Kaunialan alue	20
5.16. Turunväylän alue.....	20
5.17. Valtion tukema asuntotuotanto (ARA-tuotanto).....	20
5.18. Palveluasunnot ja muut omatoimista asumista tukevat asunnot	21
5.19. Hissiavustukset	21
5.20. Maankäytöllinen kehittäminen saneerausrakentamisen yhteydessä	21
5.21. Asuntotuotanto omatoimisille rakentajille ja nuorille perheille	22
5.22. Yksityinen pientalorakentaminen.....	22
5.23. Yhteenveto.....	22

Liite 1 Väestöprojektioiden väestönmuutokset

Liite 2 Rakentamisennuste

Liite 3 Kaupungin vuokra-asunnot 2018

Liite 4 Kaavoituksen mahdollistaman potentiaalin mukaiset asuntotuotannon arviot v 2017–2025 (-2040), valmistuvat asunnot + kartta

1. Johdanto

1.1. Yleistä

Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain mukaan valtuusto hyväksyy tarpeen mukaan asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimenpiteidensä pohjaksi.

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.

Tämä asunto-ohjelma vastaa myös siihen, miten Kauniaisten kaupunki osaltaan pyrkii toteuttamaan Kaupunkistrategiaansa (2018-2022), pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita sekä voimassa olevaa MAL-sopimusta. Näitä kuvataan lähemmin jäljempänä kohdassa 1.3. Asunto-ohjelmakauden mahdollisia toteutuskohteita ja muita asuntopoliittikan toteuttamiseen vaikuttavia toimenpiteitä on tarkasteltu jäljempänä luvussa 5.

Kauniaisten kaupunki sijaitsee pääkaupunkiseudun ja koko Uudenmaan kannalta keskeisesti ollen erittäin hyvin saavutettavissa sekä tie- että raideliikenneverkon solmukohdassa. Huvilaperinteestä tunnettu Kauniainen on profiloitunut pientalokaupunkina, mutta on kasvattanut merkittävästi kerrostalojen osuutta rantaradan varrella, Kauniaisten ja Koivuhovin asemien ympäristössä. Kaupungin maankäytön kehittämisen tavoitteena on keskittää kaupunkirakennetta täydentävä ja tiivistävä rakentaminen em. alueille sekä pää- ja kokoojakatujen varsille. Näin pyritään kestäväan kaupunkirakenteeseen ja voidaan samalla vaalia pientaloalueiden perinnettä, vehreyttä ja kulttuurihistoriallista ympäristöä. Lisäksi kaupunkiympäristöä kehitetään korkeatasoisella viherrakentamisella sekä laadukkaalla arkkitehtuurilla.

Kaupungin tulevan maankäytön linjaukset on määritelty Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä. Kaupunki pyrkii mahdollistamaan asemakaavan muutoksilla täydennysrakentamista, joka synnyttäisi nykyistä monipuolisempaa asuntotarjontaa asemien vaikutuspiiriin sekä pää- ja kokoojakatujen varsille. Tällä vastataan etenkin nuorten aikuisten ja perheiden sekä vanhenevan väestön tarpeiden synnyttämään kerrostaloasuntojen kysyntään.

Kauniaisten pinta-alasta n. 96 % on asemakaavoitettu, jolloin tuleva asuntotuotanto edellyttää jo rakennettujen alueiden tiivistämistä tai korvaavaa rakentamista. Tulevan kymmenen vuoden aikana asuntotuotanto keskittyy Koivuhovin ja Tammikummun alueille sekä keskustan ympäristöön, etenkin kaupungintalon alueelle. Tämän asunto-ohjelmakauden asuntotuotanto perustuu lähes kokonaan lainvoimaisten asemakaavojen toteuttamiseen. Tulevaisuuden asuntotuotantoa varten on välttämätöntä saada nyt esitetyn ajanjakson aikana kaavoitettua uusia kohteita, koska toteutettavia tontteja ei ole reservissä.

Asuntojen määrän lisääntyminen tämän ja sitä seuraavan asunto-ohjelmakauden aikana tulee olemaan merkittävää voimassa olevien sekä parhaillaan laadittavien asemakaavojen toteuttamisesta johtuen. Niiden jälkeen tuotanto vähenee merkittävästi ilman käynnistettäviä kaavoitushankkeita. Tulevalla vuosikymmenellä on toki odotettavissa saneeraus- ja korvaavan rakentamisen aikakauden alkavan, mikä edellyttää niin ikään kaavallista tarkastelua. Tällaiset hankkeet ovat kuitenkin asuntotuotannon lisäämisen kannalta niin pieniä, että tulevaisuuden kehittämistyötä ei voi perustaa yksinomaan niiden varaan.

1.2. Pääkaupunkiseudun asumisen kehitystrendejä

2000-luvulla väestönkasvu Helsingin seudulla on ollut 1 %:n luokkaa vuodessa, josta syntyvyyden vaikutus on ollut noin puolet ja ulkomaisen muuton osuus noin kolmannes. Pääkaupunkiseudun prosentuaalinen väestönkasvu on ollut koko seutua maltillisempaa, mutta absoluuttisen väestömäärän kasvu on ollut luonnollisesti suurinta (Helsinki 30 %, Espoo 27 %, Vantaa 17 %). Pääkaupunkiseudun riittämätön asuntotuotanto ja korkea hintataso ovat siirtäneet uutta asukaspotentiaalia etenkin ympäristökuntiin. Viime aikoina pks-kaupunkien asuntotuotanto on kuitenkin kasvanut huomattavasti ja samalla kaupunkiasumisen suosio on kasvanut. Helsingin seutu varautuu maankäytön suunnittelussaan siihen, että alueella asuu vuonna 2050 n. kaksi miljoonaa asukasta. Tämä merkitsee huomattavaa haastetta erityisesti asuntorakentamisessa, palveluiden järjestämisessä ja liikenteen hallinnassa.

Vuonna 2017 Helsingin seudulle valmistui vajaat 15 000 uutta asuntoa, mikä vastaa 102 % asetetusta tavoitteesta. Pääkaupunkiseudulle valmistui yhteensä 11 635 asuntoa, joista Espooseen 3 269, Helsinkiin 4 890, Kauniaisiin 187 ja Vantaalle 3 289 asuntoa. KUUMA-kunnista Kirkkonummelle valmistui 298, Tuusulaan 282 ja Keravalle 314 asuntoa. Seudun valmistuneista asunnoista 81 % on kerrostaloissa ja 19 % pientaloissa, kun pääkaupunkiseudun vastaavat luvut ovat 84 % ja 16 % ja KUUMA-kuntien 66 % ja 34 %. Vuoden 2017 alkanut tuotanto oli Helsingin seudulla yhteensä reilut 17 000 asuntoa ja tästä pääkaupunkiseudulla 14 291, joista Espoossa 4 095, Helsingissä 5 071, Kauniaisissa 62 ja Vantaalla 5 063 asuntoa. KUUMA-kunnista Kirkkonummella aloitettiin 463, Tuusulassa 121 ja Keravalla 499 asunnon rakentaminen.

Asuntojen hinnat ovat pääkaupunkiseudulla selvästi korkeammat kuin keskimäärin muualla maassa. Hintojen nousun taustalla muuttoliikkeen ja niukan tarjonnan lisäksi ovat yleiset omistusasuntojen kysyntää nostavat tekijät, mm. edelleen matala korkotaso, pitkät laina-ajat ja korkeat vuokrat. Tämä on synnyttänyt myös rahastojen mielenkiinnon asuntosijoittamiseen, joka on edesauttanut vuokratason jyrkkää nousua. Em. liittyy lieveilmiönä myös pienten kerrostaloasuntojen moninkertaistunut tuotanto ja sitä kautta perheasuntojen kysynnän ja tarjonnan välisen kuilun leviäminen. Tämä aiheuttaa luonnollisesti asuntojen hintojen ja vuokratason nousua. Kun yleinen korkotaso nousee, rahastojen mielenkiinto asunto- ja tonttisijoittamiseen luultavasti vähenee.

Seutua pitkään rasittanut puute kohtuuhintaisista yhden hengen vuokra-asunnoista ei ole kuitenkaan merkittävästi vähentynyt em. pienten asuntojen tuotannon kasvusta huolimatta. Lisäksi vuokrattavien perheasuntojen puute on kasvanut viimeisten vuosien aikana merkittävästi tuotannon keskittyessä pieniin asuntoihin.

Muista asumiseenkin vaikuttavista kehitystrendeistä mainittakoon muutokset asumisen tuissa, väestön ikääntyminen, maan sisäisen muuttoliikkeen jatkuminen ja merkittävästi lisääntynyt maahanmuutto, asuntokuntien keskikoon pieneneminen, varallisuuden lisääntyminen, teknologian kehitys, asumistoiveiden monipuolistuminen sekä kilpailu työvoimasta.

1.3. Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan linjauksia ja tavoitteet Helsingin seudulla

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Sopimuksen tarkoituksena on vahvistaa Helsingin seudun toimivuutta ja kilpailukykyä, lisätä seudun asuntotuotantoa ja sen edellytyksiä sekä vahvistaa kansallisten tavoitteiden toteuttamista maankäytön, asumisen ja liikennejärjestelmän kehittämisessä.

Sopimuksella tuetaan seudun elinkeinopolitiikan toteuttamista, seudun kuntien tasapainoista kehittämistä sekä kestävästä kehitystä edistäviä suunnitteluratkaisuja ja yhteistyötä. Sopimus on voimassa 2019 loppuun, mutta sitä on tarkoitus jatkaa senkin jälkeen.

MAL-sopimuksen tavoitteena on:

- yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle,
- koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä,
- luoda edellytykset Helsingin seudun asuntotuotannon kasvattamiseksi vastaamaan kysyntää,
- ottaa huomioon rakennettavien asuntojen hallintamuodon ja kokonaistarpeen sijoittumisessa seudun eri osien olosuhteet, tarve ja resurssit,
- huomioida voimakkaasti kasvaneesta maahanmuutosta lisääntynyt asuntotuotantotarve ja sen vaatima tonttituotanto sekä
- lisätä kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä sitoutumista yhdessä sovittuihin tavoitteisiin.

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävästä liikkumista edistäen. Digitaalisten liikennepalvelujen syntymistä edistetään ja kehitetään erilaisilla kokeiluilla. Sähkön ja mahdollisten muiden vähäpäästöisten energiamuotojen käyttöä joukkoliikenteessä lisätään.

Helsingin seudun tuotantotavoitteena on 60 000 asunnon toteuttaminen sopimuskaudella. Pääkaupunkiseudun osuudesta (45 888) n. 30 % (13 766) tulee olla tuettua vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa. Tästä 2/3 (9 178) tulee olla valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotuettua vuokra-asumista ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa. Kokonaistuotantotavoite on jaettu MAL-sopimuksessa kuntakohtaisiksi tavoitekiintiöiksi.

1.4. Kauniaisten tavoitteet: Kaupunkistrategia 2018-2022

Kauniaisten kaupunkistrategian (KV 12.3.2018) mukaan kaupunkia kehitetään ”Elinvoimaiseksi kaupungiksi”, jossa on ”Suomen paras asiakastyytyväisyys” sekä ”Vihreäksi kävelykaupungiksi” ja ”Kohti hiilineutraalia Kauniaista” mm. seuraavin tavoittein:

Kaupunkirakennetta kehitetään maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaisesti Kauniaisten identiteettiä vahvistaen:

- Vehreät pientaloalueet, joilla kulttuurihistoriallisesti tai arkkitehtonisesti arvokkaat huvilat.
- Kerrostalorakentaminen sijoittuu keskeisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan ja pääväylien varsille.
- Korttelipuistoissa säilytetään puustoa ja vehreää kasvillisuutta.
- Kaupunki huolehtii luontoarvojen ja luonnon monimuotoisuuden säilymisestä omistamallaan viheralueilla.

Kauniainen edistää kestävästä kehitystä:

- Kauniainen asettaa tavoitteeksi 60 prosentin kasvihuonekaasujen päästövähennyksen vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä ja hiilineutraalisuustavoitteen vuoteen 2035.
- Kauniainen edistää puurakentamista.

Seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet toteutetaan

- Asukasluvun kasvu keskimäärin n. 1% vuodessa

- Rakentamisen painopiste vuoteen 2030 määritellään asuntopoliittisessa ohjelmassa (tämä asiakirja).

Kaupungintalon alueen kaavamuutosprosessi saadaan

- päätökseen valtuustokauden aikana.
- Yhteiskäyttötilat yrittäjille, yhdistyksille, kuntalaisille ja yhteis palvelupisteelle.

1.5. Kaupunkistrategian toteuttaminen asunto-ohjelmalla

Kauniaisten rakentuminen on edennyt merkittävästi 2000-luvulla toteuttaen omia ja pääkaupunkiseudun asuntotuotannon tavoitteita. Kerrostalorakentamisen osuus on kasvanut merkittävästi keskittyen Kauniaisten keskustan ja aseman ympäristöön sekä lähivuosina Koivuhovin aseman ympäristöön. Vaikka Kauniainen onkin väestötiheydessä suhteessa pinta-alaan Suomen toiseksi tiheimmin asuttu kaupunki, on Kauniaisten tavoitteena kehittää maankäyttöä edelleen em. alueilla sekä pää- ja kokoojakatujen varsilla. Joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuva tiivistäminen vastaa erittäin hyvin yhteisesti sovittuja linjauksia. Kauniaisten pientalovaltaisten alueiden osuus on suuri, mutta väestökasvussa sen osuus on marginaalinen, jolloin niiden vaikutusta ei ole tarkoituksenmukaista arvioida tässä yhteydessä.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä MAL-sopimuksessa Kauniaisten tuotantotavoitteeksi on esitetty keskimäärin 72 asuntoa vuodessa, mikä tarkoittaa 288 asuntoa sopimuskaudella 2016–2019. Tästä 86 asuntoa tulee olla valtion korkotukemaa tuotantoa ja josta vähintään 58 asuntoa 40-vuotista vuokratuotantoa. Viimeksi mainitulla tarkoitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n takaamia tuotanto- ja asumiskustannuksiltaan kohtuuhintaisia vuokra-asuinkohteita, joiden asukasvalintoihin liittyy tulorajat. Kohdetta ei saa lähtökohtaisesti muuttaa vapaarahoitteiseksi ennen 40 vuoden määräajan täyttymistä.

Kauniainen täytti edellisen MAL-aiesopimuskauden asuntotuotantotavoitteensa, mutta ARA-tuotannon osalta jäätin noin puoleen tavoitteesta. Tähän tulee panostaa erityisesti kuluvalle ja sitä seuraavilla sopimuskausilla.

Kaupunki kaavoittaa asunto-ohjelmakaudella omassa omistuksessaan olevan suppean maaomaisuuden asuntotuotantoon ja tekee lisäksi kohdennettuja väestötavoitteita tukevia yksityisten maanomistajien hakemia kaavamuutoksia. Lisäksi kaupungin tulee edelleen varata alueita myös tulevaisuuden palvelutarpeita ajatellen.

Asunto-ohjelman luvussa 5 on esitetty merkittävimmät asuntotuotantokohteet, joiden avulla on mahdollista toteuttaa kaupunkistrategian mukaista kehittämistä sekä tuottaa monipuolista asuntokantaa. Osa esitetyistä kohteista ei toteutune varsinaisella tarkastelukaudella 2017–2025 tai niiden toteutus siirtyy seuraaville kausille, mutta kokonaiskuvan luomiseksi ja tulevaisuuden asuntotuotannon edellytysten luomiseksi, ne on katsottu tarkoituksenmukaiseksi esittää tässä yhteydessä. Esityksen pohjalta on kuitenkin todettavissa, että Kauniaisten MAL-sopimukseen 2016–2019 kirjattu asuntotuotantotavoite täyttyy. Jos vuonna 2019 valmistuvaan seuraavaan MAL-sopimukseen merkityt Kauniaisten asuntotuotantotavoitteet säilyvät nykyisellä tasolla, tuotanto tulee vuosina 2017–2021 ja niin ikään vuosina 2022–2025 selvästi ylittymään, mikäli käynnissä olevat asemakaavoitushankkeet etenevät suunnitellusti. Sen sijaan vuosien 2025–2030 sekä sen jälkeisen ajanjakson asuntotuotantoa ei ole mahdollista toteuttaa ilman, että käynnistetään uusia asemakaavan muutoshankkeita toteutusvalmiuden aikaan saamiseksi. Asukasluvun lisäys tämän asunto-ohjelman ajanjaksolla (2017–2021) voisi olla realistisesti n. 750–950 asukasta.

Asunto-ohjelmassa vuosille 2017–2025 esitetty n. 1350 asunnon tuotanto tarkoittaa vuosittaisena toteutmana keskimäärin 150 asuntoa. Kauniaisten mittakaavassa määrä on suuri, mutta perustuu

pääosin Kauniaisissa poikkeuksellisen suurten asuntoalueiden: Koivuhovin, Tammikummun ja kaupungintalon alueiden toteuttamiseen. Näiden lisäksi Kauniaisten aseman vaikutuspiirissä on käynnistynyt tai käynnistymässä useita asemakaavan muutoksia, jotka toteutuessaan kasvattavat em. kohteiden ohella asuntotuotantoa.

Lukumääräiset MAL-tavoitteet antavat lähinnä ulkoisen reunaehdon, jonka puitteissa Kauniaisten tulee toimia. Kaupunki on omassa strategiassaan määritellyt vuotuisiksi väestönkasvuksi noin yhden prosentin, mikä merkitsee noin 12 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Asumisen ja maankäytön kehityskuvassa, johon asunto-ohjelma pohjautuu, on asetettu tavoitteeksi vastaava asukaslukutavoite. Asunto-ohjelmassa esitettävät hankkeet sisältävät yksityiset pientalot mukaan laskettuna vajaat 140 000 kerrosneliometriä asuinrakennusoikeutta. Tästä laskennallisesti (1 asukas/55 k-m²) johdettuna saadaan n. 2 500 uutta asukasta, joka nykyiseen asukasmäärään lisättynä vastaa em. asukaslukutavoitetta.

Kaavoituksessa tulee huomioida Kauniaisten puutarhakaupungin luonteen säilyttäminen ja viheralueiden riittävyys. Kaupungin tonttivaranto on pitkälti kaavoitettu valmiiksi vuoteen 2025 mennessä. Mikäli nämä kohteet toteutetaan viipymättä kaavojen valmistuttua väestönkasvu olisi seuraavien 7-8 vuoden aikana 2-2,5 % vuodessa. Tämän seurauksena kaupungin eri toimialojen palvelutarjonnan määrä tulee sopeuttaa väestömäärän kasvua vastaavaksi.

Strategian hengessä kaupunki pyrkii luomaan sellaiset asunto-olosuhteet, että tarjolla on monipuolisesti erilaisia asuntotyyppisiä omakoti-, rivi- ja kerrostaloasuntojen muodossa nykyisten ja uusien asukkaiden erilaisiin tarpeisiin. Erityisen tärkeänä pidetään asuntotarjonnan riittävyyttä nuorisolle, erityistä apua ja tukea asumisessaan tarvitseville sekä kaupungin henkilökunnalle. Viimeksi mainitun ryhmän asumisen turvaaminen liittyy työntekijöiden hyvinvoinnin lisäksi myös kaupungin tavoitteeseen varmistaa alati kiristyvillä työvoimamarkkinoilla uuden henkilöstön saanti, jotta kuntalaisille voidaan turvata edelleen laadukkaat palvelut.

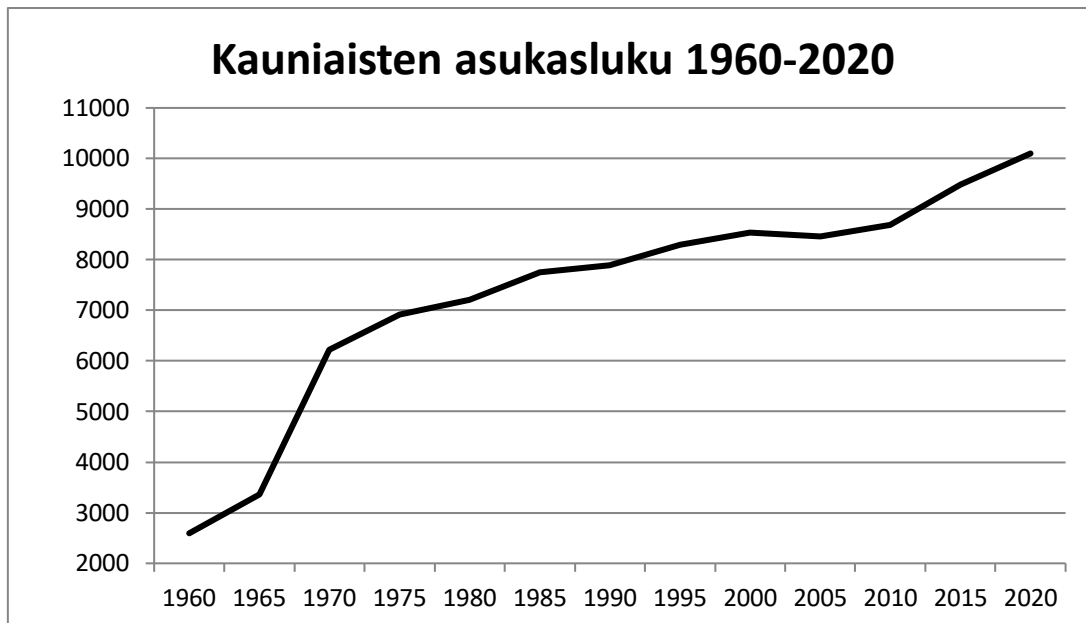
Aivan viime vuosina valmistuneissa ja/tai rakentamisvaiheessa olevissa kerrostaloissa on suhteellisesti paljon pieniä asuntoja. Tästä syystä tuleviin kerrostalotonttien asemakaavoihin tulisi sisällyttää asuntokokojen jakaumaa sääteleviä ehtoja (esim. minimiehtoja asuntojen mediaanikoolle). Kauniaisten strategian kunnianhimoisimpia tavoitteita on hiilidioksidipäästöjen vähentäminen. Puun ja muiden hiilineutraalien rakennusmateriaalien käyttö rakentamisessa tulee sen vuoksi harkita asunto-ohjelmassa mainituissa isommissa kaavoitusprojekteissa ja erityisesti kaupungin omistamien tonttien osalta. Kauniaisten strategiassa vuokraus tai myynti ovat kaupungin tonttien vaihtoehtoisia luovutusmuotoja. Vuoden 2019 aikana selvitetään näiden vaihtoehtojen soveltuvuus eri tilanteissa. Selvityksen tuloksia voidaan hyödyntää vielä keskeneräisissä ja tulevista kaavoitusprojekteissa.

2. Asunto-olojen taustatietoja

2.1. Väestökehitys

Kauniaisten väestönkasvu oli voimakkainta 1960-luvun lopulla, jolloin muutamassa vuodessa asukasluku kasvoi jopa 800:lla asukkaalla. 1970-luvulla kasvu oli vajaat 100 asukasta vuodessa ja 1980- ja 1990-luvuilla kasvu tasaantui edelleen. Vuosina 2000–2005 väkiluku pieneni, mutta on sen jälkeen kääntynyt uudelleen kasvuun.¹

¹ Tilastokeskus StatFin-tilastotietokanta



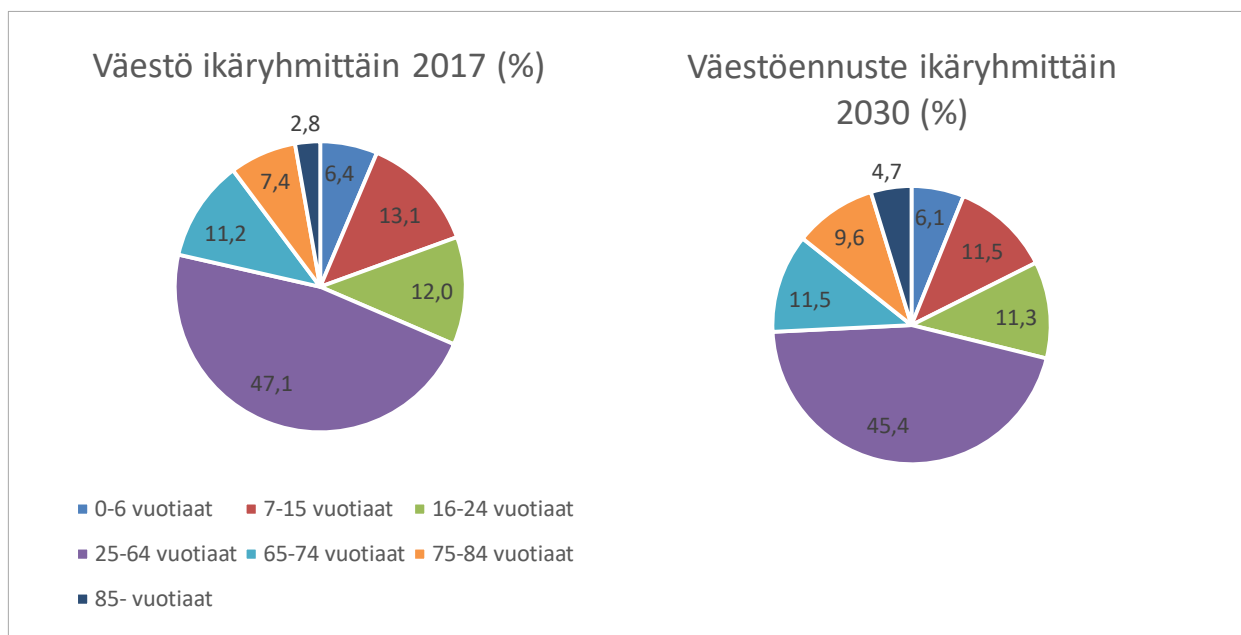
Kauniaisten asukasluku oli vuoden 2017 lopussa 9 624 henkilöä kasvaen 2,4 % vuoden 2016 lopun asukasluvusta, joka oli 9 397 henkilöä. Asukasluku kasvoi kaikissa ikäluokissa, mutta erityisesti ikäluokassa 25-64 vuotiaat, jossa lisäystä oli 110 asukasta. Asukasluku kasvoi selkeästi myös ikäluokissa 65-74 vuotiaat (39 asukasta) ja 75-84 vuotiaat (27 asukasta). Asukasluku ei vähentynyt missään ikäluokassa, pienin kasvu oli ikäluokassa 7-15 vuotiaat (3 asukasta). Lähivuosina asukasluvun voidaan arvioida jatkavan kasvuaan reilun 100 henkilön vuosivauhdilla asuntotuotannon merkittävän lisääntymisen johdosta. Tämä vastaa Kaupunkistrategiassa asetettua tavoitetta 1%:n vuosittaisesta väestönkasvusta, joka toteuttaa myös seudullisten tavoitteiden mukaista kehitystä.

Kaupunkitutkimus TA Oy on laatinut väestöprojektion Kauniaisiin, jossa on mukana kaksi skenaariota: Perus- ja hidastuva vaihtoehto. Kummassakin vaihtoehdossa luonnollinen väestönmuutos (syntyneet-kuolleet) ovat negatiivisia ja kuolleiden enemmisyys kasvaa vähitellen väestön ikääntymisestä johtuen. Perusvaihtoehto noudattaa Kauniaisten tavoittelemaa 1 %:n kasvua, mutta edellyttää kaupungin kehittämistä kaavoittamalla uusia asuntokohteita. Hidastuvassa vaihtoehdossa väestönkasvu taantuu 2020-luvun alkupuolella ja kääntyy myöhemmin negatiiviseksi. Tässä vaihtoehdossa täydennyskaavoitus on perusvaihtoehtoa vähäisempää. **Liite 1** Väestöprojektioiden väestönmuutokset ja **liite 2** Rakentamisennuste selventävät edellä kirjoitettua.

Vuonna 2017 väestön kielijakauma oli suomi 59 %, ruotsi 34 % ja muut kielet 7 %. Niin Kauniaisissa kuin koko pääkaupunkiseudulla vieraskielisten määrä on kasvanut merkittävästi 2000-luvulla. Vuonna 2000 muiden kuin suomen tai ruotsin kielisten osuus oli Kauniaisissa 3 % ja pääkaupunkiseudulla 5 %, kun vuonna 2017 luvut olivat 7 % ja 16 %.²

Väestön ikärakenne

Kauniaisissa asuu perinteisesti paljon perheitä, johon kuuluu vanhemmat/vanhempi ja kouluikään ehtineet lapset. Sitä vastoin nuorten opiskelikäisten aikuisten ja nuorten perheiden, joilla on päivähoitoikäisiä lapsia, lukumäärä on laskenut.



Vuonna 2017 päiväkotikäisiä (1-6 vuotiaita) lapsia oli keskimäärin 91 lasta/ikäluokka ja kouluikäisiä lapsia (7-15 vuotiaita) keskimäärin 140 lasta/ikäluokka. Päiväkotikäisten lasten lukumäärä on vähentynyt 20 % vuodesta 2000, mutta kouluikäisten lasten lukumäärä on kasvanut noin 7,5 %. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuodesta 2017 vuoteen 2030 päivähoitoikäisten lasten lukumäärä kasvaa jopa 10 % ja kouluikäisten lasten lukumäärä 2 %, mutta tässä on kuitenkin syytä huomioida, että todellinen väestömäärän muutos voi poiketa merkittävästikin ennusteista.²

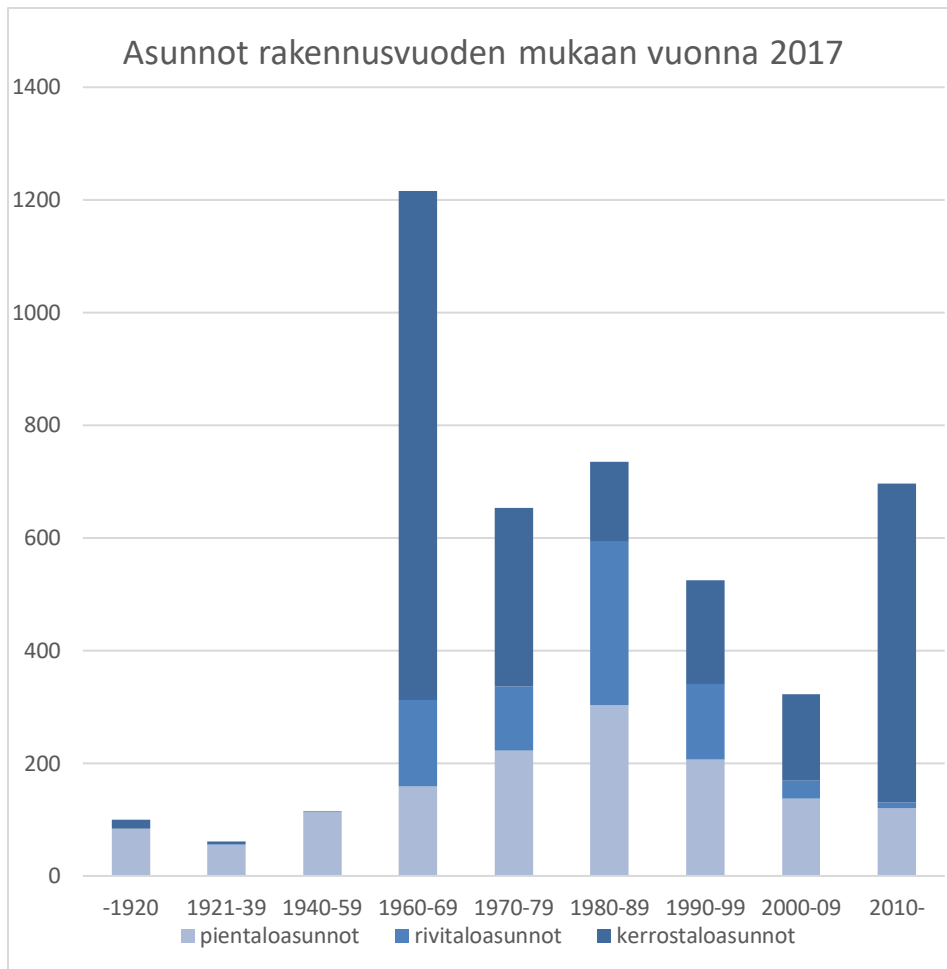
Väestön ikääntyminen on selkeä muutostrendi myös Kauniaisissa. Yli 75-vuotilaiden määrä on kaksinkertaistunut vuodesta 2010 vuoteen 2017 ja kasvaa merkittävästi edelleen. Vuonna 2017 yli 75-vuotiaita oli noin 980 ja ennusteen mukaan vuonna 2030 lähes 1 600.²

2.2. Asuntokanta ja asutuskunnat

Kauniaisissa oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 4 457 asuntoa, joista 3 994 oli vakinaisesti asuttuja. Vuoteen 2010 verrattuna on asuntojen lukumäärä Kauniaisissa kasvanut 20 % ja kasvu on kohdistunut erityisesti kerrostaloasuntoihin. Asunnoista sijaitsi pientaloissa 1 414, rivi- ja ketjutaloissa 736 ja kerrostaloissa 2 288 asuntoa sekä muissa taloissa 19 asuntoa.³

Kauniaisten asutuskannasta on pientaloissa sekä rivi- tai ketjutaloissa suuri osuus (48 %) verrattuna koko pääkaupunkiseutuun (23 %). Kerrostaloasuntojen osuus (51 %) on Kauniaisissa vastaavasti pienempi kuin pääkaupunkiseudulla (76 %) keskimäärin.³

² Tilastokeskus StatFin-tilastotietokanta



Asuinkerrostaloja rakennettiin Kauniaisiin erityisesti 1960-luvulla (40 % kerrostaloasunnoista). Tämän aikakauden talot käyvät parhaillaan läpi mittavia peruskorjauksia kuten julkisivu-, ikkuna- ja LVIS-remontteja, sekä perusparannuksia, kuten hissien rakentaminen tai parvekelasien asentaminen. Rivitaloasunnoista lähes vastaava osuus (39 %) ja pientaloistakin reilu viidennes (22 %) on rakennettu 1980-luvulla. Rivitalojen osuus asuntorakentamisesta on hiipunut miltei kokonaan ja pientalojenkin osuus on laskussa, kun asuinkerrostaloja taas muutaman hiljaisemman vuosikymmenen jälkeen rakennetaan.

Kauniaisten asunnoista vuonna 2016 oli 67 % omistusasuntoja ja vajaa kolmannes vuokra-asuntoja. Vuokra-asunnoista noin 30 % on arava/korkotukivuokra-asuntoja ja noin 70 % muita vuokra-asuntoja. Asuntojen hallintaperusteiden osuuksissa ei ole tapahtunut mainittavia muutoksia 2000-luvulla.³

Kauniaisissa oli vuonna 2017 yhteensä 3 994 asuntokuntaa. Useimmiten asuntokunnassa oli yksi tai kaksi henkilöä (66 % kaikista asuntokunnista). Kaikista asuntokunnista puolet ja erityisesti pienet asuntokunnat (82 %) asuvat kerrostalossa. Kerrostalossa asuvien osuus pienenee asuntokunnan koon kasvaessa ja painopiste siirtyy pientaloihin. Rivitaloissa asuu noin viidennes asuntokunnista ja osuus on samaa luokkaa asuntokunnan koosta riippumatta.⁴

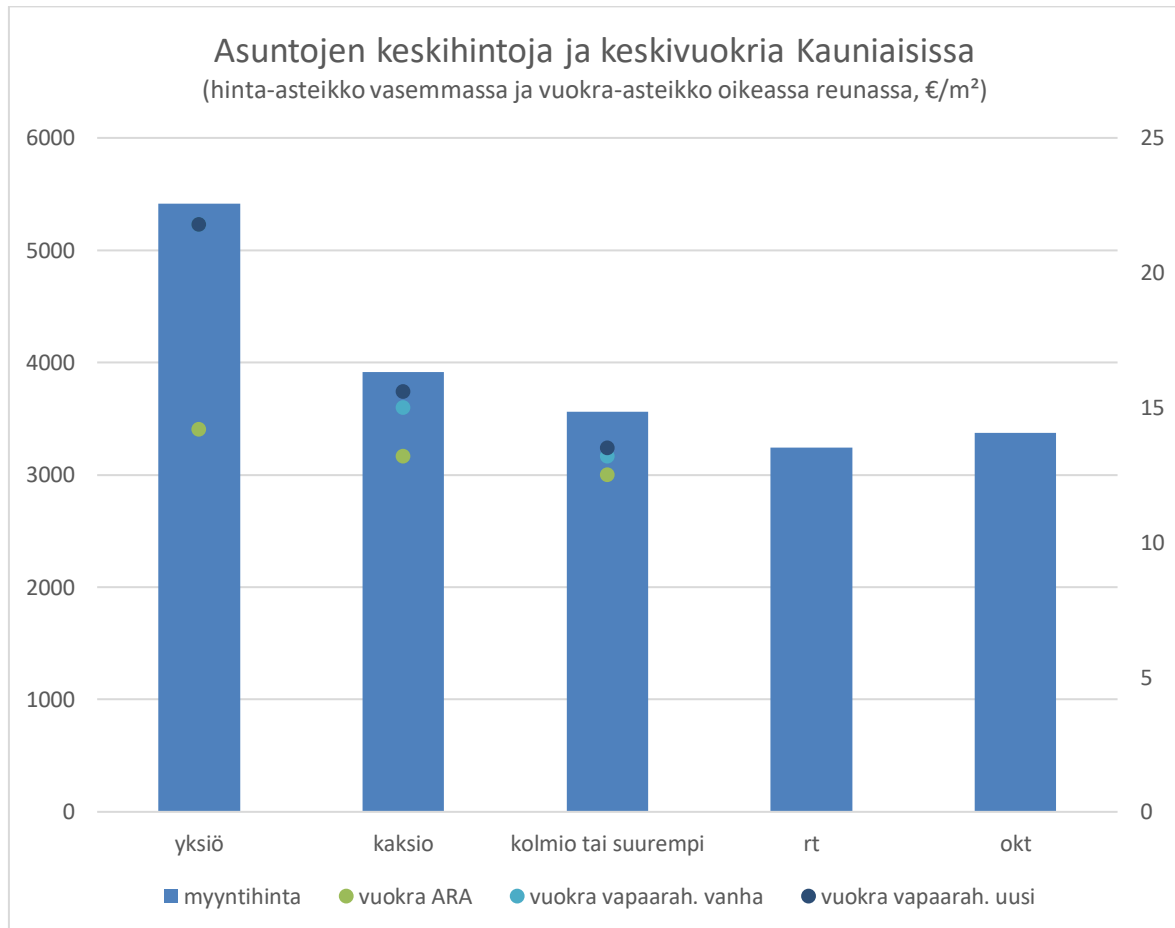
Asuntojen keskipinta-ala asuntokuntaa kohden vuonna 2017 oli 111 m² ja pinta-ala per henkilö 48 m². Ahtaasti asuvia asuntokuntia oli 8 % kaikista asuntokunnista ja osuus on pysynyt samalla tasolla vuoteen 2010 verrattuna. Asuinpinta-alan (per asukas) kasvu on vuosikymmenten jälkeen

³ Tilastokeskus StatFin-tilastotietokanta

taitumassa ja pinta-ala säilyi vuoden 2010 tasolla, 47 m²/henkilö. Vuonna 1980 asuinpinta-ala oli 36,1 m², vuonna 1990 40,5 m² ja vuonna 2000 43,1 m² per henkilö.⁴

Kauniaisten asutokunnista 65 % asuu omistusasunnossa ja noin 30 % vuokra-asunnossa. Lähes puolet yhden henkilön asutokunnista asuu vuokra-asunnossa. Omistusasunnossa asuvan asutokunnan yleisin koko on kaksi henkilöä (35 %), vuokra-asunnoissa yleisin asutokunnan koko on yksi henkilö (45 %). Koko pääkaupunkiseudulla omistusasunnossa asuu reilut 50 % asutokunnista ja vuokra-asunnoissa reilut 40 % asutokunnista. Asumisoikeusasunnoissa asuu noin 3 % asutokunnista.⁴ Kauniaisissa ei toistaiseksi ole asumisoikeusasuntoja.

Kauniaisissa viimeisten 12 kuukauden ajalta tilastoitujen asutokauppojen perusteella keskineliöhinnat ovat vaihdelleet vanhan omakotitalon 1 593 €/m²:stä aina uudehkon kerrostaloneliön 6 306 €/m²:in saakka. Kerrostaloyksioissä keskihinta (5 416 €/k-m²) on selvästi kerrostalokaksioiden keskihintaa (3 917 €/k-m²) korkeampi, mutta myös hajontaa kerrostaloyksioiden hinnoissa on enemmän. Suuremmissa asunnoissa hajonta hinnoissa kasvaa merkittävästi, kun erityisesti rivi- ja pientaloasunnoissa rakennusvuoden ohella asunnon koolla vaikuttaa olevan merkitystä neliöhintaan.⁴



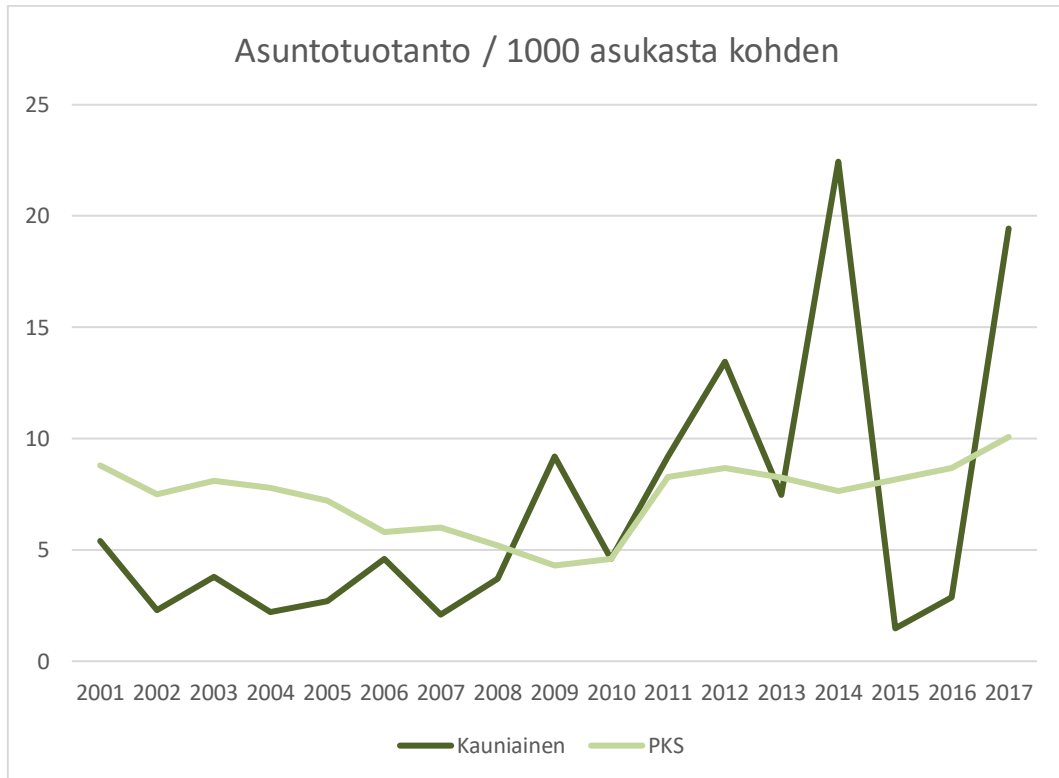
Kerrostaloyksioissä ARA-asunnon vuokra on keskimäärin 65 % vapaarahoitteisen asunnon vuokrasta. Asunnon koon kasvaessa vuokrat lähestyvät toisiaan. Kerrostalokolmioissa ja suuremmissa asunnoissa on ARA-asunnon vuokra keskimäärin 95 % vapaarahoitteisen vanhan asunnon vuokrasta ja 93 % vapaarahoitteisen uuden asunnon vuokrasta.⁵

⁴ Asuntojen.hintatiedot.fi

⁵ Asuntojen.hintatiedot.fi

2.3. Asuntorakentamisen kehitys

Asuntotuotanto on pääkaupunkiseudulla 2000-luvun alun laskusuunnan jälkeen kääntynyt jälleen nousuun vuonna 2010 ja vuonna 2017 pääkaupunkiseudulle valmistui reilut 11 600 uutta asuntoa, joista 187 asuntoa Kauniaisiin. Koko pääkaupunkiseudun asuntotuotantoon verrattuna Kauniaisten asuntotuotannon määrä vaihtelee vuodesta toiseen melko paljon riippuen lähinnä asuinkerrostalojen rakentamisesta. Parhaimpina vuotena 2014 valmistui uusia asuntoja yli 200, kun taas heikoimpina vuosina määrä on jäänyt alle viiteen uuteen asuntoon vuodessa.



3. Asuntotuotannon edellytykset

3.1. Maa-alueet ja tonttivaranto

Kaupungin alueesta on asemakaavoitettu (8/2018) n. 577 ha (n. 96 %). Rakennusmaata tästä on n. 303 ha eli hieman yli puolet. Tontteja on 1 025 kpl pinta-alaltaan keskimäärin 2 920 m². Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,31 ja aluetehokkuus 0,15. Rakennusoikeutta kaavoihin sisältyy yhteensä n. 931 000 k-m², josta käyttämättä on n. 35 %.

Kaupungissa on noin 880 pientalotonttia, joista kokonaan rakentamatta on vajaa 40 kpl. Vajaasti rakennetut tontit mukaan lukien pientalotonttien asemakaavoihin sisältyy käyttämätöntä rakennusoikeutta runsas 150 000 k-m² sekä rakennettavia asuntoja n. 140 kpl. Kokonaan rakentamattomille pientalotonteille asunnoista sijoittuu n. 90 kpl. Kaikkea kaavojen sallimaa asuntojen tai rakennusoikeuden määrää ei kuitenkaan voida toteuttaa, koska tontin olemassa oleva rakennettu tilanne ei aina mahdollista lisärakentamista.

Kerrostalarakentaminen on sijoittunut keskustaan ja sen lähiympäristöön sekä Venevalkamantien ja Kasavuoren alueille. Lähivuosina kerrostaloja valmistuu myös Koivuhovin alueelle. Kaupungin omistamia rakentamattomia kerrostalotontteja on käytännössä vain yksi, joka sekin sijaitsee kaupungintalokorttelin asemakaavan muutosalueella, eikä ole siten tässä vaiheessa

toteuttamisvalmiudessa. Tuleva kerrostalorakentaminen perustuukin tulevaan ja käynnissä olevaan asemakaavoitukseen. Koska kaavoitus on hidasta, tulisi maankäytön suunnittelussa ja ajoittamisessa varautua jopa kymmenen vuoden päähän ajoittuvaan rakentamiseen.

Asemakaavoittamattomia alueita sijaitsee Kasavuorella ja Turunväylän kohdalla.

3.2. Kaavoitus

Kauniaisissa ei ole asemakaavoitusta ohjaavaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Sen sijaan Kauniaisissa on oikeusvaikutukseton Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2), jonka valtuusto on hyväksynyt 13.12.2004. MASU on laadittu olemassa olevan kaupunkirakenteen ja asemakaavoitustilanteen toteavana, jolloin se ei voi toimia kaupunkirakenteen kehitystä ohjaavana asiakirjana.

Valtuusto hyväksyi 21.9.2015 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n, joka ohjaa yleiskaavan tavoin asemakaavoitusta ja näyttää suuntaa kaupungin maankäytön kehittämiseksi sekä uuden asuntotuotannon ja palveluiden sijoittamiselle, mutta on niin ikään oikeusvaikutukseton. Kehityskuvan mukaan Kauniaisten kehittäminen painottuu jo ennestään tehokkaimmin rakennetuille alueille, asemien vaikutuspiiriin, pää- ja kokoojakatujen varsille sekä harkitusti ja vähäisessä määrin pientalorakenteen reuna-alueille tai sisäosiin. Kehityskuvan tehtävänä on muodostaa kokonaiskuva kaupungin kehittämisestä sekä turvata kaupungin asunto-ohjelman toteuttamisedellytyksiä. Tavoitteena on, että kehityskuva päivitetään valtuustokausittain.

Kehityskuvassa on esitetty väestönkasvun tavoitteeksi 10.000 asukasta vuoteen 2020 ja 12.000 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Tavoite noudattaa sekä kaupungin oman kaupunkistrategian mukaista että pääkaupunkiseudun yhteistä yhden prosentin vuosittaista kasvutavoitetta.

3.3. Kaupungin maanhankintapolitiikka

Kaupunki omistaa maa-alueita yhteensä kaupungin alueella n. 279 ha ja Espoossa n. 11 ha. Kaupungin omistus Kauniaisten asemakaava-alueella jakaantuu rakennusmaan osalta eri maankäyttömuotoihin seuraavasti:

Kerrostalo- ja asuintalotontit (AK,A)	n. 89 000 m ²	n. 22 000 k-m ²
Yleisten rakennusten tontit (Y)	n. 214 000 m ²	n. 81 000 k-m ²
Pientalotontit (AO,AP,AR)	n. 90 000 m ²	n. 20 000 k-m ²

Kaupunki ei ole harjoittanut aktiivista rakennusmaan hankintaa. Alueiden hankinta koskee lähinnä yleisiä alueita perustuen vapaaehtoiseen kauppoihin. Tontinluovutuksia on tehty 1-2 kpl vuodessa.

4. Kaupungin vuokra-asunnot

4.1. Kunnan lainsäädännölliset velvoitteet kuntalaisten asumisen järjestämisessä

Perustuslain 19.4 §:n mukaan ”julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä”.

Asunto-olojen kehittämisestä annetun lain 1 §:n mukaan asunto-olojen kehittämisen perustavoitteena on turvata jokaiselle Suomessa vakinaisesti asuvalle mahdollisuus kohtuulliseen asumiseen niin,

1. että kullakin ruokakunnalla on käytettävissään asunto, jonka huoneluku ja pinta-ala vastaavat ruokakunnan kokoa sekä sen jäsenten henkilökohtaisia tarpeita;
2. että asunnot ovat rakenteeltaan ja varusteiltaan tarkoituksenmukaisia, terveellisiä ja toimivia sekä asuinrakennukset ympäristöönsä sopeutuvia; sekä
3. että asumismenot ovat kohtuulliset suhteessa ruokakunnan kokoon ja käytettävissä oleviin tuloihin sekä muihin välttämättömiin kulutusmenoihin.

Saman pykälän perusteella erityistä huomiota on kiinnitettävä puutteellisesti asuvan, pienituloisen ja vähävaraisen väestön sekä nuorten ja lapsiperheiden asunnon-saannin ja asumistason parantamiseen ja asumismenojen kohtuullisuuden turvaamiseen sekä alueiden samoin kuin väestöryhmien välisten asumistasoerojen vähentämiseen.

Saman lain 5 §:n mukaan kunnan on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi ja huolehdittava siitä, että toimenpiteet suunnataan erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamiseen. Kunnan tulee kehittää asunto-oloja alueellaan siten, että sellaiselle asunnottomaksi joutuneelle kunnan jäsenelle, joka ei ilman kohtuuttomia vaikeuksia kykene asuntoa omatoimisesti hankkimaan, voidaan järjestää kohtuulliset asumisolot. Näitä kuntalaisia ovat mm. osa vanhuksista, vammaisista, mielenterveysongelmallisista, päihdeongelmallisista ja joissain tapauksissa erityistukea tarvitsevat lapsiperheet ja nuoret.

Lastensuojelulain 35 §:n mukaan kunnan on viivytyksettä korjattava asumisoloihin liittyvät puutteet tai järjestettävä tarpeen mukainen asunto silloin kun lastensuojelun tarve oleellisilta osin johtuu puutteellisista asumisolosuhteista tai asunnon puuttumisesta tai kun asunnon puuttuminen on oleellisena esteenä lapsen tai perheen kuntoutumiselle.

Sosiaalihuoltolain 14 §:n mukaan kunnallisina sosiaalipalveluina on järjestettävä mm. asumispalveluja sen sisältöisinä ja siinä laajuudessa kuin ko. laissa tai muussa laissa säädetään.

Asumispalveluiden järjestämisestä on säädetty sosiaalihuoltolain 21 §:ssä pykälässä seuraavasti:

Asumispalveluja järjestetään henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Kotiin annettavat palvelut ovat ensisijaisia suhteessa palveluihin, jotka edellyttävät muuttamista ja sisältävät sekä asumisen että palvelut. Tilapäistä asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat lyhytaikaista, kiireellistä apua.

Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä. Tuetulla asumisella tarkoitetaan asumisen tukemista sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla.

Palveluasumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa. Tehostettua palveluasumista järjestetään henkilöille, joilla hoidon ja huolenpidon tarve on ympärivuorokautista. Palveluasumisella tarkoitetaan palveluasunnossa järjestettävää asumista ja palveluja. Palveluihin sisältyvät asiakkaan tarpeen mukainen hoito ja huolenpito, toimintakykyä ylläpitävä ja edistävä toiminta, ateria-, vaatehuolto-, peseytymis- ja siivouspalvelut sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut. Tehostetussa palveluasumisessa palveluja järjestetään asiakkaan tarpeen mukaisesti ympärivuorokautisesti.

Asumispalveluja toteutettaessa on huolehdittava siitä, että henkilön yksityisyyttä ja oikeutta osallistumiseen kunnioitetaan ja hän saa tarpeenmukaiset kuntoutus- ja terveydenhuollon palvelut.

Sosiaalihuoltoasetuksen 10 §:n mukaan asumispalvelut tulee järjestää palvelu- ja tukiasunnoissa, joissa henkilön itsenäistä asumista tai siirtymistä itsenäiseen asumiseen tuetaan sosiaalityöllä tai muilla sosiaalipalveluilla.

Vammaispalvelulaki 8.2 § puolestaan säättää, että kunnan on järjestettävä vaikeavammaiselle henkilölle palveluasuminen, jos henkilö vammansa tai sairautensa johdosta välttämättä tarvitsee palvelua suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista. Saman lain 9.2 §:n perusteella kunnan on myös korvattava vaikeavammaiselle henkilölle asunnon muutostöistä sekä asuntoon kuuluvien välineiden ja laitteiden hankkimisesta hänelle aiheutuvat kohtuulliset kustannukset, jos hän vammansa johdosta välttämättä tarvitsee näitä suoriutuakseen tavanomaisista elämän toiminnoista.

4.2. Kaupungin omistamat asunnot

Kaupungilla on yhteensä reilut 300 vuokra-asuntoa, joista n. 90 % sijaitsee kaupungin kokonaan tai lähes kokonaan omistamissa kiinteistöyhtiöissä, vajaat 60 asuntoa on kaupungin suorassa omistuksessa ja 25 asuntoa on välivuokrattuna vuokra-asuntoja tuottavilta omistajilta. Kaupungin vuokra-asunnoista 50 asuntoa on vuokrattu kaupungin henkilökunnalle palvelussuhteen perusteella. Luettelo kaupungin vuokra-asunnoista on asunto-ohjelman **liitteenä 3**.

4.3. Asukkaiden valintaperusteet kaupungin vuokra-asuntoihin

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä arava-vuokra-asunnoissa että korkotukivuokra-asunnoissa. Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa on pääkaupunkiseudulla (Espoo, Helsinki, Vantaa, Kauniainen) käytössä tulorajat 1.1.2017 lähtien. Näin ollen valittaessa asukkaita kaupungin vuokra-asuntoihin etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijaruokakunnat. Asunnontarvetta arvioitaessa otetaan erityisesti huomioon hakijan asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys sekä perheen koko ja ikärakenne. Kiireellisyyttä arvioitaessa otetaan lisäksi aina huomioon lastensuojelun asiakkaana olevat perheet.⁶

Nuorisoasunnot vuokrataan ensi sijassa opiskeleville tai työssäkäyville 18–26 -vuotiaille toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla nuorten itsenäistymisen tukemiseksi.

4.4. Asuntotilanteesta ja kaupungin asunto-ongelmista

Vuokra-asuntoja hakeneiden ruokakuntien (pl. palvelussuhdeasunnot) lukumäärä ja koko sekä vuokrattujen asuntojen lukumäärä vuosina 2012–2017:

Hakijat	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1 henkilö	68	113	78	118	98	107
2 henkilöä	39	29	25	12	30	40
3 henkilöä	21	12	31	61	28	24
4+ henkilöä	20	15	15	8	20	22

⁶Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra- asuntoihin (166/2008), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) julkaisu (www.ara.fi)

Asunnon saaneet	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1 henkilö	13	9	8	16	15	14
2 henkilöä	5	4	6	6	9	5
3 henkilöä	5	2	1	2	4	3
4 + henkilöä	6	3	2	3	4	1

Asunnon hakijoiden joukossa on eniten perheettömiä ja yksin asuvia henkilöitä. Tästä johtuvaan pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen kysyntään Kauniaisten vuokra-asuntojen tarjonta ei vastaa riittävästi. Muiden asuntojen osalta syntyy ajoittain jonoa, mutta pääosin kysyntä vastaa välttävästi tarjontaa. Keskeisimmät syyt asunnon tarpeeseen liittyvät perhetilanteessa tapahtuneisiin muutoksiin ja siitä johtuvaan asunnon kokotarpeeseen sekä vuokratason kalleuteen. Asunnottomiksi luokiteltuja hakijoita on vuosittain n. 3-5 henkilöä.

Kauniaisissa ei ole varsinaisia nuorisoasuntoja, mutta Juusintiellä on opiskelija-asuntoja. Viime vuosina Juusintien asuntoihin ei ole ollut aina tarjolla alle 26-vuotiaita kauniaislaisia hakijoita. Tällöin asukasvalinta siirtyy kaupungilta HOAS:lle. Kyseisestä kohteesta on osoitettu asuntoja myös turvapaikkapäätöksen saaneille pakolaisille ja normaalien vuokra-asuntojen hakijoille.

Kauniaisissa sijaitsee yksi 13-paikkainen kehitysvammaisten henkilöiden asumisyksikkö, johon palvelut tuottavat kehitysvammahuollon kuntayhtymät Eteva ky ja Kårkulla.rf. Aikuistuville kehitysvammaisille nuorille toivotaan lisää asuntoja omassa kunnassa. Asuntojen tarve tulee kymmenen vuoden sisällä olemaan noin parikymmentä asuntoa, joista noin puolet tulisi olla asumisyksikössä, jossa on henkilökuntaa ja loput itsenäisiä asuntoja palvelukeskuksen lähellä.

Vanhusten ja liikuntaesteisten henkilöiden kohdalla haasteita aiheuttavat hissittömät kerrostalot ja sisäänkäyntien ja rappukäytävien soveltumattomuus heille.

Eläkeläisasuntoihin on jatkuvasti jonossa kymmenkunta hakijaa. Vaihtuvuus asunnoissa on pieni ja hakija voi joutua odottamaan asuntoa pitkään. Pariskunnille sopivia asuntoja on vähän. Myös edullisemmista eläkeläisasunnoista on kysyntää. Palokunnankujalle valmistui kesällä 2017 yksityisen rakennuttama kerrostalo, minkä asukasvalintoihin kaupungilla on sovittujen kriteerien mukaisesti mahdollisuus vaikuttaa. Esteettömiksi rakennetuista asunnoista, joihin asukas voi itse hankkia tarvittavat palvelut joko kaupungin kotihoidolta tai yksityiseltä palveluntuottajalta, on tulevaisuudessa todennäköisesti entistä enemmän kysyntää.

Kaupungin ikääntymispoliittisen strategian (KH 21.3.2011) mukaisesti ja palvelurakenteen kehittämiseksi haetaan jatkuvasti myös uusia asumismuotoja. Tällä tavoitellaan mm. ikääntyvälle väestölle yhteisöllisyyttä tukevia, esteettömiä yksityisasuntoja ja palveluasuntoja sekä ratkaisuja kehitysvammaisten tuetun ja omatoimisen asumisen lisäämiseksi.

Kaupungilla on avoin sopimus ELY-keskuksen kanssa 10 kiintiöpakolaisen vastaanottamisesta vuosittain ja heille on osoitettu asunto normaalista asuntokannasta. Edellisten kahden vuoden aikana Kauniaisiin on vastaanotettu 32 pakolaista.

Vammaisten henkilöiden ja mielenterveyskuntoutujien palveluasumisen järjestämisessä asumispalvelut pyritään hankkimaan etupäässä pääkaupunkiseudun yksityisiltä palveluntuottajilta. Sama koskee päihdekuntoutujien asumispalveluita.

4.5. Palvelusuhdeasunnot ja kysyntä

Kaupungilla on 75 palvelusuhdeasuntoa mukaan lukien välivuokratut asunnot. Näistä 25 asuntoa on tällä hetkellä vuokrattuna ns. yleisinä vuokra-asuntoina, jotka eivät perustu palvelusuhteeseen. Kaupungin palvelusuhdeasunto ei ole verotuksellisesti palkkaetu, vaikka asuntojen vuokrat

ainakin osassa asuntoja ovat jonkin verran edullisempia kuin ns. vapailla markkinoilla. Palvelusuhdeasuntojen vuokrataso tarkistetaan vuosittain. Kaupungin omien kiinteistöjen vuokrista päättää yhdyskuntavaliokunta. Palvelussuhteen perusteella myönnettävien asuntojen vuokraamisesta päättää henkilöstöpäällikkö.

Palvelussuhdeasuntoja myönnettäessä noudatetaan seuraavia kriteerejä:

- kiireellinen tarve
- uuden työntekijän muutto toiselta paikkakunnalta
- jonotusaika
- hakutoiveet (ruokakunnan kokoa ja maksukykyä verrataan asunnon kokoon, vuokratason yms.)
- valtioneuvoston asukasvalintaperusteita noudatetaan aina valittaessa asukkaita arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin.

Kaupunki on välivuokrannut asuntoja Kuntien eläkevakuutukselta 22 ja Kojamo Oyj:ltä 3 kappaletta. Kuntien eläkevakuutuksen asunnot ovat ensisijaisesti tarkoitettu palvelusuhdeasunnoiksi, mutta niitä vuokrataan myös ns. yleisinä vuokra-asuntoina, jos palvelusuhdeasuntoihin ei ole hakijoita. Tällä hetkellä näin on vuokrattuna 15 asuntoa. Kuntien eläkevakuutukselta ja Kojamo Oyj:ltä välivuokrattavat asunnot ovat kaupungille erittäin tärkeitä ja muodostavat toimivan keinon puskuroida vuokra-asuntojen määrää kysynnän vaihdellessa. Eniten tarvetta rekrytointitilanteissa on pienistä ja varsin usein määräajaksi vuokrattavista asunnoista.

5. Asuntorakentamisen edistämiseen liittyvät toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017–2021 sekä vuosina 2022–2040

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. Kaupungin tulee olla proaktiivinen maankäytön kehittämisessä, jotta kaupungin keskeytymätön kehitys voidaan varmistaa. Lisäksi asemakaavojen tulee olla ajantasaisia, jotta ne sopeutuvat saneerauskohteissa tai korvaavassa rakentamisessa nykymääräyksiin ja -standardeihin. Koska yksittäiset täydennyskaavoituskohteet ovat pääasiassa varsin pieniä, tulee tulevaisuuden kohteita käynnistää riittävän ajoissa. Samalla jatkuva kaavoitus tarkoittaa käytettävissä olevien resurssien tarkkaa hyödyntämistä. Kaikki tässä asunto-ohjelmassa esitetyt kohteet sisältyvät Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa olevaan esimerkkiluonteiseen luetteloon alueista, joiden sopivuus asemakaavan muuttamiseksi voidaan tutkia, mutta niistä ei ole tehty päätöksiä.

Kohteiden yhteydessä sekä **liitteessä 4** esitetyt asuntomäärät perustuvat kohteiden maankäytöllisen potentiaalin mukaan arvioituihin rakennusoikeuksien määriin sekä niistä laskennallisesti johdettuihin asuntomääriin. Lukuihin tulee suhtautua suuntaa-antavina, etenkin kun suhdanteet ja muutokset asumisessa muokkaavat asuntokokoa pitkän tarkastelujakson aikana. Määrä on arvioitu mahdollisimman realistista rakennusoikeutta tavoitellen kunkin kohteen sijainti, ympäristö ja Kauniaisten erityispiirteet huomioiden. Suunnitteilla olevien tai tulevaisuuden kohteiden kohdalla asuntomäärät on johdettu laskennallisesti arvioidusta rakennusoikeudesta huomioiden kohteiden sijainti ja Kauniaisten asuntojen keskipinta-ala. Laskennallisena asuntokohtaisena keskipinta-alana on käytetty sijainnista riippuen vaihteluväliä 1 asunto/60 - 80 k-m². Rakennusoikeuksien ja asuntomäärien suhdetta arvioitaessa on hyvä huomioida, että asemakaavojen kerrosalasta keskimäärin n. 20 % kuluu muuhun kuin asuntoihin.

Asunto-ohjelmassa esitettyjä asukasmääriä on lähestytty niin ikään laskennallisesti rakennusoikeuden kautta, oletuksella 1 asukas/55 k-m². Näin ollen seuraavassa esitettyjen kohteiden mahdollistama asukasmäärä on n. 2 500 asukasta.

Vuodet 2017–2021

5.1. Gresantie 22

Alueelle on syksyllä 2017 valmistunut 17 pienehköä kokoista asuntoa.

Toimenpiteet:

Kohde on toteutunut voimassa olevan asemakaavan muutoksen sekä hankkeelle myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Ei edellytä uusia toimenpiteitä.

5.2. Keskusta 2

Radan pohjoispuolisen keskusta-alueelle on valmistunut keväällä 2017 kahteen erilliseen kohteeseen yhteensä 105 vaihtelevan kokoista asuntoa, joista 45 on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Toimenpiteet:

Kohteet ovat toteutuneet alueelle laaditun asemakaavan muutoksen ja rakennustapaohjeen mukaisesti. Ei edellytä uusia toimenpiteitä.

5.3. Villa Bredan alue

Alueelle on valmistunut keväällä 2017 yhteensä 57 vaihtelevan kokoista asuntoa, joista 28 on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden vuokralaisten valitsemisessa kaupungilla on etusija.

Toimenpiteet:

Kohde on toteutunut alueelle laaditun asemakaavan muutoksen ja erillisten tontinluovutusehtojen mukaisesti. Ei edellytä uusia toimenpiteitä.

5.4. Keskusta 1

Keskusta-alueen viimeisen asuinkorttelin toteutus on käynnistynyt ja se valmistuu alkuvuodesta 2019. Kohteeseen on tulossa 43 vaihtelevan kokoista asuntoa.

Toimenpiteet:

Kaupunki vastaa yleisten alueiden toteuttamisesta. Keskustan kävely- ja liikennealueiden toteutussuunnittelu on käynnissä ja alueet toteutetaan vuonna 2019 kun alueen rakennushankkeet ovat valmistuneet. Alueen toteutusratkaisu perustuu ELY-keskuksen 10.12.2015 myöntämään poikkeamispäätökseen. Alueen asemakaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

5.5. Koivuhovin alue

Alueen kerrostalotontit on luovutettu vuosina 2016–2017 ja niiden toteuttaminen ajoittuu vuosille 2017–2021. Alueelle on tulossa yhteensä 328 kerrostaloasuntoa, joista 44 on ARA-vuokra-asuntoja.

Toimenpide:

Kaupunki vastaa yleisten alueiden toteuttamisesta sekä tonteilla olevien kunnallisteknisten johtojen siirroista ennen rakentamisen alkamista. Lisäksi kaupunki järjestee yhdessä Liikenneviraston kanssa väliaikaiset kulkureitit rantaradan laitureille ennen kaupunkiradan toteuttamista.

5.6. Asematie 13

Alueelle toteutetaan 36 kerrostaloasuntoa ja ne valmistuvat arviolta v. 2019–2020.

Toimenpiteet:

Yksityisen maanomistajan alueelle laadittu asemakaavan muutos on tullut voimaan kesällä 2017. Ei edellytä uusia toimenpiteitä.

5.7. Gallträsk, etelä -alue

Alueelle toteutetaan 19 asuntoa ja ne valmistuvat arviolta v. 2021–2022.

Toimenpiteet:

Alueelle laadittu asemakaavan muutos on tullut voimaan alkuvuodesta 2016. Kaupunki vastaa yleisten alueiden toteuttamisesta ja tonttien luovutuksesta, joka ajoittuu vuosille 2018–2019.

Vuodet 2022–2025

5.8. Bredantie 15–17, Palokunnantie 3

Alueelle laaditaan pääosin kerrostalorakentamista mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Alueelle on tulossa yhteensä n. 60 kerrostaloasuntoa sekä yksi omakotitalo. Alueen toteutus ajoittunee 2020-luvun puoliväliin.

Toimenpide:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta. Kaavan mukainen toteuttaminen edellyttää, että alueella sijaitsevan päiväkodin toimintojen järjestäminen on ratkaistu.

5.9. Kaupungintalon alue

Kaupungintalon alueen asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2016 alueella pidetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotusten pohjalta. Alueelle suunnitellaan n. 250–300 uutta asuntoa, kaupungin hallinnon tilat sekä liike- ja palvelutiloja tarpeellisessa määrin. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2023–2026.

Toimenpiteet:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulun mukaan kaava on valtuuston hyväksyttävänä vuosina 2019–2020. Tämän alueen osalta tulee selvittää soveltuvuutta puurakentamiseen.

5.10. Palokunnantie 9 (VPKn alue)

Alueelle laaditaan kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Alueelle on tulossa yhteensä n. 70 kerrostaloasuntoa. Vanha palokuntatalo suojellaan ja sen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2022–2027.

Toimenpide:

Alueelle laaditaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Se pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuosien 2019-2020 aikana. Kaupunki vuokraa VPK:lle tontin Bensowinkujalta, jonne paloasematoiminta voi siirtyä ennen kerrostalokohteen toteuttamista.

5.11. Tammikummun alue

Alueen asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2016. Alueelle suunnitellaan n. 200 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa pyritään toteuttamaan ARA -vuokra-asuntoina. Alueen toteutus ajoittunee 2020-luvun puoliväliin.

Toimenpiteet:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta, tonttien luovutuksesta sekä yleisten alueiden toteuttamisesta. Tämän alueen osalta tulee selvittää soveltuvuutta puurakentamiseen.

5.12. Helsingintie 10 (SROn alue)

Alueelle laaditaan kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Alueelle on tulossa yhteensä n. 85 kerrostaloasuntoa. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2022–2026.

Toimenpide:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja se pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2022 mennessä.

5.13. Asematie 10–14

Alueelle laaditaan alueen tehostamisen ja korvaavan rakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos. Alueelle on tulossa yhteensä n. 100 uutta kerrostaloasuntoa pääosin vuokratyökaluun. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2024–2026.

Toimenpide:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja se pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2022 mennessä. Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota perheasuntojen määrään.

Vuodet 2026-

5.14. Asematie 44-46

Alueen asemakaavaa tulee tarkastella rakennusoikeuden määrän ja sijoittamisen tarkoituksenmukaisen ratkaisun löytämiseksi. Alueelle on mahdollista toteuttaa tiivistä ja matalaa asuinrakentamista, jolloin sinne voi tulla n. 40–50 asuntoa. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026–2040.

Toimenpide:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja tonttien luovutuksesta. Asemakaavan muutos pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2025 mennessä.

5.15. Kaunialan alue

Alueen asemakaavaa tulee tarkastella kerrostalo- ja palvelurakentamisen lisäämiseksi. Alueelle on tulossa yhteensä n. 50 kerrostaloasuntoa. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026–2040.

Toimenpide:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta. Hankkeen aikataulu on avoin.

5.16. Turunväylän alue

Alueelle tutkitaan asuinkerrostalorakentamisen mahdollistamista ja/tai muuta maankäyttöä yhdessä muiden maanomistajien kanssa vuoden 2019 aikana. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026–2040.

Toimenpide:

Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta, tonttien luovutuksesta omistamiensa alueiden osalta ja yleisten alueiden toteutuksesta. Hankkeen aikataulu on avoin.

Koko tarkasteluajanjaksoa koskevat toimenpiteet

5.17. Valtion tukema asuntotuotanto (ARA-tuotanto)

Kauniaisten vuosien 2016–2019 asuntotuotantotavoitteesta (288 asuntoa) vähintään 30 % tulee olla uusien vuokra- tai asumisoikeusasuntojen tuotantoa, mikä tarkoittaa yhteensä 86 asuntoa (21,5 vuodessa). Kokonaistuotantotavoitteesta 20 % tulee olla 40-vuotisen vuokra-asuntotuotantoa, mikä tarkoittaa 58 asuntoa (14,5 vuodessa).

Toimenpide:

Vuonna 2017 luovutettiin tontti 40-vuotiseen ARA-vuokra-asumiseen osoitteessa Bredantie 56. Kohde valmistunee vuonna 2020 ja sen asuntototeutuma täyttää n. 75 % MAL-tavoitteesta. Tulevassa asemakaavoituksessa varaudutaan luovuttamaan rakennuspaikkoja ARA-tuotantoon sosiaalisen rakenteen tasapainottamiseksi sekä vastaamaan seudullista tarvetta.

5.18. Palveluasunnot ja muut omatoimista asumista tukevat asunnot

Villa Bredan alueelle on valmistunut palveluasuntoja vuonna 2018. Lisäksi viereiselle tontille on valmistunut vuonna 2017 vuokra-asuntoja, joihin kaupunki sai etusijan osoittaa vuokralaisia (toteutui yli 90%). Näin oli mahdollista priorisoida Villa Bredan palveluihin tukeutuvia asukkaita kohteeseen.

Kaupungintalon ja Tammikummun alueiden kaavoituksen jälkeisen tontinluovutuksen yhteydessä sekä Kaunialan alueen kaavoitussopimuksessa on mahdollista edellyttää toteutettavaksi tarpeen mukaan seniori- ja/tai palveluasumista.

Toimenpide:

Kaavoituksen ja tontinluovutusten yhteydessä kartoitetaan tarpeet palveluasumiselle tai muulle omatoimiseen asumiseen tukea tarvitsevien tarpeille. Samalla suhtaudutaan avoimesta yksityisten toimijoiden ko. aihepiiriin hankekehitykselle.

5.19. Hissiavustukset

Asuinkerrostalojen hissittömyys on varsinkin ikääntyville asukkaille liikkumiseste, joka hankaloittaa kotona asumista ja itsenäistä asioiden hoitamista. Kauniaisissa sijaitsee useita 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja 3-kerroksia asuinkerrostaloja, joissa ei ole hissejä. Asuntojen hissittömyydestä tulee kustannuksia myös sosiaali- ja terveystoimelle lisääntyneenä kotipalvelutarpeena. Taloyhtiöissä on esiintynyt mielenkiintoa hissien rakentamiseen, mutta hissien rakentaminen jälkikäteen on usein kallis ratkaisu.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää rahoitusta uuden hissien rakentamiseen hissittömään kerrostaloon. Avustuksen määrä on enintään 45 % hissien rakentamisen hyväksytyistä kokonaiskustannuksista. Kaunialaisten kaupungilta on mahdollista saada määrärahojen puitteissa enintään 10 % lisäavustus hissien hyväksytyihin rakentamiskustannuksiin. Kaupungille tästä aiheutuu kustannuksia keskimäärin 85 000 euroa vuodessa riippuen hankkeiden määrästä ja laajuudesta.

Toimenpide:

Kaupunki tukee hissien rakentamista varaamalla vuosittain erillisen määrärahan hissiavustuksia varten.

5.20. Maankäytöllinen kehittäminen saneerausrakentamisen yhteydessä

Kaunialaisten kerrostalot ovat suurelta osalta iäkkäitä. Lähivuosina useissa kohteissa tutkitaan saneerausvaihtoehtoja talotekniikan - ja rakenteiden osalta. Joissakin kohteissa saneerauksen yhteydessä voidaan tontille harkita lisärakentamista, jos se on kaupungin strategian kannalta perusteltavissa kestävä kehitys huomioiden. Tällaiset toimenpiteet edellyttävät lähes poikkeuksetta asemakaavan muuttamista."

Toimenpide:

Kaikki tapaukset tutkitaan erikseen, ja yksittäisten päätösten tulee perustua kokonaisratkaisuun sekä kaupunkirakenteelliseen ja -kuvalliseen ympäristöön soveltuvuuteen.

5.21. Asuntotuotanto omatoimisille rakentajille ja nuorille perheille

Kauniaisiin on ollut tarvetta saada tontteja omatoimiseen rakentamiseen, joiden kohderyhmänä ovat nuoret perheet.

Toimenpide:

Koivuhovin alueen asemakaavassa on varattu 15 omakotitonttia omatoimisille rakentajille perheasunnoiksi. Kaikki tontit on luovutettu. Kehityskuvaan sisältyvissä, pääsääntöisesti pientaloalueita koskevissa, hankkeissa muodostuu muutamia uusia rakennuspaikkoja kaupungin maalle ja edelleen luovutettavaksi.

5.22. Yksityinen pientalorakentaminen

Yksityistä pientalorakentamista toteutuu keskimäärin noin 5–15 asuntoa vuodessa. Osa asunnoista on ns. korvaavaa rakentamista.

Toimenpide:

Ei erityisiä toimenpiteitä. Pientaloalueita koskevissa kaavamuutoksissa muodostuu muutamia uusia rakennuspaikkoja.

5.23. Yhteenveto

Edellä mainitut hankkeet ja toimenpiteet luovat edellytykset rakentaa kaupunkiin oheisen taulukon (liite 4) mukaan vuosina 2017–2021 n. 670 asuntoa. Vastaavasti vuosina 2022–2025 toteutuva määrä voisi olla n. 630 asuntoa ja vuosina 2026–2040 n. 530 asuntoa. Vuoteen 2021 mennessä valmistuvat asunnot perustuvat voimassa olevien asemakaavojen toteuttamiseen. Sen sijaan vuosien 2022–2025 valmistuviksi esitetyt asunnot edellyttävät, että suunnitteluprosessissa olevat asemakaavan muutokset etenevät ja tulevat voimaan tavoiteaikataulussa. Lisäksi vuosien 2026–2040 asuntotuotantoluvut edellyttävät esitettyjen asemakaavan muutosten käynnistämistä ja voimaan saattamista tavoiteaikataulussa.

Edellä esitetyt tuotantoluvut ylittävät kahdella ensimmäisellä aikajaksolla nykyiset MAL-tavoiteluvut, mutta tarkastellessa tuotantomääriä vuoteen 2040 saakka, jäävät määrät vastaavasti hieman alle nykyisien tavoitelukujen. Kauniaisten omista lähtökohdista katsottuna arvioitu asuntotuotanto varmistaa kaupungin realistisen kehittymisen ja siten mahdollistaa palveluiden tason säilymisen vähintään nykyisellä tasolla – pitkällä tarkasteluajanjaksolla reagointiaikaa muutokseen on myös riittävästi. Asuntotuotanto jakautuu Kauniaisten mittakaavassa riittävän laajalle alueelle, mutta samalla strategisesti harkituille sijainneille, joukkoliikenteen ja pääkatujen varsille.

ARA-asuntoja arvioidaan valmistuvan vuoteen 2040 mennessä vajaa kaksisataa. Luku ei vastaa valtakunnallisesti asetettua tavoitetta kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrästä. Sen vuoksi ARA-kohteiden sijoittamista uusiin kaavoituskohteisiin tulee harkita hyvissä ajoin ja pitkällä aikaperspektiivillä kaupungin monipuolisen asuntotarjonnan tasapuolisen jakautumisen varmistamiseksi. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen toteutumismäärään vaikuttaa mm. suhdannevaihtelut, mutta niitäkin arvioidaan toteutuvan vähintään 250 asuntoa. Kulloinenkin kysyntätilanne määrittelee tuotannon ohjautumista, jolloin vaparahoitteisen vuokra-asuntojen määrä korjautuu markkinaehtoisesti ilman kaupungin toimenpiteitä.

Em. hankkeet luovat kokonais kuvan siitä, miten kaupunkistrategian mukainen asukasluikutavoite vuoteen 2040 on saavutettavissa. Koska aikajänne on pitkä, on selvää, että tässä esitetyt hankkeet eivät toteutune kaikilta osin tai niiden sisältö muuttuu. Toisaalta matkan varrella tullee uusia hankkeita, joita ei tässä vaiheessa osata ennakoita. Yksittäisiä hankkeita tärkeämpää on kuitenkin

ennakoitavuus ja varautuminen, jotta kaupungin kehittyminen ja asuntotuotanto pysyvät seudun muun kehityksen mukana. Kaikkein tärkeintä on kuitenkin säilyttää kaupungin oma vireys ja hyvinvointi ennakoitavan ja tasaisen kasvun avulla.

LIITE 1

Kauniainen: väestöprojektioiden väestönmuutokset

Vaihtoehdot 1.1.2018-2040

Kaupunkitutkimus TA, 06/2018

Vuosi	Perusvaihtoehto					Hidastuva vaihtoehto				
	Väestö 1.1.	Luonnoll. muutos	Netto-muutto	Väestönmuutos	V-muutos %	Väestö 1.1.	Luonnoll. muutos	Netto-muutto	Väestönmuutos	V-muutos %
2018	9 624	-12	164	152	1,58	9 624	-12	164	152	1,58
2019	9 776	-11	164	153	1,56	9 776	-11	164	153	1,56
2020	9 929	-11	164	153	1,54	9 929	-11	164	153	1,54
2021	10 081	-11	164	153	1,52	10 081	-11	164	153	1,52
2022	10 234	-13	100	87	0,85	10 234	-13	50	37	0,36
2023	10 321	-15	100	85	0,83	10 271	-16	50	35	0,34
2024	10 407	-17	100	84	0,80	10 306	-18	50	32	0,31
2025	10 491	-19	100	81	0,77	10 338	-21	50	29	0,28
2026	10 572	-21	100	79	0,75	10 367	-25	50	26	0,25
2027	10 651	-24	100	76	0,72	10 393	-28	50	22	0,21
2028	10 727	-27	100	74	0,69	10 415	-32	50	18	0,18
2029	10 800	-30	100	71	0,65	10 433	-36	50	15	0,14
2030	10 871	-32	100	68	0,63	10 448	-39	50	11	0,11
2031	10 939	-34	100	66	0,60	10 459	-42	50	8	0,08
2032	11 005	-37	100	64	0,58	10 467	-46	50	5	0,05
2033	11 069	-39	100	61	0,55	10 472	-49	50	2	0,02
2034	11 130	-41	100	59	0,53	10 474	-51	50	-1	-0,01
2035	11 189	-42	100	58	0,52	10 472	-53	50	-3	-0,03
2036	11 247	-43	100	57	0,51	10 470	-55	50	-4	-0,04
2037	11 305	-44	100	57	0,50	10 465	-56	50	-5	-0,05
2038	11 361	-43	100	57	0,50	10 460	-56	50	-6	-0,06
2039	11 418	-43	100	58	0,51	10 454	-56	50	-5	-0,05
2040	11 476	-42	100	58	0,51	10 449	-56	50	-5	-0,05

LIITE 2

Kaupunkitutkimus TA

Seppo Laakso

06/2018

Kauniaisten väestöprojekti

Rakentamisennuste

Perusvaihtoehto

Vuosi	Kehittämismuut alueet	Muut alueet	Alueet yhteensä	Kehittämismuut alueet	Muut alueet	Alueet yhteensä	Kehittämismuut alueet	Muut alueet	Alueet yhteensä
	(AK-talot)	(AP-talot)		(AK-talot)	(AP-talot)		(AK-talot)	(AP-talot)	
	Asuntoja	Asuntoja	Asuntoja	H-m2	H-m2	H-m2	Asukasta	Asukasta	Asukasta
2018	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2019	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2020	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2021	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2022	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2023	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2024	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2025	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2026	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2027	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2028	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2029	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2030	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2031	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2032	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2033	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2034	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2035	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2036	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2037	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2038	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
2039	50	15	65	3 000	2 700	5 700	79	59	138
Summa	1320	330	1650	79 200	59 400	138 600	2 084	1 291	3 376

Parametrit alue/talotyypeittäin

h-m2/asunto	60	180
h-m2/asukas	38	46

Hidastuva vaihtoehto

Vuosi	Kehittämismuut alueet	Muut alueet	Alueet yhteensä	Kehittämismuut alueet	Muut alueet	Alueet yhteensä	Kehittämismuut alueet	Muut alueet	Alueet yhteensä
	(AK-talot)	(AP-talot)		(AK-talot)	(AP-talot)		(AK-talot)	(AP-talot)	
	Asuntoja	Asuntoja	Asuntoja	H-m2	H-m2	H-m2	Asukasta	Asukasta	Asukasta
2018	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2019	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2020	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2021	105	15	120	6 300	2 700	9 000	166	59	224
2022	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2023	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2024	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2025	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2026	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2027	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2028	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2029	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2030	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2031	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2032	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2033	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2034	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2035	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2036	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2037	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2038	10	15	25	600	2 700	3 300	16	59	74
2039	15	15	30	900	2 700	3 600	24	59	82
Summa	605	330	935	36 300	59 400	95 700	955	1 291	2 247

Parametrit alue/talotyypeittäin

h-m2/asunto	60	180
h-m2/asukas	38	46

LIITE 3

KAUPUNGIN VUOKRA-ASUNNOT 2018

	Tavalliset asunnot	Nuoriso asunnot	Eläkeläis asunnot	Palvelussuhde asunnot	Sos.tston tukiasunnot	Yht.	Kaupungin om. %	Toisen omistuksessa
Kiinteistöyhtiöt								
Koy Juus/HOAS		39				39	51 %	33 HOAS:lla
Koy Jermu	7	*)		8		15		
Koy Korsu	9	*)		9		18		
Oy Granilla Ab, Urheilutie 10	20					20		
Oy Granilla Ab, Heikelinkuja 2	31					31		
Oy Granilla Ab, Jarl Hemmerinkuja 1	24			2		26		
Oy Granilla Ab, Kerankuja 1	24					24		
Oy Granilla Ab, Lindstedintie 1	18			3		21		
Oy Granilla Ab, Puutarhatie 2	24			6		30		
	157	39		28		224		
Suorassa omistuksessa								
Villa Apollo			22			22		
Kaupungin omistamat asunto-osakkeet			9	5		14		
Kaupungin omat kiinteistöt	2			17	2	21		
	2		31	22	2	57		
Välivuokratut								
Koy Kalliokrouvi/Kuntien eläkevakuutus **)				22		22		
Kojamo Oyj				3		3		
				25		25		
Yhteensä	159	39	31	75	2	306		

*) Tällä hetkellä Kaunialan sairaalan henkilökunnalle varattuja työsuhdeasuntoja (Sotainvalidien veljesliitolta kaupungin omistukseen siirtyneet asunnot)

**) vuokrattu myös tavallisiksi asunnoiksi, jos ei hakijoita palvelussuhdeasuntoihin

Kohde		Käyttö- tarkoitus	Asuntojen lkm	ARA- vuokra	Vaparah. vuokra	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2040
Toteutus- vaiheessa	1 Gresantie 22	AK	17		17	17									
	2 Keskusta 2	AK	105		45	105									
	3 Villa Bredan alue	AK	57		28	57									
	4 Keskusta 1	AK	43					43							
	5 Koivuhovin alue	AK, AO	328	44	284				145	183					
	6 Asematie 13	AK	36						36						
	7 Gallräsk, etelä	A, AO	19							13	6				
Kohteiden suunnittelu käynnissä	8 Bredantie 15-17	AK, AO	60											60	
	9 Kaupungintalon alue	AK	300									60	120	120	
	10 Palokunnantie 9 (VPKn alue)	AK	70									70			
	11 Tammikummun alue	AK	200	45										45	155
	12 Helsingintie 10	AK	105							30	30	25			
	13 Asematie 10-14	AK	100		100								35	35	30
	14 Asematie 44-46	A, AP	40	40											40
	15 Kaunialan alue	AK	50		35										50
	16 Turunväylän alue	Soveltuvuutta asumiseen ei vielä tutkittu													
Yksityiset pientalot			197			13	21	15	8	8	8	8	8	8	100
Yhteensä			1707	129	509	192	21	58	189	204	44	168	188	268	375

