

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

288/10.04.00/2017, 544/00.02.00/2014

KV 04.02.2019 § 2

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). Asunto-ohjelman päivitys oli käsittelyssä jo syksyllä 2017, mutta KH edellytti sen siirtämistä siihen asti, että kaupunkistrategia on hyväksytty. Tällä voitiin varmistaa, että strategian sisältö tulee varmuudella huomioiduksi asunto-ohjelmassa.

Vuosien 2017–2021 (–2025) asunto-ohjelman tavoitteena on tarkastella kaupungin asuntorakentamista sekä edellytyksiä ja lähtökohtia kaupungin toimenpiteille asuntotuotannon edistämiseksi. Koska maankäytön ja asumisen kehittäminen on pitkäjänteistä ja -kestoista, on katsottu tarkoituksenmukaiseksi esittää alustavat suunnitelmat kehitettävien kohteiden asuntotuotantoarvioista aina vuoteen 2040 asti.

Asunto-ohjelmassa vastataan siihen, miten pyritään toteuttamaan Kauniaisten kaupunkistrategian 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\\_sopimukset](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_sopimukset).

MAL-sopimuskäytäntöä tullaan jatkamaan tulevinakin vuosina. Asuntotuotantovelvoitteet tullevat kasvamaan seuraavalla sopimuskaudella.

Asunto-ohjelmassa esitettyjen hankkeiden toteuttaminen edellyttää kohteiden asemakaavojen muuttamista. Kaupunginhallitus päättää kunkin hankkeen asemakaavoituksen käynnistämisestä erikseen ja kohteiden lopullinen sisältö muotoutuu kaavaprosessissa. Asunto-ohjelman tarkoituksena on muodostaa kokonaiskuva strategian mukaisista linjauksista ja pitkän ajan kehitystarpeista sekä valmistaa kuntalaisia ja päätöksentekijöitä niiden edellyttämiin päätöksiin. Tärkein yksittäinen kaupungin toimenpide tulevien asuntotuotantokohteiden mahdollistamiseksi on oikea-aikainen kaavoituksen käynnistäminen, jotta 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. Kohdekohtaisesti esitetyt asuntomäärät tai hallintamuodot eivät ole sitovia ja niitä voidaan muuttaa kulloisenkin tarpeen mukaan.

Kaikki asunto-ohjelmassa esitetyt hankkeet sisältyvät Maankäytön ja asumisen kehityskuvaan ja hankkeiden asuntotuotantomäärät perustuvat kunkin kohteen maankäytöllisestä potentiaalista johdettuun laskennalliseen arvioon. Esitetyt asuntomäärät tuottavat kodin n. 2 500 uudelle asukkaalle, mikä tarkoittaa kaupungin asukasluvuna vuoteen 2040 mennessä n. 12 000 asukasta. Tavoite noudattaa sekä kehityskuvassa aiemmin linjattua että keväällä 2018 hyväksytyyn kaupunkistrategian mukaista 1 %:n keskimääräistä väestökasvua. Asukasluvarvioissa ei ole huomioitu luonnollista väestönmuutosta, joka on ollut viime vuodet negatiivinen.

Laskennallinen asukasluvun lisäys voisi olla tämän asunto-ohjelman ajanjaksolla (2017–2021) n. 700–950 asukasta ja vuosien 2017–2025 aikana 1 300–1 700 asukasta, mikäli kaikki esitetyt hankkeet toteutuisivat. 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 rauhoittuu 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 ennakoida. Yksittäisiä hankkeita tärkeämpää on kuitenkin ennakoitavuus ja varautuminen, jotta kaupungin tiivistämiselle ja asuntotuotannolle luodaan edellytykset riittävän ajoissa – kaavoitus ja rakentaminen kestävät joka tapauksessa useita vuosia. Kokonaisuuden ylimpänä tavoitteena on kuitenkin säilyttää kaupungin oma vireyden ja hyvinvointi ennakoitavan ja tasaisen kasvun avulla.

Asunto-ohjelmassa esitetään, että kaupunki jatkaa lisäävustuksen antamista uusien hissien rakentamiseksi vanhoihin kerrostaloihin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn myöntämän rahoituksen lisäksi edellisen ohjelmakauden tapaan. Edellisen kauden avustusten kustannusvaikutus on ollut n. 85 000 euroa vuodessa. Tulevat hissihankeavustukset voidaan rahoittaa joko etukäteen talousarviovarauksin tai valtuustolta erikseen haettavien määrärahojen avulla.

Maankäyttöyksikkö on haastatellut ohjelman valmisteluvaiheessa eri toimialoja ja tulosyksiköitä sisällön oikeellisuuden varmistamiseksi.

Asunto-ohjelman aiempi käsittely

Asunto-ohjelman käsittelyhistoria ja ohjelmaan tehdyt muutokset ovat luetavissa yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirjasta 4.12.2018 §115 (<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20182735-7>).

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asunto-ohjelmaa syksyllä 2017 kahdesti ja lähetti muuttamansa ohjelman kaupunginhallitukselle. KH palautti ohjelman uuteen valmisteluun ja käsiteltäväksi kaupungin strategian hyväksymisen jälkeen.

Kaupunkistrategian hyväksymisen (KV 12.3.2018) jälkeen asunto-ohjelma on päivitetty. Koska asia palautettiin KH:n toimesta uuteen valmisteluun, uudessa valmistelussa ei ollut tarkoituksenmukaista huomioida kaikkia syksyn 2017 käsittelyissä tehtyjä muutoksia.

Yhdyskuntavaliokunta on käsitellyt ohjelmaa syksyn 2018 aikana neljässä kokouksessa ja tehnyt siihen sekä sisällöllisiä että tekstillisiä muutoksia. Päätöksenteossa tehtyjen muutosten lisäksi ohjelmaan on tehty pieniä oikeinkirjoitustarkistuksia sekä korjattu asuntotuotantolukuja sekä toteutusvuosia vastaamaan em. muutoksia ja jo toteutuksessa olevia asuntomääriä.

KH päätti kokouksessaan 14.1.2019 (§ 4) hyväksyä ehdotuksen uudeksi asunto-ohjelmaksi Tammikummun aluetta koskevalla puurakentamisen soveltuvuutta koskevalla lisäyksellä.

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

KH:

KV päättää hyväksyä liitteenä olevan kaupungin asunto-ohjelman vuosille 2017–2021 (–2025).

Lisäksi KV päättää, että hissiavustusten myöntämistä jatketaan. Mahdolliset hissihankeavustukset rahoitetaan talousarvioissa varatuin tai valtuuston erikseen myöntämin määrärahoihin.

.....

Valt. Pesonen ehdotti toisen (valt. Nysten) kannattamana, että ohjelmaan merkittäisiin kaupungintalon alueelle suunniteltavien uusien asuntojen lukumääräksi 150–300 asuntoa, eikä 250–300 uutta asuntoa kuten ehdotuksessa (kohta 5.9.).

Valt. Sederholm ehdotti toisten (valt. Colliander-Nyman, valt. Nysten) kannattamana seuraavan ponnin hyväksymistä: ”Samalla kun KV hyväksyy asunto-ohjelman, todetaan että yksittäisten kohteiden asuntolukumäärä on vain ohjeellinen.”

Puheenjohtaja totesi keskustelun päättyneen.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa KH:n pohjaehdotusta kannattavat äänestivät ”jaa” ja valt. Pesosen ehdotusta kaupungintalon alueelle suunniteltavien uusien asuntojen lukumäärästä kannattavat äänestivät ”ei”, pohjaeh-

dotus voitti äänin 16–15 (Alanko, Björk, Colliander-Nyman, Hallbäck, Hammarberg, Jääskeläinen, Lamberg-Allardt, Limnell, Miettinen, Nysten, Peltovirta, Pesonen, Saarela, Sederholm, Waselius), neljän (4) valtuutetun äänestäessä tyhjää (Karlsson-Finne, Rehn-Kivi, Stenberg, Stolt).

Puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen pohjaehdotuksen.

Valt. Sederholmin ponnen hyväksymistä koskevassa äänestyksessä ponsi hyväksyttiin äänin 21–14 (Ant-Wuorinen, Eväsoja, Filppula, Herkama, Korpela, Kurkela, Laakio, Miettinen, Mollgren, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Tupamäki, Wahlstedt, Mutka).

Päätös:

KV päätti hyväksyä liitteenä olevan kaupungin asunto-ohjelman vuosille 2017–2021 (–2025).

Lisäksi KV päätti, että hissiavustusten myöntämistä jatketaan. Mahdolliset hissihankeavustukset rahoitetaan talousarvioissa varatuin tai valtuuston erikseen myöntämin määrärahoihin.

Samalla valtuusto hyväksyi seuraavan ponnen: ”Samalla kun KV hyväksyy asunto-ohjelman, todetaan että yksittäisten kohteiden asuntolukumäärä on vain ohjeellinen.”