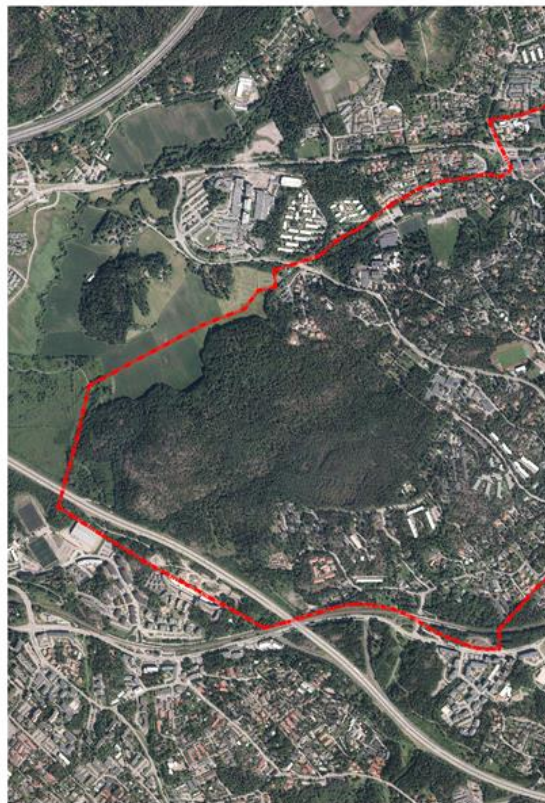




Kauniaisten kaupunki  
Grankulla stad

2017

# KAUNIAISTEN ASUNTO-OHJELMA 2017–2021 (-2025)



Maankäyttökikö – Markanvändningsenheten

Kauniaisten Kaupunki

10.10.2017

## Sisällysluettelo

1.	Johdanto	2
1.1.	Yleistä	2
1.2.	Pääkaupunkiseudun asumisen kehitystrendejä	2
1.3.	Yhteisvastuullisen asuntopolitiikan linjauksia ja tavoitteet Helsingin seudulla	3
1.4.	Kauniaisten tavoitteet	4
2.	Asunto-olojen taustatietoja	5
2.1.	Väestökehitys	5
2.2.	Asuntokanta ja asuntokunnat	7
2.3.	Asuntorakentamisen kehitys	9
3.	Asuntotuotannon edellytykset	10
3.1.	Maa-alueet ja tonttivaranto	10
3.2.	Kaavoitus	11
3.3.	Kaupungin maanhankintapolitiikka	11
4.	Kaupungin vuokra-asunnot	11
4.1.	Kunnan lainsäädännölliset velvoitteet kuntalaisten asumisen järjestämisessä	11
4.2.	Kaupungin omistamat asunnot	13
4.3.	Asukkaiden valintaperusteet kaupungin vuokra-asuntoihin	13
4.4.	Asuntotilanteesta ja kaupungin asunto-ongelmista	13
4.5.	Palvelusuhdeasunnot ja kysyntä	14
5.	Asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017–2021 sekä vuosina 2022–2030	15
5.1.	Keskusta 2	15
5.2.	Villa Bredan alue	15
5.3.	Keskusta 1	16
5.4.	Koivuhovin alue	16
5.5.	Asematie 13	16
5.6.	Gallträsk, etelä -alue	16
5.7.	Bredantie 15–17, Palokunnantie 3	16
5.8.	Kaupungintalon alue	17
5.9.	Palokunnantie 9 (VPKn alue)	17
5.10.	Tammikummun alue	17
5.11.	Asematie 17	17
5.12.	Asematie 44-46	18
5.13.	Kaunialan alue	18
5.14.	Helsingintie 10 (SROn alue)	18
5.15.	Asematie 10–14	18
5.16.	Kasavuorentien pohjoispuoli	18
5.17.	Valtion tukema asuntotuotanto (ARA-tuotanto)	19
5.18.	Palveluasunnot ja muut omatoimista asumista tukevat asunnot	19
5.19.	Hissiavustukset	19
5.20.	Asuntotuotanto omatoimisille rakentajille ja nuorille perheille	20
5.21.	Yksityinen pientalorakentaminen	20
5.22.	Yhteenveto	20

Liite 1 Kaupungin vuokra-asunnot 2017

Liite 2 Asuntotuotannon arviot v 2017–2025, lkm 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 toteuttamalle asuntotuotannolle kuluvaan vuosikymmenen loppuun ja tulevan vuosikymmenen puoleen väliin. Asunto-ohjelmakauden mahdollisia toteutuskohteita ja muita asuntopoliittikan toteuttamiseen vaikuttavia toimenpiteitä on tarkasteltu jäljempänä luvussa 5.

Tämä asunto-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.

Kauniaisten kaupunki sijaitsee pääkaupunkiseudun ja koko Uudenmaan kannalta keskeisesti ollen erittäin hyvin saavutettavissa sekä tie- että raideliikenneverkon solmukohdassa. Huvilaperinteestä tunnettu Kauniainen on profiloitunut pientalo-kaupunkina, 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 sijoittuvalla kehityksellä 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 aiheuttamaan 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 sijoittuu Koivuhovin ja Tammikummun alueille sekä keskustan ympäristöön, etenkin kaupungintalon alueelle. Tulevaisuuden asuntotuotantoa varten on välttämätöntä saada nyt esitetyn ajanjakson aikana kaavoitettua uusia kohteita.

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

## 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 työntää asukaspotentiaalia etenkin ympäristökuntiin. 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 2016 Helsingin seudulle valmistui noin 13 000 uutta asuntoa, mikä vastaa 96 % asetetusta tavoitteesta. Pääkaupunkiseudulle valmistui yhteensä 9 869 asuntoa, joista Espooseen 2 474, Helsinkiin 4 395, Kauniaisiin 27 ja Vantaalle 2 973 asuntoa. KUUMA-kunnista Kirkkonummelle valmistui 345, Tuusulaan 357 ja Keravalle 354 asuntoa. Seudun valmistuneista asunnoista 80 % on kerrostaloissa ja 20 % pientaloissa, kun pääkaupunkiseudun vastaavat luvut ovat 84 % ja 16 % ja KUUMA-kuntien 67 % ja 33 %. Vuoden 2016 alkanut tuotanto oli Helsingin seudulla yhteensä noin 16 000 asuntoa ja tästä pääkaupunkiseudulla 13 145, joista Espoossa 3 500, Helsingissä 5 129, Kauniaisissa 106 ja Vantaalla 4 411 asuntoa. KUUMA-kunnista Kirkkonummella aloitettiin 247, Tuusulassa 188 ja Keravalla 746 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 asutosijoittamiseen, 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 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 kestäväää 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 tonttutuotanto sekä
- lisätä kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä sitoutumista yhdessä sovittuihin tavoitteisiin.

Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestäväää 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**

Kauniaisten strategian mukaan kaupunki pyrkii luomaan sellaiset asunto-olosuhteet, että tarjolla on monipuolisesti erilaisia asuntoja. Erityisen tärkeänä pidetään asuntotarjonnan riittävyttä nuorisolle, erityistä apua ja tukea asumisessaan tarvitseville sekä kaupungin henkilökunnalle. Viimeksi mainitun ryhmän asumisen turvaaminen liittyy työntekijöiden hyvinvoinnin lisäksi myös kaupungin tavoitteeseen varmistaa uuden henkilöstön saanti kiristyvillä työvoimamarkkinoilla.

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 tulevina vuosina 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 ARAn 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 asuntotuotantotavoitteen selkeästi, 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 uudet asuntotuotantokohteet. Osa esitetyistä kohteista ei toteutune tarkastelukaudella 2017–2025 tai niiden toteutus siirtyy seuraavalle kaudelle, mutta niiden edellytysten luomiseksi ne on katsottu tarkoituksenmukaiseksi esittää tässä yhteydessä. Esityksen pohjalta on kuitenkin todettavissa, että Kauniaisten MAL-sopimukseen 2016–2019 kirjattu asuntotuotantotavoite täyttyy. Edelleen on ennustettavissa, että seuraavankin sopimuskauden tuotantotavoite on mahdollista saavuttaa, 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 siten, että ne ovat toteutettavissa riittävän ajoissa.

Kauniaisten maankäyttöarviot perustuvat siihen, että kaupungin väestö voisi lähivuosikymmenten aikana kasvaa noin 12 000 asukkaaseen. Tämä olisi hyvin mahdollista, mikäli luvussa 5 esitetty tuotantopotentiali toteutuu. Asukasluvun lisäys tämän asunto-ohjelman ajanjaksolla (2017–2021) voisi olla n. 650–900 asukasta.

Kauniaisten tavoite vuosien 2017–2025 välisenä aikana yhteensä n. 1 150 asunnon tuotantoon tarkoittaa vuosittaisena tuotantotavoitteena keskimäärin 128 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 kasvattavat em. kohteiden ohella asuntotuotantoa. Pientaloalueiden osalta toteutetaan ensisijaisesti voimassa olevien asemakaavojen mukaista rakentamista. Harkituissa kohteissa voidaan kuitenkin tehdä asemakaavallista tarkastelua Kauniaisten maankäytön ja asumisen tavoitteiden edistämiseksi, mutta niiden vaikutus asuntotuotantoon on marginaalinen.

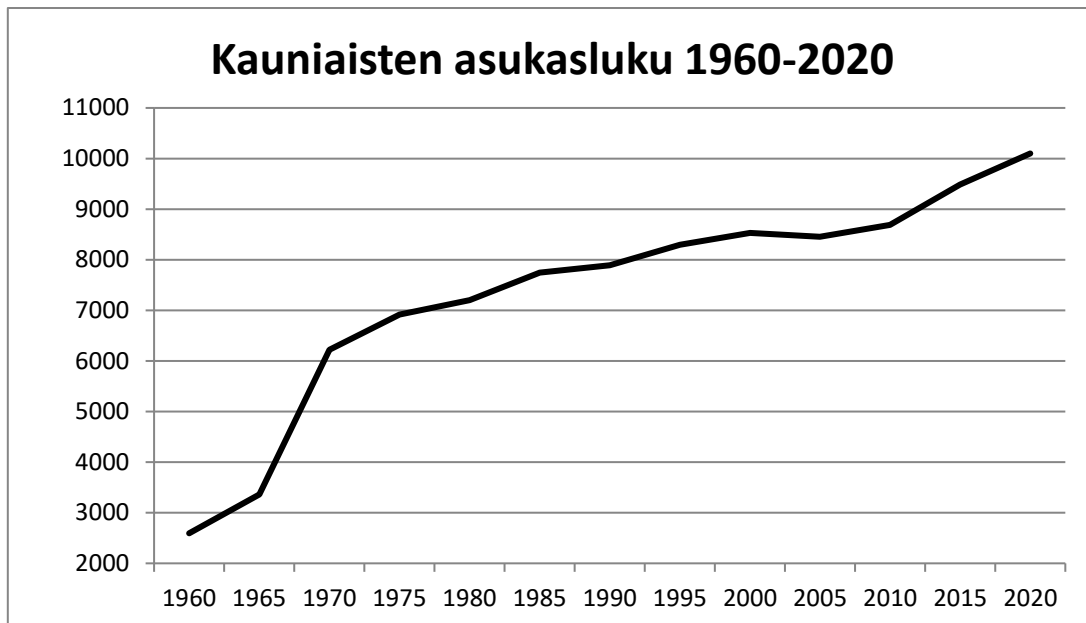
## 2. Asunto-olojen taustatietoja

### 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.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Tilastokeskus StatFin-tilastotietokanta

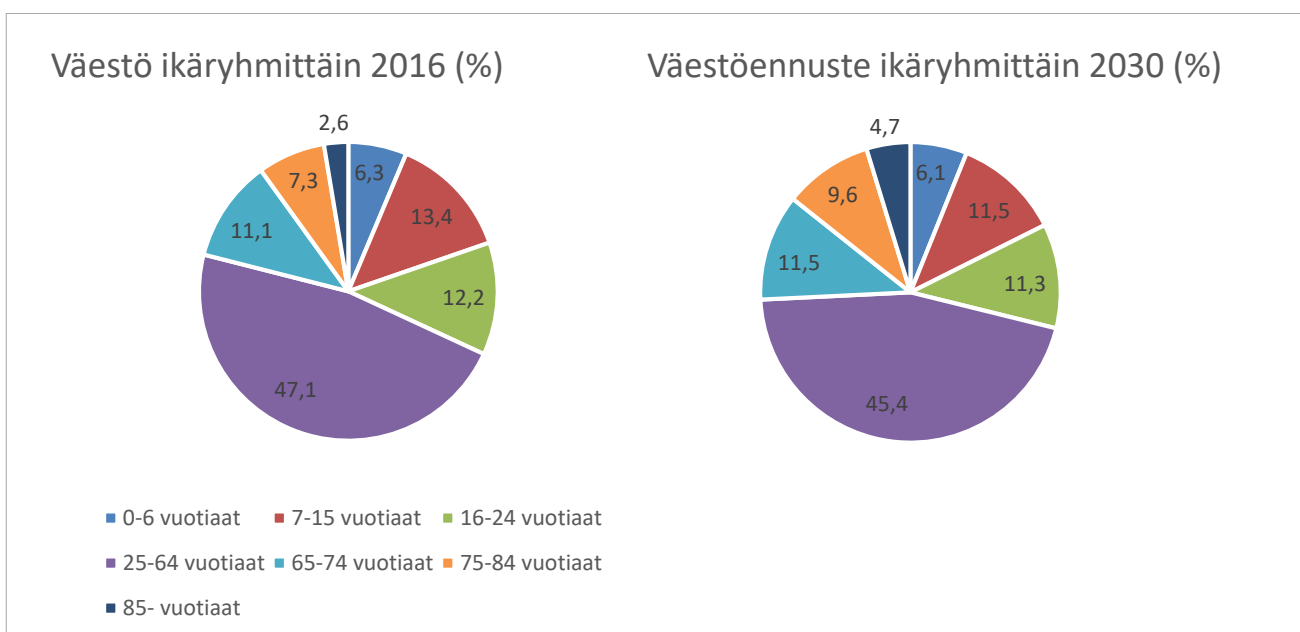


Kauniaisten asukasluku oli vuoden 2016 lopussa 9 397 henkilöä pienentyen vuoden 2015 lopun asukasluvusta, 9 468 henkilöä. Asukasluku väheni ikäryhmissä 0-6 vuotiaat ja 16-24 vuotiaat.<sup>2</sup> Tärkeimmät syyt asukasluvun pienenemiselle ovat syntyvyyden lasku ja Suomen Raamattuopiston opiskelijoiden kotikuntakirjauksen muutos. Lisäksi vuonna 2016 valmistui keskimääräistä merkittävästi vähemmän uusia asuntoja. Lähivuosina asukasluvun voidaan kuitenkin arvioida jatkavan kasvuaan reilun 100 henkilön vuosivauhdilla merkittävän asuntotuotannon lisääntymisen johdosta. Tämä vastaa seudullisesti asetettua tavoitetta 1%:n vuosittaisesta väestönkasvusta, joka toteuttaa myös Kauniaisten omien tavoitteiden mukaista maltillista kehitystä.

Vuonna 2016 väestön kielijakauma oli suomi 60 %, ruotsi 34 % ja muut kielet 6 %. 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 2016 luvut olivat 6 % ja 15 %.<sup>2</sup>

#### 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.



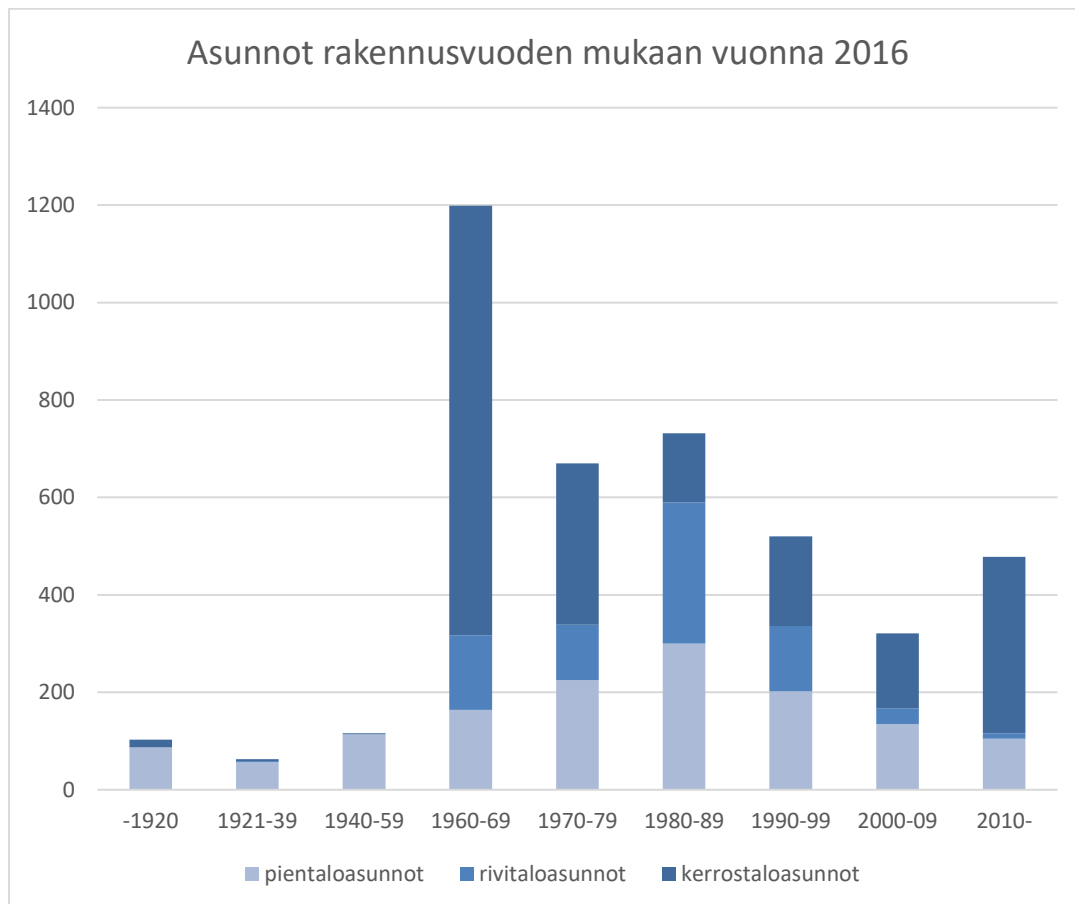
Vuonna 2016 päiväkotikäisiä (1-6 vuotiaita) lapsia oli keskimäärin 90 lasta/ikäluokka ja kouluikäisiä lapsia (7-15 vuotiaita) keskimäärin 140 lasta/ikäluokka. Päiväkotikäisten lasten lukumäärä on vähentynyt reilut 20 % vuodesta 2000, mutta kouluikäisten lasten lukumäärä on kasvanut noin 7 %. Sekä päivähoitoikäisten että kouluikäisten lasten lukumäärä säilynee Tilastokeskuksen ennusteen mukaan samalla tasolla vuoteen 2030 saakka, mutta tässä on kuitenkin syytä huomioida, että todellinen väestömäärän muutos voi poiketa merkittävästikin ennusteista.<sup>2</sup>

Väestön ikääntyminen on selkeä muutostrendi Kauniaisissa. Yli 75-vuotilaiden määrä on lähes kaksinkertaistunut vuodesta 2010 vuoteen 2015 ja kasvaa merkittävästi edelleen. Vuonna 2016 yli 75-vuotiaita oli noin 940 ja ennusteen mukaan vuonna 2030 lähes 1 600.<sup>3</sup>

## 2.2. Asuntokanta ja asuntokunnat

Kauniaisissa oli vuoden 2016 lopussa yhteensä 4 255 asuntoa, joista 3 813 oli vakinaisesti asuttuja. Vuoteen 2010 verrattuna on asuntojen lukumäärä Kauniaisissa kasvanut 15 % ja kasvu on kohdistunut erityisesti kerrostaloasuntoihin. Asunnoista sijaitsi pientaloissa 1 414, rivi- ja ketjutaloissa 736 ja kerrostaloissa 2 077 asuntoa sekä muissa taloissa 28 asuntoa.<sup>3</sup>

Kauniaisten asuntokannasta on pientaloissa sekä rivi- tai ketjutaloissa suuri osuus (51 %) verrattuna koko pääkaupunkiseutuun (24 %). Kerrostaloasuntojen osuus (48 %) on Kauniaisissa vastaavasti pienempi kuin pääkaupunkiseudulla (75 %) keskimäärin.<sup>3</sup>



<sup>3</sup> Tilastokeskus StatFin-tilastotietokanta



Asuinkerrostaloja rakennettiin Kauniaisiin erityisesti 1960-luvulla (42 % 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 2015 oli 65 % 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.<sup>4</sup>

Kauniaisissa oli vuonna 2016 yhteensä 3 813 asutokuntaa. Useimmiten asutokunnassa oli yksi tai kaksi henkilöä (64 % kaikista asutokunnista). Kaikista asutokunnista lähes puolet ja erityisesti pienet asutokunnat (72 %) asuvat kerrostalossa. Kerrostalossa asuvien osuus pienenee asutokunnan koon kasvaessa ja painopiste siirtyy pientaloihin. Rivitaloissa asuu vajaa viidennes asutokunnista ja osuus on samaa luokkaa asutokunnan koosta riippumatta.<sup>4</sup>

Asuntojen keskipinta-ala asutokuntaa kohden vuonna 2016 oli 113 m<sup>2</sup> ja pinta-ala per henkilö 47 m<sup>2</sup>. Ahtaasti asuvia asutokuntia oli noin 9 % kaikista asutokunnista ja osuus on pysynyt samana vuoteen 2010 verrattuna. Asuinpinta-alan (per asukas) kasvu on vuosikymmenten jälkeen taittumassa ja pinta-ala säilyi vuoden 2010 tasolla, 47,5 m<sup>2</sup>/henkilö. Vuonna 1980 asuinpinta-ala oli 36,1 m<sup>2</sup>, vuonna 1990 40,5 m<sup>2</sup> ja vuonna 2000 43,1 m<sup>2</sup> per henkilö.<sup>4</sup>

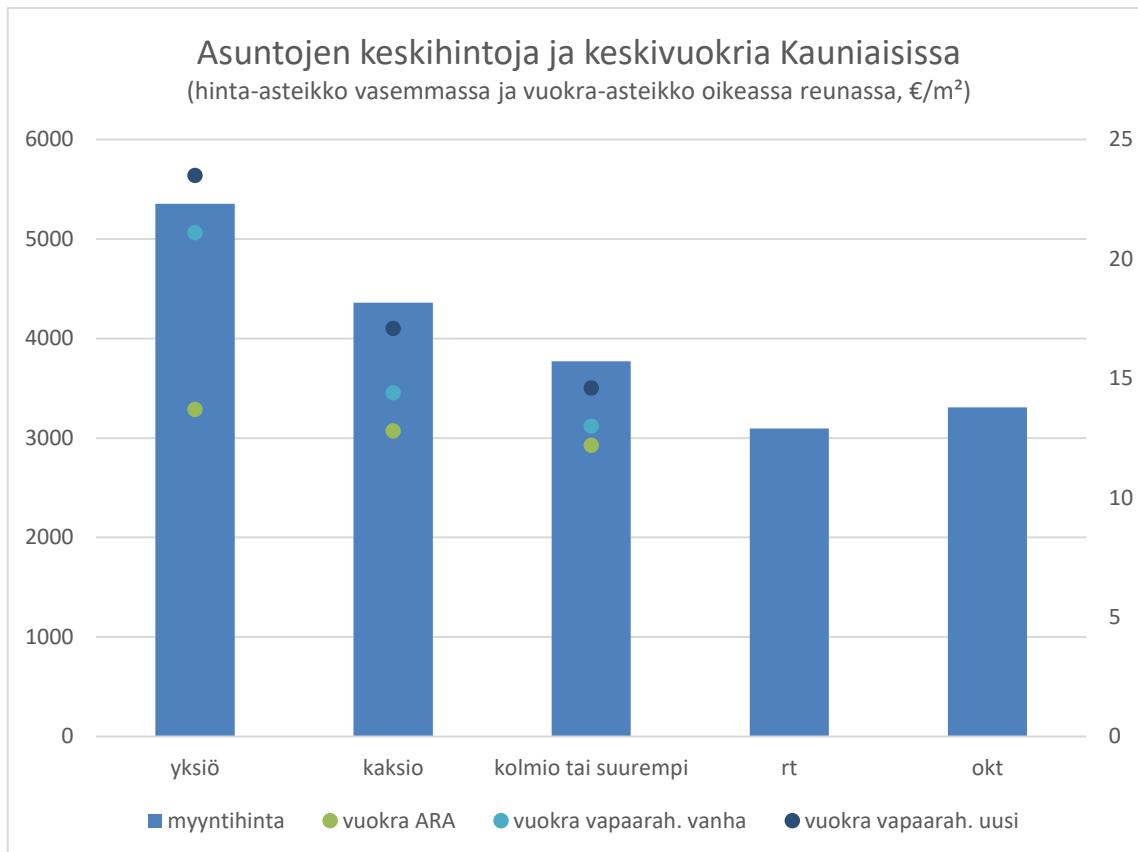
Kauniaisten asutokunnista 65 % asuu omistusasunnossa ja noin 30 % vuokra-asunnossa. Lähes puolet yhden henkilön asutokunnista asuu vuokra-asunnossa. Omistusasunnossa asuvan asutokunnan yleisin koko on kaksi henkilöä (35 %), vuokra-asunnoissa yleisin asutokunnan koko on yksi henkilö (45 %). Koko pääkaupunkiseudulla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

Kauniaisissa viimeisten 12 kuukauden ajalta tilastoitujen asutokauppojen perusteella keskineliöhinnat vaihtelevat rivitalon 3 096 €/m<sup>2</sup>:stä aina kerrostaloyksiön 5 355 €/m<sup>2</sup>:in saakka. Kerrostaloyksiöissä neliöhinnat ovat korkeat rakennusvuodesta riippumatta, mutta muutoin uusien kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat vanhoja asuntoja selvästi korkeammat. Rivi- ja pientaloasunnoissa rakennusvuoden ohella asunnon koolla vaikuttaa olevan merkitystä neliöhintaan.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Tilastokeskus StatFin-tilastotietokanta

<sup>5</sup> Asuntojen.hintatiedot.fi

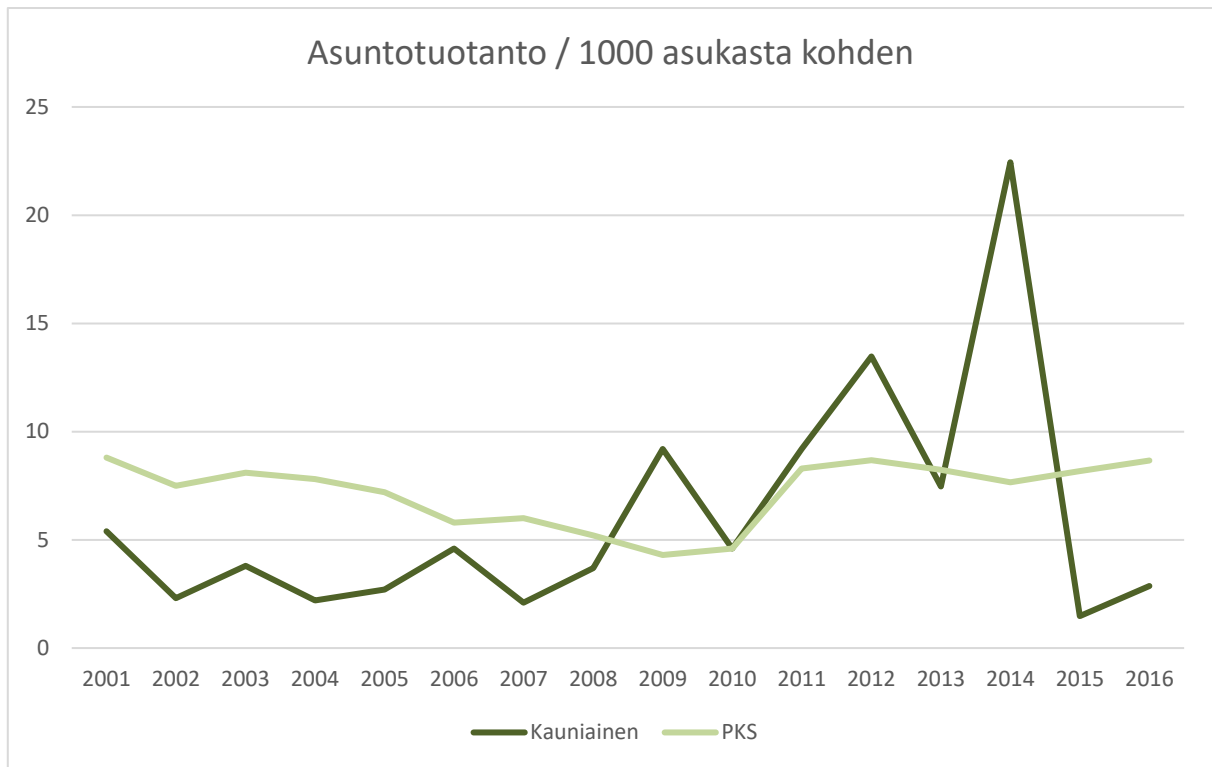


Kerrostalo-yksioissä ARA-asunnon vuokra on keskimäärin 65 % vapaarahoitteen vanhan asunnon vuokrasta ja 58 % vapaarahoitteen uuden asunnon vuokrasta. Asunnon koon kasvaessa vuokrat lähestyvät toisiaan. Kerrostalokolmioissa ja suuremmissa asunnoissa on ARA-asunnon vuokra keskimäärin 94 % vapaarahoitteen vanhan asunnon vuokrasta ja 84 % vapaarahoitteen uuden asunnon vuokrasta.<sup>6</sup>

### 2.3. Asuntorakentamisen kehitys

Asuntotuotanto on pääkaupunkiseudulla 2000-luvun alun laskusuunnan jälkeen kääntynyt jälleen nousuun vuonna 2010 ja vuonna 2016 pääkaupunkiseudulle valmistui lähes 9 900 uutta asuntoa, joista 27 asuntoa Kauniaisiiin. Koko pääkaupunkiseudun asuntotuotantoon verrattuna Kauniaisten asuntotuotannon määrä vaihtelee vuodesta toiseen melko paljon riippuen lähinnä asuinkerrostalojen rakentamisesta. Parhaimpana vuotena 2014 valmistui uusia asuntoja yli 200, kun taas heikoimpina vuosina määrä on jäänyt alle viiteen uuteen asuntoon vuodessa.

<sup>6</sup> Asuntojen.hintatiedot.fi



### 3. Asuntotuotannon edellytykset

#### 3.1. Maa-alueet ja tonttivaranto

Kaupungin alueesta on asemakaavoitettu (9/2017) n. 577 ha (n. 96 %). Rakennusmaata tästä on n. 303 ha eli hieman yli puolet. Tontteja on 1 024 kpl pinta-alaltaan keskimäärin 2 968 m<sup>2</sup>. Keskimääräinen tonttitehokkuus on 0,31 ja aluetehokkuus 0,15. Asuntoja asemakaavoissa on osoitettu lähes 4 500 kpl eli keskimäärin 4,4 kullekin tontille. Rakennusoikeutta kaavoihin sisältyy yhteensä n. 925 000 k-m<sup>2</sup>, josta käyttämättä on n. 30 %. Käyttämätön rakennusoikeus ei ole kuitenkaan toteutettavissa kokonaisuudessaan johtuen alueilla sijaitsevista rakennuksista.

Kaupungissa on noin 880 pientalotonttia, joista kokonaan rakentamatta on n. 40 kpl. Vajaasti rakennetut tontit mukaan lukien pientalotonttien asemakaavoihin sisältyy käyttämätöntä rakennusoikeutta runsas 150 000 k-m<sup>2</sup> 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 Kasavuoren alueella. Lähivuosina kerrostaloja toteutetaan myös Koivuhovin alueelle. Kaupungin omistamia rakentamattomia kerrostalotontteja on käytännössä vain yksi, joka sekin sijaitsee kaupungintalokorttelin asemakaavan muutosalueella, eikä ole siten tässä vaiheessa toteuttamisvalmiudessa. Tuleva kerrostalarakentaminen perustuukin tulevaan ja käynnissä olevaan asemakaavoitukseen, jonka suunnittelussa ja ajoittamisessa tulisi varautua jopa kymmenen vuoden päähän ajoittuvaan rakentamiseen.

Asemakaavoittamattomia alueita sijaitsee Kasavuorella ja Turunväylän kohdalla. Näiden alueiden asemakaavoittaminen asuntorakentamisen on epätodennäköistä.

## 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 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 pääkaupunkiseudun yhden prosentin vuosittaista kasvutavoitetta.

## 3.3. Kaupungin maanhankintapolitiikka

Kaupunki omistaa maa-alueita yhteensä kaupungin alueella n. 281 ha ja Espoossa n. 11 ha. Kaupungin omistus Kauniaisten asemakaava-alueella jakaantuu rakennusmaan osalta eri maankäyttömuotoihin seuraavasti:

Kerros- ja liiketalotontit	n. 32 000 m <sup>2</sup>	n. 8 900 k-m <sup>2</sup>
Yleisten rakennusten tontit	n. 221 000 m <sup>2</sup>	n. 83 800 k-m <sup>2</sup>
Pientalotontit	n. 61 000 m <sup>2</sup>	n. 11 900 k-m <sup>2</sup>

Kaupunki ei ole harjoittanut aktiivista rakennusmaan hankintaa. Alueiden hankinta koskee lähinnä yleisiä alueita perustuen vapaaehtoiisiin 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 on 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, ateriat-, 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 hieman yli 290 vuokra-asuntoa, joista n. 70 % sijaitsee kaupungin kokonaan tai lähes kokonaan omistamissa kiinteistöyhtiöissä, noin 60 asuntoa on kaupungin suorassa omistuksessa ja 25 asuntoa on välivuokrattuna Kuntien eläkevakuutukselta tai muilta yleishyödyllisiä vuokra-asuntoja tuottavilta omistajilta. Kaupungin vuokra-asunnoista 77 asuntoa on vuokrattu kaupungin henkilökunnalle palvelussuhteen perusteella. Luettelo kaupungin vuokra-asunnoista on asunto-ohjelman **liitteenä 1.**

## 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 kirkotukivuokra-asunnoissa. Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Arava- ja kirkotukivuokra-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.<sup>7</sup>

Nuorisoasunnot vuokrataan ensi sijassa opiskeleville tai työssäkäyville 18–26 -vuotiaille kuuden vuoden määräaikaisilla 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 2012–2016:

Hakijat	2012	2013	2014	2015	2016	
1 henkilö	68	113	78	118	98	
2 henkilöä	39	29	25	12	30	
3 henkilöä	21	12	31	61	28	
4+ henkilöä		20	15	15	8	20
Asunnon saaneet	2012	2013	2014	2015	2016	
1 henkilö	13	9	8	16	15	
2 henkilöä	5	4	6	6	9	
3 henkilöä	5	2	1	2	4	
4 + henkilöä	6	3	2	3	4	

<sup>7</sup>Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja kirkotukivuokra- asuntoihin (166/2008), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) julkaisu ([www.ara.fi](http://www.ara.fi))

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.

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 77 palvelusuhdeasuntoa mukaan lukien välivuokratut asunnot. Näistä 22 asuntoa on tällä hetkellä vuokrattuna ns. yleisinä vuokra-asuntoina, jotka eivät perustu palvelussuhteeseen. 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, vuokratasoon yms.)
- valtioneuvoston asukasvalintaperusteita noudatetaan aina valittaessa asukkaita arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin.

Kaupunki on välivuokrannut asuntoja Kuntien eläkevakuutukselta 22 ja VVO-yhtymältä 4 kappaletta. Kuntien eläkevakuutuksen asunnot ovat ensisijaisesti tarkoitettu palvelussuhdeasunnoiksi, mutta niitä vuokrataan myös ns. yleisinä vuokra-asuntoina tarpeen mukaan. Tällä hetkellä näin on vuokrattuna 14 asuntoa. Kuntien eläkevakuutukselta ja VVO -yhtymältä 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. Asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017–2021 sekä vuosina 2022–2030**

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 kehityskuvaan, mutta kaikkien kohteiden asemakaavan muuttamisesta ei ole tehty päätöksiä.

### **Vuodet 2017–2021**

#### **5.1. 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.*

#### **5.2. 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*

### **5.3. Keskusta 1**

Keskusta-alueen viimeisen asuinkorttelin toteutus on käynnistynyt ja se valmistunee loppuvuodesta 2018. 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.*

### **5.4. Koivuhovin alue**

Alueen kerrostalotontit on luovutettu vuosina 2016–2017 ja niiden toteuttaminen ajoittuu vuosille 2017–2021. Alueelle on tulossa yhteensä n. 300 kerrostaloasuntoa, joista n. 45 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.*

### **5.5. Asematie 13**

Alueelle toteutetaan n. 40–60 kerrostaloasuntoa ja ne valmistuvat arviolta v. 2019–2020.

Toimenpiteet:

*Yksityisen maanomistajan alueelle laadittu asemakaavan muutos on tullut voimaan kesällä 2017. Kaupungille ei kohdistu muita velvoitteita alueen toteutukseen liittyen.*

### **5.6. 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**

### **5.7. Bredantie 15–17, Palokunnantie 3**

Alueelle laaditaan kerrostalorakentamisen mahdollistamaa asemakaavan muutosta. Alueelle on tulossa yhteensä n. 60–70 kerrostaloasuntoa sekä yksi omakotitalo. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2020–2023.

#### Toimenpide:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta. Kaava pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi keväällä 2019. Kaupunki luovuttaa omistamansa alueen osan, kun alueella sijaitsevan päiväkodin toiminnot on saatu siirrettyä toisiin tiloihin.*

### **5.8. Kaupungintalon alue**

Kaupungintalon alueen asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2016 alueella pidetyn arkkitehtikilpailun voittajaehdotusten pohjalta. Alueelle suunnitellaan n.300 uutta asuntoa, kaupungin hallinnon tilat sekä liike- ja palvelutiloja tarpeellisessa määrin. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2020–2026.

#### Toimenpiteet:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta sekä yleisten alueiden toteuttamisesta. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulun mukaan kaava on valtuuston hyväksyttävänä vuonna 2019. Yleisten alueiden suunnittelua sekä tonttien luovutuksen valmistelua tehdään rinnakkain asemakaavoituksen kanssa. Tämä mahdollistaa alueen toteuttamisen nopean aloittamisen.*

### **5.9. Palokunnantie 9 (VPKn alue)**

Alueelle laaditaan kerrostalorakentamisen mahdollistamaa asemakaavan muutosta. Alueelle on tulossa yhteensä n. 50–70 kerrostaloasuntoa. Vanha palokuntatalo suojellaan ja sen käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2022–2027.

#### Toimenpide:

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

### **5.10. Tammikummun alue**

Alueen asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2016. Alueelle suunnitellaan n. 150 uutta kerrostaloasuntoa, joista osa pyritään toteuttamaan ARA -vuokra-asuntoina. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2022–2027.

#### Toimenpiteet:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta, tonttien luovutuksesta sekä yleisten alueiden toteuttamisesta. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulun mukaan kaava on valtuuston hyväksyttävänä vuonna 2020.*

## **Vuodet 2026-2030**

### **5.11. Asematie 17**

Alueelle laaditaan kerrostalorakentamisen mahdollistamaa asemakaavan muutosta. Alueelle on tulossa yhteensä n. 40–50 kerrostaloasuntoa. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026–2030.

#### Toimenpide:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja tonttien luovutuksesta. Asemakaavan muutos pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2021 mennessä.*

## **5.12. 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 2026–2030.

### Toimenpide:

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

## **5.13. Kaunialan alue**

Alueen asemakaavaa tulee tarkastella kerrostalo- ja palvelurakentamisen lisäämiseksi. Alueelle on tulossa yhteensä n. 50–70 kerrostaloasuntoa. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026–2030.

### Toimenpide:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja se pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2025 mennessä.*

## **5.14. Helsingintie 10 (SROn alue)**

Alueelle laaditaan kerrostalorakentamisen mahdollistamaa asemakaavan muutosta. Alueelle on tulossa yhteensä n. 50–70 kerrostaloasuntoa. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026–2030.

### Toimenpide:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja se pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2025 mennessä.*

## **5.15. Asematie 10–14**

Alueelle laaditaan alueen tehostamisen ja korvaavan rakentamisen mahdollistama asemakaavan muutos. Alueelle on tulossa yhteensä n. 100 kerrostaloasuntoa vuokratyöskäyttöön. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026–2030.

### Toimenpide:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta ja se pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2025 mennessä.*

## **5.16. Kasavuorentien pohjoispuoli**

Alueelle tutkitaan asuinkeuhkorakentamisen mahdollistamista viheryhteydet huomioiden. Alueelle voisi sijoittaa yhteensä n. 60–90 kerrostaloasuntoa. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2028–2033.

Toimenpide:

*Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta, tonttien luovutuksesta ja yleisten alueiden toteutuksesta. Asemakaavan muutos pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoteen 2027 mennessä.*

## **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 Bredanportti 5. Kohde valmistunee vuonna 2019 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 valmistuu 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. aihepiirin 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. Kauniaisten kaupungilta on mahdollista saada määrärahojen puitteissa enintään 10 % lisäävustus 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. Saneerausrakentamisen yhteydessä on tarkoituksenmukaista tutkia myös mahdollisuus rakennusten korottamiseen. Kaupungin myönteisellä suhtautumisella em. maankäytön tehostamishankkeisiin mahdollistetaan myös hissien toteuttamista.

## **5.20. 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. Tonttien myynti on aloitettu vuonna 2016 ja syksyllä 2017 tonttien myynnin ohelle on otettu tonttien vuokrausvaihtoehto mainitun kohderyhmän tavoittamiseksi.

## **5.21. 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.

## **5.22. Yhteenveto**

Edellä mainitut hankkeet ja toimenpiteet luovat edellytykset rakentaa kaupunkiin oheisen taulukon (liite 2) mukaan vuosina 2017–2021 n. 600 asuntoa. Vastaavasti vuosina 2022–2025 toteutuva määrä voisi olla n. 550–600 asuntoa ja vuosina 2026–2030 n. 400 asuntoa. Vuoteen 2021 mennessä valmistuvat asunnot perustuvat voimassa olevien asemakaavojen toteuttamiseen. Sen sijaan vuosien 2022–2025 valmistuviksi esitetyt asunnot edellyttävät, että vireillä olevat asemakaavan muutokset etenevät ja tulevat voimaan tavoiteaikataulussa. Lisäksi vuosien 2026–2030 asuntotuotantoluvut edellyttävät esitettyjen asemakaavan muutosten käynnistämistä ja voimaan saattamista tavoiteaikataulussa.

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 palveluiden tason säilymisen vähintään nykyisellä tasolla. Asuntotuotanto jakautuu Kauniaisten mittakaavassa riittävän laajalle alueelle, mutta samalla strategisesti harkituille sijainneille, joukkoliikenteen ja pääkatujen varsille.

ARA-asuntoja arvioidaan valmistuvan vuoteen 2030 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. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen toteutumismäärään vaikuttaa mm. suhdannevaihtelut, mutta niitäkin arvioidaan toteutuvan vähintään 250 asuntoa. Kulloinenkin kysyntätilanne määrittelee tuotannon ohjautumista, jolloin vaparaahoitteisen vuokra-asuntojen määrä korjautuu markkinaehtoisesti ilman kaupungin toimenpiteitä.

# LIITE 1

## KAUPUNGIN VUOKRA-ASUNNOT 2017

	Tavalliset asunnot	Nuoriso asunnot	Eläkeläis asunnot	Palvelussuhde asunnot	Sos.tston tukiasunnot	Yht.	Kaupungin om. %	Toisen omistuksessa
<b>Kiinteistöyhtiöt</b>								
Koy Juus/HOAS		39				39	51 %	33 HOAS:lla
Koy Jermu				8		8	51 %	7 Sotainvalidien veljesliitolla (Vantaan kaupunki)
Koy Korsu				9		9	51 %	9 Sotainvalidien veljesliitolla (Vantaan kaupunki)
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, Lindstedtintie 1	18			3		21		
Oy Granilla Ab, Puutarhatie 2	24			6		30		
	141	39		28		208		
<b>Suorassa omistuksessa</b>								
Villa Apollo			22			22		
Kaupungin omistamat asunto-osakkeet			9	5		14		
Kaupungin omat kiinteistöt	2			18	2	22		
	2		31	23	2	58		
<b>Välivuokratut</b>								
Koy Kalliokrouvi/Kuntien eläkevakuutus *)				22		22		
VVO-yhtymä Oyj				3		3		
				25		25		
<b>Yhteensä</b>	<b>143</b>	<b>39</b>	<b>31</b>	<b>76</b>	<b>2</b>	<b>291</b>		

\*) vuokrattu myös tavalliseksi asunnoiksi, jos ei hakijoita palvelussuhdeasuntoihin

Kohde	Käyttö- tarkoitus	Asuntojen lkm	ARA- vuokra	Vapaa- rah. vuokra	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2030
1 Keskusta 2	AK	105		45	105									
2 Villa Bredan alue	AK	57		28	57									
3 Keskusta 1	AK	43				43								
4 Koivuhovin alue	AK, AO	300	45	50 ->			120	100	80					
5 Asematie 13	AK	40-60						40-60						
6 Gallräsk, etelä	A, AO	19						13	6					
7 Bredantie 15-17	AK, AO	60-70								60-70				
8 Kaupungintalon alue	AK	260-300								60	120	120		
9 Palokunnantie 9 (VPKn alue)	AK	50-70										50-70		
10 Tammikummun alue	AK	120-150	45									45	55	50
11 Asematie 17	AK	40-50												40-50
12 Asematie 44-46	A, AP	40-50	40-50											40-50
13 Kaunialan alue	AK	50-70		35										50-70
14 Helsingintie 10	AK	50-70												50-70
15 Asematie 10-14	AK	100		100										100
16 Kasavuorentien pohjoispuoli	AK	70-100	40											60-90
Yksityiset pientalot					10	10	10	10	10	10	10	10	10	50
Yhteensä					172	53	130	140-160	93	136-146	130	225-245	65	390-480

LIITE 2 Kohdekartta:  
Asuntotuotannon arviot 2017–2025 (-2030), valmistuvat asunnot

