

Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	10.10.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 121	07.11.2017
Kaupunginhallitus	§ 252	20.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 85	04.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 98	09.10.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 103	07.11.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 115	04.12.2018

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

288/10.04.00/2017

YLKV 10.10.2017 § 109

### Lisätiedot:

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

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

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

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

[http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto\\_ja\\_rakentaminen/Maankayton\\_suunnitelun\\_ohjaus/Maankayton\\_liikenteen\\_ja\\_asumisen\\_aiesopimukset](http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnitelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_aiesopimukset)

Mal-sopimuskäytäntöä tultaneen jatkamaan tulevinakin vuosina.

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

edellytykset riittävän ajoissa.

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

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

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

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

YTJ:

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

.....

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

Päätös:

Valiokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

YLKV 07.11.2017 § 121

YTJ:

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

.....

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

Valiokunta päätti yksimielisesti tehdä tekstiin seuraavat muutokset ja lisäykset.

Asunto-ohjelman tekstiosio:

- **Kohta 1.1 Yleistä:** 3. kappale korvataan uudella tekstillä :*"Kauniaisten mahdollisuudet kasvuun ovat rajalliset, mikäli haluamme säilyttää kaupungin omaleimaisen identiteetin. Tämän asunto-ohjelman lähtökohtana on Kauniaisten tulevassa strategiassa määritelty väestötaavoite vuodelle 2050 ja tästä taaksepäin johdettu järkevä kasvuvauhti. Ohjelma vastaa myös siihen, miten Kauniaisten kaupunki osaltaan pyrkii toteuttamaan pääkaupunkiseudun yhteisiä asuntopoliittisia tavoitteita sekä voimassa olevaa MAL-sopimusta. Näitä kuvataan lähemmin jäljempänä kohdassa 1.3."*
- **Kohta 1.1 Yleistä:** 6. kappaleen 2. lauseesta poistetaan lauseeseen loppuosa: "etenkin kaupungintalon alueelle".
- **Kohta 1.4 Kauniaisten tavoitteet:** 1. kappaleen alusta poistetaan teksti "Kauniaisten strategian mukaan".
- **Kohta 1.4 Kauniaisten tavoitteet:** viimeisessä kappaleessa sana "kaupungintalon" korvataan sanalla "keskustan".
- **Kohta 3.1 Maa-alueet ja tonttivaranto:** 4. kappaleen lopusta poistetaan teksti: "Asemakaavoittamattomia alueita sijaitsee Kasavuoresa ja Turunväylän kohdalla. Näiden alueiden asemakaavoittaminen asuntorakentaminen on epätodennäköistä."
- **Kohta 3.2 Kaavoitus:** 2. kappaleen osalla poistetaan viimeinen lause: "Tavoitteena on, että kehityskuva päivitetään valtuustokausittain."
  
- **Kohta 4.1 Kunnan lainsäädännölliset velvoitteet kuntalaisten asumisen järjestämisessä:** Asiakohdan teksti poistetaan ja sisältö siirretään erilliseen liitteeseen. Tilalle lisätään teksti: "Eri laeissa on kunnille määrättyjä velvoitteita järjestää vuokra-asuntoja asukkaille ja erityisryhmille (liite)".
- **Kohta 5. Asuntorakentamiseen liittyvä toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017-2021 sekä vuosina 2022-2030, selostusosio:** Kappaleen 2. ensimmäistä lausetta: "Tässä luvussa esitetyt hankkeet sisältävät sekä kaupungin että yksityisten tahojen toimenpiteitä asuntorakentamisen edistämiseksi sekä kaupungin muita toimenpiteitä asunto-olojen parantamiseksi. Kaupungin panos asuntorakentamisessa perustuu erityisesti asemakaavoitukseen ja siitä seuraaviin tonttien luovutuksiin.", säilytetään, loppuosa tekstistä poistetaan.
- **Kohta 5.8 Kaupungintalon alue, toimenpiteet:** Poistetaan kappaleen viimeinen lause: "Tämä mahdollistaa alueen toteuttamisen nopean aloittamisen".
- **Kohta 5.19 Hissiavustukset, toimenpide:** Kappaleen 1. lause "Kaupunki tukee hissien rakentamista varaamalla vuosittain erillisen määrärahan hissiavustuksia varten", säilytetään. Kappaleen 2. viimeistä lausetta: "Saneerausrakentamisen yhteydessä on tarkoituksenmukaista tutkia myös mahdollisuus rakennusten korottamiseen. Kaupungin myönteisellä suhtautumisella em. maankäytön tehosta-

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

Asunto-ohjelman liitteenä oleva taulukko:

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

Päätös:

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

KH 20.11.2017 § 252

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

KJ:

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

.....

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

Päätös:

Asia palautettiin yksimielisesti käsiteltäväksi kaupungin strategian hyväksymisen jälkeen.

YLVK 04.09.2018 § 85

Lisätiedot:

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

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

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

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

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

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

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

ollut n. 85.000 euroa vuodessa.

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

YTJ:

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

-----

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

Päätös:

Valiokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

YLKV 09.10.2018 § 98

YTJ:

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

-----

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

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

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

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

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

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

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

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

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

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

YLKV 07.11.2018 § 103

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

YTJ:

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

.....

Asian käsittelyä jatkettiin kohdasta 1.5.

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

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV

YTJ:

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

.....

Asian käsittelyä jatkettiin kohdasta 1.5. Käytiin läpi työryhmän muutosehdotuksia alkuperäiseen, pohjaehdotuksen mukaiseen asunto-ohjelmaan sekä kirjattiin siihen niiden pohjalta seuraavat muutokset ja täydennykset (Suluissa työryhmän muutoskohtien järjestysnumero):

## **1. Johdanto**

Asiakohdat 1.1-1.4 on käsitelty valiokunnan kokouksessa 9.10.2018 § 98. Käsittely jatkuu asiakohdasta 1.5.

## **1.5 Kaupunkistrategian toteuttaminen asunto-ohjelmalla**

Työryhmän esitys (1.) korvata asiakohdan viidennen kappaleen lause *"Edelleen on ennustettavissa, että seuraavankin sopimuskauden tuotantotavoite on mahdollista saavuttaa"* lauseella:

"Jos vuonna 2019 valmistuvaan seuraavaan MAL-sopimukseen merkityt Kauniaisten asuntotuotantotavoitteet säilyvät nykyisellä tasolla, ne tulevat vuosina vuosina 2020-21 ja niinkään vuosina 2022-25 selvästi ylittymään".

hyväksyttiin yksimielisesti.

sekä esittelijän ehdotus korvata sanat *"ne tulevat vuosina 2020-21"* sanoilla *"tuotanto tulee vuosina 2020-21 selvästi ylittymään"*.

hyväksyttiin yksimielisesti.

Työryhmän esitys poistaa kuudennen kappaleen lause *"Kauniaisten maankäyttöarviot perustuvat siihen että kaupungin väestö voisi lähi-vuosikymmenten aikana kasvaa noin 12.000 asukkaaseen kaupunkistrategian mukaisesti. Tämä olisi hyvin mahdollista, mikäli luvussa 5 esitetty tuotantopotentiaali toteutuu"*

hyväksyttiin yksimielisesti.

Työryhmän esitys (2.) poistaa asiakohdan kahdeksannen kappaleen lause *"Strategiassa määritelty yhden prosentin vuosittainen kasvu vuoteen 2040 mennessä tarkoittaa tavoitekauden asukasluku n. 12.000 asukasta"*

sekä esitys korvata em. lause seuraavalla:

"Lukumääräiset MAL-tavoitteet antavat lähinnä ulkoisen reunaeh-



don, jonka puitteissa Kauniaisten tulee toimia. Kaupunki on omassa strategiassaan määritellyt vuotuisiksi väestönkasvuksi noin yhden prosentin, mikä merkitsee noin 12.000 asukasta vuoteen 2040 mennessä".

hyväksyttiin yksimielisesti.

Työryhmän esitys (3.) lisätä asiakohdan kahdeksannen kappaleen jälkeen uusi kappale:

"Kaavoituksessa tulee huomioida Kauniasten 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."

hyväksyttiin yksimielisesti.

Työryhmän esitys (4.) asiakohdan viimeisen kappaleen 1. lauseen "*Strategian hengessä kaupunki pyrkii luomaan sellaiset asunto-olosuhteet, että tarjolla on monipuolisesti erilaisia asuntoja nykyisten ja uusien asukkaiden erilaisiin tarpeisiin*" täydentämiseksi muotoon:

"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.

hyväksyttiin yksimielisesti.

Työryhmän esitys (5.) asiakohdan viimeiseksi kappaleeksi:

"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. ~~Sitä paitsi puurakentaminen toimii hiilidioksidinieluna ja vähentää sisäilmaongelmia.~~ 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 tulevaisuudessa kaavoitusprojekteissa.

hyväksyttiin yksimielisesti.

sekä esittelijän ehdotus poistaa asiakohdan lause "Sitä paitsi puura-kentaminen toimii hiilidioksidinieluna ja vähentää sisäilmaongelmia"

hyväksyttiin yksimielisesti.

## **2. Asunto-olojen taustatietoja**

Asiakohdat 2.1-2.3 - Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

## **3. Asuntotuotannon edellytykset**

Asiakohdat 3.1-3.3 - Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

## **4. Kaupungin vuokra-asunnot**

Asiakohdat 4.1-4.5 - Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

## **5. Asuntorakentamiseen liittyvät toimenpiteet asunto-ohjelmakaudella 2017-2021 sekä vuosina 2022-2030.**

Työryhmän esitys (6.) asiakohdan ensimmäisen kappaleen viimeisen lauseen "Kaikki tässä asunto-ohjelmassa esitetyt kohteet sisältyvät Kauniaisten maankäytön ja asumisen" loppuosan:

*"kehityskuvaan, mutta kaikkien kohteiden asemakaavan muuttamisesta ei ole tehty päätöstä".*

poistamiseksi hyväksyttiin yksimielisesti ja työryhmän esitys muuttaa em. lause siten, että se kokonaisuudessaan kuuluu seuraavasti:

"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".

hyväksyttiin yksimielisesti.

Työryhmän esitys asiakohdan kolmannen kappaleen ensimmäisen ja kolmannen lauseen "*Seuraavassa lueteltujen hankkeiden potentiaali on asuinkerrosneliönä yhteensä n. 140.000 km<sup>2</sup>.*" sekä "*Valmistuneiden kohteiden asuntomäärät perustuvat toteumaan*" poistamiseksi

hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Vuodet 2017-2021**

Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

## Vuodet 2022-2025

### 5.7 Bredantie 15-17, Palokunnantie 3

Työryhmän esitys (7.) alueen toteutuksen ajoituksesta 2020-luvun puoliväliin (pohjaehdotuksen mukaisessa ohjelmassa esitetyn 2020-2023 sijaan)

hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Bredantie 15-17, Palokunnantie 3, Toimenpide**

Työryhmän esitys (8.) toimenpiteen jälkimmäisen lauseen *"Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta. Kaava pyritään saamaan valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2018 aikana. Kaupunki luovuttaa omistamansa alueen osan, kun alueella sijaitsevan päiväkodin toimintojen järjestäminen on ratkaistu."* uudellen muotoilusta seuraavasti:

"Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta. Kaavan mukainen toteuttaminen edellyttää että alueella sijaitsevalle päiväkodin lapsimäärälle järjestetään vaihtoehtoiset tilat"

sekä esittelijän ehdotus lauseen loppuosan täydentämisestä seuraavasti:

"Kaavan mukainen toteuttaminen edellyttää että alueella sijaitsevan päiväkodin toimintojen järjestäminen on ratkaistu."

hyväksyttiin yksimielisesti.

### 5.8 Kaupungintalon alue

Työryhmän esitys (9.) kappaleen täydentämisestä siten että alueelle suunnitellaan **250-300** uutta asuntoa (pohjaehdotuksen mukaisessa ohjelmassa esitetyn 300 asunnon sijaan) sekä toteutuksen ajoittamisesta vuosille **2023-2026** (pohjaehdotuksen mukaisessa ohjelmassa esitetyn 2020-2023 sijaan)

hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Kaupungintalon alue, Toimenpide**

Työryhmän esitys (10.) toimenpiteen loppuosan *"Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulun mukaan kaava on valtuuston hyväksyttävänä vuonna 2019. Yleisten alueiden suunnittelua sekä tonttien luovutuksen valmistelua tehdään rinnakkain asemakaavoituksen kanssa"* uudelleen muotoilusta siten että kappale kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti:

"Kaupunki vastaa asemakaavan muutoksen laatimisesta. Asema-

kaavan muutoksen tavoiteaikataulun mukaan kaava on valtuuston hyväksyttävänä vuonna 2019-2020. Tämän alueen osalta tulee selvittää soveltuvuutta puurakentamiseen ~~sekä tontin tai sen osan vuokrausvaihtoehtoa.~~"

hyväksyttiin yksimielisesti.

sekä esittelijän ehdotus kappaleen viimeisen lauseen loppuosan "sekä tontin tai sen osan vuokrausvaihtoehtoa" poistamiseksi

hyväksyttiin yksimielisesti.

### **5.9 Palokunnantie 9 (VKP:n alue)**

Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

### **5.10 Tammikummun alue**

Työryhmän esitys (11.) alueen toteuttamisen ajoittamisesta 2020-luvun puoliväliin (pohjaehdotuksen mukaisessa ohjelmassa esitetyn 2023-2027 sijaan)

hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Tammikummun alue, Toimenpiteet**

Työryhmän esitys toimenpiteen kappaleen jälkimmäisen lauseen "*Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulun mukaan kaava on valtuuston hyväksyttävänä vuonna 2021*" poistamiseksi

hyväksyttiin yksimielisesti.

### **5.11 Helsingintie 10 (SRO alue)**

Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

### **5.12 Asematie 10-14**

Työryhmän esitys (12.) alueen toteutuksen ajoittamisesta vuodelle 2024- (pohjaehdotuksen mukaisessa ohjelmassa esitetyn 2022-2026 sijaan)

hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Asematie 10-14, Toimenpiteet**

Työryhmän esitys yhden lauseen lisäämisestä toimenpiteen loppuun:

"Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota perheasuntojen määrään"

hyväksyttiin yksimielisesti.

## Vuodet 2026-

### **5.13 Asematie 17**

Työryhmän esitys (13.) kohteen poistamisesta asunto-ohjelmasta siten, että asiakohdan seuraavasta kohteesta (Asematie 44-46) tulee kohde nro 5.13.

hyväksyttiin yksimielisesti.

### **5.13 Asematie 44-46**

Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

### **5.14 Kaunialan alue**

Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

### **5.15 Kasavuorentie pohjoispuoli**

Työryhmän esitys (14.) että aluetta ei kaavoiteta (koko teksti pois)

hyväksyttiin yksimielisesti.

### **5.16 Turunväylän alue**

Työryhmän esitys (15.) että "Alueelle tutkitaan asuinkerrosrakentamisen mahdollistamista ja/tai muuta maankäyttöä yhdessä maanomistajien kanssa **vuoden 2019 aikana**. Alueen toteutus ajoittunee vuosille 2026-2040."

hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Koko tarkasteluajanjaksoa koskevat toimenpiteet**

Asiakohdat 5.17-5.19 - Ei muutoksia pohjaehdotuksen mukaiseen esitykseen.

### **5.20 Maankäytöllinen kehittäminen saneerausrakentamisen yhteydessä**

Työryhmän esitys (16.) asiakohdan lauseen "Joissakin kohteissa saneerauksen loppuosan *sijasta tulee esiin myös tarkoituksenmukaisempina vaihtoehto, jossa nykyinen rakennus korvattaisiin tai toteutettaisiin tontille mahdollisuuksien mukaan lisärakentamista.*" poistamisesta:

sekä em. korvaamisesta uudella tekstiosiollla siten että ko. kappale kuuluu kokonaisuudessaan seuraavasti:

"Kauniaisten 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 ottaen myöskin huomioon kestävää kehitystä. Tällaiset toimenpiteet edellyttävät lähes poikkeuksetta asemakaavan muuttamista."

hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **5.20 Maankäyttölinen kehittäminen saneerausrakentamisen yhteydessä, Toimenpiteet**

Työryhmän esitys toimenpiteen alkuosan tekstin poistamisesta siten että kappaleen viimeinen lause jää voimaan ja kappale kuuluu tämän jälkeen kokonaisuudessaan seuraavasti:

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

hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäksi asunto-ohjelman Liitteen 4 luettelosta päätettiin poistaa kohteet Asematie 17 ja Kasavuorentie pohjoispuoli.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. muutoksilla ja lisäyksillä täydennettynä.