

Vastaus toimenpide-ehdotukseen: Kauniaisten asuntorakentamiseen monipuolisuutta

282/10.04.00/2019

YLV 20.08.2019 § 74

Lisätiedot:

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

Kauniaisten vanhusneuvosto on päättänyt kokouksissaan 2.5. ja 5.6.2019 esittää yhdyskuntavaliokunnalle toimenpide-ehdotuksenaan, että kaupunki ottaa kaavoituksessa ja asuntorakentamisen suunnittelussa huomioon monipuolisemmin asunnontarvitsijoiden tarpeet. Neuvosto perustelee ehdotustaan sillä, että lapsiperheet ja suurista omakotitaloista luopuvat ikäihmiset tarvitsevat perheasuntoja ja suurempia kerrostalohuoneistoja kuin nykyisin rakennetaan. Asuntojen tulee myös olla kohtuuhintaisia ja niiden esteettömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Lisäksi vanhusneuvosto esittää, että Kauniaisiin tarvitaan yksitasoisia rivitaloasuntoja sekä yli 70 m²:n suuruisia kerrostaloasuntoja. Vanhusneuvosto pitää tärkeänä, että kaupungin asunto-ohjelmaa kehitettäessä otetaan huomioon eri perhemuotojen ja ikäryhmien asuntotarpeet nykyistä monipuolisemmin sekä lisätään puuttuvaa palveluasumista. Toimenpide-ehdotus on **oheismateriaalina**.

Toimenpide-ehdotuksessa esitetyt huolet ja näkemykset on tunnistettu kaupungin maankäytön ja asuntotuotannon suunnitteluprosesseissa. Myös valtuuston 4.2.2019 hyväksymässä Kauniaisten asunto-ohjelmassa korotetaan asuntotyyppien, -kokojen ja hallintamuotojen monipuolisuutta sekä esitetään myönteistä suhtautumista yksityisen palveluasumisen tuottamiseen. Näitä pyritään edistämään laadittavien asemakaavan muutosten yhteydessä. Nykyisin kaikissa Kauniaisissa laadittavissa asuinkerrostalorakentamista sisältävissä asemakaavan muutoksissa edellytetään asuntotuotannon monipuolisuutta. Lisäksi Kauniaisten asuntotuotantoon liittyvät erityispiirteet ja tavoitteet tuodaan esille jo ensimmäisissä keskusteluissa hakijoiden kanssa ennen kuin hakijat tekevät lopullisen päätöksen asemakaavan muutoksen hakemisesta. Niin ikään esteettömyysvaatimukset huomioidaan jo kaavoitusvaiheessa. Myöhemmin toteutusvaiheen suunnitteluvaiheessa (rakennuslupavaihe), mikäli rakennuksessa on erityisen pieniä tai erityisen suuria asuntoja, rakennusvalvonta edellyttää asuntojen muuntojoustavuuden tutkimista, jotta toteutettavat asunnot joustaisivat ja olisivat muokattavissa elämäntilanteiden muuttuessa.

Vaikutusmahdollisuudet asuntojen kohtuuhintaisuuteen ovat rajalliset, koska merkittävä osuus asunnon hinnasta määräytyy sijaintiin perustuvasta tontin hinnasta sekä rakennuskustannuksista. Kauniaisissa maan arvo on ollut pitkään korkea. Lisäksi Kauniaisissa edellytetään kaupunkikuvaa ja asumisen laatua korottavia ratkaisuja, jotka osaltaan nostavat asuntojen hintoja. Kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista myydä tai vuokrata maata alle markkinahinnan tai luopua Kauniaisissa tarpeelliseksi koetuista laatu-tekijöistä, koska alhainen tontin luovutushinta tai madallettu laatutaso eivät käytännössä laske asuntojen hintoja, vaan säästävät kustannukset siirtyvät suurelta osin rakentajan saamaan katteeseen. Sen sijaan laatu-tekijöillä

varmistetaan, että vuosikymmeniksi toteutettavat kohteet kestävät aikaa ja luovat miellyttävää kaupunkia kaikkien kaupunkilaisten nautittavaksi. Kaa-voituksen yhteydessä on kuitenkin tärkeää käyttää kokonaisharkintaa siitä, millaisia rakentamisen laatuun ja siten rakentamiskustannuksiin liittyviä määräyksiä annetaan.

Kauniaisissa sijaitsevat rivitalot koostuvat pääosin vanhoista kohteista, jotka eivät täytä nykypäivän esteettömyysvaatimuksia. Maanomistajat eivät ole myöskään halukkaita muuttamaan asemakaavoja rivitalokäyttöön, koska rakennusoikeuden arvo omakoti- tai kerrostalokäytössä on selkeästi rivitalokäyttöä korkeampi. Sen sijaan useissa nykyisin laadittavissa kerrostalo-kaavoissa pyritään mahdollistamaan ensimmäiseen kerrokseen maantasopihoin varustettuja rivitalomaisia asuntoja.

Viime vuosina kasvukeskuksissa, ja etenkin Uudenmaan alueella, pienien asuntojen tuotanto on esiintynyt korostettuna, mutta se ei ole vaikuttanut merkittävästi Kauniaisten asuntotuotantoon. Tämä selittyy osittain Kauniaisten vähäisillä tonttimarkkinoilla sekä osittain muuhun pk-seutuun verrattuna poikkeavasta asuntokysynnästä. Toisaalta Kauniaisissa etenkin vanhempien kerrostalokohteiden asunnot ovat seudullisessa vertailussa keskitasoa suurempia, jolloin yksittäisten pienempiä asuntoja painottaneiden kohteiden vaikutus ei ole kokonaisuuden kannalta vielä haitallista. Asuntotuotantoa tulee pyrkiä arvioimaan aina pidemmällä aikajaksolla, jolloin yksittäiset vuodet tai kohteet eivät korostu epätarkoituksenmukaisesti. Asiaan tulee kuitenkin kiinnittää jatkuvasti huomiota, jotta asuntotarjonnan tasapaino säilyy myös tulevaisuudessa. Toimenpide-ehdotuksessa esiin nostettujen perheasuntojen lisäksi on tärkeää varmistaa, että Kauniaisissa toteutetaan jatkossakin myös yksiöitä ja kaksioita. Näin varmistetaan asuntojen riittävyys itsenäistyville nuorille, opiskelijoille, yksin eläville vanhuksille sekä muille pienille talouksille.

2000-luvulla Kauniaisissa on valmistunut yhteensä 702 kerrostaloasuntoa, joiden pinta-alojen keskiarvo on 68 m² ja mediaani 64 m². Yksiöiden osuus toteutuneiden asuntojen määrästä on ollut 17 % ja kaksioiden 33 %. Mediaanikoot yksiöissä ovat olleet 35,5 m² ja kaksioissa 51 m². Vastaavasti kolmioiden osuus on ollut 35 % mediaanikoon ollessa 75,5 m² ja neliöiden 13 % mediaanikoon ollessa 99 m². Lisäksi on toteutunut muutama prosentti suurempia perheasuntoja. Tästä voidaan todeta, että toteutunut asuntotuotanto on ollut kuluvalla vuosituhanalla kokonaisuutena erittäin tasapainoista ja Kauniaisten asuntokoot muuta Helsinginseutua selkeästi suurempia.

Koivuhovin alueella on parhaillaan rakenteilla kolme kerrostalokohdetta, joissa on yhteensä 209 asuntoa. Vuosina 2020-2021 valmistuvien asuntojen pinta-alojen keskiarvo on 55 m² ja mediaani 50 m². Yksiöiden osuus toteutuvien asuntojen määrästä on 11,5 % ja kaksioiden 45,5 %. Mediaanikoot yksiöissä on 30,5 m² ja kaksioissa 45 m². Vastaavasti kolmioiden osuus on 26 % mediaanikoon ollessa 59 m² ja neliöiden osuus on 14 % mediaanikoon ollessa 79,5 m². Lisäksi toteutuu muutamia suurempia perheasuntoja.

Kaikki rakenteilla olevat asunnot sijoittuvat Koivuhovin aseman viereen, jolloin alue liittyy vahvasti Espoon puolen Ymmärstan alueeseen. Tästä syystä valmistumassa oleva asuntotuotanto antaa yksipuolisen ja siten osin

vääristyneen kuvan Kauniaisille tyypillisestä asuntotuotannosta. Rakennettavissa asunnoissa kaksioden osuus on kasvanut ja yksiöiden vastaavasti vähentynyt samalla kun asuntojen mediaanikoot ovat pienentyneet jonkin verran. Asuntojen pientymistä selittää nykytrendien lisäksi osaltaan sijoittuminen aseman viereen sekä saunojen väheneminen – vain kolmanneksessa asunnoista on sauna. Sijoittuminen Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen selittää osaltaan kaksioden osuuden kasvua.

Yhdistettynä 2000-luvulla toteutuneista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista voidaan todeta, että asuntojen keskikoot ovat edelleen selkeästi muuta seutua suurempia ja muodostavat edelleen tasapainoista asuntokantaa. Perheasuntojen osuus kokonaismäärästä on 48,5 %, jota voidaan pitää seudullisesti jopa erittäin korkeana. Yhteenveto 2000-luvulla valmistuneista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista on **oheismateriaalina**.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää merkitä vanhusneuvoston toimenpide-ehdotuksen ja siihen annetun vastauksen tiedoksi ja lähettää sen vanhusneuvostolle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.