

## Vastaus valtuustoaloitteeseen 3/2016 - Asuntomessut Kirkkonummelle, Kv

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 23.11.2023 § 131

752/00.04.02/2023

Valmistelija	Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen, elinvoimapäällikkö Susanna Hyvärinen, kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, asemakaavapäällikkö Simon Store, kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen, maankäyttöinsinööri Aija Aunio, <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi">etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi</a> , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	<p>Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa</p> <p>Yhdyskuntatekniikan lautakunta merkitsee selostuksen tiedoksi ja käy evästyskeskustelun valtuustoaloitetta koskien. Lautakunta evästää jatkovalmistelua kunnanhallitukselle ainakin seuraavilla asioilla:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- asuntomessujen hyödyt ja haasteet kunnalle,</li><li>- kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tontinmyynnin suunnittelussa ja toteuttamisessa huomioitavaa, mikäli messujen järjestämistä päätetään hakea.</li></ul>
Käsittely	<p>Keskustelun aikana Kim Liljequist teki seuraavan evästysehdotuksen:</p> <p>Evästys: Kantvikin osayleiskaavan alue on hyvin potentiaalinen asuntomessualue. Se voisi tehokkaalla ja laadukkaalla puurakentamisella olla viihtyisä, vihreä ja merellinen alue, mikä hyvillä lähipalveluilla ja saaristotyyppisellä luontoa kunnioittavalla ilmeellä ja uusiutuvalla energialla houkuttelisi asukkaita vauvasta vaariin. Alueen houkuttelevuutta parannetaan panostamalla mm. esteettömyyteen, hyviin kulkuyhteyksiin sekä asuntojen ja omakotitalojen + tonttien riittävän isoon kokoon.</p> <p>Aleksander Polkko, Ronja Karkinen, Kim Åström, Tarja Ketola, Jenny Snellman, Teemu Kelkka ja Hannu Valtanen kannattivat ehdotusta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta kannatettiin yksimielisesti.</p> <p>Ronja Karkinen teki seuraavan evästysehdotuksen:</p> <p>Huolehdataan sopimuksissa, suunnittelussa sekä asuntojen koon suhteen siitä, että varmistetaan rakennusten rakentuminen ja menekki.</p> <p>Tarja Ketola, Kim Åström, Kim Liljequist, Jenny Snellman, Hannu Valtanen ja Aku Leijala kannattivat ehdotusta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta kannatettiin yksimielisesti.</p> <p>Pekka Jäppinen teki seuraavan evästysehdotuksen:</p> <p>On harkittava onko Asuntomessut enää tätä päivää, konsepti on jo melko iäkäs. Tarvitseeko Kirkkonummi tunnettuutta Asuntomessujen kautta vai voidaan tavoite saavuttaa muutenkin, esimerkiksi järjestämällä jonkin esillä olevan alueen suunnittelukilpailu. Elämme melko epävakaita aikoja maailmanlaajuisesti eivätkä kuntataloudenkaan näkymät ole tällä hetkellä kovin valoisat.</p> <p>Hannu Valtanen, Tarja Ketola ja Teemu Kelkka kannattivat esitystä.</p>

Puheenjohtaja totesi, että ehdotusta kannatettiin yksimielisesti.

## Päätös

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti merkitä selostuksen tiedoksi ja käydä evästyskeskustelun valtuustoaloitetta koskien. Lautakunta evästää jatkovalmistelua kunnanhallitukselle ainakin seuraavilla asioilla:

- asuntomessujen hyödyt ja haasteet kunnalle,
- kaavoituksen, kunnallistekniikan ja tontinmyynnin suunnittelussa ja toteuttamisessa huomioitavaa, mikäli messujen järjestämistä päätetään hakea.

Lautakunta evästi jatkosuunnittelua seuraavasti:

- Kantvikin osayleiskaavan alue on hyvin potentiaalinen asuntomessualue. Se voisi tehokkaalla ja laadukkaalla puurakentamisella olla viihtyisä, vihreä ja merellinen alue, mikä hyvillä lähipalveluilla ja saaristotyyppisellä luontoa kunnioittavalla ilmeellä ja uusiutuvalla energialla houkuttelisi asukkaita vauvasta vaariin. Alueen houkuttelevuutta parannetaan panostamalla mm. esteettömyyteen, hyviin kulkuyhteyksiin sekä asuntojen ja omakotitalojen + tonttien riittävän isoon kokoon.

- Huolehditaan sopimuksissa, suunnittelussa sekä asuntojen koon suhteen siitä, että varmistetaan rakennusten rakentuminen ja menekki.

- On harkittava onko Asuntomessut enää tätä päivää, konsepti on jo melko iäkäs. Tarvitseeko Kirkkonummi tunnettuutta Asuntomessujen kautta vai voidaan tavoite saavuttaa muutenkin, esimerkiksi järjestämällä jonkin esillä olevan alueen suunnittelukilpailu. Elämme melko epävakaita aikoja maailmanlaajuisesti eivätkä kuntataloudenkaan näkymät ole tällä hetkellä kovin valoisat.

## Selostus

Antti Kilappa ensimmäisenä allekirjoittajana jätti valtuuston kokouksessa 18.4.2016 seuraavan aloitteen:

"Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kunta lähtee välittömästi valmistelemaan mahdollisuutta järjestää asuntomessut Kirkkonummella. Lähtökohtaisesti asuntomessujen teemana voisi olla "Merellinen asuminen Kirkkonummella". Alueellisesti tarkasteluun tulee ottaa ainakin Båtvik-Vuohimäki alue ja Kantvikin Prikiranta."

Aloitteen olivat allekirjoittaneet myös seuraavat valtuutetut: Ari Harinen, Anders Adlercreutz, Raija Vahasalo, Johanna Isomäki-Reik ja Pekka Sinisalo.

### **Vastaus valtuustoaloitteeseen**

#### **Nykyinen Asuntomessut –toimintamalli**

Asiaa valmistelevien kunnan viranhaltijoiden ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen toimitusjohtajan Anna Tapion kanssa järjestettiin Teams-tapaaminen 9.10.2023 asuntomessujen järjestämisen yleisistä käytännöistä.

Tapion mukaan lähtökohtaisesti jokainen asuntomessuhanke on yksilöllinen. Hanke käynnistyy ns. esiselvitysvaiheella, jossa yhdessä paikkakunnan edustajien kanssa selvitetään hankkeen tavoitteet, teema ja eri aluevaihtoehtojen potentiaalit.

Lähtökohtaisesti asuntomessuja varten tarvitaan noin 20 ha:n kokoinen alue, johon saadaan keskimäärin 35 messukohdetta, ja joista noin 30 on pientaloja. Pientalot voivat olla erillispientaloja tai yhtiömuotoisia kohteita.

Kun valittavasta messualueesta on yhteinen käsitys, esiselvitys etenee ulkopuoliseen konsultaatioon, eli kohteesta laaditaan yhteistyössä valitun kumppanin kanssa alueen taloudellisesta potentiaalista raportti, eli toisin sanoen varmistetaan, että alueella on kantokykyä noin 30 kohteen yhtäaikaiselle rakentumiselle messukohteiden toteutuskustannus huomioiden.

Asuntomessuja järjestävän kunnan on varauduttava karkeasti noin kolmen miljoonan euron asuntomessukustannuksiin hankkeen läpiviemiseksi noin 5 – 6 vuoden aikajaksolla, jotka ovat siis normaalin aluerakentamisen päälle tulevia messuhankkeesta johtuvia kuluja. Vastineeksi paikkakunta saadaan nostettua suomalaisen asuinrakentamisen kehittämisen valokeilaan ja paikkakunnan tunnettuus sekä veto- ja pitovoima kasvaa merkittävästi.

### **Esimerkkejä asuntomessuista, teemoista ja alueista**

Esimerkkinä asuntomessujen järjestämisestä on tutkittu Tuusulan asuntomessuhanketta. Vuonna 2020 järjestetyillä messuilla teemana oli “Monipuolista elämisen taidetta tulevaisuuden kyläkaupungissa” ja asuntomessualueena Rykmentinpuisto. Oheiskohteina olivat Tuusulanjärven Rantatie ja tulevaisuuden vähäpäästöinen huoltoasema. Kunnanvaltuusto päätti hakea asuntomessujen järjestämistä keväällä 2015, ja puite- ja yhteistoimintasopimus hyväksyttiin vuotta myöhemmin 21.3.2016. Messualueen asemakaava tuli lainvoimaiseksi kesällä 2016, jonka jälkeen käynnistettiin kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen. Tonttikaupat tehtiin syksyllä 2018 ja talorakentaminen käynnistyi kevättalvella 2019. Tuusulan Asuntomessut järjestettiin pandemia-ajasta johtuen poikkeuksellisesti elokuussa, 3.-30.8.2020. Linkki Tuusulan messujen loppuraporttiin sekä muiden 2020-luvun asuntomessukuntien kokemuksia on tämän pykälän oheisaineistossa.

Lohjalla vuonna 2021 teemana oli Luonnonkaunis Järvikaupunki, ja asuntomessualueena oli Hiidensalmi. Naantalissa vuonna 2022 teema oli “Luonnon kunnioitus, aurinkoenergian edelläkävijä, koti saarella kaupungin kyljessä ja onnellisuus”, ja asuntomessualueena Lounatuulisaari. Loviisassa vuonna 2023 teema kuului “Asunto on enemmän kuin koti, valaistuksella on väliä, merellä on merkitystä”. Messualueena Kuningattarenranta.

Tulevista asuntomessuista tai asuntomessutapahtumista mainittakoon Oulu vuonna 2025, jossa teemana on “Kestävän kehityksen kaupunkiympäristö, yhteisöllisyys”, ja messualueena Oulujoen suisto. Lempäälässä vuonna 2026 teema on “Kestävän kehityksen mukainen asuminen (ilmastoviisaus)”, ja messualueena on Saikan alue. Riihimäellä vuonna 2027 teema kuuluu “Vastustamaton vartin kaupunki (urbaani asuminen, palvelut vartin päässä, luonnonläheisyys)”. Messualueita on kaksi, Jokikylä ja Kokonmäki. Ensi vuonna 2024 messut varanneella

Keravalla ei varsinaisia asuntomessuja järjestetä, mutta mahdollisesti muu asumiseen liittyvä tapahtuma.

### **Asuntomessut Kirkkonummella – aikataulu, panostukset ja hyödyt**

Asuntomessujen valmistelu aloitetaan noin 5-6 vuotta ennen varsinaisia asuntomessuja. Asuntomessuorganisaatiolta saadun tiedon mukaan seuraavat mahdolliset asuntomessujen ajankohdat olisivat vuosi 2028 sekä 2030 ja siitä eteenpäin. Mikäli messuajankohta olisi heinäkuu 2028, tai vaihtoehtoisesti heinäkuu 2030 (2028/2030), tulisi valmisteluissa edetä alustavan arvion mukaan seuraavalla aikataululla:

- Yhteistyön aloittaminen asuntomessuorganisaation kanssa 2023-2024 / 2024
- Kunnanvaltuuston päättää hakea asuntomessujen järjestämistä 2023-2024 / 2024
- Puite- ja yhteistoimintasopimuksen hyväksyminen kunnanhallituksessa 2024 / 2025 - 2026
- Messualueen asemakaava lainvoimainen 2024 / 2026
- Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen 2024 – 2026 / 2025-2027
- Talorakentaminen syksy 2026 - kesä 2028 / kevät 2029-kesä 2030

Mikäli Kirkkonummi päättäisi lähteä toteuttamaan asuntomessuja kunnan tulisi varautua noin 3 miljoonan euron asuntomessuprojektin kustannuksiin 5-6 vuoden aikana. Valmistelu olisi vuosina 2024 – 2030.

Asuntomessuvalmisteluun tulisi nimetä kunnasta vastuuhenkilö/projektipäällikkö, viestintäasioista vastaava (osa-aikainen) sekä valmistelutyöryhmä. Yleisenä huomiona voidaan todeta, että asuntomessujen toteutus on kunnalle ponnistus, johon tulee varata riittävästi resursseja, ja joka asuntomessuorganisaation kokemuksen mukaan tulee selkeästi nostaa kunnan kärkihankkeeksi.

Huomioitavaa on, että asuntomessukustannusten lisäksi tulevat normaalit asuntoalueen rakentamiseen liittyvät infra- yms. muut kustannukset.

Messukävijöiden pysäköinti vaatii suuria alueita käyttöön messutapahtuman ajaksi. Pysäköinti voi sijaita kauempana, kuitenkin kohtuullisen bussikuljetusmatkan päästä messualueelta. Kirkkonummen juna-asemia voidaan hyödyntää kuljetuksissa.

Asuntomessujen järjestäminen tuo kunnalle näkyvyyttä jo paljon ennen asuntomessuja, asuntomessujen aikana ja sen jälkeen. Asuntomessuista on verkossa virtuaalimessut, eri tv-kanavilla suosittuja asuntomessukohteista kertovia ohjelmia ja lukuisia artikkeleita messukohteista ja asuntomessuista yms. Lisäksi asuntomessut tuovat kunnalle hyvin pitkäaikaista näkyvyyttä kansallisesti ja kiinnostavuus kuntaa kohtaa ja asuntomessualueetta kohtaan säilyy vuosikymmeniä. Asuntomessukohteen status on tunnettu ja ajallisesti kestävä.

Asuntomessut tuovat myös merkittävää näkyvyyttä paikallisille yrittäjille ja elinkeinoelämälle.

### **Mahdolliset messualueet ja teemat kunnassa**

Asuntomessuorganisaation toimitusjohtaja on valmistelun kanssa käydyissä keskusteluissa tuonut esiin näkemyksensä Kirkkonummen vahvuuksista ja suosittaa kunnalle teemaksi merellisyyttä elämäntapana ja

asukkaiden arkea meren mahdollisuuksien äärellä. Koska asuntomessut on viime aikoina saanut kritiikkiä luonnonvaroja kuluttavasta konseptistaan, on merellisen elämäntavan teeman lisäksi perusteltua pohtia ekologisesti kestävä rakentamisen teemoja esim. rakennusmateriaalien kierrätystä.

Alustavina vaihtoehtoina on esimerkinomaisesti tutkittu kolmea kaavoitusohjelmaan sisältyvää tai käynnissä olevaa uutta asuinaluehanketta, Eerikinkartanoa, Killinmäkeä ja Jollarannan-Prikirannan asemakaava-alueita. Taulukko vaihtoehtojen mahdollistamista teemoista ja aikatauluista on tämän pykälän oheisaineistossa. Aloitteessa mainittu Båtvik-Vuohimäki alue ei sovellu asuinrakentamiseen voimassa olevan yleiskaavan eikä nykyisien maanomistusolojen perusteella. Kaavoituksen valmistelu asuntomessualueeksi soveltuvaksi vaatisi vuosia ja sisältäisi huomattavia riskejä (selvitykset, yleiskaava + asemakaava + maanhankinta / maankäyttösopimukset).

Killinmäen asemakaavoitus käynnistyy kevään 2024 aikana, ja mikäli odottamattomia haasteita ei ilmene, kaava on mahdollista saada lainvoimaiseksi vuoden 2026 aikana. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen asuntotuotanto, mutta mm. luontoselvitysten keskeneräisyyden vuoksi rakentamisen määrästä ei ole toistaiseksi arvioita. Messujen teemana tällä alueella voisi olla metsäluonto, keskusmetsän reitit, ulkoilualueet, reitti Mustikkarinteen ekoälykylään sekä purkumateriaalin hyödyntäminen infra- tai uudisrakentamisessa.

Strömsbyn ranta-alueelle Hupisaarta vastapäätä sijoittuva Prikirannan asemakaavahanke on ollut vireillä vuodesta 2013, mutta tavoitteiden muuttumisen vuoksi kaava odottaa Kantvikin osayleiskaavaa. Upinniemen länsirannalle Kasabergetin lähistölle sijoittuva Jollarannan asemakaava käynnistettäneen vuonna 2024. Hankkeet tulevat muodostamaan kiinnostavan asuin-, veneily- ja virkistysaluekokonaisuuden Strömsbyn sataman molemmin puolin. Molemmissa kaavahankkeissa tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen ja korkealaatuinen yhtiömuotoinen asuinrakentaminen. Tällä alueella teemana luontevasti olisi merellinen elämäntapa ja mahdollisuus venepaikkaan asunnon välittömässä läheisyydessä. Maanomistus alueella jakautuu kunnan, Helsingin kaupungin ja yksityisten kesken. Veneily- ja muut rantaan tukeutuvat virkistyspalvelut edellyttävät merkittävää infrarakentamista, mikä aiheuttaa lisähaasteita aikataululle.

Eerikinkartanon asemakaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä alkusyksyllä 2023. Kaavan valmistuminen vuoden 2024 aikana on mahdollista, mutta alueen yksityisten maanomistajien kanssa laadittavat maankäyttösopimukset viivyttävät prosessia ja aiheuttavat aikatauluriskin. Kunnan maanomistus saattaa olla riittävä asuntomessualueen sijoittamiseksi yksinomaan kunnan alueelle. Valmisteluaineiston perusteella asuntorakentaminen tulisi tällä alueella olemaan yksinomaan pientaloja, joten kerrostalokohteet olisi tällöin osoitettava oheiskohteina muualta. Teemoina alueella voisivat olla maaseutu ja kartanomiljö, kulttuuri (Kartanoteatteri) ja muu yhteisöllinen toiminta, sekä Eerikinkartanon ja Navalan kartanon uusi käyttö ja kukoistus.

### **Esitys asuntomessuhankkeen edistämiseksi**

Mikäli kunta päättää käynnistää neuvottelut asuntomessuorganisaation kanssa, alkaa prosessi vaihtoehtojen tarkastelulla ja analyyseillä.

Mikäli tavoiteltu messuvuosi on 2028, esitetyistä vaihtoehtoista vain Eerikinkartano on mahdollinen, ja aikatauluun sisältyy riskejä. Mikäli merellinen elämäntapa halutaan yhdeksi teemaksi, on uusien oheiskohteiden, venesatamien, tms. toteuttaminen tällä aikataululla haasteellista. Mahdollisuutena voisi olla Hupisaaren palvelutason parantaminen. Asuntomessuorganisaation mukaan yhteistyö muiden kuntien kanssa asuntomessujen järjestämisessä on mahdollista, joten myös tämä ratkaisu merellisen elämäntavan teemassa voisi tulla mietittäväksi.

Mikäli tavoitevuosi messuille on 2030, on Killinmäen alue mahdollinen kunnan maanomistuksen vuoksi. Prikiranta-Jollaranta-alueen toteutuminen riittävälle tasolle vuoteen 2030 mennessä olisi haaste ranta-alueen haastavan infrarakentamisen vuoksi, mutta mahdollisesti osia alueista olisi hyödynnettävissä oheiskohteina.

Prikiranta-Jollaranta-alueen valmistuminen messukohteeksi mennee vuoden 2030 jälkeiselle ajalle, mutta kunnan strategian, näkyvyyden ja markkina-arvon näkökulmasta asuntomessujen sijoittaminen Strömsbyn merellisiin maisemiin olisi perusteltua.

Valmistelu esittää, että osuuskunta Suomen Asuntomessut kanssa käynnistetään alustavat neuvottelut sijaintivaihtoehtojen selvittämiseksi tavoitteena asuntomessujen järjestäminen 2030 tai sen jälkeen ja asia tuodaan uudelleen käsittelyyn alkuvuodesta 2024.

## Päätöshistoria

### **Kunnanvaltuusto 18.4.2016 § 41**

Valtuutettu Antti Kilappa ensimmäisenä allekirjoittajana jätti valtuuston kokouksessa 18.4.2016 seuraavan aloitteen:

"Me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että kunta lähtee välittömästi valmistelemaan mahdollisuutta järjestää asuntomessut Kirkkonummella. Lähtökohtaisesti asuntomessujen teemana voisi olla "Merellinen asuminen Kirkkonummella". Alueellisesti tarkasteluun tulee ottaa ainakin Båtvik-Vuohimäki alue ja Kantvikin Prikiranta."

Aloitteen olivat allekirjoittaneet myös seuraavat valtuutetut: Ari Harinen, Anders Adlercreutz, Raija Vahasalo, Johanna Isomäki-Reik ja Pekka Sinisalo.

## Päätös

Kunnanvaltuusto päätti lähettää aloitteen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.