

Vastaus valtuustoaloitteeseen 3/2016 - Asuntomessut Kirkkonummelle, Kv

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 440

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, etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää antaa selostusosan mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen 3/2016: Asuntomessut Kirkkonummelle, ja esittää kunnanvaltuustolle, että valtuusto pitää vastausta riittävänä ja aloitetta loppuun käsiteltynä.
Käsittely	Maankäyttöinsinööri Aija Aunio esitteli asiaa kokouksessa. Yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen ja Tero Luomajärvi olivat läsnä, Luomajärvi poistui kokouksesta pykälän käsittelyn aikana klo 19.55. Kunnanvaltuuston II varapuheenjohtaja Minna Hakapää poistui pykälän käsittelyn aikana klo 20.02.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
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 Bätvik-Vuohimäki alue ja Kantvikin Prikinranta." 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, tema 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 Järvi kaupunki, ja asuntomessualueena oli Hiidensalmi. Naantalissa vuonna 2022 teema oli “Luonnon kunnioitus, aurinkoenergian edelläkävijä, koti saareissa 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 asuntomessualueita 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 luonnonvarojen kuluttavasta konseptistaan,

on merellisen elämäntavan teeman lisäksi perusteltua pohtia ekologisesti kestävästä rakentamisesta teemoja esim. rakennusmateriaalien kierrätystä.

Alustavina vaihtoehtoina on esimerkinomaisesti tutkittu kolmea kaavoitusohjelmaa sisältävää 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 nykyisten 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 analyysillä.

Mikäli tavoiteltu messuvuosi on 2028, esitetyistä vaihtoehdoista 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 toteuttaminen 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.

Yhdyskuntatekniikan lautakunta käsitteli valtuustoaloitetta ja kävi kokouksessaan 23.11.2023 § 131 evästyskeskustelun aloitteesta. Esitettyjen aluevaihtoehtojen osalta lautakunta piti Kantvikin osayleiskaavan aluetta hyvin potentiaalisena asuntomessualueena. Tehokkaalla ja laadukkaalla puurakentamisella alueesta voidaan saada viihtyisiä, vihreä ja merellinen alue, joka hyvillä lähipalveluilla ja saaristotyyppisellä luontoa kunnioittavalla ilmeellä ja uusiutuvan energian ratkaisuilla houkuttelisi eri-ikäisiä uusia sukkaita. Alueen houkuttelevuutta parannetaan edelleen panostamalla mm. esteettömyyteen, hyviin kulkuyhteyksiin sekä asuntojen ja tonttien riittävän isoon kokoon.

Asuntomessut-konseptin eduista kunnalle ja toisaalta aiheutuvista järjestämiskustannuksista käydyin keskustelun päätteeksi todettiin, että on kuitenkin harkittava onko konsepti enää tätä päivää, ja tarvitseeko Kirkkonummi tunnettuutta Asuntomessujen kautta vai voidaanko tavoite saavuttaa muutenkin, esimerkiksi järjestämällä jonkin esillä olevan alueen suunnittelukilpailu.

Mikäli messuhanketta lähdetään toteuttamaan, tulee laadittavissa sopimuksissa ja suunnittelussa, mm. sekä asuntojen koon suhteen siitä, että varmistetaan rakennusten rakentuminen ja menekki.