

Asuntomessujen järjestäminen Kirkkonummella 2030, kv

Kunnanhallitus 03.06.2024 § 187

423/14.00.00/2024

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää Elinkeino- ja markkinointiasiantuntija Katja Harri etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 merkitä tiedokseen valmistelun ja tehdyn esiselvityksen 2 esityksestään valtuustolle asuntomessujen järjestämisestä kokouksessaan 10.6.2024.
Käsittely	JLL:n konsultit Markus Hagelstam ja Markus Siro esittelivät asia kokouksessa ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn aikana klo 15.51. Käsittelyn aikana jäsen Matti Kaurila jätti seuraavan evästys ehdotuksen: Messualueelle ei tulisi suunnitella talotyyppejä, joiden kehittäminen markkinaehtoisesti on haastavaa. Evästys ehdotusta kannattivat Timo Haapaniemi ja Anneli Granström. Kunnanhallituksen jäsenet esittivät kysymyksiä ja lisäselvityspyyntöjä seuraavaa 10.6.2024 kunnanhallituksen käsittelyä varten. Puheenjohtaja pyysi, että mahdolliset lisäkysymykset lähetetään sähköpostitse sihteerille. Seuraavat asuntomessujen projektiryhmän jäsenet olivat läsnä kokouksessa tämän pykälän aikana, klo 16.11. saakka: yhdyskuntatekniikan johtaja Anna-Kaisa Kauppinen, kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi, asemakaavapäällikkö Simon Store, kunnangeodeetti Otso Kärkkäinen, kaavoitusarkkitehti Leena Kankaanpää ja elinkeino- ja markkinointikoordinaattori Katja Harri. Kunnanvaltuuston I varapuheenjohtaja Reetta Hyvärinen poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 16.11.
Päätös	Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti.
Selostus	Asuntomessut Kirkkonummella Kunnanvaltuusto on kokouksessaan 5.2.2024 § 5 antanut vastineen aloitteeseen, jossa esitettiin, että kunta lähtee valmistelemaan mahdollisuutta järjestää asuntomessut Kirkkonummella. Valtuusto hyväksyi yksimielisesti, että alustavat neuvottelut käynnistetään osuuskunta Suomen Asuntomessujen kanssa sijaintivaihtoehtojen selvittämiseksi. Tavoitteena asuntomessujen järjestäminen vuonna 2030 tai sen jälkeen.

Kunnanjohtaja Virpi Sailas on päätöksellään 3.4.2024 nimennyt työryhmän valmistelemaan asuntomessuasiasiaa eteenpäin. Työryhmä on käynnistänyt neuvottelut osuuskunta Suomen Asuntomessut kanssa. Työryhmä on valmistellut asiaa sekä sijainnin, esiselvityksen ja asuntomessuhakemuksen osalta.

Asuntomessuasiasiaa, alustavia aikatauluja ja messualueen kaavarungon luonnosta on esitelty myös elinvoimajaostossa 8.5.2024 § 22.

Esiselvitys ja siinä esitetyt keskeiset huomiot

Esiselvityksen on laatinut JLL Finland Oy ja on tilattu asuntomessuhakemuksen lähtöaineistoksi. Selvityksen tarkoituksena on varmistaa alueen kiinnostavuus ja taloudellinen toteutuskelpoisuus asuntorakentajien näkökulmasta. Selvityksessä otetaan kantaa myös asuntomessuista kunnalle syntyvään markkinointihyötyyn. Keskeisimmät huomiot esiselvityksessä ovat, että Kantvikin alue sopii hyvin Asuntomessujen järjestämiseen ja varmistaa alueen nopean ja yhtenäisen kehittämisen sekä valmistumisen. Messut tuovat merkittävää näkyvyyttä alueelle ja nostavan kunnan profiilia. Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset ovat ranta-alueilla merkittävät, mutta tonttikysyntä vahvistuu ja myynti nopeutuu, jolloin merkittäviä kunnan infrainvestointeja on järkevämpi toteuttaa. Alustavan viitesuunnitelman mukaisen rakentamisen toteuttaminen on vaikeaa ilman messuja. Ensimmäinen osa koko alueesta rakentuisi asuntomessualueena vauhdikkaasti ja takaisi samalla kunnalle mahdollisuuden kehittää aluetta edelleen seuraavaan vaiheeseen, Jollarannan alueelle. Esiselvityksen suositus on, että mikäli Kantvikin alueen kehittäminen viitesuunnitelman mukaisesti nostetaan kunnan kärkihankkeeksi, asuntomessut ovat perusteltu työkalu tämän toteuttamiseen.

Aikataulu

- Hakemuksen aikataulu:
- Kunnanhallitus 3.6.2024
 - Osuuskunta Suomen Asuntomessut hallitus 6.6.2024 Varauspäätös ehdollisena Kirkkonummen kunnanvaltuuston päätökseen asti
 - Kunnanvaltuusto 17.6.2024
 - Lopullinen varauspäätös osuuskunta Suomen asuntomessusäätiö (24.6.2024 aikaisintaan)
 - Yhteistoimintasopimuksen solmiminen (n. 9kk) syksy 2024

Asuntomessujen aikataulu (Tavoitevuosi 2030)

- Asemakaavoitus 2024-2026
- Kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen 2025-2028
Tonttien luovutus
- Talojen rakentaminen 2028-2030
- Asuntomessutapahtuma 2030
- Messubrändin hyödyntäminen jatkuu 2030-2032

Kustannukset

Hakemusvaiheen kustannukset ovat kunnalle 60 000 €. Maksetaan osuuskunta Suomen Asuntomessut varauspäätöksen yhteydessä. Kustannukset pitävät sisällään Yhteistoimintasopimuksen solmimiseen liittyvät kustannukset (n. 9kk työtä messuorganisaation kanssa).

Kunnan tulee varautua n. kolmen miljoonan euron asuntomessuprojektin kustannuksiin 5-6 vuoden aikana. Valmistelu tapahtuu vuosina 2024 - 2030. Kustannusarvio pitää sisällään Asuntomessutiimin henkilöresurssit ja

messuinfran. On kuitenkin huomioitava, että näiden kustannusten lisäksi tulevat vielä normaalit asuntoalueen rakentamiseen liittyvät infra- yms. kustannukset.

Resursointi

- Poliittinen seurantaryhmä
- Ryhmään valitaan jäsenet erikseen sovittavalla tavalla ja ryhmään lisätään mahdollisesti myös henkilöitä asuntomessuorganisaatiosta.
- Kunnan johtoryhmä johtaa hanketta
- Kunnan sisäinen projektiryhmä
- Kunnanjohtajan nimeämän projektiryhmän lisäksi kunnan eri viranhaltijat osallistuvat työhön messuprojektin eri vaiheissa.
- Määräaikainen Asuntomessutiimi
Tiimiin palkataan varsinainen projektipäällikkö, viestinnän asiantuntija ja sihteeri/valmistelija. Käytettävä työaika määräytyy messuprojektin vaiheiden perusteella.

Kirkkonummen Asuntomessut 2030 – asumisen juhlaa

Kirkkonummi tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden järjestää Asuntomessut vuonna 2030, jolloin täytämme kunnioitettavat 700 vuotta, ja haluamme juhlistaa erityisesti Kirkkonummen asukkaita ja asumista. Meillä yhdistyvät luonnonläheisyys, merelliset maisemat ja moderni elämä – kaikki aivan pääkaupunkiseudun kupeessa. Visiomme tulee strategiasta: olemme yhteisöllinen ja elävä, metropolialueen halutuin ja elinvoimaisin sivistyskunta. Meillä Kirkkonummella ollaan rohkeita ja se myös näkyy meidän omaleimaisissa kylissämme, joissa on vahva oma identiteetti.

Yksi näistä kylistä on Kantvik, joka on saanut alkunsa parenteesiajan jälkeen 60-luvulla Suomen Sokerin tehtaasta, jonka työntekijät muodostivat alueelle aivan oman yhteisön. Asuntomessuille suunniteltu Strömsbyn alue sijoittuu edelleenkin toiminnassa olevan tehdasalueen eteläpuolelle. Messualue koostuu tyylikkäästä rantabulevardista, pienvenesatamasta kävelysiltoineen sekä metsän kupeeseen kohoavista asuintaloista. Alueen uniikki tunnelma syntyy edelleen läsnä olevasta teollisuushistoriasta: satamasta ja kipsiiloista.

Strömsbyn alue on myös saavutettava, sillä se sijaitsee alle kymmenen kilometrin päässä Kirkkonummen keskustasta sekä juna-asemasta ja tulevaisuudessa alueella kulkee myös paikallisliikenne. Kirkkonummi panostaa vahvasti yhteisöllisyyteen ja viihtyisään asumiseen. Uudet asuinalueet suunnitellaan tukemaan aktiivista ja kestävästä elämäntapaa, jossa luonto on keskeisessä roolissa.

Asuntomessuille asetetut tavoitteet

Strömsbyn asemakaava ja messualue tuovat Kirkkonummen strategian mukaiset tavoitteet meren ja saariston saavutettavaksi ja lähemmäksi sekä asukkaita että matkailijoita. Tavoitteena on avata Kirkkonummen kuntakeskuksen läheinen, hyvin saavutettava ranta-alue asumisen, matkailun ja virkistyksen toiminnoille palveluineen, sekä mahdollistaa monipuolinen ja korkealaatuinen asuinrakentaminen.

Alueen kehittäminen mahdollistaa entistä paremmin myös saaristomatkailemisen ja saariston saavutettavuuden ja luo uusia yhteistyöverkostoja. Kestävä luontomatkailu on tulevaisuuden matkailun ydin ja haluamme osaltamme edistää saariston ainutlaatuisen luonnon hyvinvointia. Merellisyyden on osa paikallista identiteettiä ja kulttuuria ja sen vaaliminen lisää yhteisöllisyyttä.

Suunnittelualueen kunnallistekniikan toteuttamiskustannukset ovat merkittävät. Alueen rakentuminen ja rakentaminen tulee varmistaa ja sitä tulee vauhdittaa kaikin keinoin. Asuntomessuilla tavoitellaan alueelle lisäarvoa tunnettavuudessa ja antamaan alueelle uudenlainen status asuntomessualueena. Maankäytön tavoitteena on, että ensimmäinen osa koko alueesta rakentuisi asuntomessualueena vauhdikkaasti ja takaisi samalla kunnalle mahdollisuuden kehittää aluetta edelleen seuraavaan vaiheeseen, Jollarannan alueelle.

Asuntomessut on myös loistava mahdollisuus tuoda Kirkkonummen brändiä tunnetuksi alueellisella ja valtakunnallisella tasolla. Kirkkonummen kunnan juhlavuonna 2030 Asuntomessut on yksi keskeisistä tapahtumista, joka tuo poikkeuksellisen laajan, miljoonaluokan, medianäkyvyyden valtakunnallisessa mediassa, sosiaalisen median kanavissa sekä alueellisessa ja paikallisessa mediassa kunnan omien kanavien lisäksi. Vastaavaa näkyvyyttä on kunnan lähes mahdotonta saavuttaa muilla tavoin.

Messualue

Strömsbyn ranta-alueelle Hupisaarta vastapäätä sijoittuva Prikirannan asemakaavahanke on edennyt jo aiemmin ehdotusvaiheeseen. Upinniemen länsirannalle Kasabergetin lähistölle sijoittuva Jollarannan asemakaava on ollut pitkään kaavoitusohjelmassa käynnistettävien hankkeiden listalla. Kaavahakkeet tullaan nyt yhdistämään yhdeksi Strömsbyn asemakaavaksi, joka pitää sisällään myös suppeamman messualueen. Kaavahanke tulee mahdollistamaan kiinnostavan asuin-, veneily- ja virkistysaluekokonaisuuden Strömsbyn sataman molemmin puolin. Hupisaaren asemakaava käynnistetään samaan aikaan. Kaavalla mahdollistetaan pienvenesataman kehittyminen ja toiminnan laajentuminen tukemaan koko Kantvikin alueen kehitystä ja palvelemaan varsinaista suunnittelualueetta. Kaavahankkeet on tarkoitus kuuluttaa vireille alkusyksystä 2024.

Suunnittelulle alueelle on laadittu alustava viitesuunnitelma, jonka pohjalta alueen asemakaava käynnistetään. Viitesuunnitelman ovat laatineet yhteistyössä arkkitehtitoimistot ARK JP OLARK. Varsinaisen asuntomessualueen lisäksi kaava ja viitesuunnitelma sisältävät myös myöhemmin toteutettavan Jollarannan alueen. Kokonaissuunnitelma sisältää yhteensä noin 2000 uutta asukasta. Lisäksi alueelle sijoittuu Eteläsataman historiaan ja merelliseen ympäristöön soveltuvia tuotanto-, kulttuuri- ja varastotiloja.

Varsinainen asuntomessualue sijoittuu kokonaisviitesuunnitelman itäiseen osaan ns. Prikirannan alueelle. Koko Strömsbyn alueen kehittyminen ja rakentuminen lähtee tältä alueelta. Asuntomessut antavat voimakkaan sysäyksen alueen korkealuokkaiselle kehittymiselle. Suunniteltu messualue pitää sisällään monimuotoisen asuinalueen kiinnostavine oheistoimintoineen erityislaatuisessa ympäristössä.

Messualueen rungon muodostaa rantabulevardi, joka on osin meren päälle rakennettu. Asutus ja toiminnot lähtevät leviämään rannasta rantabulevardilta kohti avoimia peltomaisemia ja metsäisiä saarekkeitä. Parhaille merinäköalapaikoille bulevardin reunaan on osoitettu asteittain kohoavaa asuinrakentamista. "Ranta-aitat" muuttuvat suunnitelman seuraavassa rivissä korkeammiksi yhtiömuotoisiksi kerrostalokortteleiksi alueen korkeinta kalliota vasten. Rantabulevardin kalkkisiilojen tuntumaan on varattu alueen maisemaan ja teemaan sopiville varasto- ja

tuotantotiloille. Alueelle voisi sijoittua esimerkiksi pienpanimo tai Helsingin Löyly -tyyppinen saunatoimija.

Pientalorakentamista on osoitettu aivan Strömsbyvikenin lahdenpohjukkaan, jonne muodostuu messualueen sydän. Ensimmäinen rivi meren rannan tuntumassa on varattu "maamerkkikohteille". Messuille varatulle alueelle on mahdollista sijoittaa korkealuokkaista asuinrakentamista noin 30 tontille.

Messualueelta avautuville Strömsbyn pelloille ja niitä reunustaville metsäalueille on viitesuunnitelmassa osoitettu myös monipuolista pientalorakentamista. Alue sidotaan Hupisaaren pienvenesatamaan rantaa pitkin kulkevan kevyenliikenteen reitin avulla ja ponttonilaiturilla, joka rakennetaan Hupisaaren laiturien ja messualueen rantabulevardin välille. Alueelle muodostuu kaikille avoin ja saavutettava rantaraitti.

Tonttien lukumäärään ei ole vielä viitesuunnitelmaluonnoksessa otettu kantaa. Arvioidaan, että ns. Prikirannan alueelle voisi sijoittaa n. 85 erillistä pientalotonttia. Lisäksi Asuntomessujen sydämeen sijoittuisi 30 tonttia. Yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen on alueelle alustavasti suunniteltu rakentamista n. 90 asunnolle ja kerrostaloihin n. 120 asuntoa.