

## **Kauniaisten kaupunginvaltuustolle**

### **VVO Kodit Oy:n hakemus asemakaavan muuttamiseksi 4. kaupunginosan korttelin 49 tonteilla 22 ja 23 (Asematie 10-14)**

Asiaan liittyvän julkisen keskustelun ja Kauniaisten kaupungin aiempien asiaa koskevien päätösten johdosta haluamme kaavamuutoksen hakijana todeta asiassa seuraavaa:

#### **Lyhyesti VVO-konsernista**

VVO-konserni on johtava kiinteistöjen omistamiseen ja asuntojen vuokraukseen erikoistunut yritys, joka omistaa noin 32 500 vuokra-asuntoa 39 paikkakunnalla Suomessa. Tavoitteenamme on vuosittain aloittaa vähintään 1000 uuden markkinaehtoisen Lumo-vuokra-asunnon rakennuttaminen. VVO:lla on tällä hetkellä rakenteilla 1147 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa pääosin pääkaupunkiseudulle.

#### **VVO:n asunto-omaisuus Kauniaisissa**

VVO Kodit Oy omistaa Kauniaisissa yhteensä 160 vuokra-asuntoa, jotka kaikki ovat vapaarahoitteisia. Asunnot on rakennettu vuosina 1969-1975. VVO on mahdollisuuksien mukaan halukas lisäämään vapaarahoitteisten vuokra-asuntojensa määrää Kauniaisissa.

#### Asematien 10 ja Asematie 12-14

Asematien rakennusten tekninen kunto on huono ja ne ovat teknisen elinkaarensa lopussa.

Rakennusten asuntokanta ei vastaa nykyistä vuokra-asuntokysyntää, siitäkään huolimatta, että Kauniaisten alueella myös suuremmille ja siten kokonaisvuokraltaan kalliimmille asunnoille on tarvanomaista enemmän kysyntää.

Rakennukset vaatisivat suunnitteluratkaisuistaan johtuen erittäin laajan ja kalliin peruskorjaukseen, jonka toteuttaminen johtaisi vähintään uudistuotantoa vastaaviin kustannuksiin lopputuloksen ollessa kuitenkin selvästi huonompi. Korjattujenkaan rakennusten esteettömyys, muu asuttavuus ja asuntokanta eivät kuitenkaan vastaisi nykyajan vaatimuksia.

Korjausinvestoinnin takaisinmaksu vaatisi merkittävästi korkeampaa vuokratasoa, kuin kohteista olisi edes teoriassa mahdollista periä asuntojen suuresta keskipinta-alasta johtuen. Asematien rakennusten korjausta ei siis ole mahdollista toteuttaa taloudellisesti järkevällä tavalla.

Em. syistä johtuen VVO Kodit Oy ei tule korjaamaan Asematien kohteita. Tulevina vuosina heikenevä tekninen kunto lisää tyhjäkäyttöä ja vaikeuttanee vuokrausta, jolloin joudumme myös joustamaan nykyisistä asukasvalinnan kriteereistämme.

**Muut kohteet**

Bredantie 8:ssa sijaitsevan kohteen keskipinta-ala on erittäin suuri, eikä siten enää vastaa vuokra-asuntokysyntää.

Thurmannin puistotie 2:ssa sijaitsevat asunnot korjataan rakenneosien elinkaaren sitä vaatiessa. Näiden rakennusten nykyinen kunto ja asuntojakauma mahdollistavat korjaamisen tavalla, jossa lopputulos vastaa paikallista vuokra-asuntokysyntää ja on taloudellisesti mahdollista toteuttaa.

Kavallintie 1:ssä sijaitsevan kohteen peruskorjaus alkaa 1.8.2016. Kohteen asukkaat on jo irtisannottu peruskorjauksen vuoksi. Peruskorjauksen kokonaiskustannusarvio on 6 miljoonaa euroa ja se valmistuu tämän hetkisen arvion mukaan marraskuussa 2017.

**Kaupunkikuva**

Asian käsittelyn aikana, varsinkin julkisessa keskustelussa, on toistuvasti viitattu Asematien tonttien keskeiseen sijaintiin ja rakennusten vaikutukseen kaupunkikuvaan. Näkemyksemme mukaan kaupunkikuva ei itseisarvoisesti huonone, mikäli vanhat ja käytännössä purkukuntoiset rakennukset korvattaisiin uusilla. Toisaalta kyseisten rakennusten purkaminen lähivuosina on väistämätöntä riippumatta siitä, tutkitaanko kaavan ajanmukaisuus / muutetaanko kaavaa nyt ennakoivasti vai ei. Purkamisella on kaupunkikuvaan merkittävä vaikutus, erityisesti mikäli uudisrakentaminen viivästyy kaavoituksen takia pidemmäksi aikaa.

Asematien tonttien sijainti on kiistatta kaupunkikuvallisesti keskeinen ja mm. rakennusten kadunpuoleisen julkisivun massoitteluun, materiaaleihin ja ilmeeseen muutoinkin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tämä on alusta asti ollut VVO:n tavoite.

Käsityksemme mukaan Kauniaisten kaupungin kaupunkikuvalliset toiveet sekä muut näkemykset kyetään ongelmitta ottamaan huomioon mahdollisen kaavamuuosprosessin aikana.

**Asian käsittely ja siihen liittyvät seikat**

VVO Kodit Oy on 23.9.2013 hakenut Asematien tonttien kaavamuutosta. Kauniaisten kaupunginvaltuusto päätti 15.9.2014 olla hyväksymättä asemakaavamuutosta perusteenaan mm. se, ettei ko. tontteja ole mainittu Maankäytön kehityskuvassa. Valtuusto on sittemmin hyväksynyt Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n kokouksessaan 21.9.2015. Päivitettyyn Maankäytön kehityskuvaan Asematien tonttien muodostama kokonaisuus on otettu mukaan. Tämän jälkeen VVO Kodit Oy teki uuden hakemuksen asiassa syyskuussa 2015.

**Muut kaavamuutokset Asematien tonttien läheisyydessä**

Kauniaisten kaupunginhallitus on 26.1.2015 hyväksynyt asemakaavan muuttamisen Asematie 10-14 vastapäätä olevalle 4. kaupunginosan korttelin 46 tontille 3 (Asematie 13), jolla nyt sijaitsee liikerakennus. Kaavamuutos muuttaa tontin käyttötarkoituksen asuinkerrostontiksi. Kaavamuutoksen hakijana on Maatalousyrittäjien eläkelaitos. Päätökselle ei asetettu edellytykseksi sitä, että ko. tontti pitäisi ensin ottaa mukaan maankäytön kehityskuvaan, johon se lisättiin myöhemmin kaavamuutospäätöksen jälkeen.

Kauniaisten kaupunginhallitus hyväksyi 23.11.2015 asemakaavan muutoksen 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 31 ja 32 sekä kiinteistön 402-2-283 (Palokunnantie 1-3 ja Bredantie 15). Hakijoiden tavoitteena on kaavamuutos, joka mahdollistaisi kerrostalorakentamisen nykyisille pientalotonteille.

#### Yhdenvertaisuus

Mikäli Asematien tontteja koskevaa hakemusta ei hyväksyttäisi, Kauniaisten kaupunki ei käsityksemme mukaan kohtelisi kaavamuutosten hakijoita yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

Kaavamuutosasiassa on sen käsittelyn aikana virkamiesten toimesta lausuttu asiasta tavalla, joka vastaa käsitystämme kaavamuutoksen tarpeesta sekä niistä olosuhteista, joiden nojalla asia tulisi ratkaista.

#### **Lopuksi**

Huolimatta siitä, että olemme selkeästi ilmoittaneet, ettei Asematien rakennuksia tulla korjaamaan, on asian käsittelyn aikana mm. yhdyskuntalautakunnassa nostettu esiin ajatus kohteiden peruskorjauksesta purkamisen vaihtoehtona. Peruskorjaus ei ole mahdollinen edellä kerrotuista taloudellisista syistä eikä siten tule toteutumaan.

VVO:n tavoitteena on toteuttaa Asematien tontille laadukkaita, Kauniaisten vuokra-asuntokysynnän erityispiirteitä vastaavia, pysyvään vuokratyöskentelyyn tulevia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden voi olettaa kiinnostavan laajemminkin Helsingin seudulla työskenteleviä erinomaisten liikenneyhteyksien ja lähipalvelujen vuoksi.

Näkemyksemme mukaan on kaikkien osapuolten yhteinen intressi, että tontin kaavoitusta tarkistetaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Kaavamuutoksella tontille voitaisiin laadukkaiden ja ajanmukaisten asuntojen lisäksi toteuttaa esim. toimiva pysäköintiratkaisu. Kaavamuutos toimisi osaltaan keinona tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten keskustan alueella erinomaisten raide- ja linja-autoliikenneyhteyksien varrella. Kauniaisten keskusta-alueen tiivistäminen turvaisi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän ja erityisesti lisääntyvän pientalouksien määrän kautta.

#### **Lisätietoja**

Olemme niin haluttaessa valmiit tulemaan Kauniaisten kaupunginvaltuuston kokoukseen 8.2.2016 perustelemaan näkemyksiämme laajemmin.

Lisätietoja antaa investointijohtaja Mikko Suominen, p. 040 5040915, [mikko.suominen@vvo.fi](mailto:mikko.suominen@vvo.fi)

Helsingissä 28. päivänä tammikuuta 2016

VVO Kodit Oy



Mikko Suominen  
investointijohtaja



Juha Heino  
asiakkuusjohtaja