

Eriävä mielipide, Yhdyskuntavaliokunta kokous 4.3.2025 asia 3§

- 3§ Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4)

Esitykseni: Käärmetalon kaavaa ei vahvisteta.

Perusteluita:

1. Kaava on kannattamaton

Selvityksen mukaan käärmetalokaava on taloudellisesti kannattamaton:

- Kaavassa lukuisia kustannuksia lisääviä ratkaisuja
- Hankkeelle on vaikea saada riskin ottava rakentaja
- Tontista saatava hinta / tulot kaupungille jää riskin takia pieneksi
- Rakentajilla ei ole raportin mukaan suurta halukkuutta hankkeeseen; mm. asemakaavaehdotuksen vaatimukset nähdään liian kovina

2. Pistetalot

Hanke olisi järkevää rakentaa pistetaloina, jolloin tontista saatava kauppahinta olisi parempi ja myös toteuttaminen edullisempaa ja myös rakentajien toivoma vaiheittainen rakentaminen olisi mahdollista. Talot voisivat olla yksilöllisiä liittyen eri asumistarpeisiin; ASO, vanhukset jne.

3. Kaavan ajallinen kesto

Vaikka kaavan tekemisessä jouduttaisiin menemään ns. taaksepäin, niin se jouduttaisi kuitenkin tontin myyntiä enemmän kuin yhtenäisen käärmetalotontin kaavan jatkaminen ja myyntipyrkimys, jota mikään yritys ei ole kiinnostunut ostamaan rakentamista varten. Rakennettavat asunnot olisivat liian kalliita, jolloin yrityksillä olisi liian suuri taloudellinen riski tai tontista saatava kauppahinta pieni.

4. Muita perusteluita:

- pistetalon näköalat huoneistosta myös eri suuntiin enemmän kuin yhtenäisessä käärmetalossa
- pistetalot mahdollistavat enemmän julkisivua per asunto, jolloin asunnoista saadaan valoisampia
- pistetalot vastaavat enemmän keskustan jo rakennettua miljöötä. Käärmetalo muodostaisi yhtenäisen jonomaisen rakennusmassan, joka poikkeaa oleellisesti perinteisestä Kauniaisten pienimuotoisesta kaupunkikuvasta
- huoneiston sisätilat normistandardin mukaisin suorina seiniä käärmetaloon kaareviin seiniin verrattuna
- erillistalot olisivat helpompia myydä ja toteuttaa toisistaan riippumatta yksitellen tontin tai rakennuksen suhteen vaiheittaisena kuin iso ja yhtenäinen käärmetalohanke
- erillistalojen tontteja voitaisiin myydä yksitellen parhaan kauppahinnan saamiseksi
- erillistalot voitaisiin rakentaa yksitellen toisistaan riippumattomasti, mikä antaa hankkeelle joustavuutta
- erillistalohanke mahdollistaisi kaupungintalon alueen rakentamisen viimeisenä, jolloin kaupungintalo säilyisi käytössä pidempään
- erillistalojen korkeus voisi vaihdella yksilöllisesti (vrt käärmetalohankkeen tasainen ja yhtenäinen katto)
- erillistalohanke olisi nopeampi rakentaa kuin suuri käärmetalohanke; vain kaupungissa asuvat asukkaat tuottavat verotuloja kaupungille
- mikäli kohteeseen toteutetaan vuokrataloja, vuokratalot olisi helpompi toteuttaa erillistaloissa kuin yhtenäisessä käärmetalossa.

- omistusasuntotuotanto edellyttää riittävää varausastetta käynnistyäkseen. Mikäli asuntolukumäärä kasvaa suureksi, riittävän varausasteen saaminen hankaloituu
- kerralla toteutettava iso hanke rajaa toteuttajien määrää
- mikäli markkinoille tulee kerralla paljon asuntoja, muiden asuntojen hinnat laskevat ja myyntiajat pitenevät

Järkevä kaavaratkaisu voi lisätä keskustan vetovoimaa ja palveluita sekä elävöittää keskustaa, sekä mahdollistaa kaupungille suuremman tuoton.

4.3.2025

Jarkko Huttunen