

# Vanha-Klaukan asuinkerrostalotonttien hallintamuotojakauma

Kunnanhallitus 31.01.2022 § 13  
112/10.04.03/2022

Nurmijärven kunnan valtuusto hyväksyi Vanha-Klaukan asemakaavan 24.04.2019 (§27). Vanha-Klaukan alue sijaitsee Klaukkalan läntisessä osassa Lepsämäntien ja Isosuon välisellä alueella alle kahden kilometrin päässä kaikista Klaukkalan ydinalueen palveluista. Vanha-Klaukan uusi asuinalue muodostuu kerrostalo-, pienkerrostalo-/rivitalo- ja omakotitalokortteleista. Kaavaratkaisu mahdollistaa asukasmäärän merkittävän kasvun alueella. Valmistuttuaan alueella arvioidaan asuvan noin 2 000 asukasta.

Vanha-Klaukan kaavaratkaisu ei linjaa alueen rakentamista hallintamuotojakauman osalta. Asuinalueen monipuolisen ja tasapainoisen asukasrakenteen edistämiseksi on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota Vanha-Klaukan vuokra-, omistusasumisen sekä välimallin asumisen osuuksiin asuntokannasta. Tarkasteluun ja esitettäviin osuuksiin vaikuttavat paitsi koko kunnan tasoiset tavoitteet myös asuinalueen lähiympäristön asuntokanta sekä oletettu asuntokysyntä. Osuuksiin vaikuttavat myös asuntojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa.

Asuinalueen monipuolinen hallintamuotojakauma tarkoittaa käytännössä monimuotoista asuntotarjontaa, jonka avulla turvataan erilaisia elämäntilanteita ja erilaisia maksukykyjä vastaava asuntojen saatavuus. Hallintamuotojakaumalla vaikutetaan siihen, millainen naapurusto ja lähialue asukkaille kehittyy. Monipuolisilla asuinalueilla on sekä vuokra- että omistusasuntoja kuin myös pieniä että isoja asuntoja. Lisäksi myös välimallin asunnot, kuten asumisoikeusasunnot, huomioidaan. Hallintamuotojakauman linjaaminen onkin kuntien työkalu asuinalueiden eriytymisen ehkäisyssä.

## **Koko kunnan tasoiset tavoitteet hallintamuotojakauman osalta**

Nurmijärvellä ei ole voimassa olevaa asuntopoliittista ohjelmaa. Hallintamuotojakauman osalta Nurmijärven kunnan valtuusto on hyväksynyt MAL 2020-2031 sopimuksen 23.09.2020 (§ 59). Sopimukseen kirjattujen ensimmäistä nelivuotisjaksoa 2020–2023 koskevien konkreettisten tavoitteiden osalta Nurmijärven vuotuisesta asuntotuotannosta 20 % (vuositasolla noin 87 asuntoa) tulee olla kohtuuhintaista valtion tukemaa asuntotuotantoa. Puolet (vuositasolla noin 43 asuntoa) tuetusta asuntotuotannosta tulee olla niin sanottua tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa.

MAL-tavoite valtion tukeman asuntotuotannon osalta on koko kunnan tasoinen eikä sopimus linjaa asuntotuotannon tarkempaa sijoittumista. Asuntojen kysynnän painopiste on kuitenkin pääsääntöisesti Nurmijärven eteläisimmässä taajamassa Klaukkalassa. Kysyntää on myös jonkin verran Kirkonkylässä. Kysyntälähtöisen asuntotuotannon vuoksi keskittyy myös valtion tukema asuntotuotanto (jäljempänä ara-tuotanto/-asunnot) Nurmijärvellä paikallisesti.

## **Vanha-Klaukan asemakaava-alueen tonttijakauma talotyypeittäin**

Vanha-Klaukan uusi asuinalue muodostuu kerrostalo-, pienkerros-/rivitalo- ja omakotitalokortteleista. Yhtiömuotoisen rakentamisen osalta pienkerros-/rivitalotontteja on 10, jotka mahdollistavat arviolta 185 asunnon rakentamisen. Asuinkerrostalotontteja on 24, jotka mahdollistavat arviolta 700 asunnon rakentamisen. Asuinkerrostalotontit sijaitsevat kaikki kaava-

alueen itäkulmassa, jolloin kaavaratkaisu edellyttää asuinkerrostalotonttien hallintamuotojakauman tarkasteluun erityistä huomiota.

Pienkerros-/rivitalotontit sijaitsevat tasaisemmin kaavarakenteen sisällä. Lisäksi kyseisen talotyypin lukumäärä ei ole merkittävä eikä näiden tonttien hallintamuotojakaumaa ole tarpeen erikseen määrittellä. Tämän vuoksi Vanha-Klaukan hallintamuotojakauman tarkastelu keskittyy kerrostalotonttien rakentumiseen.

### **Vanha-Klaukan uusi asuinalue suhteessa lähiympäristöön**

Vanha-Klaukan alue sijaitsee Klaukkalan läntisessä osassa Lepsämäntien ja Isosuon välisellä alueella alle kahden kilometrin päässä kaikista Klaukkalan ydinalueen palveluista. Alle kilometrin päässä sijaitsevat 2010-luvulla ja myös 2020-luvulla voimakkaasti kehittyvät Pikimetsän, Ropakon ja Ali-Tilkan asuinalueet, joihin on rakentunut yhteensä noin 400 erityyppistä ara-asuntoa (pitkä ja lyhyt ara, asumisoikeusasunto). Asuinalueiden asuntokannasta ara-asuntojen osuus on 23 % - 33 %. Kyseisten alueiden ara-asunnoissa ei ole juuri tyhjäkäyntiä. Sen sijaan potentiaalisissa sijoittajavetoisissa kohteissa, joissa on paljon pieniä asuntoja, tyhjäkäynnin aste on merkittävä (keskimäärin 18 %- 22 %, tilanne 18.1.2022).

Vanha-Klaukan uusi asuinalue poikkeaa kuitenkin kaavaratkaisuiltaan Pikimetsän, Ropakon sekä Ali-Tilkan asuinalueista. Vanha-Klaukan asuintuotannon paino on omakotitalorakentamisessa. Lisäksi asuinkerrostalojen tontit sijaitsevat kaikki tiiviisti yhdellä alueella kaava-alueen itäkulmassa. Kerrostalotonttien hallintamuotojakaumaesityksen osalta on pyritty ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon Vanha-Klaukan kaavaratkaisu, lähialueiden olemassa oleva asuntokanta sekä Vanha-Klaukan alueen keskeinen sijainti. Lisäksi on pyritty arvioimaan asuntojen kysyntätilannetta pitkällä aikavälillä.

### **Erilaisia elämäntilanteita ja erilaisia maksukykyjä vastaavien asuntojen saatavuuden suhde työmarkkinoiden toimivuuteen**

Monipuolinen asuntojen hallintamuotojakauma antaa kuntalaisille, nykyisille ja uusille, enemmän vaihtoehtoja eri elämäntilanteisiin ja maksukykyihin sopivien asumisratkaisujen löytämiseen sekä mahdollisuuden edetä asumisuralla. On myös tärkeää, että samalla asuinalueella voi halutessaan asua elämän eri vaiheissa.

Asuntomarkkinoilla vaikutetaan myös työmarkkinoiden toimivuuteen. Asumismenot suhteessa tuloihin eivät saa muodostua liian korkeiksi eivätkä siten saa muodostua esteeksi työvoiman saatavuudelle. Nurmijärvellä sijaitsevista työpaikoista yli 50 % on teollisuudessa, rakentamisessa, tukku- ja vähittäiskaupassa sekä sosiaali- ja terveystaloudissa. Työpaikat keskittyvät työvoimaintensiivisille toimialoille, joissa palkkataso on lähtökohtaisesti maltillinen. Jotta Nurmijärvellä toimivien yritysten ja palveluiden toimintaedellytykset turvattaisiin, edellyttää tämä työvoiman saatavuutta. Pääasiassa työmarkkinoilla määräytyvä tulotaso on tärkeä kotitalouksien asuntokysynnän tekijä, samoin asumisen käyttökustannukset. Kasvavan Helsingin seudun korkeat asumiskustannukset sekä hintojen ja vuokrien nousu voivat muodostaa pullonkaulan Nurmijärven ja koko Helsingin seudun työmarkkinoiden toimivuudelle ja edelleen yritysten ja palveluiden toimintaedellytyksille. Riittävä ja erilaisia maksukykyjä vastaava asuntojen tarjonta voidaankin nähdä edellytyksenä työvoiman tarjonnan kasvulle sekä edelleen ehtona työmarkkinoiden toimivuudelle.

## **Vanha-Klaukan kerrostalotonttien hallintamuotojakauma**

Vanha-Klaukan kaavaratkaisun, lähialueiden olemassa olevan asuntokannan ja näiden käyttöasteiden, arvioidun asuntojen kysyntätilanteen sekä MAL-tavoitteiden perusteella Vanha-Klaukan kerrostalotonttien hallintamuotojakaumaksi esitetään seuraavaa:

- valtion tukeman asuntotuotannon (ara-hankkeet) osuus Vanha-Klaukan kerrostalotonteista keskimäärin noin kolmasosan luokkaa.

Esitetty jakauma edistää osaltaan MAL-tavoitteiden saavuttamista niin ara-tuotannon kuin myös asuinalueiden sosiaalisen kestävyyden osalta. Lisäksi jakauma luo edellytyksiä erilaisia maksukykyjä ja elämäntilanteita vastaaviin asumisentarpeisiin ja edelleen edellytyksiä työmarkkinoiden toimivuudelle.

Lisäksi ara-lausuntojen yhteydessä tarkastellaan ja arvioidaan tapauskohtaisesti:

- Vanha-Klaukan kerrostalotonttien eri hallintamuotojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa
- eri ara-tuotteiden (pitkä- ja lyhyt ara, asumisoikeusasunto) rakentumisen välinen suhde monipuolisuus huomioiden
- asumisen laatua arkkitehtuurin ja asuntosuunnittelun (asuntokoot, kokojakauma ja pohjaratkaisut) osalta
- autopaikkojen riittävyttä suhteessa oletettuun tarpeeseen

Hallintamuotojakauman esitys on valmisteltu yhteistyössä konsernipalveluiden ja ympäristötoimialan kanssa.

### **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

### **Esitys**

Hallitus päättää, että

1. Vanha-Klaukan kaavaratkaisun, lähialueiden olemassa olevan asuntokannan ja näiden käyttöasteiden, arvioidun asuntojen kysyntätilanteen, työmarkkinoiden toimivuuden sekä MAL-tavoitteiden perusteella Vanha-Klaukan kerrostalotonttien hallintamuotojakauma on seuraavanlainen:
  - a. valtion tukeman asuntotuotannon (ara-hankkeet) osuus Vanha-Klaukan kerrostalotonteista keskimäärin noin kolmasosan luokkaa. Jakauma edistää osaltaan MAL-tavoitteiden saavuttamista niin ara-tuotannon kuin myös asuinalueiden sosiaalisen kestävyyden osalta. Lisäksi jakauma luo edellytyksiä erilaisia maksukykyjä ja elämäntilanteita vastaaviin asumisentarpeisiin ja edelleen edellytyksiä työmarkkinoiden toimivuudelle.
2. ara-lausuntojen yhteydessä tarkastellaan ja arvioidaan tapauskohtaisesti:
  - a. Vanha-Klaukan kerrostalotonttien eri hallintamuotojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa
  - b. eri ara-tuotteiden (pitkä- ja lyhyt ara, asumisoikeusasunto) rakentumisen välinen suhde monipuolisuus huomioiden
  - c. asumisen laatua arkkitehtuurin ja asuntosuunnittelun (asuntokoot, kokojakauma ja pohjaratkaisut) osalta
  - d. autopaikkojen riittävyttä suhteessa oletettuun tarpeeseen

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan heti kokouksessa.

### **Valmistelija**

erikoissuunnittelija Katriina Ahokas, puh. 040 317 4678

### **Käsittely**

Riina Mattila teki muutosesityksen, että päätöksen kohdan 1 a. ensimmäinen lause kirjataan kuulumaan seuraavasti:

valtion tukeman asuntotuotannon (ara-hankkeet) osuus Vanha-Klaukan kerrostalotonteista keskimäärin 20 %:n luokkaa.

Puheenjohtaja totesi Mattilan esityksen rauenneen kannattamattomana.

Taneli Kalliokoski teki Mattilan kannattamana muutosesityksen, että päätöksen kohdan 1 a. ensimmäinen lause kirjataan kuulumaan seuraavasti:

valtion tukeman asuntotuotannon (ara-hankkeet) osuus Vanha-Klaukan kerrostalotonteista keskimäärin noin 25 %:n luokkaa.

Perusteluna, että Vanha-Klaukan alueella saadaan monimuotoisempaa kerrostaloasuntotuotantoa ja Ara kohteita toteutetaan myös muualle kunnan taajamiin.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu muutosesitys, joten pidetään nimenhuutoäänestys siten, että

esittelijän pohjaesitys = JAA

Kalliokosken muutosesitys = EI

Äänestyksen tulos

3 JAA (Hägg, Lepolahti, Pispala)

8 EI (Kalliokoski, Maijala, Mattila, Mustonen, Raekannas, Tapiolinna, Örling, Vaulamo)

Kunnanhallitus hyväksyi Kalliokosken muutosesityksen.

### **Päätös**

Kunnanhallitus päätti, että

1. Vanha-Klaukan kaavaratkaisun, lähialueiden olemassa olevan asuntokannan ja näiden käyttöasteiden, arvioidun asuntojen kysyntätilanteen, työmarkkinoiden toimivuuden sekä MAL-tavoitteiden perusteella Vanha-Klaukan kerrostalotonttien hallintamuotojakauma on seuraavanlainen:
  - b. valtion tukeman asuntotuotannon (ara-hankkeet) osuus Vanha-Klaukan kerrostalotonteista keskimäärin noin 25 %:n luokkaa. Jakauma edistää osaltaan MAL-tavoitteiden saavuttamista niin ara-tuotannon kuin myös asuinalueiden sosiaalisen kestävyuden osalta. Lisäksi jakauma luo edellytyksiä erilaisia maksukykyjä ja elämäntilanteita vastaaviin asumisentarpeisiin ja edelleen edellytyksiä työmarkkinoiden toimivuudelle.
2. ara-lausuntojen yhteydessä tarkastellaan ja arvioidaan tapauskohtaisesti:
  - a. Vanha-Klaukan kerrostalotonttien eri hallintamuotojen sijoittuminen suhteessa toisiinsa
  - b. eri ara-tuotteiden (pitkä- ja lyhyt ara, asumisoikeusasunto) rakentumisen välinen suhde monipuolisuus huomioiden
  - c. asumisen laatua arkkitehtuurin ja asuntosuunnittelun (asuntokoot, kokojakauma ja pohjaratkaisut) osalta
  - d. autopaikkojen riittävyttä suhteessa oletettuun tarpeeseen

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastettiin heti kokouksessa.

Asian käsittelyn aikana kokouksessa pidettiin tauko klo 16.46–16.58.