



ASUMISEN KEHITTÄMINEN VALTUUSTOKAUDEN KÄRKITEEMAKSI

Arvoisa Salon kaupunginvaltuutettu,

Hyvän asumisen edellytykset maankäyttöpolitiikan ja asumisen kustannusten osilta päätetään kunnissa. Kiinteistöliiton keräämien vertailutietojen mukaan puolet taloyhtiöiden kuluista on kuntakohtaisesti päätettäviä maksuja. Kuntapäättäjillä on siis noin puolet taloyhtiön euroista päätösvallassaan. On hyvä pitää mielessä, että asumiskustannusten nousu on aina pois muusta kulutuksesta.

Salon Kaupunki on Indeksitalo* kustannusvertailumme mukaan sijoittunut edullisten kuntien joukkoon valtakunnan keskitason alapuolelle. Asumisen kustannukset on hyvä jatkossakin nähdä kunnan kilpailutekijänä. Toivomme valtuutettujen kiinnittävän tähän huomiota, sillä kilpailukykyisillä asumiskustannuksilla kunta pystyy houkuttelemaan uusia asukkaita ja lisäämään verotulojaan.

Marraskuussa 2017 julkaistu ekovoimalainvestointi vähentänee alueen jätehuoltoyhtiön kustannuksia merkittävästi ja on erityisesti salolaisten asukkaiden osalta merkittävä investointi. Toivomme valtuutettujen kiinnittävän erityistä huomiota siihen, että investoinnin myötä tulevat kustannussäästöt näkyvät, sekä jätteiden käsittelymaksuissa, että edullisena kaukolämpönä. Kiertotalouden kehittämiseen ja mahdolliseen kokeilukulttuuriin liittyvissä investoinneissa veronmaksajien rahoja tulee käyttää harkitusti ja hyvin perustellusti.

Maapolitiikkaan joustoja

Kaupunki on ottanut suunnitelmissaan täydennysrakentamiseen positiivisen kannan ja lähes kaikki ydinkeskustan korttelien asemakaavat on tarkistettu ajan tasalle. Useamman vuoden valmisteilla ollut keskustan osayleiskaava on valmis ja sen yhtenä tavoitteena on keskusta-alueen asumisen tiivistäminen. Merkittävä osa keskusta-alueen maanomistuksesta on yksityisten kiinteistönomistajien ja asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.

Kunta voi myös tukea täydennysrakentamista helpottamalla lupamenettelyjä. Keväällä 2016 tehdyn lakimuutoksen johdosta kunnat voivat mahdollistaa lisä- ja täydennysrakentamista aiempaa kevyemmällä menettelyllä. Poikkeamapäätöksellä varsinkin pienemmät hankkeet voidaan saada tehokkaammin läpivietyä ilman riskialtista asemakaavamuutosta. Suuret muutokset edellyttävät lähtökohtaisesti asemakaavamuutosta.

Vaikka keskustan kehittämisessä on päästy hyvään vauhtiin, niin alueen kerroskorkeuksista ja tehokkuusluvuista, sekä maankäyttömaksun määräytymistavasta olisi vielä hyvä käydä avointa keskustelua yhdessä kuntalaisten ja kiinteistönomistajien kanssa. Lisärakentamisen perusedellytyksiä ovat asukkaiden ja kunnan hyväksyntä hankkeelle, sekä rakennuksen teknisten ja muiden vaatimusten täytyminen.

Kaavamääräysten kustannusvaikutusten selvityksessä (RAKLI 2015) on todettu, että muutaman kerroksen lisääminen esimerkiksi matalien kerrostalojen suunnitelmiin laskee nopeasti yksikkökustannuksia koko talolle jakautuvien kulujen osalta. Näitä tulee esimerkiksi hissien ja ilmanvaihtokoneiden hankkimisesta. Merkittäviä kustannushyötyjä saavutetaan nostamalla kerros määrää neljästä ylöspäin. 4-kerroksisen pistetalon rakentamiskustannus on 100 €/kem2 kalliimpi mitä 5-kerroksisen ja lähes 200 €/kem2 kalliimpi mitä 6-kerroksisen. Nykyisen kaavan määräämän 3-4 kerrosluvun vuoksi monen hankkeen kustannukset nousevat.

Täydennysrakentamisen hyötyjä voidaan tarkastella useista eri näkökulmista, esimerkiksi ympäristön, talouden ja asumisviihtyvyyden kautta. Olemassa olevilla alueilla voidaan hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, joten kaupunki voi säästää kunnallistekniikkainvestoinneissa uusien asuinalueiden rakentamiseen verrattuna. Alueen elinvoiman lisääntyessä voidaan samalla tukea julkisten ja yksityisten palveluiden säilymistä ja



kehittämistä. Keskustan tiivistäminen tukisi liikenneinfraan sitoutumista myös tunnin juna -hankkeen näkökulmasta.

Taloyhtiön täydennysrakentamishankkeesta saatavilla tuloilla asunto-osakkeenomistajat saavat maksettua yhtiön tarpeellisia remontteja ja parhaimmillaan kunta saa lisää veronmaksajia. Maankäyttömaksujen huojennuksilla on jäsenkyselymme perusteella merkittävä vaikutus yksityisten hankkeiden liikkeelle lähtöön.

Hissi merkittävin esteettömyysteko

Suomessa on valtava määrä hissittömiä 3-4 kerroksisia kerrostaloja. Näitä löytyy erityisesti Salon kerrostalokannasta, jotka rakennettiin 1960–1980 lukujen aikana. Tuolloin ajateltiin, että kyseisiin taloihin ei tarvita hissiä. Tällä hetkellä tilanne on toinen, sillä viidesosa ikääntyneistä asuu hissittömässä kerrostalossa.

Hissien rakentaminen ei helpota ainoastaan vanhemman väestön asumista. Hisseistä hyötyvät lisäksi mm. liikuntarajoitteiset, lapsiperheet, kotisairaanhoido- ja kotipalveluhenkilöstö sekä postinkantajat. Erityisesti vanhemmissa rakennuksissa jälkiasennettava hissi voi olla rakennusteknisesti hankala ja kallis toteuttaa. Avustus saattaa tällöin olla ratkaiseva kannuste hissiprojektin toteuttamiseen.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi esittää, että Salon Kaupunki myöntäisi 10 % suuruisen avustuksen uuden hissien asentamiseen kerrostaloihin, jonka porrashuoneissa ei ole ennestään hissiä. Yhden jälkiasennushissin kustannus on noin 100.000 – 150.000 euroa. Avustus voitaisiin sitoa ARAn hyväksyntään jälkiasennushissin kustannuksiin. Tätä varten kaupungin talousarvioon tulisi varata vuosittain noin 50.000 euron määräraha, joka vauhdittaisi keskimäärin 4-5 hissihanketta vuosittain. Esteettömyyden edistämistä voidaan tukea myös neuvonnan, sekä määrärausten kautta. Toimimme mielellämme kaupungin kumppanina järjestämässä neuvontaa taloyhtiöille ja niiden asukkaille.

Suunnitelmallista kiinteistönpitoa

Kuntien on tärkeää näyttää esimerkkiä suunnitelmallisessa ja energiatehokkaassa kiinteistönpidossa. Perusasioista huolehtiminen, tilojen tehokas käyttö ja energiahukan häätö ovat jokaisen veronmaksajan etu. Säästöjä ei kuitenkaan tule hakea tilojen käyttäjien viihtyvyyden ja terveyden kustannuksella – esimerkiksi pysäyttämällä ilmanvaihtoa. Rakennuksen, jota ei voida käyttää, energiatehokkuus on pyöreä nolla. Myös kaupungin rakennusjärjestykset olisi hyvä päivittää vastaamaan nykypäivän ratkaisuja ja energia- ja ilmastotavoitteita.

Yhteistyöterveisin

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Pertti Satopää
hallituksen puheenjohtaja

Juuso Kallio
toiminnanjohtaja

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokrataloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on yli 2.250 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Varsinais-Suomessa. Salon alueella edustamme 160 jäsenyhtiötä.

* Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 syksyisin vakiomuotoisen ns. Indeksitalon veroja ja kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja. Indeksitalo on 30-vuotias 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit. Nyt julkaistavan Indeksitalo 2017 -tietoaineiston on kerännyt KTI Kiinteistötieto Oy Kiinteistöliiton tilaamana ja koordinoimana. Mukana on kaikkiaan 51 kaupunkia ja kuntaa. Tiedot ovat syyskuun 2017 mukaisia, väestötiedot maaliskuun 2017