

Svar på fullmäktigemotion nr 3/2016 - Bostadsmässa i Kyrkslätt (fge)

Kommunstyrelsen 18.12.2023 § 440

752/00.04.02/2023

Beredare	Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen, livskraftschef Susanna Hyvärinen, kommunarkitekt Tero Luomajärvi, detaljplanechef Simon Store, kommungeodet Otso Kärkkäinen, markanvändningsingenjör Aija Aunio fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Kommundirektör Virpi Sailas Kommunstyrelsen beslutar ge redogörelsen nedan som svar på fullmäktigemotion 3/2016: Bostadsmässa i Kyrkslätt och föreslår kommunfullmäktige att fullmäktige anser svaret som tillräckligt och motionen som slutbehandlad.
Behandling	Markanvändningsingenjör Aija Aunio presenterade ärendet vid sammanträdet. Direktör för samhällstekniska väsendet Anna-Kaisa Kauppinen och kommunarkitekt Tero Luomajärvi var närvarande. Luomajärvi lämnade sammanträdet under behandlingen av paragrafen kl. 19.55. Kommunfullmäktiges II vice ordförande Minna Hakapää lämnade sammanträdet under behandlingen av denna paragraf kl. 20.02.
Beslut	Kommunstyrelsen beslutade enhälligt enligt förslaget.
Redogörelse	Antti Kilappa lämnade som första undertecknare in följande motion vid kommunfullmäktiges sammanträde 18.4.2016: "Vi undertecknade fullmäktigeledamöter föreslår att kommunen omedelbart börjar förbereda möjligheten att ordna en bostadsmässa i Kyrkslätt. Utgångspunkten för temat för bostadsmässan skulle kunna vara "Havsnära boende i Kyrkslätt. Åtminstone områdena Båtvik-Getberg och Briggstranden i Kantvik ska tas till granskning." Motionen hade undertecknats även av följande fullmäktigeledamöter: Ari Harinen, Anders Adlercreutz, Raija Vahasalo, Johanna Isomäki-Reik och Pekka Sinisalo.

Svar på fullmäktigemotionen

Nuvarande verksamhetsmodellen för Bostadsmässan

De tjänsteinnehavare som bereder ärendet i kommunen och verkställande direktören för Andelslaget Finlands Bostadsmässa Anna Tapio höll ett Teams-möte 9.10.2023 om den allmänna praxisen för ordnandet av bostadsmässa.

Enligt Tapio är varje bostadsmässprojekt i utgångsläget individuellt. Projektet inleds med ett s.k. förutredningsskede, där man tillsammans med representanter för orten utreder projektets mål, tema och potentialen med de olika områdesalternativen.

Utgångspunkten är att för bostadsmässan behövs ett cirka 20 ha stort område på vilket man kan bygga i genomsnitt 35 mässobjekt, av vilka cirka 30 är småhus. Småhusen kan vara fristående småhus eller objekt i bolagsform.

Då man nått en gemensam uppfattning om det mässområde som väljs, framskrider förutredningen till extern konsultation, alltså görs för objektet i samarbete med den valda partnern en rapport om områdets ekonomiska potential, med andra ord säkerställs att området har bärkraft för samtidigt byggande av cirka 30 objekt med beaktande av kostnaden för byggandet av mässobjekten.

Den kommun som ordnar bostadsmässan ska vara beredd på bostadsmässkostnader om grovt sett cirka tre miljoner euro för att driva igenom projektet under en tidsperiod om cirka 5–6 år, vilket alltså är kommande kostnader för mässprojektet utöver det normala byggandet av området. Som compensation lyfter man fram orten i blickpunkten för utvecklingen av finskt bostadsbyggande och orten blir anmärkningsvärt mer känd och attraktions- och kvarhållningskraften ökar.

Exempel på bostadsmässor, teman och områden

Som exempel på ordnande av bostadsmässan har man undersökt Tusbys bostadsmässprojekt. Mässan som ordnades år 2020 hade temat mångsidig levnadskonst i framtidens byaktiga stad och Regementsparken var bostadsmässområde. Kompletterande mässobjekt var Tusby Strandväg och framtidens lågemissionsservicestation. Kommunfullmäktige beslutade ansöka om att ordna bostadsmässan våren 2015, och ram- och samarbetsavtalet godkändes ett år senare 21.3.2016. Detaljplanen för mässområdet vann laga kraft sommaren 2016, varefter planeringen och byggandet av kommunalteknik inleddes. Tomtköpen gjordes hösten 2018 och byggandet av husen inleddes vårvintern 2019. Bostadsmässan i Tusby ordnades på grund av pandemitiden undantagsvis i augusti, 3–30.8.2020. En länk till slutrapporten för mässan i Tusby och erfarenheter av de övriga bostadsmässkommunerna under 2020-talet ingår i tilläggs materialet till den här paragrafen.

Lojo hade 2021 temat Den natursköna insjöstaden och bostadsmässområdet var Hiidensalmi. I Nådendal år 2022 var temat "Respekt för naturen, föregångare inom solenergi, hemmet på en ö nära staden och lycka". Bostadsmässområdet var Lounatuuli (Sydvästvinden). Lovisa år 2023 hade temat "Bostaden är mer än ett hem, belysningen spelar en roll, havet är viktigt". Mässområde var Drottningstranden.

Av kommande bostadsmässor eller bostadsmässeevenemang kan man nämna Uleåborg år 2025 med temat stadsmiljö med hållbar utveckling, social gemenskap. Mässområde är Ule älvs delta. I Lempäälä är temat år 2026 boende enligt hållbar utveckling (klimatvisdom) och mässområdet Saikka. Riihimäki har år 2027 temat oemotståndlig kvarts stad (urbant boende, service på en kvarts avstånd, närhet till naturen). Man har två mässområden, Jokikylä och Kokonmäki. Kervo som bokar mässan nästa år 2024 kommer inte att ordna någon egentlig bostadsmässa, men eventuellt något annat evenemang som gäller boende.

Bostadsmässan i Kyrkslätt – tidtabell, satsningar och fördelar

Beredningen av bostadsmässan inleds cirka 5–6 år före den egentliga bostadsmässan. Enligt uppgifterna man fått av bostadsmässans organisation är följande möjliga tidpunkter för bostadsmässan åren 2028 och 2030 och därifrån framåt. Om tidpunkten för mässan skulle vara juli 2028, eller alternativt juli 2030 (2023/2030), bör man i beredningen enligt preliminär uppskattning framskrida enligt följande tidtabell:

- Inledande av samarbete med organisationen för bostadsmässan 2023–2024 / 2024
- Kommunfullmäktige beslutar ansöka om ordnande av bostadsmässan 2023–2024 / 2024
- Godkännande av ram- och samarbetsavtalet i kommunstyrelsen 2024 / 2025–2026
- Detaljplanen för mässområdet lagakraftvunnet 2024 / 2026
- Planering och byggande av kommunalteknik 2024–2026 / 2025–2027
- Byggande av hus hösten 2026–sommaren 2028 / våren 2029–sommaren 2030

Om Kyrkslätt skulle besluta sig för att genomföra bostadsmässan, bör kommunen vara beredd på cirka 3 miljoner euro i kostnader för bostadsmässprojektet under 5–6 år. Beredningen skulle ske åren 2024–2030. Till beredningen av bostadsmässan bör man i kommunen utse en ansvarsperson/projektchef, en ansvarig för kommunikationsfrågor (deltid) och en beredningsarbetsgrupp. Som allmän iakttagelse kan man konstatera att genomförandet av bostadsmässan är en ansträngning för kommunen, för vilken man måste reservera tillräckliga resurser och som organisationen för bostadsmässan erfar att tydligt bör lyftas fram som kommunens spetsprojekt.

Man bör beakta att det förutom kostnader för bostadsmässan tillkommer normala kostnader för bland annat infrastruktur som hör till byggandet av bostadsområdet.

Parkeringen för mässbesökarna fordrar tillgång till stora områden under mässevenemanget. Parkeringen kan ligga längre bort, dock på rimligt avstånd från mässområdet med busstransport. Kyrkslättis tågstationer kan utnyttjas inom transporten.

Ordnandet av bostadsmässan ger kommunen synlighet redan länge innan bostadsmässan, under bostadsmässan och efter den. Bostadsmässan har en virtuell mässa på webben, olika tv-kanaler har populära program om mässobjekten och det skrivs otaliga artiklar om mässobjekten och bostadsmässan o.s.v. Dessutom ger bostadsmässan kommunen mycket långvarig synlighet nationellt och intresset för kommunen och bostadsmässområdet håller i sig i årtionden. Bostadsmässobjektets status är känt och tidsmässigt hållbar.

Bostadsmässan ger också betydande synlighet för lokala företagare och näringslivet.

Eventuella mässområden och teman i kommunen

Verkställande direktören för organisationen för bostadsmässan har i diskussionerna med beredningen lyft fram sin synpunkt på Kyrkslättis starka sidor och rekommenderar att kommunen som tema väljer närheten till havet som livsstil och invånarnas vardag invid de möjligheter som havet ger. Eftersom bostadsmässan på senaste tiden fått kritik för sitt koncept

som förbrukar naturresurser, är det utöver temat med havsnära livsstil motiverat att överväga teman om ekologiskt hållbart byggande, till exempel återvinning av byggmaterial.

Som preliminära alternativ har man i form av exempel undersökt tre nya detaljplaneområden som ingår eller pågår i planlägningsprogrammet, Eriksgård, Gillobacka och Jollstranden-Briggstranden. En tabell över teman och tidtabeller som alternativen möjliggör ingår i tilläggs materialet till den här paragrafen. Området Båtvik-Getberg som nämns i motionen lämpar sig inte för bostadsbyggande på grund av den gällande generalplanen och de nuvarande markägoförhållandena. Beredning av planläggningen så att den lämpar sig som bostadsmässområde skulle fordra år och innefatta betydliga risker (utredningar, generalplan + detaljplan + markanskaffning / markanvändningsavtal).

Detaljplaneringen av Gillobacka inleds våren 2024 och om det inte förekommer några oväntade utmaningar, är det möjligt att få planen att vinna laga kraft under år 2026. Målet är att möjliggöra mångsidig bostadsproduktion, men bland annat på grund av halvfärdiga naturutredningar finns det tills vidare inga uppskattningar på mängden byggande. Mässans tema på det här området skulle kunna vara skogsnaturen, rutterna i centralskogen, friluftsområdena, rutten till Blåbärsbrinkens ekoby och användande av rivningsmaterial i infrabyggande eller nybyggande.

Det på Strömsbys strandområde mitt emot Kaffeholmen belägna detaljplaneprojektet Briggstranden har varit anhängigt sedan 2013, men på grund av ändrade mål väntar planen på delgeneralplanen för Kantvik. Jollstrandens detaljplan i närheten av Kasaberget på Obbnäs västra strand inleds antagligen år 2024. Projektet kommer att bilda en intressant helhet av områden för boende, båtliv och rekreation på var sida om Strömsby hamn. I båda planprojekten är målet att möjliggöra mångsidigt och högklassigt bostadsbyggande i bolagsform. På det här området skulle temat naturligt vara en havsnära livsstil och möjligheten till båtplats alldeles i närheten av bostaden. Markinnehavet på området fördelar sig mellan kommunen, Helsingfors stad och privata. Båt- och andra rekreationstjänster som stöder sig på stranden fordrar betydande byggande av infrastruktur, vilket förorsakar ytterligare utmaningar för tidtabellen.

Beredningsmaterialet för detaljplanen för Eriksgård har varit framlagt i början av hösten 2023. Det är möjligt att planen blir färdig under 2024, men markanvändningsavtalen som uppgörs med de privata markägarna fördröjer processen och förorsakar risk för tidtabellen. Kommunens markinnehav kan vara tillräckligt för att placera ett bostadsmässområde enbart på kommunens område. På basis av beredningsmaterialet skulle bostadsbyggandet på det här området bestå av enbart småhus, så flervåningshusobjekt skulle man då vara tvungen att anvisa som kompletterande objekt någon annanstans. Teman på området skulle kunna vara landsbygd och gårdsmiljö, kultur (Kartanoteatteri) och annan samhälllig verksamhet samt ny användning och blomstring av Eriksgård och Navala gård.

Förslag för främjande av bostadsmässprojektet

Om kommunen beslutar inleda förhandlingar med organisationen för bostadsmässan, börjar processen med granskning och analys av alternativen.

Om det eftersträvade mässåret är 2028 är endast Eriksgård möjlig av de föreslagna alternativen, och tidtabellen innefattar risker. Om man vill att en havsnära livsstil är ett tema, är det en utmaning att bygga nya kompletterande objekt, båthamnar o.dyl. med den här tidtabellen. En möjlighet kunde vara att förbättra servicenivån på Kaffeholmen. Enligt organisationen för bostadsmässan är samarbete med andra kommuner i ordnandet av bostadsmässan möjligt, så även den här lösningen kan man behöva fundera på inom temat en havsnära livsstil.

Om målåret för mässan är 2030, är området Gillobacka möjligt tack vare kommunens markinnehav. Byggandet av området Briggstranden-Jollstranden till en tillräcklig nivå före år 2030 skulle vara en utmaning på grund av det utmanande byggandet av infra, men eventuellt skulle delar av området kunna användas som kompletterande objekt.

Färdigställandet av området Briggstranden-Jollstranden som mässobjekt sker antagligen efter år 2030, men med tanke på kommunens strategi, synlighet och marknadsvärde skulle det vara motiverat att placera bostadsmässan i det havsnära landskapet i Strömsby.

Beredningen föreslår att man inleder preliminära förhandlingar med Andelslaget Finlands Bostadsmässa för att utreda placeringsalternativen med målet att ordna bostadsmässan 2030 eller efter det och att ärendet tas till ny behandling i början av 2024.

Samhällstekniska nämnden behandlade fullmäktigemotionen och förde en vägledande diskussionen om motionen vid sitt sammanträde 23.11.2023 § 131. Angående de framförda områdesalternativen ansåg nämnden Kantviks delgeneralplaneområde som väldigt potentiellt bostadsmässområde. Med effektivt och högklassigt byggande i trä kunde området bli ett trivsamt, grönskande och maritimt område som med bra närservice, naturvänligt skärgårdsutseende och lösningar som baserar sig på förnybar energi skulle locka invånare i alla åldrar. Man förbättrar områdets attraktionskraft ytterligare genom att satsa på bland annat tillgänglighet, goda trafikförbindelser och tillräckligt stora bostäder och tomter.

Som avslutning på diskussionen om fördelarna av bostadsmässkonceptet för kommunen och å andra sidan om de organiseringskostnader som en mässa medför konstaterades att det ändå bör övervägas om konceptet är ett modernt koncept och behöver Kyrkslätt bli mer känt genom bostadsmässa eller kan målet uppnås också på andra sätt, till exempel genom att ordna en planeringstävling för ett av de framförda områdena.

Om man beslutar inleda genomförandet av mässprojektet, ska i de avtal som ingås och i planeringen bland annat av bostädernas storlek säkerställas att byggnaderna byggs och går åt.