

Aarne Markkula

26.11.2007

Kannanotto Hiihtäjätien asemakaavamuutosesitykseen 11621

Khs dnro	2006 - 2814 / 523
Stn dnro	-----
Saap./Anl.	27.11.2007
	7

Keskipinta-alavaatimuksen vaikutus Hiihtäjätien kohteeseen

Varman päämääränä on **tuottavasti ja turvaavasti** sijoittaa eläkevaroja kiinteistösijoituksiin. Nykyisillä rakennuskustannuksilla, korkotasolla ja vuokrahinnoilla vuokra-asuntotuotanto on pääkaupunkiseudulla taloudellisesti pienituloisena pysähtynyt lähes kokonaan.

Varman asuntovuokrauksen ehdoton kanta on koko hankkeen ajan ollut se, että jo 70 m²:n keskikoko aiheuttaa ongelmia vuokrauksessa. Keskikoko on jo nyt huomattavasti suurempi, mitä Varman muissa kohteissa. Esitetty keskipinta-ala tuottaa jo niin korkean vuokran, että on todella **haaste löytää riittävästi maksukykyisiä vuokralaisia** näinkin suuriin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Liian suuret asunnot aiheuttavat tyhjilleen jääviä asuntoja ja etenkin suurta vaihtuvuutta. Nykyisellä korkotasolla ihmiset eivät ole valmiita maksamaan korkeaa vuokrahintaa, vaan hakeutuvat omistusasuntoihin. Suurella keskikokoalla ei saavuteta tavoiteltua vuokralaisten pysyvyyttä. Jos asuntojen keskikokoa edelleen nostetaan, **on erittäin suuri vaara, että hankkeesta ei saada edes siedettävällä tavalla taloudellisesti kannattavaa.**

Nykyisessä Varman omistamassa Hiihtäjätie 3:n **purettavassa asuinkerrostalossa on 104 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 33,5 m².** Kyseisten asuntojen vuokrattavuus ja tuottotaso on ollut erinomainen. Kaavamuutoksen toteutuessa kyseiset pienasunnot poistuvat purun myötä.

Suunnittelunäkökohtia

Nykyisen suunnitelman **asuntovalikoima on monipuolinen ja vastaa alueella olevaa kysyntää.** Perheasuntoja (vähintään 3h+k) on lukumääräisesti asunnoista hieman yli puolet. Pistetaloissa kattokerroksen asunnot yhdistämällä saadaan tarvittaessa 150 m²:n suuruisia asuntoja. Asuntojen pinta-alan kasvattaminen rakennusrunkoa paksuntamalla ei ole kaupunkikuvallisesti hyvä ratkaisu ja alkaisi jo heikentää asuntojen laatua. Asunnot ovat nyt mitoitukseltaan tasapainoisia ja huonelukuunsa nähden sopivia. Kohteessa on jo nyt useita ns. "kalleustekijöitä" (tontti, pistetalot, muurattu julkisivu, parkkikansi, arkkitehtuuri..), joka aiheuttaa vuokratason paineita

Metroaseman läheisyys painottaa yleensä kysyntää yhdenhengentalouksiin tai pienperheisiin. Suurperheet hakeutuvat yleensä rauhallisemmille alueille ja maantasoon. Kaupungin esittämässä keskipinta-alavaatimuksessa tulisi huomioida vuokra- ja omistusasumisen toisistaan poikkeavat taloudelliset erityispiirteet sekä kohteiden sijainti kaupunkirakenteessa

Kunnioittavasti,

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Aarne Markkula