



## **ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA 2020+**

**Hyväksytty KUUMA hallituksessa 18.12.2007**



**SUUNNITTELUKESKUS OY**

26.3.2007

---

# SISÄLTÖ

<b>1</b>	<b>ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA.....</b>	<b>3</b>
1.1	ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN TAVOITTEET .....	3
1.2	KUUMA ALUEEN ASUMISEN VISIO .....	3
1.3	STRATEGISET VALINNAT .....	4
1.4	TOIMENPIDE-EHDOTUKSET .....	8
<b>2</b>	<b>OHJELMAN LÄHTÖKOHDAT JA PERUSTELUT .....</b>	<b>10</b>
2.1	MAAPOLITIIKKA JA KAAVAVARANTO .....	10
2.2	KUUMA KUNTIEN VÄESTÖKEHITYS.....	11
2.3	NYKYINEN ASUNTOKANTA JA ASUNTOTUOTANTO .....	12
2.4	ASUMISEN KEHITYSNÄKYMÄT KUUMA -KUNNISSA.....	14
<b>3</b>	<b>LÄHTEET .....</b>	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>LIITTEET .....</b>	<b>18</b>
4.1	ASUNTOSTRATEGIAT JA -OHJELMAT KUUMA -KUNNISSA .....	18
4.2	KUUMA -KUNTIEN KUNTATAULUKKO 1.1.2007 .....	23

26.3.2007

# 1 ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA

## 1.1 Asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet

KUUMA -kuntien maankäytön kehitys- ja ympäristökuvassa asuminen on keskeisessä roolissa. Kehityskuvan yhtenä jatkotoimenpiteenä esitettiin KUUMA -alueen yhteisen asuntopoliittisen ohjelman laatimista.

KUUMA -kuntien asuntopoliittisen ohjelman tavoitteena on muodostaa yhteinen näkemys KUUMA -kuntien asuntopoliitikasta sekä ryhdyttää MAL -työtä.<sup>1</sup>

Tarkastelun tavoitevuosi on 2020+.

### Asuntopoliittisen ohjelman laadinnan aikataulu

	Vuosi 2007													
	Viikko	Tammikuu			Helmikuu				Maaliskuu				Huhtikuu	
	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
Työohjelman tarkentaminen														
Nykytila ja kehitysnäkymät														
Kuntakierros														
Strategiset valinnat														
Toimenpide-ehdotukset														
KUUMA asuntopoliittinen ohjelmaluonnos / ohjelma														
KUUMA-komissio										6.3				
KUUMA-hallituksen iltakoulu														3.4.
Ohjausryhmän kokous	16.1.					13.2.		1.3.				23.3.		

## 1.2 KUUMA alueen asumisen visio

KUUMA -alue profiloituu osana Helsingin metropolialuetta viihtyisiä, laadukkaita ja monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja asumisympäristöjä tarjoavana alueena. KUUMA alue on aktiivinen ja vahva toimija Helsingin seudun asuntopoliitikassa. Sekä kohtuuhintaisella että kysyntälähtöisellä asunto- ja tonttitarjonnalla KUUMA alue vastaa eri väestöryhmien asumisen tarpeisiin ja turvaa näin omalta osaltaan työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kehitysedellytykset. Kilpailukyvyyn säilyminen ja vahvistaminen turvataan valtion, elinkeinoelämän ja muiden toimijoiden sekä KUUMA -kuntien tiiviillä yhteistyöllä ja yhteisvastuullisuudella.

<sup>1</sup> KUUMA asuntopoliitikka, työseminaari 17.1.2007.

26.3.2007

---

## **1.3 Strategiset valinnat**

### **1) KUUMA asuntopolitiikka on osa Helsingin seudun asuntopolitiikkaa ja yhteistyötä Helsingin seudulla lisätään**

Tavoitteena on vahvistaa KUUMA alueen asemaa vahvana neuvottelu- ja yhteistyökumppanina koko Helsingin seutua koskevissa asuntopoliittisissa kysymyksissä.

Koko Helsingin seudun yhteistyö on erityisen tärkeää neuvoteltaessa valtion roolista ja toimista infrastruktuurin ja palveluinvestointien tukemisessa.

### **2) KUUMA alueesta vahva, osaava ja aktiivinen asuntopoliittinen toimija**

Kunnat jatkavat edelleen asuntopolitiikan keskeisinä toimijoina. Kuntien rinnalle tulee vahvaksi toimijaksi KUUMA alue. Yhteistyöllä saavutetaan suurempi painoarvo edunvalvonnassa esim. valtion suuntaan sekä rakennuttamiseen.

Tavoitteena on asumiseen liittyvien osaamisresurssien vahvistaminen ja hyödyntäminen sekä asiantuntemuksen, tiedon ja kokemusten vaihto KUUMA -kuntien kesken.

Yhdessä hoidetaan asuntopolitiikan koordinointi ja edunvalvonta sekä selvitetään mahdollisuus ja tarve keskitetyille kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiselle, hallinnoinnille ja ylläpidolle. Lisäksi kehitetään uusia yhteistoiminnan muotoja asumisen ja rakentamisen yhteistyökumppaneiden kanssa.

### **3) Maapolitiikkaa tehostetaan**

KUUMA -alueella on tavoitteena maapolitiikan tehostaminen, aktiivinen raakamaan hankinta ja tonttivarannon lisääminen. Maapolitiikan tehostaminen tarkoittaa kaikkien maapoliittisten keinojen tehokasta käyttöä. Tehokas maapolitiikka edellyttää viranhaltijoilta aktiivisuutta ja esityksiä ja luottamushenkilöiltä rohkeita päätöksiä. Asuntopoliittisen yhteistyön edellytyksenä on yhteistyö myös maapolitiikassa.

Maapolitiikalla on keskeinen merkitys kuntien taloudessa. Raakamaa hankitaan ensisijaisesti kunnan omistukseen ennen kaavoitusta. Se on infrastruktuurin rakentamisen ja palvelujen tuottamisen välttämätön rahoituskeino. Isoissa projekteissa se on toteutusedellytys.

Yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaan KUUMA alueella ensimmäinen asemakaava tehdään pääsääntöisesti vain kunnan maalle. Maankäytösopimuksia voidaan käyttää poikkeustapauksissa myös ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa tonttituotannon turvaamiseksi. Valtion tulee osaltaan tukea KUUMA -alueen asuntotuotantoa mm. infra-avustuksilla ja luovuttamalla valtion omistamia maita asuntorakentamiseen raakamaan hinnalla. Edunvalvonnassa valtion suuntaan jatketaan Järvenpään viitoittamaa tietä yhteistyössä.

Tavoitteena on yhdyskuntarakenteen kannalta järkevästi sijoittuvan, olemassa olevan, yksityisten ja rakennusliikkeiden omistaman tonttivarannon saaminen asuntorakentamiseen.

26.3.2007

---

Yhteiskunnan tukeman asuntotuotannon lisäämiseksi ja laadun parantamiseksi KUUMA alueella sovitaan yhteisistä tonttien luovutuksen periaatteista ja menettelytavoista. Myös omakotitonttien yhteisistä luovutusperiaatteista voidaan tarvittaessa sopia. Järjestetään luovutuskilpailuja, jossa laatua voidaan painottaa jo suunnitteluvaiheessa. Laaditaan tontinluovutukseen yhteinen laatukriteeristö, jota voidaan soveltaa tapauskohtaisesti.

#### **4) Yhteisvastuulliseen asuntopoliikkaan**

Tavoitteena on järjestää asuminen yhteisvastuullisesti kuntien erilaisuus huomioon ottaen. Kysyntälähtöisyys on tärkeää myös kohtuuhintaisten asuntojen tuotannossa. Toinen tärkeä tavoite on tasapuolisuus kuntien kesken, jolloin kaikki kunnat jakavat vastuuta. Nämä kaksi näkökulmaa voidaan yhdistää vain yhdessä sopimalla.

Yhteisvastuullisuus korostuu erityisesti erityisryhmien asuttamisessa. Erityisryhmien moninaisuudesta<sup>2</sup> johtuen myös ryhmien asuttamisen tarpeet ovat moninaiset ja ne vaihtelevat paljon kunnittain. Peruslähtökohtana pidetään, että kukin kunta vastaa omien erityisryhmien asuttamisesta. Asuntola-asunnot sijoitetaan hajautetusti eri kuntiin ja pienehköihin yksiköihin. Vaikeimpien ongelmien ja erityisasiantuntemusta vaativien asioiden hoitamisesta sovitaan yhdessä ja yhteisvastuullisesti. Yhteishankkeilla syntyy kustannustehokkuutta. Kolmannen sektorin asiantuntijuutta hyödynnetään yli kuntarajojen.

Yhteiskunnan tukema asuntotuotanto oli vuosina 1998-2006 KUUMA alueella keskimäärin 21 % kauden koko tuotannosta. Luodaan edellytykset toteuttaa valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa vuosittain keskimäärin 20 %:n osuus asuntotuotannosta. Lisäksi tuotetaan muuta yhteiskunnan tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa mahdollisuuksien mukaan. Vuokra-asuntotuotantoa hajautetaan kaikkiin kuntiin ja sijoitetaan asuntoalueille muiden asumismuotojen sekaan. Nykyisten kunnallisten vuokra-asuntojen omistus pyritään pitämään KUUMA alueella joko kunnallisilla tai seudullisella vuokrataloyhtiöllä. Kunnittaiset yhteiskunnan tukeman asuntotuotannon tavoitteet ja keinot tavoitteiden saavuttamiseksi sovitaan yhteen.

Yhteisvastuullisuus edellyttää yhteistyötä KUUMA -kuntien kesken. Yhteistyön tiivistämisen kautta voidaan niin sovittaessa edetä yhteiseen kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoon. Yhteisellä asuntotuotannolla voidaan yksittäisiä kuntia paremmin turvata tasapuolisuus kuntien kesken. Yhteinen asuntotuotanto on riittävän suuri organisaatio kilpailuttamaan uudiskohteet. Tarve ja mahdollisuudet KUUMA alueen yhteiselle asuntotuotannolle selvitetään.

#### **5) Uudisrakentamisen painopiste monipuolisessa, kohtuuhintaisessa ja laadukkaassa asuntotuotannossa**

KUUMA -alue profiloituu osana Helsingin metropolialuetta viihtyisiä, laadukkaita ja monipuolisia asumisvaihtoehtoja tarjoavana alueena. Tähän pyritään kysyntälähtöisellä asuntotuotannolla. Suurin kysyntä kohdistuu pientalovaltaiseen asumiseen. Kuntien raja-alueilla tehdään yhteistyötä suunnittelussa, toteutuksessa ja palvelujen järjestämisessä.

---

<sup>2</sup> Erityisryhmät: Ikääntyvä väestö, vammaiset, asunnottomat, päihdeongelmaiset, mielenterveyskuntoutujat, nuoret ja opiskelijat, maahanmuuttajat / pakolaiset

26.3.2007

---

Tavoitteena on kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen. Kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa lisäämällä vastataan erityisesti nuorten ja alueelle muualta työn takia muuttavien asumisen tarpeisiin. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksenä on kohtuuhintainen raaka- ja tonttimaa, joten maapolitiikalla on keskeinen merkitys.

KUUMA alueen uusien asuntoalueiden yhteisellä koordinoinnilla varmistetaan kunnallistekniikan ja palvelujen oikea-aikainen rakentaminen ja kytkös kuntien talouden suunnitteluun.

KUUMA alueen kuntakohtaisten asuntotuotantotavoitteiden mukaan asuntotuotanto KUUMA alueella olisi 2100 - 2300 asuntoa vuodessa vuosina 2008 - 2017.

## **6) Työvoiman asuntokysyntään vastataan**

Kuntien omistaman vuokra-asuntokannan hallintoa ja ylläpitoa kehitetään. KUUMA alueella noin 2150 taloutta sai vuokra-asunnon vapautuvasta asuntokannasta vuonna 2006. Elinkeinoelämän toiminta- ja kehitysedellytysten vahvistaminen edellyttää kohtuuhintaista ja monipuolista asuntotuotantoa sekä asunto- ja elinkeinopolitiikan tiiviimpää yhteistyötä.

Tavoitteena on tuottaa riittävästi kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja joukkoliikenneyhteyksien varten. Työperäisen maahanmuuton tarpeet otetaan huomioon. Yritysten avainhenkilöiden muuton helpottamiseksi tarvitaan myös kovan rahan vuokra-asuntoja. Selvitetään elinkeinoelämän osallistumismahdollisuudet ja -tavat asuntotuotannossa.

## **7) Nykyistä asuntokantaa parannetaan vastaamaan tuleviin tarpeisiin**

Asuntojen laatuvaatimukset kasvavat ja asumistarpeet moninaistuvat. Valtaosa asunnoista, joissa asutaan vuonna 2020, on jo valmiina. Tärkeimmät parantamistoimenpiteet asuntokannassa tulevat olemaan peruskorjaukset, julkisivuremontit, putkiremontit ja hissien rakentaminen. Näistä hissien rakentaminen on kuntien sosiaali- ja terveystalouden järjestämisen ja siitä aiheutuvien menojen minimoimisen kannalta tärkein. KUUMA alueella pyritään hyödyntämään valtion hissiavustus ja sopimaan riittävästä kunnallisesta hissiavustuksesta.

Kuntien ja kaupungin omistamissa rakennuksissa perusparannukset on helpointa toteuttaa keskitetysti. Myös yksityisen rakennuskannan perusparantamisen edistäminen laajemminkin on tärkeää, sillä asuntokannan kunnolla on suuri merkitys alueen imagoon ja vetovoimaisuuteen. Keskitettyjä neuvonta- ja asiantuntijapalveluja tarjotaan sekä yksityisten että kunnallisten kohteiden perusparantajien käyttöön.

Asuntoja lisäksi myös vanhoja asuin ympäristöjä kehitetään niin, että ne säilyvät kilpailukykyisinä ja vetovoimaisina uusien asuinalueiden rinnalla.

26.3.2007

---

## **8) KUUMA profiloituu laadukkaan asumisen mallialueeksi**

Tavoitteena on laadun säilyttäminen myös kysynnän ja tuotannon kasvaessa. Myös kohtuuhintaisten asuntojen tulee olla laadukkaita. Kaikissa kunnissa tarjotaan sekä keskusta-asumista että väljempää pientaloasumista. Joukkoliikennepalvelujen tuntumassa olevilla pientaloalueilla pyritään nykyistä urbaanimpaan ja tehokkaampaan toteutustapaan. Näillä kaupunkimaisilla pientaloalueilla yksittäisten pientalojen tonttikoko on nykyistä pienempi.

Kerrostalarakentamisessa keskitytään tuottamaan rakennuskooltaan pienimuotoisia kaupunkimaisia aluekokonaisuuksia, jossa palvelut ovat jalan saavutettavissa. Ydinkeskustat ovat tiiviisti ja tehokkaasti rakennettuja.

KUUMA-alueen asukkaita ohjataan ja kannustetaan ekologiseen ja energiaa säästävään rakentamiseen ja asumiseen. Ihmiset valitsevat enenevässä määrin asuinpaikoikseen alueita, jotka vastaavat heidän elämäntyylyjään. Asuinalueiden onnistunut teemoitus eri puolella KUUMA aluetta herättää kiinnostusta alueeseen ja monipuolistaa asuntotarjontaa.

KUUMA alueen kilpailuetuna on laadun tarjoaminen edullisempaan hintaan kuin pääkaupunkiseudulla. Asumisen laatua nostetaan KUUMA alueen yhteisten kehittämis- ja rakennuttamishankkeiden avulla. Myös suunnittelun laatuun kiinnitetään huomiota. Laadun kohottamiseksi järjestetään suunnittelukilpailuja sekä uusien alueiden toteuttamiseksi että vanhojen asuinalueiden parantamiseksi.

## **9) Hajarakentaminen hallintaan**

KUUMA alueen tavoitteena on hallittu hajarakentaminen ja hajarakentamisen ohjaaminen kyläkeskuksiin yleiskaavoituksen, rakennusjärjestyksen tai vastaavin keinoin. Luodaan hajarakentamisen kaavoitus- ja lupakäytännöille yhteiset pelisäännöt, johon kaikki KUUMA -kunnat sitoutuvat. Pelisääntöjen lähtökohtana pidetään eheää yhdyskuntarakennetta, henkilöautoliikenteen vähentämistä, joukkoliikenteen osuuden kasvattamista, palvelujen turvaamista sekä riittävää tonttitarjontaa asemakaavoitetuilla alueilla.

## **10) Kulttuurihistoriallisten kohteiden perusparantaminen hoidetaan yhteistyössä**

Kulttuurihistorialliset kohteet nostavat koko KUUMA alueen imagoa. Alueiden ja kohteiden perusparantamisesta huolehditaan ja niiden kunnossapito organisoidaan yhdessä. Näin on mahdollista hyödyntää tehokkaammin erityisasiaintuntemusta sekä käyttää eri rahoituskanavia kohteiden kehittämiseen.

26.3.2007

---

## 1.4 Toimenpide-ehdotukset

Esitetyt toimenpide-ehdotukset ovat suosituksia jatkotoimenpiteiksi ja selvityksiksi, joihin voidaan ryhtyä joko erillisprojekteina tai osana KUUMA-yhteistyön vuosittain hyväksyttävää toimintasuunnitelmaa.

### **1) Selvitetään resurssit ja yhteistyömuodot asiantuntijayhteistyölle, tiedon ja kokemusten vaihdolle sekä yhteisille neuvonta- ja osaamispalveluille mm.**

- maapolitiikka
- kaavoitus
- asuntopolitiikka
- asuntotuotanto
- projekti- ja hankekehitys, ohjelmointi ja rahoitus
- erityisryhmien asuminen
- maahanmuuttajien asuminen

### **2) KUUMA maapoliittinen ohjelma**

- hyväksytään osana Helsingin seudun yhteistyötä KUUMAn yhteiset maapoliittiset periaatteet, joiden pohjalta kunnat voivat tarkentaa omia ohjelmiaan

### **3) Edunvalvontayhteistyö**

- infra-avustukset
- ARA-avustukset, korkotuki
- ARA-tonttihinnat
- EU-rahoitushakemukset
- joukkoliikenneasiat
- MAL, VAT ja valtion maat

### **4) Yhteiskunnan tukema asuntotuotanto**

- määritellään kuntakohtaiset tavoitteet yhteiskunnan tukemalle asuntotuotannolle ja vuokra-asuntotuotannolle
- selvitetään keinot tavoitteiden saavuttamiseksi

### **5) KUUMA alueen-vuokrataloyhtiöiden omistusjärjestelyt**

- määritellään vuokra-asumisen omistajapolitiikka
- selvitetään tarve ja halu sekä edut ja haitat vuokra-asuntojen yhteiselle omistukselle, ylläpidolle ja asuntojen välitystoiminnalle

### **6) KUUMA alueen yhteinen asuntotuotanto**

- selvitetään tarve ja halu sekä edut ja haitat yhteiselle asuntotuotannolle

### **7) Suunnittelu- ja toteutusyhteistyö raja-alueilla**

- KUUMA -kuntien raja-alueiden maankäytön suunnittelu ja kaavoitus
- toiminta- ja rahoitusmallit palvelujen, kunnallistekniikan ja joukkoliikenteen toteutukseen ja ylläpitoon
- palvelujen optimaalinen sijoitus ja käyttö rajojen yli

26.3.2007

---

**8) Laatuasumishanke**

- o tuotekehitysprojekti, jossa keskeisintä tutkimustiedon, kokeilujen ja käytännön kehittämishankkeiden koordinointi ja edistäminen
- o tehtävänä mm. yhteisen laatukriteeristön luominen tontinluovutukseen (asuminen, ulkoilualueet ja pihat, liikenne ja pysäköinti, rakenneratkaisujen laatu, työpaikka- ja palvelutoiminnot)

**9) Hissiavustusten hyödyntäminen**

- o osaamisen ja tiedon vaihto valtion hissiavustuksen hyödyntämiseksi
- o selvitetään kunnallisen hissiavustuksen riittävä määrä sekä vaikutukset sosiaali- ja terveystalouden järjestämiseen ja kustannuksiin

**10) KUUMA asumisneuvonta- ja korjaustiimi**

- o selvitetään yhteisen asumisneuvonta- ja korjaustiimin perustamistarve
- o 2-3 yhteistä neuvojaa ja korjausryhmä
- o sosiaalinen isännöinti, asumistuki
- o korjausneuvonta, hissineuvonta, rahoituskysymykset ja avustukset
- o alueellisen perusrantamisen edistäminen, kulttuuriympäristökohteet
- o esteettömyyskorjaukset asunnoissa

**11) Erityisryhmien asuttamisen yhteistyö**

- o yhteisvastuullisuus ja tasapuolisuus erityisryhmien asuttamisessa
- o jaettava useaan pienehköön kohteeseen lähelle palveluja
- o yhteinen organisointi
- o yhteiset selviämisasemat
- o asuntola-asunnot muuhun asumiseen huonosti sopeutuville

**12) Yhteismarkkinointi**

- o positiivisen mielikuvan luominen KUUMA alueesta asuinalueena
- o selvitetään yhteismarkkinoinnin keinot

**13) Kulttuurihistoriallisten kohteiden perusrantaminen**

- o Yhteinen kartointi, ohjelmointi, koordinointi ja lisäavustukset (valtion tuen lisäksi) KUUMA:n puitteissa. Erityisen suuri tarve on neuvonta ja asiantuntija-resursseista, jotka voitaisiin keskittää.

**14) Seuranta- ja tietojärjestelmä**

- o Tilastojen ja yhteismitallisen perusdatan kokoaminen ja tulkinta
- o Asuntokysynnän jatkuva seuranta
- o Kehitysnäkökulmat ja asuntotuotantotavoitteet
- o vastuutaho KUUMA alue, yhteistyötahot Uudenmaan liitto, YTV

26.3.2007

## 2 OHJELMAN LÄHTÖKOHDAT JA PERUSTELUT

### 2.1 Maapolitiikka ja kaavavaranto

Kunnat eroavat maapinta-alaltaan huomattavasti toisistaan. Asemakaavoitettua maata on eniten Nurmijärvellä ja Tuusulassa.

	Järvenpää	Kerava	Mäntsälä	Nurmijärvi	Pornainen	Tuusula
Maapinta-ala, km <sup>2</sup>	38	31	581	362	147	220
Asemakaava-alue, km <sup>2</sup>	19	15	12	37	2	31

Järvenpäässä, Keravalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä ja Tuusulassa on maapoliittinen ohjelma, jossa on määritelty maapolitiikan periaatteet ja keinot. Pornaisissa maapoliittinen ohjelma on valmisteilla.

Maanhankinnan, maan kehittämisen ja maan käyttöön saamisen keinot vaihtelevat kunnittain. Seuraavaan taulukkoon on koottu yhteenveto KUUMA kuntien käyttämistä keinoista<sup>3</sup>:

	Järvenpää	Kerava	Mäntsälä	Nurmijärvi	Pornainen	Tuusula
Vapaaehtoinen maanhankinta	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti
Etuosto	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Tarvittaessa	Harvoin	Harvoin
Lunastaminen	Harvoin	Harvoin	Harvoin	Harvoin	Ei käytetä	Harvoin
Maankäyttösojimus	Jatkuvasti	Ei käytetä	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Harvoin	Jatkuvasti
Kehittämiskorvausmenettely	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä
Kehittämisaaluemenettely	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä
Tontin luovutus	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti
Rakentamiskehotus	Harvoin	Ei käytetä	Ei käytetä	Ei käytetä	Harvoin	Ei käytetä
Korotettu kiinteistövero	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Jatkuvasti	Ei käytetä

Asuntorakentamisen kaavavaranto kuten myös raakamaavaranto vaihtelee kunnittain ja taajamittain. Asuntotonttivaranto vuodenvaihteessa 2007/2008 on KUUMA alueella seuraava<sup>3</sup>:

	Yleiskaava (kem <sup>2</sup> )	Asemakaava (kem <sup>2</sup> )
Järvenpää	465 000	206 000
Kerava	692 000	130 000
Mäntsälä	510 000	279 000
Nurmijärvi	1 200 000	300 000
Pornainen	350 000	60 000
Tuusula	977 000	203 600
<b>KUUMA alue</b>	<b>4 194 000</b>	<b>1 178 600</b>

<sup>3</sup> KUUMA -kuntien kaavoittajat

26.3.2007

## 2.2 KUUMA kuntien väestökehitys

KUUMA alueen väestönkasvu jatkuu voimakkaana. KUUMA alueelle saadaan väestönkasvua niin paljon kuin kunnat pystyvät vastaanottamaan. Tavoitteena on hallittu väestökasvu.

KUUMA alueen väestömäärän arvioidaan vuonna 2030 olevan 200 000 – 238 000 asukasta eli ennusteesta riippuen kasvua on keskimäärin 1,5 % - 3,1 % vuodessa:

	Väestö 31.12.2006*	Kuntien väestötavoitteet			UML (7.11.2006)**	TK (2004)
		kasvu-% 2007-2011 per vuosi	2020, viralliset	2030, varautu- minen	2030	2030
Järvenpää	37 629	0,5-1 %	45 100	47 000**	46 000 – 47 000	43 827
Kerava	32 305	1-1,5 %	38 000	42 000****	39 000 – 42 000	35 743
Mäntsälä	18 650	2 %	26 000	30 000	26 000 – 30 000	22 026
Nurmijärvi	38 006	2 %	47 000	52 000	50 000 – 55 000	48 837
Pornainen	4 851	2,5 %	6 900	8 850	6 500 – 8 900	5 719
Tuusula	35 434	2 %	47 000	55 500	48 000 – 55 500	44 171
<b>KUUMA</b>	<b>166 875</b>		<b>210 100</b>	<b>235 850</b>	<b>215 500 – 238 400</b>	<b>200 323</b>

\* Tilastokeskus, väestöttilasto.

\*\* SAUMA= Sauma-alueen (Espoo, Järvenpää, Nurmijärvi, Tuusula, Vantaa, Vihti) tieverkkoselvitystä varten tehty arvio

\*\*\* Uudenmaan maakuntaohjelmaan 2007-2010 sisältyvä väestöarvio

\*\*\*\* alustava arvio

KUUMA alueen väestön ikärakenne on keskimääräistä nuorempaa. Vallitseva kehityssuunta on, että KUUMA alueella asuvan väestön ikärakenne vanhenee, mutta alueelle muuttavat ovat pääosin lapsiperheitä. Ikääntyvien asuntokysyntä kohdistuu kuntien keskustoihin.

Vaikka yksinasuvien osuus asuntokunnista kasvaa, KUUMA alueella asuntokunnan koko on edelleen selvästi keskimääräistä suurempi. Asuntokunnan keskimääräinen koko oli vuonna 2004 sekä Helsingin seudulla että koko maassa 2,1 henkilöä. Pääkaupunkiseudulla asuntokunnan keskikoko oli 2,0 henkilöä ja kehyskunnissa 2,4 henkilöä.<sup>4</sup>

KUUMA kunnissa asuntokunnan keskikoko on seuraava<sup>5</sup>:

	henkilöä / asuntokunta
Pornainen	2,9
Nurmijärvi	2,6
Mäntsälä	2,5
Tuusula	2,5
Järvenpää	2,2
Kerava	2,1

<sup>4</sup> YTV: Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

<sup>5</sup> KUUMA kuntien kuntataulukko 1.1.2007

26.3.2007

## 2.3 Nykyinen asuntokanta ja asuntotuotanto

*Erillisten pientalojen* (=omakotitalot ja paritalot) osuus oli vuoden 2005 lopussa koko KUUMA alueella 47 % asuntokannasta, joka on enemmän kuin koko maassa keskimäärin. Suhteellisesti eniten erillisiä pientaloja oli Pornaisissa (86 %), Mäntsälässä (66 %) ja Nurmijärvellä (60 %) ja vähiten Keravalla (26 %) ja Järvenpäässä (31 %).

*Kerrostalojen* osuus oli vuoden 2005 lopussa koko KUUMA alueella 36 % asuntokannasta, joka on vähemmän kuin koko maassa keskimäärin. Suhteellisesti eniten kerrostaloja oli Keravalla (59 %) ja Järvenpäässä (45 %) ja vähiten Pornaisissa (3 %).

KUUMA kehitys- ja ympäristökuvan tavoitteena on nostaa erillisten pientalojen sekä rivi- ja ketjutalojen osuutta asuntokannasta. Asuntokanta 2005 ja tavoite 2030:

	Asuntokanta 31.12.2005				
	Yhteensä	Erilliset pientalot	Rivi- ja ketjutalot*	Kerrostalot	Muu
Järvenpää	17 536	31 %	22 %	45 %	1 %
Kerava	15 012	26 %	14 %	59 %	1 %
Mäntsälä	7 936	66 %	14 %	17 %	3 %
Nurmijärvi	15 601	60 %	17 %	22 %	1 %
Pornainen	1 878	86 %	8 %	3 %	4 %
Tuusula	14 710	58 %	13 %	28 %	2 %
<b>KUUMA 2005</b>	<b>72 673</b>	<b>47 %</b>	<b>16 %</b>	<b>36 %</b>	<b>2 %</b>
<b>KUUMA 2030</b>		<b>48% - 50%</b>	<b>20% - 22 %</b>	<b>30 %</b>	
Helsingin seutu		20 %	10 %	68 %	1 %
Koko maa		40 %	14 %	44 %	2 %

\*) sisältää myös yhtiömuotoisen omakotiasumisen

*Vuokra-asuntojen* osuus on noin viidennes KUUMA alueen koko asuntokannasta. Vuokra-asuntokannasta noin puolet on aravavuokra-asuntoja. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta vaihtelee Pornaisten 10 %:sta Keravan 34 %:iin.

Vuokra- ja aravavuokra-asuntojen osuus asuntokannasta KUUMA kunnissa<sup>6</sup>:

	Järvenpää	Kerava	Mäntsälä	Nurmijärvi	Pornainen	Tuusula	<b>KUUMA</b>
Väestö 31.12.2006*	37 629	32 305	18 650	38 006	4 851	35 434	<b>166 875</b>
- kehitys 2007-11, as. / v		395 as.	500 as.	800 as.	130 as.	700 as.	
- kehitys 2007-11, % / v	0,5-1,0 %		n. 2 %	2 %	2,5 %	2 %	
Asuntokanta 1.1.2006	17 536	15 012	7 936	15 601	1 878	14 710	<b>72 673</b>
- kunnan omistama, lkm	1 662	n. 1 400	532	1 317		814	<b>5 725</b>
- %-osuus asuntokannasta	9,5 %	9,3 %	6,7 %	8,4 %		5,5 %	<b>7,9 %</b>
Vuokra-asunnot 2006	n. 5 100	n. 5 050	n. 1 530	n. 2 950	n. 180	n. 2970	<b>18 226</b>
- vuokra-as. / 100 asukasta	13,6	16,0	8,4	7,9	3,7	8,5	<b>11,1</b>
- %-osuus asuntokannasta	29 %	34 %	19 %	19 %	10 %	20 %	<b>25,7 %</b>
Aravavuokra-asunnot 2006	n. 2 660	n. 3 270	n. 750	n. 1 680	n. 50	n. 1 360	<b>9 770</b>
- asuntoja / 100 asukasta	7,1	10,2	4,1	4,5	1,0	3,8	<b>5,9</b>
- %-osuus asuntokannasta	15 %	21 %	9 %	12 %	3 %	9 %	<b>13 %</b>

\* Tilastokeskus, väestötillasto.

<sup>6</sup> KUUMA kuntien kuntataulukko 1.1.2007

26.3.2007

KUUMA alueen toteutunut asuntotuotanto vuosina 1998-2006 oli yhteensä noin 13 850 asuntoa, josta noin 21 % oli valtion tukemaa asuntotuotantoa. KUUMA kuntien asuntotuotantotavoite vuosina 2008-2017 on yhteensä 2125 - 2275 asuntoa/vuosi.

KUUMA -kuntien toteutunut asuntotuotanto vuosina 1998-2006 ja asuntotuotantotavoitteet vuosille 2007-2017<sup>7</sup>:

	Järvenpää	Kerava	Mäntsälä	Nurmijärvi	Pornainen	Tuusula	KUUMA
Toteutunut asuntotuotanto	n. 2 640	n. 2 920	n. 1 470	n. 3 200	n. 550	n. 3 070	<b>13 850</b>
- 1998-2001, as./vuosi	280	254	138	307	37	366	<b>1 382</b>
- 2002-2006, as./vuosi	305	380	184	423	80	320	<b>1 692</b>
Valtion tukema 1998-2006	481	1 184	181	480	-	662	<b>2 875</b>
- % kauden tuotannosta	18,2 %	40,5 %	12,3 %	15 %	-	21,6 %	<b>20,8 %</b>
Asuntotuotantotavoite							
- 2007-2011, as./vuosi	350-500	500	250	350	105	400	<b>1 955 - 2 105</b>
- 2008-2017, as./vuosi	350-500	480	270	400	115	510	<b>2 125 - 2 275</b>

Uudenmaan maakuntaohjelmaan sisältyy väestöarvioon (peruslaskelma ja varautumislaskelma) perustuva asuntotuotantolaskelma vuoteen 2030. Laskelman mukaan koko Helsingin seudun asuntotuotannon tulisi olla 9 424 - 11 031 asuntoa / vuosi vuosina 2006-2015 ja 9 873 - 12 689 asuntoa / vuosi vuosina 2016-2030. KUUMA alueen osuus Helsingin seudun asuntotuotannosta on laskelman mukaan 16-18 % vuosina 2006-2015 ja 13-16 % vuosina 2016-2030. Edellisessä taulukossa esitetyt KUUMA kuntien omat asuntotuotantotavoitteet ovat jonkin verran suuremmat kuin Uudenmaan maakuntaohjelmaan sisältyvän laskelman mukaiset tavoitteet.

KUUMA alueen asuntotuotanto Uudenmaan maakuntaohjelman laskelman mukaan kunnittain<sup>8</sup>:

	Asuntotuotanto 2006-2015		Asuntotuotanto 2016-2030	
	Asuntoa/vuosi		Asuntoa/vuosi	
	Perus	Varauma	Perus	Varauma
Järvenpää	260	401	253	431
Kerava	247	387	268	364
Mäntsälä	199	251	179	267
Nurmijärvi	409	454	254	412
Pornainen	49	62	54	89
Tuusula	377	420	296	494
<b>KUUMA alue</b>	<b>1 541</b>	<b>1 975</b>	<b>1 304</b>	<b>2 057</b>

<sup>7</sup> KUUMA kuntien kuntataulukko 1.1.2007

<sup>8</sup> Uudenmaan maakuntaohjelma 2007-2010.

26.3.2007

## 2.4 Asumisen kehitysnäkymät KUUMA -kunnissa

### Asumisväljyys kasvaa

Asumisväljyys on Suomessa muita länsimaita alhaisempi. Uudellamaalla ja erityisesti pääkaupunkiseudulla asumisväljyys on vielä koko maata alhaisempi. Uudellamaalla keskimääräinen asumisväljyys vuonna 2004 oli 35 h-m<sup>2</sup>/asukas. 2000-luvulla asumisväljyys on kasvanut 1,1 h-m<sup>2</sup> / asukas eli vuositasolla 0,3 h-m<sup>2</sup> / asukas.<sup>9</sup> KUUMA alueella asumisväljyys vaihtelee Keravan 34,8 h-m<sup>2</sup>:stä Mäntsälän 37,1 h-m<sup>2</sup>:iin / asukas<sup>10</sup>:

	h-m <sup>2</sup> / asukas
Mäntsälä	37,1
Tuusula	37,0
Nurmijärvi	36,9
Pornainen	36,4
Järvenpää	35,2
Kerava	34,8

Uudellamaalla keskimääräisen asumisväljyyden ennakoitaan vuoteen 2030 kasvavan nykyisestä noin 35 h-m<sup>2</sup>:stä 46 h-m<sup>2</sup>:iin / asukas<sup>11</sup>.

- KUUMA kunnissa asumisväljyys tulee edelleen kasvamaan.

### Asumisen tarpeet monipuolistuvat

Omistusasunnon hankinta on tullut yhä useammalle kotitaloudelle realistiseksi vaihtoehdoksi laina-aikojen pidentymisen ja korkotason alenemisen vuoksi. Samalla aravavuokra-asuntojen kilpailukyky on heikentynyt. Silti osa asunnontarvitsijoista ei tulevaisuudessaakaan selviä ilman asumisen tukea. Vuokra-asuntokannan ylläpito ja uuden rakentaminen on jatkossakin tärkeää elinkeinoelämän tarvitseman työvoiman asumistarpeen tyydyttämiseksi.

Perinteistä perheasunnoista halutaan siirtyä yksilöllisimpiin asuntoihin. ”Normaaliperheiden” osuus asuntojen kysynnästä vähenee, sen sijaan eri-ikäisten sinkkujen ja pienkotitalouksien määrä kasvaa. Vanheneva väestö tarvitsee omien tarpeidensa mukaisia asuntoja, joissa otetaan huomioon erityisesti esteettömyys. Myös eri kansallisuuksilla on omia asumismieltymyksiään. Estetiikka tulee asumisessa tärkeämmäksi ja asumisen pitää kertoa asujansa identiteetistä. Asumisen perustyyppien (omakoti- rivi- ja kerrostalo) rinnalle tulee mm. uudentyyppisiä pienkerrostaloja, kaupunkirivitaloja, kaupunkivilloja ja avoimen rakentamisen muunneltavia kerrostaloja. Myös uusia asuntojen hallintamuotoja kehitetään.

<sup>9</sup> YTV. Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

<sup>10</sup> KUUMA kuntien kuntataulukko 1.1.2007.

<sup>11</sup> Uudenmaan maakuntaohjelma 2007-2010

26.3.2007

---

Helsingin seudulla asumisen päälinjoina tulevat olemaan pientalomaisen asumisen kysynnän kasvu sekä toisaalta korkeatasoinen ja yksilöllinen kerrostaloasuminen keskeisillä ja houkuttelevilla paikoilla.<sup>12</sup>

- Vaikka KUUMA alueella on suuria alueellisia eroja asumisen tarjonnassa ja tarpeissa on kaikkien KUUMA -kuntien tavoitteena monipuolinen asuntotarjonta.

### **Asumisen laadun odotetaan paranevan**

Varallisuuden kasvaessa suuri osa ruokakuntien tuloista käytetään tulevaisuudessakin asu-  
mistason kohottamiseen.

Asumistoiveiden muutokseen vaikuttavat etenkin ikärakenteen kehitys, kulttuuriset vaikutukset ja uusien sukupolvien arvomaailma. Kasvukeskuksissa asunnon ja asuinpaikan valintaan vaikuttavia tekijöitä ovat väljyyden lisäämisen lisäksi asunnon hinta ja asumiskustannukset. Asumistoiveiden painopiste on siirtymässä asunnon ominaisuuksista asuinympäristön laatuun, identiteettiin ja imagoon.

- KUUMA -kunnat pitävät asumisen laadun kohottamista erittäin tärkeänä tulevaisuudessa. Myös kohtuuhintaisen asumisen on oltava KUUMA alueella laadukasta.

### **Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinatilanne jatkuu vaikeana – paineet KUUMA alueella lisääntyvät**

Ripeän väestönkasvun ja asumisväljyyden nostamishalun vuoksi asuntojen kysyntä kasvukeskusalueilla ylittää asuntojen tarjonnan. Tällöin asuntojen tuotantokustannukset irtautuvat myyntihinnoista ja vuokrat kohtuullisuudesta. Uusien ja käytettyjen asuntojen myyntihinnat ja vuokrat nousevat kasvukeskusalueilla enemmän kuin muualla. Lisäksi rakentamisen piiriin saatavista tonteista on pulaa. Myös kasvukeskusten lähikunnissa paineet hintojen nousuun kovenevat.

Pääkaupunkiseudun kehyskuntien asuntotuotanto on viime vuosina kasvanut ja pystynyt osittain korvaamaan pääkaupunkiseudun asuntojen tuotantovajausta. Etenkin pientaloja haluavat lapsiperheet ovat hakeutuneet pääkaupunkiseudun kehysalueelle ja vieläkin kauemmas. Helsingin seudun näkökulmasta tätä kehitystä pidetään yhdyskuntarakennetta hajauttavana.

Pääkaupunkiseudun kuntien yhteenlaskettuna asuntotuotantotavoitteena on nykyisten ohjelmien mukaan 8 000 – 9 000 asunnon vuosituotanto, josta 20 – 25 % tulisi olla ARA-vuokra-asuntojen tuotantoa. Pientaloasumista halutaan lisätä kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa. Helsingin tavoitteena on nostaa pientalojen osuus kolmannekseen asuntotuotannosta ja Vantaan 40 % kokonaistuotannosta. Espoossa pientalorakentamista pyritään lisäämään mm. kaupungin omalla tonttipolitiikalla.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> YTV. Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

<sup>13</sup> Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta (2004). Maankäytön ja asuntopolitiikan strategisia linjauksia.

---

26.3.2007

---

Valtion tukemien uusien vuokra-asuntojen tuotanto on romahtanut pääkaupunkiseudulla: vuonna 2001 rakennettiin noin 4 500 vuokra-asuntoa, vuonna 2003 noin 2 400 ja vuonna 2006 vain noin 700 vuokra-asuntoa. Pääkaupunkiseudun lähialueella tuotanto on pysynyt samalla tasolla.<sup>14</sup>

- Pääkaupunkiseudun vaikealle asuntotilanteelle ja korkeille asumiskustannuksille KUUMA alue tarjoaa kilpailukykyisen vaihtoehdon. KUUMA alueen sijainti on erinomainen ja alue pystyy tarjoamaan valmiin rakenteen sekä toimivat kesukset palveluineen joukkoliikenneyhteyksien varressa. Uuden asuntotuotannon avulla voidaan eheyttää KUUMA alueen yhdyskuntarakennetta.

### **Riittävä asuntotuotanto varmistaa Helsingin seudun kehityksen<sup>15</sup>**

Helsingin seudun ja KUUMA alueen elinkeinoelämän kehitys on tulevaisuudessa entistä riippuvaisempaa muualta Suomesta ja ulkomailta tulevasta työvoimasta. Riittävä asuntojen tarjonta ja asuntomarkkinoiden joustava toiminta ovat välttämätön edellytys työvoiman saatavuuden turvaamiselle ja sitä kautta elinkeinoelämän kehitykselle.

Asuntotarjonta on Helsingin seudun keskeinen kilpailutekijä. Helsingin seudulla tarvitaan asuntoja erilaisille kohderyhmille ja erilaisiin monipuolisiin tarpeisiin. Seudulle muuttava työvoima ja nuoret tarvitsevat myös nykyaikaisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Erityisesti palvelualojen kehityksen kannalta asumisen hinta on tärkeä kilpailutekijä.

Kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuden turvaaminen edellyttää asuntotuotannon lisäämistä. Nykyiset keinot eivät riitä sosiaalisen asuntotuotantoon. Valtio on omilla toimenpiteillään vaikuttanut rakentamisen ja asumisen hinnan nousuun.

- Työperäinen maassamuutto ja maahanmuutto edellyttävät kohtuuhintaisia asuntoja KUUMA alueella. Riittävän asuntotuotannon turvaaminen edellyttää kunnilta nopeita päätöksiä asuntotuotannon edellytysten turvaamiseksi ja uusien asuntoalueiden kaavoituksen nopeuttamiseksi sekä tiiviimpää seudullista yhteistyötä ja uusia toimintamalleja asuntoasioissa.

---

<sup>14</sup> Valtion Asuntorahasto (2007). ARA –tuotanto vuonna 2006.

<sup>15</sup> Helsingin seudun kauppakamari (2006).

26.3.2007

---

### 3 LÄHTEET

Helsingin seudun kauppakamari (2006). Töitä tarjolla - mistä asuntoja? Riittävä asuntotuotanto varmistaa Helsingin seudun kehityksen.

KUUMA-kunnat (2006). KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuva. Ehdotus 19.12.2006.

KUUMA-kunnat (2006). KUUMA-kuntien kehitys- ja ympäristökuva. Lähtökohtaraportti 9.2.2006.

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta, YTV (2006). Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

KUUMA kuntien asumiseen liittyvät strategiat, suunnitelmat ja ohjelmat.

Kuntahaastattelut 31.1.-7.2.2007:

- Järvenpää 2.2.2007: Ilkka Holmila, Kirsti Ruislehto
- Kerava 7.2.2007: Lea Piistari-Niemelä, Urho Saukkonen
- Mäntsälä 7.2.2007: Merja Vikman-Kanerva, Kristiina Kuusiluoma
- Nurmijärvi 31.1.2007: Aarno Kononen, Sirkku Haikala, Soile Kurvinen, Marja-Liisa Back
- Pornainen 6.2.2007: Ulla-Maija Upola
- Tuusula 6.2.2007: Kaija Hapuoja, Pertti Kyyhkynen

26.3.2007

## 4 LIITTEET

### 4.1 Asuntostrategiat ja -ohjelmat KUUMA -kunnissa

#### Lähtöaineistoja

Seuraavaan taulukkoon on koottu KUUMA -kunnissa olemassa olevat, asuntopoliittikkaan ja asumiseen liittyvät strategiat, suunnitelmat ja ohjelmat<sup>16</sup>:

	Järvenpää	Kerava	Mäntsälä	Nurmijärvi	Pornainen	Tuusula
Kuntastrategia	X	X	X	X	X	X
Elinkeinopoliittinen ohjelma	X	X	X	X	X	X
Kunnallistekniikan rakentamisohjelma	X	X	X	X		X
Maapoliittinen ohjelma	X	X	X	X (2004)	tekeillä	X
Kaavoitusohjelma	X	X	X	X	X	X
Asumisen strategia			X	X		
Asuntopoliittinen ohjelma	X	X				
Asunto-ohjelma	X (2002-05)	X (2005-08)	X (2004-08)	X (2007-09)	ei ole	X (2007-15)
Asuntotuotantosuunnitelma		X				
Maankäytön toteuttamisohjelma	X vireillä		X	X		X
Muut asumiseen liittyvät suunnitelmat:						
- palvelustrategia	X		X	X		
- hyvinvointistrategia					X	
- erityisryhmien asuttaminen		X				
- yhteisöllisyysohjelma		X				

#### Asuntostrategiat ja -ohjelmat KUUMA-kunnissa<sup>17</sup>

Voimassa oleva asunto-ohjelma on Järvenpäässä, Keravalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä ja Tuusulassa, Pornaisissa ei ole. Asunto-ohjelmien lisäksi asuntopoliittisia toimintalinjoja on sisällytetty myös kuntastrategioihin, rakentamisohjelmiin tai erikseen laadittuihin asuntostrategioihin. Nurmijärvellä on voimassa oleva asuntostrategia, muissa kunnissa asumista koskevia strategisia linjauksia on sisällytetty asunto-ohjelmiin ja kuntastrategioihin. Helsingin seudun kuntien asuntostrategioissa ja -ohjelmissa esille nousevat seudun erityispiirteitä koskevat teemat:

- väestön kasvuun varautuminen
- erilaisten asumistoiveiden huomioon ottaminen (mm. pientalomainen tuotanto)
- erilaisten asumistarpeiden huomioon ottaminen (mm. erityisryhmät ja asunnottomat)
- riittävä, laadukas ja monipuolinen asuntotuotanto
- asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena
- asuinympäristön viihtyisyys
- kaavoitus ja tonttipolitiikka

<sup>16</sup> KUUMA –kuntien kaavoittajat.

<sup>17</sup> YTV. Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

26.3.2007

---

### Järvenpään asunto-poliittinen periaateohjelma (2007)<sup>18</sup>:

- Asuntopoliittiset tarpeet
  - seudullisuus
  - asukkaiden asumistoiveiden ja asumisen monimuotoisuuden huomioiminen
  - kaupungin tasapainoinen kehittäminen
  - kohtuuhintainen asuntotuotanto
  - elinkeinoelämän asuntotarpeet
  - seniorien ja ikääntyneiden asuminen
  - nuorten ja opiskelijoiden asuminen
  - erityisasumisen tarpeet
- Asuntopoliittinen toimintaympäristö
  - kaupungin pitää valmistella ja hyväksyä pikaisesti yleiskaavan toteuttamisohjelma, jossa kartoitetaan asuntorakentamiseen saatavilla olevat maat
  - kaupungin pitää rakennuttaa suunnitelmallisesti vuokra-asuntoja edellyttäen, että kysyntää on riittävästi
  - kaupungin pitää jatkaa tarpeen mukaan vanhojen vuokratalojen jalostusta uudentyyppiseen asuinkäyttöön
  - kaupungin ja KUUMA-kuntien pitää viestittää valtiolle, että valtion tulee kehittää tukipolitiikkaa ja olla johdonmukainen maapolitiikassaan
  - kaupunki voi pyrkiä edistämään rakentamisen nopeuttamista rakentamattomien tonttien kiinteistöveron korotuksella
  - kaupunki voi harkitusti antaa rakentamiskehotuksia ja tehdä maankäytösopimuksia maapoliittisessa periaateohjelmassa esitetyllä tavalla
- Asuntopoliittiset lähtökohdat
  - Tavoitteena on kaupunkitalouden kannalta terve väestörakenne siten, että Järvenpäässä on kaiken ikäisiä asukkaita ja huoltosuhde on enintään 1
  - Kaupunki harjoittaa sellaista asuntopolitiikkaa, joka omalta osaltaan pitää veronmaksukykyisen ikäluokan Järvenpäässä ja joka antaa vetovoimaisen imagon Järvenpäästä kotikaupungikseen harkitseville veronmaksukykyisille tulomuuttajille
  - Maahanmuuttajien integroitumista suomalaiseen yhteiskuntaan ja suomalaiseen asumiskulttuuriin edistetään kotoutumishjeman mukaisesti
  - Järvenpään on pystyttävä tarjoamaan ympäristöltään ja palvelutasoltaan sellainen elinympäristö, joka houkuttelee yritysten tarvitsemaan työvoimaa
  - Tavoitteena on erityisryhmien asumisen hajauttaminen asuntokantaan
  - Asunnottomuuden pitkittyminen pyritään estämään ja tavoitteena on poistaa yli vuoden kestänyt asunnottomuus
- Asuntopoliittiset tavoitteet vanhalle asuntokannalle
  - arvon säilyminen ja asuntojen haluttavuus, käytettävyys ja esteettömyys, terveellisyys sekä kulttuuriperintö
- Uustuotannon tavoitejakaumat
  - kokonaistuotantotavoite: vähint. 350 asuntoa vuodessa, mieluummin 500 as./vuosi
  - talotyyppi – asumismuoto: pientalomaisen asuntorakentamisen edistäminen siten, että sen osuus asuntotuotannosta olisi vuosittain 60-65 %. Noin 50-60 omakotitontin kaavoittaminen vuosittain myytäväksi Järvenpäässä asuville tai työssäkäyville. Keskuksaan tarvitaan korkeatasoisia kerrostaloja.
  - asuntokoko – väljyys, ruokakuntakoko: väljyystavoite 38(-40) h-m<sup>2</sup>/asukas vuonna 2020. Vuosittainen asumisväljyyden kasvu olisi 0,28 h-m<sup>2</sup>/asukas/vuosi.
  - hallintamuodot – kuka tuottaa: rakennusliikkeet rakentavat omistusasuntoja niin kauan kuin kysyntää riittää – kaupunki huolehtii toteuttamiskelpoisten tonttien riittävydestä. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja voivat tuottaa kaupungin oman yhtiön lisäksi yleishyödylliset tahot.

---

<sup>18</sup> Järvenpään asuntopoliittinen periaateohjelma 2007

26.3.2007

---

- rahoitusmuodot: nykyisin pääosin vapaarahoitteista johtuen edullisista lainaehdoista. Myös jatkossa valtaosa tuotannosta on vapaarahoitteista tuotantoa. Aravalainoi- tus valtion tukimuotona väistyneenä kokonaan korkotukilainoituksen tullessa tilalle. Tavoitteena on erilaisten rahoitusmuotojen hyödyntäminen. Valtion tukea tarvitaan erityisesti vuokra-asuntotuotannossa ja erityisryhmien asumisen järjestämisessä.

**Keravan** kaupungin strategian 2005-2012 asuntopoliittiset tavoitteet<sup>19</sup>:

- Tarjota viihtyisää puistokaupungin asumista ja urbaania keskusta-asumista
- Luoda edellytykset keskimäärin 1,3 % vuotuiselle väestönkasvulle
- Tuottaa määrältään ja laadultaan sellaista asuntotuotantoa, että sisäisen ja ulkoisen muuttoliikkeen sekä asumisväljyyden kasvun aiheuttama asunnontarve pystytään tyydyttämään
- Keravalla on hyvä asua elämän kaikissa vaiheissa
- Lisätä pientalopainotteisuutta siten, että 60 % asuntotuotannosta sijoittuu omakoti- ja rivitaloihin. Keinoina ovat:
  - erilaisten tonttien riittävä tarjonta
  - omakotitonttien saatavuuden turvaaminen
  - yhteistoiminta toteuttajien kanssa
  - esteettömän asumisen edistäminen
  - asunnottomuuden vähentäminen
  - yhteisöllisyyden edistäminen

**Mäntsälän** asunto-ohjelman 2004-2008 asuntopoliittiset periaatelinjaukset<sup>18</sup>:

- Painopisteet asumisen kehittämisessä
  - toimivammat asuntomarkkinat
  - esteettömyys
  - peruskorjaaminen
- Tarkkaillaan hinta- ja vuokratasoa ja seurataan asumisen ja asuntomarkkinoiden kehittymistä Mäntsälässä
- Tavoitteena on aloittaa kunnan oma tuotanto vuokra-asuntojen tarjonnan turvaamiseksi
- Pyritään edistämään kaavavarannon toteutumista valtion lainoittamana tuotantona
- Huolehditaan erityisryhmien tarpeista ja annetaan opastusta asumiseen liittyvissä asioissa
- Keskustaaajaman / kirkonkylän roolia vahvistetaan edistämällä kaavavarannon toteutumista ja täydentämällä ydinkeskustaa
- Osoitetaan uusilta asuntoalueilta tontteja eri tarpeisiin. Tietyn tyyppisen rakentamisen voimakasta keskittämistä yhdelle alueelle vältetään. Uudet alueet suunnitellaan kaikille väestöryhmille niin, että ne muodostavat monipuolisia asuin ympäristöjä erilaisia ihmisiä ja tarpeita varten.

---

<sup>19</sup> YTV. Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

26.3.2007

---

**Nurmijärven** asumisen strategia 2005-2010 ja Maapoliittinen ohjelma 2004<sup>20</sup> sekä Nurmijärven kunnan strategia 2005-2015<sup>21</sup>:

- Nurmijärvi on tunnettu laajenevalla pääkaupunkiseudulla asumisen turvallisuudesta, viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä.
- Nurmijärvi tarjoaa monipuolisia ja ihmisen elinkaaren huomioon ottavia asumisvaihtoehtoja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.
- Nurmijärvellä väestönkasvu on hallittua, kunnassa on viihtyisä elinympäristö ja monipuolisia asumisvaihtoehtoja
- Kasvua ohjataan tiivistyviin taajamiin ja kyläkeskuksiin
- Maapolitiikan ja maankäytön suunnittelun tehostaminen riittävällä resursoinnilla
- Nurmijärvi tarjoaa kustannustehokkaat ja riittävät peruspalvelut. Kunnallisia palveluita tuotetaan tehokkaasti omana tuotantona ja kuntayhteistyöllä sekä hyödyntämällä aktiivisesti muita vaihtoehtoisia toteuttamistapoja
- Tavoiteltavana pidetään noin kahden prosentin keskimääräistä väestönkasvua.
- Asuntotuotanto
  - Nurmijärvi rakentuu pientalovaltaisena ja luonnonläheisenä maalaiskuntana.
  - pientalojen osuus asuntotuotannosta on vähintään 70 %.
  - asuntorakentamista keskitetään päätaajamiin ja niiden keskustoja tiivistetään
- Valtion tukemaa tuotantoa koskevat tavoitteet
  - vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantotavoite on 30 asuntoa / vuosi. Samoin asumisoikeusasuntoja tai osaomistusasuntoja tuotetaan 30 as./vuosi ja niiden tulee olla myös senioriasumiseen sopivia
  - pääpaino on pienten vuokra-asuntojen tuottamisessa
  - kunta varaa tontteja tavoitteiden saavuttamiseksi
- Erityisryhmien asumista koskevat tavoitteet
  - tavoitteena on, että 90 % yli 75-vuotiaista voi asua omassa kodissaan
  - palveluasumista järjestetään 3-5 %:lle ja laitoshoitotasoista asumista n. 7 %:lle
  - ympärivuorokautisia palveluasuntoaikoja hankitaan tarvittaessa ostopalveluina
- Asuinympäristön kehittäminen ja kaavoitus
  - kaavoituksen tulee tuottaa riittävästi tontteja asuntotuotantoa varten
  - asuntoalueiden suunnittelussa luodaan edellytykset hyvän asuinympäristön toteuttamiselle
  - uusien alueiden kaavoituksessa otetaan huomioon sekä luonnonympäristön ja maiseman lähtökohdat että alueiden liittyminen olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen
  - asuntoalueiden moninaisuutta lisätään. Maaseutumaisema säilytetään.
- Maapoliittiset tavoitteet
  - kunta kehittää yhdyskuntarakennetta eri kriteerien mukaan edulliseen suuntaan hankkimalla maata oikeasta paikasta.
  - onnistuneella maapolitiikalla kunta pitää yllä riittävää asuntorakentamisen ja yritystoiminnan tarvitsemää tonttitarjontaa.
  - kunta eheyttää maapolitiikan keinoin pirstoutunutta yhdyskuntarakennetta.
  - kunta varmistaa, että kaavoitetut tontit sekä rakennettu kunnallistekniikka ja katuverkosto tulevat ajallaan käyttöön.
  - kunta pitää tonttien hinnat kohtuullisella tasolla.

---

<sup>20</sup> YTV. Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

<sup>21</sup> Nurmijärven kunnan strategia 2005-2015

26.3.2007

---

**Pornaisten** kunnan strategian (2005-2008) asuntopoliittiset tavoitteet<sup>22</sup>:

- Väestön kasvu vuositasolla keskimäärin korkeintaan 2,5 %.
- Kunta sääntelee väestönkasvua asuntopoliitiikan avulla.
- Kunta veloittaa myönnetystä rakennusoikeudesta erikseen sovittavan korvauksen.
- Maankäyttö
  - Maaseutumainen joki- ja kylämaisema säilytetään ja kunnan yhdyskuntarakenne tiivistetään siten, että nykyistä suurempi osa väestöstä asuu asemakaavoitetuilla alueilla ja loput hallitusti pohjoisilla ja eteläisillä kyläalueilla.
  - Maankäytön suunnittelu nivelletään KUUMA-kuntien maankäytön suunnitteluun.
- Toimenpiteet
  - Kirkonkylän strategisessa osayleiskaavassa tutkitaan taajaman tiivistämisen ja laajentamisen alueet
  - Asemakaavojen avulla tuotetaan riittävästi tontteja asuntotuotantoa varten
  - Pohjoisten ja eteläisten kylien yksityiskohtaisissa aluevarausyleiskaavoissa mitoitus laaditaan siten, että se tiivistää kylärakennetta asumisen kannalta edullisille vyöhykkeille.
  - Kunta kaavoittaa ensisijaisesti kunnan omistamia maita ja tapauskohtaisesti maankäyttösopimuksin yksityisten omistamia maita.

**Tuusulan** visio 2016 ja asumisen strategiat 2016<sup>21</sup>:

- Tuusulan kriittisenä menestystekijänä on laadukas ja monipuolinen asuminen, keskustojen kehittäminen ja hyvän asuinympäristön säilyttäminen. Maanhankinnan, kaavoituksen ja rakentamisen prosessien hallinta varmistaa edellytykset hyvän ja kokonaistaloudellisesti toimivan yhdyskuntarakenteen syntymisen ja säilymisen.
- Strategiset linjaukset asuntotuotannossa:
  - Asuntorakentamisessa turvataan tuotannon monipuolisuus ja valinnanvapaus kaiken ikäisille myös erityistarpeet huomioon ottaen ja laajaa keinovalikoimaa käyttäen. Asumisoikeus-, osaomistus- ja vuokra-asuntoja rakennetaan yhteensä keskimäärin 80 asuntoa vuosittain yhteiskunnan rahoitustuella. Vuokratalot rakennetaan pieninä yksikköinä. Asuntojen hintoja hillitään pitämällä tontti- ja asuntotarjonta riittävänä.
  - Tavoitteena on, että kunnassa tuotetaan kaudella 2006-2010 noin 400 asuntoa vuodessa. Haja-asutusalueille rakennetaan noin 30 asuntoa vuosittain. Kunta toimii asuntotuotantoroolissaan ensisijaisesti mahdollistajana. Oma tuotanto on jatkossakin melko suppeata.
  - Pientaloasuntojen osuus asuntotuotannosta kasvaa nykytasosta. Pientaloasumista kehitetään ns. tiivis-matala -ratkaisuin.
  - Yhteistyö yritysten kanssa jatkuu ja elinkeinoelämän kehittymistä turvataan asukasvalinnoin.. Kunnan työntekijöitten asunnonhankintaa tuetaan myymällä yksittäisiä kunnan vuokra-asuntoja työntekijöille vuokra-asunnoiksi. Varat sijoitetaan vuokra-asuntorahastoon uustuotannon omarahoitusta varten.

---

<sup>22</sup> YTV. Helsingin seudun asuntoraportti 2006.

26.3.2007

## 4.2 KUUMA -kuntien kuntataulukko 1.1.2007

## KUUMAKUNTIEN KUNTA TAULUKKO

	JÄRVENPÄÄ	KERAVA	MÄNTSÄLÄ	NURMIJÄRVI	PORNAINEN	TUUSULA
Väestö 1.1.2007	37621	32298	18652	38001	4971	35426
Väestön kehitys 2007-2011 / vuosi	0,5 - 1,0 %	395	n. 2% / 500 / v	2 % / 800 / v	2,5% / 130 / v	2 % / 700 / v
Työttömyysaste 1.1.2007	6,2 %	4,9 %	5,3 % (ka 2006)	4,4% (ka 2006)	3,9 %	5,5 %
Asuntokanta 1.1.2006	17536	15012	7936	15601	1878	14710
Kunnan omistama asuntokanta: - määrä ja %-osuus asuntokannasta	1662 / 9,5%	n. 1400	532 / 6,7%	1317 / 8,4%		814 / 5,5%
Asuntotuotantotavoitteet						
- keskimäär. tavoite 2007-2011 asuntoa/vuosi	vähintään	500	250	350	105	400
- keskimäär. tavoite 2008-2017 asuntoa/vuosi	mielellään 500	480	270	400	115	510
Toteutunut asuntotuotanto						
keskimäärin / vuosi kaudella						
- 1998-2001	280	254	138	307	37	366
- 2002-2006	305	380	184	423	80	320
Valtion tukema asuntotuotanto						
- yhteensä kaudella 1998-2006	481	1184	181	480	-	662
- %-osuus koko kauden tuotannosta	18,2%	40,5%	12,3%	15%	-	21,6%
Vuokra-asunnot						
- vuokra-asuntoja / 100 asukasta v.2006	13,6	16,0	8,4	7,9	3,7	8,5
- aravavuokra-asuntoja/100 asukasta v.2006	7,1	10,2	4,1	4,5	1,0	3,8
- aravavuokra-asunnot ja %-osuus as.kannasta	2664 / 15,2%	3274 / 21%	748 / 9,8% v.05	11,7%	-	1356 / 9,2%
Hakijat vuokra-asuntoihin						
- kunnan asuntojono 31.12.2006	589	310	129	626	20	232
- hakijoita yhteensä v.2006	1787	2403	450	1812	17	1040 (arvio)
- asunnon saaneet v.2006	704	316	184	513	11	415
- asunnonsaajien %-osuus hakijoista	39,4%	13,2	40,9%	28,3%	65%	39,9%
Asumisoikeusasunnot						
- määrä ja %-osuus asuntokannasta	518 / 2,95%	598 / 3,8%	50 / 0,6%	192 / 1,2%	-	606 / 4,1%
Hakijat asumisoikeusasuntoihin						
- viimeisin järjestysnumero 31.12.2006	4808	4143	357	1955	-	4303
- arvio "aktiivisista" hakijoista	150	500	50	470	-	500
Asumisväljyys m <sup>2</sup> / hlö	35,2	34,8	37,1	36,9	36,4	37,0
Asuntokunnan koko, hlö / asuntokunta	2,22	2,05	2,50	2,6	2,90	2,50