

TUUSULAN ASUNTO-OHJELMA 2021 - 2025



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTIA SEUTUTASOLLA

Asukkaiden hyvinvointi, kohtuuhintainen asuminen sekä seudun elinvoimaisuus ja kilpailukyky ovat keskeisellä sijalla seutusuunnittelussa. Helsingin seudun 14 kunnan suunnitteluyhteistyössä on asetettu tavoitteita valtion ja kuntien väliselle maankäytölle, asumiselle ja liikenteelle (MAL). Ensimmäinen MAL-strategia valmisteltiin vuonna 2005. Uusin MAL 2019 -suunnitelma on hyväksytty keväällä 2019 ja MAL-sopimuksesta 2020-2023 saatu neuvottelutulos keväällä 2020. Sopimus on kunnissa hyväksyttävänä.

MAL 2019 –suunnitelma

Vuonna 2016 Helsingin seudun 14 kunnan alueella asui noin 1,46 miljoonaa ihmistä, työpaikkoja seudulla oli 650 000. Vuonna 2050 seudulla ennustetaan olevan kaksi miljoonaa ihmistä ja yli miljoona työpaikkaa. Tällöin seudulla asuu jo joka kolmas suomalainen.

MAL 2019 -suunnitelmassa kuvataan miten seutua pitäisi kehittää vuosina 2019 - 2050. Suunnitelma on tiekartta siihen, miten seudun liikenteen päästöt saadaan laskuun, asukkaiden arjesta tehdään sujuvaa, ihmiset voivat löytää kodin kohtuullisella hinnalla hyvien liikenneyhteyksien varresta ja työpaikoille on helppo kulkea.

MAL 2019 -suunnitelman tavoitteena on tunnistaa Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen tärkeimmät toimenpiteet sekä

- muodostaa yhteinen näkemys seudun kehittämisestä
- kehittää seutua pitkäjänteisesti ja varautua toimintaympäristön muutoksiin
- arvioida suunnitelman vaikutuksia ja hyödyntää vaikutustietoa valmistelussa
- kehittää suunnittelukäytäntöjä, yhteistyötä ja resurssien tehokasta hyödyntämistä
- mahdollistaa suunniteltujen toimenpiteiden toteutus.

MAL 2019 –suunnitelma on hyväksytty Helsingin seudun liikenteen (HSL) hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa (HSYK) ja KUUMA-johtokunnassa keväällä 2019. Tuusulan valtuusto hyväksyi kokouksessaan 2.9.2019 § 109 maankäytön ja asumisen osuuden. HSL on hyväksynyt Tuusulan osalta MAL 2019 –suunnitelman liikennesisällön.

MAL 2019 -suunnitelman pohjalta on neuvoteltu MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. KUUMA-seudun MAL-neuvottelijoina toimivat Hyvinkään kaupunginjohtaja Jyrki Mattila ja KUUMA-komission vuoden 2019 puheenjohtaja, Nurmijärven kunnanjohtaja Outi Mäkelä. Sopimuksessa määritellään tavoitetilä 12-vuotisen sopimuskauden osalta ja konkreettisia toimenpiteitä sopimuskauden ensimmäiselle nelivuotiskaudelle 2020-2023. MAL-suunnitelman ja sopimuksen toteutusta ja vaikutuksia tullaan seuraamaan vuosittain.

Sopimuksen mukaan kuntien tulee sijoittaa vähintään 90 % uudesta asuntokaavoituksesta MAL 2019 -suunnitelmassa esitetyille maankäytön ensisijaisille alueille. Valtio osoittaa näille kunnallistekniikka-avustusta vähintään 10 miljoonaa euroa vuodessa painopisteen ollessa täydennysrakentamisessa. Valtio osoittaa maitaan ja valtion yhtiöiden maita asuntotuotantoon. Seudulle tavoitellaan rakennettavan vuosittain noin 16 500 uutta asuntoa. Tuusulan tavoite on

1 848 asunnon rakentaminen kaudella 2020–2023. Tämä on keskimäärin 462 asuntoa vuodessa. Tuusulassa on 10 vuoden aikana valmistunut keskimäärin noin 230 asuntoa vuodessa.

Valtion tukeman korkotukituotannon osuus MAL-sopimuksen asuntotuotannon kokonaistavoitteesta on KUUMA-kunnissa 20 % (Tuusulassa keskimäärin 92 asuntoa vuosittain), joista puolet tulee toteutua valtion tukemana tavallisena 40-vuotisena korkotukivuokra-asuntotuotantona ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantona. Valtio osoittaa tavallisille 40-vuotisille korkotukivuokra-asunnoille 10 000 euron asuntokohtaisen käynnistysavustuksen ja puurakenteisille kerrostaloille 12 000 euron avustuksen asuntoa kohden MAL 2019 -suunnitelman mukaisille maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille rakennettaville asunnoille. Viimeisen 10 vuoden aikana Tuusulaan on rakennettu ARA-tuotantona vuokra- ja asumisoikeusasuntoja keskimäärin noin 70 asuntoa vuosittain.

2. TUUSULAN KUNTASTRATEGIA JA PORMESTARIOHJELMA

Päämääriä, tavoitteita, indikaattoreita

Tuusulan kuntastrategia 2018–2021 "Me teemme yhdessä uutta" hyväksyttiin valtuustossa 19.3.2018. Strategian kolme päämäärää ovat Sujuva Tuusula, Hyvinvoiva Tuusula ja Vireä Tuusula. Vireän Tuusulan maa- ja asuntopolitiikkaa ohjaava päämäärä on "Tuusulan sopivan kaupunkimaiset keskustat ja maaseudun kylät ovat omaleimaisia, viihtyisiä ja vireitä. Tuusula kansainvälistyy. Yksi avaintekijöistä menestykseen on lentokentän läheisyyden hyödyntäminen. Kasvamme ja lisäämme rakentamista kestävästi kehittyen."

Kuntastrategian ja pormestariohjelman mukaisia valtuustokaudelle määritettyjä tavoitteita:

- Kauden lopulla 40 000 asukkaan vireä, kasvava ja hyvinvoiva kunta.
- Asuntoja valmistuu MAL-sopimuksen mukaisesti 420 kpl/vuosi.
- Kunta kasvaa vahvasti ja hallitusti sekä tavoittelee nopeampaa väestönkasvua, monimuotoista asumista ja laadukasta elinympäristöä.
- Kunta vahvistaa Etelä-Tuusulan kasvua, tiivistää ja eheyttää Hyrylän keskustaa ja Rykmentinpuistoa.
- Kunta tiivistää Jokelan keskustaa rataa tukeutuen ja vahvistaa taajaman vetovoimitekkijöitä puutarhakaupunki-idean pohjalta.
- Kunta vahvistaa Kellokosken omaleimaisuutta ja vetovoimaa Ruukin ja Sairaalan aluetta sekä keskustaa kehittäen.
- Kunta mahdollistaa kylien täydennysrakentamisen ja elinvoimaisuuden sekä maaseutumaisen ympäristön.
- Kunta hyödyntää lentokentän ja metropolialueen tarjoamat kasvun mahdollisuudet asumisessa ja elinkeinotoiminnassa.
- Kunta edistää kestävästä kehitystä kaikessa toiminnassa sekä vähentää hiilidioksidipäästöjä ja lisää uusiutuvan energian osuutta energiankulutuksessa.
- Kunta parantaa Tuusulan monimuotoista sisäistä ja kuntien välistä liikennettä sekä liikumisen ekosysteemiä. Joukkoliikenteen osuus kasvaa ja kunta kehittää uusia liikkumisen muotoja yhteistyössä HSL:n kanssa.

Pormestariohjelmassa, jota kuntastrategia osaltaan toteuttaa, painotetaan sitä, että Tuusula nostetaan takaisin kasvukunnaksi monipuolisen asumisen ja vireän elinkeinotoiminnan avulla. Tehokas kaavoitus ja linjakas maapolitiikka ovat kasvun perusta. Valtuustokauden lopulla tulee olla vähintään viideksi vuodeksi monipuolisesti tonttireserviä sekä asunto- että työpaikkarakentamiseen. Osaavan työvoiman saamiseksi yrityksiin tarvitaan riittävästi omakotitontteja ja vuokra-asuntoja jokaisesta taajamasta. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osuutta lisätään mm ARAn pitkän korkotuen avulla.

Asuntorakentamisen indikaattoreita

Asuntorakentamiselle on kuntastrategiassa asetettu seuraavia indikaattoreita:

- Valmistuneet asunnot 420 kpl / vuosi (MAL-sopimus)
- Kunnan asuntokanta talotyypeittäin ja hallintamuodoittain (MAL- sopimus)
- Kaavoitettujen asuntotonttien määrä ja k-m²
- Luovutettujen AO-tonttien lukumäärä
- Rakentamisen määrä päätaajamittain
- Asuntomessujen asuntojen määrä

Yleiset tavoitteet asuntorakentamiselle

Asuntomarkkinat ja työssäkäyntialueet eivät noudata kuntarajoja. Monimuotoinen asuntotarjonta on kunnalle tärkeä vetovoimatekijä ja kohtuuhintainen asuminen on keskeinen kilpailutekijä. Olennaisin edellytys kohtuuhintaisuuden toteuttamiselle on riittävä tonttitarjonta. Kun tonttivaranto on riittävä, tulisi kunnan houkutella uusia kohtuuhintaisen asuntotuotannon toimijoita Tuusulaan. Kunnan mahdollisuudet vaikuttaa toteutuvan asuntotuotannon määrään ovat rajalliset. Kaavoituksen, tonttutuotannon ja infrainvestointien lisääminen ei yksin riitä, vaan lopullinen asuntorakentamisen määrä riippuu mm. yleisestä taloustilanteesta, asuntorakentajista ja asuntomarkkinoista. Kunnan tehtävänä on mahdollistaa edellytykset riittävälle asuntotuotannolle.

Parin vuoden sisällä valmistuvien kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudistuotannon määrä on tiedossa olevien rakentamisaloitusten, rahoituspäätösten ja tontinvarauksen perusteella nousussa paljolti myös asuntomessujen siivittämänä. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisessa hallintamuodosta riippumatta on ensiarvoisen tärkeää myös tonttien hyvä sijainti suhteessa palvelujen läheisyyteen ja liikenneyhteyksiin. Tärkeäksi koetaan myös se, että tontit ovat mm. perustamisolosuhteiltaan, pysäköintiratkaisuiltaan ja kaavamääräyksiltään sellaisia, että ne mahdollistavat kohtuuhintaisen rakentamisen. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tulee olla turvallista, terveellistä, pitkäikäistä ja suunnitteluratkaisuiltaan tarkoituksenmukaista ja muunneltavaa. Suunnitelmien laatu varmistetaan jo ennen rakennusluvan myöntämistä tonttia myytäessä ja rakennuslupavaiheessa. Rakennushankkeiden laadun ohjaamista varten on Tuusulaan perustettu julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmä lähinnä keskusta-alueita ja muita merkittäviä hankkeita silmällä pitäen.

Asumista tarkastellaan yleensä monesta eri näkökulmasta ja suunnittelussa valitaan painopisteet, joihin erityisesti keskitytään. Seudun ja kunnan kannalta on tärkeää elinvoimaisuuden vahvistaminen, asumisen laatu ja tulevaisuuteen suuntautuminen. Tuusulassa rakennetaan monenlaisia asuntoja, joista löytyy sopiva asumismuoto kaikissa elämäntilanteissa oleville. Tämä tarkoittaa sekä pientaloihin että kerros- ja rivitaloasuntoihin panostamista. Talotyyppit ja hallintamuodot ovat monipuolisesti käytössä. Rakentamisessa tähdätään laatuun ja laatuun sisältyy yleisesti paitsi kiinteistöjen ja asuntojen tekninen laatu myös toiminnallisuus. Turvallinen, terveellinen ja yhteisöllinen asuinympäristö ja asunto luovat hyvinvointia. Valinnanvapaus, asuntokannan monipuolisuus ja asukkaan mahdollisuudet vaikuttaa toteutukseen koetaan merkittävyyksi. Arjen sujuvuutta edistetään myös liikenne- ja palveluratkaisuin. Tuusula on HSL-

kunta ja päätaajamaan Hyrylään suunnitellaan liikekeskusta. Kuntalaisten viihtyvyyttä ja kunnan vetovoimaa vahvistetaan myös kunnan luontoarvoja ylläpitämällä sekä mm. Tuusulanjärven ja -joen virkistyskäyttöä lisäämällä, Jokelan lampia ja Kellokosken ruukinympäristöä kunnostamalla.

Tuusulan väestösuunnite 2020-2044

Tuusulan kunta laatii väestösuunnitteen vuosittain. Kesällä 2020 laaditussa ennusteessa määritettiin kolme erilaista väestönkasvun skenaariota – Trendiennuste (0,1-0,2% vuosittainen kasvu), Tavoite-ennuste (noin 0,5% vuosittainen kasvu) ja Nopean kasvun ennuste (noin 1% vuosittainen kasvu). Tilastokeskus laatii ennusteet Suomen kuntien väestönkehityksestä joka toinen vuosi. Syksyllä 2019 julkaistu ennuste perustuu menneeseen kehitykseen eikä huomioi kuntien kehittämissisioita tai -toimenpiteitä.

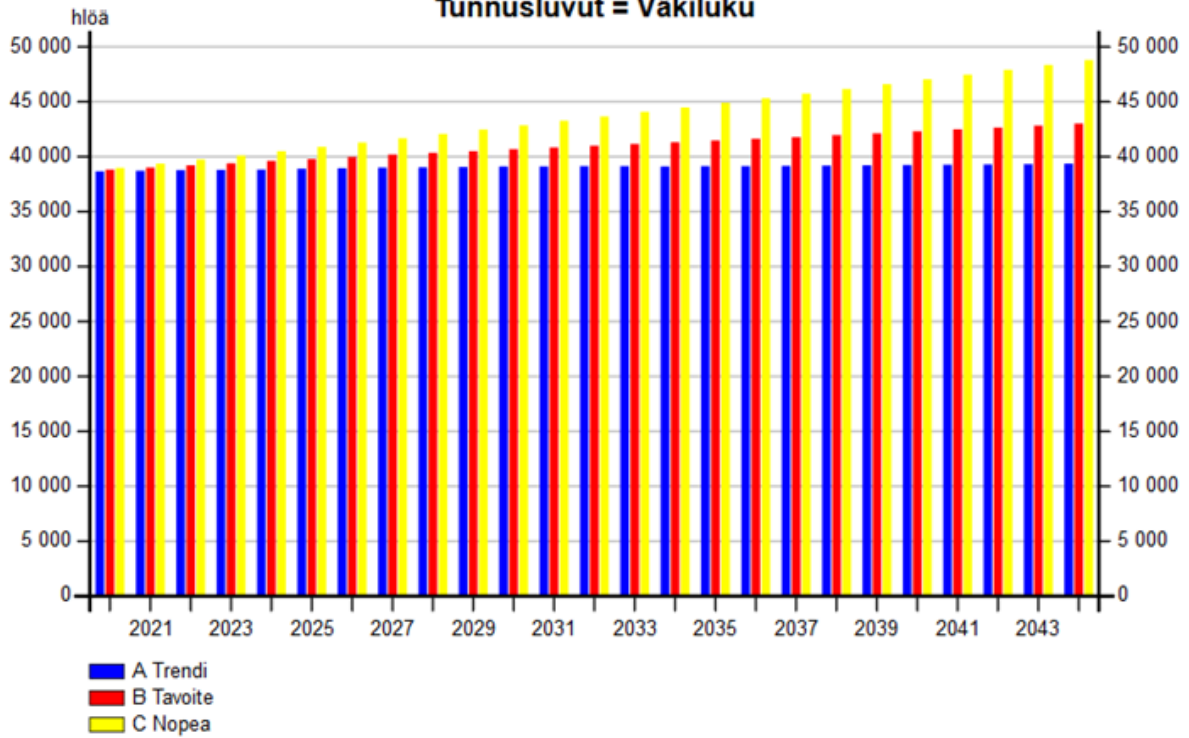
Tuusulan talousarvio vuodelle 2021 on laadittu Tuusulan Trendiennusteeseen pohjautuen, sillä kunnan väestönkasvu ei ole viime vuosina toteutunut toivotusti. Tuusulan edellisten vuosien väestösuunnitteissa ennakoitiin nopeampaa väestönkasvua, kuin vuoden 2019 ja 2020 suunnitteissa. Etenkin syntyvyyden ennakoitua nopeampi lasku, kuolleisuuden nousu sekä muuttoliikkeen trendit ovat vaikuttaneet suunnitteen uudelleentarkasteluun. Trendiennuste kuvaa väestönkehitystä tilanteessa, jossa Tuusulan kehitystä ei saada käännettyä toivotulle kasvurallalle. Kunnan strategian tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutuessa Tuusulalla on kuitenkin kaikki edellytykset kasvaa Trendiennustetta nopeammin. Kunnan tulevaisuutta ja kasvun edellytyksiä luodaan mahdollistamaan Tavoite- ja Nopeat-skenaarioiden väestönkasvun tasot.

Vuonna 2044 Tuusulassa asuu suunnitteen (Trendiennuste) mukaan 39 365 asukasta. Tavoiteennusteen mukaan asukasluku olisi vuonna 2044 43 012. Nopean kasvun ennusteen toteutuessa Tuusulassa asuisi vuonna 2044 48 791 asukasta.

Tilastokeskuksen vuonna 2019 tekemän ennusteen mukaan Tuusulassa asuu vuonna 2040 39 984 henkeä. Tilastokeskuksen vuonna 2015 tekemässä ennusteessa Tuusulassa ennustettiin asuvan 44 409 henkeä vuonna 2040.

Väestöennuste, lukumäärät komponenteittain

Ikävuosi = Ikävuodet yhteensä
 Sukupuoli = Sukupuolet yhteensä
 Tunnusluvut = Väkiluku

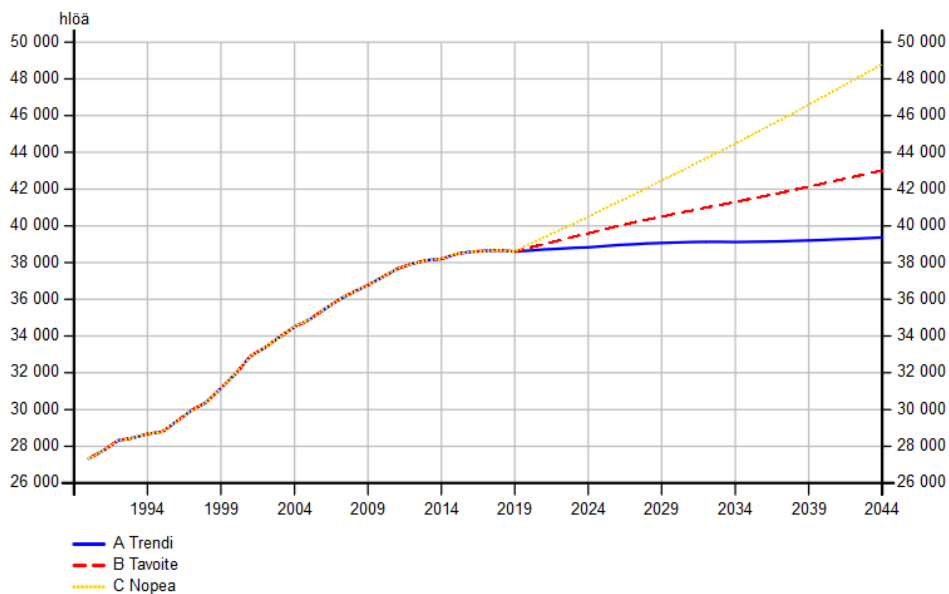


Tuusula

Tuusulan väestönkehitys Trendi-, Tavoite- ja Nopean kasvun ennusteissa 2020 – 2044

Väestön aikasarja (toteutunut ja ennuste)

Ikäryhmät = Ikäryhmät yhteensä
 Sukupuoli = Sukupuolet yhteensä



Tuusula

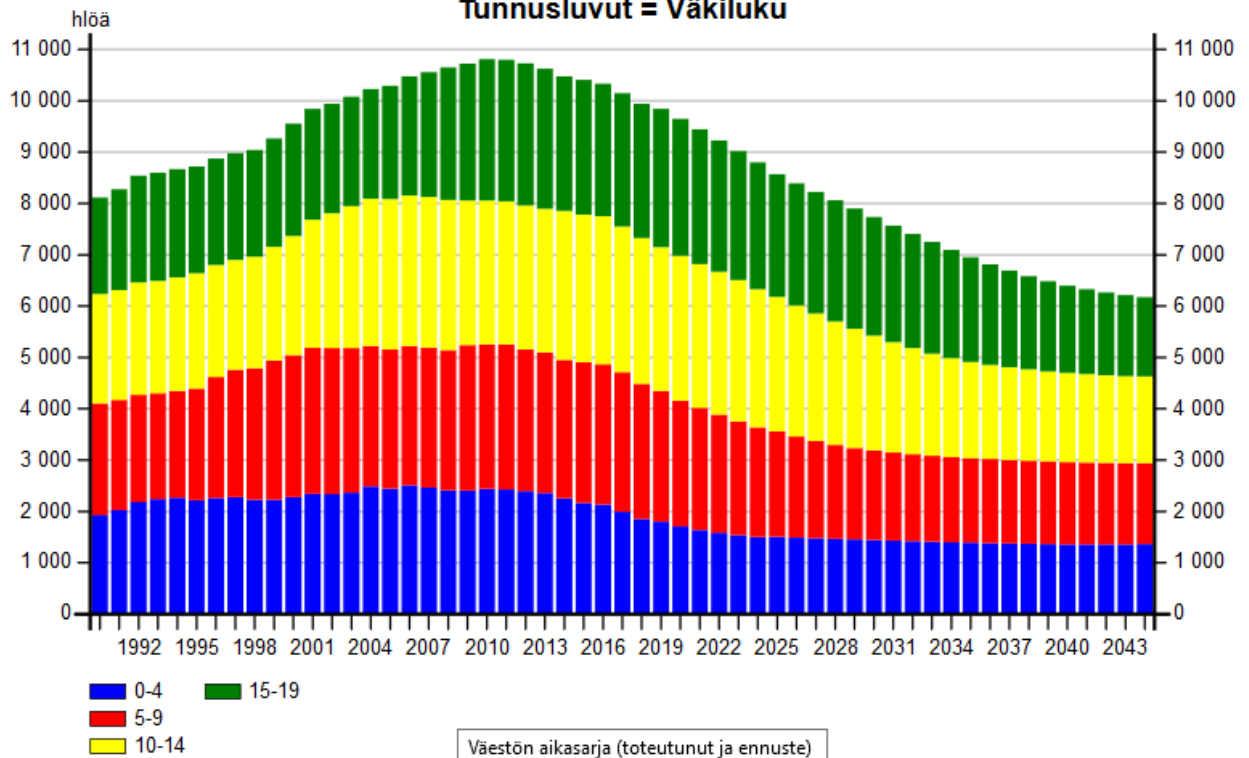
Väestön määrän aikasarja vuodesta 1990 vuoteen 2019 sekä ennuste 2020-2044 Trendiennusteessa (A), Tavoite-ennusteessa (B) sekä Nopean kasvun ennusteessa (C).

Väestön aikasarja (toteutunut ja ennuste)

Sukupuoli = Sukupuolet yhteensä

Väestöennuste = A Trendi

Tunnusluvut = Väkiluku



Väestön aikasarja (toteutunut ja ennuste)

Tuusula

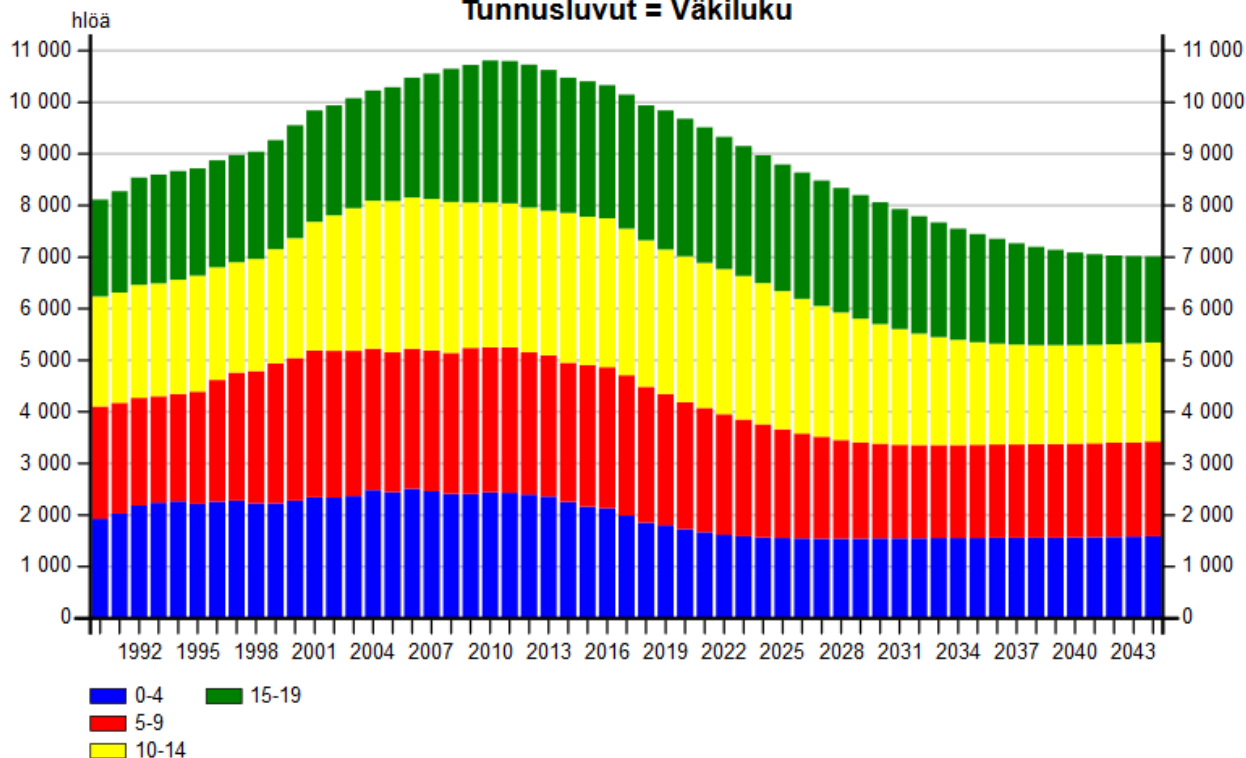
Lasten ja nuorten määrän aikasarja vuodesta 1990 vuoteen 2019 sekä ennuste 2020-2044 Trendiennusteessa (A).

Väestön aikasarja (toteutunut ja ennuste)

Sukupuoli = Sukupuolet yhteensä

Väestöennuste = B Tavoite

Tunnusluvut = Väkiluku

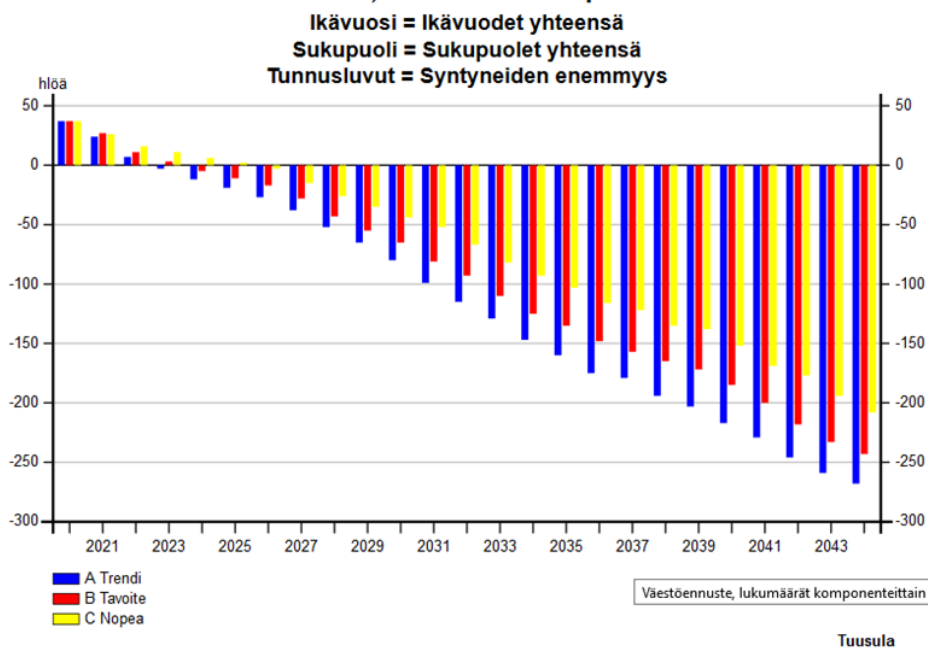


Lasten ja nuorten määrän aikasarja vuodesta 1990 vuoteen 2019 sekä ennuste 2020-2044 Tavoite-ennusteessa (B).

Rakentamistarve-ennuste

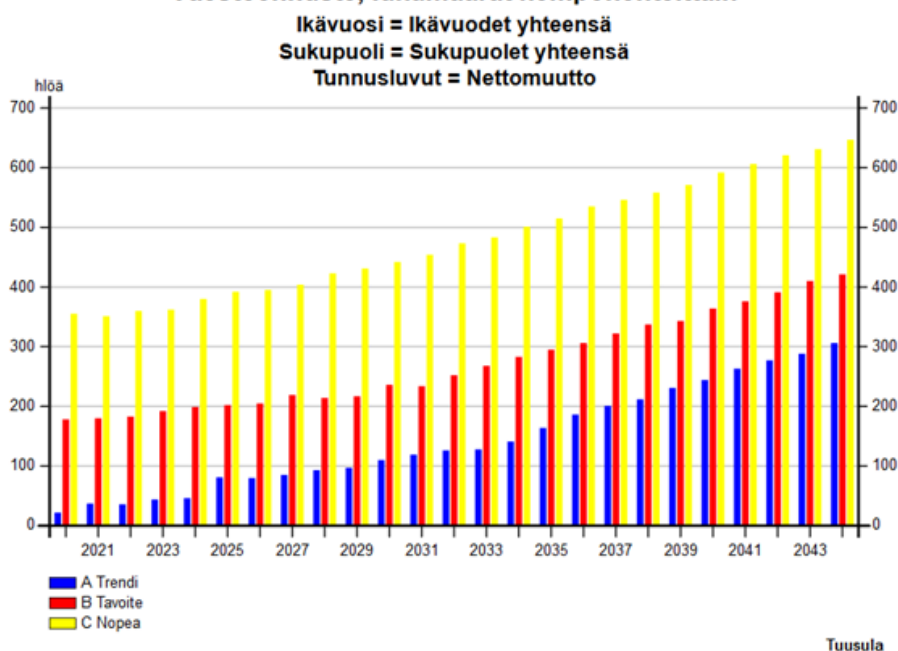
Rakentamistarve-ennuste näyttää, minkä verran kunnassa tulisi rakentaa, jotta ennusteiden mukainen väestönkasvu mahdollistuisi. Syntyvyyslukujen laskiessa ja kuolleisuuslukujen noustessa sekä valtakunnallisesti että Tuusulassa, on haluttuun väestönkasvuun päästäkseen saatava yhä enemmän muuttovoittoa. Muuttovoitto edellyttää uudisasuntotuotantoa.

Väestöennuste, lukumäärät komponenteittain



Syntyneiden enemmisyys Trendi-, Tavoite- ja Nopean kasvun ennusteissa 2020 - 2044

Väestöennuste, lukumäärät komponenteittain

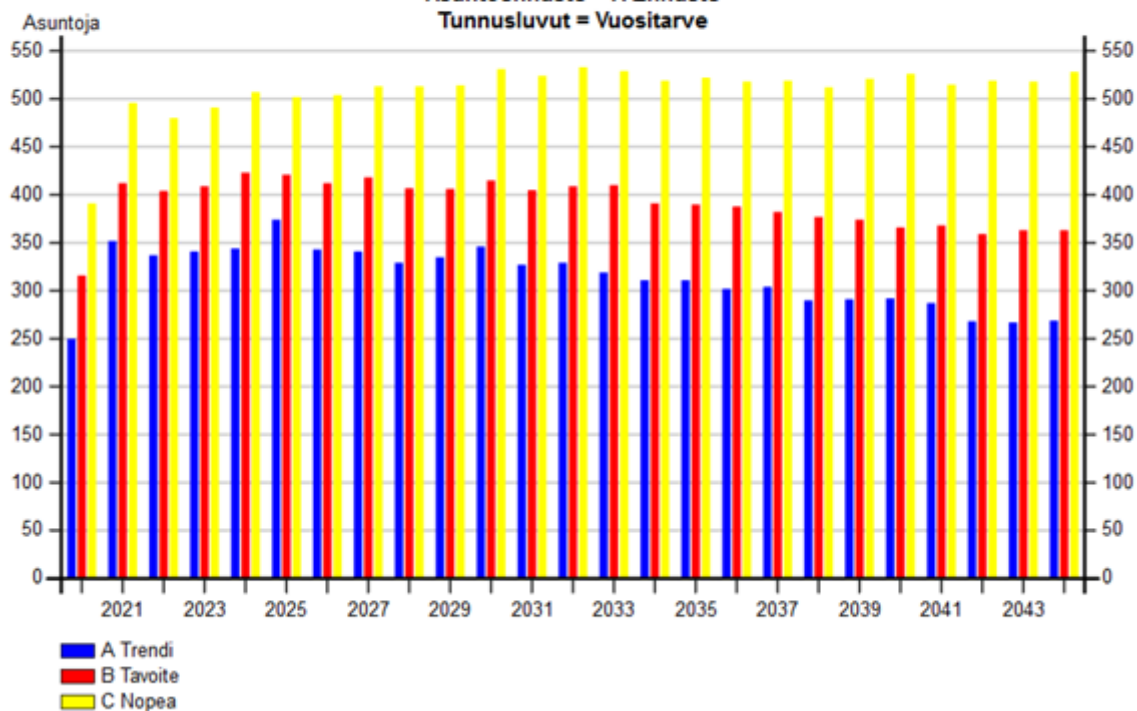


Nettomuutto Trendi-, Tavoite- ja Nopean kasvun ennusteissa 2020 - 2044

Asuntojen rakentamistarvetta nostaa myös se, että perheet pienenevät ja yksinasuminen lisääntyy. Tuusulan on jatkossa rakennettava yhä voimakkaammin, jotta saavutamme toivotun väestönkasvun tason. Trendiennusteen mukaisen 0,1-0,2% kasvun saavuttaminen edellyttää, että Tuusulaan rakennetaan 250-370 asuntoa vuosittain 2020-2044. Tavoite-ennusteen 0,5% kasvun saavuttaminen sekä nopean kasvun ennusteen noin 1% kasvun saavuttaminen edellyttää vielä suurempaa vuosittaista asuntotuotantoa.

Rakentamistarve-ennuste

Asutokunnan koko = Kaikki yhteensä
Talotyypit = Kaikki yhteensä
Asuntoennuste = A Ennuste
Tunnusluvut = Vuositarve



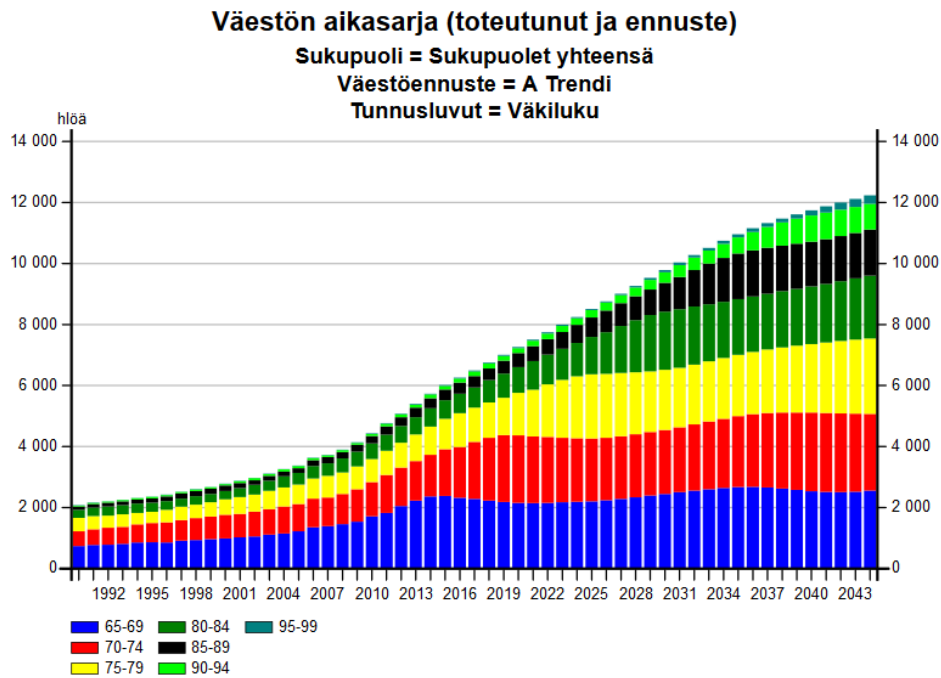
Tuusula

Tuusulan rakentamistarve-ennuste Trendi-, Tavoite- ja Nopean kasvun ennusteissa 2020 – 2044.

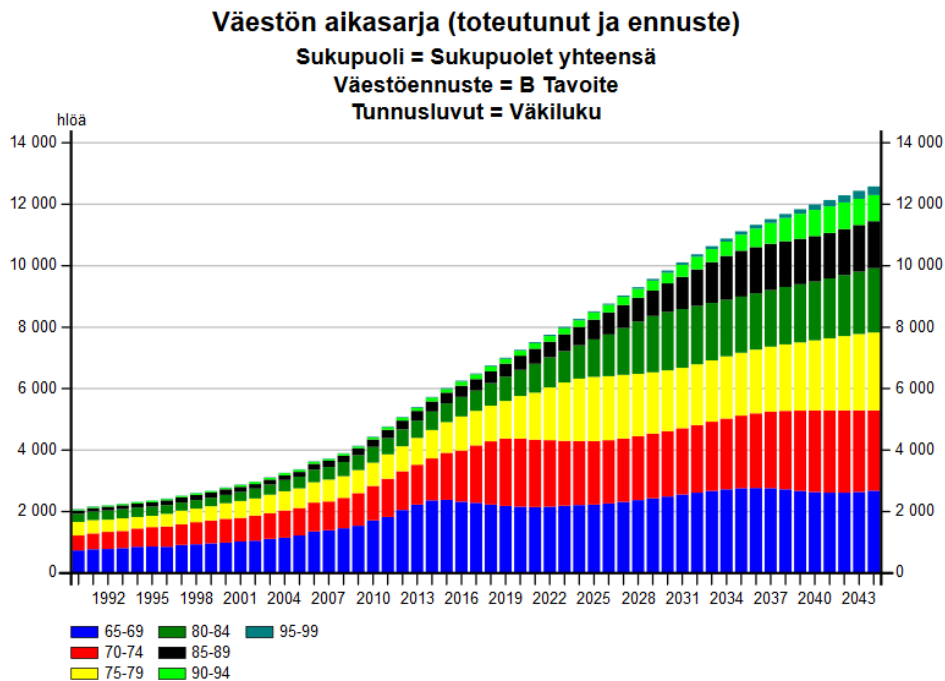
Ikääntyneiden asuminen

Ikääntyneiden määrä kasvaa valtuustokaudella kiihtyvästi. Ikäihmisten asuminen omassa kodissa tai kodinomaisesti tutussa ympäristössä turvataan pormestariohjelman mukaisesti käynnistämällä valtuustokaudella uusimuotoista ja yhteisöllistä asumiskokeilua mm. ryhmäasumista Jokelassa ja Kellokoskella. Tuusulassa 75 vuotta täyttäneistä asukkaista noin yhdeksän kymmenestä asuu omassa kodissa. Tehostetun palveluasumisen piirissä asuu noin 7 prosenttia ikäryhmästä. Vanhainkodeissa ja pitkäaikaisessa laitoshoidossa terveyskeskuksessa asuu noin 0,5 prosenttia.

Ikääntyneiden määrän kehittyminen väestösunnitteessa



Ikääntyneiden määrän aikasarja vuodesta 1990 vuoteen 2019 sekä ennuste 2020-2044 Trendiennusteessa (A).

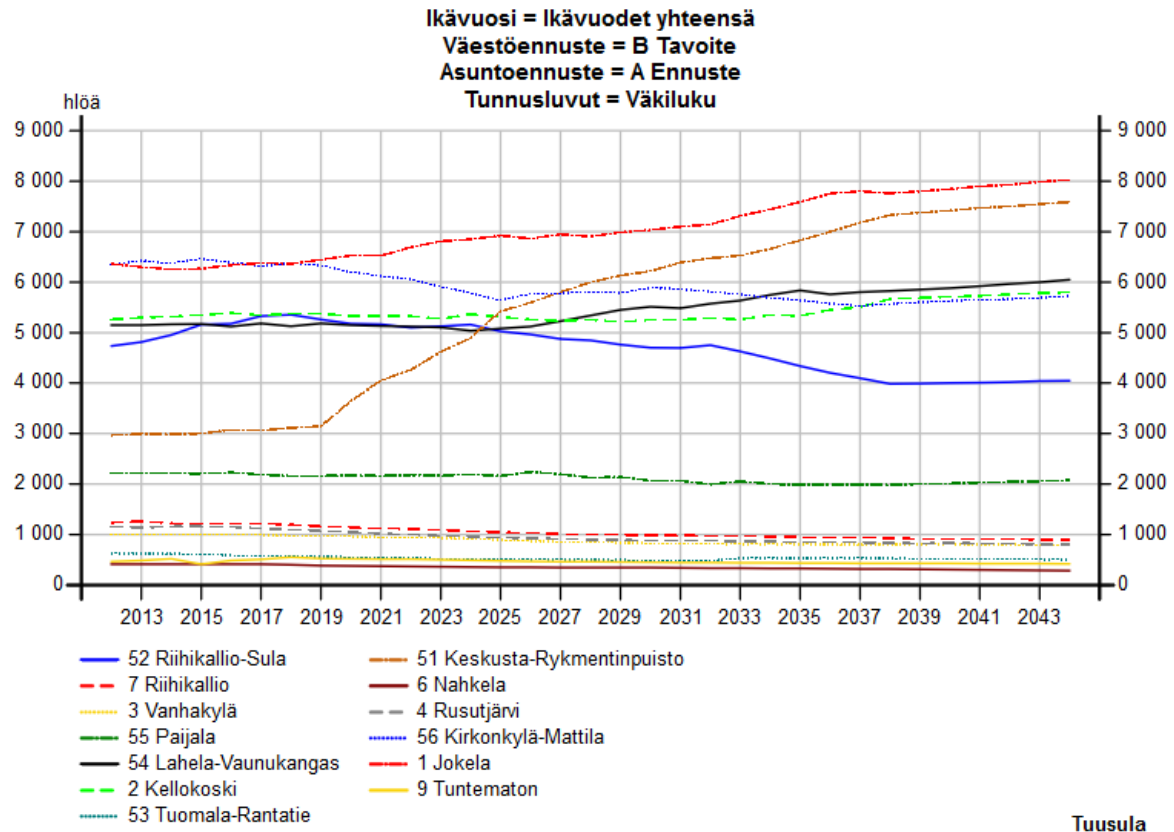


Ikääntyneiden määrän aikasarja vuodesta 1990 vuoteen 2019 sekä ennuste 2020-2044 Tavoite-ennusteessa (B).

Väkiluvun kasvu suunnittelualueittain

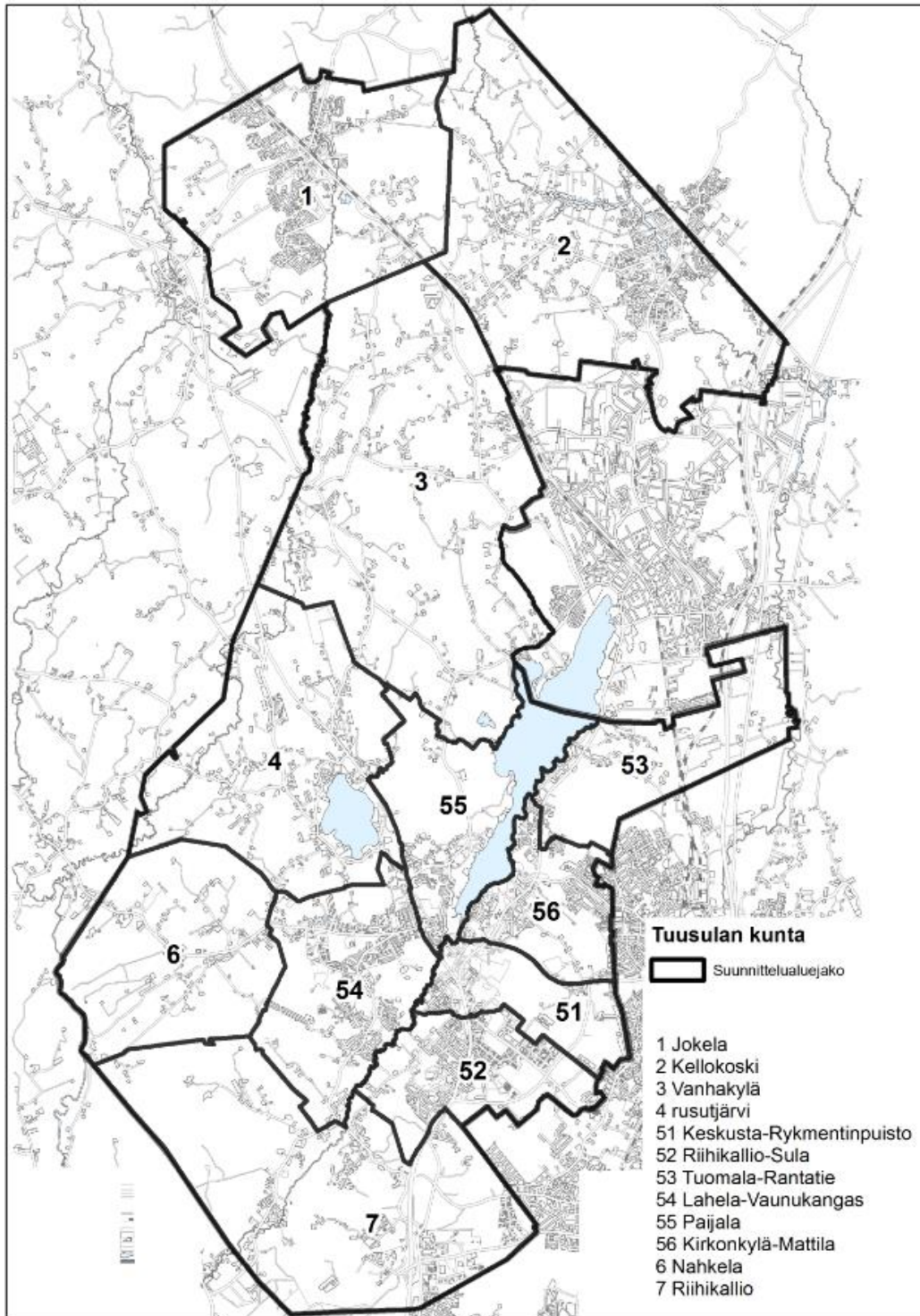
Osa-alueittaiset ennusteet kuvaavat miten väestömäärät kasvavat Tuusulan suunnittelualueilla.

Väestön aikasarja alueittain (toteutunut ja tavoite-ennuste)



Väestön määrän aikasarja suunnittelualueittain vuodesta 1990 vuoteen 2019 sekä ennuste 2020-2044 Tavoite-ennusteessa (B). Huom! 7=Ruotsinkylä (ei Riihikallio)

Kun katsotaan väkiluvun kehittymistä Tuusulan eri suunnittelualueilla, suurin kasvu keskittyy Keskusta-Rykmentinpuiston ja Jokelan alueille. Myös Lahela-Vaunukankaan ja Kellokosken alueilla ennakoidaan vahvaa kasvua. Muilla alueilla muutokset ovat maltillisia.



Tuusulan kunnan suunnittelualuejako kartalla. Huom! 7 Riihikallio = Ruotsinkylä

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

Kunnan omaa vuokra-asuntorakentamista toteuttaa ja ylläpitää Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy. Uudisrakentamista toteutetaan kaikissa päätaajamissa ja tontit yhtiön asuinrakentamiseen on ostettu kunnalta. Yhtiö tuottaa asuntoja pääasiassa 40 vuoden korkotukilainoituksen turvin. Yhtiön vuokra-asuntotuotanto on noin puolet MAL-sopimuksen vuokra-asuntotavoitteesta. Uus-tuotannossa pyritään vastaamaan kysyntään rakentamalla pienempiä asuntoja perheiden tarpeita unohtamatta. Samalla yhtiö pyrkii vastaamaan kysyntään, mitä ei markkinaehtoisesti synny. Yhtiö rakennuttaa pääsääntöisesti ns. normaaleja vuokra-asuntoja erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin ja edistää talo- ja huoneistotyypeiltään monimuotoista asumista. Elinkeinöelämän tarvitseman työvoiman saatavuutta turvataan asukasvalinnoin ja samalla pyrkien myös perheasuntojen riittävän saatavuuden. Uusien asuntojen kohtuuhintaisuus taataan ARA-tuotannolla, yhtiön sijoittamalla omarahoitusosuuksilla, kunnan takauksilla ja hyvät suhdanteet hyödyntämällä.

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy on kiinteistöstrategiassaan sitoutunut tuottamaan turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asumisen ja lähiympäristön laatu varmistetaan uudenlaisia tekniikoita ja suunnitteluratkaisuja hyödyntäen, energiatehokkuus sekä elinkaariajattelu huomioiden. Energiatehokkuudessa pyritään kohti nollaenergiata-soa ja uusiutuvia energiamuotoja käyttäen. Tuotannossa tavoitellaan sosiaalisesti eheitä ja viihtyisiä asuinalueita. Yhteisöllisyyden ja ryhmäasumisen ratkaisuja edistetään. Vuokra-asunto-markkinoiden toimivuutta seurataan uudisrakentamishankkeita suunniteltaessa, huomioiden alueellinen kysynnän ja tarjonnan suhde. Yhtiö edistää mahdollisuuksien mukaan hissiraken-tamista ja esteettömyyttä. Yhtiö turvaa asukkailleen turvalliset asuinolosuhteet luotettavana vuokranantajana.

3. ASUNTOTUOTANNON TOTEUTTAMISARVIO 2021 – 2025

Kaavoitussuunnitelman mukaisesti uusien asuntojen rakentamisarvio vuosina 2021 - 2025 on taulukoitu alueittain. Liitetaulukkoon on merkitty suunnitelmakauden tuotantomäärät. Useilla alueilla rakentaminen on alkanut jo aiemmin tai jatkuu vielä suunnitelmakauden ulkopuolella.

Asuntorakentamisen aloitus edellyttää useilla alueilla maapoliittisia toimenpiteitä. Ohjelmoitu asuntomäärä kuvaa arviota asuntorakentamisesta, jos maapoliittiset ratkaisut syntyvät ja kaavoitus sekä kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittavat resurssit mahdollistavat aikataulun.

Asuntorakentaminen vuosina 2021 – 2025 yhteenveto tuotantoarviosta

Asuntojen tuotantomäärät taajamittain:

Asuntoja yhteensä	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
2794 100 %	2087 75 %	467 17 %	240 8 %

Talotyyppit:

Alue	AO (erillispientalo)	A / AP (rivitalo)	AK (kerrostalo)
Hyrylä	207	625	1255
Jokela	102	205	160
Kellokoski	65	135	40
Yht. 2794 asuntoa 100 %	374 13 %	965 35 %	1455 52 %

Pientaloasuntojen (erillispientalot ja rivitalot) osuus kokonaistuotannosta on ohjelman mukaan 48 prosenttia kaikista asunnoista. Viime vuoden lopussa kunnan asuntokannasta noin 71 prosenttia oli pientaloissa.

Asuntojen tuotantoarvio vuosittain:

Vuosi	Hyrylä, asuntojen luku- määrä	Jokela, asuntojen luku- määrä	Kellokoski, asuntojen luku- määrä
2021	363	40	40
2022	276	70	30
2023	455	152	15
2024	518	130	105
2025	475	75	50
Yhteensä	2087	467	240

Etelä-Tuusulassa on esitetystä suunnitelmakauden asuntorakentamisesta lainvoimaisen kaavan piirissä 88 prosenttia. Vastaava luku Jokelassa on 86 prosenttia ja Kellokoskella 83 prosenttia. Useilla alueilla maanomistajat ovat yksityisiä tahoja, joten rakentamisen ajoitusta on hankala arvioida.

Suurinta asuntotuotanto on keskustan, Rykmentinpuiston ja Jokelan alueilla. Rykmentinpuisto on ja tulee olemaan jatkossakin keskeisin asuntorakentamisen alue, johon on tulossa jopa 10 000 – 15 000 asukasta. Alue rakentuu pitkällä 20–30 vuoden tähtäimellä vaiheittain. Rakentaminen on käynnissä muun muassa Puustellinmetsässä ja Rykmentinpuiston keskustassa. Myös Riihikallion ja Lahelan alueille rakennetaan uudistuotantoa. Taajaman luoteisosassa rakennetaan mm. Anttilan alueelle ja myöhemmin myös Häriskiveen.

Jokelassa uusi asuinrakentaminen sijoittuu keskustaan, pääasiassa Peltokaareen ja Kartanon alueille. Kellokosken ydinkeskustan alue tiivistyy merkittävästi, kun Kellokosken keskustan lainvoimaista kaavaa ryhdytään toteuttamaan. Lisäksi rakennetaan Linjapuistoon ja suunnitelmakauden loppupuolella Joenrantaan.

Liitteenä on tarkempi taulukko arvioidusta asuntorakentamisesta alueittain, sekä kohteet kartalla.

4. ARVIO KUNNAN OMAKOTITONTTIEN LUOVUTUKSESTA 2021 – 2025

Alueen nimi	Kunnan omakotitonttivaranto yhteensä kpl	2021	2022	2023	2024	2025
Lahelanpelto II	80	20	20	20	20	0
Anttilanranta I	10	6	4			
Häriskivi	77			10	10	10
Pellavamäki	11					5
Hyrylä yhteensä		26	24	30	30	15
Peltokaari	75	10	10	10	10	10
Jokela yhteensä		10	10	10	10	10
Joenranta	140				10	15
Linjapuisto II	26	5	5	5	5	5
Kellokoski yhteensä		5	5	5	15	20
Koko kunta yhteensä	419	41	39	45	55	45

Kunnan omistuksessa olevia rakentamattomia asemakaavoitettuja asuintontteja on kokonaisuudessaan 392, joista kerrostalotontteja 13 ja erillispientalotontteja 379 (luku sisältää omakotitonttien AO, lisäksi yhtiömuotoiset tontit AP ja A). Yllä esitetyistä alueista Joenranta on vielä asemakaavoittamaton ja tuleva tonttivaranto on alueen osalta arvioitu.

5. SEURANTA- JA TILASTOTIEDOT

MAL-sopimusten asuntorakentamisen toteutumisen seuranta

Tuusula	Tavoite koko kausi	Valmist. yhteensä	Vuokra-asunnot	Aso-asunnot	Omistus-asunnot	ARA-tuotanto (osuus)
MAL 2008–2011	1600	949	142	24	783	
MAL 2012–2015	1400	1064	299	86	679	
MAL 2016–2019	1680	895	348	47	500	279 (31%)
Yhteensä 2008–2019	4680	2908	789	157	1962	

MAL-seuranta 12 vuoden jaksolla vuosina 2008 - 2019 osoittaa, että kuntaan on valmistunut yhteensä 2908 asuntoa eli vajaat 250 asuntoa vuodessa. Tavoite kokonaistuotannolle 12 vuoden ajanjaksolla on toteutunut 62 prosenttisesti. Sopimuskaudella 2016 – 2019 asuntoja on valmistunut 59 % tavoitteeseen nähden. ARA-tuotannossa 40-vuotisen korkotuetun tuotannon osalta on päästy yli tavoitteen.

Asuntorakentamisen pitkän ajan seurantakaudella 2000 - 2020 asuntoja valmistui yhteensä 5668 kpl eli keskimäärin noin 284 vuosittain. Yhden ja kahden asunnon taloja oli 2805. Pientalojen osuus oli 53 prosenttia.

Tuusulan asuntokanta 31.12.2019

Asuntojen määrät taajamittain vuonna 2019:

Asuntoja yhteensä	Hyrylä	Jokela	Kellokoski	Haja-alueet
17 823 100 %	10748 60 %	2981 17 %	2265 13 %	1829 10 %

Lähde: Facta kuntarekisteri

Haja-alueet = Nahkelan, Ruotsinkylän, Rusutjärven ja Vanhankylän suuralueet sekä muu tuntematon

Asunnot talotyyppin mukaan vuonna 2019:

SUURALUE	Erillispientalo- ja paritaloasunnot	Rivi- ja ketjutaloasunnot	Kerrostaloasunnot
Hyrylä	4988	1877	3883
Jokela	1838	309	834
Kellokoski	1510	310	445
Haja-asutusalueet	1826	0	3
Kunta yhteensä	10 162 57 %	2496 14 %	5165 29 %

Lähde: Facta kuntarekisteri

Tuusulan asunnoista 57 prosenttia on omakotitaloissa ja paritaloissa, 29 prosenttia kerrostaloissa ja 14 prosenttia rivitaloissa.

Asunnot hallintaperusteen mukaan 31.12.2018:

	Omistusas.	Vuokra-asunnot	Asumisoikeusas.	Muu/ tuntematon
Koko kunta	12207 69 %	3588 20 %	736 4 %	1221 7 %

Omistusasuntojen osuus on edelleen varsin vallitseva. Asuntokunnista noin 20 % asuu vuokralalla. Vuokra-asuntoja oli Tuusulassa vuoden 2017 lopussa hieman alle 3 600 kpl. Tuusulan kunnan asunnot ovat hyvin varustettuja, viemärit ja vesijohdot ovat 99 prosentissa asunnoista. Huoneistosaunat ovat 71 prosentilla asunnoista. Asumisväljyys vuoden 2020 kesällä oli Tuusulassa 56 m²/hlö, asuntokunnan keskikoko 2,08. Asuntokannassa oli yksiöitten osuus 9,0 %, kaksioitten 23,1 % ja kolmioitten 21,6 % sekä vähintään 4 h+k asuntojen osuus 46,3 %.

Asumisväljyys on kasvanut ja asuntokunnan keskikoko hieman pienentynyt. Isojen perheasuntojen prosentuaalinen osuus on hieman pienentynyt ja vastaavasti kaksioitten ja kolmioitten prosentuaalinen osuus kasvanut. Jos verrataan huoneistokokojen suhteellista osuutta koko asuntokannasta 20 vuoden takaiseen tilanteeseen, niin tuolloin oli yksiöitten osuus 9,8 %, kaksioitten 23,7 %, kolmioitten 23,0 % ja vähintään 4 h+k asuntojen osuus oli 43,5 %. Näin ollen yksiöitten osuus asuntokannasta on vuosien myötä vähentynyt, samoin kaksioitten. Isojen perheasuntojen osuus on kasvanut eniten.

Omistusasunnot pientaloissa selittävät suurten asuntojen vahvaa osuutta asuntokannasta. Tuultuvina vuosina asuntotuotannossa painotus on siirtymässä merkittävästi kerrostaloihin, joten myös asuntojen keskikoot tullevat pieneneään. Vuokra-asunnoissa suurin kysyntä kohdistuu

tällä hetkellä pienikokoisiin asuntoihin. Jatkossa on tarpeen huolehtia, että saatavilla on haluttujen talotyyppeiden ja asutuskokojen lisäksi myös riittävä määrä kohtuuhintaisia asuntoja.

ARA-uudisrakentamisen hankekatsaus

Alla on yhteenveto uusista kunnan puoltamista ARA-hankkeista. Luettelossa on rakennuttajien esittämät kohteiden aloitus- ja valmistumisarviot.

Kohde	Toteuttaja	Asuntojen lukumäärä	Aikataulu
Vuokrakohteet ARA 40 v			
Blenneri II, Jokela	Tukuki	30	8/2019 - 8 / 2020
Tuusulan Kotipiha	Tukuki	64	10 / 2020 - 6 / 2022
Tuusulan Rykmentin puistotie	A-Kruunu Oy	140	9 / 2019 - 1 / 2021
Vuokrakohteet ARA 10 v			
Asunto Oy Tuusulan Petäjä	Aitta Vuokra-asunnot Oy / YIT Suomi Oy	23	9 / 2019 - 8 / 2020
Rykmentin Puistotie Puustellinniitynkaari	Avara Dekka Oy	83	2 / 2019 - 6 / 2020
Kauppatie 2	KOY M2-Kodit	89	10 / 2020 - 12 / 2021
As Oy Tuusulan Suutarintie 7	Avain, vuokra	60	1 / 2021 - 3 / 2022
Asumisoikeuskohteet			
As Oy Tuuliviirinkuja 7	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	22	12/2018-2/2020
As Oy Tuuliviirinkuja 9	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	22	12/2018-2/2020

As Oy Tuusulan Eversti	Avain Asumisoikeus Oy	26	9/2019-12/2020
As Oy Tuusulan Mor-sian	Avain Asumisoikeus Oy	37	12/2019-2/2021
As Oy Tuusulan Agassit Rykmentien puistotie 11 D	Avain Asumisoikeus Oy	35	12 / 2019 - 2 / 2021
Tuusulan Venny Haukantie	Asoasunnot Uusimaa Oy	46	3 / 2020 - 5 / 2021
As Oy Tuusulan Pioni Puistometsäntie	Avain Asumisoikeus Oy	32	9 / 2020 - 2 / 2022
As Oy Tuusulan Freesia Puistometsäntie	Avain Asumisoikeus Oy	39	9 / 2020 - 2 / 2022
As Oy Tuusulan Suutarintie 3	Avain Asumisoikeus Oy	60	1 / 2021 - 3 / 2022
Takauslainakohteet			
Asunto Oy Tuusulan Torni	Avain Vuokra-asunnot Oy / Avain rakennuttaja Oy	56	9/2019 - 2/2021
Asunto Oy Tuusulan Kipinä	Avain Vuokra-asunnot Oy / Avain Rakennuttaja Oy	30	8/2019 - 6/2021

Kunnan asunto-ohjelman kehittäminen

Viime aikoina kunnalle on tullut runsaasti ARA-tuotannon puoltamispyyntöjä. Kunnassa on tunnistettu tarve ohjata eri tuotantomuotojen rakentumista. Kunnassa tulisi asettaa tavoitteita, mille alueille ja minkälaista asuntotuotantoa kunta tavoittelee. Näin voidaan kunkin hankkeen alkuvaiheessa varmistaa monipuolinen asuntokanta ja MAL-sopimuksen velvoitteet.

Tuusulan kunta on luovuttanut muutamia tontteja tonttirahastoille. Asuntopolitiikkaa linjatessa voidaan ottaa kantaa, onko tonttirahastoille tontinluovutus kunnan kannalta tarkoituksenmukaista.

Asunto-ohjelma 2022-2026 valmistellaan sisältäen mm.

- ARA-tuotannon alueelliset tavoitteet. Määritellään alueittain ARA-tuotannon määrä, toteutus- ja rahoitusmuoto.
- Linjataan kunnan tavoitteet palveluasumisen määrälle ja sijoittelulle.
- Tarkastellaan, onko tarpeen rajoittaa pienien asuntojen määrää kaavamääräyksillä.

