

TUUSULAN ASUNTORAKENTAMINEN 2020 - 2024



1. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTIA SEUTUTASOLLA

Asukkaiden hyvinvointi, kohtuuhintainen asuminen sekä seudun elinvoimaisuus ja kilpailukyky ovat keskeisellä sijalla seutusuunnittelussa. Helsingin seudun 14 kunnan suunnittelu yhteistyössä on asetettu tavoitteita valtion ja kuntien väliselle maankäytölle, asumiselle ja liikenteelle (MAL). Ensimmäinen MAL-strategia valmisteltiin vuonna 2005. Nykyinen sopimuskausi päättyy tämän vuoden lopussa. Uusi MAL 2019 -suunnitelma on hyväksytty keväällä 2019 Helsingin seudun päätöksenteossa. Sen pohjalta valmistellaan uutta Helsingin seudun kuntien ja valtion välistä MAL-sopimusta kaudelle 2020–2023.

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.

Suunnitelman mukaan 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. Kuluvan kauden MAL-sopimuksessa 2016 - 2019 Tuusulan keskimääräinen asuinrakentamisen tavoite on ollut 420 asuntoa vuosittain. Tuusulassa on 10 vuoden aikana valmistunut keskimäärin 250 asuntoa vuodessa.

MAL-sopimuksen mukaan vähintään 20 % vuosittaisesta asuntotuotannosta (Tuusulassa keskimäärin 92 asuntoa vuosittain) tulee toteuttaa valtion tukemana tavallisena 40-vuotisena korkotukivuokra-asuntotuotantona, erityisryhmien vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeustuotantona ja lyhyenä korkotukivuokra-asuntotuotantona. Tästä vähintään 10% (keskimäärin 46 asuntoa vuosittain) toteutetaan valtion tukemana tavallisena 40-vuotisena korkotukivuokra-

asuntotuotantona ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantona. Mikäli 40-vuotisen korkotukilainan ehdot eivät ole riittävän kilpailukykyiset, voidaan pitkäaikaista kohtuuhintaista vuokra-asumista toteuttaa seudulla myös muilla julkisomisteisilla malleilla. Viimeisen 10 vuoden aikana Tuusulaan on rakennettu ARA-tuotantona vuokra- ja asumisoikeusasuntoja keskimäärin noin 70 asuntoa vuosittain.

MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan 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. Tavoitteena on saada MAL-neuvottelukierros päätökseen syksyllä 2019 ja MAL-sopimus allekirjoitettua vuoden 2019 loppuun mennessä. Sopimuksen on tarkoitus astua voimaan vuoden 2020 alussa. MAL-suunnitelman ja sopimuksen toteutusta ja vaikutuksia tullaan seuraamaan vuosittain.



2. TUUSULAN KUNTASTRATEGIA JA PORMESTARIOHJELMA

Päämääriä, tavoitteita, indikaattoreita

Tuusulan kuntastrategia 2018–2021 "Me teemme yhdessä uutta" on hyväksytty 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 vetovoimiteknologioita 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 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 houkuttaa 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 myyessä 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 merki-

tyksellisiksi. Arjen sujuvuutta edistetään myös liikenne- ja palveluratkaisuin. Kuntalaisten viihtyvyyttä ja kunnan vetovoimaa vahvistetaan myös kunnan luontoarvoja ylläpitämällä sekä Tuusulanjärven ja -joen virkistyskäyttöä lisäämällä.

Tuusulan väestösuunnite 2019-2043

Tuusula laati kesällä 2019 kolme erilaista väestönkasvun skenaariota – Trendiennuste (noin 0,2% vuosittainen kasvu), Tavoite-ennuste (noin 0,5% vuosittainen kasvu) ja Nopean kasvun ennuste (noin 1% vuosittainen kasvu). Myös Tilastokeskus on laatinut oman ennusteensa Suomen kuntien väestönkehityksestä. Syksyllä 2019 julkaistu ennuste perustuu menneeseen kehitykseen eikä huomioi kuntien kehittämistoimenpiteitä.

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

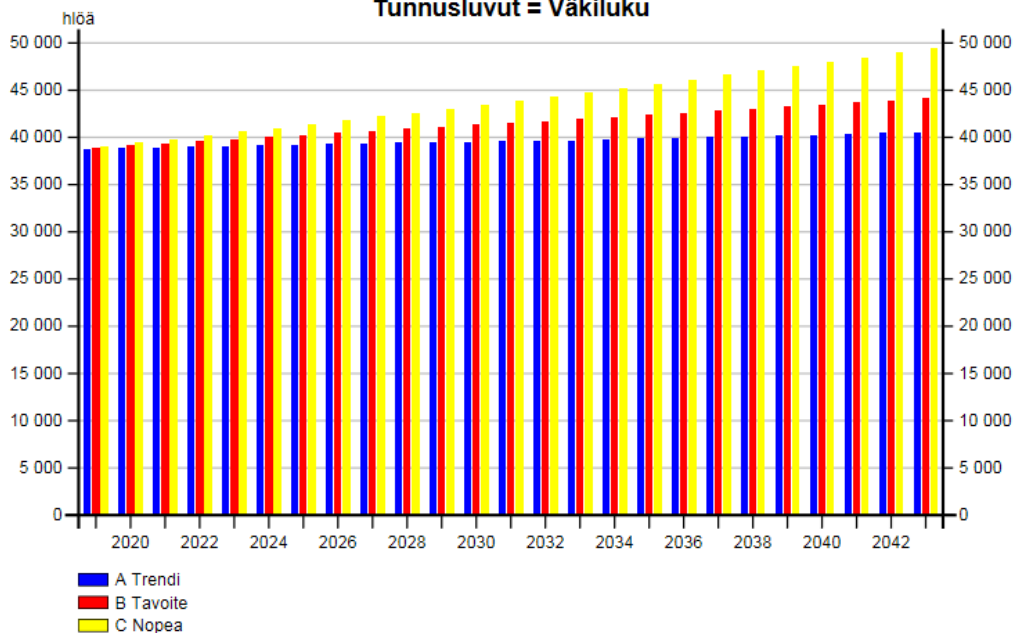
Vuonna 2043 Tuusulassa asuu suunnitteen (Trendiennuste) mukaan 40 585 asukasta. Tavoiteennusteen mukaan asukasluku olisi vuonna 2043 44 181. Nopean kasvun ennusteen toteutuessa Tuusulassa asuisi vuonna 2043 49 462 asukasta.

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.

Tuusulan väestönkehitys Trendi-, Tavoite- ja Nopean kasvun ennusteissa 2019 - 2043:

Väestöennuste, lukumäärät komponenteittain

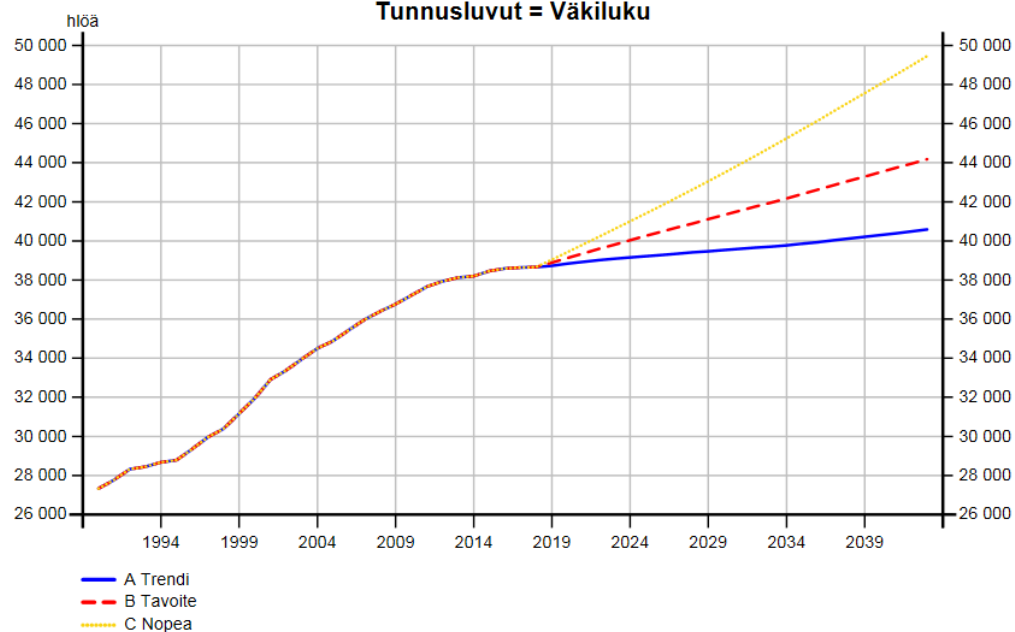
Ikävuosi = Ikävuodet yhteensä
 Sukupuoli = Sukupuolet yhteensä
 Tunnusluvut = Väkiluku



Tuusula

Väestön aikasarja (toteutunut ja ennuste)

Ikäryhmät = Ikäryhmät yhteensä
 Sukupuoli = Sukupuolet yhteensä
 Tunnusluvut = Väkiluku

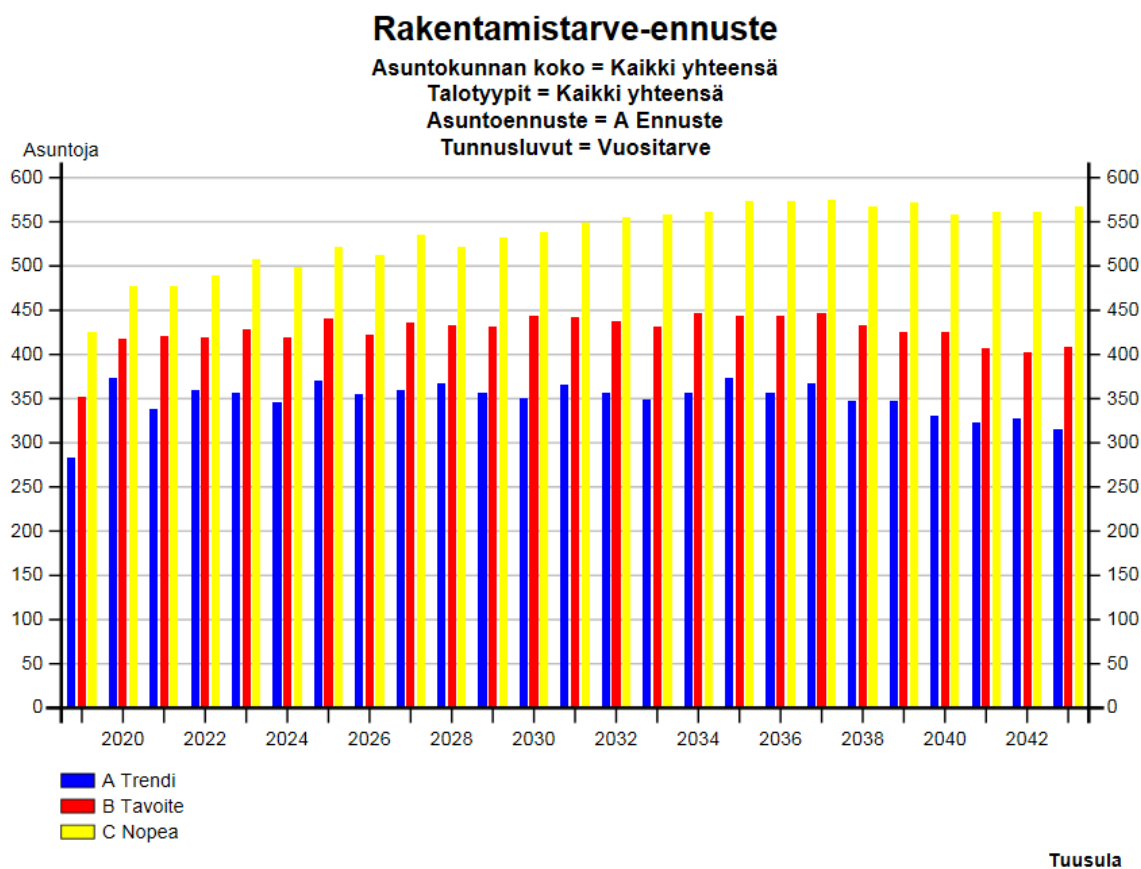


Tuusula

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. Asuntojen rakentamistarvetta nostaa myös se, että perheet pienenevät ja yksinasuminen lisääntyy. Tuusulan on jatkossa rakennettava yhä voimakkaammin, jotta saavutamme toivotun väestönkasvun tason.

Tuusulan rakentamistarve-ennuste Trendi-, Tavoite- ja Nopean kasvun ennusteissa 2019 - 2043:

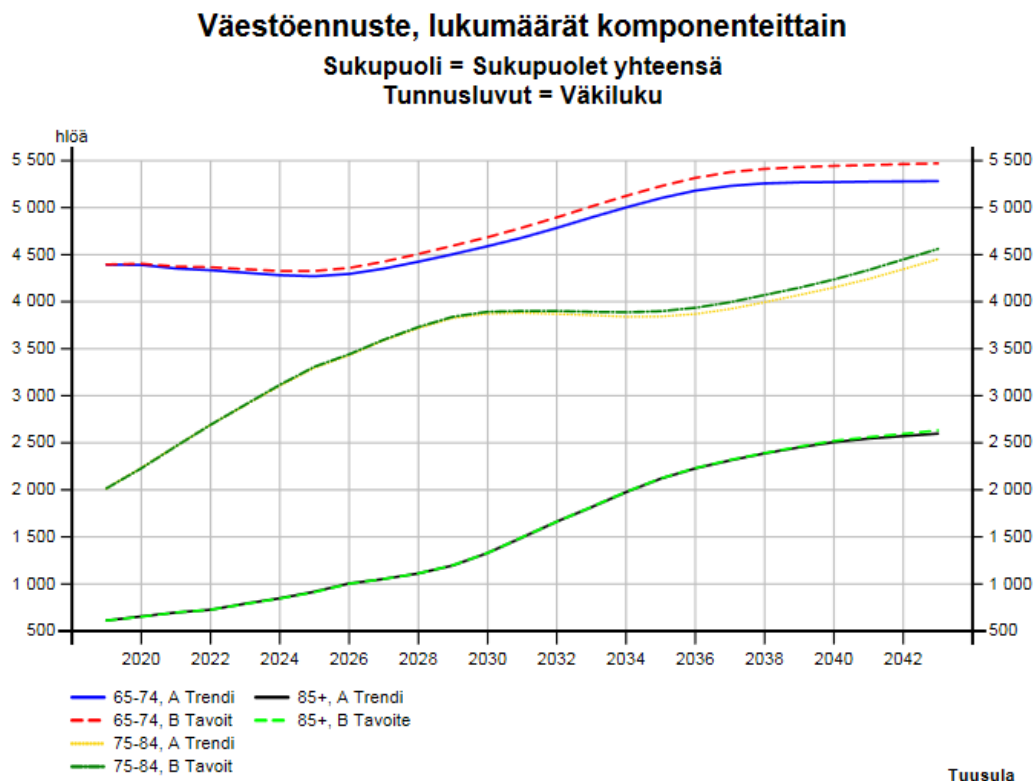


Ikääntyneiden asuminen

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 kehitys Trendiennusteessa (A) ja Tavoite-ennusteessa (B):



Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy

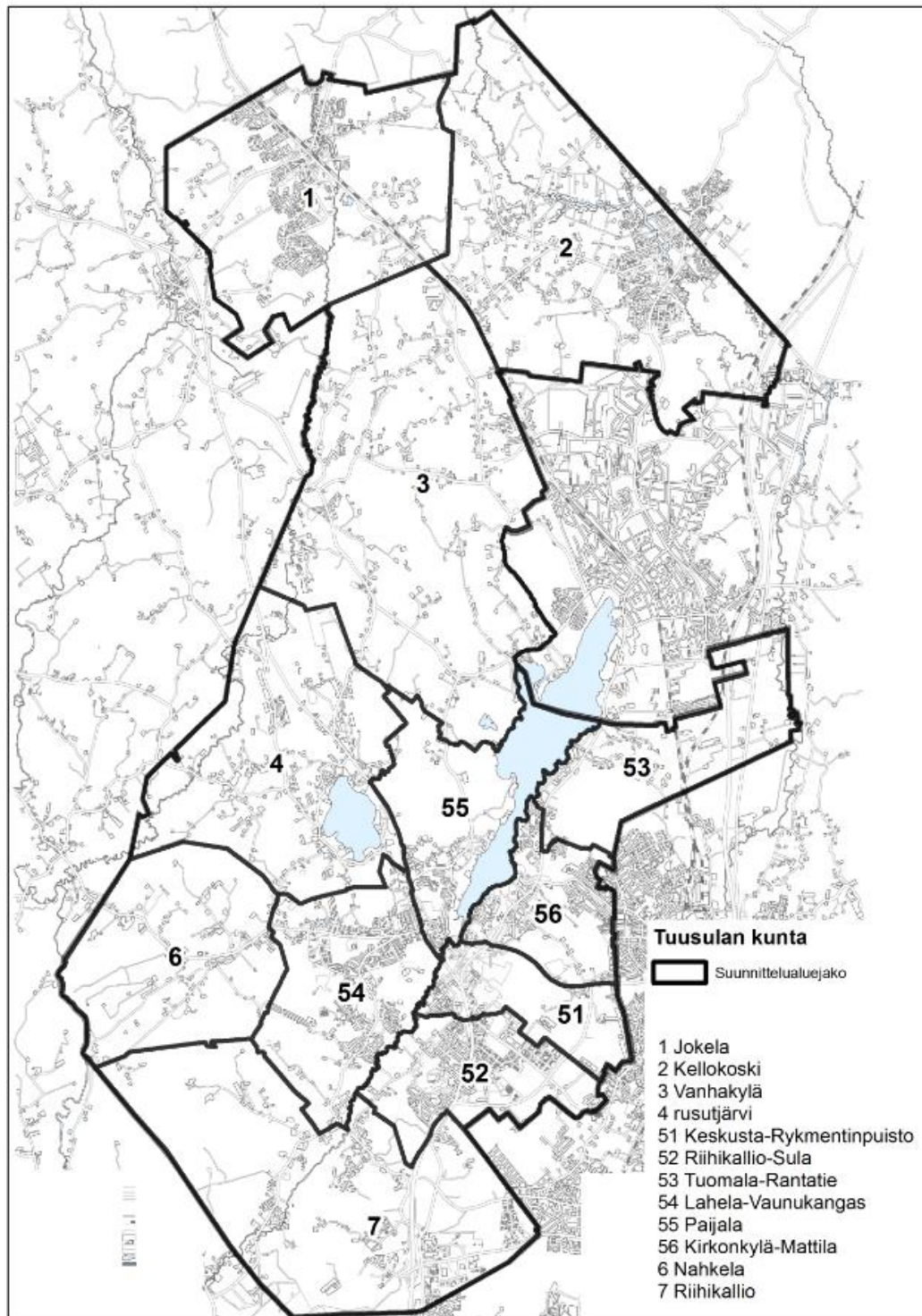
Kunnan omaa vuokra-asuntorakentamista toteuttaa ja ylläpitää Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy. Uudisrakentamista toteutetaan kaikissa päätaajamissa ja tontit yhtiön asuinrakentamiseen on ostettu kunnalta. Yhtiö tuottaa asuntoja 40 vuoden korkotukilainoituksen turvin. Yhtiön vuokra-asuntotuotanto on noin puolet MAL-sopimuksen vuokra-asuntotavoitteesta. Uustuotannossa pyritään vastaamaan kysyntään rakentamalla pienempiä asuntoja perheiden tarpeita unohtamatta. Yhtiö rakennuttaa pääsääntöisesti ns. normaaleja vuokra-asuntoja erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin ja edistää talo- ja huoneistotyypeiltään monimuotoista asumista. Elinkeinoelämän tarvitseman työvoiman saatavuutta turvataan asukasvalinnoin. Uusien asuntojen kohtuuhintaisuus taataan ARA-tuotannolla, yhtiön sijoittamalla omarahoitusosuuksilla, kunnan takauksilla ja hyvät suhdannetilanteet hyödyntämällä.

Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy on kiinteistöstrategiassaan sitoutunut tuottamaan turvallisia, laadukkaita ja kohtuuhintaisia koteja erilaisiin asumisen tarpeisiin. Asumisen ja lähiympäristön laatu varmistetaan uudensuunniteltuja tekniikoita ja suunnitteluratkaisuja hyödyntäen elinkaariajattelun pohjalta. Energiatavallisuudessa pyritään kohti nollaenergiatasoa. Tuotannossa tavoitellaan sosiaalisesti eheitä asuinalueita. Yhteisöllisyyden ja ryhmäasumisen ratkaisuja edistetään. Vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta seurataan uudisrakentamishankkeita suunniteltaessa. Yhtiö edistää mahdollisuuksien mukaan hissirakentamista sekä asuntojen turvallisuutta ja esteettömyyttä.

Väkiluvun kasvu suunnittelualueittain

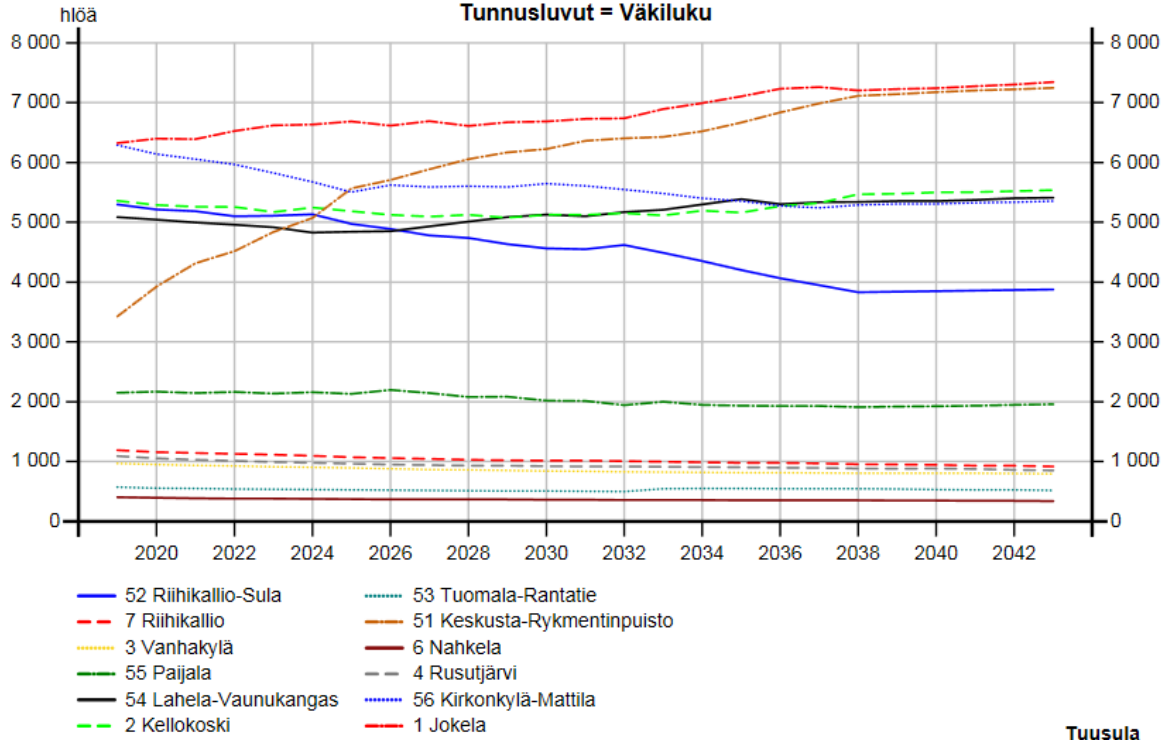
Osa-alueittaiset ennusteet kuvaavat miten väestömäärät kasvavat Tuusulan suunnittelualueilla.

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



Osa-alueittainen väestöennuste komponentteittain

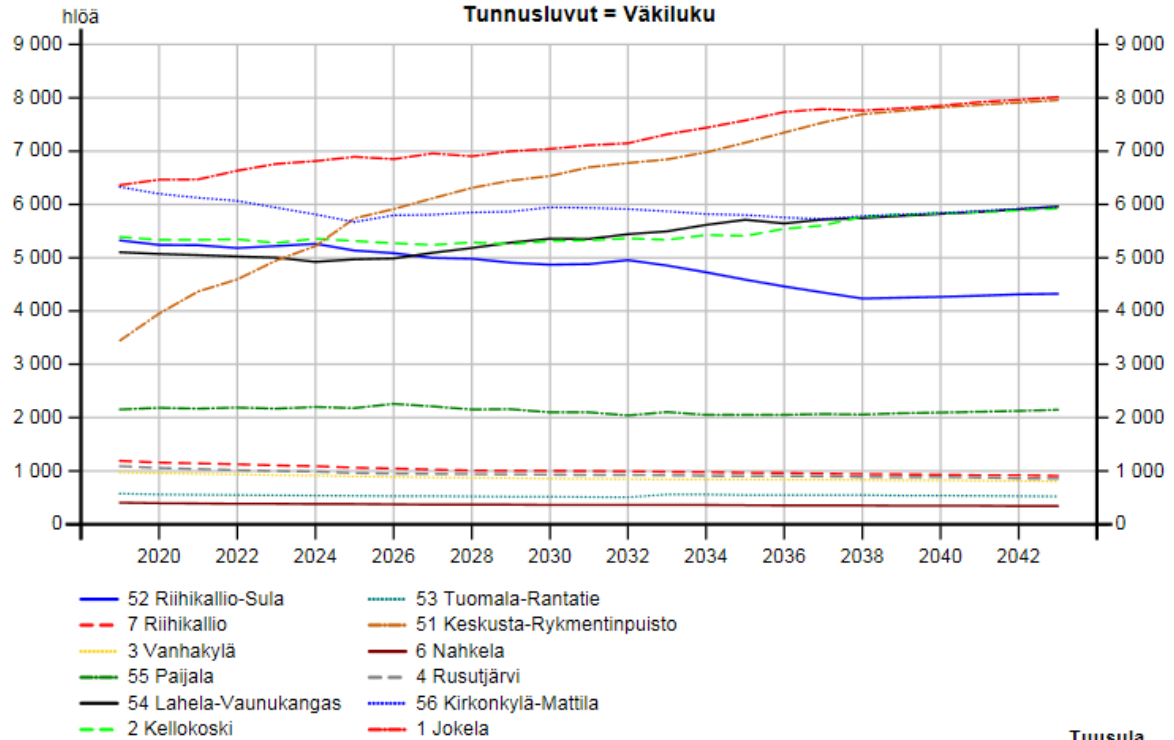
Ikävuosi = Ikävuodet yhteensä
 Väestöennuste = A Trendi
 Asuntoennuste = A Ennuste
 Tunnusluvut = Väkiluku



Tuusula

Osa-alueittainen väestöennuste komponentteittain

Ikävuosi = Ikävuodet yhteensä
 Väestöennuste = B Tavoite
 Asuntoennuste = A Ennuste
 Tunnusluvut = Väkiluku



Tuusula

7 Riihikallio = Ruotsinkylä

3. ASUNTOTUOTANNON TOTEUTTAMISARVIO 2020 – 2024

Kaavoitussuunnitelman mukaisesti uusien asuntojen rakentamisarvio vuosina 2020 - 2024 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 kaa-voitus sekä kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittavat resurssit mahdollistavat aikataulun.

Asuntotuotanto mahdollistaa Trendiennustetta (0,2 %) voimakkaamman väestönkasvun.

Asuntorakentaminen vuosina 2020 – 2024 yhteenveto tuotantoarviosta

Asuntojen tuotantomäärät taajamittain:

Asuntoja yhteensä	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
2534 100 %	1879 74 %	449 18 %	206 8 %

Talotyyppit:

Alue	AO	A / AP	AK
Hyrylä	155	430	1294
Jokela	97	170	182
Kellokoski	46	120	40
Yht. 2534 asuntoa 100 %	298 12 %	720 28 %	1516 60 %

Pientaloasuntojen osuus kokonaistuotannosta on ohjelman mukaan 40 prosenttia kaikista asunnoista. Viime vuoden lopussa kunnan asuntokannasta noin 70 prosenttia oli pientaloissa.

Asuntojen tuotantoarvio vuosittain aloitusvuoden mukaan:

Vuosi	Hyrylä, asuntojen luku- määrä	Jokela, asuntojen luku- määrä	Kellokoski, asuntojen luku- määrä
2020	433	97	16
2021	418	40	40
2022	230	110	30
2023	410	112	15
2024	388	90	105
Yhteensä	1879	449	206

Etelä-Tuusulassa on esitetystä suunnitelmakauden asuntorakentamisesta lainvoimaisen kaavan piirissä 80 prosenttia. Vastaava luku Jokelassa on 88 prosenttia ja Kellokoskella 82 prosenttia. Useilla alueilla maanomistajat ovat yksityisiä tahoja, joten rakentamisen ajoitusta on hankala arvioida.

Suurinta asuntotuotanto on keskustan, Rykmentinpuiston ja Jokelan alueilla. Rykmentinpuisto tulee olemaan tulevaisuudessa keskeisin asuntorakentamisen alue, johon on tulossa jopa 10 000 – 15 000 asukasta. Alue rakentuu pitkällä 20–30 vuoden tähtämellä vaiheittain. Rakentaminen on jo alkanut muun muassa vuoden 2020 asuntomessualueella Rykmentinpuiston Puustellinmetsässä. Myös Riihikallion ja Lahelan alueille rakennetaan uudistuotantoa.

Kellokosken ydinkeskustan alue tiivistyy merkittävästi, kun Kellokosken keskustan lainvoimaista kaavaa ryhdytään toteuttamaan. Jokelassa kärkihanke on Jokelan Kartanon alue, jolla rakentaminen tapahtuu pääosin vasta suunnittelukauden jälkeen 2020-luvulla. Peltokaaren pientalorakentaminen jatkuu niin ikään pitkälle tulevaisuuteen.

4. ARVIO KUNNAN OMAKOTITONTTIEN LUOVUTUKSESTA 2020 – 2024

Alueen nimi	Kunnan omakotitonttivaranto yhteensä kpl	2020	2021	2022	2023	2024
Lahelanpelto II	126	15	15	20	20	20
Anttilanranta I	16	6	5	5		
Häriskivi	77				10	10
Puustellinmetsä	5	5				
Hyrylä yhteensä		26	20	25	30	30
Peltokaari	90	10	10	20	23	10
Jokela yhteensä		10	10	20	23	10
Joenranta	140				10	15
Linjapuisto II	26	5	5	5	5	5
Kellokoski yhteensä		5	5	5	15	20
Koko kunta yhteensä		41	35	50	68	60

Kunnan omistuksessa olevia rakentamattomia asuintontteja on kokonaisuudessaan 402, joista kerrostalotontteja 8 ja erillispientalotontteja 266.

5. SEURANTA- JA TILASTOTIEDOT

MAL-sopimusten asuntorakentamisen toteutumisen seuranta

Luvut sisältävät ryhmäasunnot, jotka lasketaan mukaan MAL-tilastoihin, mutta jotka eivät ole rakennusvalvonnan valmistuneiden asuntojen tilastossa

Tuusula	Tavoite koko kausi	Valmist. yhteensä	Vuokra-asunnot	Aso-asunnot	Omistus-asunnot	ARA tuotanto %
MAL 2008–2011	1600	949	142	24	783	17,5 %
MAL 2012–2015	1400	1064	299	86	679	36,2 %
Yhteensä 2008–2015	3000	2013	441	110	1462	27,4 %

Tuusula	Tavoite koko kausi	Valmist. yhteensä	Vuokra-asunnot	Aso-asunnot	Omistus-asunnot	ARA tuotanto %
MAL 2016–2019	1680					
MAL toteutunut 2016–2018	1218	720	183	47	490	31,9 %

MAL-seuranta 11 vuoden jaksolla vuosina 2008 - 2018 osoittaa, että kuntaan on valmistunut yhteensä 2733 asuntoa eli vajaat 250 asuntoa vuodessa. Tavoite kokonaistuotannolle 11 vuoden ajanjaksolla on toteutunut 64,8 prosenttisesti. ARA-tuotantona on valmistunut vuokra- ja asumisoikeusasuntoja yhteensä 781 asuntoa eli noin 71 asuntoa vuodessa. ARA-tuotannon osuus Tuusulan kokonaistuotannosta on koko kautta tarkastellen ollut 28,6 prosenttia. Asuntorakentamisen pitkän ajan seurantakaudella 2000 - 2018 asuntoja valmistui yhteensä 5334 kpl eli keskimäärin noin 300 vuosittain. Yhden ja kahden asunnon taloja oli 2805. Pientalojen osuus oli 53 prosenttia.

Tuusulan asuntokanta 31.12.2018

Asuntojen määrät taajamittain vuonna 2018:

Asuntoja yhteensä	Hyrylä	Jokela	Kellokoski	Haja-alueet
18200 100 %	10917 60 %	2988 16 %	2356 13 %	1939 11 %

Lähde: Facta kuntarekisteri

Haja-alueet = Vanhakylä, Rusutjärvi, Nahkela, Ruotsinkylä, muu tuntematon

Asunnot talotyyppin mukaan vuonna 2018:

ALUE	Erillispientalot ja paritalot	Rivi- ja ketjutalot	Kerros- ja luhtitalot	Muu / tuntematon
Hyrylä	4966	1863	3864	224
Jokela	1821	309	785	73
Kellokoski	1518	310	443	85
Haja-asutus-alueet	1821	0	3	115
Kunta yhteensä	10126 56 %	2482 14 %	5095 28 %	497 2 %

Lähde: Facta kuntarekisteri

56 prosenttia Tuusulan asunnoista on omakotitaloissa ja paritaloissa, 28 prosenttia kerrostoiloissa ja 14 prosenttia rivitaloissa.

Asunnot hallintaperusteen mukaan vuonna 2017 (tilastokeskukselta julkaistaan uusimmat tiedot lokakuussa 2019):

ALUE	Omistusas.	Vuokra-asunnot	Asumisoikeus.	Muu/tuntematon
Hyrylä	7037	2390	602	754
Jokela	2036	542	114	207
Kellokoski	1574	504	20	175
Haja-asutus-alueet.	1497	72	0	192
Koko kunta	12144 69 %	3508 20 %	736 4 %	1328 7 %

Omistusasuntojen osuus on edelleen varsin vallitseva. Asuntokunnista noin 20 % asuu vuokralalla. Vuokra-asuntoja oli Tuusulassa vuoden 2017 lopussa noin 3 500 kpl. Näistä 1 436 oli ARA-vuokra-asuntoja. Tuusulan asunnot ovat hyvin varustettuja, viemärit ja vesijohdot ovat 99 prosentissa asunnoista. Huoneistosaunat ovat 71 prosentilla asunnoista. Asumisväljyys vuoden 2017 lopussa oli Tuusulassa 41,3 m²/hlö, asuntokunnan keskikoko 2,32. Asuntokannassa oli yksiöitten osuus 8,3 %, kaksioitten 22,9 % ja kolmioitten 21,6 % sekä vähintään 4 h+k asuntojen osuus 47,3 %.

Asumisväljyys oli hieman kasvanut ja asuntokunnan keskikoko hieman pienentynyt. Isojen perheasuntojen prosentuaalinen osuus oli hieman pienentynyt ja vastaavasti kaksioitten ja kolmioitten prosentuaalinen osuus kasvanut. Jos verrataan huoneistokokojen suhteellista osuutta koko asuntokannasta 15 vuoden takaiseen tilanteeseen, niin tuolloin oli yksiöitten osuus 9,1 %, kaksioitten 23,5 %, kolmioitten 22,5 % ja vähintään 4 h+k asuntojen osuus oli 44,0 %. 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. Tulevina vuosina asuntotuotannossa painotus on siirtymässä merkittävästi kerrostaloihin, joten myös asuntojen keskikoot tullevat pienenemään. Vuokra-asunnoissa suurin kysyntä kohdistuu tällä hetkellä pienikokoisiin asuntoihin. Jatkossa on tarpeen huolehtia, että saatavilla on haluttujen talotyyppien ja asuntokokojen 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.

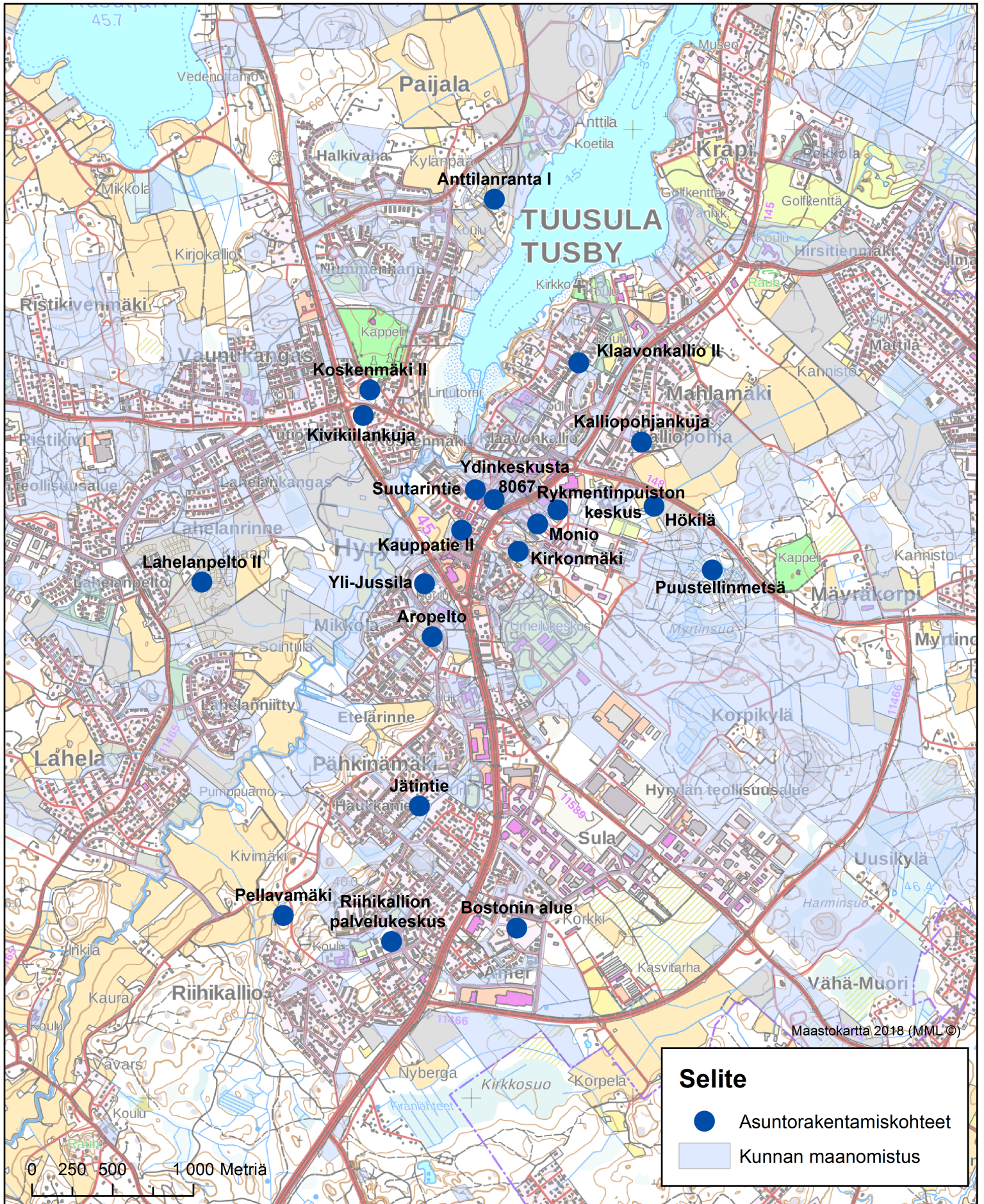
VUOKAKOhteet, ERITYISRYHMÄT	Rakennuttaja	Asunnot	Alustava aikataulu
Neitoperho, kehitysvamm. 858-11-2217-1	Tukuki	15	5/2019 -5/2020
VUOKRAKOhteet, NORMAALIT 40 V			
Blenneri I, Jokela 858-21-6425-1	Tukuki	24	rakenteilla, valmis 8/2019
Blenneri II, Jokela 858-21-6425-2	Tukuki	30	8/2019-8/2020
Kotipiha 858-15-5711-1	Tukuki	38	10/2020-6/2022

A-Kruunu Tuusulan Rykmentin Puistotie 858-15-5725-1	A-Kruunu Oy	140	9/2019 – 1/2021
VUOKRAKOhteet, 10 v VÄLIMALLI			
As Oy Tuusulan Kortteeri 858-2-6008-7	Auratum Vuokra-asunnot Oy / YIT Rakennus Oy	25	rakenteilla, valmis 6/2019
As Oy Tuusulan Asuntomessut 858-15-5712-	Avara Dekka Oy	83	2/2019-6/2020
As Oy Tuusulan Oiva 858-11-2255-5	Nemoy Rakennuttaja Oy /Anni Asunnot Oy	28	8/2019-7/2020
Asunto Oy Tuusulan Petäjä 858-1-8108-2	Aitta Vuokra-asunnot Oy / YIT Suomi Oy	23	9/2019-8/2020
ASUMISOIKEUS- KOhteet			
Tuuliviirinkuja 7 /Aso 858-1-8073-1	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	22	12/2018-2/2020
Tuuliviirinkuja 9 /Aso 858-1-8073-2	Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	22	12/2018-2/2020
As Oy Tuusulan Eversti 858-15-5724-1	Avain Yhtiöt Oy/Avain Asumisoikeus Oy	26	9/2019-12/2020
As Oy Tuusulan Agassit 858-15-5724-2	Avain Asumisoikeus Oy	35	12/2019-2/2021
Tuusulan Venny 858-8-8500-13	Asoasunnot Uusimaa Oy	46	3/2020 – 5/2021

TAKAUSLAINA			
Asunto Oy Tuusulan Torni 858-15-5724-1	Avain Vuokra-asunnot Oy / Avain rakennuttaja Oy	56	9/2019 – 2/2021
Asunto Oy Tuusulan Kipinä 858-15-5724-1	Avain Vuokra-asunnot Oy / Avain Rakennuttaja Oy	30	8/2019 – 6/2021

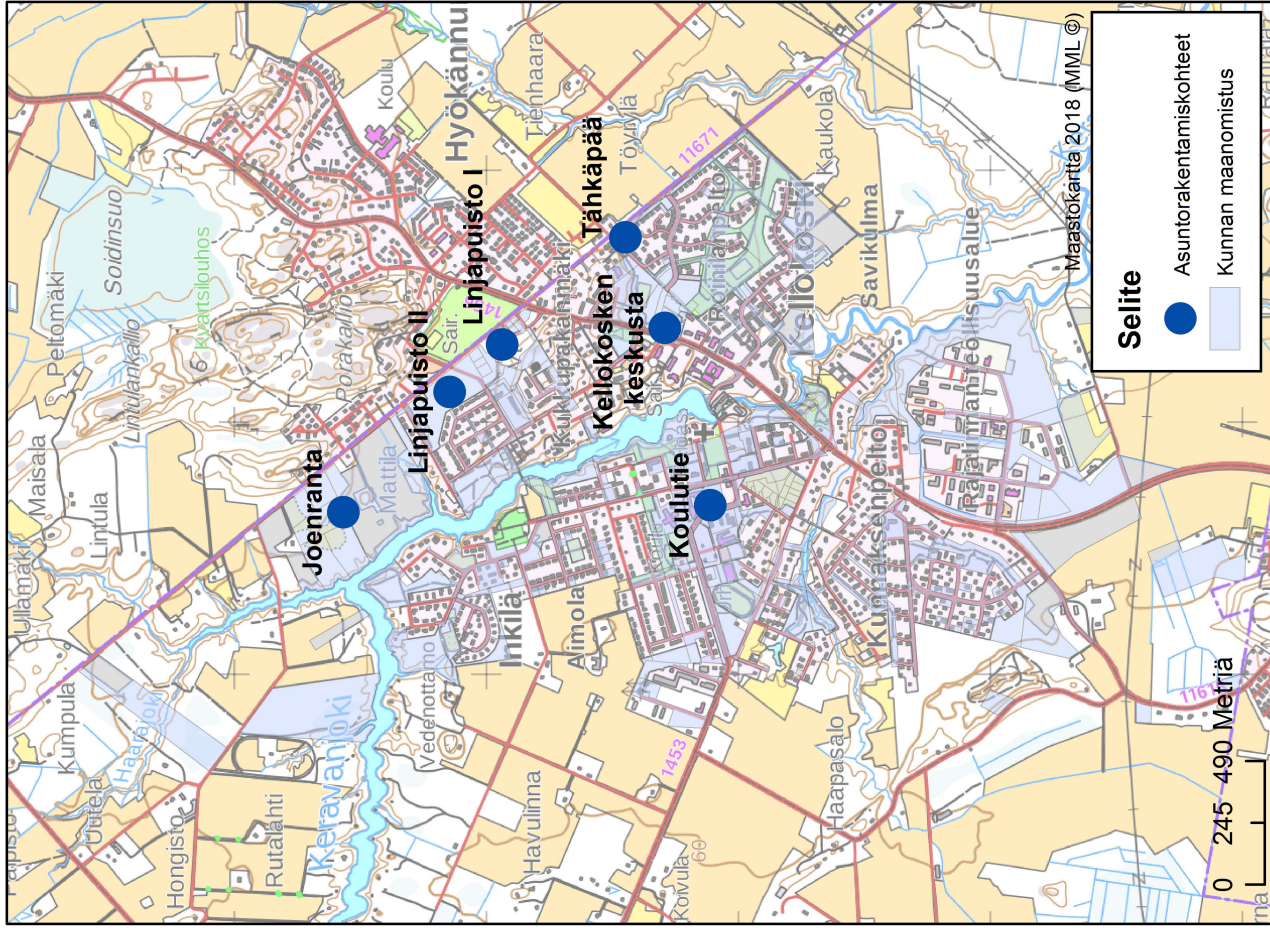


TUUSULAN KUNTA							TILANNE 12.12.2019			
ASUNTORAKENTAMISEN ARVIO VUOSINA 2020 - 2024										
Alueen nimi	Asuntotuotanto 2020 - 2024	Asuntotuotanto 2025 -	Arvioitu rak. aloitusvuosi	Oma	Asuntotyyppi Rivi	Kerros	Maanomistus Kunta	Yksit.	Kunnallis- tekniikka	
Keskusta-Rykmentinpuisto										
Suutarintie	210	60	2020	0	0	210	x		valmis	
Hötkiä	30	280	2024	0	0	30	x	x	2023	
Yli-Jussila	1	0	2020	1	0	0	x		valmis	
Aropelto	55	45	2021	0	10	45		x	2019	
Monio	100	80	2020	0	0	100		x	2019	
Kirkonmäki	60	110	2024	0	20	40	x	x	2020	
Rykmentinpuiston keskus	394	1525	2019	0	0	394		x	alkanut	
Kauppatie II	90	0	2021	0	0	90		x	2020	
Puustelinmetsä	355	835	alkanut	5	190	160	x		tekeillä	
Ydinkeskusta, 8067	70	0	2020	0	0	70		x	valmis	
Yhteensä	1365	2935		6	220	1139				
Pajjala										
Kivikilankuja	23	23	2024	0	23	0		x	2023	
Anttilanranta I	40	0	alkanut	40	0	0	x	x	valmis	
Koskenmäki II	60	18	alkanut	0	60	0	x	x	valmis	
Yhteensä	123	41		40	83	0				
Riihikallio-Sula										
Pellavamäki	30	140	2024	15	15	0	x	x	2023	
Läjtintie	4	0	2020	4	0	0	x	x	valmis	
Bostonin alue	80	100	alkanut	0	30	50	x	x	valmis	
Riihikallion palvelukeskus	90	0	alkanut	0	0	90	x	x	valmis	
Yhteensä	204	240		19	45	140				
Lahela-Vaunukangas										
Lahelanpelto II	150	467	alkanut	90	60	0	x	x	alkanut	
Yhteensä	150	467		90	60	0				
Kirkonkylä-Mattila										
Klaavonkallio II	37	0	alkanut	0	22	15	x	x	valmis	
Yhteensä	37	0		0	22	15				
Hyrylä yhteensä	1879	3683		155	430	1294				
Jokela										
Konduktöörinkuja	80	40	2022	0	0	80	x		2021	
Jokelan kartanon alue I	124	210	2019	24	100	0	x	x	valmis	
Pelikaari	143	522	alkanut	73	70	0	x	x	tekeillä	
Jokelan keskusta III	102	0	alkanut	0	0	102	x		valmis	
Yhteensä	449	772		97	170	182				
Jokela yhteensä	449	772		97	170	182				
Kellokoski										
Joenranta	25	125	2023	25	0	0	x	x	2022	
Linjapuisto II	40	26	2021	20	20	0	x	x	2020	
Kellokosken keskusta	60	365	2024	0	20	40	x	x	2023	
Linjapuisto I	45	40	alkanut	0	45	0	x	x	valmis	
Tähtipää	1	0	alkanut	1	0	0	x	x	valmis	
Kouluite	35	0	2021	0	35	0	x	x	valmis	
Yhteensä	206	556		46	120	40				
Kellokoski yhteensä	206	556		46	120	40				
Kunta yhteensä	2534	5011		298	720	1516				



Asuntorakentaminen 2020-2024

Kellokoski



Jokela

