

# TUUSULAN ASUNTORAKENTAMINEN 2019–2023



## SISÄLLYS

1. Suunnittelun lähtökohtia seututasolla
2. Tuusulan kuntastrategia ja pormestariohjelma  
- päämääriä, tavoitteita, indikaattoreita
3. Asuntotuotannon toteuttamismahdollisuudet 2019 - 2023
4. Kunnan omakotitonttien luovutussuunnitelma 2019 - 2023
5. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n uudisrakentaminen
6. Erityisryhmien asumisen valtakunnallisia kehittämisohjelmia
7. Seuranta- ja tilastotiedot:
  - MAL-aiesopimusten I, II ja III seurantatiedot
  - Tuusulan asuntokanta 31.12.2017
  - ARA-uudisrakentamisen hankekatsaus

Taulukko: Asuntorakentamisen mahdollisuudet alueittain 2019 - 2023

Kartat: Asuntorakentamisen alueet – Hyrylä, Jokela, Kellokoski

## ASUNTORAKENTAMINEN 2019 – 2023

### 1 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTIA SEUTUTASOLLA

Helsingin seudun kuntien välinen suunnitteluyhteistyö jatkuu. Vuosikymmenen ajan on asetettu tavoitteita valtion ja Helsingin seudun kuntien väliselle maankäytölle, asumiselle ja liikenteelle. Yhteistyössä on syntynyt Seudullinen maankäytön suunnitelma (MASU), Liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ) sekä Helsingin seudun kuntien yhteinen Asuntostrategia 2025 (ASTRA), jotka on aiemmin hyväksytty kunnissa pitkän tähtäimen suunnittelun tavoitteiksi.

#### **MAL- sopimus 2016-2019**

Järjestyksessään kolmas Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL 2016-2019) allekirjoitettiin 9.6.2016. Sopimuksessa on mukana myös Helsingin seudun liikennekuntayhtymä. Sopimuksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle. Sopimuksen keskeisiä tavoitteita ovat koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne, yhteisvastuullinen asuntopolitiikka ja toimiva liikennejärjestelmä. Tavoitteena on vahvistaa seudun elinkeinoelämän kasvua.

MAL-sopimus sisältää asuntorakentamisen määrä- ja hallintamuototavoitteet. Yhteisenä tavoitteena on 60 000 asunnon rakentaminen Helsingin seudulle sopimuskauden aikana. Valtion tukeman tavallisen 40-vuotisen korkotukivuokra-asuntotuotannon, erityisryhmien vuokra-asuntotuotannon, asumisoikeusasuntotuotannon ja lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotannon tuotantotavoite on koko sopimuskaudella pääkaupunkiseudun osalta yhteensä noin 30 prosenttia pääkaupunkiseudun ja KUUMA-kunnissa yhteensä noin 20 prosenttia KUUMA-seudun asuntorakentamisen kokonaistavoitteesta.

#### **MAL 2019 -suunnitelma**

MAL 2019 -suunnitelmassa kuvataan miten seutua pitäisi kehittää vuosina 2019 - 2050. Suunnitelman pohjalta solmitaan seuraava MAL-sopimus 2020-2023 valtion kanssa. Suunnitelmaluonnos on valmistunut lausuntoja varten syksyllä 2018 ja se viimeistellään ja viedään hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2019 alkupuolella. Suunnitelma tulee toimimaan seudun yhteisenä lähtökohtana valtion kanssa käytävissä, Helsingin seudun kehittämistä koskeissa neuvotteluissa. MAL 2019 suunnitelmaluonnoksessa tavoitteeksi on asetettu vähäpäästöinen, houkutteleva, elinvoimainen ja hyvinvoiva seutu. Suunnitelmassa on asetettu päämittarit sekä muut suunnittelua ohjaavat mittarit tavoitetasoineen.

### **MAL-sopimus 2020-2023**

Valtion ja Helsingin seudun väliset neuvottelut maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksesta vuosille 2020-2023 käynnistyvät MAL 2019 –suunnitelma-luonnoksen valmistuessa ja siirtyessä lausuntokierrokselle loppuvuodesta 2018. 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.

## 2 TUUSULAN KUNTASTRATEGIA JA PORMESTARIOHJELMA PÄÄMÄÄRIÄ, TAVOITTEITA, INDIKAATTOREITA

Tuusulan strategia 2018-2021 ”Me teemme yhdessä uutta” on hyväksytty valtuustossa 19.3.2018. Strategian kolme päämäärää ovat Sujuva Tuusula, Hyvinvoiva Tuusula ja Vireä Tuusula. Vireään Tuusulan maa- ja asuntopolitiikkaa ohjaava päämäärä on ”Tuusulan sopivan kaupunkimaiset keskustat ja maaseudun kylät ovat omaleimaisia, viihtyisiä ja vireitä. Tuusula kansainvälistyy. Yksi avaintekijöis-

tä

menestykseen on lentokentän läheisyyden hyödyntäminen. Kasvamme ja lisäämme rakentamista kestävästi kehittyen.”

Kuntastrategian ja pormestariohjelman mukaisia kauden 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 vetovoimatekijöitä 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 energian-
- an-
- kulutuksessa.
- Kunta parantaa Tuusulan monimuotoista sisäistä ja kuntien välistä liikennettä sekä liikkumisen ekosysteemiä. Joukkoliikenteen osuus kasvaa ja kunta kehittää uusia liikkumisen muotoja yhteistyössä HSL:n kanssa.

Pormestariohjelmassa painotetaan sitä, että Tuusula nostetaan takaisin kasvu-

kunnaksi 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.

3.

### **MAL-sopimus Tuusulan näkökulmasta**

MAL-sopimuksessa 2016 - 2019 Tuusulan keskimääräinen rakentamisen tavoite on 420 asuntoa vuosittain. Tontinluovutuksessa tulee KUUMA-kunnissa huolehtia siitä, että asuntotuotantotavoitteesta noin 10 % on valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokratuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa. Tavallisen 40-vuotisen korkotukivuokra-asunnon tuotantotavoite sovitetaan yhteen valtion käynnistysavustusten määrän kanssa. Asumisoikeusasuntojen ja uuden lyhyen korkotukivuokra-asuntotuotannon tavoite on niin ikään noin 10 %. Näin ollen valtion tukeman asuntotuotannon määrällinen vuotuinen tavoite on tällä hetkellä yhteensä 84 asuntoa kokonaistuotannosta. Tuusulassa on 10 vuoden aikana valmistunut keskimäärin 270 asuntoa vuosittain. Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osuus on ollut yhteensä keskimäärin 77 asuntoa / vuosi.

### **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 houkutellessa uusia kohtuuhintaisen asuntotuotannon toimijoita Tuusulaan. Kunnan mahdollisuudet vaikuttaa toteutuvan asuntotuotannon määrään ovat rajalliset. Kaavoituksen, tonttituotannon ja infrainvestointien lisääminen ei yksin riitä, vaan lopullinen asuntorakentamisen määrä riippuu mm yleisestä taloustilanteesta, asuntorakennuttajista 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 tontinvarausten 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 mm tonttia myytäessä ja rakennuslupavaiheessa. Rakennushankkeiden laadun ohjaamista varten on kuntakehitysjohdaja syyskuun lopulla perustanut Tuusulaan julkisivu- ja lähiympäristön laaturyhmän lähinnä keskusta-alueiden 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 pientalo- että kerros- ja rivitaloasuntoihin panostamista. Talotyypit ja hallintamuodot ovat monipuolisesti käytössä. Rakentamisessa tähdätään laatuun ja laatuun sisältyy

4.

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

Ikäänntyneiden 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.

### **Tavoitteet Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:lle**

Kunnan omaa asuntorakentamista yllä pitää Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy. Uudisrakentamista toteutetaan kaikissa päätaajamissa. Yhtiön vuokra-asuntotuotanto on enintään 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.

Kunta kantaa viime kädessä vastuun myös heikommin pärjävien ja matalapalkka-alojen asuntojen järjestämisestä. Asunnottomuuden ja syrjäytymisen torjuminen on keskeistä paitsi inhimillisistä syistä myös yhteiskunnalle aiheutuvien kustannusten hillitsemiseksi. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy rakennuttaa Lahelaan kehitysvammaisten asumispalveluyksikön, jonka tilat vuokrataan kunnalle. Asumispalveluyksikön ryhmäasuntojen rakentamiseen on saatu ARA:lta investointiavustusta 40 prosenttia rakennuskustannuksista. Lahelanpellon asemakaava-alueella sijaitsevalle tontille rakennetaan myös pienasuntoja itsenäiseen asumiseen tarkoitetuille asukkaille normaalina ARA-korkotuettuna vuokra-asuntotuotantona.

Yhtiö edistää mahdollisuuksien mukaan hissirakentamista sekä asuntojen turvallisuutta ja esteettömyyttä. Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:llä on hissirakentamishjelma vanhoihin taloihin. Yhtiö pyrkii siihen, että sen omistamista kerrostaloasunnoista 30 prosenttia varustetaan hissillisiksi.

### Asuntorakentamisen indikaattoreita

Asuntorakentamiselle on kuntastrategiassa asetettu seuraavia indikaattoreita:

- Valmistuneet asunnot 420 kpl / vuosi (MAL-sopimus)
- Kunnan asuntokanta talotyypeittäin ja hallintamuodoittain (MAL- sopimus)

5.

- Kaavoitettujen asuntotonttien määrä ja k-m<sup>2</sup>
- Luovutettujen ao-tonttien lukumäärä
- Rakentamisen määrä päätaajamittain
- Asuntomessujen asuntojen määrä

3

### ASUNTOTUOTANNON TOTEUTTAMISMAHDOLLISUUDET 2019 - 2023

Kaavoitussuunnitelman mukaisesti uusien asuntojen rakentamismahdollisuudet vuosina 2019 - 2023 on taulukoitu alueittain. **Liitetaulukko** 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 ensisijaisesti mahdollisuuksia rakentamiseen ja asuntojen enimmäismäärää, jos maapoliittiset ratkaisut syntyvät ja kaavoitus sekä kunnallistekniikan rakentamiseen tarvittavat resurssit mahdollistavat aikataulun.

### Asuntorakentaminen vuosina 2019 – 2023 yhteenveto tuotantomahdollisuuksista

Asuntojen määrät taajamittain:

Asuntoja yhteensä	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
3758	2925	561	272
100 %	78 %	15 %	7 %

Talotyytit:

ALUE	AO	A / AP	AK
Hyrylä	270	663	1992
Jokela	141	170	250
Kellokoski	40	192	40
Yhteensä 3758 as	451	1025	2282
100 %	12 %	27 %	61 %

Pientaloasuntojen osuus kokonaistuotannosta on ohjelman mukaan 39 prosenttia kaikista asunnoista. Viime vuoden lopussa kunnan asuntokannasta noin 70 prosenttia oli pientaloissa.

Tuotantomahdollisuudet vuosittain aloitusvuoden mukaan:

Vuosi	Hyrylä	Jokela	Kellokoski
2019	1998	542	47
2020	510	4	215
2021	200	0	0

2022	118	0	0	
2023	99	15	10	
<b>Yhteensä</b>	<b>2925</b>	<b>561</b>	<b>272</b>	

Etelä-Tuusulassa on esitetystä suunnitelmakauden asuntorakentamisesta lainvoimaisen kaavan piirissä 68 prosenttia. Vastaava luku Jokelassa on 71 prosenttia ja Kellokoskella 74 prosenttia. Koko kunnassa on lainvoimaisen kaavan piirissä 2596 asunnon rakentamisen mahdollisuus. Useilla alueilla maanomistajat ovat yksityisiä tahoja, joten rakentamisen ajoitusta on hankala arvioida.

6.

Tuusula hakee vahvaa väestönkasvua. Kunnassa laaditun väestösuunnitteen mukaan vuonna 2041 Tuusulassa asuu runsaat 57 000 asukasta. Suurinta kasvu on keskustan, Rykmentinpuiston ja Jokelan alueilla. Rykmentinpuisto tulee olemaan tulevaisuudessa keskeisin asuntorakentamisen alue, johon on tulossa jopa 10000 - 15000 asukasta. Alue rakentuu pitkällä 20-30 vuoden tähtämellä vaiheittain. Alueen rakentaminen on jo alkanut. Vuoden 2020 asuntomessuille Rykmentinpuiston Puustellinmetsän alueelle haetaan hankkeille rakennuslupia aktiivisesti. Myös Lahela-Vaunukankaan alueilla ennakoitaan vahvaa kasvua. Muilla alueilla muutokset ovat maltillisia.

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 KUNNAN OMAKOTITONTTIEN LUOVUTUSSUUNNITELMA 2019 – 2023

Alueen nimi	Luovutettavat tontit, kpl	2019	2020	2021	2022	2023
Lahelanpelto II	116	8	19	30	29	30
Anttilanranta I	25	10	8	7		
Häriskivi	30			10	10	10
Puustellinmetsä	29	29				
Tuuskoto	16		16			
<b>Hyrylä yhteensä</b>	<b>216</b>	<b>47</b>	<b>43</b>	<b>47</b>	<b>39</b>	<b>40</b>
Hevoskylä	15			15		
Peltokaari	88	5	15	15	20	23
Vallun alue	4	4				
<b>Jokela yhteensä</b>	<b>107</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>23</b>
Joenranta	50		10	15	15	10
Linjapuisto II	26	13	13			
<b>Kellokoski yhteensä</b>	<b>76</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>10</b>
<b>Koko kunta yhteensä</b>	<b>399</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>92</b>	<b>74</b>	<b>73</b>

Useilla alueilla edellytetään maapoliittisia toimenpiteitä.

#### 5 TUUSULAN KUNNAN KIINTEISTÖT OY:N UUDISRAKENTAMINEN



Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy rakennuttaa vuokra-asuntoja kaikkiin kuntakeskuksiin ja tontit yhtiön asuntorakentamiseen on ostettu kunnalta. Yhtiö tuottaa asuntoja 40 vuoden korkotukilainoituksen turvin. Yhtiö päivittää vuosittain tonttiohjelman, jossa varattavat tontit sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella ja palveluiden lähituntumassa. Viimeisin päivitys hyväksyttiin yhtiön hallituksessa 26.9.2018. Uusien asuntojen kohtuuhintaisuus taataan ARA-tuotannolla, yhtiön sijoittamalla omarahoitusosuuksilla, kunnan takauksilla ja hyvät suhdannetilanteet hyödyntämällä.

7.

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 elinkaariajattelun pohjalta. Energiat ehokkuudessa pyritään kohti nollaenergiatasoa. Yhtiö varautuu myös muuntojoustaviin ratkaisuihin tarpeen vaatiessa kiinteistöjen käyttötarkoitusta muuttamalla. Tuotannossa tavoitellaan sosiaalisesti eheitä asuinalueita. Yhteisöllisyyden ja ryhmäasumisen ratkaisuja edistetään. Vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta seurataan uudisrakentamishankkeita suunniteltaessa.

Pitkän tähtäimen suunnitelma yhtiön vuokratuotannosta taajamittain:

HYRYLÄ	As.	Alue	Kiinteistötunnus
Neitoperho	15	Lahelanpelto	858-11-2217-1
Neitoperho II	10	Lahelanpelto	858-11-2217-1
Lahelanpelto	20	Lahelanpelto II	858-11-2273-14
Kuusamantie	26	Lahelanpelto II	858-11-2277-1
Tuusulan Kotipiha	38	Rykmentinpuisto	858-15-5711-1 (messut)
Rykmentinpuisto	35	Rykmentinpuisto	858-15-5711-2
Mahlamäenrinne	35	Kalliopohjankuja	
JOKELA			
Blenneri I	24	Peltokaari	858-21-6425-1 (rakent)
Blenneri II	30	Peltokaari	858-21-6425-2
Sakastinkuja	20	Kartano I	858-22-6722-1 (osa)
KELLOKOSKI			
Nystenintie	15	Roinilanpelto	858-31-7418-3
Tähkääpää	5	Roinilanpelto	858-31-7420-7
Alarinteentie	10	Linjapuisto II	858-3-7028-1
Kellokosken Prinsessa	20	K:koski keskusta	858-3-7001 (osa kort.)

## 6 ERITYISRYHMIEN ASUMISEN VALTAKUNNALLISIA KEHITTÄMISOHJELMIA

Kansallinen asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn keskittyvä Asunto ensin – toimenpideohjelma on käynnissä vuodet 2016-2019. Päämääränä on liittää asunto

ensin –periaate tiiviiksi osaksi syrjäytymisen ehkäisytyötä ja vauhdittaa palvelujärjestelmän uudistamista ennaltaehkäisevämmäksi, asiakaslähtoisemmäksi ja kustannustehokkaammaksi. Asunto ensin –periaate perustuu asunnottoman henkilön itsenäisen elämän mahdollistamiseen omassa kodissa. Asumisen järjestäminen on perusta muiden ongelmien ratkomiselle. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta on tärkeää asunnottomuuden vähentämisessä.

Ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelman 2013-2017 tavoitteena on esteettömien asuntojen lisääminen uudisrakentamisessa. Tavoitteena on monipuolisten asumisratkaisujen mahdollistaminen ja ikääntyvien toimintakyvyn tukeminen asuinympäristöjä, hyvinvointiteknologiaa ja kuntien toimintamalleja kehittämällä.

8.

Vuonna 2012 hallitus on antanut periaatepäätöksen, jonka mukaan jokaisella kehitysvammaisella ihmisellä on oikeus asua samoin kuin muutkin kuntalaiset. Tavoitteena on, että vuoden 2020 jälkeen kukaan vammaisen henkilö ei asu laitoksessa. Maassamme asuu laitoksissa noin 1800 kehitysvammaista.

Mielenterveyskuntoutujien asumisen kehittämishanke Mielen Aske liittyy kansallisen mielenterveys- ja päihdesuunnitelman toimeenpanoon sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen toteuttamiseen. Tavoitteena on kehittää mielenterveyskuntoutujien asumista ja sen tukea eri toimijoiden yhteistyönä.

## 8 SEURANTA- JA TILASTOTIEDOT

### MAL-aiesopimusten I, II ja III asuntorakentamisen toteutumisen seuranta

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

\* Luvut sisältävät 85 ryhmäasuntoa, 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	Tot. ARA tuotanto%
MAL III 2016-2019	1680					
MAL tot. 2016-17	840	653 *	175 *	47	431	34,0%

\* Luvut sisältävät 88 ryhmäasuntoa, jotka lasketaan MAL-tilastoihin.

MAL-seuranta koko kymmenen vuoden 2008 - 2017 jaksolla osoittaa, että kuntaan on valmistunut yhteensä 2666 asuntoa eli vajaat 270 asuntoa vuodessa. Tavoite kokonaistuotannolle on toteutunut 69,4 prosenttisesti. ARA-tuotantona on valmistunut vuokra- ja asumisoikeusasuntoja yhteensä 773 asuntoa eli noin 77 asuntoa vuodessa. ARA-tuotannon osuus Tuusulan kokonaistuotannosta on koko kautta tarkastellen ollut 29,0 prosenttia. Asuntorakentamisen pitkän ajan seurantakaudella 2001 - 2017 asuntoja valmistui yhteensä 5078 kpl eli keskimäärin noin 300 asuntoa vuosittain. Luku sisältää ryhmäasunnot. Pientalojen osuus oli 66 prosenttia.

9.

### Tuusulan asuntokanta 31.12.2017

Asuntojen määrät taajamittain vuonna 2017:

Asuntoja yhteensä	Hyrylä	Jokela	Kellokoski	Haja-alueet
17716	10783	2899	2273	1761
100 %	61 %	16 %	13 %	10 %

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

Asunnot talotyyppin mukaan vuonna 2017:

ALUE	Erillispientalot	Rivi- ja ketjutilat	Kerrostalot	Muu / tuntematon
Hyrylä	4904	1862	3910	107
Jokela	1763	303	784	49
Kellokoski	1506	321	406	40
Haja-asutusalueet	1713	0	3	45
Kunta yhteensä	9886	2486	5103	241
	56 %	14 %	29 %	1 %

56 prosenttia Tuusulan asunnoista on omakotitaloissa ja paritaloissa, 29 prosenttia kerrostaloissa ja 14 prosenttia rivitaloissa. Edelliseen vuoteen verrattuna talotyyppien prosentuaalinen jakauma on pysynyt ennallaan.

Asunnot hallintaperusteiden mukaan vuonna 2017:

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

Omistusasuntojen osuus on edelleen varsin vallitseva. Vuokra-asuntoja oli Tuusulassa vuoden 2017 lopussa noin 3500 kpl. Näistä 1436 oli ARA-vuokra-asuntoja.

Tuusulan asunnot ovat hyvin varustettuja, viemärit ja vesijohtot on 99 prosentissa asunnoista. Huoneistosaunat on 71 prosentilla asunnoista. Asumisväljyys vuoden 2017 lopussa oli Tuusulassa 41,3 m<sup>2</sup>/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 %.

Edeltävään vuoteen verrattuna 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.

10.

Omistusasunnot pientaloissa selittävät suurten asuntojen vahvaa osuutta asuntokannasta. Tulevina vuosina asuntotuotannossa painotus on siirtymässä merkittävästi kerrostaloihin, joten myös asuntojen keskikoot tullevat pieneneväksi. 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.

VUOKAKOHTTEET, ERITYISRYHMÄT	Rakennuttaja	Asunnot	Alustava aikataulu
Neitoperho, kehitysvamm. 858-11-2217-1	Tukuki	15	5/2019 -5/2020
<b>VUOKRAKOHTTEET, NORMAALIT 40 V</b>			
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 (messukohde) 858-15-5711-1	Tukuki	38	3/2019-5/2020
<b>VUOKRAKOHTTEET, 10 V VÄLIMALLI</b>			
As Oy Tuusulan Kortteeri 858-2-6008-7	YIT Rakennus Oy / Auratum Vuokra-asunnot Oy	25	rakenteilla, valmis 6/2019
As Oy Tuusulan Asuntomessut 858-15-5712-	Avara Deko Oy	59	2/2019-6/2020

As Oy Tuusulan Oiva 858-11-2255-5	Nemoy Rakennuttaja Oy / Anni Asunnot Oy	28	8/2019-7/2020
<b>ASUMISOIKEUSKOHTEET</b>			
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

