

Tuusulan asuntopoliittinen ohjelma 2030



Sisällys

Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä	4
Tuusulalaisen asumisen vahvuudet	5
Asumiseen vaikuttavat muutosvoimat	6
Tuusulalaiset asukasprofiilit	8
Asumisen kehittämisen teemat Tuusulassa	12
Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä: Tuusulassa on mahdollisuuksia kasvaa ja menestyä	12
Asuntotuotannon vauhdittaminen	12
Asuntotuotannon laadullinen ohjaus	17
Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä: Tuusulassa on hyvä elää	20
Ikääntyvien asumisen uudet ratkaisut	20
Esteettömyys	21
Erityisryhmien asuminen	22
Jokaisella oikeus asuntoon	22
Naapurustojen ja asuinympäristöjen kehittäminen	23
Sosiaalisesti kestävä asuinalueet	26
Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä: Tuusula kehittyy kestävästi	27
Kohti hiilineutraalia asumista	27
Asumisen preferenssit, asukastyytyväisyys ja asumisen brändin kehittäminen	28
Toimenpiteet	29
Tavoitteiden seuranta ja raportointi	39
LIITE 1. Tuusulalaisen asumisen kuva	40
Väestönkasvu	40
Muuttoliike	42
Asuntorakentaminen	43
Tuusulan asutuskunnat ja asutokanta	46
Asuntomarkkinat - asuntojen hintakehitys	51
Tuusulan asumisen haasteita tilastojen valossa	52
LIITE 2. Asuntotuotannon seuranta- ja raportointitaulukot	53
Lähteet	58

Työryhmä

Johanna Aho

Johtava rakennustarkastaja
Rakennusvalvonta, kasvu ja ympäristö

Heidi Hagman

Kehittämispäällikkö
Kunnanviraston johto, kuntatoimiala

Asko Honkanen

Kuntasuunnittelupäällikkö
Kehittäminen ja hallinto, kasvu ja ympäristö

Päivi Hämäläinen

Maankäyttöpäällikkö
Maankäyttö, kasvu ja ympäristö

Henna Lindström

Yleiskaavasunnittelija
Kaavoitus, kasvu ja ympäristö

Jouni Määttä

Projektipäällikkö
Rykmentinpuisto, kasvu ja ympäristö

Anne Olkkola

Kaavoituspäällikkö
Kaavoitus, kasvu ja ympäristö

Kristiina Salo

Elinvoimajohtaja
Elinvoimapalvelut, kasvu ja ympäristö

Riikka Uusikulku

Hankekehityspäällikkö
Asuminen, kasvu ja ympäristö

Asuntopoliittinen ohjelma osana kunnan strategista kehittämistä

Asuntopoliittisen ohjelman avulla kehitetään tavoitteellisemmin tuusulalaista asumista. Ohjelma on työväline asuntopoliittisessa ohjauksessa ja asuntorakentamisen suunnittelussa. Asuntopoliittisen ohjelman tarkastelujänne on vuoteen 2030. Ohjelman hyväksyy Tuusulan valtuusto ja se tarkistetaan valtuustokausittain. Ohjelman toteutumista seurataan vuosittain.

Asuntopoliittisen ohjelman perustan muodostaa *Tuusulan kuntastrategia* ja sen päämäärät ja tavoitteet. Tuusulan kuntastrategiassa luodaan linjaukset Tuusulan kehittämisen suunnasta. Asuntopoliittisella ohjelmalla on myös runsaasti yhdyspintoja muihin Tuusulan kunnan strategisiin ohjelmiin ja suunnitelmiin. *Yleiskaavassa* määritellään asumisen laajenemissuunnat ja tulevat asuinalueet. *Maapoliittinen ohjelma mahdollistaa* riittävän, monipuolisen ja kohtuuhintaisen tonttitarjonnan. *Rakennusjärjestyksellä* ohjataan asuntotuotannon rakentamista. *Hyvinvointisuunnitelmassa* on runsaasti yhdyspintoja asumiseen. Lisäksi *ilmastojohtamisen toimintamalli* asettaa tavoitteita ilmastoviisaammalle ja vähähiilisemmälle asumiselle. Mahdollisesti myöhemmin laadittava arkkitehtipoliittinen ohjelma ohjaa asuntotuotannon kaupunkikuvallisia tavoitteita. Asuntopoliittikkaan vaikuttaa myös Helsingin seudun kuntien, valtion ja HSL:n välinen *MAL-sopimus 2020-2031*.

Kuva 1. Asuntopoliittisella ohjelmalla on runsaasti yhdyspintoja kunnan muihin strategisiin ohjelmiin ja suunnitelmiin.



Tuusulalaisen asumisen vahvuudet

Ulkoilumahdollisuudet **Tapahtumat Rantatie**
Rauhallisuus Turvallisuus Kylämäinen
Laadukas Tuusulanjärvi Tilaa Vahva identiteetti
 asuminen **Juurevuus Virkistytymismahdollisuudet**
Harrastusmahdollisuudet Maaseutumaisuus
Luonnonläheisyys Kulttuuri Pientalovaltaisuus
Vahva historia (varuskunta, sairaala, tiilitehdas)
Hyvät lasten palvelut

Kuva 2. Sanapilvi tuusulalaisista asumisen vahvuuksista. Vahvuuksia on kerätty erilaisista asumiseen liittyvistä selvityksistä ja tutkimuksista, joissa asukkaat ovat arvioineet tuusulalaista asumista.



Asumiseen vaikuttavat muutosvoimat

Ilmastonmuutos

Suomella on tavoitteena olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä ja Uudenmaan maakunnalla vuoteen 2030 mennessä. Asumisen ja rakentamisen sektorin päästöjen vähentämisellä on ratkaiseva merkitys, sillä rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä.

Vastavoima: Miten Tuusula mahdollistaa asukkaille yhä ilmastoviisaamman ja hiilineutraalimman asuinympäristön, jossa ilmastoviisaiden valintojen tekeminen on asukkaille helppoa?

Kaupungistuminen

Kaupungistumisen ennustetaan jatkuvan. Kaupungistumisen myötä asuntoja tarvitaan lisää etenkin kasvukeskuksissa. Helsingin seudulla kaupungistumiskehitys näkyy painottumisena uudisrakentamiseen.

Vastavoima: Rauhallinen ja väljä pientaloasuminen kiinnostaa – halutaan, että pientalon takaovi avautuu omalle pihalle ja virkistysalueet, lähimetsiköt, kuntopolut ja hiihtoladut ovat lähellä.

Digitalisaatio

Digitaalinen vallankumous on vasta tulossa asumiseen ja rakentamiseen. Tulevaisuudessa asumisen kehittämisessä tärkeäksi nousevat data ja älypalvelut, joiden avulla asuntoihin voidaan tuoda tekniikkaa avustamaan jokapäiväisiä askareita, lisäämään asukkaiden asumismukavuutta sekä optimoimaan energiankulutusta ja luonnonvarojen kulutusta.

Vastavoima: Kaipuu luontoon ja lähimetsään.

Palvelullistuminen

Asumisen palvelujen ennustetaan lisääntyvän tulevaisuudessa. Asumiseen liittyviä palveluita voivat olla esimerkiksi kauppakassipalvelut, hyvinvointipalvelut, yhteistiloihin liittyvät palvelut ja liikkumisen palvelut kuten yhteiskäyttöautot. Palvelullistuminen voi osaltaan helpottaa selviytymistä arjessa ja lisätä asumisen laatua: vähemmän vaivaa – enemmän elämää!

Vastavoima: Halutaan tehdä ja kasvattaa itse – omilla käsillä.

Väestön ikääntyminen ja monimuotoistuminen

Suomen väestörakenteen muutos tulee olemaan hyvin nopeaa tulevina vuosina. Vuonna 2040 yli 65-vuotiaita arvioidaan olevan jo yli puolitoista miljoonaa, joka on lähes 30 prosenttia koko väestöstä.

Yksinasumisen lisääntyminen on viime vuosina voimistunut. Valtakunnallisesti kaikista asutokunnista yhden hengen talouksia on jo 45 prosenttia. Yksinasuvien määrä on lisääntynyt vuosittain lähes kaikissa ikäryhmissä. Erityisesti väestön ikääntyminen kasvattaa yksinasuvien sinkkotalouksien määrää.

Tuusula kansainvälistyy. 2010-luvulla kunta on saanut suuria muuttovoittoja maan sisältä vieraskielisistä. Kuntaan tulomuuttaa etenkin viron- ja venäjänkielisiä.

Vastavoima: Yksilöllisyys korostuu – kodista ja asuinalueesta tulee entistä tärkeämpi osa omaa identiteettiä. Samanaikaisesti uudenlainen yhteisöllisyys yhdistää asukkaita.

Asumisen preferensseissä tapahtuvat muutokset

Asumisen toiveet monipuolistuvat

Elämäntyyli ja -tavat yksilöllistyvät. Asumisessa ei ole enää one-size-fit-all -ratkaisua. Asukkaat kaipaavat mahdollisuuksia räätälöintiin ja yksilöimiseen. Yksilöllisyys korostuu ja kodista ja asuinalueesta tulee yhä tärkeämpi osa identiteettiä.

Monipaikkaisuus lisääntyy

Monipaikkaisuus näyttää olevan vahvistumassa. Ihmisten elinympäristöjä leimaavat yhä vahvemmin useat merkitykselliset paikat sekä liikkuminen niiden välillä. Monipaikkaisuuden muotoja ovat muun muassa vapaa-ajan asuminen, kahdessa kodissa asuvat lapset, kaupungissa sijaitseva ”työkämppä”, kaupungissa sijaitseva ”kesämökki” ja kotipaikkaan palautuvat juuret.

Vuokra-asuminen yleistyy

Vuokra-asumisen suosio on kasvanut. Ajureita ovat mm. joustavuuden kaipuu, myönteinen asenne vuokra-asumista kohtaan, keikkatalouden lisääntyminen, omistusasumisen nousevat hinnat, kasvavat luottohäiriöiden määrät ja vuokra-asumisen uudet palvelut. Vuokra-asuminen kytkeytyy käynnissä olevaan kaupungistumis- ja keskittymiskehitykseen.

Ensiasunnon hankinta viivästyy

Ensiasunto hankitaan vanhempana kuin reilu kymmenen vuotta sitten. Kyselytutkimusten mukaan nuorten vuokralla asumisen kasvavasta kiinnostuksesta huolimatta suurin osa toivoisi tulevaisuudessa edelleen asuvansa omistusasunnossa.

Etätöitä tehdään enemmän

Etätöiden määrän kasvaminen vaikuttaa asumiseen liittyviin tarpeisiin. Etätö mahdollistaa asumisen kauempana työpaikasta ja etätömahdollisuudet ja lisätilan tarve houkuttavat väljempään asumiseen. Etätöiden lisääntymisen myötä myös pihan ja asuinympäristön merkitys on kasvanut.

Ikääntyneiden asumisen tarpeet korostuvat

Ikääntyviä koskevat asumisen muutostekijät ovat yksinasumisen lisääntyminen, asukkaiden ja asuntojen ikääntyminen sekä palvelutarpeiden monipuolistuminen.

Tuusulalaiset asukasprofiilit

Perheelliset

Asukasprofiili:

Tuusula saa erittäin suuria muuttovoittoja 25-44-vuotiaista ja alle 15-vuotiaista lapsista. Tuusulan muuttovoitot perustuvat pääkaupunkiseudulta, etenkin Vantaalta, tuleviin muuttajiin. Muuttoliikkeen ikä- ja koulutusrakenteen perusteella Tuusula hyötyy huomattavasti talouden ja elinvoiman näkökulmasta maan sisäisestä muuttoliikkeestä.

Lapsiperheväestön osuus on laskusuunnassa ja laskeva syntyvyys vähentää osuutta entisestään.

Asumispreferenssit:

- Asuinympäristön turvallisuus ja luonnonläheisyys tärkeä arvo kohderyhmälle
- Arvostavat hyviä lasten palveluita (esim. päiväkodit, koulut) ja harrastusmahdollisuuksia
- Kulkeminen merkittävä osa arkea

Tuusulan kehittyvä tarjonta:

- Kehitetään pientaloasumisen muotoja aktiivisesti
- Mahdollistetaan valmiit ja monipuoliset asumisen ratkaisut perheille
- Tarjotaan erilaisia tontteja

Nuoret

Asukasprofiili:

Tuusula on kärsinyt suuria muuttotappioita nuorten 15-24-vuotiaiden ikäryhmässä. Nuoret muuttavat erityisesti Helsinkiin, korkeakoulukaupunkeihin ja Järvenpäähän.

Asumispreferenssit:

- Muuttavat opintojen ja työmahdollisuuksien perässä
- Hakeutuvat hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärelle

Tuusulan kehittyvä tarjonta:

- Kerrostaloasumista keskustoissa
- Pieniä asuntoja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella
- Kohtuuhintaista asumista



Ensiasunnon etsijät

Asukasprofiili:

Ensiasunto hankitaan vanhempana kuin reilu kymmenen vuotta sitten. Vuonna 2019 ensiasunnon ostajien keski-ikä oli hieman alle 30 vuotta. Alle 30-vuotiaiden asuntokunnista vuokralla asui 79 prosenttia.

30-34-vuotiaiden asuntokunnista enää puolet asui omistusasunnossa vuoden 2018 lopulla. Kymmenen vuotta sitten tällaisia asuntokuntia oli 58 prosenttia.

Asumispreferenssit:

- Nuorten vuokralla asumisen kasvavasta kiinnostuksesta huolimatta suurin osa toivoisi tulevaisuudessa edelleen asuvansa omistusasunnossa.
- Kohtuuhintainen ensiasunto, joka on perheen kasvaessa tai elämäntilanteen muuttuessa helppo myydä eteenpäin.

Tuusulan kehittyvä tarjonta:

- Nuoren perheen on mahdollista muuttaa Tuusulaan kohtuuhintaiseen nk. landing-asuntoon, josta on helppo jatkaa eteenpäin asumisen polulla kun perhe kasvaa.
- Tarpeeksi pieniä omistusasuntoja, joihin ensiasunnon etsijöillä on varaa
- Mahdollisuus tutustua ja kotiutua Tuusulaan eri hallintamuotojen kautta

Pariskunta - lapset muuttaneet kotoa

Asukasprofiili:

Tuusula kärsii pieniä muuttotappiota yli 45-vuotiaiden muuttajien ryhmässä. Vuosien 2020 ja 2021 aikana Tuusula on kuitenkin saanut pääkaupunkiseudulta poikkeuksellisen paljon muuttovoittoa yli 45-vuotiaista. Erittäin kilpailtu kohderyhmä asuntomarkkinoilla.

Asumispreferenssit:

- Arvostavat elämän helppoutta
- Pitävät tärkeänä vapaa-aikaa ja hyvinvointia
- Muuttavat palvelujen äärelle, hyvien liikenneyhteyksien varrelle
- Monipaikkaisia (vapaa-ajanasunto, asunto ulkomailla)

Tuusulan kehittyvä tarjonta:

- Kun perhe on saatu kasvatettua, muutetaan laadukkaaseen, väljään ja helppohoitaiseen yhtiömuotoiseen asuntoon omaan kotikuntaan



Yksinasuvat

Asukasprofiili:

- Yhden henkilön kotitalous on yleisin asuntokunta Tuusulassa
- Yksinasuvat ovat kasvava joukko
- Yksinasuvien määrän kasvu perustuu erityisesti väestön ikääntymiseen
- Yksinasuvat koostuvat eri-ikäisistä asukkaista

Asumispreferenssit:

- Kohtuuhintainen asuminen
- Hyvät palvelut
- Hyvät liikenneyhteydet

Tuusulan kehittyvä tarjonta:

- Lisätään etenkin yhden henkilön asutokunnille suunnattuja asumisratkaisuja
- Varmistetaan, että kasvavalle yksinasuvien joukolle on tarjolla tarpeeksi asuntotarjontaa eri puolilla kuntaa
- Yksinasuville kehitetään aktiivisesti uusia asumisen ratkaisuja (esim. minitalot)
- Mahdollistetaan uudet asumisen palvelut (esim. yhteiskäyttöautot)



Ikäihminen

Asukasprofiili:

Ikäluokan ennusteen mukainen kehitys on suhteellisen varmaa ja ennakoitavissa. 65-74- ja yli 75-vuotiaiden ikäluokkien muuttoalttius on melko alhainen ja kuntien rajat ylittävien muuttojen määrä on vähäinen.

Asumispreferenssit:

- Toiveena asua mahdollisimman pitkään omassa kodissa
- Tarvitsevat tukea ja apua arjen asioissa
- Palvelujen saavutettavuus tärkeää
- Arvostavat esteettömiä ja käytettäviä ratkaisuja

Tuusulan kehittyvä tarjonta:

- Toteutetaan ikäystävällisiä asuinympäristöjä, joissa ikääntyneet voivat asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään yhteisön turvin ja myöhemmin kotiin tuettavien palvelujen avulla
- Kehitetään aktiivisesti ikäihmisten välimuotoista asumista, mikä lisää ikääntyneiden hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä sekä vähentää ympärivuorokautisten asumispalvelujen tarvetta
- Tarjotaan uudentyypisiä asumisen konsepteja, joissa palvelut on integroitu tiiviimmin asuntoihin (living as a service)
- Toteutetaan monipuolisia asumisen ratkaisuja, jotta ikääntyvällä ihmisellä on mahdollisuus jatkaa turvallisesti asumista omassa asuin- ja elinympäristössään huolimatta ikääntymisen tuomista toimintakyvyn muutoksista ja avun ja palvelujen tarpeista (ageing in place).
- Mahdollistetaan myös pienet asunnot ja sivuasunnot pientaloalueille, jotta isovanhemmat voivat asua lähellä lapsiaan ja lapsenlapsiaan



Vieraskieliset

Aukasprofiili:

Tuusula sai 2010-luvulla suuria muuttovoittoja vieraskielisistä maan sisältä. Vieraskieliset eivät muodosta yhtenäistä ryhmää. Kuntaan tulomuuttaa etenkin viron- ja venäjänkielisiä. Tuusulan muuttotase olisi ollut erittäin negatiivinen ilman vieraskielisen muutttoa, sillä kotimaisissa kieliryhmissä muuttotappiot olivat vuositasolla kohtuullisen suuria ennen koronaepidemiaa.



Asumispreferenssit:

Tutkimusten mukaan virolais- ja venäläistaustaisten asumispreferenssit ovat hyvin samansuuntaisia kantaväestön kanssa eli omakotitaloihin siirrytään tulotason kasvun myötä. Kehyskuntien asumisen kohtuuhintaisuus on vetovoimatekijä vieraskielisille kuten muillekin asukasprofiileille.

Tuusulan kehittyvä tarjonta:

- Tuotetaan englanninkielistä materiaalia Tuusulan asumisen vaihtoehtoista
- Maahanmuuttajataustaisten muuttajien asumispreferenssit selvitetään tarkemmin

Asumisen kehittämisen teemat Tuusulassa

Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä:

Tuusulassa on mahdollisuuksia kasvaa ja menestyä

Valtuustokauden tavoite 2.

Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut.

Asuntotuotannon vauhdittaminen

MITEN
PALJON
ASUNTOJA?

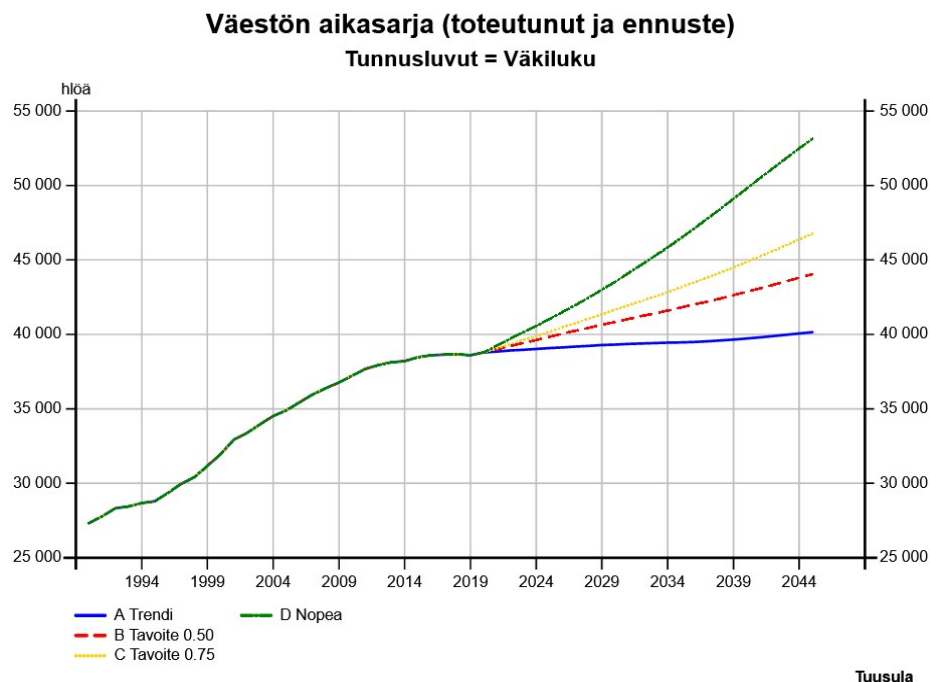
Asuntotuotannossa varaudutaan lähes 8 000 asukkaan väestönkasvuun vuoteen 2045 mennessä

Vuonna 2021 laaditun väestösuunnitteen (tavoite-ennuste C: 0,75 % kasvu) mukaan Tuusulassa asuu vuonna 2045 **46 763 asukasta**. Tuusulassa tulee siis varautua 7 980 uuden asukkaan lisäykseen vuoteen 2045 mennessä.

Trendi-ennusteen (A) toteutuessa asukasluku olisi 40 151 vuonna 2045. Nopean kasvun ennusteen (D) toteutuessa Tuusulassa asuisi 53 121 asukasta vuonna 2045. Tuusulan yleiskaava 2040 mahdollistaa kuitenkin huomattavasti tätä suuremman kasvun - jopa 68 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä.

Seuraava väestösuunnite laaditaan valtuuston päätettäväksi talousarvion yhteydessä joulukuussa 2022.

Taulukko 1. Väkiluvun aikasarja vuodesta 1990 vuoteen 2020 sekä ennuste 2021-2045 trendiennusteessa (A 0,1 %), tavoite-ennusteissa (B 0,5 % ja C 0,75 %) sekä nopean kasvun ennusteessa (D 1 %).



Moni tekijä lisää asuntotuotannon tarvetta

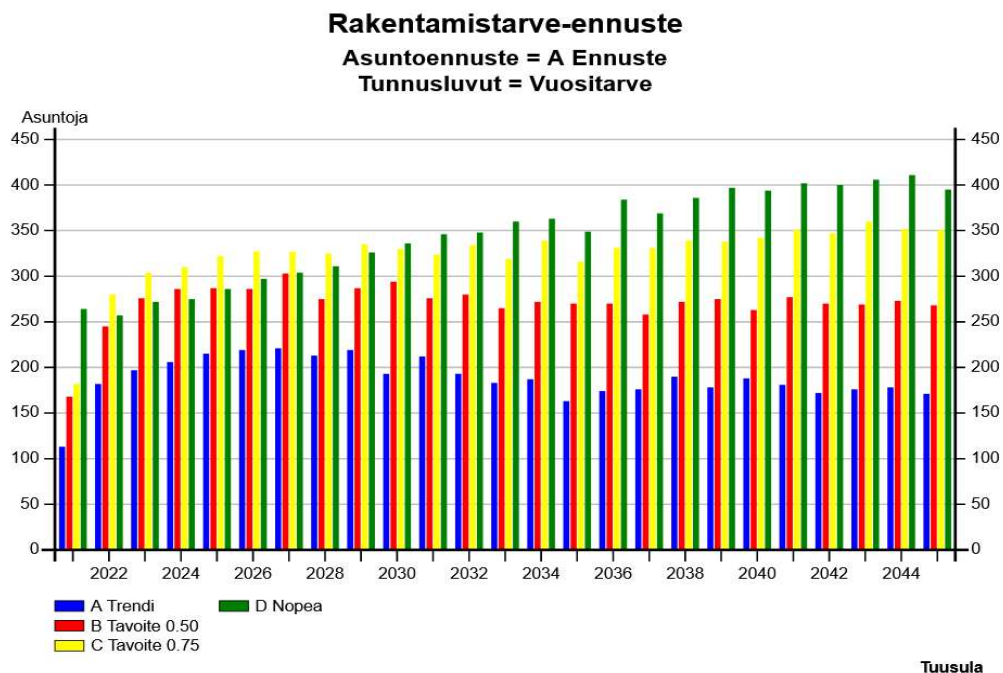
Asuntotuotannon lisästarve perustuu muuttoliikkeeseen, väestönkehitykseen ja asuntokuntien keskikoon pienenemiseen. Maan sisäisellä muuttoliikkeellä on erittäin suuri vaikutus asuntotuotantoennusteeseen. Lisäksi asuntokuntien määrän arvioidaan kasvavan yksin asuvien ikäihmisten nopean kasvun johdosta. Myös asuntokuntien keskikoko pienenee, koska perhekoko pienenee ja väestö vanhenee. Kun asuntokuntien keskimääräinen koko jatkuvasti pienenee, lisääntyy asuntokysyntä enemmän kuin mitä väestölisäys edellyttäisi. Lisäksi asumisväljyyden arvioidaan kasvavan, kun asuntokuntien keskikoko pienenee ja yhden hengen asuntokuntien määrä kasvaa. Asuntotuotantoon vaikuttaa myös asuntopoistuma¹⁾ ja asuntovarauman²⁾ suuruus. **Muuttoliike, väestökehityksessä ja asuntokunnissa tapahtuvat muutokset sekä asuntojen poistuma synnyttävät merkittävää tarvetta uudelle asuntotuotannolle.**

Rakentamistarve-ennusteen mukaan Tuusulassa tulee rakentaa 300-350 asuntoa vuosittain

Tuusulan kunnan laatima 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. Lisäksi asuntojen tarvetta syntyy väljyykskasvusta, asuntokannan poistumasta ja asuntovaraumasta. **Tuusulan on jatkossa rakennettava voimakkaasti, jotta toivottu väestönkasvun taso saavutetaan.** Asuntotuotantotavoite on keskeinen elementti pyrittäessä tiettyyn väestönkasvuun.

Tavoite-ennusteen (0,75 %) mukaisen kasvun saavuttaminen edellyttää, että Tuusulaan rakennetaan **300-350 asuntoa vuosittain 2021-2045** (yht. 7 930 asuntoa). Nopean kasvun ennusteen noin 1 % kasvun saavuttaminen edellyttäisi vielä suurempaa vuosittaista asuntotuotantoa. Tuusulassa varaudutaan rakentamaan uusia asukkaita varten yhteensä 4 590 - 8 370 uutta asuntoa vuoteen 2045 mennessä riippuen siitä mitä kasvuennustetta käytetään.

Taulukko 2. Tuusulan rakentamistarve-ennuste trendi-, tavoite- ja nopean kasvun ennusteissa.



¹⁾ Asuntopoistumalla tarkoitetaan asumiskäytöstä kokonaan poistuvaa asuntokantaa.

²⁾ Asuntovaraumaan kuuluvat asunnot eivät ole vakinaisessa asutuskäytössä, vaan eri syistä johtuen tyhjiillään (esim. myynti-, vuokraus- tai korjaustilanne, ns. kakkosasunnot).

Tuusula sitoutunut yhteisiin seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin

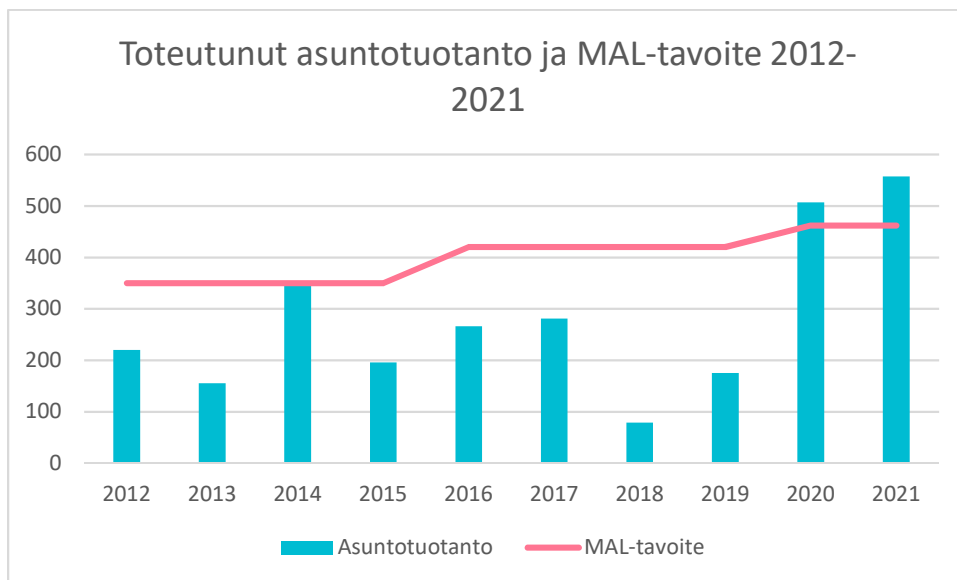
Valtio, Helsingin seudun 14 kuntaa ja HSL ovat sitoutuneet yhteisesti maankäytön, asumisen ja liikenteen tavoitteisiin MAL-sopimuksella. Tämänhetkinen sopimuskausi on voimassa 31.12.2023 saakka. Uuden kauden tavoitteita valmistellaan parhaillaan.

Myös Tuusula on sitoutunut Helsingin seudun yhteisiin asuntotavoitteisiin. Tuusulan tavoite on 1 848 asunnon rakentaminen kaudella 2020-2023. Tämä on keskimäärin 462 asuntoa vuodessa. Sopimuksen mukaan asuntotuotannon kokonaistavoitteesta 20 % (92 asuntoa) toteutetaan valtion tukeman korkotuen vuokra-asuntotuotantona. Asuntojen uustuotannosta 10 prosenttia (46 asuntoa) toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantona.

Lisäksi Tuusulan kunta on sitoutunut MAL-sopimuksessa myös asuntokaavoituksen tavoitteeseen, joka sopimuskaudelle 2020-2023 on 168 000 k-m².

Tuusulassa on 10 vuoden aikana valmistunut keskimäärin noin 280 asuntoa vuodessa. Viimeisen 10 vuoden aikana Tuusulaaan on rakennettu ARA-tuotantona vuokra- ja asumisoikeusasuntoja keskimäärin noin 110 asuntoa vuosittain.

Taulukko 3. Toteutunut asuntotuotanto ja MAL-tavoite 2012-2021.



Lisää Helsingin seudun MAL-sopimuksen seurannasta <https://www.hsy.fi/ilmanlaatu-ja-ilmasto/mal-seuranta/>

Uusi asuntorakentaminen keskitetään palveluverkon, kaupallisten palvelujen ja joukkoliikenteen äärelle

Yleiskaava ohjaa asuinrakentamista 2020-2040-luvuilla erityisesti taajamiin ja joukkoliikenteen tuntumaan, olemassa olevaa rakennetta täydentäen ja laajentaen. Yhdyskuntarakennetta tiivistetään erityisesti palvelujen äärellä ja kestävän liikkumisen vyöhykkeiden varrella. Kunnan uudistaman lasten palveluverkon ympärille toteutetaan lisää perheasuntoja. Mitä keskeisemmällä paikalla tulevat rakentamisalueet sijaitsevat, sitä tiiviimpää asuntorakentaminen niissä on. Keskustoihin tukeutuva asuntorakentaminen vahvistaa palvelujen monipuolisuutta ja niiden säilymistä sekä joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen kehittymistä. Asuinalueet sijoittuvat olemassa olevien tai kehitettävien puistoalueiden, virkistysreittien ja viheralueiden läheisyyteen. Rakentamisen painopiste on asemakaava-alueilla.

MIHIN
ASUNTOJA
RAKENNETAAN?

Tehokkuutta voidaan saada aikaiseksi hyvin erilaisilla talotyypeillä ja niiden yhdistelmillä. Asumisen monimuotoisuuden takaamiseksi mahdollistetaan eri talotyyppejä aluekohtaisesti, jotta asuinalueilla olisi mahdollisimman monipuolinen asukas- ja asuntorakenne.

Täydennysrakentamisella tiiviimpiä keskusta-alueita

Täydennysrakentamisella luodaan edellytyksiä monipuoliselle asunto- ja asukasrakenteelle, ilmastoviisaalle ympäristölle sekä palvelujen ja joukkoliikenteen säilymiselle ja kehittymiselle. Tuusulassa kehitetään täydennysrakentamiseen toimintatapoja, jotka mahdollistavat uuden asuntotuotannon sijoittamista olemassa olevan rakenteen lomaan ja vanhan kiinteistökannan säilymistä ja ylläpitoa. Täydennysrakentamisessa otetaan huomioon ikääntyvien asukkaiden mahdollisuudet sijoittua tutuille asuinalueille. Täydennysrakentamista tuetaan kehittämällä lähiympäristöä (esim. leikkipaikat ja puistot).

Tuusulan kannalta tärkein muuttoalue on pääkaupunkiseutu

Syntyvyyden lasku korostaa jatkossa muuttoliikkeen merkitystä Tuusulan väestönkasvun kannalta. Tuusulan kasvu perustuu tulevaisuudessa yhä enemmän pääkaupunkiseudulta tulevaan muuttoliikkeeseen. Pääkaupunkiseudulta muuttavat lapsiperheet arvostavat Tuusulan tarjoamaa pientaloasumista. ***Siksi asuntotuotannon tulee vastata erityisen hyvin Tuusulan ulkopuolelta tulevan väestön asumiseen liittyviin tarpeisiin ja preferensseihin.*** Pitovoimanäkökulmasta lisätään asuntotarjontaa kunnasta poismuuttaville kohderyhmille, esimerkiksi itsenäistyville nuorille ja omakotitalosta luopuville ikääntyville aikuisille.

Jotta Tuusulan väestönkehitys jatkuisi kasvavana, on kunnan houkuteltava tulomuuttajia pääkaupunkiseudulta. Tämä edellyttää muuttajien asumispreferenssien tuntemusta, asuntojen kaavoitusta oikealle sijainnille sekä kilpailukykyistä hintaa muuhun Helsingin seutuun verrattuna. Lisäksi kasvu vaatii asumisen ratkaisujen olevan riittäviä positiivisen väestönkehityksen mahdollistamiseksi. Oikeanlainen asuntotuotanto oikeaan paikkaan kiihdyttää väestönkehitystä ja lisää kunnan vetovoimaa.

Tuusulan kannalta on olennaista, millaiseksi vaihtoehdoksi kunta muodostuu muuttajien asumista ja paikkaa koskeissa valinnoissa. Tähän vaikuttavat sekä asumiseen liittyvät ratkaisut, kaupalliset ja kunnalliset palvelut, viher- ja virkistysalueet sekä liikkumiseen liittyvät tekijät. Asumisen arjen tulee olla sujuvaa, lisäksi asumisen ratkaisujen saatavuuden, monimuotoisuuden ja hintatason tulee olla kilpailukykyisiä suhteessa pääkaupunkiseutuun ja naapurikuntiin. Muuttoliikkeen rakenteen perusteella Tuusula on houkutteleva muuttokohde erityisesti nuorten aikuisten, työllisten ja lapsiperheiden ryhmissä.

Lisää asumisen ratkaisuja yksinasuville

Yksinasuvien asuntokuntien määrän kasvu perustuu pitkälti ikääntymiseen. Ikäihmisten määrän kasvu perustuu Tuusulassa asuvien ikääntymiseen, ei muuttoliikkeeseen. Ikääntyminen, toimintakyvyn heikkeneminen ja asuntokunnan toisen jäsenen kuolema luovat tarvetta uusille asumisen ratkaisuille, mutta on vaikea arvioida, toteutuuko tarve uusille asumisen ratkaisuille muuttoina ja päätöksinä vaihtaa asuntotyyppiä. Ikäihmisten asumisen preferensseissä tapahtuu myös muutoksia. Joka tapauksessa ***jatkossa tarvitaan yhä enemmän yhden aikuisen kotitalouksille sopivia asumisen ratkaisuja.***

Asuntotuotannon tulee olla tulevaisuudessa suurempaa

Yksi merkittävimmistä asuntopolitiikan haasteista on mahdollistaa asuntotuotannon riittävä määrä. Väestön ikääntymisen, muuttoliikkeen ja yksinasuvien määrän kasvun vuoksi *Tuusulan asuntotuotannon tulee olla vuositasolla merkittävästi 2010-luvun tasoa suurempaa.*

Asuntotuotannon tulee vastata erityisesti *Tuusulan ulkopuolelta tulevan väestön tarpeisiin.* Luonnonläheinen pientaloasuminen on edelleen Tuusulan asumisen vahvuus. Tuusulan tulee kuitenkin määrätietoisesti monipuolistaa asuntotuotantoa, jotta pystytään vastaamaan asukkaiden erilaistuviin ja muuttuviin asumisen tarpeisiin.

Etenkin yhden aikuisen henkilön asutokunnille suunnattuja asumisratkaisuja tulee lisätä. Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia tarvitaan erityisesti kerrostaloasumista.

Myös ikääntyneille sopivia asumisen ratkaisuja tulee lisätä. Senioriasumiseen tulee kehittää ”kevyempiä” välimuotoisia ratkaisuja tavallisen, itsenäisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin. Välimuotoiset asumisen ratkaisut ovat tärkeitä niin ikääntyneiden hyvinvoinnin kannalta kuin taloudellisesta näkökulmasta.

Asuntotuotantotavoitteeseen ei yllätä yksinomaan omakotitalojen rakentamisella. Monipuolinen asuntotuotanto talotyyppien ja niiden rahoitusmallien osalta on välttämätöntä, jotta valtuuston asettamaan väestönkasvutavoitteeseen päästään.

Valtuustokauden tavoite 3.

Tarjoamme monipuolisia asumisen mahdollisuuksia varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot.

MILLAISTA
ASUMISTA?

Asuntotuotannon laadullinen ohjaus

Asuntotuotannon määrän lisäksi tulee ottaa huomioon asumisen laatutekijät. Asuntojen ja asuinalueiden tulee ominaisuuksiltaan olla asukkaiden tarpeita vastaavia. Asuntosuunnittelussa otetaan huomioon entistä paremmin asukkaiden toiveet ja tarpeet, asumisen laatu, väestön ikääntyminen, esteettömien asuntojen tarpeen kasvaminen sekä asuntojen muunneltavuus.

Tontteja jatkuvasti tarjolla

Tonttien saatavuus on merkittävä asuntotarjontaan ja kasvuun vaikuttava tekijä. Riittävä ja oikein sijoitettu tonttitarjonta sekä pitkäjänteinen maankäyttö- ja tonttipolitiikka ovat keskeinen edellytys asuntotarjonnan ja kasvun mahdollistamiseksi. Riittävänä määränä voidaan pitää viiden vuoden tarvetta vastaavaa kaavavarantoa. Asuntotuotantotavoitteen toteutuminen edellyttää asumiseen tarkoitettua asemakaavan säännöllistä tuotantoa ja riittävää määrää. Asuinrakentamismahdollisuuksia tulee lisäksi varata kysyntää vastaaville talotyypeille.

Tontinluovutusmenettelyillä voidaan edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja kilpailua. Toimijoiden monipuolisuus tukee asuntomarkkinoiden toimivuutta, asuntotarjonnan määrää ja monipuolisuutta. Tontinluovutuksen tulee tapahtua myös pienille ja keskisuurille yrityksille sopivina kokonaisuuksina. Tonttirahastoille luovuttamista ei rajoiteta, sillä tonttirahastot mahdollistavat uudet kokeilut ja pienempien rakentajien / rakennuttajien toimimisen asuntomarkkinoilla.

Lisäksi tontinluovutusehdoilla, kaavaratkaisuilla ja -määräyksillä voidaan vaikuttaa kaupunkikuvaan, asuntojen kokoon ja kustannusrakenteeseen.

Pientaloasuminen Tuusulan vahvuus

Pientaloasuminen on tuusulalaisen asumisen vahvuus. Erityisesti lapsiperheet etsivät Tuusulasta turvallista ja luonnonläheistä asumista. Tuusulassa on tarjolla pientalotontteja eri keskuksissa sellaisille perheille, jotka haluavat rakentaa oman kotinsa paikkakunnalle. Samalla mahdollistetaan myös valmiit pientaloratkaisut niille, jotka haluavat hankkia valmiin kodin.

Monipuolinen asuntotuotanto

Tuusulassa tarvitaan uusia asumisen ratkaisuja ja konsepteja kilpailukykyisen ja vetovoimaisen asumisen tason takaamiseksi. Kunnassa mahdollistetaan rohkeasti erilaisia talotyyppejä sekä kartoitetaan ja kokeillaan ennakkoluulottomasti erilaisia asumisen ratkaisuja asumisen monimuotoisuuden takaamiseksi (esim. kaupunkipientalot eli townhouset, minitalot, sivuasunnot, loft-kerrostaloasunnot ja perinnealue).

Asuntotarjontaa monipuolistetaan lisäämällä asumisvaihtoehtoja eri talotyypeissä. Eri puolilla kuntaa on nykyistä paremmin tarjolla asumisvaihtoehtoja eri talotyypeissä. Kuntaan haetaan aktiivisesti uusia asuntotyyppejä ja -muotoja sekä toimijoita (esim. uudenlaiset pientaloasumisen muodot ja monipuolinen kerrostaloasuminen). Myös asukaslähtöisiä rakentamisen tapoja (esim. ryhmärakentaminen/-rakennuttaminen) edistetään. Lisäksi mahdollistetaan uusien asumisen toimijoiden tulo asuntomarkkinoille.

Tuusulalaiset asuin ympäristöt ovat vaihtelevia ja moninaisia. Kasvavien asuinalueiden joukossa on sekä tiiviitä kaupunkimaisia keskusta-asumisen alueita, luonnonläheisiä pientaloalueita ja maaseutuympäristöön sijoittuvia kyliä. Asuin ympäristöt ovat vehreitä ja luonnonläheisiä ja jokaisella asukkaalla on lyhyt matka luontoon.

Asumisen polulla eteenpäin

Tavoitteena on, että Tuusulassa toteutetaan monipuolista asumisen kirjoja eri asuinalueilla. Monipuoliset asumisen ratkaisut mahdollistavat asukkaalle siirtymisen eteenpäin *asumisen polulla* elämään liittyvissä taitekohdissa elämäntilanteen muuttuessa (nuoren itsenäistyminen, avioero, sairastuminen, leskeytyminen, lapsen syntymä). Asumispolku edellyttää monipuolista asuntokantaa: erilaisia asuntotyyppisiä, erikokoisia asuntoja sekä eri hallinta- ja rahoitusmuotoja. Asumispolkuajattelu vahvistaa ja rakentaa myös asuinalueiden yhteisöllisyyttä ja alueidentiteettiä.

Kunnan väestönkehityksen kannalta on tärkeää, että Tuusulaan muuttaa nuoria perheellisiä tai perheellistyviä aikuisia muuttajia. Tuusulasta tulee löytyä asuntoja (nk. landing-asunnot), joihin paikkakunnalle muuttava pääsee ensiksi muuttamaan ja alkuun asumisen polullaan uudessa kotikunnassa.

Tuusulalaisten ja Tuusulaan muuttavien asukasprofiili on varsin monipuolinen. Asukkaiden elämäntilanteet ovat moninaiset. Asunnon tilatarpeeseen vaikuttaa mm. ruokakunnan koko ja ikäjakauma, elintaso, työnteko asunnossa tai harrastukset.

Tuusulassa luodaan mahdollisuuksia *elinkaariasumiselle*, jossa asukkaat voivat asua samalla alueella elämänmuutoksista ja asunnon vaihdoista huolimatta. Tämä edellyttää huoneisto- ja talotyyppisiä sekoittavaa kaavoittamista. Uusia asuinalueita rakennettaessa ja vanhoja asuinalueita täydennettäessä suositaan useisiin elämäntilanteisiin sopivia ja muunneltavia asuntoja ja vältetään asuntokannan yksipuolisuutta.

Ikääntyneiden asumisen kehittämisessä ja palvelujen tarjonnassa korostetaan *paikallaan ikääntymistä* (ageing in place -ajattelu). Paikallaan ikääntymisellä tarkoitetaan omassa kodissa asumista turvallisesti, itsenäisesti ja mielekkäästi mahdollisimman pitkään palvelutarpeiden tai toimintakyvyn muutoksista huolimatta. Toimintakyvyn heiketessä omassa kodissa asumista tuetaan kotiin tuotavilla palveluilla sekä asunnon muutostöillä. Paikallaan ikääntyminen ei tarkoita vain omassa asunnossa asumista, vaan se voi merkitä myös samassa yhteisössä tai asuinympäristössä pysymistä, vaikka varsinaisen kodin paikka vaihtuisi.

Vastataan uusien hallintamuotojen suosion kasvuun

Asuntotarjontaa monipuolistetaan lisäämällä erilaisten omistus- ja vuokra-asuntojen valikoimaa eri puolilla kuntaa. Tuusulassa kokeillaan uusia asumisen hallintamuotoja ja mahdollistetaan uudet rahoitusmallit (esim. asunto-osuuskuntamuotoinen asuminen). Asuntotarjonnan monipuolistamiseksi eri hallintamuotoja toteutetaan kerrostalojen lisäksi myös muihin talotyyppisiin, esimerkiksi rivitaloihin ja kytkettyihin pientaloihin.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentaminen on tärkeää niin elinkeinopoliittisesti kuin sosiaalipoliittisestikin. Hyvä vuokra-asuntotarjonta parantaa asuntomarkkinoiden joustavuutta, mikä edistää työperäistä muuttoliikettä. Lisäksi kohtuuhintaisella vuokra-asumisella turvataan pienituloisten asukkaiden asuntotarve. Näitä asuntoja osoitetaan työssäkäyville, työttömille, nuorille perheille, nuorille ja ikääntyneille sekä asumisen erityisryhmille.

Asuntojen kokoa ja hallintamuotoja ohjataan aktiivisesti

Tuusulassa tavoitellaan monipuolista huoneistotyyppijakaumaa. Asuinkohteessa tulee olla vaihtelevasti erilaisia asuntoja. Huoneistojakaumatavoitteen avulla huolehditaan riittävästä isompien asuntojen määrästä uudistuotannossa. Samalla pystytään varmistamaan, että pysäköintipaikkoja on jokaisella tontilla riittävä määrä. Jakaumaa ohjataan ensisijaisesti tontinluovutusehdoissa ja maankäyttösopimuksissa.

Tuusulassa tavoitellaan alueellista tasapainoa asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa. Valtion tukemien korkotukikohteiden ei tule keskittyä asuinalueen sisällä. Lisäksi asuntotuotannon ohjauksessa tulee varmistaa, että vuokratuloja käsittäviin kortteleihin toteutetaan monipuolisesti eri hallintamuotoja. Kunta ohjaa asuntojen alueellista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa ARAlle annettavien lausuntojen avulla.

Tavoitteena kohtuuhintaista asumista

Asuminen on asuntokunnan suurin kuluerä. Suomalaisten tuloista keskimäärin viidennes (20 %) meni Tilastokeskuksen mukaan asumiseen vuonna 2020.

Asuntopolitiikka toimii pääsääntöisesti markkinoiden kautta. Kunta voi vaikuttaa omalta osaltaan asuntomarkkinoiden kehitykseen. Asuntojen ja tonttien hintoja hillitään huolehtimalla riittävästä tarjonnasta. Kunta kaavoittaa asumisen tavoitteita toteuttaen ja harjoittaa määrätietoista maapolitiikkaa.

Asuntotuotannon määrän kasvattaminen on yksi merkittävimmistä keinoista vaikuttaa asumisen hintatasoon. Rakentamisen volyymin kasvattaminen tuottaa asuntojen rakennuttajien kilpailutilanteen ja siten luo edellytyksiä asuntojen paremmalle laadulle.

Kohtuuhintaisuuden näkökulmasta merkittävä tekijä on myös ARAn tukemat asuntokohteet. Vuokratasoltaan säänneltyjen kohteiden toteutuminen pitää muuta vuokratasoa maltillisempänä ja mahdollistaa laajemmalle asukasryhmälle asumisen Tuusulassa.

Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä: Tuusulassa on hyvä elää

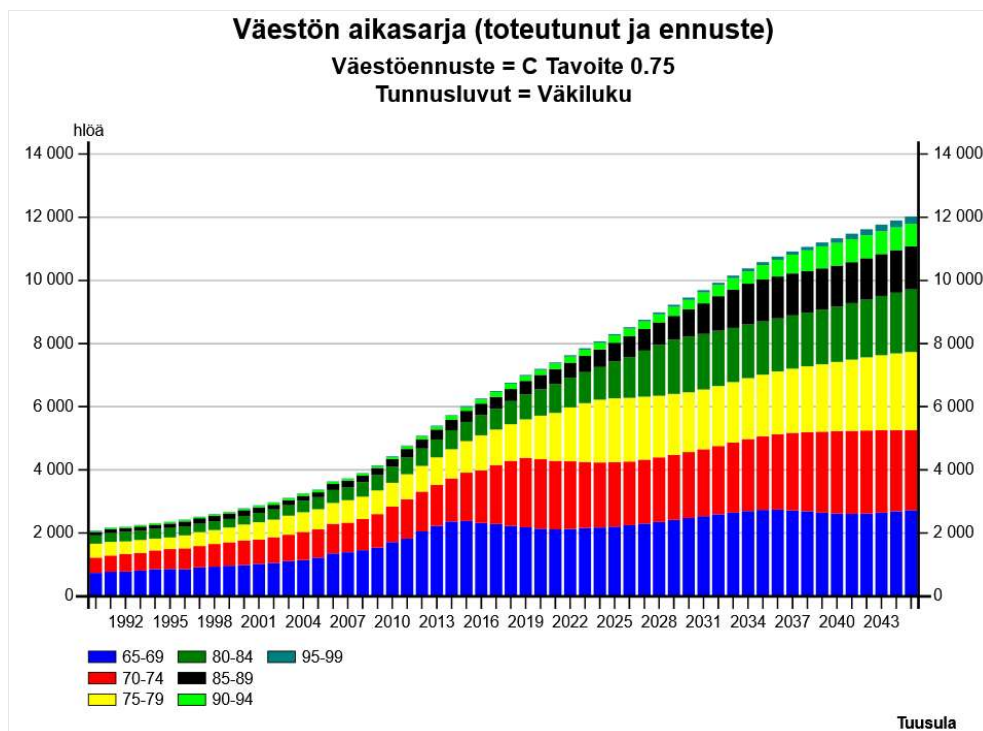
Valtuustokauden tavoite 6.

Kehitämme hyvinvoinnin edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Ehkäisemme yksinäisyyttä, eriytymistä ja pahoinvointia.

Ikääntyvien asumisen uudet ratkaisut

Merkittävin demograafinen muutos tapahtuu ikääntyvien määrässä (ks. taulukko 4). Vuonna 2020 yli 65-vuotiaita oli Tuusulassa 7 201 henkeä. Kunnan laatiman väestösuunnitteen mukaan määrä tulee kasvamaan siten, että vuonna 2030 yli 65-vuotiaita on 9 453 ja vuonna 2040 jo 11 332.

Taulukko 4. Ikäihmisten määrän kehitys aikasarjana 1990-2020 ja ennuste 2021-2045 väestösuunnitteen tavoite-ennusteen (C) mukaan.



Väestön ikääntyminen ja asumisen ikäsidonnaisten palvelujen kasvun kysynnän haasteet tulevat korostumaan asumisessa tulevina vuosina. Kunnan tulee varautua asumisen näkökulmasta hyvissä ajoin ikääntyneiden määrän kasvuun. Ikääntyneiden asumistarpeisiin vastaaminen on yksi merkittävistä kuntien kohtaamista tulevaisuuden haasteista.

Tuusulassa tulee tarkemmin selvittää ikääntyneiden asumisen nykytila ja ikääntyneiden asumistarpeet. Samalla tulee luoda kokonaiskuva siitä, kuinka ikääntyneiden asumistarpeet tulevat kehittymään seuraavan 10-20 vuoden kuluessa.

Ikääntyneiden asumisen kehittämistä tulisi tehdä erityisesti seuraavissa teemoissa:

- Ikääntyneiden kotona asumisen tukeminen
- Tavallisen asuntokannan kehittäminen ikääntyneille (korjaamisen edistäminen, uustuotannon ratkaisut, ARA-asunnot)
- Asumisen ja palveluiden yhteensovittaminen
- Ikäystävällisten asuinympäristöjen suunnittelu ja kehittäminen

Ikääntyneiden kotona asumisen tukeminen on tärkeää sekä ikäihmisten hyvinvoinnin että kustannustehokkaan palvelurakenteen kannalta. Tavoitteena on, että Tuusulassa voi asua mahdollisimman pitkään omassa kodissaan erilaisen tuen turvin (esim. yhteisön tuki, korjausneuvonta). Ikääntyneiden tulee olla myös tärkeitä toimijoita omassa asuinyhteisössään.

Tuusulassa tarvitaan sekä olemassa olevien asuntojen korjaamista esteettömiksi että iäkkäille sopivaa asuntojen uustuotantoa. Tulevaisuudessa tulee saada lisää ikääntyneille sopivia, lähellä palveluja ja joukkoliikenneyhteyksiä sijaitsevia, esteettömiä asumisen ratkaisuja kaikkiin keskuksiin ja eri asuntoalueille.

Myös ikääntyneiden asumisessa tarvitaan monipuolisia asumisen ratkaisuja. Erityisesti Tuusulassa on tarve välimuotoiselle asumiselle, joka tarkoittaa ikäspesifiä asumista ja sijoittuu itsenäisen tavallisen asumisen sekä ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin. Välimuotoisessa asumisessa ikääntyvät voivat asua heille tutussa asuinympäristössä mahdollisimman pitkään yhteisön turvin. Yhteisö tuo turvaa, kohtaamisia, ystäviä, naapuriapua ja yhdessä tekemistä. Yhteisöllisiin asuinkohteisiin on usein toteutettu yhteistiloja ja panostettu yhteisölliseen piha-alueeseen. Yhteisöllinen asuminen voi olla monisukupolvista. Kaikista Tuusulan kolmesta taajamasta tulisi löytyä välimuotoista asumista, jotta ikääntyneet voivat asua omalla asuinalueellaan asumisen tarpeiden muuttuessa. Lisäksi tuusulalaisia asuinympäristöjä tulisi kehittää ikäystävällisiksi ja esteettömiksi.

Ikääntyneiden asumisen kehittämisessä poikkihallinnollinen yhteistyö on erittäin tärkeää. Erityisesti ennakointiin ja varautumiseen osallistumisessa tarvitaan poikkihallinnollista osaamista. Mukana tulee olla esimerkiksi kunnan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisryhmä, kaavoitus, maankäyttö, osallisuus ja alueen sosiaali- ja terveystyöryhmät.

Esteettömyys

Väestön ikääntymisen vuoksi tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa. Esteettömiä asuntoja tarvitaan huomattavasti enemmän, jotta ikääntyvät voivat asua kotona mahdollisimman pitkään. Valtakunnallisen asuntopoliittisen ohjelman mukaan Suomessa tulisi olla miljoona esteetöntä asuntoa vuoteen 2030 mennessä.

Esteettömien asuntojen riittävä määrä tulee taata sekä uudistuotannossa että korjausrakentamisen keinoin. Esteettömän uudisrakentamisen lisäksi esteetöntä asuntokantaa tuetaan edistämällä hissien jälkiasennuksia sekä iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen esteettömyyskorjauksia.

Esteettömyys tulee huomioida myös koko asuinympäristössä. Asuntojen ja asuinympäristön esteettömyydestä eivät hyödy ainoastaan ikääntyneet vaan kaikenikäiset ja toimintakyvyltään erilaiset asukkaat.

Erityisryhmien asuminen

Erityisasumisen piiriin kuuluvat päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, kehitysvammaiset, vaikeavammaiset, lastensuojelun asiakkaat, asumisessa tukea tarvitsevat nuoret, hoivapalvelua tarvitsevat ikääntyvät, kuntapaikan saaneet pakolaiset sekä pitkäaikaisasunnottomat.

Tuusulan kunta tekee aktiivista yhteistyötä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen ja naapurikuntien kanssa erityisryhmien asumisen määrällisten ja laadullisten tarpeiden määrittelyssä ja ennakoinnissa. Tuusulassa turvataan erityisryhmien asuminen siten, että asumiseen liittyvä tuki tai hoiva vastaa palvelun tarpeeseen. Lisäksi pyritään varmistamaan erityisryhmien asumisen polut kevyempään tai tehostetumpaan tuettuun asumiseen palvelutarpeen muuttuessa.

Erityisryhmien asumista edistetään huolehtimalla riittävästä asuntotuotannosta ja palveluasumiselle tarkoitettusta tonttivarannosta (tuettu asuminen, yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen). Kaikille merkittävämmille kaavoitettaville alueille osoitetaan tontteja erityisryhmien asumiseen. Erityisryhmien asumisen ja palvelujen ratkaisuja suunniteltaessa noudatetaan normaaliuden periaatetta niin, että erityisryhmien asumisen ratkaisut sijoitetaan osaksi tavanomaista asuinympäristöä. Erityisasumisen ratkaisut voivat sijoittua myös asemakaavoissa osoitetuille asumisen alueille (A-kaavamerkintä) silloin, kun toiminnassa on ensisijaisesti kysymys asumisesta eikä palveluja tarjota ulkopuolisille.

Jokaisella oikeus asuntoon

Asunnottomuusriski koskee yhä laajempia asukasryhmiä ja asunnottomuuteen liittyy usein erilaisia taloudellisia ongelmia, päihteiden käyttöä ja mielenterveysongelmia. Yhä suurempi osa asunnottomuudesta on piiloasunnottomuutta eli läheisten luona majoittautumista.

Asunnottomuuden poistamisessa ja ehkäisemisessä toteutetaan asunto ensin -periaatetta ja panostetaan asumista tukevien palvelujen ja asumisneuvonnan saatavuuteen. Tärkeää on myös vakiinnuttaa yhteistyötä asunnottomuuden parissa toimivien tahojen eli Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen, yleishyödyllisten vuokranantajien ja naapurikuntien välillä. Eri tahojen välisessä yhteistyössä kiinnitetään erityistä huomiota asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn.

Valtuustokauden tavoite 7.

Vahvistamme kunnan, asukkaiden ja yhteisöjen yhteistyötä ja kumppanuutta

Valtuustokauden tavoite 8.

Olemme osallisuuden edelläkävijä ja jatkamme demokratian eri muotojen ja osallistumisen tapojen kehittämistä

Naapurustojen ja asuinympäristöjen kehittäminen

Asunnon valintaan vaikuttavat entistä enemmän asunnon ulkopuoliset tekijät, kuten turvallinen ja viihtyisä lähiympäristö, toimivat liikenneyhteydet, palvelut ja viher- ja virkistysalueet. Asunto muodostaa vain osan asumispreferensseistä. Yksi asumisen vetovoimaisuuden kannalta tärkeä kohde on välitön asuin ympäristö. Asuin ympäristöllä on pelkkää asuntoa laajempi merkitys asukkaiden yleiselle hyvinvoinnille, ja asuin ympäristö voi tuottaa hyvinvointia osana asukkaiden arkikokemusta.

Kunnalliset kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut ja vapaa sivistystyö vahvistavat kunnan identiteettiä ja lisäävät asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtymistä. Perinteinen järjestötoiminta liikunnan, kulttuurin ja muun harrastustoiminnan parissa sitouttavat ja kotouttavat omaan asuinalueeseen.

Tuusulassa on käytössä useita asukkaiden osallisuutta edistävä toimintatapoja. Osallisuus on nostettu yhdeksi keskeisimmistä asioista kunnan strategiassa ja tulevaisuuden Tuusulaa rakennetaan yhä enemmän vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet asuin ympäristöönsä

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen on asumisen kehittämisen keskeinen tavoite. Asukkaiden osallistumisen ja vaikuttamisen mahdollisuudet taataan myös mm. perustuslaissa, kuntalaissa ja maankäyttö- ja rakennuslaissa. Kunnissa on käytössä vakiintuneita tapoja asukasosallisuuden toteuttamiseen mm. kaavoitukseen (lausuntomahdollisuus, kaavakävelyt, osallistuva suunnittelu) liittyen. Lakiin perustuvien ja vakiintuneiden tapojen lisäksi Tuusulassa on monin tavoin parannettu asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Tuusulalaisia kiinnostaa tutkitusti eniten vaikutusmahdollisuudet omaan asuin ympäristöön:

Osallistuva budjetointi - OSBU

Osallistuvassa budjetoinnissa asukkaat päättävät siitä, miten kunnan käytössä olevia julkisia varoja käytetään. Osallistuva budjetointi edistää asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia erityisesti omaan asuin ympäristöönsä. Asukkaiden elinympäristön kehittämistä koskevia ideoita saadaan määrällisesti eniten ja saman aihepiirin äänestyselhdotukset ovat olleet suosituimpia osallistuvan budjetoinnin äänestyksessä. Vuosittain noin 2/3 toteutettavista ehdotuksista kohdistuu asukkaiden lähiympäristön kehittämiseen.

Hybridirahoitus on uusi tapa yhdistää julkinen ja yksityinen rahoitus

Tuusulassa on kehitetty uutta osallistuvan rahoituksen mallia asukkaiden ideoille. Hybridirahoitus on osallistuva rahoitusmalli, jossa asukas tai yhteisö ideoi, laatii joukkorahoituskampanjan ja toteuttaa hankkeen. Kunnan rooli on rahoittaa ja auttaa kampanjan käynnistäjiä soveltuvien tavoin. Rahoitettava hanke lisää yhteisöllisyyttä, osallisuutta ja viihtyvyyttä.

Osallistuva metsäsuunnittelu

Tuusulassa on kehitetty osallistuvan metsäsuunnittelun menetelmiä ensimmäisenä kuntana Suomessa. Työn tavoitteena on kehittää menetelmiä siitä, miten vuoropuhelua metsien käytöstä käydään rakentavasti ja tavoitteellisesti sekä miten eri sidosryhmien tavoitteita yhteensovitetaan yhdeksi kattavaksi suunnitelmaksi.

Puistokummit tekevät yhdessä vihreämpää Tuusulaa

Puistot, niityt, metsät ja muut viheralueet ovat tärkeitä voimavaroja kaikenikäisille asukkaille. Puistokummitoiminta on Tuusulan kunnan organisoimaa vapaaehtoistoimintaa viheralueita hoitaen. Puistokummitoiminta antaa asukkaille keinoja aktiivisesti vaikuttaa oman lähiympäristönsä viihtyvyyteen ympäristöä parantavilla toimilla.

Fiksa Tuusulaa

Fiksa Tuusulaa on kunnan ylläpitämä palvelu Facebookissa, jonka kautta voi ilmoittaa asuinympäristössä olevista pienistä puutteista. Tieto välittyy asianosaiselle yksikölle kunnassa ja se korjataan pikimmiten.

Yhteisömanageri ja yhteisöpuutarhuri

Tuusulassa toimii yhteisömanageri ja yhteisöpuutarhuri. Molemmat toimijat edistävät asukkaiden omaehtoista tekemistä ja vaikuttamista sekä yhteisöllisyyden syntymistä.

Yhteisömanageri toimii kumppanuuksien rakentajana luoden yhteistyötä asukkaiden, kolmannen sektorin, yritysten ja elinkeinoelämän sekä kuntaorganisaation välille. Hän on yhteiskehittämisen mahdollistaja, toimenpiteiden ja projektien edistäjä sekä toimintatapojen uudistaja yhteistyössä muun kuntaorganisaation kanssa. Yhteisömanageri työskentelee alueellisten kehittämisverkostojen kanssa sekä tukee eri tavoin kuntalaisten omaehtoista tekemistä. Yhteisömanageri organisoii vuorovaikutteisia tilaisuuksia ja asukas-yhteistyötä kuntalaisten, verkostojen ja kuntaorganisaation kanssa ja edistää eri tahojen osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia.

Yhteisöpuutarhurin tehtävässä yhdistyy viheralueiden kehittämisen ja osallisuustyön elementit tuusulalaisten hyvinvoinnin edistämiseksi ja alueen elinvoiman kehittämiseksi. Yhteisöpuutarhuri vastaa viheralueiden kehittämiseen liittyvistä osallistuvista prosesseista. Hän tukee asukkaita viheralueisiin liittyvien projektien ja talkoiden toteuttamisessa sekä osallistuvan budjetoinnin kautta toteutettavissa hankkeissa. Työ tukee Tuusulan asuinympäristöjen yleisilmeen kohentamista.

Yhteisöllisyyden tukeminen osana naapurustojen kehittämistä

Hyvä asuinympäristö rakentuu aktiivisista yhteisöistä. Yhteisöjen rakentaminen ja niiden ylläpitäminen on jatkuvaa ja säännöllistä työtä, jota tehdään usealla rintamalla. Kunnan tehtävänä on koota asukkaita yhteen, innostaa, kannustaa ja viestiä tästä työstä.

Tavoitteena on, että asukkaat ovat aktiivisia toimijoita osana naapurustoa. Asukkaita kannustetaan tarttumaan toimeen joko vapaaehtoisina tai toteuttamaan yhteistyössä paikallisten yhdistysten tai kunnan kanssa asukaslähtöisiä projekteja. Hyviä esimerkkejä jo kansainvälisiksi levinneistä yhteisöllisistä tapahtumista ovat Siivouspäivä sekä Ravintolapäivä.

Koulu- ja päiväkotikampusten tilojen yhteiskäyttö

Palveluverkkouudistuksen yhteydessä on tarkoitus avata koulu- ja päiväkotikampuksia eri-ikäisten tuusulalaisten ja yhteisöjen käyttöön, luoda edellytyksiä yhteisöllisyydelle ja samalla lisätä kampusten käyttöastetta. Kampusten ja asuinalueilla sijaitsevien koulujen ja varhaiskasvatusyksiköiden toivotaan olevan yhteisöllisten naapurustojen syntymisen paikkoja ja aktiivisen toiminnan alustoja. Uusia tiloja suunnitellaan mahdollisimman muuntuviksi ja yhteiskäyttöisiksi ja myös olemassaolevia tiloja halutaan avata yhä enemmän yhteiskäytölle.

Yhteisötilat maksutta asukkaiden ja yhteisöjen käytössä

Yhdistyksiä, seuroja ja asukkaiden omaehtoista toimintaa tuetaan tarjoamalla käyttöön erilaisia tiloja. Yhteisötilat on perustettu mahdollistamaan asukkaiden ja yhteisöjen kokoontumiset ja yhdessä tekeminen eripuolilla Tuusulaa. Yhteisötilat ovat maksutta varaajien käytössä.

Kotona asumista tukevaa ja yhteisöllisyyttä lisäävää toimintaa ikäihmisille

Tuusulassa järjestetään Hyvän Tuulen Tupa -toimintaa kunnan ja seurakunnan yhteistyönä. Hyvän Tuulen Tuvat ovat kohtaamispaikkoja, jotka toimivat pääosin vapaaehtoisvoimin. Tupatoimintaa järjestetään Hyrylässä, Jokelassa, Kellokoskella ja Riihikalliossa. Ennen koronapandemiaa tupatoiminta on tavoittanut vuosittain noin 8 000 kävijää.

Kalliopohjan kerhohuoneella on käynnissä olohuonetoimintaa. Olohuonetoimintaan tukee ikääntyneitä kotona asumisessa. Toiminnalla nähdään olevan iso merkitys ikäihmisten hyvinvoinnille ja yhteisöllisyydelle. Ennaltaehkäisevän toiminnan avulla on mahdollista tukea kotona asumisen edellytyksiä ja ehkäistä sote-palveluiden piiriin siirtymistä tai niiden käytön tarvetta. Tavoitteena on lisätä ennaltaehkäisevän ja matalan kynnyksen kohtaamistoiminnan määrää.

Alueelliset kehittämisverkostot ja toimintaraha

Asukkaiden omaehtoista toimintaa tuetaan viiden eri kehittämisverkoston alueella. Vuosittainen toimintaraha myönnetään alueille asukasluvun suhteessa. Asukkaat voivat hakea toimintarahaa omille projekteilleen, ja siihen on jatkuva haku. Harkinnanvaraista tukea myönnetään sellaisen uudenlaisen asukaslähtöisen toiminnan käynnistämiseen, joka lisää alueen yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia.

Tapahtumat

Tuusula toimii alustana erilaisille ja eri tahojen järjestämille tapahtumille. Tapahtumat lisäävät sekä kunnan pitovoimaa nykyisten asukkaiden näkökulmasta että vetovoimaa tulevien tuusulalaisten näkökulmasta. Asukkaita ja erilaisia yhteisöjä kannustetaan järjestämään tapahtumia ja tuetaan niiden järjestämistä eri tavoin. Erilaiset tapahtumat, kylä-, kortteli- ja katujuhlat, talkoot ja tempaukset lisäävät yhteisöllisyyttä ja asukkaiden hyvinvointia sekä tuovat elinvoimaa kuntaan.

Valtuustokauden tavoite 10.

Varmistamme arjen ja lähiympäristön turvallisuuden.

Sosiaalisesti kestävät asuinalueet

Tuusulalaiset asuin ympäristöt ovat laadukkaita, terveellisiä, turvallisia ja esteettömiä. Tavoitteena on, että asuinalueilla on omaleimainen identiteetti. Asuinalueiden monipuolinen ja monisukupolvinen asukasrakenne ehkäisee osaltaan segregaatiokehitystä. Osallisuus ja yhteisöllisyys tukevat asuinalueiden hyvinvointia ja elinvoimaa. Myös lähiluonnon virkistysmahdollisuudet lisäävät viihtyisyyttä. Koettu turvallisuus on yksi keskeisin osa-alue asuinalueiden viihtyisyydessä.

Maa- ja asuntopolitiikalla on erityinen merkitys uusien asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa huolehtimalla alueen asuntotarjonnan monipuolisuudesta ja vuokra- ja omistusasumisen tasapainosta. Kunta voi käyttää erilaisia maapoliittisia keinoja halutun asuntopolitiikan saavuttamiseksi (esim. huoneistotyyppi- ja hallintamuotojakauman ohjaaminen). Kaavoitusta, maankäyttösopimuksia ja tontinluovutusta voidaan käyttää ohjauksen välineenä.

Sosiaalisesti kestävien alueiden rakentumiseksi tulee eri asuntokokoja ja hallintamuotoa olevia kohteita sekoittaa alueittain. Eri kokoisten asuntojen toteuttaminen mahdollistaa eri perhekokojen ja eri-ikäisten asukkaiden sijoittumisen samalla alueelle. Eri hallintamuodot puolestaan mahdollistaa sosiaalisen sekoittumisen asukkaiden varallisuudesta riippumatta. Samalla vältetään vuokra-asumisen keskittymien syntyminen.

Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä: Tuusula kehittyy kestävästi

Valtuustokauden tavoite 11.

Rakennamme kestäväää tulevaisuutta ja edistämme ilmastotekoja kaikessa toiminnassa.

Kohti hiilineutraalia asumista

Rakentaminen ja rakennukset ovat vastuussa yli kolmasosasta kasvihuonepäästöistä, minkä vuoksi rakentamisen hiilijalanjälkeä on vähennettävä. Tuusulassa ohjataan kestävään, energiatehokkaaseen ja ympäristöystävälliseen korjaus- ja uudisrakentamiseen. Rakennusten hiilijalanjälkeä pienennetään ja huomioidaan myös myönteiset ilmastovaikutukset. Laadukas ja muuntautuva asuntokanta on tärkeä tekijä asumisesta syntyvien päästöjen vähentämisessä, sillä se lisää asuntojen käyttöikä. Lisäksi Tuusulassa edistetään puurakentamista ja kiertotaloutta. Myös rakennusten perusparannusten tulee johtaa parempaan energia- ja resurssitehokkuuteen.

Rakentamisen ohjauksen lisäksi kunta voi vaikuttaa päästöihin kaavoituksen, maankäytön, uusiutuvien energialähteiden käytön ja liikennejärjestelyjen avulla. Kestävyys, energiatehokkuus ja vähähiilisyys otetaan huomioon niin yhdyskuntarakenteessa, yksittäisten alueiden ja rakennusten suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa sekä korjauksessa. Vähähiilitarkastelua ja kiertotalouden näkökulmaa laajennetaan yksittäisistä kohteista laajempiin kokonaisuuksiin, esimerkiksi uusien asuinalueiden kaavoitukseen.

Kunnan rooli on mahdollistaa asukkaille yhä ilmastoviisaampi ja hiilineutraalimpi asuinympäristö. Tavoitteena on luoda sellaista asuinympäristöä kuntaan, että ilmastoviisaiden valintojen tekeminen olisi asukkaille helppoa. Tuusulalaiset kotitaloudet voivat arjessaan vähentää luonnonvarojen kulutusta esimerkiksi suosimalla kevyttä liikennettä, panostamalla asumisen energiatehokkuuteen tai tyytymällä kohtuullisempaan asumisväljyyteen.

Kurkistus tulevaisuuteen:

Regeneratiivinen rakennus

- sitoo enemmän hiiltä kuin päästää
- tuottaa enemmän energiaa kuin käyttää
- luo enemmän viherpinta-alaa kuin peittää

Valtuustokauden tavoite 14.

Kasvamme taloudellisesti kestävästi rakenteita ja toimintatapoja uudistaen

Asumisen preferenssit, asukastyytyväisyys ja asumisen brändin kehittäminen

Asumiseen liittyvät toiveet ja tarpeet muuttuvat jatkuvasti. Tuusulassa selvitetään jatkossa säännöllisesti asukkaiden asumispreferenssejä ja niissä tapahtuvia muutoksia. Asumisen preferenssit tunnetaan sekä kuntaan muuttajien, kunnan sisällä muuttavien että paikallaan pysyvien osalta, jotta pystytään paremmin varautumaan tulevaisuuden asuntotuotannon tarpeisiin. Lisäksi Tuusulassa käynnistetään säännöllinen asukastyytyväisyyden seuranta ja mittaus.

Tuusulalla on pitkään ollut hyvä maine asumisen kuntana. Kuntaa kehitetään yhä kiinnostavammaksi ja halutummaksi asuinpaikaksi. Tavoitteena on, että Tuusulalla on persoonallinen identiteetti ja se erottuu naapureistaan. Tuusulan tunnettuutta kasvatetaan tavoitteellisesti pitkällä tähtäimellä.

Toimenpiteet

Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä: Tuusulassa on mahdollisuuksia kasvaa ja menestyä

Valtuustokauden tavoite 2.

Luomme tiiviimpiä keskusta-alueita, jotka mahdollistavat monipuolisemmat palvelut.

Asuntotuotannon vauhdittaminen

Tavoitetila:

Tuusulan asuntotuotanto mahdollistaa 0,75 %:n asukasluvun kasvun.

Tuusulaan mahdollistetaan vähintään 300-350 asunnon rakentaminen vuosittain 2022-2045.

Valtion kanssa solmitun MAL-sopimuksen mukaisesti Tuusulaan tulee rakentaa vuosittain keskimäärin 462 asuntoa.

Asuntotuotantoa lisätään erityisesti kaupallisten palvelujen ja palveluverkon äärellä sekä joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Asuntoja on tarjolla monipuolisesti, jotta nykyiset ja tulevat tuusulalaiset löytävät tarjonnasta omaan elämäntilanteeseen sopivan kodin.

Asuntotuotanto vastaa muuttajien tarpeisiin. Tuusula profiloituu Helsingin seudulla erityisesti luonnonläheisenä pientaloasumisen kuntana.

Kerrostalorakentamista ohjataan keskustoihin keskustojen elävyyden lisäämiseksi sekä väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia.

Asuntotuotantoa monipuolistetaan (esim. kerrostalon ja pientalon välimuodot, townhouset, ryhmärakentaminen), koska pelkällä pientalotuotannolla ei saavuteta valtuuston asettamaa kasvutavoitetta.

Mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja täydennysrakentaminen.

Toimenpiteet:

- Asuntorakentamishankkeita mahdollistetaan keskustoihin, palveluverkon läheisyyteen ja joukkoliikenneväylien varrelle.
- Keskustoihin asemakaavoitetaan asuntorakentamista viiden vuoden varannon verran.
- Kerrostalorakentamista ja muuta tuottajamuotoista asuntorakentamista houkutellaan aktiivisesti.
- Vauhditetaan asuntotuotantoa Jokelassa ja Kellokoskella.
- Tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen etsitään nykyistä joustavampia keinoja.
- Helpotetaan täydennysrakentamista muuttamalla säädöksiä ja ohjeita, esimerkiksi päivitetään rakennusjärjestystä asuntojen lukumäärän osalta ja sallitaan useampia asuntoja kiinteistöillä.

Mittarit:

- Asukasluku ja muuttoliike
- Valmistuneet asunnot vuosittain
- Valmistuneet asunnot vs. MAL-tavoite
- Myönnetyt rakennusluvut

Valtuustokauden tavoite 3.

Tarjoamme monipuolisia asumisen mahdollisuuksia varmistamalla tonttitarjonnan ja erilaiset asumismuodot.

Tontteja tarjolla pitkäjänteisesti

Tavoitetila:

Tontteja on tarjolla kaikissa Tuusulan keskuksissa.

Tonttituotanto on sujuvaa maanhankinnasta tonttien luovutukseen saakka.

Toimenpiteet:

- Asuntorakentamiseen tarkoitettuja tontteja kaavoitetaan riittävästi monipuolista asuntotuotantoa varten.
- Kaavoituksessa priorisoidaan niitä kaavoja, jotka mahdollistavat asuntotuotannon vauhdittamisen keskusta-alueille, palveluverkon läheisyyteen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle.
- Tavoitellaan 100 omakotitontin luovuttamista vuodessa tulevina vuosina.
- Tuusulassa kaavoitetaan ja tarjotaan tontteja hieman yli kysynnän.
- Kehitetään tonttituotannon sisäistä prosessia (raakamaan osto - kaavoitus - kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen - tontinluovutus - rakentaminen)

Mittarit:

- Asuntorakentamiseen laaditut asemakaavat (kem²)
- Valmistuneet asumisen kaavat vs. MAL-tavoite
- Asemakaavavaranto (vuosina)
- Luovutetut tontit
- Tonttivaranto (vuosina)

Monipuolinen ja laadukas asuntotuotanto

Tavoitetila:

Asuntotuotanto on monipuolista ja vastaa eri asukkaiden tarpeisiin. Monipuoliset asuntotyypit, huoneistokoot ja hallintamuodot mahdollistavat eri elämäntilanteisiin sopivia asuntoja. Erilaisissa elämänvaiheissa olevilla asukkailla on hyvät mahdollisuudet toteuttaa alueellista asumispolkua. Kunnassa on vaihtelevia ja monimuotoisia asuinympäristöjä. Tuusulan asumisen ratkaisut ovat kilpailukykyisiä suhteessa Helsingin seutuun.

Toimenpiteet:

- Mahdollistetaan kehittyvän pientaloasumisen uudet ratkaisut ja konseptit kilpailukykyisen ja vetovoimaisen asumisen takaamiseksi.
- Luodaan monipuolisella kerrostalorakentamisella tiivistä keskustamaista asumista.
- Mahdollistetaan laadukkaita ja helppoja asumisen ratkaisuja omakotitalosta luopuville ikääntyville aikuisille.
- Mahdollistetaan helppo sisäänmuutto kuntaan (esim. kohtuuhintaiset landing-asunnot nuorille perheille).
- Varmistetaan talo- ja huoneistotyyppien monipuolisuus kaavamääräyksiin, rakennusjärjestyksellä tai sopimuksiin ja haetaan aktiivisesti uusia asuntotyyppisiä ja -muotoja Tuusulaan (esim. uudenlaiset pientaloasumisen muodot ja monipuolinen kerrostaloasuminen).

- Varmistetaan hallintamuotojen monipuolisuus valikoimalla kohteista 20 % valtion tukemaan asuntotuotantoon ja kokeillaan uusia asumisen hallintamuuotoja ja mahdollistetaan uudet rahoitusmallit (esim. asunto-osuuskuntamuotoinen asuminen).
- Varmistetaan asuntomarkkinoiden toimijoiden monipuolisuus luovuttamalla tontteja erilaisia ratkaisuja toteuttaville rakentajille ja edistetään uusien asumisen toimijoiden tuloa asuntomarkkinoille.
- Edistetään asukaslähtöisiä rakentamisen tapoja (esim. ryhmärakentaminen/-rakennuttaminen).
- Hyödynnetään arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailuja asumisen laadun kehittämiseksi.
- Kaavoituksessa ja tonttitarjonnassa reagoidaan ketterästi asumispreferensseissä tapahtuviin muutoksiin.
- Yksilöllisyys korostuu - kodista ja asuinalueesta tulee yhä tärkeämpi osa identiteettiä. Tuusulassa tarjotaan mahdollisuuksia omiin elämänarvoihin sopivaan asumiseen (profilointi).

Asuntotuotannon laadullinen ohjaus

Tavoitetila:

Tuusulassa rakennetaan laadukkaasti ja rakentamisen laatua ohjataan aktiivisesti.

Asuntojen alueellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on monipuolinen. Myös asuinalueen huoneistotyypit ovat riittävän monipuoliset.

Tuusulassa ohjataan aktiivisesti asuntojen hallintamuuotoja, huoneistojakaumaa ja kokoa.

Toimenpiteet:

- MAL-sopimuksen mukaisesti Tuusulan asuntotuotannon kokonaistavoitteesta 20 prosenttia (92 asuntoa / vuosi) toteutetaan valtion tukeman korkotuen vuokra-asuntotuotantona (ARAn pitkän korkotuen asunnot, lyhyen korkotuen asunnot, erityisryhmien asunnot ja asumisoikeusasunnot).
- MAL-sopimuksen mukaisesti Tuusulan asuntotuotannosta 10 prosenttia (46 asuntoa / vuosi) toteutetaan valtion tukemana pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantona ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantona.
- Kaavoitusvaiheessa arvioidaan, mitkä tontit varataan valtion tukemaan tavalliseen 40-vuotiseen korkotukivuokra-asuntotuotantoon.
- Valtion lyhytaikaisella korkotuella toteutettavaan asuntotuotantoon luovutetaan tontit markkinahintaan ja vain pitkällä korkotuella rakennettavaan asuntotuotantoon ARAn määrittelemillä enimmäistonttihinnoilla.
- Kunta ohjaa valtion tukeman korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ARAlle annettavilla lausunnoilla.
- Alueellista ja sopimusalueen hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa ohjataan tontinluovutuksella ja maankäyttösopimuksilla siten, että vähintään 50 % on toteutettava vapaarahoitteisina omistusasuntoina.
- Huoneistojakaumaa ja -kokoja säädellään sekä kunnan omassa tontinluovutuksessa että maankäyttösopimuksessa siten, että yksiöitä saa olla enintään 30 % asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen (kolmiot ja niitä isommat asunnot) keskipinta-ala tulee olla vähintään 70 huoneistoneliometriä.
- Huoneistotyyppijakaumaa koskevasta sääntelystä, jossa vähintään 30 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja, on mahdollista poiketa, mikäli asuntokohteeseen rakennetaan keskipinta-alaltaan suurempia perheasuntoja seuraavasti: perheasuntojen osuus voi olla vähintään 25 % asuntojen kokonaismäärästä, kun kolmen tai useamman huoneen asuntojen keskipinta-ala on vähintään 85 huoneistoneliometriä.
- Kunnan omassa tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa huoneistotyyppijakauman ja asuntojen keskipinta-alan vaatimukset voivat olla yllä esitettyä tiukempia.

- Asuntojen huoneistojakaumaa, -kokoja ja hallintamuotoja ohjataan ainoastaan Etelä-Tuusulan keskusta-alueella ja Rykmentinpuistossa. Huoneistojakaumaa ohjataan ensisijaisesti tontinluovutusehdoissa ja maankäyttösopimuksissa. Tapauskohtaisesti asuntojen huoneistojakaumaa, -kokoja ja hallintamuotoja voidaan ohjata myös hankekaavoissa.
- Hallintamuotoihin, huoneistojakaumaan ja -kokoihin liittyvät määräykset eivät koske erityisryhmien asumista, palveluasumista tai kunnan erikseen hyväksymiä yksittäisiä asuntokohteita, joilla kehitetään mm. uusia asumisen konsepteja sekä rakentamisen ja asumisen laatua.
- Kunta voi hankekohtaisesti poiketa säännöstä, jos se nähdään sijainnin ja alueen profiilin kannalta perusteltuna. Jakaumaa arvioidaan suhteessa alueen olemassa olevaan asuntojakaumaan.

Mittarit:

- Valmistuneet asunnot hallintamuodoittain
- Valmistuneiden asuntojen huoneistojakauma
- Yksiöiden ja perheasuntojen osuus valmistuneista asunnoista
- Valmistuneiden asuntojen talotyyppijakauma
- Asuntokuntien keskikoon kehitys
- Asumisväljyyden kehitys
- Asuntokannan jakautuminen talotyypeittäin

Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä: Tuusulassa on hyvä elää

Valtuustokauden tavoite 6.

Kehitämme hyvinvoinnin edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Ehkäisemme yksinäisyyttä, eriytymistä ja pahoinvointia.

Ikääntyvien asumisen uudet ratkaisut

Tavoitetila:

Tuusulassa voi ikääntyneenäkin tehdä asumisvalintoja ja elää omannäköistä elämää - luoda oman elämänsä taidetta.

Tuusulassa on ikääntyneille sopivia, esteettömiä ja lähellä palveluja sijaitsevia asumisen ratkaisuja kaikissa keskuksissa ja eri asuntoalueilla.

Tuusulassa parannetaan ikääntyneiden asuinoloja, edistetään asumisvaihtoehtojen tarjontaa ja tuetaan ikäystävällisten asuinympäristöjen kehittämistä.

Toimenpiteet:

- Varaudutaan lisääntyviin ja muuttuviin ikääntyneiden asumistarpeisiin laatimalla ikäasumisen ennakointisuunnitelma yhteistyössä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa.
- Laaditaan kuntatasoinen toimenpidesuunnitelma ikääntyneiden asumisen monipuolistamiseksi.
- Selvitetään ikääntyneiden asumiseen liittyviä toiveita ja tarpeita.
- Tuetaan ikääntyneitä tekemään ennakoivasti asumiseen liittyviä ratkaisuja (neuvonta, ohjaus, tiedon lisääminen, viestintä).
- Tuetaan ikääntyneiden yhteisöllisyyttä asuinalueilla ja laajennetaan olohuonetoimintaa.

- Kehitetään ikääntyvien tarpeisiin sopivia asumisratkaisuja ja asumisvaihtoehtojen tarjontaa (esim. välimuotoinen ja yhteisöllinen asuminen).
- Etsitään aktiivisesti malleja uudenlaisista asutuskonsepteista, jossa palvelut ja asumisen on yhdistetty ennakkoluulottomasti (living as a service -konseptit).
- Edistetään ikääntyville tarkoitettujen asumisvaihtoehtojen rakentamista kaikissa hallinta- ja rahoitusmuodoissa.
- Varataan tarpeeksi tontteja senioriasumiseen keskeisiltä sijaintipaikoilta.
- Edistetään ikääntyneiden asuntojen korjaus- ja esteettömyyssavustusten käyttöä.
- Edistetään hissien rakentamista olemassa olevaan rakennuskantaan.
- Kehitetään asuinympäristöjä ikä- ja muistiystävällisiksi.

Mittarit:

- Tulo- ja lähtömuutto eri ikäryhmissä (yli 60-vuotiaiden muuttoliike)
- Kotona asuvat 75 vuotta täyttäneet
- Ikääntyneille valmistuneet asunnot
- Erilaisten asumisvaihtoehtojen tarjonnan määrä ja alueellinen kattavuus
- Senioriasumiseen varattujen tonttien määrä ja sijoittuminen

Esteettömyys

Tavoitetila:

Tuusulaan rakennettavat kerrostalo- ja rivitaloasunnot, niiden pihat ja asuinympäristöt ovat esteettömiä. Tuusulassa on tarjolla riittävästi esteettömiä asuntoja esteettömässä ympäristössä ikääntyvien tarpeisiin. Myös palvelut ovat helposti saavutettavissa.

Toimenpiteet:

- Pientalotontteja luovutettaessa tarjotaan myös tontteja, joihin voi toteuttaa esteettömän asunnon ja pihan.
- Edistetään hissien rakentamista vanhaan asutuskantaan.
- Tarjotaan tukea asunnon muutostöihin: viestitään aktiivisesti iäkkäiden ja vammaisten asuntoihin kohdistuvista valtion korjaus- ja esteettömyyssavustuksista sekä valtakunnallisesta korjausneuvonnasta.
- Jatketaan asuinympäristöjen esteettömyyden parantamista.

Mittarit:

- Ikääntyvien korjaus- ja esteettömyyssavustusten määrän ja korvaussumman kehitys
- Hissittömissä kerrostaloissa asuva ikääntynyt väestö
- Hissien määrän lisäys olemassa olevassa rakennuskannassa
- Esteettömyyskartoitusten ja niissä havaittujen puutteiden määrän kehitys

Erityisryhmien asuminen

Tavoitetila:

Turvataan erityisryhmien eli hoivapalveluja tarvitsevien ikääntyneiden, kehitysvammaisten, vaikeavammaisten, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien, lastensuojelun asiakkaiden, asumisessa tukea tarvitsevien nuorten, pakolaisten ja asunnottomuusvaarassa olevien asukkaiden asuminen.

Tuusulassa on tarjolla riittävästi erityisryhmille sopivia asuntoja. Erityisryhmien asuntoja on tarjolla eri puolilla Tuusulaa.

Vammaisella asukkaalla on mahdollisuus valita, millaisessa asunnossa hän asuu.

Toimenpiteet:

- Erityisasumisen nykytilasta ja tulevaisuuden tarpeista laaditaan yhteinen seudullinen näkemys.
- Tehdään selvitys eri palveluasumismuotojen määrästä ja tarpeisiin varattavista tonteista pitkällä tähtäimellä yhteistyössä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa.
- Kaavoissa huolehditaan tuetun asumisen kaavavarannon riittävydestä ja soveltuvuudesta (tarkoituksenmukaisuudesta).
- Valmisteltaviin kaavoihin varataan mahdollisuus erityisryhmien asumiseen hyvälle sijainnille.
- Kartoitetaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella olemassa oleva kaavavaranto, joka soveltuisi erityisryhmien asumiseen.

Mittarit:

- Valmistuneiden asuntojen määrä erityisasumisessa
- Erityisasumiseen luovutetut tontit
- Erityisasumiseen kaavoitettujen tonttien määrä ja sijoittuminen

Jokaisella oikeus asumiseen

Tavoitetila:

Kaikilla tuusulalaisilla on asunto ja oikeus viihtyä asuinympäristöönsä. Erityisasuminen sijoittuu osaksi muuta asuinympäristöä. Asunnottomuus poistetaan vuoteen 2027 mennessä.

Toimenpiteet:

- Tuusulan kunta sitoutuu ehkäisemään ja tarvittaessa poistamaan asunnottomuutta eri keinoin.
- Asunnottomuuden ehkäisemisessä toteutetaan asunto ensin -periaatetta ja panostetaan asumista tukevien palvelujen ja asumisneuvonnan saatavuuteen.
- Tiivistetään asunnottomuuden parissa toimivien yhteistyötä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen, yleishyödyllisten vuokranantajien ja naapurikuntien välillä.
- Varaudutaan asumisneuvonnan lakisääteistämiseen.

Mittarit:

- Asunnottomien määrä

Valtuustokauden tavoite 7.

Vahvistamme kunnan, asukkaiden ja yhteisöjen yhteistyötä ja kumppanuutta.

Valtuustokauden tavoite 8.

Olemme osallisuuden edelläkävijä ja jatkamme demokratian eri muotojen ja osallistumisen tapojen kehittämistä.

Naapurustojen ja asuinympäristöjen kehittäminen

Tavoitetila:

Tuusulalaisilla on mahdollisuus osallistua ja vaikuttaa oman asuinympäristönsä kehittämiseen.

Tuusulalaisilla on yhteisöllisiä paikkoja kohtaamiseen, oleskeluun ja yhteiseen tekemiseen (esim. puistoja, leikkipaikkoja, virkistysreittejä ja -alueita, liikuntapaikkoja, viljelyspalstoja).

Tuusulalaisten asuinympäristöt ovat vehreitä ja luonnonläheisiä ja jokaisella on lyhyt matka luontoon. Asuntotuotantoa toteutetaan kestävästi viher- ja virkistysalueet huomioiden.

Toimenpiteet:

- Yhteisöllistä tilaa suunnitellaan yhteistyössä asukkaiden kanssa ja yhteistä tilaa toteutetaan asuinalueita rakennettaessa.
- Jatketaan kunnan osallisuusmallin toimeenpanoa asukkaiden pito- ja vetovoiman vahvistamiseksi.
- Tuetaan asukkaiden omaehtoista toimintaa eri tavoin.
- Kehitetään ja parannetaan asuinalueiden yhteisiä tiloja yhteistyössä asukkaiden kanssa.
- Kehitetään virkistysalueita ja -reittejä asukkaiden virkistäytymiseen.

Mittarit:

- Osallistuvan budjetoinnin ideoiden määrä, äänestys ehdotusten määrä ja toteutusten määrä sekä asukkaiden lähiympäristön kehittämiseen kohdentuvien ideoiden määrä
- Ikäntyneiden olohuonetoiminnan laajeneminen: säännöllisesti kokoontuvien olohuoneiden määrä ja kävijämäärät
- Puistokummien määrä ja aktiivisuus
- Tapahtumien määrä ja osallistujamäärät
- Asukas- ja yhteisöaktiivisuus kehittämisverkostojen alueilla
- Kyläsuunnitelmien määrä

Valtuustokauden tavoite 10.

Varmistamme arjen ja lähiympäristön turvallisuuden.

Sosiaalisesti kestäväät asuinalueet

Tavoitetila:

Tuusulalaiset asuinalueet ovat turvallisia, monipuolisia ja sosiaalisesti kestäviä.

Toimenpiteet:

- Tontinluovutuksessa huolehditaan asuntotuotannon monipuolisuudesta.
- Asukkaiden osallisuuden kautta luodaan yhteisöllisyyttä asuinalueille.
- Kaavoituksessa, kunnallistekniikan ja viheralueiden suunnittelussa ja rakentamisessa julkisen ulkotilan laatuun ja viihtyvyyteen kiinnitetään huomiota.
- Asuinalueiden laatua parannetaan osallistuvan budjetoinnin avulla.

Mittarit:

- Segregaatiokehitys

Kuntastrategian 2021-2025 päämäärä:

Tuusula kehittyy kestävästi

Valtuustokauden tavoite 11.

Rakennamme kestäväää tulevaisuutta ja edistämme ilmastotekoja kaikessa toiminnassa.

Vähähiilinen rakentaminen ja asuminen, puurakentaminen

Tavoitetila:

Tuusulaan rakennetaan yhä vähähiilisempää, ilmasto- ja resurssiviisaampaa sekä energiatehokkaampaa asumista.

Tuusulalaiset asuvat sellaisissa asuinympäristöissä, joissa ilmastoviisaiden valintojen tekeminen arjessa on tehty helpoksi.

Kestävyden, energiatehokkuuden ja vähähiilisyden näkökulmaa laajennetaan yksittäisistä rakennuskohteista laajempiin kokonaisuuksiin (esim. asuinalueiden kaavoitus).

Tuusulassa on selkeä kokonaiskuva asumisen ilmastopäästöistä ja päästöjä vähentävistä keinoista. Osana ilmasto-ohjelmaa kunnassa on asetettu tavoite ilmastopäästöjen vähentämiselle.

Toimenpiteet:

- Selvitetään kokonaiskuva asumisen ilmastopäästöistä Tuusulassa.
- Asetetaan tavoite asumisen ilmastopäästöjen vähentämiselle Tuusulassa.

- Tunnistetaan keinoja / menetelmiä asumisen ilmastopäästöjen vähentämiseksi.
- Vaikutetaan eri tavoin asumisen energiaratkaisuihin.
- Edistetään rakennusten energiatehokkuuden parantamista.
- Kannustetaan tuusulalaisia hakemaan energia-avustuksia.
- Edistetään uusiutuvien energialähteiden käyttöä asuinalueilla.
- Edistetään puurakentamista esimerkiksi tontinluovutusehdoissa ja tontinluovutuskilpailuissa.
- Kannustetaan vanhan rakennuskannan säilyttämiseen ja uusiokäyttöön.
- Edistetään täydennysrakentamista.
- Edistetään kiertotaloutta.
- Pidetään huolta riittävistä viheralueista, hiilinieluista ja luonnon monimuotoisuudesta osana asuinympäristöä.
- Kävelyn ja pyöräilyn kulkutapaosuutta lisätään kehittämällä näiden kulkumuotojen olosuhteita.
- Edistetään kestäviä liikkumismuotoja erityisesti lyhyillä matkoilla.
- Edistetään sähköautojen ja yhteiskäyttöautojen käyttöä osana pysäköinnin suunnittelua.

Mittarit:

- Asumisen ilmastopäästöt Tuusulassa
- Rakennusvalvonnan myöntämät uusiutuvien energiaratkaisujen luvat
- Öljylämmityksen osuus asumisen energiamuotona
- Uusiutuvan energian käytön edistämistoimet
- Kuntalaisille annettu koulutus, ohjaus ja neuvonta

Valtuustokauden tavoite 14.

Kasvamme taloudellisesti kestävästi rakenteita ja toimintatapoja uudistaen.

Asukastyytyväisyys, asumisen preferenssit ja asumisen brändin kehittäminen

Tavoitetila:

Tuusulassa on hyvä tilannekuva asukkaiden asumispreferensseistä ja niissä tapahtuvista muutoksista sekä asumisen laadun ja määrän kehittymisestä. Tulomuuttajien, kunnan sisällä muuttavien ja paikallaanpysyvien asumiseen ja paikkaan liittyvät preferenssit tunnetaan.

Tuusula on kiinnostava ja haluttu asuinpaikka. Tuusulalla on persoonallinen identiteetti ja se erottuu naapureistaan.

Jokainen meistä on oman elämänsä taiteilija ja Tuusulassa voi rakentaa omanlaisensa elonkaaren.

Toimenpiteet:

- Selvitetään eri asukasryhmiltä, millaista asumista he toivovat (asumispreferenssien muutokset).
- Selvitetään ja seurataan säännöllisesti Tuusulaan muuttaneiden, muuttamisesta kiinnostuneiden, kunnan sisällä muuttavien ja paikallaanpysyvien asumistarpeita ja -toiveita.
- Tuusulassa käynnistetään asukastyytyväisyyden mittaaminen asukasbarometrin avulla.
- Profiloidaan tyypilliset Tuusulaan muuttajat, jotta pystytään paremmin varautumaan tulevaisuuden asuntotuotannon tarpeisiin.

- Kehitetään tulomuuttajille suuntautuvaa markkinointiviestintää.
- Tunnistetaan taiteen rooli asuin ympäristön laadun parantajana ja sovelletaan taiteen prosenttiperiaatetta taiteen hankkimiseksi.

Mittarit:

- Tuusulalaisten asumispreferenssien kehitys
- Tuusulalaisten asukastyytyväisyys
- Tuusulan tunnettuuden kasvu
- Asumisen brändin kehittyminen
- Asumisen markkinoinnin toimenpiteet

Tavoitteiden seuranta ja raportointi

Asumispoliittisessa ohjelmassa sovittuja valtuustokaudenmittaisia tavoitteita ja toimenpiteitä seurataan ja tulokset raportoidaan vuosittain valtuustolle. Seurattavia teemoja ovat muun muassa valmistuneiden asuntojen määrä, hallintamuotojakaumat, huoneistotyytit ja talotyytit (ks. liite 2). Määrällisten mittareiden ohella kehitetään entistä kuvaavampia laadullisia mittareita. Asuntopoliittisesta ohjelmasta johdettuja vuositavoitteita seurataan neljännesvuosikatsauksissa.

LIITE 1. Tuusulalaisen asumisen kuva

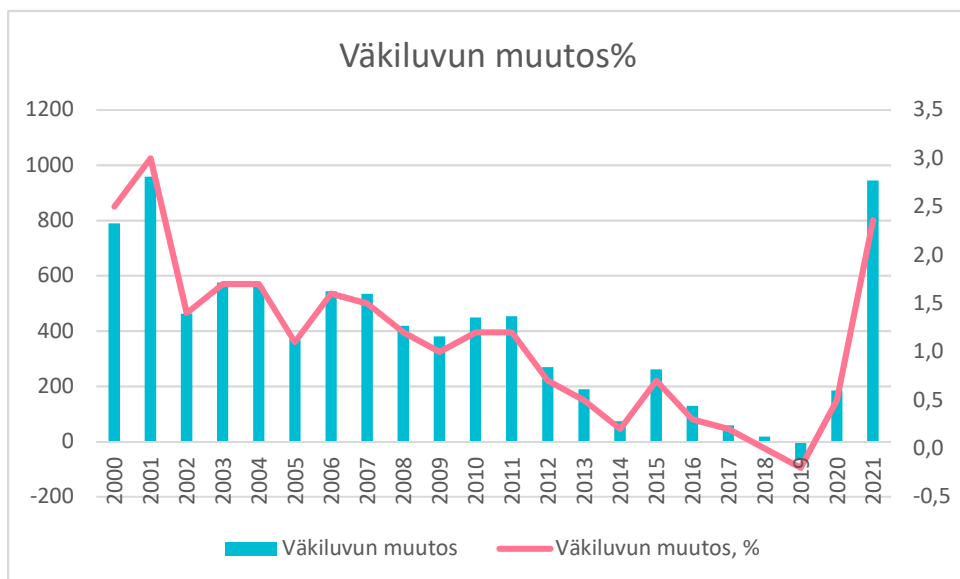
Väestönkasvu

Tuusulan muuttovoitot ovat kasvaneet merkittävästi vuosina 2020 ja 2021 ja kunnan muuttovetovoima on vahvistunut koronaepidemian aikana (ks. taulukko 5). Myös vuoden 2022 osalta näyttää siltä, että kunnan väkiluku kasvaa edellisestä vuodesta.

2010-luvulla Tuusulan väestönkehityksessä oli pitkä hitaan kasvun vaihe. Väestönkehityksen heikkeneminen 2010-luvulla perustui ensisijaisesti heikentyneeseen asemaan muuttoliikkeessä.

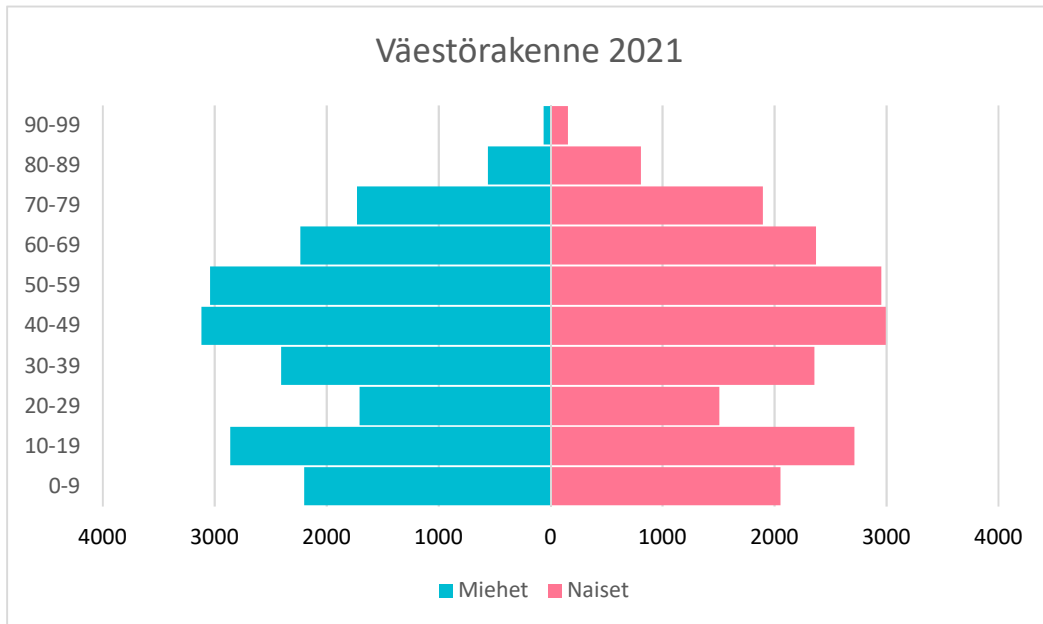
Luonnollisen väestönkasvun hidastumista selittää erityisesti syntyvyyden lasku ja synnytyksiä olevien ikäluokkien pientyminen. Samalla kuolleisuus on hieman kasvanut. Tulevina vuosina kuolleisuus nousee ikärakenteen johdosta. On oletettavaa, että Tuusulan luonnollinen väestönmuutos¹ pysyy jatkossa negatiivisena.

Taulukko 5. Tuusulan väkiluvun muutos prosentteina vuosina 2000-2021. Tilastokeskus.



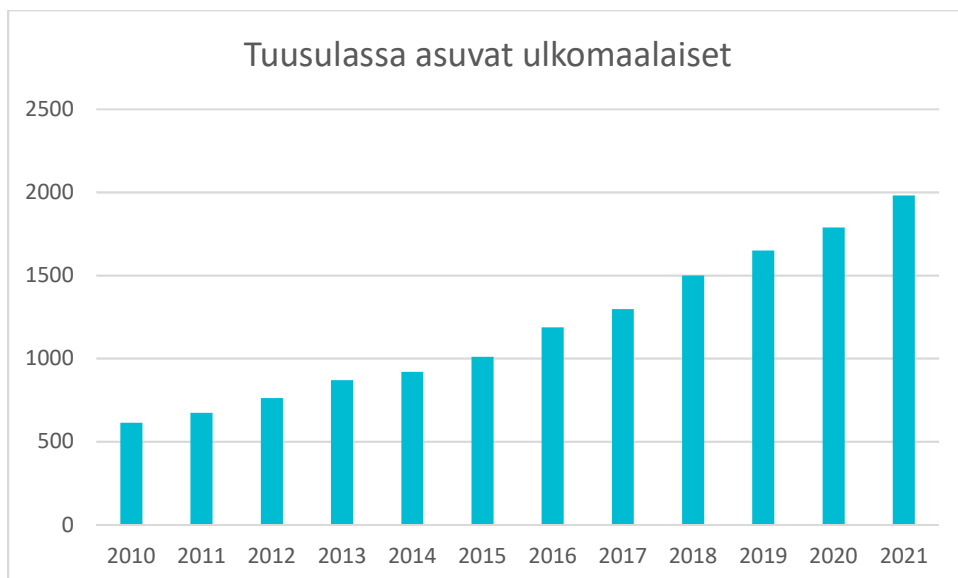
Väestörakenteen muutos on nopeaa tulevina vuosina (ks. taulukko 6). Yli 85-vuotiaiden osuus kasvaa voimakkaasti eliniän pitenemisen ja suurten ikäluokkien vaikutuksesta.

Taulukko 6. Tuusulan väestörakenne vuonna 2021. Tilastokeskus.



Ulkomaalaisten osuus Tuusulan väestöstä on kasvanut erityisesti 2010-luvulla (ks. taulukko 7). Tuusula on saanut muuttovoittoa vieraskielisistä maan sisältä. Kuntaan tulomuuttaa etenkin viron- ja venäjänkielisiä.

Taulukko 7. Tuusulassa asuvien ulkomaalaisten kehitys 2010-2021. Tilastokeskus.



¹ Luonnollinen väestönlisäys tarkoittaa syntyneiden enemmyyttä eli elävänä syntyneiden ja kuolleiden erotusta.

² Kuntien välinen nettomuutto tarkoittaa kuntien välisen tulomuuton ja kuntien välisen lähtömuuton erotusta.

³ Nettomaahanmuutto tarkoittaa maahanmuuton ja maastamuuton erotusta.

Muuttoliike

Parin viimeisen vuoden aikana Tuusulan asema maan sisäisessä muuttoliikkeessä on vahvistunut merkittävästi (ks. taulukko 8). Tulomuuttaneiden määrä on ollut vakaassa kasvussa jo vuodesta 2019 lähtien. Vuonna 2021 Tuusula sai ennätyselliset muuttovoitot maan sisäisestä muuttoliikkeestä.

Kuntien välinen nettomuutto oli huipussaan 2000-luvun alussa, jonka jälkeen se kääntyi laskuun. Myös muuttoliike Tuusulaan tasaantui ja muuttovoitto kutistui. 2010-luvulla kuntien välinen nettomuutto² oli useana vuotena negatiivista. Muuttoliikkeessä vuosittaiset vaihtelut ovat suuria.

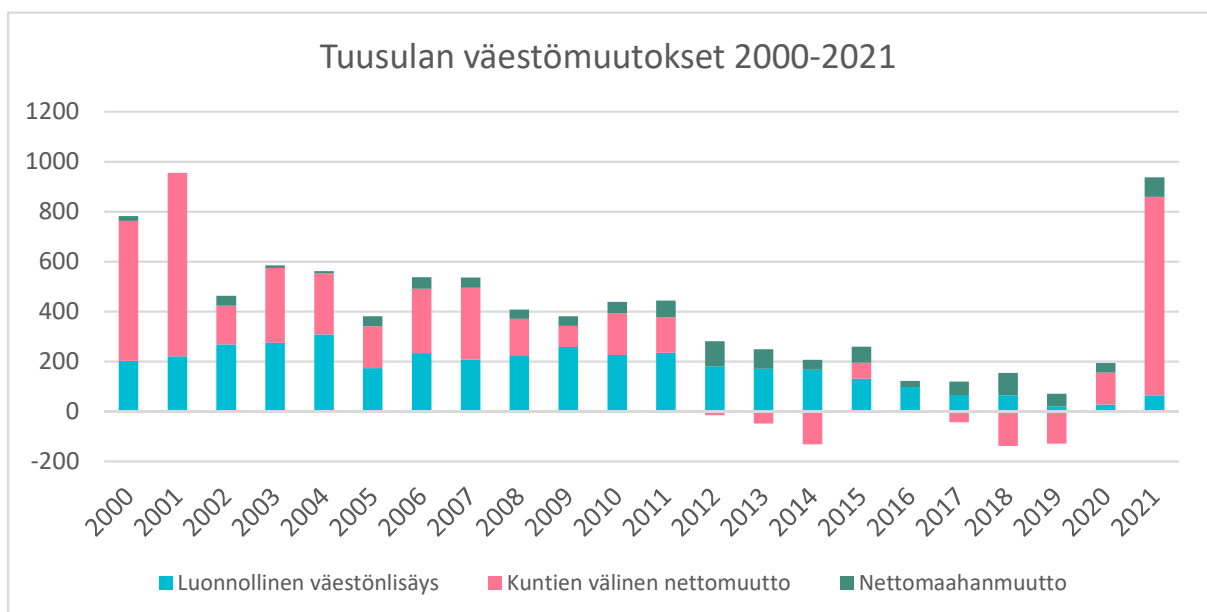
Tuusulan muuttajien rakenne on kilpailukykyinen ja kunta hyötyy merkittävästi muuttajien rakenteesta. Tuusula sai ikäryhmittäin tarkasteltuna muuttovoittoa 25-44-vuotiaista nuorista aikuisista ja alle 15-vuotiaista lapsista. Muuttotappiot kohdistuivat pääosin 15-24-vuotiaisiin nuoriin ja yli 45-vuotiaiden ikäryhmiin. Vuoden 2021 aikana Tuusulan muuttotase on vahvistunut kaikissa ikäryhmissä.

Tuusulan muuttajien rakenne on ideaalinen muuttajien työmarkkina-aseman näkökulmasta: kunta saa muuttovoittoa työllisistä ja muuttotappiota työttömistä työnhakijoista ja työvoiman ulkopuolella olevista. Sama tilanne on koulutusrakenteessa, sillä Tuusula saa muuttovoittoa kaikista korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden ryhmistä ja muuttotappiota keskiasteen tutkinnon suorittaneista eli alueen koulutustaso kohenee muuttoliikkeen ansiosta. Tuusula saa myös muuttovoittoa keski- ja hyvätuloisista muuttajista, mutta muuttotappiota pienituloisista muuttajista.

Vaikka Tuusula kärsi 2010-luvulla muuttotappioita, muuttajien rakenne on ollut hyvin kilpailukykyinen. Muuttoliikkeen ikärakenteen perusteella Tuusula hyötyy huomattavasti talouden ja elinvoiman näkökulmasta maan sisäisestä muuttoliikkeestä, vaikka muuttotase olisi negatiivinen.

Pääosa Tuusulan tulomuutoista tulee pääkaupunkiseudulta. Tuusula on saanut erittäin suuria muuttovoittoja Vantaalta. Vantaalta saadut muuttovoitot ovat edelleen kasvaneet vuosien 2020 ja 2021 aikana vuosiin 2015-2019 verrattuna. Tuusula saa merkittäviä muuttovoittoja myös Helsingistä ja Espoosta, joista saadut muuttovoitot kasvoivat vuosien 2020 ja 2021 aikana aiempaan kehitykseen verrattuna. Pääosa lähtömuutoista suuntautui lähikuntiin ja opiskelupaikkakunnille. Tuusula kärsii muuttotappioita Järvenpäälle, Hyvinkäälle ja korkeakoulukaupungeille.

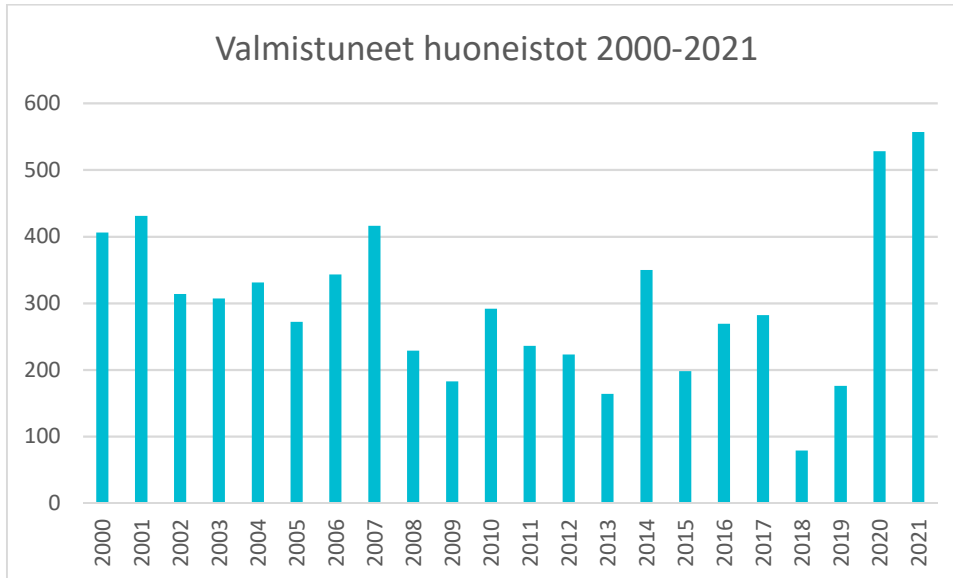
Taulukko 8. Tuusulan väestön muutokset 2000-2021. Tilastokeskus.



Asuntorakentaminen

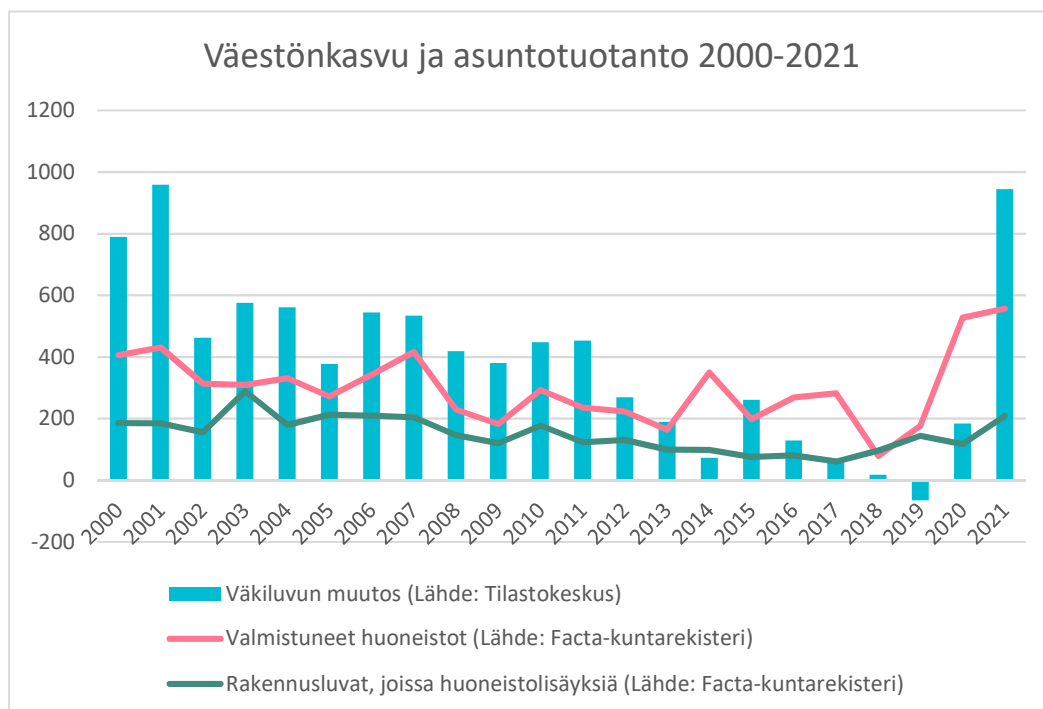
Tuusulaan valmistui yhteensä 6 586 uutta asuntoa vuosien 2000-2021 aikana (ks. taulukko 9). Valmistuneiden asuntojen määrässä on ollut paljon vuosittaista vaihtelua: valmistuneiden asuntojen määrä on vaihdellut 79-557 asunnon välillä vuosien 2000-2021 aikana.

Taulukko 9. Tuusulassa valmistuneet asunnot 2000-2021. Facta Kuntarekisteri.



Rykmentinpuiston rakentuminen on nostanut valmistuneiden asuntojen määrän Tuusulassa tavoitellulle tasolle. Kunta ylitti vuosina 2020 ja 2021 Helsingin seudun kuntien, valtion ja HSL:n välisessä MAL-sopimuksessa sovitun asuntotuotantotason. Asuntotuotantoa vauhditti Rykmentinpuiston aluerakentamishankkeen käynnistymisen lisäksi alueella kesällä 2020 järjestetty asuntomessutapahtuma (ks. taulukko 10).

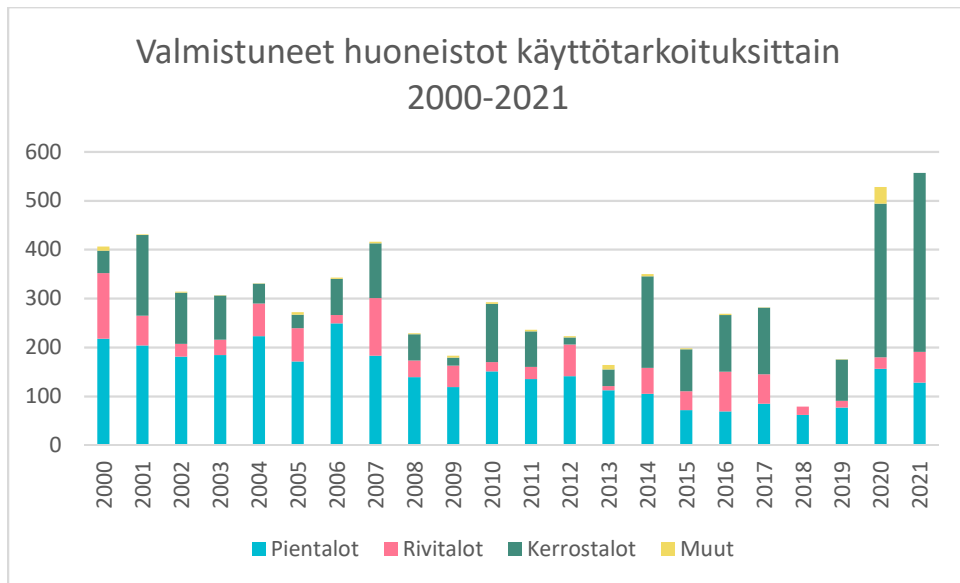
Taulukko 10. Väkiluvun muutos, valmistuneet huoneistot ja rakennusluvut, joissa huoneistolisäyksiä 2000-2021. Tilastokeskus ja Facta Kuntarekisteri.



Vuosien 2000-2021 aikana valmistuneista asunnoista 48 % oli pientaloja, 34 % kerrostaloasuntoja ja 16 % rivitaloasuntoja (ks. taulukko 11). Kerrostalojen osuus asuntotuotannosta on kasvanut 2010-luvulla.

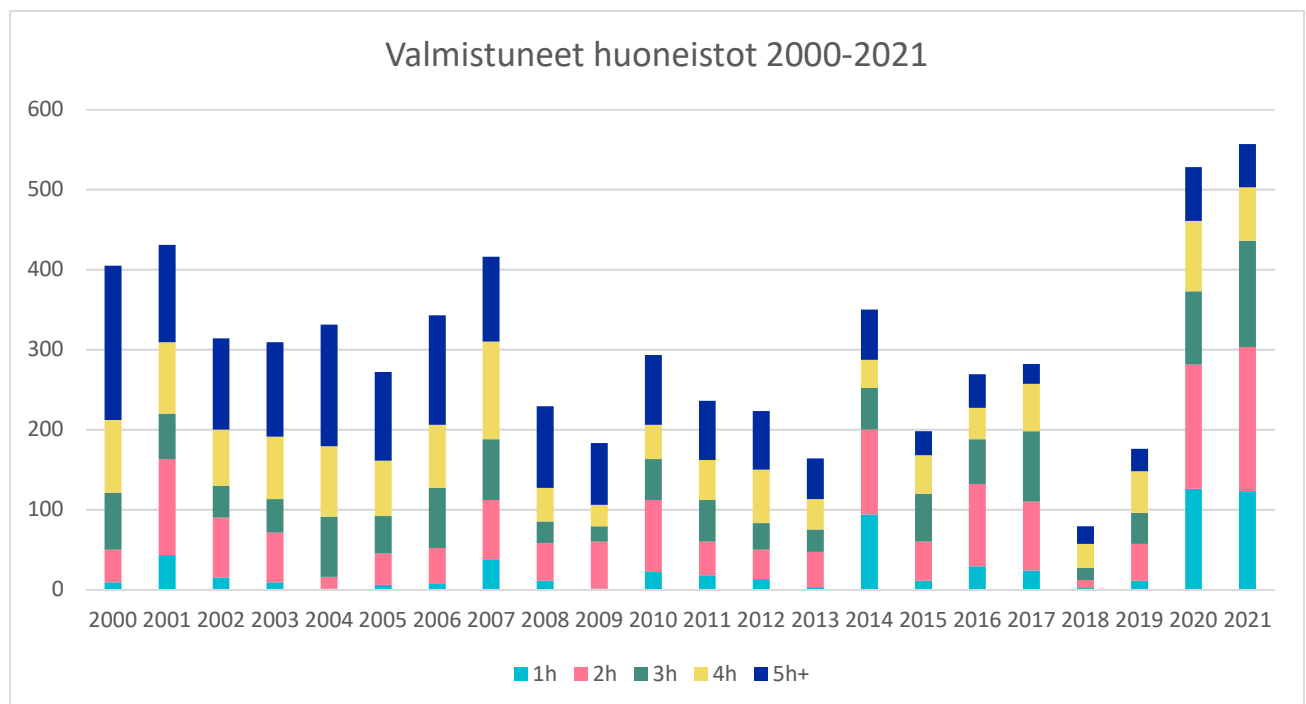
Viime vuosien aikana pientalot näyttävät taas kasvattavan suosiotaan. Lähitulevaisuudessa selviää, millaisia pitempiaikaisia vaikutuksia koronaepidemiolla on asumispreferensseihin ja kasvaako pientalojen osuus valmistuneista huoneistoista pysyvästi.

Taulukko 11. Tuusulassa valmistuneet asunnot talotyypeittäin 2000-2021. Facta Kuntarekisteri.



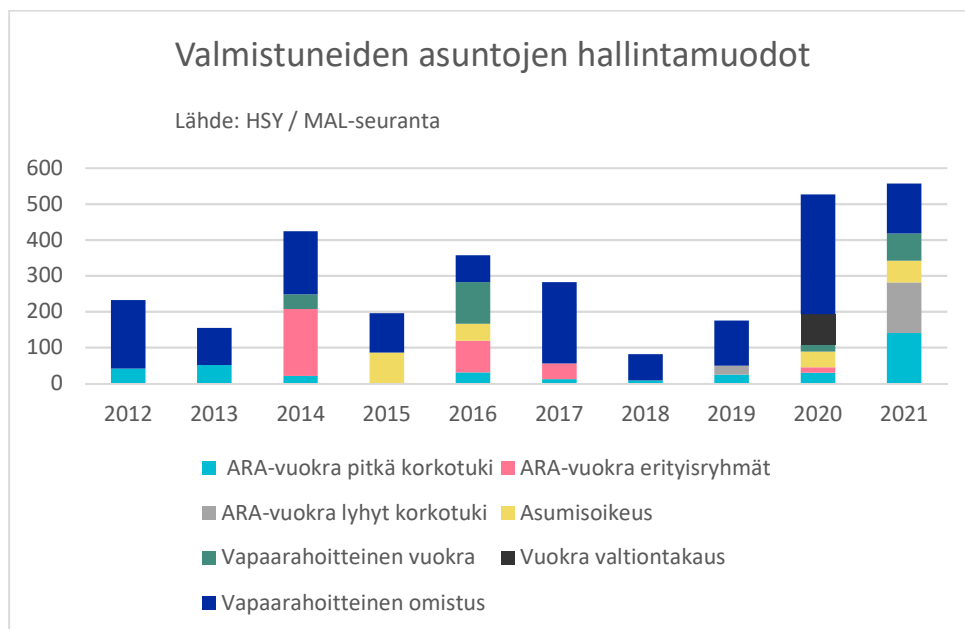
Vuosien 2000-2021 aikana Tuusulaan on rakennettu eniten isoja asuntoja, mutta pienten asuntojen osuus on ollut kasvussa viime vuodet (ks. taulukko 12). Tätä selittää Rykmentinpuiston kerrostaloalueen rakentamisen käynnistyminen.

Taulukko 12. Tuusulaan valmistuneet asunnot huoneluvun mukaan vuosina 2000-2021. Facta Kuntarekisteri.



Hallinta- ja rahoitusmuodoittain tarkasteltuna Tuusulaan on valmistunut eniten omistusasuntoja (ks. taulukko 13). Valmistuneista asunnoista 52 % on ollut omistusasuntoja ja ARAn tukemaa tuotantoa¹ 37 % vuosien 2012-2021 aikana.

Taulukko 13. Tuusulaan valmistuneiden asuntojen hallintamuodot 2012-2021. HSY / MAL-seuranta.

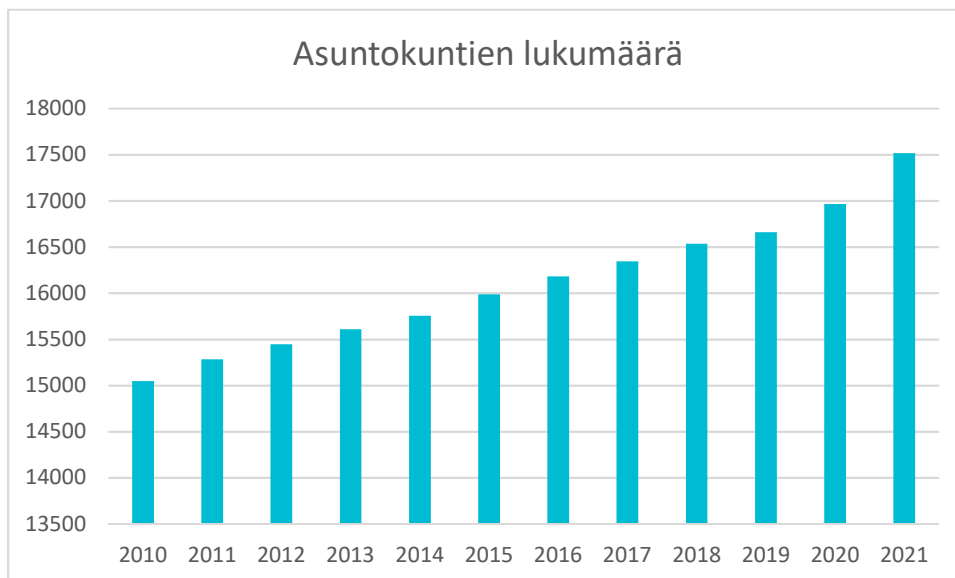


¹ ARAn tukema tuotanto tarkoittaa ARAn pitkän korkotuen asuntoja, lyhyen korkotuen asuntoja, erityisryhmien asuntoja ja asumisoikeusasuntoja.

Tuusulan asuntokunnat ja asuntokanta

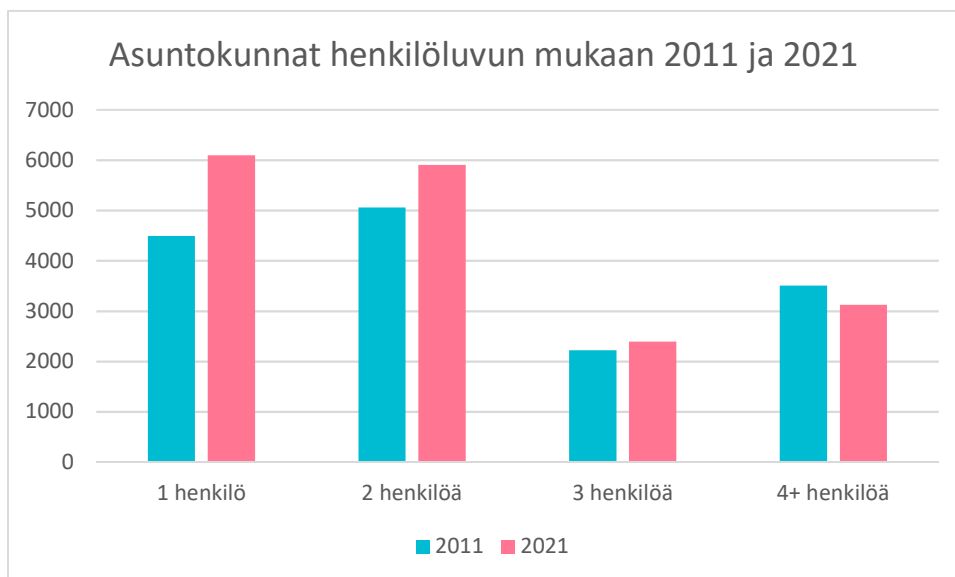
Tuusulassa asui yhteensä 17 516 asuntokuntaa vuonna 2021 (ks. taulukko 14). Asuntokuntien määrä on kasvanut merkittävästi 2010-luvun aikana (+2 231 asuntokuntaa). Asuntokuntien määrä tulee kasvamaan myös tulevaisuudessa väestön ikärakenteen ja yksin asuvien määrän kasvun vuoksi.

Taulukko 14. Tuusulan asuntokuntien lukumäärä 2010-2021. Tilastokeskus.



Tuusulan asuntokunnista yleisimpiä olivat yhden hengen kotitaloudet (ks. taulukko 15). Kahden hengen kotitalouksia oli lähes sama määrä.

Taulukko 15. Asuntokunnat Tuusulassa henkilöluvun mukaan vuosina 2011 ja 2021. Tilastokeskus.

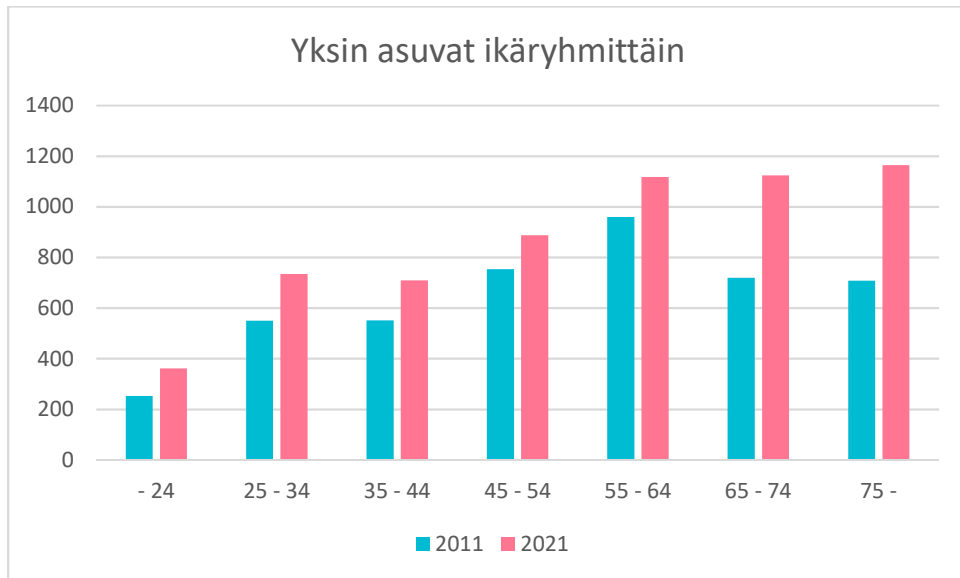


⁴ Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakituisesti asuvat.

Vuonna 2011 Tuusulassa asui 4 493 yhden henkilön asuntokuntaa. Vuonna 2021 yksin asuvia kotitalouksia oli 6 098. Vuonna 2021 kaikista asuntokunnista yhden hengen talouksia oli 35 prosenttia.

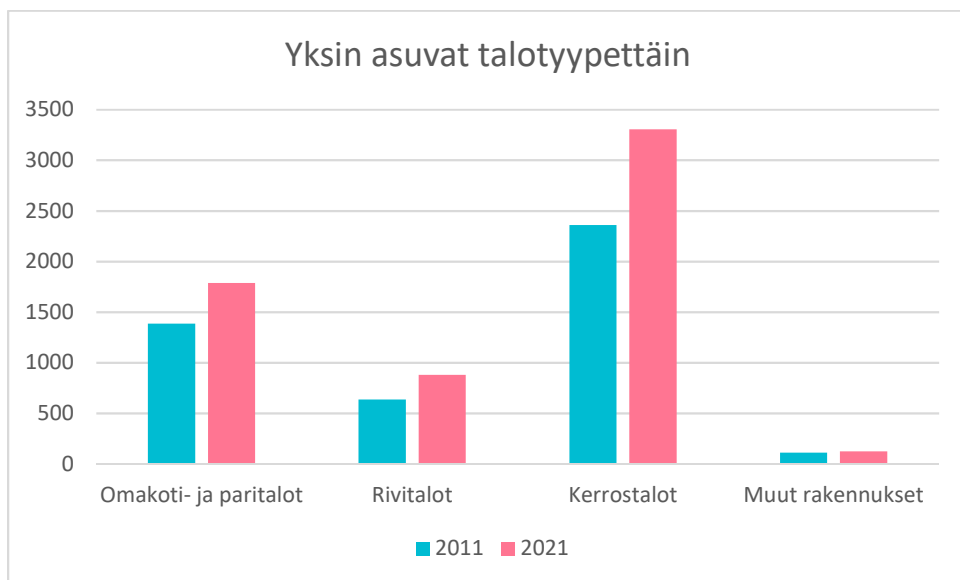
Eniten yksinasuvien määrä on lisääntynyt ikääntyneissä ikäryhmissä: 65-74-vuotiaissa ja yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä (ks. taulukko 16).

Taulukko 16. Tuusulalaiset yksinasuvat ikäryhmittäin vuosina 2011 ja 2021. Tilastokeskus.



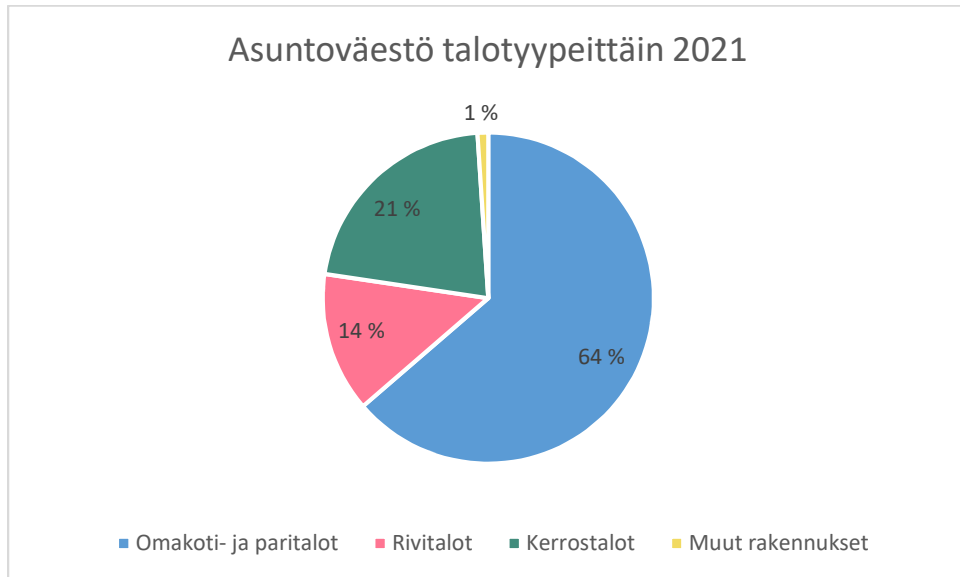
Määrällisesti eniten yksin asuvia asuu kerrostaloasunnoissa. Tuusulassa yksinasuvia asuu paljon myös pientaloissa. Yksinasuvien määrä on kasvanut kaikissa talotyypeissä 2010-luvulla (ks. taulukko 17).

Taulukko 17. Tuusulalaiset yksinasuvat talotyypeittäin vuosina 2011 ja 2021. Tilastokeskus.



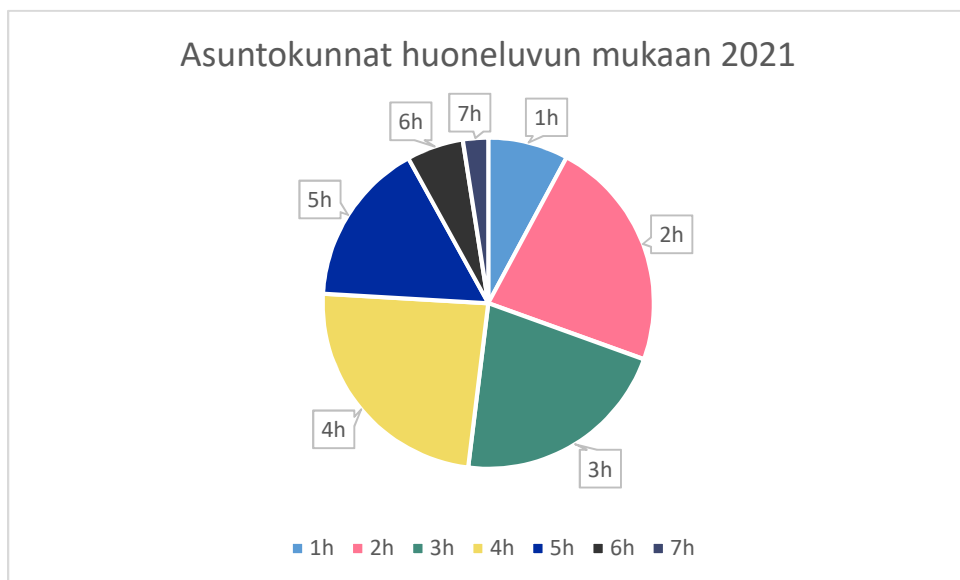
Tuusula on ollut perinteisesti hyvin pientalovaltainen kunta. 64 % tuusulalaisista asuu erillisissä pientaloissa, 21 % kerrostaloasunnoissa ja 14 % rivitaloissa (ks. taulukko 18). Asuntokuntien määrä kasvoi kaikissa talotyypeissä 2010-luvulla.

Taulukko 18. Tuusulan asuntoväestö talotyyppin mukaan vuonna 2021. Tilastokeskus.



Tuusulan pientalovaltaisuus näkyy myös huoneistotyypeissä. Suurissa, vähintään neljän huoneen asunnoissa asuu 48 % asuntokunnista. Asuntokunnista 21 % asuu kolmioissa, 23 % kaksioissa ja 8 % yksiöissä (ks. taulukko 19).

Taulukko 19. Tuusulan asuntokunnat asunnon huoneluvun mukaan 2021. Tilastokeskus.



Tuusulan asuntokunnista yleisimpiä ovat yhden henkilön kotitaloudet. Kahden henkilön kotitalouksia on kuitenkin lähes yhtä paljon. (ks. taulukko 20).

Taulukko 20. Tuusulan asuntokuntien määrä kotitalouden koon ja asunnon tyyhin mukaan 2021. Tilastokeskus.

Asumistyyppi	1 henkilön kotitaloudet	2 henkilön kotitaloudet	3 henkilön kotitaloudet	4+ henkilön kotitaloudet
Erilliset pientalot	1788	3702	1600	2 432
Asuinkerrostalot	3305	1310	396	294
Rivi- ja ketjutilat	880	840	375	373
Muu rakennus	125	50	20	26
Yhteensä	6 098	5 902	2 391	3 125

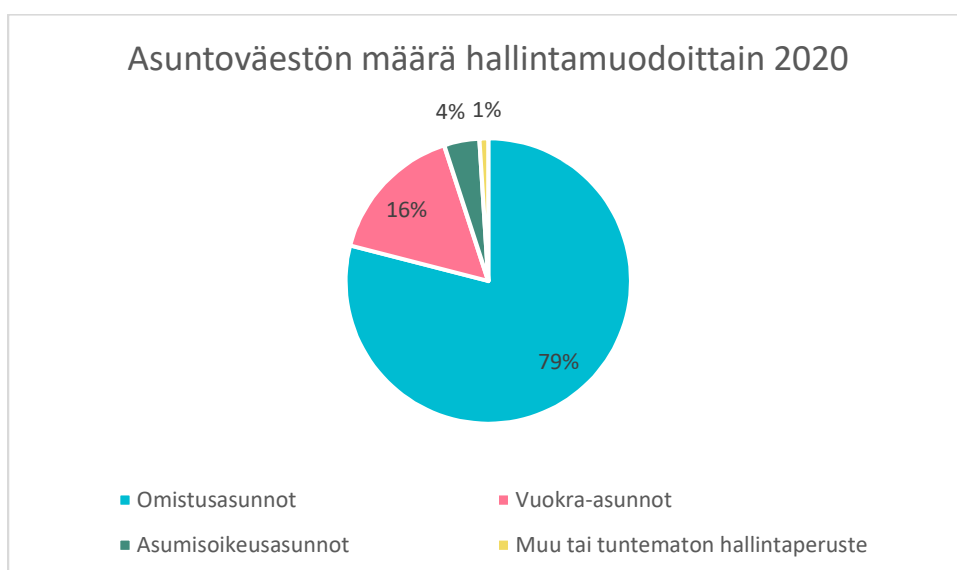
Tuusulan kerrostaloissa asuvista asuntokunnista suurin osa oli yhden henkilön kotitalouksia (62 %) (ks. taulukko 21). Kerrostaloissa asuu myös kahden hengen talouksia (25 %). Pientaloissa asuu eniten kahden hengen talouksia (39 %), mutta myös suurten asuntokuntien (4+ henkilön kotitaloudet) määrä ja osuudet olivat merkittäviä. Tuusulassa on myös runsaasti yhden hengen kotitalouksia pientaloissa. Rivitaloissa asuu eniten yhden (36 %) ja kahden hengen talouksia (34 %).

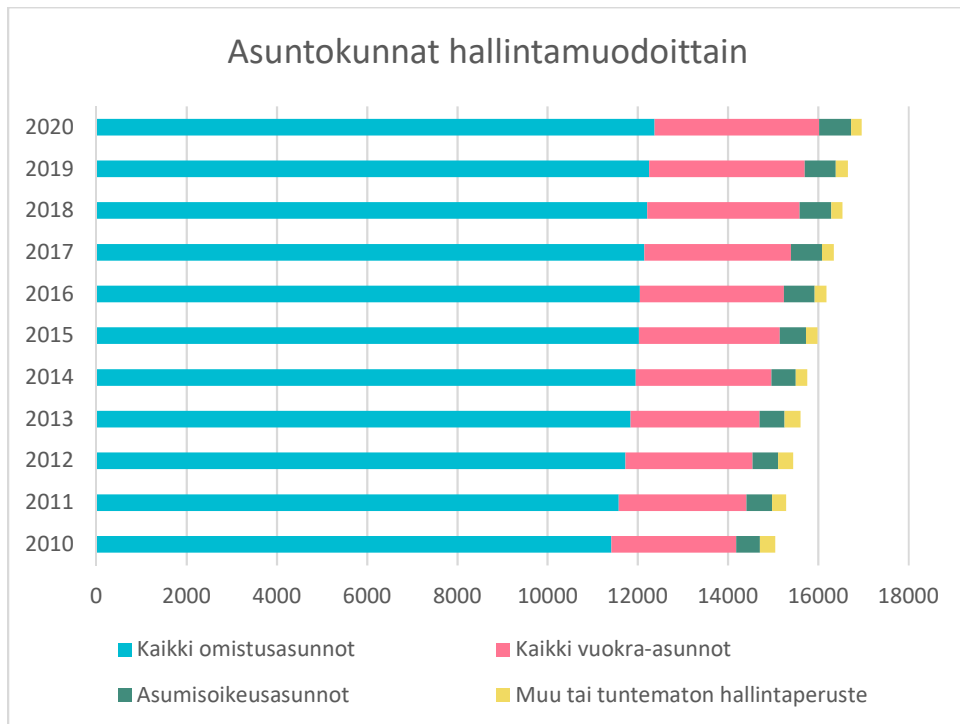
Taulukko 21. Tuusulan asuntokuntien koon osuudet asunnon tyyhin mukaan 2020. Tilastokeskus.

Asumistyyppi	1 henkilön kotitaloudet	2 henkilön kotitaloudet	3 henkilön kotitaloudet	4+ henkilön kotitaloudet
Erilliset pientalot	19 %	39 %	17 %	26 %
Asuinkerrostalot	62 %	25 %	7 %	6 %
Rivi- ja ketjutilat	36 %	34 %	15 %	15 %
Muu rakennus	57 %	23 %	9 %	12 %

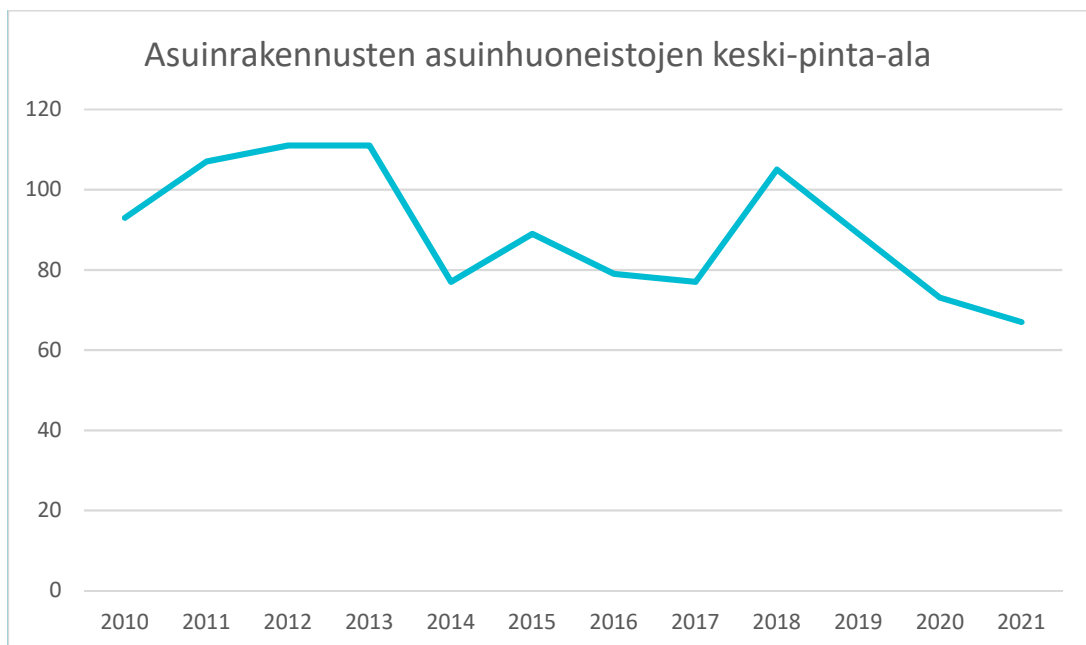
Tuusula on omistusasuntovaltainen kunta (ks. taulukko 22 ja 23). Tuusulalaisista asukkaista 79 prosenttia asui omistusasunnossa ja 16 prosenttia vuokra-asunnossa vuonna 2020. Noin viidellä prosentilla tuusulalaisista oli jokin muu asunnon hallintasuhde, kuten asumisoikeusasunto.

Taulukko 22. Asuntoväestön määrä hallintamuodon mukaan vuonna 2020. Tilastokeskus.

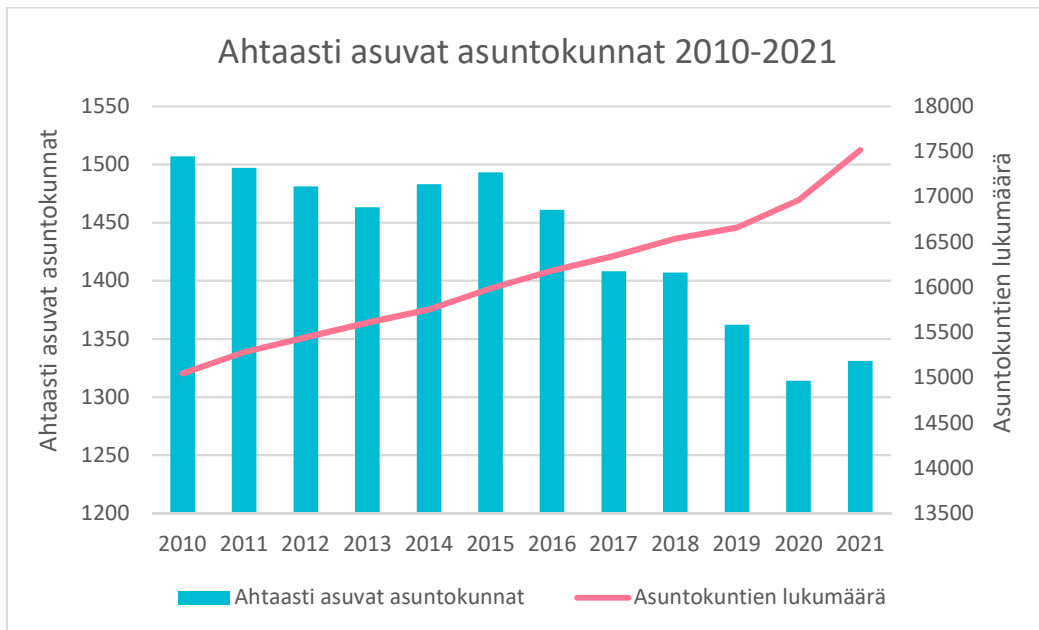


Taulukko 23. Tuusulan asuntokunnat hallintamuodon mukaan 2010-2020. Tilastokeskus.

Valmistuneiden asuntojen koko on pienentynyt viime vuosien aikana (ks. taulukko 24). Erityisesti pientalojen koko on pienentynyt 2000-luvun alun vuosista.

Taulukko 24. Asuinhuoneistojen keskipinta-ala Tuusulassa 2010-2021. Facta Kuntarekisteri.

Kaikkien asuntojen keskipinta-ala oli Tuusulassa 93 neliötä vuonna 2021. Ahtaasti asuvien asuntokuntien määrä on vähentynyt 2010-luvulla (ks. taulukko 25).

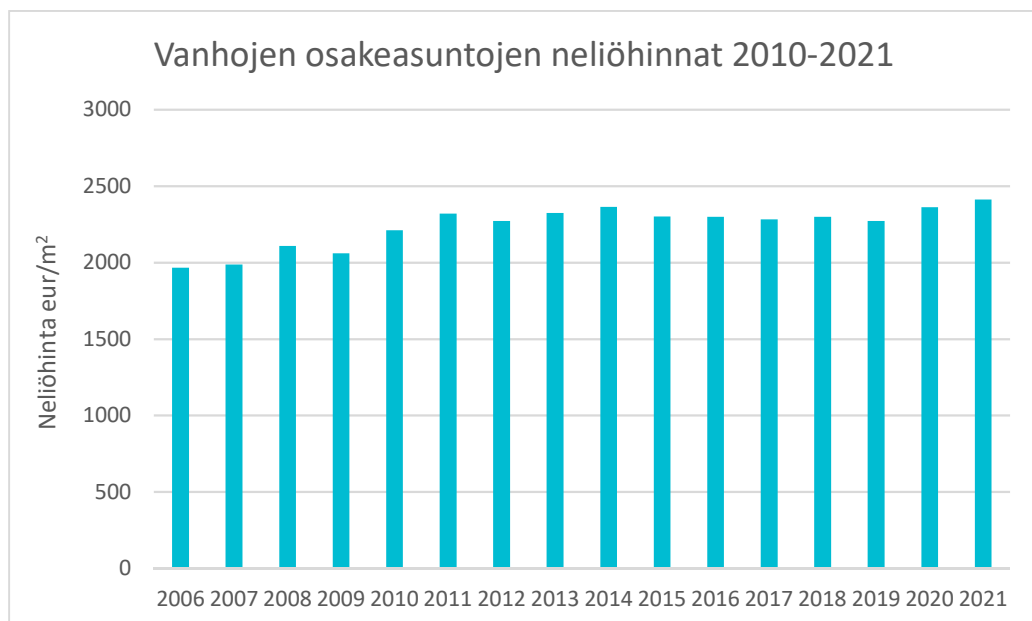
Taulukko 25. Ahtaasti asuvien asuntokuntien kehitys Tuusulassa vuosina 2010-2021. Tilastokeskus.

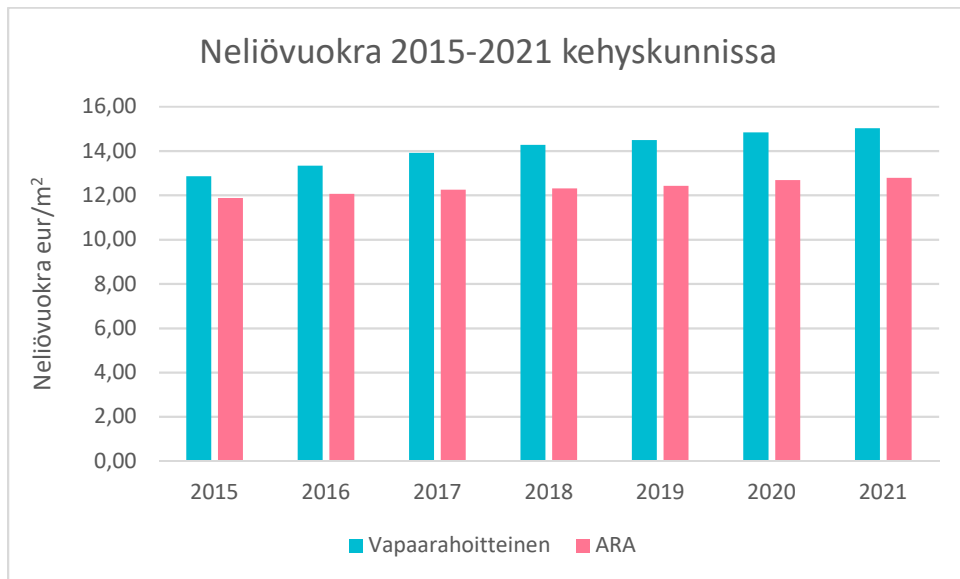
Asuntomarkkinat - asuntojen hintakehitys

Vanhojen osakeasuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat laskeneet useamman vuoden ajan Tuusulassa. Vuonna 2020 neliöhinnat kääntyivät taas nousuun (ks. taulukko 26).

Tilastokeskuksen mukaan vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat vuonna 2021. Eniten nousua oli pääkaupunkiseudun kehyskunnissa, joissa vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat lähes 10 prosenttia vuodesta 2020.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokra oli kehyskunnissa vuonna 2021 keskimäärin 15,02 euroa kuukaudessa (ks. taulukko 27).

Taulukko 26. Vanhojen osakehuoneistojen hinnat Tuusulassa 2010-2021. Tilastokeskus.

Taulukko 27. Neliövuokran kehitys Helsingin seudun kehyskunnissa 2015-2021. Tilastokeskus.

Tuusulan asumisen haasteita tilastojen valossa

Tuusulan luonnollinen väestönlisäys on heikentynyt, kun syntyvyys on alentunut ja kuolleisuus kasvanut. Koska luonnollinen väestönmuutos pysynee jatkossakin negatiivisena, korostaa luonnollisessa väestönkasvussa tapahtunut muutos **muuttoliikkeen merkitystä kunnan väestönkasvun kannalta**.

Tuusula saa muuttovoittoa eniten 25-44-vuotiaista nuorista aikuisista ja alle 15-vuotiaista lapsista.

Asuntotuotannon tulisi vastata ensisijaisesti Tuusulan ulkopuolelta tulevan väestön tarpeisiin. Mitä paremmin asuntotuotanto ja sen monipuolisuus vastaavat muuttajien preferensseihin, sitä enemmän Tuusulan on mahdollisuus saada muuttovirtoja.

Tärkein demografinen muutos tulee olemaan ikäihmisten määrän huomattava kasvu. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa merkittävästi. Tuusulan tulee **lisätä erityisesti ikääntyneille sopivia asumisen ratkaisuja**.

Asuntokuntien keskikoon laskeva trendi jatkuu. Yksinasuvien määrän kasvu perustuu alueella asuvan väestön ikääntymiseen. **Tuusulan tulisi lisätä etenkin yhden aikuisen henkilön asutokunnille suunnattuja asumisratkaisuja.** Väestön ikääntymisen ja yksinasuvien määrän kasvun takia esteetöntä kerrostaloasumista tarvitaan lähellä palveluja.

Tuusulalaisten asuntokuntien määrä kasvaa. Kasvu perustuu erityisesti yksin asuvien sinkkotalouksien määrän kasvuun. Väestön ikääntymisen, muuttoliikkeen ja yksinasuvien määrän kasvun vuoksi **asuntotuotannon tulisi olla vuositasolla merkittävästi 2010-luvun tasoa suurempaa.**

LIITE 2. Asuntotuotannon seuranta- ja raportointitaulukot

Määrälliset mittarit – valmistuneet asunnot hallintamuodoittain						
	Vuositavoite	2021	2022	2023	2024	2025
Valmistuneet asunnot	462					
ARA pitkän korkotuen asunnot						
ARA-erityisryhmien asunnot						
<i>Pitkä korkotuki ja erityisryhmät, yhteensä</i>	46 10 % asuntotuotannosta					
ARA-lyhyt korkotuki asunnot						
Asumisoikeusasunnot						
<i>Kohtuuhintaisen asumisen osuus tuotantotavoitteesta, yhteensä</i>	92 20 % asuntotuotannosta					
Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot						
Vuokra-asunnot, jolle myönnetty valtion takauslaina						
Vaparaahoitteiset omistusasunnot						

Määrälliset mittarit – valmistuneet asunnot huoneisto- ja talotyypeittäin						
	Vuositavoite	2021	2022	2023	2024	2025
Huoneistojakauma	462					
1 h + k						
2 h + k						
3 h + k						
4 h + k						
5 h + k						
6 h + k ja isommat						
Talotyyppi	462					
Pientaloasunnot						
Rivitaloasunnot						
Kerrostaloasunnot						

Määrälliset mittarit – aloitetut asunnot hallintamuodoittain						
	Vuositavoite	2021	2022	2023	2024	2025
Aloitetut asunnot	462					
ARA pitkän korkotuen asunnot						
ARA-erityisryhmien asunnot						
<i>Pitkä korkotuki ja erityisryhmät, yhteensä</i>	46 10 % asunto- tuotannosta					
ARA-lyhyt korkotuki asunnot						
Asumisoikeus- asunnot						
<i>Kohtuuhintaisen asumisen osuus tuotantotavoitteesta, yhteensä</i>	92 20 % asunto- tuotannosta					
Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot						
Vuokra-asunnot, jolle myönnetty valtion takauslaina						
Vapaaarahoitteiset omistusasunnot						

Määrälliset mittarit – aloitetut asunnot huoneisto- ja talotyypeittäin						
	Vuositavoite	2021	2022	2023	2024	2025
Huoneistojakauma	462					
1 h + k						
2 h + k						
3 h + k						
4 h + k						
5 h + k						
6 h + k ja isommat						
Talotyyppi	462					
Pientaloasunnot						
Rivitaloasunnot						
Kerrostaloasunnot						

Määrälliset mittarit – kaavoitus ja tontinluovutus						
	Vuositavoite	2021	2022	2023	2024	2025
Asemakaavoitus						
Lainvoiman saaneet asuntokaavat	42 000 k-m ²					
Asemakaavavaranto (vuosina)	5					
Tontinluovutus						
Luovutetut tontit						
Varatut tontit						
Tonttivaranto (vuosina)						
Rakentamiskelpoisten tonttien varanto (vuosina)						
Pientaloasunnot						
Rivitaloasunnot						
Kerrostaloasunnot						

Lähteet

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma. Työryhmän raportti. Ympäristöministeriö. 18.12.2020.

Helsingin seudun ja valtion MAL-sopimus 2020-2031.

Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma vuosille 2020-2022. Ympäristöministeriö. 2020.

KUUMA-kuntien muuttoliikkeen taloudelliset vaikutukset. Aro, Timo & Haanpää, Susanna. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. Huhtikuu 2018.

Monipaikkaisuus - ilmiö ja tulevaisuus. Sitran selvityksiä 54. Helsinki 2011.

Tuusulan kasvun edellytykset - väestökehitys uusien väestöennusteiden valossa ja alueiden profilointi. Aro, Timo. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. 30.10.2019.

Tuusulan kunta, muuttoliiketutkimus 2016. Tutkimusraportti. Taloustutkimus Oy, Tuomo Turja. Maaliskuu 2016.

Tuusulan kunta muuttoliikeanalyysi. Aro, Timo & Haanpää, Susanna. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. Huhtikuu 2018.

Tuusulan muuttoliike. Tuusulan väestönkehitys ja muuttoliike korona-aikana vuosina 2020-2021 verrattuna aiempaan kehitykseen. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. 19.8.2021.

Tuusulan tilannekuva elinvoiman, vetovoiman ja pitovoiman näkökulmasta. Aro, Timo. Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. 19.2.2021.