

Järvenpään kaupunki



ASUNTOPOLIITTINEN PERIAATEOHJELMA

Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

12.2.2007 § 95
26.2.2007 § 22

Sisällysluettelo	SIVU
ESIPUHE	2
1. YLEISTÄ	3
2. ASUNTOPOLIITTISET TARPEET	3
3. ASUNTOPOLIITTINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ	6
3.1 Olemassa oleva asuntokanta	6
3.2 Vähäinen asuntotuotanto, korkea hintataso ja tonttipula	6
3.3 Asuntorakentamisen tonttivaranto	7
4. ASUNTOPOLIITTISET LÄHTÖKOHDAT	9
4.1 Väestörakenne	9
4.2 Muuttoliike	10
4.3 Kansainvälistyminen.....	11
4.4 Elinkeinpolitiikka	11
4.5 Palvelurakentaminen ja palveluiden riittävyys.....	11
4.6 Kaupungin omistama asuntokanta.....	11
4.7 Erityisasuminen	12
5. ASUNTOPOLIITTISET TAVOITTEET VANHALLE ASUNTOKANNALLE	13
5.1 Arvon säilyminen ja asuntojen haluttavuus	13
5.2 Käytettävyys ja esteettömyys	14
5.3 Terveellisyys.....	14
5.4 Kulttuuriperintö	15
6. UUSTUOTANNON TAVOITEJAKAUMAT	15
6.1 Kokonaistuotantotavoite	15
6.2 Talotyyppi – asumismuoto.....	15
6.3 Asuntokoko – väljyys, ruokakuntakoko	16
6.4 Hallintamuodot – kuka tuottaa	16
6.5 Rahoitusmuodot	17
7. TONTINLUOVUTUS UUSTUOTANTOON	17
7.1 Luovutus maapoliittisen periaateohjelman mukaan.....	17
7.2 Muut näkökulmat	18
8. KESKEISET KEHITETTÄVÄT TOIMENPITEET	19
LIITE KUUMA-kuntien kuntataulukko.....	20

ESIPUHE

Järvenpäässä on 1980-luvulta lähtien tehty asunto-ohjelmia muutaman vuoden välein, yleisimmin seuraavalle viisivuotiskaksikolle. Nykytilanteessa, jossa kaupungin maaomistus on erittäin vähäinen, ei ole tarkoituksenmukaista laatia asunto-ohjelmaa. Viimeisin asunto-ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 9.9.2002 § 80 ajanjaksolle 2002-2005.

Kaupungin asunto-ohjelmoinnin valmistelu aloitetaan, kun vuonna 2004 hyväksytylle yleiskaavalle on laadittu toteuttamisohjelma, jonka mukaisesti maavarannon hankkiminen asuntotuotantoon on saatu käyntiin ja kaupungilla on ohjelmoitavaa tonttivarantoa käytettävissään.

Asuntopolitiikka on kuitenkin muutakin kuin uusien asuntojen rakentamista uusille asuinalueille. Siihen kuuluu myös olemassa oleva asuntokanta, vanhojen asuinalueitten täydennysrakentaminen, asuinalueitten sosiaalinen eheys ja tasapaino, yhteistyö alan toimijoiden kanssa jne.

Edellä olevan perusteella kaupunginhallitus päätti lähteä laatimaan kaupunginvaltuustolle esitystä asuntopoliittiseksi periaateohjelmaksi, joka antaa myös yleiskaavan toteuttamisohjelmaan tarvittavan asuntopoliittisen näkökulman.

Kaupungin asuntopoliittisilla periaatelinjauksilla ja päätöksillä on suuri merkitys kaupungin kehittymiselle. Niillä voidaan aikaansaada rakenteita ja prosesseja, jotka ohjaavat asukkaiden ja myös yritysten toimintaa haluttuun suuntaan. Haasteena onkin löytää sellaisia periaatteita ja niistä aikanaan johdettuja toimenpiteitä, jotka luovat toimintaympäristöä laajemmalle positiiviselle kehitykselle ja kaupungin elinvoimaisuudelle.

Kaupunginhallitus nimesi 26.6.2006 § 357 työryhmän, jonka tehtävänä oli laatia esitys Järvenpään kaupungin asuntopoliittiseksi periaateohjelmaksi.

Työryhmän puheenjohtajaksi nimettiin kaupunginhallituksen jäsen Pentti Virtanen ja jäseniksi kaupunginhallituksen jäsenet Elisa Hyytiäinen, Ilkka Järvinen, Seija Kareinen, Maija-Liisa Pyykkönen sekä valtuuston puheenjohtaja Ari Åberg.

Työryhmän asiantuntijajäseniksi nimettiin talousjohtaja Pekka Heikkinen, kaupunginarkkitehti Ilkka Holmila, sosiaali- ja terveysjohtaja Jukka Salminen, sivistystoimenjohtaja Marju Taurula ja sihteeriksi hallintopäällikkö Kirsti Ruislehto.

Lisäksi työryhmän työskentelyyn osallistuivat kaupunginhallituksen puheenjohtaja Reino Taurovaara, kaupunginjohtaja Erkki Kukkonen ja apulaiskaupunginjohtaja Markku Utti.

1. YLEISTÄ

Järvenpään kaupungin talouden ja toimintojen suunnittelu perustuu kaupunginvaltuuston hyväksymään visioon, arvoihin ja eri strategisiin tavoitteisiin.

Yleiskaavan toteuttamishojelman lähtökohtana on 2004 hyväksytty Järvenpään yleiskaava. Lisäksi se tukeutuu 2002 hyväksytyyn maapoliittiseen periaateohjelmaan sekä nyt laadittuun asuntopoliittiseen periaateohjelmaan.

Asuntopoliittisessa periaateohjelmassa määritellään linjaukset kaupungin harjoittamalle asuntopolitiikalle ja asetetaan tavoitteita asuntotuotannolle.

Suunnitelmallinen maanhankinta mahdollistaa varautumisen paitsi infrastruktuurin rakentamiseen myös asuinalueiden tarvitsemien palveluiden tuottamiseen jo hyvissä ajoin etukäteen. Talousarviossa kaupunki osoittaa vuosittain määrärahat maanhankintaan, infrastruktuurin rakentamiseen ja palveluiden järjestämiseen.

Maapolitiikan ja asuntopolitiikan välillä on luonnollinen ja saumaton yhteys. Kaupungin ohjausrooli ja –mahdollisuudet asuntotuotannon suuntaamisessa, rakenteessa ja määrässä perustuvat paljolti kaavoitukseen ja eri toimijoiden hyvään yhteistyöhön. Mikäli kaupunki omistaa riittävästi rakennusalueita, se kykenee ohjaamaan asuntorakentamista ja asuntomarkkinoita.

Asuntopoliittiset periaatteet määritellään useammasta eri näkökulmasta katsottuna:

- asukkaan tarpeet = asiakaslähtöisyys
- kaupungin talous
- kaupungin palvelurakenne
- seudullisuus
- uustuotanto
- olemassa oleva asuntokanta

2. ASUNTOPOLIITTISET TARPEET

Seudullisuus

Käytännössä koko Helsingin seutu on yhtenäistä työssäkäyntialuetta. Tästäkin syystä yhteisvastuullinen asuntopolitiikka on jo lähes 10 vuoden ajan ollut koko Helsingin seudun tavoittelun kohteena.

Helsingin seudun 14 kuntaa solmi 19.5.2005 kuntien välisen sopimuksen yhteistoiminnan edistämiseksi. Sopimuskuntien yhteisenä tavoitteena on Helsingin seudun kansainvälisen kilpailukyvyyn turvaaminen. Tavoitteena on kehittää seutua yhteistyössä valtion kanssa.

Helsingin seudun yhteistyökokous on sopimuskuntien johtavien luottamushenkilöiden säännöllisesti kokoontuva yhteistoimintaelin, jossa käsitellään seudullisesti merkittäviä asioita. Yhteistyön kohteena on erityisesti asuminen, maankäyttö ja liikenne, seudulliset palvelut sekä yhteinen edunvalvonta. Asumisen, maankäytön ja liikenteen strategian on tarkoitus valmistua vuonna 2007.

Hallituksen lakiesitys uudeksi kunta- ja palvelurakennemuutostukseksi sisältää mm. pääkaupunkiseudun kaupungeille veloitteen laatia viimeistään 31.8.2007 suunnitelma siitä, miten maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista sekä palvelujen käyttöä kuntarajat ylittäen parannetaan seudulla ottaen huomioon jo käynnissä olevat yhteistyön kehittämishankkeet. Lakiesitys ei sisällä varsinaista veloitetta laatia em. suunnitelma yhteistyössä seudun muiden kuntien kanssa, mutta vuonna 2005 laaditun yhteistoimintasopimuksen mukaan yhteinen suunnittelu on perusteltua.

KUUMA -kunnat ovat ottaneet toiminta- ja taloussuunnitelmaansa vuodelle 2007 tavoitteen laatia yhteinen asunto-ohjelma, jota hyödynnetään päätettäessä asumisesta, maankäytöstä ja liikenteestä yhteistyössä Helsingin seudun kuntien kanssa.

Edellä olevan perusteella Järvenpää tarvitsee omat asuntopoliittiset periaatteet voidakseen muodostaa yhteisen tahtotilan ja näkemyksen KUUMA -kuntien ja Helsingin seudun kuntien kanssa.

Asukkaiden asumistoiveiden ja asumisen monimuotoisuuden huomioiminen

Kaupungin asuntopoliittiset periaatteet ja linjaukset antavat mahdollisuuden kehittää ja toteuttaa uusia asumisen ja asuinalueuunnittelun suuntia, joissa otetaan nykyistä paremmin huomioon myös asukkaiden asumistoiveet ja –tarpeet sekä asumisen monimuotoisuus. Järvenpäässä mahdollistetaan tasokas, laadukas ja moderni asuminen.

Järvenpäälaisille turvataan eri elämänvaiheissa erilaisia asumisvaihtoehtoja, jolloin heillä on mahdollisuus kunnan rajojen sisällä myös vaihtaa asunnosta toiseen asumistarpeiden muuttuessa.

Kuluttajien asuntotoiveet suuntautuvat tänä päivänä voimakkaasti pientaloasumiseen. Tämän tarpeen tyydyttämiseksi omakotitontitarjonta on riittämätön. Sekä ostettavia että vuokrattavia pientaloasuntoja on liian vähän.

Kaupungin tasapainoinen kehittäminen

Hyvällä asuntopoliitikalla ehkäistään alueiden liiallista eriytymistä ja asuinalueiden sosioekonomisen rakenteen yksipuolistumista. Olemassa olevasta asuntokannasta huolehtiminen ehkäisee omalta osaltaan asuinalueiden erilaistumista.

Lähivuosina asuntotarjontaa voidaan hallitun väestönkasvun mukaisesti lisätä, koska kaupungin palvelurakenne kestää väestönkasvun.

Kohtuuhintainen asuntotuotanto

Järvenpäässä kuten koko Helsingin seudulla on jatkuvasti puutetta kohtuuhintaisista asunnoista.

Kohtuuhintaisia asuntoja tarvitsevat mm. nuoret, joiden tulot esimerkiksi opiskelun tai vasta aloitetun työuran vuoksi ovat vielä alhaiset. Myös lapsiperheille ja pienituloisille talouskunnille tulee olla tarjolla kohtuuhintaisia asuntoja. Erityisesti ensiasunnon ostajat ottavat tänä päivänä kohtuuttoman suuria asuntolainoja.

Kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen edellyttää uutta ideointia, uusia tuotantotapoja ja yhteisvastuullisuutta esimerkiksi KUUMA-kuntien kesken.

Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan kaikissa mahdollisissa asuntojen hallintamuodoissa, yhtälailla vuokra-asumisessa kuin omistusasumisessa.

Elinkeinoelämän asuntotarpeet

Asumiseen liittyy myös vahva elinkeinopoliittinen näkökulma. Alueen asuntotarjonta ja hintataso ovat erityisesti palveluelinkeinojen avainkysymyksiä toiminnan kehittämisesä ja uusien työpaikkojen tarjoamisessa.

Työvoiman muuttaessa paikkakunnalta toiselle tarvitaan riittävästi tasokkaita vuokra-asuntoja, sillä työn vuoksi muutettaessa halutaan usein ainakin aluksi asua vuokralla. Työn vuoksi muuttavat haluavat usein myös ostaa asunnon ja tällöin asuntojen saatavuudella ja hinnalla on suuri merkitys.

Seniorien ja ikääntyneiden asuminen

Yksin asuvien iäkkäiden määrä kasvaa. Senioreille tarvitaan soveltuvaa asuntokantaa palvelujen läheisyydessä.

Iäkkäille tarjottavia palvelukonsepteja on edelleen kehitettävä. Tutkimusten mukaan yksinäisyys on iäkkäälle riski, joka pahimmillaan lisää dementiariskiä, masentuneisuutta yms.

Yksittäiset palveluntuottajat Suomessa ovat jo aloittaneet yli 55-vuotiaille asukkaille suunnatun maksullisen palvelutoiminnan. Kokonaisuuteen kuuluvat mm. terveydenhoidon palvelut, sosiaali- ja turvapalvelut sekä yhteisöllinen toiminta.

Nuorten ja opiskelijoiden asuminen

Nuoret tarvitsevat kohtuuhintaisia asuntoja, jotka sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varrella.

Ympäristöministeriö tutki valtakunnallisesti 18-29 –vuotiaiden nuorten asumista vuonna 2005. Tutkimuksessa kävi mm. ilmi, että 1990-luvun laman aikana vaikutti hetkellisesti siltä, että kodinomistaminen ei enää ole pääasiallisena tavoitteena ja että vuokra-asumisesta ja uusista asumismuodoista tulee vakavasti otettava vaihtoehto. Nuoret tavoittelevat jälleen omistusasuntoa, mieluiten perinteistä omakotitaloa hyvällä esikaupunkialueella.

Tilastokeskuksen tietojen mukaan Suomessa nuoret muuttavat omaan asuntoon yhä nuorempina.

Nuorten kotoa muuttaminen

Vuosi	20 v.	22 v.	25 v
1995	40 %	61 %	79 %
2003	51 %	72 %	86%

Vuonna 2003 jo 86 % 25 vuotta täyttäneistä oli muuttanut omaan asuntoon, kun vastaava luku vuonna 1995 oli 79%. Em. tutkimuksen mukaan nuorten kotoa muuton yleisin syy on halu itsenäistyä, toiseksi eniten muutetaan toisella paikkakunnalla tapahtuvan opiskelun johdosta ja kolmanneksi eniten syynä on muutto asumaan yhteen tyttö- tai poikaystävänsä kanssa.

Järvenpäässä opiskelijoista, erityisesti toisen asteen opiskelijoista, suuri osa asuu kotona tai oppilaitosten yhteydessä olevissa ulkopaikkakuntalaisille tarkoitetuissa asuntoloissa. Järvenpäässä ei ole valtakunnallisia opiskelija-asuntoloita tai –asuntoja, joten osalle opiskelijoista osoitetaan asuntoja myös olemassa olevasta kaupungin vuokra-asuntokannasta. Opiskelija-asuntojen kysyntä on vilkkainta ennen syyslukukauden alkua kesäisin.

Erityisasumisen tarpeet

Asumisessa erityisryhmiin kuuluvat mm. päihteiden väärinkäyttäjät, mielenterveysongelmaiset, kehitysvammaiset, muut vammaiset, vanhukset, lastensuojeluasiakkaat ja pakolaiset.

Järvenpään kaupungilla ei ole riittävästi tarkoitukseen sopivaa asuntokantaa ja muuta asumisen tukea. Kaupungin omistuksessa tai hallinnassa olevassa asuntokannassa on jo ylitetty se määrä, mikä siihen kohtuudella kyetään asuttamaan. Uusia asumisratkaisuja tarvitaan kipeästi.

3. ASUNTOPOLIITTINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

3.1 Olemassa oleva asuntokanta

Asuntovarallisuus kaupungissa on merkittävä. Järvenpäässä on lähes 18.000 asuntoa, joista 21 % on omakotitaloasuntoja, noin 50 % kerrostaloasuntoja ja loput rivitaloasuntoja tai muiden rakennusten yhteydessä olevia asuntoja.

Olemassa oleva asuntokanta on pidettävä hyvässä kunnossa säännöllisellä huollolla, korjaamisella ja tarvittaessa perusparantamisella. Erityinen haaste ovat keskustan vanhat hissittömät kerrostalot, joiden houkuttelevuus saattaa heiketä ajan kuluessa asumistarpeiden muuttuessa. Keskustan asuinkerrostalojen asuttavuudella ja ulkoisella ilmeellä on iso merkitys kaupungin ydinkeskustan viihtyisyyteen.

3.2 Vähäinen asuntotuotanto, korkea hintataso ja tonttipula

Järvenpäässä asuntotuotannossa on tällä hetkellä tarjoajan markkinat. Kysyntä on tarjontaan nähden huomattavasti suurempaa. Uusia asuntoja valmistuu liian vähän. Edellä olevasta ja edullisista lainaehdoista johtuen asuntojen hintataso on tällä hetkellä korkea. Omakotitonttien vähäisyyden johdosta omakotirakentajat ostavat tontin lähikunnista.

Kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa ei juuri ole, johtuen sekä tonttipulasta että tuottajien kiinnostuksesta vapaarahoitteisen tuotannon parempaan katteeseen.

Johtopäätökset ja tavoitteet:

Kaupungin pitää

- valmistella ja hyväksyä pikaisesti yleiskaavan toteuttamishjelma, jossa kartoitetaan asuntorakentamiseen saatavilla olevat maat
- rakennuttaa suunnitelmallisesti vuokra-asuntoja omistamansa yhtiön kautta edellytyksellä, että olosuhteet ovat uudistotuotannolle otolliset ja kysyntää on riittävästi
- jatkaa tarpeen mukaan vanhojen vuokratalojen jalostusta uudentyyppiseen asuinkäyttöön

Kaupungin ja KUUMA -kuntien pitää viestittää valtiolle, että valtion tulee

- kehittää tukipolitiikkaa nykytarpeita paremmin vastaavaksi kehittämällä uusia instrumentteja kohtuuhintaisen asuntotuotannon aikaansaamiseksi
- olla johdonmukainen maapolitiikassaan ja toimia kulloisenkin hallitusohjelman mukaisesti. Valtion maiden omistus tulisi keskittää yhdelle taholle, joka ottaisi huomioon valtiovallan ilmaisemat asuntopoliittiset tavoitteet. Valtion omistamat raakamaat tulee myydä kunnille raakamaan hinnalla, jolloin luodaan edellytyksiä kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle.

3.3 Asuntorakentamisen tonttivarantoYksityinen tonttivaranto

Yksityiset maanomistajat omistavat asuntorakentamiseen kaavoitettua tonttivarantoa marraskuussa 2006 tehdyn arvion mukaan noin 214.600 kem² eli vajaat 85 % kokonaiskaavavarannosta.

Tästä arvioidaan olevan välittömästi toteuttamiskelpoista (I eli 1-2 vuodessa) noin kolmasosan eli 66.100 kem² ja todennäköisesti toteutettavissa olevaa (II eli 2-5 vuodessa) noin 58.900 kem² sekä lopun noin 89.600 kem² varannon ollessa vaikeasti tai tuskin lainkaan toteutettavissa olevaa (III eli yli 5 vuodessa).

Yksityisen tonttivarannon tonttityypijakauma ja arviot toteutuskelpoisuudesta

YKSITYINEN TONTTIVARANTO		TOTEUTETTAVUUS		
		I	II	III
Yhteensä kem²	214 611	66 085	58 890	89 636
Tontteja kpl	710	249	172	289
Kerrostalot kem²	31 261	6 150	14 211	10 900
Tontteja kpl	24	3	11	10
Rivitalot kem²	61 150	12 535	17 279	31 336
Tontteja kpl	75	9	24	42
Omakotitalot kem²	122 200	47 400	27 400	47 400
Tontteja kpl	611	237	137	237

Kaupungin tonttivaranto

Kaupunki omistaa asuntorakentamiseen kaavoitettua tonttivarantoa marraskuun 2006 arvion mukaan noin 38.300 kem² eli runsaat 15 % kokonaiskaavavarannosta.

Tästä arvioidaan olevan välittömästi toteuttamiskelpoista (1-2 vuodessa) noin kolmasosan eli 22.500 kem² ja todennäköisesti toteutettavissa olevaa (2-5 vuodessa) noin 9.400 kem² sekä lopun noin 6.400 kem² varannon ollessa vaikeasti tai tuskin lainkaan toteutettavissa olevaa (yli 5 vuodessa).

Kaupungin tonttivarannon tonttityypijakauma ja arviot toteutuskelpoisuudesta

KAUPUNGIN TONTTIVARANTO		TOTEUTETTAVUUS		
		I	II	III
Yhteensä kem²	38 306	22 508	9 410	6 388
Tontteja kpl	39	22	7	10
Kerrostalot kem²	17 140	6 150	6 400	4 590
Tontteja kpl	8	2	2	4
Rivitalot kem²	16 766	13 558	2 410	798
Tontteja kpl	9	6	2	1
Omakotitalot kem²	4 400	2 800	600	1 000
Tontteja kpl	22	14	3	5

Kaavavarannon kulutus

Lunastuslupahakemusta varten laaditun selvityksen mukaan asuntotonttien kokonaiskaavavaranto on vähentynyt aloitettujen rakennushankkeiden myötä viiden vuoden tarkastelujaksolla 2001 - 2005 kaikkiaan noin 173.000 kem² eli keskimäärin noin 34.600 kem² vuodessa.

Selvityksen mukaan kaavavarannosta on vuosittain poistunut tonttityypeittäin keskimäärin 4,4 kerrostalotonttia 9.100 kem² ja 13,6 rivitalotonttia 8.400 kem² sekä 85 omakotitonttia 17.000 kem².

Kaavavarannon riittävyys

Suhteuttamalla edellä esitettyjä tonttivarantoja eli välittömästi (1-2 vuodessa) ja todennäköisesti (2-5 vuodessa) toteutettavissa olevia tonttivarantoja tarkastelujakson 2001-2005 vuotuisen rakennusoikeuden kulutukseen päädytään seuraaviin tonttikohtaisiin riittävyysarvioihin:

Kerrostalojen 18 tontin varannon riittävyys on neljän vuoden kertaluokkaa ja rivitalojen 41 tontin varannon riittävyys viiden vuoden kertaluokkaa sekä omakotitalojen 391 tontin varannon riittävyys viiden vuoden kertaluokkaa.

Johtopäätökset ja tavoitteet

Rakentamisen nopeuttamista kaupunki voi pyrkiä edistämään kaava-alueilla rakentamattomien tonttien kiinteistöveron korotuksella. Kiinteistöverolain muutoksen johdosta kaupunginvaltuusto päätti periä korotettua kiinteistöveroa rakentamattomilta rakennuspaikoilta vuoden 2006 alusta 3 %. Järvenpäässä tehdyn selvityksen mukaan korotetun kiinteistöveron piiriin kuuluvia rakentamattomia rakennuspaikkoja on 308 kpl.

Kaupunki voi harkitusti antaa rakentamiskehotuksia ja tehdä maankäyttösopimuksia maapoliittisessa periaateohjelmassa määritellyllä tavalla.

Kaupunki selvittää ne valmiit tontit, joille rakentamiskehotus voitaisiin antaa sekä lisäksi ne tontit, joille rakentamiskehotus voitaisiin antaa tonttijaon laatimisen jälkeen ja päättää jatkotoimenpiteistä.

4. ASUNTOPOLIITTISET LÄHTÖKOHDAT

4.1 Väestörakenne

Järvenpään väestösuunnite pohjautuu Uudenmaan maakuntakaavan mitoitukseen, jonka pohjalta myös Järvenpään yleiskaava on laadittu:

Väestösuunnite maakuntasuunnitelman mukaan:

2005	2010	2015	2020	2025
37505	41100	43400	45100	45900

Vuosittainen väestönkasvu edellisestä johdettuna:

2005-10	2010-15	2015-20	2020-25
1,9 %	1,1%	0,8%	0,4%

Väestösuunnitteen toteutuminen edellyttää yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti 350-500 asunnon uudistuotantoa vuosittain.

Huoltosuhte kuvaa sitä osuutta väestöstä, jonka työlliset joutuvat elättämään. Jos huoltosuhte on esimerkiksi 2, yksi työssäkäyvä joutuu elättämään kaksi työssä käymätöntä. Huoltosuhte lasketaan jakamalla työttömien ja työvoiman ulkopuolella olevien lukumäärä työllisten määrällä. Työttömiin ja työvoiman ulkopuolisiin lasketaan koko ei-työllinen väestö, eli työttömät, eläkeläiset, lapset ja omaa kotitaloutta hoitavat.

Tyypillinen huoltosuhte Suomessa on hieman yli yksi. KUUMA-kunnissa huoltosuhte vuosina 2000-2004 on kehittynyt seuraavasti:

Huoltosuhte	2000	2001	2002	2003	2004
Järvenpää	1,03	0,97	0,98	0,99	1,00
Kerava	0,95	0,90	0,91	0,92	0,92
Mäntsälä	1,22	1,19	1,18	1,16	1,17
Nurmijärvi	1,06	1,03	1,04	1,03	1,04
Pornainen	1,24	1,20	1,18	1,20	1,15
Tuusula	1,04	0,99	1,02	1,03	1,05

KUUMA-kunnista Keravalla on parempi huoltosuhte kuin Järvenpäässä. Asuntopoliittisilla ratkaisulla voidaan vaikuttaa väestörakenteen ja sitä kautta myös huoltosuhteen kehittymiseen.

Taloudellisesti hyvin toimeen tulevilla alueilla väestön huoltosuhte on yhden luokkaa, työttömyysalueilla luku on jopa yli kaksi. Väestörakenne on tässä mielessä sitä parempi, mitä alhaisempi huoltosuhte kunnassa on.

Tavoitteena on kaupunkitalouden kannalta terve väestörakenne siten, että Järvenpäässä on kaiken ikäisiä asukkaita ja huoltosuhte on enintään 1.

4.2 Muuttoliike

Vuosina 2001-2005 Järvenpäähän muutti 13.060 henkeä ja Järvenpäästä muutti pois 12.885 henkeä. Muuttovoitto näinä viitenä vuotena oli 175 henkeä.

Vuosi	muuttovoitto/-tappio	valmistuneet asunnot
2001	+ 211	294
2002	- 40	225
2003	+ 215	521
2004	- 97	369
2005	- 114	244

Vuonna 2003 valmistui yli 300 kerrostaloasuntoa. Tuolloin valmistui mm. koko Yhteiskouluntie 8 eli ns. Kirkkopihan iäkkäille suunnattu palveluasuntokokonaisuus. Näihin asuntoihin muutettiin pääsääntöisesti kaupungin sisältä. Näin ollen muuttovoittoa ei syntynyt niin paljon kuin olisi voinut valmistuneiden asuntojen määrän suhteen olettaa. Uusien asuntojen päätyminen sisäisiin tarpeisiin näkyy myös vuosien 2004 ja 2005 muuttotappioina. Muuttovoitto/-tappioluvut eivät myöskään korreloi suoraan valmistuneisiin asuntoihin sen vuoksi, että kohteen valmistuminen saattaa kirjautua eri vuodelle kuin niihin muuttaneiden asukkaiden muuttoajankohta.

Järvenpää on yleensä ollut muuttovoittokunta. Muuttotappiokuntana on oltu ainoastaan vuosina 1994, 1995, 1996, 2002, 2004 ja 2005. Mikäli asuntotuotanto pysyy jatkossakin alhaisissa volyyymeissä on erittäin todennäköistä, että Järvenpää pysyy edelleen muuttotappiokuntana. Kaupunkiin tarvitaan laadukasta uudisasuntotuotantoa.

Muuttoliike käännetään positiiviseksi. Tämän mahdollistamiseksi kaupunki pyrkii vähintään yleiskaavan tavoitteiden mukaiseen vuosittaiseen asuntotuotantoon (väh. 350 mieluummin 500 asuntoa/v) painottaen pientaloasumista ja nykyistä suurempia asuntokokoja.

Kaupungin harjoittaa sellaista asuntopoliittikka, joka omalta osaltaan pitää veronmaksukykyisen ikäluokan Järvenpäässä ja joka antaa vetovoimaisen imagon Järvenpäästä kotikaupungikseen harkitseville veronmaksukykyisille tulomuuttajille.

4.3 Kansainvälistyminen

Eri tilastot osoittavat, että suurten ikäluokkien siirtyessä eläkkeelle vapautuvia työpaikkoja ei kyetä korvaamaan kotimaisella työvoimalla, vaan työntekijöitä tarvitaan muista maista.

Järvenpää on päivittämässä maahanmuuttajien kotoutumishjelmaa yhteistyössä eri viranomaisten ja muiden tahojen kanssa. Kotoutumishjelma on suunnitelma kotoutumisen tavoitteista, toimenpiteistä, voimavaroista ja yhteistyöstä sekä etnisen yhdenvertaisuuden ja hyvien etnisten suhteiden edistämisestä.

Maahanmuuttajien integroitumista suomalaiseen yhteiskuntaan ja suomalaiseen asumiskulttuuriin edistetään kotoutumishjelman mukaisesti.

4.4 Elinkeinopolitiikka

Elinkeinostrategiassa asuntopolitiikan kannalta kriittinen menestystekijä on osaavan työvoiman saatavuus. Osaava työvoima asettaa korkeat vaatimukset valitsemalleen elinympäristölle. Järvenpään on pystyttävä tarjoamaan ympäristöltään ja palvelutasoltaan sellainen elinympäristö, joka houkuttelee yritysten ja myös julkisen sektorin tarvitsemää osaavaa työvoimaa. Koulutetun väestön kysyntä kohdistuu korkealaatuisiin asuntoalueisiin, ja tämä väestöryhmä arvostaa tutkimusten mukaan pientalopainotteista asuinympäristöä.

Elinkeinostrategian mukaan nuorille pitää tuottaa pieniä vuokra-asuntoja, jotta mahdollisimman suuri osa opiskelunsa päättävistä järvenpääläisistä nuorista ja alueen oppilaitoksissa opiskelleista ulkokuntalaisista nuorista voi halutessaan työskennellä ja asua Järvenpäässä. Myös palvelualojen työntekijät tarvitsevat hallintamuodoiltaan erityyppisiä, kohtuuhintaisia asuntoja.

4.5 Palvelurakentaminen ja palveluiden riittävyys

Eryteisesti uusien asuinalueiden, mutta myös täydennysrakentamisen kohdalla selvitetään aina palveluiden riittävyys. Palvelutarpeet määritellään ja tarvittavien lisätarpeiden kustannukset kartoitetaan suunnitelmallisesti etukäteen, jotta mahdolliset määrärahatarpeet voidaan huomioida oikea-aikaisesti.

4.6 Kaupungin omistama asuntokanta

Järvenpään Mestariasunnot Oy

Kaupungin kokonaan omistama Järvenpään Mestariasunnot Oy hallitsee ja ylläpitää Järvenpäässä vuokra-asuntokäyttöön tarkoitettuja yhtiön omistuksessa olevia asuntoja. Yhtiö käsittää vuoden 2006 lopussa 1480 aravavuokra-asuntoa.

Yhtiön oman asuntokannan lisäksi yhtiö suorittaa erikseen laadittujen sopimusten mukaisesti kaupungin välivuokrauksessa olevien ja kaupungin muun asuntokannan hallinnointia ja ylläpitoa.

Yhtiön toiminta-ajatuksena on mahdollistaa asukkaille turvalliset, toimivat, viihtyisät, vuokratasoltaan kilpailukykyiset asunnot ja niiden ympäristö sekä edistää asukastoimintaa ja järjestää tarvittavat asumispalvelut.

Järvenpään Mestariasunnot Oy kehittää asuinalueita yhteistyössä asukkaiden, Järvenpään kaupungin ja muiden yhteistyötahojen kanssa.

Yhtiö jalostaa omistuksessaan olevaa asuntokantaa tarvittaessa eri kohderyhmien asunnoiksi. Tavoitteena on asuntokannan arvon säilyminen sekä laadukkaassa asuntokäytössä pitäminen.

Asunto Oy Tanhuaspi ja muu asuntokanta

Muuta asuntokantaa kaupungilla on vapaarahoitteisessa Asunto Oy Tanhuaspissa 27 asuntoa, joita käytetään kaupungin työsuhteasuntoina, erillisiä osakeasuntoja 93 kpl ja pien- ja muissa kiinteistöissä noin 70 asuntoa.

Muun kaupungin asunto-omaisuuden arvon säilymisestä, käytön tarkoituksenmukaisuudesta ja kunnossapidosta huolehditaan säännöllisesti mm. varaamalla vuosittain tarvittavat määrärahat kaupungin talousarvioon.

Kaupungin tytär- ja osakkuusyhteisöissä olevasta asunto-omaisuudesta löytyy määrittelyitä vuonna 2005 hyväksytyssä kaupungin omistajapoliittisissa linjauksissa sekä kaupungin konserniohjeissa.

4.7 Erityisasuminen

Erityisasumisella tarkoitetaan asumisen järjestämistä niille järvenpääläisille, jotka tarvitsevat asumiseensa erityistä tukea. Tuki voi olla pienimuotoisempaa, kuten esimerkiksi tukihenkilön ajoittaisia käyntejä tai laajempaa, kuten ympärivuorokautisen valvonnan järjestämistä tai näiden erilaisia välimuotoja.

Erityisryhmien asumisen järjestämisessä tarvitaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa, erikseen suunniteltuja asumisratkaisuja sekä asumisen tukihenkilöitä.

Vanhusten määrän kasvaessa tarvitaan jatkossa myös lisää yksityisiä palvelun tuottajia. Tämä edellyttää, että kaupungilla on tälle sektorille tarjolla heidän toimintaansa sopivia tontteja.

Nuorille soveltuvaa asuntokantaa toteuttavat pääsääntöisesti siihen tarkoitukseen erikoistuneet eri toimijat. Järvenpäässä Nuorisosäätiöllä ja Nuorisoasuntoliitolla on neljässä kohteessa yhteensä 141 asuntoa, jotka on tarkoitettu työssä käyville ja työelämään hakeutuville nuorille. Lisäksi kaupungilla on tukea tarvitseville nuorille osoitettuja yksittäisiä asuntoja omistamassaan asuntokannassa.

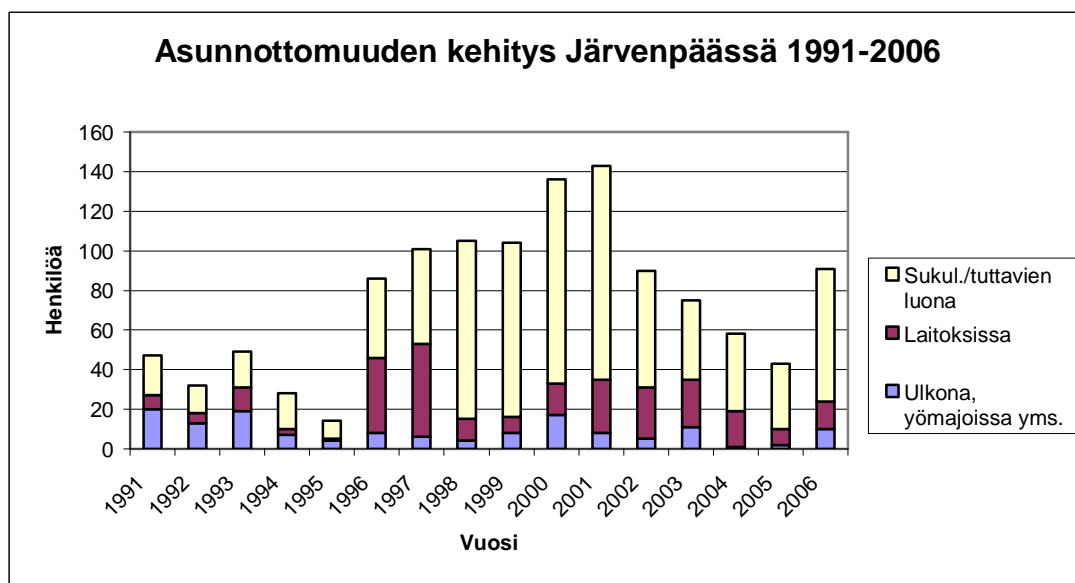
Erityisasumisen tarpeet suunnitellaan hyvissä ajoin etukäteen uusien asuntoalueiden suunnittelun yhteydessä. Tavoitteena on erityisryhmien asumisen hajauttaminen asuntokantaan.

Kaupunki tekee yhteistyötä erityisasumisen alalla toimivien tahojen kanssa. Sosiaali- ja terveystoimi huolehtii riittävästä asumisen neuvonnasta ja tuetusta asumisesta. Erityisryhmien asumisjärjestelyissä otetaan käyttöön myös asuntolamuotoinen ja valvottu asuminen.

Erityisryhmien asuminen on nyt painottunut Mestariasuntojen asuntokantaan sekä Y-Säätiön tai kaupungin omistamaan osakeasuntokantaan, joissa asuminen edellyttää kykyä itsenäiseen asumiseen muita häiritsemättä. Asuntoloita tai muuta valvottua

asuntokantaa ei käytettävissä juuri ole. Seurauksena on ollut liian suuri määrä järjestyshäiriöitä. Asunnottomuuden minimointi edellyttää riittävää tarkoitukseen soveltuvan asuntokannan ja asumisen tuen käyttöön saamista.

Asunnottomien määrä väheni Järvenpäässä koko 2000-luvun alkuvuosien ajan, mutta kääntyi uuteen nousuun vuonna 2006. Seuraavassa on kuvattu asunnottomuuden kehitystä Järvenpäässä:



Asunnottomuutta saadaan poistettua täysin tuskin koskaan. Suuri osa asunnottomista asustelee sukulaisten tai tuttavien luona tilapäisesti. Mielenterveysongelmaisten asuttaminen onnistuu kohtuullisen hyvin. Suurimmat asuntovaikeudet ovat päihdeongelmaisilla ja niillä nuorilla, joilta puuttuvat monet elämänhallintaan liittyvät taidot. Osalle nuorista on järjestettävä tuettua asumista.

Asunnottomuuden pitkittyminen pyritään estämään ja tavoitteena on poistaa yli vuoden kestänyt asunnottomuus.

5. ASUNTOPOLIITTISET TAVOITTEET VANHALLE ASUNTOKANNALLE

5.1 Arvon säilyminen ja asuntojen haluttavuus

Vanhojen asuntoalueiden ilmettä voidaan parantaa tarkoitukseen sopivalla lisärakentamisella, tiivistämisellä ja eheyttämällä harkitusti nykyisiä kaavoja. Toimenpiteillä pyritään lisäämään asuinalueiden arvostusta ja haluttavuutta.

Koko maassa ovat vanhat asunto-osakeyhtiöt muodostumassa pidemmällä aikavälillä ongelmaksi, koska niiden kunnossapitoa ja peruserantamista usein laiminlyödään eri syistä.

Vanhojen asuntojen haluttavuutta ylläpitää mm, että

- asunnoista/taloyhtiöistä on pidetty huolta
- asuinalueen imago on hyvä
- asuinympäristö on viihtyisä
- palvelut ovat saatavilla ja että
- kulkuyhteydet toimivat

Valtion asuntorahasto voi hyväksyä korkotukilainoiksi asunto-osakeyhtiöalojen perusparantamiseen myönnettyjä lainoja (ns. 40 %:n asunto-osakeyhtiölainat). Valtion asuntorahaston erilaisia korjausavustuksia ja perusparannuslainoitusta hyödynnetään tehokkaasti.

Kaupunki voi edistää asuinalueiden viihtyisyyttä tulemalla asuinalueitten asukkaita vastaan erilaisin menetelmin, kuten antamalla talkooapua ja neuvontaa. Erityisesti lähiöiden arvostusta ja haluttavuutta edistetään eri tilanteissa käyttökelpoisin menetelmin.

5.2 Käytettävyys ja esteettömyys

Järvenpäässä keskustan useista vanhoista kerrostaloista puuttuu hissi, mikä rajaa erityisesti ikääntyneiden, lapsiperheitten ja liikuntarajoitteisten elinpiiriä.

Valtion asuntorahasto avustaa hissien tai hissien rakentamista kerrostaloon, hissien korjausta liikuntaesteiden poistamiseksi sekä muuta korjausta, jolla tehdään mahdolliseksi liikuntaesteisen pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin.

Valtion asuntorahaston avustuksen määrä on enintään 50 % hyväksytyistä korjauskustannuksista. Kaupunki voi harkita lisäavustuksen myöntämistä uuden hissien rakentamiseen.

Asuntojen esteettömyys sekä kotipalvelujen hyvä laatu ja saatavuus ovat ikäihmisten kotona asumisen ja itsenäisen selviytymisen kannalta keskeisiä asioita. Toimivat palvelut edellyttävät kaupungin eri hallintokuntien välistä hyvää yhteistyötä ja asiakaslähtöistä asennetta. Järvenpäässä edistetään asuntojen esteettömyyttä mm. sosiaali- ja terveystoimen, teknisen toimen ja yleishallinnon yhteistyössä palkattavan asuntojen muutostöiden organisoijan avulla.

Esteettömyys otetaan huomioon jo asuinalueita ja asuintaloja suunniteltaessa ja toteutettaessa.

5.3 Terveellisyys

Asukkaiden kulkeminen kotiinsa tai liikkuminen ympäristössä on oltava mahdollisimman turvallista. Tämä edellyttää huolellisesti suunniteltuja liikenneratkaisuja, hyvin toimivia kevyen liikenteen väyliä, riittävää valaistusta ja hyviä näköetäisyyksiä liikuttaessa eri kulkuneuvoilla tai jalan. Turvallisella ja viihtyisällä asuinympäristöllä on suuri merkitys asukkaiden hyvinvointiin ja terveyteen.

Radon, asbesti, kosteusongelmat ja asuntojen sisäilman laatu vaikuttavat asumisen terveellisuuteen. Uustuotannossa näihin seikkoihin kiinnitetään valvonnan kautta huomiota, mutta vanhassa asuntokannassa tilanne on heikompi.

5.4 Kulttuuriperintö

Kaupungilla on arvokas kulttuuriympäristö. Kaupunginvaltuusto on 2004 hyväksynyt kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman vaiheet I ja II. Niissä on määritelty

- asemakaavalla suojellut kohteet,
- kohteet, joiden säilyttämiseksi kaupunki ryhtyy erityisiin kaavoitus- ym. toimenpiteisiin,
- kohteet, joiden säilyttämistä kaupunki edistää neuvonnalla ja ajankohtaisiin kaavoitus- tai rakennushankkeisiin liittyvillä ratkaisuilla sekä
- kohteet, joiden säilyttämiseksi kaupunki ei ryhdy toimenpiteisiin.

Suojeltavat kohteet tarvitsisivat myös lisätukea esimerkiksi kaavoituksellisilla ratkaisuilla ja neuvonnalla. Ympäristökeskus antaa jonkin verran avustuksia, mutta käytettävissä olevat määrärahat ovat varsin pieniä.

Kaupunki huolehtii omistamansa kulttuuriympäristön ja -kohteiden säilymisestä ja kunnossapidosta säännöllisesti varaamalla vuosittain tarvittavat määrärahat talousarvioon.

6. ASUNTOPOLIITISET TAVOITTEET UUSTUOTANNOLLE

6.1 Kokonaistuotantotavoite

Yleiskaavan mukaan kokonaistuotantotavoite on vähintään 350 asuntoa vuodessa, mieluummin kuitenkin 500 asuntoa vuosittain. 500 uudella asunnolla vuosittain voitaisiin varmistaa, että myös muuttotase olisi positiivinen. Arvioiden mukaan noin 200 asuntoa vuosittain menee asumisväljyyden kasvuun.

Kaupungin kokonaistuotantotavoitteessa on otettava huomioon myös Helsingin seudun positiivinen talouskasvu. Seudulle syntyy uusia työpaikkoja ja työntekijät tarvitsevat asuntoja.

6.2 Talotyyppi – asumismuoto

Yleiskaavassa tavoitteeksi on asetettu pientalomaisen asuntorakentamisen edistäminen siten, että sen osuus asuntotuotannosta olisi vuosittain 60-65 %. Pientalomaiseen kiintiöön kuuluvat omalle tontille rakennettujen omakotitalojen lisäksi myös mm. tuottajamuotoiset ryhmärakennetut yhtiömuotoiset omakotitalot sekä kytketyt talot ja rivitalot. Pientalomainen asuminen vastaa monien kotitalouksien asumistarpeita parhaiten.

Maapoliittisen periaateohjelman mukaan kaupunki turvaa ensisijaisesti Järvenpäässä asuvien tai täällä työssä käyvien henkilöiden omakotitonttien saantia kaavoittamalla vuosittain myytäväksi noin 50-60 omakotitonttia yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Kerrostalotuotannossa kaupungin keskustaan tarvitaan tasokkaita kerrostaloasuntoja.

Ikääntyneiden määrän on arvioitu kasvavan siten, että vuoteen 2020 mennessä yli 75-vuotiaita on Järvenpäässä jo 5059 henkeä. Vuonna 2005 heitä oli 1514 henkeä. Järvenpäässä olemassa olevat hoivakodit ovat pääsääntöisesti toteutettu valtion tuella, mutta palvelujen rahoittajana on pääosin kaupunki.

Jatkossa palvelu- ja hoivakoteja tarvitaan myös vapaarahoitteisesti tuotettuina ja erilaisin palveluvalikoimin varustettuina

Vanhoja aravavuokratiloja voidaan muuttaa eri kohderyhmien asunnoiksi valtion ns. superkorkotuella ja muilla käytettävissä olevilla avustuksilla.

6.3 Asuntokoko – väljyys, ruokakuntakoko

Vuonna 2004 asuntokunnista 10,5 % asui ahtaasti kaikkein tiukimman väljyysnormin mukaan eli asunnossa asui enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiötä ei lueta huoneeksi. Ahtaasti asuminen on sitä yleisempää, mitä suuremmasta asuntokunnasta on kysymys. Yli neljän hengen asuntokunnista yli puolet asuu ahtaasti, kahden hengen asuntokunnista vain 3 %.

Yleiskaavan mitoituksessa asumisväljyydessä varaudutaan 38(-40) h-m²/asukas v. 2020, kun vuosittaiseksi asumisväljyyden kasvuksi ennustettiin 0,28 h-m² /asukas/v. Mikäli väljyyden kasvu 0,5 h-m²/asukas/v toteutuu, seuraisi n. 415 asunnon lisätarve (n. 870 asukkaalle), mikä vastaa lähes vuoden asuntotuotantoa.

Tilastojen mukaan asuntokuntien keskikoko pienenee vähitellen Järvenpäässä, kuten koko maassakin. Vuonna 1975 asuntokunnan keskikoko oli Järvenpäässä 2,81 henkilöä ja vuonna 2004 2,22 henkilöä. Asuntokunnista vain yhden ja kahden hengen asuntokuntien absoluuttiset määrät ovat koko ajan lisääntyneet väestön kasvaessa. Kolmen hengen asuntokuntien lukumäärä on 1990-luvulta alkaen pysynyt suunnilleen samana, ja sitä suurempien asuntokuntien lukumäärä on 2000-luvulla hieman laskenut. Yhden hengen asuntokuntia oli vuonna 1975 21 % kaikista asuntokunnista ja vuonna 2004 36 %. Kahden hengen asuntokuntia oli vuonna 1975 25 % kaikista asuntokunnista ja vuonna 2004 31 %.

Järvenpäässä viimeisin ja em. tilastoissa vielä näkymätön huomio on lasten lukumäärän kasvu perheissä. Kun on useita lapsia, arvostetaan luonnon läheisyyttä, rauhallisuutta ja pientalobasumista.

Väljyyden osalta tavoite asetetaan yleiskaavan mukaisesti eli 38(-40) h-m²/asukas vuonna 2020. Vuosittainen asumisväljyyden kasvu olisi tällöin 0,28 h-m²/asukas/v. . Asuntojen uustuotannossa pyritään isompien omistusasuntojen lisäämiseen. Tämä on mahdollista esimerkiksi ottamalla asiasta tarvittavat määritykset tontinluovutusopimuksiin.

6.4 Hallintamuodot – kuka tuottaa

Rakennusliikkeet rakentavat omistusasuntoja myyntiin niin kauan, kun on kysyntää ja maksukykyisiä asiakkaita. Kaupunki huolehtii omalta osaltaan siitä, että toteuttamiskelpoisia tontteja riittää toivotun asuntotuotannon saamiseksi.

Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja voivat tuottaa kaupungin oman yhtiön lisäksi yleishyödylliset tahot, joiden toimintaan vuokra-asuntojen omistaminen ja vuokraaminen kuuluvat.

Kaupunki linjaa Järvenpään Mestariasunnot Oy:n uudisasuntojen tuotantotarpeen vuosittain kaupungin taloussuunnitelman käsittelyn yhteydessä.

Tavoitteena on vastata vuokra-asuntojen saatavuudessa erityisesti elinkeinoelämän tarpeisiin sekä erityisryhmien asunnontarpeeseen. Asuinalueet muodostetaan hallintamuodoltaan tasapainoisiksi ja samalla monimuotoisiksi.

Myös osaomistusasuntotuotannon määrää nostetaan kysynnän mukaan. Osaomistustalot kiinnostavat yleensä erityisesti nuoria ja nuoria perheitä, jotka ovat hankkimassa ensimmäistä omistusasuntoaan.

6.5 Rahoitusmuodot

Nykyinen asuntotuotanto on pääsääntöisesti vapaarahoitteista johtuen edullisista lainaehdoista. Aravalainoitus valtion tukimuotona vuokrataloissa väistyneen kokonaan korkotukilainoituksen tullessa tilalle.

Maapoliittisen ohjelman mukaan luovuttaessaan tontteja asuntotuotantoon kaupunki pyrkii turvaamaan valtion tukeman asuntotuotannon toteutuksen sekä erityisryhmien asuntojen tonttitarpeen. Tontinluovutuksissa ja maanhankintasopimuksissa voidaan asettaa soveltuvien osien vuokra-asuntokiintiöitä edunsaajille.

Edelleen maapoliittisen ohjelman mukaan kaupunki voi erikseen päättää, että rakentamisen rahoitukseen Valtion asuntorahastolta korkotukea tai lainaa saavalle omakotirakentajalle tontti luovutetaan vuokraamalla.

Tavoitteena on kaikkien erilaisten rahoitusmuotojen hyödyntäminen, jotta asuntotarjonta olisi mahdollisimman monimuotoista myös rahoituksen osalta. Valtion tukea tarvitaan erityisesti vuokra-asuntotuotannossa ja erityisryhmien asumisen järjestämisessä. Suurin osa asuntotuotannosta on kuitenkin ns. vaparahoitteista tuotantoa.

7. UUSTUOTANTOON VAIKUTTAMINEN

7.1 Luovutus maapoliittisen periaateohjelman mukaan

Kaupunki luovuttaa asuntorakentamiseen tarkoitettut tontit maapoliittisen periaateohjelman mukaisesti. Luovutuksista kaupunki voi laatia tontinvaraussopimuksen, jossa asetetaan asuntopoliittisia ja tarvittaessa muita ehtoja toteutukselle. Tontin luovutusmuoto pohditaan erikseen tapauskohtaisesti.

Kaupungin omaan asuntotuotantoon Järvenpään Mestariasunnot Oy:lle tarkoitettua tonttia ei ole tarkoituksenmukaista laittaa yleiseen hakuun.

7.2 Maankäytösopimukset

Kaupunki voi asettaa kaavamuutoksiin liittyvissä maankäytösopimuksissa tarvittaessa asuntopoliittisia ehtoja toteutettavalle asuntotuotannolle.

7.3 Muut näkökulmat

Asuinalueitten sosiaalinen eheys ja kaupungin tasapainoinen kehitys on edellytys kaupungin kilpailukyvyyn ja houkuttelevuuden säilymiselle. Sen vuoksi sekä uusien asuinalueiden tontinluovutuksissa että kohteiden tavoitteiden määrittelyssä otetaan huomioon väestön sosiaaliekonomiset ominaisuudet.

Ohjaamisella pyritään lieventämään alueellisten erojen syntymistä ja kasvua sekä huolehtimaan erityisesti heikoimmassa asemassa olevien alueiden vetovoimaisuuden nostamisesta tai vähintään säilymisestä.

Tavoitteena on viihtyisä, elinvoimainen ja monimuotoinen asuminen koko kaupungin alueella.

7.4 Seudulliset linjaukset

Helsingin seudun yhteistä asuntopoliittista näkemystä ollaan parhaillaan valmistelemassa. Myös KUUMA -kuntien yhteiseen kehityskuvaan liittyy yhteinen asuntopoliittinen näkemys. Järvenpään kaupunki on mukana yhteisesti sovittavan yhteisvastuullisen seudullisen asuntopoliitiikan toteuttamisessa.

8. KESKEISET KEHITETTÄVÄT TOIMENPITEET

Seuraavassa on koottu asuntopoliittisessa periaateohjelmassa esitetyt keskeiset kehitettävät toimenpiteet:

- kaupungin pitää valmistella ja hyväksyä pikaisesti yleiskaavan toteuttamisohjelma, jossa kartoitetaan asuntorakentamiseen saatavilla olevat maat (3.2)
- kaupunki rakennuttaa vuokra-asuntoja omistamansa yhtiön kautta edellytyksellä, että olosuhteet ovat uudistutuotannolle otolliset ja kysyntää on riittävästi (3.2)
- vanhojen vuokratalojen jalostusta uudentyypoiseen asuinkäyttöön jatketaan tarpeen mukaan (3.2)
- kaupungin ja KUUMA -kuntien pitää viestittää valtiolle, että valtion tulee kehittää tukipoliittikkaa nykytarpeita paremmin vastaavaksi kehittämällä uusia instrumentteja kohtuuhintaisen asuntotuotannon aikaansaamiseksi ja että valtion tulee olla johdonmukainen maapolitiikassaan ja toimia kulloisenkin hallitusohjelman mukaisesti. Valtion maiden omistus tulisi keskittää yhdelle taholle, joka ottaisi huomioon valtiovallan ilmaisemat asuntopoliittiset tavoitteet. Valtion omistamat raakamaat tulee myydä kunnille raakamaan hinnalla, koska nykyisillä menettelytavoillaan valtio nostattaa kunnissa maan hintaa ja sen kautta asumiskustannuksia (3.2)
- rakentamisen nopeuttamista kaupunki voi pyrkiä edistämään kaava-alueilla rakentamattomien tonttien kiinteistöveron korotuksella (3.3)
- kaupunki voi harkitusti antaa rakentamiskehotuksia ja tehdä maankäyttösopimuksia maapoliittisessa periaateohjelmassa määritellyllä tavalla (3.3)
- kaupunki selvittää ne valmiit tontit, joille rakentamiskehotus voitaisiin antaa sekä lisäksi ne tontit, joille rakentamiskehotus voitaisiin antaa tonttijaon laatimisen jälkeen ja päättää jatkotoimenpiteistä (3.3)
- tavoitteena on kaupunkitalouden kannalta terve väestörakenne siten, että Järvenpäässä on kaiken ikäisiä asukkaita ja huoltosuhde on enintään 1 (4.1)
- muuttoliike käännetään positiiviseksi (4.2)
- erityisryhmien asumisjärjestelyissä otetaan käyttöön myös asuntolamuotoinen ja valvottu asuminen (4.7)

- asunnottomuuden pitkittyminen pyritään estämään ja tavoitteena on poistaa yli vuoden kestänyt asunnottomuus (4.7)
- kaupunki voi edistää asuinalueiden viihtyisyyttä tulella asuinalueitten asukkaita vastaan erilaisin menetelmin, kuten antamalla talkooapua ja neuvontaa (5.1)
- esteettömyys otetaan huomioon jo asuinalueita ja asuintaloja suunniteltaessa ja toteutettaessa (5.2)
- kaupunki huolehtii omistamansa kulttuuriympäristön ja –kohteiden säilymisestä ja kunnossapidosta säännöllisesti varaamalla vuosittain tarvittavat määrärahat talousarvioon (5.4)
- uusien asuntojen kokonaistuotantotavoite on vähintään 350 asuntoa mieluummin 500 asuntoa vuosittain (6.1)
- pientalomaisen asuntorakentamisen osuus asuntotuotannosta on vuosittain 60-65 %. Omakotitontteja kaavoitetaan vuosittain myytäväksi 50-60 kappaletta. Kaupungin keskustaant tarvitaan tasokkaita kerrostaloasuntoja. Palvelu- ja hoivakoteja tarvitaan myös vapaarahoitteisesti tuotettuina ja erilaisin palveluvalikoimin varustettuina (6.2)
- asumisväljyydessä tavoite on 38(-40) h-m²/asukas vuonna 2020. Uustuotannossa pyritään isompien omistusasuntojen lisäämiseen (6.3)
- kaupunki linjaa Järvenpään Mestariasunnot Oy:n uudisasuntojen tuotantotarpeen vuosittain kaupungin taloussuunnitelman käsittelyn yhteydessä (6.4)
- osaomistusasuntotuotannon määrää nostetaan kysynnän mukaan (6.4)
- tavoitteena on kaikkien erilaisten rahoitusmuotojen hyödyntäminen (6.5)
- kaupunki voi laatia tontinluovutuksista tontinvarausopimuksen, jossa asetetaan asuntopoliittisia ja tarvittaessa muita ehtoja toteutukselle (7.1)
- kaupunki voi asettaa kaavamuutoksiin liittyvissä maankäyttösopimuksissa tarvittaessa asuntopoliittisia ehtoja toteutettavalle asuntotuotannolle (7.2)

KUUMAKUNTIEN KUNTATAULUKKO

	JÄRVENPÄÄ	KERAVA	MÄNTSÄLÄ	NURMIJÄRVI	PORNAINEN	TUUSULA
Väestö 1.1.2006	37 505	31 544	18 226	37 382	4 763	34 898
Väestön kehitys 2006-2010 / vuosi	enint. 1,5 %	1,1%	495 / v	2 % / 800 / v	3 % / 122 / v	2 % / 650 / v
Työttömyysaste 1.1.2006	7,2 %	5,2 %	5,9 % (-05 keskiarvo)	4,6 %	5,0 %	5,5 %
Asuntokanta 1.1.2006	17 628	15 012	7 936	15 297	1 878	14 660
Kunnan omistama asuntokanta: - määrä ja %-osuus asuntokannasta	1664 / 9,6%	n.1400 / 9,3%	532 / 6,7 %	1317 / 8,6%		814 / 5,6%
Asuntotuotantotavoitteet - keskimäär. tavoite 2006-2010 asuntoa / vuosi	vähintään 350, mieluummin 500	500	220	350	105	400
Toteutunut asuntotuotanto keskimäärin / vuosi kaudella						
- 1998-2001	280	254	138	307	37	366
- 2002-2005	340	339	169	453	80	318
Valtion tukema asuntotuotanto - yhteensä kaudella 1998-2005 - %-osuus koko kauden tuotannosta	442 17,8%	1110 47%	181 14,7%	480 15,8%	–	662 24,8%
Vuokra-asunnot - vuokra-asuntoja / 100 asukasta v.2004 - aravavuokra-asuntoja/100 asukasta v.2004 - aravavuokra-asunnot ja %-osuus as.kannasta	14,3 7,1 15,3%	16,4 8,9 3274 / 22%	8,4 4,1	8,3 4,1 10,2%	3,7 1,0	8,8 3,9 1356 / 9,2%
Hakijat vuokra-asuntoihin - kunnan asuntojono 30.9.2006 - hakijoita yhteensä v.2005 - asunnon saaneet v.2005 - asunnonsaajien %-osuus hakijoista	606 2313 435 18,8%	356 1030 (arvio) 423 37,4%	228 473 183 24,9%	606 1380 549 39,8%	16 25 7 28%	245 985 (arvio) 415 42,1%
Asumisoikeusasunnot - määrä ja %-osuus asuntokannasta	518 / 2,94%	598 / 4,1%	50 / 0,6 %	182 / 1,2%	–	606 / 4,1%
Hakijat asumisoikeusasuntoihin - viimeisin järjestysnumero 30.9.2006 - arvio "aktiivisista" hakijoista	4712 250	4033 500	348 80	1922 200-300	–	4213 500
Asumisväljyys m² / hlö	35,1	34,5	37,1	36,9	36,4	37,0
Asuntokunnan koko, hlö / asuntokunta	2,22	2,17	2,50	2,60	2,90	2,50