

Kaikissa kerros- ja luhtitaloissa keskipinta-alan tulee olla vähintään 55 m² /asunto. Asuinpinta-alan vähimmäisvaatimuksesta voidaan poiketa kaupunginhallituksen ennakkopäätöksellä.

Asuntomarkkinoiden keskeisimpiä trendejä ovat: Kaupungistuminen jatkuu ja erityisesti Uudenmaan alueen väestö kasvaa (1), asuntokuntien koko on pieni (2), ja vuokra-asumisen suosio kasvaa (3). Vaatimus keskipinta-alan nostamiseen 55 neliömetriin vaikuttaa kerrostalohankkeiden toteutumiseen. Asuntojen keskikoon kasvaessa, myytävien asuntojen yksikköhinta laskee ja kokonaishinta nousee. Asuntosijoittajan näkökulmasta isommista asunnoista saatava yksikkövuokra laskee ja kokonaisvuokra nousee. Vaatimus 55 neliömetrin keskipinta-alasta vaikuttaa merkittävästi asuntotuotantoon kohdistuvaan kysyntään. Vaatimuksen käyttöönoton riskinä on toimijoiden poistuminen markkinoilta. Muutosvaatimus ei ole markkinaehtoinen ja sillä on merkittävä vaikutus markkinoihin. Asuntojen keskipinta-alavaatimus 55 neliömetriä nähdään liian tiukkana, Newsecin näkemyksen mukaan keskipinta-alavaatimus 45 - 50 h-m² olisi markkinaehtoinen. (Newsec: Järvenpään asuntomarkkinoiden analyysi, 27.9.2023)

Kaupunkikehityksen näkemyksen mukaan 55 neliömetrin keskipinta-alavaatimus voi toteutua vain valtiontukemassa asuntotuotannossa. Vaparaahoitteisessa gryndi- tai vuokratuotannossa vaatimuksen vaikutuksen voi arvioida olevan erittäin merkittävä. Todennäköistä on, ettei kerrostalotontteja kyseisellä vaatimuksella saada kaupaksi. Jos vaatimus ei ole markkinaehtoinen, on sen negatiivinen vaikutus tontin hintaan noin 50 prosenttia (toisin sanoen, tontti kelpaa vain ARA-tuotantoon).

Yhdessä vuokra-asuntotuotantorajoitusten kanssa tarkoittaisi se käytännössä kerrostaloasuntotuotannon lopettamista tai vähintäänkin erittäin merkittävää vaikeuttamista Järvenpäässä.

Luovutaan huonelukumäärään perustuvasta asuinpinta-alasääntelystä.

Muutos on markkinaehtoinen. Muutos voi johtaa siihen, ettei kerrostaloihin synny huoneistojakaumaltaan monipuolista tarjontaa. Muutoksella ei ole ainakaan haitallista vaikutusta kerrostalohankkeiden toteuttamiseen.

Pois s. 16: Sääntely ei koske erityisasumisen hankkeita

Keskipinta-alasääntelyn ulottaminen erityisasumisen hankkeisiin johtaa siihen, ettei kaupunkiin synny yhtä ainoaa erityisasumisen hanketta ilman kaupunginhallituksen ennakkopäätöstä. Erityisasumisen hankkeissa keskipinta-alat ovat huomattavan pieniä, sillä asukkaat asuvat pääsääntöisesti yksin eivätkä tarvitse 55 neliömetriä tilaa. Ennakkopäätöksen hakeminen olisi omiaan hidastamaan hankkeiden liikkeelle lähtöä ja vaikeuttamaan hankkeisiin liittyviä neuvotteluprosesseja.

Järvenpää lisää pientaloasuntotuotantoaan siten, että vuodesta 2027 alkaen omakoti- ja rivitaloasunnot tuotetaan keskimäärin vähintään 180 asuntoa.

Jo 150 pientaloasunnon vaatimus vuoteen 2029 mennessä on haasteellinen. Tavoitetason nostaminen (180 asuntoa / vuonna 2027) merkitsisi lisäinvestointeja viimeistään vuodesta 2025-2026 alkaen. Toisaalta asunnon valmistuminen vuonna 2027 edellyttää sitä, että sitä aletaan rakentamaan vuonna 2026. Täten kunnallistekniikan pitää olla ”pintoja vaille” viimeistään valmis vuonna 2026. Koska kunnallistekniikan suunnitelmat hyväksytään asemakaavan hyväksymisen jälkeen, olisi asemakaavan oltava valmis viimeistään vuonna 2025. Täten muutokseen tähtäävien asemakaavojen tekeminen olisi tullut aloittaa jo vuonna 2023. Koska Järvenpäällä ei ole omistuksessaan sellaisia maareservejä, joihin kyseinen määrä asuntoja mahtuisi, olisi myös maanhankintatoimenpiteet tullut saattaa loppuun esimerkiksi Laurilantien varressa 20-luvun alkuun mennessä. Huomattakoon, ettei alkuperäinen

tavoitekaan (150 asuntoa / vuonna 2029) tule mahdolliseksi, ellei maanhankintatoimenpiteitä saateta tarvittaessa pakkokeinoinkin lähivuosina loppuun.

Pois himmelimalli -> Kaikkia Järvenpään alueita kehitetään tasapuolisesti. Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpäähän synny vuokra-asuntokeskittymiä. Kaupungin kerros- ja luhtitaloasuntotuotannosta enintään 30 % vuokra-asuntotuotantoa.

Vaatimus, että vuokra-asuntojen osuus uudishankkeissa on enintään 30%, vähentää Newsecin näkemyksen mukaan tontteihin kohdistuvaa kysyntää. Kysynnän ylläpitämisen yhtenä vaihtoehtona on laskea tonttien hintoja. Vuokra-asuntotuotannon määrän vähentyessä ja omistusasuntojen osuuden kasvaessa, hankkeiden käynnistyminen hidastuu, koska rakennusliikkeet joutuisivat sijoittamaan hankkeisiin enemmän omaa pääomaa. Täten muutos voi johtaa siihen, että hankkeen aloittaminen viivästyy, siirtyy tai jää toteutumatta. Vuokra-asumisen jo pitemmän aikaa lisääntyttä, ohjattaisiin tuotantoa kysyntään nähden päinvastaiseen suuntaan. Mikäli kaupungin kohtuuhintainen asuntotarjonta sekä vuokra-asuntotarjonta eivät vastaa markkinoilla olevaa kysyntää, riskinä on asukkaiden, työvoiman ja rakentamisen siirtyminen naapurikuntiin. (Newsec: Järvenpään asuntomarkkinoiden analyysi, 27.9.2023)

Poistetaan lause s18: Sääntely ei koske erityisasumisen hankkeita.

Kaikki erityisasumisen hankkeet ovat joitakin muita kuin vapaarahoitteista gryndituotantoa. Erityisasumisen hankkeiden osuuden voi arvioida olevan noin 10 % kaikista hankkeista. Erityisesti vanhusten asunnoille on valtavasti kysyntää Järvenpäässä. Kysyntä erityisasumishankkeiden osalta lisääntyy jatkuvasti väestön ikääntyessä. Mikäli sääntely koskisi myös erityisryhmien hankkeita, olisi vuokra-asuntotuotannon muu osuus 20 % kaikista hankkeista. Perinteisesti pelkästään valtion tukema asuntotuotanto on muodostanut noin 20 % asuntotuotannosta, josta Mestariasuntojen osuus on ollut keskimäärin noin puolet (vaihdellen kuitenkin vuosittain merkittävästi). Mikäli Mestaritoiminta ei jatkossa enää rakentaisi asuntoja lainkaan ja kohtuuhintainen asuntotuotanto lopetettaisiin, voisi uudishankkeessa rakentaja toteuttaa aina yhden vapaarahoitteisen vuokrakerrostalon kutakin neljää gryndikohdetta kohden. Näköpiirissä ei ole, että tällaisella reunaehdoilla yksikään hanke voisi käynnistyä. Edelleen muutos johtaisi siihen, että kerrostalotontit kelpaisivat vain ARA-tuotantoon.