

Kaupunkikehityslautakunta:
Asunto-ohjelman hyväksyminen
15.12.2022

Maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen
Erityisasiantuntija Mari Karsio



Järvenpään kaupungin strategia lähtökohtana

-Asuntopoliittinen-ohjelma linjaa ja suuntaa tarkemmin asuntotuotantoa strategian toteutusta

VISIO

Järvenpääläiset voivat hyvin ja asiat hoituvat sujuvasti metropolialueen pohjoisessa keskuksessa.

PAINOPISTEET



MISSIO

Rakennamme yhdessä kaupunkia, jossa järvenpääläisellä on turvalliset juuret ja kantavat siivet.

ARVOT



Kestävä ja hallittu kasvu (vaikuttavuus +++)

Asunto-ohjelma luo tavoitetilan, millaista tulevan asuntotuotannon halutaan olevan

Vireä kaupunkielämä (vaikuttavuus ++)

Asunto-ohjelma vaikuttaa välillisesti kaupungin vireyteen – kasvava kaupunki houkuttelee yrityksiä ja synnyttää palveluita

Ajoissa auttaminen (vaikuttavuus +)

Asunto-ohjelma turvaa kohtuuhintaisen ja erityisryhmien asuntotuotantarpeet

Asunto-ohjelman alustavat tavoitteet

Rakentaa uusi asunto-ohjelma **osallistamalla ja tutkimalla** viiteryhmiä rikkailla ja luovilla menetelmillä

1

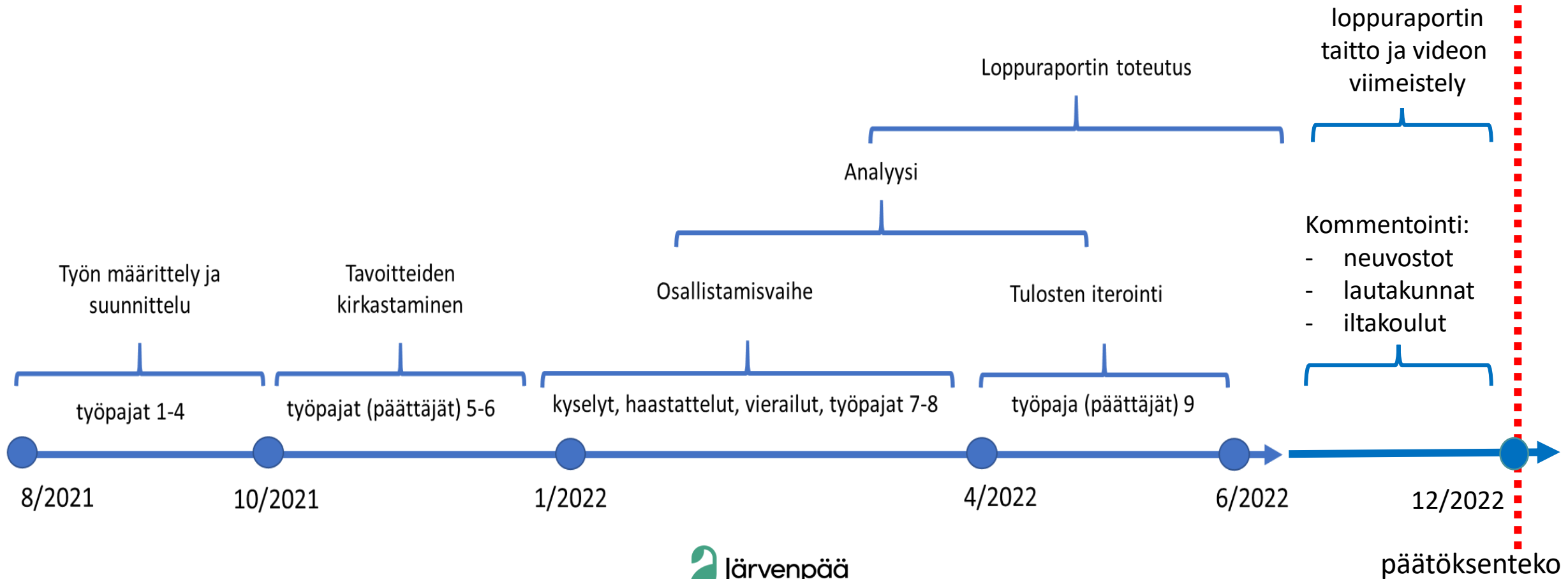
- Tutkitaan viiteryhmien arvoja, asenteita, unelmia ja odotuksia, joiden päälle ohjelmat rakennetaan
- Osallistetaan työn kannalta merkitykselliset viiteryhmät suunnitteluun
- Ohjelmassa pyritään konkreettisiin ohjeisiin tulevaisuuden Järvenpään rakentamiseksi

2

Hyödyntää ohjelmien **suunnittelussa ja viestinnässä innostavia sekä vaikuttavia** menetelmiä

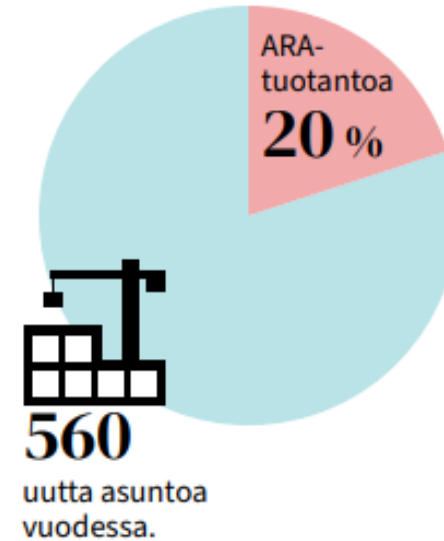
- Toteutetaan ohjelma uudentyyppisillä menetelmillä siten, että ohjelmasta tulee vaikuttava ja merkityksellinen kaupungin kehittämisen väline
- Sisällytetään lopullisen ohjelman raportointimuotoon mm. videota, kuvia ja muita luovia viestintätapoja

Asunto-ohjelman laatimisprosessi



Tavoite #1: Riittävä asuntotuotanto

- Asumisen kustannuksiin vaikuttaa moni seikka, kuten asuntojen ja vuokrien hinnat, sähkön ja lämmityksen hinta sekä kiinteistövero.
- Asunto-ohjelmalla voidaan vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vallitseviin vuokratasoihin.
- Asuntojen hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksessa. Mikäli kysyntä ylittää tarjonnan, nousevat asumisen kustannukset ja päinvastoin.
 - Asuntojen kysyntään vaikuttavat mm. väestökehitys, kaupungin vetovoima, käytettävissä olevat tulot sekä pankkien lainananto ja korkotasot.
 - Asuntojen tarjontaan vaikuttavat mm. kaavoitus, rahoitusolosuhteet sekä rakennussektorin kilpailu ja tuottavuus.
- Mikäli kaupunki haluaa hillitä asumiskustannusten nousua, on sen pyrittävä vastaamaan asuntojen kysyntään riittävällä ja kysyntää vastaavalla tarjonnalla.



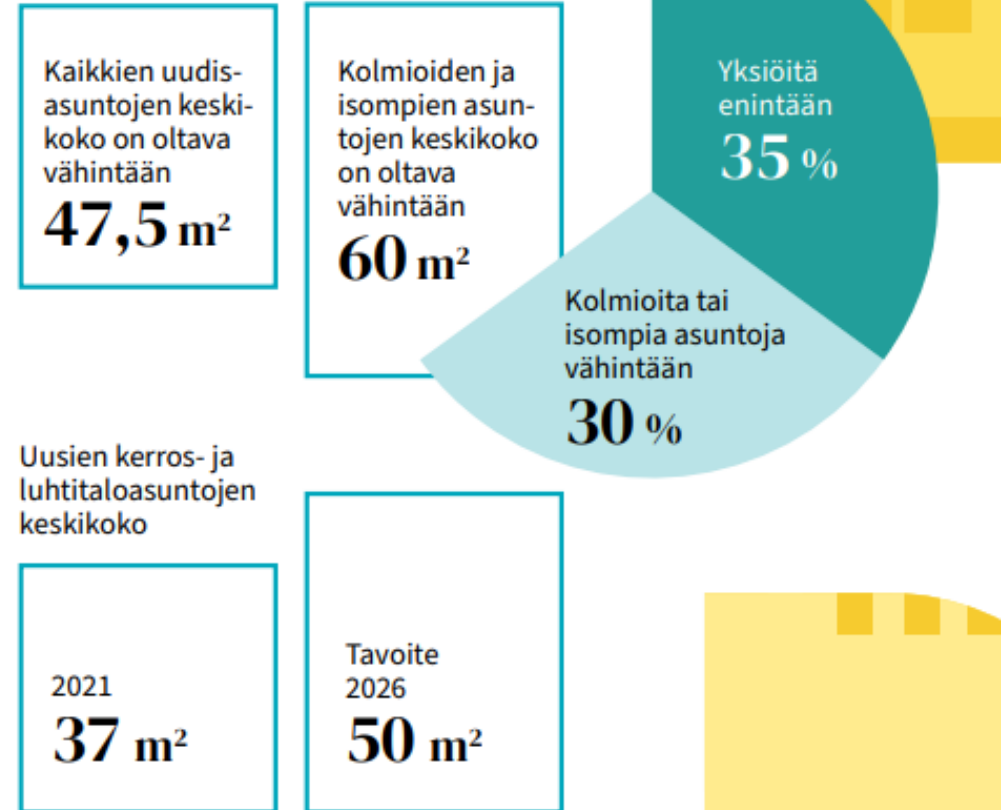
Uusien perheasuntojen määrä Järvenpäässä

2023	2024	2025	2026
245	255	265	275

Tavoite #2: Lisää tilaa koteihin

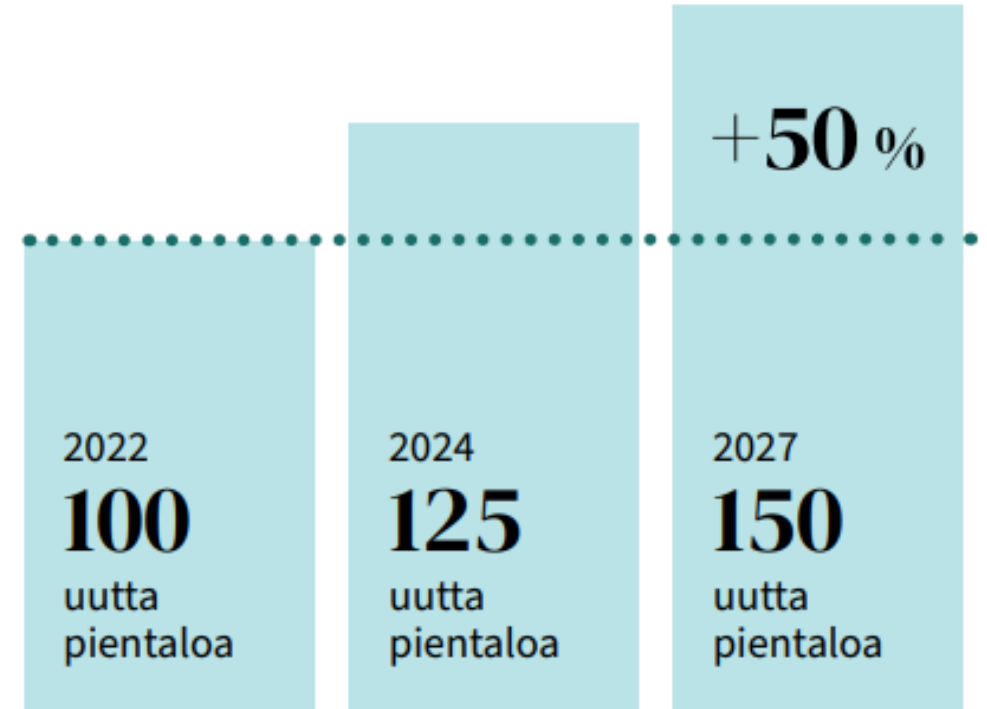
- Etätöiden lisääntyminen tarkoittaa, että tavallisen asumisen lisäksi kotona pitää pystyä tekemään töitä ja vieläpä niin, että työhyvinvointi ja ergonomia säilyvät. Töiden tekeminen kotona vaatii tilaa. Osallistuminen etäkokouksiin vaatehuoneesta tai saunasta ei ole pitkän päälle terveellinen ratkaisu. Tämän vuoksi Järvenpään uusiin asuntoihin edellytetään lisää tilaa.
- Uudistuotannossa yksiöitä saa olla enintään 35 prosenttia asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee vähintään olla 30 prosenttia asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 60 neliometriä. Lisäksi asuntojen keskipinta-alan tulee olla kaikissa hankkeissa vähintään 47,5 m².

Uusissa asunnoissa on oltava enemmän tilaa



Tavoite #3: Koti elämän eri vaiheisiin

- Järvenpään tavoitteena on hallittu kasvu, missä kasvu ei perustu yksiöpainotteiseen vuokra-asuntotuotantoon. Tavoitteena on huomioida asukkaiden asumisen ketjut ja ehkäistä tarvetta poismuutolle kaupungista elämäntilanteiden muuttuessa.
- Kaupungin kasvu on ollut kerrostalopainotteista, sillä suurimmat aluekehityshankkeet ovat sijoittuneet ja sijoittuvat jatkossakin aivan kaupungin keskustaan ja junaseisakkeiden viereen. Jotta emme tulevaisuudessa perusta kasvuamme ainoastaan kerrostaloasumisen varaan, tarvitaan asuntotuotantoon myös riittävästi pientaloasuntotuotantoa.
- Järvenpää lisää pientaloasuntotuotantoaan siten, että pientalojen tuotantomäärä nousee vuoden 2022 tasosta (100 pientaloasuntoa/vuosi) 50 prosenttia seuraavan neljän vuoden kuluessa siten, että pientaloasuntotuotanto on vuodesta 2027 lähtien vähintään 150 pientaloasuntoa vuodessa.



Tavoite #4: Turvallinen Järvenpää

- Koettuun turvallisuuteen vaikuttaa moni seikka. Asunto-ohjelman kontekstissa asuinalueiden turvallisuuteen vaikuttaa ennen kaikkea asuinalueiden diversiteetti ja rakennetun ympäristön siisteys.
- Asuinalueen eriytymiseen syynä on useimmiten se, että yhdelle alueelle on sijoittunut liiaksi hallintamuodoiltaan ja kooltaan yksipuolista asuntokantaa.
- Kaikkia Järvenpään alueita kehitetään tasapuolisesti. Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpään synny vuokra-asuntokeskittymiä.
- Uudishankkeissa enintään 50 % saa olla vuokra-asuntotuotantoa.
- Lisäksi kaavakehityshankkeissa pidetään huolta viheralueiden saavutettavuudesta sekä laadukkaasta katutilan toteutuksesta.



Mittarit ja tavoitteet

	Lähtötilanne	2023	2024	2025	2026
Asuntotuotannon määrä, liukuva keskiarvo (2023-2026)	692*	560			
Pientaloasuntojen määrä, kpl	100	100-125	125	125-150	Yli 150
ARA-asuntojen määrä, kpl	137	100-120	100-120	100-120	100-120
Perheasuntojen määrä, kpl	n. 200 **	245	255	265	275
Uusien kerrostaloasuntojen keskikoko, m2	41*	45	47,5	50	50

* keskiarvo vuosilta 2017-2021

** ei tilastoitu aikaisemmin

*** keskiarvo vuosilta 2017-2021

Asunto-ohjelman toteuttamisen keskeiset haasteet

- Ekonomian tulee toimia kaikissa ratkaisuisa
 - Konseptin kaupallinen toimivuus investoreiden näkökulmasta – markkinatilanne suuri riski
- Pitkät aikajänteet
 - Kysyntä reagoi nopeasti, tarjonta hitaasti
- Suunnittelu ja toteutus ”polkumaista”
 - Aikaisempien ratkaisut vaikuttavat merkittävästi tuleviin ratkaisumahdollisuuksiin
 - Linjakuus ja pitkän tähtäimen suunnitelmat keskiössä
- Ihmiset tekevät päätökset (excelit ei riitä, tarinan pitää toimia)
 - Intressien yhteensovittaminen
 - Luottamus

