



Asunto- ohjelma

 Järvenpää

Sisältö

Asunto muodostaa perustan arjen hyvinvoinnille	3
Asuminen Järvenpäässä	5
Asumisen visio	10
Asunto-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet	14
Riittävä asuntotuotanto	16
Lisää tilaa koteihin	18
Koti elämän eri vaiheisiin	19
Turvallinen Järvenpää	20
Asuntotuotannon sijoittuminen ja kehittäminen	21
Tavoitteista toteutukseen	24



Asunto muodostaa perustan arjen hyvinvoinnille

Asumisen tarpeet muuttuvat paitsi yhteiskunnan kehittyessä myös elämän eri vaiheissa. Pieni yksiö junaseisakkeen lähellä voi tyydyttää nuoren opiskelijan asumistarpeet, kun taas nelihenkinen lapsiperhe voi painottaa enemmän tilatarpeitaan ja koulujen läheisyyttä. Järvenpään tavoitteena on mahdollistaa se, että kukin järvenpääläinen löytää kaupungistaan omaan elämäntilanteeseensa sopivan asunnon, jota hän voi ylpeänä kutsua kodikseen. Samalla kaupungin tulee varmistaa, että Järvenpää on houkutteleva asuinpaikkakunta myös uusille järvenpääläisille.

Asunto-ohjelman aikajänne on pitkä, mistä johtuen asuntopoliittisten tavoitteiden tulee pohjautua trendinomaisesti etenevistä asumisen ilmiöistä vastaamaan asumisen pitkäkestoisiin tarpeisiin. Asunto-ohjelmalla säädellään tulevien asuntojen tuotantoa eli ns. uudisrakentamista. Kun uudistuotannon määrää verrataan olemassa olevan asuntokannan määrään, voidaan havaita, että ainoastaan pitkäjänteisellä ja johdonmukaisella työllä voidaan saada aikaan koko kaupunkia koskevia merkittäviä vaikutuksia.



Julkinen sektori näyttelee asuntomarkkinoilla merkittävää roolia. Valtio ohjaa asuntorakentamisen juridista viitekehystä. Valtio päättää myös asuntotuotannon tarjonta- sekä kysyntätuista (esim. asumistuet) ja niiden roolista osana sosiaaliturverkostoa. Kaupungin rooli on huolehtia asuntotuotannon edellytyksistä, on kyse sitten olemassa olevien asuinalueiden tiivistämishankkeista, erityisryhmien tarpeiden täyttämisestä tai kokonaan uusien asuinalueiden toteuttamisesta. Yksityinen sektori, eli käytännössä yritykset, toimii asuntojen rakentajana ja rakennuttajana.

Yritysten rooli on asuntopolitiikassa merkittävä, sillä yrityksillä on vapaus valita, millä asuntomarkkinoilla he operoivat tai operoivatko lainkaan. Koska kaupungin asunto-ohjelmalla ohjataan asuntotuotantoa, on pidettävä mielessä, ettei yksikään talo rakennu itsestään. Tulevaisuuden asuminen Järvenpäässä houkuttelee yrityksiä rakentamaan monipuoliseen kaupunkiimme ja kehittämään erilaisia asumisen konsepteja.

Järvenpääläiset eivät elä arkeaan vain Järvenpäässä, vaan heidän elämänsä kytkeytyy koko Helsingin seutuun. Järvenpään kaupunki on kehyskunta, jonka asuntopolitiikkaa ei voida suunnitella irrallisena Helsingin seudusta. Helsingin seudun 14 kunnalla onkin pitkät perinteet maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelyyhteistyössä (MAL-yhteistyö). MAL-yhteistyön lopputuloksena tehtävän MAL-sopimuksen toimenpiteet luovat edellytyksiä seudullisesti tarvittavaa vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle. Toimenpiteiden tarkoituksena on edistää kestävästä yhdyskuntarakennetta, mahdollistaa sujuva arki, edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja elinkeinoelämän elinvoimaisuutta.

Järvenpään kaupunkistrategiassa asumisen näkökulmasta kärkenä on kestävä ja hallittu kasvu sekä vireä kaupunkielämä. Järvenpää haluaa kasvaa ja tarjota sekä ihmisille että yrityksille kasvun paikkoja.

An aerial photograph of Järvenpää, Finland, taken during the golden hour of sunrise. The city's residential buildings and commercial structures are visible in the background, partially obscured by a light mist. In the foreground, a large green park area features a prominent fountain with a tall, thin water column. The lake to the left reflects the soft morning light. The sky is a clear, pale blue. A large yellow graphic overlay is positioned in the bottom-left corner, containing the title text and decorative icons.

Asuminen Järvenpäässä

Järvenpää on kasvukaupunki

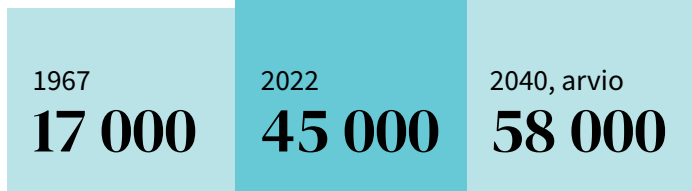
Järvenpäästä tuli kaupunki vuonna 1967. Tuolloin kaupungissa oli 17 000 asukasta. Sittemmin kaupunki on kasvanut keskimäärin kahden prosentin vuosivauhtia ollen nykyisin 45 000 asukkaan kaupunki. Järvenpään väestösuunnitteen mukaan kaupungin väkiluku tulee olemaan vuonna 2040 noin 58 000 asukasta, mikä tarkoittaa, että seuraavan parinkymmenen vuoden aikana kaupunki tulee kasvamaan hieman alle 1,5 prosentin vuosivauhtia. Tulevina vuosina kasvuvauhti tulee siten hieman hidastumaan.

Sana 'kaupunki' toistuu paitsi kaupunkistrategiassa, myös nyt käsillä olevassa asunto-ohjelmassa. Kaupunki-sanan etymologia pohjautuu ruotsinkieliseen sanaan köping 'kauppapaikka' ja se on määritelty väestökeskittymäksi, jossa asutus on kaupunkia ympäröivää maaseutua selvästi tiheämpää. Viesti on selvä – Järvenpään asunto-ohjelmalla rakennetaan tiivistä kaupunkikeskusta. Lähtökohdat ovat luonnolliset, sillä Järvenpään kaupungin pinta-ala on alle 40 neliökilometriä, mikä tarkoittaa, että kaupungin halkaisija on keskimäärin kuusi kilometriä. Kun halkaisijaltaan kuuden kilometrin kokoiseen kaupunkiin on sijoittunut neljä juna-asemaa, 10 peruskoulua, 17 kunnallista ja 10 yksityistä päiväkotia, yli 3 000 yritystä ja yli 45 000 asukasta, on selvää, että tiiveys on Järvenpään kaupungin ominaispiirre.

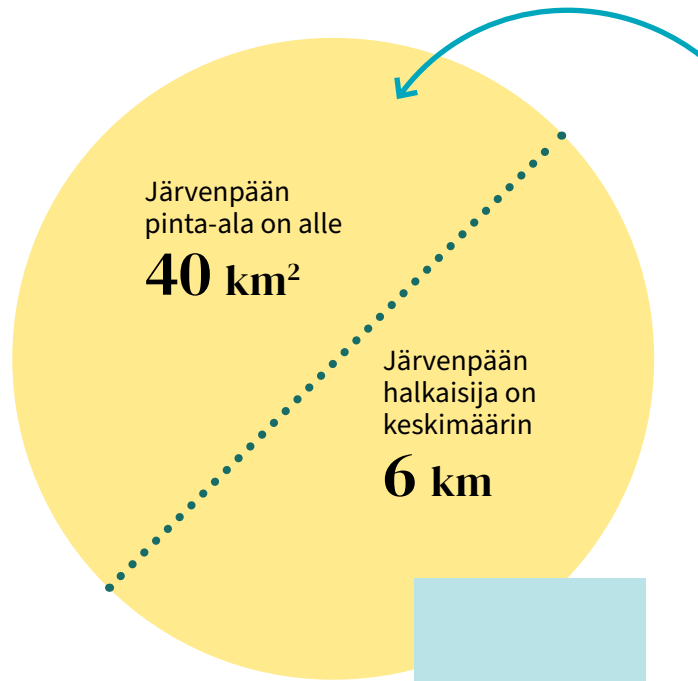
Asuntokuntien määrä kasvaa ja koko pienenee kaikilla Suomen alueilla. Keskeisin selittäjä trendille on yksihenkisten asuntokuntien määrän voimakas kasvu ja kaikkien muiden asuntokuntien määrän nopea lasku. Asuntokuntien koko laskee Helsingin seudulla voimakkaimmin Pornaisissa ja hitaimmin Helsingissä. Yksihenkisiä asuntokuntia löytyy erityisesti nuorista aikuisista ja eläkeläisistä. Asuntokuntien koon supistumiseen vaikuttaa paitsi ikääntyminen myös elämäntapojen ja kulttuurin muutokset. Järvenpäälaisistä asuntokunnista yhden henkilön talouksia on 45 prosenttia.

Järvenpäälaisistä asuntokunnista puolet asuu kerrostaloissa ja puolet pientaloissa. Omistus-asuminen on Järvenpäässä vallitseva hallintamuoto, kaksi kolmasosaa Järvenpään asuntokunnista omistaa asuntonsa.

Järvenpään väkiluku



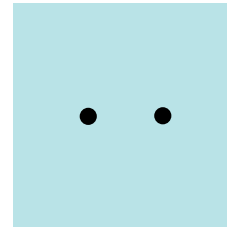
Järvenpään väkiluku kasvaa vuosittain keskimäärin **1,5 %** 2020–2040.



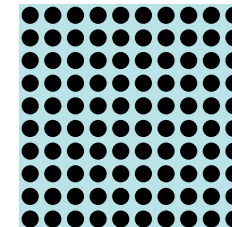
Vuonna 2022 Järvenpäässä on **45 000** asukasta, **4** juna-asemaa, **10** peruskoulua, **27** päiväkotia ja **3 000** yritystä.

Järvenpää on pinta-alaltaan Suomen **seitsemänneksi pienin** ja asukastiheydeltään **neljänneksi tihein** kunta.

Suomessa asuu **18** asukasta/km².

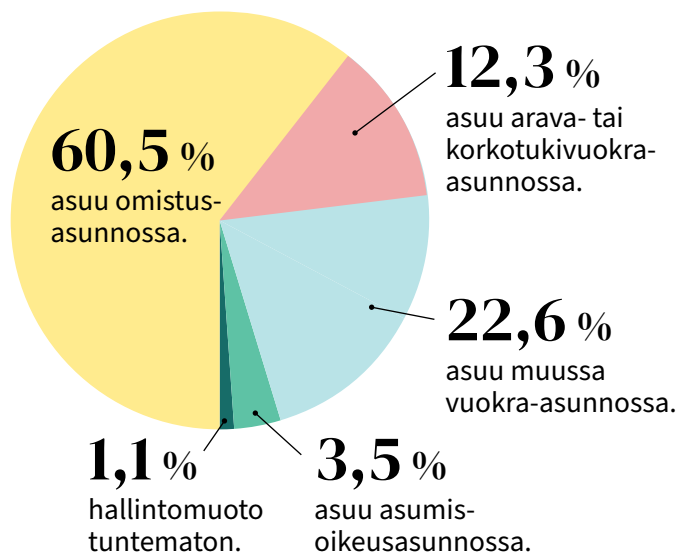
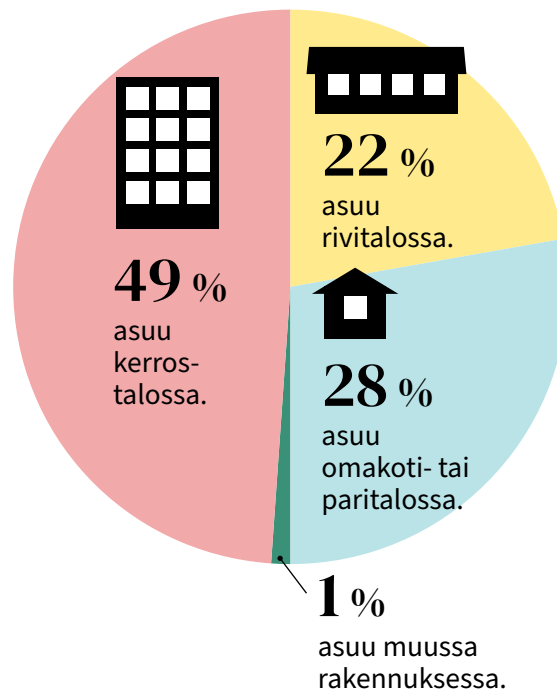
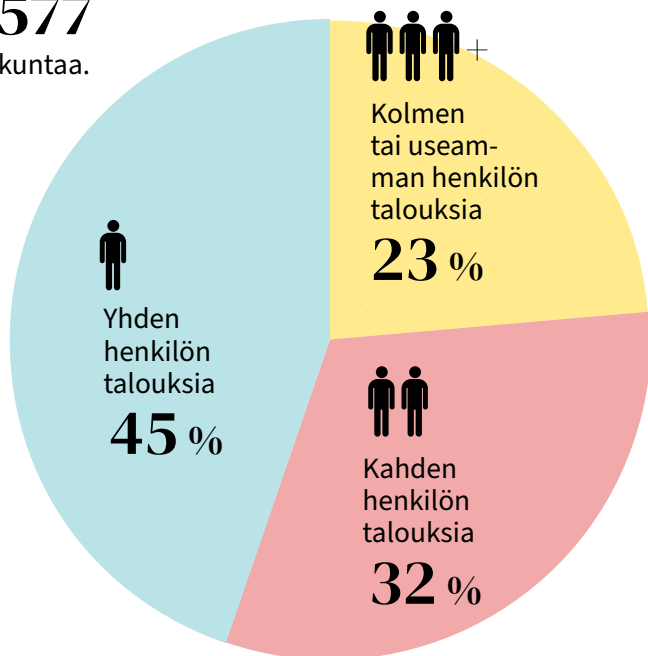


Järvenpäässä asuu **1125** asukasta/km².



Järvenpään asuntokunnat

Järvenpäässä on
22 577
asuntokuntaa.



Lähde: Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteiden mukaan 2021, Asuntokunnat koon ja talotyypin mukaan 2021.



Asumisen visio



Järvenpää on Keski-Uudenmaan vetovoimaisin kaupunki

Tämän asunto-ohjelman turvin Järvenpäästä rakennetaan kaupunkia sanan varsinaisessa merkityksessä. Järvenpään vetovoima perustuu turvalliseen kaupunkiympäristöön, monipuolisiin asumisen mahdollisuuksiin, edullisiin asumiskustannuksiin, saavutettaviin palveluihin ja sujuviin liikenneyhteyksiin sekä laadukkaaseen julkiseen tilaan ja viheralueverkostoihin.

Kaupunkistrategia antaa linjaukset asunto-ohjelmalle, joka konkretisoi asetettuja päälinjauksia ja syventää asumisen tahtotilaa. Asunto-ohjelma on laadittu, jotta Järvenpäässä saadaan yhteiset periaatteet sille, miten tulevaisuuden asuntotuotantoa ohjataan ja asumista kehitetään.

Kaupunkistrategian ja asunto-ohjelman vision mukaan “järvenpääläiset voivat hyvin ja asiat hoituvat sujuvasti metropolialueen pohjoisessa keskuksessa”. Tämä tarkoittaa, että Järvenpäästä halutaan rakentaa tiivistä asumisen ja elämisen keskittymää, jossa arkielämän palvelut ovat helposti saavutettavissa. Kaupunkistrategian ja asunto-ohjelman missio vuorostaan korostaa, että sekä “juurtuneet että junantuomat järvenpääläiset rakentavat yhdessä kaupunkia”. Missiossa tulee esille se, että Järvenpäähän muuttaa jatkuvasti uusia ihmisiä, jotka kaupunki toivottaa tervetulleeksi rakentamaan entistä toimivampaa kaupunkia yhdessä nykyisten asukkaiden kanssa.

Asuntotuotantoa ei ohjata pelkästään asunto-ohjelman avulla. Järvenpään asuntotuotantoa ohjaavat myös kaupungin muut strategiset linjaukset ja periaatteet sekä valtion ja kaupunkiseutujen välinen yhteistyö. Kaupungin asuntoliittiseen kokonaisuuteen vaikuttavat erityisesti kaupungin omat linjaukset, kaupungin maapoliittiset käytännöt, rakennusjärjestys, yleiskaava(t), väestösuunnite, Resurssiviisauden tiekartta, Hyvinvointi- ja turvallisuussuunnitelma, hyväksytyt investointiohjelmat ja kaavoitussuunnitelma sekä asuntomarkkinat. Lisäksi asuntotuotannon tavoitteisiin vaikuttaa hyväksyty maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus). Toisaalta lainsäädäntö asettaa viitekehyksen sille, missä määrin ja millä tavoin asuntotuotantoa voi ohjata.

Asunto-ohjelman valmisteluun on osallistettu niin virkamiehiä, luottamushenkilöitä kuin kaupunkilaisiakin. Valmistelussa tärkeiksi asioiksi nousivat erityisesti turvallisuus, asumiskustannusten nousun hillitseminen, erilaiset tilatarpeet ja riittävä pientalotuotanto.

Turvallisuus on kaiken lähtökohta. Asuminen ei voi olla laadukasta, jos asunto tai asuinympäristö ei ole turvallinen. Tämän asunto-ohjelman myötä Järvenpäästä tehdään aikaisempaa turvallisempi asuinpaikka.

Hyvin toimiva, vetovoimainen kaupunki houkuttelee uusia asukkaita ja yrityksiä. Mikäli kaupunki ei vastaa asuntojen kysyntään, nousevat asuntojen hinnat aina siihen pisteeseen saakka, kunnes nousevat asumiskustannukset vähentävät kaupungin vetovoimaa ja asuntojen kysyntää. Tämän asunto-ohjelman turvin Järvenpää halutaan pitää vetovoimaisena ja ihmisten asumiskustannukset kohtuullisina riittäväällä asuntotuotannolla.

Korona ja muuttuneet työnteon tavat ovat muuttaneet ihmisten tilatarpeita ja asumispreferenssejä. Houkutellakseen työkäistä väestöä Järvenpään on kyettävä tarjoamaan aikaisempaa isompia asuntoja kilpailukykyiseen hintaan. Asuntotuotannon on oltava monipuolista ja sellaista, että Järvenpäästä löytyy koti elämän eri vaiheisiin.





Asunto- ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

Asunto-ohjelman valmistelussa
tunnistettiin neljä keskeistä tavoitetta
Järvenpään tulevalle asuntotuotannolle:

1

**Riittävä
asuntotuotanto**

2

**Lisää tilaa
koteihin**

3

**Koti elämän
eri vaiheisiin**

4

**Turvallinen
Järvenpää**

1 Riittävä asuntotuotanto

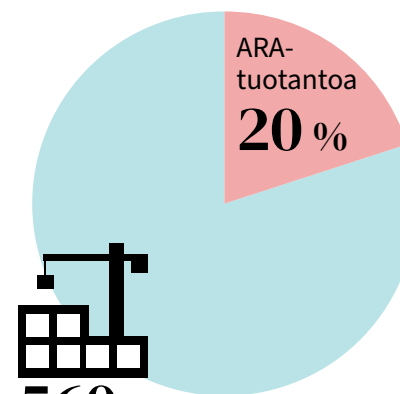
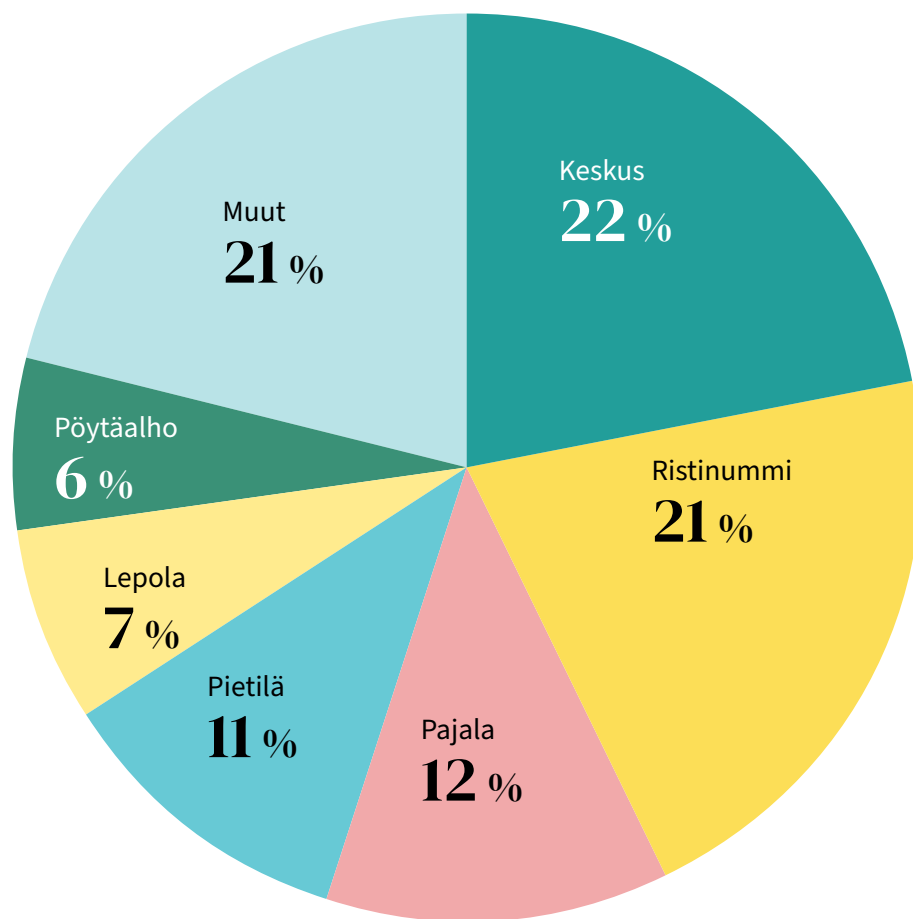
Asumisen kustannuksiin vaikuttaa moni seikka, kuten asuntojen ja vuokrien hinnat, sähkön ja lämmityksen hinta sekä kiinteistövero. Asunto-ohjelmalla voidaan vaikuttaa asuntojen hintoihin ja vallitseviin vuokratasoihin.

Asuntojen hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksessa. 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 kysyntä ylittää tarjonnan, nousevat asumisen kustannukset ja päinvastoin. Mikäli kaupunki haluaa hillitä asumiskustannusten nousua, on sen pyrittävä vastaamaan asuntojen kysyntään riittävällä sekä riittävän mielenkiintoisella tarjonnalla.

Järvenpäässä on vetovoimaa. Kaupunki saa voimakasta muuttovoittoa ympäri pääkaupunkiseutua erityisesti työssäkäyvien ikäluokasta.

Järvenpään tavoite on tuottaa keskimäärin 560 uutta asuntoa vuodessa. Näistä 560 asunnosta 20 prosenttia on oltava MAL-sopimuksen mukaisesti kohtuuhintaista ARA-tuotantoa. Järvenpään Mestariasunnot Oy vastaa osaltaan kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tarpeenmukaisesta tuotannosta.

Uudisasuntotuotannon jakautuminen kaupunginosittain 2022–2040



560
uutta asuntoa
vuodessa.

Uusien perheasuntojen määrä Järvenpäässä

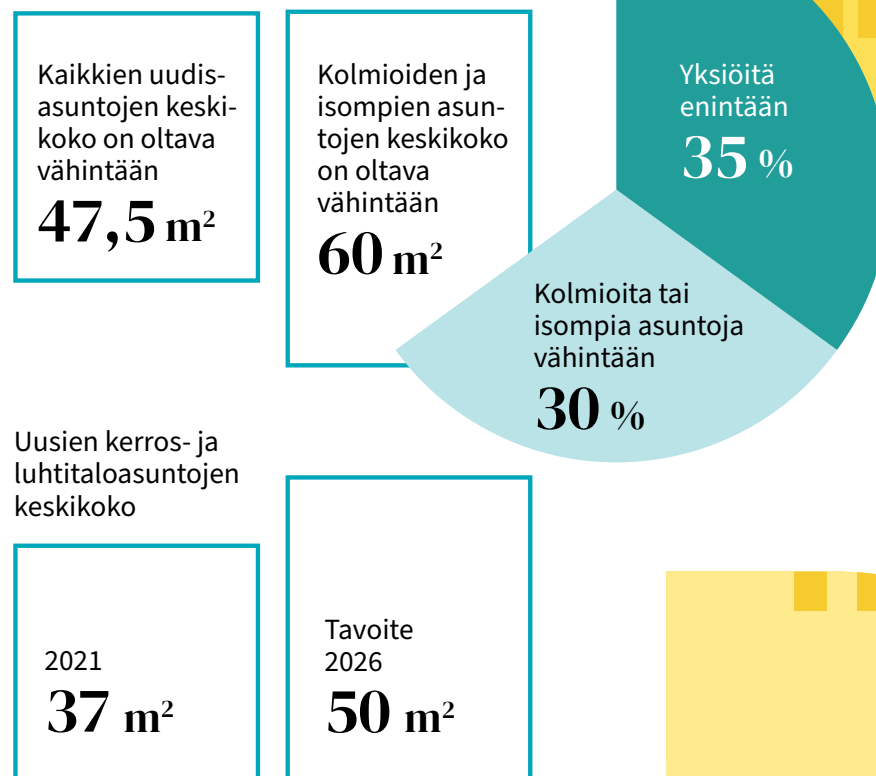
Vuosi	Määrä
2023	245
2024	255
2025	265
2026	275

2 Lisää tilaa koteihin

Etätöön 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

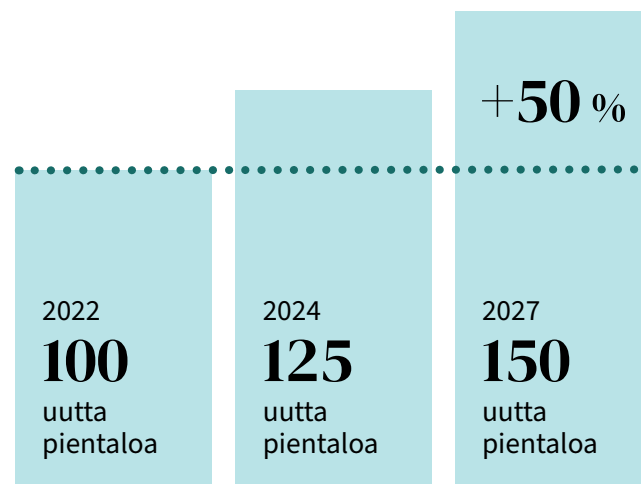


3 Koti elämän eri vaiheisiin

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. Käytännössä tämä tarkoittaa, että kaupungista löytyy pieniä ja suuria asuntoja erilaisista hintaluokista vastaamaan erilaisiin elämäntilanteisiin.

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 pientaloa/vuosi) 50 prosenttia seuraavan neljän vuoden kuluessa siten, että pientaloasuntotuotanto on vuodesta 2027 lähtien vähintään 150 pientaloa vuodessa.



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. Koettuun turvallisuuteen voidaan vaikuttaa myös asuinympäristön suunnittelulla, laadukkailla ja tarkoituksenmukaisilla julkisten tilojen ratkaisuilla sekä julkisten alueiden ylläpidolla.

Koska vuokra-asumisen suosio kasvaa, on kaupungin linjauksesta huolimatta pidettävä huoli riittävästä vuokra-asuntotuotannosta.

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.





Asuntotuotannon
sijoittuminen ja
kehittäminen

Järvenpään pieni pinta-ala ja kaupungistuminen ovat johtaneet kaupungin jatkuvaan uudistumiseen ja sisäänpäin kasvamiseen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja valmiin infrastruktuurin hyödyntäminen on ekologisesti järkevää taloudellisesti kestävästä kaupunki-kehityksen kannalta. Olemassa olevien asuinalueiden täydennysrakentamisella huolehditaan myös olemassa olevien elinvoimaisuuden säilymisestä ja sosiaalisesta kestävydestä.

Yleiskaava 2040:n ja keskustan osayleiskaava 2030:n lähtökohdaksi on mahdollista kaupungin tiivistäminen. Erityisen tärkeää on ohjata asuntotuotantoa julkisten liikenneyhteyksien läheisyyteen. Asuntojen rakentamista ohjataan vähähiilisyystavoitteet huomioiden myös saneeraamalla, lisärakentamalla tai kerroskorkeutta korottamalla. Kaupungin keskustassa suurin osa asuinrakentamisesta syntyy purkamalla vanhaa rakennuskantaa ja rakentamalla tehokkaammin korkeampia kerrostaloja. Myös saneeraamalla ja lisärakentamalla voidaan saada tiivistettyä olemassa olevia kortteleita.



Keskustan asumisen kehittäminen toimivaksi ja viihtyisäksi vaatii kokonaisvaltaista tarkastelua. Täydennysrakentamisen suhde muuhun ympäristöön tulee olla perusteltua sekä korttelin että koko keskustan kannalta. Rakennusten uudelleensijoittumisella voidaan saavuttaa myös hyötyjä ja poistaa lähiympäristön puutteita. Kun rakentamista ohjataan, voidaan samalla huolehtia siitä, että kehitetään kaupunkilaisten lähiympäristöä ja lisätään asuinalueiden viihtyisyyttä.

Merkittävä osa tulevasta pientalotuotannosta tulee sijoittumaan vanhoilla pientaloalueille paikkoihin, joissa vanha rakennus on purettu tai maan käyttötarkoitus on muutoin muuttunut. Siitäkin huolimatta, että yleiskaava asettaa lähtökohdaksi aikaisempaa tiiviimmän rakentamisen, on vanhojen pientaloalueiden kehittämisessä mittakaava tärkeää ja suunnittelussa tulee panostaa viihtyisiin piha- ja leikki-alueisiin.

Asumisen diversiteettiä ohjataan täydennysrakentamisen yhteydessä. Diversiteetillä tarkoitetaan mm. huoneistojen monipuolisuutta, asuntojen iän vaihtelua ja kerroksellisuutta. Diversiteetin lisääminen edesauttaa asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä ja monipuolisuutta.



LOPPUYHTEENVETO

Tavoitteista toteutukseen

Huolehtimalla kaupungin asuntotuotannon edellytyksistä sekä työskentelemällä pitkäjänteisesti ja johdonmukaisesti asunto-ohjelmassa laadittujen tavoitteiden ja toimenpiteiden mukaisesti, saadaan vaikutuksia aikaan ja Järvenpää on visionsa mukaisesti Keski-Uudenmaan vetovoimaisin kaupunki.

