

Materiaaliin on merkitty kaupunginhallituksen 27.11.2023 kokouksessa hyväksytyt muutokset punaisella värillä.



# Asunto- ohjelma

 Järvenpää

# Sisältö

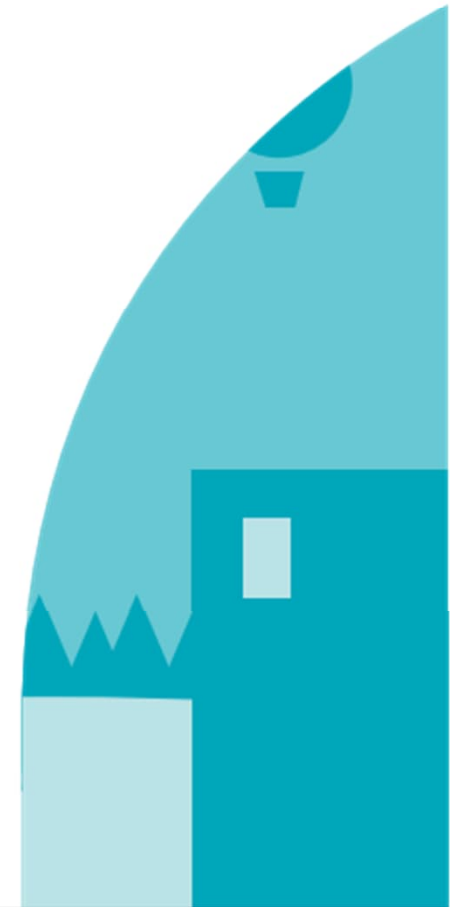
Asunto muodostaa perustan arjen hyvinvoinnille . . . . .	3
Asuminen Järvenpäässä . . . . .	5
Asumisen visio . . . . .	10
Asunto-ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet . . . . .	14
Riittävä asuntotuotanto . . . . .	16
Lisää tilaa koteihin . . . . .	18
Koti elämän eri vaiheisiin . . . . .	19
Turvallinen Järvenpää . . . . .	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, showing a large lake with a prominent fountain, surrounded by green parks and modern residential buildings. The city extends into the distance under a clear sky.

# Asuminen Järvenpäässä

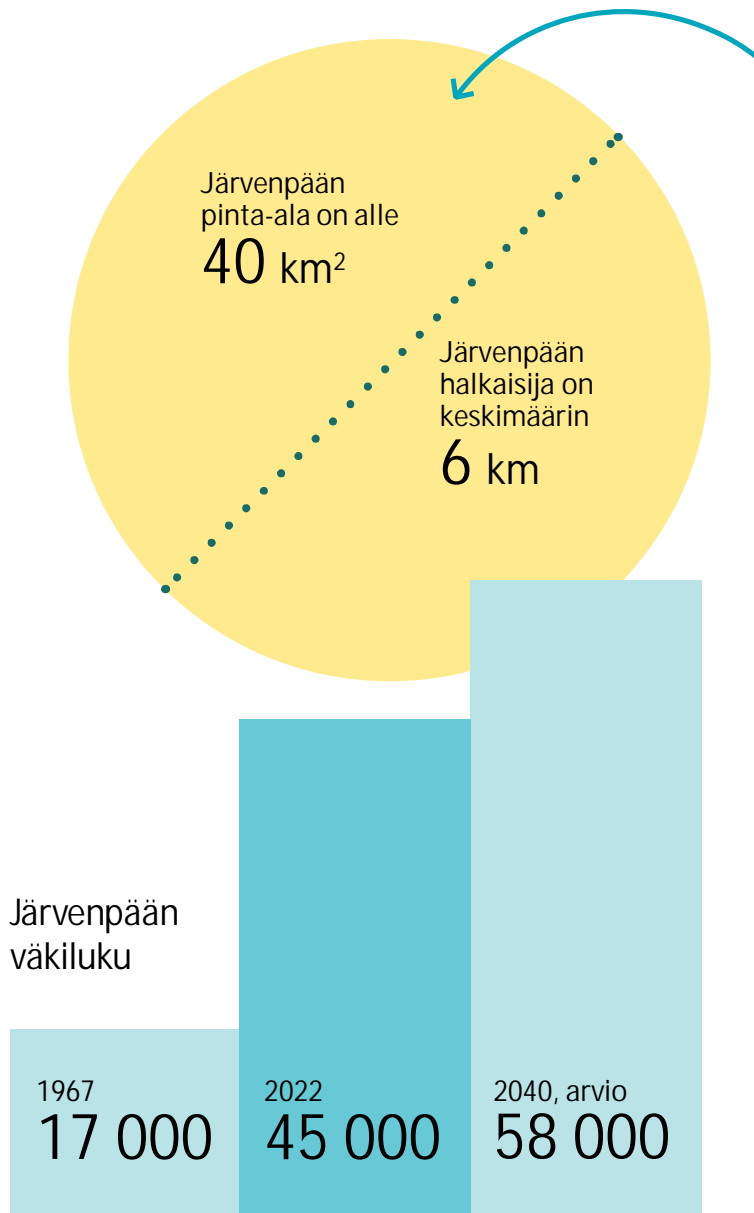
# Järvenpää on kasvukaupunki

Järvenpäästä tuli kaupunki vuonna 1967 . Tuolloin kaupungissa oli 17 000 asukasta . Sitten 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 asuntoprogrammassa . 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 asuntoprogrammalla 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 . Järvenpäläisistä asuntokunnista yhden henkilön talouksia on 45 prosenttia .

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



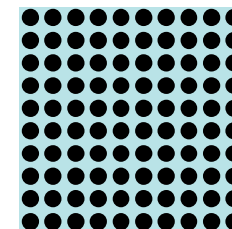
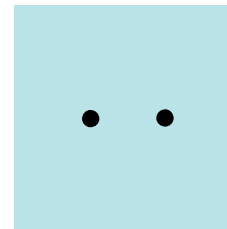
Vuonna 2022 Järvenpäässä on **45 000** asukasta, **4** juna-asemaa, **10** peruskoulua, **27** päiväkotia ja **3 000** yritystä .

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

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

Suomessa asuu **18** asukasta/km<sup>2</sup> .

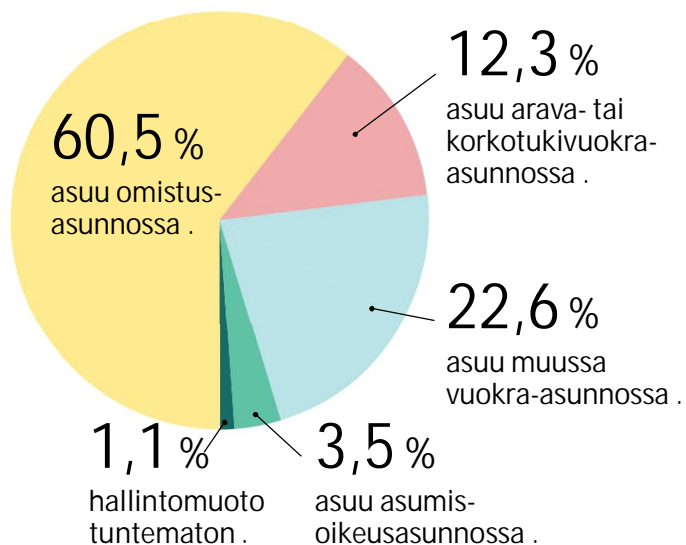
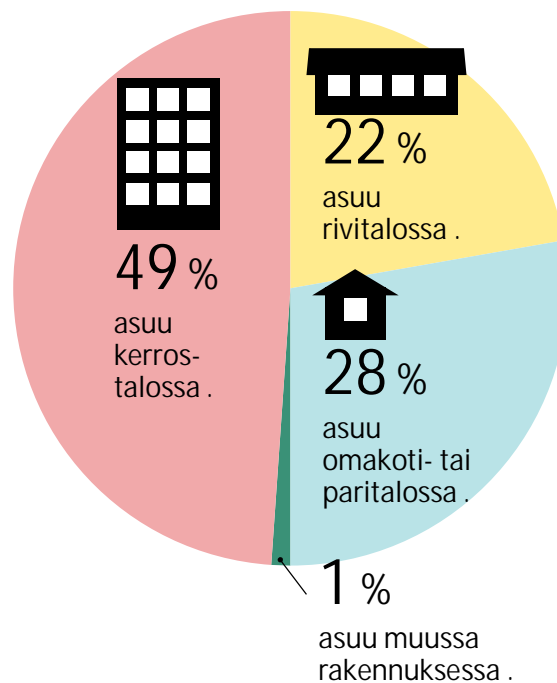
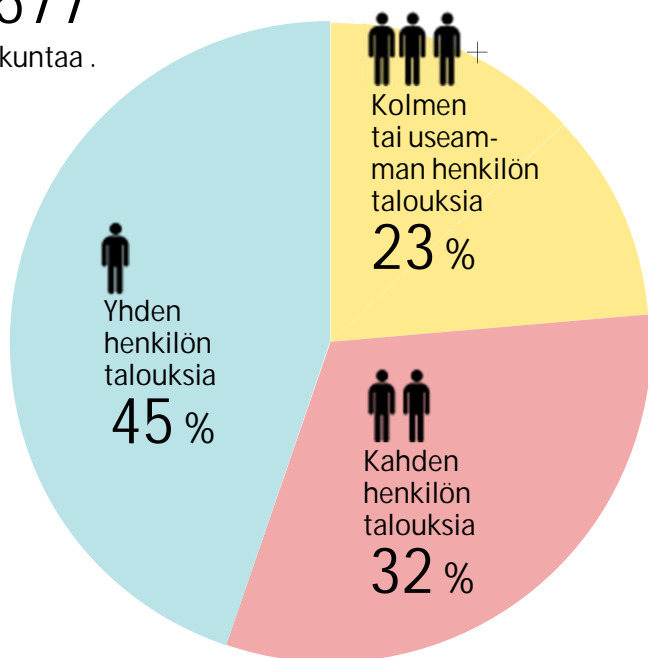
Järvenpäässä asuu **1125** asukasta/km<sup>2</sup> .





## Järvenpään asuntokunnat

Järvenpäässä on  
**22 577**  
asuntokuntaa .



Lähde: Tilastokeskus: Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen 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 asunto-tuotantoa 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 kaavoitus suunnitelma sekä asuntomarkkinat . Lisäksi asuntotuotannon tavoitteisiin vaikuttaa hyväksytyt maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) . Toisaalta lainsäädäntö asettaa viitekehysten 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 riittävällä asuntotuotannolla .

Korona ja muuttuneet työnteon tavat ovat muuttaneet ihmisten tilatarpeita ja asumispreferenssejä . Houkutellessaan työikäistä 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

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, käytävissä 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.

**Järvenpää tuottaa keskimäärin 500 asuntoa/vuosi.**

Järvenpään tavoite on tuottaa keskimäärin 560 uutta asuntoa vuodessa. Näistä 560 asunnosta 20 prosenttia on oltava MAL-sopimuksen mukaisesti kohtuuhintaista ARA-tuotantoa.

**Järvenpään tavoite on tuottaa keskimäärin xxx uutta asuntoa vuodessa, joista korkeintaan 15 % ARA-tuotantoa.**

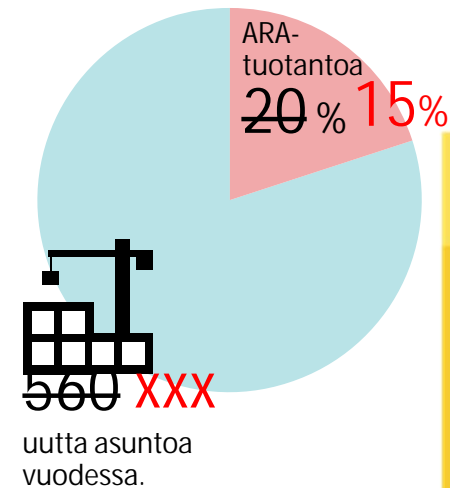
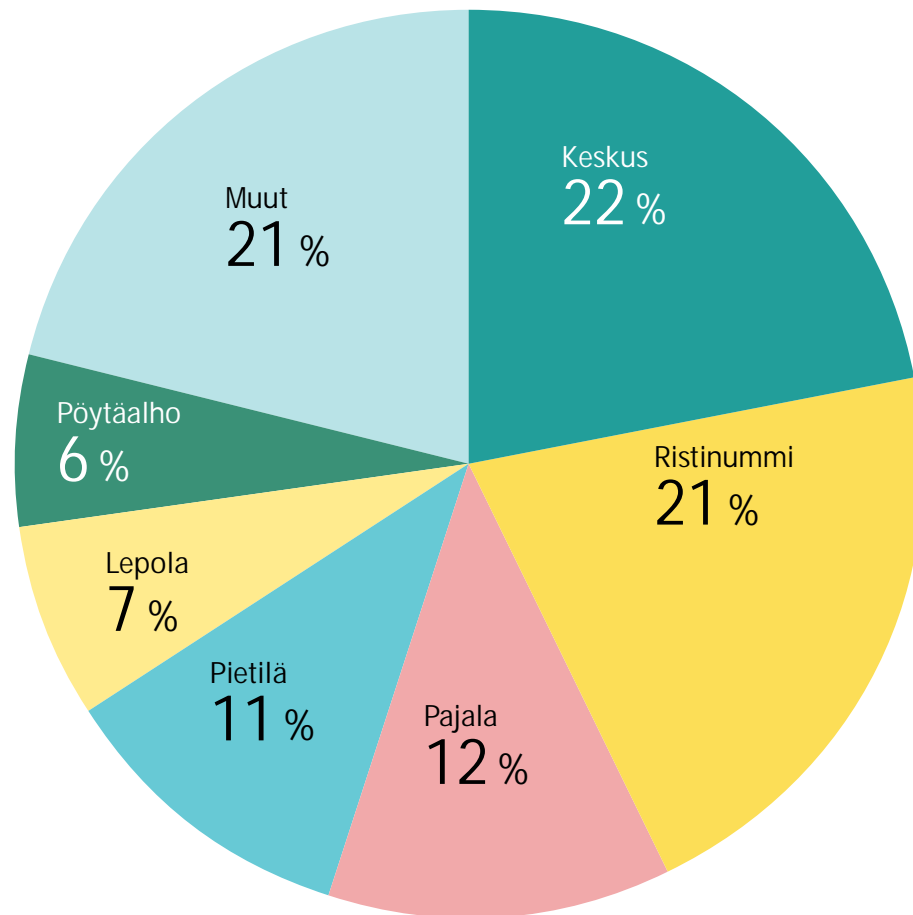
Järvenpään Mestariasunnot Oy vastaa osaltaan kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tarpeenmukaisesta tuotannosta.

**Järvenpäässä luovutetaan ja vuokrataan tontteja ikäihmisten palveluasumisen ja tehostetun asumisen käyttöön.**

**Kerros- ja luhtitalojen asuntotuotannosta keskimäärin 5-10% vuodessa on vain yli 55-vuotiaille tarkoitettuja seniorirakennuksia kysyntä huomioiden.**



## Uudisasuntotuotannon jakautuminen kaupunginosittain 2022–2040



Uusien kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen määrä Järvenpäässä

Vuosi	2023	2024	2025	2026
Määrä	245	255	265	275

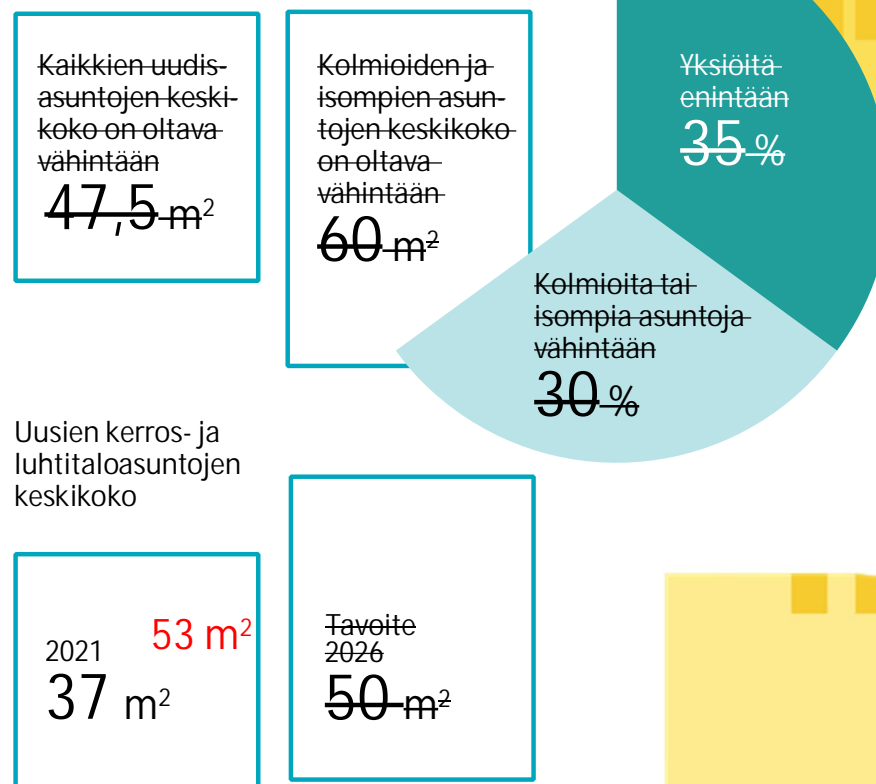
## 2 ~~Lisää~~ Tilaa koteihin

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 m<sup>2</sup>.

Kaikkien kerros- ja luhtitalokohteiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 53 m<sup>2</sup> /asunto. Mahdollistaaksemme erityiskohteiden rakentamisen asuinpinta-alan vähimmäisvaatimuksesta voidaan poiketa kaupunginhallituksen ennakkopäätöksellä.

Uusissa asunnoissa on oltava enemmän tilaa



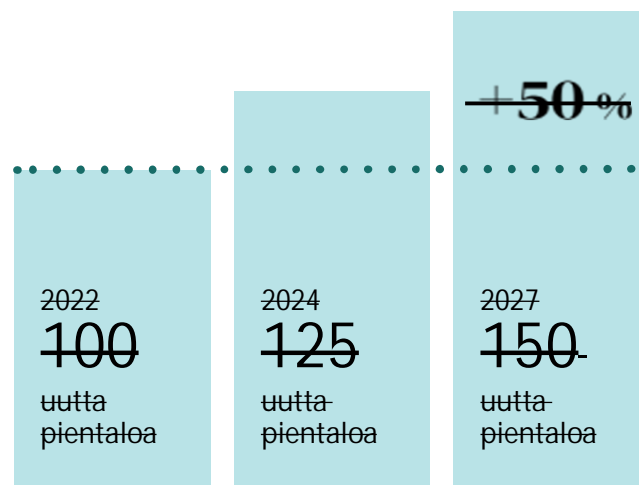
# 3 Koti elämän eri vaiheisiin

Järvenpään tavoitteena on hallittu kasvu, missä kasvu ei perustu yksipainotteiseen 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 pientalo-asuntotuotantoa.

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.

Järvenpää lisää pientaloasuntotuotantoaan vuosien 2005–2022 keskimääräisestä 144 asunnosta. Vuodesta 2026 alkaen omakoti- ja rivitaloasuntoja tuotetaan keskimäärin vähintään 160 pientaloasuntoa ja vuodesta 2030 alkaen vähintään 175 pientaloasuntoa.



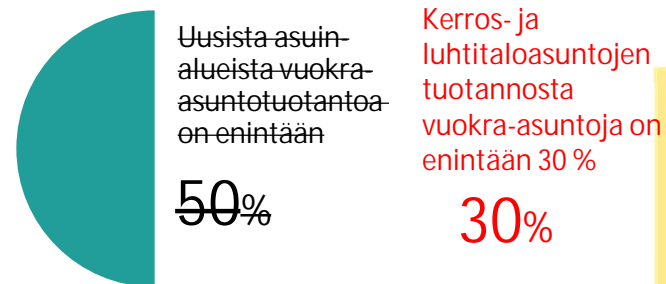
# 4 Turvallinen Järvenpää

Koettuun turvallisuuteen vaikuttaa moni seikka . Asunto-ohjelman kontekstissa asuinalueiden turvallisuuteen vaikuttaa ennen kaikkea asuin-alueiden 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 asuin ympäristön suunnittelulla, laadukkailla ja tarkoituksenmukaisilla julkisten tilojen ratkaisuilla sekä julkisten alueiden ylläpidolla .

Kaikkia Järvenpään alueita kehitetään tasapuolisesti . Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpäähän synny vuokra-asuntokeskittymiä . Uudishankkeissa enintään 50 % saa olla vuokra-asuntotuotantoa.

**Kaikkia Järvenpään alueita kehitetään tasapuolisesti. Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpäähän synny vuokra-asuntokeskittymiä. Kerros- ja luhtitaloasuntotuotannosta enintään 30 % vuokra-asuntotuotantoa. Vaatimuksesta voidaan poiketa kaupunginhallituksen päätöksellä.**

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 lähikohdaksi 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 kestävyttä 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 .







[Katso asunto-ohjelman video](#)

