

# Mäntsälän kunnan asunto-ohjelma 2017-2020

Hyväksytty Mäntsälän kunnanvaltuustossa 31.10.2016





## Sisällys

Johdanto .....	4
2 Nykytilan kuvaus.....	4
1.1 Väestö.....	4
1.2 Asuntokanta.....	5
1.2.1 Mäntsälän vuokra-asunnot Oy .....	5
2 Asuntotuotanto .....	5
2.1 Asuntotuotannon nykytilanne.....	5
2.1.1 Asuntotuotannon määrä .....	5
2.1.2 Vaparaohitteinen tuotanto.....	6
2.1.3 Valtion tukema tuotanto .....	6
2.2 Tonttituotannon periaatteet .....	6
2.2.1 MAT:n mukaiset asuntorakentamisen painopistealueet .....	6
2.2.2 Pientalorakentaminen .....	7
2.3 Erityisryhmien asuminen .....	7
2.3.1 Ikääntyvien asuminen.....	7
2.3.2 Vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen .....	8
2.3.3 Nuorten asuminen.....	8
2.3.4 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuminen.....	8
2.4 Asuntotuotannon vakiintuneet linjaukset.....	9
2.4.1 Asuin ympäristöjen parantaminen ja täydennysrakentamisen edistäminen .....	9
2.4.2 Mäntsälän vuokra-asunto Oy:n asuntokannankehittäminen.....	9
2.5 Energiatohokkuus .....	9
3 Asunto-ohjelma .....	10
3.1 Tavoitteet .....	10
3.2 Toimenpiteet .....	10
4 Toimeenpano ja seuranta.....	11
Taulukot.....	12
Kartta.....	14

## Johdanto

Kehittyvän ja kasvavan Mäntsälän kunnan tulee kehittää asunto-oloja siten, että asukkailla on käytettävissään niin elämäntilanteeseensa kuin asumistarpeisiinsa soveltuva asunto. Tällä hetkellä Mäntsälän asukasmäärä on noin 20.000 henkilöä ja väestömäärän on ennustettu kasvavan. Sen lisäksi, että väestömäärä tulee kasvamaan, tulee väestö myös ikääntymään.

Mäntsälän kunnan edellinen asunto-ohjelma on laadittu vuosille 2012-2016. Nyt laadittu asunto-ohjelma on tehty vuosille 2017-2020 ja ohjelmassa esitetään Mäntsälässä vallitsevien asuntomarkkinoiden nykytilanne, Mäntsälän asuntostrategia sekä keinot strategian tavoitteiden saavuttamiseksi.

Asunto-ohjelman laatimiseen ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

tekninen johtaja Hannu Seppälä

kunnankamreeri Anja Tupamäki

vanhustyön päällikkö Minna Koivumäki

sosiaalipalvelupäällikkö Arja Tolttila

toimitusjohtaja Rauni Ohvo

vs. kaavoitusjohtaja Vesa Gummerus

asemakaavainsinööri Tapio Sillfors

kaavasuunnittelija Mari Niinistö

## 2 Nykytilan kuvaus

### 1.1 Väestö

Mäntsälän kunnan väkiluku on 20 818 (31.7.2016). Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Mäntsälän väkiluku kasvaa edelleen noin puolen prosenttia vuosittain (taulukko 1). Kunnan omissa väestöennusteissa käytetään tätä suurempaa kasvuprosenttia, jonka mukaan Mäntsälän väkiluku saavuttaisi 25 000 asukkaan määrän 2030-luvun alussa. Ikäryhmittäin tarkasteltuna yli 64-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu vuoteen 2040 mennessä, kun ikäryhmän osuus nousee 24 prosenttiin.

Mäntsälässä nettomuutto on ollut positiivista lähes jatkuvasti 1990-luvun alusta alkaen, eli Mäntsälään on muuttanut enemmän ihmisiä kuin Mäntsälästä pois. Vuodesta 2012 alkaen muuttovoitto on kuitenkin pienentynyt ja vuonna 2014 kuntien välinen lähtömuutto oli suurempaa kuin tulomuutto. Maahanmuuton merkitys muuttoliikkeeseen on Mäntsälässä pieni. Positiivinen maahanmuutto on silti korvannut lähes kokonaan negatiivisen kuntien välisen muuttoliikkeen.

Ulkomaisten kansalaisten ja vieraskielisten määrä on lisääntynyt Mäntsälässä tasaisesti 2000-luvulta lähtien. Vieraskielisten osuus väestöstä on kaksi prosenttia, ulkomaan kansalaisten osuus on pienempi, 1,6 prosenttia. Ulkomaalaistausten osuus Mäntsälässä on edelleen varsin pieni, Uudellamaalla ulkomaan kansalaisten osuus oli vuonna 2013 6,9 prosenttia ja vieraskielisten osuus 10 prosenttia, koko Suomessa ulkomaan kansalaisten osuus väestöstä oli 3,8 prosenttia ja vieraskielisten osuus oli 5,3 prosenttia.

Mäntsälän kunta vastaanottaa vuoden 2016 aikana enintään 25 henkeä kiintiöpakolaisia ja vuoden 2017 loppuun mennessä enintään 25 henkeä lisää. Kiintiöpakolaisella tarkoitetaan kansainvälistä suojelua saavia henkilöitä.

Väestönkasvu keskittyy kuntakeskukseen ja isompiin taajamiin. Samoin haja-asutusalueelta muutetaan kirkonkylään. Eläkeläisiä on eniten kerrostalovaltaisilla alueilla keskustassa ja varsinkin yli 75-vuotiaat ovat keskittyneet keskustan keskeisimmille alueille. Eläkeläisten osuuden ennustetaan edelleen kasvavan erityisesti keskustan välittömässä läheisyydessä.

## 1.2 Asuntokanta

Mäntsälässä oli vuoden 2015 lopussa yhteensä 9322 asuntoa. Näistä kerrostaloasuntojen osuus oli lähes 20 prosenttia, rivi- ja ketjutaloasuntojen 13 prosenttia ja erillisten pientalojen osuus yli 65 prosenttia. Yli puolet Mäntsälän asuntokannasta on omistusasuntoja. Vuokra-asuntoja tuottavat mm. Mäntsälän kunnan omistama Mäntsälän vuokra-asunnot Oy ja A-Kruunu Oy, lisäksi asuntoja tarjoavat vuokralle Mäntsälän kunta (30 asuntoa) ja yksityiset vuokranantajat.

Asuntokannasta 7 prosenttia on yksiöitä ja 20 prosenttia kaksioita. Asuntojen keskipinta-ala on keskimäärin 100 m<sup>2</sup> ja asumisväljyys on 42 m<sup>2</sup> henkilöä kohden.

Mäntsälässä asuntokuntien keskikoko on noin 2,4 henkeä. Yhden hengen asuntokuntien osuus on suurin monilla liikekeskustan alueilla sekä kerrostalovaltaisilla alueilla Mustamäessä. Pientalovaltaisilla alueilla yhden hengen asuntokuntien osuus on pieni.

Mäntsälässä yhden ja kahden hengen asuntokuntien osuus on kasvanut jatkuvasti vuoden 1990 jälkeen; yhden hengen asuntokuntien osuus on jo lähes kolmannes, kahden hengen asuntokuntien osuus on reilu kolmannes. Kolmen hengen asuntokuntien osuus on pienentynyt 13 prosenttiin. Noin viidennes asuntokunnista on neljän tai useamman hengen talouksia.

### 1.2.1 Mäntsälän vuokra-asunnot Oy

Mäntsälän vuokra-asunnot Oy (MVA) hallinnoi ja omistaa 566 asuntoa, joissa on asukkaita 784 (31.5.2016).

MVA:n asuntokannasta on 87 prosenttia valtion tukemia arava- tai korkotukiasuntoja. Asumisoikeusasuntoja on 50 kappaletta. Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n asuntojen osuus asuntokannasta on 6 prosenttia.

Asunnonhakijoita on keskimäärin 150. Hakijoista 60 prosenttia on yhden hengen talouksia ja vain 20 prosenttia hakijoista on kolmen tai useamman hengen talouksia.

Vuokra-asuntojen käyttöaste on noin 90. Tyhjillään olevissa asuinnoissa ja kiinteistöissä varaudutaan tuleviin peruskorjauksiin, purkuun tai myyntiin. Erityisesti isompien asuntojen kohdalla asuntokanta ei vasta kysyntään.

Asunnot ovat kiinteistöissä, jotka on rakennettu vuosien 1960-2015 välillä. Pääosin asunnot ovat kerrostaloissa, mutta asuntoja on myös rivi- ja luhtitaloissa. Asuntojen keskimääräinen koko on n. 50 m<sup>2</sup>. Asunnot sijaitsevat Mäntsälän kirkonkylässä. Mustamäessä sijaitsee 262 asuntoa kymmenessä yhtiössä, keskustan yhdeksässä kohteessa 252 asuntoa, Jurvalassa 24 on asuntoa ja Kaunismaen kohteessa 28 asuntoa.

MVA:n strategiaan on kirjattu yhtiön toiminnan strategiseksi päämääräksi ja tavoitteiksi julkisuuskuvan kohentaminen, asuinviihtyvyyden parantaminen, Mustamäen asuinalueen kehittäminen, energiatehokkuus ja ympäristöystävällisyys sekä toiminnan taloudellisuus ja kilpailukykyisyys.

## 2 Asuntotuotanto

### 2.1 Asuntotuotannon nykytilanne

#### 2.1.1 Asuntotuotannon määrä

Mäntsälä on allekirjoittanut uuden valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) vuosille 2016-2019. MAL-sopimuksia on tehty vuodesta 2008 lähtien. Edellisen sopimuskauden tavoite saavutettiin ja uuden sopimuksen tavoitetta on korotettu 20 prosentilla aiemmasta. MAL-sopimuksen tavoitteena on yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän

yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytyksiä tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle.

Mäntsälän kuntakohtainen asuntotuotantotavoite vuosille 2016-2019 on 768 asuntoa, vuosittain 192 asuntoa. Kokonaismäärästä tulee 20 prosenttia olla tuettua asuntotuotantoa ja 10 prosenttia kokonaismäärästä 40-vuotisen vuokra-asuntotuotannon osuutta. Tuetun asuntotuotannon tavoite sopimuskaudelle on yhteensä 154 asuntoa. Aiemmalla sopimuskaudella 2012-2015 asuntotuotannon kokonaislukumäärän tavoitteeseen päästiin (tavoite 640 asuntoa, toteuma 637 asuntoa). Tuetun asuntotuotannon tavoite edellisellä sopimuskaudella oli 128 asuntoa, josta toteutettiin 122 asuntoa, eli 95 prosenttia tavoitteesta.

Uudessa sopimuksessa osoitetaan asuntotuotannon ensisijaiseksi kohdealueeksi Mäntsälän kirkonkylä.

### 2.1.2 Vapaarahoitteinen tuotanto

Suurin osa Mäntsälän uudisasuntotuotannosta on vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteista tuotantoa tekevät eri rakennusalan toimijat sekä pientalorakentajat. Kunnan rooli vapaarahoitteisessa tuotannossa rajoittuu kaavoitukseen ja rakentamisedellytysten luomiseen.

### 2.1.3 Valtion tukema tuotanto

Valtion tukema asuntotuotanto käsittää kuntien ja muiden julkisyhteisöjen sekä yleishyödyllisiksi nimettyjen toimijoiden rakennuttamia asumisoikeus- ja vuokra-asuntoja. Lisäksi pientalorakentajilla on mahdollisuus saada korkotukilainaa sosiaalisen tarveharkinnan perusteella.

## 2.2 Tonttutuotannon periaatteet

Kunta tuottaa tontteja asumisen tarpeisiin kaavoituksella. Kunta kaavoittaa pääsääntöisesti vain kunnan maata ja hankkii sitä vapaaehtoisin kaupoin. Kunta luovuttaa tontteja joko myymällä tai vuokraamalla julkisen hakumenettelyn perusteella. Tonttien myyntihinta vastaa kohtuullista käypää hintaa. Vuosivuokra vuokratonteilla on 7 prosenttia tontin myyntihinnasta.

Kunnan myymien tai vuokraamien rakentamattomien omakotitonttien luovutukset ovat vähentyneet vuodesta 2010 lähtien. Vapaat omakotitontit ovat olleet tarjolla yhdeltä asuinalueelta. Vapana on 11 heti rakennettavissa olevaa omakotitonttia. Uusia omakotitonttialueita on tulossa vaiheittain alkuvuodesta 2017 lähtien Tarumaan (1-vaiheessa noin 20 omakotitonttia). Lisäksi kaavoituksessa on vireillä muita alueita. Tontin luovutuksissa on huomattavissa aiempaa suurempi kiinnostus tontin vuokraamista kohtaan. Voimassaolevan strategian tavoitteena on tarjota omakotitontteja 20 kappaletta vuosittain.

Kunta asemakaavoittaa rivi- ja kerrostalotontteja alueille, jotka yhdyskuntarakenteellisesti ja kaavallisesti sopivat tehokkaammalle rakentamiselle. Yleiskaavoituksella osoitetaan kyläalueita hajarakentamisen tarpeisiin.

### 2.2.1 MAT:n mukaiset asuntorakentamisen painopistealueet

Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet (MAT) linjaa kunnan kehityksen suunnan. Asunto-ohjelma ajoittuu MAT:n eheyttämisvaiheeseen (vuosiin 2011-2020), jolloin tulee hyödyntää tehokkaasti olemassa olevaa infrastruktuuria ja tiivistää yhdyskuntarakennetta erityisesti asema-ydinkeskusta-akselilla. Kirkonkylän

ulkopuolisten alueiden yleiskaavoituksella tulisi kehittää palvelukyliä Sälinkää, Saari, Numminen, Ohkola ja Sääksjärvi.

Tonttutuotanto (asuinrakentamisen tarpeisin) on keskittynyt MAT:n mukaisesti kirkonkylän keskustaan, keskustan reuna-alueille ja Hyökännummelle.

### 2.2.2 Pientalorakentaminen

Pientalojen rakentamiseen myönnetyt rakennusluvut ovat vähentyneet koko 2010-luvun ja vuonna 2015 lupia myönnettiin vain 27 kpl. Valmistuneita kohteita on kuitenkin ollut yli sata kappaletta vuosittain aina vuoteen 2015 asti, jolloin vain 61 omakotitalokohdetta valmistui.

## 2.3 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmät on laissa ryhmitelty kolmeen ryhmään asumiseen olennaisesti vaikuttavien seikkojen perustella:

- Ensimmäiseen ryhmään kuuluvien henkilöiden tai perheiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet, kuten esim. asunnottomat ja opiskelijat. Monesti pitkäaikainen asunnottomuus yhdistyy päihde- ja mielenterveys- tai muihin vastaaviin ongelmiin.
- Toiseen ryhmään kuuluvien henkilöiden tai perheiden asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluita, kuten esim. puutteellisten elämänhallintataitojen vuoksi erityistukea tarvitsevat nuoret sekä mielenterveys- tai päihdepalveluiden käyttäjät.
- Kolmanteen erityisryhmään kuuluvien henkilöiden tai perheiden asunto-olojen järjestäminen edellyttää tavanomaista runsaampien tukipalveluiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon. Esimerkkeinä erityisryhmistä mainitaan vammaiset, muistihäiriöistä kärsivät sekä huonokuntoiset vanhukset.

Kunnan alueella kohtuuhintaisia asuntoja tarvitsevat erityisryhmien lisäksi myös pienituloiset lapsiperheet ja nuoret.

### 2.3.1 Ikääntyvien asuminen

Mäntsälän terveysaseman viereen valmistuu 31.3.2017 Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n rakentama vuokratalo, johon tulee 84 esteetöntä ja automaattisammutusjärjestelmällä varustettua huoneistoa. Talo tulee korvaamaan Vanha Porvoontie 15 ja 17 sekä Osuustie 2 G:n asunnot, jotka eivät ole täyttäneet esteettömyys- ja paloturvallisuusvaatimuksia.

Keskusta-alueelle on rakennettu edellisen asunto-ohjelman aikana sekä omistus- että vuokrakerrostaloja, jotka ovat yhtäläillä myös ikääntyneiden saatavilla kuin muunkin väestön. Kivistöntie 4 on valmistunut yksityinen hoitokoti, jonka yhteydessä on 49 omistusasuntoa. Talossa sijaitsee ravintolapalvelut ja jonkin verran muitakin ikäihmisten käyttämiä palveluja. Asumisen ja palvelujen erityisesti ravintolapalvelun yhdistäminen on ollut yleistymään päin viime vuosina. Tehostetun palveluasumisrakentamisen tarpeeseen otetaan kantaa Ikäpoliittisessa ohjelmassa.

Kuitenkin edelleen noin 470 yli 75-vuotiasta ikäihmistä asuu kirkonkylän ulkopuolella. Kunnan on varauduttava siihen, että heistä osa tulee hakeutumaan lähimpien vuosien aikana keskustaan ja osa muuttajista tulee hakemaan kunnan vuokra-asuntoa. Jotta ikääntyneet voivat asua ja toimia edes auttavasti sivukylillä, on tärkeää että sieltä löytyvät vähintään välttämättömimmät kauppapalvelut ja kaupunkiliikenne toimii keskustan suuntaan.

Ikäihmisten asuntojen on tärkeä sijaita kauppojen ja muiden peruspalveluiden (kuten terveydenhoito) välittömässä läheisyydessä, jotta jokapäiväiset, arkiset toiminnot voivat jatkua omatoimisin mahdollisimman pitkään. Etäisyys kauppaan tulee olla mielellään alle 200 metriä.

### 2.3.2 Vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen

Kunnalla ei ole omia kehitysvammaisten tai vammaisten asumispalveluyksiköitä. Asumispalvelut on järjestetty Uudenmaan Erytishuoltopiirin (Eteva) ja yksityisten palvelujen tuottajan kautta kunnan alueella. Kunnalla on käytössä yksi vammaismitoitettu kerrostaloasunto eikä kunnalla ole näillä näkymin tarvetta erillisille liikkumis- ja toimintaesteisten asunnoille. Olennaista asuntorakentamisessa on asuntojen esteettömyyden takaavat ratkaisut ja omalta osaltaan vammaispalvelulain mukaisilla asunnon muutostöillä turvataan vammaisten henkilöiden asuminen omissa kodeissaan.

Vuonna 2013 tehtiin kotona asuvien kehitysvammaisten asumiseen ja siihen liittyvän palvelutarpeen kartoitus. 2015 toteutettiin kehitysvammaisten asumispalveluiden Tarve-projekti yhteistyössä Aspa-Säätiön kanssa. Tavoitteena oli kartoittaa kehitysvammaisten toiveet asumisensa suhteen ja tuottaa toimenpidesuosituksia asumisen ja palveluiden kehittämiseksi kunnassa. Vuosina 2016 -2017 laaditaan konkreettinen suunnitelma kehitysvammaisten asumisratkaisuvaihtoehdoille.

### 2.3.3 Nuorten asuminen

Sosiaalitoimi on saanut käyttöönsä tarvetta vastaavasti mm. lastensuojelun jälkihuoltonuorten käyttöön vuokra-asuntoja Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:ltä. Vuokra-asunnot on vuokrattu tukiasunnoiksi.

Nuoret aloittavat itsenäisen asumisen lähes poikkeuksetta vuokra-asunnossa. Siksi he ovat usein yliedustettuina vuokra-asuntomarkkinoilla. Nuoruuteen liittyy itsenäistymisen lisäksi liikkuvuus koulutus- ja työmarkkinoilla, ja se näkyy asumistarpeissa. Nuoret tarvitsevat pieniä, kohtuuhintaisia ja käytännöllisiä asuntoja hyvien liikenneyhteyksien varrelta läheltä palveluja. Nuorten tarpeisiin rakennettujen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta on parhaimmillaan houkutteleva syy hakeutua paikkakunnalle esim. toisen asteen oppilaitokseen (lukio, ammatillinen koulutus). Mäntsälässä tulee olla tarjolla myös opiskelija-asuntoja.

Nuorten itsenäistymistä tukevien ennaltaehkäisevien palvelujen, kuten asumisohjauksen, asumisneuvonnan ja itsenäisen asumisen tukeminen on huomioitava kunnan palveluissa. Varhainen puuttuminen asumisen kriiseihin ja siten syrjäytymiskierteen alkamiseen säästää yhteiskunnan varoja. Suurin osa maksamattomista vuokrista aiheutuneista maksuhäiriöistä tulee todennäköisimmin alle 30-vuotiaille. Ennaltaehkäisevää velkaneuvontaa on mielekästä tarjota asumisen tuen kuten asumisohjauksen ohessa.

### 2.3.4 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuminen

Usein asunnottomuus yhdistyy päihde- ja mielenterveysongelmiin. Päihdeongelmaisten kohdalla saattaa olla kyseessä myös sitoutumattomuus hoitoon eikä kunnalla ole mahdollisuutta tarjota hoitoon sitoutumattomille päihdeongelmaisille omia erillisiä asumisyksiköitä. Heillä on oikeus tavanomaiseen vuokra-asumiseen. Kunnalla on päihde- ja mielenterveystyön kotiohjaaja, joka tukee ko. henkilöitä arjen asioissa mm. varmistaen vuokranmaksun.

Kunnalla on käytössä tarvetta vastaavasti hoitoon sitoutuneille päihde- ja mielenterveyskuntoutujille suunnattuja tukiasuntoja. Tukiasunnot on tarkoitettu kuntoutumisen ajaksi ja tavoitteena on siirtyminen itsenäiseen asumiseen. Kunta ostaa mielenterveyskuntoutujien asumispalvelut. Näihin ostopalveluihin on



määritelty omat asumispalvelukriteerit ja tavoitteena on kuntoutuminen tukiasuntoihin tai itsenäiseen asumiseen.

## 2.4 Asuntotuotannon vakiintuneet linjaukset

### 2.4.1 Asuinympäristöjen parantaminen ja täydennysrakentamisen edistäminen

Asuntoalueiden täydennysrakentamisella parannetaan infrastruktuurin käyttöastetta, vanhojen asuntoalueiden elinvoimaisuutta sekä edesautetaan palvelujen saatavuutta. Täydennysrakentamisella voidaan myös vahvistaa kaupunkikuvaa ja tasapainottaa alueen asuntokantaa ja väestörakennetta. Täydennysrakentaminen voi edistää myös energiatehokkuuden tavoitteita. Alueet voivat olla sekä kerrostalo- että pientalovaltaisia alueita.

### 2.4.2 Mäntsälän vuokra-asunto Oy:n asuntokannankehittäminen

Asuintalojen ja asuntojen kunto vaikuttavaa asukkaiden viihtyvyyteen ja ikääntyvien mahdollisuuksiin asua kodeissaan. Teknisten korjaustarpeiden lisäksi mm. hissittömyys ja esteettömyyteen liittyvät ongelmat ja energiatehokkuuden uudet vaatimukset synnyttävät korjaustarpeita.

Mäntsälän vuokra-asunnot Oy kehittää asuntokantaa eri vaihtoehtoja käyttämällä mm. purkaminen, käyttötarkoituksen muutos, myyminen tai perusparantaminen. Lisäksi yhtiön strategiaan on kirjattu Mustamäen alueen kehittäminen. Mustamäen alueella on 262 asuntoa koko yhtiön 566 asunnon kannasta. Mustamäen alueen ensimmäiset kehittämistoimenpiteet tulevat olemaan kuluvaan vuoden aikana yhden talon purkaminen (31 asuntoa) ja yhden kohteen (36 asuntoa) myyminen. Mustamäen alueen isot asunnot eivät ole vastanneet tämän päivän kysyntään ja taloissa on ollut tyhjääkäyttöä. Vanhojen kohteiden korjaamista suunniteltaessa selvitetään tarvittaessa saavutetaanko niin asumisen tason, energiatehokkuuden kuin kustannustenkin kannalta parempi tulos korvaamalla vanha kohde uudella rakennuksella vai peruskorjaamalla kyseinen kohde. Näiden kehittämistoimenpiteiden jälkeen Mustamäkeen jää yhtiölle 195 asuntoa.

Samalla yhtiö jatkaa pitkän tähtäimen suunnitelman PTS:n mukaisia korjaustoimenpiteitä ja asuntokannan kehittämistä eri toimenpiteiden avulla mm. Kivistöntie 16 talo (84 asuntoa) valmistuu 31.3.2017 ja hankesuunnittelu on käynnistetty Ollilantielle 24 asunnon rakentamiseksi. Nykyiset 1970-1980-luvuilla rakennetut pienet vuokra-asunnot ovat usein neliömäärältään suuria vaikka itse asunto olisi huonemäärältään pieni (esim. yli 60 m<sup>2</sup> kaksio). Asunnon vuokra voi siten usein nousta edullisesta neliövuokrasta huolimatta suureksi. Samalla myös kiinteistön lämmityskulut ovat merkittävät. Tämä vaikuttaa asumiskustannuksiin erityisesti kylminä talvikausina. Vuokrataso sekä asumiskulut pyritään tulevaisuudessa pitämään kestävämmällä tasolla rakentamalla uusia kohteita, joissa asunnot ovat neliömääriltään pienempiä ja pohjaratkaisut nykyistä toimivampia. Uudet rakennettavat kohteet tulevat vastaamaan nykyisiä rakennusstandardeja.

Segregaation torjumistarpeeseen vastataan asunto-ohjelmassa panostamalla niin kysytyimpien vuokra-asuntokokojen rakentamiseen, asuntokannan monipuolistamiseen sekä vuokra-asuntojen sijoittamiseen muun rakentamisen joukkoon aiempaan tasaisemmin. Uudet rakennuskohteet ovat esteettömiä ja kun asunnot sijoitetaan eri alueille, on niin ikääntyvillä, liikkumis- ja toimintarajoitteisilla kuin muillakin asumisryhmillä nykyistä parempi mahdollisuus valita itselleen sopiva naapurusto.

## 2.5 Energiatehokkuus

Euroopan unionin ilmasto- ja energiapolitiikan keskeisiä sitoumuksia ovat kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen 20 prosentilla, uusiutuvien energialähteiden osuuden nostaminen 20 prosenttiin energian

loppukulutuksesta sekä ohjeellisena energiatehokkuuden parantaminen 20 prosentilla vuoteen 2020 mennessä.

Ympäristöministeriö uudistaa parhaillaan Suomen rakentamismääräyskokoelmia. Tulevat muutokset tiukentavat jälleen mm. rakennusten energiatehokkuusmääräyksiä. Tämä tuleva uudistus tulee myös vaikeuttamaan korjausrakentamisen rakennesuunnittelua sekä asettamaan suuria haasteita erilaisten rakenteiden fysikaaliselle toimivuudelle.

## 3 Asunto-ohjelma

### 3.1 Tavoitteet

Kunta

- ylläpitää asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset ja kunnallistekniset valmiudet
- mahdollistaa kysyntää vastaavan monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisen
- tukee erilaisten väestöryhmien asumista
- myötävaikuttaa aluekeskusten ja olemassa olevien asuntoalueiden tasapainoiseen kehitykseen
- edistää asumisen ekologista kestävyyttä ja pyrkii vähentämään asumisen haitallisia ilmastovaikutuksia
- parantaa asumisen sosiaalista kestävyyttä ja torjuu segregatiota
- tarjoaa yhdessä Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n kanssa asumisneuvontaa ja maahanmuuttokoordinaattorin palveluja

Mäntsälän vuokra-asunnot Oy

- toteuttaa ohjelmakaudella kysynnän mukaisia, kohtuuhintaisia, esteettömiä vuokra-asuntoja hyvillä paikoilla
- kehittää vanhaa asuntokantaa (käyttötarkoituksen muutokset, peruskorjaaminen, purku tai myynti)
- ARA-kohteita rakennetaan alustavien suunnitelmien mukaisesti:

- Kivistöntie 16	84 asuntoa	2017
- Ollilantie	24 asuntoa	2018
- Keskuskatu 17	50 asuntoa	2019 – 2020
- Uudisrakennus	40 asuntoa	2020

### 3.2 Toimenpiteet

- Mäntsälän kunta toteuttaa valtion kanssa solmitun asuntotuotantoa koskevan MAL aiesopimuksen tavoitteita ja varmistaa kaavalliset ja kunnallistekniset edellytykset MAL aiesopimuksen mukaisen asuntotuotannon rakentamiselle vuosittain.
- Asuntotuotannosta vähintään 20 prosenttia, 154 asuntoa, on tuettua asuntotuotantoa.
- Kaavoituksella edistetään aktiivisesti uusia tapoja toteuttaa asuntoja (ryhmärakennuttaminen, yhteisöasuminen, puukerrostalot ja miniasunnot).
- Rakentamattomien asuintonttien käyttöönottoa edistetään poikkeusluvilla tai kaavanmuutoksilla.
- Kunta selvittää pysäköintinormien lieventämistä täydennysrakentamisalueilla.
- Luontoarvot otetaan erityisesti huomioon asuntoalueiden täydennysrakentamisessa.
- Valtion tukemaa asuntotuotantoa sijoitetaan eri puolille keskustaajamaa segregatiota torjumiseksi.
- Kunta kaavoittaa etenkin ikääntyneille tarkoitettuja asuinkerrostaloja palvelujen läheisyyteen.
- Kunta järjestää asunnon ja riittävät tukipalvelut kehitysvammaisille henkilöille.
- Kunta huolehtii siitä, että päihde- ja mielenterveyskuntoutujille on tarjolla tuettua asumista.

- Mäntsälän vuokra-asunnot Oy tuottaa neliömääriltään ja pohjaratkaisuiltaan kysynnän mukaisia asuntoja.
- Mäntsälän vuokra-asunnot Oy panostaa uusien kohteiden hyvään suunnitteluun ja vanhojen kohteiden korjaustarpeiden selvittämiseen.
- Mäntsälän vuokra-asunnot Oy monipuolistaa asuntokantaa ja sijoittaa uudet vuokra-asunnot eri alueille segregaaation torjumiseksi.
- Mäntsälän vuokra-asunnot Oy aloittaa vuosittain vähintään em. valtion tukeman vuokra-asunnon rakentamisen.
- Kunta kaavoittaa Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n tarvitsemat tontit.
- Mäntsälän vuokra-asunnot Oy kehittää vuokra-asuntojen tarjontaa houkuttelevaksi ja kysyntää vastaavaksi.
- MVA edistää hissien rakentamista vanhoihin asuinkerrostaloihin tarpeen mukaan.
- Mäntsälän kunta ehkäisee asunnottomuutta ja asukkaiden syrjäytymistä tarjoamalla asumisneuvontaa yhdessä Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n kanssa.

## 4 Toimeenpano ja seuranta

### Kunnanvaltuusto

- Hyväksyy asunto-ohjelman ja seuraa etenemistä osavuosikatsauksissa ja tilinpäätöksessä. Kerran vuodessa erillinen infotilaisuus valtuutetuille.

### Kunnanhallitus

- Vastaa kunnan omistajaohjauksesta osana konsernijohtoa ja seuraa tytäryhtiöiden toimintaa niiden tavoitteiden saavuttamisessa (myös strategioiden ja ohjelmien toteuttajana).

### Maankäyttöpalvelut

- Asumiseen tarkoitettujen tonttien riittävyys arvioidaan vuosittain kaavoituskatsauksessa.
- MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain.

### MVA

- seuraa asuntokannan kehitystä; asuntomäärässä yleisesti tapahtuvia muutoksia, Mäntsälään muuttavien asuntotilannetta, MVA:n omien kohteiden kunnostusten etenemistä ja vuokratason seuraamista.

Taulukoiden lähde: Tilastokeskus

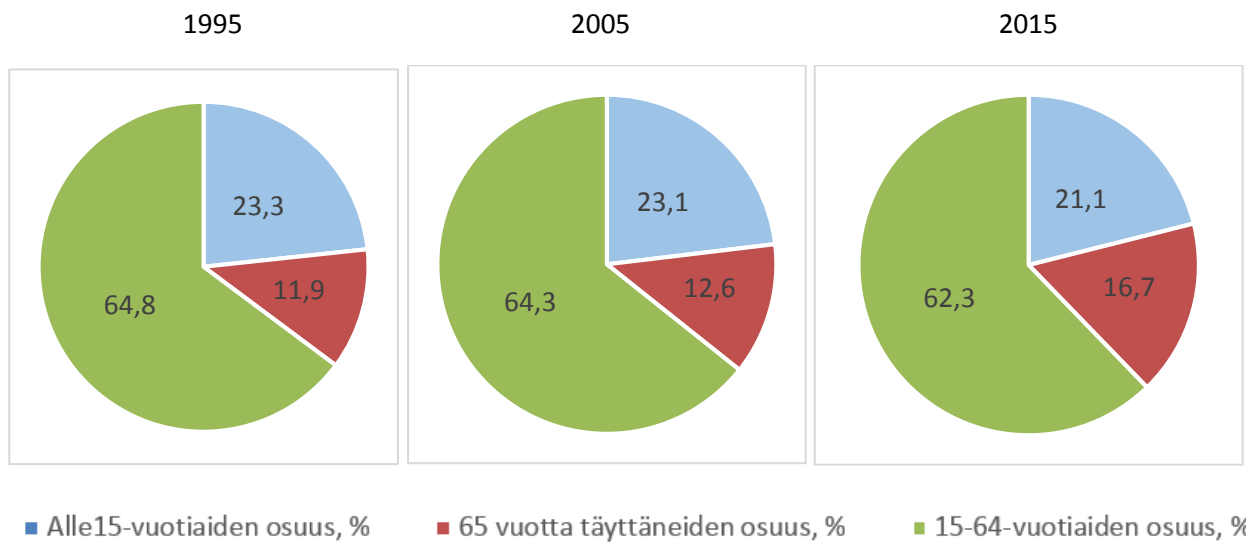
### Taulukko 1

Väestöennuste vuoteen 2040  
(muuttoliikkeen sisältävä laskelma)

vuosi	2010	2020	2030	2040
asukkaita	19 174	20 932	22 026	22 362

### Taulukko 2

Väestö ikäryhmittäin

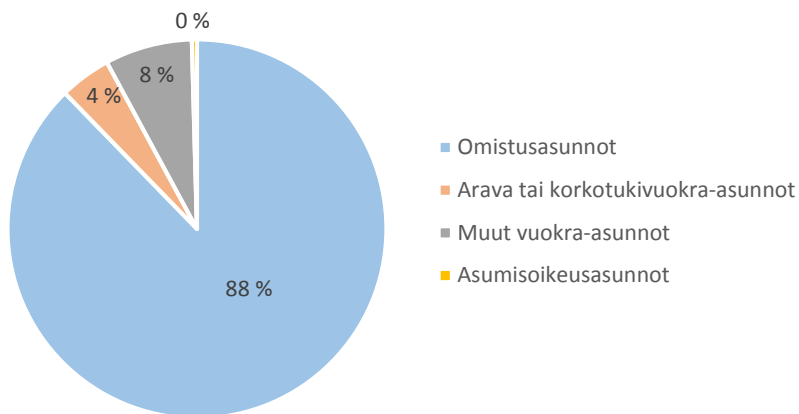


### Taulukko 3

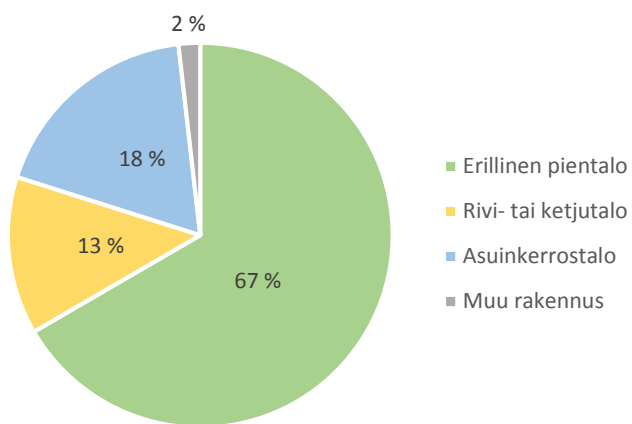
Avainluvut v. 2014

Väkiluku	20 621
Taajama-aste	71,5 %
Väkiluvun muutos edellisestä vuodesta	0,4 %
Alle 15-vuotiaiden osuus väestöstä	21,4 %
15-64 -vuotiaiden osuus väestöstä	62,6 %
Yli 64-vuotiaiden osuus väestöstä	16,1 %
Kuntien välinen muuttotappio	2,1 hlöä
Perheiden lukumäärä	5704
Asuntokuntien lukumäärä	8519
Rivi- ja pientalossa asuvien asuntokuntien osuus	80,2 %
Vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus	17,0 %

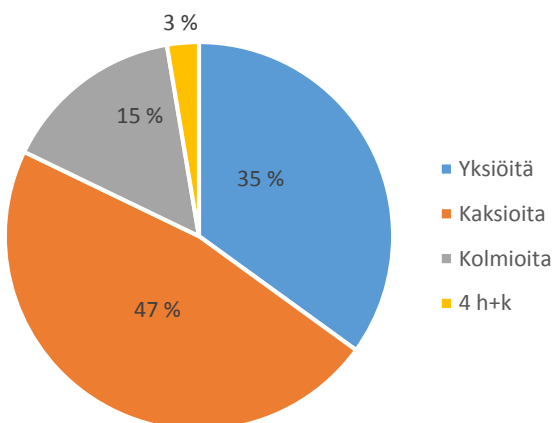
Taulukko 4  
Asuntoväestö asunnon hallintaperusteen mukaan, 2014



Taulukko 5  
Asuntokunnat talotyypeittäin, 2015



Taulukko 6  
Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n huoneistojakauma, 2016



Kartta 1

Vuokraohteiden sijoittuminen Mäntsälän kk alueella

