



Mäntsälän kunnan asunto-ohjelma 2021–2026

kv 8.2.2021



SISÄLTÖ

ESIPUHE

1 Asunto-ohjelma

Asunto-ohjelman taustaa	4
Asunto-ohjelma 2017–2020	5

2 Asuntopolitiikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset

Kunnan visio ja strategia	6
Valtakunnalliset asumisen ja energiatehokkuuden tavoitteet	7
Asuntotuotannon edellytykset	9
Maankäyttö	10
MAL-sopimus ja asuntopoliittiset tavoitteet	12
Mäntsälän Kodit Oy	13
Erityisryhmien asuminen	14

3 Asuminen ja asuntorakentaminen

Nykyinen väestörakenne	16
Asuminen	16
Asuntorakentamisen kehitysnäkymiä	18
Vuosien 2021–2026 asuntohankkeet	18

4 Asunto-ohjelman tavoitteet	20
------------------------------	----

Tekstit: Esa Siikaluoma, Rauni Ohvo, Vesa Gummerus, Sara Dahlström, Mika Ahonen

Taitto: Sara Dahlström

Kuvat: Outi Kampman, Rauni Ohvo, Mika Ahonen, Sara Kaartti



ESIPUHE

Kunnan asuntopoliittisilla tavoitteilla määritellään asumisen tulevaisuutta ja sen kehittämistä. Se vaikuttaa myös kunnan muuhun kehitykseen, talouteen ja elinkeinoelämään. Asumisen ja asuntopoliitiikan tavoitteet tulee perustua hyväksytyyn kuntastrategiaan.

Asumista säädelään valtakunnallisesti monilla tavoin. Kulloinkin hallitusohjelma luo tavoitteet asumisen kehittämiseksi. Erityisesti kestävä kehitys tavoitteet ovat voimakkaasti nousseet esille. Muutossuuntia ovat myös työnteon monipaikkaistuminen, väljyyden hakeminen ja väestön ikääntymisen vaikutukset asumiseen. Kunnan asuntopoliittinen ohjelma ottaa kantaa niihin keinoihin, joilla luodaan kestävä, taloudellinen ja laadukas asuminen ja toimintaympäristö. Asumisen tavoitteissa tulee ottaa kantaa myös siihen, miten paikallistasolla vastataan ilmasto- ja energiahaasteisiin. Asuminen on keskeinen osa kunnan hyvinvoinnin- ja terveydenedistämisen roolia.

Toimintaympäristön muuttuessa jatkuvasti, asuntopoliittista ohjelmaa ja sen tavoitteita on päivitettävä säännöllisesti. Tämä ohjelma korvaa vanhan asunto-ohjelman.

Mäntsälässä 28.10.2020



1 Asunto-ohjelma

Kunnan tahtotila

Mäntsälää kehitetään siten, että varmistetaan asuntojen monipuolinen hallintamuotojakauma sekä ehkäistään alueiden eriarvoistumista. Tähän päästään maanhankinnan ja uusien alueiden kaavoittamisen lisäksi asettamalla maankäyttösopimuksiin tarkempia ehtoja sekä vahvistamalla Mäntsälän Kodit Oy:n asemaa ja omistajaohjausta. Erityisasumista kehitetään siten, että jokainen voi asua omassa, palvelutarpeensa mukaisessa, laadukkaassa kodissa. Lisäksi edistetään muuten asemakaava-alueiden täydennysrakentamista ja yleiskaavan myötä kyläkeskusten rakentamismahdollisuuksia.

Asunto-ohjelman taustaa

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien ihmisten mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestäväää kehitystä, yhteiskunnan ja työmarkkinoiden toimivuutta sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia.

Asunto-ohjelmassa esitetään Mäntsälässä vallitsevien asuntomarkkinoiden nykytilanne muun muassa maankäytön, Mäntsälän Kodit Oy:n sekä asuntorakentamisen ja asumisen näkökulmista. Lisäksi ohjelmassa esitetään Mäntsälän asuntostrategia sekä keinot strategian tavoitteiden saavuttamiseksi.

Mäntsälän kunnan edellinen asunto-ohjelma laadittiin vuosille 2017–2020. Nyt laadittu asunto-ohjelma on laadittu vuosille 2021–2026 ja on täten linjassa kunnan talouden tasapainottamisohjelman Mäntsälä 2026 kanssa.



Asunto-ohjelma 2017–2020

Asunto-ohjelma 2017–2020 tavoitteet	Asunto-ohjelma 2017–2020 toteutuma
<p>Kunta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ylläpitää asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset ja kunnallistekniset valmiudet • Mahdollistaa kysyntää vastaavan monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisen • 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 Kodit Oy:n kanssa asumisneuvontaa ja maahanmuuttokoordinaattorin palveluja 	<ul style="list-style-type: none"> • Kunta on pääsääntöisesti osoittanut uudistuotantoon tontteja kysynnän mukaisesti. Kunnassa on kaavavarantoa lähivuosien kysyntään • Ohjelmakaudella asuntotuotantoa on toteuttanut monta eri toimijaa ja eri rahoitusmuodoilla erilaisten väestöryhmien tarpeisiin • Uudis- ja täydennysrakentamista on mahdollistettu ja rakentamista on toteutunut kuntaan eri alueille • Kaavoitus on pyrkinyt yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen. Kaukolämmöstä suuri osa tuotetaan nykyään datakeskuksen hukkalämmöllä. Olemassa olevaan MK Oy:n asuntokantaan on tehty energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä • MK Oy on pyrkinyt hajasijoittamaan uutta asuntotuotantoa • Mäntsälän Kodit Oy on tarjonnut asukkaille asumis- ja talousneuvontaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) osittain avustamana. Asumisneuvonnalla on ratkaistu asumisen ongelmia sekä opastettu asumiseen liittyvissä asioissa, jolloin asuminen on ollut mahdollista. Lisäksi yhtiö on tarjonnut asukkaille myös talousneuvontaa.
<p>Mäntsälän Kodit Oy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toteuttaa ohjelmakaudella kysynnän mukaisia, kohtuuhintaisia, esteettämiä vuokra-asuntoja hyvillä paikoilla • Kehittää vanhaa asuntokantaa (käyttötarkoituksen muutokset, peruskorjaaminen, purku tai myynti) 	<ul style="list-style-type: none"> • Toteutettu ikäihmisille suunnattu 84 asunnon esteetön, kohtuuhintainen talo • Purettu 75 asuntoa • Myyty 141 asuntoa (Pääasiassa Mustamäessä)
<p>MAL-aiesopimuksen tavoitteet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asuntotuotannosta vähintään 20 % eli 154 asuntoa on tuettua asuntotuotantoa 	<ul style="list-style-type: none"> • Mal-sopimuskaudella 2016–2019 Mäntsälän uusista asunnoista ARA-asuntoja oli 139. Valmistuneista asunnoista ARA-asuntojen osuus oli noin 29 %.

2 Asuntopolitiikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset

Kunnan visio ja strategia

Valtuusto on vahvistanut seuraavan vision ja strategian:

Mäntsälä – luonnonläheinen suurkunta

Mäntsälä kehittää tulevien vuosien aikana kaupunkitasoisia palveluita. Pinta-alaltaan Uudenmaan suurimpiin kuuluva kunta tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet asumiseen sekä yrittämiseen. Tulevaisuuden Mäntsälä on urbaani ja elinvoimainen digikylä, jossa on tilaa unelmoida, toteuttaa itseään ja toimia yhdessä.



Strategisena päämääränä:

Asukkaat ja hyvinvointi, jolle asetettu seuraavat tavoitteet:

1. Väestön määrä kasvaa vähintään 1 % vuosittain
2. kasvu sijoittuu 70 % asemakaava-alueelle ja 30 % kyliin

Mittarit:

Kunnan viestinnän ja markkinoinnin kohdentaminen oikein ja säännöllisyys viestinnässä

Kunnan näkyvyyden ja maineen mittauskyselyt ja palaute kuntaan.

Asukasluvun kehittyminen

Kuntakehityksen mittarit (tontit, myynnit, luvat yms.)

Kunnan kehittämisen tavoitteena on tarjota asukkaille toimivat peruspalvelut sekä turvallinen, viihtyisä ja luonnonläheinen elinympäristö, jossa on edellytykset menestykselliseen yrittämiseen. Strategisiin painopistealueisiin kuuluvat maankäyttö, asuminen ja liikenne sekä elinkeinoelämä ja palvelutuotanto. Kunnan kasvustrategian toteuttamisen edellytyksenä on onnistunut maa-, kaavoitus- ja tonttipolitiikka. Asuminen ja työpaikka-alueet tulee voida yhdistää luontevasti ja monipuolisesti.

Valtakunnalliset asumisen sekä energiatehokkuuden tavoitteet

Nykyisessä hallitusohjelmassa ympäristöystävällinen liikkuminen ja sosiaalisesti kestävä asuminen ovat keskeisellä sijalla. Hallitus on päättänyt, että valtion asuntopoliitikasta laaditaan kokonaisvaltainen kahdeksan vuoden kehittämisohjelma, joka annetaan selontekona eduskunnalle v. 2020 loppuun mennessä (HO2019, 49). Alla on keskeiset poiminnat Anne Luomalan tekemän asuntoselvityksen perusteella.

Seuraavassa on lueteltu joitakin hallitusohjelmaan kirjattuja asuntopoliitikan tavoitteita ja niiden saavuttamiseksi nimettyjä keinoja, joiden valmistelua ja etenemistä konkretiaksi kunnassa ja sen yhtiöissä (erityisesti kunnan vuokra-asuntoyhtiö) on hyvä seurata aktiivisesti ja mahdollisuuksien mukaan myös vaikuttaa ja osallistua hankkeisiin ja hyödyntää avautuvia uusia tuki- ja avustusmuotoja täysimääräisesti.

- Energiatehokkuutta ja vähähiilisyttä parannetaan olemassa olevassa rakennuskannassa
- Puun käyttö rakentamisessa kaksinkertaistetaan hallituskauden aikana -puurakentamiselle osoitetaan tavoitteet julkisessa rakentamisessa
- Puurakentamista edistetään ARA-tuotannossa MAL-alueilla maksettavalla korotetulla käynnistysavustuksella
- Rakennusten sisäilmaongelmia korjataan ja ehkäistään mm. valtion tukijärjestelmiä kehittämällä
- Kuntien kaavoitusprosessin sujuvuutta edistetään ja kuntien maapolitiikkaa vahvistetaan ml. kaavoituksen vaikuttavuusarvioinnit
- Yhdyskuntarakenteen tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä
- Kulttuuriympäristöjä vaalitaan ja luonnon monimuotoisuutta vahvistetaan

- Kunnissa edistetään yhden luukun periaatetta rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa
- ARA-asuntokannan perusparannuksia ja energiaremontteja edistetään korkotukilainaan sidotulla perusparannuksen käynnistämisyavustuksella. Avustuksen ehtona on energiatehokkuuden parantaminen. Avustuksen enimmäissuuruus on 4000€ per asunto. (Ibid., 47.)
- Sähköisen huoneistotietojärjestelmän kehittämistä jatketaan
- Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen tukijärjestelmä uudistetaan toimivaksi tukimalliksi
- Avustus kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmien laatimiseen
- Asuintalovarausjärjestelmän muuttaminen veroneutraaliksi siten, että se edistäisi asunto-osakeyhtiöiden varautumista erityisesti vähäpäästöisyyttä tukeviin korjauksiin
- Rakentamisen toteutusvastuu säädetään pääurakoitsijalle
- Valtion tuen mahdollisuus sisäilmaongelmien korjaamiseen ja puhtaiden asuntojen rakentamiseen sisäilmasta sairastuneille selvitetään
- Yksityisten omistamien asuinrakennusten korjausavustusten tarpeellisuus ja reunaehdot selvitetään.

Kunnille ja niiden vuokra-asuntoyhtiöille hallitusohjelmaan kirjatut tavoitteet ja keinot voivat olla paikoin haasteellisia. Toisaalta hallitusohjelmaan on kirjattu lukuisia toimenpiteitä ja keinoja, joita myös kunnissa ja niiden yhtiöissä olisi syytä hyödyntää täysimääräisesti, joko itsenäisesti tai (hanke)yhteistyössä naapurikuntien ja niiden yhtiöiden kanssa.

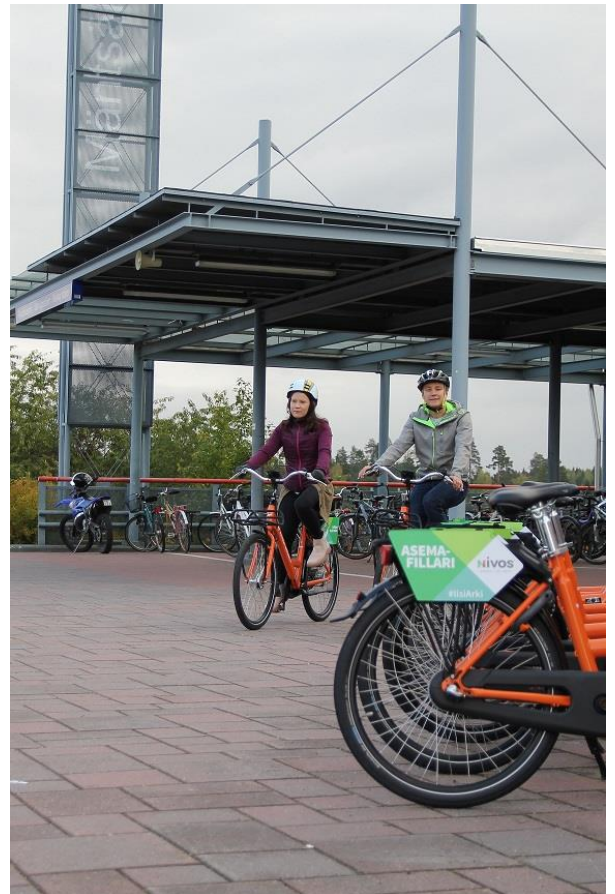
Hallitusohjelmaan on kirjattu mm., että valtion tukemaa kohtuuhintaista ARA-asuntotuotantoa lisätään ja pitkän korkotuen käynnistysavustuksella ulotetaan kaikille MAL-

sopimusmenettelyn piiriin kuuluville alueille; suuruus noin 3000–5000 euroa asuntoa kohden.

Asumismielitymysten uusista trendeistä vuokra-asumisen lisääntynyt suosio näkyy samoin hallitusohjelmassa. Vuokralaisen asemaa ja oikeuksia halutaan vahvistaa ja asumiskustannusten nousua hillitä turvaamalla mm. valtion A-Kruunu Oy:n asema kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen tuottajana. Tavoite on sinänsä perusteltu, mutta saattaa kiristää kilpailua muiden kohtuuhintaisten vuokra-asuntotarjoajien välillä ja jopa hankaloittaa kunnan omistaman vuokra-asuntoyhtiön paikallista markkina-asemaa.

Lähtöleveysuuden merkittävimmät haasteet asumisen ja liikkumisen kehittämisessä liittyvät siihen, kuinka yhteensovittaa toisiinsa yhtäältä ilmastonmuutoksen hillitsemistavoitteet, ihmisten muuttuvat asumismielitymykset ja meneillään oleva yhdyskunta- ja yhteiskuntarakenteiden murros (ml. maan sisäinen muuttoliike, väestön ikääntyminen). Toisaalta olemassa olevat realiteetit kuten esim. vanha rakennuskanta ja sen uudistamistarpeet ja resurssien rajallisuus.

Mäntsälän kunnan uudistettavassa strategiassa ja nyt päivitettyssä asunto-ohjelmassa olisikin tärkeää määritellä omat tavoitteet huomioiden hallitusohjelman painotukset sekä kirjattu keinovalikoima ml. taloudellisten avustus- ja tukijärjestelmien mahdollisuudet.



Asuntotuotannon edellytykset

Maanhankinta

Mäntsälän maapolitiikkaa ohjaavat aiemmat aiemmin tehdyt päätökset 2002, 2003 ja 2005 ja eri maapoliittisia keinoja on käytetty ja käytetään vuosien mittaan. Aiemmat päätökset ja niiden noudattaminen luo pitkjänteisen ja selkeän toimintatavan ja kunnalle edellytykset sille, että maata on saatavissa kohtuuhintaan eri tarkoituksia varten ja sopivilta paikoilta ja sopivana ajankohtana. Maapoliittisena pääperiaatteena on pitkään ollut, että asemakaavoittamattomat alueet hankitaan raakamaana kunnalle ja ensimmäinen asemakaava tehdään vain kunnan omistamalle maa-alueelle. Raakamaata tulee hankkia pitkjänteisesti etukäteen, jotta maata on kaavoitettavaksi ja rakennettavaksi oikealta paikalta, kun sitä tarvitaan.

Kunta pystyy parhaiten vaikuttamaan eri tavoitteiden toteutumiseen sillä, että kunta omistaa maata ja luovuttaa sitä myymällä ja vuokraamalla kysynnän mukaisesti. Kunnan maaomaisuus keskittyy asemakaava-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen tulevia kaava-alueita varten. Kunnalla on maaomaisuutta ja raakamaata niin Kirkonkylän kuin Hyökännummen alueella.

Etenkin Kirkonkylän keskustan alueella ja muilla pääosin jo rakennetuilla asuinalueilla on lisäksi täydennysrakennushankkeita, joissa voidaan tarvita asemakaavan muutosta ja lisääntyneen rakennusoikeuden myötä ylittyä kynnys tehdä kaavamutokseen liittyvä maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksissa maanomistajat sitoutuvat osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin pääsääntöisesti summalla, joka vastaa 50 % asemakaavan muutoksella tulevasta arvonnoususta. Lisäksi kaava-alueilla on ennestään yksityisten omistamia rakentamattomia tontteja, lähinnä omakotirakentamiseen (noin 150 kpl). Olemassa olevat alueet tiivistyvät ja rakentuvat tasaisesti, mutta tähän rakentamiseen kunnan vaikutusmahdollisuus on huomattavasti pienempi.

Tonttivaranto

Tonttivarantoa kunnalla on seuraavasti:

Rivi- ja pienkerrostaloalueet

- Kaunismäki
- Ollilantie
- Liedontie
- Isonniityntie

Omakotialueet

- Lempivaara
- Männikkö
- Isonniityntie
- Rauhamäki
- Hyökännummen alueella Taruman ja Linjatiensivun alueet

Kerrostalotontit

Lisäksi keskustassa kerrostalotontteja kunnallistekniikan piirissä kaavallisesti valmiina tai kaavoitusvaiheessa useita kerrostalokohteita.

Tonttivarannon riittävyys

Kunnan omakotitontteja luovutetaan keskimäärin vuosittain noin 10 kpl. Nykyinen tonttivaranto riittää noin 2–4 vuodeksi. Lisäksi kaavoituksessa on tulossa tontteja Hyökännummen alueelle ja kirkonkylälle (mm. Vuolteenpellon alue). Uusia tonttialueita kaavoitetaan kysynnän mukaisesti. Kunnalla on lisäksi valmiuksia kaavoittaa lisää kerrostalotontteja kysynnän mukaisesti.



Tontinluovutusperiaatteet

Tonttien luovutusperiaatteet on vahvistettu vuosittain uusien tonttialueiden myyntilaiton yhteydessä. Tontit voi joko ostaa tai vuokrata. Uudet tontit luovutetaan hakumenettelyn ja erillisen tonttihaun kautta, sen jälkeen jäljelle jäävät vapaat tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun. Tontinhakijan tulee esittää realistiset rakentamisedellytykset rakennushankkeen toteuttamiseksi. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan kiinteää ja rakennusoikeuteen perustuvaa hinnoittelua. Hinnoittelu seuraa markkinahintaa, mutta tavoitteena on, että kunta ei lähde nostamaan markkinahinnoittelua ja ohjaa tällä siten kohtuuhintaisen asumisen toteutumista.



Maankäyttö

Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksen tehtävänä on osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää määrittää tulevan maankäytön kehityksen suuret linjat ja yleisellä tasolla yhdyskuntarakenteen eri toimintojen, kuten asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja viheralueiden sijoittuminen ja yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksen kautta välittyvät kunnan omaan kaavoitustyöhön valtakunnan, maakunnan ja Helsingin seudun tasolta tulevat tavoitteet ja suunnitelmat, kuten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava (MRL:n alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän osia) tai Helsingin seudun maankäytön suunnitelma 2050 (HESEMASU) sekä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmat (MAL-suunnitelma) ja MAL-sopimus.

Mäntsälän yleiskaava 2050:n laatimispäätöksen yhteydessä (kh 5.3.2018 §56) kunnanhallitus päätti keskeyttää tuolloin vireillä olleiden osayleiskaavojen (Kirkonkylän OYK ja Ohkolan OYK) valmistelun, ja että näiden alueiden maankäyttö suunnitellaan osana koko kunnan yleiskaavatyötä.

Tärkeä osa yleiskaavatyötä on löytää Mäntsälälle sopivan ketterä yleiskaavamalli, joka katsoo strategisesti riittävän pitkälle ja ohjaa kunnan kehitystä sopivalla tarkkuudella. Kaavatyön aikana tutkitaan myös mahdollisuutta ja tarvetta valtuustokausittain päivitettävään yleiskaavan. Tätä silmällä pitäen koko kunnan yleiskaavatyö on ohjelmoitu kaksivaiheiseksi. Ensimmäisessä vaiheessa määritellään tulevaisuustarkastelujen, arvokeskustelun ja analyysien kautta koko kuntaan erilaiset vyöhykkeet ja asetetaan tavoitteet niiden maankäytölle, elinkeinorakenteelle ja ympäristön laadulle. Tämän koko kunnan rakenneyleiskaavan laatiminen on edennyt lähtötietojen keruun ja tarvittavien selvitysten tilaamisen jälkeen epäviralliseen kehityskuvavaiheeseen, jossa tunnistetaan

kunnan eri osien ominaispiirteitä ja kehittämistavoitteita sekä tarkennetaan yleiskaavan alustavia tavoitteita. Kehityskuvavaiheeseen liittyy myös kolmen tavoitevuoteen 2050 saakka ulottuvan väestökehitysarvion laatiminen ja tästä johtuvan rakentamistarpeen suurpiirteinen kohdentaminen kunnan eri osiin.

Toisessa vaiheessa keskitytään alueisiin, joilla tarvitaan tarkempaa maankäytön ohjausta ja suunnitellaan maankäyttöä asemakaava-alueilla ja kyläkeskuksissa.

Asuntotuotannon kannalta yleiskaavan keskeisimmät tavoitekokonaisuudet ovat:

- Kirkonkylän ja sen ydinkeskustan vetovoimaisuuden vahvistaminen asuin- ja toimintaympäristönä
- Riittävät, monipuoliset ja kilpailukykyiset kaavavarannot asuin- ja yritysraikentamisen tarpeisiin
- Kasvun strateginen vaiheittainen ohjaaminen asemakaava-alueilla
- Kyläkeskuksien kehittäminen ja tehokkaampi rakentaminen
- Maankäytön ohjaaminen kyläkeskus-alueiden ulkopuolella

Kehityskuvavaiheeseen liittyy kyläkierros ja sen jälkeen viimeisteltyjen asiakirjojen nähtävilläolo syksyn 2020 aikana, jolloin osallisilla on mahdollisuus antaa mielipiteensä. Kehityskuvavaiheesta saadun palautteen perusteella valmistellaan yleiskaavaluonnos alkuvuoden 2021 aikana. Yleiskaavaehdotuksen laadinta alkaa syksyllä 2021 ja yleiskaavan hyväksyminen keväällä 2022.

Yleiskaavatyön edetessä uusien lähtötietojen keruun rooli vähenee ja tietovarannon hyödyntäminen kaavan vaikutusten arviointiin korostuu. Kaavan osallisilta saatava palaute hyödyttää niin itse kaavaratkaisun suunnittelua kuin vaikutusten arviointiakin. Vaikutusten arvioinnilla pyritään parantamaan kaavaratkaisun sisältöä sen seuraavissa vaiheissa siten, että saavutetaan mahdollisimman paljon tavoiteltuja asioita ja samalla minimoidaan haitalliset vaikutukset.

Asemakaavoitus

Asemakaavalla säädellään ja ohjataan pääasiassa rakentamista. Mäntsälässä on kaksi asemakaava-alueita, Kirkonkylän alue ja Hyökännummen alue.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Palvelujen alueelliseen saatavuuteen ja liikenteen järjestämiseen kiinnitetään huomiota. Rakennettua ja luonnonympäristöä vaalitaan ja kunnioitetaan. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on myös löydettävä riittävästi puistoja tai muita virkistykseen soveltuvia alueita. Kunnalla on velvollisuus pitää asemakaavat ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kaavoituskatsauksen ja tiedot suunnittelussa olevista kohteista löytyy ajantasaisena:

<https://www.mantsala.fi/kuntakehityspalvelut/kaavoitus/kaavoituskatsaus>



MAL-sopimus ja asuntopoliittiset tavoitteet

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välillä solmittavan maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksen tavoitteena on monipuolinen asuntotuotanto sekä maankäytön, liikennejärjestelmän ja -investointien yhteensovittaminen. MAL-sopimuksia on tehty vuodesta 2008 lähtien.

Mäntsälä allekirjoitti valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen MAL-sopimuksen vuosille 2016–2019. Edellisen sopimuskauden tavoite saavutettiin ja uuden 2016–2019 sopimuksen tavoitteita korotettiin 20 prosentilla aiemmasta. Mäntsälän tavoitteena oli rakentaa sopimuskaudella 2016–2019 768 asuntoa. Sopimuskauden aikana uusia asuntoja valmistui 485 eli 63 prosenttia tavoitteesta. Uusista asunnoista ARA-asuntoja oli 139.

Uuden MAL-sopimuskauden (2020–2031) neuvottelutulos Helsingin kaupunkiseudun MAL-sopimuksesta saavutettiin 2.6.2020. Sopimus tulee voimaan, kun seudut ja valtioneuvosto ovat hyväksyneet ne. Sopimuksessa määritellään tavoitteet sopimuskaudelle sekä toimenpiteitä kauden ensimmäistä nelivuotiskautta (2020–2023) varten.

MAL-sopimuksen lähtökohtana toimii MAL 2019 -suunnitelma. MAL-suunnitelmassa on esitetty esimerkiksi maankäytön ensisijaiset alueet, joille kuntien on sijoitettava suurin osa tulevasta asuntokaavoituksesta. Asuntotuotannon osalta tavoitteena on muun muassa taata asuntojen monipuolinen tuotanto ja sosiaalinen kestävyys.

Mäntsälän kuntakohtainen asuntotuotantotavoite on 212 asuntoa vuodessa, joista 42 asuntoa vuodessa on kohtuuhintaisen asumisen osuus ja tästä 40-vuotisen korkotuen ja erityisryhmien hankkeiden osuus 21 asuntoa. Asuntokaavoitustavoite vuosille 2020–2023 Mäntsälän osalta on yhteensä 77 115 k-m.

Sopimuksessa määritetään, että kunnat sijoittavat uudesta asuntokaavoituksesta (kerrosneliömetreinä) vähintään 90 % MAL 2019 -suunnitelmassa esitetyille maankäytön

ensisijaisille vyöhykkeille (Mäntsälässä pääosin kirkonkylän asemakaava-alue). Lisäksi valtion tukeman korkotukituotannon osuus on KUUMA-kunnissa yhteensä 20 prosenttia KUUMA-seudun asuntotuotannon kokonaistavoitteesta. KUUMA-kunnat huolehtivat tontinluovutuksessaan tai maankäyttösopimuksissaan siitä, että KUUMA-seudun asuntotuotannosta 10 prosenttia on valtion tukemaa tavallista 40-vuotista korkotukivuokra-asuntotuotantoa ja erityisryhmien vuokra-asuntotuotantoa.



Mäntsälän Kodit Oy

Mäntsälän kunnan omistaman vuokrataloyhtiön tavoitteena on tarjota vanhoille ja uusille mäntsäläläisille kilpailukykyisiä, kohtuuhintaisia, turvallisia, laadukkaita ja monipuolisia asumisvaihtoehtoja.

Mäntsälän Kodit Oy:n asuntokanta oli 536 asuntoa vuonna 2017 ja tällä hetkellä asuntokanta on 402 asuntoa.

Mäntsälän Kodit Oy:llä on asuntoja seuraavasti (osassa omat saunat):

- 1 h+k 122 kpl
- 2 h+k 212 kpl
- 3 h+k 58 kpl
- 4 h+k 10 kpl

Muiden toimijoiden ARA-asuntokanta:

- Koivistolaistentie 8, asuntoja 89, rakennusvuosi 2021
- Päivänsäde 5 ja 7, asuntoja 28, valmistumisvuosi 2017
- Karhukuja 2, asuntoja 64, valmistumisvuosi 2020

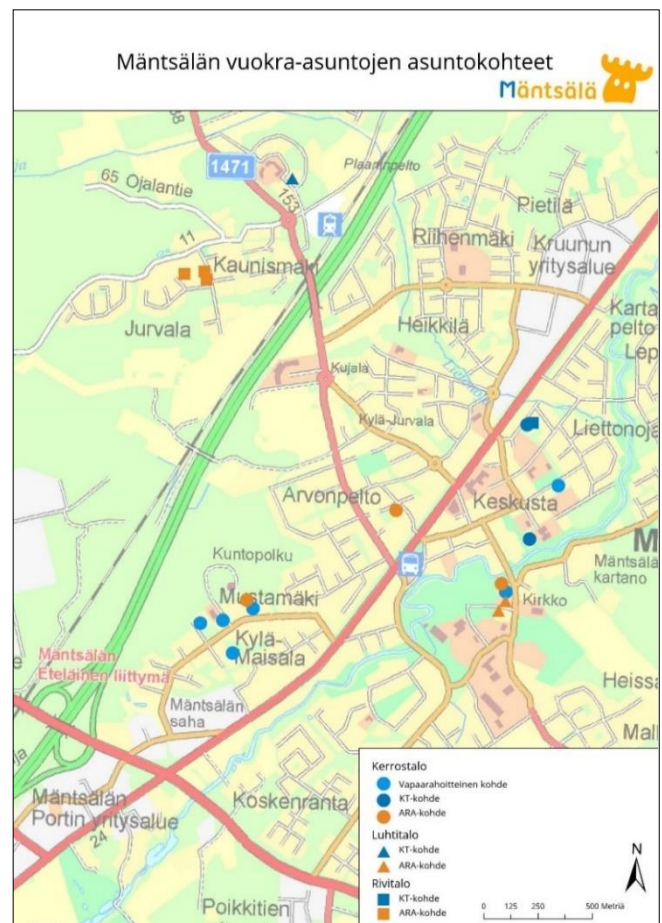
Asunnonhakijoita on keskimäärin 130. Hakijoista noin 56 % on yhden hengen talouksia, noin 32 % kahden hengen talouksia ja noin 12 % kolmen tai useamman hengen talouksia. Asuntojen käyttöaste on 98,1 % (5/2020).

Asuntokannan kunnan ylläpito on keskeinen osa omistajapolitiikkaa, koska sillä on suuri merkitys alueen imagoon ja vetovoimaisuuteen. Asuntojen lisäksi Mäntsälän Kodit Oy pyrkii kehittämään vanhoja asuinympäristöjä niin, että ne säilyvät kilpailukykyisinä ja veto-voimaisina uusien asuinalueiden rinnalla samalla huomioiden energiatehokkuuden parantamisen. Yhtiö edistää mahdollisuuksien mukaan hissirakentamista sekä asuntojen turvallisuutta, esteettömyyttä ja ikäystävällisiä asuinympäristöjä.

Yhtiö tulee panostamaan ikäihmisten asumiseen ja isojen asuntojen rakentamiseen. Uudistuotannossa huomioidaan:

- asuntojen muuntojoustomahdollisuus
- puurakentaminen
- asuntojen rakentaminen Etelä-Mäntsälään
- yhteisöllisyyden lisääminen
- palveluiden lisääminen
- esteettömyyden huomioiminen
- energiatehokkuuden ja vähähiilisyyden huomioiminen (myös olemassa olevassa rakennuskannassa)

Yhtiö tekee töitä asunnottomuuden ehkäisemiseksi. Turvataan asumis- ja talousneuvonta kaikille yhtiön asukkaille. Mikäli asumisneuvonnasta tulee lakisääteistä, siihen varataan riittävät resurssit ja asumisneuvontaa on tarjolla asumismuodosta riippumatta.



Kartta 1. Mäntsälän vuokra-asuntojen asuntokohteet

Erityisryhmien asuminen

Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia ryhmiä ovat esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset.

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

Palveluasumista ja tukiasumista

Palveluasuminen on tarkoitettu henkilölle, joka tarvitsee runsaasti apua selviytyäkseen jokapäiväisistä toimista, mutta ei tarvitse laitoshoidoa. Palveluasuminen sisältää sekä asunnon että asumiseen liittyvät palvelut.

Niin sanotussa tehostetussa palveluasumisessa on henkilökuntaa paikalla ympäri vuorokauden. Muistisairaille tarkoitettut ryhmäkodit ovat osa palveluasumista.

Tukiasuminen voi puolestaan olla asumista yksittäisessä asunnossa tai asuntoryhmään kuuluvassa asunnossa, johon liittyy määrältään ja muodoltaan erilaista tukea.

Palvelu- ja tukiasumisessa asukkaalla on huoneenvuokralain mukainen vuokrasuhde.

Ikääntyneiden asuminen

Ikääntyneiden määrä kasvaa Mäntsälässä kiihtyvästi. Kunnassa on hyvä varautua hyvissä ajoin muuttuviin asumistarpeisiin (ml. erityisryhmien palvelutarpeet). Ikäihmisten asuminen omassa kodissa tai kodinomaisesti tutussa ympäristössä turvataan huomioimalla asuntojen sijainti, laatu, liikenneyhteydet sekä asumista tukevaa palvelu- ja liiketoimintaa. Mäntsälässä asuminen hyvien kulkuyhteyksien välittömässä läheisyydessä ja monipuolisten palvelujen äärellä tullee tulevaisuudessa olemaan entistä merkittävämpi kriteeri niin asuinalueita kuin asumismuotoakin valittaessa.

Mäntsälän Kodit Oy:llä on Kivistöntie 16:ssa korkotukilainoitettu kohde, jossa asunnonhaku

on rajattu ikääntyneille asunnonhakijoille. Talossa toimii myös ruokala.

Lisäksi kunnassa on Kivistöntie 4:ssä yksityinen hoitokoti, jonka yhteydessä on 49 omistusasuntoa. Talossa sijaitsee ravintolapalvelut ja jonkin verran muitakin ikäihmisten käyttämiä palveluita.

Ympäristöministeriön toimenpideohjelma

Ympäristöministeriö on käynnistänyt ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman vuosille 2020–2022. Siihen liittyen avattiin valtionavustushaku kunnille ja kuntayhtymille hankkeisiin, joilla parannetaan ikääntyneiden asuinoloja. Tavoitteena on tukea ikääntyneitä ja kuntia ennakoimaan asumisen tarpeita ja varautumaan niihin, lisätä ikäystävällisten asumisvaihtoehtojen tarjontaa sekä kehittää asuinalueita ikääntyneille sopiviksi.

Vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen

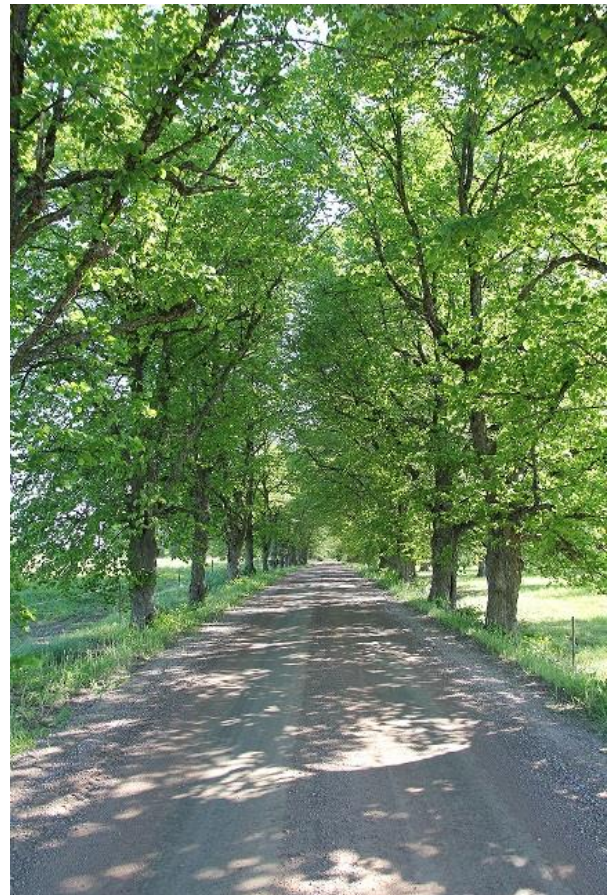
Kunnalla ei ole omia kehitysvammaisten tai vammaisten asumispalveluyksiköitä. Asumispalvelut on järjestetty Uudenmaan Erityishuoltopiirin (Eteva) ja yksityisten palvelujentuottajien kautta kunnan alueella. Kunnalla on yksi vammaismitoitettu kerrostaloasunto eikä kunnalla ole näillä näkymin tarvetta erillisille liikkumis- ja toimintaesteisten asunnoille.

Olennaista asuntorakentamisessa on asuntojen esteettömyyden takaavat ratkaisut ja omalta osaltaan vammaispalvelulain mukaisilla asunnon muutostöillä turvataan vammaisten henkilöiden asuminen omissa kodeissaan.

Nuorten asuminen

Nuoret aloittavat itsenäisen asumisen lähes poikkeuksetta vuokra-asunnoissa. Siksi he ovat usein ylliedustettuina vuokra-asuntomarkkinoilla. Nuoruuteen liittyy itsenäistymisen lisäksi liikkuvuus koulutus- ja työmarkkinoilla, joka 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 esimerkiksi toisen asteen oppilaitoksiin (lukio, ammatillinen koulutus).

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

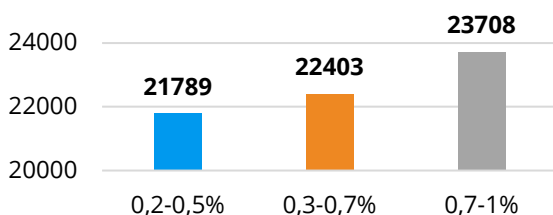


3 Asuminen ja asuntorakentaminen

Nykyinen väestörakenne

Mäntsälän kunnan väkiluku on ollut kasvussa koko 2000-luvun lukuun ottamatta vuosien 2017 ja 2018 kehitystä. Vuonna 2019 kunnan väkiluku oli 20 721 (31.12.2019). Kunnan omista väestöennusteissa väestönkasvun on oletettu jatkuvan positiivisena (kuva 1). Sen sijaan Tilastokeskuksen vuoden 2019 ennusteesta kunnan väkiluvun ennustetaan laskevan tarkasteluvuoteen 2035.

Kuva 1. Väestöennusteet vuoteen 2035 väkiluku



Väestön ikärakenteessa viimeisen kymmenen vuoden aikana 65-vuotta täyttäneiden osuus on kasvanut (taulukko 1). Vuonna 2019 väestön ikäjakaumasta alle 15-vuotiaiden ja 65-vuotta täyttäneiden osuudet muodostivat kumpikin noin viidesosan väestöstä. Vanhempien ikäluokkien kasvun ennustetaan jatkuvan sekä kunnan omista väestöennusteissa että Tilastokeskuksen vuoden 2019 ennusteesta. Molemmissa ennusteissa näkyy samalla lasten määrä väheneminen.

Taulukko 1. Väestön ikäjakauma 2019 ja muutos vuodesta 2010.

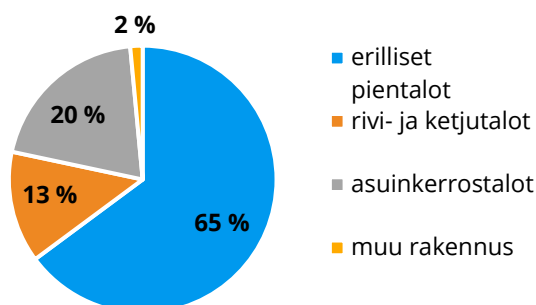
Alle 15-vuotiaiden osuus 2019, % (muutos vuoteen 2010)	19,7 (-2,4)
15-64-vuotiaiden osuus 2019, % (muutos vuoteen 2010)	61,3 (-2,8)
65 vuotta täyttäneiden osuus 2019, % (muutos vuoteen 2010)	19,1 (+5,3)

Tulo- ja lähtömuutto kunnasta on vuositasolla vaihdellut ja ollut sekä positiivista että negatiivista tarkasteluvuosina 2010–2019.

Asuminen ja asunnot

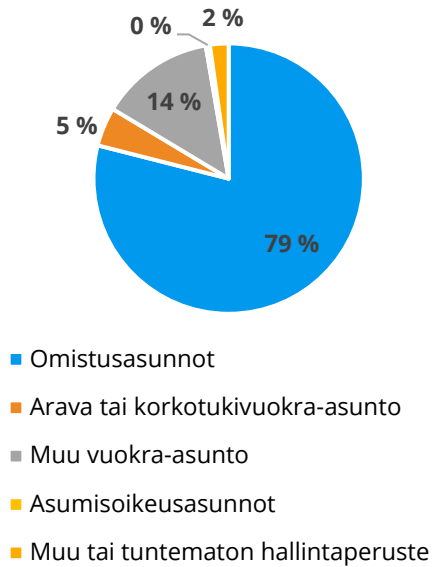
Mäntsälässä oli vuoden 2019 lopussa yhteensä 9878 asuntoa, joista noin 63 prosenttia muodostui erillisistä pientaloista. Asuin-kerrostalojen osuus oli noin 22 prosenttia, rivi- ja ketjutalojen noin 13 ja muiden rakennusten noin 2 prosenttia. Asuntokunnittain tarkasteltuna (vakinaisesti asutut) asuntojen jakauma on lähes vastaava (kuva 2).

Kuva 2. Asuntokunnat talotyypeittäin 2019

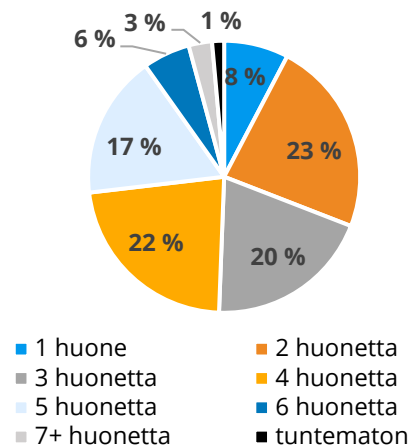


Kunnan asuntojakaumasta lähes 80 prosenttia muodostuu omistusasunnoista (kuva 3, sivu 15). Omistusasumisen määrä on kasvanut 2010-luvulla mutta merkittävin muutos on tapahtunut vuokra-asumisen määrässä. Asuntokunnittain tarkasteltuna vuokra-asumisen (muu vuokra-asunto) määrä on kasvanut noin 65 prosenttia vuodesta 2010 vuoteen 2018. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen määrässä on sen sijaan tapahtunut noin kolmanneksen lasku.

Kuva 3. Asuntokunnat asunnon hallintaperusteen mukaan 2018



Kuva 4. Huoneiden lukumäärä, asuntokunnat 2019

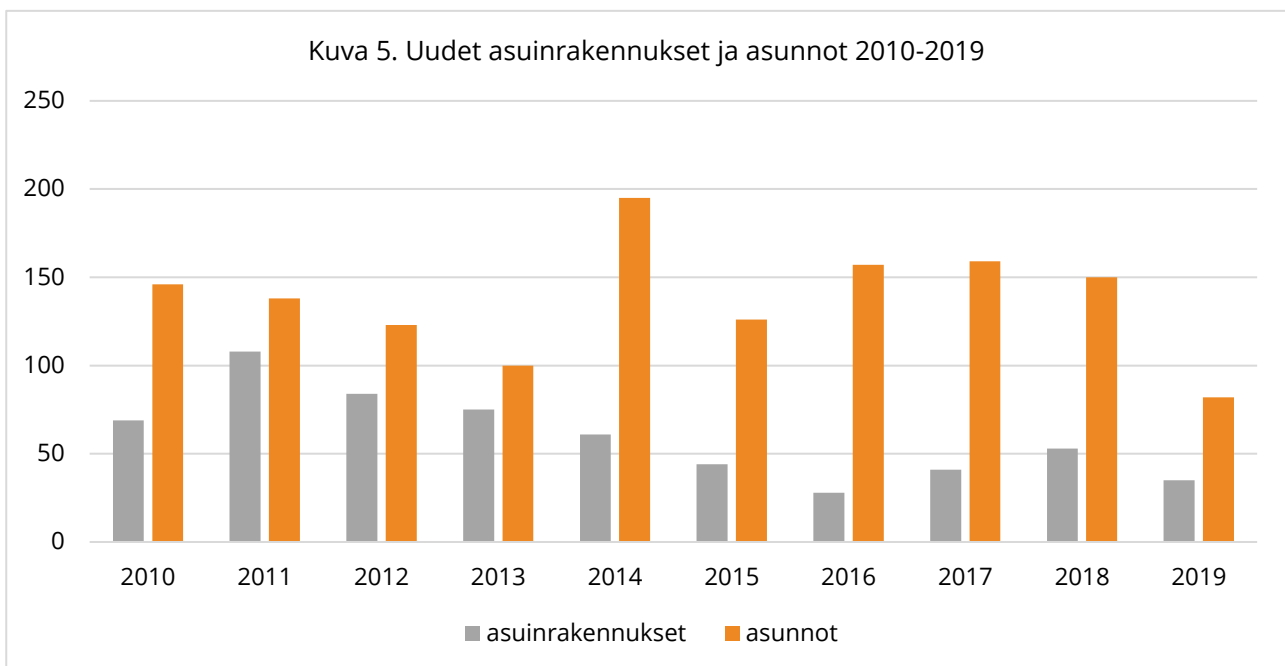


Vakinaisesti asutuista asunnoista kaksiot, kolmiot ja neliot muodostavat kukin vähintään 20 % asuntokannasta (kuva 4). Asumisväljyys on noin 43 m² henkilöä kohden.

Asuntokuntien keskkoko on noin 2,3 henkilöä. Yhden ja kahden hengen asuntokunnat muodostavat molemmat reilun kolmanneksen asuntokunnista. Noin viidennes asuntokunnista on neljän tai useamman hengen asuntokuntia.

Rakentamisen määrä on ollut lähes kaksinkertaista 2010-luvun alkupuoliskolla (2010-2014) verrattuna sen loppupuoliskoon (2015-2019) (kuva 5). Asuntojen määrää tarkastellessa erotus ajanjaksojen välillä on kuitenkin alle 50 asuntoa. Tätä selittää esimerkiksi moniasuntoisten kerrostalojen rakentamisen kasvu.

Kuva 5. Uudet asuinrakennukset ja asunnot 2010-2019



Tilastotiedot: Tilastokeskus, 2020 ja Mäntsälän kunta, 2020

Asuntorakentamisen kehitysnäkymiä

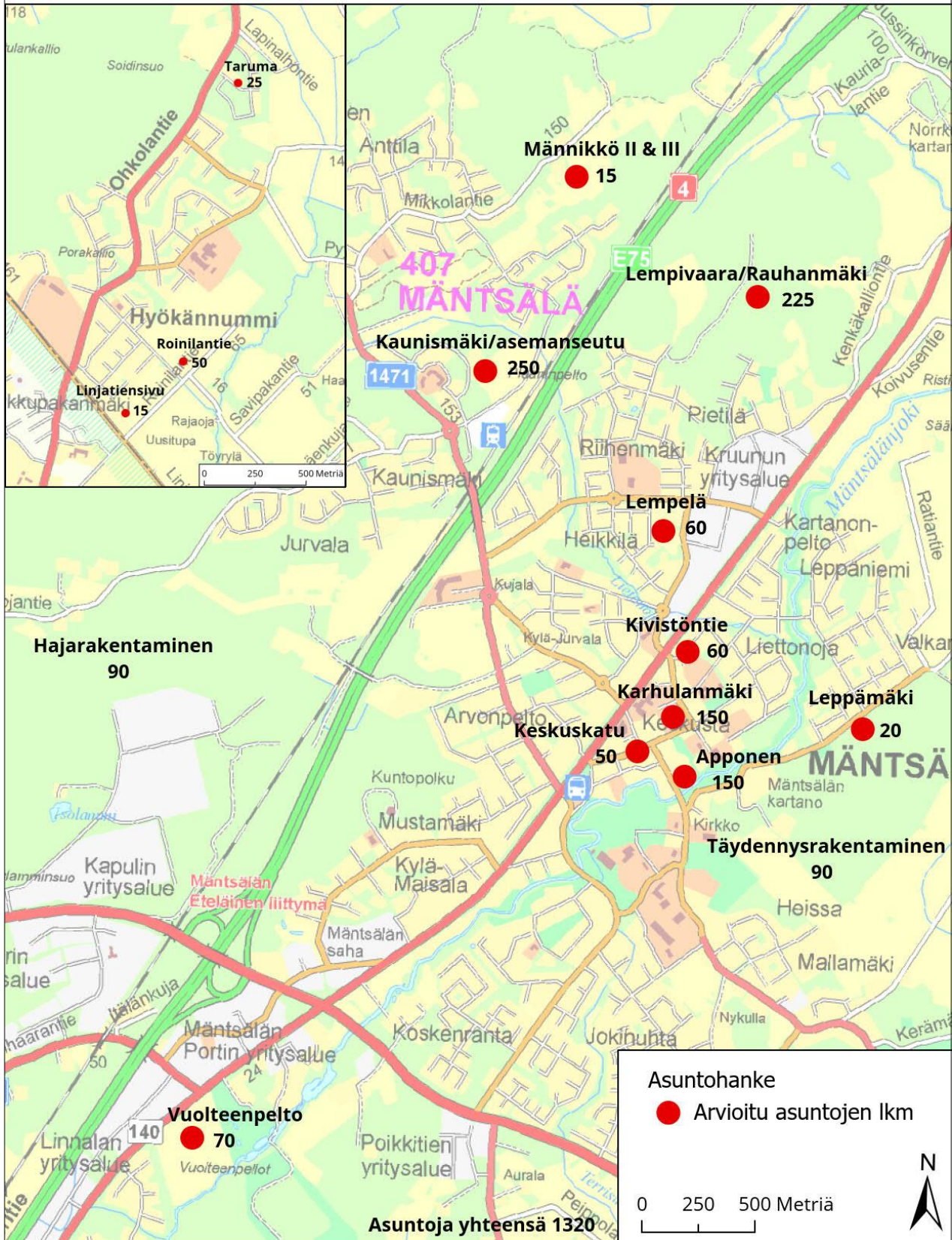
Mäntsälän väestö ikääntyy vauhdilla ja perhekoot ovat pienentyneet. Yksin asuvien osuus asukasmäärästä on lisääntynyt.

Asumismielitymysten uusista trendeistä vuokra-asumisen suosio lisääntyy ja se näkyy myös hallitusohjelmassa. Vuokralaisen asemaa ja oikeuksia halutaan vahvistaa ja hillitä asumiskustannusten nousua hillitä. ARA-asuntotuotantoa lisätään ja pitkän korkotuen käynnistysavustus ulotetaan kaikille MAL-sopimusmenettelyn piiriin kuuluville alueille. Samalla huomioidaan asukkaille asumisen palveluiden tarjoaminen sekä uudet asumisen ratkaisut.

Lähitulevaisuudessa merkittävimmät haasteet koskien esim. asumisen ja liikkumisen kehittämistä liittyvät kaikkiaan siihen, kuinka yhteensovittaa toisiinsa yhtäältä ilmastonmuutoksen hillitsemistavoitteet, ihmisten muuttuvat asumismielitymukset, meneillään oleva yhdyskunta- ja yhteiskuntarakenteiden murros ja toisaalta olemassa olevat realiteetit kuten esim. vanha rakennuskanta ja sen uudistamistarpeet.



Asuntohankkeet 2021-2026



Kartta 2. Vuosien 2021-2026 asuntohankkeet. Uusia asuntoja on arvioitu valmistuvan yhteensä 1320.

4 Asunto-ohjelman tavoitteet

Asunto-ohjelma 2021–2026 tavoitteet

Tavoitteet	Seuranta
<p>Kunta</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 kestävyttä ja pyrkii vähentämään asumisen haitallisia ilmasto-vaikutuksia • Parantaa asumisen sosiaalista kestävyttä ja torjuu segregatiota • Tarjoaa yhdessä Mäntsälän Kodit Oy:n kanssa asumisneuvontapalveluja 	<ul style="list-style-type: none"> • Kunnanvaltuusto hyväksyy asunto-ohjelman ja seuraa etenemistä tilinpäätöksessä. Kerran vuodessa erillinen infotilaisuus valtuutetuille • Kunnanhallitus vastaa kunnan omistajaohjauksesta osana konsernihoitoa ja seuraa tytäryhtiöiden toimintaa niiden tavoitteiden saavuttamisessa (myös strategioiden ja ohjelmien toteuttajana) • Asumiseen tarkoitettujen tonttien riittävyys arvioidaan vuosittain kaavoituskatsauksessa • Kunnan talousarviossa sekä osavuositarkastuksissa esitetään keskeiset havainnot ja tunnusluvut
<p>Mäntsälän Kodit Oy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toteuttaa ohjelmakaudella kysynnän mukaisia, kohtuuhintaisia, esteettömiä vuokra-asuntoja hyville paikoille • Kehittää vanhaa asuntokantaa (käyttötarkoituksen muutokset, peruskorjaaminen, purku tai myynti) • Selvittää kuntalaisten kiinnostuksen osuuskunta-asumiseen avoimella, hyvin tiedotetulla kyselyllä 	<ul style="list-style-type: none"> • Seuraa asuntokannan kehitystä; asuntomäärässä yleisesti tapahtuvia muutoksia, Mäntsälään muuttavien asuntotilannetta, Mäntsälän Kodit Oy:n omien kohteiden kunnostusten etenemistä ja vuokratason seuraamista • Seuraa omistajan asettamia tavoitteita, erityisesti käyttöasteen sekä yhtiön taloudellisten mittareiden osalta • Tuo osuuskunta-asumisen kyselyn tulokset sekä arvion mahdollisista jatkotoimista kunnanhallitukselle sekä kunnanvaltuustolle
<p>MAL-aiesopimuksen tavoitteet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Asuntotuotannosta vähintään 20 % eli noin 170 asuntoa on tuettua asuntotuotantoa 	<ul style="list-style-type: none"> • MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumista seurataan kuntakehityspalveluissa vuosittain

Asunto-ohjelman muutostarpeet arvioidaan vuosittain sekä kunnan strategian päivittämisen yhteydessä. Muutoin seuranta tapahtuu yllä olevan mukaisesti osana kunnan talouden – ja toiminnan vuosikelloa.