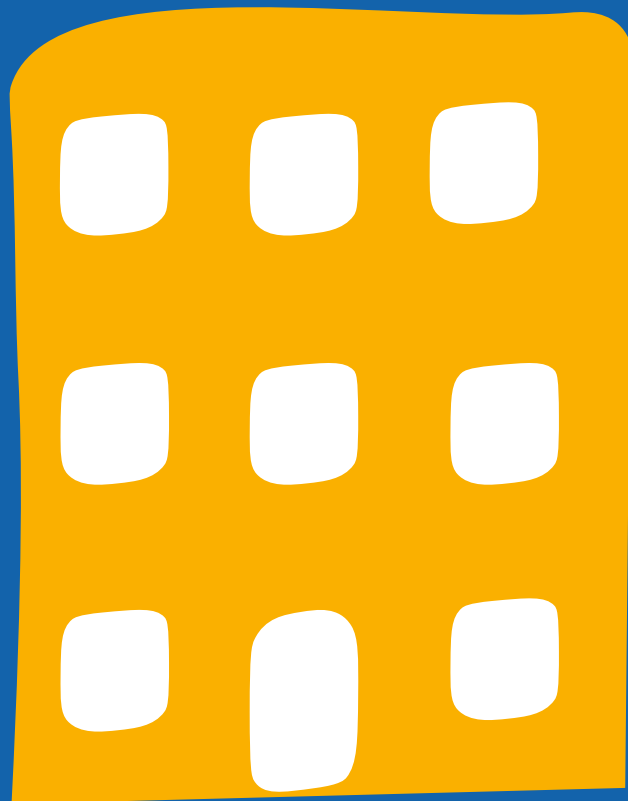




**Nurmijärvi**

# Nurmijärven asumisen ohjelma 2023–2030



# Sisällysluettelo

Asumisen ohjelman laadinnan lähtökohtia	3
1 Lähtökohtia asuntotuotannon tarkasteluun	4
1.1 Asuntokuntien koon kehityksestä	4
1.2 Kompaktia uudistuotantoa	5
1.3 Asumiskustannuksista elämisen kustannuksiin	6
2 Asuntotuotantotavoitteet - Mitä on sovittu?	7
2.1 Nurmijärven kuntastrategia 2022–2030	7
2.2 MAL-sopimus 2020–2031	8
3 Nurmijärven Kodit, tavoitteet tuleville vuosille	9
4 Miten huolehtia asumisen laadusta? Linjaukset yhtiömuotoisen uudistuotannon ohjaamiseksi	10
5 Erityisryhmien asumisen kehittäminen (ikäntyvien asumisratkaisut ja muut erityisryhmät)	13
6 Seuranta ja mittarointi	14



**Nurmijärvi**

# Asumisen ohjelman laadinnan lähtökohta

Asuntopolitiikka on kunnan asunto-olojen moninäkökulmaista kehittämistä. Sosiaalisia ja yhteiskunnallisia asumisen kysymyksiä sekä asumisen laadun ja kysyntään vastaamisen varmistamiseen liittyviä näkökulmia ratkotaan mm. kaavoittamisen ja edelleen kaavojen toteuttamisen eli asuntojen rakentamisen keinoin.

Asuntopolitiikan aikajänne on aina pitkä ja tavoitteiden tulee vastata pitkäkestoiseen tarpeeseen. Asumisen ohjelma on osa kunnan strategista pitkänaikavälin suunnittelua. Se on osa suunnitelmaperhettä, jossa asumisen, liikennejärjestelmän, yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon tavoitteet yhtyvät paremman arjen ilmiön rakentamiseksi.

Asumisen osalta Nurmijärven kuntastrategia 2022–2030 tähtää hyvään asumiseen, jossa asuinalueita kehitetään näiden omien erityispiirteiden kautta. Asumisratkaisuja tarjotaan kysyntää vastaavasti huolehtien asumisen monipuolisuudesta erilaiset elämäntilanteet ja asumistarpeet huomioiden. Pientalotuotannon osuuden kasvattaminen korostuu samoin erilaisten elämäntilanteiden ja asumistarpeiden huomioiva monipuolinen asuntotuotanto. Asumisen linjauksia laaditaan ja toteutetaan nurmijärveläisittäin asukas- ja asiakaslähtöisesti, vastuullisesti ja rohkeasti.

Nurmijärven asumisen ohjelma 2023–2030 on Nurmijärven kunnan ensimmäisiä asumisen kehittämistä linjaavia asiakirjoja. Ohjelmaan on nostettu keskeisimpiä tunnistettuja asuntotuotantotarpeisiin vaikuttavia tekijöitä sekä pyritty löytämään keskeisimpiä keinoja, joilla kunta voi mahdollistaa toivotunlaista asuntotuotantoa ja edelleen mahdollistaa työmarkkinoiden toimivuutta. Monipuolinen asuntotuotanto niin hallintamuotojakaumaltaan, kuin myös huoneistotyypeiltään ja pinta-aloiltaan antaa kuntalaisille, nykyisille ja uusille, enemmän vaihtoehtoja eri elämäntilanteisiin ja maksukykyihin sopivien asumisratkaisujen löytämiseen sekä mahdollisuuden edetä asumisuralla.

Nurmijärven asumisen ohjelma 2023–2030 on laadittu yhteistyössä konsernipalveluiden sekä ympäristötoimialan kanssa. Kevätkaudella 2023 päätöksenteossa ovat linjaukset yhtiömuotoisen uudistuotannon ohjaamisesta. Lisäksi dokumentista löytyy asumisen ohjelman laadinnan lähtökohtia sekä omistajapoliittisten linjausten yhteydessä helmikuussa 2022 päätetyt Nurmijärven Kotien tavoitteet. Työn edetessä tarkasteluun nostetaan myös erityisryhmien asumistarpeet.

Jatkossa asumisen ohjelma päivitetään Maankäytön tavoiteohjelman (MATA) osana. Uudistuotannon tarkemman ohjaamisen osalta asumisen ohjelma päivitetään tarpeen mukaan.

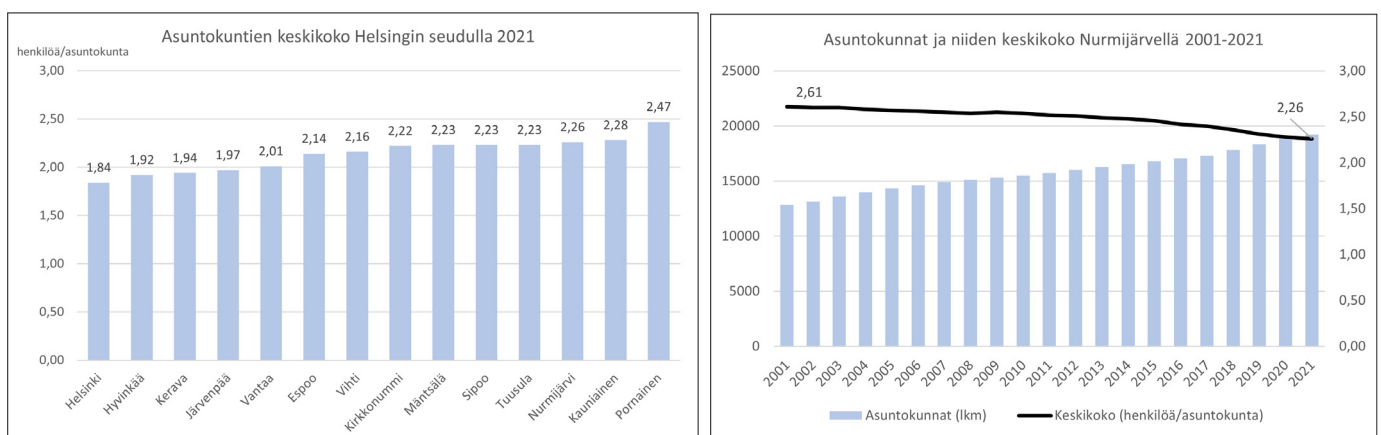
# 1 Lähtökohtia asuntotuotannon tarkasteluun

## 1.1 Asuntokuntien koon kehityksestä

Vaikka myös Nurmijärven asuntokuntien keskikoko on pienentynyt, on Nurmijärven yleisin asumistyyppi silti edelleen yli kahden asukkaan asuntokunta, joka osaltaan kertoo Nurmijärven profiloitumisesta ydinperheiden asuinkuntana. Asuntokunta muodostuu kaikista samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvista. Helsingin seudulla ainoastaan Pornaisissa asuntokuntien keskikoko on suurempi.

Vaikka Nurmijärven asuntokuntien keskikoko on Helsingin seudun suurimpia, asuu Nurmijärvellä enemmän kuin joka kolmannen oven takana vain yksi ihminen. Yksinasuvat eivät ole kuitenkaan yhtenäinen väestöryhmä. Yksinasuvia löytyy Nurmijärvellä niin omakotitaloista, rivitaloista kuin kerrostaloista, niin nuorista aikuisista kuin ikääntyneistä. Yhden hengen asuntokunnissa elävät ovatkin siten eri-ikäisiä ja myös elämäntilanteiden kirjo on laaja. Tilastoinnin ja myös nurmijärveläisten perheiden kotikunta -profiilin näkökulmasta ongelmallisia määriteltäviä ovat puolestaan ne vanhemmat, joiden lapset eivät asu kokoaikaisesti heidän luonaan, vaan esimerkiksi joka toinen viikko tai viikonloppu.

Asuntopolitiikan näkökulmasta yksinasumisen yleistyminen kasvattaa asuntojen lukumäärällistä tarvetta. Yksiasumisesta ja pienten asuntokuntien määrän kasvusta ei tule kuitenkaan tehdä olettamia siitä, että yksiasuvalle riittää aina pieni yksiö tai että yksinasuminen olisi välivaihe kaksin asumiseen. Yksinasuvien elämäntilanteiden moninaisesta kirjosta johtuen yksinasumista ei tule nähdä suoraan erityisesti pienten asuntojen kysynnän nousuna, vaan asuntotuotannon tulee olla monipuolista ja vastata erilaisiin elämäntilanteisiin ja tarpeisiin. Erityisesti korostuu hallinta- ja rahoitusmuodosta riippumatta kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä. Pienten asuntokuntien ja yksinasuvien määrä todennäköisesti myös jatkaa kasvuun erityisesti väestön luonnollisen ikääntymisen kautta, mikä osaltaan lisää monipuolisen asuntotuotannon tarvetta ja myös tarvetta kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle.

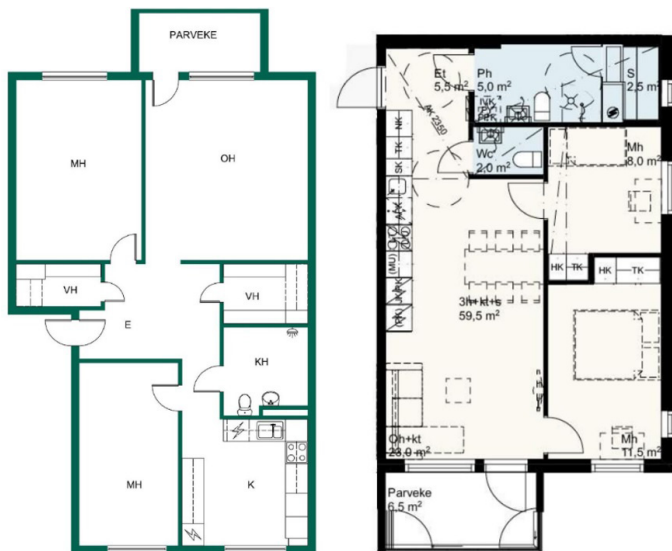


Kuva 1. Asuntokuntien keskikoot Helsingin seudulla 2021 sekä asuntokuntien ja näiden keskikoon kehitys Nurmijärvellä 2000–2021.

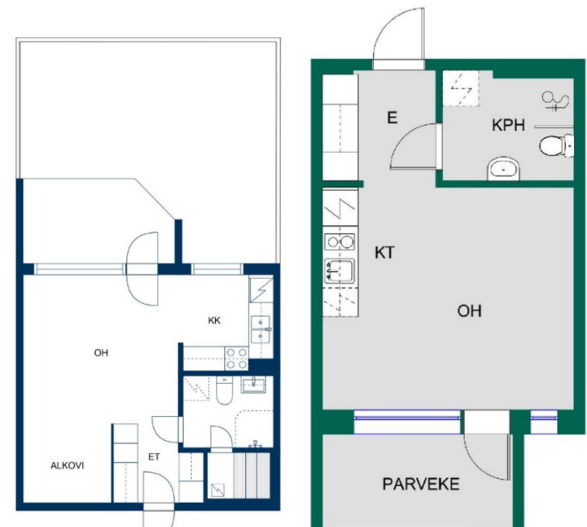
## 1.2 Kompaktia uudistuotantoa

Viime vuosikymmenen aikana uudistuotannon asuntojen keskipinta-ala on myös Nurmijärvellä selvästi pienentynyt kaikissa talotyypeissä. 2000-luvun alussa omakotitalon keskipinta-ala oli 144 m<sup>2</sup> ja 2010-luvulla keskipinta-ala oli kymmenen neliötä pienempi (134 m<sup>2</sup>). Myös rivitaloasunnoissa keskimääräinen pinta-ala pieneni merkittävästi (2000-luvulla keskiarvo 83 m<sup>2</sup>, 2010-luvulla keskiarvo 65 m<sup>2</sup>). Niin ikään kerrostaloasunnoissa keskipinta-ala on pienentynyt. 2000-luvun alussa keskimääräinen kerrostaloasunto oli Nurmijärvellä 61 m<sup>2</sup> kokoinen, kun 2010-luvulla valmistuneen kerrostaloasunnon pinta-ala painui keskimäärin alle 50 neliöön (49 m<sup>2</sup>). Selitystä kehitykselle on haettu niin korkeista rakennuskustannuksista ja markkinahinnoista kuin myös sijoittajakysynnän voimakkaasta lisääntymisestä erityisesti 2010-luvun loppupuolella.

Viimevuosien aikana ovat eri huoneistotyyppien keskikoot pienentyneet. Pienimmillään nämä ovat olleet sääntelemättömässä vuokratuotannossa. Säännellyssäkin vuokratuotannossa on kuitenkin jouduttu laadullisia tekijöitä tarkkaan punnitsemaan, jotta asuntorakennushankkeet saadaan hyväksytyille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn määrittämälle hintatasolle. Lisäksi myös perheasunnoissa eli vähintään kahden makuuhuoneen asunnoissa pinta-alat ovat pienentyneet. Yleisesti voidaan todeta, että aiemmin kolmen huoneen ja keittiön huoneiston pinta-alaan (noin 70–80 m<sup>2</sup>) mahdutetaan nykyisin neljästä viiteen huonetta ja keittiö. Kolme huonetta ja keittiö on puolestaan kutistunut pinta-alaltaan noin 50–65 neliöön.



Kuva 2. Kuvakaappaus (2.11.2022) Etuovi.com -sivustolta Nurmijärvellä myytävistä 3 huoneen ja keittiön kerrostalohuoneistoista. Vasemmanpuoleinen asunto on valmistunut vuonna 1973 ja sen pinta-ala on 77,5 m<sup>2</sup>. Oikeanpuoleinen asunto valmistui vuonna 2022 ja sen pinta on 59,5 m<sup>2</sup>.



Kuva 3. Kuvakaappaus (2.11.2022) Etuovi.com -sivustolta Nurmijärvellä myytävistä yksiöistä. Oikeanpuoleinen asunto on valmistunut vuonna 1993 ja sen pinta-ala on 33,5 m<sup>2</sup>. Asuntoon kuuluu alkovi, sauna ja oma piha. Vasemmanpuoleinen asunto on valmistunut vuonna 2020 ja sen pinta-ala on 22 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Asumiskustannuksista elämisen kustannuksiin

Vuosia 2022 ja 2023 leimannut geopoliittinen maailmantilanne ja talousympäristön epävarmuus kiihtyvän inflaation muodossa ovat pakottaneet asuntokunnat laajentamaan kulurakenteen tarkastelua asumisen kustannuksista kohti elämisen kustannuksia. Esimerkiksi asuntolainojen myöntämisen osalta on usein tarkastettu, riittävätkö teoreettiset rahkeet, jos lainasta joutuu maksamaan kuuden prosentin korkoa. Testeissä ei kuitenkaan ole huomioitu sitä, että samaan aikaan asuntolainojen korkojen kanssa voivat nousta myös kaikki elämisen kustannukset ruuasta, liikkumiseen ja lämmitykseen. Useasta eri suunnasta puskeva hintojen nousu saattaa siirtää monia asuntolainaa ottaneita kotitalouksia lainojen stressitestikattojen yli.

Tiukempien aikojen myötä asumisesta voidaan joutua tinkimään. Vuosia 2022 ja 2023 leimannut maailmantilanne on laittanut kotitalouksia ajattelemaan omia kulutustottumuksiaan uusiksi. Monelle asuntovelalliselle korkojen nousu on uusi asia, sillä vuosia kestänyt nollakorkomaailma ehti vakiintua mielissä normaaliksi taloustilanteeksi. Markkinatilanteiden turbulenssit alleviivaavat entisestään monipuolisen ja kohtuuhintaisen (niin valtion tukemana kuin myös omistusasumisen puolella) asumisen tarvetta nyt ja tulevaisuudessa.



# 2 Asuntotuotantotavoitteet - Mitä on sovittu?

## 2.1 Nurmijärven kuntastrategia 2022–2030

Nurmijärven kuntastrategia 2022–2030 tähtää 1,5 prosentin vuotuisen väestönkasvuun, joka tarkoittaa noin 700 uutta asukasta vuosittain. Samalla kuntastrategiassa painottuu pientalotuotannon osuuden lisääminen uudistuotannossa. Asumisen kehittämisessä korostuvat myös nurmijärveläiset toimintaperiaatteet asukas- ja asiakaslähtöisyys, vastuullisuus ja rohkeus.

Asuntotuotannon ja väestönkasvun suhde on lähtökohtaisesti riippuvainen talo- ja asuntotyypeistä. Jotta 1,5 prosentin vuotuinen väestönkasvu olisi mahdollinen ja huomioisi strategian kirjauksen pientalotuotannon osuuden kasvattamisesta, tulisi vuotuisen viiden vuoden liukuvalla keskiarvolla tarkastellun asuntotuotannon olla reilusti yli neljäsataa asuntoa. Tässä asuntotuotantomäärässä pientalotuotanto korostuu merkittävästi.

### Turvallisen ja monipuolisen asumisen Nurmijärvi

**Huolehdimme asuinympäristöjen kehittämisestä**

Nurmijärvellä on hyvä asua. Kehitämme asuinalueitamme niiden omien erityispiirteiden kautta. Nurmijärven kaikissa päätaajamissa kohtaavat luonnonrauha ja elävät keskustat. Väljyyttä, rauhaa ja vehreää idylliä on myös Nurmijärven monissa omaleimaisissa kylissä. Palveluiden ja julkisen liikenteen kehittyminen sekä turvallisuus ja alueiden viihtyisyys yleisilme ovat meille tärkeitä.

**Tarjoamme monimuotoisia asumisratkaisuja kysyntää vastaavasti**

- Lisäämme pientalotuotannon osuutta uudisrakentamisessa huolehtimalla uusien pientaloalueiden kaavoittamisesta.
- Huolehdimme asumisen monipuolisuudesta erilaiset elämäntilanteet ja asumistarpeet huomioiden.
- Etsimme eri kumppaneiden kanssa ratkaisuja, jotka yhdistävät ikääntyvien asukkaiden asumisen, palvelut ja yhteisöllisyyden.
- Lisäämme rakentamismahdollisuuksia haja-asutusalueelle painottaen kyliin ja näiden läheisyyteen rakentamista.
- Edistämme puurakentamista ja rakentamisen kestävyttä.

**Luomme edellytyksiä päätaajamien keskusta-alueiden kehitymiselle palveluiltaan monipuolisemmiksi**

- Edistämme taajamien ostovoiman lisäämisen edellytyksiä täydennysrakentamalla taajamien keskusta-alueita. Täydennysrakentamisessa huolehdimme asuinparistojen veyheydestä.
- Tuemme päätaajamien keskusta-alueiden kehittymistä maankäytön ja kaavoituksen keinoin. Etsimme aktiivisesti yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa paikallisia kiinteistökehityskohteita jalostettavaksi.
- Huomioimme pitkän aikavälin suunnittelussa kunnan palveluyksiköiden sijoittumisen hyvin saavutettaville paikoille. Painopisteenä on sijainti liikenteen solmukodissa tai muiden hyvien liikenneyhteyksien varrella.

**Edistämme taajamien ja muiden keskeisten alueiden viihtyisyyttä panostamalla siisteyteen sekä turvallisuuteen**

- Edistämme siisteyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta painottaen erityisesti Klaukkalan keskusta-alueita.
- Kannustamme ja tuemme kuntalaisia ja eri yhteisöjä toimimaan yhdessä alueiden viihtyvyyden ja turvallisuuden edistämiseksi kaikissa taajamissa ja kylissä.

**Tavoittelemme hallittua väestönkasvua siten, että huomioimme palveluverkon kestävyuden**

Nurmijärvi on kasvukunta myös tulevaisuudessa. Samalla kun väestönkasvu on meille osoitus elinvoimaisuudesta, edellyttää kasvu myös tarkkaa ja vastuullista taloudenpitoa sekä pitkäjänteistä ja ennakoivaa suunnittelua.

**Tavoittelemme keskimäärin 1,5 prosentin väestönkasvua**

- Kehitämme ja suunnittelemme investointejamme, sekä asunto- ja palvelutuotantoa tasapainoisesti, hallitusti ja ennakoivasti.
- Kehitämme palvelutarpeita ennakoivaa rullavaava palveluverkkosuunnitelmaa suhteessa maankäytön pitkän aikavälin suunnitelmiin.

**Kehitämme maankäyttöä ja kaavoitusta pitkäjänteiseksi ja ennakoivaksi**

- Luomme edellytykset koko tontintuotantoketjun sujuvuudelle.
- Huolehdimme maankäytön ja kaavoituksen resurssien riittävydestä.
- Ohjaamme maankäyttöä ja kaavoitusta asumisen ohjelmalla sekä maankäytön tavoiteohjelmalla (MATA).

**TEEMA TOTEUTTAVAT OHJELMAT JA SUUNNITELMAT**

- Asumisen ohjelma
- Maankäytön tavoiteohjelma
- Maapoliittinen ohjelma
- Palveluverkkosuunnitelma
- Hyvinvointisuunnitelma
- Puurakentamisen toimenpidesuunnitelma

Turvallisen ja monipuolisen asumisen Nurmijärvi



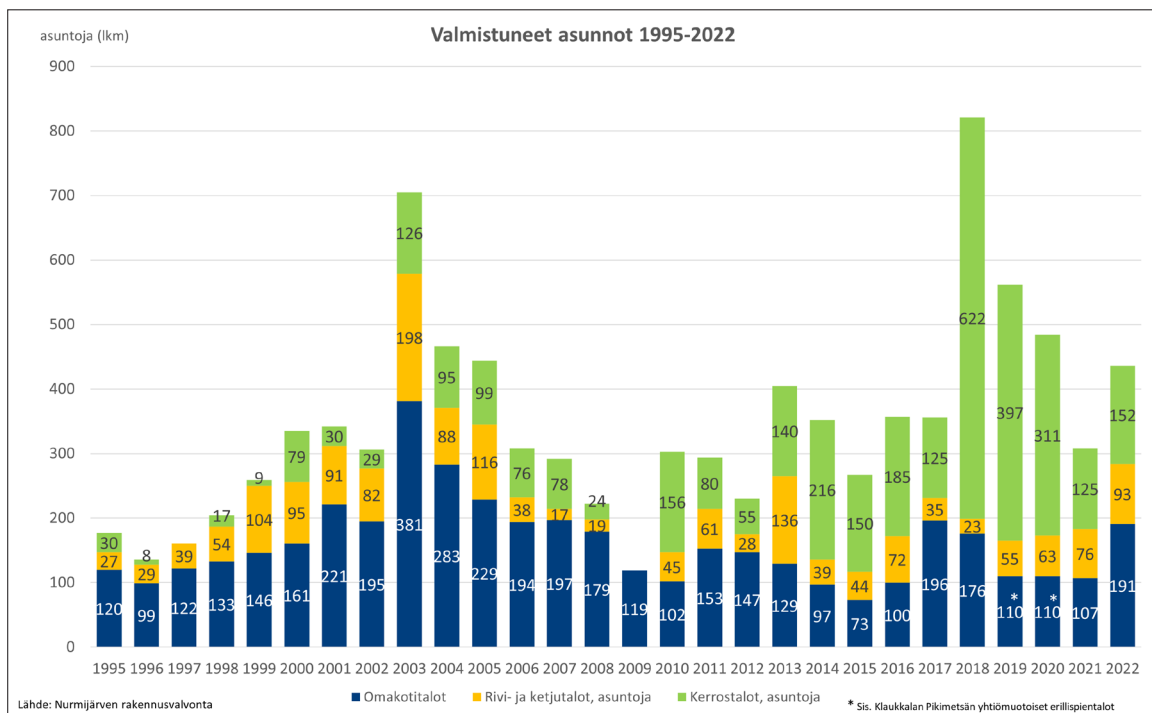
Kuva 4. Nurmijärven kuntastrategia 2022–2030 asumisen teemakokonaisuus.



Edellä kuvattu tarkastelu pohjaa asutokuntien keskikokojen tarkasteluun. Esimerkiksi vuoden 2021 valmistuneiden asuntojen asukasmäärät eri talotyypeissä olivat

- valmistuneen omakotitalon asutokunnan koko 3,5
- valmistuneen rivitaloasunnon asutokunnan koko 2,2
- valmistuneen alle viisi kerroksisen kerrostaloasunnon asutokunnan koko 1,6
- valmistuneen yli viisi kerroksisen kerrostaloasunnon asutokunnan koko 0,9

Kuitenkin vuoden 2022 väestökehitys osoittaa, että myös pientalotuotantopainotteinen vuosi voi tuottaa vain vähäistä väestönkasvua. Vuosi 2022 oli Nurmijärvellä aiempiin vuosiin verrattuna pientalopainotteinen. Omakotitaloihin, paritaloihin ja rivitaloihin valmistui 65 % kaikista asunnoista. Vuonna 2022 Nurmijärvellä valmistui 436 asuntoa. Näistä omakotitaloihin tai paritaloihin valmistui 191 asuntoa. Rivitaloasuntoja valmistui 93 ja kerrostaloasuntoja 152. Tämä tuotti kuitenkin vain 0,8 prosentin väestönkasvun, joka tarkoittaa reilua 330 uutta asukasta. Laskennallisesti vuoden 2022 asutotuotannon olisi pitänyt tuottaa 1,4 prosentin väestönkasvu, joka olisi tarkoittanut liki kuuttasataa uutta asukasta (597 uutta asukasta).



Kuva 5. Nurmijärven asutotuotanto 1995–2022.

## 2.2 MAL-sopimus 2020–2031

Nurmijärven valtuusto hyväksyi 23.9.2020 §59 Helsingin seudun ja valtion välisen MAL-sopimusta 2020–2031 koskevan neuvottelutuloksen. Tämän mukaan Nurmijärven vuotuinen asutotuotantotavoite on 434 uutta asuntoa sopimuskaudella 2020–2023. Asutotuotantotasoa MAL-sopimuskausilla on ollut noin neljäsadan asunnon luokkaa.

Kokonaismäärästä 20 % (vuositasolla noin 87 asuntoa) tulee olla kohtuuhintaista valtion tukemaa asutotuotantoa. Asuntokaavoituksesta ja edelleen tulevan uudistuotannon osalta vähintään 90 % uudesta asuntokaavoituksesta tulee sopimuksen mukaan sijaita MAL 2019 -suunnitelmassa esitetyillä maankäytön ensisijaisilla alueilla. Tavoite koskee koko seutua. Lisäksi tavoitteena on turvata asuntojen koko- ja hallintamuotojakaumaltaan monipuolinen tuotanto ja sosiaalinen kestävyys.

Valtion tukeman asutotuotannon osalta MAL-tavoite on koko kunnan tasoinen eikä sopimus linjaa asutotuotannon tarkempaa sijoittumista. Asuntojen kysynnän painopiste on kuitenkin pääsääntöisesti Nurmijärven eteläisimmässä taajamassa Klaukkalassa. Kysyntää on myös jonkin verran Kirkonkylässä. Kysyntälähtöisen asutotuotannon vuoksi keskittyy myös valtion tukema asutotuotanto eli niin sanottu ara-tuotanto Nurmijärvellä paikallisesti.



# 3 Nurmijärven Kodit, tavoitteet tuleville vuosille

Nurmijärven valtuusto hyväksyi Nurmijärven omistajapoliittiset linjaukset 28.2.2022 §15, jossa linjattiin myös tahtotila kunnan sataprosenttisesti omistamalle vuokratyöyhtiölle. Nurmijärven Kotien tehtävänä on tukea kunnan asuntopolitiikan toteutumista ylläpitämällä monipuolista ja kohtuuhintaista vuokra-asuntokantaa Nurmijärven kunnan alueella.

Yhtiön keskeinen tavoite lähivuosille on olemassa olevan asuntokannan korjausvelan ja tarpeen selvittäminen sekä asuntokannan jalostaminen ja kehittäminen kysyntää vastaavaksi (korjaus, myynti, purkava uudisrakentaminen). Yhtiön velkamäärän kohtuullistamiseksi yhtiö ei lähivuosina ensisijaisesti rakenna uudiskohteita. Uudiskohteita voidaan kuitenkin rakentaa hallitusti, mikäli se on yhtiön kokonaisedun kannalta järkevää tai yksityinen markkina alueella ei toimi. Markkinoiden täydentämiseen tähtäävä rakentaminen ei saa synnyttää yhtiölle tavanomaista suurempia riskejä esimerkiksi kannattavuuden näkökulmasta.

Omistajapoliittista linjauksista johtuen valtion tukeman asuntotuotannon rakentumisessa korostuvat lähivuosina Nurmijärven oman yhtiön sijasta muut ara-toimijat.



Kuva 6. Nurmijärven Kotien vuonna 2020 valmistunut suosittu kohde Klaukkalassa. Tilkantie 2 koostuu kolmesta hissitalosta, joissa on yhteensä 110 kotia. Kohteen kaikissa kolmioissa ja neliöissä on astianpesukoneet, ja yksiöissä ja kaksioissa on astianpesukoneliitännät. Kaikissa asunnoissa on oma lasitettu parveke tai oma asuntopiha.

# 4 Miten huolehtia asumisen laadusta? Linjaukset yhtiömuotoisen uudistutannon ohjaamiseksi

Kuntastrategian ja myös MAL 2020-2031 -sopimuksen mukaisesti Nurmijärven kunnan tavoitteena on mahdollistaa erilaisten asumispolkujen muodostumista. Laajalla hallintamuotojakaumalla sekä monipuolisella huoneistotyyppijakaumalla että pinta-alojen vaihtelulla pystytään parhaiten vaikuttamaan alueiden monipuoliseen asuntotarjontaan, joka puolestaan luo edellytyksiä erilaisia maksukykyjä ja elämäntilanteita vastaaviin asumisentarpeisiin ja luo edelleen edellytyksiä työmarkkinoiden toimivuudelle. Asuntojen rakentamista arvioidaan suhteessa alueen olemassa olevaan rakenteeseen, joka ennaltaehkäisee yksipuolisten alueiden syntymistä. Pientalotuotannon osuuden kasvattamiseen vastataan uusilla pientalovaltaisilla asuinalueilla niin Klaukkalassa (Vanha-Klaukka, Jokimetsä), Kirkonkylällä (Heinoja), Rajamäellä (Kylänpää ja Uusiniittu) kuin myös Röykässä (keskustan alue). Asuntotuotannon ohjaamisen linjaukset eivät koske omakotitalotuotantoa.

On tärkeää, että Nurmijärvellä on selkeä linjaus siitä, ettei asuntotuotanto perustu lyhytjänteiseen asuntotuotantoon, vaan pitkäjänteiseen kaupunkisuunnitteluun. Jotta Nurmijärvi voi toimia ennakoitusti ja yhdenvertaisesti eri toimijoiden kanssa, on tärkeää, että asuntotuotannon pelisäännöt ja linjaukset ovat jo etukäteen selvät. Kuntastrategian ja myös MAL 2020-2031 -sopimuksen tavoitteita laadukkaasta ja monipuolisesta asumisesta toteutetaan osaltaan yhtiömuotoisten uudistutantohankkeiden ohjaamisen keinoin.

Yhtiömuotoisen asuntotuotannon ohjaamisen yleissäännöt on esitetty seuraavalla sivulla olevassa taulukossa. Yleispiirteiset, koko kunnan tasoiset yleissäännöt tarkastellaan ja arvioidaan tarvittaessa hankekohtaisesti eri alueiden erityispiirteisiin pohjautuen. Ohjauksen pääpaino on niillä alueilla, joilla se on perusteltua monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. Ohjausta tehdään tarvittaessa sekä kunnan omistamalla että yksityisomisteisella maalla. Lisäksi ohjausta harjoitetaan niin ns. kovanrahan asuntotuotannon kuin myös valtiontukeman asuntotuotannon (ara-tuotanto) osalta.

Asuntotuotannon ohjausta toteutetaan kaavanlaatomissopimusten, maankäyttösopimusten, tontinluovutus- ja tontinhakuehtojen avulla. Lisäksi asuntotuotantoa ohjataan asemakaavoituksen keinoin. Ohjausvälineeksi valikoituu kulloinkin parhaiten soveltuva/soveltuvat keinot riippuen maanomistuksesta.



## Yleissäännöt yhtiömuotoisen asuntotuotannon ohjaamisessa Nurmijärvellä

Tavoiteltava hallintamuotojakauma	Tavoiteltava huoneistotyyppijakauma	Pinta-alatavoitteet
MAL-sopimuksen 2020–2031 mukaisesti hallintamuotojakauma uudistuotannossa koko kunnan tasoisesti: vuotuisesta asuntotuotantotavoitteesta 20 % ARA-tuotantoa (sis. pitkä- ja lyhyt ara, asumisoikeusasunto, erityisryhmien asuminen, takauslaina) ja 80 % sääntelemätöntä asuntotuotantoa. Tavoitteen toteutumista seurataan vuosittain, mutta merkittävää on sopimuskauden 2020–2023 yhteenlaskettu kokonaistuotanto.	Yksipuolisten asuinalueiden erityisesti pienten asuntojen keskittymien muodostumista vältetään.	Yksiöiden huoneistopinta-ala on vähintään 30 neliömetriä.  Kaksiöiden huoneistopinta-ala on vähintään 45 neliömetriä.  Kolmioiden huoneistopinta-ala on vähintään 65 neliömetriä. Huoneistopinta-alan tulee kasvaa suhteessa huoneiden lukumäärän lisäykseen (vähintään 9 m <sup>2</sup> /lisähuone). Mikäli asunto sijoittuu kahteen tai useampaan kerrokseen, tulee huoneistoon lisäksi lisätä portaan vaatima pinta-ala.
Yksipuolisten asuinalueiden muodostumista vältetään. Vuokratuloissa (sekä valtion tukema ara-tuotanto että säätelemätön vuokra-asunto) sijaitsevien asuntojen osuus asuinalueen asuntokannasta on pääsääntöisesti enintään noin viidesosan (20 %) luokkaa kuitenkin huomioiden alueellinen tasapaino.	Talokohtaisesti kolmioiden ja tätä suurempien asuntojen osuus huoneistoneliöistä tulee vähintään olla 50 prosenttia.  Määräykset eivät koske erityisryhmien asumista tai palveluasumista.	
Alueellisesta hallintamuotojakaumasta linjataan asemakaavan laatimisen yhteydessä, kaavanlaatomissopimuksessa, maankäyttösopimuksessa ja/tai tontinluovutusehdoissa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Ohjausvälineeksi valikoituu kulloinkin parhaiten soveltuva/soveltuvat keinot riippuen maanomistuksesta.  Yksityinen maanomistus: hallintamuotojakaumasta linjataan kaavanlaatomis- ja maankäyttösopimusvaiheessa.  Kunnan maanomistus: hallintamuotojakaumasta linjataan asemakaavoitusvaiheessa ja/tai tontinluovutusehdoissa.	Huoneistotyyppijakaumasta linjataan asemakaavan laatimisen yhteydessä, kaavanlaatomissopimuksessa, maankäyttösopimuksessa ja/tai tontinluovutusehdoissa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Ohjausvälineeksi valikoituu kulloinkin parhaiten soveltuva/soveltuvat keinot riippuen maanomistuksesta.  Yksityinen maanomistus: huoneistotyyppijakaumasta linjataan kaavanlaatomis- ja maankäyttösopimusvaiheessa.  Kunnan maanomistus: huoneistotyyppijakaumasta linjataan asemakaavoitusvaiheessa ja/tai tontinluovutusehdoissa.	Huoneistojen keskipintaloista linjataan asemakaavan laatimisen yhteydessä, kaavanlaatomissopimuksessa, maankäyttösopimuksessa ja/tai tontinluovutusehdoissa siten, että huomioidaan alueellinen tasapaino. Ohjausvälineeksi valikoituu kulloinkin parhaiten soveltuva/soveltuvat keinot riippuen maanomistuksesta.  Yksityinen maanomistus: asuntojen pinta-aloista linjataan kaavanlaatomis- ja maankäyttösopimusvaiheessa.  Kunnan maanomistus: asuntojen pinta-aloista linjataan asemakaavoitusvaiheessa ja/tai tontinluovutusehdoissa.

Yleispiirteiset, koko kunnan tasoiset tavoitteet ovat kaikki yhtä aikaa käytössä. Niiden soveltamisessa otetaan huomioon eri alueiden erityispiirteet (kaavoitus). Hankkeiden osalta arvioidaan asumisen laatua mahdollisten poikkeamisten perusteena.

# 5 Erityisryhmien asumisen kehittäminen (ikääntyvien asumisratkaisut ja muut erityisryhmät)

Erityisryhmien asumisen kehittäminen tarkastellaan asumisen ohjelman laadintatyön edetessä



# 6 Seuranta ja mittarointi

Asumisen ohjelman toteutumista seurataan tilinpäätösten yhteydessä kuntastrategian asumisen teemakokonaisuuden strategisten mittareiden kautta. Nämä löytyvät Nurmijärven talousarviosta 2023 (ja myös tulevista talousarvioista) kappaleesta ”Strategiset mittarit ja strategiset vuositavoitteet”.



Vastuu	Seurannan mittari tai tapa	Tietolähde	Lähtötason ajankohta	Lähtötaso
YMP	Pientalotuotannon lisääminen	Nurmijärven kunta	2022	2020- ja 2030-luvuilla rakentumassa/tulossa osittain pientalovaltaisia ja yhtiömuotoisia pientaloalueita esim. Klaukkalassa Vanha-Klaukka ja Jokimetsä, Kirkonkylällä Heinoja ja Rajamäellä Kylänpää ja Uudenniitun alue.
KON	<b>Asumisen monipuolisuus:</b> • Nykyisten kaavojen toteuttaminen, asuntotuotanto. Talotyyppijakauma, hallintamuodot, huoneistojakauma, pinta-alat	Nurmijärven kunta	2021	(TIEDON VISUALISOINTIA SUUNNITELLAAN) Vuonna 2021 valmistuneita asuntoja 309 kpl, joista erillispientaloissa 108 (35 % asunnoista), rivitaloissa 76 (25 % asunnoista), kerrostaloissa 125 (40 % asunnoista). Asuntojen keskkoot erillispientaloissa 131m <sup>2</sup> , rivitaloissa 66m <sup>2</sup> ja kerrostaloissa 38m <sup>2</sup> . Asunnoista vapaarahoitteisia omistusasuntoja 207/309= 67 %, pitkällä korkotuella rahoitettuja 29/309= 9 %, lyhyellä korkotuella rahoitettuja 20/309= 7 %, vapaarahoitteinen vuokra-asunto 53/309=17 %. Huoneistojakauma: huoneluku 1: 70/309= 23 %, huoneluku 2: 63/309=20 %, huoneluku 3: 47/309= 15 %, huoneluku 4: 76/309= 25 %, huoneluku 5 tai enemmän: 53/309= 17 %.
YMP	• Uudet kaavat. Miten kaavoituksessa on huolehdittu asumisen monipuolisuudesta	Nurmijärven kunta	2022	Asumisen monipuolisuudelle ei ole asetettu selviä tavoitteita. Asumisen monipuolisuuden tavoiteasetantaa työstetään jatkossa Maankäytön tavoiteohjelman (MATA) asumisohjelman osassa.
	<b>Rakentamismahdollisuudet haja-alueille:</b>			
YMP	• Rakentamisen mahdollistaminen: Hyväksytyt yleiskaavat, yleiskaavojen laatiminen maaseutualueille	Nurmijärven kunta	2022	Maaseutualueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava laadittu Lepsämään, Perttulaan ja Valkjärvelle. Lisäksi Vantaanjoen maaseutualueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava
YMP	Asuntotuotanto: Asemakaava-alueiden ulkopuolella valmistuvien omakoti- ja paritalojen määrä per vuosi	Nurmijärven kunta	2021	20 erillispientaloa kaavoitusalueiden ulkopuolelle

Kuva 6. Asumisen ohjelman toteutumista seurataan strategisten mittareiden kautta tilinpäätösten yhteydessä.



# Nurmijärvi

Nurmijärven kunta  
PL 37, 01901 Nurmijärvi  
Puh. (09) 250 021  
[nurmijarvi.fi](http://nurmijarvi.fi)