



Vaasan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma 2019–2022

Sisällysluettelo

JOHDANTO

- Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat
- Valtakunnallinen asuntopolitiikka
- Asuntopolitiikassa huomioitavia trendejä
- Kasvuun varautuminen

TAVOITTEET

- I Asuntotuotanto
- II Erityisryhmien asuminen
- III Kaupunginosien kehittäminen

LÄHTEET JA LIITTEET

- Lähteet
- Seurantaohjelma



JOHDANTO

- Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat
- Valtakunnallinen asuntopolitiikka
- Asuntopolitiikassa huomioitavia trendejä
- Kasvuun varautuminen

Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

Asuntopolitiikan toteuttaminen

- Asuntopoliittisilla toimenpiteillä edistetään kaupungin kasvun edellyttämää asuntorakentamista, asumisen kohtuuhintaisuutta ja monipuolisuutta sekä asuntorakentamisen kilpailua. Lisäksi toimilla kehitetään sosiaalista asuntotuotantoa, erityisryhmien asumista ja ehkäistään asuinalueiden segregatiokehitystä.
- Asuntopoliittisia toimenpiteitä toteutetaan erityisesti yhteistyössä kaupungin muiden hallintokuntien ja yksiköiden sekä kaupungin vuokrataloyhtiö KOy Pikipruukin kanssa. Yhteistyö rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja asumiseen sijoittavien tahojen sekä kolmannen sektorin kanssa on myös keskeistä.
- Yhtä lailla tärkeää on yhteistyö valtion (erityisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ja Ympäristöministeriö), muiden kaupunkien ja muiden asumiseen vaikuttavien paikallisten ja valtakunnallisten tahojen kanssa.
- Asuntopolitiikan harjoittaminen on teknisen lautakunnan alaista toimintaa, jota hallintosäännön mukaan suunnittelee ja toteuttaa kiinteistötoimen tulosalueella asumispalvelut -yksikkö. Kiinteistötoimen tavoitteisiin vuodelle 2018 kuuluu asuntopoliittisen ohjelman

laadinta. Vastuullisen ja pitkäjänteisen asuntopolitiikan toteuttaminen liittyy läheisesti suunnitelmalliseen maapolitiikkaan ja kaavoitukseen ja on tulosta yhdessä laadituista linjauksista sekä toimenpiteistä.



Lähde: Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö 2009

Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

Vaasan kaupungin strategia

- Vaasan kaupungin strategia vuosille 2018–2021 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.11.2017. Vaasan kaupungin visio on ”Pohjolan energiapääkaupunki – virtaa hyvään elämään”. Visio rakentuu viidelle paikalliselle vahvuudelle, jotka ovat energisyys, nopealiikkeisyys, historia, hyvinvointi ja kansainvälisyys.
- Strategian päätavoitteet ovat hyvinvointi, vetovoimaisuus, vahva talous sekä henkilöstön osaaminen ja johtaminen. Asuntopoliittisen ohjelman useat tavoitteet löytävät yhtymäkohtia valtuustostrategiassa päätettyihin painopistealueisiin ja niiden tavoitteisiin. Asuntopoliittisessa ohjelmassa on kuvattu lukuisia toimenpiteitä, jotka tukevat kaupungin strategian päätavoitteiden toteutumista. Seuraavaksi kuvataan keskeisimmät niistä.

Hyvinvointi

- Väestön hyvinvointi; Asuntopoliittisilla toimenpiteillä kaupungin asukkaiden hyvinvointia pyritään edistämään mm. Ravilaakson alueen asuntorakentamisessa (erityisesti suunnitteilla olevalla Ravilaakson yhteisöllisellä hyvinvointikorttelilla), luomalla edellytyksiä valtion tukemalle kohtuuhintaiselle ARA-asuntotuotannolle keskusta-

alueella sekä ESR-rahoitteisella Osallisuuden askeleet työllistymispoluille (OSAT) -hankkeella, jolla edistetään hankkeen kohderyhmän työllisyyttä, osallistumista ja hyvinvointia ja torjutaan kaupunginosien segregatiokehitystä. Hissi- ja esteettömyysavustuksilla parannetaan ikäväestön mahdollisuuksia asua kotona lisäten hyvinvointia.

- Edustuksellisen ja suoran demokratian vahvistaminen; Tavoitetta edistetään kaupungin strategian mukaan mm. kaupungin osallistumisohjelman toteuttamisella. Asuntopolitiikan osalta em. OSAT-hanke edistää kaikkein heikoimmassa työmarkkina-asemassa olevien henkilöiden osallistumismahdollisuuksia hankkeen kohdealueilla (Ristinummi, Vähäkyrö, keskusta, Vöyrinkaupunki, Palosaari ja Suvilahti). Keskeisenä ajatuksena on, että henkilöiden osallisuuden lisääminen parantaa heidän arjenhallintaa ja työkykyä, mikä voi johtaa työllistymiseen tai koulutukseen ja samalla myös lisääntyneeseen yhteiskunnalliseen osallisuuteen. Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin suunnittelussa on osallistettu ikääntyviä, jotta voitaisiin paremmin huomioida heidän toiveensa ja tarpeensa korttelin asuin- ja muiden ratkaisujen osalta. Ravilaakson

Lähteet: Vaasan kaupungin strategia 2018-2021. Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017. Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin konseptin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 2018.



Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

suunnitteluun osallistetaan myös muita väestöryhmiä.

- Hiilineutraali Vaasa 2035; Tavoitteen toteutumista edistetään Ravilaakson asunto- ja maapoliittisilla tavoitteilla ja toteutuskeinoilla, joiden mukaan alueen kortteleiden energiaratkaisujen kannattavuuden selvittämiseksi suunnitteluvaiheessa on syytä soveltaa elinkaarikustannuslaskentaa ja tutkia tapoja, millä kortteli voisi tuottaa osan tarvitsemastaan energiasta. Ravilaaksossa kortteleiden energiaratkaisujen syntymistä edistetään tontinluovutuskilpailuilla/-ehdoilla (ks. Ravilaakson yhteisöllinen hyvinvointikortteli).

Vetovoimaisuus

- Kilpailukyvyn kehittäminen; Verokertymä TOP 6 kaupunkien joukossa; Kohtuuhintaiset ja modernit ARA-vuokra-asunnot keskeisillä sijainneilla ovat merkittävä tekijä osaavan työvoiman houkuttelemisessa kaupunkiin. Vuokra-asuminen on yleistynyt ja ARA-vuokrat ovat alhaisemmat kuin yksityiset vuokrat. Ero vuokrissa on kasvanut maan kasvukeskuksissa. On tavallista, että kaupunkiin muuttavat nuoret osaajat asuvat ensin vuokralla ja monesti ARA-vuokra-asunnossa. Kaupungin keskusta-alue on ensisijainen vaihtoehto suurimmalle osalle. Osaavan työvoiman saaminen kaupunkiin on olennaista verokertymän kannalta.

Lähteet: Vaasan kaupungin strategia 2018-2021. Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin konseptin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 2018.

- Väestönkasvu > 100 000 asukasta / 2021; Uusien merkittävien asuinalueiden toteuttamisella Vaasan keskusta-alueella, kuten erityisesti Ravilaakso ja myöhemmin Vaskiluoto sekä Etelä-Klemetilä, on olennainen rooli väestönkasvutavoitteen saavuttamisessa. Alueiden asuntokannan tulee olla mahdollisimman monipuolinen, jotta ne houkuttelevat eri asukasryhmiä. Tämä edistää osaltaan myös alueiden mahdollisimman nopeata toteutumista, kun monimuotoista asutokysyntää tyydytetään mahdollisimman tehokkaasti.
- Työllisyysaste > 75 %; Edellä kuvattu työvoiman houkuttelu kaupunkiin kohtuuhintaisella ja modernilla ARA-asutokannalla edistää työllisyysasteen kasvua. OSAT-hankkeella tavoitellaan hankkeen kohderyhmään kuuluvien syrjäytymisvaarassa olevien ja kaikkein vaikeimmassa työmarkkina-asemassa olevien työttömien ja työelämän ulkopuolella olevien henkilöiden siirtymistä nk. Välityömarkkinoille ja lopulta työelämään. Hanke itsessään työllistää noin 5 henkilöä vuosina 2017–2020 henkilötyövuosina laskettuna. ESR-rahoituksen osuus on 75 % hankkeen budjetista. Asuntorakentamisella on merkittävä työllistävä vaikutus, eli asuntorakentamista kannattaa edistää kaikin keinoin.



Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

- Kilpailukykyinen yhdyskuntarakenne; Kaupungin maankäyttöpolitiikalla, eli kaavoituksella ja maapolitiikalla luodaan edellytykset kilpailukykyiselle yhdyskuntarakenteelle. Kilpailukykyinen yhdyskuntarakenne on kohtalaisen tiivis. Tiiveydellä haetaan myös taloudellisuutta ja energiatehokkuutta. Kuntatalouden vahvistaminen on ja pysyy keskeisenä tavoitteena ja huonosti suunnitellun yhdyskuntarakenteen aiheuttamille lisäkustannuksille ei ole varaa. Tiiviin yhdyskuntarakenteen aiheuttama vähäisempi liikkumistarve ja sen mahdollistama liikkuminen jalan, pyörällä tai joukkoliikenteellä vähentää päästöjä, mikä hillitsee ilmastonmuutosta. Muutkin toimet ovat toki tarpeen tavoitteiden saavuttamiseksi, mutta yhdyskuntarakenteen suunnittelu on hyvin tärkeässä roolissa, sillä ratkaisut ovat pysyviä vuosikymmenten ja vuosisatojenkin ajaksi.

Tiivistä yhdyskuntarakennetta saadaan aikaan siten, että suurin osa rakentamisesta ohjataan nykyisen yhdyskuntarakenteen sisälle täydennysrakentamisella. Yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevien satelliittimaisten asuin- ja työpaikka -alueiden rakentamista pyritään välttämään, sillä ne lisäävät merkittävästi autoilua ja tarvetta kalliille kuntatekniikan investoinneille. Verkostoja kun tarvitaan runsaasti

enemmän hajanaisessa rakenteessa. Eri toimintoja pyritään sijoittamaan siten, että liikkumistarve on mahdollisimman vähäinen. Tästä näkökulmasta keskusta-alueen ja muiden kaupunginosien kehittäminen on keskeistä. Ympäristöministeriön tutkimuksen mukaan taajamaa täydentävä rakentaminen on tutkitusti kunnan talouden kannalta edullisempaa kuin taajaman ulkopuolinen rakentaminen. Kallein vaihtoehto kunnalle on antaa haja-rakentamisen kasvaa suunnittelemattomasti kunnallistekniikkaa ja palveluja edellyttäväksi asutukseksi. Taloudellisuuden lisäksi tiivis ja hyvin suunniteltu yhdyskuntarakenne on kilpailukykyinen. Seudullisuus on myös tärkeä asia yhdyskuntarakenteen suunnittelussa, sillä rakenteet ja yhteydet jatkuvat yli kuntarajojen ja työssäkäynti ulottuu laajalle alueelle.

”Viime vuosina alue- ja yhdyskuntarakennetta ja kuntien välistä yhteistyötä koskevaan keskusteluun on yhä enemmän noussut myös seudullinen kilpailukyky ja sen merkitys. Kyse on siitä, että hajanainen rakenne näyttäisi pitkällä aikavälillä vaikuttavan epäedullisesti seudun kilpailukykyyn. Tulevaisuudessa edullisimmassa asemassa ovat alue- ja yhdyskuntarakenteeltaan eheät ja toiminnallisesti tasapainoiset seudut.”

Lähde: Vaasan kaupungin strategia 2018-2021. YM 2008.



Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

Kaupungin eri ohjelmien yhtymäkohdat asuntopolitiikkaan

- **Maapoliittinen ohjelma 2014** on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman. Ohjelmaan on koottu kaupungin keskeiset maapoliittiset linjaukset ja periaatteet koskien mm. maanhankintaa, maan hallintaa ja luovutusta. Asunto- ja maapolitiikan välillä on runsaasti yhtymäkohtia, joten niitä on luonteva toteuttaa tiiviissä yhteistyössä. Hyvänä esimerkkinä tästä toimii Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot (2017).
- **Maankäytön toteuttamisohjelma (MATO) 2018-2022** on maankäytön keskipitkän tähtäyksen toimintaohjelma, jolla pyritään laaja-alaisesti ennakoimaan tulevien vuosien maankäytölliset tarpeet ja painopistealueet. Ohjelma laaditaan viideksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelman kohteet tarkistetaan vuosittain ilmestyyssä kaavoitus-katsauksessa. Asuntopolitiittisin toimin tuetaan maankäytön toteuttamisohjelman toteutumista antamalla asuntotuotannon ohjelmoinnille sisältöä esim. järjestämällä tontinluovutuskilpailuja, joiden avulla edistetään sellaisten asumismuotojen syntymistä kaupunkiin, jotka eivät muutoin syntyisi. Kilpailut ovat myös hyvä

tapa hakea kaupunkiin uusia asuntoalan toimijoita.

- **Vaasan seudun elinvoimastrategiassa 2016–2020** korostetaan seudun monipuolisten asuinmahdollisuuksien tärkeää roolia osaavan työvoiman houkuttelemisessa seudulle. Osaavalla työvoimalla on olennainen merkitys elinvoiman ja kilpailukyvyyn vahvistamisessa. Maankäytön osalta strategiassa kuvataan seudulle vuosina 2013–2014 laadittua yhdyskuntarakenteen rakennemallia, jonka mukaan suurin osa väestönkasvusta sijoittuu tulevaisuudessa nykyisen yhdyskuntarakenteen sisälle tai sen yhteyteen. Tällä saavutetaan osaavalle työvoimalle houkuttelevia urbaaneja asuinympäristöjä samalla kun rasite kuntataloudelle on mahdollisimman pieni. Strategiassa korostetaan kansainvälisyyden ja monikulttuurisuuden sekä uusien asukkaiden tehokkaan integroinnin tärkeyttä. Tavoitteena on, ettei maantieteellisiä, kulttuurisia, eri väestöryhmien välisiä ja kielellisiä rajoja ole, ja että seudun uudet asukkaat pääsevät aidosti osaksi yhteiskuntaa ja työelämää. Asuntopolitiikan toimin edesautetaan elinvoimastrategian tavoitteiden toteutumista.
- **Energia- ja ilmasto-ohjelman 2016** tavoitteena on vähentää Vaasan kaupungin ilmapäästöjä, pienentää Vaasan kaupungin hiilijalan-

Lähteet: Maapoliittinen ohjelma 2014. Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017. Maankäytön toteuttamisohjelma 2018-2022. Vaasan seudun elinvoimastrategia 2016-2020. Vaasan kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelma 2016.



Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

jälkeä, kehittää kestäväää energiahuoltoa Vaasan kaupungin alueella ja tukea kaupungin solmimaa energiatehokkuussopimusta sekä tukea paikallista energia-alan yrityskeskittymää. Vaasan kaupunki on asettanut tavoitteekseen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen 30 %:lla vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 tasosta (kaupunginjohtajasopimus, SEAP-asiakirja). Vuoteen 2035 mennessä tavoitteena on olla hiilineutraali, mikä tarkoittaa sitä, että luovutaan fossiilienergiasta ja korvataan se uusiutuvalla energialla. Asuntopolitiikan toimin voidaan mm. edistää energiatehokkaiden ja energiaa tuottavien ratkaisujen syntymistä asumisessa. Lisäksi voidaan edistää tiiviitä ja energiatehokkaita asuinalueita.

Osallistumisohjelman 2017–2020 tavoitteena on parantaa vaasalaisten osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia. Niitä tuetaan myös asuntopoliittisin toimin. Kuntalain (27 §) edellyttämän vanhusneuvoston kanssa kaupunki tulee muodostamaan työryhmän, joka käynnistää ikäystävällisen toiminnan suunnittelun kaupungissa. Myös maahanmuuttajaneuvosto ja vammaisneuvosto ovat tärkeitä yhteistyötahoja asumisen suunnittelussa. Osallistumisessa yhtä lailla tärkeää on yhteistyö kolmannen sektorin kanssa. Hyvä esimerkki yhteistyöstä on ESR-rahoitteinen

Osallisuuden askeleet työllistymispoluille -hanke (OSAT).

Kaavoituksessa osallistuminen ja osallistaminen on maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytettyä toimintaa, eli asumista mahdollistavien kaavojen laadintaprosessi perustuu vahvasti osallisuuteen. Asumisen suunnittelussa osallistumista pyritään myös räätälöimään niin, että se tukee suunnitteilla olevan kohteen toteutumista mahdollisimman hyvin.

- **Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelman 2017–2018** tavoitteena on tehdä Vaasan kaupungista tasa-arvoisempi ja yhdenvertaisempi paikka asua ja elää sekä tehdä työtä. Asuntopoliittisen ohjelman toimenpiteet tukevat suunnitelman tavoitteita luomalla asuinmahdollisuuksia kaikille eri väestö- ja erityisryhmille kysytyimmillä asuinalueilla, lähellä palveluita. Lisäksi toimenpiteillä edistetään mm. kaupunginosien ja asuinalueiden saavutettavuuden paranemista, esteettömyyttä ja ikäystävällisyyttä.
- **Vammaispoliittisen ohjelman 2014–2017** toimenpiteiden toteutumista liittyen erilaisiin asumismuotoihin, esteettömään asumiseen ja asuinympäristöihin sekä saavutettavuuteen tuetaan asuntopoliittisin toimin. Vammaisneuvostoa kuullaan vammaisten ja kehitysvammaisten asumisen suunnittelussa.

Lähteet: Osallistumisohjelma 2017-2020. Tasa-arvo ja yhdenvertaisuussuunnitelma 2017. Vammaispoliittinen ohjelma 2014–2017.



Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

- **Kotouttamisohjelman 2014–2017** yleisenä tavoitteena on maahanmuuttajien kotoutumisen edistäminen ja osallisuuden tukeminen yhteiskunnan kaikilla sektoreilla. Asuntopolitiikalla luodaan mahdollisuuksia valtion tukemalle kohtuuhintaiselle ARA-asuntotuotannolle, mikä palvelee erityisesti maahanmuuttaja-taustaista väestöä. ARA-asuntotuotannon pääpainon tulee jatkossa olla keskusta-alueella, jossa palvelut ja työpaikat ovat lähellä ja saavutettavuus hyvä. Maahanmuuttajien etenemistä työllisyyden ja koulutuksen poluille edistetään ESR-rahoitteisella Osallisuuden askeleet työllistymispoluille -hankkeella (OSAT).
- **Hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen (HYTE)** on laaja-alaista, kaikkia hallinnonaloja velvoittavaa terveyteen ja hyvinvointiin sekä niiden taustatekijöihin vaikuttamista. Kuntalaisten hyvinvoinnin ja terveyden edistäminen on kunnan lakisääteistä työtä, koska sen tehtävät kytkeytyvät aina suoraan tai välillisesti ihmisten hyvinvointiin. Terveys ja hyvinvointi ovat yhteydessä koulutukseen, liikunta-, ruoka- ja kulttuuripalveluihin, kaavoitukseen, liikennejärjestelyihin, turvallisuuteen, ympäristöön, saavutettavuuteen, asumiseen sekä moniin muihin kuntalaisten tarvitsemiin palveluihin. Uutena elementtinä kuntien työhön tulee alueuudistuksen myötä

HYTE-yhteistyö maakunnan kanssa. Sote-järjestämislain luonnoksessa HYTE on määritelty edelleen kunnan tehtäväksi ja maakunnille on osoitettu velvollisuus tukea kuntia tässä tehtävässä.

Sosiaali- ja terveysministeriön mukaan alueuudistuksen kontekstissa on tärkeää, että kunnilla on selkeä näkemys tehtävästään hyvinvoinnin edistäjänä asukkaiden arkiympäristössä. Vaasassa HYTE-työn järjestämiseksi ehdotetaan mm. HYTE-koordinaattorin toimen perustamista ja tarttumista seuraaviin keskeisiin asiakohtiin:

- Kaupunkilaisten hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi, hyvinvointierojen kaventamiseksi sekä HYTE-johtamisen tueksi tarvitaan resursoitua ja proaktiivista toimintaa, koordinaatiota ja sitä tukevia yhteistyö- ja toimeenpanorakenteita.
- Koordinoinnin keinoin toimeenpannaan määrätietoisemmin Vaasan kaupunkistrategian mukaisia ja hallinnonalojen välisiä, yhteisiä hyvinvointitavoitteita optimoivia johtamisen käytäntöjä ja vastuunottamista.
- Meneillään olevat rakenteelliset uudistukset edellyttävät nykyistä kattavampaa, kaupungin omat toimijat ja keskeiset sidosryhmät

Lähde: Kotouttamisohjelma 2017–2020.



Asuntopolitiikka, kaupungin strategia ja ohjelmat

tiivistävää koordinoitua sekä sitä tukevia yhteistyö- ja toimeenpanorakenteita kaupunki-maakuntayhdyskunnissa.

Asuntopolitiikalla on runsaasti yhtymäkohtia HYTE-työn kanssa. Mainittakoon mm. uusien asuinalueiden monipuolisen asutuksen turvaaminen, jonka myötä alueet tarjoavat asunnon mahdollisimman laajalle ja eri elämäntilanteissa olevalle asukasjoukolle. Kyse on samalla myös sosiaalisesta sekoittamisesta, jolla pyritään monipuolistamaan asukasrakennetta ehkäisten segregatiota. Segregaation ehkäisyssä korostuvat jatkossa etenkin matalan kynnyksen hyvinvointia ja terveyttä edistävät osallistavat toiminnot, jotka muodostavat ensimmäisen askeleen työttömien ja työelämän ulkopuolella olevien ihmisten askelluksessa kohti työelämää, kuntoutusta ja koulutusta. Toimintojen toteuttamisessa korostuu yhteistyö kaupungin eri hallintokuntien kesken sekä esim. kolmannen sektorin, seurakuntien ja muiden tahojen kanssa. Erityisryhmien asumisessa korostuu jatkossa asuminen normaalissa asutuskannassa, lähellä palveluita. Asuminen nähdään yhä enemmän palveluna ja näkyy fyysisesti uusina asuin- ja palvelukortteleina, joista löytyy asuntojen lisäksi yhteisiä tiloja ja palveluja. Tässä kokonaisuudessa korostuu hyvinvointia ja terveyttä edistävän

ennaltaehkäisevän työn merkitys.

Lähde: HYTE-suunnittelu Vaasassa 2017 ja 2018.



Valtakunnallinen asuntopolitiikka

Asuntopolitiikka vaikuttaa alue- ja talouskehitykseen

- Asuntopolitiikalla vaikutetaan kuntien, kaupunkiseutujen ja koko valtakunnan taloudelliseen kehitykseen. Asuntomarkkinat kytkeytyvät alueen paikalliseen sekä ulkoiseen taloudelliseen toimintaympäristöön.
- Asuntopolitiikalla ja asumisen tukijärjestelmillä on tiiviitä kytkentöjä moniin muihin politiikkalohkoihin, kuten esimerkiksi aluetalouteen, suhdannepolitiikkaan, työmarkkinoihin ja tulonsiirtoihin. Asuntopolitiikka tuleekin nähdä laajemmin yhteiskuntapolitiikan keskeisenä osana. Esimerkiksi asumistuki toimii alueellisen työmarkkinaliikkuvuuden mahdollistajana, joka auttaa korjaamaan kaupunkiseutujen työvoiman saatavuusongelmia.
- Asuntopolitiikan ja asumisen tukijärjestelmien taustalla on Suomen perustuslain pykälä 19, jonka mukaan ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä”.
- Asuntopolitiikka ja asumisen tukijärjestelmät muodostavat laajan kokonaisuuden. Tukijärjestelmää ei ole rakennettu kerralla yhtenä kokonaisuutena. Asuntopolitiikan tavoitteet ja painopisteet ovat

myös muuttuneet toimintaympäristön suurten muutosten myötä, joista mainittakoon kansainvälisten pääomamarkkinoiden avautuminen ja matalat lainakorot.

- Tällä hetkellä maamme kasvukeskusten asuntovaje nostaa asuntojen hintoja ja vuokria sekä kotitalouksien velkamääriä. Se estää työvoiman liikkuvuutta, jarruttaa kansantalouden kasvua ja työllisyysasteen kohenemista. Asuntotarjonnan riittävyys on keskeinen koko kansantaloutta koskettava kysymys. Ainoa keino hillitä hintojen ja vuokrien nousua on asuntotarjonnan lisääminen.
- Parhaiten asuntotarjontaa edistetään kaavoituksella ja sen aikaansaamalla tonttimaavarannolla. Hitaiden kaavoitusprosessien vuoksi tonttimaavarantoa on kasvuseuduille syntynyt liian vähän, mikä on toiminut rakentamisen pullonkaulana 2000-luvulla. Kaavoitusprosessien ja rakennusalan sääntelyn keventämisen sekä maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen tarve on suuri.
- Valtio tulee mukaan markkinoille tilanteissa, joissa markkinat eivät pysty tarjoamaan kansalaisille heidän tarvitsemiaan asumisratkaisuja. Valtio toimii myös asuntomarkkinoiden vakauttajana ja vaikuttaa osaltaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Lähde: Eduskunnan tarkastusvaliokunta 2017



Valtakunnallinen asuntopolitiikka

Asuntopolitiikan kuusi päätavoitetta Ympäristöministeriötä mukaillen;

- 1. Asuntotarjonnan on kyettävä vastaamaan asuntokysyntään niin määrällisesti kuin laadullisesti.** Tarjontaongelma liittyy sekä kasvu-keskuksiin, joissa asuntotarjonta ei pysy asuntokysynnän vauhdissa, että taantuviiin alueisiin, joille asuntokysynnän vähentyessä muodostuu ylitarjontaa asunnoista. Asuntokysyntään vaikuttavia muutostrendejä on seurattava tarkkaan ja arvioitava niiden vaikutuksia asuntotuotantoon.
- 2. Asuntomarkkinoilla pyritään ylläpitämään hinta- ja vuokrakehityksen vakautta.** Asuntomarkkinoiden suuret suhdannevaihtelut ovat haitallisia kaikille asuntomarkkinoiden osapuolille, eli kotitaloudet, yritykset, julkinen valta ja koko kansantalous.
- 3. Turvataan tuloihin nähden kohtuuhintainen asuminen.** Julkisen vallan tehtävä on turvata myös niiden ryhmien asuminen, jotka eivät itse (markkinaehtoisesti) kykene asumistaan järjestämään. Asumisen menot eivät saisi muodostaa kotitalouksille liiallista rasitusta heidän tuloihinsa nähden eivätkä ne saisi muodostaa esteitä työntarjonnalle. Tavoitteena on turvata kohtuulliset asuinolot kaikille asukkaille sosioekonomisesta asemasta, etnisestä alkuperästä tai terveyden tilasta riippumatta.

4. Edistetään eheän* yhdyskuntarakenteen kehittymistä ja ehkäistään sosioekonomisesti eriytyneiden asuinalueiden syntyä. Eheä yhdyskuntarakenne luo paremmat mahdollisuudet palveluiden ja liikennejärjestelmien taloudelliselle ja ympäristöystävälliselle toteuttamiselle. Segregaatiota voidaan ehkäistä turvaamalla mahdollisimman monipuolinen asukasrakenne asuinalueilla.

5. Pidetään huolta asuntovarallisuudesta ja kehitetään asuntokannan energiatehokkuutta. Asuntokanta Suomessa on suhteellisen nuorta ja mittavat korjaustarpeet ovat edessä. EU:n energiatehokkuustavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että myös vanhan asuntokannan osalta on tehtävä energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä.

6. Parannetaan asuntokannan ja asuinalueiden esteettömyyttä ja turvallisuutta. Ikääntyvän väestön voimakkaan kasvun myötä tarve asuntokannan ja asuinalueiden esteettömyyden parantamiselle kasvaa. Saavutettavuuden tulee myös olla hyvä.

* Eheällä yhdyskuntarakenteella viitataan tiiviiseen, sosiaalisesti kestäväan/eheään ja monipuoliseen yhdyskuntarakenteeseen, jossa toiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan mahdollistaen kestävien liikkumis-
muotojen käytön (joukkoliikenne, pyöräily ja kävely).

Lähde: YM 2015



Valtakunnallinen asuntopolitiikka

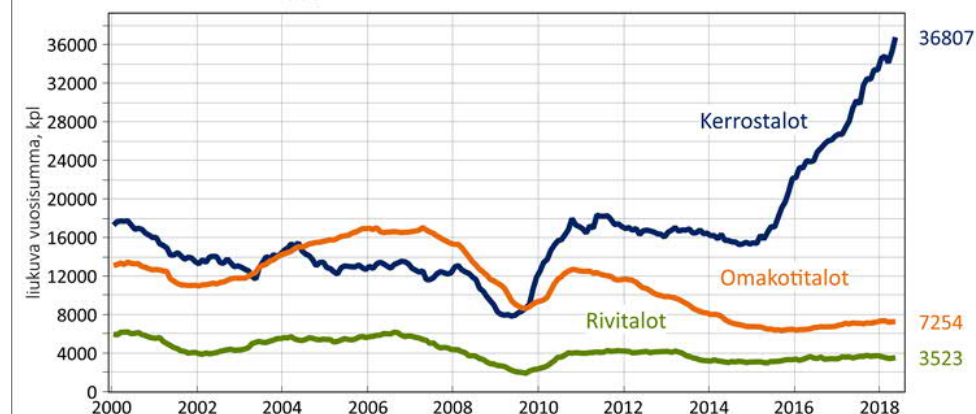
Sipilän hallituksen asuntopolitiikka

- Sipilän hallituksen työllisyyden ja kilpailukyyn kärkihankkeen yhtenä päätavoitteena on asuntorakentamisen lisääminen; ”Hallitus toimeenpanee laajan ohjelman asuntorakentamisen lisäämiseksi. Ohjelman tavoitteena on vahvistaa talouden kasvua ja työllisyyttä, uudistaa asuntokantaa, vastata asuntojen kysyntään, edistää rakennusalan kilpailua, lisätä asumisen valinnanvapautta sekä vastata asuntotarpeen rakenteen muutokseen.”
- Hallitusohjelmassa asuntopoliittisina toimina mainitaan mm. asuntokannan uudistaminen, asuntokysyntään vastaaminen, rakennusalan kilpailun ja asumisen valinnanvapauden lisääminen sekä asuntorakentamisen säädösten muuttaminen, korjaaminen ja poistaminen sekä pitkäjänteisen ja taloudellisesti järkevän kiinteistökannan ylläpidon edistäminen. Säädösremontin tavoitteena on myös täydennysrakentamisen edistäminen sekä asuntojen että tonttien tarjonnan merkittävä lisääminen. Uudistukset koskevat markkinaehtoista ja tuettua asuntotuotantoa.
- Tavoitteena on, että asuntorakentaminen vastaa nykyistä paremmin kysyntään ottamalla huomioon olemassa oleva ja tuleva tarve kuten muuttoliike, väestön ikääntyminen, yksinasuvien määrän kasvu,

kuntien elinkeinostrategiat sekä ilmasto- ja elinkeinopolitiikan näkökohdat. Tavoitteena on myös tukea ja kannustaa kansalaisia asumisen omatoimiseen järjestämiseen.

- Tilasto asuntoaloituksista talotyypeittäin osoittaa kerrostalorakentamisen lähteneen poikkeukselliseen voimakkaaseen kasvuun vuonna 2015. Samana vuonna omakotitalorakentamisen määrä saavutti pohjalukeman. Vuonna 2015 omakotitalojen asuntoaloituksia oli vain hieman yli 6 000, kun niitä oli jopa yli 16 000 vuosina 2005–2008, eli ennen finanssikriisiä.

Asuntoaloitukset talotyypeittäin



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

6.8.2018

Lähde: Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 2015

Valtakunnallinen asuntopolitiikka

Asuntomarkkinat, talouskehitys ja asuntojen kysyntä

- Elinvoima, talouskasvu, väestöliike ja työllisyys keskittyvät suurimpiin kaupunkeihin jatkossakin. Riittävä uudistuotanto estää Tukholman taudin tartuntaa (tilanne, jossa hinnat karkaavat tavallisten palkansaajien ulottumattomiin).
- Asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta keskeisintä ovat talous- ja työmarkkinat sekä rahoitusolot. Suomen talous on kääntynyt nousuun ja luottamus on korkealla, mikä vaikuttaa positiivisesti myös asuntomarkkinoihin.
- Akuutein asuntovaje on hellittänyt merkittävän uudistuotannon ansiosta. Jatkoa ajatellen on tärkeää taata olot vahvalle asuntorakentamiselle myös tulevana vuosina.
- Uudistuotannossa näkyy erityisesti pienten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suuri osuus. Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrän kasvu johtuu osaltaan pienten asuntojen kysynnästä kotitalouksien koon pienentyessä sekä siitä, että talouden matala-suhdanteessa asuntosijoittajat ovat etsineet vuokra-asuntosijoituksista parempaa ja varmempaa tuottoa kuin muista sijoituskohteista. Asuntosijoittajina toimii usein vakuutusyhtiöitä,

asuntosijoitusrahastoja sekä yksityisiä henkilöitä.

- Viimeisen 10 vuoden aikana asuntosijoittajien omistamien asuntojen määrä kasvoi 150 000 asunnolla. Pyöreästi ammattimaisilla sijoittajilla on nyt 200 000 ja kotitaloussijoittajilla 300 000 vuokra-asuntoa. Omistusasuntojen määrä on kasvanut finanssikriisin jälkeen alle 4 prosenttia ja sijoitusasuntojen liki 40 prosenttia.
- Finanssikriisiin johtaneessa USA:n subprime-kriisissä 2007–2008 asuntolainojen luottotappiot tulivat etenkin asuntosijoittajilta. Tavallisten kotitalouksien lainat omia asuntoja varten eivät olleetkaan suurin syypää pahentuneelle tilanteelle. Esimerkiksi Norjassa on otettu käyttöön sijoittajille oma tiukempi lainakatto.
- Suomessa muuttunutta asuntokysyntää selittää myös se, että suomalaisten perinteiset näkemykset oman asunnon ostamisen tavoitteesta ovat varovaisesti muuttumassa kohti yleiseurooppalaista näkemystä siitä, että vuokralla asuminen on hyvä vaihtoehto omistusasumiselle. Epävarman talous- tai elämäntilanteen vuoksi ihmiset eivät halua välttämättä ostaa omaa asuntoa ja asuvat mieluummin vuokralla ilman suurta lainaa sekä sitoutumista tiettyyn asuntoon tai tiettyyn asuinalueeseen.

Lähde: HYPO asuntomarkkinakatsaus Q1 ja Q2/2018. Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018.

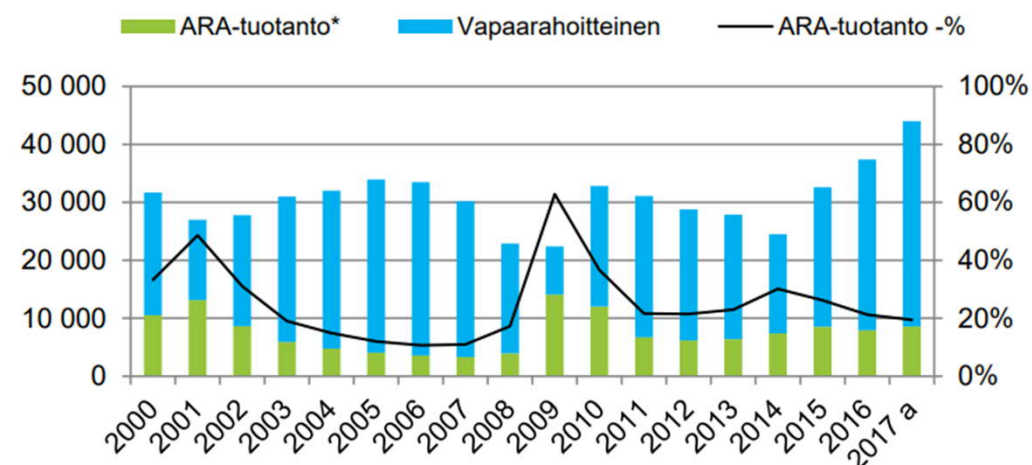


Valtakunnallinen asuntopolitiikka

Vapaa-rahoinen ja valtion rahoittama asuntotuotanto

- Asuntorakentaminen on ensisijaisesti yksityisen sektorin toimintaa. Valtion rahoittama ARA-tuotanto täydentää yksityistä rakentamista, omistamista ja vuokraamista turvaten asunnonsaannin eritoten pienituloisille ja niille, jotka eivät helposti saa asuntoa vapailta markkinoilta.
- ARA-tuotantoa kritisoidaan ajoittain sen syrjäyttävästä vaikutuksesta sellaiseen tuotantoon, joka olisi muutoin toteutunut vapaa-rahoinen. Valtioneuvoston selvityksestä kuitenkin ilmenee, että asuntojen kokonaistuotanto on suurempi ARA-tuotannon ansiosta. Mikäli ARA-tuotantoa ei olisi ollenkaan, vapaa-rahoinen tuotanto ei täyttäisi puuttuvan ARA-tuotannon takia syntynyttä vajetta.
- Kokonaisuutena tarkastellen ARA-tuotanto siis kasvattaa kokonaisvuokra-asuntokantaa. Tämä tarkoittaa, että tuettu tuotanto onnistuu tavoitteessaan lisätä vuokra-asuntojen tarjontaa, mikä puolestaan hillitsee vuokrien nousua. Tämä taas edesauttaa työvoiman liikkuvuutta, mikä edistää talouskasvua.
- ARA-tuotantoa kohdennetaan sitä eniten tarvitseville säännellyillä asukasvalinnoilla, joissa huomioidaan mm. tulot ja asunnon tarve.

- ARA-tuettujen asuntoaloitusten määrä kasvoi 7 prosenttia v.2018. Vuonna 2018 ARA-rakentaminen määrä pysynee viime vuoden tasolla. 40 % tuotannosta sijoittuu pääkaupunkiseudulle.
- Valtion tukema asuntotuotanto on kieltämättä ollut suureksi hyödyksi suomalaiselle yhteiskunnalle. Se on osoittanut hyötynsä varsinkin talouskriisien aikana. Ilman sitä, asuntomarkkinoiden tilanne olisi huomattavasti raaempi varsinkin vähäosaisemmalle väestöosalle ja erityisryhmille.



Alkava asuntotuotanto 2000-luvulla rahoitusmuodon mukaan (vasen akseli) ja ARA-tuotannon osuus (oikea akseli). Lähde: ARA & Tilastokeskus.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta 2018. ARA 2018d.

Valtakunnallinen asuntopolitiikka

Valtion tukema asuntotuotanto

- 1) ... edistää pienituloisten mahdollisuutta asua hyvin, kohtuuhintaisesti ja turvallisesti myös kasvukeskuksissa ARA-asunnoissa peritään läpinäkyvää omakustannusvuokraa. Helsingissä ARA-vuokrat ovat yli 50% alle markkinatason ja asukkaiden tulot keskimäärin 40% alle keskiarvon.
- 2) ... mahdollistaa monipuoliset asuntoalueet ja vähentää segregatiota Yhteistyössä kuntien kanssa ARA-tuotannolla rakennetaan monipuolista, elävää kaupunkia sosiaalisen sekoittamisen periaatteella.
- 3) ... vähentää muistisairaiden ja huonokuntoisten vanhusten, kehitysvammaisten ja muiden erityisryhmien laitoshoidon ja parantaa heidän asumisolonsa Esim. ikääntyneiden ja kehitysvammaisten laitoshoidon on voimakkaasti vähentynyt ja korvaantunut parempilaatuisella omaan vuokra-asuntoon perustuvalla palveluasumisella.
- 4) ... on taannut hyvät asuinolot opiskelijoille Suomessa on 50 vuodessa rakennettu noin 40 000 opiskelija-asuntoa, lähes kaikki ARA-tuella.
- 5) ... on ratkaisun avain asunnottomuuden vähentämiseen Suomi on ainoa EU-maa, jossa asunnottomuus vähenee. Keskeinen syy saavutukseen on ARA-tukien avulla tehdyt asunnot, asumisyksiköt ja vanhojen asuntoloiden saneeraus asunnoiksi.

6) ... edistää rakennusalan kilpailua ARA-tuotannossa pääsääntö on rakennusurakan kilpailuttaminen. Viime vuonna 80% ARA-hankkeissa rakentaminen oli urakkakilpailtu ja kustannukset läpinäkyviä.

7) ... edistää asumisen uusia innovaatioita ja kestävyyttä Esimerkiksi ensimmäiset nollaenergiakerrostalot, passiivitalot ja puukerrostalot ovat lähes kaikki toteutettu ARA-kohteina.

8) ... toimii hyvin elvytyskeinona eli rakennusalan kontrasyklisenä tasaajana Kun finanssikriisi rantautui Suomeen syksyllä 2008, ARA-tuotanto nousi 4 000 asunnosta vuonna 2008 peräti 14 000 asuntoon vuonna 2009. ARA-rakentaminen pelasti rakennusalan markkina-vetoisen tuotannon syöksykierteen pahimmilta tuhoilta.

9) ... voi reagoida nopeasti äkilliseen asuntotarpeeseen Vuonna 2016 otettiin käyttöön uusi lyhyt korkotukilaina. Sen avulla esim. Uudessa-kaupungissa ja Raumalla on voitu aloittaa noin 200 vuokra-asunnon rakentaminen. Markkinaehtoisesti kohtuuhintaisia asuntoja ei autotehtaan työläisille näytä nousevan.

10) ... ei nykyoloissa maksa valtiolle käytännössä mitään Viime vuonna korkotukimenoja yli 10 miljardin lainakannalle maksettiin vain 3,8 M€. Täytetakauksia on jouduttu maksamaan vain kahdessa tapauksessa koko takaushistorian aikana.

Lähde: ARA 2018a.



Valtakunnallinen asuntopolitiikka

Valtion tukema asuntotuotanto

- Suomessa on noin 840 000 vakituisesti asuttua vuokra-asuntoa, joista noin 370 000 asuntoa* on rajoitusten alaisia ARA-vuokra-asuntojärjestelmän piirissä olevia asuntoja, jotka on tuotettu valtion arava- tai korkotukilainan turvin.
- Ara-vuokra-asuntotuotantoon lasketaan kaikki valtion pitkän korkotuen turvin rakennetut asunnot. Valtio rahoittaa ARA-vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista korkotukilainoin, joihin liittyy aina myös valtion takaus. Rahoitusta sääntelee vuokra-asuntolainojen korkotuesta annettu laki (604/2001). Asuntojen keskeiset ominaisuudet ovat omakustannusperusteinen vuokrataso, säännelty asukasvalinta sekä velvollisuus pitää asunnot vuokrakäytössä laina-ajan (40 vuotta).
- ARA-järjestelmän lähtökohtana on tarjota turvallisia asumisoloja kohtuullisin kustannuksin vähävaraisemmalle väestöosalle ja erityisryhmille. ARA-asuntoihin liittyy sosiaalinen elementti, minkä takia niihin sisältyy käyttö- ja luovutusrajoituksia.
- ARA-vuokra-asuntoja omistavat pääasiassa kunnat, muut julkisyhteisöt ja ARAn nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt, jotka

täyttävät korkotukilain mukaiset yleishyödyllisyysedellytykset. ARA-vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen taloudellista ja muuta toimintaa rajoittavat yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat yleishyödyllisyysäännökset. Näiden säännösten ja kohdekohtaisten rajoitusten tarkoituksena on varmistaa valtion tuen ohjautuminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille. Säännökset rajoittavat esimerkiksi yhteisön tuottojen tulouttamista.

- Aravarajoitus- ja korkotukilaissa säädetään asuntoihin liittyvistä kohdekohtaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Ne koskevat asukasvalintaa, vuokrien määräytymistä, asunnon käyttöä vuokra-asuntona, luovuttamista ja myymistä. Sääntelyllä pyritään turvaamaan asuntojen pysyminen omistajilla, jotka tarjoavat asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot.

*) Valtio rahoitti vuosina 1949-2005 kaikkiaan 727 000 asunnon rakentamisen, eli 47 % Suomen noina vuosina rakennetusta asuntokannasta. Vuokra-asuntoja tästä määrästä on 55 %. Valtion rahoittaman asuntotuotannon osuus koko tuotannosta on aina noussut voimakkaasti laskusuhdanteiden aikana, jolloin vapaarahoitteinen asuntotuotanto on romahtanut. Näin on tasattu suhdannevaihteluita.

Lähde: ARA 2017b. KTI Finnish Property Market 2017.



Valtakunnallinen asuntopolitiikka

- Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Tätä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.
- Vuokranmäärityssäännösten alaisissa ARA-vuokra-asunnoissa noudatetaan vuokrien omakustannusperiaatetta (korkotukilaki 604/2001, 13 § ja aravarajoituslaki 1190/1993, 7 §). Vuokralla katetaan lähtökohtaisesti talon rahoituksesta aiheutuneet pääomakulut ja hyvän kiinteistönpidon edellyttämät asuntojen kulut.
- Tavoitteena on, että ARA-asuntojen vuokrat ovat kohtuuhintaisia. Saman omistajan omistamien arava- tai korkotukilainalla tuotettujen vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata. Tasauksen tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys ja asuntojen vuokrien vastaaminen käyttöarvoa siten, että vuokratasot ovat eri kohteiden välillä keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.
- Yksi asuntopoliittisen keskustelun kestoaihe on kysymys asumisen kysyntä- ja tarjontatukien tehokkuudesta ja painottamisesta. 2000-luvulla asumisen tuesta aiempaa suurempi osa on kohdentunut

kysyntätukena suoraan kotitalouksille asumistuen muodossa. Kelan asumistuki on paisunut noin 2 miljardiin euroon vuonna 2017 noin 1,3 miljardista eurosta vuonna 2010 (+54 %). Yleisen asumistuen osuus koko asumistuesta oli 63 % vuonna 2017. Yleisen asumistuen piirissä olevien ruokakuntien määrä kasvoi noin 160 000:sta vuonna 2010 noin 380 000 vuonna 2017 (+140 %).

- Tarjontatuista keskeisimpiä ovat olleet valtion maksamat, ARA:n hyväksymät, korkotuet vuokra-asuntojen rakentamiseen ja perusparantamiseen. Lisäksi valtio tukee vuokra asuntokohteiden rakentamista käynnistysavustuksin (ml. erityisryhmien investointiavustus). Näiden lisäksi ARA myöntää takauslainoja vuokra-asuntojen rakentamiseen. Myös asumisoikeusasuntojen rakentamiseen myönnetään korkotukilainoja. Lisäksi ARA myöntää erilaisia avustuksia asuntokannan korjaamiseen. Tarjontatukena on pidettävä myös ARA-tuotantoon myytävien tai vuokrattavien tonttien markkinahintoja alempia hintoja ja vuokria. Kohteen kelpuuttaminen ARA-tuotantoon edellyttää, että tonttihinna tai vuokra mahtuu vuosittain määriteltävien alueittaisten enimmäistonttintahintojen sisään. Tarjontatuet ovat varsin tavanomainen

Lähde: ARA 2017b. ARA 2017d.



Valtakunnallinen asuntopolitiikka

asuntopolitiikan väline monissa Euroopan maissa.

- Valtion suorat tuotantotuet ovat olleet aiempaa pienempiä ja kohdentuneet selvemmin erityisryhmien asumiseen. Suurimmassa osassa ARA-kohteita ei ole valtion suoraa rahoituksellista tukielementtiä alikoron tai korkotuen muodossa vaan ainoa tukielementti on lainaan sisältyvä takaus.
- Kokonaisuudessaan sääntelyn piirissä olevien ARA-vuokra-asuntojen määrä pienenee kun asuntoja vapautuu rajoituksista enemmän kuin uusia rakennetaan. Säädeltyjä ARA-vuokra-asuntoja on nykyisin selvästi vähemmän kuin muita vuokra-asuntoja. Painopiste on siis nykyisin voimakkaasti asuntojen kysynnän tukemisessa. Markkinaehtoisella asuntokannalla on aiempaa keskeisempi merkitys asuntotarjonnassa.
- Sekä kysyntä- että tarjontatukeen liittyy hyviä ja huonoja puolia eikä kumpikaan tukimuoto ole yksinään ratkaisu asuntotarjonnan riittävyteen tai asumisen kohtuuhintaisuuteen. Keskustelu tukien kohdentumisesta ja tehokkuudesta liittyy osaltaan siihen, "valuuko" asumistuki ja sitä usein täydentävä asumismenoihin kohdennettu toimeentulotuki vuokriin ja tätä kautta tuen asumismenoja pienentävä vaikutus vähenee. Toisaalta ARA-tukien osalta

keskustelussa on ollut asuntojen kohdentuminen osittain kotitalouksille, joiden tulot tai varallisuus mahdollistaisivat asumisen myös muussa asuntokannassa.

- Kasvavilla kaupunkialueilla ja tilanteessa, jossa tarjontaa ei ole riittävästi erilaiset asuntojen kysyntään suunnatut tuet kapitalisoituvat aina jossain määrin asuntojen hintoihin ja vuokriin. Pelkkä kysynnän tuki voi tulla hyvin kalliiksi, vaikka se kohdentuisikin tuotantotukea paremmin pienituloisille kotitalouksille.
- Vaikka alueellinen eriytyminen tulojen mukaan on voimistunut Suomessa, ei toistaiseksi ole syntynyt laajassa mittakaavassa tilannetta, jossa heikompiosaisemmat väestöryhmät asuisivat muuta väestöä selvästi puutteellisemmissa asuinoloissa omilla asuinalueillaan. Tähän vaikutetaan osaltaan kohtuuhintaisella ja laadukkaalla ARA-tuotannolla. Tästä vahvuudesta kannattaa pitää kiinni. Asuinalueiden eriytymiseen vaikuttaminen pelkän kysynnän tuen kautta on vaikeaa. Alueiden hinta- ja vuokratasot eroavat toisistaan sijainnin ja muiden ominaisuuksien perusteella. Tämä rajoittaa pienituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia valita asuinpaikkaansa. Pelkkä asumistukimalli johtaisi nykyistä voimakkaampaan tulojen perusteella tapahtuvaan alueelliseen

Lähde: ARA 2017b. ARA 2017.



Valtakunnallinen asuntopolitiikka

- ARA-asunnot ovat kohdanneet erilaisia haasteita viimeisten vuosikymmenten aikana. Jo 1990-luvun alussa vuokra-asuntojen tarjonta ylitti monella paikkakunnalla kysynnän. Maassamuuton voimistuessa ARA-asuntoja jäi tyhjiilleen erityisesti muuttotappiosta kärsivillä paikkakunnilla. Asuntojen käyttöasteet pysyivät korkealla ainoastaan kasvukeskuksissa. Muuttotappiosta kärsivillä paikkakunnilla tyhjiilleen jäi jopa kokonaisia ARA-vuokrataloja.
- Vajaakäytölle jääneistä asunnoista ja taloista on muodostunut taakka sekä kiinteistönomistajalle että valtiolle, kun omistajien kyky suoriutua laina- ja muista maksuvastuista on heikentynyt merkittävästi. Lisäksi kohteet olisivat vaatineet säännöllisen ylläpidon lisäksi perusrannusinvestointeja, joihin omistajien taloudelliset edellytykset eivät ole riittäneet. ARA ja ympäristöministeriö ovat viime vuosina suosittaneet erilaisia kehittämis- ja sopeuttamistoimia ylitarjonnan purkamiseksi ja yhtiöiden taloudellisen tilanteen tervehdyttämiseksi.
- Yhtenä mahdollisena kehitystoimenpiteenä on asuntojen purkaminen. Vaihtoehto tulee yleensä kyseeseen, kun muut kehittämistoimenpiteet eivät ole taloudellisesti kannattavia tai teknisesti mahdollisia. Viimeisen neljän vuoden aikana purkulupia

on myönnetty selvästi useammalle asunnolle kuin vielä kymmenisen vuotta sitten. ARAn tilaston mukaan yhteensä 233 rakennusta ja 5013 asuntoa on saanut purkuluvan ajanjaksolla 2005–2016.

- ARA-tuotanto on jo pidemmän aikaa keskittynyt voimakkaasti kasvuseuduille. Vuoden 2017 ARA-tuotannosta (noin 8 600 asuntoa) 90 % kohdistui kasvukeskuksiin. Ns. normaalien korkotuettujen ARA-vuokra-asuntojen tuotannosta (noin 3 000 asuntoa) peräti 98,5 % keskittyi kasvuseuduille.



Lähde: ARA 2017.

Asuntopolitiikassa huomioitavia trendejä

- **Kaupungistuminen** lähti liikkeelle suhteellisen myöhään Suomessa, mutta käynnistyttyään se on edennyt nopeasti. Kaupungistumisessa Suomi on edelleen muita EU- ja pohjoismaita jäljessä. Tuotannon, työpaikkojen ja koulutuspaikkojen keskittyminen suurille kaupunki-seuduille vaikuttaa voimakkaasti muuttoliikkeeseen ja väestö-kehitykseen. Väestönkasvun ja työpaikkojen alueellinen eriytyminen polarisoi myös asuntomarkkinoita.

- **Demografiset** trendit ja niiden aiheuttamat muutokset asumis-preferensseihin ja -valintoihin ovat ratkaisevassa asemassa asuntotuotannon suunnittelussa ja ohjelmoinnissa. Keskeisimpiä ovat maahanmuutto ja väestön ikääntyminen;

Maahanmuutto on ollut 1990-luvulta alkaen Suomen väestö-kehityksen tärkeä osatekijä, joka on vaikuttanut erityisesti suurten kaupunkien kasvuun. Vuodesta 1995 vuoteen 2014 vuosittainen maahanmuutto Suomeen on kasvanut noin 12 000 henkilöstä noin 30 000 henkilöön. Seuraavan 25 vuoden aikana Suomen väkiluku alkaisi vähentyä ilman maahanmuuttoa. Maahanmuutto on myös oleellinen asia työvoiman saatavuuden kannalta.

Väestön ikääntymisen myötä eläkeikäisten pariskuntien ja yksin-asuvien ikääntyvien muuttoliike keskustojen kerrostaloihin on hyvin

voimakas. Väestö ikääntyy nopeasti Suomessakin ja tarve keskusta-alueiden esteettömille asunnoille on valtava. Esteettömiä asuntoja tarvitaan jopa noin 600 000 lisää seuraavien vuosikymmenten aikana. Ikääntyville suunnatun asuntotarjonnan tulee olla monipuolista ja helposti saavutettavaa sekä sijaita lähellä palveluita.

- **Asumispreferenssit ja -valinnat** ovat muuttuneet kaupungistumisen myötä. 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä suuret kaupunkiseudut laajenivat ja hajautuivat nopeasti. Asuntokysyntä ja -tuotanto painottuivat vahvasti esikaupunkien pientalovaltaisille alueille sekä kehyskuntiin. Pientalojen osuus tuotannosta kasvoi ja omistusasuminen yleistyi. Lapsiperheiden muutto keskus-kaupungeista kehyskuntiin oli ennätyksellisen vilkasta. 2010-luvulla suunta on ollut päinvastainen ja kaupunkiseutujen kasvu on kääntynyt sisäänpäin. Keskuskaupungit ovat kasvaneet nopeasti ja kehyskuntien kasvu on hidastunut. Keskuskaupunkien ydin-keskustojen väestö on ruvennut kasvamaan nopeasti vilkkaan asuntorakentamisen seurauksena. Varsinkin pienten vuokra-asuntojen kysyntä on ollut suurta ja niitä on myös rakennettu paljon. Keskuskaupunkien sisällä kehitys on tosin polarisoitunut. SYKE:n asumisbarometrin mukaan nykyiseen asuinalueeseen verrattuna

Lähde: VTT 2016, Eduskunnan tarkastusvaliokunta 2017



Asuntopolitiikassa huomioitavia trendejä

keskustassa tai alakeskuksessa haluaisi asua arviolta noin kaksi kertaa enemmän asukkaita kuin nyt. Sen sijaan lähiömäisillä kerrostalo-alueilla haluaisi asua alle 40 % nykyisestä määrästä. Keskustoihin hakeutuvat kaikki mutta varsinkin nuoret, ikääntyvät ja voimakkaasti kasvava maahanmuuttajataustainen väestö. Keskustojen kerrostalo-asumisen vaivattomuus, esteettömyys ja hyvä sijainti suhteessa palveluihin ja joukkoliikenteeseen ovat avaintekijöitä. On kuitenkin vaikea ennustaa, jääkö kerrostaloasumisen ihanne pysyväksi ilmiöksi vai muuttuvatko ihmisten asumistoiveet jälleen rivitalo- ja omakotiasumisen suuntaan. Pientaloasumiselta kaupunkiseudulla tullaan joka tapauksessa odottamaan yhä enemmän helppoutta ja edellyttämään hyvää sijaintia toimivien liikenneyhteyksien sekä palveluiden ääressä.

Muuttuneiden asumispreferenssien ja -valintojen taustalla on myös taloudellisia tekijöitä. Vuoden 2008 finanssikriisistä käynnistynyt taloudellinen taantuma on heikentänyt työllisyyttä ja tulokehitystä sekä aiheuttanut epävarmuutta, jonka myötä mm. omakotitalo-hankkeiden riskejä on haluttu välttää. Asuntolainojen vakuus-vaatimukset ovat myös kiristyneet.

- **Vuokra-asuminen yleistyy** ja asumismuoto on ohittamassa omistus-asumisen Suomen suurissa kaupungeissa. Kehitys on johtanut vuokratason nopeaan nousuun vilkkaasta vuokra-asuntojen tuotannosta huolimatta. Kaupunkien sisällä keskusta-alueiden ja alakeskusten vuokrat ovat nousseet enemmän kuin reuna-alueiden. Reuna-alueilla (varsinkin lähiöissä) asuntojen vuokrat ja hinnat ovat jopa laskeneet. Helsingissä vuokralla asuvien kotitalouksien määrä ohitti omistusasunnossa asuvien määrän vuonna 2013.
- **Asumisen kallistuu**, sillä hinnat ja vuokra kallistuvat nopeasti ja asumiseen käytettävät menot kasvavat jatkuvasti. Syitä on monia. Markkinoilla eri tahot ja tarjontaa tuottavat toimijat hakevat asunnoista ja asumisesta mahdollisimman korkeita tuottoja, kaupungistuminen jatkuu voimakkaana ja urbaani asuminen nostaa kustannuksia, merkittävä määrä kohtuuhintaisen asumisen tuottajia ja rakennuttajia on poistunut alalta ja kohtuuhintaiseen asumiseen kytkeytyvät rahoitusvaihtoehdot ovat vähentyneet eikä esimerkiksi tuettua, kohtuuhintaista valtion tukemaa omistusasumislainoitusta enää ole (aravalainat omakotitaloille). Myös julkisen vallan omat toimet nostavat asumisen hintaa ja säädellyn asuntotuotannon tukien kohdentamisen rajaaminen entistä suppeammalle joukolle

Lähde: Eduskunnan tarkastusvaliokunta 2017. ARA 2017c.



Kasvuun varautuminen

- Seuraavat esimerkit osoittavat kasvuun varautumisen tärkeyttä. Työpaikkatarjontaa merkittävästi lisääviä investointeja voi tapahtua äkillisesti johtaen nopeaan väestönkasvuun, minkä seurauksena asuntokysyntä lisääntyy voimakkaasti. Uudelle asuntorakentamiselle on nopeasti löydyttävä tontteja hyvillä sijainneilla, eli maankäytön suunnittelu on keskeisessä asemassa kasvuun varautumisessa.
- **Turun** väestönkasvu ja asuntotuotanto ovat nousseet huippulukemiin vuoden 2016 lopussa julkaistun telakan miljarditilauksen seurauksena. Kaupungin väestö kasvoi yli 2 000 asukkaalla vuonna 2017, kun keskimääräinen kasvuvauhti 2000-luvulla on ollut noin 1 000 asukasta vuodessa (2000–2009 alle 400 asukasta vuodessa). Turun asuntotuotanto nousi lähes 2 000 asuntoon vuonna 2017. Asuntotuotanto oli pitkään alle 1 000 asuntoa vuodessa. Asuntokysynnän voimakkaan kasvun seurauksena kaupungin vuokrataso on noussut voimakkaasti. ARA-tuotantoa on lisätty ja Turun seudulle on rakentumassa 950 ARA-rahoitteista vuokra- tai asumisoikeusasuntoa. Seudun kuntien ARA-tuotanto kasvoi peräti 151 %:lla vuonna 2017.
- **Uudenkaupungin** autotehtaalle palkattiin yli 2 000 työntekijää vuonna 2017. Vuonna 2018 on haettu 1 000 lisää. Kaupungin väestö

kasvoi 350:lla vuonna 2017, mikä on merkittävä muutos, sillä kaupungin väestö on vähentynyt keskimäärin noin 75 asukkaalla vuodessa 2000-luvulla. Uuden tilanteen seurauksena kaupungissa ei ole riittävästi asuntoja, mikä on vaikeuttanut työvoiman saantia. Vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoinvestointeja ei ole lähtenyt laajasti käyntiin. ARA-tuotannon avulla on kuitenkin saatu nopeasti vuokra-asuntoja työssäkäyville ja tuettu talouden kasvua sekä muuttamista työn perässä. Uuteenkaupunkiin rakennetaan 116 lyhyen (10-v) korkotuen vuokra-asuntoa.

- **Tampereella** tavoitellaan merkittävää kasvua. Vuonna 2017 kaupunkiin valmistui yli 3 000 uutta asuntoa. Samana vuonna kaupungin väestö kasvoi lähes 3 600 asukkaalla. Keskimääräinen kasvuvauhti 2000-luvulla on ollut noin 2 140 asukasta vuodessa. Tampere tavoittelee 70 000 asukasta lisää vuoteen 2030 mennessä, mikä tarkoittaa noin 5 200 asukkaan vuosikasvua. Kaupungin kasvun kestävyys turvataan suuntaamalla asuntorakentaminen nykyisen yhdyskuntarakenteen sisään, aluekeskuksiin ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Kaupunki tavoittelee myös hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä.

Lähde: Turun, Uudenkaupungin ja Tampereen kaupungit. Tilastokeskus/Statfin. ARA.



Tavoitteet

- I Asuntotuotanto
- II Erityisryhmien asuminen
- III Kaupunginosien kehittäminen



I ASUNTOTUOTANTO

Maankäyttöpolitiikalla, eli maapolitiikalla ja kaavoituksella kaupunki luo edellytyksiä monipuoliselle ja kysyntää vastaavalle asuntotuotannolle, joka vastaa asukkaiden asumistarpeisiin ja -preferensseihin niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä. Väestö- ja asuntokuntien määrän kasvuun nähden riittävän asuntotuotannon toteutuminen on edellytys kaupungin kasvulle. Palveluiden toimivuus, saavutettavuus, esteettömyys, joukko- ja kevyen liikenteen yhteydet, energiatehokkuus, taloudellisuus ja sosiaalinen kestävyys ovat avaintekijöitä uusien asuinalueiden suunnittelussa ja onnistuneessa toteutuksessa.

Kaupunki pyrkii olemaan pääasiallinen asuntotonttien omistajataho kaikilla laajan uustuotannon alueilla. Kattavalla kaavavarannolla turvataan riittävä asuntotuotanto myös suuremman kysynnän ajanjaksoilla. Oikein ajoitetuilla tontinluovutuksella turvataan mm. asuntotuotannon monipuolisuus, kohtuuhintaisuus ja energiatehokkuus.

Asuntotuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Kaupungin vuokrataloyhtiön KOy Pikipruukin sekä kaupungin omistamien Vaasan Asumisoikeusyhtiö Oy:n ja Vähänkyrön vuokratalot KOY:n asuntokannan kehittämismahdollisuudet turvataan.

Asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittämistä edistetään. Asuntotuotannon monipuolisuuden lisäämiseksi seurataan uusia asumismuotoja ja niiden rahoitusmalleja sekä luodaan edellytykset niiden paikalliselle toteutumiselle. Asumisen vihreitä energiaratkaisuja edistetään mm. tontinluovutuskilpailuilla.

Asuntotuotannon tavoitteet:

- Tavoite 1 Asuntotuotanto
- Tavoite 2 Hallinta- ja rahoitusmuodot
- Tavoite 3 Huoneistotyyppijakauma
- Tavoite 4 Asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittäminen
- Tavoite 5 Energia
- Tavoite 6 KOy Pikipruukki
- Tavoite 7 Vaasan Asumisoikeus Oy
- Tavoite 8 Vähänkyrön vuokratalot

Tavoite 1 Asuntotuotanto

Tavoitteet

- Maankäyttöpolitiikalla, eli maapolitiikalla ja kaavoituksella kaupunki luo edellytyksiä monipuoliselle ja kysyntää vastaavalle asuntotuotannolle, joka vastaa asukkaiden asumistarpeisiin ja -preferensseihin niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä. Väestö- ja asuntokuntien määrän kasvuun nähden riittävän asuntotuotannon toteutuminen on edellytys kaupungin kasvulle. Monipuolisella asuntotarjonnalla kysytyillä alueilla on olennainen merkitys osaavan työvoiman houkuttelemisessa kaupunkiin. Asuntotuotanto keskittyy jatkossakin voimakkaasti kaupungin keskusta-alueelle.

Toimenpiteet

- Asuntotuotannossa pyritään 560 asuntoon vuodessa maankäytön toteuttamishojelman* (MATO) 2018–2022 mukaisesti. Määrä sisältää palvelu- ja erityisasumisen. MATO-ohjelman vuosittainen asuntotuotantotavoite talotyypeittäin on seuraava;
 - kerrostaloasuntoja 415 kpl,
 - rivi- ja kytkettyjä pientaloasuntoja 75 kpl,
 - omakotitaloasuntoja 70 kpl.

Vuosina 2010–2017 uusia asuntoja on valmistunut keskimäärin 431 vuodessa, joista 269 kerrostaloihin, 39 rivitaloihin ja 123 kytkettyihin pientaloihin. Vuonna 2017 asuntotuotanto nousi 492 asuntoon, eli lähelle MATO-ohjelman tavoitetta.

- Kaupungin kasvun turvaamisen kannalta on erittäin tärkeää, että maankäytöllisesti varaudutaan myös merkittävästi suurempaan asuntotuotantoon, joka voi syntyä esim. työpaikkojen määrän suuren kasvun vuoksi. Kasvuun varautuminen maankäytöllisesti tarkoittaa mm. sitä, että asemakaavoissa pitää olla kaavavarantoa usean vuoden rakentamistarpeisiin. MATO-ohjelman tietojen mukaan kaava- ja tonttivarantoa on tällä hetkellä riittävästi usean vuoden rakentamistarpeisiin. Hyvän tilanteen ylläpitämiseksi on ensiarvoisen tärkeää, että kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti omaa

*) Maankäytön toteuttamishojelma (MATO) on maankäytön keskipitkän tähtäyksen toimintaohjelma, jolla pyritään laaja-alaisesti ennakoimaan tulevien vuosien maankäytölliset tarpeet ja painopistealueet. Ohjelma laaditaan viideksi vuodeksi eteenpäin. Ohjelman kohteet tarkistetaan vuosittain ilmestyvässä kaavoituskatsauksessa.

Lähde: Maankäytön toteuttamishojelma 2017–2022.
Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017.



Tavoite 1 Asuntotuotanto

maata jatkossakin, jolloin voidaan parhaiten edistää riittävän asuntotuotannon toteutuminen. Asuntojen kysyntä, asumispreferenssit ja väestökehitystrendit osoittavat, että varsinkin kerrostaloasuntotuotannon pääpainon tulee kohdistua pääsääntöisesti kaupungin keskusta-alueelle*.

- MATO-ohjelman mukaan keskusta-alueella toteutettavia merkittäviä asuinalueita seuraavien vuosien ja vuosikymmenten aikana ovat mm. Ravilaakso, Palosaaren salmi, Etelä-Klemetilä ja Vaskiluoto. Lisäksi keskusta-alueella on runsaasti täydennysrakentamismahdollisuuksia. Karkeasti arvioiden em. alueet mahdollistavat Vaasan keskusta-alueen väkiluvun jopa noin 10 000 asukkaan kasvun seuraavien vuosikymmenten aikana. Uusien alueiden myötä keskusta-alueen väkiluku voisi kasvaa lähes 40 000 asukkaaseen nykyisestä noin 28 000 asukkaasta.
- Uusille, merkittäville asuinalueille laaditaan aluekohtaiset asunto- ja maapoliittiset linjaukset, joilla voidaan paremmin huomioida alueen erityispiirteet kuin koko kaupungin kattava yleispiirteinen ohjelma. Lisäksi aluekohtaiset linjaukset mahdollistavat yksityiskohtaisempien tavoitteiden ja toteutuskeinojen asettamisen. Vaasan ensimmäiset

aluekohtaiset linjaukset on KH:ssa 23.10.2017 hyväksytty Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot.

- Aluekohtaisilla asunto- ja maapoliittisilla linjauksilla varmistetaan riittävä määrä tontteja valtion tukemaa asuntotuotantoa varten (ARA-vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot ja erityisryhmien asuminen). Myös Vaasassa voimakkaassa kasvussa olevan pienituloisen väestönosan asumismahdollisuuksien turvaamiseksi tarvitaan lisää valtion tukemia asuntoja (ks. Kaupunginosat/ asukasrakenteen monipuolisuus).
- Uutta asuntotuotantoa ohjataan entistä monipuolisempaan ja energiatehokkaampaan suuntaan niin rakennuksen, korttelin kuin asuinalueen tasolla. Rakennuttajia ja rakentajia ohjataan

*) Keskusta-alueella tarkoitetaan tässä keskustan, Palosaaren, Vöyrinkaupungin, Suvilahden ja Vaskiluodon suuralueita. Alueiden osuus kaupungin väkiluvusta on 41,5 % (v.2017) ja osuus kaupungin väestönkasvusta 44,3 % vuosina 2005–2017. Kaupungin suuralueittaisen väestöennusteen mukaan alueiden osuus kaupungin väestönkasvusta tulee jatkossa kasvamaan noin 50 prosenttiin vuosina 2018–2030.

Lähde: Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017. Suuralueittainen väestöennuste 2025.



Tavoite 1 Asuntotuotanto

kehittämään ja soveltamaan uudenlaisia asumisratkaisuja erityisesti tontinluovutuskilpailujen avulla (ks. tavoite 4 Asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittäminen ja tavoite 5 Energia).

- Rakennusliikkeiden, rakennuttajien, kiinteistövälittäjien ym. asuntotuotannosta vastaavien ja asunto-alalla toimivien tahojen kanssa käydään jatkuvasti vuoropuhelua asuntomarkkinoista, jotta onnistuttaisiin mahdollisimman hyvin uusien asuinalueiden suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Asuntotuotannon ja maankäytön suunnittelussa seurataan entistä tiiviimmin asuntojen kysyntään vaikuttavia trendejä mm. asunto-markkinakatsauksilla. Tällä pyritään varmistamaan, että asunnot vastaavat kysyntään ja että asuntoja on hyvin saatavilla erilaisille asukasryhmille. Asunnon koon, talotyyppin ja hallintamuodon lisäksi saatavuus koskee monipuolisia sijainteja, kohtuuhintaisuutta sekä erityisryhmien, kuten opiskelijoiden ja ikääntyvien asumista (ks. erityisryhmien asumista koskeva osio II).
- Asuinalueiden suunnittelussa varmistetaan kaupungin viihtyisyys. Viihtyisä kaupunki (asuin-, työ- ja vapaa-ajan viettopaikkana) on ensiarvoisen tärkeä tavoite kaupungin elinvoimaisuuden kannalta.

- Alueen, korttelin ja talojen suunnitteluun panostetaan erityisen paljon, sillä rakennettu ympäristö on pysyvä ja oikeiden valintojen tekeminen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa on huomattavasti helpompaa kuin virheiden korjaaminen jälkeenpäin.
- Asuntotuotanto pyritään mahdollisuuksien mukaan kohdistamaan myös niille alueille, joissa tarvitaan lisää asukkaita mm. palveluiden turvaamisen vuoksi.
- Eri asuinalueille sopivia eri asuntotyyppejä arvioidaan tarkasti kaavoitusprosessin alkuvaiheesta alkaen.
- Uusien pientaloalueiden tarpeen arvioinnissa seurataan tarkasti pientalojen kysyntää ja rakentamista paikallisella ja valtakunnallisella tasolla. Pientalorakentaminen on viime vuosina ollut huomattavasti vähäisempää mm. taloudellisen laskusuhdanteen seurauksena ja ikääntyvän väestörakenteen johdosta.
- Asuntotuotanto pyritään pitämään vauhdissa myös laskusuhdanteen aikana. Huonoina aikoina riskinä on asuntotuotannon hiljentyminen, mikä voi suuresti haitata kehitystä seuraavan noususuhdanteen alkaessa.



Tavoite 1 Asuntotuotanto

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/tekninen toimi, rakennuttajat, rakennusliikkeet, asuntosijoittajat, säätiöt, kolmannen sektorin toimijat

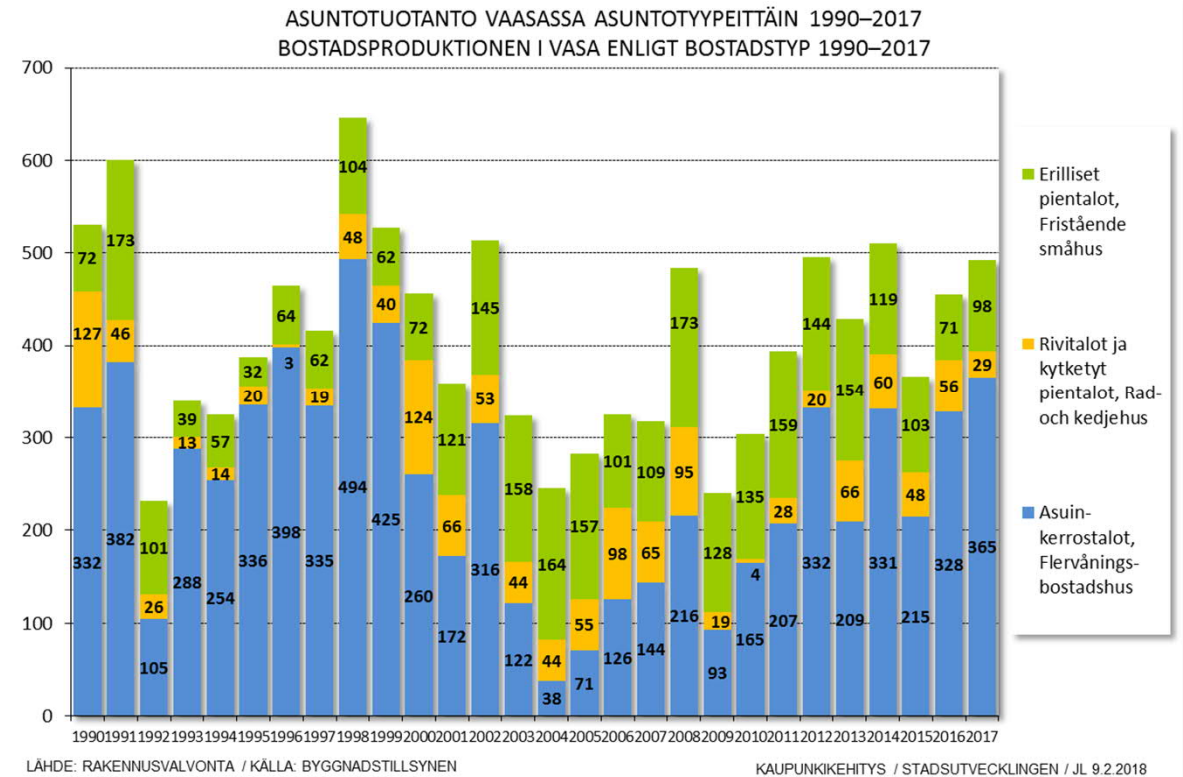
Mittarit

- 1.1 Asuntotuotanto yhteensä ja talotyypeittäin
- 1.2 Vaasan asuntotuotanto verrattuna samankokoisten kasvukaupunkien asuntotuotantoon
- 1.3 Asuntokuntien määrän muutos asuntokunnan koon mukaan
- 1.4 Väestömuutos, nettomaassamuutto, nettomaahanmuutto ja luonnollinen väestömuutos
- 1.5 Väestömuutos kielen mukaan
- 1.6 Väestömuutos ikäryhmittäin
- 1.7 Syntyvyys

Tilannekuvaus

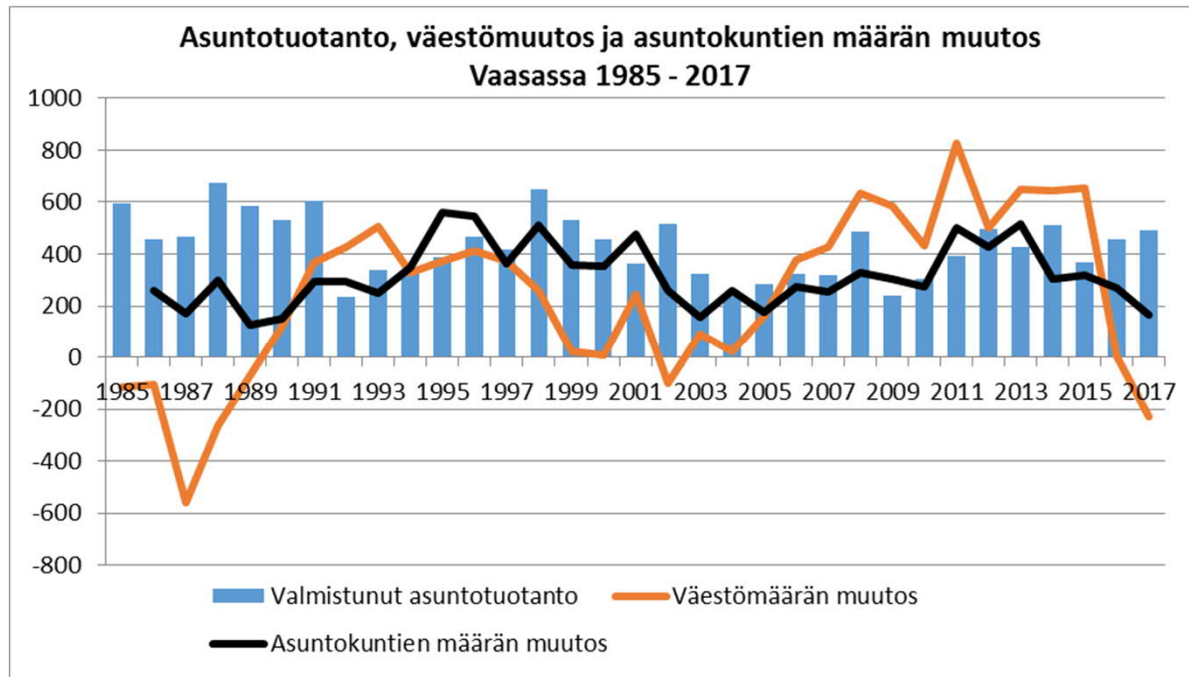
- Vaasan asuntotuotanto on ollut vilkasta viime vuosien aikana. 2010-luvulla uusia asuntoja on valmistunut keskimäärin noin 430

vuodessa. Niistä keskimäärin 62,4 % ovat olleet kerrostaloasuntoja. Vuonna 2017 kerrostaloasuntojen osuus koko 492 asunnon tuotannosta oli 74,2 % / 365 asuntoa.

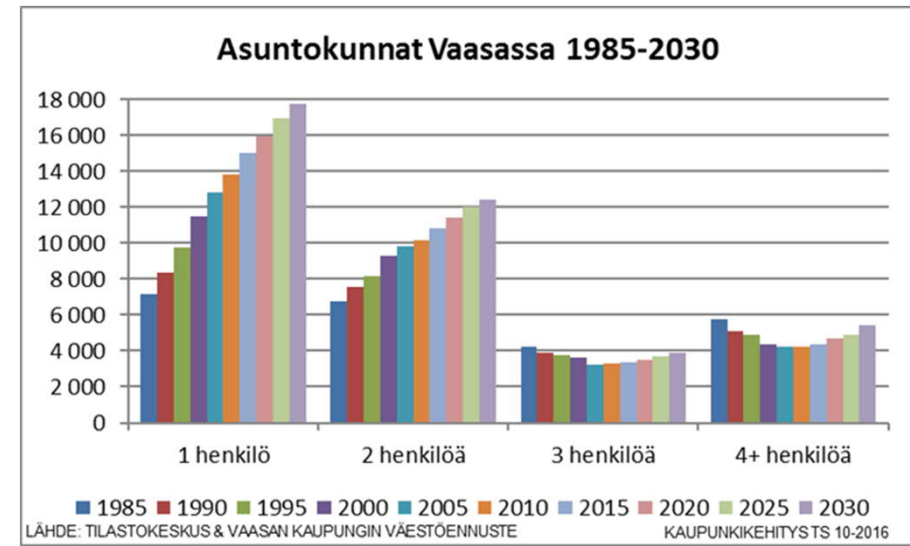


Tavoite 1 Asuntotuotanto

- Asuntotuotannon vertailu väestön ja asuntokuntien määrän muutokseen on keskeistä arvioitaessa uusien asuntojen määrän tarvetta. Asuntotuotanto on tiiviisti seurannut asuntokuntien määrän muutosta 2000-luvulla. 1980-luvun lopussa ja 1990-luvun alussa kaupunkiin valmistui asuntokuntien ja väestömäärän muutokseen nähden liikaa asuntoja.



- Vaasan asuntokunnista jo kolme neljästä on yhden tai kahden hengen asuntokunta. Kaupungin pienten asuntokuntien määrä on pitkään kasvanut voimakkaasti. Kasvun ennustetaan jatkuvan voimakkaana myös vastaisuudessa, mikä ylläpitää pienten asuntojen suurta kysyntää. Perheiden (3 ja 4+ hengen asuntokunnat) määrä väheni vuosina 1985–2005. Vuodesta 2005 perheiden määrä on kuitenkin kasvanut tasaisesti ja jatkossa kasvuvauhdin ennustetaan kiihtyvän maahanmuuton myötä.



Tavoite 1 Asuntotuotanto

60 000-75 000 as. kasvukaupungit	Väkiluku 2005	Väkiluku 2017	Väestömuutos 2005-2017	Asuntokannan muutos 2005-2017	Asuntokannan muutos/väestömuutos
Seinäjäki	53 965	62 676	8 711	7 287	0,84
Vaasa	61 889	67 392	5 503	5 331	0,97
Rovaniemi	57 835	62 420	4 585	4 588	1,00
Hämeenlinna	64 271	67 662	3 391	5 809	1,71
Joensuu	72 292	76 067	3 775	6 568	1,74
Yhteensä	310 252	336 217	25 965	29 583	1,14
120 000-200 000 as. kasvukaupungit	Väkiluku 2005	Väkiluku 2017	Väestömuutos 2005-2017	Asuntokannan muutos 2005-2017	Asuntokannan muutos/väestömuutos
Kuopio	104 625	118 209	13 584	8 865	0,65
Oulu	173 436	201 810	28 374	20 612	0,73
Turku	174 868	189 669	14 801	12 905	0,87
Jyväskylä	124 205	140 188	15 983	13 655	0,85
Lahti	113 203	119 573	6 370	12 636	1,98
Yhteensä	690 337	769 449	79 112	68 673	0,87

Lähde: Tilastokeskus

Vertaamalla asuntotuotanto väestömuutokseen riittävän pitkällä aikavälillä ilmenee, onko uusien asuntojen määrä ollut sopivassa suhteessa väestönkasvuun. Sopivana määränä pidetään karkeasti 1 uusi asunto per 1 uusi asukas. Vaasaan valmistui 0,97 uusi asunto per 1 uusi asukas vuosina 2005–2017, eli sopiva määrä. Seinäjoen asuntotuotantoa voidaan pitää kaupungin väestönkasvuun nähden liian pienenä (0,84 asuntoa/asukas). Hämeenlinnassa ja Joensuussa on toisaalta tuotettu liikaa uusia asuntoja (noin 1,7 asuntoa/asukas).

Suuremmissa kaupungeissa uusia asuntoja on valmistunut kaupunkien voimakkaaseen väestönkasvuun nähden liian vähän. Vain Lahden tilanne on tästä poikkeava. Lahteen asuntoja on valmistunut lähes yhtä paljon kuin Turkuun, vaikka Lahden väestönkasvu on yli puolet pienempi.

Useiden kasvukaupunkien ongelma on siis se, että asuntoja valmistuu väestönkasvuun nähden liian vähän. Pääkaupunkiseudun tilanne on vielä huomattavasti kärjistyneempi.

Tavoite 1 Asuntotuotanto

2000-luvun asuntotuotantoa kuvaavasta kartasta ilmenee, että kerrostalorakentaminen on keskittynyt voimakkaasti keskusta-alueelle. Kerrostaloja on valmistunut jonkun verran myös Kotirannan ja Mela-niemen alueille. Rivi- ja pientalorakentaminen on ollut runsasta varsinkin Gerbyn, Kotirannan ja Huutoniemen alueilla. Lisää tietoa asuntotuotannosta suuralueittain löytyy osiosta III Kaupunginosien kehittäminen.

Rakennustyyppit

● Erilliset pientalot

Rivitalot

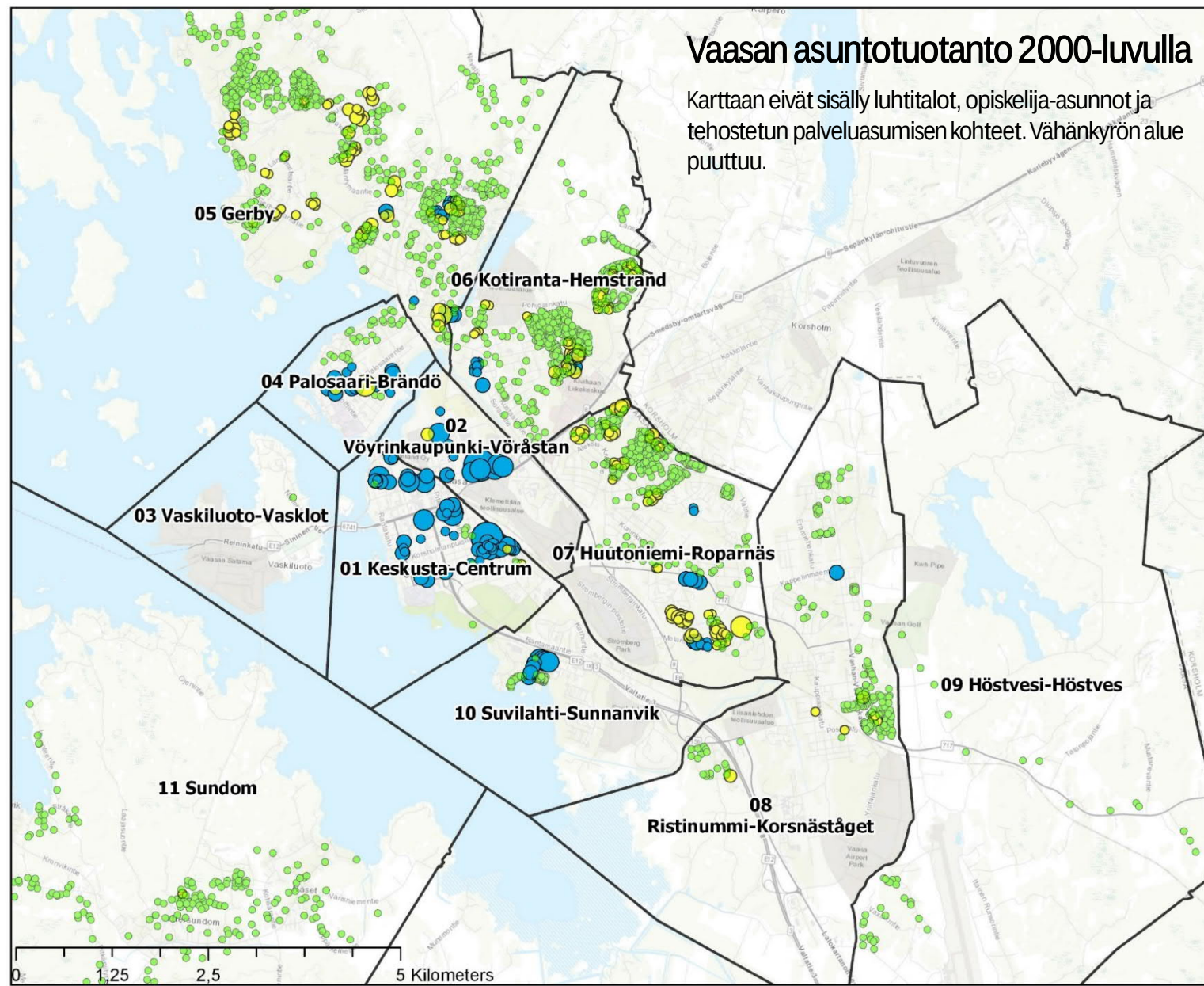
Asunto lkm/rakennus

- ≤4
- ≤8
- ≤12

Asuinkerrostalot

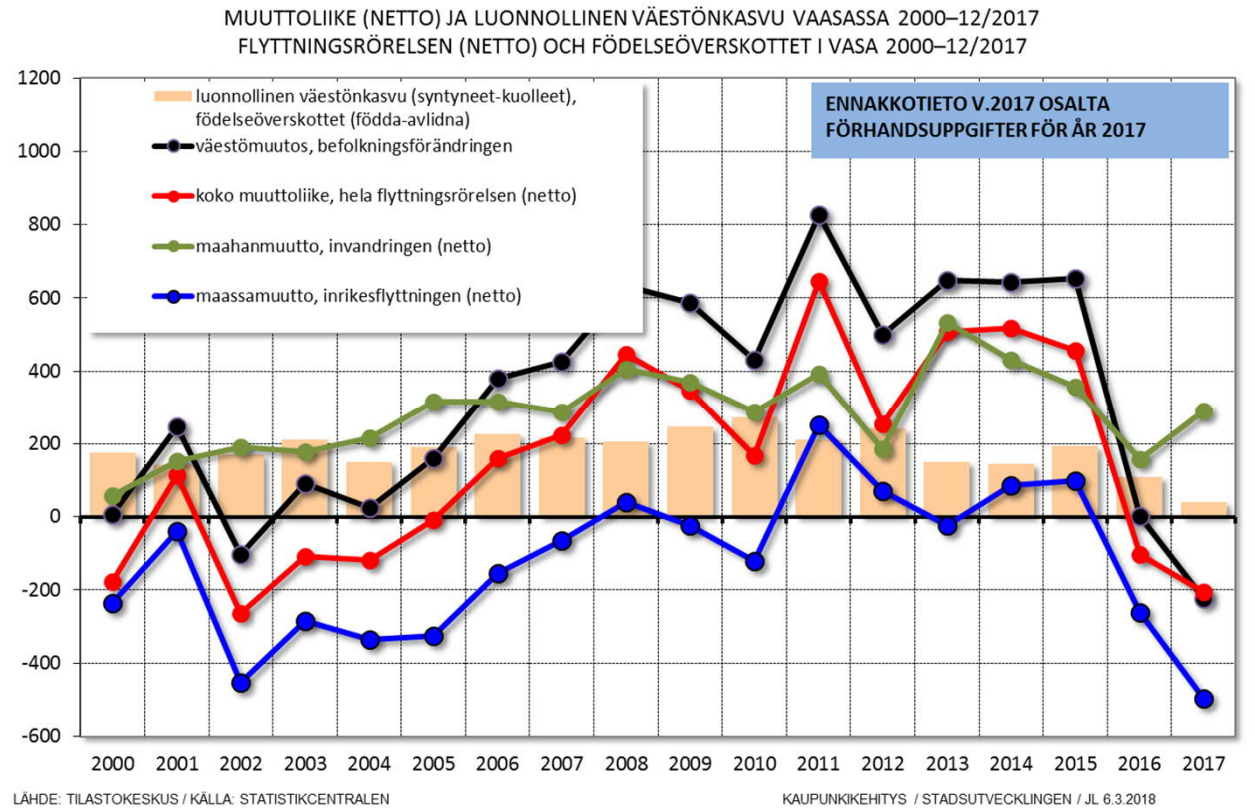
Asunto lkm/rakennus

- ≤15
- ≤50
- ≤100
- ≤145



Lähde: Paikkatietopalvelut, kiinteistötoimi.

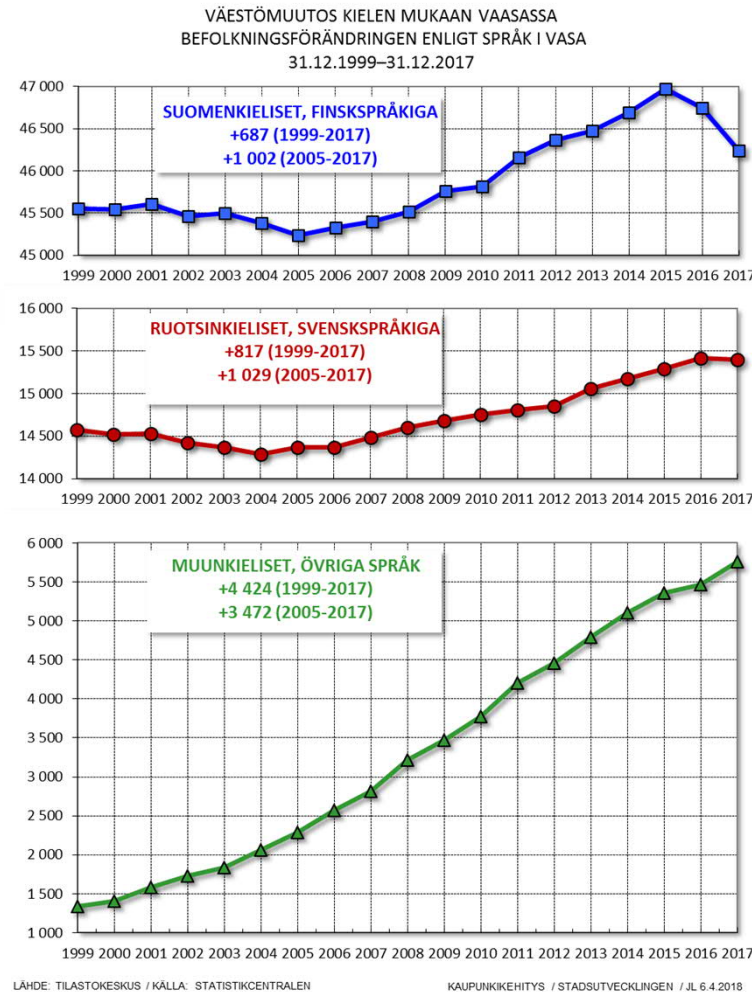
Tavoite 1 Asuntotuotanto



Väestökehityksen seurannassa muuttoliike ja luonnollinen väestönkasvu (syntyneet - kuolleet) ovat keskeisiä indikaattoreita

- Vaasan väestö kasvoi keskimäärin 435 asukkaalla vuodessa vuosina 2010–2017.
- Kaupungin noin 3 500 uudesta asukkaasta 2010-luvulla noin 2 600 ovat maahanmuuttajia ja loput noin 1 300 henkilöä positiivisen luonnollisen väestönkasvun myötä syntyneitä uusia asukkaita. Maan sisäisessä muuttoliikkeessä kaupungista on hävinnyt noin 400 asukasta.
- Kaupungin väestönkasvu on koko 2000-luvun ajan merkittävältä osin perustunut maahanmuuttoon.
- Kaupungin suurena haasteena on maassamuuton kääntäminen positiiviseksi. Tilanne oli tältä osin hyvä vuosina 2011–2012 ja 2014–2015 mutta on sittemmin taas heikentynyt.
- Kaupungin negatiivinen työpaikkojen määrän kehitys 2010-luvulla (noin -750 työpaikkaa) on oleellisesti vaikuttanut heikkoon tilanteeseen maassamuuton osalta.

Tavoite 1 Asuntotuotanto

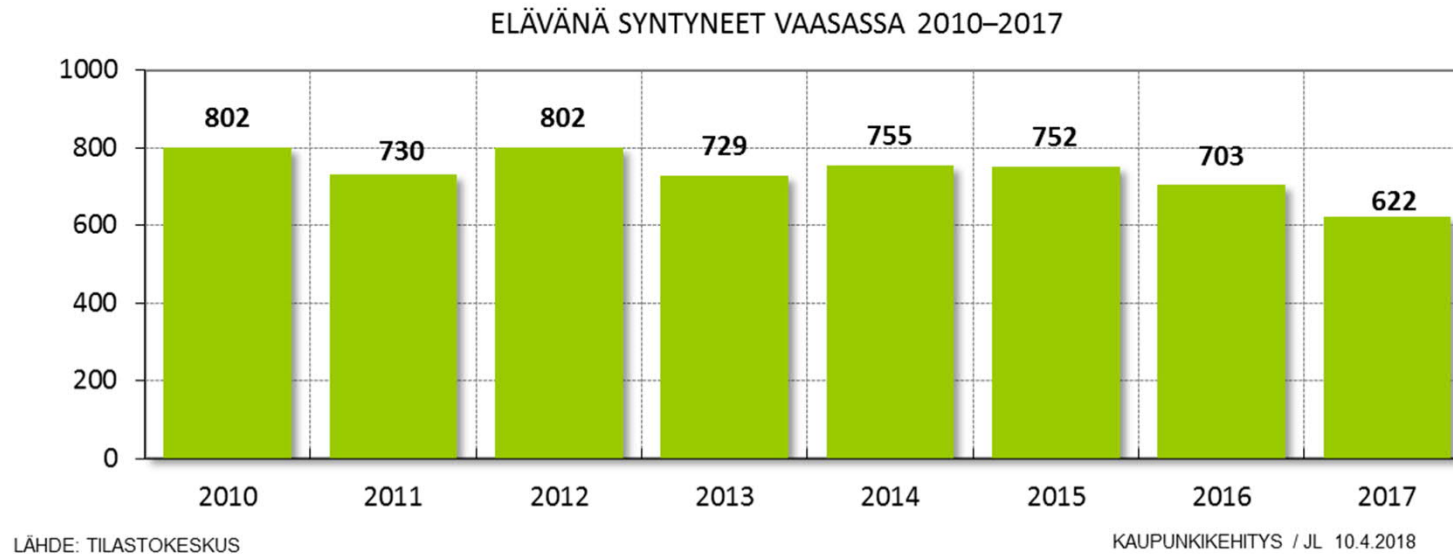


- Väestömuutostilasto kielen mukaan osoittaa, että suomenkielisten määrä kasvoi keskimäärin 66:lla, ruotsinkielisten määrä 85:lla ja muunkielisten määrä 285:lla vuodessa vuosina 2005–2017.
- Suomenkielisten määrä kasvoi yhteensä 1 002:lla, ruotsinkielisten määrä 1 029:lla ja muunkielisten määrä 3 472:lla vuosina 2005–2017.
- Vaasan väkiluku on 67 392 (31.12.2017) ja kaupungin kielijakauma seuraava:
 - 46 237 suomenkielistä (68,6 %)
 - 15 395 ruotsinkielistä (22,8 %)
 - 5 760 muunkielistä (8,5 %)
- Muunkielisten väestöosuus oli 2,3 % vuonna 2000. Muunkielisten määrä on nelinkertaistunut 2000-luvulla.

Tavoite 1 Asuntotuotanto

- Elävänä syntyneiden määrä on Vaasassa vähentynyt rajusti 2010-luvulla. Vuonna 2017 elävänä syntyneitä oli vain 622, kun 2010-luvun keskiarvo on 735 lasta. Vuonna 2010 ja 2012 syntyi 802 lasta.
- Valtakunnallisesti syntyvyyden sukellus on tullut yllätyksenä. Tänä vuonna syntyy vain noin 46 000 lasta, kaukana 60 000 vasta-syntyneestä vielä vuonna 2010. Muutos iskee julkiseen talouteen ja eläkejärjestelmään, mutta lonkerot yltävät asuntomarkkinoille asti. Ensinnäkin perheasuntojen tarve vähenee entisestään, joten

kompaktien kotien kysyntä saa lisätukea. Toiseksi lasten määrän väheneminen laskee myös muuttojen määrää, sillä ensiasunnon jälkeen perheenlisäys on tyypillisimpiä muuttosyitä. Lapsien ja nuorten pieni määrä asuntomarkkinoilla voi myös näkyä yleisessä keskustelussa: hissiavustukset, esteettömyysvaateet ja käänteiset asuntolainat saavat entistä enemmän huomiota. Norjassa ja Ruotsissa asuntomarkkinoilla kiinnitetään selvästi enemmän huomiota nuorten mahdollisuuksiin päästä asumispolun alkuun.



Lähde: Hypon asuntomarkkinakatsaus Q2/2018.

Tavoite 2 Hallinta- ja rahoitusmuodot

Tavoitteet

- Vaasan tavoitteena on monipuolinen asuntojen hallintamuotojakauma. Kaupunki kannustaa erilaisiin asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoihin perinteisten vuokra- ja omistusasumisen lisäksi. Monipuoliset asuntojen omistus- ja hallintamuotojärjestelmät antavat asukkaille enemmän vaihtoehtoja elämäntilanteeseen ja varallisuuteen sopivan asumisratkaisun löytämiseen ja mahdollisuuden edetä asumisuralla. Monipuolinen asuntotuotanto tukee kaupungin kasvua ja elinvoimaa sekä ehkäisee segregatiota.
- Vaasassa varmistetaan asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen laatimalla aluekohtaiset asunto- ja maapoliittiset linjaukset merkittäville uusille asuinalueille. Ravilaakson alueen hallinta- ja rahoitusmuototavoite on seuraava:

”Ravilaakson alueella toteutuu arviolta noin 1 600–1 800 asuntoa. Alueen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on seuraava:

 - 70 % vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja (noin 1 100–1 250 asuntoa)
 - 15 % ARA-vuokra-asuntoja (noin 250–300 asuntoa)

- 15 % senioreille tarkoitettuja asuntoja, tehostettuja palveluasuntoja ikääntyneille, muita erityisryhmien asuntoja, uusia asumismuotoja, kuten esim. ryhmärakentamista ja yhteisöllistä asumista (noin 250–300 asuntoa).”
- Monipuolisella asuntotuotannolla Vaasan uudet merkittävät asuinalueet rakentuvat asukasrakenteeltaan tasapainoisiksi.

Toimenpiteet

- Riittävän vapaarahoitteisen ja valtion tukeman kohtuuhintaisen (ARA) vuokra-asuntotuotannon edellytykset turvataan, sillä vuokra-asuntojen tarjonta on olennainen osa kaupungin elinvoimaisuuden kannalta. Vuokra-asuntotuotanto ohjataan kaupungin keskusta-alueelle, missä kysyntä on suurin.
- Täydennysrakentamisalueen uudisrakennusten hallintamuotojen määrittelyssä otetaan huomioon alueen olemassa oleva hallintamuotojakauma. Nykyisten vuokratalovaltaisten alueiden täydennysrakentamisessa pyritään kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin edistämään erityisesti vapaarahoitteisen asuntotuotannon edellytyksiä. Esim. pientalorakentamisella voidaan

Lähde: Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017



Tavoite 2 Hallinta- ja rahoitusmuodot

monipuolistaa vuokratalovaltaista lähiötä. Omistusasuntovaltaisilla alueilla pyritään sen sijaan edistämään vuokra-asuntojen rakentumista, mikäli alue on vuokra-asunnoille sopiva.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/tekninen toimi, rakennuttajat, rakennusliikkeet, asuntosijoittajat, säätiöt, kolmannen sektorin toimijat

Mittarit

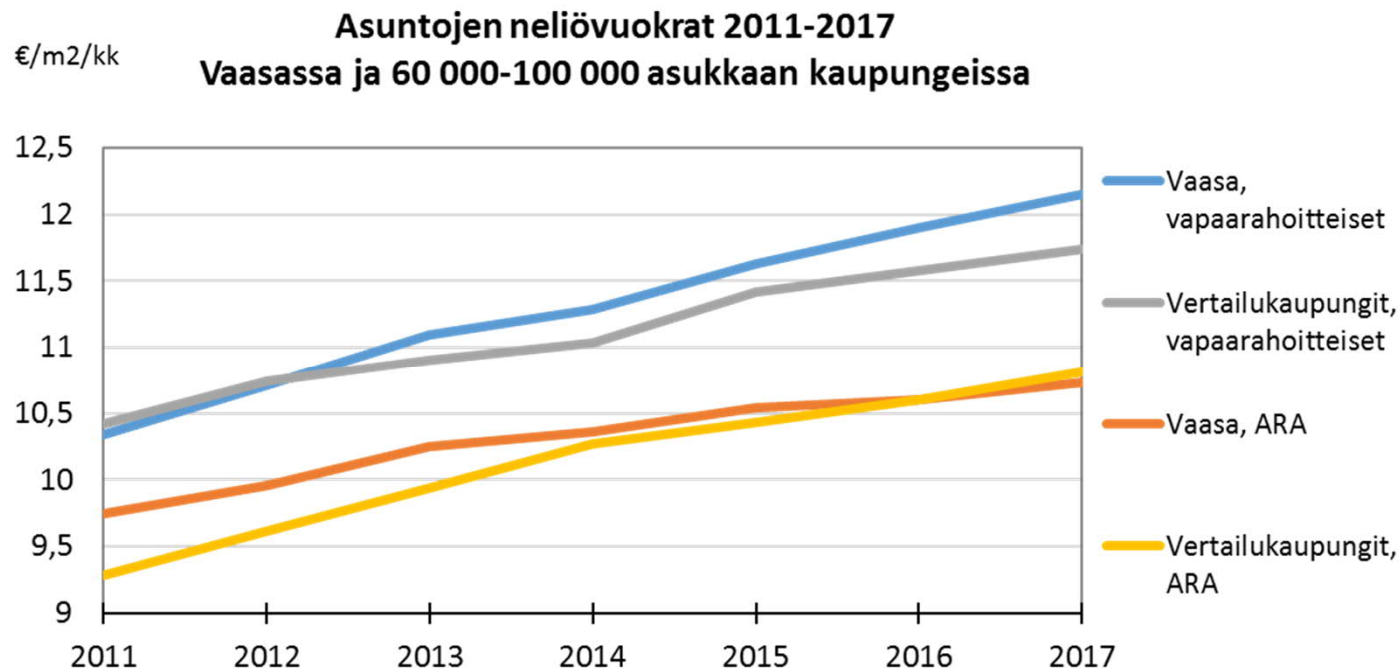
- 2.1 Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen toteutuminen Ravilaakson alueella (alue rakentuu v. 2020-)
- 2.2 Valtion tukemien asuntojen (ARA-vuokra-, ASO- ja erityisryhmien asunnot) osuus asuntotuotannosta

Tilannekuvaus

- Viime vuosina ARA-vuokra-asuntojen osuus kaupungin asuntotuotannosta on ollut noin 10–15 prosenttia pääosin ikääntyneiden tehostettujen palvelutalojen valmistumisen myötä. Kyse on siis ollut erityisryhmälle suunnatusta tuotannosta. Jatkossa ns. normaalien ARA-vuokra-asuntojen rooli korostune.

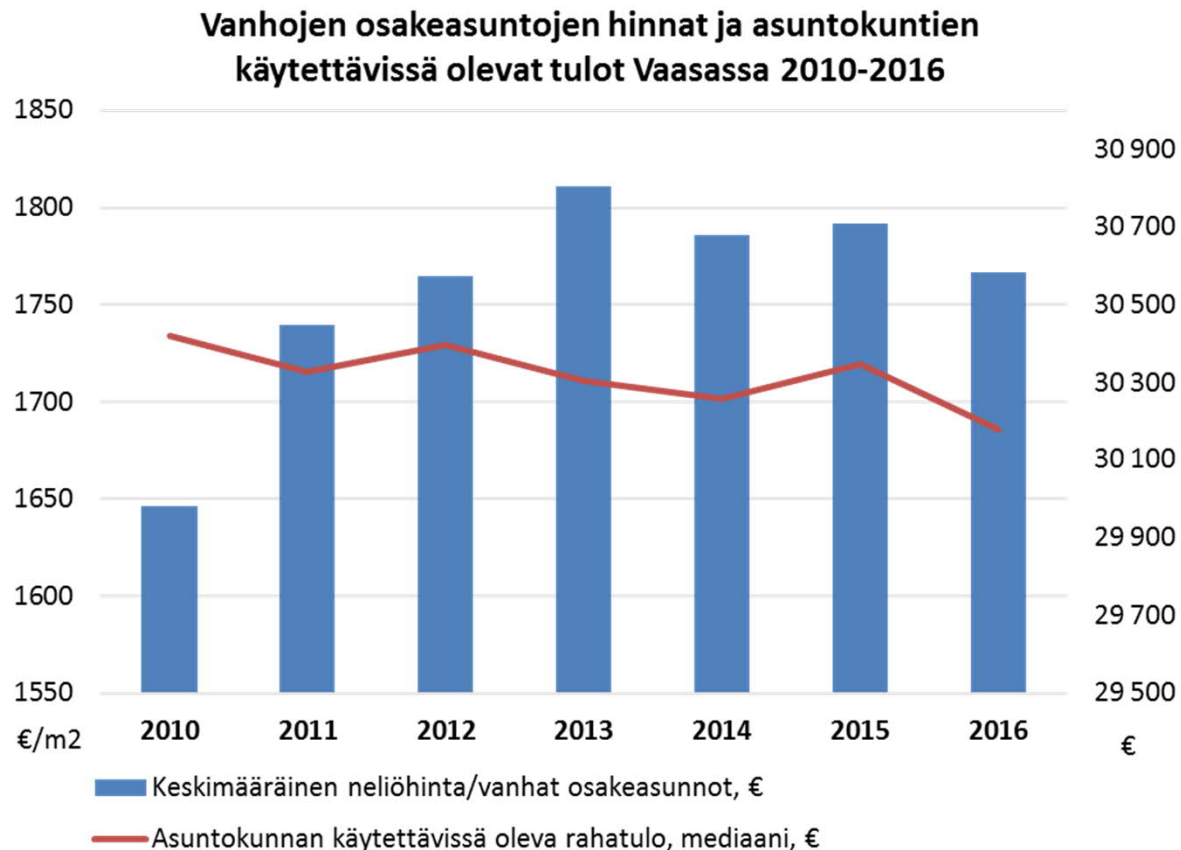
- Asuntosijoittaminen on 2010-luvulla ollut merkittävää myös Vaasassa. Kaupungin keskusta-alueella suuri osa rakennusliikkeiden uudistuotannosta päättyy vuokra-asunnoiksi. Taustalla on varsinkin pienten vuokra-asuntojen voimakas kysyntä, joka johtuu pienten asuntokuntien määrän pitkään jatkuneesta voimakkaasta kasvusta, joka tulee jatkumaan myös tulevaisuudessa. Voimakas kysyntä on nostanut vapaarahoitteisia vuokria 17,5 prosentilla vuosina 2011–2017. Paras keino hillitä vuokrien nousua on vuokra-asuntojen tuotannon lisääminen. Valtion tukemalla ARA-asuntotuotannolla voidaan monipuolistaa tarjontaa.
- Omistusasuntojen tarjonta eri talotyypeissä on hyvä Vaasassa. Vaasan palkkataso on kärjessä 20 suurimman kaupungin joukossa. Tästä huolimatta asuminen on huomattavasti edullisempaa verrattuna moneen muuhun suurempaan kaupunkiin, jossa palkkataso on samalla tasolla. Ongelma on pienituloisten määrän voimakas kasvu, joka on vahvasti läsnä myös Vaasassa.
- Perinteisten omistus- ja vuokra-asuntojen rinnalle markkinoille on tarkoituksenmukaista saada lisää houkuttelevia, rahoitusjärjestelmältään järkeviä asumisen hallintamuotoja.

Tavoite 2 Hallinta- ja rahoitusmuodot



- **Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu**
Vaasassa on ollut tarkastelujaksolla hieman vertailukaupunkeja (60 000–100 000 asukkaan kaupungit) nopeampaa. Vaasaan on rakennettu 2010-luvulla runsaasti pieniä kerrostaloasuntoja. Tarjonnan kasvu ei kuitenkaan toistaiseksi näytä hillinneen vuokrien nousua.
- Vuonna 2017 Vaasan **ARA-asuntojen vuokrat** laskivat hieman alle vertailukaupunkien keskiarvon. Vuosina 2011–2017 vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokra nousi Vaasassa 17,5 prosenttia ja ARA-asuntojen 10,1 prosenttia. Vertailukaupungeissa kehitys on melkein päinvastainen (ARA-vuokrat +16,5 % ja vapaarahoitteiset vuokrat +12,7 %).

Tavoite 2 Hallinta- ja rahoitusmuodot

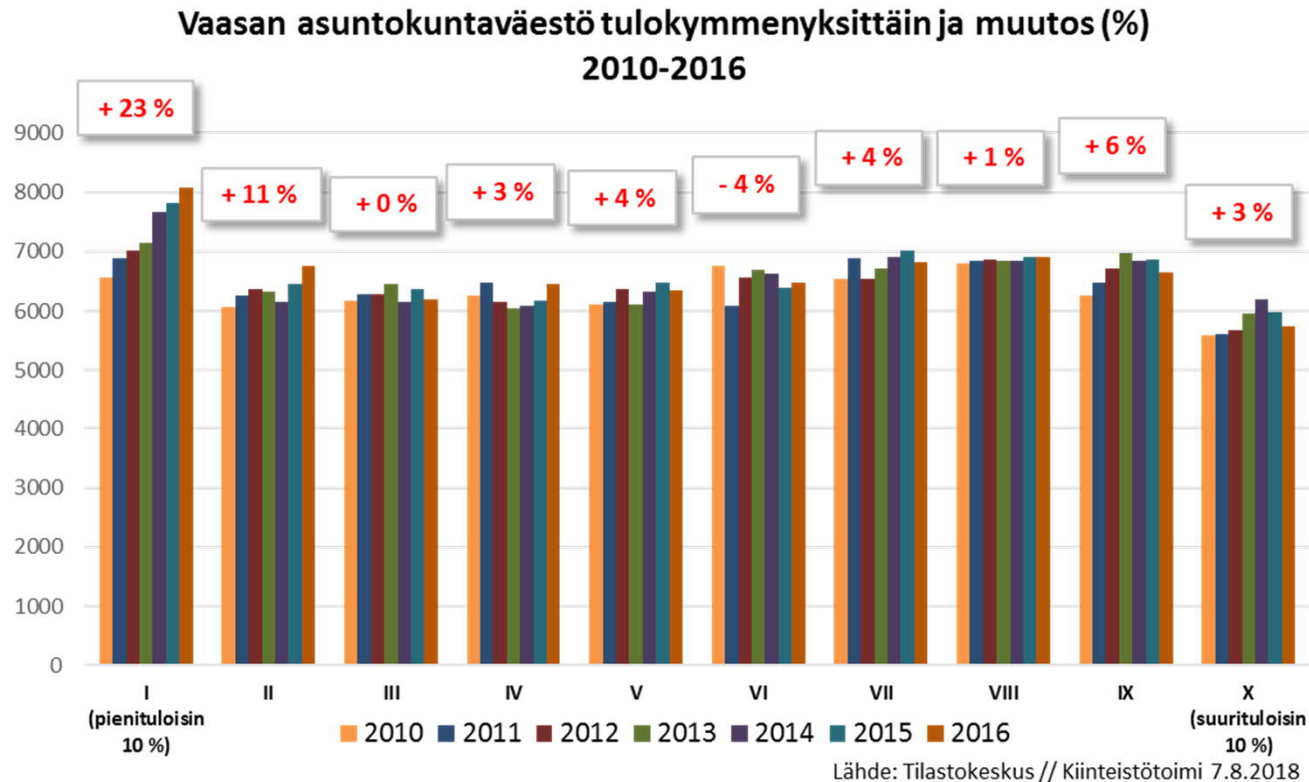


LÄHDE: TILASTOKESKUS

KIINTEISTÖTOIMI 16.8.2018

- Taantumasta huolimatta **vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ovat nousseet** Vaasassa merkittävästi vuodesta 2010. Keskimääräiset neliöhinnat ovat vuosina 2010-2016 nousseet 1650 eurosta vajaaseen 1800 euroon (noin 9 %).
- Pankkikriisiä seuranneina vuosina hinnat nousivat jyrkästi. Vuodesta 2011 lähtien hinnat ovat nousseet maltillisemmin ja vuosina 2013-2016 jopa laskeneet hieman.
- **Asuntokuntien käytettävissä olevien rahatulojen mediaani ei ole 2010-luvulla noussut.** Tämä on seurausta siitä, että vaikka vaasalaisten keskimääräiset veronalaiset tulot ovat nousseet, samalla Vaasan pienituloisimpaan tulokymmenykseen kuuluvien henkilöiden määrä on kasvanut voimakkaasti.
- Tulotason ja asuntojen hintakehityksen liialliset erot voivat vaikeuttaa pienituloisten asunnonhankintaa.
- Viime vuosina on kuitenkin ollut havaittavissa myönteistä kehitystä. 2010-luvun runsas kerrostalojen uudistuotanto lisää tarjontaa ja hillitsee hintojen nousua. Lisäksi työttömien määrä Vaasassa on vuodesta 2016 lähtien laskenut.

Tavoite 2 Hallinta- ja rahoitusmuodot



- **Pienituloisten määrä** on 2010-luvulla kasvanut voimakkaasti myös Vaasassa. Kehitys viestii väestön kahtiajakautumisesta tulojen suhteen.
- Pienituloisimmassa ja toiseksi pienituloisimmassa tulokymmenessä olevien henkilöiden määrä kasvoi lähes 2 200:lla (17 %) vuosina 2010–2016. Kasvu on paljon nopeampaa kuin muissa tuloluokissa ja on jatkunut taukoamatta.
- Kasvu oli erityisen voimakas alimmassa tulokymmenessä (+23 %).
- Suurimmassa ja toiseksi suurimmassa tulokymmenessä olevien henkilöiden määrä kasvoi 534:llä (4,5 %) vuosina 2010–2016. Suurituloisten määrän kasvu taittui vuonna 2015.
- Muiden tuloluokkien osalta kehitys on ollut tasaisempaa.

Tavoite 3 Huoneistotyyppijakauma

Tavoitteet

- Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjauksella varmistetaan, että asuntojakauma vastaa väestömuutoksesta johtuvaan kysyntään lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Vaasassa asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa ohjataan laatimalla aluekohtaiset asunto- ja maapoliittiset linjaukset merkittäville uusille asuinalueille. Ravilaakson alueen tavoitteet huoneistotyyppien jakaumalle on seuraava:

”Perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen riittävä osuus omistus- ja vuokra-asuntotuotannosta turvataan.

Kerrostalo tuotannossa vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon sekä ARA-vuokra-asuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 30 prosenttia toteutetaan vähintään kahden huoneen asuntoina, 20 prosenttia vähintään kolmen huoneen asuntoina ja 10 prosenttia vähintään neljän huoneen asuntoina.

Asuntojen huoneistoalan keskikoon on oltava vähintään 50 m² (ei koske palvelukorttelia, erityisasumista tai muita vastaavia kohteita).

Huoneistotyyppijakauman ja huoneistoalan keskikoon ohjaus voi perustua asemakaavaan tai tontinluovutusehtoihin.”

Toimenpiteet

- Huoneistotyyppijakaumaa ohjataan tontinluovutusehdoilla ja asemakaavoituksella sekä aluekohtaisilla asunto- ja maapoliittisilla linjauksilla.
- Asuntopoliittisella ohjelmalla ei aseteta asuntojen huoneistoalan keskikokovaatimusta koko kaupungin tasolle. Vaatimukset asuntojen keskikoosta ja eri huoneistotyyppijakaumien vähimmäis-osuuksista soveltuvat Ravilaakson kokoiselle uudelle merkittävälle asuinalueelle (noin 2 500 asukasta). Toisilla alueilla esim. pienten vuokra-asuntojen tuotanto saattaa olla tarpeen alueen nykyisen asuntokannan hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi. Asuntotuotannossa on varmistettava kysyntää vastaavien asuntojen syntyminen. Trendejä on seurattava tarkkaan.
- Tapauskohtaisesti tulisi voida rakentaa asuntoja ilman asemakaavoissa asetettua asuntojen huoneistoalan keskikokomääräystä (50 m²) esim. silloin, kun pienten vuokra-asuntojen tuotanto on

Lähteet: Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017



Tavoite 3 Huoneistotyyppijakauma

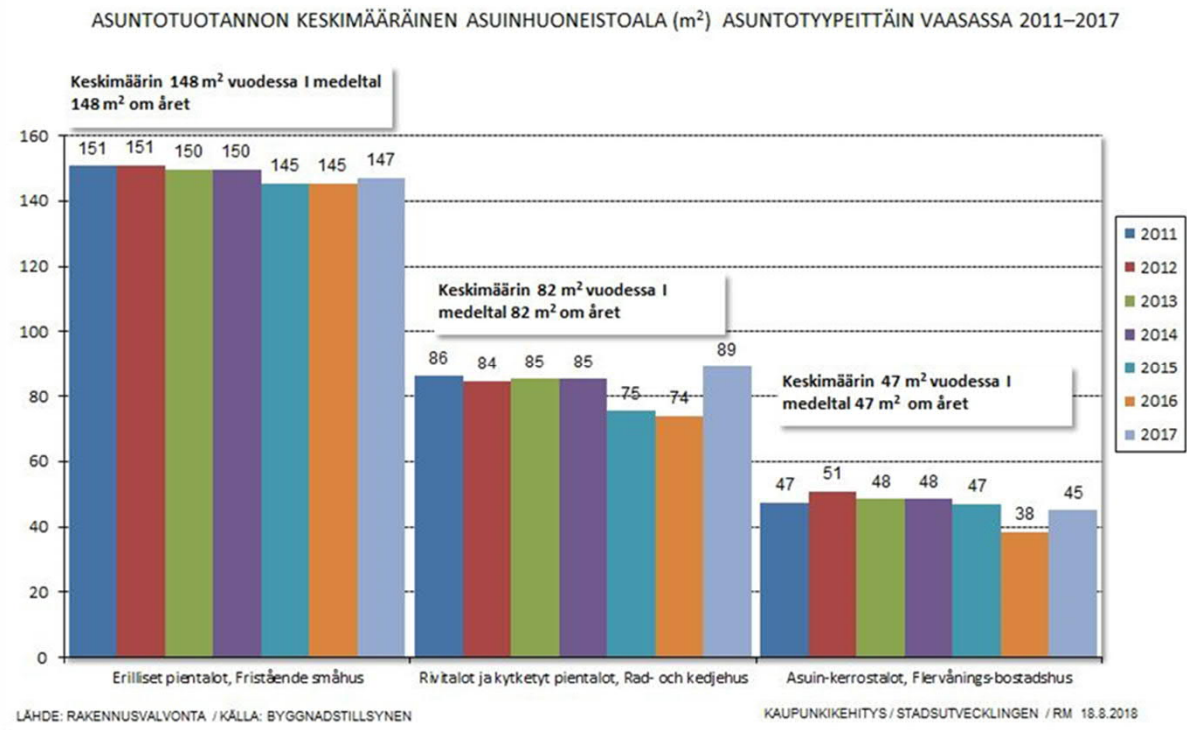
2010-luvulla valmistuneet kerrostaloalueet ja -kohteet*	Asuntoja	Huoneistoala keskimäärin (m²)	1h	2h	3h	4h+	2h+	3h+
KAIKKI**	1744	48,1	41 %	40 %	15 %	4 %	59 %	18 %
Palosaari	74	36,8	72 %	24 %	0 %	4 %	28 %	4 %
Pohjois-Klemetilä	436	43,0	42 %	47 %	11 %	0 %	58 %	12 %
Keskusta, Teatterikortteli	272	43,9	50 %	34 %	13 %	4 %	50 %	17 %
Hietalahti	165	46,2	45 %	41 %	10 %	4 %	55 %	14 %
Melaniemi	172	50,2	53 %	22 %	21 %	3 %	47 %	24 %
Metsäkallio	76	50,9	55 %	37 %	8 %	0 %	45 %	8 %
Suvilahti	153	51,6	28 %	56 %	15 %	1 %	72 %	16 %
Keskusta, Folkhälsan	55	53,3	29 %	60 %	11 %	0 %	71 %	11 %
Keskusta, Flickis	34	54,3	29 %	24 %	41 %	6 %	71 %	47 %
Keskusta, Kompassi	159	58,0	33 %	31 %	24 %	12 %	67 %	36 %
Keskusta, Koulukatu	59	61,5	25 %	32 %	19 %	24 %	75 %	42 %
* Tarkasteluun eivät sisälly luhtitalot, opiskelija-asunnot eivätkä tehostelun palveluasumisen kohteet.								
** Yhteenlaskettuihin lukuihin sisältyvät myös kohteet Asemakatu 9, Hietalahdenkatu 9 sekä Vöyrinkatu 2 ja 9.								
Lähde: Trimble Locus, Vaasan kaupunki								
Kiinteistötoimi 19.6.2018								

- 2010-luvulla Vaasaan valmistuneiden kerrostalo-alueiden ja -kohteiden analyysi osoittaa, että uusien asuntojen keskimääräinen huoneistoala on 48,1 neliötä.
- Keskimääräisen huoneistokoon vaihteluväli on kuitenkin suurta kohteesta toiseen. Esim. Koulukadun ja Kompassin kohteissa huoneistokoko on noin 60 neliötä.
- Analyysi kuitenkin antaa vahvasti osviittaa siitä, että asuntotuotannossa mennään kohti yhä pienempiä asuntokokoja. Rakennusteollisuus RT:n mukaan asuntotuotannon keskimääräinen huoneistokoko on useissa kaupungeissa laskenut jo 40 neliöön.
- Taustalla on pienten asuntojen voimakas kysyntä, joka johtuu varsinkin pienten asuntokuntien voimakkaasta kasvusta.
- Kaupunkien asettamat minimivaatimukset huoneistoalan keskikoosta voivat toki hidastaa kehitystä.

Rakennusteollisuus RT:n Suhdannekatsaus 3/2018.



Tavoite 3 Huoneistotyyppijakauma



- Asuntotuotannon keskimääräistä asuinhuoneistoalaa asuntotyypeittäin kuvaava tilasto osoittaa, että valmistuneet pientaloasunnot ovat olleet viimeisen kuuden vuoden ajan kooltaan keskimäärin 148 neliötä, rivitaloasunnot keskimäärin 81 neliötä ja kerrostaloasunnot keskimäärin 47 neliötä.
- Vuonna 2016 valmistuneiden kerrostaloasuntojen keskimääräinen asuinhuoneistoala oli tosin huomattavasti aiempia vuosia pienempi, eli vain 38 neliötä. Vuonna 2017 asuinhuoneistoala nousi 45 neliöön, eli lähelle 2010-luvun keskiarvoa.
- Perheiden määrän ennustetaan kasvavan Vaasassa voimakkaasti vuoteen 2030 mennessä, mikä tarkoittaa sitä, että myös suuremmille asunnoille on tulevaisuudessa kysyntää. Pelkästään pienten asuntojen tuotanto saattaa tulevaisuudessa heikentää perheiden asunnon saantia.
- Joka tapauksessa kysyntään perustuva pienten asuntojen tuotanto on tarpeen. Se edistää myös vanhojen isojen asuntojen vapautumista, kun pienemmän asunnon tarpeessa olevat (esim. seniorit) pääsevät muuttamaan isommasta asunnosta pienempään. Näin vapautuu isompia asuntoja perheiden käyttöön.

Tavoite 4 Asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittäminen

Tavoitteet

- Kaupunki luo edellytyksiä asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittämiseksi. Asuinalueiden ja asumisen suunnittelussa seurataan tarkasti eri asukasryhmien muuttuvia asumistarpeita ja -mieltymyksiä, jotta asuntotarjonta vastaisi paremmin tarpeisiin ja kysyntään niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä.

Toimenpiteet

- Edistetään uusien asumismuotojen syntymistä, kuten esim. yhteisöllinen asuminen* ja ryhmärakentaminen**. Eri asukasryhmiä kuullaan eri asumismuotojen suunnittelussa ja tarpeen arvioinnissa. Uusien asumismuotojen kehittymistä seurataan.
- Edistetään energiatehokkaiden ja energiaa tuottavien ratkaisujen toteutumista asuntorakentamisessa (ks. Tavoite 5 Energia).
- Asumisen laatua edistetään riippumatta siitä, tulevatko asunnot omistus- vai vuokratyötyöön. Laadukkaan asumisen ei tarvitse tarkoittaa kalliita rakentamiskustannuksia ja -materiaaleja, vaan sen sijaan hyvää arkkitehtuuria ja asuntosuunnittelua, viihtyisää kaupunkiympäristöä, toimivia palveluita sekä mahdollisuutta nauttia lähellä olevasta luonnosta ja virkistysalueista.

- Urbaaneille alueille sopivien nk. townhouse*** -asuintaloille kaavoitetaan tontteja esim. Ravilaakson alueella. Townhouse sopii kerrostalovaltaiselle alueelle monipuolistaen muuten yksipuoliseksi jäävää asuntokantaa. Townhouse -asuintalot edustavat tiivistä ja matalaa asuntorakentamista, millä on taloudellisia ja ekologisia etuja.

* Yhteisöllisessä asumisessa on tehty erityisen suuria panostuksia talon tai korttelin asukkaiden yhteisiin sisä- ja ulkotiloihin. Yhteisöllisen asumisen on tarkoitus edistää asukkaiden yhdessäoloa, hyvinvointia ja yhteistä päätöksentekoa. Ks. esim. Sukupolvienkortteli Helsingin Jätkäsaarella ja Jaso Jyväskylässä.

**) Ryhmärakentamisessa rakennuttajana toimii joukko yksityisiä ihmisiä. Asunnon hinta määräytyy rakennuskustannusten mukaan ja omistajat pääsevät alusta asti vaikuttamaan suunnitteluun. Ryhmärakentamisessa rakennusliike ei missään vaiheessa omista rakennusta, vaikka rakennus-yhtiö vastaisikin kokonaisurakasta ja olisi apuna suunnittelussa. Rahoituksessa voidaan hyödyntää joukkorahoitusta.

***) Townhouse (kaupunkipientalo, kaupunkirivitalo) tarkoittaa toisiinsa kytkeytyviä kaksi- tai kolmikerroksisia asuntoja. Asunnot sijaitsevat vierekkäin ja yksi asunto kattaa kaikki kerrokset. Kulkua asuntoihin on suoraan kadulta. Jokaisella asunnolla on oma pieni piha.



Tavoite 4 Asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittäminen

- Rakentajien ja rakennuttajien kanssa käydään jatkuvaa vuoropuhelua asuntorakentamisen trendeistä ja kehittämismahdollisuuksista.
- Asuntomarkkinoita seurataan tiiviisti laatimalla asuntomarkkina-katsauksia, joissa on tietoa niin valtakunnallisista kuin paikallisista asuntomarkkinoista.
- Seurataan, minkälaisia pysäköintinormeja eri kaupungeissa asetetaan. Pysäköintinormeilla on suurta merkitystä mm. täydennysrakentamiseen. Pysäköintipaikkojen riittävän tarpeen arvioiminen on yhdyskuntataloudellisesti tärkeää.
- Hissien rakentamista hissittömiin taloihin edistetään kaupungin hissiavustuksella ja siitä tiedottamalla (lisää tietoa erityisryhmien asuminen/ikäntyvät).

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/tekninen toimi, rakennuttajat, rakennusliikkeet, asuntosijoittajat, säätiöt, 3. sektorin toimijat, Koy Pikipruukki

Mittarit

- 4.1 Asuntojen määrä/vuosi uusissa asumismuodoissa (asumismuodot eriteltynä)

Tilannekuvaus

- Uusia, mielenkiintoisia asumismuotoja on syntynyt runsaasti Suomeen viime vuosien aikana. Esim. yhteisöllisen asumisen kohteita on rakennettu erityisesti senioreille.
- Kaupunkielämässä innostus erilaisten tapahtumien järjestämiseen ja vahvempaan yhteisöllisyyteen on lisääntynyt. Osalla kaupunkilaisista toive yhteisöllisyydestä voi näkyä myös asumisessa, jossa yhteis-elämästä innostuneet ihmiset jakavat yhdessä isomman asunnon tai ryhtyvät esimerkiksi ryhmärakentamishankkeeseen.
- Vanhemmassa asuntokannassa peruskorjaustarve kasvaa, kun voimakkaan esikaupungistumisen aikana rakennetut asuinkerrostalot tulevat korjausikään. Peruskorjausten yhteydessä voidaan nostaa laatutasoa esim. hissien ja parvekkeiden rakentamisella. Esteettömyyttä parantavilla toimenpiteillä voidaan parantaa elinkaariasumisen mahdollisuuksia. Purkamalla vanhaa asuntokantaa luodaan tilaa uuden asuntokannan rakentamiselle.
- Keskusta-alueilla tehokas tapa edistää täydennysrakentamista on pysäköintinormien uudistaminen. Täydennysrakentaminen on merkittävä keskustan vetovoimaa vahvistava toimenpide.



Tavoite 4 Asuntorakentamisen ja asuntokannan kehittäminen

- Jyväskylässä uudistetaan pysäköintinormeja. Tavoitteena on pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteen keventäminen. Lisäksi siirretään pysäköinnin järjestämisen vastuuta ja tarveharkintaa rakennuttajille ja käyttäjille. Kaupungin pitkän aikavälin tavoitteena on keskustan asukasmäärän kaksinkertaistaminen.
- Uudistamistyön selvityksessä huomattiin, että keskustan autopaikoissa on vajaakäyttöä. Selvityksessä tutkittiin kahta keskusta-korttelia, joissa parkkipaikkojen käyttöaste oli 28–53 % päivällä ja 38–56 % illalla. Jyväskylässä autopaikkoja on rakennettu yli tarpeen ja varsinkin keskustan alueella. Keskusta-alueen asutokunnista noin 60 % ovat autottomia.
- Normiuudistus pienentää autopaikkavaatimuksia vyöhykkeittäin koko kaupungin alueella. Kaupunki on jaettu ydinkeskustan, jalankulun, pyöräilyn, joukkoliikenteen ja autoilun vyöhykkeisiin.
- Ydinkeskustan alueella esitys uudeksi asumisen pysäköintinormiksi on 1 autopaikka (ap)/400 kem², jos paikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen tai 1 ap/170 kem² tontille rakenteellisena sijoitettuna*.
- Normiuudistus tarkoittaa sitä, että kerrostalossa, jossa on nyky-normin mukaan 25 autopaikkaa (1ap/120 kem²), voi olla uuden

normin mukaan 18 autopaikka tontilla tai 8 autopaikkaa pysäköintilaitoksessa.

- Vaasan pysäköintipoliittisessa ohjelmassa (2017) keskusta-alueen** asuinkerrostalojen pysäköintinormi on 1 ap/100 k-m².
- Pysäköintipaikkojen riittävän tarpeen arvioiminen on yhdyskuntataloudellisesti tärkeää. Kun määrä on riittävällä tasolla, mahdollistaa se nykyistä alhaisemmat rakentamiskustannukset ja kohtuuhintaisemmat asunnot sekä vähentää pysäköinnin piilokuluja autottomille asukkaille. Pysäköinnin ohjaaminen yleisiin pysäköintilaitoksiin parantaa niiden ja muun maksullisen pysäköinnin kannattavuutta.

*) Opiskelija-asumisen normiesitys on 1ap/1000 kem² ja palveluasumisen 1ap/400 kem² (pysäköintilaitos) tai 1ap/250 kem² (tontille rakenteellisena sijoitettuna) ydinkeskustan alueella.

**) Keskustan osayleiskaavan alueeseen kuuluu keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueet (ei Palosaari).

Lähteet: Jyväskylä 2018. Vaasan kaupungin pysäköintipoliitiikka 2017.



Tavoite 5 Energia

Tavoitteet

- Vaasan kaupunki on asettanut tavoitteekseen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen 30 %:lla vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 tasosta (kaupunginjohtajasopimus, SEAP-asiakirja). Vuoteen 2035 mennessä tavoitteena on olla hiilineutraali, mikä tarkoittaa sitä, että luovutaan fossiilienergiasta ja korvataan se uusiutuvalla energialla.
- Vaasan energia- ja ilmasto-ohjelman asuntopolitiikkaa koskevat tavoitteet ovat etenkin energiatehokkuuden parantaminen energiaa säästävillä ja käyttöä tehostavilla toimenpiteillä sekä uusiutuvan energian käytön lisääminen (mm. aurinko- ja maalämpö) ja osin myös asuinalueiden energiapalveluiden kehittäminen, kuten asumiseen, rakentamiseen ja remontointiin liittyvä neuvonta.

Toimenpiteet

- Osana Ravilaakson suunnittelua on käynnissä AIKO-rahoitteinen* tutkimushanke Tulevaisuuden innovatiivinen ja energiatehokas asuinalue, jonka päätavoitteena on edistää Vaasan kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman toteuttamista energiatehokkuuden parantamisen, uusiutuvan energian käytön lisäämisen sekä

asuinalueiden energiapalvelujen kautta. Hankkeen tavoitteena on eri toimijoiden kanssa selvittää, kehittää ja luoda uusia toimintamalleja sekä uusiutuvan energian tuotantoon ja käyttöön liittyviä järjestelmiä. Hankkeen kautta Vaasan kaupunki pyrkii kehittämään innovaatioita tukevaa toimintaa kaavoituksessa, suunnittelussa, tontinluovutuksessa, sopimusten laadinnassa, kunnallistekniikan rakentamisessa sekä kehittää osallistavaa sähköistä vuorovaikutusta eri osapuolten kanssa.

- Ravilaakson asunto- ja maapoliittisten tavoitteiden mukaan alueen kortteleiden energiaratkaisujen kannattavuuden selvittämiseksi suunnitteluvaiheessa on syytä soveltaa elinkaarikustannuslaskentaa, jolla tarkastellaan kohteen elinkaaren aikaisia kustannuksia ja investoinnin taloudellista kannattavuutta. Ravilaakson kortteleiden energiatehokkaiden ja energiantuotantoratkaisujen syntymistä edistetään tontinluovutuskilpailuilla/-ehdoilla.
- Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin konseptin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailutusasiakirjan mukaan kortteli tulee

* AIKO = Alueelliset Innovaatiot ja Kokeilut / Työ- ja Elinkeinoministeriö.

Lähteet: Energia- ja ilmasto-ohjelma 2016. Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017. Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin konseptin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 2017.

Tavoite 5 Energia

toteuttaa energiatehokkaasti ja sen suunnittelussa on tutkittava eri vaihtoehtoja tämän saavuttamiseksi. Korttelin energiaratkaisujen kannattavuuden selvittämiseksi suunnitteluvaiheessa on syytä soveltaa elinkaarikustannuslaskentaa. Lisäksi on tutkittava tapoja, joilla kortteli voisi itse tuottaa osan tarvitsemastaan energiasta (esim. aurinkopaneelit). Tällä voitaisiin saavuttaa myös alhaisempia asumis- ja toimintakustannuksia, eli kohtuuhintaisempaa asumista.

- Kaupungin maankäyttöpolitiikalla, eli kaavoituksella ja maapolitiikalla luodaan edellytyksiä mahdollisimman energiatehokkaalle, kestäväälle ja ilmastomuutosta hillitsevälle yhdyskuntarakenteelle. Tällainen yhdyskuntarakenne on kohtalaisen tiivis. Tiivis yhdyskuntarakenne säästää tutkitusti myös yhteiskunnan kustannuksia, eli taloudellisuus ja ekologisuus kulkevat tässä käsi kädessä. Tiivistä yhdyskuntarakennetta saadaan aikaan siten, että suurin osa rakentamisesta ohjataan nykyisen yhdyskuntarakenteen sisälle täydennysrakentamisen kautta. Yhdyskuntarakenteesta irrallaan olevien satelliittimaisten asuin- ja työpaikka -alueiden rakentamista pyritään välttämään, sillä ne lisäävät autoilua merkittävästi. Eri toimintoja pyritään sijoittamaan siten, että liikkumistarve on mahdollisimman vähäinen. Tästä näkökulmasta keskusta-alueen ja kaupunginosien

kehittäminen on keskeistä. Maankäytön ratkaisut vaikuttavat vuosikymmeniä tai jopa vuosisatoja, eli maankäyttöpolitiikan onnistunut hoitaminen on ensiarvoisen tärkeä asia. Liikennesuunnittelulla on myös keskeinen rooli maankäytön suunnittelussa.

- Kaupungin rakennusvalvonta tarjoaa rakentajille laadunohjausta ja -koulutusta, joissa annetaan myös energianeuvontaa. Laadunohjausillat ovat avoimia tilaisuuksia.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/tekninen toimi, kaupunkikehitys, rakennuttajat, rakennusliikkeet, rakentajat, KOy Pikipruukki

Mittarit

- 5.1 Asuntotuotantokohteet (>10 asuntoa), joissa on tehty erityisen suuria panostuksia energiatehokkuuteen ja/tai kohteen omaan energiatuotantoon (esim. aurinkopaneelit)
- 5.2 Mittareita kehitetään energia- ja ilmasto-ohjelman toimeenpanon yhteydessä yhteistyössä teknisen toimen kanssa

Lähteet: YM 2008. Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin konseptin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 2017.



Tavoite 5 Energia

Tilannekuvaus

- Pariisin ilmastokokouksessa solmittiin 2015 uusi, kattava ja oikeudellisesti sitova ilmastopimetus, jolla päästöjä vähennetään maailmanlaajuisesti vuodesta 2020 alkaen.
- Ilmastomuutoksen hillitsemiseksi on EU:ssa annettu maakohtaiset kasvihuonepäästöjen vähentämistavoitteet. Päästötavoitteen saavuttamiseksi ei riitä teollisuuden ja energiatuotannon toimenpiteet vaan myös kunnilla on merkittävä rooli päästöjen vähentämistoimien toteuttamisessa.
- Suomessa vuonna 2015 voimaan tullut ilmastolaki on hallituksen ja eduskunnan työkalu, jolla Suomen päästövähennystavoitteet saavutetaan mahdollisimman kustannustehokkaasti. Laissa asetetaan vähintään 80 prosentin hiilidioksidin päästövähennystavoite vuoteen 2050 mennessä vuoden 1990 tasosta. Tavoite on linjassa niin maakunnallisella, kansallisella, kansainvälisellä kuin Euroopan unionin tasolla asetettujen ilmastotavoitteiden kanssa.
- Kunta voi vaikuttaa yksityisautoilusta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen panostamalla joukko- ja kevyen liikenteeseen. Tällä on muitakin positiivisia vaikutuksia, kuten

ruuhkien, melun ja onnettomuuksien väheneminen. Tarve investoida uusiin väyliin ja pysäköintilaitoksiin vähenee, mikä tuo merkittäviä säästöjä yhteiskunnalle. Lisäksi on huomioitava positiiviset terveysvaikutukset, kun hiukkaspäästöt hengitysilmaan vähenevät ja kevyessä liikenteessä lihasvoimin liikkujien terveys paranee.

- Rakennetussa ympäristössä on suuri energiansäästöpotentiaali ja sen energiatehokkuuden parantaminen on kustannustehokkain keino hillitä ilmastomuutosta. Valtaosa rakennetun ympäristön päästöistä syntyy kiinteistöjen käytön aikaisesta energiankulutuksesta. Rakennuksissa käytetään lähes 40 prosenttia kaikesta Suomessa kulutettavasta energiasta ja ne aiheuttavat yli 30 prosenttia päästöistä. Rakentamisen ja rakennusmateriaalien osuus päästöistä on nykyisin alle 10 prosenttia. Koska rakennuskantamme uudistuu vain runsaan prosentin vuosivauhdilla, energian kulutusta on hillittävä ennen muuta jo olemassa olevissa kiinteistöissä. Paljon on tehtävissä rakennusten oikeanlaisen käytön, huollon ja tarvittaessa energiakorjausten avulla. Investoinnit energiatehokkuuteen ovat yleensä kannattavia ja maksavat itseään takaisin.

Lähteet: Energia- ja ilmasto-ohjelma 2016. Rakennusteollisuus 2018.



Tavoite 6 KOy Pikipruukki

Tavoitteet

- Kaupungin vuokrataloyhtiön KOy Pikipruukin tavoitteena on olla ykkösvaihtoehto Vaasan asuntomarkkinoilla tarjoamalla vuokratoteja elämän eri tilanteisiin. Yhtiö toteuttaa monipuolisia ja esteettömiä asumismahdollisuuksia ikääntyvien ja muiden erityisryhmien tarpeisiin.

Toimenpiteet

- KOy Pikipruukki keskittää asuntotuotantonsa/-hankintansa Vaasan keskusta-alueelle lähialueineen, jossa vuokra-asuntojen kysyntä on suurin.
- Pikipruukin tavoitteena tulevaisuudessa on rakennuttaa Ravilaakson uudelle asuinalueelle kysyntää vastaavia laadukkaita ja kohtuuhintaisia asuntoja. Asuntorakentamisessa on mahdollista käyttää mm. vihreää rahoitusta*. Ravilaaksossa kaupungin asunto-poliittisena tavoitteena on alueen mahdollisimman monipuolinen asuntokanta. Alueella toteutuu arviolta noin 1 600–1 800 asuntoa, joista noin 250–300 asuntoa voivat olla n.k. normaaleja ARA-vuokra-asuntoja.

*) Kuntarahoituksen vihreä rahoitus on suunnattu ympäristöystävällisten investointien rahoittamiseen, kuten esim. kestävä rakentaminen.

- Pikipruukki suorittaa asuntojen muokkausta vastaamaan nykyistä kysyntää mm. seuraavin toimenpitein:
 - 1) Huoneisto-ohjelman muutoksia tehdään hyvällä sijainnilla olevissa kohteissa.
 - 2) Asuntoja päivitetään jatkuvasti vastaamaan uutta sisustustyyliä.
 - 3) Tutkitaan mahdollisuuksia purkaa huonokuntoisia taloja ja haetaan tarvittaessa kaavamuutosta. Kerrosalaa lisäämällä rakennetaan tilalle uudisrakennus ja lisää asuntoja.
- Strategiansa mukaan Pikipruukki tekee säännöllisesti arviointeja kiinteistöistään, joiden perusteella ne jaotellaan (salkutetaan):
 - säilytettäviin ja kehitettäviin kiinteistöihin,
 - muihin ylläpidettäviin kiinteistöihin,
 - myytäviin tai purettaviin kiinteistöihin.

Pikipruukki panostaa säilytettävien ja kehitettävien kiinteistöjen peruskorjauksiin ja remontteihin sekä energiatehokkuuden parantamiseen.

Lähteet: KOy Pikipruukki.Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017



Tavoite 6 KOy Pikipruukki

- Pikipruukki panostaa asuntokannan esteettömyyden parantamiseen mm. jälkiasennushissejä rakentamalla ja muilla esteettömyyttä parantavilla toimilla. Vapautuvien esteettömien vuokra-asuntojen jaossa huomioidaan liikkumis- tai toimintarajoitteiset sekä pysyvästi vammaiset.
- Pikipruukki seuraa rahamarkkinoiden korkotason kehitystä kuukausittain.
- Yhtiön etuna on nopeat asukasvalinnat, näkyvä markkinointi sekä ammattimainen asumisneuvonta. Yhtiössä tuetaan asukkaiden yhteistoimintaa. Asukkaiden keskinäisiä sosiaalisia toiminta-edellytyksiä edistetään esim. piha-alueiden viihtyvyyttä parantamalla ja osoittamalla yhteistiloja asukkaiden käyttöön.

Toteuttajat

- KOy Pikipruukki, Vaasan kaupunki/kiinteistötoimi ja taloustoimi.

Mittarit

- 6.1 Pikipruukin uudistuotannon määrä
- 6.2 Myytyjen ja/tai purettujen kiinteistöjen/asuntojen määrä
- 6.3 Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokra-asuntojen neliövuokran kehitys

Lähde: KOy Pikipruukki.



Tavoite 6 KOy Pikipruukki

Tilannekuvaus

- KOy Pikipruukin hallinnassa on noin 3 863 asuntoa, joista suurin osa on ns. normaaleja ARA-vuokra-asuntoja (pl. erityisryhmien asunnot).
- Asuntojen vuokraustoiminnassa Pikipruukki toteuttaa omakustannusperiaatetta, eli tavoitteena ei ole tuottaa liiketaloudellista voittoa.
- Yhtiön hallinnassa olevien asuntojen määrä on viimeisten 10 vuoden aikana kasvanut noin 550:lla. Määrä sisältää viisi tehostetun palveluasumisen palvelutaloa ikääntyneille, joissa on 368 asuntoa. Yhtiö on myös hankkinut omistukseensa muutaman vuokra-asuntokohteen, joissa on yhteensä noin 150 asuntoa ja rakennuttanut 19 ns. normaalia ARA-vuokra-asuntoa.
- Pikipruukin asunnoissa asuu noin 5 600 asukasta, joista noin 25–30 % ovat muunkielisiä (noin 1 400–1 700 henkilöä). Noin neljäsosa kaupungin muunkielisistä asukkaista asuu Pikipruukin asunnossa.
- Vaasassa rakennettiin ARA:n tietojen mukaan yhteensä 19 ns. normaalia (pl. erityisryhmien asunnot) ARA-vuokra-asuntoa vuosina 2012–2016. Vaasassa uudisrakentamista on rajoittanut sopivien, asukkaiden kysyntää vastaavien tonttien saatavuus.
- Eräissä muissa kasvukaupungeissa uutta normaalia ARA-vuokra-asuntotuotantoa on ollut runsaastikin. Seinäjokeen, Joensuuhun, Lahteen, Kuopioon ja Jyväskylään rakennettujen ARA-vuokra-asuntojen määrä oli kaupungista riippuen noin 200–500 kpl vuosina 2012–2016. Seinäjoen ja Joensuun työssäkäyntialueet ovat väkiluvultaan Vaasan työssäkäyntialueen kokoisia. Molempiin valmistui yli 200 normaalia ARA-asuntoa vuosina 2012–2016. Seinäjoen työssäkäyntialueen väestönkasvu oli lähes sama kuin Vaasan työssäkäyntialueen väestönkasvu vuosina 2007–2017 (molemmat noin +6 000 asukasta), kun Joensuu työssäkäyntialueen väestönkasvu oli vain noin 2 200 asukasta.

	ARA-tuotanto kaupungissa 2012-2016	Väestömuutos työssäkäynti- alueella 2007-2017	Väkiluku työssäkäynti- alueella 2017
Jyväskylä	504	15480	189634
Kuopio	379	5275	169097
Joensuu	216	2236	126403
Lahti, Lahtis	208	2576	194487
Seinäjoki	207	5986	110578
Vaasa, Vasa	19	5998	113747

ARA-tuotanto eräissä kasvukaupungeissa 2012 – 2016 ja kaupunkien työssäkäyntialueiden väestömuutos 2007–2017 ja väkiluku 2017.

Lähde: KOy Pikipruukki. ARA. Tilastokeskus/Statfin.

Tavoite 6 KOy Pikipruukki

- Valtakunnan tasolla normaali ARA-vuokra-asuntotuotanto on ollut vilkasta 2010-luvulla. Myös asumisoikeusasuntoja ja erityisryhmien asuntoja on tuotettu runsaasti. ARA-tuotannon osuus maan koko asuntotuotannosta on ollut noin 25-30 % viime vuosien aikana.
- Pikipruukin asuntokannasta, joka suurilta osin koostuu normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, yli puolet sijaitsee Vaasan keskusta-alueen (keskusta, Palosaari, Vöyrinkaupunki ja Suvilahti) ulkopuolella.
- Pikipruukin asuntojen keskikoko on 62,2 m², eli perheasuntoja on merkittävä määrä. Asunnoista noin kolmasosa ovat 3- tai 4 huoneen asuntoja. Molemmat seikat ovat epäsuotuisia nykypäivän trendeihin nähden. Vuokra-asuntojen kysyntä painottuu keskusta-alueille ja kohtalaisen pieniin asuntoihin. Vaasan keskusta-alueelle yksityiset toimijat ovatkin rakentaneet uusia asuntoja vilkkaasti viime vuosien aikana. Taustalla on etenkin yhden ja kahden hengen asuntokuntien määrän pitkään jatkunut voimakas kasvu, joka jatkuu myös tulevaisuudessa. Vaasassa myös perheiden määrä on pitkään ollut tasaisessa kasvussa ja kasvun ennustetaan jatkuvan ja jopa kiihtyvän, mutta kasvuvauhti on kuitenkin hitaampi kuin pienten asuntokuntien osalta. Merkittävä osa uusista perheistä on maahanmuuttaja-taustaisia.

- Em. syistä on hyvä, että Pikipruukki päätöksensä mukaan panostaa jatkossa asuntojensa kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteisiin asuntokantansa uudistamiseksi.

ARA-vuokra-asuntokannan kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteet

- Asumispreferenssien ja -tarpeiden muutokset näkyvät valtakunnallisesti valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen vajaakäytön lisääntymisenä.
- Vuokra-asuntojen vajaakäyttö aiheuttaa taloudellisia haasteita ja riskejä niin vuokratyöyhtiöille, kunnille kuin valtiollekin. Jotta niitä voitaisiin vähentää ja ennaltaehkäistä, tulisi vuokra-asuntokantaa jatkuvasti sopeuttaa kysyntää paremmin vastaavaksi.
- Keskeisimpiä kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteitä ovat käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuminen ja vapauttaminen, asuntojen myynti tai purkaminen, käyttötarkoituksen muutokset joko pysyvästi tai tilapäisesti sekä asuntojen pilkkominen.
- Toimenpiteiden lähtökohtana on kehittää asuntokantaa paremmin kysyntää vastaavaksi, jotta käyttöaste ei laske kestäättömälle tasolle ja yhtiöiden taloudellinen tilanne pysyy hallinnassa.

Lähde: KOy Pikipruukki, ARA 2017b.

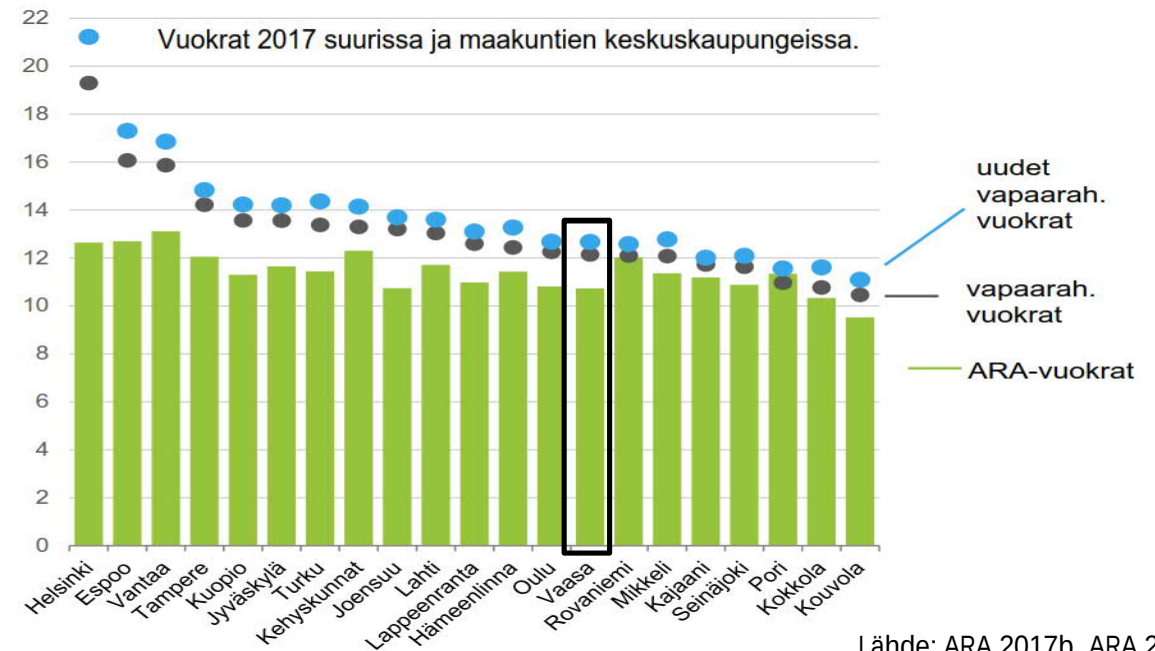


Tavoite 6 KOy Pikipruukki

- Omistajatahoja on yhtenä tervehdyttämiskeinona kehoitettu hyvissä ajoin hakemaan ARA:ta vapautusta ARA-vuokratalojen käyttö- ja luovutusrajoituksista. Rajoituksista vapautuminen lisää asuntokannan kehittämisen, käytön ja luovuttamisen (esim. myynti) mahdollisuuksia. Taloudellisena tukimuotona rajoituksista vapauttamiseen liittyy arava- ja asuntolainojen osittainen anteeksianto eli akordi, jota voi erikseen hakea. ARA-asuntoja vapautettiin noin 2 000–4 000 vuodessa vuosina 2005–2016.
- Asuntojen purkaminen tulee yleensä kyseeseen, kun muut toimenpiteet eivät ole taloudellisesti kannattavia tai teknisesti mahdollisia. Purkamisten määrä on oleellisesti lisääntynyt. ARA-asuntoja purettiin n. 900 vuodessa vuonna 2015 ja 2016 (vrt. n. 100–400 asuntoa vuodessa vuosina 2005–2012).
- Väestöltään kasvaneissa kunnissa kohteiden purkaminen on useimmiten laajemman kiinteistökehittämisen toimenpide, eli vanhan tilalle rakennetaan uutta ja kysyntää paremmin vastaavaa. Yleinen syy on kuitenkin myös se, että kohteen peruskorjauksen toteutus olisi liian kallis toteuttaa.
- Nykyisten kehittämis- ja sopeuttamistoimenpiteiden on todettu

edesauttavan ARA-asuntokannan kehittämistä suhteellisen hyvin. Toimenpiteitä pitäisi kuitenkin voida tehdä aiempaa nopeammin, laajemmin ja joustavammin kunnan tilanne huomioiden.

- **Keskivuokria kuvaava tilasto** osoittaa, että Vaasassa ARA-vuokra-asuntojen keskivuokra on huomattavasti alhaisempi (noin 1,5 €/m²) kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra.



Lähde: ARA 2017b. ARA 2018d.

Tavoite 7 Vaasan Asumisoikeus Oy

Tavoitteet

- Yhtiön tavoitteena on, että asuntojen määrällinen, laadullinen ja ajallinen kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Yhtiön asuntokanta monipuolistaa omalta osaltaan Vaasan asuntomarkkinoita tarjoamalla asumisoikeusasuntoja vuokra- ja omistusasumisen rinnalle toisenlaisena asunnon hallintamuotona.

Toimenpiteet

- Vaasan Asumisoikeus Oy:n pitkään jatkuneen heikon käyttöasteen vuoksi sen tulevaisuutta arvioidaan vuosien 2018 ja 2019 aikana.
- Yhtiö panostaa asuntojensa käyttöasteen nostamiseen eri toimenpitein.
- Yhtiö tekee säännöllisesti arviointeja kiinteistöistään, joiden perusteella ne jaotellaan (salkutetaan) seuraavasti:
 - säilytettävät ja kehitettävät kiinteistöt
 - myytävät kiinteistöt

Yhtiön asuntokanta on nuorempaa kuin KOy Pikipruukin asuntokanta, eli siksi kohteiden purkaminen ei ole ajankohtaista.

Toteuttajat

- Vaasan Asumisoikeus Oy, KOy Pikipruukki, Vaasan kaupunki/kiinteistötoimi ja taloustoimi.

Mittarit

- 7.1 Myytyjen kiinteistöjen/asuntojen määrä

Tilannekuvaus

- Vaasan kaupungin omistaman Vaasan Asumisoikeus Oy:n hallinnassa on 266 asumisoikeusasuntoa (ASO-asuntoa) ympäri kaupunkia. KOy Pikipruukki hoitaa yhtiön asuntojen isännöinnin yhtiöiden välisen isännöintisopimuksen perusteella.
- Vaasan Asumisoikeus Oy:n asunnoissa on vajaakäyttöä, joka johtuu pääosin tyhjistä kolmioista ja tätä isommista asunnoista.
- Ympäri maata on havaittu, että aikoinaan lapsiperheitä varten luotu asumisoikeusjärjestelmä palvelee nykyään myös senioreita. Uusia pienikokoisempia asumisoikeusasuntoja on viime aikoina rakennettu senioreille (ks. esim. Jyväskylän Jasoasunnot). Trendi voisi tarjota mahdollisuuksia myös Vaasan Asumisoikeus Oy:n asuntokannan kehittämiseksi.

Lähde: Vaasan Asumisoikeus Oy



Tavoite 8 KOy Vähänkyrön vuokratalot

Tavoitteet

- Yhtiön tavoitteena on tarjota Vähänkyrön alueella asuville ja alueelle muuttaville henkilöille laadukasta ja viihtyisää asumista kohtuuhinnalla sekä parantaa ja ylläpitää ympäristön viihtyvyyttä yhteistyössä asukkaiden kanssa.

Toimenpiteet

- Yhtiön kehittämistarpeita arvioidaan vuosien 2018 ja 2019 aikana vallitsevista asuntomarkkinatrendeistä sekä Vähänkyrön alueen kehitysnäkymistä johtuen. Yhtiön asuntojen käyttöaste on pysynyt hyvällä tasolla. Tyhjiä asuntoja ei alueella ole.
- Yhtiö panostaa jatkuvaan asuntojen remontointiin, jolla nostetaan asuntojen käyttöastetta tarjoamalla nykyajan vaatimukset täyttävää asumista. Yhtiön kaikki asunnot ovat hyvässä kunnossa.
- Yhtiön hallitus arvioi asuntokantaansa ja investoi sitä vaativiin kohteisiin vuosittain sekä ryhtyy tarvittaessa toimenpiteisiin, mikäli tyhjiä asuntojen määrä lisääntyy.

Toteuttajat

- Vähänkyrön Vuokratalot Kiinteistö Oy, Vaasan kaupunki/konserni-

jaosto

Mittarit

- 8.1 Yhtiön kehittämistarpeita arvioitu
- 8.2 Vähänkyrön alueen väestö- ja työpaikkamäärän muutos

Tilannekuvaus

- Yhtiöllä on 173 erikokoista vuokra-asuntoa Vähänkyrön keskustassa, Merikaarrossa ja Tervajoella. Asunnot ovat kaksikerroksisia rivitaloja, rivitaloja ja luhtitaloja. Liikevaihto vuonna 2016 oli noin 1 miljoonaa euroa. Yhtiön omistaa Vaasan kaupunki. Yhtiö on perustettu vuonna 1994.
- Yhtiön asuntojen käyttöaste on ollut hyvä, mutta alueen vuokra-asuntokysyntään vaikuttaa lisääntynyt uudisrakentaminen Vaasan keskusta-alueella. Muuttoliike keskusta-alueelle aiheuttaa kustannuspaineita asuntojen korjaustarpeisiin ja kilpailu uudisvuokra-asuntotuotannon kanssa vaatii nykyaikaisesti kunnostetut asunnot.
- Vähänkyrön alueen väestö- ja työpaikkakehitys ei edellytä

Lähde: Vähänkyrön vuokratalot Kiinteistö Oy

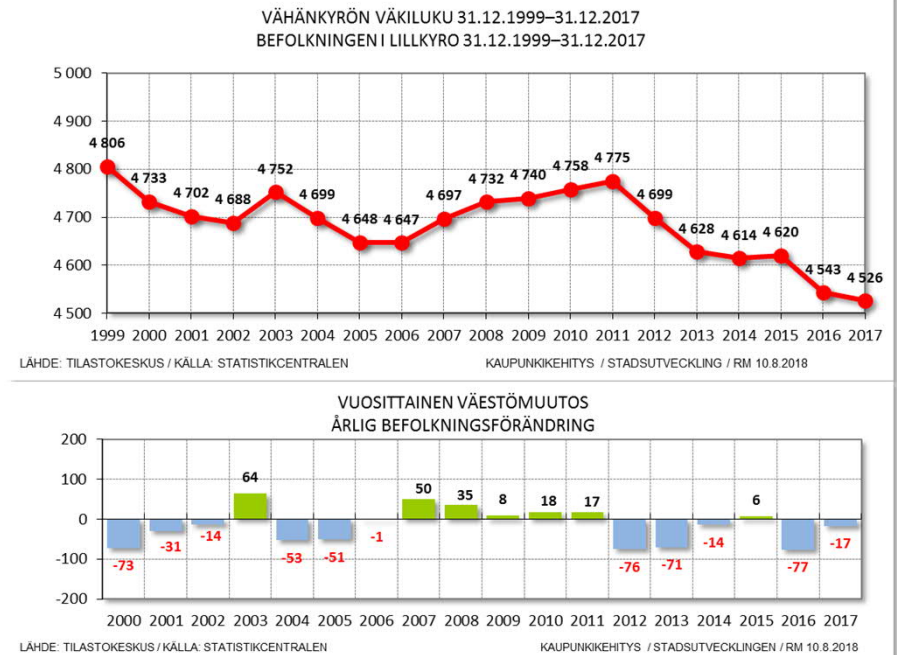


Tavoite 8 KOy Vähänkyrön vuokratalot

nykyisellään uuden vuokra-asuntokannan rakentamista, mutta lähialueiden (esim. Runsorin alueen kehitys) tilanne saattaa jollakin aikavälillä vaikuttaa suotuisasti myös Vähänkyrön alueen asutuskysyntään.

- On kuitenkin todettava, että alueen pitkään jatkunut kohtalaisen heikko väestö- ja työpaikkamäärän kehitys vaikuttaa todennäköisesti negatiivisesti alueen asutuskysyntään jatkossa. Alueen toteutuneen kehityksen perusteella ennakoitavissa oleva tuleva kehitys tulee todennäköisesti jatkumaan heikkona. Kuntaliitos Vaasan kanssa ei ole parantanut kehityksen suuntaa huolimatta esim. siitä, että pientalotontteja on kaavoitettu suurtakin määrää.
- Pientalotonttitarjonnasta pientalorakentaminen on kuntaliitoksen jälkeen alueelta vähentynyt ja osa kunnan työpaikoista on siirtynyt kantakaupunkiin. Kuntaliitoksen jälkeen Vähänkyrön julkinen uudisrakentaminen on kuitenkin ollut huomattavaa, joten alueella on hyvät edellytykset tarjota erinomaiset peruspalvelut asukkailleen, kunhan panostus alueen kehitykseen huomioidaan myös jatkossa.
- Vuokrataloyhtiön lähipalveluluonteelle on tunnistettu alueella myös sosiaalinen lisäarvo hyvän taloudellisen tuloksen lisäksi.

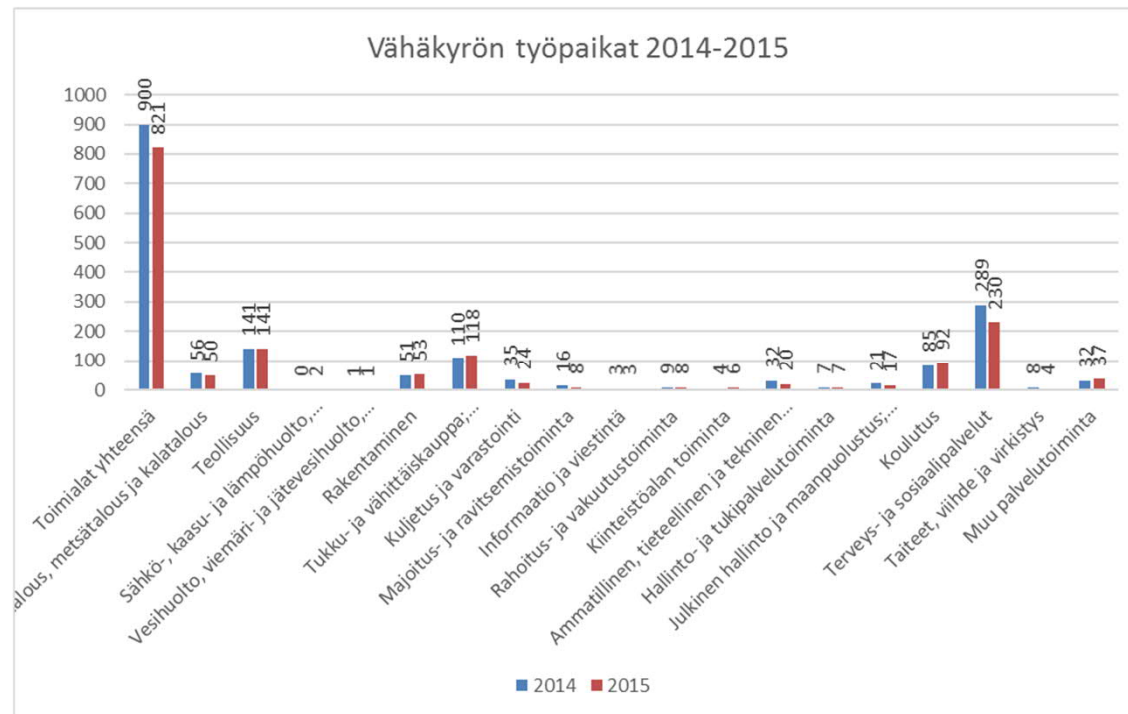
- Vähänkyrön** väkiluku on pienentynyt 280:lla vuodesta 2000. Alueen väestökehitys oli positiivinen vuosina 2007–2011, mutta on sittemmin ollut heikko. Ikäluokittain tarkastellen väkiluku on vähentynyt erityisesti 20–39- ja 40–64-vuotiaissa. Myös 0–19-vuotiaiden määrä on vähentynyt. 65+ -vuotiaiden määrä on sen sijaan kasvanut voimakkaasti.



Lähde: Vähänkyrön vuokratalot Kiinteistö Oy

Tavoite 8 KOy Vähänkyrön vuokratalot

- **Vähänkyrön työpaikkojen** määrän kehitys on pitkään ollut heikko. Vuosina 2014–2015 alueen työpaikkojen määrä väheni 79:lla. Työpaikkamäärä väheni eniten suurimmalla toimialalla, eli terveys- ja sosiaalipalveluissa (-59).



Lähde: Tilastokeskus.

II ERITYISRYHMIEN ASUMINEN

Kaupungin velvollisuutena on huolehtia asumisessaan tukea tarvitsevien erityisryhmien asumisen järjestämisestä. Maankäytön ja asumisen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksien turvaamiseen.

Erityisryhmien asuminen on ollut muutoksessa koko 2010-luvun. Varsinkin ikääntyneiden ja kehitysvammaisten laitoshoidon purku on luonut vahvan kysynnän asumispalveluille. Asumisratkaisut ovat kuitenkin olleet melko yksipuolisia ja keskittyneet pääasiassa tehostetun palveluasumisen rakentamiseen, josta näyttäisi olevan jo ylitarjontaa joillakin alueilla.

Valmisteilla olevan sosiaali- ja terveyspalveluiden uudistuksen sekä maakuntauudistuksen myötä erityisryhmien asumisen järjestämisvastuu on siirtymässä kunnalta maakunnalle. Uudistuksen jälkeen kuntien tehtävänä on kaavoittaa ja luovuttaa tontteja erityisryhmien asumispalveluiden järjestämiseen tarkoitetulle asuntorakentamiselle ja siten huolehtia maakunnan asumispalveluiden toteuttamismahdollisuuksista. Yhteistyö kuntien ja maakuntien välillä tulee olemaan ensiarvoisen tärkeää ja molempien tahojen on panostettava siihen uudistuksen toteutuessa.

- Erityisryhmien asumisesta huolehtiminen on kaupungin lakisääteinen tehtävä. Erityisryhmiin voidaan laskea kuuluviksi esim. seuraavat ryhmät, joiden asunto-olojen parantamiseksi ARA myöntää avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa;
 - muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset
 - vammaiset henkilöt
 - mielenterveys- ja päihdekuntoutujat
 - asunnottomat
 - pakolaiset
 - opiskelijat
- Käynnissä oleva laitospäivähoitojen purkaminen ja painopisteen siirtyminen kohti kotona ja kodinomaisessa ympäristössä asumista erikseen tuotettavien palveluiden avulla on suuri muutos. Jatkossa erityisryhmien asuminen tullaan pääasiallisesti järjestämään pieninä yksiköinä tai erillisinä asuntoina tavallisissa asuintaloissa, osana muuta asuntorakentamista ja osana tavanomaista asuinympäristöä. Erityisryhmien asumista tuodaan siis muun asumisen sekaan.



IV ERITYISRYHMIEN ASUMINEN

- Hyviä esimerkkejä ovat viime vuosina rakennetut palvelu- ja monisukupolvikorttelit. Palvelukortteleissa erityisryhmien asuminen sijoittuu osaksi tavallista asumista synnyttäen synergiahyötyjä. Kortteleiden muihin asuntoihin saadaan tarvittaessa kotiin annettavaa tukea kotihoidon palveluna. Kortteleiden suuren koon ansiosta palveluiden tuottaminen on kustannustehokkaampaa.
- Erityisasumisen painopisteen siirtyminen kohti kotona ja kodin-omaisessa ympäristössä asumista edellyttää esteettömyyden ja saavutettavuuden varmistamista eri toimenpitein, olemassa olevan asuntokannan soveltuvuutta erityisryhmien tarpeisiin, toimivaa julkista liikennettä ja lähipalvelujen saavutettavuutta sekä tarjolla olevien palvelujen monipuolisuutta.
- Erityisryhmiin kuuluvien ihmisten asumistarpeet ovat hyvin erilaisia ja siten tarvitaan monenlaisia asumisratkaisuja. Etusijalle tulee asettaa kaikkein vaikeimmassa asumistilanteessa olevat asukasryhmät. Asukkaiden arjessa selviytymisen, toimintakyvyn ja turvallisuuden edistäminen syntyy erilaisten toimijoiden yhteistyöllä.
- Erityisryhmien asuntotuotannon tavoitteena on aina asukkaiden maksettavaksi jäävien vuokrien kohtuuhintaisuus ja itsenäisen toimeentulon mahdollisuus.

- Erityisryhmien asumisesta ja siihen liittyvistä palveluista säädetään useissa yleis- ja erityislaissa. Yleislakina asumispalveluissa on sosiaalihuoltolaki (1301/2014), jossa säädetään kunnan velvollisuudesta järjestää kotipalvelut, kotihoito, asumispalvelut ja laitospalvelut. Asumispalveluita tarjotaan henkilöille, jotka tarvitsevat erityisestä syystä apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Asuminen ja sen tuki voivat olla sisällöltään joko palveluasumista tai tuettua asumista. Laitoshoitoa tarjotaan silloin, kun omassa kodissa ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista järjestää tarvittavaa hoitoa.

Erityisryhmien asumisen tavoitteet:

- Tavoite 9 Ikääntyvät
- Tavoite 10 Opiskelijat
- Tavoite 11 Kansainvälistä suojelua hakevat ja tilapäistä suojelua saavat henkilöt
- Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset
- Tavoite 13 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat
- Tavoite 14 Asunnottomat

Lähteet: ARA 2017a, ARA 2018c. Tampereen kaupunki 2017.



Tavoite 9 Ikääntyvät

Tavoitteet

- Kaupungin tavoitteena on, että ikääntyville on tarjolla riittävästi monipuolista ja esteetöntä asumista keskeisillä sijainneilla lähellä palveluita, virkistysmahdollisuuksia sekä sujuvia liikenne- ja kulku-yhteyksiä. Toimintakyky säilyy useimmissa tapauksissa parempana pidempään, jos ikääntyvä henkilö pääsee ajoissa muuttamaan sopivampaan asuntoon ja asuinympäristöön. Tämä edesauttaa kotona asuvien osuuden nostamisen tavoitteen toteutumista ja vähentää tarvetta tehostetulle palveluasumiselle. Tehostetulle palveluasumiselle luovutetaan toki tontteja, mikäli kapasiteettia tarvitaan lisää. Kaupunginosien ikäystävällisyyden parantamista edistetään. Olemassa olevan asuntokannan soveltuvuutta ikääntyville parannetaan mm. tukemalla jälkiasennushissien rakentamista. Ikääntyvien hyvinvointia ja itsenäistä asumista pyritään tukemaan eri keinoin. Asia tulee korostumaan kunnille sosiaali- ja terveys sekä maakuntauudistuksen jälkeen tulevan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen tehtävänkentän myötä.

Toimenpiteet

- Kaupunki edistää ikääntyville suunnatun monipuolisen ja esteettömän asumisen toteutumista keskeisillä sijainneilla lähellä palveluita, virkistysmahdollisuuksia sekä sujuvia liikenne- ja kulku-yhteyksiä. Kaupungin ko. asuntotuotannolle asettamat reunaehdot varmistetaan tontinluovutuskilpailuilla ja -ehdoilla.
- Ravilaakson ikääntyville soveltuva yhteisöllinen hyvinvointikortteli, rakentuu alueen ensimmäisessä vaiheessa (v. 2020/2021-).
- Kaupunki muodostaa työryhmän, joka yhdessä Vaasan vanhus-neuvoston kanssa käynnistää ikäystävällisen toiminnan suunnittelun kaupungissa. Työryhmä tapaa säännöllisesti ja kutsuu eri ikäystävällisyyden edistämisen kannalta olennaisia tahoja kokouksiinsa. Työryhmä vastaa kaupungin ikäystävällisyyden toimenpideohjelman laadinnasta yhdessä eri sidosryhmien kanssa. Ikäystävällisyyden edistämistyön vauhdittamiseksi Vaasa liittyy WHO:n Age Friendly Cities -verkostoon.
- Esteettömyyskartoituksia tehdään kaupunginosa- ja palvelukeskusten lähiympäristöissä. Kaupunginosien lähipalveluiden

Tavoite 9 Ikääntyvät

säilymistä edistetään luomalla mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle (ks. kaupunginosien kehittäminen).

- Ikääntyneiden tehostetulle palveluasumiselle luovutetaan tontteja, mikäli kapasiteettia tarvitaan lisää. Järjestettäessä ikääntyneille tehostettua palveluasumista on huomioitava, että kaupungissa on runsaasti ikääntyviä mielenterveyskuntoutujia, jotka tarvitsevat psykogeriatrasta tehostettua palveluasumista.
- Ikääntyville suunnattujen asuntotuotantokohteiden toteuttamiselle luodaan edellytyksiä kaupunginosissa, joissa ikääntyvä väestö kasvaa voimakkaimmin. Kaupunginosakeskusrakenne -ohjelmalla kartoitetaan kaupunginosien täydennysrakentamismahdollisuuksia (ks. kaupunginosien kehittäminen).
- Ikääntyvien asumistarpeiden varautumistyön parantamiseksi lisätään yhteistyötä eri toimijoiden kanssa. Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä maakuntaudistukseen varaudutaan.
- Jälkiasennushissien rakentamisen avustuksia markkinoidaan aktiivisesti. ARA myöntää 45 % avustusta jälkiasennushissin asentamiseen. Tämän lisäksi kaupunki myöntää 10 % avustusta, eli

avustusta saa yhteensä 55 %. ARA:n hissiavustuksen edellytyksenä on, että esteetön kulkureitti ulko-ovelta hissille sekä huoneistojen ulko-oville on selvitetty. Erikseen haettavalla esteettömyysavustuksella (myös 45 %) avustettaviksi voivat tulla liikkumisesteiden poistamisen kannalta olennaiset toimenpiteet, kuten esim. automatisoinnit ulko-oviin ja tarvittavat luiskat. Tutkitaan mahdollisuutta nostaa kaupungin hissiavustus 15 prosenttiin.

- Kaupunki myöntää esteettömyysavustusta yhdistyksille, yhteisöille ja pienille yrityksille palvelu- ja toimitilojen esteettömyyden ja saavutettavuuden parantamiseksi. Esteettömyysavustus on enintään 30 prosenttia hankkeen hyväksytyistä kokonaiskustannuksista tai kuitenkin korkeintaan 3 000 euroa.
- ARAn ikääntyneiden ja vammaisten korjausavustuksista tiedotetaan. Korjausavustus on enintään 50 % hyväksytyistä korjauskustannuksista (poikkeustapauksissa enintään 70 %).
- Asumisen ja asuinympäristön esteettömyyden ja turvallisuuden kehittämiseen panostetaan yhteistyössä mm. kaupungin vammais- ja esteettömyysasiamiehen kanssa. Työllä tähdätään myös asunto- ja kiinteistöyhtiöiden suurempaan vastuunottoon esteettömyyden



Tavoite 9 Ikääntyvät

(esim. jälkiasennushissit) toteuttamisessa.

- Kaupunki perustaa asumisneuvontapalvelun, joka palvelee asumisneuvonnan tarpeessa olevia erityisryhmiin kuuluvia ja muita asukkaita. Asumisneuvontapalvelun toteuttamiseksi suunnitellaan palkattavaksi asumisneuvoja(t) ARAn asumisneuvonta-avustuksella* vuonna 2020. Asumisneuvonnan tarpeiden kartoitus tehdään yhteistyössä mm. sosiaali- ja terveystoimen, KOy Pikipruukin, VOAS:n, Vaasan vankilan, Rikosseuraamuslaitoksen ja kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Muiden kaupunkien kokemusten mukaan asumisneuvonnan tulokset ovat erittäin hyviä ja sillä on saatu aikaan merkittäviä säästöjä yhteiskunnalle mm. häätöjen ehkäisemisen ansiosta. Asumisneuvonta tukee kaupungin hyvinvoinnin ja terveyden (HYTE) edistämisen tehtäväkenttää, jonka merkitys ja kehittämistarve korostuu entisestään sote- ja maakuntauudistuksen jälkeen.
- Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää STEA:n** avustuksia ikääntyvien terveyden ja hyvinvoinnin edistämiseen kohdistuville kehittämishankkeille yhdessä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Kyse voisi olla esim. itsenäistä asumista ja yhteisöllisyyttä

tukevasta neuvonta- ja tukitoiminnasta. Hanketoiminnalla voidaan monistaa hyväksi koettuja toimintamalleja, kuten naapurituki -hanke, lähimmäisyyden aktivointi, turvaratkaisujen kehittäminen, ystävä-vapaaehtoispalvelu ja aluetalkkari -toimintamalli. Kolmannen sektorin kanssa tiivistetään yhteistyötä tältä osin.

- Kartoitetaan matalan kynnyksen paikat kaupunginosissa, jotka ovat ikääntyvien käytössä ja jotka voitaisiin ottaa heidän käyttöönsä osan ajasta (esim. nuoriso- ja kerhotilat). Tiloissa voisi olla kurssimuotoista toimintaa, kuten esimerkiksi tietoteknisiä työpajoja, joissa ”seniori opettaa senioria”. Samalla kartoitetaan yhteisöllisyyden kehittämisen vastuuvetäjät kaupunginosissa. Ikääntyneille suunnattuja yhteis-käyttötiloja pyritään luomaan uusiin tälle ikäryhmälle suunnattuihin asuintaloihin ja -kortteleihin.

*) Asumisneuvontaan voi hakea ARA:lta avustusta, joka kattaa enintään 35 % kustannuksista. Avustuksia voidaan myöntää asumisneuvonta-toimintaan, joka tukee pitkäaikaisasunnottomien, maahanmuuttajien, mielenterveyskuntoutujien, syrjäytymisuhan alaisten nuorten, perheiden ja ikääntyneiden asumista.

**) Sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskus (STEA).



Tavoite 9 Ikääntyvät

- Hyväksi koettuja ikääntyvien asumiskonsepteja seurataan ja niille luodaan paikallisia toteuttamismahdollisuuksia. Tulevaisuudessa valtio, kunnat ja maakunnat voisivat hyödyntää yksityistä sijoitus-pääomaa (esim. yhteiskuntavastuusta kiinnostuneet sijoittajat) ja erilaisia kumppaneita (esim. säätiöt, yhdistykset ja asumisoikeus-yhteisöt) uudenlaisten asumisratkaisujen synnyttämiseksi.
- Lisätään vuorovaikutusta ikääntyvien kanssa eri keinoin, kuten esim. kyselyiden, seminaarien, foorumeiden ja muun viestinnän avulla.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/kiinteistötoimi ja sosiaali- ja terveystoimi, kolmannen sektorin toimijat, rakennuttajat ja rakennusliikkeet.

Mittarit

- 9.1 Ikääntyville soveltuva yhteisöllinen hyvinvointikortteli valmistunut Ravilaakson alueelle (noin v.2021/2022)
- 9.2 Ikääntyville suunnattua senioriasumista toteutunut kaupunkiin

- 9.3 Ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen paikkamäärä ja paikkamäärän muutos
- 9.4 Jälkiasennushissien lukumäärä, myönnetty ARA:n ja kaupungin avustus €
- 9.5 Yhdistysten, yhteisöjen ja pienten yritysten lukumäärä, jolle myönnetty kaupungin esteettömyysavustusta, myönnetty avustus €
- 9.6 Asumisneuvontapalvelu perustettu ja asumisneuvoja(t) palkattu
- 9.7 Kaupunki perustanut työryhmän, joka yhdessä Vaasan vanhus-neuvoston kanssa käynnistää ikäystävällisen toiminnan suunnittelun kaupungissa
- 9.8 Ikääntyvien matalan kynnyksen kohtaamis- ja harrastepaikat kartoitettu

Tavoite 9 Ikääntyvät

Tuetun ja tehostetun palveluasumisen, laitoshoidon, senioritalojen ja palvelukorttelin määritelmät sekä tilannekuvaus

- **Palveluasuminen** on asumispalvelua, jossa palveluntuottaja järjestää asiakkaalle hoitoa ja palveluja sovitulla tavalla. Palveluasumista on kahta eri muotoa;
 - tehostettu palveluasuminen, jossa on henkilökuntaa ympäri-vuorokautisesti
 - tuettu palveluasuminen, jossa on henkilökuntaa osa-aikaisesti.
- Ikääntyneiden tehostettua palveluasumista on rakennettu runsaasti Suomeen viime vuosina sekä julkisen että yksityisen sektorin voimin. Laitoshoidon purku, huonokuntoisten vanhainkotien ja asumis-yksiköiden korvaaminen tehostetun palveluasumisen yksiköillä sekä keskivaikeaa ja vaikeaa muistisairautta sairastavien ikääntyneiden määrän kasvu on edellyttänyt tehostetun palveluasuntokannan huomattavaa uudistuotantoa. Vilkas rakentaminen on kuitenkin johtanut ylitarjontaan useilla alueilla. Vapaa- ja vuokratuotosten käyttöasteet ovat ARAn selvityksen perusteella heikot useimmissa maakunnissa, jopa 70 %:in luokkaa. Tuetun palveluasumisen

rakentaminen on ollut vähäistä 2010-luvulla, koska kuntien ja palveluntarjoajien intressinä on ollut lisätä asukaspaiikkoja tehostetussa palveluasumisessa. Myös ARAn investointiavustus on kohdennettu ikääntyneiden asumisessa vuodesta 2010 lähtien ensisijaisesti muistisairaiden tehostettuun palveluasumiseen. 75 vuotta täyttäneistä oli vuoden 2015 lopussa laitoshoidossa 2,1 % ja tehostetussa palveluasumisessa 7,1 %. Kotona asumisen osuus on noussut noin 92 %:iin (aiemmin n. 89–91 %). Valtakunnallisiin tavoitteisiin nähden Suomen vanhuspalvelurakenne on edelleen liian laitოსvaltainen ja painottunut tehostettuun palveluasumiseen. Asumismuotojen monipuolistaminen on ollut vähäistä, samoin kuin kotona asumista tukevien palvelujen kehittäminen.

- **Laitoshoito** on palvelu, jossa annetaan hoitoa, kuntoutusta ja ylläpitoa erityistä huolenpitoa vaativille henkilöille, jotka eivät tarvitse sairaalahoitoa, mutta jotka eivät selviä kotona tai muussa avohoidossa säännöllisten sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen järjestämisestä huolimatta. Vanhainkodit ja terveyskeskusten vuodeosastot kuuluvat laitoshoitoon.

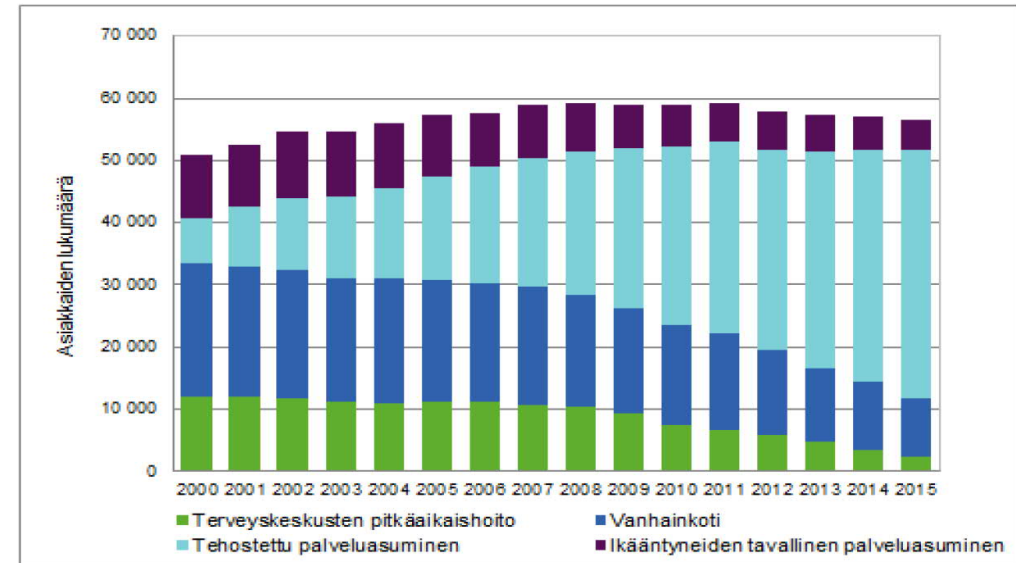
Lähteet: YM 2017c. ARA 2017a.



Tavoite 9 Ikääntyvät

- **Senioritalot** ovat normaalia asuntokantaa mutta ikääntyville suunnattuja. Talot ovat esteettömiä ja sisältävät yleensä yhteistiloja. Senioritaloissa asuvat ovat useimmiten melko hyväkuntoisia, ja niiden avun ja tuen tarpeista vastaa yleensä kunnan kotihoito. Senioriasuminen on rinnastettavissa tuettuun palveluasumiseen
- **Palvelukorttelin** tarkoituksena on täydentää ikääntyville suunnattua palvelutarjontaa sekä tukea alueellisesti ikääntyneiden itsenäistä asumista. Kortteli voi esim. tarjota senioriasumista ja tehostettua palveluasumista. Palvelukortteleissa eri asumismuodot sijoitetaan lähemmäs siten, että asukkaat ja palveluntuottajat hyötyvät tilanteesta ja sen tuomista synergiaeduista. Korttelissa niin julkinen, yksityinen kuin kolmas sektori voi tarjota palveluja. Palvelukortteleita on rakennettu vilkkaasti Suomen suuriin kaupunkeihin viime vuosien aikana. Myös ns. monisukupolvi-kortteleita, jotka soveltuvat hyvin myös ikääntyvien asumiseen, rakennetaan yhä enemmän.
- Ikääntyneiden laitoshoidon ja asumispalveluiden asiakasmäärät ovat muuttuneet suuresti vuosina 2004–2015. Valtakunnallisen vuoteen 2017 ulottuvan ikääntyneiden palvelurakenteen tavoitteena on ollut ensisijaisesti, että yli 75-vuotiaiden kotona asumista ja säännöllisen

kotihoitoon piirissä olevien ikääntyneiden määrää lisätään ja pitkäaikaista laitoshoidoa vähennetään ja sitä korvataan tehostetulla palveluasumisella. Kunnissa lisäystä on tehty muun muassa muuttamalla vanhainkoteja palveluasunnoiksi tai korvaamalla niitä asumisyksiköillä. Tämän lisäksi on rakennettu kokonaan uusia asuntoja.



Ikääntyneiden laitos- ja asumispalvelujen asiakkaat vuosina 2004–2015.

Lähteet: YM – Palvelukortteli 2017

Tavoite 9 Ikääntyvät

- Vaasassa ikääntyneiden tehostettuja palveluasumisen paikkoja on 318 kaupungin omissa palvelutaloissa. Lisäksi taloissa on 36 intervallipaikkaa. KOy Pikipruukki on rakentanut kaupunkiin viisi palvelutaloa viime vuosien aikana (1 Vähäänkyröön). Lisäksi on syntynyt noin 100 paikkaa yksityisiin palvelutaloihin.

- Puitesopimuksilla kaupungilla on tällä hetkellä 280 paikkaa, joista suurin osa on yksityisten palvelutaloissa. Lisäksi hankitaan 22 paikkaa palveluseteleillä. Pikipruukin ja yksityisten rakentamien palvelutalojen tuoman uuden kapasiteetin myötä kaupungin laitoshoidon voitu purkaa.

Kunta	Vuoden 2015 lopun tilanne			Skenaario vuodelle 2020			Skenaario vuodelle 2030			Skenaario vuodelle 2040		
	Yli 75-vuotiaat	Laitos-hoidon ja tehostetun palvelu-asumisen asiakkaat	Laitos-hoidon ja tehostetun palvelu-asumisen kattavuus	Yli 75-vuotiaat	Laitos-hoidon ja tehostetun palvelu-asumisen tarve, 7 % kattavuus	Paikkojen tarpeen muutos v. 2015 asiakkaiden määrään	Yli 75-vuotiaat	Laitos-hoidon ja tehostetun palvelu-asumisen tarve, 6 % kattavuus	Paikkojen tarpeen muutos v. 2015 asiakkaiden määrään	Yli 75-vuotiaat	Laitos-hoidon ja tehostetun palvelu-asumisen tarve, 5 % kattavuus	Paikkojen tarpeen muutos v. 2015 asiakkaiden määrään
Jyväskylä	9 674	970	10,00 %	11307	791	-179	17325	1040	70	20247	1012	42
Järvenpää	2 358	174	7,40 %	3117	218	44	5710	343	169	7226	361	187
Lahti	10 838	777	7,20 %	12965	908	131	19289	1157	380	21129	1056	279
Oulu	11 728	1 081	9,20 %	14280	1000	-81	23586	1415	334	30123	1506	425
Vaasa	5 744	479	8,30 %	6351	445	-34	8743	525	46	9653	483	4
Asikkala	990	97	9,80 %	1162	81	-16	1720	103	6	1827	91	-6
Hartola	431	8	1,90 %	445	31	23	572	34	26	632	32	24
Heinola	2 446	211	8,60 %	2921	204	-7	4210	253	42	4710	236	25
Hollola	2 024	158	7,80 %	2490	174	16	3870	232	74	4362	218	60
Kärkölä	414	61	14,70 %	507	35	-26	783	47	-14	894	45	-16
Lahti	10 838	777	7,20 %	12965	908	131	19289	1157	380	21129	1056	279
Orimattila	1 568	180	11,50 %	1727	121	-59	2504	150	-30	2807	140	-40
Padasjoki	505	52	10,30 %	560	39	-13	736	44	-8	794	40	-12
Sysmä	745	46	6,20 %	762	53	7	935	56	10	1003	50	4
Päijät-Häme	19961	1588	8,67 %	23539	1648	60	34619	2077	489	38158	1908	320

- SYKE:n laskelman mukaan ikääntyneiden laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen tarve tulee laskemaan hieman Vaasassa vuoteen 2020 mennessä. Se kuitenkin kasvaa vuoteen 2030 ja 2040 mennessä hieman vuoden 2015 tasoa korkeammalle. Trendi on samansuuntainen myös valtakunnallisesti. Laskelmaan vaikuttaa ratkaisevasti tavoite nostaa kotona asuvien yli 75-vuotiaiden osuus nykyisestä noin 91-92 %:ista 95 %:iin vuonna 2040.

- Väestön ja etenkin suurten ikäluokkien ikääntymisestä johtuen asiakaspaikoilla olevien määrä tulisi kattavuustason laskusta huolimatta kasvamaan tulevaisuudessa verrattuna vuoden 2015 lopun tilanteeseen. Kuitenkin olemassa olevien paikkojen määrä on tällä hetkellä tätä jonkin verran suurempi, koska osa paikoista oli tyhjiillään vuoden 2015 lopussa ja sen jälkeen on myös rakennettu uutta tehostettua palveluasuntokantaa.

Tehostetun palveluasumisen ja laitoshoidon skenaario yli 75-vuotiaiden asiakaspaikkojen osalta vuosina 2020–2040 (Lähde: SYKE 2017).

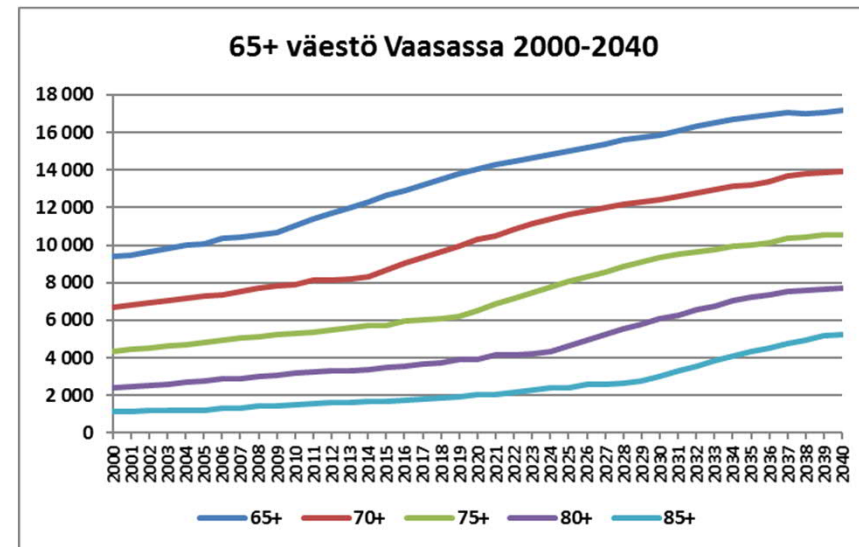
Tavoite 9 Ikääntyvät

- Vaasassa ikääntyneiden määrä kasvaa voimakkaasti. Kaupungin väestöennusteen mukaan kasvu tulee olemaan erityisen suuri 85+ -vuotiaiden ikäryhmässä ja varsinkin vuoden 2030 jälkeen. Ennusteen mukaan 85+ -vuotiaita on 5 260 vuonna 2040, eli heidän määränsä kolminkertaistuu (+3 558 hlöä) nykytilanteesta.
- 75–84-vuotiaita on 5 311 vuonna 2040, eli 1 269 enemmän kuin nyt. 65–74 -vuotiaiden määrä vähenee sen sijaan hieman (-332) vuosina 2015–2040. 50–64 -vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan 1 733 henkilöllä. Uusien ikääntyville suunnattujen asumismuotojen tarvetta kasvattaa väestönkasvun lisäksi valtakunnallinen tavoite lisätä kotona asuvien ikääntyneiden osuutta.

Ikäluokka	2015	2030	2040	muutos 2015-2040	muutos % 2015-2040
0-19	14 487	15 135	15 132	645	4,5 %
20-34	16 759	19 099	19 790	3 031	18,1 %
35-49	12 032	15 306	17 449	5 417	45,0 %
50-64	11 684	11 782	13 417	1 733	14,8 %
65-74	6 913	6 540	6 581	-332	-4,8 %
75-84	4 042	6 331	5 311	1 269	31,4 %
85-	1 702	2 998	5 260	3 558	209,1 %

Ennustettu väestömuutos ikäryhmittäin Vaasassa 2015–2040. Vaasan kaupungin kaupunkikehityksen väestöennuste (Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus).

- Vaasassa asuu 5 744 75+ -vuotiasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan heidän määränsä kasvaa vuosittain keskimäärin noin 190 henkilöllä vuosina 2015–2040. Vaasassa 75 vuotta täyttäneistä kotona asui 91,7 % vuonna 2015. Valtakunnan tasolla tähdätään prosenttiosuuden nostamiseksi 95 %:iin vuonna 2040. Kolme neljäsosaa kaikista 75+ -vuotiaista selviytyy samojen palvelujen turvin kuin muutkin kuntalaiset ja vain neljäsosa tarvitsee erityisiä vanhusten palveluja (kotihoito, pitkäaikaishoito).



Senioriväestön ennuste Vaasassa vuoteen 2040 (Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus).

Tavoite 9 Ikääntyvät

- Vaasan suuralueiden tarkastelussa 65+ vuotiaiden määrän ja kasvun suhteen neljä aluetta erottuvat joukosta, eli keskusta, Gerby, Huutoniemi ja Ristinummi. Vaasan väestöennusteen mukaan noin 80 % kaupungin 65+ -vuotiaiden määrän kasvusta vuosina 2017–2030 tulee tapahtumaan näillä alueilla. Alueiden osuus kaupungin 65+ -vuotiaista tulee ennusteen mukaan olemaan noin 66 % vuonna 2030.

	65+ 2017		65+ 2030		65+ muutos 2017-2030	
	Lkm	% väestöstä	Lkm	% väestöstä	Lkm	Muutos %
Koko Vaasa	13133	19 %	16180	22 %	3047	23 %
Keskusta	3801	26 %	4224	26 %	423	11 %
Gerby	1461	13 %	2466	21 %	1005	69 %
Huutoniemi	1518	17 %	2072	21 %	554	36 %
Ristinummi	1478	21 %	1901	29 %	423	29 %
Vähäkyrö	1047	23 %	1215	30 %	168	16 %
Palosaari	1190	21 %	1150	18 %	-40	-3 %
Suvilahti	876	23 %	838	23 %	-38	-4 %
Kotiranta	612	13 %	810	13 %	198	32 %
Vöyrinkaupunki	564	16 %	781	19 %	217	38 %
Sundom	435	17 %	506	16 %	71	16 %
Höstvesi	83	20 %	115	29 %	32	39 %
Vaskiluoto	40	12 %	59	21 %	19	48 %

Ennusteessa ei ole riittävästi voitu huomioida sitä, että osa keskustan ulkopuolisten suuralueiden ikääntyvästä väestöstä tulee hakeutumaan keskusta-alueelle. On hankalaa arvioida sitä, kuinka suuri tämä osuus tulee olemaan. Tuleva kehitys riippuu myös siitä, tullaanko keskusta-alueen ulkopuolelle rakentamaan ikääntyville sopivaa asumista. On oletettavissa, että senioriasuntojen rakentaminen tulee keskittymään voimakkaasti keskusta-alueelle. Muilla suuralueilla on kuitenkin syytä luoda edellytyksiä senioriasuntojen rakentamiselle. Joka tapauksessa asumisen, asuinalueen ja lähiympäristön esteettömyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota joka suuralueella.

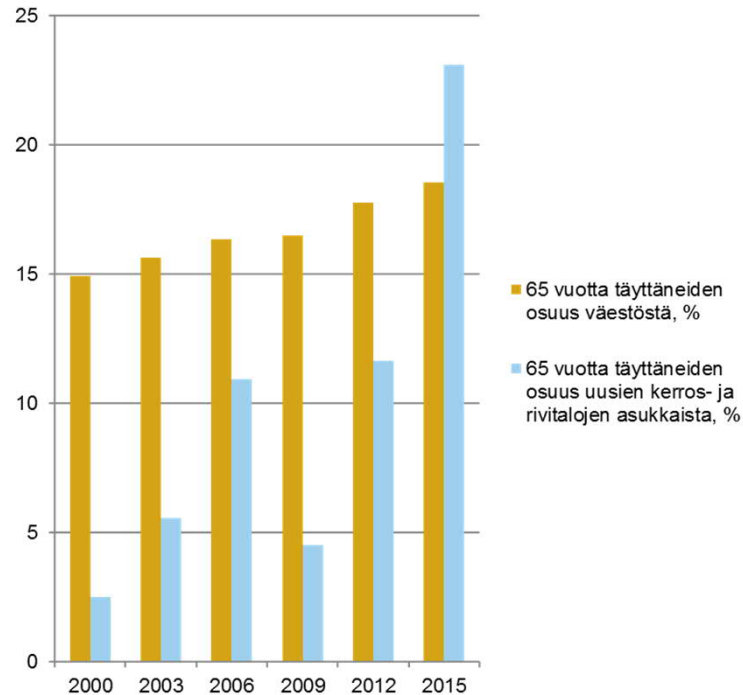
65 vuotta täyttäneiden määrä ja osuus alueen väestöstä 2017-2030 (Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus 2018)

Tavoite 9 Ikääntyvät

- Valtakunnallisesti yli 65 -vuotiaat ovat olleet aliedustettuja uusissa kerros- ja rivitaloasunnoissa. Vaasassa aliedustus on ollut huomattavan selkeä vuoteen 2012 asti. Vuonna 2015 valmistuneissa asuinrakennuksissa ikääntyneiden osuus on kuitenkin ollut huomattava (noin 23 %).

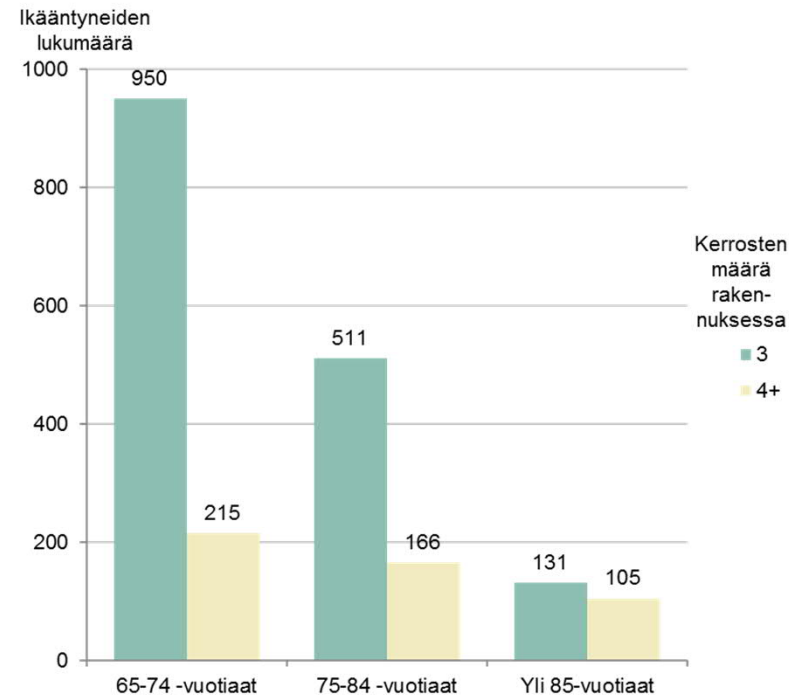
- 65 vuotta täyttäneiden osuus oli vain noin 2,5 % vuonna 2000 ja noin 5 % vuosina 2003 ja 2009.

- Vuonna 2012 osuus oli noin 12 % ja vuonna 2015 noin 23 %.



Ikääntyneiden osuus uusien kerros- ja rivitalojen asukkaista rakennuksen valmistumisvuoden lopussa Vaasan alueella 2014 (Lähde: SYKE 2017).

- Hissittömissä kerrostaloissa asuvien osuus laskee vanhimmissa ikäluokissa. Vaasassa hissittömissä kerrostaloissa asui vuonna 2014 18 % senioreista (koko maassa 25 %). Hissi ja esteettömyys ovat yli 75-vuotiaille tärkeimpiä asunnon ja asuinalueen valintatekijöitä.



- Hissittömässä kerrostalossa asui yhteensä noin 2 100 yli 65 -vuotiasta Vaasassa vuonna 2014.

Hissittömissä kolmikerroksisissa ja korkeammissa asuintaloissa asuvat ikääntyneet eri ikäryhmissä Vaasan alueella 2014 (Lähde: SYKE 2017).

Tavoite 9 Ikääntyvät

- Erilaisista ikääntyneille suunnatuista asumisvaihtoehtoista huolimatta suurin osa suomalaisista ikääntyneistä asuu tavallisissa kerros-, rivi- tai omakotitaloissa.
- Vaasan 65-74-vuotiaista kerrostalossa asuu 53 %, 75-84-vuotiaista 62 % ja yli 85-vuotiaista 68 %. Yli 85-vuotiaista 26 % asuu edelleen erillispientalossa.
- Valtaosa ikääntyvistä haluaa tulevaisuudessa asua kerrostalossa. Pientalossa asumista haluaa harvempi ikääntyvä kuin mitä niissä tällä hetkellä asuu. Nekin, jotka haluavat asua pientalossa, preferoivat taloyhtiömuotoista pientaloa tai rivitaloa omakotitalon sijasta.
- Nykyisessä elämäntilanteessa suurten taajamien 65–74 -vuotiaista 60 % asuisi mieluiten kerrostalossa ja 75–84 -vuotiaista 70 %. 75–84 -vuotiaista peräti puolet asuisi mieluiten kaupungin keskustassa, mikä on kolminkertaisesti nykytilanteeseen verrattuna.
- Ikääntyvien asuntotarpeisiin on vastattava tarjoamalla nykyistä monimuotoisempia asumisen vaihtoehtoja, sillä vanhempi asuntokanta ei useinkaan täytä esteettömyysvaatimuksia. Vaikka ikääntyvä haluaisikin asua kotona, voi liikkumisen vaikeutuessa olla edessä muutto esteettömään asuntoon.
- Ikääntyvät peräänkuuluttavat myös asumismuotoja, jotka nivoutuvat muun väestön asumiseen. Kysyntää on tavallisista esteettömistä asunnoista kerrostaloissa ja yhteisöllisyyttä tukevista asumismuodoista. Palvelukorttelit ja monisukupolviasumista korostavat ratkaisut saavat ikääntyneiltä kuntalaisilta vahvaa kannatusta.
- Vaasassa kysyttiin ikääntyviltä heidän asumistarpeistaan syksyllä 2017. Keskeisiä tuloksia:
 - Suurin osa ikääntyvistä haluaisi jäädä asuntoonsa asumaan mutta moni toteaa, ettei asunto sovellu pidemmällä aikavälillä.
 - Moni ikääntyvä haluaa muuttaa lähemmäksi keskustaa. Noin puolet vastaajista halusi 51–70 m² kokoisen asunnon. Useimpien mielestä asunnon ei kuitenkaan saisi maksaa yli 200 000 euroa.
 - Yli 40 % vastaajista on kiinnostunut asumaan yhteisöllisessä asumismuodossa.
 - Kommentti: ”Tehkää ratkaisut sellaisiksi, että ne tukevat ikäihmisten omatoimisuutta, jotta me tarvitsemme mahdollisimman vähän yhteiskunnan toimenpiteitä. Selviämme mahdollisimman kauan omin avuin, tuettunakin.”

Lähde: YM 2017a, SYKE 2017. ARA 2017. Owl Group 2017.



Tavoite 9 Ikääntyvät

- Ikääntyvien asumistarpeissa ja -toiveissa on suuria eroja esimerkiksi asumisolojen, varallisuuden ja toimintakyvyn suhteen.
- Erityisenä kohderyhmänä muodostavat pienituloiset eläkeläiset, jotka ovat asuneet pitkään vuokralla. Ongelmia ilmenee, jos heidän asuntonsa ei ikääntymisen myötä vastaa tarpeita tai jos heillä on halua yhteisölliseen asumiseen. Heillä ei välttämättä ole säästöjä eikä realisoitavaa asuntovarallisuutta. Lisäksi kaupungeissa pienituloisilla omistusasunnossa asuvilla on haasteita tulossa olevien mittavien peruskorjausten takia. Tälle ryhmälle esim. asumisoikeusasunto voi olla hyvä vaihtoehto. Esim. Jyväskylässä on huomattu, että asumisoikeusasunnoille on suurtakin kysyntää senioreiden joukossa (ks. Jaso - Varttuneiden asumisoikeusyhdistys).
- Myös maaseutumaisilla alueilla asuu pienituloisia eläkeläisiä, joiden omistusasunnosta mahdollisesti saatava tulo (asuntovarallisuus) ei riitä uuteen, lähempänä palveluja sijaitsevaan asuntoon.
- ARAn tuella on huomattava merkitys kohtuuhintaisen asumisen turvaamiselle. ARA tukee monisukupolvi- ja palvelukortteleita sekä erilaisia hybriditaloratkaisuja. Ylisukupolvisia kortteleita kannattaa tukea siitäkin syystä, että senioreiden määrän kasvu taittuu pidemmällä aikavälillä (vuoden 2040 jälkeen).
- Ikääntyvillä tulisi asumisessaan olla mahdollisuus tavata niin toisia ikääntyviä kuin muiden ikäryhmien edustajia ja ottaa osaa monipuolisesti harrastus- sekä järjestötoimintaan. Yhteisöllisyys on tärkeää niin sosiaalisten suhteiden, viihtyvyyden kuin olonsa turvatuksi kokemisen suhteen.
- Yhteisöllisyyden edistäminen asuinalueilla ja yhteisöllinen asuminen parantaa koettua hyvinvointia ja elämänlaatua. Ikääntyvien yhteisöasumisessa Suomi on jäljessä edelläkävijämaita Hollantia, Tanskaa ja Ruotsia.
- Esimerkiksi Tanskassa toiminta on vakiintunutta ja eri-ikäisten asumisyhteisöjä on kymmeniä. Yhteisöllisyyden edistämiseksi tarvitaan sitoutunutta ja määrätietoista toimintaa. Yhteisöllisyyden avulla myös ne ikääntyvät, joiden toimintakyky on heikentynyt, voivat helpommin jatkaa totuttua elämäntapaansa.
- ARAn, ympäristö- ja valtiovarainministeriön sekä sosiaali- ja terveysjärjestöjen avustuskeskuksen (STEA) virkamiesten näkemykset ikääntyvien asumisen kehittämiseen tähtäävistä toimenpiteistä ovat hyvin samankaltaisia. He näkevät, että ikääntyneiden asunusratkaisut ovat olleet liian yksipuolisia ja osin myös raskaita.

Lähde: YM 2017, KAKS 2017.





Tavoite 10 Opiskelijat

Tavoitteet

- Opiskelijoille on tarjolla riittävä määrä kohtuuhintaisia opiskelija-asuntoja lähellä oppilaitoksia, eli Palosaaren ja keskustan alueilla. Noin 3 000 asuntopaikallaan Vaasan opiskelija-asuntosäätiö VOAS vastaa miltei koko opiskelija-asuntojen tarjonnasta Vaasassa. VOAS kehittää asuntotarjontaansa vastaamaan nykypäivän vaatimuksia ja opiskelijoiden asumistarpeita- ja toiveita.

Toimenpiteet

- VOAS:n strategisena tavoitteena on toiminnan keskittäminen keskustaan ja Palosaarelle. Tällä voidaan entistä paremmin vastata opiskelijoiden asumistarpeisiin ja -toiveisiin. Ahventielle on suunniteltu 360 uutta asuntoa korvaamaan vanhaa, huonokuntoista asuntokantaa.
- Mikäli VOAS rakentaa uutta, esikaupunkialueilla sijaitsevista asunnoista voidaan luopua, sillä ne eivät enää houkuttele opiskelijoita mm. joukkoliikenteen toimimattomuuden takia.
- VOAS:n soluasuntoja muutetaan erillisiksi asunnoiksi silloin, kun se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista. Säätiön nykyinen solu-

asuntojen määrä on liian suuri.

- VOAS:n asuntojen vuokria korotetaan maltillisesti. Vuokrat ovat kilpailukykyiset verrattuna muihin vuokranantajiin.
- VOAS panostaa jälkiasennushissien rakentamiseen ja esteettömyyden parantamiseen tietyissä kohteissa.

Toteuttaja

- Vaasan opiskelija-asuntosäätiö VOAS.

Mittarit

- 10.1 VOAS:n opiskelija-asuntoja valmistunut Ahventielle
- 10.2 Myytyjen kiinteistöjen/asuntojen määrä esikaupunkialueilla
- 10.3 Soluasuntojen määrä, joita muutettu erillisiksi asunnoiksi

Lähde: VOAS:n strategian 2020 yhteenveto, 30.11.2017.



Tavoite 10 Opiskelijat

VOAS:n tilannekuvaus

- Vaasan opiskelija-asuntosäätiö VOAS:n tarkoituksena on opiskelijoiden asuntotilanteen helpottaminen. Säätiö hankkii tarkoituksenmukaisia, hintatasoltaan kohtuullisia opiskelija-asuntoja ja vuokraa näitä Vaasan kaupungin alueella toimivien oppilaitosten opiskelijoille. (mukaillen säätiön perustamiskirjaa)
- VOAS on yleishyödyllinen yhteisö, jonka asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. Asuntoaikoja on yhteensä noin 3 000, mikä on riittävä määrä.
- VOAS:n asuntojen taloudellinen käyttöaste* nousi noin 85 prosentista vuonna 2004 lähes 96 prosenttiin vuonna 2012. Käyttöaste on sittemmin laskenut hieman (noin 93,5 prosenttia v.2017). Taloudellista käyttöastetta on onnistuttu nostamaan merkittävästi erityisesti seuraavien toimenpiteiden avulla:
 - Isoja soluasuntoja on muutettu yksiöiksi. Vuosina 2001-2006 luotiin 250 uutta yksiötä vanhaan asuntokantaan.
 - Ristinummen kohteet myytiin vuonna 2007, yhteensä 193 huoneistoa.

- Vuosikorjauksiin on panostettu ja niihin on käytetty enemmän rahaa.

- Asuntojen laatutasoa on nostettu vuosi- ja peruskorjauksissa.

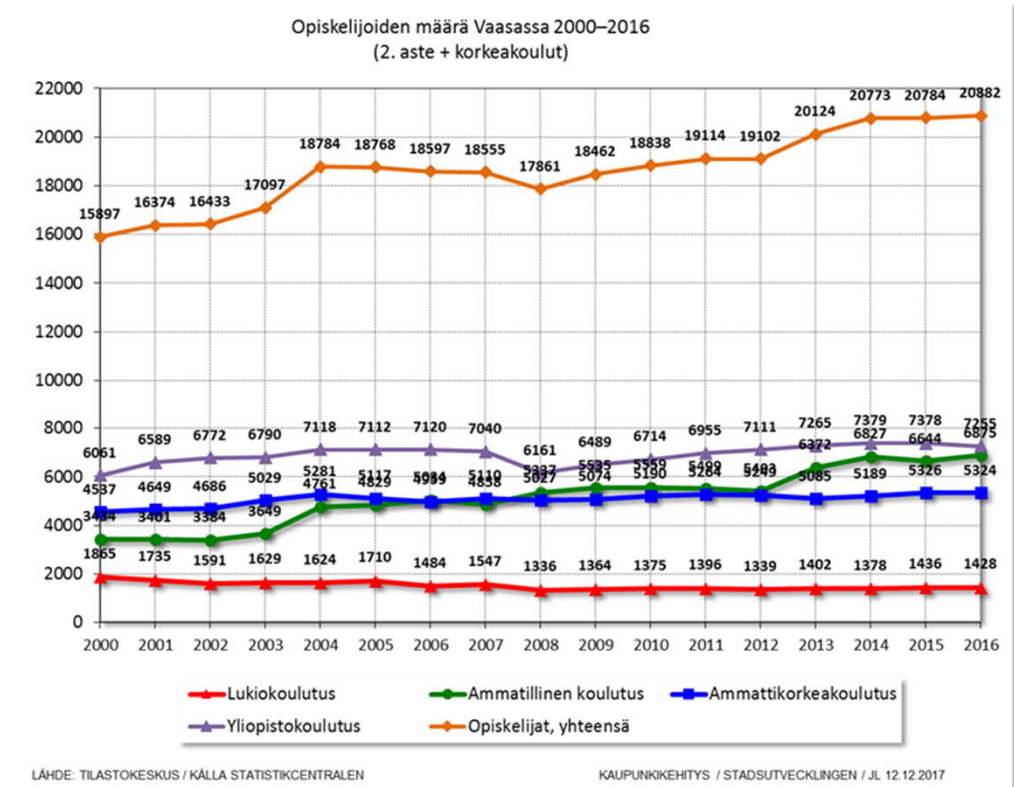
- VOAS:n asukkaille tehdyissä kyselyissä yksi tärkeimmistä asunnon valintaan vaikuttavista tekijöistä on asunnon sijainti. Opiskelijat suosivat vahvasti keskusta-asumista. Lisäksi oppilaitoksia on keskitetty Palosaarelle. Opiskelijoiden mukaan kaupungin vetovoimaa voitaisiin heidän näkökulmasta nostaa rakentamalla uusia opiskelija-asuntoja hyville paikoille.
- Nuorten asumispreferensseistä tiedetään yleisesti, että etenkin perheettömät nuoret ja opiskelijat asuvat mielellään keskeisellä paikalla ja tinkivät mieluummin asunnon koosta ja laadusta kuin sijainnista. Asumisen tukipolitiikka ohjaa myös asuntojen kysyntää.

Lähde: VOAS:n strategian 2020 yhteenveto, 30.11.2017, toimitusjohtaja Jorma Vehkaperä.

Tavoite 10 Opiskelijat

Opiskelijoiden määrän kehitys Vaasassa

- Vaasassa korkeakouluopiskelijoiden osuus väkiluvusta on lähes 19 %, mikä on suurin suhteellinen osuus maamme 20 suurimman kaupungin joukossa.
- Korkeakouluopiskelijoiden määrä on kasvanut selvästi 2000-luvulla ja sama koskee ammatillisen koulutuksen opiskelijoiden määrää.
- Vaasan yliopiston tutkintoon johtavan kielten koulutuksen ja tutkimuksen siirto Jyväskylään vuonna 2017 koskee noin 700 opiskelijaa, eli sillä on näkyvää vaikutusta opiskelija-asuntojen kysynnässä.
- Opiskelusta työmarkkinoille siirtyvien nuorten asunnontarpeesta huolehtiminen on erittäin tärkeä osa Vaasan asuntopolitiikkaa. Tämän ryhmän asumispreferenssejä on syytä huomioida entistä tarkemmin. Nuorilla osaajilla on suurta vaikutusta alueen elinvoimaisuuteen.
- Valtakunnallisiksi tavoitteiksi on asetettu opiskeluaikojen lyhentäminen ja nopeampi valmistuminen korkeakouluista. Kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen on yksi keino tukea tätä tavoitetta mahdollistamalla toimeentulo vähäisemmillä ansiotuloilla.



Tavoite 11 Kansainvälistä suojelua hakevat ja suojelua saavat henkilöt

Tavoitteet

- Vaasan vastaanottokeskus järjestää laadukkaita ja kustannustehokkaita vastaanottopalveluja kansainvälistä suojelua hakeville ja tilapäistä suojelua saaville henkilöille*. Henkilöiden arjenhallintaitoja ja etenemistä koulutukseen ja työllistymiseen johtaville poluille tuetaan. Asuminen järjestetään tavallisissa vuokra-asunnoissa eri puolilla kaupunkia, millä vältetään keskittymien muodostumista.
- Vaasan kaupungin ja ELY-keskuksen välisen sopimuksen (2017) mukaisesti kaupunki ottaa tulevana vuosina vastaan kiintiöpakolaisia ja oleskeluluvan saaneita turvapaikanhakijoita kaupunginhallituksen ja -valtuuston päätösten mukaisesti talousarviossa määriteltujen resurssien puitteissa.

Toimenpiteet

- Vaasan vastaanottokeskuksella on Suomessa ainutlaatuinen kotouttava ja kustannustehokas toimintamalli, joka mahdollistaa asiakkaiden asumisen tavallisessa vuokra-asunnossa, mikä edistää mm. kontaktien syntymistä naapureihin. Asiakkaiden asiat hoituvat

vastaanottokeskuksen kautta, eli he käyvät säännöllisesti siellä, mikä parantaa heidän arjenhallintaitojaan edesauttaen heidän etenemistään koulutukseen ja työllistymiseen johtaville poluille.

- Uudella asumisneuvontapalvelulla** voitaisiin antaa erityistä asumiseen liittyvää tukea vastaanottokeskuksen asukkaille.

*) EU:n määritelmädirektiivin mukaan kansainvälistä suojelua saavaksi katsotaan henkilö, jolle on myönnetty joko pakolaisasema (hänelle on annettu turvapaikka tai hänet on otettu kiintiöpakolaisena) tai toissijaisen suojelun asema (2011/95/EU). Näiden lisäksi tilapäistä suojelua voidaan antaa henkilölle, joka on joutunut pakenemaan asuinmaastaan sotatoimien tai muun väkivaltaisen tilanteen tai ympäristökatastrofin seurauksena. Suojelutarve katsotaan tällöin kuitenkin lähtökohtaisesti tilapäiseksi. Turvapaikanhakijalla tarkoitetaan ulkomaalaista, joka hakee suojelua ja oleskeluoikeutta vieraasta valtiosta. Pakolainen on henkilö, jolle on myönnetty turvapaikka jostakin valtiosta. Pakolaisaseman saa Suomessa myös henkilö, joka otetaan Suomeen UNHCR:n esityksestä pakolaiskiintiössä. Turvapaikanhakija saa pakolaisaseman, jos hänelle annetaan turvapaikka (Sisäministeriö).

**) Ks. ikääntyvien osio.

Lähteet: Vaasan vastaanottokeskus, Sisäministeriö 2018

Tavoite 11 Kansainvälistä suojelua hakevat ja suojelua saavat henkilöt

- Vaasan vastaanottokeskuksen asiakkaille järjestetään asumista KOy Pikipruukin vuokra-asunnoissa hajasijoitetusti eri puolilla kaupunkia, millä vältetään keskittymien muodostumista. Tavoitteena on yksi asunto/asuinrakennus. Pikipruukin asuntoihin sijoitetaan henkilöitä kahdella tavalla;

1) Kiintiöpakolainen, joka on saanut oleskeluluvan

Kun Suomeen saapumisen ajankohta ja asunnon koon tarve tiedetään, kaupunki on Pikipruukkiin yhteydessä. Kaupunki vuokraa asunnon ensiksi omalle nimelleen kalustaakseen sen ja laittaakseen kaiken valmiiksi. Kun asukkaat ovat saapuneet Suomeen ja saaneet sosiaaliturvatunnukset, sopimukset siirretään heidän nimilleen.

2) Vastaanottokeskuksessa asuva, joka saa oleskeluluvan

Hakemus tehdään pääsääntöisesti vastaanottokeskuksen henkilökunnan toimesta. Osa oleskeluluvan saaneista tekee sen itse. Hakemuksia tulee myös muiden kuin Vaasan vastaanottokeskuksen asiakkailta (pääasiallisesti Kristiinankaupungista, Vöyriltä ja Oravaisilta).

- Vastaanottokeskus on vuokrannut Pikipruukilta 57 asuntoa, mikä riittää vastaanottokeskuksen tämänhetkiselle paikkamäärälle, joka on 250. Kaksiossa asuu 4 henkilöä ja kolmiossa 6 henkilöä. Perheillä on oma asunto käytössä.
- Kaupunki toimii ELY-keskuksen kanssa solmitun sopimuksen kuntaan osoittamisesta ja kotoutumisen edistämisestä (2017) mukaisesti kiintiöpakolaisten ja oleskeluluvan saaneiden turvapaikanhakijoiden vastaanottamisessa. Kyse on kaupungin ja ELY-keskuksen kotoutumislain 41 §:n mukaisesta sopimuksesta.
- Kaupungin sosiaali- ja terveystoimen sosiaalityö ja perhepalvelut tarjoaa kotouttamista edistäviä palveluja. Kaupungin kotouttamisohjelmaa noudatetaan.

Toteuttajat

- Vaasan vastaanottokeskus, KOy Pikipruukki ja Vaasan kaupunki/sosiaali- ja terveystoimi/sosiaalityö ja perhepalvelut.

Mittarit

- 11.1 Vaasan vastaanottokeskuksen paikkamäärä

Lähteet: Vaasan vastaanottokeskus ja KOy Pikipruukki. Vaasan kaupungin kotouttamisohjelma 2014-2017.

Tavoite 11 Kansainvälistä suojelua hakevat ja suojelua saavat henkilöt

- 11.2 Pikipruukin vastaanottokeskukselle vuokraama asuntojen määrä
- 11.3 Pohjanmaan poliisilaitoksen alueelle sijoittuneiden turvapaikanhakijoiden määrä
- 11.4 Valtakunnan tilanteen seuranta; Eduskunnan vuosittain päättämä vastaanotettavien kiintiöpakolaisten määrä

Vaasan tilannekuvaus

- Vuonna 2017 Vaasan vastaanottamien kotoutumislain* 2 §:n 2 ja 3 momentin piiriin kuuluvien henkilöiden määrä oli sosiaali- ja terveystieteiden päätöksessä vuoden 2017 talousarvioesitykseksi 40 henkilöä (joista kiintiöpakolaisia on 20 henkilöä ja oleskeluluvan saaneita turvapaikanhakijoita 20 henkilöä). Niiden lisäksi kaupunkiin arvioidaan muuttavan vuodessa itsenäisesti tai perheenjäsenten kautta noin 120 henkilöä, eli kolminkertainen määrä. Määrä on pitkään ollut tätä luokkaa.
- Pohjanmaan poliisilaitoksen alueella on tällä hetkellä noin 1 000 turvapaikanhakijaa odottamassa päätöstä turvapaikkahakemukseensa. Niistä 300 henkilöä ovat sijoitettuna Kristiinan-

kaupungin vastaanottokeskukseen, 225 henkilöä Vöyrin vastaanottokeskukseen (puolet Pietarsaareissa), 200 henkilöä Vaasan vastaanottokeskukseen ja 200 henkilöä Kauhavan vastaanottokeskukseen. Loput henkilöistä ovat yksityismajoituksessa.

Yleinen tilannekuvaus

- Pakolaiset tulevat Suomeen joko kiintiöjärjestelmän kautta tai turvapaikanhakijoina. Eduskunta päättää vuosittain, kuinka monta kiintiöpakolaista Suomi sitoutuu ottamaan. Kiintiössä valittuja pakolaisia ei Suomessa sijoiteta vastaanottokeskuksiin, vaan heidät sijoitetaan suoraan kiintiöpakolaisia vastaanottaviin kuntiin.
- Turvapaikanhakijat sijoittuvat aluksi pääasiassa vastaanottokeskuksiin. Maahanmuuttovirasto tekee päätöksen siitä, saako

*) Laki kotoutumisen edistämisestä, 2 §:n 2 ja 3 momentti; 2) Henkilö, jolle on hänen haettuaan kansainvälistä suojelua myönnetty oleskelulupa ulkomaalaislain 51, 52 tai 89 §:n perusteella. 3) Henkilö, joka on otettu Suomeen erityisellä humanitaarisella perusteella tai kansainvälisten velvoitteiden täyttämiseksi ulkomaalaislain 93 §:n perusteella.

Lähteet: Vaasan vastaanottokeskus ja KOy Pikipruukki, Maahanmuuttovirasto 2017 & ARA 2018b
Vaasan kaupungin kotouttamisohjelma 2014-2017

Tavoite 11 Kansainvälistä suojelua hakevat ja suojelua saavat henkilöt

turvapaikanhakija oleskeluluvan Suomesta. Kun turvapaikanhakija on saanut Maahanmuuttovirastolta oleskeluluvan kansainvälisen suojelun perusteella, hän voi alueellisten viranomaisten (ELY-keskukset) ja vastaanottokeskuksen henkilökunnan opastamana etsiä itselleen asunnon ja kotipaikan (kuntapaikka). Muita oleskeluluvan saaneita opastaa asunnon ja kotipaikan etsimisessä vastaanottokeskuksen henkilökunta.

- Vuodesta 2001 alkaen Suomeen otettavien kiintiöpakolaisten määrä on ollut 750 henkilöä vuodessa. Eduskunta voi päättää mahdollisesta lisäkiintiöstä. Vuosina 2014 ja 2015 kiintiöpakolaisia otettiin 1 050 Syyrian vaikean tilanteen vuoksi. Vuonna 2015 turvapaikkaa haki Suomesta 32 476 henkilöä. Vuonna 2016 Suomesta sai turvapaikan noin 6 000 henkilöä enemmän kuin vuonna 2015. Kasvu jäi oletettua pienemmäksi. ELY:n ja kuntien välisiin sopimuksiin perustuvien kuntapaikkajoen määrä on ollut riittämätön ja valtaosa oleskeluluvan saaneista turvapaikanhakijoista siirtyä kuntiin itsenäisesti (ks. Vaasan tilanne edellä).
- Asunto on tärkeä pakolaisten kotoutumisessa. Kasvukeskuksissa (erityisesti pääkaupunkiseutu) kohtuuhintaisten asuntojen vähäinen

määrä on osoittautunut suureksi ongelmaksi. Oulussa, jossa pieniä kohtuuhintaisia asuntoja on vähän, asiaa ratkaistiin välivuokrauksella, joka tarkoittaa sitä, että kaupungin välivuokrausyksikkö vuokraa asuntoja yksityisiltä vuokranantajilta (yleishyödyllisten lisäksi). Verkosto, jossa toimii välivuokrausyksikkö, vastaanottokeskukset ja Oulun kaupungin maahanmuuttajapalvelut, toimii hyvin. Se on mahdollistanut hallitun käytännön prosessin oleskeluluvan saaneen henkilön siirtymisestä vastaanottokeskuksesta kuntaan, omaan asuntoon ja Oulun kaupungin kototutumispalvelun piiriin.

- ARA suhtautuu myönteisesti ja joustavasti valtion tukeman tyhjänä olevan ARA-asuntokannan hyödyntämiseen turvapaikanhakijoiden majoittamisessa joko vastaanottokeskuksena tai tavallisena asuntona. Vähintään vuoden mittaisen oleskeluluvan saanut henkilö voi hakea vuokrasopimukseen perustuvaa ARA-asuntoa normaalisti. Henkilö voi myös hakea asuntoa yksityisiltä vuokramarkkinoilta.
- Vuonna 2015 saapuneiden turvapaikanhakijoiden suuresta määrästä huolimatta vaikutus asuntomarkkinoihin ja erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntokantaan on jäänyt odotettua vähäisemmäksi. Asiaan on vaikuttanut se, että vastaanottokeskukset

Lähde: Maahanmuuttovirasto 2017, YM 2017b

Tavoite 11 Kansainvälistä suojelua hakevat ja suojelua saavat henkilöt

(nykyään Kela) saivat myöntää vuokravakuuden ja vuokran vain sellaiselle muutolle, joka suuntautui sille ELY-alueelle, jossa vastaanottokeskus sijaitsi. Muuttopainetta ja kasvukeskusalueille kohdistunutta asuntokysyntää on hillinnyt myös se, että myönteisen oleskelulupapäätöksen on saanut selvästi pienempi määrä kuin mitä alun perin oletettiin. Maahanmuuttovirasto teki vuosien 2015–2016 aikana 34 073 turvapaikkapäätöstä, joista kielteisiä oli 14 551 kpl (43 %).

- ARA:n selvitysten mukaan maahanmuuttajataustaisten henkilöiden asunnottomuus alkoi maahanmuuton lisääntymisen seurauksena asteittain lisääntyä vuosina 2008–2009 saavuttaen nykyisen tasonsa vuosina 2012–2013. Suurin osa oleskeluluvan saaneista turvapaikanhakijoista on vuosina 2015–2016 hankkinut asuntonsa vapailta markkinoilta, eikä maahanmuuton kasvulla näytä tähän mennessä olleen vaikutusta asunnottomuuden lisääntymiseen.
- Helsingissä maahanmuuttajataustaisten asunnottomien määrä pieneni 100 henkilöllä vuodesta 2015 vuoteen 2016. Koko maassa vähennystä oli 60 henkilöä. Vuonna 2016 joka neljäs Suomen asunnottomista oli maahanmuuttajataustainen. Heistä kolme

neljäsosaa on helsinkiläisiä. Hyvästä kehityksestä huolimatta tilanteeseen sisältyy asunnottomuuden hallinnan kannalta riski, koska merkittävä osa oleskeluluvan saaneista on kertaluonteisen ja lyhytaikaisen tuen turvin sijoittunut yksityisille vuokramarkkinoille, joista osa hyvin kirjavien sopimusehtojen varassa. Asumisen jatkuvuus edellyttää vuokranmaksukykyä ja säännöllistä toimeentuloa, myös tuen päättymisen jälkeen. Asunnottomiksi joutuvat maahanmuuttajat saattavat joutua olosuhteisiin, jotka vaarantavat heidän välttämättömän toimeentulonsa ja huolenpidon ja joka altistaa hyväksikäytölle.

- Hallituksen kesäkuussa 2016 hyväksymässä asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmassa (2016–2019) korostetaan itsenäisen asumisen turvaamista tukipalveluin ja itsenäisen asumisen onnistumista mahdollisesti uhkaaviin tekijöihin puuttumista esim. asumisneuvonnan keinoin. Ympäristöministeriö ja ARA edistävät asumisneuvonnan laajentamista kaikkiin isoihin kaupunkeihin ja kehyskuntiin. ARA myöntää avustusta asumisneuvontatoimintaan, jonka suuruus on enintään 35 % kustannuksista.

Lähde: Maahanmuuttovirasto 2017, YM 2017b, YM 2016



Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset

Tavoitteet

- Vammaisille ja kehitysvammaisille järjestetään ensisijaisesti asumista henkilöiden omissa kodeissaan. Tarvittaessa järjestetään palveluasumista, jota kehitetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja vaatimuksia. Henkilöiden osallisuutta ja yhdenvertaisuutta vahvistetaan yksilöllisellä asumisella. Uuden teknologian tuomia mahdollisuuksia hyödynnetään asumisessa. Kaikille vammaisille luodaan ihmisarvoiset olosuhteet.

Toimenpiteet

- Vammaisten ja kehitysvammaisten asumisessa pyritään siihen, että henkilön oma asunto muokataan hänelle sopivaksi. Mikäli oma asunto ei sovi esim. esteettömyssyistä, niin muutto uuteen asuntoon voi olla vaihtoehto, sillä uustuotantoa koskevat esteettömyysvaatimukset mahdollistavat vammaisten henkilöiden asumisen tavallisessa asuntokannassa. Yksilöllinen asuminen vahvistaa henkilöiden osallisuutta ja yhdenvertaisuutta yhteisöissä.
- Mikäli asuminen omassa asunnossa yhdessä erilaisten kohdennettujen palvelujen kanssa ei riitä, tarjotaan palveluasumista

kaupungin omissa yksiköissä tai ostopalveluyksiköissä.

- Palveluasumista kehitetään vastaamaan nykypäivän tarpeita ja vaatimuksia. Asuntojen tulee olla turvallisia, esteettömiä, muunneltavia sekä käyttäjänäkökulmasta toimivia koteja. Kyse voi olla asumisyksiköistä, jotka koostuvat päärakennuksesta ryhmäasuntoineen ja palveluineen sekä hajautetusti sijoitetuista asunnoista lähialueella. Uuden teknologian avulla lisätään asuntojen turvallisuutta sekä yksilön itsenäisyyttä.
- Asumisyksiköiden sijoittelussa huomioidaan mm. ympäristön soveltuvuus, esteettömyys, kulkuyhteydet sekä palveluiden ja henkilöiden tarvitsemien aktiviteettien saavutettavuus.
- Ravilaakson alueelle suunnitellaan nykyisistä Puistokodista ja Näthemmetistä integroitu uusi kehitysvammaisten yksikkö, jossa ryhmäasumiseen 15 paikkaa sekä erillisiä tukiasuntoja 6-8 kpl.
- Vammaisten ja kehitysvammaisten asumista kehitetään eri toimijoiden yhteistyönä (sosiaali- ja terveystoimi, kiinteistötoimi, kolmas sektori, rakennuttajat jne.) sekä tulevien asukkaiden ja kokemustoimijoiden kanssa.



Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset

- ESKOON asumisen alueellisessa suunnitelmassa 2014 ja Vaasan vammaispoliittisessa ohjelmassa 2014–2018 esitetyt vammaisten ja kehitysvammaisten asumisen tavoitteita noudatetaan.

Toteuttajat

- Vaasan kaupungin sosiaali- ja terveystoimet, kiinteistötoimi, kaavoitus, rakennuttajat ja rakennusyritykset, kolmannen sektorin toimijat.

Mittarit

- 12.1 Ravilaakson alueelle toteutunut uusi kehitysvammaisten asumisyksikkö
- 12.2 Kehitysvammaisten lukumäärä, joille on järjestetty asuminen omassa kodissaan + määrän muutos

Vaasan tilannekuvaus

- Kehitysvammaisten henkilöiden palveluasuminen jakautuu toiminnallisesti kolmeen osaan: autettu asuminen, ohjattu tai tehostettu asuminen ja tuettu asuminen. Autettu asuminen on eniten hoito- ja kuntoutuspainotteista. Ohjattua ja tuettua asumista

voidaan toteuttaa tavanomaisessa asuntokannassa.

- Vaasassa asuu 103 kehitysvammaista autetussa, ohjatussa tai tehostetussa asumisessa ja 46 henkilöä ovat tuetun asumisen piirissä. Lisäksi kaupungissa asuu 23 vaikeavammaista asukasta. Vaikeavammaiset eivät lukeudu kehitysvammaisten joukkoon.
- Vaasassa on 13 kehitysvammaisille tarkoitettua asumisyksikköä. Näistä kaupungin omia on 7 kpl. Näissä kaikissa yksiköissä on 149 paikkaa/kehitysvammaista vaasalaista asukasta ja 23 paikkaa /vaikeavammaista asukasta, eli yhteensä 172 henkilöä.
- Vaasan kaupungin seitsemästä kehitysvammaisten yksiköstä kolme sijaitsevat KOy Pikipruukin kiinteistöissä; Puistokoti, Näthemmet ja Kultapiha. Lakean kiinteistöissä on neljä kaupungin suorassa omistuksessa olevaa yksikköä; Mäkihovi, Purohovi, Kivikoto ja Kotikulta. Näissä asuu yhteensä 94 asukasta.
- Invalidiliiton ylläpitämässä Vaasan Validiatalossa ja Palosaaren Validiatalossa asuu yhteensä 23 vaikeavammaista asukasta. Muissa yksiköissä asuu yhteensä 55 kehitysvammaista asukasta.

Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset

Yleinen tilannekuvaus

- Vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen joko heidän omissa kodeissaan tai henkilöiden tarpeita vastaavissa palveluasumisen asumisyksiköissä lisää heidän hyvinvointiaan ja elämänlaatuaan. Yksilöllinen asuminen vahvistaa henkilöiden osallisuutta ja yhdenvertaisuutta.
- Kehittämällä palveluasumista vastaamaan nykypäivän tarpeita ja vaatimuksia syntyy lisää turvallisia, esteettömiä, muunneltavia sekä käyttäjänäkökulmasta toimivia koteja. Uuden teknologian käyttöön otolla asuntojen turvallisuus ja yksilön itsenäisyys lisääntyvät.
- **Valtioneuvosto** teki vuonna 2012 periaatepäätöksen kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta. Tavoitteena on vähentää laitospaikkoja nopeasti, suunnitellusti ja hallitusti sekä tarjota pitkäaikaisesti laitoksessa tai lapsuudenkodissa asuville aikuisille kehitysvammaisille asuntoja ja vaihtoehtoisia asumisratkaisuja.
- Asuminen tulee järjestää osana muuta asuntotuotantoa kiinteäksi osaksi eri kaupunginosien asuinalueita hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden yhteyteen.
- Nykyisillä laitospaikoilla on kuitenkin hyvin erilaisista syistä asuvia henkilöitä. Kiireellistä tai vaativaa hoitoa tarvitsevia henkilöitä tulee aina olemaan ja näitä tarpeita varten tarvitaan erityisesti kehitysvammaisuuteen erikoistunut palveluntarjoaja tulevaisuudessakin. Kunnissa toivotaankin, että juuri tällaisiin erityistilanteisiin olisi olemassa jatkossakin vahva ja osaava alueellinen toimija.
- **Vammaislainsäädäntö** on uudistuksen myllerryksessä. Tavoitteena on yhdistää nykyinen vammaispalvelulaki (laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista, 3.4.1987/380) ja kehitysvammalaki (laki kehitysvammaisten erityishuollosta, 23.6.1977/519). Vammaislainsäädännön kehittäminen kytkeytyy kiinteästi valmisteilla olevaan palvelurakennemuutokseen sekä sosiaalihuollon lainsäädännön uudistukseen.
- Uudistuksessa on otettava huomioon YK:n vammaissopimuksen kansalliselle lainsäädännölle asettamat velvoitteet ja kehitysvammaisten asumista ja palveluita koskeva periaatepäätös.
- Tämän valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan jokaisella kehitysvammaisella henkilöillä on oikeus asua samoin kuin muutkin kuntalaiset ja saada tarvitsemansa palvelut.

Lähde: Valtioneuvosto 2012



Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset

- Päämääränä on, että vuoteen 2016 mennessä laitoksissa on enintään 500 asukasta, ja että vuoden 2020 jälkeen kukaan vammainen henkilö ei asu laitoksessa.
- Kunnan velvollisuutena on seurata oman kuntansa vammaisten henkilöiden elinoloja ja viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden on tehtävä sellaisia päätöksiä, jotka edistävät kuntalaistensa tasa-arvoista oikeutta toimia yhdenvertaisina jäseninä (Vammaispalvelulaki § 3+6).
- Suomessa arvioidaan olevan 35 000–40 000 kehitysvammaista henkilöä, joista suuri osa tarvitsee runsaasti yksilöllistä apua ja tukea asumisessaan. Maassa on 18 laitosta, joiden toiminta on kokonaan tai pääosin suunnattu palvelemaan kehitysvammaisia henkilöitä.
- Toukokuussa 2009 kehitysvammalaitoksissa oli noin 2 000 henkilöä pitkäaikaispaikoilla ja lyhytaikaisessa kuntouttavassa hoidossa noin 400 henkilöä.
- Omaisten luona asuu noin 13 000 henkilöä, joista noin puolet on aikuisia kehitysvammaisia henkilöitä. Laitoshoidon vähentäminen ja aikuisten kehitysvammaisten henkilöiden lapsuudenkodeista muuttamisen mahdollistaminen edellyttää monia toimenpiteitä

asuntotarjonnan lisäämisen ohella, tärkeimpinä yksilöllistä asumista tukevat palvelut sekä asumiskustannusten hallinta.

- **ESKOON** asumisen alueellisessa suunnitelmassa (2014), joka koskee Pohjanmaata ja Etelä-Pohjanmaata, todetaan, että vaihtoehtojen kehittäminen ja alueelliset sekä yksilölliset palvelutarpeet huomioivien palveluiden tuottaminen on erityisen ajankohtaista nyt, kun kehitysvammaisten ihmisten palvelut ovat rakennemuutoksessa laitoshoidon hajauttamiseksi.
- Yksilöllisten asumisratkaisujen lisääminen edellyttää uudenlaista palveluiden suunnittelun kulttuuria. Kehitysvammaisten ihmisten asuminen on Suomessa järjestetty suurelta osin ryhmämuotoisissa asunnoissa.
- Tulevaisuudessa tarvitaan edelleen asiakkaiden ja heidän läheistensä toiveiden mukaisesti ryhmämuotoisia asumispalveluita. Palveluiden tulee tällöinkin perustua yksilökeskeiseen ja kokonaisvaltaiseen palveluiden suunnitteluun, joka mahdollistaa asiakkaan osallisuuden. Samalla lisätään myös aiempaa itsenäisempien asumismahdollisuuksia sekä riittävää henkilökohtaista apua.

Lähde: ESKOO 2014, Valtioneuvosto 2012,
Vaasan vammaispoliittinen ohjelma 2014–2018



Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset

- Tulevaisuudessa asiakkaan osallisuus korostuu sekä asumis- ja kuntoutumispalvelut ovat entistä yksilöllisempiä ja räätälöityjä. Henkilöstön koulutuksessa, rekrytoinnissa ja perehdytyksessä korostuu asiakkaan rooli oman elämänsä suunnittelijana.
- Yhteiskunnalliseen osallistumiseen ja sosiaalisen vuorovaikutukseen luodaan entistä enemmän mahdollisuuksia, mm. hyödyntämällä yhteiskunnan tarjoamia palveluita ja asiakkaan sosiaalisia verkostoja.
- Ryhmämuotoisten asumispalveluiden rinnalla kehitetään tukiasumisen palvelua, joka mahdollistaa asiakkaan asumisen muiden kuntalaisten kesellä, normaaliin asuntokantaan kuuluvassa asunnossa riittävän tuen turvin.
- Asiakasta tuetaan rooliensa monipuolistamisessa siten, että sosiaaliset suhteet ovat vastavuoroisia ja asiakas voi toimia myös avun antajan roolissa itselleen vahvoilla osa-alueilla.
- Luontaisten verkostojen tukeminen ja hyödyntäminen tukee asiakkaan hyvinvointia ja voi vähentää ostopalveluna hankittavan tuen määrää. Tukiasumisen palvelua tulee kehittää vastaamaan myös vaikeammin vammaisten henkilöiden tarpeita. Tarvittaessa tuki yksittäiseen asuntoon voidaan järjestää ympäri vuorokauden, myös teknisiä ratkaisuja hyödyntäen.

Asumisratkaisujen tulee olla yksilöllisiä, asiakas voi valintansa mukaisesti asua yksin, tai yhdessä ystävän, sukulaisen tai elämänkumppanin kanssa.

- Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymän erityisneuvola Silmu teki vuonna 2012 laajamittaisen kuntakohtaisen selvityskierroksen kehitysvammapalveluiden asiakkaista. Palvelutarpeita vuodelle 2020 kartoitettiin. Selvitystyö päivitettiin vuosina 2013–2014.
- Kehitysvammahuollon asiakkaita oli rekisterissä 1 719 henkilöä, joista 1 494 oli kehitysvammadiagnoosi. Arvion mukaan ympäri-vuorokautista apua tarjoavien asuinpaikkojen tarve kasvaa kuuden vuoden aikana 277 asunnolla. Lisäksi tarvitaan 211 asuntoa, joihin on tarjolla erilaisia tukimahdollisuuksia.
- Laitospaikat vähenisivät kuntien arvioin mukaan 44:lla vuoteen 2020 mennessä. Pääsääntöisesti laitokseen jäävät ovat 1950-luvulla ja sitä ennen syntyneitä, jotka ovat jo pitkään asuneet laitoksessa.
- Viimeisen viiden vuoden aikana on Eskoon sosiaalipalvelujen kuntayhtymä perustanut 87 uutta asuntoa asumispalveluiden piiriin. Samaan aikaan laitospaikat ovat vähentyneet 27 paikalla. Jatkossa tahti nopeutuu, kun uusia vaihtoehtoja ja uusia asuntoja luodaan laitosasukkaille.

Lähde: ESKOO 2014



Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset

- Laitoshoidon purkamisessa on tarkasti turvatta yksilön oikeudet, pohdittava mikä on koti, vältettävä pakkomuuttoja ja turvattava rauhallinen vanhuus.
- Positiivista kehitystä uhkaavat uuslaitosten ja suurten asuntokeskittymien rakentaminen sekä palvelujen kilpailutus. Taloudelliset tekijät menevät usein muiden periaatteiden edelle. Kilpailutuksella saavutetut alhaiset hinnat vaikuttavat laatuun usein negatiivisesti ja heikko asumisen laatu, muun muassa useamman hengen huoneet ja pelkästään erityisryhmille tarkoitettut isot asumisyksiköt, uhkaavat entisestään heikentää kehitysvammaisten henkilöiden oikeuksia.

	Lkm	Kv-diagnoosi	Omassa kodissa	Perheen kanssa	Laitoksessa	24/7 apu	Ei ympäri vuorokaudista apua	Tuettu asuminen	Tilapäishoitolaitoslaitoksessa	Tilapäishoitolaitoslaitoksessa
2014	1719	1494	137	827	93	418	130	97	58	191
2020			105	423	44	695	222	216	16	190
Muutos			-32	-404	-49	+277	+92	+119	-42	-1

Kehitysvammahuollon asiakkaat Pohjanmaalla ja Etelä-Pohjanmaalla.

Lähde: ESKOO 2014



Tavoite 13 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat

Tavoitteet

- Päihde- ja mielenterveyskuntoutujille järjestetään asuntoja, asumista tukevia palveluja sekä tarvittaessa tuettua ja tehostettua asumis-palvelua. Lisäksi heille järjestetään yhteisöllisyyttä lisäävää toimintaa ja tukitoimintaa. Asumisyksiköiden keskittymistä tiettyihin kaupunginosiin vältetään.

Toimenpiteet

- Nuorille, vaikeasti asutettaville päihdetaustaisille, tarvitaan yhteisöasumistyyppinen tehostettu asumisyksikkö. Sille voisi mahdollisesti löytyä tilat olemassa olevasta yksityisen omistamasta erityisryhmien yksiköstä, joka on tällä hetkellä vajaakäytössä.
- Mielenterveyskuntoutujista moni on seniori-iässä ja tarvitsee ikääntyessä psykogeriatrasta tehostettua palveluasumista. Tätä on huomioitava tehostetun palveluasumisen järjestämisessä.
- Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien yhteisöllisyyttä lisäävää toimintaa ja tukitoimintaa tuetaan. Esim. kaupungin liikunta-palveluilla ja kulttuurikeskuksella, yhdistyksillä ja asukastoiminnalla on tärkeä rooli tässä. Talojen kerhotiloja voitaisiin hyödyntää

paremmin toiminnan järjestämisessä.

- Asumisyksiköiden keskittymistä tiettyihin kaupunginosiin vältetään poikkihallinnollisella yhteistyöllä.
- Yhteistyömahdollisuudet Mustasaaren kunnan kanssa päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asumisen järjestämisessä kartoitetaan.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/sosiaali- ja terveystoimi, liikuntapalvelut, kulttuurikeskus ja kiinteistötoimi, hoivayritykset, sosiaalipsykiatrinen yhdistys ja Vaasan Setlementtiyhdistys sekä muut kolmannen sektorin toimijat.

Mittarit

- 13.1 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujille tarkoitettujen asuntojen lukumäärä
- 13.2 Nuorille, vaikeasti asutettaville päihdetaustaisille järjestetty paikkoja yhteisöasumistyyppisestä tehostetusta asumisyksiköstä

Tavoite 13 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat

Vaasan tilannekuvaus

- Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien elämäntilanne ja arjenhallintataidot paranevat asumisen, palvelujen ja muun tukitoiminnan ansiosta. Hajasijoitettu asuminen eri puolilla kaupunkia estää keskittymien muodostumista.
- **Mielenterveyskuntoutujien** tuki ja palveluasuminen toteutetaan Vaasassa ostopalveluna Sosiaalipsykiatriselta yhdistykseltä ja Setlementtiyhdistykseltä.
- Mielenterveyskuntoutujien tukiasumiselle on olemassa 6 asumisyksikköä Vaasassa, joista 4 ovat sopimussyksiköitä. Vaasa ostaa sopimussyksiköiden kaikki 72 paikkaa. Lisäksi Vaasa ostaa yksittäisiä paikkoja Vaasassa sijaitsevien Attendon ja Esperin yksiköistä. Mielenterveyskuntoutujien asumispalveluyksiköiden saatavuus Vaasassa on tällä hetkellä hyvä ja lisää yksiköitä ei tarvita.
- Vaasassa psykosiaalinen kotikuntoutustiimi vie kotiin palveluita ja tukee asukkaita. He neuvovat ja tukevat, jotta asiakkaat oppisivat pitämään itsestään huolta. Palvelu on suunnattu mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, vammaisille ja kehitysvammaisille sekä neuro-psykiatrisia haasteita omaaville henkilöille. Palvelun tuottaa sosiaali- ja terveystoimen alainen Arjenhallinnan tukipalvelut -yksikkö.
- Asunto järjestyy aina, mutta on turvattava asukkaan pysyminen siinä palveluiden ja tukitoiminnan kautta.
- Mielenterveyskuntoutujien joukossa on myös 27 vaasalaista, jotka asuvat muualla päin maata.
- **Päihdehuollon** tehostettuja asumispalveluja Vaasassa tuotetaan kolmessa asumisyksikössä, joista Silmukoti (15 paikkaa) ja Aaltokoti (9 paikkaa) ovat kaupungin omia yksiköitä. Kaupunki ostaa Vaasan setlementtiyhdistykseltä Hoivakoti Hopearannan kaikki 16 paikkaa. Lisäksi löytyy 25 valvottua tukiasuntoa.
- Sosiaali- ja terveystoimella on 25 kuntouttavan asumisen tukiasuntoa ympäri kaupunkia. Asunnot välivuokrataan mielenterveys- ja päihdekuntoutujille. Asuntoa ei voi saada ilman kotikuntoutustiimin palvelua.
- Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asumisen ja sitä tukevien palveluiden osalta Vaasan tilanne on hyvä ja valtakunnallista tilannetta parempi. Vaasassa suurin kehittämisen paikka on tällä hetkellä asiakasryhmäpainotuksessa; Nuorille, vaikeasti asutettaville päihdetaustaisille tarvitaan yhteisöasumistyyppinen tehostettu

Tavoite 13 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat

Asumisyksikkö. Yksityisellä puolella on muille erityisryhmille tarkoitettuja tiloja vapaana vajaakäytön vuoksi.

Yleinen tilannekuvaus

- Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asumispalvelut taataan sosiaalihuoltolain nojalla. Mielenterveyskuntoutujille kunnan on lisäksi mielenterveyslain (1116/1990) mukaan tarjottava mahdollisuus hänen tarvitsemaansa lääkinnälliseen tai sosiaaliseen kuntoutukseen liittyvään tuki- ja palveluasumiseen.
- Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat ovat kasvava asumispalveluita ja asumisen tukeen kohdentuvien palveluiden tarvitsijaryhmä. Samalla erikoissairaanhoidossa tavoitteena on entisestään supistaa mielenterveysongelmaisten henkilöiden laitoshoidtoa.
- Kuntoutujien asumisyksiköissä on paljon kehitettävää, jotta päästäisiin erityisryhmien asumisen laatusuositusten tasolle. Kuntoutujat asuvat useammin huoneissa kuin tavanomaisissa asunnoissa. Osa yksiköistä on asukasmäärältään suuria, ja usean erityisryhmän sekayksiköt ovat yleisiä. Yksiköissä on paljon laitospaisia piirteitä, kuten yhteisiä toimintoja ja rajoittavia sääntöjä.
- Osa yksiköistä sijaitsee kaukana palveluista huonojen kulkuyhteyksien päässä. Peruskorjausten tarve on suuri. Monesti korjausten yhteydessä tehdään myös laajennuksia, jotka kasvattavat asukasmäärää ja yksikön kokoa.
- Asumisen ja palveluiden järjestämisessä pitäisi lähteä asiakkaiden tuen tarpeista. Väliinputoajia ovat päihteitä käyttävät mielenterveyskuntoutujat ja ikääntyneet, jotka tarvitsevat aktiivisen kuntoutuksen sijaan vanhuspalveluja.
- Tavallisessa asuntokannassa asuville tarvittaisiin kevyttä ja ketterästi joustavaa kotiin vietävää tukea ja tukihenkilöitä jo ennen kuin mielenterveysongelmat tulevat esiin asumisen ongelmina.
- Asumispalvelujärjestelmä on hyvin yksikkövaltainen ja perustuu suureksi osaksi ostopalveluille. Kaupungeissa pyritään kehittämään asumispalvelujärjestelmää kohti tavallista asumista. Muutos on kuitenkin hidas, ja se tapahtuu ennen kaikkea toiminnallisesti lisäämällä kaupunkien omaa palvelutarpeen arviointia ja tehostamalla yksiköiden kuntouttamisvaatimuksia.

Lähde: ARAn raportteja 2/2018



Tavoite 14 Asunnottomat

Tavoitteet

- Asunnottomuutta pyritään vähentämään edelleen Vaasassa järjestämällä asunnottomille asuntoja, asumista tukevia palveluja sekä tarvittaessa tuettua ja tehostettua asumispalvelua.

Toimenpiteet

- Jokaiselle asunnottomalle järjestyy asunto. Edellytyksenä on se, että asukas on yhteistyökykyinen.
- Asumisessa tukea tarvitseville asunnottomille järjestetään tukiasunto, kotikuntoutusta tai kotiin vietäviä palveluja.
- Erityistä tukea tarvitseville kaupunki järjestää itse tai ostaa tuettua tai tehostettua asumispalvelua.
- Yömajatyypin tilapäisasumispalvelun toteuttamisen mahdollisuutta selvitetään. Kyseinen palvelu on tarkoitettu asunnottomille tai yösijaa vailla oleville yhdeksi yöksi kerrallaan. Myös ns. paperittomat voisivat hyödyntää palvelua. Hyviä esimerkkejä löytyy mm. Helsingistä.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/Sosiaali- ja terveystoimi, KOy Pikipruukki ja kolmannen sektorin toimijat.

Mittarit

- 14.1 Pitkäaikaisasunnottomien ja tilapäisesti asunnottomina olevien henkilöiden määrä ja jakautuminen sukupuolen, iän ja kansalaisuuden mukaan
- 14.2 Yömajatyypin tilapäisasumispalvelun toteuttamisen mahdollisuutta selvitetty

Tavoite 14 Asunnottomat

Vaasan tilannekuvaus

- Asunnottomuus on Vaasassa vähentynyt 2000-luvun aikana. Kaupungin keräämien viimeisimpien tietojen (2017) mukaan asunnottomia on 30 henkilöä, joista 4 henkilöä ovat pitkäaikais-asunnottomia. Tilapäisesti asunnottomina olevista suuri osa on alle 25-vuotiaita (47 %) tai maahanmuuttajataustaisia (40 %).
- Pelkkä asunnon puute ei ole ongelma, vaan se, että osa väestöstä ei alentuneen toimintakyvyn, päihde- ja mielenterveysongelmien tai esimerkiksi taloudellisten ongelmien vuoksi selviydy tavanomaisessa asumisessa.
- Päihdeongelmaisia asunnottomia varten valmistui oma valvottu 10-paikkainen asumisyksikkö Aaltokoti vuonna 2012. Yksikössä on nykyään 9 asukaspaikkaa.

Yleinen tilannekuvaus

- Asuntomarkkinoiden ongelmat ilmenevät kärjistyneimmillään asunnottomuutena. Osa väestöstä on pudonnut tilapäisesti tai pysyvästi normaalien asuntomarkkinoiden ulkopuolelle ja asuu sukulaisten ja tuttavien luona, erilaisissa tilapäismajoituksissa tai ääritapauksessa ulkona.

- Pitkäaikainen asunnottomuus liittyy tutkimusten mukaan tiiviisti köyhyyteen, alhaiseen koulutustasoon, työttömyyteen, päihde-, mielenterveydellisiin ja muihin sosiaalisiin ongelmiin.
- Toisaalta erityisesti suurkaupungeissa on yleistä myös tavallisten työssäkäyvien ihmisten lyhytaikainen nk. kitka-asunnottomuus, joka liittyy esim. elämänmuutoksiin, kuten parisuhde-eroon, alueiden väliseen muuttoon, asunnonvaihtoon tai taloudelliseen kriisiin.
- Asunnottomuudella on vahva yhteys asuntomarkkinoiden toimivuuteen, asumisen hintaan ja hintojen alueellisiin eroihin.
- Erityisesti suurkaupunkialueilla alkeellisimman ja heikko-laatusimmankin asunnon markkinoilla määräytyvä vuokrataso on korkea suhteessa pienituloisimman väestön maksukykyyn.
- Asunnottomuus keskittyy suurkaupunkeihin Suomessakin. ARA:n tietojen mukaan Suomen asunnottomista kahdella kolmesta oli asuinpaikka pääkaupunkiseudulla vuonna 2016.

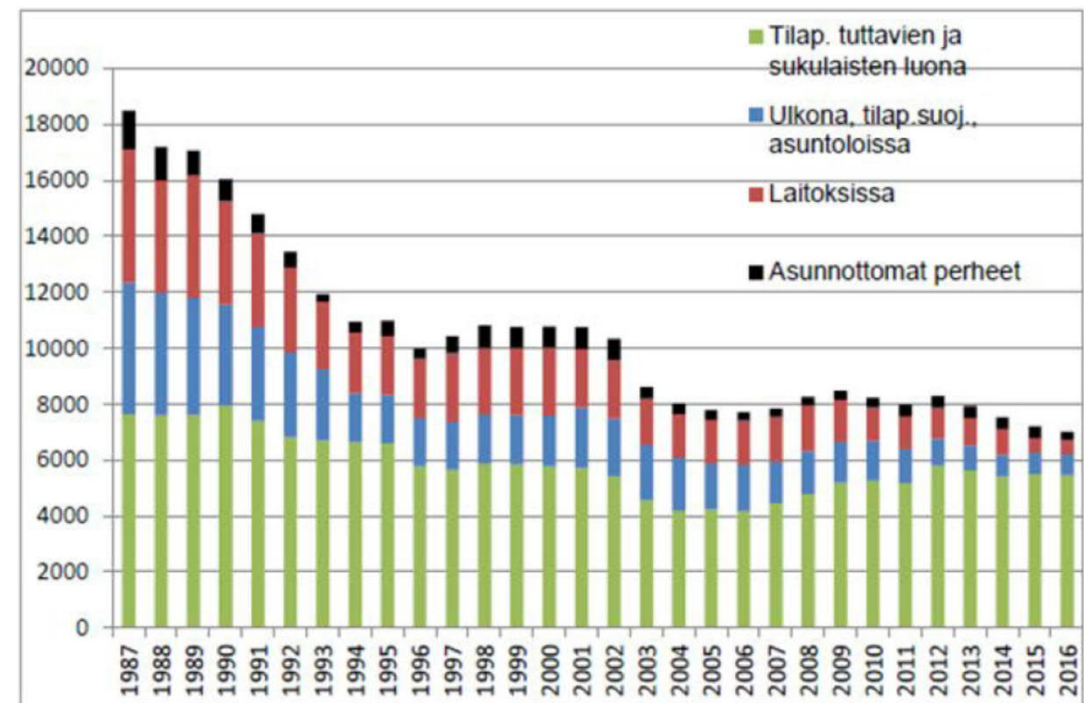
Lähde: Asuntopolitiikan kehittämiskohteita 2017.



Tavoite 14 Asunnottomat

- Suomessa oli vuoden 2016 lopussa noin 7 400 asunnottomonta. Asunnottomista noin 6 650 oli yksineläviä. Asunnottomia perheitä oli 325, ja perheissä oli keskimäärin 2,3 perheenjäsentä eli noin 760 henkilöä. Yksinasuvista asunnottomista on naisia 22 %, alle 25-vuotiaita 24 % ja maahanmuuttajia 28 %.
- Suomessa asunnottomien määrä on saatu vähennettyä lähes kolmannekseen viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana.
- Vuonna 2016 asunnottomia oli vähemmän kuin kertaakaan aikaisemmin viimeisten noin 30 vuoden aikana. Suomi on ainoa Euroopan maa, jossa asunnottomuus on 2010-luvulla vähentynyt.
- Yksinäisistä asunnottomista 82 % asui tilapäisesti tuttavien ja sukulaisten luona vuonna 2016. Ulkona, tilapäissuojissa ja asuntoloissa asui noin 11 % sekä laitoksissa ja vastaavissa 7 %.
- Kahteen jälkimmäiseen ryhmään kuuluvien määrä on supistunut eniten viime vuosina, kun taas tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asuvien määrä on kasvanut kymmenen vuoden takaiseen verrattuna ja pysynyt suunnilleen samalla tasolla viime vuosina.
- Asunnottomien maahanmuuttajien määrä moninkertaistui vuodesta 2008 vuoteen 2013, mutta kasvu on sen jälkeen pysähtynyt.

- Myös asunnottomien naisten määrä kasvoi tuntuvasti samana aikana, mutta on sen jälkeen laskenut takaisin viime vuosikymmenen keskitason lukemiin.



Asunnottomien määrä Suomessa (Lähde: ARA)

Lähde: Asuntopolitiikan kehittämiskohteita 2017.

III KAUPUNGINOSIEN KEHITTÄMINEN

Vaasan kaupunginosista* muodostuu kehittyvä, elinvoimainen ja sosiaalisesti eheä Vaasa. Kaupunginosille luodaan maankäytölliset edellytykset kehittyä viihtyisinä ja monipuolisina asuinalueina. Pääpaino on keskusta-alueen kehittämisessä. Täydennysrakentaminen on tärkeimpiä keinoja vaikuttaa nykyisten alueiden kehitykseen, ja kaupunki pyrkii aktiivisesti luomaan sille edellytyksiä. Uusien ja vanhojen asuinalueiden suunnittelussa korostuvat palveluiden toimivuus, saavutettavuus ja esteettömyys.

Kaupunginosien sosiaaliseen kestävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota, jotta kehitys olisi mahdollisimman tasainen ympäri kaupunkia. Eri väestöryhmille luodaan mahdollisuuksia asua eri kaupunginosissa pyrkimyksenä saada aikaan mahdollisimman monipuolinen väestörakenne ympäri kaupungin. Näin ehkäistään tiettyjen väestöryhmien keskittymistä tietyille alueille, mikä voi johtaa alueiden eriytymis- tai segregaatiokehitykseen.

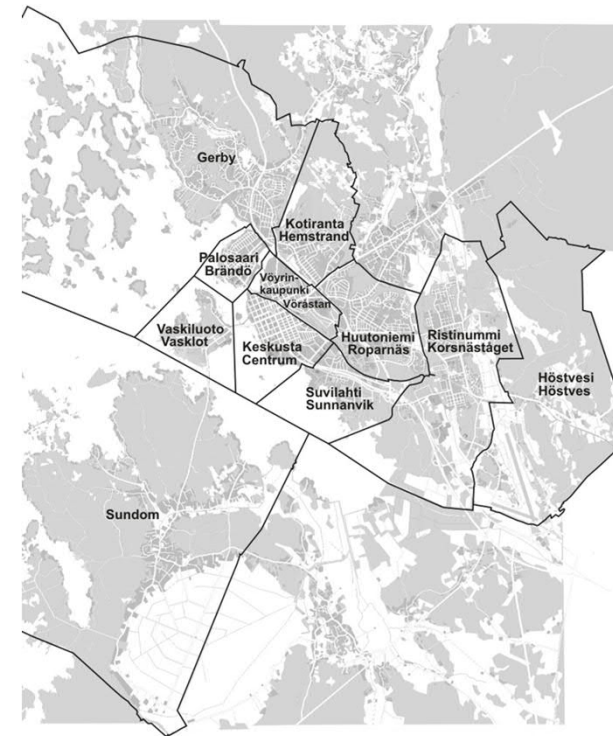
Kaupunginosien asuinalueiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntomarkkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä väestökehitystrendeihin, kuten vieraskielisen ja ikääntyneen väestön kasvuun.

Kaupunginosien tavoitteet:

Tavoite 15 Kaupunginosien kehittäminen

Tavoite 16 Palvelut, saavutettavuus ja esteettömyys

Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus



*) Kaupunginosilla tarkoitetaan Vaasan kaupungin tilastollisia suuralueita, joita on 12 kpl. Vähänkyrön suuralue puuttuu kartasta.

Tavoite 15 Kaupunginosien kehittäminen

Tavoitteet

- Kaupunginosien/suuralueiden kehittämismahdollisuuksia edistetään luomalla täydennysrakentamismahdollisuuksia asunnoille ja muille toiminnoille maankäytön suunnittelun keinoin. Kerrostalotuotannon pääpaino on nyt ja jatkossa kaupungin keskusta-alueella. Pien- ja rivitalotuotannon pääpaino on esikaupunkialueilla. Nykyisen asuntokannan uudistumismahdollisuudet turvataan mahdollistamalla esim. lisäkerrosten rakentamisen ja rakennusten purkamisen. Kaupunginosakeskusrakenne -ohjelmalla kaupunginosa-kehittämisestä tulee suunnitelmallisempaa.

Toimenpiteet

- Kaupunginosien kehittämisen mahdollisuuksia kartoitetaan työn alla olevalla kaupunginosakeskusrakenne -ohjelmalla. Kaavoituksen vetämää ohjelmaa laaditaan monialaisesti eri hallintokuntien ja yksiköiden yhteistyönä. Työn tavoitteet ovat:
 - kaupunginosien ja liikenneyhteyksien nykytilan selvittäminen,
 - kaupunginosakeskusrakenteen vuoden 2040 tavoitetilanteen kuvaaminen ja

- selkeän toimenpideohjelman esittäminen eri kaupunginosien kehittämiseksi (päätoksenteon pohjaksi).

Toimenpideohjelma tulee sisältämään mm. kaupunginosien kaavamuutoskohteet, kiinteistökehityshankkeet (julkinen ja yksityinen), joukko- ja kevyen liikenteen yhteyksien parantamishankkeet ja infrarakentamisen (budjetointi ja aikataulutus).

- Täydennysrakentamista edistetään kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin sekä kehittämällä kannustimia (esim. lisärakennusoikeus). Asuntojen täydennysrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, mikä turvaa mm. palveluiden säilymisen ja mahdollistaa joukko-liikenteen parantamisen. Vaasasta löytyy lähes 100 yksityisessä omistuksessa olevaa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevaa rakentamatonta pientalotonttia, joiden rakentumista voidaan edistää mm. rakentamiskehotuksilla.
- Yksittäisten suunnittelukohteiden ja sirpalemaisien toteuttamisen sijaan tulee tulevaisuudessa panostaa laajempiin alueellisiin tarkasteluihin, joihin sisältyy myös arviointi rakennusten käyttö-tarkoitusten muutosmahdollisuuksista. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia kartoittavassa aluetarkastelussa tulee hallinta-

Lähde: Kaupunginosakeskusrakenne (2017)



Tavoite 15 Kaupunginosien kehittäminen

muotojakauman lisäksi huomioida aina myös alueiden erilaiset ominaisuudet kuten esim. saavutettavuus, vetovoimaisuus, rakennuskustannukset sekä asuntojen paikallinen hintataso. Täydennysrakentamista edistävän aluekehittämisen tulee olla tiedostettua, hallittua ja ajanmukaiseen tietoon perustuvaa.

- Täydennysrakentamisalueilla asuntoja tulee suunnitella erityisesti niille ikä- tai väestöryhmille, jotka monipuolistavat alueen asukasrakennetta. Näin voidaan tukea eri väestöryhmien asumisuria ja mahdollistaa elinkaariasuminen omalla asuinalueella. Vuokra-asuntovaltaisilla alueilla pyritään lisäämään omistusasuntojen määrää ja vastaavasti omistusasuntovaltaisilla alueilla pyritään lisäämään vuokra-asuntojen määrää, jotta asuntotarjonta olisi mahdollisimman monipuolinen.
- Uudet asuinalueet pyritään rakentamaan siten, että ne täydentävät nykyistä kaupunkirakennetta, mikä on yleensä huomattavasti kustannus- ja energiatehokkaampaa kuin sellaisten asuinalueiden toteuttaminen, jotka sijaitsevat irrallaan nykyisestä kaupunkirakenteesta (ks. myös tavoite 5 Energia). Täydennysrakentamisella voidaan hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa sekä minimoida kalliita uusinwestointeja.

- Nykyisen asuntokannan uudistumismahdollisuudet turvataan mahdollistamalla esim. lisäkerrosten rakentamisen. Purkavalle lisärakentamiselle, eli nykyisten rakennusten korvaamiselle uusilla, luodaan maankäytölliset edellytykset.
- Esikaupunkialueiden houkuttelevuutta tuetaan toimenpiteillä, jotka lisäävät asuinympäristöjen viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/tekninen toimi.

Mittarit

- 15.1 Asuntotuotannon määrä suuralueittain
- 15.2 Kaupunginosakeskusrakenne -ohjelma valmistunut

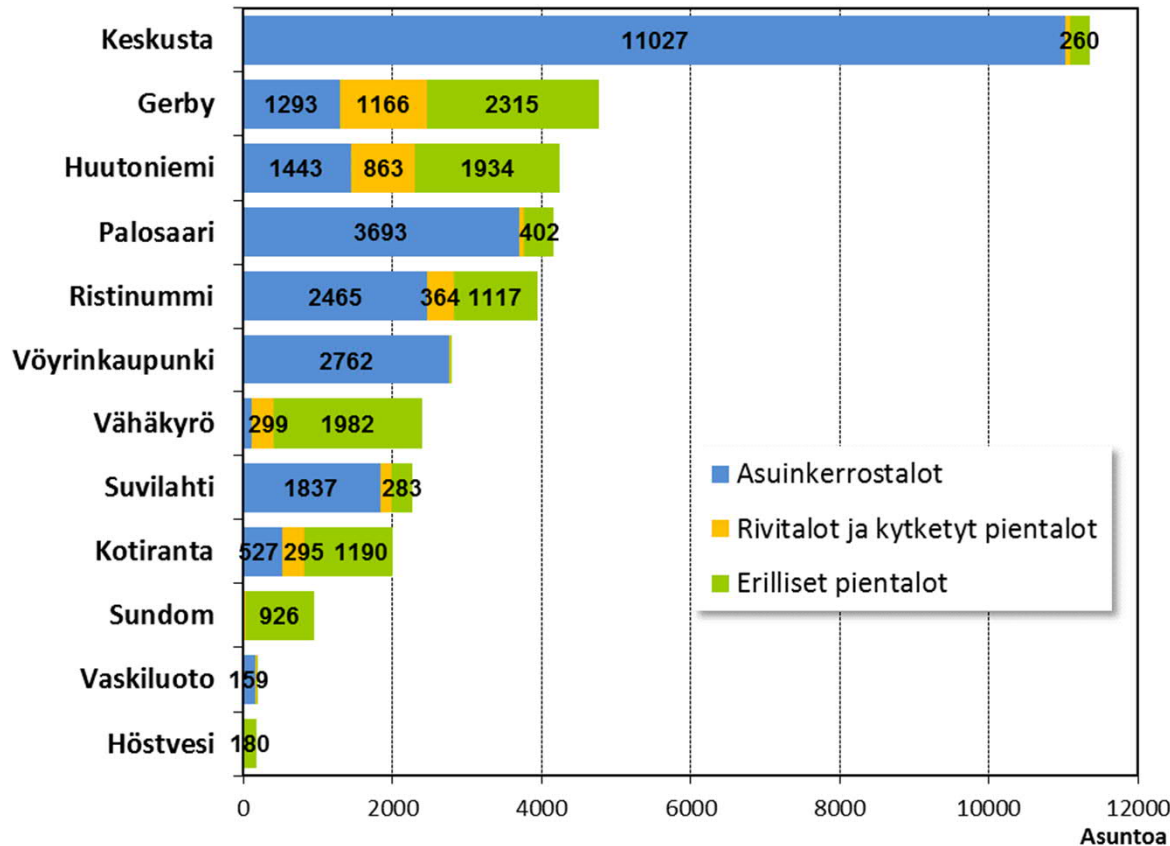
Tilannekuvaus

- Laajamittaista täydennysrakentamista on Vaasassa tehty vähän. Monet esikaupunkialueet ovat asuntokannaltaan yksipuolisia ja niiden rakennuksista merkittävä osa on peruskorjausikässä. Riski kontrastin kasvamisesta uusien ja vanhojen alueiden välillä on olemassa. Eri talotyyppien rakentaminen keskittyy voimakkaasti eri alueille (kerrostaloja keskusta-alueelle ja pientaloja lähiöihin).



Tavoite 15 Kaupunginosien kehittäminen

ASUNTOKANTA SUURALUEITTAIN JA TALOTYYPEITTÄIN



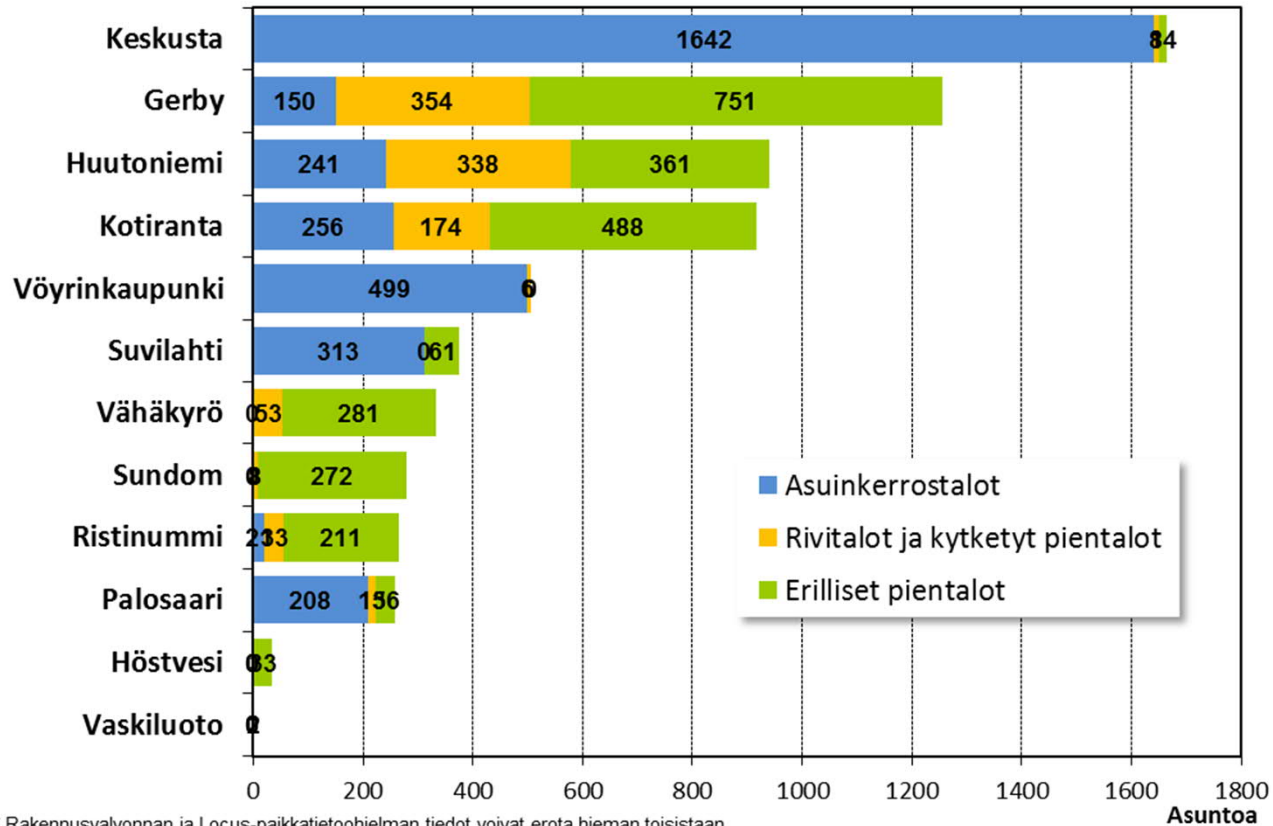
LÄHDE: PAIKKATIEPALVELUT, VAASAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖTOIMI 25.5.2018

- **Asuntokannasta** lähes kolmasosa sijaitse keskustassa. Kaupungin asukkaista kuitenkin vain noin viidesosa asuu keskustassa, mikä johtuu yksin asuvien suuresta määrästä alueella.
- **Kerrostaloasunnoista** noin 44 % ovat keskustassa. Kerrostalo-asuntoja on runsaasti myös keskustan lähialueilla, eli Palosaaren, Vöyrinkaupungin ja Suvilahden alueilla. Ristinumella kerrostalo-asuntoja on huomattavan paljon siihen nähden, että alue sijaitsee muihin kerrostalovaltaisiin alueisiin verrattuna kaukana keskustasta (noin 6 km). Ristinumella kerrostaloasuntojen osuus on noin 62 %. Vaasasta ei löydy toista aluetta, jossa olisi yhtä paljon kerrostaloja yhtä kaukana keskustasta. Esim. Gerbyn suuralueella on melkein puolet vähemmän kerrostaloja ja suuri osa niistä sijaitsevat Gerbyn suuralueeseen kuuluvien Isolahden ja Vetokannaksen pienalueilla noin 2-3,5 km päässä keskustasta. Sama koskee Huutoniemeä.
- **Pientaloalueista** merkittävimmät ovat Gerby, Vähäkyrö ja Huutoniemi. Pientaloja on runsaasti myös Kotirannan, Ristinummen ja Sundomin alueilla.
- **Rivitaloista ja kytketyistä pientaloista** noin 60 % sijaitsevat Gerbyn ja Huutoniemen alueilla.

Tavoite 15 Kaupunginosien kehittäminen

ASUNTOTUOTANTO SUURALUEITTAIN JA TALOTYYPEITTÄIN 2000-2017



* Rakennusvalvonnan ja Locus-paikkatietoohjelman tiedot voivat erota hieman toisistaan.

LÄHDE: PAIKKATIEOPALVELUT. VAASAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖTOIMI 17.7.2018

- Uusista **kerrostaloasunnoista** noin puolet valmistui keskustaan vuosina 2010–2017. Kun mukaan lasketaan Vöyrinkaupungin, Suvilahden ja Palosaaren alueet, osuus nousee noin 80 %:iin. Kerrostaloasuntojen tuotanto on siis keskittynyt voimakkaasti Vaasan keskusta-alueelle. Trendi vahvistunee jatkossa etenkin Ravilaakson uuden asuinalueen rakentumisen myötä.
- Erillisistä pientaloasunnoista** lähes kaksi kolmasosaa valmistui Gerbyn, Kotirannan ja Huutoniemen suuralueille vuosina 2000–2017.
- Rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen** asunnoista lähes 90 % valmistui Gerbyn, Huutoniemen ja Kotirannan suuralueille vuosina 2000–2017.

Tavoite 16 Palvelut, saavutettavuus ja esteettömyys

Tavoitteet

- Uusien ja vanhojen asuinalueiden suunnittelussa korostuvat palveluiden toimivuus, saavutettavuus ja esteettömyys. Esteettömien asuinympäristöjen edistäminen on keskeinen asia ikääntyvän väestön voimakkaan kasvun johdosta.

Toimenpiteet

- Uusien alueiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota julkisten ja yksityisten palvelujen oikea-aikaiseen toteutukseen ja tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen alueille. Palveluille varmistetaan riittävä asukaspohja. Alueiden väestökehitystä seurataan tarkkaan, jotta esim. väestöltään vähenevää aluetta voitaisiin tukea riittävän ajoissa luomalla alueelle täydennysrakentamismahdollisuuksia.
- Asuinalueiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota, jotta yksikään alue ei jäisi erilliseksi saarekkeeksi laidalle tai toiminnoiltaan pelkästään asumisen paikaksi. Tämä on keskeinen asia uusien asuinalueiden ohjelmoinnissa ja suunnittelussa. Olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta erillään sijaitsevien asuinalueiden toteuttamista tulee välttää. Uudet alueet on ensi-

sijaisesti toteutettava nykyisen yhdyskuntarakenteen sisälle tai heti sen viereen, rakennetta laajentaen.

- Palveluiden ja työpaikka-alueiden saavutettavuutta parannetaan kehittämällä joukkoliikenneyhteyksiä sekä kävely- ja pyörätieverkostoja. Viihtyisyyteen kiinnitetään huomioita joka alueella.
- Esteettömyyteen kiinnitetään erityistä huomiota niin talo-, kortteli- kuin asuinalueitasolla. Uusista kaupunginosista ja asuinalueista tehdään mahdollisimman ikäystävällisiä (ks. Erityisryhmien asuminen/ikäntyvät). Esteettäviä virkistytymispaikkoja luodaan eri puolille kaupunkia. Kaupunginosien esteettömyyden paranemista edistetään mm. esteettömyyskartoituksilla. Viimeisin kartoitus tehtiin kesällä 2018.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/tekninen toimi, kaupunkikehitys.

Mittarit

- 16.1 Esteettäviä virkistytymispaikkoja luotu
- 16.2 Esteettömyyskartoituksissa esiin nostettujen toimenpiteitä vaativien asioiden toteutuksen seuranta

Lähde: Vaasan kaupunginosien esteettömyyskartoitusten raportti (2018).

Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

Tavoitteet

- Kaupunginosien kehittämisessä sosiaaliseen kestävyYTEEN kiinnitetään erityistä huomiota, jotta kehitys olisi mahdollisimman tasainen ympäri kaupunkia. Asuntotuotantoa ohjataan siten, että erilaisilla asukkailla ja asukasryhmillä on mahdollisuus löytää tarpeensa ja maksukykyensä mukainen asunto eri alueilta. Alueiden erilaisuus otetaan paremmin huomioon maankäytön ja muussa suunnittelussa.

Toimenpiteet

- Asumisen suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asunto-markkinoille tulevien nuorten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asumismahdollisuuksiin sekä maahanmuuttajataustaisen väestön ja pienten asutokuntien määrän kasvuun. Eri väestöryhmien asumismahdollisuudet eri alueilla turvataan aluekohtaisilla asunto- ja maapoliittisilla linjauksilla (ks. Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017).
- Vaasassa monet esikaupunkialueet ovat asutokannaltaan yksipuolisia ja niiden rakennuksista merkittävä osa on peruskorjaus-

lässä. Riski kontrastin kasvamisesta uusien ja vanhojen alueiden välillä on olemassa. Alueiden välistä eriytymiskehitystä seurataan systemaattisesti ja suunnataan toimia kohdennetusti sen mukaan, missä niitä eniten tarvitaan. Hallintokuntien yhteistyö on keskeisessä asemassa eriytymiskehityksen torjunnassa.

- Kaupunki torjuu alueiden segregaatiokehitystä mm. tukemalla ESR-rahoitteisia hankkeita. Yhtenä esimerkkinä toimii Ristinummen, Vähänkyrön, keskustan, Vöyrinkaupungin, Palosaaren ja Suvilahden suuralueilla toimiva kolmevuotinen ESR-hanke Osallisuuden askeleet työllistymispoluille (OSAT). Hankkeen kohderyhmänä on kaikkein vaikeimmassa työmarkkina-asemassa ja syrjäytymisvaarassa olevat työttömät ja työelämän ulkopuolella olevat työikäiset henkilöt. Toinen ESR-hanke nimeltään Pidä huolta frendistä on käynnissä Vaasassa ja Kyrönmaalla. Hankkeen kohderyhmänä on kaikkein vaikeimmassa työmarkkina- ja koulutusasemassa sekä syrjäytymisvaarassa olevat 17–29 -vuotiaat henkilöt. Kyseiset hankkeet ovat tärkeitä segregaation torjunnan kannalta.
- Kaupunginosissa ja asuinalueilla on tarvetta uudentlaisille kohtaamisen ja yhdessäolon paikoille. Tarpeeseen voidaan vastata

Lähde: Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017



Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

yhteis- ja asukastilojen monipuolisemmalla ja joustavammalla käytöllä. Tähän kiinnitetään erityistä huomiota Ravilaakson uuden asuinalueen suunnittelussa.

Toteuttajat

- Vaasan kaupunki/tekninen toimi, kaupunkikehitys.

Mittarit

- 17.1 Kaupungin suuralueita kuvaava sosioekonominen seurantaraportti päivitetty vuonna 2018/2019
- 17.2 Käynnissä olevien kaupungin rahoittamien hankkeiden tai muiden toimintojen määrä, joilla torjutaan segregatiota

Tilannekuvaus

- Monet kaupunginosat ovat uuden haasteen edessä, kun väestö vanhenee ja osin myös vähenee. Samanaikaisesti muunkielisten määrä kasvaa voimakkaasti monella alueella.
- Muunkielisten määrä on pitkään kasvanut voimakkaasti Vaasassa kaupunkiin suuntautuvan voimakkaan maahanmuuton myötä. Vaasan väkiluku kasvoi 5 928 asukkaalla vuosina 2000–2017. Muunkielisten osuus kasvusta oli 74,6 %, suomenkielisten osuus

11,6 % ja ruotsinkielisten osuus 13,8 %. Kaupungin muunkielisten asukkaiden määrä on yli kolminkertaistunut 2000-luvulla.

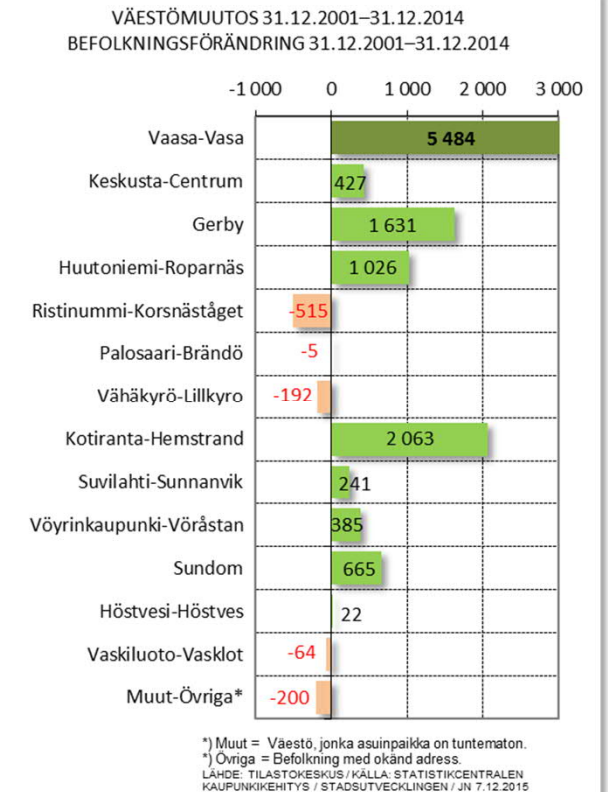
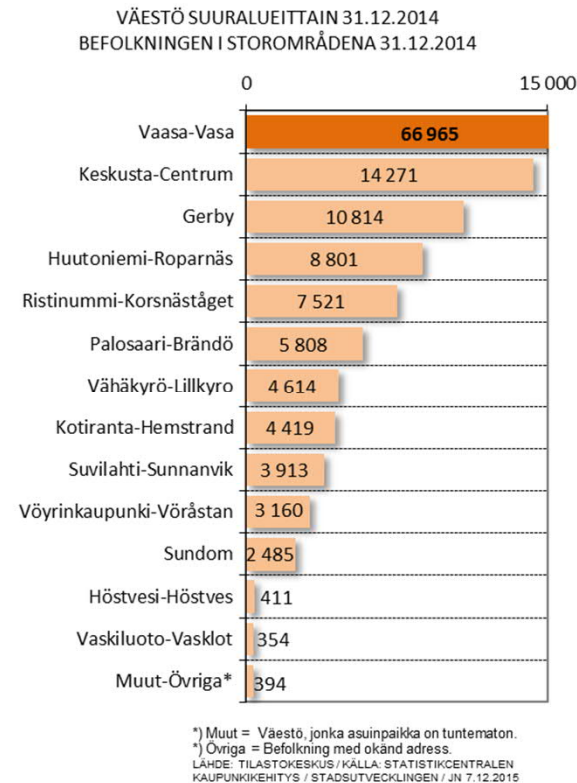
- Suuralueittain tarkastellen Vaasan muunkieliset keskittyvät voimakkaasti keskustan, Ristinummen ja Vöyrinkaupungin alueille. Keskustassa asui 1 088, Ristinummella 1 056 ja Vöyrinkaupungilla 799 muunkielistä henkilöä vuoden 2016 lopussa. Näillä alueilla asuu yhteensä 2 795 muunkielistä, mikä on yli puolet kaupungin muunkielisestä väestöstä. Muunkielisten määrä on myös kasvanut voimakkaimmin näillä alueilla.
- Muunkielisten joukossa on runsaasti lapsiperheitä, eli heidän määrän kasvu alueella edistää päivähoito- ja koulupalveluiden säilymistä. Esim. Ristinummen alueen ns. kantaväestö rupeaa olemaan suurilta osin varsin ikääntynyt. Lapsimäärä on pitkään vähentynyt. 2000-luvulla tapahtunut alueen muunkielisten määrän kolminkertaistuminen on hillinnyt lapsimäärän laskua. Ristinummella muunkielisten 0–19-vuotiaiden määrä on 2000-luvun aikana kasvanut noin 250:lla, kun suomenkielisten 0–19-vuotiaiden määrä on vähentynyt yli 500:lla ja ruotsinkielisten 0–19-vuotiaiden määrä noin 70:lla. Alueella asuu 1 165 suomenkielistä, 324 muunkielistä ja 165 ruotsinkielistä 0–19-vuotiasta (2017). Muunkielisten 0–19-



Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

vuotiaiden osuus alueen kaikista 0–19-vuotiaista on siis lähes 25 %.

- Sama kehityskulku koskee kaupungin muita muunkielisten suosimia alueita, joskin esim. keskustassa suomen- ja ruotsinkielisten lasten määrän väheneminen ei ole ollut yhtä dramaattista kuin Ristinummmella. Keskustassa suomen- ja ruotsinkielisten tilanne pienten lasten osalta on ollut jopa yllättävän hyvä; 2000-luvulla 0–6 --vuotiaiden suomenkielisten määrä on pysynyt suunnilleen samana, kun ruotsinkielisten 0–6-vuotiaiden määrä on kasvanut.
- Muutoin suomen- ja ruotsinkielisten lapsimäärän kasvu keskittyy vahvasti esikaupunkien pientaloalueisiin nuorten lapsiperheiden suosiessa niitä.
- **Väestömuutosta suuralueittain** kuvaava tilasto osoittaa, että merkittävä osa kaupungin väestönkasvusta on keskittynyt pientalorakentamisen alueille, eli Kotirannan, Gerbyn ja Huutoniemen alueille. Väestö on kasvanut melko voimakkaasti myös keskusta-alueella vilkkaan kerrostalorakentamisen myötä. Väestö on vähentynyt vain muutamilla alueilla. Eniten väestö on vähentynyt Ristinummmella ja Vähässäkyrössä.



Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

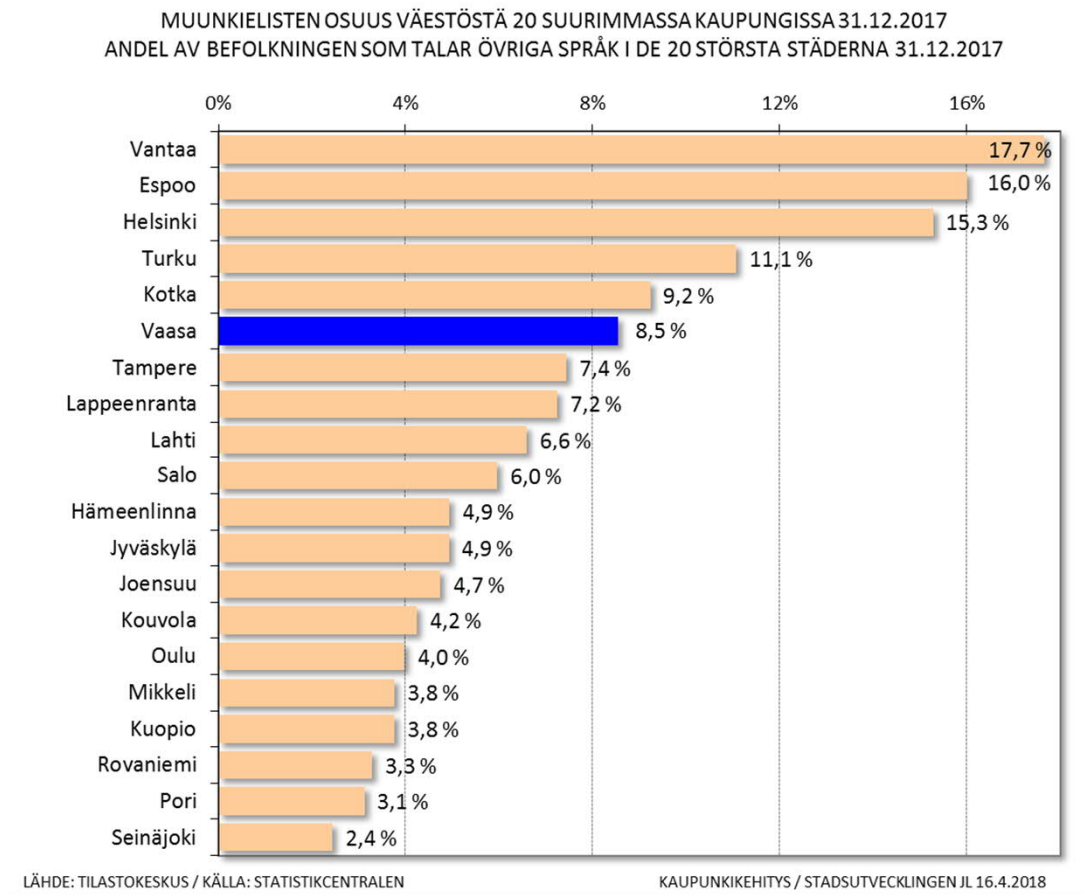
- Vaasa kuuluu Suomen monikulttuurisimpiin kaupunkeihin. Muunkielisen väestöosuus (8,5 %) on kuudenneksi korkein maan suurimpien kaupunkien joukossa. Muunkielisten määrä on yli nelinkertaistunut Vaasassa 2000-luvun aikana. Kasvun ennustetaan jatkuvan voimakkaan myös jatkossa muodostaen merkittävän osan kaupungin koko väestönkasvusta.
- Muunkielisten joukkoon sisältyy hyvin monenlaisia, erilaisessa elämäntilanteessa ja erilaisista lähtökohdista tulevia ihmisiä. Maahanmuuton jatkuminen tarkoittaa Vaasalle tarvetta varmistaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta markkinoilla. Vuokra-asumisessa myös asumisohjauksen ja sosiaalisen isännöinnin merkitys on tärkeä kulttuurien yhteensovittamisessa.
- Maahanmuuttajataustaisten perheiden toimeentulon vakiintuessa ja taloudellisen tilanteen parantuessa, halutaan asumistasoa yleensä nostaa. Tällöin maahanmuuttajataustaisten henkilöiden asumisura noudattaa hyvinkin kantaväestön asumisuraa. Vaasaan muuttaa työn perässä myös kansainvälisiä osaajia, jotka haluavat asettua asumaan kansainvälisen liikenteen solmukohtaan Vantaalle. Heidän toiveenaan on usein laadukas asuminen mielekkäässä ympäristössä.
- Suuri osa muunkielisistä on heikossa sosioekonomisessa asemassa pitkän aikaa maahantulon jälkeen. Kaupungista toiseen havaittu kehityskulku, jossa muunkieliset asettuvat asumaan samalle alueelle kantaväestön vähäosaisten kanssa on suuri ongelma. Syy on asumisen alhaisempi hintataso ja tilannetta pahentaa se, että Kela on tiukentanut toimeentulotukiasiakkaiden asemaa alentamalla toimeentulotuessa hyväksyttävää enimmäisvuokratasoa. Tämä voimistaa segregaatiota entisestään, koska se ohjaa väkisinkin pienituloisia asiakkaita tiettyihin kaupunginosiin. Kaupungin asettamat vuokratason enimmäisrajat olivat korkeammat.
- Vaasassa on tunnistettavissa asuinalueita, joilla korostuu kielteisen eriytymiskehityksen merkkejä. Tällaisilla asuinalueilla esimerkiksi työttömien ja pienituloisten asuntokuntien osuus on suurempi kuin muilla alueilla. Asuinalueiden välinen sosioekonominen eriytyminen Vaasassa on kasvanut 2000-luvulla. Erityisesti pienituloisuus on yhä tyypillisempää lähiöissä ja 1970- ja 1980-lukujen kerrostaloalueilla, ja myös eri tuloryhmien sijoittuminen erillisille asuinalueille on voimistunut. Vuokra-asuntokannan keskittyminen ja muunkielisten korkeampi osuus tietyillä alueilla ovat osin havaitun eriytymisen taustalla.

Lähde: Vaasan suuralueet 2000-luvulla.



Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus

- Maa- ja asuntopolitiikalla on erityinen merkitys uusien asuinalueiden sosiaalisen eheyden varmistamisessa huolehtimalla alueen vuokra- ja omistusasumisen tasapainosta ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta niin huoneisto- kuin talotyyppin osalta. Jo rakennetuilla alueilla alkaneen eriytymiskehityksen pysäyttäminen on haastavaa, sillä esimerkiksi asuntojen hallintamuotoihin on vaikeaa vaikuttaa jälkikäteen. Täydennysrakentamisella ja purkavan uudistamisen hankkeilla voidaan parantaa tilannetta. Niiden yhteydessä voidaan monipuolistaa esimerkiksi vuokratalovaltaisia alueita edellyttämällä alueelle myös omistusasuntojen rakentamista. Asuntopolitiikalla tehdyt ratkaisut asuinalueiden hallintamuodossa eivät yksin riitä sosiaalisen eriytymiskehityksen ehkäisemiseen tai vähentämiseen, vaan lisäksi tarvitaan erilaisia sosiaalipoliittisia toimenpiteitä. Kaupunki seuraa jatkuvasti sosiaalisen eheyden tilannetta asuinalueilla. Eheyttä tukevia toimenpiteitä tehdään aina räätälöidysti alueittain yhdessä kaupungin hallinnonalojen yhteistyönä esim. kolmannen sektorin kanssa, ks. esim. Osallisuuden askeleet työllisyyspoluille (OSAT-hanke).



LÄHTEET JA LIITTEET

- Lähteet
- Liite Seurantaohjelma



Lähteet

- ARA 2017a. Erityisryhmien markkinakatsaus.
- ARA 2017b. Selvitys ARA-vuokra-asuntokannalle tehdyistä kehittämistoimenpiteistä vuosina 2005–2016.
- ARA 2017c. Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli. Selvitysraportti. ARA:n ylijohdaja Hannu Rossilahti.
- ARA 2017d. NÄKÖKULMA: Kysyntä- vai tarjontatuki? -asumisen tukipolitiikassa ei ole yhtä oikeaa vastausta.
- ARA 2018a. Miksi valtion kannattaa tukea asuntorakentamista? http://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/ARAvaanariblogi/Miksi_valtion_kannattaa_tukea_asuntorake%2846641%29
- ARA 2018b. Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin.
- ARA 2018c. Erityisryhmien investointiavustus.
- ARA 2018d. Asuntomarkkinakatsaus 1/2018.
- ARAn raportteja 2/2018. Selvitys mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asuntokannan tilasta ja asumista tukevista palveluista
- Eduskunnan tarkastusvaliokunta 2017. Asuntopolitiikan kehittämiskohteita.
- ESKOO 2014. Asumisen alueellinen suunnitelma 2014. Vammaisten henkilöiden asumista koskeva alueellinen suunnitelma Etelä-Pohjanmaalla ja Pohjanmaalla. Katja Valkama.
- Hypon asuntomarkkinakatsaus Q1/2018. http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2018/02/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_helmikuu2018_final.pdf
- Hypon asuntomarkkinakatsaus Q2/2018. http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2018/05/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_toukokuu2018.pdf
- HYTE-suunnittelu Vaasassa 2017 ja 2018. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen työpaja 24.11.2017, työpaperi. HYTE-koordinaattorin toimen perustaminen. Marjo Hannu-Jama.
- Ikääntymispoliittinen ohjelma 2010 – 2015. Vaasan kaupunki.
- Jyväskylä 2018. Pysäköinti – Hallinta ja normit. <http://www2.jkl.fi/kaavakartat/pysakointi/pysakointiraportti.pdf>
- KAKS 2017. Ikääntyvä väestö ja toimintakyvyn ylläpito. Esko Hussi, Esa Mäkinen ja Erkki Vauramo. Kunnallissalan Kehittämissätiö.
- Kaupunginosakeskus rakenne 2017. Kaupunginosakeskus – työryhmän tehtäviä. Vaasan kaupungin kaavoitus.
- Kotouttamisohjelma 2014-2017. Maahanmuuttajaneuvosto 12.11.2013, Vaasan kaupunki.
- KTI Markkinakatsaus – Syksy 2017. <https://kti.fi/wp-content/uploads/KTI-Markkinakatsaus-syksy-2017.pdf>
- Maahanmuuttovirasto 2017. Kiintiöpakolaiset.
- Maankäytön toteuttamisohjelma 2018-2022. Vaasan kaupunki, kaavoitus.
- Maapoliittinen ohjelma 2014. Vaasan kaupunki, kiinteistötoimi.
- Matti Kortteinen & Mari Vaattovaara 2015. Segregaation aika. Yhteiskuntapolitiikka 80 (2015):6.
- OECD 2018. Education at a Glance.
- Osallistumisohjelma 2017-2020. Vaasan kaupunki
- Owal Group 2017. Ikääntyneiden asumistarpeiden ennakointi ja varautuminen. Ennakointityön raportti.
- Pikipruukin strategia 2017–2020. <https://www.pikipruukki.com/documents/84798/88417/Strategia+2017-2020+suo.pdf/138271eb-1c17-4af6-a223-e4ac8e52609b>

Lähteet

- Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strateginen ohjelma 2015. Ratkaisujen Suomi. Hallituksen julkaisusarja 10/2015.
- Rakennusteollisuus 2018. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Ilmasto-ymparisto-ja-energia/Ilmasto-ja-energiapolitiikka/>
- Rakennusteollisuus RT:n Suhdannekatsaus 3/2018.
- Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 2017. Kiinteistötoimi, Vaasan kaupunki.
- Sisäministeriö 2018. <http://intermin.fi/maahanmuutto/turvapaikanhakijat-ja-pakolaiset>
- Sosiaali- ja terveysministeriön raportti 2016:53 Maahanmuuttajanaisten ja – miesten asemasta ja sukupuolten tasa-arvosta
- Suomen Kuntaliitto ja Ympäristöministeriö 2009. Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. Helsinki.
- Suuralueittainen väestöennuste 2030. Kaupunkikehitys. Vaasan kaupunki.
- SYKE 2017. Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa, Vaasan kaupunki. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20/2017.
- Tampereen kaupunki 2017. Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018-2021
- Tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelma 2017. Vaasan kaupunki.
- Vaasan kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelma 2016.
- Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka 2017.
- Vaasan kaupunginosien esteettömyyskartoitusten raportti 2018.
- Vaasan seudun elinvoimastrategia 2016-2020. https://www.vaasa.fi/sites/default/files/vaasan_seudun_elinvoimastrategia_fi_vedos150916.pdf
- Vaasan suuralueet 2000-luvulla. Neljän muuttujan sosioekonominen tarkastelu. Kaupunkikehitys, Vaasan kaupunki. 2015.
- Vaasan vammaispoliittinen ohjelma 2014–2018.
- Valtioneuvosto 2012. Periaatepäätös. Kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palvelujen turvaamisesta
- Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset 2018.
- Virtanen 2017. Asumiskokemuksia uusista vantaalaisista kerrostaloasunnoista ja -alueista. Vantaan kaupungin selvitys.
- VTT 2016. Asuntotuotantotarve 2015–2040.
- YM – Palvelukortteli 2017. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/79297/YMra_3_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- YM 2008. Kuntatalous ja yhdyskuntarakenne.
- YM 2015. Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus
- YM 2016. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016 – 2019.
- YM 2017a. Ikääntyneiden asumisratkaisujen tarve ja toteutus. Ympäristöministeriön raportteja 16/2017
- YM 2017b. Pakolaisten asumis selvitys. Ympäristöministeriön raportteja 12/2017.
- YM 2017c. Palvelukortteli. Konseptin kuvaus ja soveltaminen erilaisiin taajamiin.



Seurantaohjelma

VAASAN KAUPUNGIN ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN TOIMENPITEIDEN SEURANTA					
I ASUNTOTUOTANTO					
	MITTARI	TAVOITE	TAVOITEVUOSI	TIETOJEN LÄHDE	TILA 
Tavoite 1 Asuntotuotanto	1.1 Asuntotuotanto yhteensä ja talotyypeittäin	Yli 400 asuntoa/vuosi	2018	Rakennusvalvonta, Kaupunkikehitys	
	1.2 Vaasan asuntotuotanto verrattuna samankokoisten kasvukaupunkien asuntotuotantoon	Asuntotuotanto samalla tasolla kuin muissa samankokoisissa kasvu-kaupungeissa	2018	Kiinteistötoimi	
	1.3 Asuntokuntien määrän muutos asutuskunnan koon mukaan	Kaikenkokoiset asutuskunnat kasvussa	2018	Kaupunkikehitys	
	1.4 Väestömuutos, nettomaassamuutto, nettomaahanmuutto ja luonnollinen väestömuutos	Kaikki indikaattorit positiivisia	2019	Kaupunkikehitys	
	1.5 Väestömuutos kielen mukaan	Kaikki kieliryhmät kasvussa	2019	Kaupunkikehitys	
	1.6 Väestömuutos ikäryhmittäin	0-19- ja 20-39 -vuotiaiden ikäryhmät kasvussa	2019	Kaupunkikehitys	
	1.7 Syntyvyys	Syntyvyys > 700 lasta vuodessa	2020	Kaupunkikehitys	
Tavoite 2 Hallinta- ja rahoitusmuodot	2.1 Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen toteutuminen Ravilaakson alueella (alue rakentuu v. 2020-)	Tavoite noin 1 600–1 800 asuntoa, josta: • 70 % vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja (noin 1 100–1 250 asuntoa) • 15 % ARA-vuokra-asuntoja (noin 250–300 asuntoa) • 15 % senioreille tarkoitettuja asuntoja, tehostettuja palveluasuntoja ikääntyneille, muita erityisryhmien asuntoja, uusia asumismuotoja, kuten esim. ryhmärakentamista ja yhteisöllistä asumista (noin 250–300 asuntoa).	2021-	Kiinteistötoimi	
	2.2 Valtion tukemien asuntojen (ARA-vuokra-, ASO- ja erityisryhmien asunnot) osuus asuntotuotannosta	Valtion tukemien asuntojen osuus asuntotuotannosta > 5 %	2018	Kiinteistötoimi	
Tavoite 3 Huoneisto-tyyppijakauma	3.1 Eri talotyyppien asuntojen keskimääräinen koko	Asuntojen kysyntää vastaavia eri talotyyppien erikokoisia asuntoja rakentuu kaupunkiin	2018	Kiinteistötoimi	
Tavoite 4 Asunto-rakentamisen ja asutuskannan kehittäminen	4.1 Asuntojen määrä/vuosi uusissa asumismuodoissa (asumismuodot eriteltynä)	Uusia asumismuotoja toteutunut kaupunkiin	2018	Kiinteistötoimi	

Tavoite 5 Energia	5.1 Asuntotuotantokohteet (>10 asuntoa), joissa on tehty erityisen suuria panostuksia energiatehokkuuteen ja/tai kohteen omaan energiatuotantoon (esim. aurinkopaneelit)	Toteutuneet kohteet	2021-	Kiinteistötoimi	
	5.2 Mittareita kehitetään energia- ja ilmasto-ohjelman toimeenpanon yhteydessä yhteistyössä teknisen toimen kanssa	Mittarit kehitetty	2019	Kaupunkikehitys ja tekninen toimi	
Tavoite 6 KOy Pikipruukki	6.1 Pikipruukin uudistuotannon määrä	Uusia vuokra-asuntoja valmistunut Ravilaakson alueelle v.2020-	2021-	KOy Pikipruukki	
	6.2 Myytyjen ja/tai purettujen kiinteistöjen/asuntojen määrä	Kiinteistöjä myyty/purettu	2019-2020	KOy Pikipruukki	
	6.3 Vapaaohoitteisten ja ARA-vuokra-asuntojen neliövuokran kehitys	Pikipruukin vuokra-asuntojen vuokrataso kohtuullisella tasolla	2018	KOy Pikipruukki	
Tavoite 7 Vaasan Asumisoikeus Oy	7.1 Myytyjen kiinteistöjen/asuntojen määrä	Kiinteistöjä myyty	2019	Vaasan Asumisoikeus Oy, KOy Pikipruukki	
Tavoite 8 KOy Vähäkyrön vuokratalot	8.1 Yhtiön kehittämistarpeita arvioitu	Arviointi suoritettu	2018-2019	Kiinteistötoimi	
	8.2 Vähäkyrön alueen väestö- ja työpaikkamäärän muutos	Molemmat indikaattorit positiivisia	2020	Kaupunkikehitys	

II ERITYISRYHMIEN ASUMINEN

	MITTARI	TAVOITE	TAVOITEVUOSI	TIETOJEN LÄHDE	TILA 
Tavoite 9 Ikääntyvät	9.1 Ikääntyville soveltuva yhteisöllinen hyvinvointikortteli valmistunut Ravilaakson alueelle (noin v.2021/2022)	Yhteisöllinen hyvinvointikortteli valmistunut	2021	Kiinteistötoimi	
	9.2 Ikääntyville suunnattua senioriasumista toteutunut kaupunkiin	Senioriasumista toteutunut	2021	Kiinteistötoimi	
	9.3 Ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen paikkamäärä ja paikkamäärän muutos	Paikkoja tarpeeseen nähden riittävä määrä	2018	Sosiaali- ja terveys-toimi	
	9.4 Jälkiasennushissien lukumäärä, myönnetty ARA:n ja kaupungin avustus €	Jälkiasennushissejä valmistunut vähintään 2 kpl	2018	Kiinteistötoimi	
	9.5 Yhdistysten, yhteisöjen ja pienten yritysten lukumäärä, jolle myönnetty kaupungin esteettömyysavustusta, myönnetty avustus €	Esteettömyysavutustusta myönnetty vähintään 2 taholle	2019	Kiinteistötoimi	
	9.6 Asumisneuvontapalvelu perustettu ja asumisneuvoja(t) palkattu	Asumisneuvoja(t) palkattu	2020-	Kiinteistötoimi	
	9.7 Kaupunki perustanut työryhmän, joka yhdessä Vaasan vanhusneuvoston kanssa käynnistää ikäystävällisen toiminnan suunnittelun	Työryhmä perustettu	2018	Kiinteistötoimi	
	9.8 Ikäystävällisyyden toimintaohjelma valmistunut	Ohjelma valmistunut	2019	Kiinteistötoimi	
	9.9 Ikääntyvien matalan kynnyksen kohtaamis- ja harrastepaikat kartoitettu	Kartoitus suoritettu	2019	Kiinteistötoimi	
Tavoite 10 Opiskelijat	10.1 VOAS:n opiskelija-asuntoja valmistunut Ahventielle	Asuntorakentaminen aloitettu	2020-	VOAS	
	10.2 Myytyjen kiinteistöjen/asuntojen määrä esikaupunkialueilla	Esikaupunkialueiden kiinteistöjä myyty	2018	VOAS	
	10.3 Soluasuntojen määrä, joita muutettu erillisiksi asunnoiksi	Muutostöitä aloitettu/suoritettu	2018	VOAS	

Tavoite 11 Kansainvälistä suojelua hakevat ja suojelua saavat henkilöt	11.1 Vaasan vastaanottokeskuksen paikkamäärä	Paikkoja tarvetta vastaava määrä	2018	Vaasan vastaanotto-keskus	
	11.2 Pikipruukin vastaanottokeskukselle vuokraama asuntojen määrä	Asuntoja tarvetta vastaava määrä	2018	Vaasan vastaanotto-keskus, KOy Pikipruukki	
	11.3 Pohjanmaan poliisilaitoksen alueelle sijoittuneiden turvapaikanhakijoiden määrä	Tilanteen seuranta suoritettu	2018	Vaasan vastaanotto-keskus	
	11.4 Valtakunnan tilanteen seuranta; Eduskunnan vuosittain päättämä vastaanotettavien kiintiöpakolaisten määrä	Tilanteen seuranta suoritettu	2018	Kiinteistötoimi	
Tavoite 12 Vammaiset ja kehitysvammaiset	12.1 Ravilaakson alueelle toteutunut uusi kehitysvammaisten asumisyksikkö	Yksikkö toteutunut	2021	Sosiaali- ja terveystoimi,	
	12.2 Kehitysvammaisten lukumäärä, joille on järjestetty asuminen omassa kodissaan + määrän muutos	Seuranta suoritettu	2019	Sosiaali- ja terveystoimi	
Tavoite 13 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat	13.1 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujille tarkoitettujen asuntojen lukumäärä	Paikkoja on tarpeeseen nähden riittävästi	2018	Sosiaali- ja terveystoimi	
	13.2 Nuorille, vaikeasti asutettaville päihdetaustaisille järjestetty paikkoja yhteisöasumistyyppisestä tehostetusta asumisyksiköstä	Paikat järjestetty	2020	Sosiaali- ja terveystoimi	
Tavoite 14 Asunnottomat	14.1 Pitkäaikaisasunnottomien ja tilapäisesti asunnottomina olevien henkilöiden määrä ja jakautuminen sukupuolen, iän ja kansalaisuuden mukaan	Asunnottomien määrä vähentynyt tai pysynyt viime vuosien tasolla	2018	Sosiaali- ja terveystoimi	
	14.2 Yömajatyyppisen tilapäisasumispalvelun toteuttamisen mahdollisuutta selvitetty	Selvitystyö tehty	2020	Sosiaali- ja terveystoimi	

III KAUPUNGINOSIEN KEHITTÄMINEN					
	MITTARI	TAVOITE	TAVOITEVUOSI	TIETOJEN LÄHDE	TILA 
Tavoite 15 Kaupunginosien kehittäminen	15.1 Asuntotuotannon määrä suuralueittain	Asuntoja valmistunut ympäri kaupungin	2018	Kiinteistötoimi, kaupunkikehitys	
	15.2 Kaupunginosakeskus rakenne -ohjelma valmistunut	Ohjelma valmistunut	2019	Kaavoitus, kiinteistötoimi	
Tavoite 16 Palvelut, saavutettavuus ja esteettömyys	16.1 Esteettömiä virkistytymispaikkoja luotu	Esteettömiä virkistytymispaikkoja luotu X/kpl	2019	Kiinteistötoimi, kuntatekniikka	
	16.2 Esteettömyyskartoituksissa esiin nostettujen toimenpiteitä vaativien asioiden toteutuksen seuranta	Toimenpiteiden toteutumista seurattu	2019	Kaupunkikehitys, kiinteistötoimi	
Tavoite 17 Asukasrakenteen monipuolisuus	17.1 Kaupungin suuralueita kuvaava sosioekonominen seurantaraportti päivitetty vuonna 2018/2019	Seurantaraportti päivitetty	2019	Kiinteistötoimi, kaupunkikehitys	
	17.2 Käynnissä olevien kaupungin rahoittamien hankkeiden tai muiden toimintojen määrä, joilla torjutaan segregatiota	Hankkeita/toimintoja käynnissä	2018	Kiinteistötoimi, kaupunkikehitys	



V A S A .
V A S A .