Seinäjoen kaupunki

Asuntopoliittinen ohjelma 2025

Seinäjoen kaupunginvaltuusto 15.12.2014

Seinäjoen kaupunki
Asuntopoliittinen ohjelma 2025

1. Johdanto 5

2. Kaupunkistrategia ja asuntopolitiikka 7

3. Asuntopolitiikan visio ja arvopohja 10

4. Asuntopolitiikan tavoitteet 11

    4.1. Kaupungin kasvun turvaava asuntotuotanto 12

    4.2. Asuinalueiden elinvoiman tukeminen 15

    4.3. Laadukas ja monipuolinen asuminen 16

    4.4. Hyvää asumista erityisryhmille 18

5. Asuntopolitiikan toteuttaminen 21

Asuntopoliittinen toimikunta:

Markku Haapasalmi, pj.
Aarne Heikkilä
Paula Sihto
Harri Jokiranta, apulaiskaupunginjohtaja
Erkki Välimäki, kehittämisjohtaja
Markku Kujanpää, toimialajohtaja
Hilkka Jaakola, kaavoitusjohtaja
Jukka Penttilä, toimitusjohtaja Sevas Oy
Juha Ahonen, sihteeri

Asiantuntijajäsenet:

Mirja Jatkola, kiinteistöinsinööri
Martti Norja, asemakaava-arkkitehti

1. Johdanto

Asuntopoliittisen toimikunnan tehtävänä oli laatia ja päivittää asuntopoliittinen ohjelma vuosille 2014–2025. Ohjelma luo ja turvaa kaupungin kasvun edellytykset.

Ohjelmalla varmistetaan määrällisesti riittävä ja laadullisesti korkeatasoinen, monipuolinen ja hinnaltaan kohtuullinen asuntotuotanto. Asuntotuotannossa huomioidaan kaupungistumisesta, ikärakenteen muutoksesta ja kehityksestä aiheutuvat asuntojen kokoa koskevat muutostarpeet sekä kunnan omistuksen ja ohjauksen piiriin kuuluvan asuntorakentamisen, palveluasumisen ja erityisryhmien tarpeet.

Seinäjoen kaupunkikonsernin asuntopolitiikan koordinaatiota ja toteutusta esitetään tehostettavaksi. Ohjelmassa kuvataan asuntopolitiikan prosessi, jolla varmistetaan ohjelman toteutus ja arviointi.

Onnistunut asuntopolitiikka edistää kaupungin kasvua ja vetovoimaisuutta.

2. Kaupunkistrategia ja asuntopolitiikka

Kasvava kaupunki

Muuttoliike ja syntyvyys kasvattavat Seinäjoen asukaslukua 1,5 % vuodessa. Kaupungin väkiluku vuonna 2025 on 70 000 asukasta.

Uusien asuntojen tarve mitoitetaan 10 000 uudelle asukkaalle sekä asumisen väljyydestä ja poistumasta aiheutuvalle asuntotarpeelle. Seinäjoelle tarvitaan vuoteen 2025 mennessä 6 000 uutta asuntoa.

Erityisryhmien ja opiskelijoiden asuntojen tarve kasvaa Seinäjoella. Kasvun perustana on mm. ikääntymiskehityksestä sekä palveluiden keskittymisestä johtuva muutos.

Työmarkkinoiden muutos lisää työvoiman liikkuvuutta ja tarvetta erityisesti vuokra-asunnoille.

Asuntopoliittinen ohjelma tukee Seinäjoen kaupunkistrategian tavoitteita

- kaupungin kasvusta
- kaupunkimaisuuden vahvistamisesta sekä
- kaupungin ja kaupunkikonsernin aktiivisesta ja osaavasta toiminnasta asukkaiden ja yritysten hyväksi.

Uudistuva kaupunkikeskusta – tiivistyvä yhdyskuntarakenne

Kaupunkikeskustasta halutaan viihtyisä ja vetovoimainen. Asumisen lisääminen on keskeinen tavoite keskustakehittämisessä.

Kaupunkistrategian tavoitteena on lisätä keskustan asukasmäärää 5 000 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä. Keskustan lisäksi asuntotuotantoa ohjataan erityisesti alueille, joissa työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa (Seinäjoki-Nurmo-kaupunkialue, Peräseinäjoen ja Ylistaron kaupunginosakeskukset).

Asuntopolitiikassa huomioidaan kaupungin nykyisen palveluverkon sijoittuminen ja sen toimivuuden turvaaminen. Kaupungin läheisellä maaseudulla tavoitteena on kylien tiivistäminen sekä asumisen, maatalouden ja vapaa-ajan toimintojen onnistunut sijoittaminen.

Seinäjoki tarjoaa monipuoliset asumismahdollisuudet kaupunkiasumisesta elinvoimaisiin kyliin.

Asuntopolitiikassa hyödynnetään nykyisen palveluverkon vahvuudet.

Osaava ja kehittyvä kaupunki

Kaupungilla on vastuu asumisen kokonaisuudesta (maankäyttö-asuminen-liikenne-palvelut-elinkeinot), erityistarpeiden huomioimisesta, asuinalueiden elinvoimaisuudesta sekä asukkaiden osallisuuden ja aktiivisuuden tukemisesta.

Kaupunkikonserni toteuttaa asuntopolitiikkaa asiantuntevasti ja kaupunkistrategian mukaisesti. Kaupungin asuntopolitiikkaa toteuttavilla organisaatioilla on selkeät

vastuut ja tehtävät. Yritysyhteistyö on kiinteä osa onnistunutta asuntopolitiikkaa.

Asuntopoliittinen näkökulma on olennainen osa konserniyhtiöiden tulosneuvotteluja.

Kaupungin asukkaiden omaehtoinen toiminta ja yhteisöjen aktiivinen osallistuminen ovat tärkeä osa onnistunutta asuntopolitiikkaa. Kaupunki kannustaa asukkaita, yhteisöjä ja myös kiinteistöjen omistajia toiminaan paremman asuinympäristön puolesta.

Hyvä asuinympäristö syntyy yhteistyöllä.

Onnistunut asuntopolitiikka edellyttää koko kaupunkikonsernin vahvaa osallistumista asuntopolitiikan toteutukseen.

3. Asuntopolitiikan visio ja arvopohja

Onnistunut asuntopolitiikka luo laadukasta ja monipuolista asuinympäristöä. Se huomioi kaikki kohderyhmät ja olemassa olevan palveluverkoston.

Asuntopolitiikkaa toteutetaan tiiviissä yhteistyössä yritysten, asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Sen keskeisenä tehtävänä on varmistaa kaupungin kasvu kestävästi ja taloudellisesti.

Asuntopolitiikkaa hoidetaan hyvän hallintotavan ja kaupungin arvojen mukaisesti – avoimesti, asiakaslähtöisesti, oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti.

Mahdollisuus laadukkaaseen ja elinvoimaiseen asuinympäristöön.

4. Asuntopolitiikan tavoitteet

Ohjelman keskeiset tavoitteet

1	2	3	4
Kaupungin kasvun turvaava asuntotuotanto	Asuinalueiden elinvoiman turvaaminenn	Laadukas ja monipuolinen asuminen ja asuinympäristö	Hyvää asumista erityisryhmille

4.1. Kaupungin kasvun turvaava asuntotuotanto

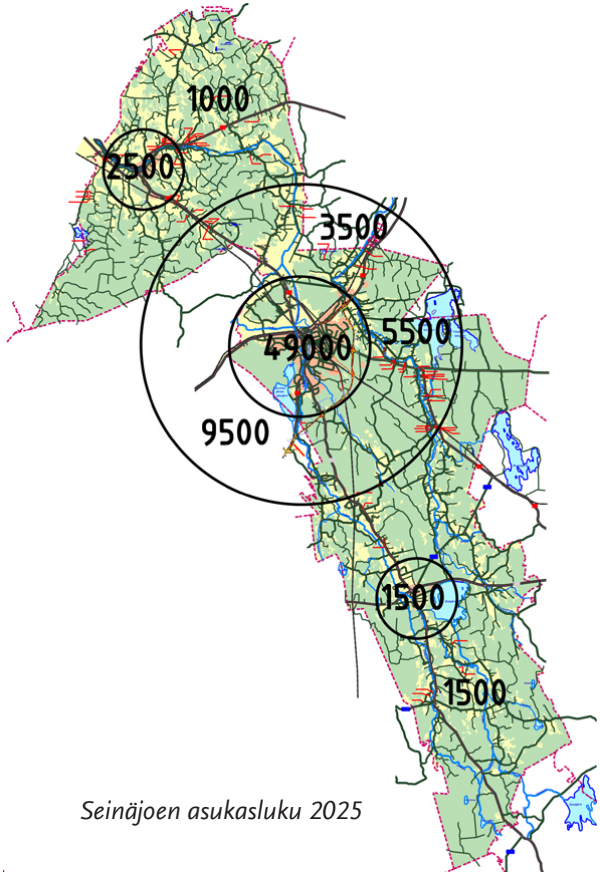
Kasvun ohjaaminen

Vuonna 2025 Seinäjoella asuu 70 000 asukasta.

Asukasmäärä kasvaa ohjelmakaudella 10 000 henkilöllä.

Kasvusta ohjataan 5 000 asukasta ydinkeskustaan. Ydinkeskustalla tarkoitetaan kahden kilometrin sädettä keskustorilta. Keskustan läheisille pientaloalueille sijoittuu 4 000 asukasta.

Peräseinäjoen ja Ylistaron taajamiin toimivan infran ja tonttivarannon piiriin sekä haja-asutusalueille toimivien kyläkeskusten äärelle ohjataan 1 000 asukasta.



Seinäjoen asukasluku 2025

Asuntotuotannon määrälliset tavoitteet 2014–2025

Ohjelmakauden aikana tavoitteena on rakentaa 6 000 uutta asuntoa (600 asuntoa vuodessa).

1. Ydinkeskustan osuus asunnoista on 60 % (3 600 kpl)
2. Ydinkeskustan ulkopuoliset keskustaajaman asuntoalueet 30 % (1 800 kpl)
3. Kaupunginosakeskukset ja muut alueet 10 % (600 kpl)

Asuntotuotanto talotyypeittäin

1. Kerrostaloasunnot 65 % (3 900 kpl)
2. Okt-asunnot ja muut erillistalot 25 % (1 500 kpl)
3. Rivitalot ja kytketyt asunnot 10 % (600 kpl)

Kaupunkistrategia ja asuntopolitiikka linjaavat kaupungin ohjauksen piirissä olevaa vuokra-asuntotuotantoa. Kaupungin omistuksen tai sen ohjauksen piirissä oleville vuokra-asuntotuottajille tulee olla tarjolla kohtuuhintaista rakennusmaata kysyntää vastaavilta paikoilta siten, että näiden vuokra-asuntojen osuus on 15 % koko uudiskerrostalotuotannosta.

Asuntotuotannosta suurin osa ohjataan keskustan kerrostaloasumiseen.

Kaupungin omistuksen ja/tai arava- ja korkotukilainsäädännön perusteella kaupungin ohjauksen piirissä olevilla vuokra-asuntotuottajilla tulee olla määriteltynä strategia, joka tukee kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Viihtyisää ja yhteisöllistä kaupunkiasumista

Seinäjoen ydinkeskusta on maakunnan ”olohuone” ja yhteinen kaupunkiympäristö. Palvelut, tapahtumat ja kehittyvä kaupunkikulttuuri elävöittävät keskustaa ja vahvistavat sen vetovoimaa.

Jotta asuntotuotannon tavoitteet toteutuvat, rakentamistehokkuutta nostetaan merkittävästi. Vajaasti rakennetut ja käytöstä poistuneet alueet otetaan tehokkaasti käyttöön erityisesti juuri asuntotuotantoa varten (mm. Seinäjoen asema-alue). Maanalaisen pysäköintiratkaisun toteuttaminen sekä kävely- ja viherympäristön parantaminen ovat tärkeä osa keskusta-asumisen vetovoiman edistämistä.

Asukkaiden yhteisöllistä toimintaa tuetaan ja asukkaita osallistetaan keskustakehittämiseen.

Kaupunki tiedottaa aktiivisesti asunto-osakeyhtiöitä keskustan kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista.

Keskusta-asuminen — mahdollisuus kaikille.

Keskusta-alueen rakentamistehokkuutta nostetaan merkittävästi.

4.2. Asuinalueiden elinvoiman turvaaminen

Nykyisten asuinalueiden elinvoiman turvaaminen

Asuinalueiden elinvoimaisuus edistää toimivia asuntomarkkinoita sekä turvaa alueilla olevan infrastruktuurin ja palveluverkoston ylläpidon ja käytön.

Asuntoalueiden tilan seurantaa tehostetaan. Asuntoalueiden väestökehitystä, ikäjakaumaa sekä julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumista arvioidaan mm. hyödyntämällä paikkatietoaineistoa. Myös asuntomarkkinoiden toimivuutta arvioidaan.

Asuinalueiden elinvoimaisuutta edistetään mm. seuraavin toimenpitein:

- Asukkaiden aktiivisuutta ja omaehtoista asuinalueen kehittämistä tuetaan mm. asukaslautakunnan toiminnan avulla.
- Katujen, puistojen ja kaupungin omistamien kiinteistöjen kuntoon tehtävillä korjaavilla toimilla voidaan tukea asuinalueiden elinvoimaisuutta erityisesti tilanteissa, joissa alueen vetovoimaisuus ja asuntomarkkinoiden toimivuus ovat heikentyneet.
- Asuntoalueiden kaavallisella tarkastelulla voidaan sekä tukea alueen vetovoimaisuuden kasvua että luoda uusia rakentamismahdollisuuksia alueelle.

Uusien asuntoalueiden rakentamisen ohella turvataan nykyisten asuinalueiden elinvoimaisuus.

4.3. Laadukas ja monipuolinen asuminen

Asumisen laatu

Asumisen laatu on hyvinvointia, joka säteilee elinvoimana, aktiivisuutena ja toimeliaisuutena kaikkien asukkaiden arkipäivään.

Tunnistamalla ja vahvistamalla eri alueiden vetovoimatekijät turvataan hyvä elinympäristö ja hyödynnetään kaupungin voimavaroja parhaalla mahdollisella tavalla. Erityisesti pyritään edesauttamaan lapsiperheiden asumista myös keskustassa ja sen ympäristössä.

Tavoitteena ovat monipuoliset asuinalueet, joissa tasapainoisesta asukasrakenteesta huolehditaan mm. kaupungin vuokra-asuntotuotannon tasaisella jakautumisella eri asuntoalueille.

Kaupunki tukee ja osallistuu asumismuotojen kehittämiseen kumppanuuskaavoitus- ja tontinluovutusprosesseilla. Tonttien luovutusmenettelyssä painotetaan laadullisia ominaisuuksia.

Korkealuokkainen elinympäristö luo hyvinvointia, elinvoimaa ja aktiivisuutta.

Kohtuuhintainen ja tasavertainen asuminen on osa yhteiskunnan hyvinvointipalveluja.

Monipuolinen asuminen

Ympäristön ja rakennusten suunnittelulla, esteettömyydellä ja palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuudella tuetaan eri väestöryhmien itsenäistä asumista ja ehkäistään syrjäytymistä.

Elinympäristön laatu tarkoittaa palvelujen saavutettavuutta väestöryhmille kuten lapset, nuoret, lapsiperheet, vanheneva väestö ja erityistä tukea asumiseensa tarvitsevat.

Kaikissa suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa tavoitteena on hyvä laatu. Myös ekologinen laatu sekä hyvinvointinäkökulma laajasti käsitettynä on huomioitava.

Ympäristön ja rakennusten hyvällä suunnittelulla luodaan edellytykset laadukkaalle asuinympäristölle, edistetään hyvää arkkitehtuuria ja rakennettujen ympäristöjen kehittämistä.

Huolehditaan, että kaupungin asuntokanta täyttää muuttuvien asumistarpeiden vaatimukset.

”Asuminen valinnat ovat samalla liikkumisen ja kulutustapojen valintoja” - Laura Hassi, Kuntaliitto

4.4. Hyvää asumista erityisryhmille

Kunnan tulee järjestää asumispalvelut tarpeen mukaan siten kuin lainsaadännössä erikseen säädetään.

Käsitteenä erityisryhmä on laaja ja sen sisältö ja merkitykset vaihtelevat asiayhteydestä riippuen. Asuntopolitiikan näkökulmasta tässä yhteydessä erityisryhmiä ovat mm:

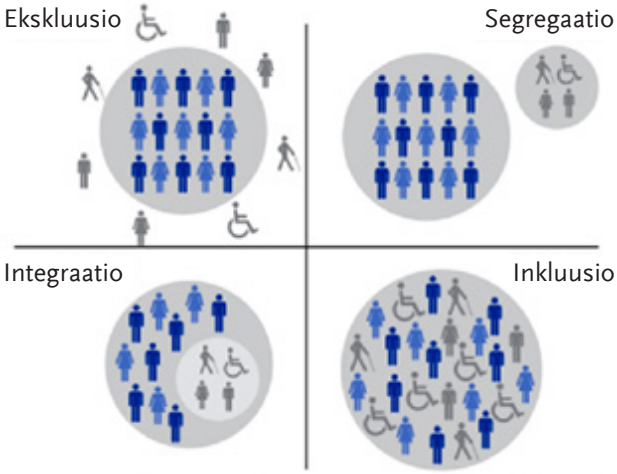
- ikäihmiset
- mielenterveyskuntoutujat
- päihdeongelmaiset
- kehitysvammaiset
- vaikeavammaiset.

Suuri osa erityisryhmien edustajista asuu yksin.

Erityisryhmien lisäksi työllisyyden ja toimeentulon muutokset tuovat tarpeita kohtuuhintaisille asumisvaihtoehdoille myös muulle väestölle.

Kaikilla on oikeus hyvään asumiseen!

Inkluusio-periaatteen mukaan kuntalaiset ovat asumisessa tasavertaisia yhteisön jäseniä arjen ja elämän kulun eri tilanteissa.



Kuva: Stephen Barnett, 2014

Inkluusio = mukaan ottaminen, osallistaminen, osallistuminen, kaikkien mukana oleminen

Kaupunki haluaa vaikuttaa erityisryhmien asumisen sekä palveluasumisen laatuun ja kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki ei luovu omistamistaan yleishyödylliseen tarkoitukseen kaavoitetusta maaomaisuudesta vaan ensisijaisesti vuokraa alueet toimijoiden käyttöön.

Erityisryhmien tarpeet on tärkeää nostaa riittävän ajoissa esiin, että palveluasumiseen soveltuvia tontteja ja asuntoja on tarjolla tarvittaessa.

Ikääntyvien asumispalvelustrategian mukaan kaupunki tuottaa 60 % palveluista itse ja kilpailuttaa 40 %. Kaupunki hakee aktiivisesti uusia malleja palveluasumisen järjestämisessä. Yhteistyö palveluja tuottavien yritysten sekä yhdistysten ja järjestöjen kanssa on tärkeä osa palveluasumisen onnistunutta toteuttamista.

Omistajapolitiikan tavoitteena ovat monipuoliset erityisryhmien asuntomarkkinat.

Kaupunki tai kaupungin yhtiö toimii pääsääntöisesti rakennuttajana kaupungin oman palvelutarpeen tilojen osalta. Kaupunki tuottaa tiloissa palvelun itse tai hankkii sen omistamiinsa tiloihin kilpailuttamalla.

Erityisryhmien arjessa selviämistä tuetaan monin tavoin. Asuminen voidaan järjestää vuokra- tai omistusasunnon ohella esim. palveluasumisena tai vaikkapa yhteisöllisenä asumisena ryhmäkoti-tyyppisissä asunnoissa. Asumisratkaisuja mietitään aina yksilöllisten tarpeiden mukaisesti.

Hyvän ja tarpeita vastaavan asumisen järjestäminen edellyttää ennakoivaa suunnittelua.

Asuntopoliittinen toimikunta edellyttää erityisryhmien lähivuosien asumistarpeiden selvittämistä. Selvityksen tulee sisältää eri kohderyhmien asumistarpeiden ohella kaupunkiympäristössä olevien arkea tukevien palvelujen yhteen sovittamisen. Tämä mahdollistaa sen, että kohderyhmien muut palvelut ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisesti.

YKSILÖLLISET RATKAISUT JÄRJESTETÄÄN ASUKKAAN ITSEMÄÄRÄÄMISOIKEUTTA KUNNIOITTAEN.

LAADITTAVAN ERITYISASUMISEN SUUNNITELMAN MUKAISET HANKKEET TUODAAN HYVISSÄ AJOIN KAAVOITUSOHJELMIIN. TONTINLUOVUTUKSESSA ETUSIJALLE ASETETAAN SUUNNITELMASSA ESITETYT HANKKEET.

5. Asuntopolitiikan toteuttaminen

Hyvä asuntopolitiikka edellyttää osapuolten vahvaa sitoutumista kaupungin asuntopolitiikkaan. Käytännön toteuttaminen on kuvattu vuosikellona.

Kaupunkistrategia sekä asuntopoliittinen ja maapoliittinen ohjelma määrittävät tavoitteet toiminnalle.

Tekniikkakeskus vastaa asuntopolitiikan tavoitteiden käytännön toteuttamisesta.

Asuntopolitiikan strategisesta valmistelusta vastaa **kehittämisjohtaja**.

Asuntotoimensihteeri hoitaa asuntotoimeen liittyvät viranomaistehtävät sekä koordinoi avustusten ja korkotukilainojen hakemista.

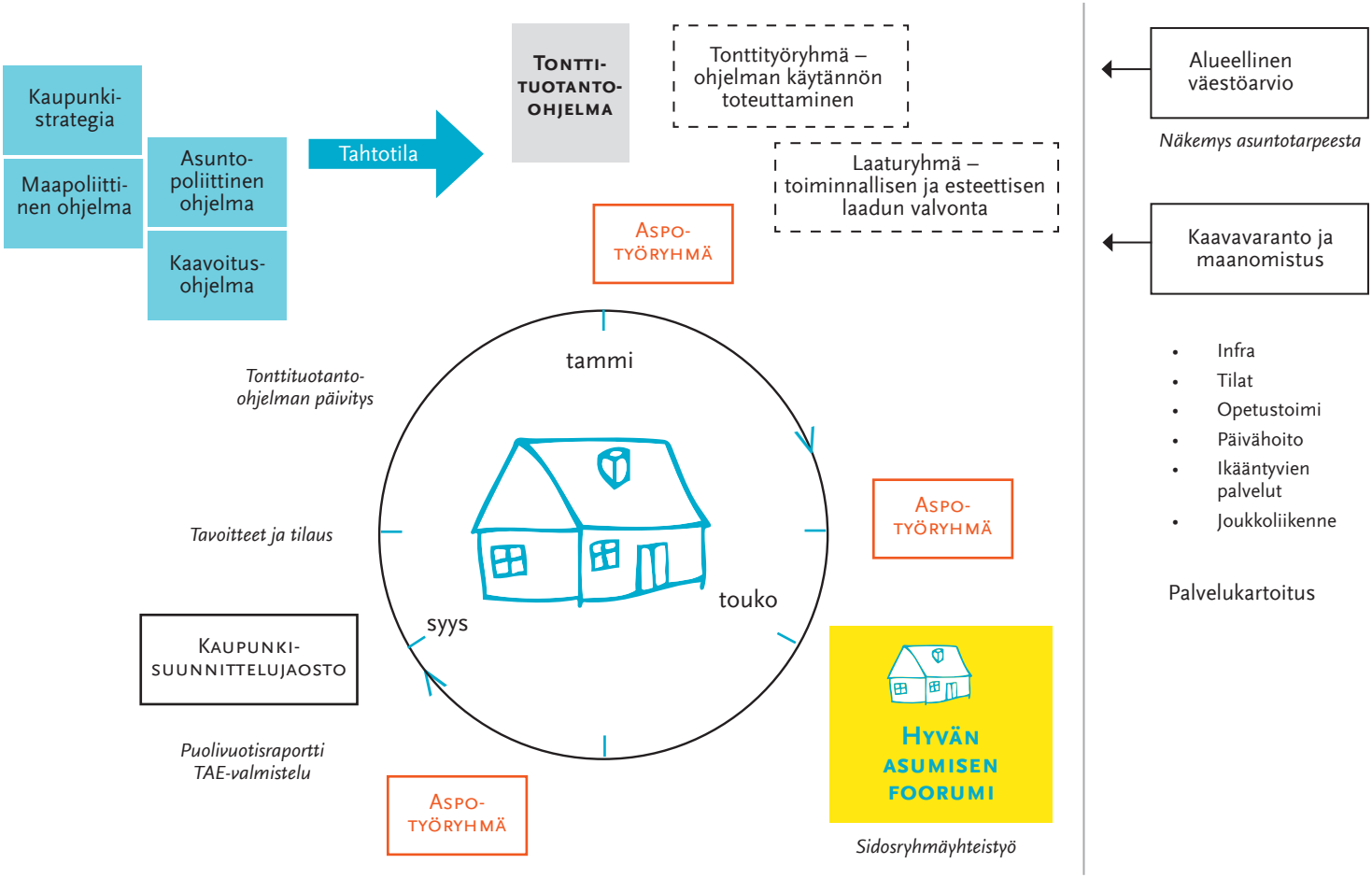
Muodostettava **asuntopoliittinen (aspo) työryhmä** laatii tavoitteet ja tonttituotanto-ohjelman, jonka toteuttamisesta tonttityöryhmä vastaa. Tonttituotanto-ohjelmassa huomioidaan maankäyttöprosessin eri vaiheet: maanhankinnan tilanne, kaavoitus, kunnallistekniikan rakentaminen, tonttien muodostaminen ja luovutus. Aspo-työryhmä huolehtii myös sidosryhmätyöstä.

Aspo-työryhmän puheenjohtajana toimii **tekniikkakeskuksen toimialajohtaja**.

Erityisasumisen tarpeet tonttityöryhmälle tuottaa **erityisasumisen työryhmä**. Työryhmä kokoontuu neljä kertaa vuodessa päättämään erityisasumisen tarpeiden pohjalta toteutettavaksi esitettävät hankkeet. **Elinkeinoyhtiö** esittää näkemyksen liike- ja teollisuustonttitarpeesta. Molemmista ryhmistä on edustaja aspo-työryhmässä.

Kaupunkisuunnittelujaosto käsittelee elo- tai syyskuun kokouksessa vuosittain asunto- ja maapoliittisten ohjelmien toteutumista ja tekee mahdolliset tarkistukset sisältöihin. Aspo-työryhmä valmistelee suunnitelman (tonttituotanto-ohjelma) seuraavan vuoden tonttituotannosta ja lähivuosien näkemyksestä osana budjettivalmistelua.

Asuntopolitiikan strategisen ohjauksen vuosikello



Hyvän asumisympäristön laaturyhmä muodostetaan nykyistä julkisivujen katselmustoimikuntaa laajentamalla. Ryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa asumisen toiminnallista ja esteettistä laatua rakennuslupavaiheessa sekä suunnitella menettelyperiaatteet kaupunkiympäristön laadun valvonnassa erityisesti keskusta- ja palvelualueilla.

Hyvän asumisen foorumi on keväisin järjestettävä avoin tilaisuus, jossa käsitellään asuntopoliittisen ohjelman toteutumista ja keskustellaan asuntopolitiikasta laajemmin. Foorumi edistää yhteistyötä eri toimijoiden kesken ja parhaimmillaan se voi toimia yhteisen kehittämisen alustana.

Foorumista tulee palautetta ja aineistoa, jota käytetään tonttituotanto-ohjelman toteutumisen arviointiin ja tavoitteiden tarkentamiseen.

SEINÄJOKI

Seinäjoen kaupunki | Kirkkokatu 6 | 60100 Seinäjoki
p. 06 416 2111
www.seinajoki.fi