



LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
Lahti University of Applied Sciences

NÄKÖKULMIA ORIMATTILAN KAUPUNGIN ASUNTOSTRATEGIAN LAATIMISELLE

LAHDEN
AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden ala
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö AMK
syksy 2012
Vera Föhr

Lahden ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

FÖHR, VERA:

Näkökulmia Orimattilan kaupungin
asuntostrategian laatimiselle

Liiketalouden opinnäytetyö, 39 sivua, 1 liitesivu

Syksy 2012

TIIVISTELMÄ

Tämän opinnäytetyön tarkoitus oli selvittää, mistä Orimattilan asuntostrategian laatimiseen tarvittavia tietoja voi etsiä, kuinka asuntostrategia tulee laatia ja mitä siinä täytyy ottaa huomioon. Tavoitteena oli tehdä eräänlainen käyttöopas asuntostrategian laatimiselle ja työn avulla varsinaisen asuntostrategian laatiminen helpottuu tutkimuksesta saatavia lähteitä hyödyntämällä.

Opinnäytetyö on kirjoituspöytä tutkimus ja teoriaosuudessa selvitettiin mitä asuntostrategia on, miten strategia yleensä laaditaan ja mitkä ovat asuntostrategian laatimisen vaiheet ja työvälineet ja mistä tietoja saadaan. Tietolähteinä on käytetty alan kirjallisuutta, sähköisiä lähteitä ja muiden kuntien asuntostrategioita sekä alan ammattilaisten haastatteluita.

Lisäksi selvitettiin Orimattilan kaupungin erityiskysymyksiä sekä kaupungin potentiaalisia suuntaviivoja.

Avainsanat: strategia, asuntostrategia, asuntopoliittiset valtakunnalliset linjaukset, asuntopoliittinen toimenpideohjelma, hallitusohjelma, asuntotuotanto

Lahti University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Studies

FÖHR, VERA:

Manual for compiling a Housing Strategy
of the city of Orimattila

Bachelor's Thesis in Business Studies 39 pages, 1 appendices

Autumn 2012

ABSTRACT

The aim of this thesis is to find out where to search for facts when compiling a housing strategy for the city of Orimattila. Furthermore, how to compile this strategy and what must be taken into account are examined. The purpose of the study is to compile some sort of an instruction manual for a housing strategy which will then be helpful for compiling a real housing strategy whereby the material and sources used in this study can be utilized.

This thesis is a desk research and in its theoretical section the following are explored: what housing strategy is, how to compile a strategy such as this one, what are the phases and tools in its compilation, and where to get information to compile a housing strategy. Information for this study was collected via related literature, electronic sources, other cities' housing strategies and interviews of professionals. Furthermore, special issues and potential guidelines of Orimattila city were examined.

Key words: strategy, housing strategy, housing policy national guidelines, housing policy action program, government program, housing production

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	1
1.1	Opinnäytetyön taustaa	1
1.2	Opinnäytetyön tarkoitus, tavoitteet, rajaukset ja tutkimuskysymykset	2
1.3	Tutkimusmenetelmät, aikaisemmat tutkimukset ja työn rakenne	3
2	ASUNTOSTRATEGIA	4
2.1	Mikä on asuntostrategian tarkoitus?	6
2.2	Asuntostrategian laatimisen vaiheet ja sisältö	9
3	ASUNTOPOLITIIKKA	13
3.1	Kunnan vastuu asumisesta	15
3.2	Yhteistyö eri toimijoiden välillä	15
3.3	Pula vuokra-asunnoista	16
3.4	Asumispoliittiset toimintalinjat	16
3.5	Asuntomarkkinat	17
3.6	Vuokra-asuminen Päijät-Hämeessä	20
3.7	Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella	21
3.8	Eri asuntokunnat tyyppiltään ja määrältään	22
3.9	Muutostrendit	24
4	ORIMATTILAN KAUPUNKI LYHYESTI	25
4.1	Väestö	25
4.2	Väestön ikäjakauma	26
4.3	Työttömät työnhakijat ja avoimet työpaikat	26
4.4	Suurimpia työnantajia	27
4.5	Kaupungin menot ja tulot vuonna 2010	27
5	ASUNTOTILANNE ORIMATTILASSA	28
5.1	Orimattilan kaupungin nykyinen asuntokanta	28
5.2	Orimattilan vuokra-asuntotilanne	29
5.3	Eriyisryhmien asuntotilanne	30
5.4	Aravavuokra-asunnot	32
5.5	Orimattilan nykytila-analyysi –SWOT	33
6	ORIMATTILAN KUNNAN ERITYISPIIRTEET ASUNTOSTRATEGIAN LAATIMISEN KANNALTA	35

6.1	Artjärven ja Orimattilan kuntaliitos	35
6.2	Uusi kaupunginosa Orimattilaan	36
6.3	Lentokenttä	37
6.4	Pennalan osayleiskaava	37
6.5	Orimattilasta seutukeskus	38
7	YHTEENVETO	39
	LÄHTEET	40
	LIITTEET	44

1 JOHDANTO

1.1 Opinnäytetyön taustaa

Kunnallinen suunnittelu alkoi Suomessa maankäytön suunnittelulla 1850-luvulla. Kaavoituksen rinnalle tuli kunnallishallinnon kehittymisen myötä talouden suunnittelua, joka oli aluksi budjetointia. Seuraava kehitysaskel otettiin 1950-luvulla, jolloin joissakin kunnissa alettiin tehdä pitkän aikavälin investointiohjelmiä, jotka olivat hahmotelmia tulevista investointitarpeista, niiden rahoituksesta ja ajoituksesta. (Houni, Nupponen & Pakarinen 2002, 6.)

Kunta vastaa asunto-olojen kehittämistä alueellaan. Samalla onnistunut asuntopoliittikka on kunnan menestyksen kulmakiviä. Kunta huolehtii asuntotuotannon yleisistä edellytyksistä, kaavoituksesta, tonttitarjonnasta ja kunnallistekniikasta. Käytännössä kuntien asuntopoliittiset haasteet ja tarvittavat toimet ovat eri kunnissa erilaisia. Tämä johtuu siitä, että asuntomarkkinat ja asuntopoliittiset tilanteet ovat voimakkaasti eriytyneet maan eri osissa ja erikokoisissa kunnissa. Ääripäinä ovat voimakkaasti väestöään ja työpaikkojaan menettävät kunnat, joissa asuntoja jää tyhjilleen ja kasvukunnat, selkeimmin pääkaupunkiseudun ja metropolialueen kunnat, joissa on pulaa erityisesti kohtuuhintaisista ja -vuokraisista asunnoista. Teollisuudessa tapahtuvat huolestuttavat muutokset lisäävät entisestään eriytymiskehitystä. (Myllyvirta 2009.)

Kunnalla on asuntopoliittisia velvoitteita, joiden täyttämiseksi kunnalla on hyvä olla asuntoja omistuksessaan. Vuokra-asuntojen omistajana kunta tuo vakautta asuntomarkkinoille. Kunta on luotettava vuokranantaja ja kunnan asunnoissa on yleensä kohtuullinen vuokra. Toisaalta mikään laki ei velvoita kuntaa omistamaan vuokra-asuntoja. Kuntaliitossa laaditaan parhaillaan kunnille aineistoa kunnan vuokra-asuntojen omistajapolitiikan määrittelyn tueksi. Toistaiseksi vain noin sata kuntaa on määritellyt omistamisensa periaatteet. (Myllyvirta 2009.)

1.2 Opinnäytetyön tarkoitus, tavoitteet, rajaukset ja tutkimuskysymykset

Tässä opinnäytetyössä selvitetään, mistä Orimattilan asuntostrategian laatimiseen tarvittavia tietoja voi etsiä, kuinka asuntostrategia tulee laatia ja mitä siinä täytyy ottaa huomioon. Työ on eräänlainen käyttöopas asuntostrategian laatimiselle ja työn avulla varsinaisen asuntostrategian laatiminen helpottuu tutkimuksesta saatavista lähteistä ja näkökulmista hyödyntämällä. Tarkoituksena on myös selvittää mitkä ovat valtion ja toisaalta kunnan velvoitteet asumiseen liittyen.

Aiheen Näkökulmia Orimattilan kaupungin asuntostrategian laatimiseksi valitseminen opinnäytetyöaiheeksi perustuu tutkimuksen tekijän työskentelyyn Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokrataloilla sekä useamman vuoden työkokemukseen Orimattilan kaupungin vuokra-asuntojen parissa. Orimattilan kaupungilta puuttuu vielä asuntostrategia ja siellä ilmeni tarve tehdä asuntostrategia ja päätin tehdä aiheesta opinnäytetyön jolloin työnantajani työ asuntostrategian laatimiseksi helpottuu. Aihe tuntuu mielekkäälle, koska toivon mukaan tästä on hyötyä varsinaiselle asuntostrategian laatimiselle.

Tutkimuksen kohteena on Orimattilan kaupunki ja sen strategia. Tutkimuksen keskeisenä tavoitteena on selvittää asuntostrategian laatijalle, mitä asioita on otettava huomioon asuntostrategian laatimisessa.

Opinnäytetyö on rajattu siten, ettei yksityiskohtaisesti ole paneuduttu tarkempiin tilastoihin kuten väkiluvun kehitykseen, väestön ikärakenteeseen, väestöennusteseen, väestötavoitteisiin, väestöntiheyteen ja asumisväljyyteen, sillä nämä tiedot on tarkoitus tuoda esiin vasta asuntostrategiassa eikä tässä opinnäytetyössä. Tarkoitus on selvittää vain mitä tietoja asuntostrategiassa tulee esiintyä.

Keskeisimpiä tutkimuskysymyksiä ovat:

- Mitä on asuntostrategia?
- Miten strategia yleensä laaditaan?
- Mitkä ovat asuntostrategian laatimisen vaiheet ja työvälineet?
- Ketkä asuntostrategian laatimiseen osallistuvat?
- Mitä strategia sisältää?
- Mistä tietoja saadaan?
- Minkälaisia asuntostrategioita on laadittu tähän mennessä?

1.3 Tutkimusmenetelmät, aikaisemmat tutkimukset ja työn rakenne

Tutkimuksen teoriaosuus koostuu kirjallisuudesta, Internet-lähteistä, tutkimuksista ja tilastoaineistoista. Teoriaosuudessa perehdytään strategiseen suunnitteluun, suunnitteluprosessiin ja strategiaan tavoitteisiin, jonka jälkeen käsitellään asuntostrategiaan liittyvää kirjallisuutta. Myös asuntopolitiikkaa tarkastellaan teoriaosuudessa.

Orimattilan kaupungille ei ole vielä laadittu asuntostrategiaa. Useilla muilla kunnilla on olemassa asuntostrategia, joista saa paljon hyödyllisiä tietoja tähän tutkimukseen.

Tätä opinnäytetyötä varten haastateltiin Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalojen isännöitsijä Erkki Kivistä, asumispalvelujen koordinaattori Arja Immosta, Orimattilan kaupungin talousjohtaja Päivi Suikkasta sekä Kuntaliiton asuntoasioiden asiantuntija Laura Hassia. Haastateltavilla on pitkä ja vankka työhistoria ja -kokemus jonka vuoksi haastattelujen avulla saatujen tietojen arvellaan olevan luotettavia. Nämä tiedot tukevat opinnäytetyön tavoitteiden saavuttamista ja vastausten löytymistä asetettuihin tutkimuskysymyksiin.

Tämän opinnäytetyön ensimmäisessä luvussa selvitetään työn tausta, tarkoitus, rajaukset ja tavoitteet sekä määritetään tutkimuskysymykset. Lisäksi esitetään tutkimusmenetelmät ja aikaisemmat tutkimukset.

Toisessa luvussa käsitellään asuntostrategiaa yleisellä tasolla ja syvennyttään tämän opinnäytetyön keskeisimpiin tutkimuskysymyksiin.

Kolmas luku on teoreettinen luku kuten toinen luku, ja siinä käsitellään asuntopolitiikkaa ja asuntomarkkinoita.

Neljännessä ja viidennessä luvussa esitellään case-organisaatio eli Orimattilan kaupunki ja tuodaan esiin Orimattilan asuntotilanne. Tässä luvussa on myös SWOT-analyysi Orimattilan kaupungin strategiasta.

Kuudennessa luvussa käsitellään Orimattilan kaupungin erityispiirteitä ja näkökulmia joita kannattaa ottaa huomioon Orimattilan asuntostrategian laatimisessa.

2 ASUNTOSTRATEGIA

Strategia-sana tarkoittaa kuljettavaa tietä ja sillä kuvataan sitä tapaa, jolla organisaatio pyrkii saavuttamaan päämääränsä. Visio on taas mielikuva yrityksen tulevaisuudesta. Vision pitäisi olla realistinen ja hyvin perusteltavissa. Sen ei pitäisi olla harhakuva, mikä on myös yksi sanakirjan antama määritelmä sanalle visio. Voidaan ajatella, että strategia yhdistää nykytilan ja tulevaisuuden visiotilan. Strategia on tie nykytilasta visioon. (Sydänmaanlakka, P. 2001, 127.)

Strateginen johtaminen on jatkuva prosessi, joka pitää sisällään strategian laatimisen, strategisen suunnittelun, toteuttamisen, arvioinnin ja päivittämisen. Koko henkilöstö osallistuu tähän johtamiseen. Strategia muodostuu joukosta päätöksiä, valintoja ja toimenpiteitä, joiden avulla organisaatio pyrkii saavuttamaan päämääränsä. Strategia jakautuu strategiseen positointiin ja strategisiin resursseihin. (Sydänmaanlakka, P. 2001, 258.)

Jotta strategisesta suunnittelusta saataisiin riittävästi irti, kunnan koko organisaation on oltava siinä mukana. Kunnan suunnittelussa, johtamisessa ja päätöksenteossa asiat on suhteutettava erikseen kunnan organisaatioon ja toimintaympäristöön ja nähtävä ne sekä nykyisyydessä että tulevaisuudessa.

Strateginen suunnittelu vaatii ennakkoluulottomuutta. On tärkeää, että asenteet pidetään avoimina ja vastaanottavina myös kaikelle uudelle. Tämän päivän päätöksenteossa tarvitaan rohkeutta, hallittua riskinottoa ja pyrkimystä oleellisiin muutoksiin. Kuntaliiton vuonna 2000 tekemän selvityksen mukaan strategista suunnittelua harjoittavat kaikki suuret ja lähes kaikki keskisuuret kunnat. Sen sijaan alle 5 000 asukkaan kunnissa strategisen suunnittelun puute on suhteellisen yleistä. (Houni, Nupponen & Pakarinen 2002, 9.)

Strategisilla valinnoilla rakennetaan tie nykyhetkestä tulevaisuuden visioon. Strategian merkitystä ei voi ylikorostaa. Jos olet valinnut väärän tien, ei ole merkitystä kuinka lujaa juokset. Operatiivisella tehokkuudella ei voi korvata strategisia virheitä. Strateginen johtaminen edellyttää kykyä muodostaa näkemyksiä. Meidän pitää pystyä käsitteelliseen ajatteluun ja tätä kykyä on löydettävä riittävästi kaikilta organisaation tasoilta. Meidän on ajateltava systeemisesti: on oltava kyky hah-

mottaa laajoja vuorovaikutussuhteita ja nähdä kokonaisvaltaisesti. Kaikki vaikuttaa kaikkeen. Strategia antaa meille fokuksen, keinon tehdä valintoja ja erottautua kilpailijoista. Strateginen johtaminen on jatkuva prosessi. Strategiaa suunnitellaan, toteutetaan, testataan ja kehitetään jatkuvasti. Kompassiin katsotaan jatkuvasti, ei vain kerran vuodessa. Älykkäässä organisaatiossa koko henkilöstö osallistuu strategian tekemiseen. Käsitteellinen ajattelu ja kokonaisuuksien hahmottaminen ovat tärkeitä kykyjä. Strateginen ajattelu on laajalle levinnyt ja strategioista keskustellaan jatkuvasti. (Sydänmaanlakka, P. 2001, 214.)

Orimattilan kaupungilla on olemassa kuntastrategia joka on laadittu 2010. Kyseinen strategia sisältää seuraavat kehittämissuunnitelmat: kaupungin imago, kaupunkirakenne, elinkeinopolitiikka, asuntopolitiikka, kunta- ja seutuyhteistyö, hallinto, henkilöstöpolitiikka, kaupungin talous ja kuntalaisten palvelut.

Orimattilalla on myös olemassa asunto-ohjelma 2000-2004 mutta tämän jälkeen ei ole tehty uutta asunto-ohjelmaa tai asuntostrategiaa mutta asunto-ohjelma on tarkoitus päivittää lähitulevaisuudessa. (Suikkanen 2012)

Strategisessa suunnittelussa on kysymys strategiselle ajattelulle perustuvasta analyttisestä ja luovasta prosessista, jossa kunta valmistautuu kohtaamaan entistä vaikeammin ennustettavissa olevan tulevaisuuden ja toimimaan parhaimmalla mahdollisella tavalla.

Strategisessa suunnittelussa kuntaa tarkastellaan osana muuttuvaa toimintaympäristöään sekä arvioidaan tulevan toiminnan tarvetta ja sisältöä tästä lähtökohdasta. Kunnan toimintaympäristö on strategisessa suunnittelussa ymmärrettävä laajana käsitteenä, johon kuuluu itse asiassa kaikki inhimilliseen toimintaan vaikuttavat asiat. (Houni, Nupponen & Pakarinen 2002, 8.)

2.1 Mikä on asuntostrategian tarkoitus?

Asuntostrategia perustuu Jyrki Kataisen hallituksen hallitusohjelmaan jossa asuntopolitiikan tarkoitus on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat, poistaa pitkäaikaisasunnottomuus sekä kehittää asumisen laatua. Erityishuomiota kiinnitetään kasvukeskusten ja metropolialueiden asuntopolitiikkaan ja lisätään kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa näillä alueilla. Osana hallituksen metropolipolitiikkaa edistetään Helsingin seudun kestävästä yhdyskuntarakennetta ja monipuolista asuntotarjontaa muun muassa työvoiman saannin ja kilpailukyvyn edellytysten sekä sosiaalisen eheyden turvaamiseksi. (Vihti 2012.)

Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys. Hallitus edistää jokaisen mahdollisuutta tarpeitaan ja toiveitaan vastaavaan asumiseen.

Ohjelman toimenpiteillä valtio luo edellytyksiä asuntomarkkinoiden toimivuuden kehittymiselle vähentämällä markkinoiden toimivuuden esteitä ja luomalla kannustimia eri toimijoille. Näiden toimenpiteiden vaikutukset eivät rajoitu yksinomaan asuntomarkkinoihin, vaan usein vaikutukset muille yhteiskunnan osaluueille voivat olla jopa merkittävämpiä. Hallituksen asuntopolitiikan ja asuntoliittisen toimenpideohjelman tavoitteina on etenkin seuraavien kokonaisuuksien kehittäminen:

- Parantaa talouskasvun edellytyksiä lisäämällä kasvukeskuksien asuntotarjontaa ja edistää asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumista.
- Eheyttää yhdyskuntarakennetta ja vähentää asumisen ilmastopäästöjä.
- Parantaa muita heikommassa asemassa olevien väestöryhmien asumislannetta.
- Luoda edellytykset asuinrakennuksien hyvälle ylläpidolle ja viihtyisien asuinympäristöjen kehittämiseksi. (Ympäristö 2008.)

Asuntoliittinen toimenpideohjelma painottaa sellaisia rakenteellisia toimia, jotka toteuttavat hallituksen asuntopolitiikan tavoitteita sekä tukevat talouden kasvua ja säästävät sosiaali- ja terveismenoja sekä julkisten kokonaismenojen määrää.

Asuntopolitiikalla on myös merkittävä vaikutus seutujen menestymiseen. (Ympäristö 2008.)

Valtioneuvoston asuntopoliittinen toimenpideohjelman 2012-2015 laatiminen perustuu hallitusohjelmaan. Hallitusohjelman mukaisesti on turvattava sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset asuntomarkkinat, kiinnitettävä huomiota asumisen laatuun sekä turvattava erityisryhmien asumistarpeita. Asuntopolitiikalla edistetään kohtuuhintaista asumista sekä kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestävästä kehitystä, työmarkkinoiden toimivuutta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Tavoitteena on lisätä erityisesti pieni- ja keskituloisille suunnattua vuokra-asuntotuotantoa. (Ympäristö 2012.)

Toimenpideohjelma käsittelee koko maan asuntopoliittisia kysymyksiä ja toimenpiteitä. Ohjelman painopisteenä on suurten kasvukeskusten, erityisesti Helsingin seudun asuntotuotannon lisääminen tavoitteena parantaa asuntomarkkinoiden toimivuutta, työvoiman liikkuvuutta ja taloudellisia toimintaedellytyksiä seuduilla. (Ympäristö 2012.)

Valtion rahoitusten avulla lisätään pieni- ja keskituloisille tarkoitettujen kohtuuhintaisten asuntojen tuotantoa ja nykyisen asuntokannan korjaamista. Lainoitusta suunnataan alueille, joilla on asuntojen tarvetta ja kysyntää myös pitkällä aikavälillä. Tuki ohjataan ensisijaisesti pysyvään vuokratyöhön tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen. Valtion asuntorahaston sekä valtion budjetin kautta myönnetään erilaisia korjaus-, energia- ja investointiavustuksia. Parannetaan ryhmärakennuttamisen toimintaedellytyksiä ja käynnistetään ohjelma ryhmärakennuttamisen ja muiden uusien asumiskonseptien edistämiseksi mukaan lukien kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto. (Vihti 2012.)

Asuntostrategian tehtävänä on tarkentaa kuntastrategiassa määritellyt tavoitteet ja määrittellä keinot tavoitteiden saavuttamiseksi. Se on vuosittaisen toimintasuunnitelun pohja ja sen perusteella luodaan tavoitteet ja toimenpiteet valtuustokaudelle. (Vihti 2012.)

Tämän opinnäytetyön tekijä haastatteli ensin puhelimitse kuntaliiton asuntoasioiden asiantuntija Laura Hassia 2.10.2012 sekä myöhemmin uudelleen sähköpostitse. VTM Laura Hassi on valittu Kuntaliiton asuntoasiantuntijaksi ja hän aloitti työnsä vuoden 2012 alussa. Hassi on työskennellyt aiemmin Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksessa vuokrauspäällikkönä, sosiaaliviraston vuokrauspäällikkönä ja Helsingin kaupungin asuntoasiainosastolla suunnittelijana. (Pulkkinen 2012.)

Laura Hassin mukaan kunnallinen asuntopoliitikka on hyvin vähän säänneltyä Suomessa, ja yleinen, säädöksiin perustuva lähtökohta on se, että kunnan on lain mukaan luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Sosiaalihuoltolain puolella on velvoitteita, jotka liittyvät haavoittuvien väestöryhmien asumiseen, mutta nämä velvoitteet eivät tietenkään ohjaa kunnan asuntopoliittista kokonaisuutta. Tuo "yleiset edellytykset" tarkoittaakin ennen kaikkea kunnan kaavoitusvastuuta ja maapolitiikkaa yleensä. Tästäkin johtuen asunto-ohjelmat tai -strategiat painottuvat yleensä asuntojen uustuotannon ohjelmointiin.

Asunto-ohjelman pakollisuus poistui vuoden 1994 alussa voimaan tulleen uuden aravalain myötä. Varsinkin pienet kunnat olivat kokeneet ohjelmoinnin melko turhaksi. Kuntaliiton vuonna 2005 tekemän kyselyn mukaan asunto-ohjelman, asuntopoliittian tai muun vastaavan laati enää noin 50 kuntaa kun vuonna 1998 vielä noin 100 kuntaa laati asunto-ohjelman.

Asunto-ohjelmien laadinta ei ole kokonaan loppunut vaikka lainsäädännöllistä pakotetta siihen ei ole ollutkaan. Laura Hassin mukaan Kuntaliitolla ei ole voimassa olevista asuntopoliittioista määrällistä tietoa, mutta sellainen tuntuma on, että kaikki isot kaupungit, esimerkiksi 15 väestöltään suurinta kaupunkia, tekevät sellaisen ja iso osa vähän pienemmistäkin kunnista. Vähenevän väestön pienet kunnat, joissa ei juurikaan rakenneta asuntoja, eivät luultavasti pidä aina tarkoituksenmukaisena tehdä erillistä asunto-ohjelmaa.

Internetissä 15.10.2012 tehdyn Google-haun perusteella asuntopoliittioita tai asunto-ohjelmia löytyy ainakin seuraavilta kaupungeilta ja kunnilta: Helsinki, Kauniainen, Tampere, Kokkola, Vaasa, Tammela, Kerava, Tuusula, Tornio, Lappeenranta, Turku, Rovaniemi, Vantaa, Riihimäki, Vihti, Järvenpää ja Hollola.

Hassi toteaa, että nykyisin asunto-ohjelmointi on lisääntynyt seudullisen suunnittelun kehittymisen myötä. Useilla kaupunkiseuduilla tehdään tarpeiden mukaan vähän erityyppisiä "MAL-suunnitelmia" eli maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteen sovittavia yleisen tason strategisia kokonaissuunnitelmia. Osaa näistä toteutetaan tiukemmin siten että suurimmat eli Helsingin, Turun, Oulun ja Tampereen kaupunkiseudut sopivat valtion kanssa, että MAL-suunnitelmia toteutetaan. Valtio tukee jollakin tavoin, esim. kunnallistekniikan avustuksin, näiden suunnitelmien toteuttamista. Osa seudullisista suunnitelmista tehdään kuntaliitostilanteissa, eli kun tiedetään, että liitos on tulossa, tehdään useamman kunnan MAL-suunnitelmia antamaan strategista suuntaa syntyvälle kunnalle.

2.2 Asuntostrategian laatimisen vaiheet ja sisältö

Yritystoiminnassa strategian ydintehtävä on löytää eväät menestyä kilpailussa ja julkisella puolella strategian tehtävä on kertoa kunnalle, henkilöstölle ja sidosryhmille, mihin organisaatiota ollaan viemässä ja miksi ja millä keinoin. Strategia on valintaa, mitä tehdään ja mitä ei tehdä. (Malmi, 2012.)

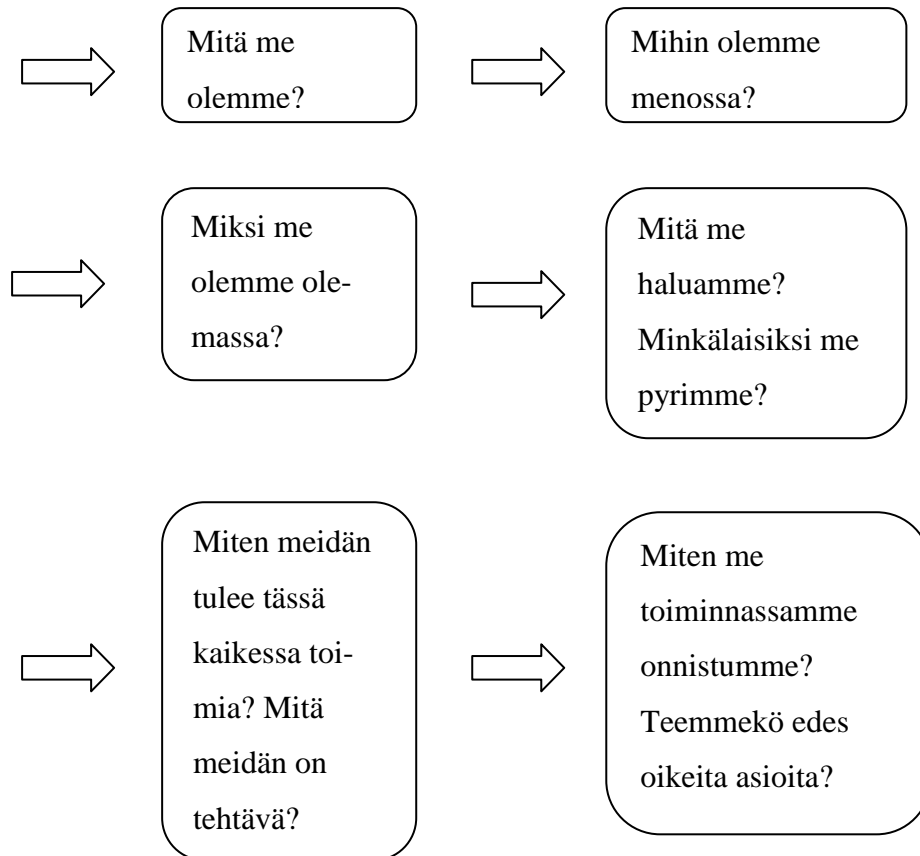
Strategian laatimisessa tulee miettiä, ketkä osallistuvat strategian laatimiseen, miten organisaation eri ryhmien tavoitteet otetaan huomioon ja miten laatimisen vastuut jaetaan organisaation sisällä. Strategisesti terveissä organisaatioissa osallistuminen ei koske pelkästään johtoryhmää. Kaikilla on yhteinen vastuu siitä, että kokonaisstrategia juurrutetaan yksikköjen strategiaan. (Etälukio 2011).

Kunnan yhtenä tärkeänä tehtävänä on huolehtia alueiden käytön ja rakentamisen ohjaamisesta alueellaan. Ohjausta toteutetaan kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin kaupungin strategiassa määritellyin perustein. Kaavoituksella suunnitellaan ja luodaan mahdollisuuksia ja maapolitiikalla toteutetaan kaavasuunnitelmia. (Orimattilan kaupunki 2008.)

Kunnan toimintaympäristön tarkkailu ja analysointi ovat eräitä keskeisimpiä strategian suunnittelulähtökohtia. Toimintaympäristön analysointi nostaa esille sellaisia nykytilannetta ja tulevia muutoksia kuvaavia asioita, jotka on syytä ottaa huomioon tavoitteita mietittäessä. Alla esitetyillä yleisillä muutostentekijöillä on oleellinen vaikutus kunnan toiminnan suunnittelussa.

- Väestönmäärän ja ikärakenteen muutokset
 - Ihmisten henkinen ja fyysinen vointi
 - Muuttoliike
 - Arvomaailma
 - Taloudellinen liikkumavara
 - Palvelujen tuotantotavat
 - Yhteistyö ja verkostoituminen
 - Seutuistuminen
 - Tietoteknologia
 - Demokratia- ja johtamiskysymykset
 - Globalisoituminen
 - Kuntien erilaistuminen
- (Houni, Nupponen & Pakarinen 2002, 11-12.)

Kuvio 1. Kaavio strategiaprocessista. (Houni, Nupponen & Pakarinen 2002,12).



Kuviossa 1 Houni ym. kuvaavat organisaation strategian laatimisen vaiheita. Organisaation tai yrityksen on kuvattava mihin se pyrkii, mitä ja miten tehdään ja mikä on aikajänne. Toimenpiteenä on kuvattava mitä ja milloin tehdään ja kuka vastaa ja kuka tekee strategian. Mitä työvälineitä organisaatiolla on käytössä? Työvälineitä ovat esimerkiksi laitteistot, ohjelmistot, palvelut ja sisällöt, prosessit, ihmiset ja teknologia.

Kuntaliiton asuntoasioiden asiantuntijan Laura Hassin mukaan asuntostrategian laatimiseen osallistuvat maankäytön suunnittelijat, kaavoitus- ja tonttipuoli, asuntopuoli ja se tehdään maapoliittisen ohjelman mukaan ottaen huomioon kunnan taloudellinen tilanne ja väestörakenne. Erityyppisissä ja -kokoisissa kunnissa on

erilaisia asuntopolitiikoita tai asuntopolitiikka-ohjelmia riippuen myös kunnan poliittisista linjauksista ja tavoitteista. Perusrakenteeltaan asuntopolitiikat ovat kuitenkin hyvin samankaltaisia keskenään riippuen mikä on kunnan strateginen tavoite. Tilastoja ja tarkempia tietoja asuntopolitiikkaa varten saa mm. Tilastokeskukselta, Kuntaliitosta. Asuntopolitiikasta tulisi ilmetä ainakin seuraavat asiat: väkiluvun kehitys, väestön ikärakenne, väestöennuste, kunnan omat väestötavoitteet, ikärakenneennuste ja väestönkasvun rakenne. Lisäksi olisi hyvä tuoda esiin kunnan asuntopolitiikka, asuntopolitiikka, asuntopolitiikka, asuntopolitiikka, kunnan maa- ja kaavoituspolitiikka sekä kuntien tonttutuotanto. Myös erityisryhmien asuminen, vuokratyöväestön yhteistyö, asuntopolitiikka- ja vuokra-asuntopolitiikka-analyysi ja asuntopolitiikka-peruskorjaustarve tulisi käydä asuntopolitiikasta ilmi. Lopuksi olisi hyvä käsitellä myös täydennysrakentamista ja asuinalueiden kehittämistä. (Hassi 2012)

3 ASUNTOPOLITIIKKA

Jyrki Kataisen hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat, turvata erityisryhmien asumistarpeita ja kehittää asumisen laatua. Asuntopolitiikalla edistetään kohtuuhintaista asumista sekä kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestävästä kehitystä, työmarkkinoiden toimivuutta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Tavoitteena on lisätä erityisesti pieni- ja keskituloisille suunnattua vuokra-asuntotuotantoa. Toimenpiteet toteutetaan hallitusohjelmassa asetetun julkisen talouden vakauttamista koskevan tavoitteen asettamien reunaehtojen puitteissa. (Ympäristö 2012.)

Ohjelman toimenpiteillä luodaan edellytyksiä asuntomarkkinoiden toimivuuden parantumiselle vähentämällä laajalla rintamalla markkinoiden toimivuuden esteitä ja tarjoamalla kannustimia eri toimijoille. Toimenpiteiden vaikutukset ovat yhteiskunnallisilta vaikutuksiltaan laajoja eivätkä ne rajoitu yksinomaan asuntomarkkinoihin. Hallituksen asuntopolitiikan ja asuntopoliittisen toimenpideohjelman tavoitteena on etenkin seuraavien kokonaisuuksien kehittäminen:

- Tonttimaan saatavuuden turvaaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen.
- Asuntomarkkinoiden tasapainon edistäminen valtion tukitoimiin.
- Erityistä tukea tarvitsevien väestöryhmien asumistilanteen edistäminen ja asuinalueiden eheyden parantaminen.
- Asuinrakentamisen prosessien ja asumisen laadun parantaminen.

(Ympäristö 2012.)

Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on että valtiovarainministeriön johdolla inventoidaan kaikki valtion ja valtionyhtiöiden hallinnassa olevat maa-alueet Helsingin seudulla. Asuntotuotantoon soveliaat, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvat maanomistukset luovutetaan asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan. Myytävien maiden myynnin ehdoksi asetetaan niiden käyttö kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kuntien tulee myös edistää vajaan rakennettujen asuinalueiden täydennysrakentamista sekä rakennusten käyttötarkoituksen muutosten edellytyksiä. Rakennusoi-keuksia lisätään mahdollisuuksien puitteissa olemassa olevalle asuntokannalle tonttien täydennysrakentamisen yhteydessä.

Kunnat kehittävät ja vahvistavat kaupunkiseutuja koskevaa maankäytön ohjausta kysyntää vastaavan asuntotuotannon turvaamiseksi. Kuntien tulee huolehtia riittävästä rakennuskelpoisten tonttien tarjonnasta. (Ympäristö 2012.)

Asuntopoliittikka on kuitenkin muutakin kuin uusien asuntojen rakentamista uusille asuinalueille. Siihen kuuluu myös olemassa oleva asuntokanta, vanhojen asuinalueiden täydennysrakentaminen, asuinalueiden sosiaalinen eheytyminen ja tasapaino ja yhteistyö eri toimijoiden kanssa. (Järvenpää, 2007.)

Asuntopoliittikan ja maapolitiikan välillä on luonnollinen ja saumaton yhteys. Kaupungin ohjausrooli ja -mahdollisuudet asuntotuotannon suuntaamisessa, rakenteessa ja määrässä perustuvat paljolti kaavoitukseen ja eri toimijoiden hyvään yhteistyöhön. Mikäli kaupunki omistaa riittävästi rakennusalueita, se kykenee ohjaamaan asuntorakentamista ja asuntomarkkinoita. (Järvenpää, 2007.)

Asuntopoliittiset periaatteet määritellään useammasta näkökulmasta katsottuna:

- Asukkaan tarpeet = asiakaslähtöisyys
- kaupungin talous
- kaupungin palvelurakenne
- seudullisuus
- uustuotanto
- olemassa oleva asuntotuotanto (Järvenpää, 2007).

3.1 Kunnan vastuu asumisesta

Kuntalain 365/1995 1 §:n 3 momentin mukaan kunta pyrkii edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestävästä kehitystä alueellaan.

Hyvinvointipalvelujen ohella ja osana niitä kunnalla on päävastuu alueensa ympäristöstä ja yhdyskuntakehityksestä. Kunta huolehtii muun muassa asumisen ja elinkeinotoiminnan perusedellytysten järjestämisestä: kaavoituksesta, joukkoliikenteen suunnittelusta ja järjestämisestä, vesi- ja jätevesihuollosta, jätehuollosta sekä ympäristönsuojelusta. Yhdyskunnan kokonaiskehitys vaikuttaa väistämättä ympäristön laatuun, asukkaiden peruspalveluihin sekä yhdyskunnan ja elinkeinon toimivuuteen. (Hallituksen esitys 1994/19940192.)

Laki asunto-olojen kehittämisestä (919/1985) ei sisällä kuntien kannalta muita kuin edistämismääräyksiä. Lain 1 §:n mukaan asunto-olojen kehittämisen tavoitteena on turvata jokaiselle Suomessa vakituisesti asuvalle mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen lain 1 §:ssä tarkemmin määritellyin tavoitteen. Ne liittyvät asumisväljyyteen, asumiskustannuksiin ja asunnon muihin ominaisuuksiin. Lain 5:n mukaan kunnan on luotava alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi ja huolehdittava siitä, että toimenpiteet asunto-olojen kehittämiseksi suunnataan erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asunto-olojen parantamiseen.

3.2 Yhteistyö eri toimijoiden välillä

Kuntien tulee lisätä ja kehittää seudullista yhteistyötä asuntoasioissa, kaavoituksessa ja maapolitiikassa. Myös palvelujen tuottamista tulee tarkastella seudullisesti. Kuntien asuntopoliittista edunvalvontaa tulee edelleen kehittää.

Asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamisessa keskeisenä tekijänä on hyvä yhteistyö valtion viranomaisten, kuntien ja yksityissektorin välillä sekä yhteistyö kunnan sisällä niin päättäjien kuin eri hallintokuntien ja viranomaisten kesken. Yhteistyötä julkisen ja yksityisen sektorin kanssa tarvitaan myös palvelujen toteuttamisessa. (Kunnat.net 2003.)

3.3 Pula vuokra-asunnoista

Asunnot ovat erilaisia kooltaan, tyypiltään, laadultaan ja rakenteellisilta ominaisuuksiltaan. Asunto ei kuitenkaan määriyty pelkästään näillä ominaisuuksilla, vaan vähintään yhtä tärkeätä on se, missä asunto sijaitsee. Kun kotitalous valitsee uuden asunnon, se ei valitse ainoastaan lattiaa, kattoa, seiniä ja huoneita, vaan myös naapurit, maiseman, lähiympäristön, sosiaalisen miljöö, palvelut, liikenneyhteydet ja lukuisia muita tekijöitä, jotka liittyvät nimenomaan sijaintiin. (Laakso, Loikkanen 2001, 7.)

Kasvualueilla erityisesti Helsingin seudulla on pulaa kohtuuvuokraisista asunnoista. Pienituloiset ja vähävaraiset henkilöt ja perheet eivät kykene hankkimaan alueelta tarvettaan vastaavaa asuntoa. Monet itsenäistymisiässä olevat nuoret ovat samassa asemassa. Asuntopula heijastuu alueen ja elinkeinoelämän kehitykseen. Asuntopulan vuoksi julkisen ja yksityisen sektorin työnantajien on vaikea rekrytoida palvelualan henkilöstöä. Valtion tukijärjestelmiä on kehitettävä. Asuntotuotantoon tarkoitettun korkotuen ehtoja on parannettava niin, että sen turvin voidaan tuottaa asumiskustannuksiltaan kohtuullisia asuntoja pienituloisille asunnontarvitsijoille. (Kunnat.net 2011.)

Hallituksen asuntopoliittinen toimenpideohjelma keskittyy sellaisiin rakenteellisiin asuntopoliittisiin toimenpideohjelmiin, jotka voivat lisätä asuntotarjontaa ja kohtuullistaa asumismenoja erityisesti kasvukeskuksissa sekä parantaa näin edellytyksiä työvoiman liikkuvuudelle, talouden kasvulle ja kansantalouden yleiselle kilpailukyvyille. (Ympäristö 2012.) Kunnat ylläpitävät 300 000 vuokra-asuntoa (Tilastokeskus 2012).

3.4 Asumispoliittiset toimintalinjat

Kuntaliiton asumispoliittisen toimintalinjan vision 2020 mukaan asuntotuotannon ja asuinympäristöjen suunnittelun lähtökohdanna ovat ihmisten erilaiset asumistarpeet. Kansallinen asuntopolitiikka ja päätöksenteko ottavat huomioon myös alueiden ja kuntien erot. Kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja on riittävästi tyydyttämään erityisesti kasvualueilla kuntalaisten sekä palvelualojen ja muun elinkei-

noelämän tarvitseman työvoiman asumistarpeet. Väestökatoalueilla asuntojen kysyntä ja tarjonta on riittävässä tasapainossa, jotta asuntokannan ylläpito on taloudellisesti mahdollista. Eri ikä ja väestöryhmät otetaan huomioon asuntoja ja asuinympäristöjä suunniteltaessa ja perusparannettaessa. Lisäksi huolehditaan asumisen tukipalveluista syrjäytymisvaarassa oleville. (Kuntaliitto 2003.)

Kuntaliiton asumispoliittisen toimintalinjan vision 2020 mukaan tavoitteena on kehittää asuntomarkkinoita niin, että asunnontarvitsijat voivat nykyistä paremmin hankkia tarvettaan ja maksukykyään vastaavan asunnon. Tähän päästään parantamalla asuntomarkkinoiden toimivuutta ja monipuolisuutta mm. lisäämällä mahdollisuutta siirtyä asumismuodosta toiseen sekä lisäämällä kilpailua asuntomarkkinoilla ja kehittämällä asumisen rahoitus- ja tukijärjestelmiä.

Tarjolla tulee olla riittävästi monipuolisia, erihintaisia ja -tasoisia sekä eri elämäntilanteisiin soveltuvia vuokra- ja omistusasuntoja, jotka vastaavat myös elinkeinoelämän tarpeita siten, että asuntopula ei ole esteenä työvoiman saannille.

Asunnon vaihtamisen elämäntilanteen mukaan tulisi olla mahdollista ja mahdollisimman vaivatonta vuokra-asunnosta omistusasuntoihin ja päinvastoin sekä eri asumismuodosta toiseen asuinalueilla ja niiden välillä mm. siten, että ikääntyvillä asukkailla on mahdollisuus muuttaa omakotiasunnosta kerros- tai rivitaloasuntoon ja toisaalta nuoret perheet voivat muuttaa pienistä kerrostaloasunnoista tilavampiin rivi- tai omakotitaloihin. (Kunnat.net 2003.)

3.5 Asuntomarkkinat

Kunnat ovat merkittävä vuokranantajataho noin 300 000 vuokra-asunnollaan, joista suurin osa valtion rahoittamia. Kunnan omistama asuntokanta on kunnan tärkein asuntopoliittinen väline. Valtion rahoittamilla vuokrataloilla on yleensä huomattavat velat, monessa kunnassa vuokrataloyhtiön lainat muodostavat suurimman osan koko kuntakonsernin veloista ja riskeistä. Vastaavasti vuokratalot edustavat tietysti merkittävää varallisuusmassaa kunnille. Aravarajoitusten voimassa ollessa omaisuuden arvo on tosin hieman epämääräinen, koska myyntihinta on lailla rajoitettu. (Myllyvirta 2009.)

Eryteisesti riittämätön vuokra-asuntotarjonta kasvukeskuksissa on muodostunut

talouskasvun ja hyvän työllisyyskehityksen esteeksi. Vuokramarkkinat ovat viime vuosina kasvukeskuksissa kiristyneet ja vuokratason nousuun on olemassa paineita.

Etenkin matalapalkkaisilla palvelualoilla kohtuuhintainen vuokra-asunto on avainasemassa kotitalouden oman talouden hallinnassa ja mahdollisessa muutossa työn perässä. Asuntorakentamisen kustannusten nouseminen on ollut nopeata ja vaikeuttaa osaltaan riittävän ja kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toteutumista. Viranomaissäännösten merkitys rakennusalan markkinoiden toimivuudelle vaatii erillisiä toimenpiteitä.

Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi on tärkeää parantaa vuokra-asuntotuotannon yleisiä edellytyksiä laaja-alaisesti erilaisten toimijoiden näkökulmasta, jolloin vuokra-asuntojen merkittävään lisätarpeeseen ja vuokrapaineisiin voidaan vaikuttaa tehokkaimmin. Rakentamisen kustannustason nousun hillitsemiseksi on huolehdittava rakennusalan kilpailusta ja vähennettävä tarpeettomasti kustannuksia nostavia viranomaissäännöksiä. (Ympäristö 2008.)

Toimenpiteinä kuntaliiton asumispoliittisen vision saavuttamiseksi kuntaliiton hallitus esittää, että kuntien on kaavoituksen avulla huolehdittava siitä, että sekä uusille asuinalueille että vanhoja alueita tiivistettäessä rakennetaan erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja. Kuntien on noudatettava pitkäjänteistä maapolitiikkaa ja kaavoitettava riittävästi asuntotonttimaata. Kaikkien asuntotuotannon eri osapuolien, valtion, yleishyödyllisten rakennuttajien ja rakentajien tulee kantaa oma yhteiskunnallinen vastuunsa asuntomarkkinoiden toimivuudesta ja monipuolisesta asuntotarjonnasta. Näiden toimijoiden tulee myös osallistua osaltaan kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuviin yhdyskuntarakentamiskustannuksiin.

Väestökatoalueilla valtion on tuettava väestökatokuntien asuntomarkkinoiden tasapainottamista sekä toimenpiteitä vanhan asuntokannan säilyttämiseksi myös siten, että asuntojen käyttötarkoituksen muutokset ovat mahdollisia. (Kunnat.net 2003.)

Ei liene yllätys, että mm. Huoneistokeskuksen vuonna 2003 tekemän tutkimuksen ”Miten haluaisin asua” mukaan, lähes puolet vastaajista piti tärkeänä, että uusi asunto sijaitsee hyvämaineisella alueella. Tärkeitä seikkoja ovat myös lisätilansaanti, asunnon laadun parantaminen ja hyvät joukkoliikenneyhteydet, sekä kauppa kävelyetäisyydellä ja ympärillä paljon luontoa. Uutta ei liene myöskään se, että

suomalaiset haluaisivat asua mieluiten pientaloissa tai omakotitaloissa. (Hollola.fi 2004.)

Lyhyissä työsuhteissa oleville vuokra-asunto on kuitenkin vielä luonteva ja joustava asumismuoto. Kunnat omistavat vuokra-asuntokannasta noin kolmanneksen ja näköpiirissä ei ole, että kuntien osuus siitä nopeasti muuttuisi. Lähitulevaisuudessa kunnat mitä ilmeisimmin joutuvat edelleen ottamaan suuren vastuun vuokra-asuntotarjonnasta. Vaikka vuokra-asuntojen lainoituksessa aravalainan osuus tulee pienenemään, ellei korkopolitiikka radikaalisti muutu, kuntien omistusosuus säilynee aravapuolella korkeana ja myös uustuotannossa tarvitaan kuntien panostusta. Kunnilta edellytetään kuitenkin vuokra-asuntotilanteen hallitsemiseksi määrätietoista omistajan otetta. (Hollola.fi 2004.)

1990-luvun taitteen jälkeen asuntokanta lähti jyrkkään nousuun, johtuen osaksi helposti saatavasta ja halvasta lainarahasta. Samalla 1970-luvulta alkanut omistusasuntojen määrän jyrkkä kasvu vuokra-asuntojen määrään nähden vakiintui 1990-luvun taitteessa ja tuo ero on pysynyt samanlaisena siitä lähtien (Tilastokeskus 2004.)

Koko Suomen mittakaavassa vuokra-asuntokysyntä keskittyy jatkossa yhä enemmän pääkaupunkiseudulle ja muutamaankasvukeskukseen. Vuokra-asuntojen kysyntä pysynee ennallaan; vaikuttavina tekijöinä muuttoliike, ikääntyminen ja palvelualojen työpaikkojen keskittyminen. Lisäksi yhteiskunnan tuki tulee vähemmän erityisryhmiltä. Vuokra-asuntojen markkinoilla näkyy jatkossa myös asuntosijoittamisen ammattimaistuminen, mikä näkyy mm. keskittymisenä, välillisen sijoittamisen lisääntymisenä sekä uusien toimijoiden siirtymisenä markkinoille. Asiakaspalvelu korostuu ja siinä näkyvät erityisesti hinta/laatusuhde ja yksilölliset valinnat. Joka tapauksessa vuokra-asuntotarjonta tulee väheneään pelkästään instituutioiden ja yksityisten henkilöiden halutessa hyötyä arvonnou-suista. (Hollola.fi 2004.)

Suomen asuntokannasta kaksi kolmannesta on omistusasuntoja eli omistajan omassa käytössä olevia omakotitaloja tai osakeasuntoja (Laakso, Loikkanen 2001, 16).

Vakituisesti asutuista asunnoista noin kolmannes on vuokra-asuntoja. Suhteellisesti eniten vuokra-asuntoja on Tilastokeskuksen mukaan Helsingissä, jossa niiden osuus on lähes puolet. Myös muissa yliopistokaupungeissa vuokra-asuntojen määrä on keskimääräistä korkeampi opiskelija-asuntojen takia. Viime vuoden lopussa vuokra-asuntoja oli kaikkiaan lähes 800 000. Niissä asui noin 1,3 miljoonaa henkilöä. (Orimattilan Sanomat 2011, 2.)

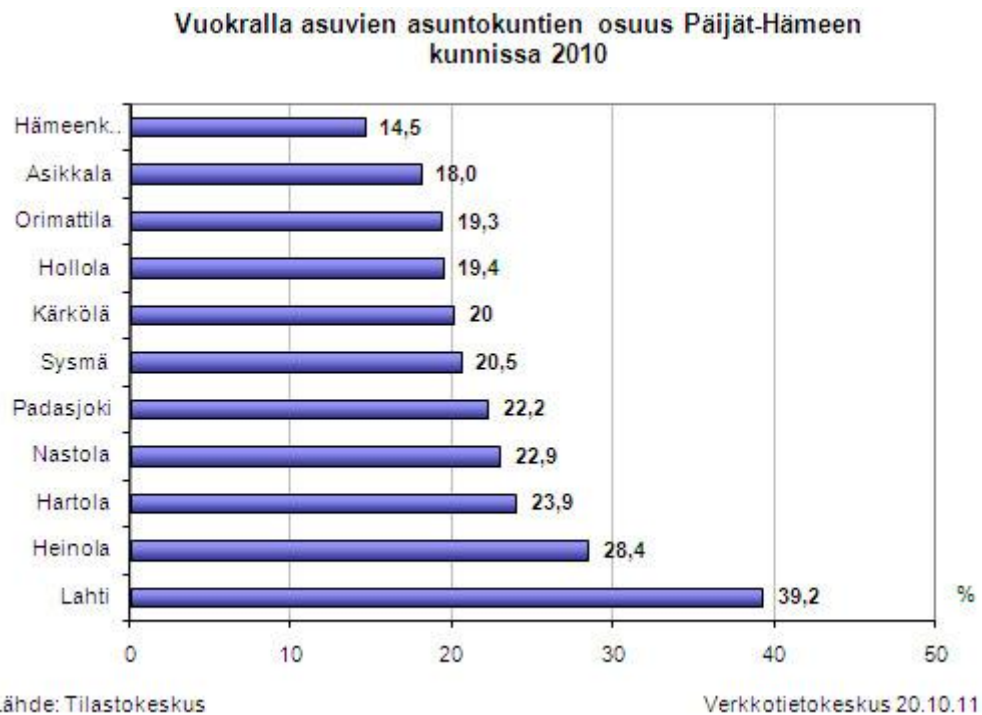
Vuokra-asunnon keskikoko on Suomessa noin 60 m² (Laakso, Loikkanen 2001, 18).

Omakotitalo on edelleen monen perheen haave. Kunnilla on erilaiset mahdollisuudet tarjota halukkaille omakotitontteja. Kasvuseuduilla ja varsinkin pääkaupunkiseudulla tontit ovat kalliita, ja moni omakotirakentaja joutuu muuttamaan ympäristökuntiin kohtuuhintaisen tontin saadakseen. Tämä ymmärrettävä kehitys voi hallitsemattomana johtaa kielteisiin vaikutuksiin. Liikenne ja sitä kautta päästöt ja muut liikenteen kielteiset ilmiöt voivat lisääntyä, mahdollisuudet käyttää keskitettyä lämmöntuotantoa kiinteistöille heiketä ja erilaisten palvelujen järjestämisedellytykset vaikeutua. (Myllyvirta 2009.)

3.6 Vuokra-asuminen Päijät-Hämeessä

Vuonna 2010 vuokralla asuvien asuntokuntien osuus oli Päijät-Hämeessä korkein Lahdessa (39,2 %). Selittävänä tekijänä voidaan pitää esim. vuokra-asuntojen tarjontaa, ikärakennetta, asuntokannan erilaisuutta ja opiskelijoiden suurempaa osuutta muihin Päijät-Hämeen kuntiin verrattuna. Pienin vuokralla asuvien asuntokuntien osuus oli Hämeenkoskella (14,5 %). Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus oli Päijät-Hämeen maakunnassa 30,9 ja koko maassa 30,4 prosenttia. Edellisvuodesta vuokralla asuvien osuus on laskenut suurimmassa osassa Päijät-Hämeen kuntia ja koko maassa. (Verkkotietokeskus.fi 2012.)

Kuvio 2



Yllä olevasta kuviosta käy ilmi, että Päijät-Hämeen alueella eniten vuokralla asuvia asutokuntia asuu Lahdessa yli 39 %:n osuudella.

Orimattilassa vain hieman yli 19 % asutokunnista asuu vuokralla, mikä on noin 20 prosenttiyksikköä vähemmän kuin Lahdessa. Vuokralla asuvia esiintyy Orimattilaa vähemmän vain Asikkalassa sekä Hämeenkoskella.

3.7 Asutokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella

Väestön keskittyminen suurimmille kaupunkiseuduille jatkuu ja monet alueet, mukaan lukien pienemmät kaupunkiseudut, menettävät asukkaita. Kehitys lisää asuntoihin liittyviä taloudellisia riskejä väestöltään supistuvilla seuduilla ja voi heikentää asuin ympäristöjen houkuttelevuutta.

Supistuvan asutokysynnän aiheuttamiin taloudellisiin ongelmiin on puututtava aktiivisesti mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Kehittämistä tarvitaan etenkin suunnitelmallisen omistajuuden ja kuntien asunstrategioiden suhteen. (Ympäristö 2008.)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA ohjaa yhteistyössä Valtiokonttorin ja Kuntaliiton kanssa väestöltään väheneviä kuntia laatimaan kunnan tai tarvittaessa sitä laajemman alueen yhteisen asuntosuunnitelman, jonka avulla varaudutaan muun muassa vajaakäytöstä syntyviin ongelmiin ennakoivasti. Suunnitelma sisältää mm. ARA-vuokratalojen ja vanhustentaloyhteisöjen kehittämisohjelman, jonka avulla yhteisöt kehittävät suunnitelmallisesti asutokantaansa vastaamaan kysyntää. (Ympäristö 2012.)

Perusparannukseen hyväksytään vain sellaiset kiinteistöt, joilla on kysyntää pitkällä aikavälillä. Vajaakäytössä olevien ARA-asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön saamiseksi perusparannusta varten myönnettäviin korkotukilainoihin liittyviä aikarajoituksia lievennetään siten, että lainaa voidaan myöntää myös uudempaan asutokantaan kuin nykyisiin. (Ympäristö 2012.)

Orimattilan ja Artjärven kuntaliitos vuonna 2011 on selkeästi tuonut haastetta Orimattilan kaupungille. Artjärvellä on paljon tyhjiä asuntoja eikä niihin tahdo löytyä asukkaita. Tätä ongelmakohtaa tarkastellaan opinnäytetyössä jäljempänä.

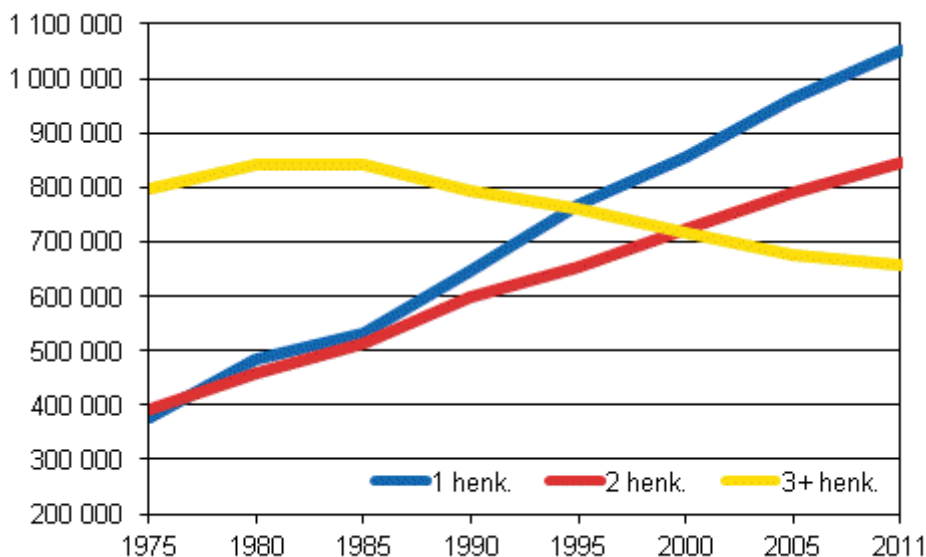
3.8 Eri asutokunnat tyypiltään ja määrältään

Tilastokeskukseen asuntotiedot saadaan pääosin Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmästä, johon kuntien rakennusvalvontaviranomaiset ilmoittavat rakennuksia ja asuntoja koskevat rakennusluvanvaraiset tiedot. Asuntolat eivät pääsääntöisesti sisälly asutokantaan. Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan yhden tai useampia asuinhuoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, joka sisältää keittotilan sekä oman välittömän sisäänkäyntinsä. Asutokantaa voidaan kuvata mm. talotyypin (pien-, rivi-, kerrostalot), huoneistotyypin (yksiö, kaksio jne.), hallintaperusteen (vuokra-, omistusasunto jne.) ja pinta-alan mukaan. (Tilastokeskus 2012.)

Asutokuntien perusjoukon muodostavat vakinaisesti varsinaisissa asunnoissa asuvat henkilöt eli ns. asuntoväestö. Henkilöitä, jotka ovat Väestörekisterikeskuksen väestötietojärjestelmän mukaan kirjoilla laitoksissa, asunnottomia, ulkomailla ja tietymättömissä olevia, ei lueta asuntoväestöön. Asuntolarakennuksiksi luokitelluissa rakennuksissa asuvat henkilöt, joiden asunto ei täytä asuinhuoneiston

määritelmää, eivät myöskään muodosta asuntokuntaa. Asuntokuntia voidaan kuvata mm. asuntokunnan rakenteen, henkilöluvun, elinvaiheen, tulojen ja asuntokunnan jäsenten iän mukaan. Asuntokuntien asuinoloja voidaan kuvata yhdistämällä asuntojen tietoja niissä asuvien asuntokuntien tietoihin esimerkiksi asumistiheyttä kuvattaessa. Yksikkökohtaiset tiedot ovat tilastolain mukaan salassa pidettäviä. (Tilastokeskus 2012.)

Tilastokeskuksen mukaan Suomessa oli vuonna 2011 yli miljoona yhden hengen asuntokuntaa. Yhden hengen asuntokuntien määrä kasvoi edellisvuodesta 13 000 asuntokunnalla. Suurin osa yksinasuvista on 35 - 64 -vuotiaita. Heidän osuutensa kaikista yksinasuvista oli 42 prosenttia vuonna 2011. Yli 65-vuotiaita oli yksinasuvista runsas kolmannes. Sen sijaan alle 35-vuotiaiden asuntokuntia oli yksinasuvista 24 prosenttia. Alle 35-vuotiaiden osuus kaikista yksinasuvista on pysynyt samansuuruisena koko 2000-luvun. Suomessa oli vuoden 2011 lopulla yhteensä 2 556 000 asuntokuntaa. Asuntokuntien määrä lisääntyi edellisvuodesta 19 000 asuntokunnalla. Suurin osa asuntokuntien määrän kasvusta johtuu yksin- ja kaksinasuvien määrän kasvusta.



Kuvio 3. Asuntokuntien määrä koon mukaan 1975-2011 (Tilastokeskus 2012)

Vuonna 2011 yksinasuvien määrä kasvoi 13 000 asuntokunnalla ja kahden henkilön asuntokuntien määrä kasvoi 9 000 asuntokunnalla. Sen sijaan isompien, vähin-

tään kolmen henkilön asuntokuntien määrä väheni noin kolmella tuhannella. Edelliseen vuoteen verrattuna eniten kasvoi kerrostalossa asuvien asuntokuntien määrä, 13 700 asuntokunnalla. Koko väestöön suhteutettuna vain noin kolmannes suomalaisista asuu kerrostaloasunnossa, sillä kerrostaloissa asuu pienempiä perheitä ja asuntokuntia kuin erillisissä pientaloissa tai rivitaloissa. (Tilastokeskus 2012.)

3.9 Muutostrendit

Asuinpaikan ja asunnon valintaan tällä hetkellä ja tulevaisuudessa vaikuttavat toisaalta taloudelliset tekijät ja väestörakenteen muutos ja toisaalta arvot.

Yksin asuvien määrä on lisääntynyt ja lisääntyy edelleen väestön vanhetessa, mikä lisää pienten asuntojen kysyntää. Myös energian hinnan nousu rajoittaa asuntokokojen suurenemista. Nuoret perheet pyrkivät puolestaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa isompiin asuntoihin. Kehityssuunnat ovat osin ristiinmeneviä, mutta asuntojen kokojen nousua ei liene enää suuresti odotettavissa. (Vihti 2012.)

Asuinympäristön viihtyvyys ja turvallisuus tulevat edelleen korostumaan taloudellisen hyvinvoinnin lisääntyessä. Orimattilassa on hyvä palveluverkko ja lyhyet etäisyydet suurempiin keskuksiin. Orimattilassa on myös luonnonläheisyyttä ja yhteisöllisyyttä joita suomalaiset arvostavat.

4 ORIMATTILAN KAUPUNKI LYHYESTI

Orimattilan kunta on perustettu vuonna 1865. Kaupunki siitä tuli vuonna 1992.

Kokonaispinta-alaltaan Orimattila on 814 neliökilometriä, josta maapinta-alaa 785 neliökilometriä ja vesipinta-alaa 29 neliökilometriä.

Asukkaita 1.1.2011 oli 16 309. Samana ajankohtana asukkaita/km² oli 20. (Orimattila.fi 2012.)

4.1 Väestö

Asukasluku 1.1.

1970	12 965
1980	13 200
1990	13 893
2000	14 074
2005	14 614
2008	14 705
2009	14 810
2010	14 989
2011	16 309
2012	16 326

(Orimattila.fi 2011 ja Wikipedia.)

Kuten yllä olevasta taulukosta käy ilmi, on väestön kasvu ollut tasaista. Vuoden 2011 asukasmäärän huomattava nousu johtuu kuntaliitoksesta, kun Artjärven kunta liittyi osaksi Orimattilan kaupunkia 1.1.2011.

4.2 Väestön ikäjakauma

Väestön ikäjakauma 31.12.2010

0 – 14 v.	2 739
15 – 24 v.	1 546
25 – 44 v.	3 492
45 – 64 v.	4 492
65 – 74 v.	1 365
yli 75 v.	1 264
yht.	14 898

(Orimattila.fi 2011.)

Orimattilan kaupungin kotisivuilta käy ilmi väestön ikäjakauma vuodelta 2010. Kaupunki ei ole päivittänyt uudempaa taulukkoa nettisivuilleen ja Artjärven ja Orimattilan kuntaliitoksen myötä 1411 asukkaan lisäys on muuttanut väestön ikäjakaumaa vuoden 2010 jälkeen.

4.3 Työttömät työnhakijat ja avoimet työpaikat

	2008	2009	2010
Työvoima	6 838	6 950	6 948
Työttömät	626	946	737
Työttömyysaste (%)	9,2	13,4	10,6

(Orimattila.fi 2011.)

Työttömyysaste oli vuoden 2010 lopulla hieman yli kymmenen prosenttia. Elykeskuksen Internet-sivuilta käy ilmi, että vuoden 2011 lopussa työttömyysprosentti oli täsmälleen sama kuin vuotta aiemmin.

4.4 Suurimpia työnantajia

Suurimpia työnantajia Orimattilassa ovat Orimattilan kaupunki, Päijät-Hämeen sosiaali- ja terveystyöntekijät, Keroplast Oy, Hermetel Oy, Orima-Tuote Oy, Orfer Oy, Nesco Oy, Orimattilan seurakunta, Oy Oripipe Ab, Päijät-Hämeen koulutus-konserni, Allu Finland Oy, Ferroplan Oy, Mäkelän Puusepäntehtäjä Ky, Sipilän varakoti ja Ruskovilla Oy. (Orimattila.fi 2011.)

4.5 Kaupungin menot ja tulot vuonna 2010

	nettomenot miljoonaa euroa
Hallintopalvelut	3,6
Sosiaali- ja terveystyöntekijät	38,6
Sivistystyöntekijät	18,7
Tekniset palvelut	4,5
Yhteensä	65,4

	miljoonaa euroa
Verotulot	41,1
Vuosikate	4,3
Poistot	- 1,7
Investoinnit netto	3,2
Lainat	25,3
Lainat euroa/asukas	1700
Valtionosuus	27,7

(Orimattila.fi 2011.)

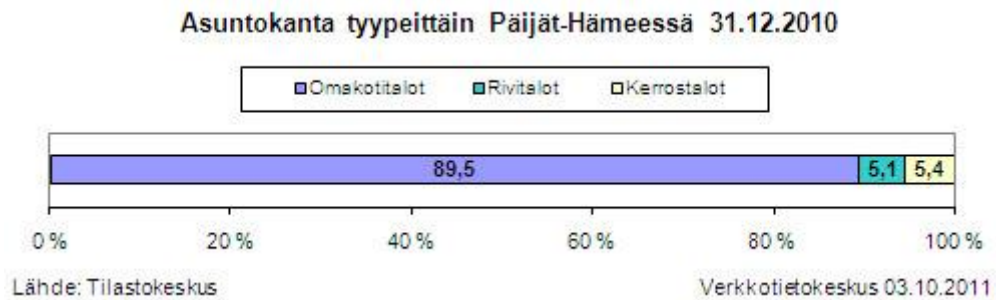
Vuonna 2010 Orimattilassa nettomenot olivat 65,4 miljoonaa euroa kun taas verotuloja oli 41,1 miljoonaa euroa. Lainaa oli 25,3 miljoonaa joka tekee 1700 euroa per asukas.

5 ASUNTOTILANNE ORIMATTILASSA

5.1 Orimattilan kaupungin nykyinen asuntokanta

Päijät-Hämeen keskimääräistä asuntokantaa kuvaaviin prosenttilukuihin vaikuttaa pienten kuntien pientalovaltaisuus verrattuna kerrostalovaltaisuuteen Lahden kaupungissa. Vuonna 2010 omakotitalojen osuus oli 89,5 prosenttia ja rivitalojen osuus 5,1 prosenttia koko Päijät-Hämeen asuntokannasta. Kerrostalojen osuus oli 5,4 prosenttia koko asuntokannasta. Asuinrakennuksia Päijät-Hämeessä oli 44 697 ja asuntoja oli Päijät-Hämeessä yhteensä 109 346 kappaletta.

Kuvio 4



Asuntokuntia eli ruokakuntia oli 2011 vuoden lopussa Tilastokeskuksen mukaan koko maassa 2 556 068 kpl. Päijät-Hämeessä asuntokuntia oli samana ajankohtana 100 170 kpl.

Orimattilassa asuntokuntien lukumäärä 31.12.2011 oli 7538 kappaletta. Vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien osuus 31.12.2010 oli 19,3 %.

Rivi- ja pientaloissa asuvien asuntokuntien osuus 31.10.2011 oli 76,9 %. Kesämökkien lukumäärä 31.12.2011 oli 1288 kappaletta. (Kuntaliitto 2012.)

5.2 Orimattilan vuokra-asuntotilanne

Orimattilassa toimii Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot, joka omistaa ja hallinnoi kaupungin noin 700 vuokra-asuntoa. Orimattilan kaupunki omistaa kokonaan yhtiön osakkeet.

Tyhjiä vuokra-asuntoja ei ole ja asuntotilanne on sellainen, ettei kaikille hakijoille pystytä osoittamaan asuntoa.

Vuodenvaihteeseen mennessä Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokrataloille valmistuu kolme paritaloa ja rivitalo ja näin Vuokrataloyhtiö pystyy hieman purkamaan asuntojonoa. Uusia asuntoja on kaikkiaan kymmenen ja ne ovat kaikki samankokoisia.

Orimattilassa vuokra-asunnot keskittyvät pääosin kerrostaloihin. Kysyntä kohdistuu tänä päivänä keskeisesti pientaloihin.

Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalojen tarkoituksena on omistaa ja hallita asuinkiinteistöjä ja asuntoja sekä vuokrata asuntoja niitä tarvitseville kaupungin hyväksymisen asukasvalintaperusteiden mukaisesti.

Yhtiön tavoitteena on tarjota kulloisen tilanteen mukaisia, tarkoitukseen sopivia, paikkakunnan hintatasoon soveltuvia eri kaupungin alueilta olevia vuokra-asuntoja. Lisäksi yhtiön tehtävänä on seurata kaupungin toimenpiteitä asuntotuotannon osalta ja tarvittaessa käynnistettävä uustuotanto ja tuottaa uusia asuntoja kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Vanhaa asuntokantaa ja sen kuntoa on seurattava ja ryhdyttävä toimenpiteisiin normaalien vuosikorjausta suurempien korjaustöiden osalta, jotka parantavat asutavuutta ja viihtyisyyttä sekä asuntojen että ympäristön osalta. (Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalojen toimintakertomus 2011.)

Orimattilan Vuokratalojen isännöitsijä Erkki Kivisen mukaan yhtiön toiminta jatkuu nykyisellään, mikäli yhtiön toimintaympäristössä ja sen rakenteissa ei tapahdu oleellisia muutoksia. Yhtiön on kuitenkin seurattava tilannetta ja reagoitava mahdollisimman nopeasti muutoksiin.

Kuntaliitos Orimattilan ja Artjärven osalta on tuomassa myös asumisen osalta muutoksia. Haasteellisinta tulee olemaan Artjärven kaupunginosan vuokra-asuntojen alhainen käyttöaste. Yhtiö joutuu budjetoimaan kohteensa niin, että se

kattaa kohteen kulut. Jos käyttöaste jää kovin alhaiseksi, on tämä yhtälö erittäin vaikea ratkaista.

Asunnonhakijat näyttävät yhä voimakkaammin painottuvan ns. erityisasuntojen tarvisijoihin. Tästä syystä omistajan eli kaupungin rooli on yhä vahvempi niihin toimiin, joilla erityisasuntoja pystytään tuottamaan. Näköpiirissä ei ole lähiaikoina uusien vuokra-asuntojen rakentamista. (Kivinen 2012)

5.3 Erityisryhmien asuntotilanne

Asumisessa erityisryhmiin kuuluvat mm. päihteiden väärinkäyttäjät, mielenterveysongelmaiset, kehitysvammaiset, muut vammaiset, vanhukset, lastensuojeluasiakkaat ja pakolaiset.

Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot on rakennuttanut viisi parakkityyppistä asuntoa päihdeaineiden väärinkäyttäjille, eli ns. PAV-asukkaille. Yhteensä heille on Orimattilan kaupungissa 11 asuntoa ja näiden asukkaat ovat sellaisia, jotka eivät sovellu kerrostaloasukkaiksi. PAV-asunnoista olisi enemmän kysyntää mutta Orimattilan kunnan alueella asunnottomien tilanne on osin kartoittamaton. Asunnottomien lukumäärästä on vaikea saada tietoa, sillä kaikki heistä eivät ole sosiaali- tai terveydenhuollon palvelujen piirissä.

Päihde- ja mielenterveysasiakkaita avustetaan asunnon hankkimisessa päihdetyön ja mielenterveystyön palveluissa. Kaikki ihmiset eivät kuitenkaan menesty normaaleissa asumisvaihtoehdoissa. Orimattilassa ei ole lainkaan tilapäisen majoituksen tiloja. Tilapäinen majoitus edellyttää ammattitaitoista henkilöstä ja sopivia tiloja.

Mielenterveyskuntoutujille on 45-paikkainen yksikkö Hoito- ja kuntoutuskoti Karissimossa.

Vammaisten asumispalvelujen peruslähtökohtana on se, että koti on ensisijainen asumispaikka. Yhteiskunnan tulee toiminnassaan ottaa huomioon vammaisuuteen liittyvät rajoitteet ja tuettava ihmisten elämänhallintaa kulloisessakin tilanteessa. Orimattilan Vuokratalot yleensä tulee apuvälineitä tarvitsevia asukkaita vastaan ja asentaa rampeja ulko-ovelle tai erilaisia apukahvoja asuntojen kylpyhuoneisiin.

Viime vuonna Orimattilaan valmistui 45-paikkainen Marttila sekä tänä vuonna Marttilan viereen valmistuu 45-paikkainen Erkkilä. Nämä ovat tehostetun palveluasumisen taloja. Laitoshoitopaikkoja on 41 terveysasemalla.

Artjärven nykyinen vanhainkoti, jossa oli paikkoja tehostettua palveluasumista sekä pitkäaikaishoitoa tarvitseville, tyhjennetään vuoden 2012 loppuun mennessä ja puretaan 2013 vuoden alussa. Tilalle rakennetaan 30-paikkainen palvelutalo, jossa on tehostettua palveluasumista.

Vanhusten vuokra-asuntoja on 132 mutta näihin ei ole ollut jonoa lähes vuoteen. Tehostettuun palveluasumiseen jono vaihtelee mutta usein sitä on. Laitoshoitopaikoista on pulaa.

Palveluiden laatuun ollaan Orimattilassa tyytyväisiä sillä erittäin vähän valituksia tulee omaisilta.

Tulevaisuudessa iäkkäiden määrä tulee kasvamaan ja palvelun tarve sitä myöten kasvaa. Alan henkilöstöä ei valmistu samaa tahtia joten tulevaisuudessa tulee olemaan vielä suurempi työvoimapula. Tällä hetkellä Orimattilassa on henkilökunnan osalta laatusuositusten mukainen mitoitus. Tulevaisuudessa tulee yhä enemmän kysyntää suuremmista vanhusten vuokra-asunnoista, sillä pariskunnat haluavat asua yhdessä. Nykyiset vanhusten vuokra-asunnot ovat Orimattilassa liian pieniä kahdelle. (Immonen 2012)

Orimattilassa ei ole opiskelija-asuntoloita ja Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratulojen hallitus on tehnyt päätöksen, ettei opiskelijoita oteta asukkaaksi kuin erityisen painavista syistä.

Orimattilassa toimii Nuorisosäätiön omistuksessa oleva Asunto Oy Käpylintu, joka tarjoaa asuntoja alle 30-vuotiaille opiskelijoille tai työssäkäyville ihmisille. Pakolaisia ei Orimattilassa ole.

5.4 Aravavuokra-asunnot

Valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyy rajoituksia asuntojen käyttöön, asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen.

Kun valtio tukee vuokra-asuntojen tuottamista, niin asukkaiksi on valittava suurimmassa asunnontarpeessa olevat hakijat. Valtioneuvosto määrää sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen ns. tulorajapäätöksillä, joissa vahvistetaan lainojen myöntämisessä ja asukkaaksi valitsemisessa sovellettavat perusteet.

Vuokrat pidetään kohtuullisina omakustannusperusteen mukaisesti. Myös asuntojen luovutus on säännelty. Sääntelyllä pyritään turvaamaan asuntojen pysyminen omistajilla, jotka tarjoavat asukkaille hyvät ja turvalliset asuinolot. (Asuntorahasto 2012.)

Arava- ja korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat vuokra-asuntoihin. Asukasvalinta voidaan myös antaa jonkun muun toimeksi; esimerkiksi kunnan omistaman vuokrataloyhtiön tehtäväksi. Omistaja kantaa kuitenkin aina vastuun asukasvalinnoista. Asukkaiksi on säännösten mukaan ensisijaisesti valittava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. (Asuntorahasto 2012.)

5.5 Orimattilan nykytila-analyysi –SWOT

Orimattilan kaupunkistrategiasta käy ilmi, että kaupungin nykytilaa tarkasteltiin SWOT-analyysin avulla vuonna 2011. Tarkasteluun osallistuivat valtuusto, strategiatyöryhmä sekä kaupunginhallitus. Strategiaryhmän keskusteluihin koottiin yhteenveto toimialojen valmistelutyön perusteella.

Sisäiset vahvuudet	Sisäiset heikkoudet
<ul style="list-style-type: none"> - Sitoutuminen ja muutosvalmius - Hyvä henki, erityisesti päätöksenteossa - Pieni ja toimiva organisaatio - Hyvä sisäinen ja ulkoinen yhteistyö 	<ul style="list-style-type: none"> - Pieni ja haavoittuvainen organisaatio - Organisaation hajasijoitus - Haasteita muutosten toteuttamisessa
Ulkoiset mahdollisuudet	Ulkoiset uhat
<ul style="list-style-type: none"> - Hyvän ja erityisesti seudullisen yhteistyön hyödyntäminen - Sijainti ja kilpailukykyinen tarjoama – vetovoimaisuus - Kaupungin markkinointi - Tietotekniikan hyödyntäminen 	<ul style="list-style-type: none"> - Löydetäänkö kasvun mahdolliset resurssit - Karkaako päätöksenteko - Valtion taloudellinen hallinta uhkana

(Orimattilan strategia 2012)

Vahvuuksina ensimmäisenä tarkoitetaan henkilöstön muutosvalmiutta, motivoituneisuutta työhön, ammattitaitoista henkilöstöä ja vahvaa sitoutuneisuutta. Toisena kohtana hyvä päätöksenteon henki ja toimiva yhteistyö kunnallisessa päätöksenteossa. Kolmantena kohtana pieni ja ketterä organisaatio, apuna on automaatio, joustavuus, tiedonkulun nopeus, keskitetty työyhteisö ja yhteys sidosryhmiin. Viimeisellä kohdalla tarkoitetaan hyvää yhteistyötä Päijät-Hämeen seudun muiden kuntien kanssa, sote (sosiaali- ja terveystyöntekijät) tuottajan ja muiden sidosryhmien kanssa, sisäinen ja ulkoinen yhteistyö, toimintaympäristötuntemus sillä henkilöstön vaihtuvuus on vähäinen.

Heikkouksina ensimmäisenä on pieni ja haavoittuvainen organisaatio, mikä tarkoittaa resurssien niukkuutta, henkilöstön jaksamista, saatavuutta ja sijaistamista, sillä melkein kaikki pitkät poissaolot näkyvät suoraan palveluissa. Toisella kohdalla tarkoitetaan organisaation hajasijoitusta, eli tiedon välityksen vaihtelevuutta ja kustannustehokkuuden lisäämistä ja toiminnan järkipäistäminen on vaikeaa. Toiminnan kehittäminen on vaikeaa koska aika menee rutiinitehtäviin. Organisaatiolla on vanha toimintakulttuuri ja henkilöstön osaamisen edellytyksenä on jatkuva kouluttautuminen mihin ei kuitenkaan ole aikaa. Lisäksi taloudelliset resurssit ovat osittain heikot ja puutetta dokumentoinnissa on esiintynyt.

Mahdollisuuksina voidaan hyödyntää seudullista yhteistyötä ja yhteistyötä eri viranomaisten kanssa ja yhteistyösuuntia on useita. Orimattila on sijainniltaan vetovoimainen pääkaupunkiseudulta katsottuna ja tulevaisuudessa Hennan alue ja junarata avaa uusia mahdollisuuksia. Orimattilassa on monipuolinen elinkeinorakenne ja paljon pinta-alaa mikä mahdollistaa suuret tontit. Myös riittävän tasokkaat kaavaratkaisut, valmiit asuinalueet, tasokkaat infrastruktuurit ja aktiiviset veronmaksukykyiset asukkaat tuovat mahdollisuuksia. Kaupunkia voi markkinoida yleisesti ja matkailumielessä; esimerkiksi taidemuseon kokoelmia voi hyödyntää tehokkaasti ja Orimattilassa sijaitsee kotieläinpuisto ja kaupallisia palveluita kuten Megamyynä Arena. Luontoa arvostavalle Orimattilassa on paljon harrastusmahdollisuuksia ja toimivia kyliä. Tietotekniikan hyödyntäminen tuo mahdollisuuksia. Tällä tarkoitetaan tietotekniikkaa palvelutuotannossa, uusia palvelukäytänteitä, sosiaalista mediaa ja sähköisiä palveluita.

Uhkina ovat taloudellisten resurssien riittävyys ja kaupungin talous. Tulevaisuudessa on uhkana kunnallisen päätöksenteon häviäminen sote-asioissa ja Hennan myötä kunnan hallittu kasvu, etteivät kasvusuunnat hajaannu ja seurauksena voi olla suunnittelematon liian nopea kasvu. Seudullinen yhteistyö edellyttää sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin kuten kunnan omien näkemysten palvelutuotannon suunnitteleminen ja uhkana on seudullisen yhteistyön ja päätöksenteon karkaaminen. Valtion talouden hallinnan uhalla tarkoitetaan valtakunnan politiikan muutokset, kuten verotuspäätökset, valtion avut ja valtionrahoitus. Myös valtion toimenpiteet kuntien määrän vähentämiseksi ja maailmantalouden heilahtelut ovat merkittäviä uhkia. (Orimattilan kaupunki-strategia 2011)

6 ORIMATTILAN KUNNAN ERITYISPIIRTEET ASUNTOSTRATEGIAN LAATIMISEN KANNALTA

Itsenäinen Orimattila on uudistumiskykyinen ja yhteisöllinen maaseutukaupunki, asukkaistaan huolehtiva kasvukeskus. Yhdyskuntarakenne nojautuu vahvaan keskustaan ja aktiivisesti toimiviin kyliin (Orimattilan kaupunkistrategia 2011).

Orimattilan vision 2020 mukaan kaupungin arvot ja toimintaperiaatteet ovat ihmisten ja ympäristön hyvinvointi, avoimuus ja rohkeus, taloudellisuus ja laatu sekä uudistumiskyky.

Strategiset päämäärät on määritelty neljän eri näkökulman avulla. Ensimmäinen näkökulma käsittelee terveyden ja hyvinvoinnin edistämistä sekä talouden ja palveluiden tasapainoa. Toinen näkökulma käsittelee elinvoimaa ja kilpailukykyä ja tässä luvussa luetellaan hyötyjä, jotka vahvistavat kaupungin asemaa asuin- ja yrityskaupunkina.

Kolmantena näkökulmana strategiassa tuodaan esille kaupunkirakennetta ja ympäristöä, eli mitä erilaisia vaihtoehtoja kaupunki tarjoaa kuntalaisille asumiseen liittyen. Viimeisenä näkökulmana käsitellään sisäistä toimintaa ja johtamista, eli kuinka kaupungin palvelut toimivat asukaslähtöisesti ja tavoitteellisesti sekä kuvataan lyhyesti motivoitunutta ja palveluhenkistä työyhteisöä.

Strategisina tavoitteina ovat palvelujen turvaaminen, talouden tasapaino, kasvuedellytysten lisääminen ja yrittämisen edellytysten vahvistaminen. (Orimattilan kaupunkistrategia 2011).

6.1 Artjärven ja Orimattilan kuntaliitos

Orimattilan kaupungin ja Artjärven kunnan kuntaliitos toteutui yhdistymissopimuksen mukaisesti 1.1.2011 ja laajentunut kaupunki on aloittanut toimintansa.

Orimattila korostaa aktiivista yhteistyötä eri toimijoiden kanssa.

Yhdistymissopimuksessa on määritelty yhdistymisen visio ja strategiset tavoitteet seuraavasti:

Orimattila on asumisen ja yrittämisen vahva vaihtoehto Helsingin metropolialueen välittömässä läheisyydessä. Sen tarjoamat palvelut ovat vetovoimaisia ja kehittyviä. Yhteinen tahto ja alueen kulttuuriperinteinen kunnioittaminen luovat hyvän pohjan kaupungin kasvulle ja kehitymiselle eri vaiheissa. (Orimattila 2011.)

Kuntaliitoksen huonona puolena on Artjärven kaupunginosan etäinen sijainti. Artjärven keskus sijaitsee noin 25 kilometrin päässä Orimattilan keskustasta. Joukko-liikennettä ei ole järjestetty eikä Artjärveltä pääse asioimaan Orimattilan keskustaan ilman omaa autoa.

Artjärvellä on paljon tyhjiä asuntoja ja asukkaiden saaminen syrjäseudulle on haasteellista. Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot sai hallittavakseen kuntaliitoksen yhteydessä muutaman kymmenen uutta asuntoa Artjärveltä joista oli noin puolet tyhjiillään. Orimattilan Vuokratalot on onnistunut täyttämään tyhjät asunnot, koska Orimattilassa vuokra-asunnoista on kysyntää ja asunnonhakijoille voi kuntaliitoksen myötä osoittaa asunnon myös Artjärveltä. Vuokratalot ovat saaneet asukkaiksi Artjärven tyhjiin asuntoihin pääosin ulkomaalaisia työssäkäyviä asukkaita sekä myös yrityksiä joilla on lyhyt asunnontarve.

Kunta-asunnoilla on Artjärvellä tällä hetkellä noin 40 % asuntojen vajaakäyttö ja Orimattilan kaupunki ja Kunta-asunnot ovat neuvotelleet Kunta-asuntojen Artjärven asuntokannan ostamisesta. Tähän mennessä neuvotteluissa ei ole päästy tuloksiin.

6.2 Uusi kaupunginosa Orimattilaan

Hennan alue Lounais-Orimattilassa sijaitsee liikenteellisesti erinomaisella paikalla moottoritien ja vanhan Helsingintien välissä. Alueen halki kulkee oikorata ja tälle kohdin on rakennettu oikoradan ohitusraiteet. Ohitusraiteiden kohdalle on mahdollista saada henkilöliikenteen asema, jossa Z-juna pysähtyy. Ohitusraiteilta on myös mahdollista rakentaa pistoraiteet teollisuusalueiden käyttöön. (Orimattila 2012.)

Orimattilan, Kärkölen ja Mäntsälän raja-alueilla olevalle Hennan alueelle suunniteltiin vuonna 2004 maankäytön kehityskuvaa kolmen kunnan ja kahden maakuntaliiton yhteistyönä Asema Hennaan-projektissa. Työ ei ollut varsinainen kaava, vaan esiselvitys maakunta- ja yleiskaavoitusta varten. Projektin loppuraportti valmistui joulukuussa 2004. (Orimattila 2012.)

Päijät-Hämeen maakuntakaavassa Hennaan on esitetty rautatieasema sekä asutusta, työpaikka-alueita ja palveluita. Hennan alueen suunnittelua on jatkettu maakuntakaavan aluevarausten pohjalta. Alueen kehittämisessä on tehty yhteistyösopimus SRV-yhtiöiden kanssa. (Orimattila 2012.)

SRV on rakennushankkeiden innovatiivinen kokonaistoteuttaja. Se vastaa asiakaslähtöisesti hankkeiden kehittämisestä, kaupallistamisesta ja rakentamisesta. SRV toimii Suomessa Helsingin metropolialueella, Turussa, Tampereella, Oulussa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Joensuussa. Suomen lisäksi SRV toimii Venäjällä ja Virossa. (SRV 2012.)

Hennan osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa helmikuussa 2011 ja kaava on voimassa (Orimattila 2012).

6.3 Lentokenttä

Orimattilan ja Kärkölän rajalle on suunniteltu lentokenttää mutta Orimattilan kaupunginhallituksen kannanoton mukaan lentokenttäselvitystä ei ole syytä jatkaa. Hallitus katsoo, että lentokenttäselvitys ei ole edennyt niin, että siltä pohjalta olisi perustelua tehdä aluevaraus, tai edes selvitysmerkintää luonnokseen. Kentän mahdollisesta toteuttajasta ei ole toistaiseksi tietoa. Hallitus toteaa lisäksi, että valtakunnalliset linjaukset uudesta kentästä ovat tekemättä. Kärkölän näkemykset eivät ole aivan niin jyrkkiä kuin Orimattilan. (Orimattilan Sanomat 2012, 3.)

6.4 Pennalan osayleiskaava

Pennala-Pasinan osayleiskaava on vuodelta 2000. Kaavaa on tarkistettu kolmessa osassa vuosina 2003, 2008 ja 2009. Tarkistukset ovat koskeneet Lahdentien (167) varressa olevia työpaikka-alueita sekä uusin, huhtikuussa 2009 valtuuston hyväksymä Pennala-Pasinan pohjoisosan asuntoalueita.

Pennalan itäosan osayleiskaavan laadinta on alkamassa. (Orimattila 2012.)

6.5 Orimattilasta seutukeskus

Orimattilan kaupunginhallitus haluaa, että Orimattila nähtäisiin tulevaisuudessa Heinolan kaltaisena seutukeskuksena, koska Orimattila on eteläpuolisten kuntien kannalta merkittävä kaupallisten palvelujen keskus. Hallitus toivoo myös, että kaikin kaavallisin keinoin tuetaan kaupungin keskusta-alueiden kehittymistä kaupan alueina. Hallitus näkee kuitenkin tärkeänä, että kuntakaavoitukselle jää mahdollisuus sijoittaa kaupan hankkeita keskustan taajama-alueelle sekä Hennaan ja Tuuliharjaan. Loma-asuminen nousee esille erityisesti Artjärven alueen osalta. Artjärvelle halutaan kaavoittaa lomakylätyyppisiä ratkaisuja. (Orimattilan Sanomat 2012, 3.)

Omat näkemykseni ovat, että palveluita pitäisi monipuolistaa Orimattilan keskustassa, moottoritien varressa yritys- ja liiketoiminta tulee lisääntyneesti hyödyntämään moottoritien ja oikoradan kulkuyhteyksiä. Asumismahdollisuudet tulevat lisääntymään keskustan ohella kehittyvissä kylissä ja hinnaltaan, laadultaan ja sijainniltaan erityyppisiä asuntoja tulee tarjota jatkossakin. Korkeatasoisia tontteja ja asuntoja tulee olla saatavilla.

7 YHTEENVETO

Asuntostrategian tavoitteena on turvata kaikille orimattilalaisille viihtyisä, tarkoituksenmukainen ja kohtuuhintainen asunto. Asunto-ohjelma perustuu väestönusteeseen, väestön ikäjakauman muutoksiin, elinkeinorakenteen ja työelämän muutoksiin, erityisryhmien asumistarpeisiin ja muihin yhteiskunnallisiin muutoksiin.

Asuntostrategian tulee tarjota omistusmuodon mukaan joko omistus- tai vuokra-asuntoja ja rakennusmuodon mukaan joko kerros-, rivi- tai omakotitaloja tai erityisryhmille tarkoitettuja palvelu- ja tukiasuntoja.

Orimattilassa asukkaat voivat valita asumismuodon lisäksi asunnon sijainnin kaupungin keskustaajamasta tai maaseutukylistä.

Tärkeä näkökulma asuntostrategiassa ovat yritysten tarpeet. Asuntostrategian tulee tarjota yritysten henkilökunnalle asuntoja. Monipuolinen ja joustava asuntotarjonta on keskeinen kilpailutekijä kaupungin elinkeinopolitiikassa.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, mitkä ovat valtion sekä toisaalta kunnan velvoitteet asumiseen liittyen ja mistä Orimattilan asuntostrategian laatimiseen tarvittavia tietoja voi etsiä, kuinka asuntostrategia tulee laatia ja mitä se sisältää. Tavoitteena oli tehdä eräänlainen käyttöopas asuntostrategian laatimiselle sillä Orimattilan kaupungilla ei vielä ollut voimassa olevaa asuntostrategiaa. Tutkimuksen avulla varsinaisen asuntostrategian laatiminen helpottuu tutkimuksesta saatavia lähteitä hyödyntämällä.

Aineistona teoriaosuudessa käytettiin alan kirjallisuutta, sähköistä materiaalia ja muiden kuntien asuntostrategioita sekä alan ammattilaisten haastatteluita.

Lisäksi selvitettiin Orimattilan kaupungin erityiskysymyksiä sekä kaupungin potentiaalisia suuntaviivoja.

Tämän tutkimuksen avulla asuntostrategian laatiminen on helpompaa ja ehdotetaan, että Orimattilan kaupunki käynnistää asuntostrategian laatimisen.

Tämä opinnäytetyö vastaa kokonaisuudessaan pitkälti asuntostrategian sisällön kysymyksiin, mitä se sisältää, mistä tietoja etsitään ja mitä muuta huomioitavaa on.

LÄHTEET

Painetut lähteet

Houni, M., Nupponen, M. & Pakarinen, K. 2002. Kuntien strategi työn avaimet. Suomen kuntaliitto. Helsinki: Kuntatalon paino.

Laakso, S., Loikkanen, H., 2001. Kaupunkialueen asuntomarkkinat. Helsinki: Oy Edita Ab

Maapoliittinen ohjelma. 2008. Orimattilan kaupunki

Orimattilan Sanomat 27.10.2011

Orimattilan Sanomat 27.9.2012

Sydänmaanlakka, P. 2001. Älykäs organisaatio. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy

Elektroniset lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2009. Jyrki Myllyvirran puhe ARA-päivillä 13.1.2009 [viitattu 9.10.2011]. Saatavissa:

<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=22542&lan=FI>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2012. ARA-vuokra-asunnot. [viitattu 6.10.2012]. Saatavissa: <http://www.ara.fi/default.asp?node=1085&lan=fi>

Etälukio. 2011. Yrittäjyysväylä. Strategian toteuttaminen. [viitattu 30.9.2012]. Saatavissa: <http://www2.edu.fi/yrittajyysvayla/?page=226>

Hollolan kunnan asuntostrategia. 2004. [viitattu 2.10.2012]. Saatavissa:

http://www.hollola.fi/Hollolan_Asuntostrategia_valtuusto_27.3.2006_%C2%A718.pdf

Hämeen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. 2012. Joulukuun työllisyyskatsaus. [viitattu 14.10.2012]. Saatavissa:

http://www.elykeskus.fi/fi/ELYkeskukset/HameenELY/Ajankohtaista/Julkaisut/Documents/Tyollisyyskatsaus_HameELY_joulu11.pdf

Järvenpää. Asunto-ohjelma. 2007. [viitattu 7.10.2012]. Saatavissa:

<http://www.jarvenpaa.fi/liitetiedostot/materiaali/24.pdf>

Kunnat.net. 2003. Suomen kuntaliiton hallitus 2003. [viitattu 1.10.2012]. Saatavissa:

http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/yty/asuminen/Documents/asuntopol_linjaukset.pdf

Kuntatekniikka. Pulkkinen, A. 2012. Laura Hassi Kuntaliiton asiantuntijaksi. [viitattu 13.10.2012]. Saatavissa:

<http://www.kuntatekniikka.fi/ajankohtaista/uutiset/2011/Sivut/Laura-Hassi-Kuntaliiton-asuntoasiantuntijaksi.aspx>

Malmi, T. 2001. Aalto-yliopiston kauppakorkeakoulu. Strategiat käytännöiksi [viitattu 30.9.2012]. Saatavissa:

http://www.alvar.fi/ajankohtaista/2011_02_02-03/teemu_malmi.pdf

Orimattilan kaupunkistrategia 2012. Kaupunginvaltuusto. [viitattu 30.9.2012].

Saatavissa: <http://www.orimattila.fi/liitteet/678.pdf>

Orimattila. 2001. Taskutietoa Orimattilasta. [viitattu 14.10.2012]. Saatavissa:

<http://www.orimattila.fi/liitteet/320.pdf>

SRV. 2012. Mikä on SRV. [viitattu 15.10.2012]. Saatavissa: <http://www.srv.fi/>

Tilastokeskus. 2012. Asunnot ja asuinolot. [viitattu 2.10.2012]. Saatavissa:
http://www.stat.fi/til/asas/2011/asas_2011_2012-05-22_tie_001_fi.html

Tilastokeskus. 2012. Kuntien avainluvut [viitattu 1.10.2012]. Saatavissa:
<http://tilastokeskus.fi/tup/kunnat/kuntatiedot/560.html>

Verkkotietokeskus. 2012 [viitattu 2.10.2012]. Saatavissa:
<http://www.verkkotietokeskus.fi/index.php/asuntomarkkinat/29-asuntokunnat/149-paeijaet-haemeen-kunnat>

Vihdin kunnan asuntostrategia 2012 [viitattu 28.9.2012]. Saatavissa:
http://www.vihti.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vihti/embeds/18950_Asuntostrategia_2012_kv3001_liite2_tulostettava_versio.pdf

Ympäristö. 2008. Ympäristöministeriön raportteja. [viitattu 7.10.2012]. Saatavissa: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=82755&lan=sv>

Ympäristö. 2012. Valtioneuvoston asuntopoliittinen toimenpideohjelma vuosille 2012-2015 [viitattu 28.9.2012]. Saatavissa:
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=27037&lan=fi> ja
<http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=136228&lan=fi>

Lait, asetukset, säädökset

Hallituksen esitys Eduskunnalle kuntalaiksi 192/1994. Finlex. [viitattu 14.10.2012]. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1994/19940192>

Suulliset lähteet

Hassi, L. 2012. Asiantuntija, asuntoasiat. Kuntaliitto. Haastattelu 2.10.2012.

Immonen, A. 2012. Asumispalvelujen koordinaattori. Orimattilan kaupunki.
Haastattelu 5.10.2012.

Kivinen, E. 2012. Isännöitsijä, asuntosihteeri. Orimattilan kaupunki. Haastattelu
4.10.2012.

Suikkanen, P. 2012. Talousjohtaja. Orimattilan kaupunki. Haastattelu 14.10.2012.

LIITTEET

Hyödyllisiä www-linkkejä asuntostrategian laadintaa varten ovat ainakin:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen sivut (www.ara.fi)

Kuntaliiton sivut (www.kunnat.net)

Päijät-Hämeen verkkotietokeskus (www.verkkotietokeskus.fi)

Päijät-Hämeen liiton sivut (www.paijat-hame.fi)

Tilastokeskus (www.stat.fi)

Valtion ympäristöhallinnon verkkopalvelu (www.ymparisto.fi)

sekä muiden kuntien asuntostrategiat.