



ROVANIEMI

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma

Kuntatekniikan päivät 22.5.2024

Katriina Rosengren, arkkitehti
Rovaniemen kaupunki

Jaakko Huttunen, vanhempi asiantuntija
Sitowise Oy

Työn tarve ja tavoitteet

- Rovaniemen maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelma (Maato) on kaupungin keskeinen *maankäyttöä ja maapolitiikkaa, asumista ja asuntopolitiikkaa* yhteen kokoava *strateginen* asiakirja vuosille 2024-2035
- Ohjelma toimii *kaupunkistrategiaa* toimeenpanevana ja kokoavana työnä
- Täydentää Rovaniemen maapoliittista ohjelmaa (2022)
- Ohjelmaa on tarkoitus hyödyntää strategisena suunnitteluasiakirjana *yli valtuustokausien*, ja täten tuoda pitkäjänteisyyttä kaupungin maankäytön ja asumisen suunnitteluun
- Maato on vahvasti *kytköksissä muihin maankäytön suunnittelun prosesseihin*, kuten strategisen yleiskaavan 2050 laadintaprosessiin.

Työn tarve ja tavoitteet

- Ohjelman tarkoituksena on *maankäytön ja asumisen* vahvempi yhteensovittaminen
- Ensisijainen tarve liittyy kaupungin *asuntopoliittisten linjausten* muodostamiseen
 - Rovaniemen kaupungilla ei ole voimassa olevaa asuntopoliittista ohjelmaa, joten Maatossa painottuvat asumisen ja asuntopolitiikan kysymykset
- Tarve myös kaupungin keskustan ja muiden keskeisten alueiden tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen
- Myös turismi elinkeinona aiheuttaa Rovaniemelle asumiseen liittyviä tarpeita.
- Lisäksi alueiden välinen sosioekonominen eriytymiskehitys tunnistettiin merkittäväksi ilmiöksi osana ohjelman valmistelutyötä.

Prosessi

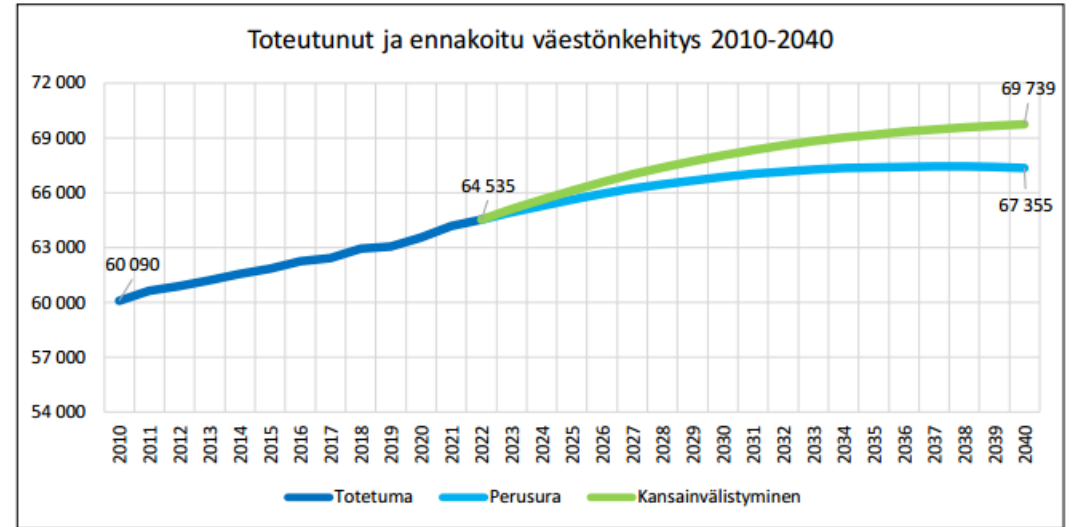
- Maato-ohjelman laadinnasta vastasi Sitowise Oy ja se valmistui joulukuussa 2023
- Ohjelmantyon laadinta perustui *poikkihallinnolliseen yhteistyöhön* kaupungin viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden sekä ohjelmaa laativien asiantuntijoiden välillä
- Prosessin alkuvaiheessa muodostettiin *tilannekuva* Rovaniemen asumisen ja asuntopolitiikan sekä maankäytön ja maapolitiikan nykytilanteesta
 - Nykytilanteen muodostamisen tueksi järjestettiin *asiantuntijahaastatteluja*, joihin osallistui yhteensä 12 henkilöä
- Ohjelman laadintaprosessin aikana työstettiin asumista ja maankäyttöä koskevia *teemoja*, joille muodostettiin niitä vastaavia *tavoitteita ja toimenpiteitä*.
- Tavoitteita ja toimenpiteitä työstettiin *neljässä poikkihallinnollisessa ja vuorovaikutteisessa tilaisuudessa* yhdessä asiantuntijoiden ja luottamishenkilöiden kanssa.



Tausta-aineisto

Väestö ja muuttoliike

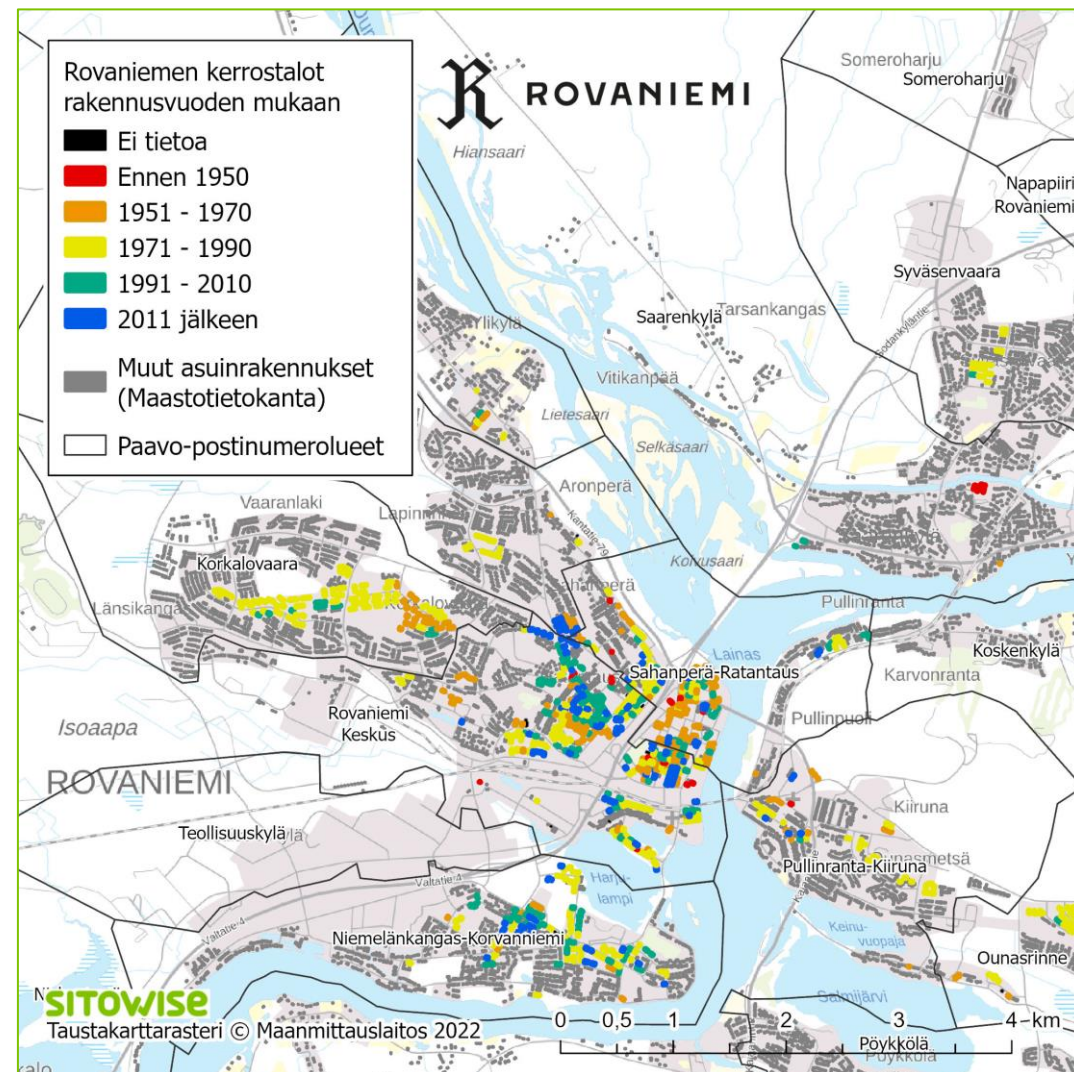
- Rovaniemi on maltillisesti kasvava kaupunki, kasvuvauhti noin 0,5-1 % vuodessa
- Kuntien välinen nettomuutto on ollut positiivista 2018-2022 tarkastelujaksolla, nettomaahanmuutto on ollut kasvusuuntaista 2018-2022
- Eniten tulomuuttajia on teini-ikäisissä ja nuorissa aikuisissa, puolestaan 25-29-vuotiaissa lähtömuutto on suurinta
- Määrällisesti väestömäärä on kasvanut keskustassa ja sen läheisillä alueilla, ja toisaalta väestömäärä on myös eniten vähentynyt keskustan läheisillä alueilla
- **Eläkeikäisten talouksia on paljon kaukana keskustasta, nuorten taloudet keskustassa, lapsiperheiden taloudet keskustassa ja läheisyydessä**



PERUSURA	VÄESTÖ 2022	VÄESTÖ 2040	MUUTOS 2022-2040	MUUTOS (%) 2022-2040
ALLE 15-VUOTIAAT	10 274	9 601	-673	-6,5 %
15-24-VUOTIAAT	8 270	7 481	-789	-9,5 %
25-44-VUOTIAAT	17 889	17 886	-3	0,0 %
45-64-VUOTIAAT	14 699	16 785	+2 086	+14,2 %
65-74-VUOTIAAT	7 646	5 963	-1 683	-22,0 %
YLI 74-VUOTIAAT	5 757	9 639	+3 882	+67,4 %

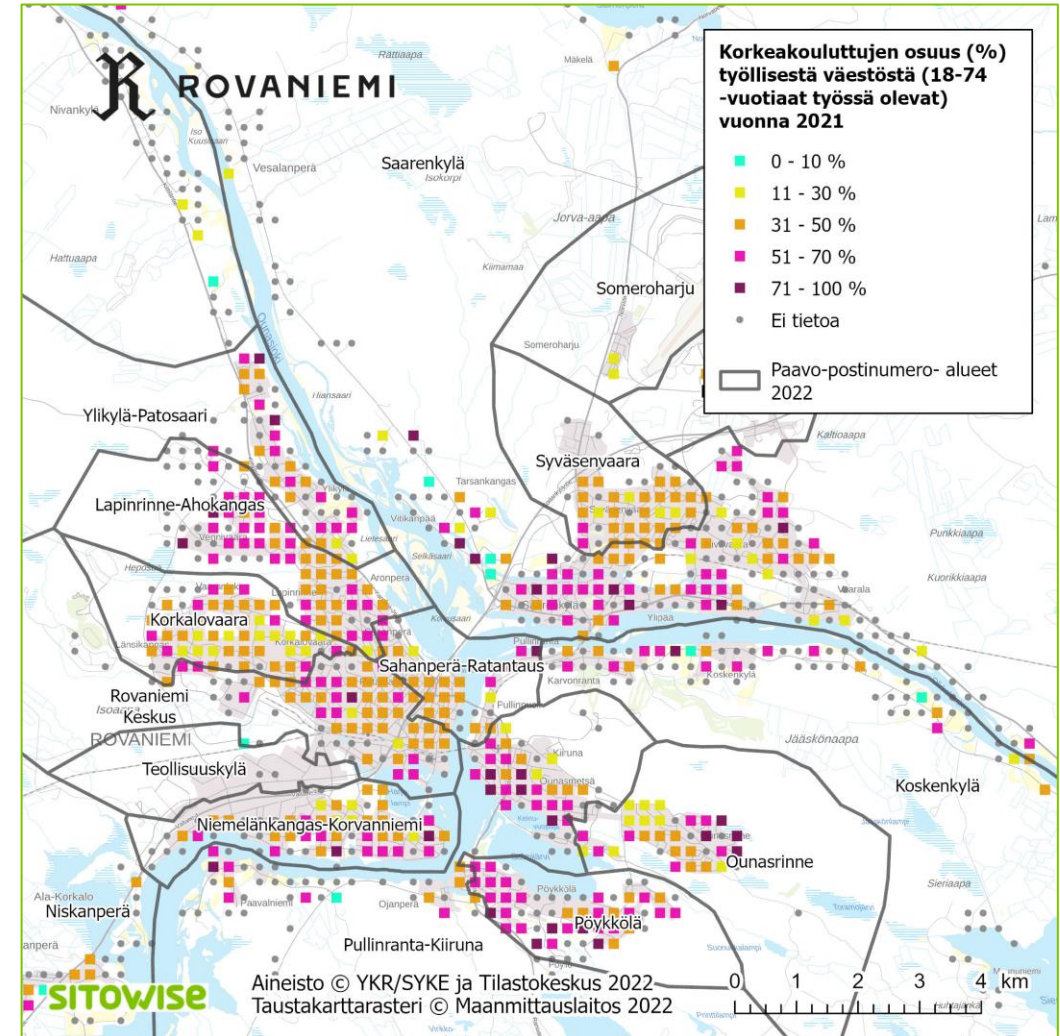
Asuntokanta ja rakentaminen

- Uudisrakentaminen sijoittuu *ydinkeskustaan ja erityisesti sen eteläisiin osiin*
 - ydinkeskustan pohjoisosat ovat vanhempaa ja huoneistopinta-alalta suurempaa rakennuskantaa
- Uudisrakentamista ei ole sijoittunut esim. Korkalovaaraan tai Ounasrinteen länsiosiin
 - rakennuskanta on iäkästä ja korjaustarpeessa esim. Korkalovaarassa
- Keskustan ja Niemelänkangas-Korvaniemi alueella on eniten yksioita
 - Korkalovaarassa ja Ounasrinteellä yksioita vähäisesti
 - erityisesti Korkalovaarassa suurempia asuntoja (3-4 h,k)



Sosioekonominen asema ja alueellinen eriytyminen

- Eniten työttömyyden keskittymiä on Korkalovaarassa ja Ounasrinteen länsiosissa, joissa on myös matalasti kouluttautuneita verrattain paljon
- Korkeakoulutetut ja hyvätuloiset ovat keskittyneet vesistöjen äärille
- Keskustassa, Niemelänkangas-Korvaniemi -alueella, Korkalovaarassa ja Ounasrinteen länsiosissa suhteellisen matala koulutus- ja tulotaso
- Korkalovaarassa asuntojen hinnat ovat laskeneet merkittävästi, muilla alueilla hintakehitys nousevaa/vaihtelevaa
- Koko kaupungin tasolla pienituloisimpien osuudet vähentyneet, keskituloisten määrä vakio, suurituloisimpien määrä kasvanut
- Kaupungin väestön kokonaistilanne asumiseen ja eriytymiseen liittyen ei ole hälyttävä, mutta alueellista eriytymistä on havaittavissa selkeinä keskittyminä tietyillä alueilla, joissa *tulo- ja koulutustaso on matala, rakennuskanta on vanhaa ja uudisrakentamista on vähän tai ei ollenkaan*

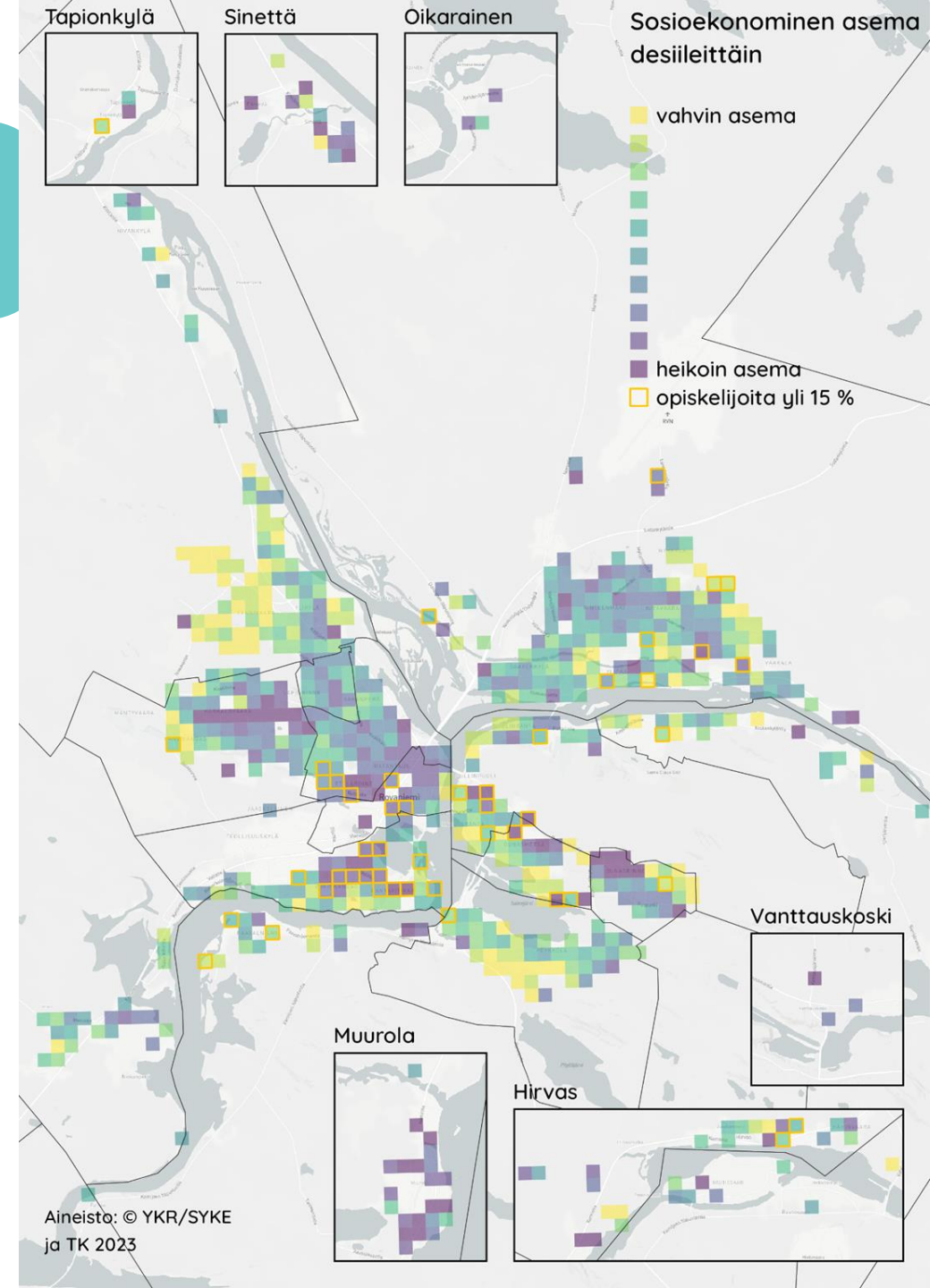


Tarkastelu perustuu 250m x 250m tilastoruutuaineistoon (SYKE/TK 2022)

Yhteenveto tuloksista 1/3

Rovaniemellä on tunnistettavissa selkeää asuinalueiden välistä sosioekonomista eriytymistä. Tyypillisesti heikko sosioekonominen asema keskittyy vanhemmille kerrostaloalueille ja vahva sosioekonominen asema kaupunkialueen uudehkoille omakotitaloalueille.

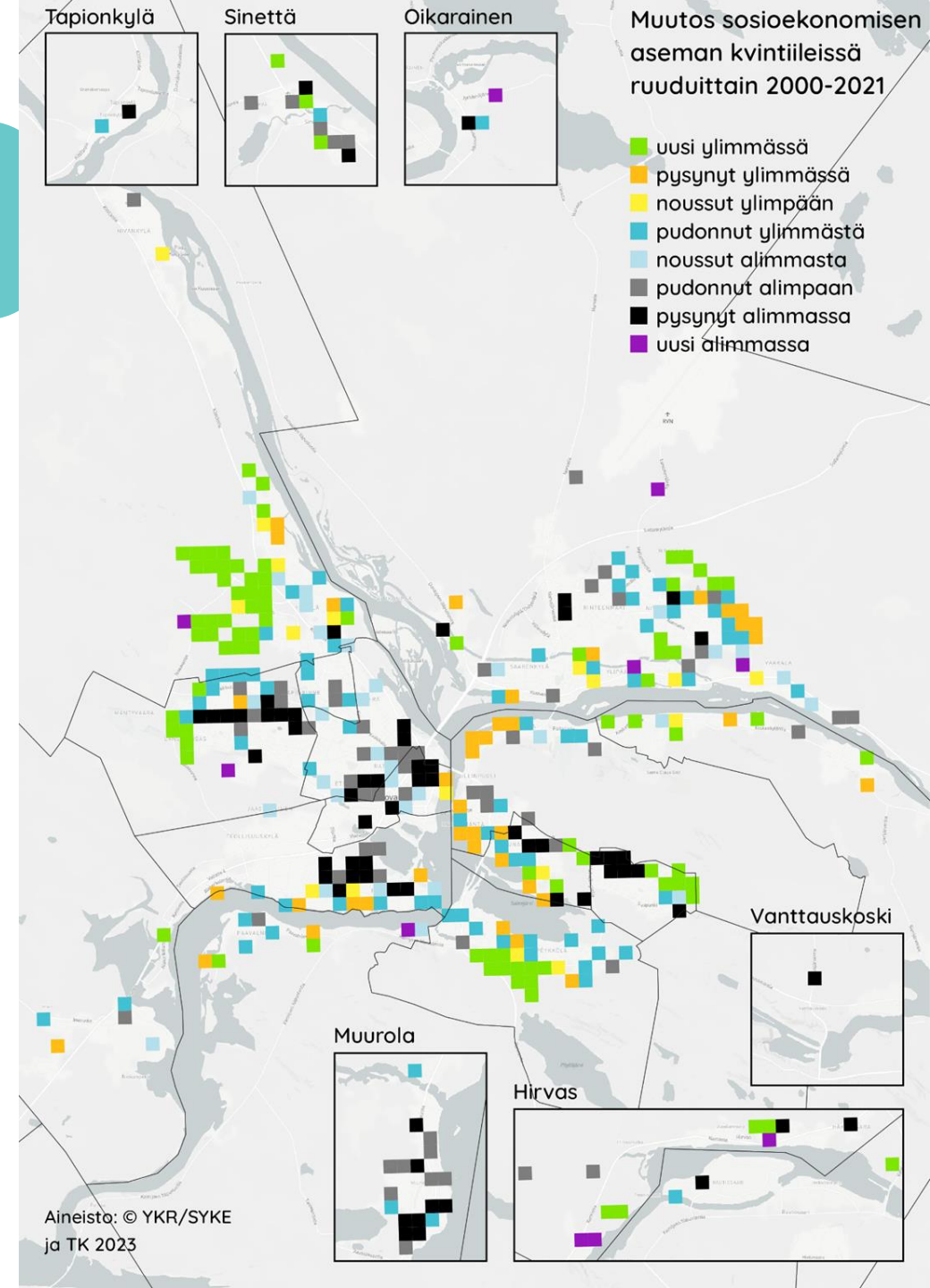
Monista muista kaupungeista poiketen myös keskusta erottuu heikon sosioekonomisen aseman alueena. Myös kaupunkialueen ulkopuoliset kylät ovat valtaosin keskimääräistä heikomman sosioekonomisen aseman aluetta. Vanhemmat omakotitaloalueet näyttäytyvät tarkastelun keskimääräisinä tai sosioekonomisesti sekoittuneina alueina.



Yhteenveto tuloksista 3/3

Vahvimmat sosioekonomisen aseman ruuduista suuri osa on tarkasteluajanjaksolla uudisrakennettuja alueita. Kun samaan aikaan heikko sosioekonominen asema on keskittynyt jo entisestään heikossa asemassa olleiden ruutujen yhteyteen, on syntynyt selkeämmin toisistaan sosioekonomisesti eroavia asuinalueita.

Asuinalueiden välisillä eroilla on selkeä riippuvuus asumisen hinnasta, edullisin asumisvaihtoehto on pienituloiselle usein ainoa vaihtoehto. Yksipuolinen asuntokanta asuinalueen sisällä johtaa myös yksipuolisempaan asukasrakenteeseen.





Ohjelman teemat ja tavoitteet

Ohjelman teemat ja tavoitteet

1. Aktiivinen maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka

→ Tavoitteena aktiivinen, ennakoiva ja pitkäjänteinen maankäyttö ja -politiikka.

2. Asuntotuotannon määrä

→ Tavoitteena on turvata tasainen ja kestävä asuntotuotanto myös tulevana vuosina.

3. Asuntotuotannon monipuolisuus

→ Tavoitteena on monipuolistaa kaupungin asuntotuotantoa erilaisin hallinta- ja rahoitusmuodoin ja talotyypein.

4. Elinvoimaiset alueet ja kaupunki uudistus

→ Tavoitteena on lisätä alueiden elinvoimaa ja torjua eriytymistä täydennysrakentamalla, kaupunki uudistusohjelmalla ja kehittämällä yleisiä alueita.

Aktiivinen maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka

Tavoite 1: Suunnataan täydennysrakentamista tiivistettäville alueille

- Käytetään täydennysrakentamisen kannustamisen keinoja ja selvitetään uusia

Tavoite 2: Selvitetään kaupungin maanhankinnan keinoja ja sen vaikutuksia tiivistettävillä alueilla

- Kaupunki hankkii tiivistettäviltä alueilta maata tarpeen mukaisen määrän ohjelmakauden aikana.
- Maan hankinnassa käytetään vapaaehtoisten kauppojen ja maankäyttösopimusten lisäksi tarvittaessa myös muita maapoliittisia keinoja.

Tavoite 3: Varmistetaan asuntotuotannon toteutusedellytykset

- Kaupunki asemakaavoittaa tiivistettäville alueille asumista ensisijaisesti omistamilleen maille.
- Kaupunki mahdollistaa alueellisilla asemakaavamuutoksilla lisärakentamisen ja rakennustehokkuuden nostamisen keskusta-alueen asuintonteilla

Tavoite 4: Maankäytön suunnittelussa huomioidaan ja ennakoidaan väestön ikääntyminen ja sosioekonominen asema

- Kaavoituksessa asumista ohjataan alueidenkäytön strategiassa määriteltyjen kehitettävien julkisten palvelujen alueiden läheisyyteen ja toimivan joukkoliikenteen yhteyteen.
- Kohtuuhintaiselle asumiselle kaavoitetaan ja varataan tontteja pääosin kaupungin maa-alueille.

Asuntotuotannon määrä

Tavoite 1: Valmistuneiden asuntojen määrä on 450 asuntoa vuodessa

- 300 kerrostaloasuntoa, 75 pientaloa ja 75 rivi- ja ketjutaloa (sis. välimuodot).
- Tontinluovutuksen ohjelmoinnilla vaikutetaan siihen, että asuntotuotantotavoite saavutetaan

Tavoite 2: Pidetään kaava- ja tonttivaranto asuntotuotantotavoitteen edellyttämällä tasolla

- Kaavavaranto vastaa 3 vuoden ja tonttivaranto 1,5 vuoden asuntotuotantoa sekä edellytykset 550 asunnon rakentamiselle rakentamiskelpoisille kaavoitetuille tonteille ja 1100 asunnon rakentaminen lainvoimaisille kaavoille
- Näkymää ylläpidetään ja toteumaa seurataan kolmen vuoden päähän
- Maankäytön, tontinluovutuksen ja infrarakentamisen ohjelmoinnilla ja seurannalla varmistetaan riittävät kaava- ja tonttivaranto ja sujuva asuntotuotantoprosessi

Asuntotuotannon monipuolisuus

Tavoite 1: Toteutetaan monipuolisesti eri talo- ja asuntotyyppejä

- Perheasunnoiksi soveltuvien pientalojen, kaupunkipientalojen ja rivitalojen osuutta pyritään lisäämään erityisesti vanhojen kerrostaloalueiden läheisyyteen. Rakentumista seurataan kaupunkistrategiassa.

Tavoite 2: Asuinalueet ovat hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolisia ja kohtuuhintaisia

- 20 % vuosittaisesta asuntotuotannosta on pitkäaikaisesti säänneltyjä Ara-vuokra-asuntoja ja 80 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja sekä mahdollisia välimuodon asuntoja.
- Uudistuotannolla tasapainotetaan vanhempien alueiden asuntokantaa ja huolehditaan ettei vuokrataloissa olevien vuokra-asuntojen määrä ylitä yli 50 % osuutta asuntokannasta.

Tavoite 3: Asuntotuotantoa toteutetaan eri huoneistotyyppeihin ja perheasuntojen määrää lisätään erityisesti keskustassa

- Omistusasuntotuotannosta perheasuntojen osuus tulee olla 30–40 %, ja tarvittaessa myös vuokra-asuntotuotannosta.

Tavoite 4: Asumisen tarjontaa lisätään ja monipuolistetaan yleishyödyllisiä toimijoita houkuttelemalla

- Varmistetaan riittävä tonttitarjonta yleishyödyllisille toimijoille
- Omistajaohjausta ja yhteistyötä lisätään KAS-, DAS- ja REDU-asuntojen suuntiin

Elinvoimaiset alueet ja kaupunki uudistus

Tavoite 1: Vahvistetaan alueiden elinvoimaa merkittävällä täydennysrakentamisella

- Täydennysrakentamisen tiivistyvät alueet ovat keskusta, 3. kaupunginosa, Korkalovaara, Ounasrinne, Katajaranta ja Viirinkangas.
- Täydennysrakentamisen ja tiivistämisen lähtökohtia selvitettiin talven 2023 aikana.
- Painopistealueiden palvelut ja niiden kehittämistarpeet selvitetään ja priorisoidaan.

Tavoite 2: Täydennysrakentamisella monipuolistetaan ja tasapainotetaan alueiden asuntotarjontaa ja asukasrakennetta

- Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumaa toteutetaan ja seurataan pienalueittain.
- Monipuolisuutta toteutetaan uudis- ja täydennysrakentamisessa alue- ja korttelitasolla.
- Asuntokantaa ja koulupiirejä tarkastellaan yhdessä koulujen oppilasrakenteen monipuolistamiseksi (esim. palvelutarpeen ennakoinnin työryhmässä).

Tavoite 3: Eriytymiskehitykseen puututaan pilottialueilla poikkihallinnollisilla ja alueellisilla kaupunki uudistusohjelmilla

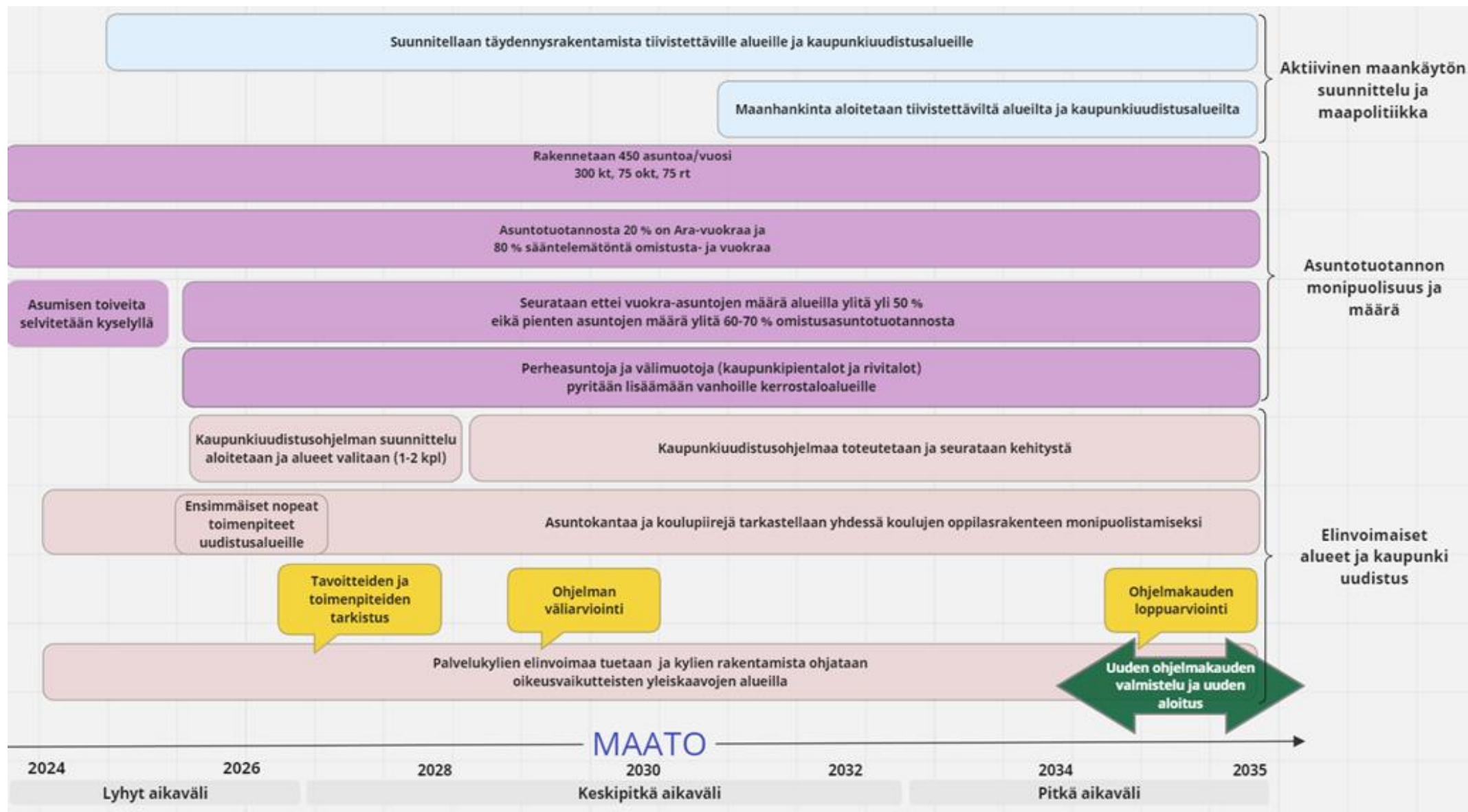
- Kaupunki uudistuksen pilottialueet valitaan ja niille laaditaan kaupunki uudistusohjelmat. Ensimmäiseksi kohteeksi ehdotetaan Korkalovaaraa.
- Ohjelmat sisältävät toimenpiteitä mm. täydennys- ja korjausrakentamiseen, palvelutarpeisiin, viihtyisyyteen ja turvallisuuteen liittyen sekä paikallisen osallisuuden vahvistamiseen

Tavoite 4: Palvelukylien elinvoimaa tuetaan

- Kylien rakentamista ohjataan oikeusvaikutteisilla yleiskaavoilla, joita uudelleen tarkastellaan strategisen yleiskaavan yhteydessä
- Palvelujen tarjontaa ja tuottamista kylille digitaalisuuden avulla tuetaan ja mahdollistetaan.



Toimeenpano ja aikataulu



Jatkopohdinnat

- Tiivistäminen, tehostaminen ja täydennysrakentaminen korostuu tulevina vuosina
 - Maankäyttöön ja maapolitikkaan ennakoitavuutta ja pitkäjänteisyyttä
 - Kaupungin maanhankinta ja omalle maalle kaavoittaminen oleellista
- Kyliä tulee kehittää suunnitelmallisesti kaavoituksen kautta
 - Kylät ovat paikallisen asumisen valttikortti, mutta myös haaste resurssien kannalta
- Asuntotuotannon määrä ja laatu tulee turvata
 - Määrä ja laatu täytyy turvata eri hallinta- ja rahoitusmuodossa haastavassa suhdanteessa
 - Rovaniemellä turismi synnyttää hyvinvointia, mutta myös asumisen lieveilmiöitä; perheasuntoja ja sesonkityöläisten asuntoja tarvitaan molempia
- Eriytymiskehitykseen tulee puuttua nyt - 20 vuoden päästä ollaan myöhässä
 - Kaupunki uudistuksen ensimmäiseksi pilottialueeksi ehdotetaan Korkalovaaraa, johon laaditaan kaupunki uudistusohjelma.
 - Kaupungin tulee olla aktiivinen itse asian edistämisessä
 - Tarve kansalliselle kaupunkipolitiikalle ja instrumenteille sekä keskisuurien kaupunkien segregaatiotutkimukselle

Muita Sitowisen tekeillä olevia töitä Rovaniemelle

Rovaniemen tulevaisuus- ja kehityskuva 2050





ROVANIEMI