

Maankäytön ja asumisen toteuttamishjelma

Rovaniemen kaupunki

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.3.2024

Päiväys

14.12.2023

Laatijat

**Jaakko Huttunen, Ville Alasalmi, Ulla
Loukkaanhuhta, Kimmo Koski, Anna-Sofia Hyvönen,
Perttu Hautala, Riikka Karjalainen**

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä	3
2	Työn tausta ja tarve	4
3	Ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet.....	5
	3.1 Teema 1: Aktiivinen maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka	6
	3.2 Teema 2: Asuntotuotannon määrä	8
	3.3 Teema 3: Asuntotuotannon monipuolisuus	10
	3.4 Teema 4: Elinvoimaiset alueet ja kaupunki uudistus.....	12
4	Ohjelman laadinta ja aineistot.....	14
	4.1 Asumisen ja maankäytön tilannekuva.....	14
	4.2 Rovaniemen strategia- ja ohjelmatausta	15
	4.3 Asiantuntijahaastattelut.....	16
	4.4 Työpajat ja seminaarit.....	16
5	Maapolitiikan, asuntopolitiikan ja maankäytön suunnittelun lähtökohdat....	17
	5.1 Maapolitiikan lainsäädäntö ja ohjaus	17
	5.2 Rovaniemen kaupungin maapoliittinen ohjelma	17
	5.3 Maapolitiikka lähtökohtana asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmalle.....	19
	5.4 Asuntopolitiikan lainsäädäntö ja ohjaus	20
	5.5 Asuntopolitiikka Rovaniemellä	21
	5.6 Maankäytön suunnittelu Rovaniemellä	21
6	Tilannekuva väestöstä, asumisesta, rakentamisesta ja maanomistuksesta.23	
	6.1 Väestö kasvaa ja on keskittynyt kaupunkialueille	23
	6.2 Asuinalueiden välillä on tunnistettavissa sosioekonomista eriytymistä.24	
	6.3 Kerrostalorakentaminen tasaisessa kasvussa.....	26
	6.4 Rovaniemellä asumisen hinta on kohtuullista	26
	6.5 Rovaniemen kaupungin maanomistus on vähäistä.....	28
7	Ohjelman seuranta ja arviointi	31
8	Liitteet ja taustatiedot.....	37



1 Tiivistelmä

Maato-ohjelma 2024–2035 toimii Rovaniemen kaupungin ja kaupunkistrategian keskeisenä maankäyttöä ja asumista suuntaavana ja kokoavana ohjelmana. Ohjelmaa on tarkoitus hyödyntää strategisena suunnitteluasiakirjana yli valtuustokausien, ja täten sen tarkoituksena on tuoda pitkäjänteisyyttä kaupungin maankäytön ja asumisen suunnitteluun. Ohjelma valmisteltiin vuoden 2023 aikana tiiviissä yhteistyössä Rovaniemen kaupungin kanssa.

Työn ensisijainen tarve liittyy kaupungin asuntopolitiikan linjausten muodostamiseen, että yhtä lailla kaupungin keskustan ja muiden keskeisten alueiden tiivistämis- ja täydennysrakentamistarpeisiin, sillä Rovaniemi on Lapin maakuntakeskuksena kasvava ja muotoaan muuttava kaupunki. Asuinrakentamiseen sopivia alueita on erityisesti vanhoilla teollisuusalueilla, joiden käyttötarkoituksen muuttaminen on keskeinen maankäytönsuunnittelun tulevaisuuden kysymys. Myös turismi elinkeinona aiheuttaa Rovaniemelle asumiseen liittyviä tarpeita. Lisäksi alueiden välinen sosioekonominen eriytymiskehitys tunnistettiin merkittäväksi ilmiöksi osana ohjelman valmistelutyötä. Tätä taustaa vasten ohjelman toimenpiteistä useampi liittyy eriytymiskehityksen pysäyttämiseen.

Asuntotuotannon määrä ja monipuolisuus muodostivat seuraavan temaattisen kokonaisuuden. Asuntokysyntään vastaaminen on Rovaniemen kannalta oleellinen asia, erityisesti huomioiden nykyinen talouden ja rakentamisen suhdanne sekä Orpon hallituksen asuntopoliittiset linjaukset. Asuntotuotannon monipuolisuuden turvaaminen on tärkeää, jotta kaupunki pystyy tarjoamaan erilaisia asumisen ratkaisuja esimerkiksi opiskelijoille, erityisryhmille, kyläläisille, perheille ja kausityöntekijöille. Ohjelmassa valtion tukemaa kohtuuhintaista Ara-vuokra-asuntotuotantoa pyritäänkin lisäämään. Kaupungin maankäytön tehostamistarpeet synnyttävät myös talotyyppien osalta kerrostalo- ja pientaloasumisen välimuotoon sijoittuvia talotyyppitarpeita esimerkiksi kaupunkipientalojen muodossa.

Ohjelman toteutumisen seuranta ehdotetaan tehtävän säännöllisesti ja ohjelman väli- ja loppuarvioinnit tulisi laatia. Seurannalla ja arvioinneilla mitataan tavoitteiden toteutumista ja vaikuttavuutta. Väli- ja loppuarviointien



yhteydessä ohjelman tavoitteita ja toimenpiteitä tulisi muokata vastaamaan kaupungin silloisia asumisen ja maankäytön tarpeita.

2 Työn tausta ja tarve

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, että myös kokoavana työnä. Ohjelman strategisuus ilmenee ohjelman aiempaa pidempänä ajallisena kestona sekä maankäytön ja asumisen vahvempana yhteensovittamisena. Ohjelmassa painottuvat asumisen ja asuntopolitiikan kysymykset, sillä Rovaniemen kaupungilla ei ole voimassa olevaa asuntopoliittista ohjelmaa.

Tulevina vuosina Rovaniemellä maankäyttöä tullaan tehostamaan ja yhdyskuntarakennetta tiivistämään täydennysrakentamalla, jotta voidaan tuottaa kestävä, energiatehokasta ja resurssiviisasta yhdyskuntarakennetta. Maankäytön tehostamisella edesautetaan myös kaupungin tarkoituksenmukaista taloudenpitoa. Maato-ohjelma liittyy tiiviisti Rovaniemen kaupungin maankäytön suunnittelun muihin selvitystarpeisiin ja prosesseihin. Rovaniemen yleiskaavatyön valmistelu on aloitettu syksyllä 2023, kuten myös on aloitettu keskustavision laadinta ja asuinalueiden tiivistämisen esiselvitys.

Maato-ohjelma täydentää Rovaniemen maapoliittista ohjelmaa (2022) tilannekuvan, maapolitiikan tavoitteiden ja toimenpiteiden osalta ja korostaa aktiivisen, ennakoivan ja oikea-aikaisen maapolitiikan merkitystä asuntopolitiikan ja maankäytön suunnittelun mahdollistajana osana asuntotuotannon kokonaisprosessia.

Toimeksiannon aikana on noussut esille Rovaniemen asuinalueiden välinen eriytymiskehitys, joka näkyy muun muassa erilaisten sosiaalisten ongelmien kasautumisena, mutta myös esimerkiksi asuntojen heikkona hintakehityksenä ja asuinalueiden demografisena ja sosioekonomisena yksipuolistumisena. Rovaniemellä asuinalueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys on jossain määrin ollut tunnistettu ja tiedossa oleva ilmiö, mutta siitä ei ole ollut saatavilla analysoitua



tietoa, eikä tilanteesta ole siten pystytty muodostamaan selkeää kokonaiskuva. Tilanteen kehityssuunnista eikä ilmiön voimakkuudesta ole myöskään ollut tarkkaa tietoa. Alueiden välistä eriytymistä on selvitetty toimeksiannon aikana erillisselvityksellä, jolla on myös luotu tietopohjaa eriytymiskehityksen seurannalle tulevaisuudessa.

Tulevaisuudessa Maaton on tarkoitus olla rullaavasti päivitettävä ohjelma, jonka toteutumista seurataan ja tavoitteita ja sisältöä päivitetään määräajoin. Tämän ohjelmakauden jälkipuolella tavoitteita ja toimenpiteitä on tarpeen tarkentaa huomioiden edellytysten luominen seuraavan ohjelmakauden keskeisille toimenpiteille kuten uusien alueiden avaamiselle.

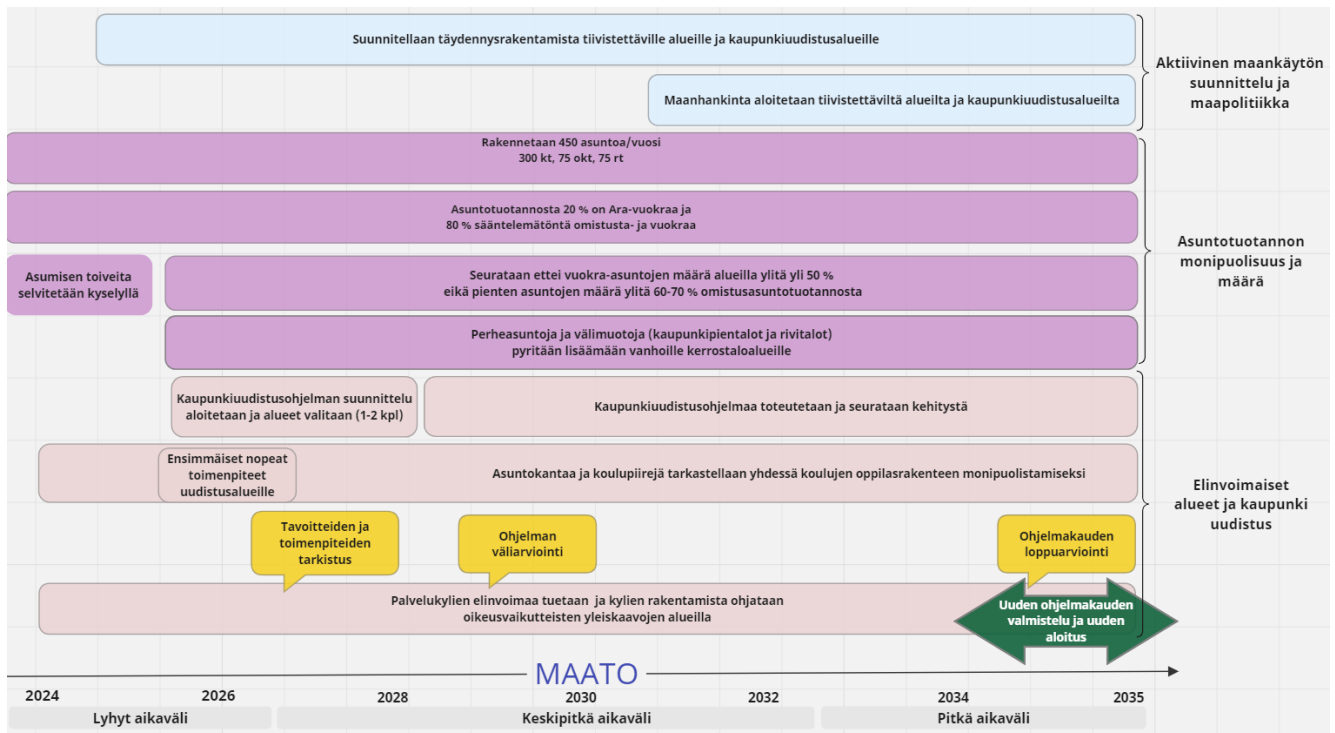
3 Ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

Ohjelmassa maankäyttöä ja asumista koskevat asiakokonaisuudet jäsentyvät neljän temaattisen kokonaisuuden alle. Kukin teema pitää sisällään teeman kannalta keskeisiä tavoitteita ja toimenpiteitä, joita mitataan ja seurataan. Luvussa 7 ohjelman mittausta, seuranta ja arviointi on avattu tarkemmin.

Ohjelman laadintaprosessin aikana työstettiin yhdessä kaupungin virkahenkilöstön ja luottamushenkilöstön kanssa asumisen ja asuntopolitiikan sekä maankäytön ja maapolitiikan teemoja, joille muodostettiin niitä vastaavia tavoitteita ja toimenpiteitä. Lopulta teemat muotoutuivat seuraavien kokonaisuuksien ympärille:

- **Aktiivinen maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka**
- **Asuntotuotannon määrä**
- **Asuntotuotannon monipuolisuus**
- **Elinvoimaiset alueet ja kaupunkiuudistus**





Kuva 1. Maato-ohjelman toimeenpano ja aikataulu

Yllä olevassa kuvassa (kuva 1.) esitellään Maato-ohjelman keskeisten tavoitteiden ja toimenpiteiden viitteellistä aikataulua ja priorisointia. Ohjelmakausi on jaettu kolmelle aikavälille, joilla havainnollistetaan sitä, milloin toimenpiteet tulisi toteuttaa. Suurinta osaa toimenpiteistä ehdotetaan aloitettavaksi välittömästi tai hyvin pian, loput tulisi aloittaa myöhemmin. Ohjelmakauden tavoitteita ja toimenpiteitä suositellaan tarkistettavaksi ohjelmakauden alkupuolella sekä ohjelmaa arvioitavaksi kauden puolessa välissä väliarviointina sekä ohjelmakauden lopussa loppuarviointina. Uuden ohjelmakauden valmistelua ja suunnittelua suositellaan aloitettavaksi hyvissä ajoin ennen ohjelmakauden loppua. Tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumista tulisi seurata koko ohjelmakauden ajan.

3.1 Teema 1: Aktiivinen maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka

Teemassa esitetään kaupungin maanhankinnan lisäämistä erityisesti täydennysrakennettavien alueiden osalta, joille toteutetaan asuntorakentamista täydennysrakentamisena.

Maapolitiikka kytkeytyy kiinteästi asuntopolitiikkaan ja maankäytön suunnitteluun ja edelleen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmaan.



Toimivalla maapolitiikalla luodaan edellytykset tarpeelliselle asuntotuotannolle. Kaupunki noudattaa aktiivista, ennakoivaa ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa. Kaupungin raakamaavarantoa lisätään ja varmistetaan asuintonttien riittävä tarjonta.

Maankäytön suunnittelussa kannustetaan täydennysrakentamiseen, jotta maankäyttöä voidaan tehostaa ja pienentää rakentamisen ja liikenteen päästöjä. Täydennysrakentamisella saadaan aikaan myös kustannussäästöjä, koska siinä voidaan hyödyntää jo olemassa olevaa infra- ja palveluverkkoa. Täydennysrakentamista tulisi edistää mahdollisuuksien mukaan erityisesti joukkoliikenteen reittien varrella. Rovaniemellä vanhoja teollisuusalueita on muunnettavissa asumiseen soveltuviksi alueita, ja näiden alueiden käyttötarkoituksen muutoksia tulisikin harkita ensisijaisina tulevaisuuden asumisen alueina kokonaan uusien avattavien alueiden sijaan.

Tavoite 1: Suunnataan täydennysrakentamista tiivistettäville alueille

Toimenpiteet ja mittarit:

- Käytetään täydennysrakentamisen kannustamisen keinoja ja selvitetään uusia
- Täydennysrakentamista seurataan kaupunkistrategian ja maapoliittisen ohjelman seurannan yhteydessä

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

- Erityisesti alueilla keskusta, 3. kaupunginosa, Korkalovaara, Katajaranta ja Ounasrinne ja Viirinkangas

Toimenpiteet ja mittarit:

- Kaupunki hankkii tiivistettäviltä alueilta maata tarpeen mukaisen määrän ohjelmakauden aikana.
- Maan hankinnassa käytetään vapaaehtoisten kauppojen ja maankäyttösopimusten lisäksi tarvittaessa myös muita maapoliittisia keinoja.
- Kaupungin maaomaisuuden kehittymistä seurataan kaupunkistrategian ja maapoliittisen ohjelman seurannassa

Tavoite 3: Varmistetaan asuntotuotannon toteutusedellytykset



- Varmistetaan asuntotuotannon toteutusedellytykset huolehtien kaavavarannosta ja rakentamiskelpoisten asuintonttien tarjonnasta (ml. infrarakentamisen määrärahat) ja tontinluovutuksesta tiivistettävillä alueilla

Toimenpiteet ja mittarit:

- Kaupunki asemakaavoittaa tiivistettäville alueille asumista ensisijaisesti omistamilleen maille.
- Kaupunki mahdollistaa alueellisilla asemakaavamuutoksilla lisärakentamisen ja rakennustehokkuuden nostamisen keskusta-alueen asuintonteilla
- Kumppanuuskaavoituksen¹ mahdollisuuksia ja käytäntöjä yksityisten maanomistajien kanssa selvitetään
- Kaavoitettujen asuintonttien määrän kehitystä seurataan kaupunkistrategian ja maapoliittisen ohjelman seurannan yhteydessä

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

- 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.
- Asemakaavoissa ja tontinluovutusehdoissa mahdollistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttaminen.
- Asuntorakentamisen etenemistä seurataan kaupunkistrategian ja maapoliittisen ohjelman seurannan yhteydessä

3.2 Teema 2: Asuntotuotannon määrä

¹ "Hankekaavoja ja muita maankäytön kehittämishankkeita valmistellaan Public-Private Partnership -mallien mukaisissa yhteistyömuodoissa. Usein yhteistyötä kutsutaan kumppanuuskaavoitukseksi. Kumppanuuskaavoitus on nimitys kaavoitusprosessille, jossa kaavoitettavan kohteen todennäköinen toteuttaja on tiedossa jo kaavahankkeeseen ryhtyessä ja kaava laaditaan tämän tahon kanssa tiiviissä yhteistyössä" (Peltola 2015, s. 4, Toivosen 2021 julkaisussa s. 41: <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/2021/2107-kumppanuuden-monet-muodot-acta-nro-279>).



Tavoitteena on turvata tasainen, kaupungin kestävän kasvun mahdollistama asuntotuotanto Rovaniemellä myös tulevina vuosina. Rovaniemen väestönkasvu ollut 2000-luvulla tasaista, ja väestönkasvun ennakoidaan jatkuvan. Asuntotuotantoa haastaa tällä hetkellä suhdannetilanne ja taloudellinen taantuma. Myös Ara-aloitusten määrä vähenee tällä hallituskaudella. Asuntoaloitusten määrä on pudonnut koko maassa, myös kasvukeskuksissa. Huolimatta suhdannetilanteesta ja talouden epävarmoista näkymistä, kaupungin tulee kuitenkin varmistaa omalla toiminnallaan asuntorakentamisen mahdollisuudet, kun asuntotuotanto jälleen vauhdittuu. Edellä mainituista syistä asuntotuotantotavoite on syytä pitää aiempien vuosien tasolla, 450 valmistuneessa asunnossa vuosittain. 450 vuosittainen asuntotuotantotavoite jakautuu 300 kerrostaloasuntoon, 75 pientaloon ja 75 rivi- ja ketjutaloon (sekä välimuodot kuten kaupunkipientalot).

Uutta asuntotuotantoa tarvitaan sekä kaupungin kasvun mahdollistamiseksi että Rovaniemellä jo asuvien asumisen tarpeisiin. Rakentamisen painopiste siirtyy tulevaisuudessa yhä enemmän keskustan tuntumaan kerrostalovaltaisille alueille, myös tiivistyvä kaupunkirakenne tarvitsee uutta asuntotuotantoa. Uutta, esteetöntä asumista tarvitaan myös eri väestöryhmien, mm. ikääntyvän väestön tarpeisiin hyvin saavutettaville sijainneille palvelujen läheisyyteen. Uudistuotannolla voidaan myös jossain määrin vaikuttaa alueiden eriytymiseen olemassa olevia asuinalueita täydennysrakentamalla.

Tavoite 1: Valmistuneiden asuntojen määrä on 450 asuntoa vuodessa

Toimenpiteet ja mittarit:

- Toteutetaan 450 asunnon tavoitteellista jakaumaa: 300 kerrostaloasuntoa, 75 pientaloa ja 75 rivi- ja ketjutaloa (sis. välimuodot).
- Valmistuneiden asuntojen määrän vuosittainen seuranta liukuvana keskiarvona osana kaupunkistrategian seurantaa
- Tontinluovutuksen ohjelmoinnilla vaikutetaan siihen, että asuntotuotantotavoite saavutetaan
- Toteutetaan vuosittain rakennuttajille tyytyväisyyskysely, joka käsittelee tontinvarauksia ja -luovutuksia sekä maankäytösopimuksien käytäntöjä ja prosesseja

Tavoite 2: Pidetään kaava- ja tonttivaranto asuntotuotantotavoitteen edellyttämällä tasolla



Toimenpiteet ja mittarit:

- 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

3.3 Teema 3: Asuntotuotannon monipuolisuus

Asuntotuotannon monipuolisuus on tärkeää, jotta voidaan vastata eri väestöryhmien erilaisiin asumisen tarpeisiin ja elämäntilanteisiin. Ohjelmassa ehdotetaan Ara-rakentamisen merkittävää lisäämistä. Nykyisin Rovaniemellä Ara-tuotantona rakennettuja asuntoja on noin 10 % koko kaupungin asuntokannasta, ja ohjelmassa tavoitteeksi on asetettu vuosittaisesta asuntotuotannosta Ara-rakentamisen osuudeksi 20 % ja vapaarahoitteisen rakentamisen osuudeksi 80 %. Esimerkiksi ikääntyvien asumisen palvelutarpeet tulevat kasvamaan Rovaniemellä tulevina vuosina, sillä ikääntyviä asuu palveluvaltaisten alueiden ulkopuolella suurehko määrä. Tämä kehityskulku synnyttää asumiseen kohdistuvia tarpeita hyvin saavutettaville alueille.

Alueellisesti monipuolisella, olemassa olevaa asuntokantaa tasapainottavalla asuntotuotannolla hillitään myös osaltaan alueellista eriytymistä. Erityisen tärkeää monipuolisuudesta huolehtiminen on kerrostalotuotannossa, sillä kerrostaloasumisen merkitys tulee tiivistyvässä kaupungissa entisestään kasvamaan tulevina vuosina. Asuntotuotannon monipuolisuuteen voidaan pyrkiä toteuttamaan erilaisia ja kokoisia talotyyppisiä sekä erilaisia hallinta- ja rahoitusmuotoja.

Uudistuotannossa on viime aikoina rakennettu erityisesti pieniä asuntoja. Pienillä asunnoilla on Rovaniemellä kysyntää johtuen opiskelijoiden ja kausiasujien suuresta määrästä. Suurina keskittyminä pienet asunnot yksipuolistavat asuntokantaa ja asukasrakennetta sekä aiheuttavat liveilmiöitä esimerkiksi melun muodossa.



Huoneistotyyppi- tai keskipinta-alasääntelyllä voidaan tarvittaessa huolehtia siitä, että perheasuntoja rakennetaan riittävästi. Sääntely voidaan ulottaa koskemaan kaikkea asuntotuotantoa tai vain esimerkiksi omistusasuntotuotantoa. Oleellista on myös huolehtia asuntosuunnittelun laadusta ja asuntojen muuntojoustavuudesta.

Tavoite 1: Toteutetaan monipuolisesti eri talo- ja asuntotyyppejä

- Kerrostalotuotannon lisäksi asuntotuotantoa toteutetaan myös pientaloihin ja kaupunkipientaloihin sekä rivitaloihin uudis- ja täydennysrakentamalla

Toimenpiteet ja mittarit:

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

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

- Asuinalueet ovat alueellisesti, hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolisia ja varmistavat kohtuuhintaisen asumisen erityisryhmille.

Toimenpiteet ja mittarit:

- 20 % vuosittaisesta asuntotuotannosta on pitkäaikaisesti säänneltyjä Ara-vuokra-asuntoja (ml. erityisryhmät, opiskelijat ja nuoret sekä ikääntyvät) ja 80 % sääntelemättömiä omistus- ja vuokra-asuntoja sekä mahdollisia välimuodon asuntoja.
- Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle ja kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus (k-m²)
- Uudistuotannolla tasapainotetaan vanhempien alueiden asuntokantaa ja huolehditaan ettei vuokrataloissa olevien vuokra-asuntojen määrä ylitä yli 50 % osuutta asuntokannasta.
- Toimenpiteitä seurataan kaupunkistrategian ja maapoliittisen ohjelman seurannan yhteydessä

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

Toimenpiteet ja mittarit:



- Omistusasuntotuotannosta perheasuntojen osuus tulee olla 30–40 %, ja tarvittaessa myös vuokra-asuntotuotannosta.
- Lisäksi voidaan käyttää asuntojen keski-pinta-alaohjausta.
- Kiinnitetään asuntosuunnittelun laatuun ja asuntojen muuntojoustavuuteen huomiota.
- Vuosittain kaupunkistrategiassa seurataan huoneistotyyppien ja keski-pinta-alan kehitystä.

Tavoite 4: Asumisen tarjontaa lisätään ja monipuolistetaan yleishyödyllisiä toimijoita houkuttelemalla

- Yleishyödyllisiä toimijoita lisäämällä voidaan vaikuttaa asumisen hintaan ja tarjota erityisryhmille laadukkaampaa asumista

Toimenpiteet ja mittarit:

- Varmistetaan riittävä tonttitarjonta yleishyödyllisille toimijoille
- Omistajaohjausta ja yhteistyötä lisätään KAS-, DAS- ja REDU-asuntojen suuntiin
- KAS, DAS- ja REDU-asujien asumisen toiveita selvitetään vuoden 2024 aikana kyselyllä

3.4 Teema 4: Elinvoimaiset alueet ja kaupunki uudistus

Ohjelmassa esitetään toimenpiteitä alueiden elinvoiman vahvistamiseksi, pitkään kehittämättöminä olleiden alueiden uudistamiseksi ja alueiden välisen haitallisen eriytymisen ehkäisemiseksi. Teeman merkittävimmät toimet liittyvät täydennysrakentamiseen ja poikkihallinnollisiin, yli valtuustokausien mittaisiin ja alueellisiin kaupunki uudistusohjelmiin. Eriytymiskehitystä seurataan sosioekonomisin mittarein pitkäjänteisesti.

Heikko sosioekonominen asema on eriytynyt vahvaa asemaa voimakkaammin ja keskittynyt ennestään heikossa asemassa olevien alueiden läheisyyteen. Haitallisen eriytymiskehityksen riskejä ovat alueen asuntokannan yksipuolisuus, ikääntyminen ja merkittävä korjausvelka, pien- ja vuokra-asuntovaltaisuus yhdistyneenä asuntojen suureen määrään sekä pitkään jatkunut täydennys- ja uudisrakentamisen ja palvelujen ja investointien puuttuminen. Riskitekijöiden kasaantuminen voi erityisesti pitkään jatkuessaan johtaa mm. alueen viihtyisyyden ja hintatason laskemiseen, heikkoon maineeseen sekä palvelu- ja



asukasrakenteen yksipuolistumiseen.

Alueiden elinvoimaa vahvistetaan ja eriytymistä torjutaan täydennysrakentamisella, korjausrakentamisen tuella ja palvelutarpeisiin vastaamalla, asuntotarjontaa monipuolistamalla sekä parantamalla yleisten alueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Täydennysrakentaminen tukee myös paikallisten palvelujen säilymistä ja kehittämistä. Eriytymiskehitystä seurataan aktiivisesti alueittain ja koulupiireittäin. Asukkaat ja paikalliset toimijat osallistetaan alueiden kehittämiseen. Palvelukylien elinvoimaa tuetaan ja rakentamista kyliin mahdollistetaan.

Tavoite 1: Vahvistetaan alueiden elinvoimaa merkittäväällä täydennysrakentamisella

- Pitkällä aikavälillä (10–15 v.) uusi asuntorakentaminen toteutetaan pääosin täydennysrakentamalla tiivistyville alueille huomioiden alueiden ominaispiirteet.

Toimenpiteet ja mittarit:

- Täydennysrakentamisen tiivistyvät alueet ovat keskusta, 3. kaupunginosa, Korkalovaara, Ounasrinne, Katajaranta ja Viirinkangas. Pääosa ohjelmakauden asuntorakentamisesta kohdistuu täydennysrakentamisalueille.
- Täydennysrakentamisen ja tiivistämisen lähtökohtia ja periaatteita selvitetään erillisselvityksellä syksyn 2023 aikana.
- Painopistealueiden palvelut ja niiden kehittämistarpeet selvitetään ja priorisoidaan.

Tavoite 2: Täydennysrakentamisella monipuolistetaan ja tasapainotetaan alueiden asuntotarjontaa ja asukasrakennetta

- Mahdollistetaan erilaiset asumisen polut alueiden sisällä sekä torjutaan asunto- ja asukasrakenteen yksipuolistumista ja ehkäistään alueiden eriytymistä.

Toimenpiteet ja mittarit:

- Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen jakaumaa toteutetaan ja seurataan pienalueittain.
- Monipuolisuutta toteutetaan uudis- ja täydennysrakentamisessa alue- ja korttelitasolla.



- Asuntokantaa ja koulupiirejä tarkastellaan yhdessä koulujen oppilasarakenteen monipuolistamiseksi (esim. palvelutarpeen ennakoinnin työryhmässä).

Tavoite 3: Eriytymiskehitykseen puututaan pilottialueilla poikkihallinnollisilla ja alueellisilla kaupunki uudistusohjelmilla

Toimenpiteet ja mittarit:

- 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
- Korjausrakentamista edistetään pilotein sekä tarjotaan neuvontaa ja apua avustusten hakemiseen.
- Hankkeistetaan toimenpiteet ja perustetaan osallisuuskoordinaattorin toimi
- Toimenpiteiden edistymistä ja eriytymiskehityksen seuranta toteutetaan vuosittain.

Tavoite 4: Palvelukylien elinvoimaa tuetaan

- Mahdollistetaan ja tuetaan palvelukylien täydennys- ja lisärakentamista sekä palvelujen tuottamista digitaalisuuden avulla.

Toimenpiteet ja mittarit:

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

4 Ohjelman laadinta ja aineistot

4.1 Asumisen ja maankäytön tilannekuva

Tämän ohjelman pohjaksi Rovaniemen maankäytön ja asumisen tilanteesta toteutettiin Sitowisen toimesta laaja taustatarkastelu. Taustatarkastelun tavoitteena oli muodostaa tietoon perustuva tilannekuva, jonka perusteella asunto- ja maapolitiikan ja maankäytön linjauksia voitaisiin muodostaa.



Tilannekuva perustui etenkin tilannetiedon keräämiseen Rovaniemen väestörakenteesta ja sen muutoksista, väestön sijoittumisesta alueellisesti, sosioekonomisista tekijöistä (väestön työllisyys, koulutustaso, tulot ja elämänvaihe), asuinrakentamisen määrästä, talo- ja huoneistotyyppien jakaumasta, asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodoista sekä niin vuokra- kuin omistusasuntojen hintatasosta. Myös Rovaniemen kaupungin maanomistuksesta ja maankäyttösuunnitelmista kerättiin tietoa. Lisäksi Ubiq Oy laati kaupungin eriytymiskehityksestä analyysin (liite 2). Luvussa 8. kuvataan tilannekuvan toteuttamisen prosessia tarkemmin.

4.2 Rovaniemen strategia- ja ohjelmatausta

Rovaniemen kaupunkistrategiassa 2030 on kolme päätavoitetta:

- Elinvoimaa rakennetaan monipuolisesti ja vastuullisesti
- Asukkaat voivat hyvin ja osallistuvat kaupungin kehittämiseen
- Ympäristömme on luonnonläheinen, toimiva ja viihtyisä

Strategiset tavoitteet muodostavat lähtökohtia myös maankäytön ja asumisen ohjelmalle, asuinalueiden kehittämiseksi, alueiden elinvoiman lisäämiselle ja haitalliseen eriytymiskehitykseen puuttumiselle. Tärkeimpiä maankäytön ja asumisen ohjelmaan liittyviä kaupunkistrategian tavoitteita ja alatavoitteita ovat:

- Kaavoitustarpeiden tunnistaminen ja niihin vastaaminen sekä alueen kasvun ja kehittymisen edellytyksistä huolehtiminen
- Asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen ja seuranta sekä palvelutarpeisiin vastaaminen, erityisryhmät huomioiden ja vähentäen eriarvoistumista
- Lisätään mahdollisuuksia vaikuttaa elinympäristöön
- Kaupungin viihtyisyyden kehittämistavoitteet asetetaan alueille ja valtuustokausittain valitaan kärkihankkeet ja budjetoidaan resurssit talousarvioon
- Kaupungin tiedolla johtamista kehitetään
- Väestömäärä kasvaa vuosittain vähintään 500 hengellä ja asuntoja rakennetaan vähintään 450 kpl/vuosi



- Väestöllinen huoltosuhde heikkenee tilastokeskuksen ennustetta vähemmän

Rovaniemen ilmasto-ohjelmassa (2012–2020) on linjattu, että kaupunkirakenteen energiatehokkuutta edistetään yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja joukkoliikennettä, kevyen liikenteen väyliä ja asuinviihtyvyyttä kehitetään. Ilmasto-ohjelma on tarkoitus päivittää osana Rovaniemen kestävän kehityksen ohjelmaa. Luvussa 4.6 esitellään maankäytönsuunnitteluun liittyviä strategisia tavoitteita.

4.3 Asiantuntijahaastattelut

Ohjelman laatiminen toteutettiin tiiviissä vuorovaikutuksessa Rovaniemen kaupungin viranhaltijoiden ja luottamushenkilöiden kanssa. Ohjelman alkukartoitusvaiheessa toteutettiin neljä ryhmä- ja avaintoimijahaastattelua toukokuussa 2023. Haastatteluihin osallistui yhteensä 12 henkilöä. Haastattelujen avulla muodostettiin alustavaa tilannekuvaa Rovaniemen asumisen ja asuntopolitiikan sekä maankäytön ja maapolitiikan nykytilanteesta, haasteista ja kehityskohteista. Lisäksi arvioitiin edellisen Maato-ohjelman toteutumista ja tunnistettiin ohjelman kannalta keskeisiä kehityskohteita. Luvussa 8. kuvataan asiantuntijahaastatteluiden toteuttamisen prosessia tarkemmin.

4.4 Työpajat ja seminaarit

Ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet muodostettiin yhdessä tilaajan ja päättäjien kanssa neljässä poikkihallinnollisessa ja vuorovaikutteisessa tilaisuudessa. Tilaisuuksissa käsiteltiin asumisen ja asuntopolitiikan sekä maankäytön ja maapolitiikan teemoja hyödyntäen verkkopohjaista osallistamistyökalua Mentimeteriä. Tilaisuudet rakentuivat aina edellisen tilaisuuden pohjalle kumulatiivisesti kerraten ja validoiden aiemman tilaisuuden antia sekä luomalla uutta. Luvussa 8. kuvataan työpajojen ja seminaarien toteuttamisen prosessia tarkemmin.



5 Maapolitiikan, asuntopolitiikan ja maankäytön suunnittelun lähtökohdat

5.1 Maapolitiikan lainsäädäntö ja ohjaus

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kuntien tehtävänä on harjoittaa alueellaan maapolitiikkaa. Maapolitiikalla tarkoitetaan kuntien maahankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Maapolitiikan harjoittamiseksi kunnilla on käytössään laaja valikoima erilaisia oikeudellisia keinoja. Keinot liittyvät maan hankintaan, tonttien luovutukseen, kaavoitukseen, asemakaavojen toteuttamisen edistämiseen sekä näihin liittyvien sopimusten laadintaan.

Kunnissa laadittavien maapoliittisten ohjelmien tarkoituksena on viestiä kunnan maapolitiikan sisällöistä ja tavoitteista, ja täten pyrkiä varmistamaan maapolitiikan keinojen tehokas hyödyntäminen. Tarkoituksena on sitouttaa päättäjiä ja esimerkiksi maanomistajia pitkäjänteiseen ja ennakoitavissa olevaan maankäyttöön. Ohjelmat ottavat monesti myös kantaa maankäyttöä koskevaan vuorovaikuttamiseen eri toimijoiden välillä, sillä avoin vuorovaikutus toimijoiden välillä on hyvin tärkeää, jotta kaupungin strategisen suunnittelun päämääriä saadaan toteutettua. Maapoliittisella ohjelmalla annetaan maankäyttöä koskeville toimijoille ja sidosryhmille tietoa siitä, mitkä ovat kaupungin pidemmän aikavälin suunnitelmat eri alueiden kehittämisen osalta. Toimijoita ja sidosryhmiä ovat esimerkiksi maanomistajat, yritykset ja asukkaat.

5.2 Rovaniemen kaupungin maapoliittinen ohjelma

Maapoliittinen ohjelma (KH 27.6.2022) on strateginen asiakirja, jolla kaupunki määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman. Maapoliittisen ohjelman keskeinen päämäärä on sitouttaa päätöksentekijät ja kaupungin viranhaltijat yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin sekä lisätä hallinnon ja päätöksenteon läpinäkyvyyttä kertomalla avoimesti kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Maapolitiikan yleiset tavoitteet ja tehtävät Rovaniemellä ovat:

- tukee kaupungin tavoitteiden mukaista sosiaalista, ekologista ja taloudellista kestävyyttä
- viestiä ja tiedottaa avoimesti kaupungin maapoliittisista linjauksista



- huolehtii kaupungin raakamaavarannon riittävydestä
- varmistaa raakamaan ja tonttien hinnan kohtuullinen taso
- varmistaa riittävä, oikein ajoitettu ja kysyntää vastaava asuin- ja yritystonttien tarjonta
- huomioida taloudelliset tekijät alueiden suunnittelun, toteuttamisen ja käyttöönoton eri vaiheissa
- edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttö
- varmistaa kaavoituksesta aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungille kaavan toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi
- turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet
- varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu
- ottaa huomioon maaseutumaisen asumisen tarpeet
- varmistaa kaupungin maaomaisuuden kohtuullinen tuotto
- edistää kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokasta käyttöä

Maapolitiikan linjauksilla varmistetaan yhdyskuntarakenteen ja kaavoituksen kestävä kehityksen mukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Toimivalla maapolitiikalla luodaan edellytykset tarpeelliselle asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle.

Maankäytön tavoitteiden toteuttamiseksi on käytössä laaja lakiin perustuva maapoliittinen keinovalikoima, jonka avulla varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista sekä niihin liittyvää muuta toimintaa ja taloutta. Keinot liittyvät maan hankintaan, kaupungin maaomaisuuden hallintaan, tonttien tai rakennuspaikkojen luovutukseen, kaavoitukseen, asemakaavojen toteuttamisen edistämiseen, yksityisessä omistuksessa olevien tonttien rakentamiseen sekä näihin liittyvien sopimusten laadintaan.

Maapoliittisen ohjelman mukaan tehokkaan ja toimivan maapolitiikan edellytyksenä on, että kaikkia lain mukaisia keinoja ollaan valmiina käyttämään. Kaupungin maanhankinnassa pyritään kuitenkin aina ensisijaisesti vapaaehtoiseen kauppaan tai vaihtoon. Kaupungin edun niin vaatiessa ollaan valmiita myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen lunastamisen



käyttämiseen, kun toimenpiteen käyttö perustuu kaupungin alueiden käytön linjauksiin.

5.3 Maapolitiikka lähtökohtana asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmalle

Maapolitiikka kytkeytyy kiinteästi maankäytön suunnitteluun ja asuntopolitiikkaan ja edelleen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmaan. Toimivalla maapolitiikalla luodaan edellytykset tarpeelliselle asuntotuotannolle. Kaupungin maapoliittisen ohjelman tavoitteista ja tehtävistä asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmaan liittyvät keskeisimmin ja konkreettisimmin seuraavat:

- huolehditaan kaupungin raakamaavarojen riittävydestä
- varmistetaan raakamaan ja tonttien hinnan kohtuullinen taso
- varmistetaan riittävä, oikein ajoitettu ja kysyntää vastaava asuintonttien tarjonta

Maankäyttöä ja asuntotuotantoa on voitava kehittää halutulla tavalla, halutuilla alueilla ja halutulla aikataululla. Tämä edellyttää aktiivista ja ennakoivaa maapolitiikkaa ja maanhankintaa:

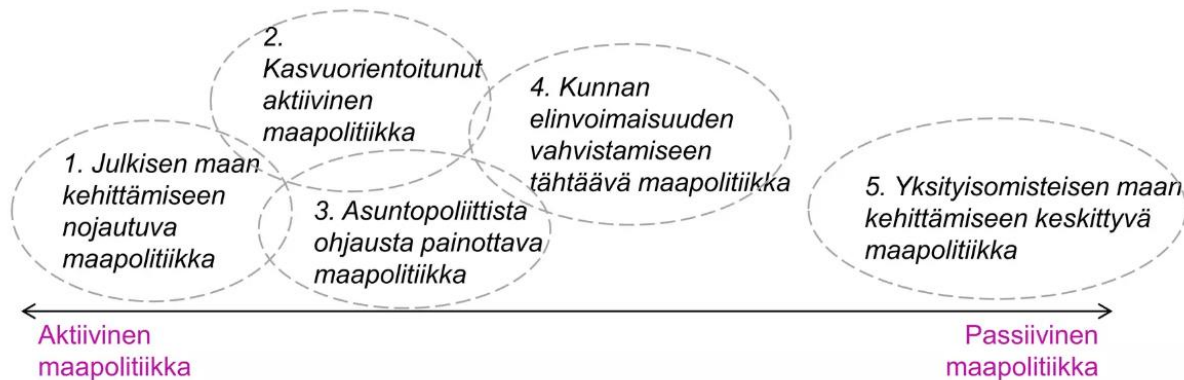
- asunto- ja maapoliittisten maankäyttötavoitteiden toteuttaminen on pääsääntöisesti joustavampaa, kun kaupunki toimii omalla maallaan
- kaupungin maanomistuksella voidaan edistää tavoitteiden toteutumista, koska sen avulla voidaan ohjata ja ajoittaa asuntorakentamista hallitusti
- aktiivinen ja ennakoiva maapolitiikka antaa kaupungille myös mahdollisuuden varautua väestömuutosten vuoksi esimerkiksi kunnallisten palvelujen tarpeessa tapahtuviin muutoksiin

Kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa nostetaan esiin myös täydennysrakentamisen merkitys maankäytön kehittämisessä, koska sen todettu olevan kaupungin talouden ja ympäristön kannalta tehokas toimenpide. Myös Maato-ohjelmassa suositellaan täydennysrakentamista.

Täydennysrakentamisen edellytyksiä onkin vahvistettu erityisesti keskustan osayleiskaavan alueella rakentamistehokkuutta nostamalla. Lisäksi keskustan reuna-alueilla yleiskaavan tai asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee selvittää mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen. Täydennysrakentamisen edistämiseen on maapoliittisessa ohjelmassa esitetty kannustimia.



Maapoliittisessa ohjelmassa noudatetaan Rovaniemen kaupunkistrategian mukaisesti ennakoivaa ja pitkäjänteistä maapolitiikkaa. Maapolitiikan toteuttaminen voi olla luonteeltaan myös aktiivista tai passiivista (kuva 2). Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelmassa lähtökohtana pidetään aktiivista maapolitiikkaa.



Kuva 2. Aktiivinen ja passiivinen maapolitiikka (Smartland-tutkimushanke 2022–2025, Aalto-yliopisto, Helsingin yliopisto, Turun yliopisto ja Ilmatieteen laitos), <https://smartland.fi/esitykset/>).

5.4 Asuntopoliittikan lainsäädäntö ja ohjaus

Asuntopoliittikalla pyritään takaamaan jokaiselle oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukevaan asuinympäristöön.² Valtio määrittelee ja toteuttaa asuntopoliittikkaa lainsäädännöllä ja erilaisten asumiseen kohdistuvien tukien avulla. Kunnissa asuntopoliittikkaa toteuttavat kunnat erilaisine painotuksineen ja toimenpiteineen. Asuntopoliittiset ohjelmat ovat yksi keino toteuttaa kunnan asuntopoliittisia linjauksia. Valtioneuvoston kanslia (2020) on määritellyt valtion asuntopoliittiset tavoitteet vuosille 2021–2028 seuraavasti:

- Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
- Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin, ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä
- Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta
- Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata

² YM 2020, asuntopoliittikan määrittely: <https://ym.fi/asuntopoliittikka>

- Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestäväällä tasolla
- Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville
- Asuntopolitiikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin

Nykyinen asuntorakentamisen suhdanne ja Petteri Orpon hallituksen muutokset asuntopolitiikkaan heijastuvat Rovaniemelle tulevina vuosina mahdollisesti aiempaa vähäisempänä asuntorakentamisena sekä asumisen ja elinkustannusten nousuna, kun asumistukeen ja valtion tukemaan Ara-rakentamiseen (mukaan lukien asumisoikeusasuminen) ollaan toteuttamassa muutoksia. Asumistukea suunnitellaan pienennettävän ja Ara-korkotukia asuntotuotantoon vähennettävän. Ara-korkotuki asumisoikeustuotantoon on lakkaamassa toistaiseksi kokonaan. Rovaniemellä asumistukea saavia ruokakuntia on 1194. Ara-rakentaminen on ollut kaupungissa verrattain vähäistä: erityisryhmien asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on rakennettu keskimäärin 55 asuntoa vuodessa vuosina 2018–2022 (Ara:n toimittama tilasto 2023)

5.5 Asuntopolitiikka Rovaniemellä

Rovaniemen kaupungilla ei ole voimassa olevaa asuntopolitiikkaa käsittelevää ohjelmaa tai asiakirjaa. Kaupunkistrategiassa tavoitellaan kohtuuhintaista ja monimuotoista asumista ikäihmisille ja erityisryhmille. Asuinalueiden viihtyisyyttä, palvelutarpeiden täyttämistä, alueiden eriarvoistumisen vähentämistä ja vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä koskevia tavoitteita tuodaan esille. Myös 450 asunnon vuosittainen asuntorakentaminen on mainittu tavoitteena.

Tulevien vuosien kerrostalopainotteinen täydennysrakentaminen, yhdyskuntarakenteen tiivistyminen ja asuinalueiden eriytymisen tunnusmerkit ovat kehityssuuntia, jotka edellyttävät asuntopolitiikalta aiempia vuosia vaikuttavampia toimenpiteitä.

5.6 Maankäytön suunnittelu Rovaniemellä

Rovaniemen kaupungin tavoitteena on, että vuonna 2035 kaupungissa asuisi 70 000–80 000 asukasta. Maankäytön suunnittelua ohjaa Rovaniemen alueidenkäytön strategia, joka on päivitetty vuonna 2021 (kts. kuva 3). Strategiassa on tarkasteltu Rovaniemen potentiaalisia kasvusuuntia ja



täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tarkoituksena on yhteensovittaa kestäväällä tavalla niin asumisen, elinkeinojen, liikenteen kuin virkistystoiminnan tarpeet. Suurin kasvupotentiaali tunnistetaan keskustan ja sen lähialueiden täydennysrakentamisessa ja Pöyliövaaran avaamisessa uudelle asuinrakentamiselle. Tiivistyvillä alueilla kustannushyötysuhde on selvästi paras. Näillä alueilla on jo valmista kysyntää asumiselle. Tiivistämällä yhteiskuntarakennetta voidaan lisäksi parhaiten hillitä ilmastonmuutosta ja tukea kestäväää kehitystä. Lisäksi täydennysrakentamisella voidaan vaikuttaa eriytymiskehitykseen myönteisesti ja asukasrakenne monipuolistuu.

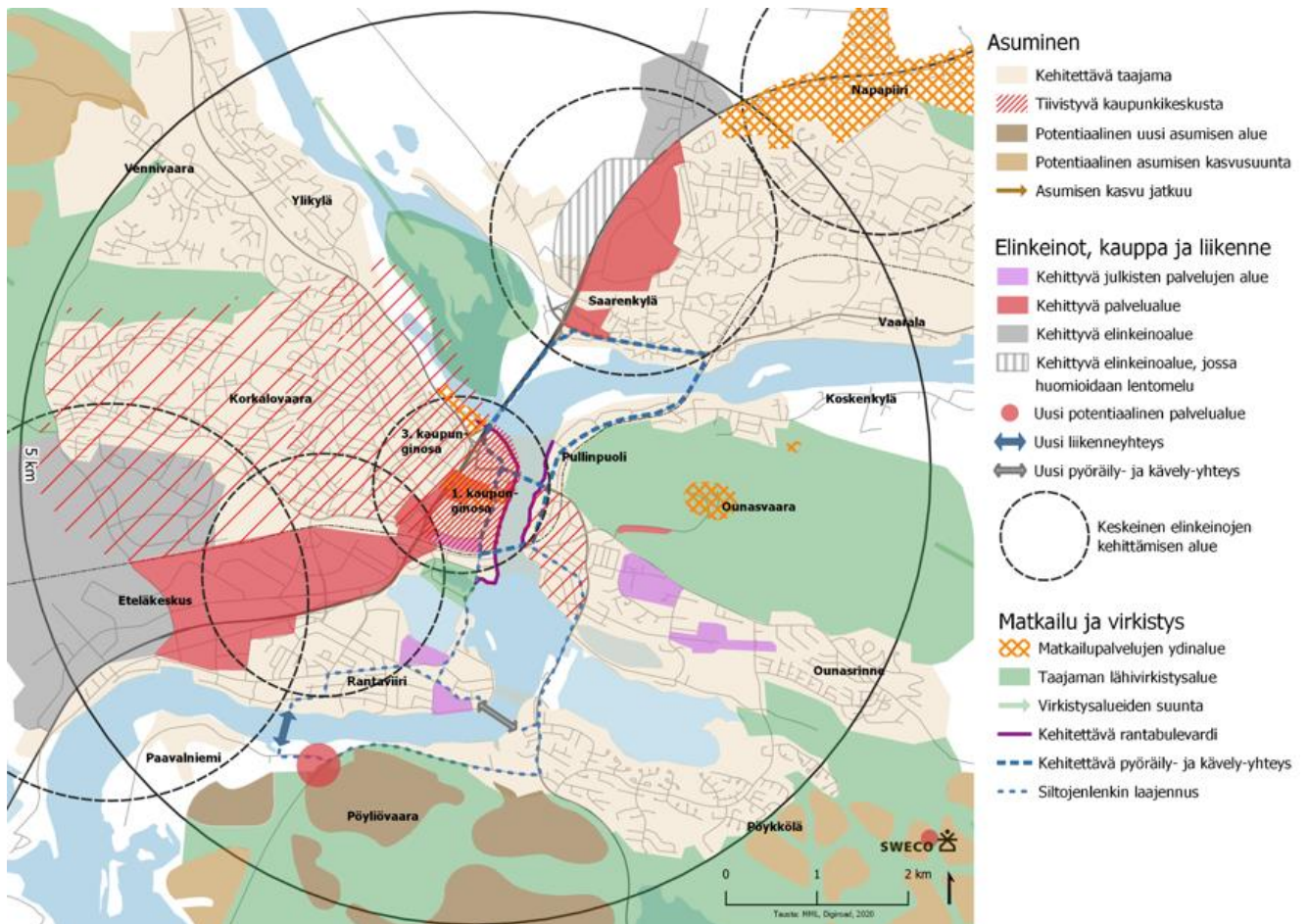
Rovaniemen alueidenkäytön strategiassa (2021) ja kaavoituskatsauksessa (2021) asumista koskevista yleistavoitteista asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelmassa huomioitavaksi voidaan nostaa erityisesti seuraavat:

- Asumista ohjataan palvelujen, rakennetun infrastruktuurin ja toimivan joukkoliikenteen yhteyteen
- Tuotetaan viihtyisiä, kestäviä ja ekologisia asuinympäristöjä, joihin asuntokysyntä kohdistuu
- Varaudutaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksiin keskustassa ja 3. kaupunginosassa, Korkalovaarassa ja Katajarannassa³
- Vastataan asuntokysyntään kehittämällä nykyisiä asuinalueita, joista maanhankinnan näkökulmasta nopeimmin etenevä on Pöykkölä
- Vastataan asuntokysyntään avaamalla uusia asuinalueita, joista potentiaalisin on Pöyliövaara
- Asuntotuotanto on monipuolista ja tarjoaa laadukasta asumista strategian mukaisesti

Alueidenkäytön strategian mukaiset asumisen, elinkeinojen, palvelujen, liikenteen ja virkistyneen alueet esitetään alla olevissa kuvissa. Tiivistyvillä ja potentiaalisilla asuinalueilla uusia palveluja tarvitaan lähinnä päivähoidon, esiopetuksen ja peruskoulun osalta. Strategia painottaa jo olemassa olevien alueiden tiivistämistä ja täydennysrakentamista.

³ Lisäksi Ounasrinne ja Viirinkangas määriteltiin työn aikana täydentyviksi ja tiivistettäväksi alueiksi





Kuva 3. Alueidenkäytön strategiakartta (Rovaniemen alueidenkäytön strategia 2021)

6 Tilannekuva väestöstä, asumisesta, rakentamisesta ja maanomistuksesta

6.1 Väestö kasvaa ja on keskittynyt kaupunkialueille

Rovaniemen kokonaisväestömäärä on ollut viime vuosikymmeninä pääsääntöisesti nouseva. Vuoden 1990 jälkeen väestömäärä on kasvanut lähes 20 %, nousseen 64 180 henkeen vuonna 2021. Vuosittainen väestönkasvu on ollut 0,5–1 % luokkaa. Väestöennusteen mukaan Rovaniemen väestömäärä kasvaa 2030-luvun alkuun saakka, minkä jälkeen väestömäärä tasaantuisi noin 67 300 henkeen vuonna 2040 (Tilastokeskus 2022).



Rovaniemen väestöstä noin 75 % asuu kaupungin keskustan alueella ja heistä suurin osa etenkin ydinkeskustan (1. kaupunginosa) sekä 3. kaupunginosa, Viirinkankaan, Niemelänkankaan, Ounasrinteen, Ylikylän ja Vennivaaran alueilla. Rovaniemen muut alueet ovat harvaan asuttuja, keskittyen pieniin kylätaajamiin. Väestön muutos onkin ollut positiivisinta keskustan sekä Hirvaan ja Sinettän alueella. Muilla alueilla väestön muutos on ollut negatiivista tai pysynyt samana viime vuosikymmenenä. (Syke/Tilastokeskus, YKR 2022).

Rovaniemellä kuntien välinen nettomuutto sekä nettomaahanmuutto ovat olleet pääasiassa positiivista viime vuosina. Eniten tulomuuttajia on 15–19-vuotiaiden ja 20–24-vuotiaiden ikäluokissa. Sen sijaan lähtömuutto on suurinta 25–29-vuotiaiden ikäluokassa. Eri ikäluokkien osuuksista yli 64-vuotiaiden osuus on ollut kasvava ja alle 15-vuotiaiden osuus vähenevä viime vuosikymmeninä. Kaupungin ikärakenne on silti nuori verrattuna valtakunnalliseen tasoon, sillä rovaniemeläisten mediaani-ikä on 39 vuotta, kun koko Suomen väestöllä se on 50 vuotta (Tilastokeskus 2022).

Alueellisesti tarkasteltuna nuorten yksinasuvien ja lapsettomien parien taloudet sijoittuvat pääasiassa keskustaan ja sen lähialueille. Lapsitalouksia keskittyy keskustan lisäksi sen läheisyydessä sijaitseville asuinalueille, kuten Niskanperä, Hirvas, Sinettä, Saarenkylä, Rautionsaari. Kauempana keskustaa olevilla alueilla eläkeläisten (yli 65-vuotiaat) osuus on suurin (Syke/Tilastokeskus, YKR 2022). Vanhenevan väestön muuttaminen haja-asutusalueilta lähemmäs keskustaa synnyttäneekin tarpeita asumisen ja palvelujen suhteen paremmin saavutettaville palveluvaltaisille sijainneille.

6.2 Asuinalueiden välillä on tunnistettavissa sosioekonomista eriytymistä

Rovaniemellä on tunnistettavissa asuinalueiden välistä sosioekonomista eriytymistä. Asuinalueiden sosioekonomisista eroista ja eriytymiskehityksen suunnista vuosien 2000–2021 aikana on laadittu erillinen tarkastelu (Ubiq Oy 2023). Tarkastelu on tehty 250 x 250 m tilastoruututasolla (SYKE ja Tilastokeskus YKR 2023).

Asuinalueiden välisiä suhteellisia sosioekonomisia eroja on tarkasteltu summaindeksillä, jonka muuttujina ovat korkeakoulutettujen osuus, työttömyysaste ja asukkaiden mediaanitulo. Havaintojen tarkentamiseksi tarkasteltiin sosioekonomisen summaindeksin ohella myös sosioekonomisen



huono-osaisuuden muuttujien alueellista vaihtelua sekä opiskelijoiden osuutta asukkaista. Lisäksi tarkasteltiin myös alueiden välisen eriytymiskehityksen muutoksia ajanjaksolla.

Tarkastelujen mukaan Rovaniemellä on tunnistettavissa selkeää asuinalueiden välistä sosioekonomista eriytymistä, ja heikko sosioekonominen asema on eriytynyt Rovaniemellä voimakkaammin kuin vahva sosioekonominen asema.

Tarkastelujaksolla asuinalueiden väliset erot koulutustasossa ovat kasvaneet ja työllisyydessä pienentyneet. Alueiden väliset tuloerot kasvoivat tarkastelujakson ensimmäisellä puoliskolla, mutta ovat jälkipuoliskolla laantuneet.

Tarkastelujaksolla pientalovaltaisilla uudisrakentamisen alueille on syntynyt vahvemman sosioekonomisen aseman alueita, kun taas heikko sosioekonominen asema on keskittynyt ennestään heikossa asemassa olevien alueiden läheisyyteen: vanhemman rakennuskannan alueille, rakennuskannaltaan pienempiin asuntoihin painottuville alueille ja alueille, joilla on suhteellisesti paljon asuntoja. Myös asuntojen hallintamuodot vaikuttavat: heikoimman sosioekonomisen desiilin alueilla kaksi kolmasosaa asunnoista on vuokra-asuntoja ja vahvimman desiilin alueilla 6 %.

Tyypillisesti heikko sosioekonominen asema keskittyy vanhemmille kerrostalovaltaisille alueille, joissa on suhteellisesti enemmän vuokra-asuntoja ja vähän uudisrakentamista. Suhteellisesti heikomman sosioekonomisen aseman alueita esiintyy mm. Korkalovaarassa, Ounasmetsässä ja Ounasrinteessä, Niemelänkankaalla sekä monista kaupungeista poiketen myös ydinkeskustassa ja sen läheisillä alueilla. Myös kaupunkialueen ulkopuoliset kylät ovat valtaosin keskimääräistä heikomman sosioekonomisen aseman aluetta. Vahva sosioekonominen asema keskittyy kaupunkialueen uudehkoille omakotitaloalueille. Vanhemmat omakotialueet näyttävät keskimääräisinä tai sosioekonomisesti sekoittuneina alueina.

Asuinalueiden välisillä eroilla on selkeä riippuvuus asumisen hinnasta, edullisin asumisvaihtoehto on pienituloiselle usein ainoa vaihtoehto. Yksipuolinen asuntokanta asuinalueen sisällä johtaa myös yksipuolisempaan asukasrakenteeseen, mikä lisää eriytymistä (Ubiqu 2023, SYKE ja Tilastokeskus YKR 2023).



6.3 Kerrostalorakentaminen tasaisessa kasvussa

Rovaniemellä asuinrakentamisen määrä on ollut suhteellisen tasaista viime vuosikymmeninä, tosin kerrostalojen rakentaminen on lisääntynyt hieman ja taas rivitalojen rakentaminen vähentynyt. Myös pientalorakentamisen määrä on ollut laskusuuntaista viime vuosikymmenenä. Uusimmat kerrostalot sijoittuvat pääasiassa ydinkeskustan alueelle. Muualla kerrostalokanta on pääosin 1970–90-luvuilla rakennettua. Vuosittainen uusien asuntojen määrä on vaihdellut reilun 400 ja 500 välillä. Rovaniemellä on asetettu vuosittainen asuntotuotantotavoite, joka on 450 asuntoa vuodessa. Tavoitetta ei ole eritelty talotyyppien eikä hallinta- tai rahoitusmuotojen mukaan.

Rovaniemellä suurin osa asunnoista on vapaarahoitteisia ja suurin osa väestöstä, etenkin 18–49-vuotiaista, asuu vapaarahoitteisissa omistusasunnoissa. Ara-rahoteisissa asunnoissa asuvista niin ikään suurin osa on 18–49-vuotiaita. Suurin osa Ara-asunnoista sijaitsee kerrostaloissa ja pieni osa rivitaloissa. Ara-asunnoista yli puolet on kaksioita ja yli neljäsosa yksiöitä, muiden ollessa suurempia asuntoja. Suurin osa Ara-asunnoista noin kolmasosa erityisryhmien asuntoja ja pieni osa asumisoikeusasuntoja, muiden ollessa normaaleja vuokra-asuntoja.

6.4 Rovaniemellä asumisen hinta on kohtuullista

Rovaniemellä asumisen kohtuuhintaisuus toteutuu varsin hyvin niin vuokra-asuntojen kuin omistusasuntojenkin kohdalla. Ydinkeskustan alueella yksiöiden ja kaksioiden hinnat ovat korkeampia, mutta yleisesti asumisen hinta Rovaniemellä vastaa muiden saman kokoluokan ja maakuntien keskuskaupunkien hintatasoa Suomessa (kuva 3).

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Korkalovaaran keskimääräiset neliövuokrahinnat ovat nousseet vain lievästi, niin että yksiöiden vuokra on noin 14 €/m² ja suurempien asuntojen noin 10 €/m² luokkaa. Muiden keskustan alueiden osalta yksiöiden keskimääräiset vuokrahinnat ovat nousseet tasaisesti noin 17 €/m² luokkaan sekä kaksioiden osalta noin 14 €/m² luokkaan. Sitä suurempien asuntojen vuokrahinnat vaihtelevat alueittain noin 11–13 €/m² hinnoissa.

Ara-asuntojen vuokrahinnat ovat vain maltillisesti vapaarahoitteisia asuntoja matalammat Rovaniemellä suhteessa vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.



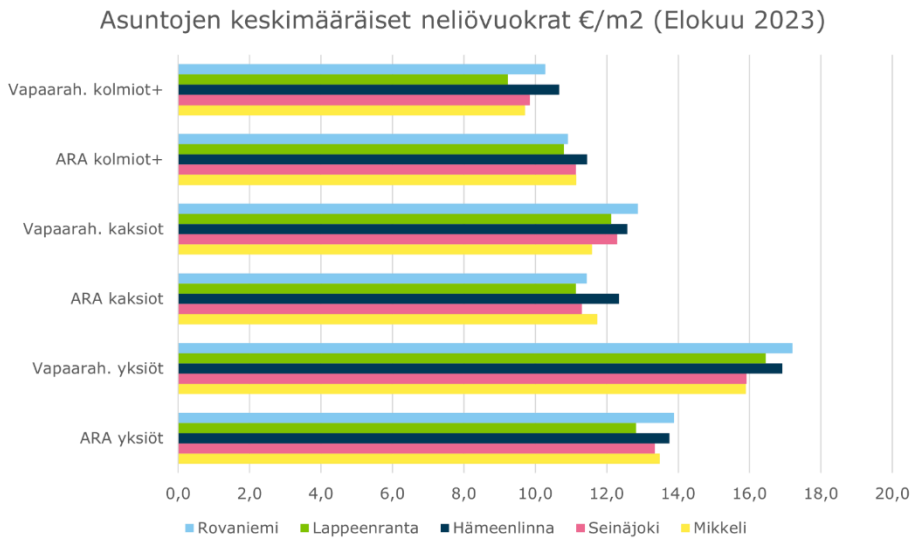
Yksiöiden ja kaksioiden vuokrahinnat olivat noin 2–3 €/m² matalampia verrattuna vapaarahoitteisiin asuntoihin. Sen sijaan suurempien Ara-asuntojen vuokrahinnat ovat samalla tasolla kuin vapaarahoitteisten ja esimerkiksi Korkalovaarassa Ara-asuntojen neliövuokrat olivat vuonna 2023 keskimäärin vapaarahoitteisia asuntoja korkeampia.

Kun tarkastellaan Rovaniemen keskusta-alueen (postinumeroalueet 96100 Rovaniemi keskus, 96200 Sahanperä-Ratantaus (3. kaupunginosa), 96300 Niemelänkangas-Korvanniemi ja 96500 Korkalovaara) asuntojen hintatasoja tilastotietokantojen (StatFin) perusteella, niin havaitaan, että sekä omistusasuntojen että vuokra-asuntojen hintojen kehitys on viime vuosikymmenen aikana ollut nouseva muilla edellä mainituilla alueilla paitsi Korkalovaarassa.

Vanhojen osakeasuntojen keskiarvoiset neliöhinnat ovat vuoteen 2022 nousseet yksiöiden osalta hieman alle 2500 €/m² ja suurempien asuntojen osalta noin 2000 €/m² luokkaan. Sen sijaan Korkalovaarassa vanhojen omistusasuntojen neliöhinnat ovat tippuneet noin 1000 €/m² hinnoista jopa alle 700 €/m² myyntihintoihin.

Kun Rovaniemen Ara-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintoja vertaa muihin vastaavankokoisiin kaupunkeihin, niin voidaan havaita että Rovaniemen vuokrahintojen taso on hieman korkeampi vapaarahoitteisen ja Ara-yksiöiden sekä vapaarahoitteisten kaksioiden osalta. Muiden asuntotyyppien osalta vuokrahinnat ovat samalla tasolla tai hieman matalammat muiden vastaavien kaupunkien kanssa (kuva 4).





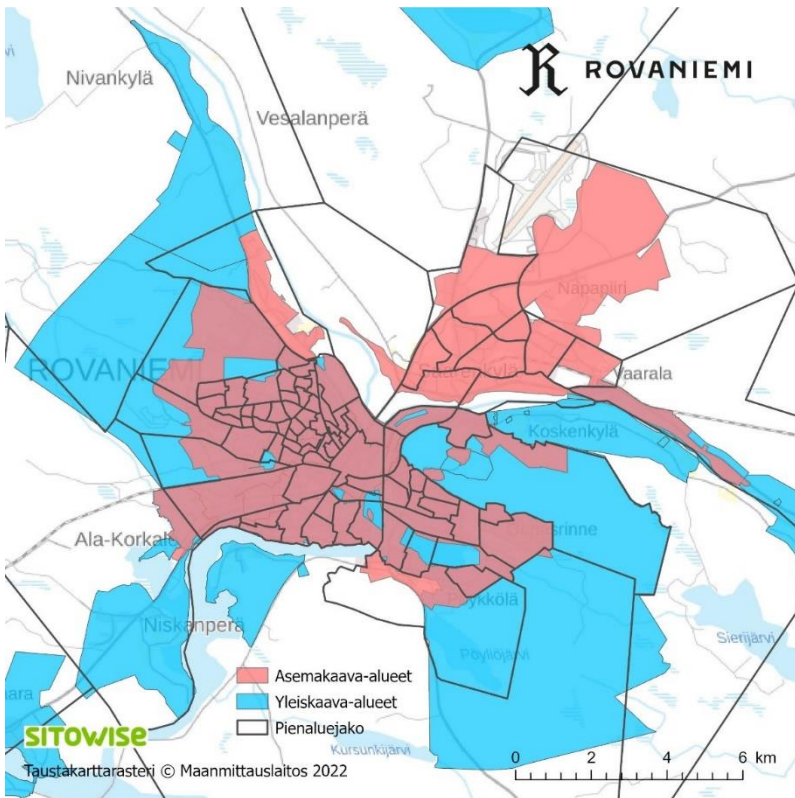
Kuva 4. Ara-rahoitteisten ja vaparahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrahinnat asuntotyypeittäin Rovaniemellä ja vertailukaupungeissa elokuussa 2023 (SYKE/Ara 2023).

6.5 Rovaniemen kaupungin maanomistus on vähäistä

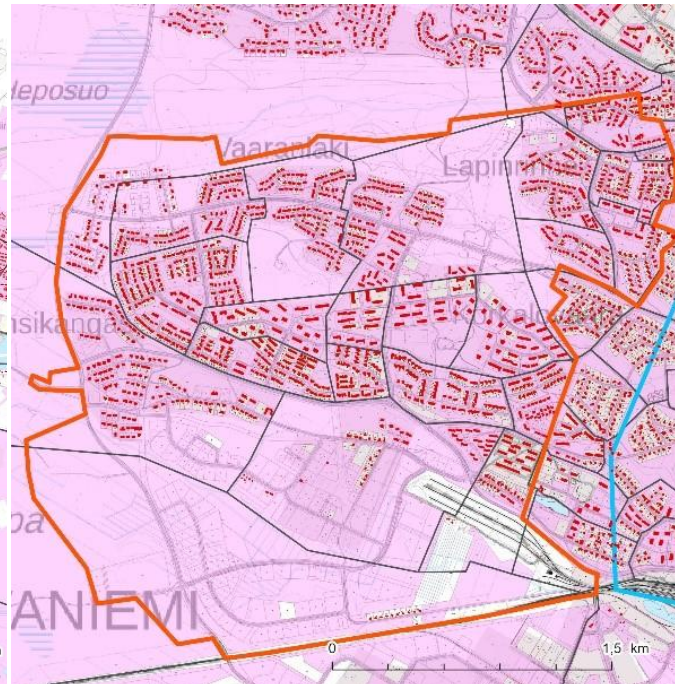
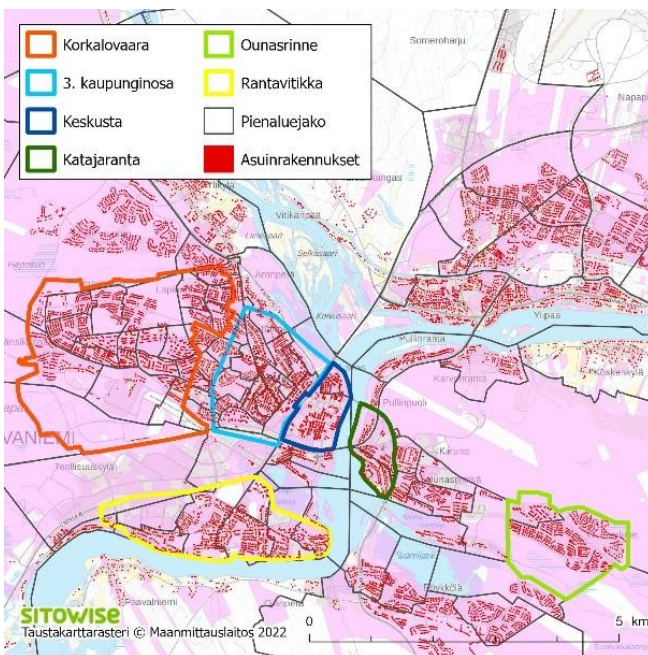
Rovaniemen alueella on vahvistettuja ja lainvoimaisia asemakaavoja noin 7325 hehtaarin edestä. Suurin osa keskusta-alueesta on asemakaavoitettu (kuva 5). Rovaniemellä on noin viitisenkymmentä kylää, jotka sijaitsevat pääasiassa Kemijoen ja Ounasjoen sekä Sodankyläntien varrella. Palvelukyliksi on määritelty muun muassa Kivitaipale, Meltaus, Muurola, Sinettä ja Vikajärvi.

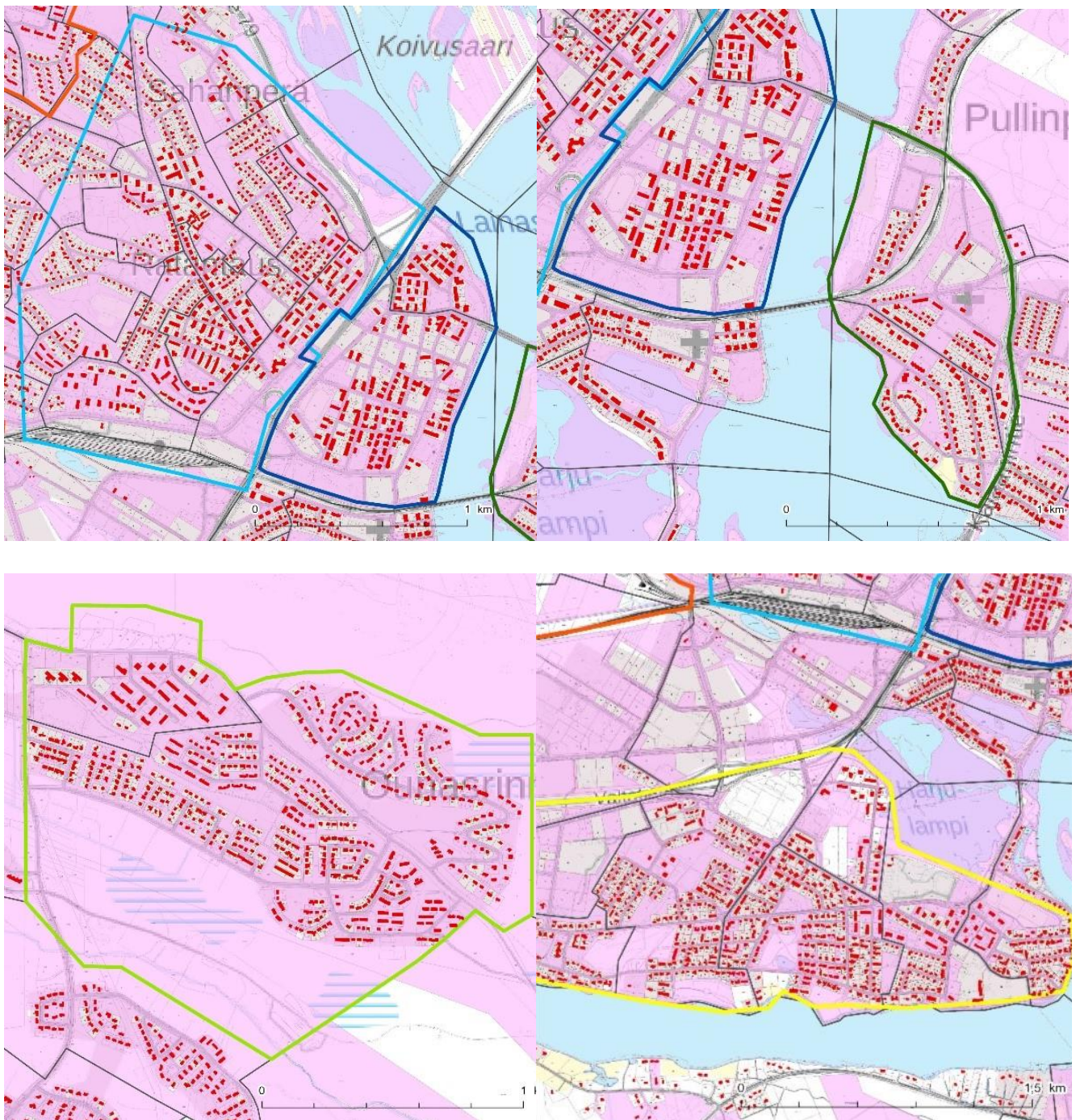
Rovaniemen kaupungin maanomistus oli vuoden 2021 lopussa noin 1000 km², mikä on noin 13 % Rovaniemen kokonaispinta-alasta. Kaupungin maanomistuksesta suurin osa sijoittuu keskustan asemakaava- ja osayleiskaava-alueelle. Kaupungin maa-alueista suuri osa on yleisiä alueita ja viheralueita. Kaupunki omistaa suurimman tai merkittävän osan tonteista lähinnä Korkalovaaran, ja Ounasrinteen alueilla (kuva 6). Muilla alueilla asuintontit ovat pääosin yksityisomisteisia.





Kuva 5. Yleiskaavoitetut ja asemakaavoitetut alueet Rovaniemen keskusta-alueella (SYKE).





Kuva 6. Rovaniemen kaupungin maanomistus (pinkit alueet) keskustan kehitysalueilla. Karttoihin on merkitty olemassa olevat asuinrakennukset (MML, Maastotietokanta 2022)



7 Ohjelman seuranta ja arviointi

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman seuranta tulisi koota Rovaniemen kaupungin kaavoitusyksikön toimesta vuosittain ja se tulisi raportoida tekniselle lautakunnalle. Ohjelman seuranta integroidaan kaupunkistrategian seurantaan ja ohjelman tulokset esitellään kaupunginvaltuustolle vuosittain. Seurantaraportissa esitellään teemoittain tavoitteiden toteutumisen tilanne. Tilannetieto kootaan edellisvuodesta tai viimeisimmältä vuodelta, jolta tiedot ovat kerättävissä. Seurannan mittarit on esitelty alla olevissa taulukoissa teemoittain (kuva 7).

Maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman teemat ovat seuraavat:

- **Teema 1 Aktiivinen maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka**
- **Teema 2 Asuntotuotannon määrä**
- **Teema 3 Asuntotuotannon monipuolisuus**
- **Teema 4 Elinvoimaiset alueet ja kaupunki uudistus**



TEEMA 1 Aktiivinen maankäytön suunnittelu ja maapolitiikka	
Tavoite	Mittari
Suunnataan täydennysrakentamista tiivistettäville alueille	<ul style="list-style-type: none"> • Tiivistettävillä alueilla <ul style="list-style-type: none"> ○ Rakennusoikeus (k-m²) ○ Valmistuneet asunnot (kpl) • Täydennysrakentamisen kannustimien käyttö sopimuksissa (kpl)
Selvitetään kaupungin maanhankinnan keinoja ja sen vaikutuksia tiivistettävillä alueilla (keskusta, 3. kaupunginosa, Korkalovaara, Katajaranta) ja Ounasrinteen ja Viirinkankaan alueilla	<ul style="list-style-type: none"> • Suunnitelma, jossa maanhankinnan keinot ja vaikutukset alueittain
Varmistetaan asuntotuotannon toteutusedellytykset	<ul style="list-style-type: none"> • Asemakaavoitettujen asuinrakentamiselle varattujen tonttien määrä (k-m²) <ul style="list-style-type: none"> ○ kaupungin omistamilla mailla ○ muilla kuin kaupungin omistamilla mailla ○ tiivistyvillä alueilla
Maankäytön suunnittelussa huomioidaan ja ennakoidaan väestön ikääntyminen ja sosioekonominen asema	<ul style="list-style-type: none"> • Valmistuneet asunnot (kpl) julkisten palveluiden alueilla ja joukkoliikennevyöhykkeellä. • Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle osoitettu ja luovutettu rakennusoikeus (k-m²)



TEEMA 2 Asuntotuotannon määrä	
Tavoite	Mittari
Valmistuneiden asuntojen määrä on 450 asuntoa vuodessa (jakauma: 300 kerrostaloasuntoa, 75 pientaloa ja 75 rivi- ja ketjutaloa välimuotoineen).	<ul style="list-style-type: none"> • Valmistuneiden asuntojen määrä ja liukuva keskiarvo jakauman mukaisesti (kaupunkistrategian seuranta) • Tonttivaraus- ja maankäyttösopimuksissa on asetettu asuntorakentamisen aloitukselle määräaika • Rakennuttajille on toteutettu vuosittain tyytyväisyyskysely
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	<ul style="list-style-type: none"> • Kaupungin kaavavaranto ja tonttivaranto asuntotuotannolle (vuotta) <ul style="list-style-type: none"> ○ edellisvuonna ○ seuraavana kolmena vuonna • Asuntojen määrä <ul style="list-style-type: none"> ○ (kpl) kaavoitetuille tonteille ○ asuntojen määrä (kpl) lainvoimaisille kaavoille



TEEMA 3 Asuntotuotannon monipuolisuus	
Tavoite	Mittari
Asuntotuotantoa toteutetaan monipuolisesti Asuinalueet ovat alueellisesti, hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolisia ja varmistavat kohtuuhintaisen asumisen erityisryhmille (20 % Ara, 80 % sääntelemätön)	<ul style="list-style-type: none"> • Valmistuneiden asuntojen talotyyppijakauma • Valmistuneiden kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja osuudet (%): <ul style="list-style-type: none"> ○ Ara-vuokra-asunnot ○ sääntelemättömät omistus- ja vuokra-asunnot + välimuoto • Kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle ja kaupunkikonserniin kuuluville asuntoyhteisöille luovutettu rakennusoikeus (k-m²) • Uudistuotannon osuus (%) vanhempien alueiden asuntokannasta • Vuokra-asuntojen osuus alueen asuntokannasta (%)
Asuntotuotantoa toteutetaan eri huoneistotyyppeihin ja perheasuntojen määrää lisätään erityisesti keskustassa	<ul style="list-style-type: none"> • Omistusasuntotuotannosta perheasuntojen osuus (tavoite 30–40 %) • Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma ja keskipinta-ala <ul style="list-style-type: none"> ○ omistusasuntotuotannossa ○ vuokra-asuntotuotannossa
Asumisen tarjontaa lisätään ja monipuolistetaan yleishyödyllisiä toimijoita houkuttelemalla	<ul style="list-style-type: none"> • KAS, DAS- ja REDU-asujille on toteutettu kysely asumisen toiveista.



TEEMA 4 Elinvoimaiset alueet ja kaupunki uudistus	
Tavoite	Mittari
Pitkällä aikavälillä (10–15 v.) uusi asuntorakentaminen toteutetaan pääosin täydennysrakentamalla tiivistyville alueille huomioiden alueiden ominaispiirteet.	<ul style="list-style-type: none"> • Täydennysrakentaminen tiivistyvillä alueilla <ul style="list-style-type: none"> ○ rakennusoikeus (k-m²) ○ valmistuneet asunnot (määrä) ○ % osuus rakentamisesta • Täydennysrakentamisen ja tiivistämisen lähtökohtien ja periaatteiden erillisselvitys on toteutettu. • Täydennysrakentamisalueiden palvelut ja niiden kehittämistarpeet on selvitetty ja priorisoitu.
Täydennysrakentamisella monipuolistetaan ja tasapainotetaan asuntotarjontaa ja asukasrakennetta	<ul style="list-style-type: none"> • Pienalueittain ja koulupiireittäin valmistuneiden asuntojen: <ul style="list-style-type: none"> ○ huoneistotyypijakauma ja keskipinta-ala ○ omistus- ja vuokra-asuntotuotannot (%) ○ kohtuuhintaiset asunnot ○ uudis- ja täydennysrakentamisen määrä
Eriytymiskehitykseen puututaan pilottialueilla poikkihallinnollisilla kaupunki uudistustoimilla.	<ul style="list-style-type: none"> • Kaupunki uudistuksen pilottialueet on valittu ja niille on laadittu kaupunki uudistusohjelmat. • Ohjelmoitujen toimenpiteiden toteutumista arvioidaan vuosittain. • Korjausrakentamisen pilotteja on toteutettu. • Myönnettyt hissi-, esteettömyys- ja energia-avustukset (kpl) • Eriytymiskehitystä seurataan <ul style="list-style-type: none"> ○ pienituloisten osuus ○ työttömien osuus ○ koulutustaso
Palvelukylien elinvoimaa tuetaan	<ul style="list-style-type: none"> • Asemakaavoitettujen asuinrakentamiselle varattujen tonttien määrä (k-m²) palvelukylissä <ul style="list-style-type: none"> ○ Valmistuneiden asuntojen määrä palvelukylissä
Asumisen tarjontaa lisätään ja monipuolistetaan yleishyödyllisiä toimijoita houkuttelemalla	<ul style="list-style-type: none"> • Yleishyödyllisille toimijoille luovutetut tontit (lkm) • KAS, DAS- ja REDU-asujien asumisen toiveita selvitetään säännöllisesti kyselyllä



Kuva 7. Ohjelman seuranta ja mittaus



Sitowise Oy
Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo

Y-tunnus 2335445-0, **Kotipaikka** Espoo
Sähköposti etunimi.sukunimi@sitowise.com

8 Liitteet ja taustatiedot

Ohjelmaa varten on laadittu tausta-aineistopaketti (liite 1.), josta löytyy yksityiskohtaiset tarkastelut mm. väestönkehityksestä, rakentamisen määristä, kaupungin kaavoituksesta ja maanomistuksesta, alueellisesta eriytymisestä asuntojen hinnoista ja muista keskeisistä muuttujista.

Asumisen ja maankäytön tilannekuva

Taustatarkastelussa hyödynnettiin Rovaniemen kaupungin rakennusrekisteriä, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) ja Digi- ja väestötietoviraston tilastoja, Tilastokeskuksen kuntien avainluvut -tilastoa ja asuntojen hintatilastoja sekä Suomen ympäristökeskuksen ja Tilastokeskuksen Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) tilastoruutuaineistoa, josta tuotettiin paikkatietoanalyysyjä. Tarkastelua tehtiin vuosien 1990–2021 ajalta sekä uusimman tilastotiedon pohjalta vuoden 2022 lopulta tai 2023 elokuulta. Taustatarkastelu keskittyi Rovaniemen kaupunkikeskustan alueelle.

Asiantuntijahaastattelut

Maankäytön, kaupunkisuunnittelun ja elinvoimapalveluiden virkahenkilöstölle toteutettiin haastattelu 2.5.2023. Mukana olivat elinvoimapalveluiden toimialajohtaja Jaakko Rantsi, kaupungininsinööri Janne Alkki, suunnittelupäällikkö Aku Raappana, kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi, ja paikkatieto- ja tonttipalveluiden vt. toimialajohtaja Pertti Onkalo.

Kaupungin palveluverkkoa ja kiinteistöjä koskeva haastattelu toteutettiin 3.5. ja siihen osallistui Lapin hyvinvointialueen tekninen johtaja Anne Korhonen ja sivistys- ja hyvinvointipalveluiden johtaja Antti Lassila. Kaupunginjohtaja Ulla-Kirsikka Vainion haastattelu toteutettiin 4.5.

Asumista ja asuntopolitiikkaa käsiteltiin 8.5. ryhmähaastattelussa, johon osallistui kaupungin arkkitehti ja asumisen tutkija Katriina Rosengren, DAS asunnoilta toiminnanjohtaja Kirsi Saviaro, DAS:n hallituksen puheenjohtaja Lasse Kontiola ja Lapin hyvinvointialueen ikääntyneiden palveluiden yksikönjohtaja Johanna Lohtander.



Työpajat ja seminaarit

15.5.2023 Rovaniemellä järjestettyyn valtuustoseminaariin osallistui 36 viranhaltijaa ja päättäjää. Tilaisuudessa esiteltiin alustavaa tilannekuvaa kaupungin maankäytöstä ja asumisesta haastatteluiden ja kerätyn taustatietokoonnin pohjalta. Puolueet pitivät asunto- ja maapolitiikkaa käsittelevät ryhmäpuheenvuorot.

5.6.2023 järjestettiin etätoteutuksena kaupunginhallituksen iltakoulu, johon osallistui 21 viranhaltijaa ja päättäjää. Tilaisuudessa työskenneltiin Mentimeterin avulla asumisen ja maankäytön keskeisten teemojen parissa. Lisäksi työskenneltiin alustavien teemojen, tavoitteiden ja toimenpiteiden parissa.

16.8 järjestettiin poikkihallinnollinen työpaja viranhaltijoille, jossa oli mukana 12 osallistujaa konsernihallinnosta, sivistys- ja hyvinvointipalveluista sekä elinvoimapalveluista. Työpajassa valmisteltiin 25.9 valtuustoseminaaria varten maankäyttöä ja asumista koskevia linjauksia ja toimenpiteitä.

25.9 valtuustoseminaariin osallistui 45 osallistujaa koostuen viranhaltijoista ja luottamushenkilöistä (mukaan lukien valtuutetut, lautakuntien ja neuvostojen jäsenet). Tilaisuudessa validoitiin muodostetut teemat, tavoitteet ja toimenpiteet. Tilaisuuksien välissä ja niiden jälkeen Sitowisen projektiryhmä työskenteli yksin ja tilaajan muodostaman ohjausryhmän kesken. Ohjausryhmän kokouksia järjestettiin viisi kertaa huhti-syyskuu-välisellä ajalla. Ohjelma käsitellään Rovaniemen kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa loppuvuodesta 2023 tai alkuvuodesta 2024.

