

# ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA 2024



## ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA

1. Kaupunkistrategia ja asuntopoliittikka
2. Asuntopoliitiikan tavoitteet
3. Asuntopoliitiikan toteuttaminen
  - 3.1 Kasvua tuetaan saavutettavien vuokra-asumismahdollisuuksien avulla
  - 3.2 Asuttamisessa keskitytään eri ryhmien tarpeeseen ja kysyntään
  - 3.3 Kaavoitus- ja tonttipoliitiikalla kehitetään Kuusamon alueen rakentamista
  - 3.4 Erityisryhmien asumista edistetään





# 1. Kaupunkistrategia ja asuntopolitiikka

Kuusamon kaupungin arvoperustana toimii rakkaus lähimmäiseen ja luontoon. Kuusamossa eletään kestävästi ja sopusoinnussa luonnon kanssa, joka tarjoaa hyvinvointia sukupolvelta toiselle. Kuusamon tavoitteena on olla perheille paras.

Kuusamon tavoitteena on pitää koko Kuusamon alue asutettuna ja kaupunki edesauttaa ja tukee tätä pyrkimystä. Nuoret pyritään pitämään Kuusamossa ylläpitämällä laajaa palvelutasoa ja kehittämällä uusia sähköisiä palveluita kaupungin alueella. Kaupungin kasvuun pyritään myös houkuttelemalla ulkopuolista työvoimaa alueelle. Kuusamo haluaa tarjota hyvän elämän edellytykset lisäämällä työpaikkojen määrää, tekemällä yhteistyötä korkeakoulujen kanssa sekä monipuolistamalla kulttuuripalveluita ja tapahtumia alueella.

Kuusamon tarinan ytimessä on luontokaupunki, joka on aito, kiinnostava ja erottuu edukseen. Kuusamo on turvallinen asuinpaikka ja täällä on tilaa hengittää. Kuusamo toimii myös kestävä matkailun esikuvana. Tulevaisuuden Kuusamossa jokaista kuunnellaan, erilaisuutta arvostetaan ja tavoitteiden mukaisia toimenpiteitä testataan pelkäämättä ja ketterästi. Kuusamoa johdetaan tutkimukseen ja mittaukseen perustuvalla tiedolla ja pitkän aikavälin tavoitteiden suuntaisesti jatkuvasti kehittyen.

Kuusamo on energian ja ruokatuotannon osalta omavarainen ja kaupungin talous pidetään tasapainossa. Kuusamo houkuttelee hankerahoitusta ja investointeja myös alueen ulkopuolelta. Julkisten hankintojen kriteeristöissä huomioidaan bio- ja kiertotalouden sekä kestävä matkailun edistäminen.

Kuusamon kaupungin päivitetty asuntopoliittinen ohjelma on merkittävä osa Kuusamon kaupunkistrategiaa ja yhdessä muiden strategisten ohjelmien kanssa ne vahvistavat Kuusamon veto-, pito- ja lumovoimaa. Ohjelman tarkoituksena on ensisijaisesti toimia viranomaistyön ohjenuorana, mutta myös samalla toimia tahtolupauksena kuntalaisille. Keskeisimmät tilastot päivitetään ja raportoidaan kaupunginhallitukselle vuosittain.

Kuusamon strategiset tavoitteet:

**Kasvava**  
**Viihdyttävä**  
**Kuuluisa**  
**Omavarainen**



## 2. Asuntopolitiikan tavoitteet

Kuusamon asuntopoliittinen visio on rakentaa kasvua tavoitteleva kaupunki, jossa on hyvä elää, työskennellä ja yrittää. Asumisen vetovoima varmistetaan alkaen sosiaalisesta asuinrakentamisesta aina houkutteleviin ranta- ja vaaramaiseman tontteihin sekä saavutettavaan pienten asutokuntien asumiseen ja muuttajien ensiasuntoina toimivaan vuokra-asumiseen.

Kasvua tuetaan saavutettavien vuokra-asumismahdollisuuksien avulla

Asuttamisessa keskitytään eri ryhmien tarpeeseen ja kysyntään

Kaavoitus- ja tonttipolitiikalla kehitetään Kuusamon alueen rakentamista

Eriyisryhmien asumista edistetään

## 3. Asuntopolitiikan toteuttaminen

### 3.1. Kasvua tuetaan saavutettavien vuokra-asumismahdollisuuksien avulla

Kuusamon luonto on vetovoimabrändi suomalaisille. Lisäämällä suomalaisten miellelyhtymiä etätyömahdollisuuksista ja digitaalisesta työstä Kuusamossa saadaan aikaan merkittävin vetovoimaparannus, myös asuntopolitiikan avulla.

Asuntopolitiikan saavutettavuus tarkoittaa ikäihmisten ja uusien autottomuutta suosivien ikäpolvien huomioimista asuntopolitiikassa – se tarkoittaa kävelyetäisyyttä töihin ja palveluihin (tai luotettavaa joukkoliikennettä). Vaikka väestön ikääntymisen haasteet voimistuvat, on myös positiivisia kehityssuuntia havaittavissa maan sisäisessä ja kansainvälisessä muuttoliikkeessä.

Ikääntyminen ja asuntokuntien pieneneminen ovat kaikissa skenaarioissa vahvoja trendejä. Kehityskulut kasvattavat yhden ja kahden hengen saavutettavien asuntojen asumisen tarvetta erityisesti Kuusamon keskustassa. Kuusamon maankäyttö- ja kaavoituspolitiikkaa ohjaa strateginen asuntopolitiittinen ohjelma, jonka tavoitteena on parantaa saavutettavuutta, ottaa huomioon väestön ikääntymisen aiheuttama pienten asuntojen tarve sekä kasvattaa Kuusamon vetovoimaa muuttajakohderyhmissä.

Strategisen asuntopolitiittisen ohjelman tavoitteet:

**Vetovoima**

**Saavutettavuus**

**Väestön ikääntymisen huomioiminen**

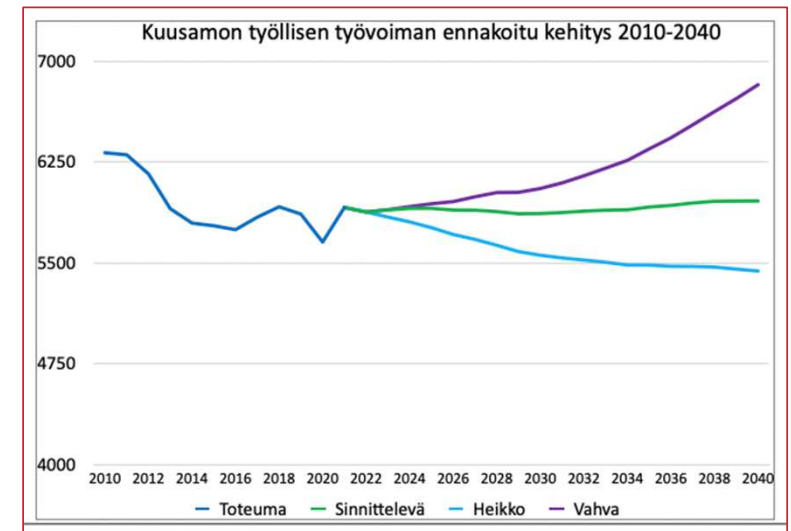
**Pienten asuntojen tarve**



Naturpolioksen vuoden 2022 työvoimatarpeen ennakkoinnin ja arvioinnin mukaan Kuusamo tarvitsee vuosina 2023-2026 yhteensä 1000 uutta työntekijää ja 200 uutta kausityöntekijää. Vaikka tämä ei tarkoita suoraan nettomuutosta työvoiman määrässä, korostaa se tarvetta vetovoimaisille asumisvaihtoehdoille, joista muuttajien vuokra-asuminen on pääsääntöinen ensiasunto Kuusamossa. Asuntopoliittinen ohjelma painottaa fyysisen saavutettavuuden lisäksi tulevaisuuden vaatimukset täyttävää digitaalista infraa ja näkee saavutettavuuspotentiaalin joukkoliikenne-ratkaisuissa erityisesti Rukan ja Kuusamon keskustan välillä sekä kevyen liikenteen kehittämisessä.

Matkailun kasvu Kuusamossa on tuonut mukanaan lyhytaikaisessa vuokrauksessa olevien asuntojen kysynnän. Ellei yhden- ja kahden hengen saavutettavaa asuntotarjontaa lisätä, voi matkailukäytössä olevien asuntojen määrä johtaa syveneeseen asuntopulaan ja sitä kautta voimistuviin työvoiman saatavuuden ongelmiin talouskasvun oloissa - talouskasvua haitaten. Rukan seudun kausityöntekijöiden asuntopulan ja monipaikkaisen työntekijäkohderyhmän asumismahdollisuuksien lisääminen saavutettavan matkan päässä Rukan kylästä voidaan ratkaista myös hakemalla uudentyyppejä, maankäytöllisesti tehokkaita ratkaisuja, esimerkiksi kaupungin ja Naturpolioksen innovoimaa tuloasuntokonseptia edelleen kehittämällä tai ottamalla mallia Vuokatin joukkoliikenneratkaisusta.

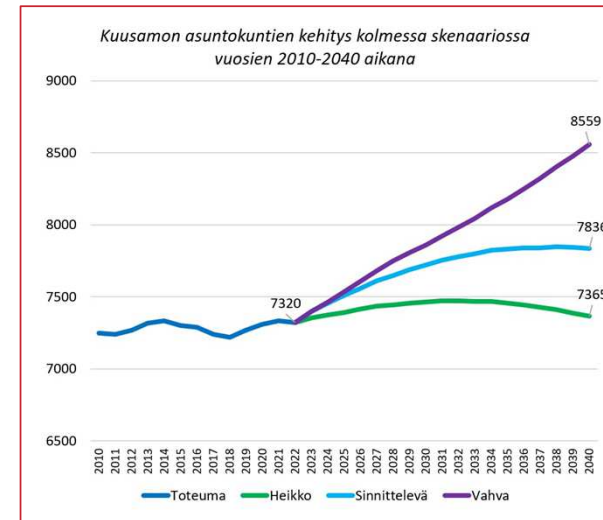
Rukan alueelle on kaavoitettu uusia asuinalueita, mutta saavutettavista yhden ja kahden hengen asunnoista on pula. Kuusamon kaupungin MDI:tä tilaama ennakointimalli ei tunnista Rukan seudun potentiaalista väestömäärän kasvua tulevaisuudessa ennakointimenetelmänsä johdosta. MDI on projisoinut menneisyyden trendeistä tulevaisuuteen skenaarioita, joiden oletukset kantavat menneisyyden ongelmaa, jotka ovat näkyneet esimerkiksi todellisuutta pienemmäksi tilastoituna väestömääränä Rukan alueella. Asuntopoliittisen ohjelman idea on tasapainottaa ennakoivasti väestökehityksen ja asuntotarpeen suhdetta. Strategisessa ohjelmassa kiinnitetään huomio tekoihin, joilla menneisyyden epäsuotuisat kehityskulut käännetään. Näin Rukan asuntopula korjataan rakentamalla asumisestaan vetovoimainen Rukan seutu, jolla on suotuisa vaikutus paitsi väestökehitykseen, myös verokertymiin.



Kuusamon asuntopoliittinen tilanne on muuttunut vuodesta 2017, kun kaupunki vielä kamppaili poismuuton aallon jatkuessa autioituvan ja saavutettavuudeltaan syrjäisen asutokannan runsauden pulan ohjatesa asuntopoliittista keskustelua. Vuosina 2020 ja 2021 maansisäinen muuttoliike toi kuitenkin Kuusamoon merkittävää nettolisäystä ja työvoimatarpeen kannalta erittäin kaivattuja nuorempia ikäluokkia.

Kuusamon kansainvälistyminen alkoi 2010-luvun puolivälissä. Vuonna 2022 nettomaahanmuutto kohosi 80 henkilöön. Kuusamo poikkeaa verrokeistaan seutukaupungeista, koska muita vahvempi matkailusektori tukee Kuusamon kansainvälistymistä matkailuelinkeinon edesauttamien edullisten sosiokulttuurillisten tekijöiden ansiosta. Kansainvälistyminen auttaa osaltaan vastaamaan työvoiman tarpeeseen. Asuntopoliittisessa ohjelmassa painotetaan sekä maan sisäistä muuttoliikettä että kansainvälistymistä. Siinä keskitytään erityisesti Kuusamon kaupunkiin ja Rukaan sekä niiden väliseen strategiseen käytävään, joka on mahdollista tehdä saavutettavaksi päämäärätietoisien joukkoliikenteen kehittämisen avulla. Ohjelmassa korostetaan monipaikkaisten työntekijöiden ja yrittäjien asumismahdollisuuksia, matkailusektorin kausityövoiman tarpeita sekä saavutettavien pienten asutokuntien ja vuokra-asuntojen merkitystä.

Kuusamon asutokuntien määrän odotetaan kasvavan ikääntymisestä ja perheasumisen muutoksista johtuen kaikista heikoimmassakin väestökehitystä menneisyyden trendeistä projisoivissa skenaarioissa aina 2030-luvulle saakka. Kaikissa skenaarioissa kaikilla alueilla asutokuntien määrän suhteellinen kehitys on väestön suhteellista kehitystä vahvempaa. Kaikissa skenaarioissa myös asutokuntien keskikoko pienenee yhden henkilön asutokuntien kasvun seurauksena.



## 3.2 Asuttamisessa keskitytään eri ryhmien tarpeeseen ja kysyntään

Kuluvan vuosikymmenen aikana konsernissa selvitetään erityisryhmien asunnontarpeita. Erityisryhmät ovat opiskelijat, nuoret sekä ARA:n määritelmän mukaiset erityisryhmät. Selvitystyössä mukana toimii kaupungin omistama KOY Kuusamon Vuokratalot. Selvitystyö pyritään yhdistämään muihin hankkeisiin, esimerkiksi Kuusamon kampuksen suunnittelun yhteyteen.

Vuokratalot pyrkii vastaamaan asuntojen kysyntään määrällisesti sekä sijainnin että koon puolesta. Tulevaisuudessa kysyntä painottuu pieniin asuntoihin palveluiden läheisyydessä. Asuntojen suunnittelussa on hyvä huomioida huoneistojen muunneltavuus.

Kuusamon Vuokratalojen, kuten muidenkin asuntoja rakennuttavien toimintaa tuetaan varmistamalla riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta. Kuusamon Vuokratalojen (konserniyhtiö) toimintaa voidaan tukea tapauskohtaisen tarveharkinnan perusteella muutoinkin.



*Luonnoskuva Kitkantie 17 rakentuvasta hirsikerrostalosta*



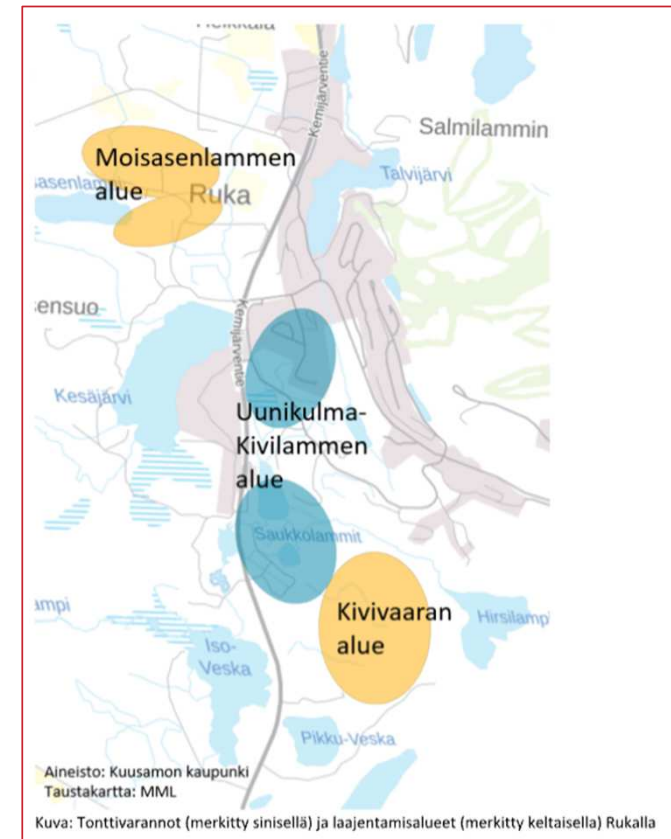
### 3.3 Kaavoitus- ja tonttipolitiikalla kehitetään Kuusamon alueen rakentamista

Kuusamon kaupungin maankäyttöpolitiikkaa ohjaavat kaupungin strategia, siitä johdetut ohjelmat ja eri kaavatasot sekä valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Tontti- ja kaavoituspolitiikkaa harjoitetaan kaupungin maankäyttöpoliittisen ohjelman mukaisesti. Pitkällä tähtäimellä kehitetään Rukan ja Kuusamon kirkonkylän välistä kokonaisuutta. Alueella on hyvät liikenneyhteydet, palvelut, reitistöt sekä vesihuolto.

Keskeisimmät kaavahankkeet keskittyvät saavutettavuudeltaan edullisille alueille, joille on kysyntää ja joita kaupunki haluaa kehittää. Rukan yleiskaavassa varataan uudet loma- ja pysyvän asumisen alueet Rukalle ja vastaavasti kirkonkylän osayleiskaavassa linjataan mahdollisia pysyvän asumisen laajentumisalueita. Tarkempi suunnittelu tutkitaan asemakaavoituksella.

Olemassa olevissa kaavoissa suuri osa tonttivarannosta on yksityisten omistuksessa. Haja-asutusalueiden elinvoimaisiin kyliin voidaan laatia erillisiä kyläsuunnitelmia. Kylien Kuusamoa vahvistetaan kyläalueita kehittämällä. Yksittäisissä hankkeissa voidaan myöntää poikkeamisia ja suunnittelutarveratkaisuja, mikäli luvan myöntämisen edellytykset täyttyvät. Viime vuosina on ranta-asemakaavoja muutettu osittain pysyvän asumisen käyttöön ja uusia asemakaavamuutoksia on jatkuvasti vireillä.

Kaupungin omistuksessa on tonttivarantoa lähitulevaisuuden tarpeisiin Rukalla Uunikulma-/ Kivilammen alueilla. Asemakaavan laajentamista Kivivaaran alueelle on syytä jatkaa.



Kirkonkylän osalta tonttivarantoa on tällä hetkellä Maikun alueella sekä jatkossa Pappilan peltojen alueilla kaavoituksen valmistuttua. Lisäksi keskustan asemakaava-alue uudistuu hiljalleen vanhan rakennuskannan korvaavalla uudisrakentamisella.

Rivi- ja kerrostaloasumisen osalta kysyntää on erityisesti pienille asunnoille, yksioille ja pienille kaksioille lyhyellä etäisyydellä palveluista.

Kuusamon kaupungin tonttien luovutusperiaatteet on määritelty maankäyttöpoliittisessa ohjelmassa, joka laaditaan valtuustokausittain.

Raakamaata pyritään hankkimaan pitkän tähtäimen tarpeisiin mahdollisilta asemakaavoituksen laajentumissuunnilta. Mahdollisia laajentumissuuntia voivat olla mm. Kirkonkylässä Rajan, Maikun, Heliharjun ja Nissinjokimutkan alueet sekä Rukalla Kivivaaran alue ja VT 5:n länsipuolinen alue.



## 3.4 Erityisryhmien asumista edistetään

### Erityisryhmien asumisen periaatteet

ARA myöntää erityisryhmien asunto-olosuhteiden parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseen soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa.

Erityisryhmien asumisen tarpeen ovat hyvin moninaisia, jonka vuoksi tarvitaan myös monenlaisia asumisratkaisuja. Kaupungin ja hyvinvointialueen välinen yhteistyö kaiken ikäisten asuinolosuhteiden kehittämiseksi on tärkeää. Esteettömyyden huomioiminen kaupungin kaikessa toiminnassa on merkittävää.

### Asunnottomuus

Asunnottomuuden ennaltaehkäisemisessä keskeisintä on yleisen asuntopolitiikan toimivuus, jolla mahdollistetaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuus ja täten myös asumisessaan erityistä tukea tarvitsevat henkilöt voivat asua pääsääntöisesti tavanomaisessa asuntokannassa riittävän tuen turvin. Tällöin vältetään erityisryhmien asumisen keskittymien syntymiseltä ja usein myös kustannuksiltaan merkittävilä erityisratkaisuilta.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue järjestää asunnottomien palveluohjausta alueellisesti, tilapäinen ympärivuorokautinen tilapäismajoitus järjestetään Oulussa Kenttätien palvelukeskuksessa, jossa voidaan tehdä lisäksi suunnitelma; asunnon hakuprosessiin ja asunnosta huolehtimiseen, toimeentulotuen hankkimiseen ja talouden hallintaan, päihteettömyyteen tai päihteiden käytön hallintaan, asiointeihin sekä mielekkääseen arkeen. Kuusamossa yleistä asumisneuvontaa tulee järjestämään Kuusamon Vuokratalot.

ARA:n kohderyhmänä ovat:

**Ikääntyneet**

**Kehitysvammaiset**

**Vaikeavammaiset**

**Mielenterveyskuntoutujat**

**Päihdekuntoutujat**

**Asunnottomat**

**Autismikirjon henkilöt**

**Erityistä tukea tarvitsevat nuoret**

**Opiskelijat**

A person with short blonde hair, wearing a grey patterned sweater and blue pants, is sitting on a rocky ledge overlooking a vast forested valley at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm orange glow over the scene. The sky is filled with soft, golden light. The person is looking towards the right, where the sun is setting.

**KUUSAMO**  
KUUSAMON KAUPUNKI

[WWW.KUUSAMO.FI](http://WWW.KUUSAMO.FI)

*Kuva: Ruka-Kuusamo Matkailu ry*