



Finnish
Consulting
Group



LAPIN LIITTO



Selvitys ja kehittämissuunnitelma asumisen ja asuntotuotannon nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista Lapissa

Muonion kunta

Tarja Outila, Janne Antikainen, Sini-Maaria Ahtinen, Johannes Jutila, Mari Lahti, Vera Hirvonen, Anssi Kumpula

11.12.2023

P48776

Sisällys

Selvitys ja kehittämissuunnitelma asumisen ja asuntotuotannon nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista Lapissa	8
1 Johdanto	8
2 Asumisen rahoitus	10
2.1 ARA-rahoitus	10
2.2 Kelan asumistuki.....	15
2.3 Pankkien tarjoamat rahoituspalvelut	17
3 Asumiseen vaikuttava keskeinen lainsäädäntö	20
3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	20
3.2 Rakentamislaki	28
3.3 Kotikuntalaki.....	29
4 Vuorovaikutus hankkeen aikana.....	34
4.1 Työpajat.....	34
4.1.1 Ensimmäinen työpaja.....	34
4.1.2 Toinen työpaja	56
4.2 Kyselyt	57
4.2.1 Asukaskysely	57
4.2.2 Kysely rakennusliikkeille, rakennuttajille, kiinteistönvälitysyrityksille ja vuokravälittäjille	92
4.3 Haastattelut.....	114
5 Hankkeessa mukana olevien kuntien tilannekuva	115
5.1 Keskeisimmät asumisen ja asuntotuotannon yleiset haasteet.....	115
5.2 Asuntotuotantotilanteeseen vaikuttavat tekijät.....	115
5.3 Huomioon otettavat kansalliset ilmiöt.....	115
5.4 Kuntakohtaiset tilannekuvat	115
5.4.1 Taajama-aste.....	115
5.4.2 Veroprosentit	116

5.4.3	Kuntien pinta-alat	117
5.4.4	Maapolitiikka ja investoinnit.....	117
5.4.4.1	Maapoliittiset ohjelmat	117
5.4.4.2	Investointiohjelmat.....	118
5.4.5	Maankäyttö ja kaavoitus.....	119
5.4.5.1	Maakuntakaava	119
5.4.5.2	Yleiskaavat	127
5.4.5.3	Asemakaavat.....	135
5.4.6	Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset.....	141
5.4.6.1	Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset.....	142
5.4.7	Rakennusluvat hankekunnissa	169
5.4.8	Asuntotarjonta	170
5.4.9	Asuntokanta tarkasteltavissa kunnissa	170
5.4.10	Asuntotuotanto.....	174
5.4.11	Väestö	178
5.4.11.1	Väestöntiheys	178
5.4.11.2	Väestörakenne tarkasteltavilla alueilla	178
5.4.11.3	Väestönkehityksen osatekijät.....	179
5.4.11.4	Ikäryhmittäinen väestönkehitys	180
5.4.11.5	Vieraskielinen väestö.....	181
5.4.11.6	Muuttoliike	182
5.4.11.7	Tulomuutto iän, koulutusasteen ja toiminnallisen aseman mukaan	182
5.4.12	Asuntokaupat.....	184
5.4.13	Vuokra-asunnot.....	188
5.4.14	Laajakaistasaatavuus.....	190
5.4.15	Muut verkot: 4 g ja 5 g verkko	192
5.4.16	Työllistävät toimialat.....	196
5.4.17	Innovatiiviset asumisratkaisut	197
5.4.17.1	Koerakentamishanke STYGA.....	197
5.4.17.2	Yhteisasuminen.....	206

5.4.17.3	Yhteisöasuminen	207
5.4.17.4	Huoneistohotellit	211
5.4.17.5	Olemassa olevan rakennuskannan vuokraus	211
6	Tietokortit	212
6.1	Yhteiset tietokortit	212
6.1.1	Asukkaat ja asumistoiveet	212
6.1.2	Innovatiiviset asumisratkaisut	215
6.1.3	Rahoitusmahdollisuudet ja markkinointi	217
6.2	Kuntakohtaiset tietokortit	220
7	Työkalupakit	222
7.1	Sisäisen kehittämistyön työkalupakki	222
7.1.1	Kaavoitus	222
7.1.2	Tonttitarjonta	224
7.1.3	Maapolitiikka	225
7.1.4	Asuntopolitiikka	226
7.1.5	Investoinnit	226
7.1.6	Päätöksenteko	226
7.2	Vaikuttamistyön työkalupakki	226
7.2.1	Purettavat esteet, säädökset, muutostarve	226
7.2.2	Vaikuttamisen keinot ja tulokulmat	230
8	Kehittämissuunnitelma – Lapin kuntien yhteinen tiekartta	231
8.1	Keskeiset toimenpide-ehdotukset	231
8.2	Toimenpiteiden vaikutukset	233
	Tiivistelmä	235
	Liitteet	236

Liitteet

Liite 1: [Kirjoita liitteen nimi]	237
Liite 2: [Kirjoita liitteen nimi]	238
Liite 3: [Kirjoita liitteen nimi]	239

Liite 4: [Kirjoita liitteen nimi]	240
Liite 5: [Kirjoita liitteen nimi]	241

Kuvaluettelo

Kuva 1. [Kirjoita kuvateksti]	Error! Bookmark not defined.
Kuva 2. [Kirjoita kuvateksti]	Error! Bookmark not defined.
Kuva 3. [Kirjoita kuvateksti]	Error! Bookmark not defined.
Kuva 4. [Kirjoita kuvateksti]	Error! Bookmark not defined.

*FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on laatinut tämän raportin FCG:n asiakkaan ("Asiakas") toimeksianton ja ohjeiden mukaisesti. Tämä raportti on laadittu FCG:n ja Asiakkaan välisen sopimuksen ehtojen mukaisesti. **FCG ei ole vastuussa tästä raportista tai sen käytöstä suhteessa mihinkään muuhun tahoon kuin Asiakkaaseen.***

Tämä raportti voi perustua kokonaan tai osaksi kolmansien osapuolten FCG:lle antamiin tietoihin tai julkisiin lähteisiin ja näin ollen tietoihin, joihin FCG:llä ei ole ollut vaikutusmahdollisuuksia. FCG toteaa nimenomaisesti, ettei sillä ole vastuuta sille annettujen virheellisten tai puutteellisten tietojen perusteella.

Kaikki oikeudet (mukaan lukien tekijänoikeudet) tähän raporttiin kuuluvat FCG:lle, tai Asiakkaalle, mikäli niin on sovittu FCG:n ja Asiakkaan välillä. Tätä raporttia tai sen osaa ei saa muokata tai käyttää uudelleen toiseen tarkoitukseen ilman FCG:n kirjallista lupaa.

Lyhenteet ja käsitteet

[Kirjoita asiakirjan teksti]

Selvitys ja kehittämissuunnitelma asumisen ja asuntotuotannon nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista Lapissa

1 Johdanto

Muonion kunta on saanut myönteisen rahoituspäätöksen Lapin liitolta (AKKE) Asumisen ja asuntotuotannon mahdollisuuksien kehittämisen esiselvityshankkeeseen. Hanke on toteutettu yhdessä Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen kuntien kanssa. Hanke on valmistunut 31.10.2023.

Hankkeen tavoitteena kokonaisuudessaan on ollut löytää kestäviä ratkaisuja asumisen ja asuntotuotannon haasteiden ratkaisemiseksi taloudellisesta, ekologisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta käsin Lapin asuntopulasta kärsivissä kunnissa, erityisesti osaavan työvoiman saatavuuden kannalta. Hankkeessa on tehty selvityksiä, rakennettu tilannekuvaa, laadittu toimenpide-ehdotuksia, tiivistetty kiinnostavaa tietoa ja mallinnettu tiekarttaa yhteisen haasteen ratkaisemisen tueksi. Loppuraportti toimii kuntien keskustelu- ja vuorovaikutus-alustana ratkaisumallien pohtimiseen ja ymmärryksen lisäämiseen teeman ympärillä sekä edistää uusien kuntien välisten yhteistyökuvioiden syntymistä asumisen haasteen ratkaisemiseksi.

Työ koostuu neljästä kokonaisuudesta: 1) tilannekuva, 2) tietokortit, 3) työkalupakit ja 4) kehittämissuunnitelma.

Tilannekuva

Tilannekuva on laadittu selvittämällä hankkeessa mukana olevien kuntien asumisen haasteita sekä tarpeita. Näiden pohjalta on laadittu tilannekuva ja esiselvitys.

Pääpaino hankkeessa on yhteisessä tilannekuvassa, mutta selvitystyötä on tehty osittain kuntakohtaisesti: kunnille on koostettu myös tiivistelmä kuntakohtaisesta tilannekuvasta. Tilannekuvan laatimisen menetelminä on käytetty toimijoille ja keskeisille sidosryhmille suunnattua työpajaa (2 kpl), kyselyjä (2 kpl) ja haastatteluja (N kpl).

Tilannekuvan laatimisessa ja toimenpiteissä teemaa on tarkasteltu keskeisten kohde- ja sidosryhmien näkökulmasta, joita ovat mm. kunnat, rahoittajat, lainsäätäjät, päätöksentekijät, aluekehittäjät, yritykset ja elinkeinoelämän edustajat, asukkaat, potentiaaliset alueelle muuttajat (erit. työikäinen väestö) jne.

Tietokortit

Teemaan liittyvä oleellinen tietoon koottu infograafeiksi/tietokorteiksi. Tietokortit on laadittu sekä sähköisessä muodossa että painatettavassa muodossa hyödynnettäviksi.

Tietokorttien/infograafien sisällöt perustuvat tilannekuvasta saatuun tietoon. Tietokortteja on laadittu kymmenen (10), joista jokaiselle kunnalle (7) kohdistuu yksi oma tietokortti ja loput (3) ovat alueen yhteisiä.

Työkalupakit

Hankkeessa on laadittu kolme työkalupakkia asumisen ja asuntotuotannon edistämiseksi Lapissa:

- a. sisäisen kehittämistyön työkalupakki
- b. vaikuttamistyön työkalupakki
- c. sijoittajien/rahoittajien houkuttelemisen työkalupakki

Kehittämissuunnitelma

Hankkeessa on laadittu Lapin kuntien yhteinen kehittämissuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään keskeiset toimenpiteet ja toimenpide-ehdotukset sekä vaikutukset asumisen mahdollisuuksien edistämiseksi Lapissa.

2 Asumisen rahoitus

2.1 ARA-rahoitus

Ara myöntää seuraavia avustuksia ja lainoja:

1. Lyhytaikainen korkotukilaina

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vuokratalon uudisrakentamista varten myönnetty rakentamislaina. Uudisrakentamiseksi katsotaan myös muun kuin asuinrakennuksen (esimerkiksi toimistorakennus) käyttötarkoituksen muuttaminen vuokra-asuinkäyttöön.

Lyhytaikaisella korkotuella toteutettava asuntotuotanto kohdistetaan suurimpiin, nopeimmin kasvaviin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Toteutettava tuotanto on elinkaaritaloudeltaan edullista ja energiaa säästävää.

Tämän lisäksi toteutettava asuntotuotanto:

- on nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävää, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa täydennysrakentamista*
- sijoittuu vain alueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen pitkäaikaista tarvetta*
- rakennetaan kasvu-alueille, joilla asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää.*

Korkotuen kesto on 10 vuotta, mutta ARA voi hakemuksesta pidentää lainan aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa. Korkotukilainan suuruus on vähintään 80 % ja enintään 95 % kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista.

(https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Lyhytaikainen_korkotukilaina_vuokrataloille)

2. Erityisryhmien investointiavustus

ARA myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Avustuksella tuetaan seuraavien ryhmien asuntotuotantoa:

- Ikääntyneet*
- Kehitysvammaiset*
- Vaikeavammaiset*
- Mielenterveyskuntoutujat*
- Päihdekuntoutujat*
- Asunnottomat*
- Autismikirjon henkilöt*

- *Erityistä tukea tarvitsevat nuoret*
 - *Opiskelijat*
- (https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Erityisryhmien_investointiavustus)

3. Korjausavustukset

ARA myöntää korjausavustuksia henkilöasiakkaille ja asuinrakennuksen omistaville yhteisöille.

Seuraavana lista ARasta haettavista avustuksista kohderyhmäkohtaisesti.

- Avustukset henkilöasiakkaille:
 - Avustus iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaamiseen (korjausavustus)
 - Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun
 - Energia-avustus
 - Avustukset taloyhtiöille (asunto-osakeyhtiöt, vuokratotaloyhteisöt jne.)
 - Hissiavustus (eli avustus uuden hissin jälkiasentamiseen)
 - Esteettömyysavustus (eli avustus liikkumisesteiden poistamiseen)
 - Energia-avustus
 - Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun
 - Sähköautojen latausinfra-avustus (eli avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen)
- (<https://www.ara.fi/korjausavustukset>)

4. Energia-avustukset

ARA myöntää energia-avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin vuosina 2020–2023. Avustusta voivat hakea asuinrakennuksen omistavat henkilöt, taloyhtiöt ja ARA-yhteisöt.

(https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Energiaavustus)

5. Avustus sähköautojen latausinfra rakentamiseen

ARA myöntää avustuksia asuinrakennuksen omistaville yhteisöille sähköautojen latauspisteiden edellyttämien kiinteistöjen sähköjärjestelmien muutoksiin. Avustusta voidaan myöntää myös pysäköintiyhtiöille, jos ne toteuttavat asemakaavassa määritellyä asukaspysäköintiä omakustannusperiaatteella ja avustuksella toteutettava latausinfra on tarkoitettu asukaspysäköinnin käyttöön.

Avustuksella parannetaan sähköautojen latausmahdollisuuksia asuinrakennusten yhteydessä ja siten edistetään sähköautokannan kasvua kansallisen ilmasto- ja energiastrategian tavoitteiden mukaisesti.

(https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Sahkoautojen_latausinfraavustus)

6. Asumisneuvonta-avustus 2023–2027

Asumisneuvonta-avustus vuodelle 2024

Orpon hallitusohjelmassa asumisneuvontaan esitetään 2 M € määrärahaa vuodelle 2024. ARA ottaa asumisneuvonta-avustusta myöntäessä huomioon kunnan tarpeen asumisneuvonnalle sekä asunnottomien ja vireille tulleiden häättöjen määrän. Vuonna 2024 avustuksen maksimiprosentti kunnille on 60 %. Lopullinen avustusprosentti määräytyy hakemusmäärän ja keskinäisen vertailun perusteella. Vuoden 2024 avustushaku avautuu marraskuussa 2023. ARA päivittää syksyn aikana hakuohjeet verkkosivuilleen.

Avustuksella halutaan kannustaa kuntia ulottamaan asumisneuvonnan kaikille kuntalaisille, siis myös yksityisissä vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa asuville. Tavoitteena on vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häättöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen. Avustusta voidaan myöntää olemassa olevan palvelun jatkamiseen, tai asumisneuvontapalvelun käynnistämiseen, kehittämiseen tai laajentamiseen.

Asumisneuvontapalvelu voi sisältää:

- vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasunnoissa asuvien asumisen ohjaukseen ja neuvontaan
- asumiseen liittyvään talousneuvontaan
- vuokranmaksun, vuokravelkatilanteen ja taloudenhallinnan ongelmien selvittelyyn sekä vuokranmaksun seurantaan
- palveluohjaukseen ja palveluverkoston kanssa tehtävään yhteistyöhön
- vuokravelka ja asunnonhakuryhmien järjestämiseen
- talousneuvolatyöhön
- asumisen häiriöiden, asunnon huonoon hoitoon ja naapurustoriitojen selvittelyyn
- yleiseen asumisen ohjaukseen
- asunnonhakuun ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn liittyvään ohjaukseen.

Kuka voi hakea?

Avustusta voivat hakea kunnat tai useamman kunnan ryhmät. Kunta voi myös sopia ARA:n kanssa, että kunta huolehtii tehtävästä yhden tai useamman kunnan puolesta.

Kunta vastaa palvelun järjestämisestä, mutta palvelua voivat tuottaa kunnan alueella muutkin toimijat. Kunta voi käyttää avustusta asumisneuvontapalvelun hankkimiseen toiselta tai useammalta palveluntuottajalta. Palvelua voivat tuottaa:

- *kunta itse,*
- *kunnalliset ja yleishyödylliset vuokratilayhteisöt,*
- *järjestöt,*
- *hyvinvointialueet,*
- *mahdollisesti muut toimijat.*

(https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Muut_avustukset/Avustus_asumisneuvontatoimintaan)

7. Perusparannuksen lainoitus

ARA myöntää korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannushankkeisiin.

Vuokra- ja asumisoikeustalot

Vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannushankkeet on mahdollista lainoittaa ARA:n myöntämällä korkotukilainalla. Lainaa voi hakea:

- *kunta tai muu julkisyhteisö*
- *ARA:n yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämä yhteisö*
- *edellä mainitun yhteisön tosiasiallisesti omistama osakeyhtiö.*

Lainaa voidaan myöntää yleishyödylliseksi nimetylle yhteisölle sen suorassa omistuksessa olevaa tai yhtiömuodossa toteutettavaa kohdetta varten. Yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön tytäryhtiölle voidaan lainaa myöntää vain suoraan omistukseen tulevalle kohteelle.

Asunto-osakeyhtiötalot

ARA voi hyväksyä asunto-osakeyhtiöille perusparannukseen myönnettävän lainan takauslainaksi.

(https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Perusparannuksen_lainoitus)

8. Uudistuotannon rahoitus

ARA myöntää korkotukilainoja vuokra- tai asumisoikeustalon uudisrakentamiseen ja takauslainoja vuokratulojen rakentamiseen. Valtion tukemaa lainaa voi saada:

- kunta tai muu julkisyhteisö,
- ARAn nimeämä yleishyödyllinen yhteisö,
- edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiallisesti omistama osakeyhtiö.

Yleishyödyllisille yhteisöille laina voidaan myöntää sen suoraan omistukseen tulevaa tai yhtiömuodossa toteutettavaa kohdetta varten. Yleishyödylliseksi nimetyn yhteisön tytäryhtiölle voidaan laina myöntää vain suoraan omistukseen tulevalle kohteelle. Yhteisö voi hakea yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämistä ARAlta.

(https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus)

9. Lyhytaikainen korkotukilaina

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vuokratalon uudisrakentamista varten myönnetty rakentamislaina. Uudisrakentamiseksi katsotaan myös muun kuin asuinrakennuksen (esimerkiksi toimistorakennus) käyttötarkoituksen muuttaminen vuokra-asuinkäyttöön.

Lyhytaikaisella korkotuella toteutettava asuntotuotanto kohdistetaan suurimpiin, nopeimmin kasvaviin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Toteutettava tuotanto on elinkaaritaloudeltaan edullista ja energiaa säästävää.

Tämän lisäksi toteutettava asuntotuotanto:

- on nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävää, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa täydennysrakentamista
- sijoittuu vain alueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen pitkäaikaista tarvetta
- rakennetaan kasvu-alueille, joilla asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää.

Korkotuen kesto on 10 vuotta, mutta ARA voi hakemuksesta pidentää lainan aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa. Korkotukilainan suuruus on vähintään 80 % ja enintään 95 % kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista.

[https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Lyhytaikainen_korkotukilaina_vuokratiloille/Lyhytaikainen_korkotukilaina\(39838\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Lyhytaikainen_korkotukilaina_vuokratiloille/Lyhytaikainen_korkotukilaina(39838))

10. Takausrakentamiset vuokratuotantoyhtiöille

Takausrakentamilla voidaan rakentaa tavallisia vuokratiloja, mutta ei erityisryhmille tarkoitettuja tiloja. Valtio vastaa luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle sellaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen.

Takausrakentamien saajina voivat olla yleensä sellaiset yhteisöt, jotka ovat oikeutettuja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisesti tukiin. Yhteisön ei siis tarvitse olla

ARAN yleishyödylliseksi nimeämä. ARAn tehtävä on harkita, onko hankkeella riittävät edellytykset takauslainalle.

Hyväksymisedellytysten arvioinnissa ARA kiinnittää erityistä huomiota takauslainan hakijan vakavaraisuuteen. Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset lainan takaisin maksamiseen ja vuokratuloimintaan.

ARA voi hyväksyä vuokra-asuntojen uudisrakentamista varten myönnetyn lainan takauslainaksi, jos kohteen sijaintikunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi. Takauslainat hyväksytään eri kunnissa esiintyvän asuntotarpeen mukaan.

Takauslainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä tästä poikkeusta. Laina pitää aina kilpailuttaa.

Jos vuokra-asunnot rakennetaan vuokramaalle, laina voidaan hyväksyä takauslainaksi vain, jos maanvuokrasopimuksessa on kielletty sopimuksen irtisanominen takausaikana ja vuokrakäyttövelvoitteen voimassaoloaikana. Maanvuokraoikeus on voitava siirtää kolmannelle kiinteistön omistajaa kuulematta.

Takauslainan määrä voi olla enintään 95 % kohteeseen sisältyvien vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen rakennuskustannuksista. Rakennuskustannuksiin voidaan sisällyttää myös tontin hankinnasta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Asumista välittömästi palvelevia tiloja voivat olla esimerkiksi varastokomerot, saunatilat, pyykkituvat ja vastaavat tilat. Liiketilat eivät ole asumista palvelevia tiloja.

Hyväksyttävän takauslainan suuruuden päättää ARA.

(https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja _avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Takauslainat_vuokratiloille)

2.2 Kelan asumistuki

Asumistuki

Asumistuki voi olla korkeintaan 80 % asumismenoistasi. Asumistukea ei makseta kaikista asumismenoista, vaan eri asumismuodoille on määritelty hyväksyttävät asumismenot. Tukea voi saada esimerkiksi vuokraan tai vastikkeeseen.

Voit saada asumistukea vuokra-asunnon, asumisoikeusasunnon, omistusasunnon tai osaomistusasunnon asumismenoihin. Asunnon täytyy olla Suomessa ja tarkoitettu vakinaiseen asumiseen.

Asumistukea ei makseta kaikista asumismenoista, vaan eri asumismuodoille on määritelty hyväksyttävät asumismenot. Esimerkiksi vuokra-asunnossa näitä ovat vuokra sekä erikseen maksettavat vesi- ja lämmityskulut. Asunnon koko ei vaikuta tukeen.

Asumismenot

Asumismenoilla on ylärajat eli suurin asumismenojen euromäärä, jonka perusteella voi saada asumistukea. Näitä kutsutaan enimmäisasumismenoiksi. Niihin vaikuttavat

- ruokakunnan aikuisten ja lasten lukumäärä
- asunnon sijaintikunta.

Voit saada asumistukea enintään enimmäisasumismenojen mukaan, vaikka todelliset asumismenosi olisivat suuremmat kuin enimmäisasumismenot. Kunnat on jaettu neljään ryhmään asumisen hinnan mukaan.

Hankekunnat kuuluvat ryhmään **Muut kunnat**

Jos ruokakunnassa on

- 1 henkilö, asumismenoiksi hyväksytään 394 e/kk
- 2 henkilöä, asumismenoiksi hyväksytään 574 e/kk
- 3 henkilöä, asumismenoiksi hyväksytään 734 e/kk
- 4 henkilöä, asumismenoiksi hyväksytään 875 e/kk
- yli 4 henkilöä, asumismenoiksi hyväksytään 875 e/kk + 129 e/kk jokaista lisähenkilöä kohden. Jos ruokakuntaan kuuluu vammainen henkilö, joka tarvitsee apuvälineiden tai hoitajan vuoksi erityisen paljon tilaa, Kela hyväksyy asumismenot yhtä henkilöä suuremman henkilöluvun mukaan.

Ruokakunta

Asumistukea voi saada yksi henkilö tai useamman henkilön ruokakunta. Ruokakuntaan kuuluvat yleensä samassa asunnossa pysyvästi asuvat henkilöt. Asumistuki myönnetään ruokakunnalle yhteisesti. Tuen määrään vaikuttavat ruokakunnan kaikkien jäsenten tulot. Voit kuulua vain yhteen ruokakuntaan kerrallaan. Yksi henkilö hakee tuen koko ruokakunnan puolesta. Erillisiin ruokakuntiin kuuluvat voivat hakea omat asumistuet. Samaan ruokakuntaan kuuluvat aina 1) avio- ja avopuolisot, 2) henkilöt, jotka ovat vuokranneet asunnon yhteisellä vuokrasopimuksella.

Kimppäkämpässä asuvat voivat kuulua joko samaan tai eri ruokakuntaan.

Samaan ruokakuntaan kuuluvat

- kämppäkaverit, joilla on yhteinen vuokrasopimus
- kämppäkaverit, jotka ovat vuokrasopimuksen tai sen liitteen mukaan yhdessä vastuussa koko asunnon vuokrasta.

Eri ruokakuntiin kuuluvat

- kämppäkaverit, joilla on erilliset vuokrasopimukset
- kämppäkaverit, joilla on alivuokrasopimus

Lisäksi eri ruokakuntiin kuulumisen edellytyksenä on, että kämppäkaverit eivät ole vuokrasopimuksen tai sen liitteen mukaan yhdessä vastuussa koko asunnon vuokrasta. Samassa asunnossa asuvat avio- ja avopuolisot, seurustelukumppanit ja lähisukulaiset kuuluvat samaan ruokakuntaan vuokrasopimuksesta riippumatta. Lähisukulaisia ovat vanhemmat, lapset ja isovanhemmat. Samassa asunnossa asuvat sisarukset kuuluvat eri ruokakuntiin, jos heillä on erilliset vuokrasopimukset tai alivuokrasopimus.

Asut väliaikaisesti muualla kuin vakituksessa asunnossa

Kuulut samaan ruokakuntaan vakinaisessa asunnossasi asuvien kanssa, vaikka asuisit tilapäisesti muualla esimerkiksi opiskelun, työn tai ase- tai siviilipalveluksen takia. Poissaoloa pidetään yleensä tilapäisenä, jos se kestää enintään noin 1 vuoden.

Alivuokralainen

Alivuokralainen kuuluu eri ruokakuntaan kuin päävuokralainen tai asunnon omistaja muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Samaan ruokakuntaan kuuluu alivuokralainen, joka on päävuokralaisen tai asunnon omistajan puoliso tai lähisukua. Vanhemmat, lapset ja isovanhemmat ovat lähisukulaisia. Jos saat asumistukea ja otat alivuokralaisen, ilmoita siitä Kelaan.

<https://www.kela.fi/yleinen-asumistuki>

Muutoksia yleiseen asumistukeen

Hallitus esittää, että yleisen asumistuen perusomavastuuosuus kasvaisi 42 prosentista 50 prosenttiin.

Hallitus esittää, että yleisen asumistuen korvausprosentti pienenesi nykyisestä 80 prosentista 70 prosenttiin hyväksytyjen enimmäisasumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta.

Muutoksen jälkeen yleinen asumistuki korvaisi nykyistä pienemmän osan ruokakunnan asumismenoista ja aiempaa suurempi osuus asumismenoista jäisi ruokakunnan itse maksettavaksi.

Muutoksen seurauksena kaikkien asumistukea saavien ruokakuntien asumistuet pienenisivät.

Muutos tulisi voimaan 1.4.2024 alkaen. Ruokakunnan asumistukeen muutos vaikuttaisi, kun ruokakunnan tuki tarkistetaan seuraavan kerran tai kun tukea myönnetään ruokakunnalle, joka ei vielä saa asumistukea.

Hallituksen esitys poistaisi yleisestä asumistuesta 300 euron ansiotulovähennyksen. Hallituksen esitys lakauttaisi yleisen asumistuen omistusasuntoihin.

<https://www.kela.fi/ajankohtaista-henkiloasiakkaat/5734977/hallitus-esittaa-muutoksia-yleiseen-asumistukeen>

2.3 Pankkien tarjoamat rahoituspalvelut

Lappi on asuntorahoittamisen kannalta kiinnostava alue. Lappi on myös kasvava ja kehittyvä rahoituksen alue erityispiirteidensä vuoksi (Johtaja Lauri-Kustaa Pyykönen/ Nordea, webinaari 26.10.2023):

1. Lumi ja talvi:

- 10–15 vuoden päästä Euroopan ainoita ”lumivarmoja alueita”
- Luonto
- ”Yksinäisyys ja rauha”

2. Old is new Gold:

- Varakkaat ikääntyvät turistit / kävijät
- Palveluiden kysynnän kasvu
- Valmius maksaa palveluista

3. Raaka-aineet:

- Mineraalien kasvava kysyntä
- Maaperän raaka-aineet

Lapissa on kolme erityyppistä asuntomarkkinaa (Johtaja Lauri-Kustaa Pyykönen/ Nordea, webinaari 26.10.2023):

1. Rovaniemen alue:

- kaupunki
- tarjontaa
- kysyntää
- ns. ” normaali asuntomarkkina”

2. Tunturikeskukset:

- rajoitettu tarjonta asunnoista
- suuri kysyntä
- loma-asuntoja

3. Muu alueet:

- rajoitettu kysyntä
- hidastunut markkina

Lapin alueella keskimääräinen myönnetty asuntolaina on 106.000 €, kun taas Kittilä, Kolari, Muonio alueella oli 20.10.2023 (Oikotie) myynnissä kolme asuntoa, joiden hintapyynti alle 150.000 €. Loma-asuntoja ja mökkejä oli sen sijaan 32 kpl, joissa hintapyynti oli alle 150 000 €. (Johtaja Lauri-Kustaa Pyykönen/ Nordea, webinaari 26.10.2023).

Pankit tarjoavat asuntolainoja, joiden korko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Viitekorkona käytetään yleisimmin Euribor (Euro interbank offered rate) 12 kk viitekorkoa, mutta myös muita viitekorkoja, kuten Euribor 6 kk ja 3 kk.

Asuntolainan korko muodostuu asiakkaan valitsemasta viitekorosta ja asiakaskohtaisesta marginaalista. Marginaaliin vaikuttavat muun muassa lainan vakuudet, sekä lainanottajan maksukyky ja muu asiakkuus. Asuntolainan koron, marginaalin ja todellisen vuosikoron näet lainatarjouksesta.

Halutessasi voit jakaa lainan kahteen osaan – toisesta maksat kiinteää ja toisesta vaihtuvaa korkoa. Näin hyödyt kiinteän korkojakson tuomasta turvasta ja voit samalla vapaasti lyhentää tai maksaa pois vaihtuvakorkoisen lainasi. Kiinteästä korkojaksosta ei aiheudu ylimääräisiä kuluja, kun lainaan ei tehdä muutoksia. Jos kuitenkin haluat esimerkiksi maksaa kiinteäkorkoisen lainan ennenaikaisesti pois, otathan yhteyttä pankkiisi. Lainan ennenaikainen takaisinmaksu saattaa aiheuttaa kustannuksia, mikäli korkotaso on alentunut.

(<https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat>)

Asuntolainan saamiseksi tarvitaan omarahoitusta ja/tai vakuuksia.

Ensiasunnon ostajalla on oltava vähintään 5 % kauppahinnasta omia säästöjä. Muilla kuin ensiasunnon ostajilla omia säästöjä on oltava 15 % kauppahinnasta. Myönnettävän asuntolainan määrää säätelee viranomaisten määrittämä lainakatto, joka voi olla ensiasunnon ostajalle enintään 95 % ja muilla enintään 85 % lainalle annettavien vakuuksien määrästä. Asunnon arvosta yleensä 75 % huomioidaan lainalle vakuusarvona. Lainamäärän ollessa suurempi kuin 75 % asunnon arvosta, niin silloin tarvitset lisävakuuksia tai omia säästöjä. Jos säästöt tai muut lisävakuudet eivät riitä, voi esimerkiksi ostaa Nordeasta OmaTakauksen.

<https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolaina.html#faq=Usein-kysyttya-asuntolainasta+318457>

Esimerkkilaskelma/ Nordea

Kausityöntekijä NN

Palkka: **2.350 €** (brutto)

Kulut:

- Verot
- Auto
- Kännykkä
- Harrastukset
- Eläminen
- Luottokortti

Maksuvara: **400 €**. Omia säästöjä **15.000 €**.

Laina-aika 25 vuotta, korko 4.6 % (12kk Euribor + marginaali). Asunnon ostossa 15 % omarahoitusosuus (ensiasunnossa 5 %). Mahdollinen asuntolaina ”turvallinen” **80.000 €**, ”enintään” **100.000 €**. Henkilöllä NN on varaa enintään **115.000 €** asuntoon. Mikäli **NN:llä** olisi palvelualalla työskentelevä puolison, olisi heillä on 150.000 € asuntoon.

3 Asumiseen vaikuttava keskeinen lainsäädäntö

3.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) säätelee alueiden käyttöä ja rakentamista (MRL 1 §). Nimike on muutettu L:lla 752/2023, joka tulee voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen Alueidenkäyttölaki. Maankäyttö ja rakennuslaista on erotettu rakentamista koskevat säädökset Rakentamislakiin (751/2023), joka tulee myös voimaan 1. 1. 2025.

Asumista koskevat keskeiset MRL:n säädökset koskevat kaavoitusta ja rakennuslupaan liittyviä säädöksiä. Laissa säädetään myös toimivaltaisista viranomaisista: 1) kunta ja 2) rakennusvalvontaviranomainen.

Kunta (MRL 20 §):

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (21.4.2023/752)

L:lla 752/2023 muutettu 1 momentti tulee voimaan 1.1.2025. Aiempi sanamuoto kuuluu:

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (6.3.2015/204)

Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi.

Asianomainen ministeriö voi erityisestä syystä myöntää määrääjäksi kunnalle poikkeuksen 2 momentissa säädetyn velvoitteen täyttämistä.

Rakentamislain 99 §:ssä tarkoitetun kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa tämän lain noudattamista. Hulevesiä koskevan tämän lain 13 a luvun säännösten noudattamisen valvonnasta säädetään 103 d §:ssä. (21.4.2023/752).

Rakennusvalvontaviranomainen (MRL 21 §):

Rakennusvalvonnan viranomaistehtävistä huolehtii kunnan määräämä lautakunta tai muu monijäseninen toimielin, jona ei kuitenkaan voi toimia kunnanhallitus.

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten kunnassa tulee olla rakennustarkastaja. Jos tehtävien hoitamisen kannalta on tarkoituksenmukaista, kunnilla voi olla yhteinen rakennustarkastaja. Kunta voi myös antaa rakennusvalvontatehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan viranhaltijan hoidettavaksi.

Rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta säädetään tarkemmin asetuksella.

Rakennusvalvontaviranomaisen toimivallan siirtämiseen sovelletaan, mitä kuntalaissa (365/1995) säädetään. Hallintopakkoa ja oikaisuvaatimusta koskevaa asiaa ei kuitenkaan saa siirtää viranhaltijan ratkaistavaksi.

Suomalaisessa maankäytön suunnittelujärjestelmässä kaavoitus perustuu 1) hierarkkiseen ja 2) tarkentuvan suunnittelun periaatteeseen. Hierarkkisessa kaavoitusjärjestelmässä yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisemman kaavan laatimista ja muutosta.

MRL:n mukaisesti yleispiirteisin kaavataso on maakuntakaava (MRL 27 §). Maakuntakaavalla ohjataan seudullista suunnittelua, joka kohdistuu vähintään kahden kunnan alueelle. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaiheittain tai osa-alueittain (MRL 27.2 §). Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 32.1 §). Maakuntakaava tulee laatia niin, että se täyttää MRL 28 §:n mukaiset sisältövaatimukset:

Maakuntakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettava maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa.

Luonnonsuojelulain (9/2023) 15 §:ssä ja 144 §:ssä tarkoitettujen luonnonsuojeluohjelmien ja -päätösten sekä 91 §:ssä tarkoitettua maisemanhoitoaluetta koskevien perustamispäätösten tulee olla ohjeena kaavaa laadittaessa. (5.1.2023/15)

Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

- 1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;*
- 2) alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN;*
- 3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;*
- 4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön;*
- 5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;*
- 6) maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä*
- 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN.*

Kaavaa laadittaessa on myös pidettävä silmällä alueiden käytön taloudellisuutta ja sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Edellä tässä pykälässä mainitut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin maakunta-kaavan tehtävä yleispiirteisenä kaavana edellyttää.

Kunta vastaa yleiskaavan laatimisesta. *Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrätyllä alueella (MRL 35.1 §).*

MRL 44.1 §:n mukaisesti laaditun yleiskaavan nojalla voidaan myöntää rakennuslupa.

MRL 44.1 §

Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena. Määräys ei voi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. Edellytyksenä on lisäksi, että yleiskaava ohjaa riittävästi rakentamista ja muuta maankäyttöä kyseisellä alueella.

Hallituksen esityksessä HE 251/2016 tarkennettiin yleiskaavan käyttämistä rakennuslupan myöntämisen pohjana seuraavasti:

Yksityiskohtaiset perustelut 44 § Yleiskaavan käyttö rakennuslupan perusteena.

Pykälää ehdotetaan muutettavaksi sisällöllisesti siten, että yleiskaavaa olisi mahdollista käyttää nykyistä laajemmin rakennuslupan perusteena. Lisäksi pykälää ehdotetaan muutettavaksi teknisesti siten, että sisällölliset säännökset yleiskaavan käytöstä rakennuslupan perusteena olisivat 1 momentissa ja viittaukset 72 ja 77 a §:ään 2 momentissa.

Pykälässä olevaa rakennuksen määritelmää väljennettäisiin siten, että yleiskaava voisi olla perusteena muunkin kuin enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen rakennuslupan myöntämiselle. Säännös voisi ehdotuksen mukaan koskea omakoti- ja paritalojen lisäksi myös muuta pienimuotoista asuinrakentamista ja myös mittakaavaltaan ja ympäristövaikutuksiltaan maaseudulle soveltuvaa työpaikka- ja palvelurakentamista.

*Pykälästä ehdotetaan myös poistettavaksi rajausta, jonka perusteella yleiskaavaan otettu määräys kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena voi koskea vain kyläaluetta, johon ei kohdistu merkittäviä rakennuspaineita. Rajausta on johtanut siihen, että yleiskaavaa ei ole voitu käyttää rakentamisen suoraan ohjaamiseen sellaisilla kaupunkiseutuihin kuuluvilla asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, joille ei ole tarkoituksenmukaista laatia asemakaavaa. **Alueiden käytön suunnitelmallisuuden edistämiseksi olisi tarkoituksenmukaista sallia yleiskaavan käyttö rakennuslupan myöntämisen perusteena myös näillä alueilla. Rakennuslupan laajempia maankäyttöön ja rakennuspaikan soveltuvuuteen liittyviä edellytyksiä on perustellumpaa tarkastella kaavoituksen yhteydessä kuin yksittäisinä suunnittelutarveratkaisuinä.***

Pykälään ehdotetaan myös lisättäväksi säännös, jonka mukaan määräys kaavan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena ei voisi koskea aluetta, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää

asemakaavan laatimista. Tämä rajaisi esimerkiksi kerrostalorakentamisen, tiiviisti ja tehokkaasti toteutettavat pientaloalueet sekä kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen toteuttamisen kannalta vaikutuksiltaan merkittävemmän työpaikka- ja palvelurakentamisen tämän säännöksen soveltamisen ulkopuolelle. Myös olemassa olevien asemakaava-alueiden laajentaminen edellyttäisi pääsääntöisesti asemakaavan laatimista. Yleiskaavan käyttö rakennusluvan myöntämisen perusteena ei soveltuisi siis jatkossa-kaan mittakaavaltaan ja vaikutuksiltaan kaupunkimaiseen rakentamiseen.

Lisäksi pykälästä ehdotetaan poistettavaksi edellytys siitä, että yleiskaavan määräys sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena on voimassa enintään 10 vuotta. Määräaikaisuus johtui tarpeesta arvioida maankäytössä tapahtuneita muutoksia esimerkiksi rakentamispaineen lisääntymisestä johtuen. Ehdotettu rakentamispaineeseen liittyvän rajauksen poistaminen tekisi tämän säännöksen tarpeettomaksi.

Yleiskaavan nojalla voidaan myöntää lupa rakentamiseen meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ja ranta-alueelle asemakaavalla tai sellaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan nojalla, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (MRL 72.1 §, 72.2 §).

MRL 72.1§, 72.2 ja MRL 72.3§

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Mitä 1 momentissa säädetään, koskee myös ranta-aluetta, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnittelu- ja toteutus on pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.

Mitä 1 ja 2 momentissa säädetään, ei koske:

- 1) maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista;
- 2) maanpuolustuksen tai rajavalvonnan tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 3) merenkulun tarpeisiin tapahtuvaa rakentamista;
- 4) olemassa olevan asuinrakennuksen kanssa samaan pihapiiriin kuuluvan talousrakennuksen rakentamista; eikä
- 5) olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai vähäistä laajentamista

MRL 73.5 §

Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske **ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatalaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista**. Jos hakemus 1 momentin rajoituksesta poikkeamiseen koskee aluetta, jonka omistusoikeus on siirtynyt hakijalle ennen 10 päivää toukokuuta 1996 ja jota koskevan kaavan laatimista ei ole kohtuullisessa ajassa pantu vireille maanomistajasta riippumattomasta syystä, lupaa ei ilman painavaa syytä saa evätä, jos rakennus tulee hakijan henkilökohtaiseen käyttöön ja kunta puoltaa hakemusta eikä rakentaminen vaaranna luonnon tai maiseman arvoja. Mitä tässä momentissa säädetään, ei kuitenkaan koske aluetta, jonka kohdalla on 2 momentin mukainen suunnittelu-tarve.

Rakentaminen ratkaistaan kaavahierarkian tarkimmissa kaavassa asemakaavassa. Kunta laatii asemakaavoja ohjaaman yksityiskohtaista maankäytön suunnittelua. Asemakaava voidaan laatia myös ranta-alueelle tai rantavyöhykkeelle, jolloin puhutaan ranta-asemakaavasta (MRL 73 §), vaikka varsinaisesti kyse on asemakaavan erillisestä muodosta. Ranta-asemakaavalla voidaan kaavoittaa ensisijaisesti loma-asutusta.

MRL 50 § Asemakaavan tarkoitus

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

MRL 73 §: Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. (21.4.2017/230)

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen tehtävänä on valvoa kaavojen noudattamista, huolehtia rakentamista ja muita toimenpiteitä koskevien lupien käsittelemisestä sekä osaltaan valvoa rakennetun ympäristön ja rakennusten kunnossapitoa ja hoitoa siten kuin siitä säädetään (MRA 4 §). Rakennuksen rakentaminen ja käyttötarkoituksen muutos edellyttävät rakennuslupaa (MRL 125 §). Rakennuslupaa myönnettäessä arvioidaan rakennushankkeen asemakaavan mukaisuus (MRL 131.2 §) ja rakennus on pääsääntöisesti myönnettävä, mikäli se on asemakaavan mukainen (135.1 §).

MRL 125 § Rakennuslupa

Rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen.

Muuta kuin edellä säädettyä rakennuksen korjaus- ja muutostyötä varten tarvitaan rakennuslupa, jos työllä ilmeisesti voi olla vaikutusta rakennuksen käyttäjien turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin.

Rakennuslupa tarvitaan myös sellaiseen rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin kohdistuvaan korjaus- ja muutostyöhön, jolla voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen. Rakennuslupaa ei kuitenkaan tarvita, jos kyseessä on rakennus, jonka energiatehokkuutta ei tarvitse 117 g §:n 2 momentin nojalla parantaa. (21.12.2012/958)

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin. ***Lupaa edellyttävänä käyttötarkoituksen muutoksena pidetään muun ohella loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen.*** Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella on katsottava olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupaan voidaan asettaa määräaika.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää rakennuslupaa ja laissa on erityisesti nostettu esille loma-asunnon muutos pysyvään asumiseen. Hallituksen esityksessä (HE 101/1998) käyttötarkoituksen muutosta koskevaa lupamenettelyä perustellaan seuraavasti:

*Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen vaatisi rakennusluvan. **Käyttötarkoituksen muutosta verrattaisiin, kuten nykyisinkin, myönnettyyn rakennuslupaan tai rakennuksen aikaisempaan käyttöön. Lisäksi säädettäisiin, että luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavoituksen toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.*** Rakennuslupaan verrattavasti siten käsiteltäisiin sellaiset muutokset, joilla vaikutetaan ympäristön maankäyttöön tai lisätään rakennuksen käytön riskillisyyttä. Esimerkkeinä ovat liiketilan muutos myyntitilasta ravintolaksi tai teollisuustilan muutos palovaarallisuusluokaltaan vaativammaksi.

Vielä ehdotetaan säädettäväksi, että edellä olevan mukaisena käyttötarkoituksen muutoksena pidettäisiin aina loma-asunnon käytön muuttamista pysyvään asumiseen. Lisäksi vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella olisi katsottava aina olevan edellä tarkoitettua vaikutusta maankäyttöön, jollei aluetta ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutos tällaiseen hankkeeseen edellyttäisi siten rakennuslupaa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksessa huomioitavia seikkoja:

- maankäytölliset syyt
- lomarakennukset ominaisuudet
- kunnallistekniikalle asetetut vaatimukset,
- kuntalain mukaiset velvoitteet palvelujen tuottamisesta

- maanomistajien yhdenvertainen kohtelu
- vaikutukset kunnan maankäyttöön

Muutosta käsiteltäessä tullee huomioida seuraavat säädökset:

- Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017)
- Valtioneuvoston asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla 157/2017

Rakennus voidaan rakentaa myös suunnittelutarveratkaisun (MRL 16 §, MRL 137 §), poikkeamispäätöksen pohjalta (171 §) sekä suoraan rakennusluvalla (MRL 125 §). Rakennus-hanke voidaan ratkaista myös poikkeamispäätöksen perusteella (MRL 171 §).

MRL 16 § Suunnittelutarvealue

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Kunta voi oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tai rakentamislain (751/2023) 17 §:ssä tarkoitetussa rakennusjärjestyksessä (rakennusjärjestys) osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alueen, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräys alueen osoittamisesta suunnittelutarvealueeksi on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (21.4.2023/752).

MRL 136 § Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että:

- 1) rakennuspaikka täyttää 116 §:n vaatimukset;*
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetty sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;*
- 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset;*
- 4) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia; sekä*
- 5) maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.*

Mitä 135 §:n 2 momentissa säädetään, koskee rakentamista myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Mitä 135 §:n 3 momentissa säädetään, koskee rakentamista sellaisella asemakaava-alueen ulkopuolisella alueella, jolla purkaminen on luvanvaraista. (30.12.2008/1129)

MRL 137 § Rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella

Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja*
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.*

(21.4.2017/230)

Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaa kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselimen harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen. Rakennuslupa voidaan 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää myös rakennuksen korjaamiseen tai asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

(21.4.2017/230)

3 momentti on kumottu L:lla 30.12.2008/1129.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten olemassaolon ratkaisee rakennuslupamenettelyn yhteydessä tai erillisessä menettelyssä kunnan päättämä viranomainen.

Rakennuslupaa suunnittelutarvealueelle tai suunnittelutarvealuetta muutoin ratkaistaessa noudatetaan asianosaisten ja viranomaisten kuulemisessa sekä päätöksessä ja siitä ilmoittamisessa soveltuvin osin, mitä 173 ja 174 §:ssä säädetään poikkeamismenettelystä. (11.6.2004/476)

3.2 Rakentamislaki

Rakentamislaki (751/2023) tulee voimaan 1.1.2025. Lakiin on koottu maankäyttö- ja rakentamislaki (MRL) rakentamista koskevat säädökset ja rakentamista koskevia säädöksiä on ajantasaistettu.

Valtioneuvosto kiteyttää rakentamista koskevat tavoitteet seuraavasti: *Rakentamista sujuvoitetaan. Rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus sulautuisivat yhdeksi lupamuodoksi, rakentamisluvaksi. Yksivaiheisessa rakentamislupamenettelyssä harkittaisiin samalla kertaa toteutuvatko sekä rakennuksen sijoittamisen että toteuttamisen edellytykset. Rakentamisen lupakynnys nousisi siten, että jatkossa esimerkiksi alle 30 neliömetrin saunan voi rakentaa ilman rakentamislupaa. Kaiken rakentamisen on myös jatkossa noudatettava kaavassa osoitettua rakennusoikeutta, rakentamismääräyksiä sekä rantarakentamisen säännöksiä.* (www.valtioneuvosto.fi).

Hallituksen esityksessä uudesta rakentamislaki (139/2022) rakentamisen lupajärjestelmään ja lupamenettelyyn vastuuseen on esitetty tiukennuksia. Rakennushanke tarvitsisi mahdollisesti sekä sijoittamisluvan että varsinaisen rakentamisluvan.

*Lupajärjestelmää selkeytettäisiin yhdistämällä rakennuslupa ja toimenpidelupa rakentamisluvaksi. Täsmällisillä, lähinnä koon kautta määritellyillä kriteereillä säädettäisiin kaikissa tilanteissa rakentamislupaa edellyttävät uudet rakennuskohteet. **Asuinrakennus vaatisi aina rakentamisluvan.** Joustava, viime kädessä viranomaisvalvonnan tai yleisen edun tarpeen kautta sisältönsä saava oikeusohje mahdollistaisi myös muilta uusilta rakennuskohteilta edellytettäväksi rakentamisluvan. Kunnalla olisi kuitenkin rakennusjärjestyksessä mahdollisuus vapauttaa näitä muita kuin täsmällisesti määriteltäviä uudiskohteita rakentamisluvasta, jos hanketta voidaan pitää vähäisenä. Korjaamiseen tarvittaisiin tietyissä tilanteissa, kuten rakennuksen tai sen osan olennaista käyttötarkoitusta muutettaessa sekä suojeltua tai arvokasta rakennusta merkittävästi korjattaessa, aina rakentamislupa. Rakentamislupa tarvittaisiin myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuksen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamisen luvanvaraisuuden sääntelyyn jäisi tarvittavassa määrin joustoa, koska korjausrakentaminen on sisällöltään uudisrakentamista vaihtelevampaa ja monimuotoisempaa. **Verrattuna nykyiseen lupakynnys kaiken kaikkiaan nousisi.** Viranomaisen voimavaroja voitaisiin suunnata paremmin yleisen edun kannalta merkityksellisiin hankkeisiin ja luoda näin mahdollisuuksia muun muassa viranomaisen antamaan hyödylliseen neuvontaan ja ennako-ohjaukseen.*

***Rakentamisluvan myöntäminen olisi aina kunnan tehtävä.** Hakijan toiveesta riippuen rakentamisen sijoittamisen edellytykset voitaisiin arvioida erillisellä päätöksellä. **Arviolta valtaosa uudishankkeista luvitettaisiin yhdellä hallintopäätöksellä.** Sijoittamisluvan alueidenkäytöllisen tarkastelun vaihe voisi nopeuttaa hankkeita tilanteissa, joissa kaavoitus ei ole enää ajan tasalla, hanke poikkeaa kaavasta tai alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa. Sijoittamislupa ei kuitenkaan muuttaisi vallitsevaa oikeustilaa siltä osin, milloin hanke edellyttää poikkeamisharkintaa tai kaavan muuttamista.*

3.3 Kotikuntalaki

Kotikuntalaissa (11.3.1994/201) säädetään henkilön kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan sekä ulkomailla vakinaisesti asuvan Suomen kansalaisen väestökirjanpitokunnan määräytymisestä (Kotikuntalaki 1.1 §). Kotikuntalain mukaan määräytynyt kotikunta ja siellä oleva asuinpaikka sekä ulkomailla vakinaisesti asuvan Suomen kansalaisen väestökirjanpitokunta merkitään väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään. Väestötietojärjestelmään merkitään myös henkilön ilmoittama tilapäinen asuinpaikka. (Kotikuntalaki 1.2 §).

Kotikuntalain mukaan henkilön kotikunta määritellään seuraavasti (Kotikuntalaki 2§):

Kotikunta

Henkilön kotikunta on jäljempänä tässä laissa säädettyin poikkeuksin se kunta, jossa hän asuu. Vastasyntyneen lapsen kotikunta on se kunta, jossa hänet synnyttäneellä vanhemmalla on kotikunta lapsen syntyessä. (3.3.2023/302)

Jos henkilöllä on käytössään useampia asuntoja tai jos hänellä ei ole käytössään asuntoa lainkaan, hänen kotikuntansa on se kunta, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys. (25.8.2016/669)

Jos henkilön omaa käsitystä kotikunnastaan ei ole voitu selvittää, hänen kotikuntansa on se kunta, johon hänellä on katsottava olevan kiintein yhteys asumisensa, perhesuhteidensa, toimeentulonsa ja muiden vastaavien seikkojen johdosta.

Asuinpaikasta tulee ilmoittaa Kotikuntalain mukaan seuraavasti (Kotikuntalaki 7 §):

Kun joku muuttaa kotikuntaa tai siellä olevaa asuinpaikkaa, hänen on aikaisintaan kuukautta ennen muuttopäivää ja viimeistään viikon kuluttua muuttopäivästä ilmoitettava siitä Digi- ja väestötietovirastolle. Ilmoituksen voi muuttavan henkilön puolesta tehdä myös hänen mukanaan muuttava perheenjäsenensä. Ilmoitus on tehtävä myös 5 §:n 2 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa sekä, jos joku muuttaa asunnosta ja hänelle ei jää vakinaista asuntoa. Jos henkilö käyttää 3 a §:ssä säädettyä kotikunnan valintaoikeuttaan sellaisessa tilanteessa, jossa hänet on jo aiemmin sijoitettu perhehoitoon, laitoshoidon tai asumispalvelujen avulla järjestettyyn asumiseen toisen kunnan alueelle, henkilön tulee ilmoittaa tästä valintaoikeuden käyttämisestä välittömästi Digi- ja väestötietovirastolle.

Edellä 1 momentissa tarkoitettu henkilö on lisäksi velvollinen antamaan itsestään Digi- ja väestötietovirastolle kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymistä varten tarvittavia lisätietoja.

Henkilön on ilmoitettava myös tilapäinen asuinpaikkansa Digi- ja väestötietovirastolle, jos asuminen kestää yli kolme kuukautta. Tilapäiseen asuinpaikkaan sovelletaan, mitä 1 ja 2 momentissa sekä jäljempänä tässä laissa säädetään kotikunnasta ja siellä olevasta asuinpaikasta.

Velvollisuudesta ilmoittaa henkilö- ja perhesuhdetietoja väestötietojärjestelmään säädetään väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa

Verottaja määrittelee vakituisen asumisen seuraavasti (Vakituinen vai vapaa-ajan asunto - vero.fi):

Asuminen on vakituista silloin, kun olet ilmoittanut rakennuksen tai huoneiston Digi- ja väestötietovirastoon vakituiseksi asunnoksesi. Asumisen tilanne määräytyy vuoden alun tilanteen mukaan.

Kiinteistöveron kannalta sillä ei ole merkitystä, asuuko asunnossa omistaja, hänen perheenjäsenensä, vuokralainen tai työntekijä.

Rakennuksen tai huoneiston ei tarvitse olla asuttu, jotta se voi olla vakituinen asunto. Sen pitää kuitenkin olla pääosin tarkoitettu asumiskäyttöön. Rakennus ei myöskään saa olla muussa kuin asumiskäytössä.

Kotikunta ilmoitetaan Digi- ja väestöviraston väestötietojärjestelmään. Kotikunnan saaneella on yleensä oikeus käyttää kotikunnan tarjoamia palveluja, kuten 1) julkista terveydenhuoltoa tai lasten päivähoitoa, 2) voi saada suomalaisen henkilökortin ja ajokortin, 3) viranomaisten tarjoamia palveluja tai saada rahallisia etuuksia tai tukia. (<https://dvv.fi/kotikunta/pohjoismaat>).

Kotikuntalain uudistus käynnistynyt 13.10.2021. Lakiesitys on lausuntokierroksella 28.8.–20.10.2023.

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi kotikuntalaki, jolla kumottaisiin vuonna 1994 voimaan tullut kotikuntalaki. Lisäksi esityksessä ehdotetaan muutettavaksi väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annettua lakia sekä useita muita lakeja, joissa viitataan henkilön kotikuntaan. Tavoitteet Uudessa kotikuntalaissa säädettäisiin Suomessa vakinaisesti asuvien ihmisten kotikunnan ja siellä olevan asuinpaikan määräytymisestä nykyistä täsmällisemmin. Esityksellä pyritään edistämään sitä, että väestötietojärjestelmään tehtävät ihmisten kotikuntaa ja asuinpaikkaa koskevat merkinnät ovat ajantasaisia ja vastaavat mahdollisimman pitkälti tosiasiallista asumista, jotta muut viranomaiset voivat omassa ratkaisutoiminnassaan luottaa niihin. Uudessa laissa otettaisiin myös huomioon ne muutokset, joita muussa lainsäädännössä, oikeuskäytännössä ja yhteiskunnassa on tapahtunut voimassa olevan lain säätämisen jälkeen. Lisäksi uudessa laissa täsmennettäisiin niitä edellytyksiä, joiden perusteella ulkomaiden kansalaiset voivat saada Suomessa kotikunnan. Laissa olisivat myös säännökset menettelystä, jonka mukaisesti ulkomaalaiselle tehty kotikuntamerkintä voitaisiin poistaa väestötietojärjestelmästä, jos hän ei enää täytä kotikunnan saamiselle asetettuja edellytyksiä. (Lausuntopalvelu.fi).

HE-luonnos uudeksi Kotikuntalaiksi sisältää seuraavia tavoitteita asuinpaikkaan ja kotikuntaa liittyen:

Esiteksen mukaan ihmisten kotikunta määräytyisi uudessa laissa pitkälti voimassa olevaa lakia vastaavasti. Uuteen lakiin otettaisiin säännökset myös väestötietojärjestelmään merkittävän asuinpaikan määräytymisestä, koska se toimii käytännössä perustana henkilön kotikunnan määrittämiselle.

Samalla uudessa laissa vahvistettaisiin lain soveltamiskäytännössä noudatettu linja, jonka mukaan henkilön asuinpaikaksi voidaan merkitä vain rakennus, jossa on väestötietojärjestelmään mukaan asuinhuoneisto tai asuinhuone. Uuden lain mukaan jokaisella toiseen asuinpaikkaan muuttavalla henkilöllä olisi velvollisuus muuttoilmoituksen tekemiseen riippumatta siitä, kuinka kauan asuminen uudessa paikassa kestää. Muuttavan henkilön kotikunta muuttuisi asuinpaikan vaihdosta vastaavasti. Muuttaja voisi kuntien välisissä muutoissa säilyttää aiemman kotikuntansa vain tilanteissa, joissa asuminen toisen kunnan alueella kestää enintään vuoden ja henkilö ilmoittaa nimenomaisesti haluavansa säilyttää aiemman kotikuntansa. Tällöin hänelle tehtäisiin väestötietojärjestelmään enintään vuoden voimassa oleva määräaikaista asuinpaikkaa koskeva merkintä. Muilta osin luovuttaisiin mahdollisuudesta merkitä väestötietojärjestelmään henkilön tilapäinen asuinpaikka. (<https://www.lausuntopalvelu.fi/Fl/Proposal/DownloadProposalAttachment?proposalId=adba118e-9dcc-4146-aad6-533ca2124cd0&attachmentId=20897>)

HE:ssa Kotikuntalaiksi asuinpaikkaa koskeva säädös (HE kotikuntalaiksi 8 §) määritellään seuraavasti:

Asuinpaikan määräytyminen

Henkilön väestötietojärjestelmään merkittävä asuinpaikka on jäljempänä tässä luvussa säädetyin poikkeuksin se rakennus ja siinä oleva huoneisto, jossa hän asuu. Henkilön asuinpaikaksi merkittävässä rakennuksessa on oltava väestötietojärjestelmään merkitty asuinhuoneisto tai asuinhuone.

Vastasyttyneen lapsen asuinpaikka on se rakennus ja huoneisto, jossa hänet synnyttäneellä vanhemmalla on asuinpaikka lapsen syntyessä.

Jos henkilöllä on käytössään useampia asuntoja, hänen asuinpaikkansa on se rakennus ja huoneisto, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää asuinpaikkanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys. Jos henkilön omaa käsitystä asuinpaikastaan ei ole voitu selvittää, hänen asuinpaikkansa on se rakennus ja huoneisto, johon hänellä on kiintein yhteys asumisensa, perhesuhteidensa, toimeentulonsa ja muiden vastaavien seikkojen johdosta.

Digi- ja väestötietoviraston mukaan Väestötietojärjestelmään rekisteröidään tiedot rakennuksista ja huoneistoista. Kiinteistötiedot väestötietojärjestelmään tuodaan suoraan Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä.

Kiinteistötiedot

Kiinteistötiedot tulevat suoraan Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmästä.

Rakennus- ja huoneistotiedot

Väestötietojärjestelmään rekisteröidään tiedot rakennuksista ja huoneistoista. Väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja kutsutaan usein kansainvälisen käytännön mukaisesti **rakennus- ja huoneistorekisteriksi (RHR)**. Rakennustietoja ylläpidetään ja tarkistetaan tiiviissä yhteistyössä kuntien rakennusvalvontaviranomaisten kanssa.

Digi- ja väestötietovirasto antaa väestötietojärjestelmään rekisteröidyille rakennuksille pysyvän rakennustunnuksen (VTJ-PRT) ja huoneistoille pysyvän huoneistotunnuksen (VTJ-PHT). **Tiedot rakennushankkeista saadaan kuntien rakennusvalvontaviranomaisilta.** Digi- ja väestötietovirasto ylläpitää henkilöiden ja huoneistojen välisiä asumiseen liittyviä yhteystietoja. Yhteistyössä kuntien kanssa ylläpidämme erilaisia rakennusten tietojen muutoksia ja korjauksia sekä osoite- ja äänestysaluetietoja. Kiinteistörekisteriviranomaiset, Maanmittauslaitos ja kunnat, vastaavat rakennusten sijoittumisesta oikeille kiinteistöille. Yritys- ja yhteisötunnuksia päivitetään väestötietojärjestelmään säännöllisin väliajoin.

Väestötietojärjestelmään kirjataan Rakennuksista ja rakennushankkeista seuraavat tiedot (<https://dvv.fi/kiinteisto-rakennus-ja-paikkatiedot>):

Kiinteistö- ja rakennustunnus

Rakennuksen osoitteet

Rakennuksen sijaintikoordinaatit

Omistajan nimi

Omistajalaji (esimerkiksi yksityinen henkilö, asunto-osakeyhtiö, kunta tai valtio)

Kaavoitustilanne rakennuslupahetkellä (esimerkiksi asemakaava tai ei kaavaa)

Rakennuspaikan hallintaperuste (omistus tai vuokraus)

Rakennuksen koko (esimerkiksi kerrosala ja tilavuus)

Varusteet (esimerkiksi sähkö, viemäri tai lämmin vesi)

Valmistumispäivä

Käyttötarkoitus (esimerkiksi yhden asunnon talo tai vapaa-ajan asuinrakennus)

Liittymät verkostoihin (esimerkiksi viemäriiliittymä, vesijohto ja sähkö)

Myönnetty rakennusluvat

Rakennus- ja julkisivumateriaali (esimerkiksi puu tai tiili)

Lämmitystapa (esimerkiksi suora sähkölämmitys tai ilmakekuslämmitys)

Polttoaine (esimerkiksi öljy, sähkö, puu tai maalämpö)

Huoneistot

Väestötietojärjestelmään kiinteistöistä kirjataan: 1) Kiinteistötunnus, 2) Rekisteröintipäivä, 3) Omistaja. (<https://dvv.fi/kiinteisto-rakennus-ja-paikkatiedot>):

Rakennuksen tiedot kirjataan rakennus ja huoneistorekisteriin (RHR). Tiedot ovat saatavissa paikkatietona (<https://dvv.fi/kiinteisto-rakennus-ja-paikkatiedot>). Jokaisella rakennuksella on yksilöllinen pysyvä rakennustunnus ja jokaisella huoneistolla pysyvä huoneistotunnus

koko elinkaaren ajan. RHR:n mukaan asuinrakennusten osalta koordinaattitietojen kattavuus on lähes sataprosenttinen, tietojen laatu (tarkkuus) on kuitenkin vaihteleva. DVV:n mukaan väestötietojärjestelmän rakennus- ja huoneistotietoja ei pidetä julkisesti luotettavina tietoina, minkä vuoksi niitä saa käyttää henkilöä koskevassa päätöksenteossa vain, jos hänelle annetaan päätöksenteon yhteydessä nimenomainen selvitys tietojen sisällöstä ja käytöstä (<https://dvv.fi/rakennus-ja-huoneistotiedot-vaestotietojarjestelmassa>).

Rakennusten käyttötarkoitukset kirjataan RHR-rekisteriin seuraavasti:

Julkisen aineiston käyttötarkoitus ilmoitetaan pääosin Tilastokeskuksen (TK:n) luokitukseen(https://www.stat.fi/luokitukset/rakennus/rakennus_1_19940101/) pääluokkien mukaisesti:

A Asuinrakennukset

B Vapaa-ajan asuinrakennukset

C Liikerakennukset

D Toimistorakennukset

E Liikenteen rakennukset

F Hoitoalan rakennukset

G Kokoontumisrakennukset

H Opetusrakennukset

J Teollisuusrakennukset

K Varastorakennukset

M Maatalousrakennukset

N Muut rakennukset (sis. "Palo- ja pelastustoimen rakennukset")

Rakennuksen kaavoitustilanteesta RHR-rekisteriin kirjataan seuraavat tiedot:

1 asemakaava

2 rakennuskaava

3 rantakaava

4 yleiskaava

5 ei kaavaa

4 Vuorovaikutus hankkeen aikana

4.1 Työpajat

Hankkeen aikana on järjestetty kaksi työpajaa keskeisille toimijoille:

Ensimmäinen työpaja pidettiin Teams-etäyhteydellä 15.6.2023. Työpajaan kutsuttiin keskeiset asumiseen, kaavoitukseen ja lupamenettelyyn liittyvät viranhaltijat sekä päättäjät, Lapin liiton edustajat, kunnissa toimivat kiinteistövälittäjät, rakennusliikkeet ja vuokrausta sekä lyhytvuokrausta edustavat toimijat, asukasyhdistysten edustajat, matkailuyritysten ja keskeisten elinkeino- ja palvelusektorin edustajat. Teamsin kautta työpajaan osallistui 21 henkilöä.

Työpajassa käsiteltiin neljää teemaa a) asuinalueet ja asunnot, b) asukkaat, c) säädökset ja rahoitus ja e) tulevaisuuden asumisratkaisut. Aiheeseen perehdyttiin MDI:n kehitysjohtaja Janne Antikaisen johdantoluennon *Lapin aluekehityksen ja asumisen trendit* sekä Screen.io-alustalla toteutetun kyselyn avulla. Raporttiin on koottu johdantoluennossa esitetyt teemat sekä Screen.io-kyselyn tulokset. Screen.io- kysely pidettiin työpajan jälkeen auki 4.7.2023 asti ja linkki jaettiin myös kylien edustajille sekä kuntien päättäjille. Työpajan vastauksia käsitellään kappaleessa 2.1 Työpajat.

Toinen työpaja järjestettiin hybridinä Muoniossa 30.8.2023.

4.1.1 Ensimmäinen työpaja

Hankkeen alussa järjestettiin työpaja, jossa kartoitettiin keskeisten toimijoiden kantaa asuntotilanteesta Lapissa. Ensimmäinen työpaja pidettiin Teams-etäyhteydellä 15.6.2023. Työpajan yhteydessä järjestettiin Screen.io-kysely, johon saatiin 98 viestiä ja kaiken kaikkiaan yhteensä 105 osallistujaa. Screen.io-kysely oli avoinna työpajan jälkeen 5.7.2023 asti ja linkkiä kyselyyn jaettiin kuntien viranhaltijoille, päättäjille ja kyläyhdistyksille.

Minne asuntoja tulisi Lapissa nopeasti rakentaa?

Lapissa asuntoja tulisi rakentaa kunta- ja matkailukeskuksiin, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle/lähelle. Myös uudemmille väljemmille alueille ja vetovoimaisiin kyliin.

Alla eroteltuna kunnittain tulleet vastaukset. + -merkki paikan perässä tarkoittaa, kuinka monta kertaa vastaus tuli = vastausten mukaan asuntoja tulisi rakentaa erityisesti Äkäslompoloon, Ylläsjärvelle ja Sirkkaan.



Kuva 1. Minne asuntoja tulisi rakentaa kunnassasi -kysymyksen vastaukset.

Minne asuntoja tulisi edustamassasi kunnassa ensisijaisesti rakentaa?

- **Muonio:** Kirkonkylä, Muotkavaara, kuntakeskuksille, yhdyskuntarakenteen sisälle. Vetovoimaa myös Oloksella ja Jerisjärven alueella
- **Enontekiö:** Kilpisjärvi, Hetta, Karesuvanto
- **Sodankylä:** Kuntakeskus kylälaakson alue
- **Kolari:** Kuntakeskus (+), matkailukeskus, järvikylät, kirkonkylä (+++), Äkäslompolo (+++++), Ylläsjärvi (+++++), Ylläs (++++), esim. Helukan laajennus
- **Kittilä:** Kirkonkylä (+++++), Kittilän kaivoksen alue, Levin alue (++++), Kittilän kuntakeskus, asukkaat toivovat myös Levin keskustaan, Sirkka (+++++)
- **Rauhala**

Minne asuntoja ei tulisi edustamassasi kunnassa ensisijaisesti rakentaa?

Asuntoja ei tulisi rakentaa haja-asutusalueille/kyliin. Näille alueille ei tulisi suuntautua rakentamista kuntien toimesta vaan tänne ohjautuu omakotirakentaminen. *Olisi järkevä*

kartoittaa kuntakohtaisesti, mitkä alueet vetävät ja pitävät. Voisiko olla esimerkiksi asukaskysely? Kysely uusille asukkaille, muuttopotentialille? (vastaajan kommentti).



Kuva 2. Minne asuntoja ei tulisi edustamassasi kunnassa rakentaa -kysymyksen vastaukset.

Enontekiöllä asuntoja ei tulisi rakentaa muihin kyliin kuin Kilpisjärvelle ja Hettaan pitkien yhteyksien takia. Levi ei tarvitse enempää asuntoja. Myöskään Kolarin kirkonkylä tai Sirkan keskusta eivät tarvitse enempää asuntoja, koska suurin tarve Ylläksellä. Ylläksellä ei tulisi rakentaa maisematien yläosiin, eikä lähelle kansallispuistoja ja soita.

Asuntoja ei tulisi rakentaa kuntakeskuksiin, esim. Kolari, vaan sinne missä työntekijät haluavat asua, kuten Ylläsjärvi ja Äkäslompolo. Muissa Kolarin kylissä ei ole akuuttia asuntopulaa kuin tunturialueella ja kirkonkylällä.

Minkälaisia asuinrakennuksia tulisi ensisijaisesti rakentaa?

Vastaajien mukaan asuinrakennuksista ensisijaisesti tulisi rakentaa rivitaloja ja erillispientaloja. Alueille tulisi myös rakentaa yhteisöllisiä asuntoja, nykyaikaisia soluasuntoja, luhtitaloja, pienkerrostaloja, moduulipientaloja ym. Lisäksi tarvitaan ratkaisuja kausityöntekijöille, liiketilaa/varastotilaa.

11.12.2023

OT

1.4 Minkälaisia asuinrakennuksia tulisi ensisijaisesti rakentaa (voit valita useampia)?

78

Erillispientalo	39
Rivitalo	67
Kerrostalo	31
Loma-asunto	1
Asuntophotelli	8
Muu, mikä	11
157	

Mikä asuntojen hallintamuoto on asuntopulan ratkaisemisen näkökulmasta asukkaalle paras?

Asuntopulan ratkaisemisen näkökulmasta asukkaalle paras asuntojen hallintamuoto oli vastaajien mukaan vuokraaminen. Muita kannatettavia hallintamuuotoja olivat myös mm. OSA- ja ASO-kodit, lyhytvuokraaminen vuokratyövoiman asumiseen ja edullisten soluasuntojen lyhytvuokraaminen sesonkityöntekijöille.

1.5. Mikä asuntojen hallintamuoto on asuntopulan ratkaisemisen näkökulmasta asukkaalle paras (voit valita useampia)? 69

Omistaminen	30
Vuokraaminen	62
Lyhytvuokraaminen	23
Muu	3
118	

Mitä palveluja asuntojen lähellä tulisi ehdottomasti olla?

Vastaajien mukaan palvelut, joita ehdottomasti tulisi olla asuntojen lähellä ovat *kauppa, terveyskeskus, koulu, päiväkotit ja julkinen liikenneyhteys*. Vastauksissa nousi esiin myös inf-
ran osalta hyvät verkkoyhteydet, oma työpaikka, koulukyyti.

Mitkä ammattiryhmät ensisijaisesti tarvitsevat Lapissa asuntoja?

Vastaajien mukaan Lapissa matkailualan työntekijät ovat ammattiryhmä, jotka ensisijaisesti tarvitsevat asuntoja. Lisäksi asuntoja tarvitsevat myös kaivostyöntekijät, metsäteollisuuden työntekijät, terveydenhoitohenkilöt/sote-ala, opiskelijat, tulli/rajavartiolaitoksessa työskentelevät sekä etä- ja sesonkityöntekijät. Myös ikääntyvät ihmiset tarvitsevat laadukkaita vuokra-asuntoja, jotka edistävät yhteisöllisyyttä ja ovat palvelujen läheisyydessä.

Mitkä ammattiryhmät ensisijaisesti tarvitsevat edustamassasi kunnassa asuntoja?

Muoniossa asuntoja tarvitsevat vastaajien mukaan kaikki ammattiryhmät, matkailutyöntekijät, Lappian ja lukion opiskelijat, sivistyspalveluiden henkilöstö, sote- henkilöstö, etätyöntekijät ja opettajat. Sodankylässä matkailuala, kaivostyöntekijät, terveydenhoitohenkilö ovat ensisijaisia asunnontarvitsijoita. Kittilässä asuntoa tarvitaan matkailu- ja kaivosalan, kaupanalan, koulutuksen, päiväkotien ym. työntekijöille. Enontekiössä matkailuala ja hoito- henkilökunta tarvitsevat asuntoja.

Mistä asunnontarvitsijat ensisijaisesti edustamaasi kuntaan tulevat?

Vastaajien mukaan asunnontarvitsijat tulevat pääasiassa eri puolilta Suomea, mutta myös ulkomailta.

Sodankylä: Asuntoa tarvitsevat tulevat Lapin ulkopuolelta.

Muonio: Asunnon tarvitsijoita tulee kaikkialta Suomesta, HKI-Uusimaa, Etelä-Suomesta, myös ulkomailta, Lapista isommista kunnista, kun halutaan rauhallisempaa paikkaa tms. Työssäkäyntialue saattaa olla kohtuullisen laajakin. Lappian opiskelijoita (ennen kaikkea aikuisopiskelijoita) tulee ihan ympäri Suomea.

Kittilä: Asunnon tarvitsijat tulevat pääasiassa pääkaupunkiseudulta, Varsinais-Suomesta, Oulun seudulta ja muualta Pohjois-Pohjanmaalta.

Enontekiö: Ensisijaisesti asuntoa tarvitsevat tulevat Etelä-Suomesta.

Minkä kokoinen asuntokunta erityisesti tarvitsee asuntoa edustamassasi kunnassa?

Vastaajien mukaan Lapissa tarvitaan erityisesti kahden henkilön (lapseton pari) ja yhden henkilön asuntokuntia varten. Sodankylässä ja Enontekiössä tarvitaan asuntoja yhden henkilön asuntokuntien tarpeisiin. Sodankylään tulee paljon yksinasuvia töiden perässä. Muoniossa toivotaan 1–2 hengen asuntoja ja siksi Muoniossa tarvitaan yksiötä ja kaksiota. Vuonna 2023 Muoniossa on ollut tarvetta perheasunnoille ja isoille asunnoille, jopa erillistaloja tarvitaan. Yleisesti ottaen tarvitaan kaikenlaisia asuntoja monipuolisesti. Kittilässä sesonkityöntekijät asuvat yleensä yksin, joten soluasunnot varteenotettava vaihtoehto. Kittilässä asuntoa tarvitsevat myös lapsiperheet (3–5 hlö). Kittilässä korostuvat yksin asuvat ja

perheet, joten ainakin kahden makuuhuoneen asunnoille on tarvetta. Yleisesti tarvitaan monipuolisesti kaikenlaisia asuntoja monille erilaisille asutokunnille, enää ei ole yhtä ryhmää. Lapsiperheillä on tällä hetkellä suurimmat haasteet.

2.4. Minkä kokoinen asutokunta erityisesti tarvitsee asuntoa Lapissa (voit valita useampia)? 65

1 henkilö	48
2 henkilöä (lapseton pari)	51
2 henkilöä (aikuin ja lapsi)	15
3 henkilöä	22
4 henkilöä	33
5 henkilöä	6
6 tai enemmän henkilöä	4
	179

Mikä on kilpailukykyinen vuokra edustamassasi kunnassa?

A. Erillispientalossa

Kysymykseen annettiin 38 vastausta. Kilpailukykyisen vuokran vaihteluväliksi arvioitiin:

N	500 €/kk	600 €/kk	650 €/kk	700 €/kk	800 €/kk	850 €/kk	900 €/kk	950 €/kk	1000 €/kk	1100 €/kk	1200 €/kk	1300 €/kk	1400 €/kk	1500 €/kk	1600 €/kk	1700 €/kk	1800 €/kk
2		Muonio															
2		Enontekiö															
1					Muonio												
1									Ei mainintaa								
2																	
1				Kittilä													
1									Sodankylä								
3																	
2																	
1																	
2																	
2																	
2																	
1																	
2																	
2																	
1																	
1																	
2																	
2																	
1																	
1																	
1																	
1																	
1																	

11.12.2023

OT

"600–800 €/kk, 1000 €/kk on kipuraja"

"Arvioni mukaan nykyinen taso lieenee kutakuinkin n. 800–1300 €/kk"

"Max 1000 €/kk"

"Ylläksen kylissä tällä hetkellä 1000 €/kk vuokralla erillispientalo menee pitkäaikaisvuokralle sekunneissa asuntopulan vuoksi."

"Vuokranantaja voi riistää mitä tahansa, kysyntä ylittää tarjonnan."

Muutoin ilmaistuna:

- 300–400 €/kk per asukas
- 300 – 450 €/kk/ asukas + muut asumisen peruskulut päälle
- 500–800 €/kk/ hlö

B. Rivitalossa

Kysymykseen annettiin 37 vastausta. Kilpailukykyisen vuokran vaihteluväliksi (€/kk) arvioitiin:

N	500 €/kk	600 €/kk	650 €/kk	700 €/kk	750 €/kk	800 €/kk	850 €/kk	900 €/kk	950 €/kk	1000 €/kk	1100 €/kk	1200 €/kk	1300 €/kk	1400 €/kk
2		Muonio												
3		Ei mainintaa												
4														
1														
1														
1														
1														
1														
1														
1														
4														
4														
1														
2														
1														
1														

Kilpailukykyisen vuokran vaihteluväliksi (€/m²) arvioitiin:

N	8 €/m ²	9 €/m ²	10 €/m ²	11 €/m ²	11,5 €/m ²	12 €/m ²	13 €/m ²	14 €/m ²	15 €/m ²	16 €/m ²	17 €/m ²	18 €/m ²	19 €/m ²
3						Muonio							
2				Sodankylä									
1	Enontekiö												
1													
1				Kittilä									
3													
2													
1													

vakituinen asuminen

"Kaikki menee, eli neliöhinta on lähes sama kuin pääkaupunkiseudulla, osittain jopa kovempi..."

"Maksan 987 €/kk vuokraa rivitalokolmiosta Äkäslompolossa ja näitä vastaavia joutuu jonottamaan, joten tämä on todistetusti markkinahinta Äkäslompolossa."

"Kilpailukykyinen olisi 500 € yksiö, 700 € kaksio, 900 € kolmio. Ja nyt tarkoitan reilun kokoisia asuntoja, eikä sellaisia todella kompakteja, jollaisessa itse asun. Toki jos on ihan uusi asunto, niin maksaahan siitä mielellään enemmän kuin vanhasta ja huonokuntoisesta."

C. Kerrostalossa

Kysymykseen annettiin 28 vastausta. Kilpailukykyisen vuokran vaihteluväliksi (€/kk) arvioitiin:

N	400 €/kk	500 €/kk	600 €/kk	650 €/kk	700 €/kk	750 €/kk	800 €/kk	850 €/kk	900 €/kk
5									
2									
1									
2									
1									
2		Yksiö							
1									
1							Yksiö		
1	Kaksio								
1									
1									

Kilpailukykyisen vuokran vaihteluväliksi (€/m²) arvioitiin:

N	8 €/m ²	9 €/m ²	10 €/m ²	11 €/m ²	11,5 €/m ²	12 €/m ²
1				Sodankylä		
2	Enontekiö					
2				Kittilä		
1						

Vastauksissa on huomattava, että kaikissa hankkeen kunnissa ei ole kerrostaloja.

"Riippuu kyllä kohderyhmästä ja asunnon tasokkuudesta. Hyvästä ja hyvällä paikalla ollaan valmiit maksamaan."

"Asuntophotellissa voisi olla max. 15 €/m²."

11.12.2023

OT

D. Muut asunnot

Kysymykseen annettiin 14 vastausta. Kilpailukykyisen vuokran vaihteluväliksi (€/kk) arvioitiin:

N	300 €/kk	400 €/kk	500 €/kk	600 €/kk	650 €/kk	700 €/kk	750 €/kk	800 €/kk	850 €/kk	900 €/kk	1000 €/kk	1100 €/kk	1200 €/kk	1300 €/kk	1400 €/kk	1500 €/kk
1	Vanhat vuokra-asunnot, kylätalot, muut keskuslämmitetyt asunnot															
2			Vapaa-ajan asunto													
1							Ykistyinen rivitalokolmio									
2											Vapaa-ajan asunnot					
1											Lomamökki					
1											Lomamökki					
1																

Muita hinta-arvioita:

Kittilä: Lomamökkejä käytetään kimppakämpinä, 300 €/hlö/kk.

"Lomamökit hinta vaihtelee sesongin mukaan."

"Lomamökit, hinta vastaa erillistaloa, ja riippuu sesongista ja sijainnista. Matkailukeskuksessa sesongin ulkopuolella yli 1000 € / kk, sesongilla ei välttämättä saa millään hinnalla. Sivummalla voi olla, ettei kiinnosta asiakasta. Haasteena pysyvälle asumiselle kirjojen siirtäminen ja sesongit."

"Ei tietoa tarpeen mukaan riippuu täysin sijainnista ja varustelutasosta hintahaitari todella suuri."

Mikä on edustamassasi kunnassa kilpailukykyinen asunnon neliöhinta (myynti)?

A. Erillispientalo

Vastausten (N=14) mukaan hintavaihtelua on todella paljon.

"Riippuu koosta, kunnosta, valmistumisvuodesta, sijainnista, mutta arvioisin n. 1000–1700 €/m² (Muonio)."

"600–1500 €/m²riippuen asunnon sijainnista ja kunnosta, rakentamisvuodesta ym."

"Tällä hetkellä tarjontaa on sen verran vähän, että hinnat ovat yli 3000 €/m²."

"2200–2500 €/m²riippuen täysin talon kunnosta (Muonio)."

"2500–3500 €/m², kalliimmatkin menevät sijainnin mukaan (Kittilä)."

"2200–2500 €/m² riippuen täysin talon kunnosta (Sodankylä)."

"Riippuu niin täysin sijainnista; 1800–5000 €/m²."

"Riippuu koosta ja laadusta, mutta max. 1000 €/m²."

"1500–2500 €/m²riippuu kunnosta ja sijainnista (Muonio)."

"Riippuu koosta, kunnosta, valmistumisvuodesta, sijainnista, mutta arvioisin n. 1000–1700 €/m², 1500–2500 €/m²riippuu talon kunnosta ja sijainnista"

"Kunta myi Kilpisjärvellä 2019 paritalokolmioita 1900 €/m², nyt varmaan kysynnän kasvaessa saa vanhoista yli 2000 €/m², uudistuotanto on 4000 €/m² (Enontekiö)."

"Riippuu monesta tekijästä, laatu, sijainti yms. vaihtelee paljon."

11.12.2023

OT

"Riippuu eniten sijainnista, ja seuraavaksi iästä, matkailukeskuksissa uusi voi maksaa 5000–6000 €/m²."

Kilpailukykyiseksi hinnaksi arvioitiin myös 1200 €/m², 2500 €/m², 2500–3000 €/m², 2200–3300 €/m².

B. Rivitalo

N	1000 €/m ²	1500 €/m ²	1800 €/m ²	2000 €/m ²	2300 €/m ²	2500 €/m ²	3000 €/m ²	3500 €/m ²	Yli 3500 €/m ²	4000 €/m ²	5000 €/m ²
1											
2											
1											
1											
1											
1											
1											
1											
1											
1											
1											

"Ei ole tainnut olla myynnissä näitä? enemmän vuokralla kaikki." (Muonio)

"Vaikea arvioida"

"Hetassa kun myynyt peruskorjattuja kaksioita 68500 € pari vuotta sitten. Yksityistä uudistuotantoa ei ole ollut." (Enontekiö)

"Ei tietoa riippuu kunnosta ja varustelutasosta ja sijainnista."

"Riippuu sijainnista. Myös kaavoitus voi vaikuttaa - pysyvän asumisen kaava vs. vapaa-ajan kaava."

C. Kerrostalo

"Ei tuotantoa" (mm. Muonio)

"Ei kokemusta viime ajoilta" (Kittilä)

"Ei tietoa."

"Ei ole kerrostaloja."

"Riippuu niin täysin sijainnista; 1800–4000 eur/m²."

Sodankylässä kilpailukykyinen hinta on 1000 €/m², muita mainittuja arvioita 2200 €/m² ja 2000–3500 €/m².

D. Muut asunnot

"(Vuokra) 5–12 €/m²/kk vanhat yksittäiset vuokratalot lämmitysmuodosta riippuen." (Muonio)
 "Näitä ei myynnissä kuin yksittäisiä." (Muonio)
 "1000 €/m² yleensä pienet asunnot kalliimpia ja isommat halvempia neliöhinnaltaan." (Sodankylä)
 "Lomamökkien hintahaitari todella laaja alkaen n. 4000 €/m²." (Kittilä)
 "Paljon yksityistä kauppa, ei hintatietoja." (Enontekiö)
 "Loma-asuntoja tarjolla... Eli vertailua ei voi tehdä."
 "Loma-asuntojen vertailua minun haastava tehdä." (Muonio)
 "Ei tietoa riippuu sijainnista, varustelutasosta ja kunnosta."
 "Lomamökeissä voi olla 4000 €:sta ylöspäin / neliö."

Muita arvioita: 1800–5000 €/m², 3500 €/m².

Vaikuttavatko rakentamista koskevat MRL:n säädökset nykyiseen asuntopulaan?

3.1. Vaikuttavatko rakentamista koskevat MRL:n säädökset nykyiseen asuntopulaan?

kyllä	13
en osaa sanoa	25
ei	5

Kyllä- vastanneiden mukaan MRL:n säädöksistä erityisesti kaavoitus (n=10), rahoitus (N=3) ja luvitus (N=3) vaikuttavat nykyiseen asuntopulaan.

"Kuntien kaavoitus on tehty loma-asuntoja suosivana ja muutos on osittain jopa mahdoton -> vaatii poikkeusluvan ja rakennuksen tulee täyttää hakemusvaiheessa olevat vakiasunnon säännökset" (N=4)
 "Loma-asunnon ostaminen on monelle mahdoton, eli siihenhän ei saa valtiontakausta tai pankkien lisäveloitusta. Vakuusarvo loma-asunnoissa myös voi olla eri kuin vakiasunnoissa. Ja siten poissulkee myös ASP-lainan ja ensiasunnon osto ei ole mahdollista." (N= 2)
 "Loma-asunnon muuttaminen vapaaksi asunnoksi vaatii uudet rakennusluvut." (N=3)
 "Suomessa hankala tehdä ns. kevyempää rakentamista." (N=3)

Vastaajat, jotka vastasit ei alla olevaan kysymykseen olivat sitä mieltä, että laki on kohtalaisen joustava ja rakentaminen suoritetaan kulloinkin voimassa olevan lain mukaan.

Vaikuttavatko asumista koskevat säädökset nykyiseen asuntopulaan?

3.2. Vaikuttavatko asumista koskevat säädökset nykyiseen asuntopulaan?

kyllä	32
en osaa sanoa	8
ei	3

Suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että asumista koskevat säädökset vaikuttavat nykyiseen asuntopulaan. *Kyllä* vastanneiden kommentteista useimmat liittyivät loma-asumiseen.

"Loma-asunto ei voi olla vakituinen asunto eli asukas on irtolainen."

"Ylipäättänsä kaksoiskuntalaisuus- avaus olisi paikallaan. Loma-asuntoja on enemmän tarjolla, mutta ongelmana vakituisen asumisen status. Tämä lienee iso haaste etenkin Tunturi- Lapissa. "

"Loma-asuntojen käyttöönotto pysyvään asumiseen matkailukeskuksissa on hankalaa."

"Vapaa-ajan asuntojen ja asuinrakennusten alueiden erottaminen kaavallisesti on kuitenkin perusteltu."

"Loma-asunnossa oleva luetaan maistraatin kirjoissa "osoitteellinen, osoitteeton" eli mikä tekee asujasta ns. kakkosluokan kansalaisen. Eli aina kun automatiikka hakee luottotiedot, tulee tieto tarkista ja palveluiden saanti vaikeutuu. Eli mm Mobilepay, vakuutukset, puhelinliittymät, osamaksusopimukset (kaikki luotot ja osamaksut)." (N=4)

"Turhaa on erottaa vapaa-ajan asumista ja vakituista asumista. Vapaa-ajan asunnot ovat nykyisellään laadukkaita eivätkä laadullisesti eroa vakituista asunnoista." (N=5) Kommentti: "Uudet asunnot ehkäpä, vanhemmat ei todellakaan."

"Vapaa-ajan/ loma-asunnossa ei voi olla kirjoilla." (N= 4)

"Vapaa-ajan asunnot eivät ole vakituisen asumiseen." Loma-asunnoista pitäisi voida tehdä vakituisen asumisen kohteita. Ymmärtääkseni muissa maakunnissa se on helppo vaihdos."

"Loma-asunnossa asumisen syrjiminen."

"Lomamökit pitäisi pystyä muuttamaan vakituisen asumiseen, jos ne täyttävät kriteerit ja niissä asutaan ympärivuoden."

"Loma mökkien käyttöönotto myös vakituisen asumiseen. "

"Loma-asunnossa asuminen, pitäisi olla paljon joustavampaa muuttaa vakituiseksi asunnoksi ja lomausta maistraattiin, jotta saadaan muutettua kodittomana olo pois,"

"Ei halua muuttaa kirjoja esim. Kolariin kun on 'asunnoton' eli asuu loma-asunnossa. Jää kunnalta verotulot saamatta."

"Osa ei halua muuttaa 'veneelle alle' eli asunnottomaksi, jolloin kunnalta jää verotulot saamatta."

"Ja toisaalta loma-asunnossa asuminen vääristää tilastoja, koska 'asunnottomat' lasketaan kirkonkylällä asuviksi, jolloin voidaan sanoa, ettei tunturikylissä ole asuntopulaa."

"Loma-asuntoa ei saa muutettua vakituiseksi asunnoksi."

"Matkailualan sesonkityöntekijöitä asuu paljon loma-asunnoissa. Eivät siirrä kirjoja työskentelykuntaan, jolloin verotulot valuvat etelään. Ja näitä on paljon, jotka eivät halua irtolaisstatusta."

"Vapaa-ajan asunnon kaavalla on vaikea asua pysyvästi, ja tämä aiheuttaa paljon haittaa sekä kunnalle, että asukkaalle."

"Vapaa-ajan asuntojen kaavoitus ei tue pysyvää asumista. Oletetaan, että kaikilla on auto, ei mahdollisteta julkista liikennettä."

"Myös jätehuolto ontuu, ei vastaa pysyvää asukasmäärää, koska vapaa-ajan kaava-alueella asuvat ovat näkymättömiä matkailukeskuksissa."

"Lomamökit täytyisi pystyä nykyistä helpommin muuttamaan vakituiseen asumiseen."

Ei- vastauksen antaen mielestä säädöksillä ei ole vaikutusta.

"Ei voi sanoa, että laista aiheutuisi merkittävää asuntopulaa"

"Ei, jokaisella on mahdollisuus rakentaa asunto." Kommentti: "Ei todellakaan ole. Matalapalkka-aloilla työskentelevät ei nykyhinnoilla rakenna yhtään mitään."

Mitä säädöksiä tulisi ensin muuttaa?

Vastaajista suurin osa oli sitä mieltä, että säädöksistä tulisi ensimmäisenä muuttaa vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakinaisasunnoksi. Näissä asutaan ja paljon. Varsinkin Tunturikylien loma-asunnoissa, jotka ovat ihan normaaliasuntoja.

"Määritelmä niin että vapaa-ajanasunto voi olla vakituinen asunto kunhan rakenteet riittävät ilman isoa byrokratiaa ja pahimmassa tapauksessa kallista kaavoitusprosessia."

"Ehkä kaavoitusta helpottaa."

"Kaavoituksen laaja-alaisempi hyödyntäminen."

"Loma-asunnot vakituksena käytävän esim, Sirkassa."

"Vapaa ajan asunnolla voisi ajaa ja siltä ajalta verot ko. kuntaan."

"Vapaa-ajan asuntojen käyttö vakituiseen asumiseen."

"Loma-asunnot vakituiseen asumiseen, HETI."

"Vapaa-ajan asuntojen käyttö vakituiseen asumiseen."

"Jos asuu vakituisesti jossain niin ei pitäisi olla lain edessä 'asunnoton'."

"Vakituisen asumisen statuksen mahdollistaminen. Voihan alueen kaavan (ja kiinteistöverot sekä palvelumäärittelyn) pitää sellaisena kuin ne tälläkin hetkellä on, jolloin olisi yksilön oma päätös ja vapaus valita missä haluaa asua, niillä palveluilla jotka ko. alueelle on määritetty. Näin virallinen asuminen olisi mahdollista myös lomakaava-alueella, mutta kunnan ei tarvitse laajentaa palveluja kattamaan kaavaa, jo-hon niitä ei ole alun perin suunniteltu"

"Loma-asunnon muuttaminen vakinaisstatukselle. Näissä asutaan ja paljon. Varsinkin tunturikylien lomari-vareissa, jotka ovat ihan normaaliasuntoja. "

"Loma-asunnon kaavamuuotos vakituksen asumisen kaavaksi."

"Ei suurempia muutoksia."

"Vapaa-ajan asunnot vs pysyvä asuminen tulisi korjata pikaisesti."

"Enemmän pysyviä asuntoja kun loma-asuntoja."

Esiin nousi myös kaavoituksen laaja-alaisempi hyödyntäminen ja kaavoituksen helpottaminen.

Vaikuttaako nykyisen asuntorakentamisen rahoitus asuntopulaan?

Vastaajien (N=30) mukaan asuntorakentamisen rahoitus vaikuttaa asuntopulaan. Lähes kaikki vastaajat pitivät rahoitusta keskeisenä tekijänä. Vastaajat nostivat esiin ARA:n roolin ja suhtautumisen hankekuntien tilanteeseen.

"Ara tukee vain kasvukeskuksia, eikä siellä tunnisteta esim Sodankylän tilannetta."

"Ara:n määritelmä kasvukeskukselle on ongelmallinen vrt. vrt. Lapin kasvukeskusmääritelmä."

"Kyllä, erityisesti ARAn suhtautuminen."

"Tähän mennessä Lappiin on myönnetty ARA-avustuksia erittäin rajattu määrä, joten tässä on selkeä edunvalvonnan kohde kasvun esteenä olevien asunto- ja osaajapulan ratkaisemiseksi"

"Aran määritelmät ei tue alueelle rakentamista. Yritysten vaikea saada rahoitusta, vakuus 0. Yksityisillä myös tullut ongelmia esim. ASP-hyödyntämisessä; jotkut pankit eivät ole sallineet sen käyttöä täällä alueella."

"ARAn toiminta ei huomioi erityisalueita esim. matkailukeskukset."

Vastauksissa korostettiin myös kuntien ja pankkien roolia.

"Yksityisten ja yritysten on hankala saada lainoitusta myös "kasvukeskuksen" ulkopuolelle. Esimerkiksi Muoniossa omakotitalojen hinnat ovat suhteellisen korkealla, aina olleet. Pankit eivät tunnu tunnistavan tätä, ja siten lainansaaminen on vaikeaa yksityisilläkin."

"Kyllä, vaikuttaa estäen omistusasunnon hankinnan. Myös vuokrat ovat niin korkeita, että on mahdoton kerätä pesämunaa lainaa varten."

"Vaikuttaa. Eli selkeästi kuntien tulee ottaa roolia vuokratuotannon rakentamisessa ja ei sysätä palloa pelkästään yksityiselle sektorille. Selkeästi kunnassa pelätään ottaa riskiä "koska joskus on saatu takkiin" ja ei osata tarkastella tilannetta tämän hetken tilannetta ja mahdollisuuksia. Yksityinen rahoitus selkeästi virtaa lyhytaikaiseen vuokraukseen, koska tuotto-odotus on siinä aina parempi."

"Vaikuttaa omarahoitusosuus ja takaukset nuorille perheille ja nuorille aikuisille kohtuuttomia."

"Kyllä. Kunnilla oltava rooli mahdollistajana, tukijana ja myös aloitteellisena. Yksityinen raha hakee helpoaa kannattavuutta loma-asuntojen vuokrauksesta. Kunnan tuettava toista kehitystä, se on kunnan etu. Kunta toimijana mahdollistaa myös muita rahoituksia. Mikäli kunta jää pois, on se huono viesti rahoittajille. Matkailu-keskusten toimintaympäristö on omanlaisensa, ja sen kehitystä tulee kunnan ohjata."

"Kaikki rahoittajat vaativat kunnan omavelkaisen takauksen ja valitettavasti asuntorakentaminen ei ole kunnan ensisijainen intressi."

"Rakennusvelkaa/korjausvelkaa kertynyt paljon menneiltä vuosikymmeniltä, selkeä strategia puuttuu."

"Lappi on erilaisessa tilanteessa verrattuna Etelä-Suomeen." (N=3)

"Rahoitusta ei saa ja pankkien suhtautuminen myös nihkeä."

" Myös pankkien linjaukset esim. mahdollisuuteen saada lainarahoitusta rakentamiseen haja-asutusalueilla. Ei tunnisteta esim. Luoston tyyppistä paikkaa, jossa vakituisten asukkaiden määrä on alhainen ja kuitenkin loma-asunnoissa asuu moninkertainen määrä mm. palveluja tarvitsevia."

" Myös asumistuen saaminen loma-asuntoon haastavaa. Vaikka asuisikin siellä ns. vakituisesti. On täytynyt mm. tehdä lausuntoja, jotta opiskelijat saavat asumistuen." (N=2)

"Pankkien on tunnustettava ja tunnistettava oma tärkeä roolinsa asuntopulan ratkaisemiseksi." (N=3)

" Rahoituksen satavuus/ korkeat korot."

" Uskallan haastaa, että pankit eivät tässä ole se ongelma, vaan ylipäättänsä rakennuskanta, sen hinnoittelu ja kaavamerkinnot. Meiltä puuttuu Lapista kohtuuhintainen omistuskanta, joka vaikuttaa tilanteeseen ja polarisaatio näkyy." (N=4)

"Jos jotain rakennetaan niin neliöhinnat nousevat liian korkeiksi, että niihin sitouduttaisiin."

" Korkeat korot."

" Liian korkeat neliöhinnat."

" Korkeat korot ja riistohintaiset neliöhinnat."

" Vaikuttaa omarahoitusosuus ja takaukset nuorille perheille ja nuorille aikuisille kohtuuttomia."

" Raha kallista, riski suuri, luotettavat toimijat madaltavat rahan hintaa ja rakennusfirmojen riskiä."

Mitä uusia rahoitusmalleja Lapissa tarvitaan asuntotuotantoa varten?

Vastauksissa nousi erityisesti esiin ARA ja sen saaminen paremmin mukaan. Myös kunnan oma vuokra vuokratuotanto/rakentaminen nousivat esille.

Lapissa ARA tulisi paremmin saada mukaan. Ara ei tunnista paikallisia tilanteita ja silloin vaatii älytöntä vääntämistä, jotta saa asioita eteenpäin

- o ARA-rahoitteisuus esimerkiksi vain osaan rakennettavat rivitalon asunnoista, jos ei koko asuntoon saa. Erityisryhmien käsitettä tulisi laajentaa tai tulkintaa siitä mitä sillä tarkoitetaan
- o ARA-rahoitteisia vuokra-asuntoja, jolloin asunnot pysyvät oikeilla vuokramarkkinoilla
- o Kunnan pitäisi rakentaa omia vuokra-asuntoja tai vähintään sitoutua vuokraamaan muiden rakentamia ja rakennuttamia asuntoja siellä, missä on asuntopula
- o Kunnan tulisi rakentaa tunturikyliin pienkerrostaloja, ei yksityisten kalliita rivitaloja

Muita esiin nousseita vastauksia olivat osaomistusasuminen, omistusasumiseen piristystä, yritysten sitoumuksia asuntojen vuokraamiseen, mikäli esim. kunta panostaa asuinrakentamiseen, prototyyppirahoitusta. Rahoitukseen/riskeihin tms. liittyviä kommentteja tuli myös vastauksissa esille:

- o Omistusasumiseen Lapissa olisi saatava piristystä. Luottamus sijoituksen kannattavuuteen on heikko, vaikka olisi tarvetta omalle asunnolle.
- o Vakautta rahoitukseen

- o Valtion takuuosuutta omarahoitusosuuteen ensiasuntoihin alle 40 v pitää lisätä
- o Kuntien aloitteellisuutta, luotettavuutta ja apuja riskien hallintaan. Yritysten tehtävä ei ole vastata kuntalaisten asumisesta. Se on kunnan tehtävä. Kunta on epäonnistunut, jos kunnassa ei ole asuntoja, ei mikään yksittäinen yritys ole silloin epäonnistunut.
- o ARA, ASO, OSA ja kunnan oma vuokra tuotanto. Ja pallo pois yrityksiltä -> ei missään muuallakaan Suomessa yritykset vastaa ihmisten asumisesta. Meillä on kääntynyt ajattelu jotenkin hassusti, että yritysten pitää maksaa ja sitoutua maksamaan vuokria ja siten vääristetään kilpailua muiden alueiden kanssa. Eli kuntien vastuulla tulee olla peruspalveluiden tuottaminen ja sen laaja-alainen kehittäminen. Vain sitä kautta voimme luoda uusia yrityksiä, sillä ei rahoittaja rahoita mm siivousfirman asunnon ostoa, koska ei ole siivousfirman ydinliiketoimintaa.

Tarvitaanko Lappiin uusia asuntotyyppejä?

Lähes kaikki olivat sitä mieltä, että uusia asuntotyyppejä tarvitaan.

4.1. Tarvitaanko uusia asuntotyyppejä?

kyllä	34
en osaa sanoa	5
ei	3

Vastauksissa eniten nousi esille sesonkityöntekijöille suunnatut uudet asumisratkaisut sekä moduulirakentaminen.

"Jotakin uutta ajatusta sesonkityöntekijöille. esim. parakkiratkaisuita, joiden sijoituspisteissä voisi olla vaikka varastokontteja tilalla silloin, kun työntekijöiden tarve pieni."

" Kyllä, mutta tässä haasteena tuntuu olevan kaava-alueen rakennusmääräykset monessa kunnassa. Voitaisiinko tätä ajatusta haastaa, jos moduulirakentaminen olisi laadukasta?"

" Huomaamme ja ymmärrämme, että asumisen tarpeet ja toiveet moninaistuvat entisestään! On tarvetta perheasunnoille ja taas selkeästi pienemmille asunnoille. Omakotitaloja tarvitaan. Osa haluaa omistaa, osa olla vuokralalla. Yhteisöllisyys ja ekologisuus korostuvat myös asumisen valinnoissa. "

" Pieniä erillisiä osaomistusasuntoja."

"Moduulirakentamisen uudet avaukset tulee avata paremmin kuntien rakennusvalvonnalle. Nyt puhutaan yleisesti vain konteista. Muustakin on kyse ja sillä voitaisiin ratkaista monta haastetta. "

11.12.2023

OT

"Tuo moduli juttuhan olisi semmoinen nopea ja myös siirreltävässä."

"Sellaisia asuntoja, jotka voivat toimia sekä solu- että perheasuntona ilman teknisiä muutoksia."

"Pieniä asuntoja vuokralle ja omistukseen."

"Ryhmäasuntoja esim. yksin asuvat iäkkäät, jotka eivät ole oikeutettuja palveluasuntoihin vielä, kalustetut soluasunnot liikkuvan ja kausityövoiman tarpeisiin esim. matkailuala, opettajat, hoitohenkilöt."

"Yhteisöllinen asuminen monisukupolisesti. Tästä hyötyisivät varmasti sekä lapsiperheet, yksinäiset sekä työikäiset että iäkkäät."

"Tarvitaan uudenlaista ajattelua ja ei pelkästään omakoti - ja rivitalotontteja. Ennen Lapissa rakennettiin omat talot ja jotenkin siihen ajatukseen on jääty. Tänä päivänä asumismenot eivät saisi ylittää yli 40 % tuloista ja sen kautta tuotannon muokkaaminen ja innovaatioiden haku on tärkeää. Alueet ovat myös hyvin erilaisissa tilanteissa."

"Yhteisölliset pienkerrostalot/luhtitalot/rivitalot, yhteisöt yhteisöjen sisällä. Uudet kuntalaiset ja varsinkin yksin muuttavat kaipaavat yhteisöön integroitumista. Yhteiskäyttöautojen ja muun kodissa tarpeen olevan tavaran käytön kannalta yhteisölliset konseptit olisivat mielenkiintoisia. Tulevat sukupolvet ovat yhä enemmän tietoisia kestävydestä ja haluavat elää arvojensa mukaista elämää. Meille tämä on hyvä mahdollisuus."

"Kausityöntekijöiden ja sijaisten pysyvyyteen ja pitovoimaan vaikuttaa kunnissa voidaan vaikuttaa asumisen mukavuudella. Oma pihaisuus, osaomistus, soluasuntoja yhteisölliseen asumiseen ns. väliaikaiseksi ainakin."

"Asuntopula on vakava ongelma Suomen lisäksi myös naapurimaissa, Ruotsissa ja Norjassa. Voisimme varmasti tehdä jatkossa nykyistä tiiviimpää yhteistyötä. Emme useissa tehtävissä voi kilpailla palkalla heidän "Pieniä asuntoja tarvitaan. Lappiin moni tulee kokeilemaan ennen kuin tekee lopullisen päätöksen jäämisestä."

"Enempi isoja asuntoja lapsiperheille."

"Isompia asuntoja tarvitaan muualta muuttaville perheille."

"Tänä päivänä asumismenot kallistuneet ja sen kautta tuotannon muokkaaminen ja innovaatioiden haku on tärkeää. Alueet ovat myös hyvin erilaisissa tilanteissa."

"Solumaisia moduulirakennuksia saatava kausityöntekijöille. Kunnan tehtävä on osoittaa paikka tälle. Kittilän kunnassa moduuleita on jo kouluina, miksei siis asuntaina?"

"Kaikkia, mitä tähän ei juuri ole tarjolla."

"Moduuli/parakki/siirrettävät asunnot."

"Laadukkaista soluasuntoja ensihätään."

"Soluasuntoja vanhuksille ja sote ja matkailualan työntekijöille."

"Kerrostaloja."

"Isompia asuntoja lapsiperheille, kaksikerroksisia luhtitaloja."

"Pienkerrostaloja, kohtuuhintaista ja ekologista asumista lähelle palveluita."

"Pienkerrostaloja, moduuleita, solumaisia ratkaisuja."

"Ei tarvita entiset mallit riittää."

Vastauksissa nousi esille vanhempaa väestöä ja yksin asuvia/uusia asukkaita palvelevat ratkaisut. Muita ehdotuksia, joita vastauksissa nousivat esille, olivat kerrostalot, isompia asuntoja lapsiperheille, kaksikerroksiset luhtitalot, pienkerrostalot, kohtuuhintaista ja ekologista asumista lähellä palveluita, pieniä erillisiä osaomistusasuntoja, asuntoja, jotka voiva toimia sekä solu-, että perheasuntona ilman teknisiä muutoksia ja pieniä asuntoja, koska Lappiin moni tulee kokeilemaan asumista ennen kuin tekee lopullisen päätöksen jäämisestä.

Ei- vastuksen antajien mielestä malleja on tarpeeksi ja ensin pitäisi saada perusrivitaloja.

Tarvitaanko uusia asumistapoja?

Suurin osa vastaajista kannattaa uusien asumistapojen kehittämistä.

4.2. Tarvitaanko uusia asumistapoja? Jos vastasit, kyllä, kerro mitä?

kyllä	22
en osaa sanoa	7
ei	2

Vastauksissa nousi erityisesti esille yhteisöllinen asuminen ja soluasunnot.

"Huomaamme ja ymmärrämme, että asumisen tarpeet ja toiveet muuttavat entisestään! On tarvetta perheasunnoille ja taas selkeästi pienemmille asunnoille. Omakotitaloja tarvitaan. Osa haluaa omistaa, osa olla vuokralla. Yhteisöllisyys ja ekologisuus korostuvat myös asumisen valinnoissa." (N=3)

"Yhteisöllinen asuminen edullisesti." (N=4)

"Solutyypistä asumista kyllä." (N=3)

"Huoneistohotellia voisi kokeilla, jos sille saisi rahoituksen ja kaavat ym. sallisivat." (N=3)

"Keikkahenkilöiden asuntoja, pieniä tai yhteiskäyttöisiä." (N=3)

"Uudenlaista soluasumista, eli ihminen haluaa oman rauhan, joka tarkoittaa omaa wc-suihkutilaa ja jääkaappia/kahvinkeitintä."

"Mieleen tulee nämä työntekijät, joilla työasunto ja koti ovat eri paikkakunnilla. Myös jo edellisessäkin esittämäni yhteisöllisyys voisi olla toimivaa." (N=2)

"Halutaan asua monessa eri paikassa; asuntojen käyttöasteen nostamiseen keinoja. nykyihminen ei halua sitoutua välttämättä, mutta siinä ei varmaan ole ongelmaa, jos löytyy jokin keino joustavaan asumiseen tms." (N=4)

"Tähän esimerkkinä Hollannissa näkemäni senioriasunnot, jotka oli rakennettu palvelukortteleiksi. Myös teknologiaa voitaisiin paremmin hyödyntää." (N=2)

"Esimerkiksi soluasuntoja sesonkityövoiman käyttöön." (N=2)

"Laadukkaista soluasuntoja, joissa kaikilla omat huoneet ja jopa kylpyhuone ja kettiönurkkaus. Iso keittiö, sauna ja pesutupa sekä harrastetila voisivat olla yhteisiä." (N=2)

"Lisää soluasuntoja sesonkityöntekijöille, heille sopii tällainen. Mutta perheille ja pariskunnille perusrivitalokaksioita, yksiöitä ja kolmioita."

"Edullisempaa soluasunnossa, tavaroita yhteiskäytössä, seuraa ja turvaa ikäihmisille."

"Hinta -laatu suhteelta järkeviä monipuolisia asumisratkaisuja."

"Asumisen muodot muuttuvat ja moninaistuvat. Ei ole joko tai, vaan sekä että. on monipaikkaisuutta, yhteiskäyttöä ja jakamistaloutta. Matkailukeskuksissa suuret ikäluokat omistavat paljon mökkejä. Miten niitä käytetään tulevaisuudessa? Lapset eivät välttämättä halua pitää omaisuutta ja käyttää sitä pari viikkoa vuodessa, kuten vanhemmat ovat tehneet." (N=2)

Miten olemassa olevaa rakennuskantaa tulisi hyödyntää?

Vastauksissa nousi useamman kerran esille loma-asuntojen/vapaa-ajan asuntojen muuttaminen vakituiseen asumisen kohteiksi. Käyttötarkoituksen muutokset nousivat myös esille useaan kertaan. Myös tyhjien asuntojen saaminen asumiskäyttöön, vuokralle tai myyntiin nousi useammassa vastauksessa esille. Korjaaminen nousi myös esille: olemassa oleva rakennuskanta vaatii isoja peruskorjauksia. Myös hissit voisivat lisätä monipuolisempaa asuntojen käyttöä, vanhoja perikuntien taloja tulisi voida hyödyntää kunnostamiseen ja sitä myötä asumiseen, avustusten antaminen peruskorjaukseen

"Rintamamiestalojen yläkerrat vuokralle, vaikka välivuokraus." (N=2)

"Käyttötarkoituksen muutoksilla." (N=6)

"Isoista asunnoista useampi pienempi, nykyisistä kaksioista saa kaksi yksiötä, kolmioista kolme yksiötä tai kaksi pientä kaksiota, neliöstä yksiöitä ja kaksioita."

"Levillä tehdään myös mökkien välivuokrausta sesonkityöntekijöiden asunnoiksi. Voisiko toimijana olla esimerkiksi rakennusliike, kunta, Levin Matkailu tms. jolloin mökkien omistaja saattaisi antaa mökin helpommin sesonkivuokraukseen ja kesällä olisi omassa käytössä" (N=2)

"Vaativat isoja peruskorjauksia. Myös hissit voisivat lisätä monipuolisempaa asuntojen käyttöä."

"Tyhjiä asuntoja (yksityisten) olisi hyvä saada enemmän vuokralle tai myyntiin; nyt taitaa olla jonkin verran taloja tyhjiillään tai viikon verran omistajien omissa käytössä - isoissa taloissa asutaan yksin. Mitä tähän keksisi, yksityisiin on vaikea vaikuttaa ja tullaan taas kannattavuuteen, byrokratiaan, joka voidaan kokea työlääksi." (N=3)

"Tyhjä, hyväkuntoiset asunnot vuokralle tai myyntiin."

"Vanhoja perikuntien taloja tulisi voida hyödyntää kunnostamiseen ja sitä myötä asumiseen. Tyhjiillään olevia asuntoja tulisi myös voida asuttaa."

"Loma-asuntoja voisi muuttaa vakituisen asumisen kohteiksi." (N=6)

"Annetaan avustuksia peruskorjaukseen."

"Vanhat puoliksi käyttämättömät asunnot olisi hyvä saada aktiiviseen asumiskäyttöön joka helpottaisi asuntopulaa."

Vapaa-ajan asuntoja vakituisen käyttöön. Mahdollistaa mökkien muutokset ja ajanmukaistaminen. Kukaan ei hyödy tyhjillään olevista mökkimatoista, jotka ulottuvat kilometrien päähän palveluista, ilman mahdollisuutta julkiseen liikenteeseen."

"On etu saada harvoin käytettyjä loma-asuntoja vuokratyökaluun." (N= 2)

Mitä muutoksia asunnon hallintaan voisi kehittää?

Yhteisomistus/-vuokraus nousi esille muutamassa vastauksessa. Yhteisölliset pienasunnot joko vuokra- tai omistusasuntoina koettiin mahdollisina, mikäli kaikki yhteinen toiminto ja-ettaisiin asukkaiden kanssa. Turhia kustannuksia tulisi välttää.

"Yhteisölliset pienasunnot joko vuokra- tai omistusasuntoina mutta kaikki yhteinen toiminto jaettuna asukkaiden kanssa, ei turhia kustannuksia. (Luopioinen, Viher-Kostiala). (N=3)

"Yhteisomistus/-vuokraus." (N=2)

"Kunnan ja yritysten yhteiset kiinteistöosakeyhtiöt, jossa yritykset takaavat vuokrien maksun ympäri vuoden ja vuokraavat sitten kenelle vuokraavatkin haluamallaan hinnalla, tämän tyyppistä on ollut jo parikymmentä vuotta ja on toiminut, yrityksiä nykyään vaikeampi saada mukaan." (N=3)

"Osuuskuntamallin kehittäminen, yksityispuolella on jonkin verran ollut jo vuosia käytössä." (N=2)

"Kunnan päävastuu kuitenkin infra, kaavoitus, palvelut."

"Tuli nyt mieleen. Ongelmana haja-asutusalueella isoissa vanhoissa taloissa asuvat ikääntyneet. Eivät pääse eroon talosta, jotta pääsisivät muuttamaan esim. vuokralle palvelujen ääreen. Ahdistava tilanne monelle. En tiedä kuuluuko tähän, mutta laitan tämän tähän, jos tämän eteen voisi jotain tehdä."

"Yleisen hyödyn edun nimissä kunnan pakkolunastus, mikäli tyhjillään oleva talo on sellaisella alueella kohtuuttoman pitkään tyhjillään, jossa tarvitaan kipeästi asuntoja."

"Ei erityisiä lisätarpeita."

"Kunnan tulee mahdollistaa erityyppiset hallintamahdollisuudet, tai ei ainakaan estää turhilla säädöksillä niiden kehittymistä."

Vastaajista suurin osa on sitä mieltä, että innovatiivisia asuntokokeiluja tulisi lisätä.

4.5. Tulisiko innovatiivisia asuntokokeiluja lisätä?

kyllä	26
en osaa sanoa	5
ei	1

Vastaajilta kysyttiin, miksi innovatiivisia asuntokokeiluja tulisi lisätä. Vastauksissa nousi esiin seuraavat asiat:

- Ekologisuus, muunneltavuus, turvallisuus korostuvat valinnoissa. Tarvitaan uusia avauksia ja mielenkiintoisia kokemuksia näistä, jotta asumisen pullonkauloja voidaan aidosti ratkaista ja kehittää eteenpäin. Ekokortteli pienasuntoja, Älytalojen ko-keileminen.
- Työnteon luonne on muuttunut, on keikkatöitä ja etätöitä rakennuskanta on jäänyt tästä kehityksestä vanhaksi. Kestävän kehityksen ratkaisut, siirreltävyys, muunneltavuus.
- Varsinkin matkailukeskuksissa asuntojen tarve on kausittaista. Olisiko mahdollista saada käyttöä myös hiljaiselle ajalle. Senioriyhteisö asumista kehittää innovatiivisesti maaseudullakin
- Ekologisuus, muunneltavuus ja kestävyys tärkeitä. Tuettava ja ohjattava näitä kaa-voituksella. Nyt ehkä lähinnä estetään. Matkailukeskuksissa tulevaisuudessa vaadit-tava asumista tai vuokraamista?

Kenen tulisi vastata innovatiivisten yleishyödyllisten asumisratkaisujen kehittämisestä?

Vastauksissa nousi erityisesti esille kunta ja ARA. Myös valtion rooli nousi esille sekä yrityk-set, *rakennuttajat, pankit ja yhteisöt mainittiin.*

"Kunta, ARA, yritykset... Näen, että asia on yhteinen ja voi lähestyä monesta näkökulmasta." "Yritykset, kunnat, ARA yhdessä kuntien vuokratyöyhtiöiden kanssa."

"Kunta, ARA, Yritykset, Yhteisöt, Pankit." (N=4)

"Julkisen sektorin rooli erittäin tärkeä.", "Julkisen sektorin rooli on tärkeä, sillä pankit & rakennusliikkeet ovat aina myös yrityksiä, joiden tehtävänä on tuottaa arvoa, eli voittoa."

"Esimerkiksi ARA ja kunnat omien tarpeidensa pohjalta." "ARA ja kunnat yhdessä." "Kunta tai ARA."

"Kunta ja ARA. Valtiota tarvitaan oikeasti mukaan ratkaisemaan kasvavien syrjäseutujen asutuspula."

"Kunta, ARA."

"Kunta ensisijaisesti" "Kunta." (N=2) "Kunnan on tuettava, koska muuten kunta vain estää." "Ensisijaisesti kunta." (N=2)

"Ara, yritykset" "Rakennuttaja, ARA."

"Kunta ja yritykset." "Kunta ja valtio." (N=2)

"Kunnan rooli tärkeä kehittämisessä ja mahdollisuuksien löytämisessä. ARA:lta toivoisin uusia avauksia mm. juuri pilotointien mahdollistamisessa." (N=5)

"Näkinsin, että kaikkia osapuolia tarvitaan, jotta saadaan järkevä hyötysuhde kaikkien kannalta sekä pidentään houkuttelevana asukkaalle." (N=2)

"Esim. kehittämissankkeilla voidaan hakea malleja maailmalta, hankkia tietoa yms."

"Huomioitava, että ei ole kysymys vain asuntopolitiikasta vaan erittäin vahvasti myös elinkeinopolitiikasta, tuetaanko joidenkin yritysten sesonkityöntekijöiden asumista ja miltä "momentilta" rahat." (N=3)

Kunnan rooli tärkeä kehittämisessä ja mahdollisuuksien löytämisessä. ARA:lta toivoisin uusia avauksia mm. juuri pilotointien mahdollistamisessa.

4.1.2 Toinen työpaja

Hankkeeseen liittyvä toinen työpaja järjestettiin Muoniossa Muonion kunnantalolla 30.8.2023. Tapahtuma järjestettiin hybridinä, eli siihen oli mahdollista osallistua myös Teams-etäyhteydellä. **xx henkilöä osallistui tapahtumaan paikan päällä, xx etäyhteydellä.**

Työpajaan kutsuttiin keskeiset asumiseen, kaavoitukseen ja lupamenettelyyn liittyvät viranhaltijat sekä päättäjät, Lapin liiton edustajat, kunnissa toimivat kiinteistövälittäjät, rakennusliikkeet ja vuokrausta sekä lyhytvuokrausta edustavat toimijat, asukasyhdistysten edustajat, matkailuyritysten ja keskeisten elinkeino- ja palvelusektorin edustajat.

Toisessa työpajassa Screen.io-kyselylomakkeen perusteella puhututti erityisesti se haaste, että mielikuva asumiskustannuksista Lapissa on huomattavasti matalampi kuin todellinen tilanne, eli asumiskustannukset ovat odotettua kalliimmat. Asukkaisen maksuhalu tai -kyky ei vastaa esimerkiksi uusien vuokra-asuntojen todellisia hintoja.

Toinen kommentteja kerännyt aihe oli se, että luvitusta tulisi helpottaa ja vapaa-ajan asuntojen muuttaminen pysyviksi asunnoiksi tulisi olla mahdollista. Asuntopulan helpottamiseksi kaivataan myös uusia asumismuotoja. Esimerkiksi yhteisöasumisen toteuttamista tulisi testata. Vuokranantajien ja kiinteistönomistajien näkökulmasta sesonkityöntekijöille asunnon vuokraaminen on kannattamatonta, sillä vuokra-asunnosta saatavia tuloja on vain alle puolet vuodesta

Myös saavutettavuuskysymykset nousivat esiin: fyysinen saavutettavuus ja julkisten liikenteen yhteyksien järjestäminen Lapin sisällä ja muualle Suomeen tulisi olla kunnossa, mutta

myös hyvin toimivista verkkoyhteyksistä tulee huolehtia. Laajakaistaverkko rakentuu markkinaehtoisesti, mutta sivukylille rakentaminen on liian kallista, koska liittymispaikat sijaitsevat esimerkiksi kuntakeskuksissa. Liittymisestä tulisi kannattavampaa, jos valtateiden varsiin saataisiin runkoverkko, johon liittyä. Kommenttien mukaan kunnilta vaadittava investointien määrä laajakaistaverkon parantamiseksi on kohtuuton, ja asiaa tulisi tukiprosenttia nostamalla helpottaa.

Kaavoitukseen liittyvistä asioista esiin tuli kuntien vastuu: kuntien tulisi huolehtia siitä, että kaavoitusprosessin kulku olisi kuvattu selkeästi, samoin ohjeistus tulisi olla kunnossa. Aktiivisesta ja riittävästä kaavoituksesta tulisi myös pitää huolta.

Kaavoituksella sekä kunnallistekniikan rakentamisella kunta voi mahdollistaa rakentamista alueelleen. Kaavoituskorvaus- ja tonttikustannus on merkittävä osa rakentamisen kokonaiskustannusta, johon kunta voi toiminnallaan vaikuttaa. Myös maanhankinta monipuolisen tonttivarannon ylläpidon muodossa ja oman kiinteistökannan kriittinen tarkastelu nousi esiin kommentteissa siitä, miten kunnassa voidaan edesauttaa vuokra-asuntojen tarjontaa.

Maapoliittisten ohjelmien tekeminen ja toteuttaminen on tärkeää suunnitelmallisen maankäytön edistämiseksi.

Rahoituksen saaminen rakentamiseen koettiin vaikeaksi sekä yrityksille että kunnille. Oikean tiedon tarjoaminen esimerkiksi rahoittajille olisi tärkeää.

4.2 Kyselyt

Hankkeessa on järjestetty kaksi Webropol-kyselyä:

- 1) Asukaskysely hankkeen kuntien asukkaille, vapaa-ajan asujille ja kuntiin muuttoa harkitseville. Kysely oli auki 26.6.–14.8.2023.
- 2) Kysely rakennusliikkeille, rakennuttajille, vuokravälittäjille ja kiinteistövälittäjille. Kysely oli auki 9.8.–20.8.2023.

4.2.1 Asukaskysely

Hanketta varten toteutettiin asukaskysely hankkeen kuntien asukkaille, tilapäisasukkaille, sekä sellaisille henkilöille, jotka miettivät muuttamista Enontekiölle, Inariin, Kittilään, Kolarin, Muonioon, Sodankylään tai Utsjoelle.

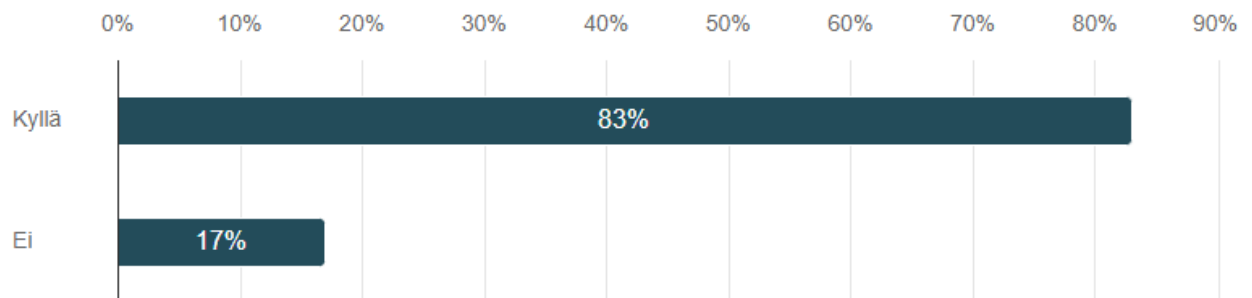
Kyselyä lähetettiin potentiaalisille vastaajille sähköpostilla? ja kyselyä levitettiin myös kuntien omia kanavia pitkin. Kyselyyn oli mahdollista vastata 26.6.–14.8.2023. Vastauksia saatiin 806 kpl.

Asukaskyselyn tarkoituksena oli saada tietoa siitä, mikä on pysyvien asukkaiden, tilapäisesti asuvien ja kuntaan mahdollisesti muuttavien asukkaiden käsitys veto- ja pitovoimaisesta asuinalueesta Muoniossa, Kolarissa, Kittilässä, Enontekiöllä, Inarissa, Sodankylässä ja Utsjoella.

Kyselyyn vastaajista 83 % vastasi kotikuntansa sijaitsevat Lapissa.

Onko kotikuntasi Lapissa?

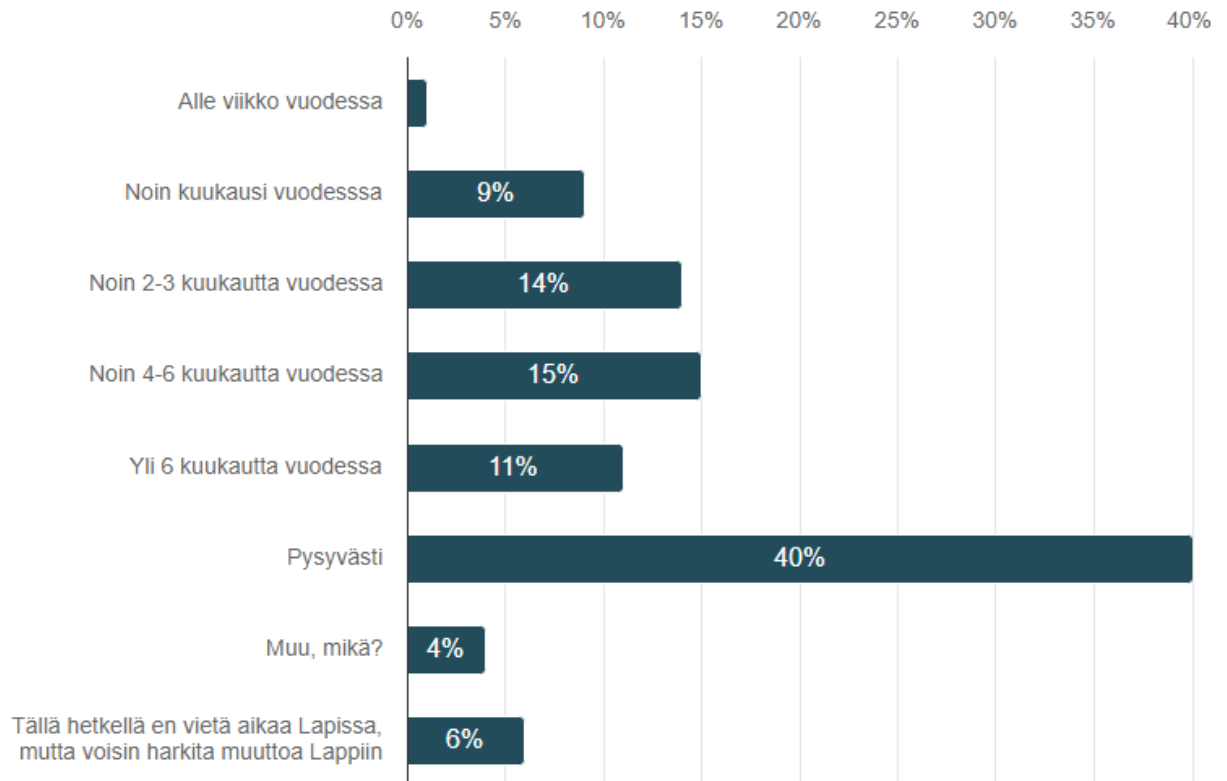
Vastaajien määrä: 790



Lopuilta 17 % vastaajista kysyttiin heidän kotikuntaansa, ja vastausten perusteella vastaajia oli ympäri Suomea, joskin isot paikkakunnat, kuten Helsinki, Oulu, Espoo, Vantaa, Tampere ja Turku korostuivat vastauksissa.

Jos vastasit ei, kuinka pitkiä ajanjaksoja kerrallaan vietät aikaa Lapissa?

Vastaajien määrä: 191



Kuva x. Kyselyyn vastanneista suurin osa viettää pysyvästi aikaa Lapissa.

Niiltä, jotka vastasivat voivansa harkita muuttoa Lappiin, pyydettiin myös perusteluita asiaan. Perusteluiksi saatiin seuraavia kommentteja: (Suorat sitaattit löytyy kyselyn excelistä, näitä on hieman muokattu)

Perustele, miksi harkitset muuttoa Lappiin? Kerro esimerkiksi paikkakuntaan, asuntoon, asumiskustannuksiin ja ympäristöön liittyvät toiveet ja kriteerit.

11.12.2023

OT

Ivalo vaikuttaa sopivimmalta vaihtoehdolta. Riittävästi palveluja mutta ei silti "kaupunkimainen".

Suunnitelmissa muutto Inarin kuntaan. Lappiin muutto ollut suunnitelmissa jo vuosia ja nyt siihen olisi mahdollisuus elämäntilanteen vuoksi. Etsin kaksiota Ivalosta.

Olen kotoisin Lapista. Asunto ja terveyspalvelut pitäisi löytyä, jos sinne muuttaisin takaisin. Vuokrat ovat tosi korkeita Lapissa.

Katselin Kittilästä työpaikkoja, pieni asunto riittäisi minulle.

Ylläsjärven ympäristö, pieni mökki olisi suunnitelmissa joko vuokrata tai osaa tontti ja rakentaa. Hyvät ulkoilumahdollisuudet ja kiireettömyys. Kolarissa rakentamiskustannukset ovat yllättävän kovat, esim. vesi ja sähköliittymät, jopa kalliimmat kuin Etelä-Suomen kaupungeissa. Kustannusten vuoksi rakentamisajatusta on lykätty. Ympäristö saisi olla rauhallinen, eikä mök-

Puitteet harrastamiselle ovat loistavat. Asunnoista kuitenkin on pulaa, toiveena 2–3 h asuntoja kohtuullisilla asuinkustannuksilla.

Työnhaku vakituiseen paikkaan kesken. Haen niin kauan, että pääsen muuttamaan.

Kaunis luonto ja selkeät vuodenaajat, luontoharrastukset, työpaikoille paljon annettavaa, kiireettömämpi elämäntyyl. Valitettavasti Muonion kylältä ei ole helppo päästä suoraan latua Pallakselle tai saada tonttia tai kotia tunturin juurelta tai järven läheltä. Asunnon löytäminen ylipäättään hankalaa.

Enontekiö, mielellään omakotitalo, rivitalokolmio ja ehdottomasti vuokralla! Mahdollisesti kaukolämpö tai maalämpö. Asunto voisi olla Hettassa tai lähistöllä, ja kohtuullis-

Haaveena on muutto Lappiin, mutta asuntotarjonta on erittäin huono. Pitäisi saada järkevää hintaisia 2–3 h asuntoja, niin muuttaminen olisi mahdollista.

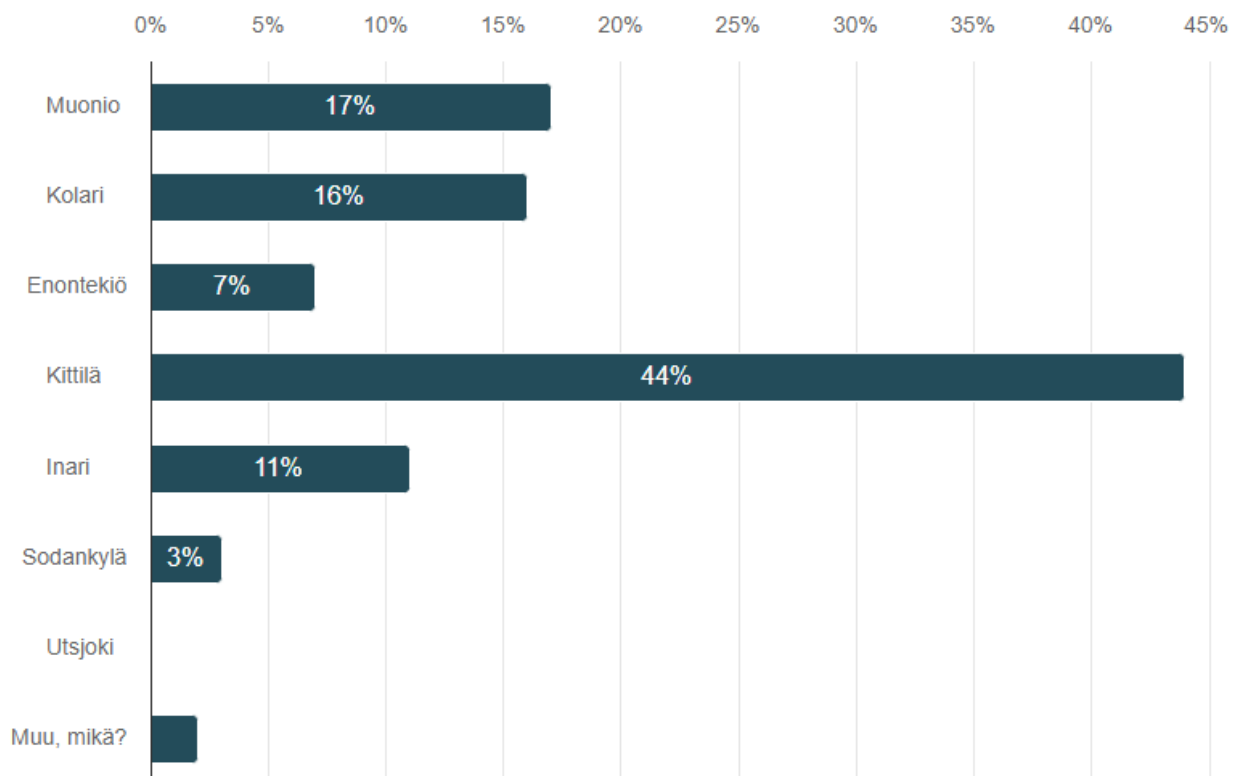
Alue kiinnostaa; luonto, talvi ja lapsien lapsuuden turvaaminen. Vuokra-asunto, joka soveltuu perheelle, jotta alueeseen voi tutustua ennen oman asunnon ostopäätöstä. Järkevät asuinkustannukset, riittävästi tilaa. Alakoulu ja päiväkotipyöräilymatkan päässä. Parhaita alueita olisivat Ylläsjärvi, Äkäslompolo, Kittilä ja

Vastaajista suurin osa, 44 % kertoi kotikuntansa/kunnan jossa Lapissa viettää pääsääntöisesti aikaa olevan Kittilä. Toiseksi eniten vastauksia tuli Muoniosta, 17 %. Kolarin vastasi 16 % vastaajista, Inarin 11 %. Enontekiön vastasi 7 %, Sodankylän 3 %, ja Utsjoen 0,5 %, eli 4 vastaajaa.

Muulla Lapissa aikaa viettävät viettivät pääsääntöisesti aikaa Rovaniemellä, Ranualla, Pellossa, Pelkosenniemellä, Torniossa tai Kemijärvellä.

Valitse seuraavista kotikuntasi/kunta jossa Lapissa vietät pääsääntöisesti aikaa?

Vastaajien määrä: 791

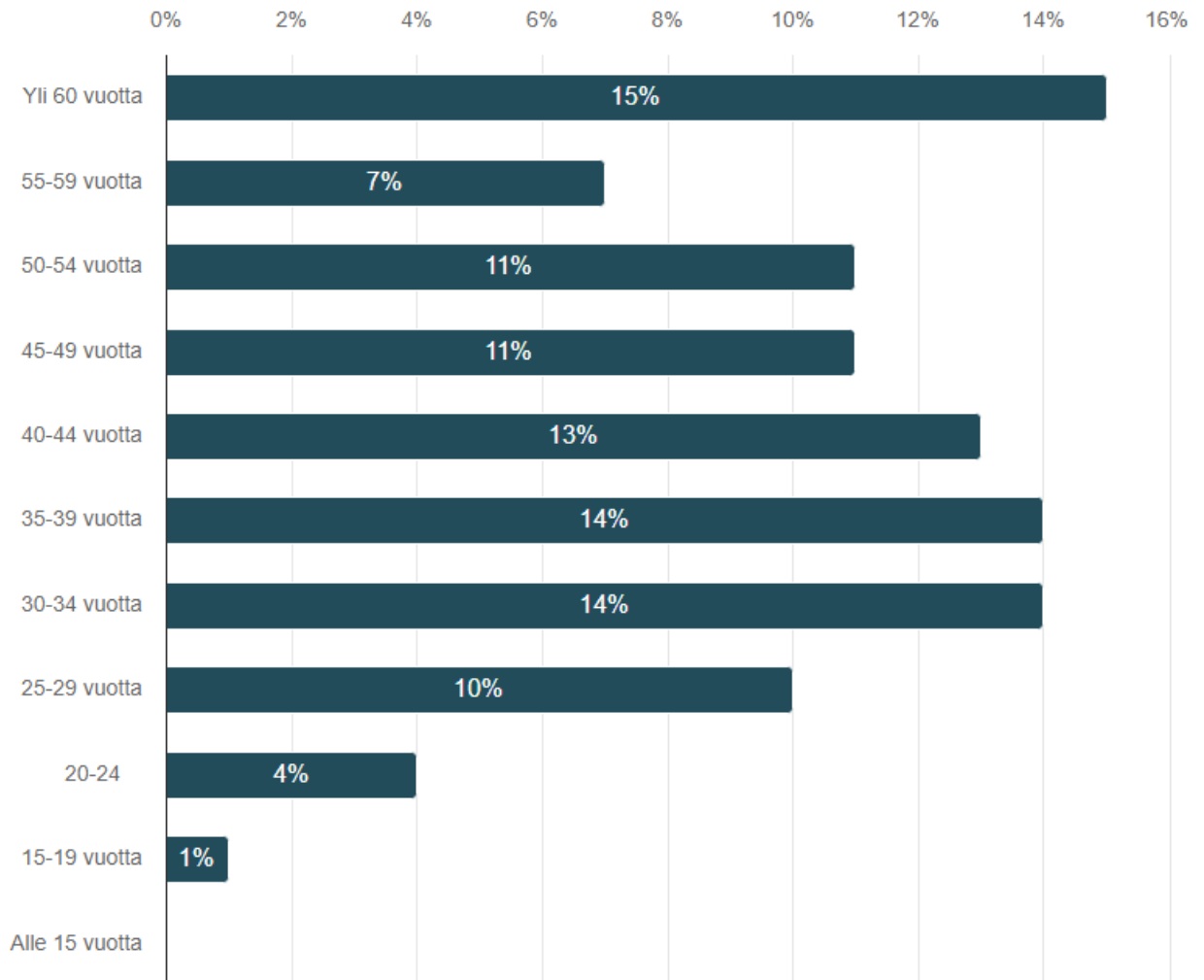


Kuva x. Kyselyyn vastaajista 44 % vietti pääsääntöisesti aikaa Kittilässä.

Vastaajista yli 60-vuotiaita oli 15 %. Vastaajien iät jakautuivat melko tasaisesti, kuitenkin niin, että alle 19-vuotiaita vastaajia oli 0,9 % kaikista vastaajista, ja 20–24-vuotiaita oli 4 % vastaajista.

Valitse mihin seuraavista ikäryhmistä kuulut

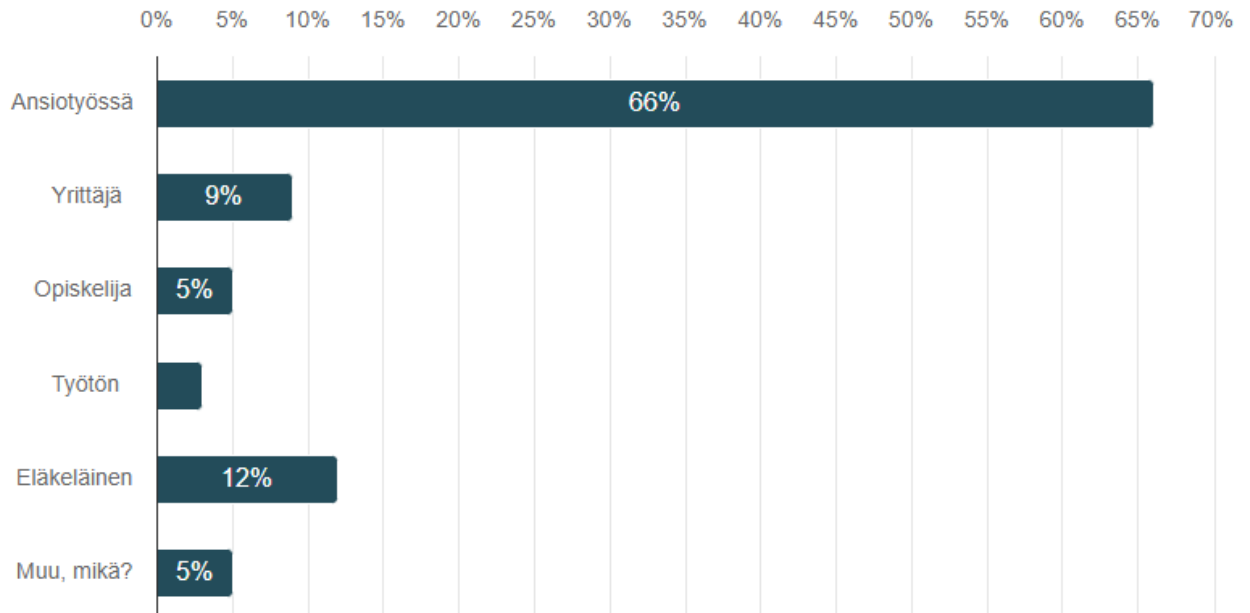
Vastaajien määrä: 801

*Kuva x. Asukaskyselyn vastaajien ikäjakauma.*

66 % vastaajista oli ansiotyössä. 12 % vastaajista oli eläkeläisiä, yrittäjiä oli 9 %, opiskelijoita 5 %, ja työttömiä 3 %.

Mikä seuraavista kuvaa parhaiten nykyistä elämäntilannettasi?

Vastaajien määrä: 801



Niistä kyselyyn vastanneista, jotka vastasivat vaihtoehdon muu, mikä, ja antoivat lisätietoja, vastauksissa korostui vanhempainvapaalla olevat, kotiäidit ja koti-isät. Kyselyyn vastaajien tilanteet kuitenkin vaihtelivat.

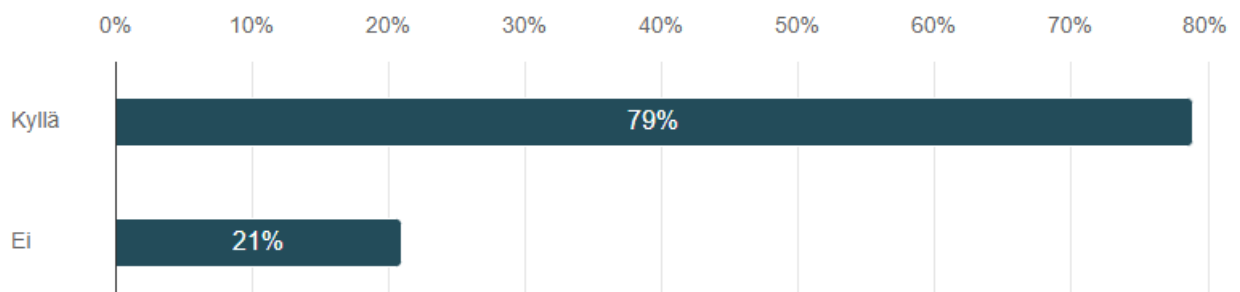


Mikä seuraavista kuvaa parhaiten nykyistä elämäntilannettasi. Muu, mikä?

Yrittäjät ja ansiotyötekeivistä 79 % vastasi yrityksensä/työpaikkansa sijaitsevan samassa kunnassa, missä asuu tai viettää pääsääntöisesti aikaa Lapissa.

Jos olet yrittäjä tai ansiotyössä, sijaitseeko yrityksesi/työpaikkasi samalla paikkakunnalla kuin kotikuntasi/kunta Lapissa, missä vietät aikaa?

Vastaajien määrä: 573



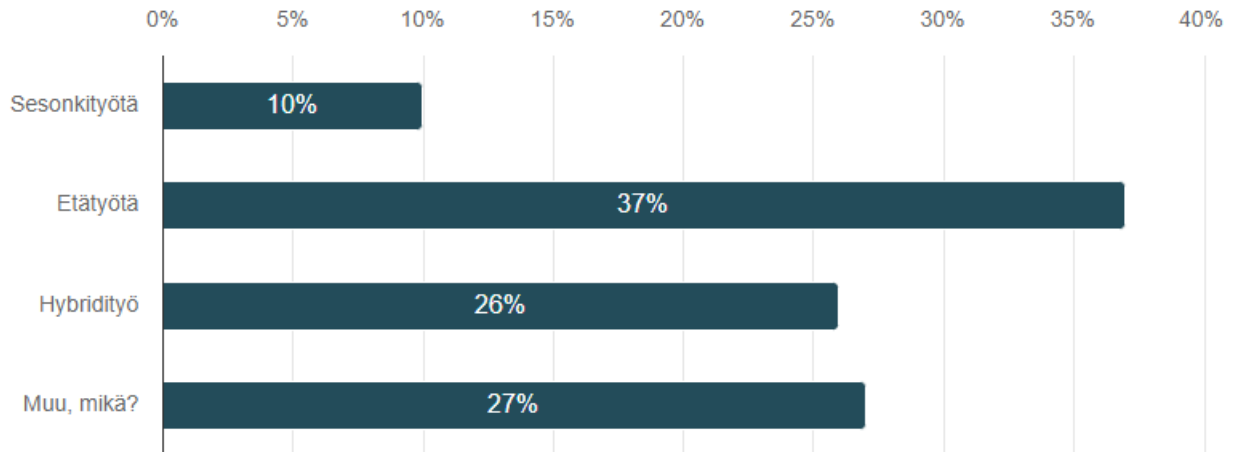
Niistä, jotka eivät työskentele asuinpaikkakunnallaan Lapissa, sesonkityötä teki 10 %, etätyötä 37 %, hybridityötä 26 %.

11.12.2023

OT

Jos vastasit ei, teetkö pääsääntöisesti

Vastaajien määrä: 118



27 % vastasi tekevänsä jotain muuta, kuin edellä mainittuja, ja vastauksissa korostui vakituinen työpaikka toisessa kunnassa, esimerkiksi naapurikunnassa.



Jos vastasit ei, teetkö pääsääntöisesti. Muu, mikä?

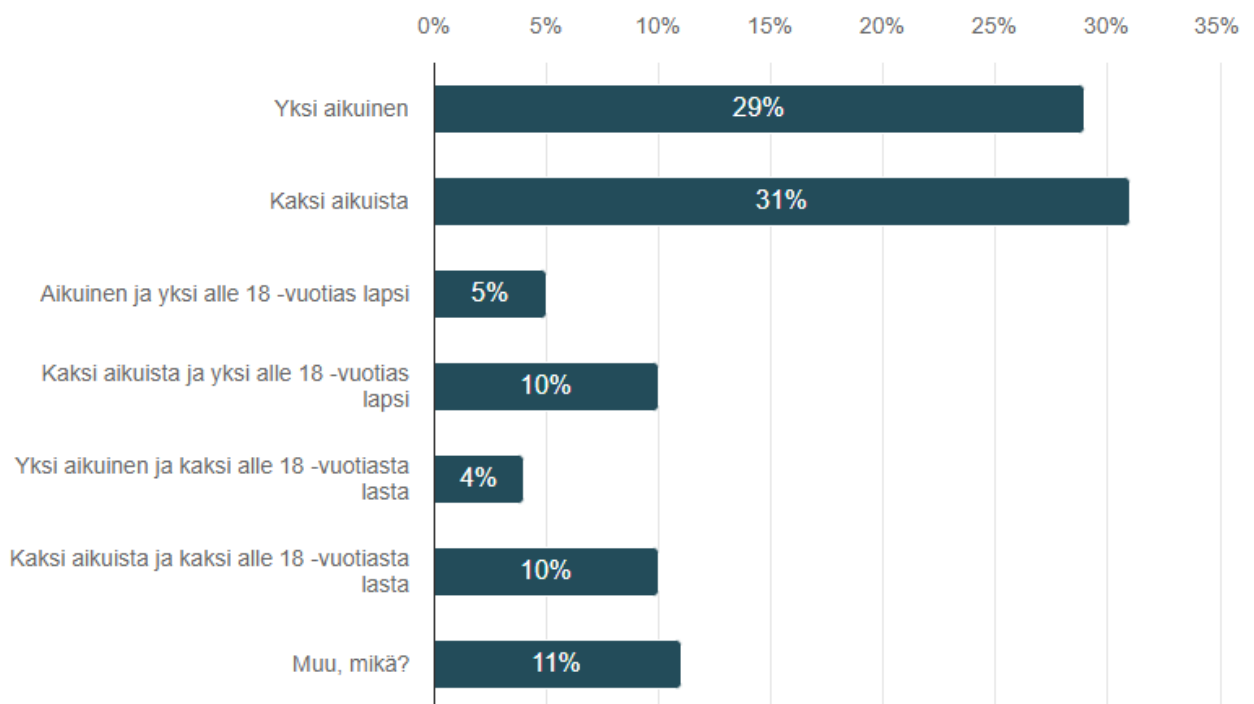
Vastaajista suurin osa kertoi, että Lapissa asuessaan heidän taloutensa muodostui vain yhdestä (29 %) tai kahdesta (31 %) aikuisesta.

Yhden tai kahden aikuisen ja yhden tai kahden alle 18-vuotiaan lapsen perheitä oli 29 %.

Muita vastauksia oli 11 %, ja vastauksissa korostui 2 aikuisen ja kolmen tai useamman alle 18-vuotiaan lapsen taloudet sekä kolmen tai useamman aikuisen taloudet.

Kuinka monta ihmistä on samassa taloudessa kanssasi (ml.sinä) asuessasi Lapissa vakituisesti/tilapäisesti.

Vastaajien määrä: 797



Kyselyssä tiedusteltiin sitä kylää, aluetta, kuntakeskusta tai matkailukeskusta, jossa vastaaja pää-sääntöisesti Lapissa viettää aikaa.

Kylissä asui 55 % vastaajista, alueella 8 %, kuntakeskuksissa 21 % ja 16 % asui matkailukeskuksissa. Vastaajia myös pyydettiin nimeämään kylä, alue, kuntakeskus tai matkailukeskus, missä nykyinen asunto/tilapäinen asunto, missä vastaaja viettää aikaa Lapissa sijaitsee.

Vastaajien nimeämät alueet, missä asunto/tilapäinen asuinpaikka Lapissa sijaitsee:



Missä nykyinen asuntosi/tilapäinen asuntosi, missä vietät aikaa Lapissa sijaitsee? Nimeä alue.

Vastaajien nimeämät kuntakeskukset, missä asunto/tilapäinen asuinpaikka Lapissa sijaitsee:



Missä nykyinen asuntosi/tilapäinen asuntosi, missä vietät aikaa Lapissa sijaitsee? Nimeä kuntakeskus.

Vastaajien nimeämät matkailukeskukset, missä asunto/tilapäinen asuinpaikka Lapissa sijaitsee:

Pyhätunturi
Olos
Saariselkä Kiilopää
Levi Sirkka
resort
Luosto Ylläs ski
Sirkka/levi
Äkäslompola

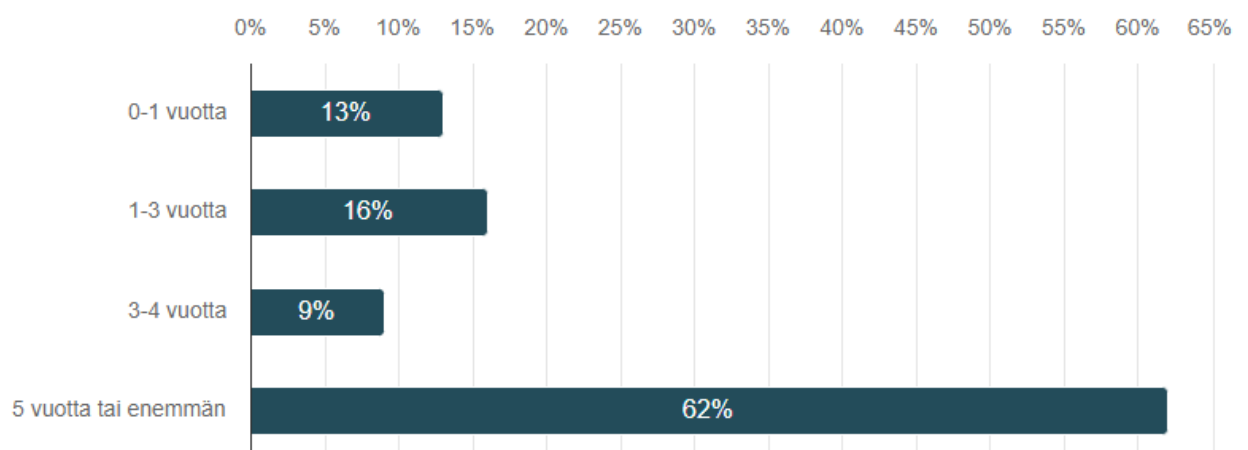
Missä nykyinen asuntosi/tilapäinen asuntosi, missä vietät aikaa Lapissa sijaitsee? Nimeä matkailukeskus.

Vastaajista 62 % oli asunut viisi vuotta tai enemmän nykyisessä kotikunnassaan tai siinä kunnassa, jossa he tilapäisesti viettivät aikaa. 0–1 vuotta oli asunut nykyisellä paikkakunnallaan 13 %, 1–3 vuotta oli asunut 16 % vastaajista, ja 3–4 vuotta oli asunut 9 %.

Vastaajista 41 % oli asunut nykyisessä asunnossaan yli 5 vuotta.

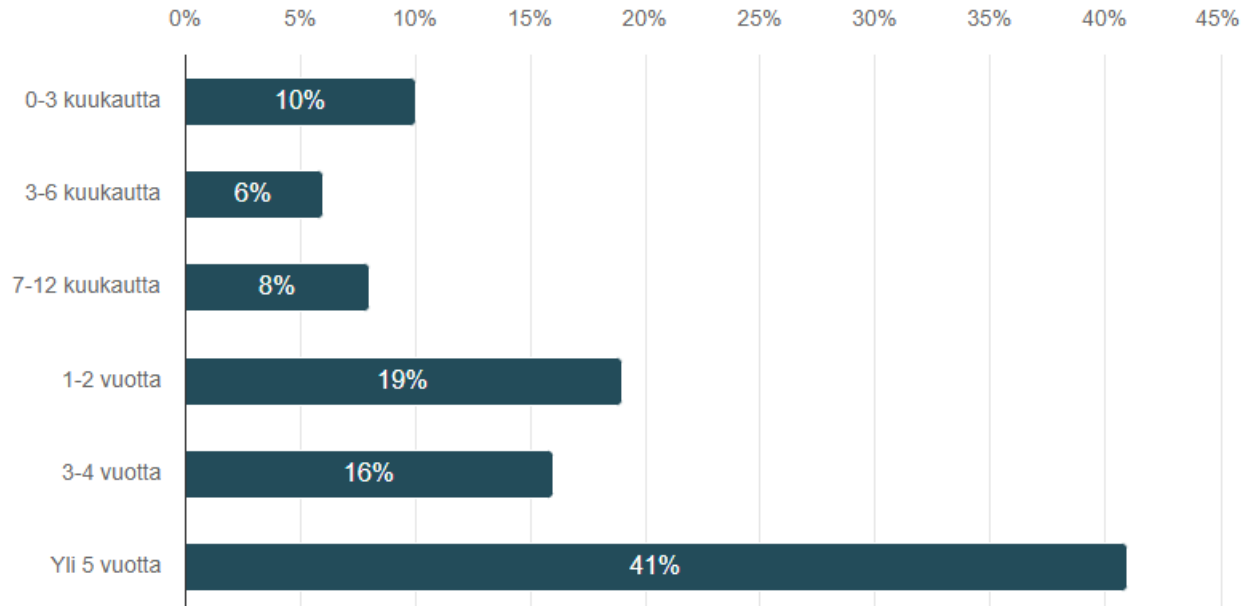
Kuinka kauan olet asunut nykyisessä kotikunnassasi/kunnassa, jossa tilapäisesti vietät aikaa Lapissa ?

Vastaajien määrä: 742



Kuinka kauan olet asunut nykyisessä asunnossasi

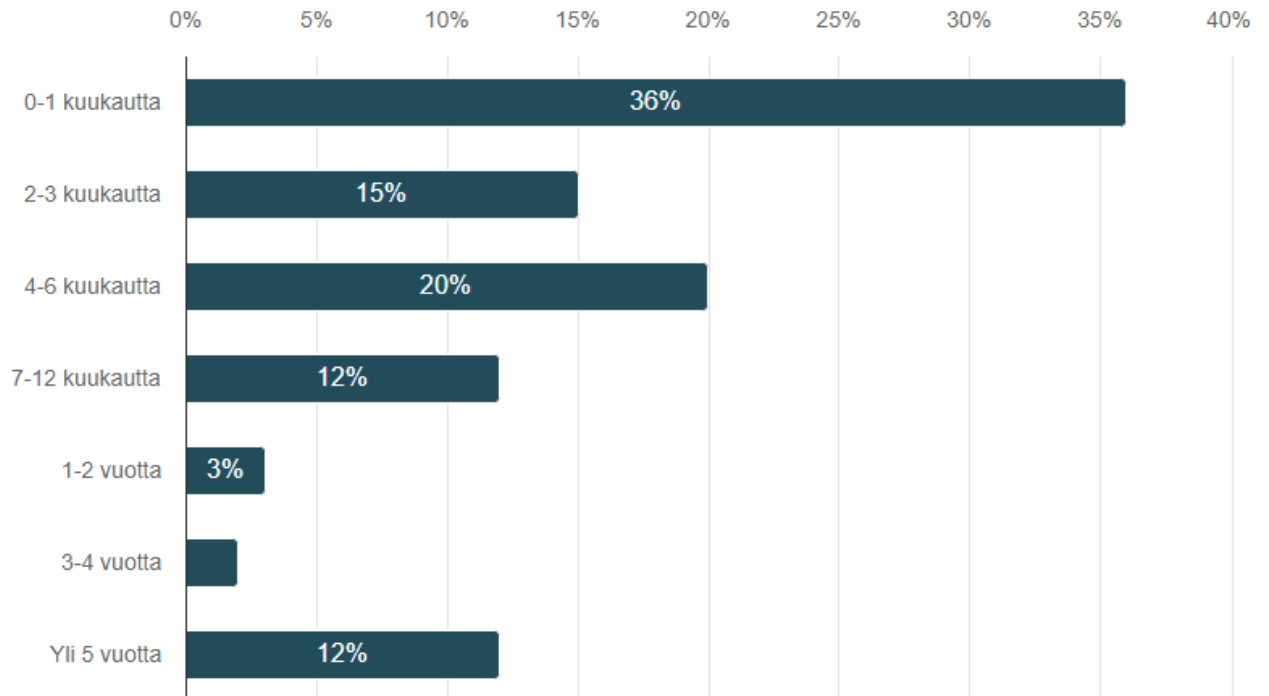
Vastaajien määrä: 793



36 prosenttia vastaajista, jotka asuivat Lapissa tilapäisesti, oleskeli Lapissa 0–1 kuukautta vuodesta. 15 % vietti aikaansa 2–3 kuukautta vuodesta Lapissa, 4–6 kuukautta vuodesta Lapissa vietti 20 %. 7–12 kuukautta vietti 12 %, 1–2 vuotta 3 %, 3–4 vuotta Lapissa tilapäisesti aikaansa vietti 2 %. Yli viisi vuotta tilapäisesti Lapissa aikaansa vietti 12 %.

Mikäli asut tilapäisesti Lapissa, kuinka pitkiä jaksoja oleskelet siellä yleensä kerrallaan?

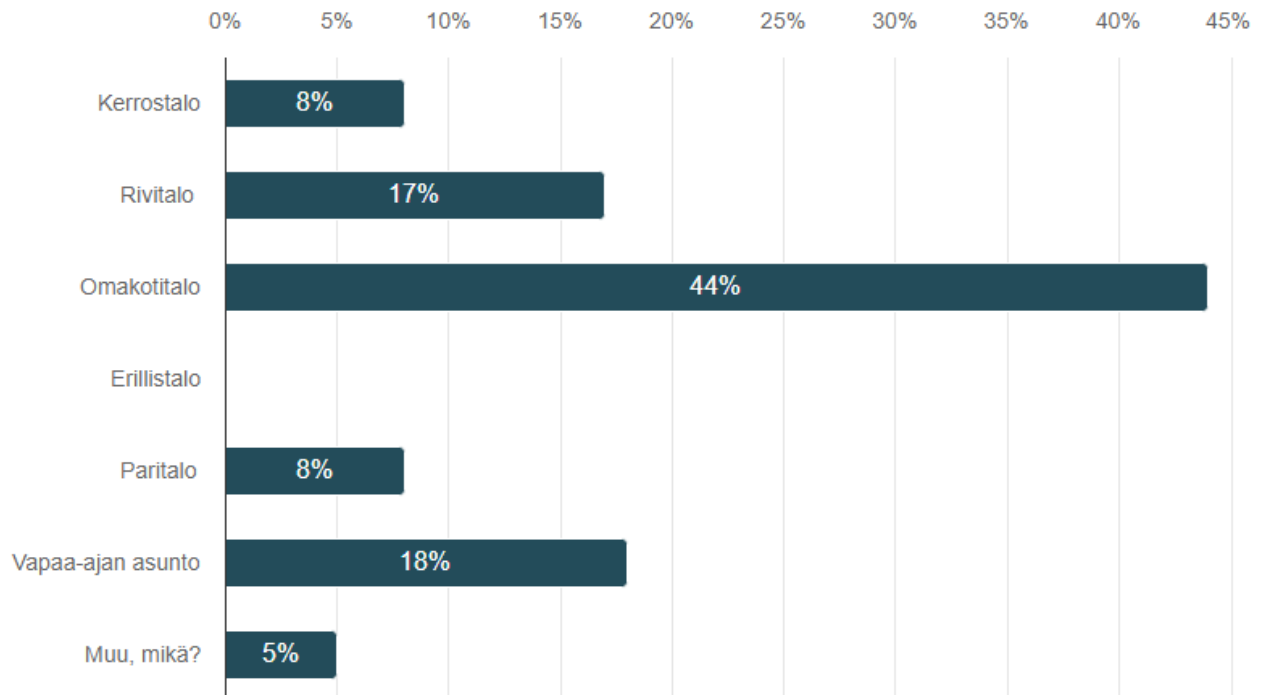
Vastaajien määrä: 155



Asuntotyyppi, jossa kyselyyn vastaajat asuivat tai asuivat tilapäisesti Lapissa aikaa viettäessään oli 44 prosentilla omakotitalo. Vapaa-ajan asunnossa asui 18 % vastaajista, 17 % vastaajista asui rivitalossa. Kerrostalossa ja paritalossa asui 8 % kummassakin. Erillistalossa asui alle 1 % vastaajista.

Asuntotyyppi, jossa asun/vietän tilapäisesti aikaa Lapissa on:

Vastaajien määrä: 741



Muissa, kuin edellä mainituissa asuntotyypeissä asui 5 % vastaajista. Lisätietoja antaneet vastaajat mainitsivat luhtitalot, asuntolat, hotellit, majatalot, asuntovaunut asuinpaikakseen, sekä sen, ettei vakituista asuntoa ei ole tai ei ole löytynyt.

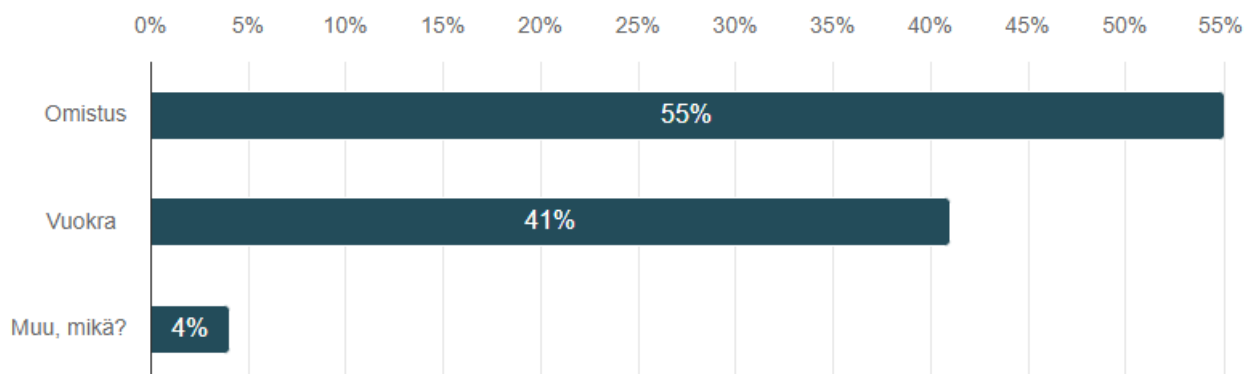


Asuntotyyppi, jossa asun/vietän tilapäisesti aikaa Lapissa on: Muu, mikä?

55 % kyselyyn vastaajista asui Lapissa aikaa viettäessään omistusasunnossa. 41 % asui vuokralalla, ja 4 % vastasi asumismuotonsa olevan jokin muu.

Asumismuotoni Lapissa asuessani/aikaa viettäessä on:

Vastaajien määrä: 770



Muina vaihtoehtoina mainittiin esimerkiksi sukulaisten tai vanhempien luona asuminen, puolison asunnossa asuminen tai työsuhdeasunnossa asuminen.

- Työpaikka. Muutto Lappiin vakituisen tai kausiluontoisen työpaikan takia:

"Työpaikan sijainti vaikutti oleellisesti asiaan"

- Harrastukset, palvelut, sukulaiset:

"Harrastusmahdollisuudet ja luonto."

"Luonnon läheisyys, oma rauha, tilava tontti, lähellä kuntakeskusta ja palveluja"

"Isovanhempia lähellä"

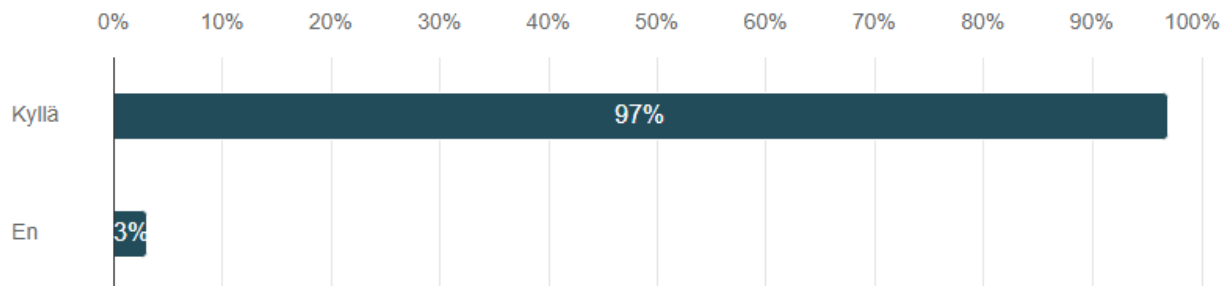
Kyselyyn vastaajat olisivat keskimäärin valmiita maksamaan vuokraa kuukaudessa erillispientalosta noin 817 e/kk, rivitalosta keskimäärin noin 678 e/kk, kerrostalosta keskimäärin noin 576 /kk, ja muista asuntotyypeistä xxx e/kk. Muita asuntotyyppiejä oli esimerkiksi... paritalo.

Kyselyyn vastaajat olisivat keskimäärin valmiita maksamaan erillispientalosta (ostohinta eu-roina) noin 184 000 €. Rivitalosta oltaisiin valmiita maksamaan keskimäärin noin 138 000 €, ja kerrostaloasunnosta keskimäärin noin 95 000 euroa, muista asuntotyypeistä xxx euroa.

97 % vastaajista haluaa asua Lapissa jatkossakin tilapäisesti tai vakituisesti.

Haluan asua Lapissa jatkossakin vakituisesti/tilapäisesti:

Vastaajien määrä: 793



Kyselyyn vastaajien mukaan syitä halulle asua Lapissa mainittiin muun muassa rauhallisuus, tuttu ja turvallinen ympäristö ja neljä vuodenaikaa.



Haluan asua Lapissa jatkossakin vakituisesti/tilapäisesti: Jos vastasit kyllä, kertoisitko miksi?

Tilapäisesti Lapissa aikaa viettäviltä kysyttiin syitä, mitkä saisivat muuttamaan Lappiin, ja vastauksissa korostui työpaikka ja asunto.

11.12.2023

OT

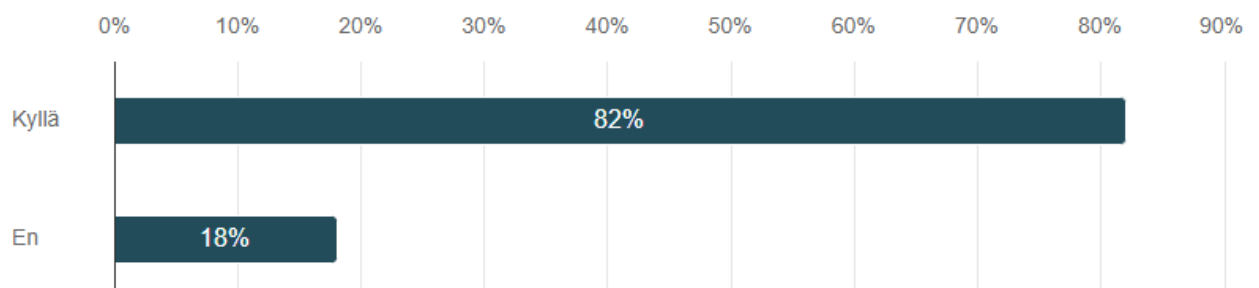


Mikäli vietät aikaa Lapissa tilapäisesti, mikä saisi sinut muuttamaan vakituisesti Lappiin?

82 % vastaajista haluaa asua nykyisessä kotikunnassaan myös jatkossa. Taulukossa x tulokset kunnittain. Tulokset on suodatettu kahden ehdon mukaan: vastaajan kotikunta on Lapissa, ja kunnan jossa vastaaja viettää pääsääntöisesti aikaa.

Haluan asua nykyisessä kotikunnassani jatkossakin:

Vastaajien määrä: 729

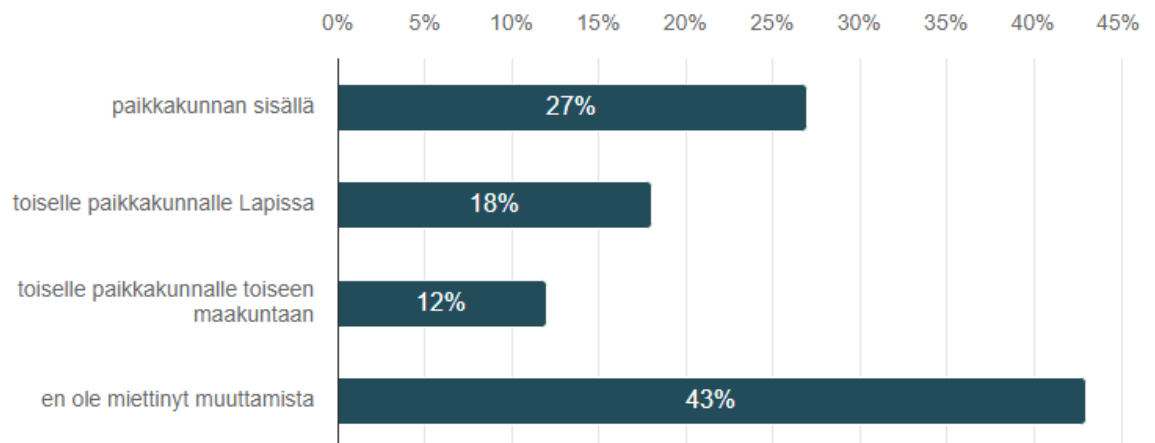


Taulukko x. Asukkaiden halu asua nykyisessä kotikunnassaan myös jatkossa. Asukaskyselyn tulos 2023.

Kyselyyn vastaajista 43 % ei ole miettinyt muuttamista. Paikkakunnan sisällä muuttamista on miettinyt 27 % asukaskyselyyn vastanneista, toiselle paikkakunnalle Lapissa on miettinyt 18 %, toiselle paikkakunnalle toiseen maakuntaan muuttamista on miettinyt 12 %.

Oletko miettinyt muuttamista

Vastaajien määrä: 674



Syyksi toiseen maakuntaan muuton miettimiselle on mainittu esimerkiksi sukulaiset, opiskelut, ja halu muuttaa Lappiin, mutta myös halu muuttaa pois Lapista.



Miksi olet harkinnut muuttamista toiseen maakuntaan ja mihin maakuntaan?

Toiselle paikkakunnalle Lapissa muuttoa miettineiltä kysyttiin, minne Lapissa he haluaisivat muuttaa ja miksi. Vastauksissa esiin nousivat esimerkiksi Rovaniemi parempien julkisen liikenteen yhteyksien ja palveluiden saatavuuden vuoksi, mutta myös muut paikkakunnat Lapissa.

11.12.2023

OT

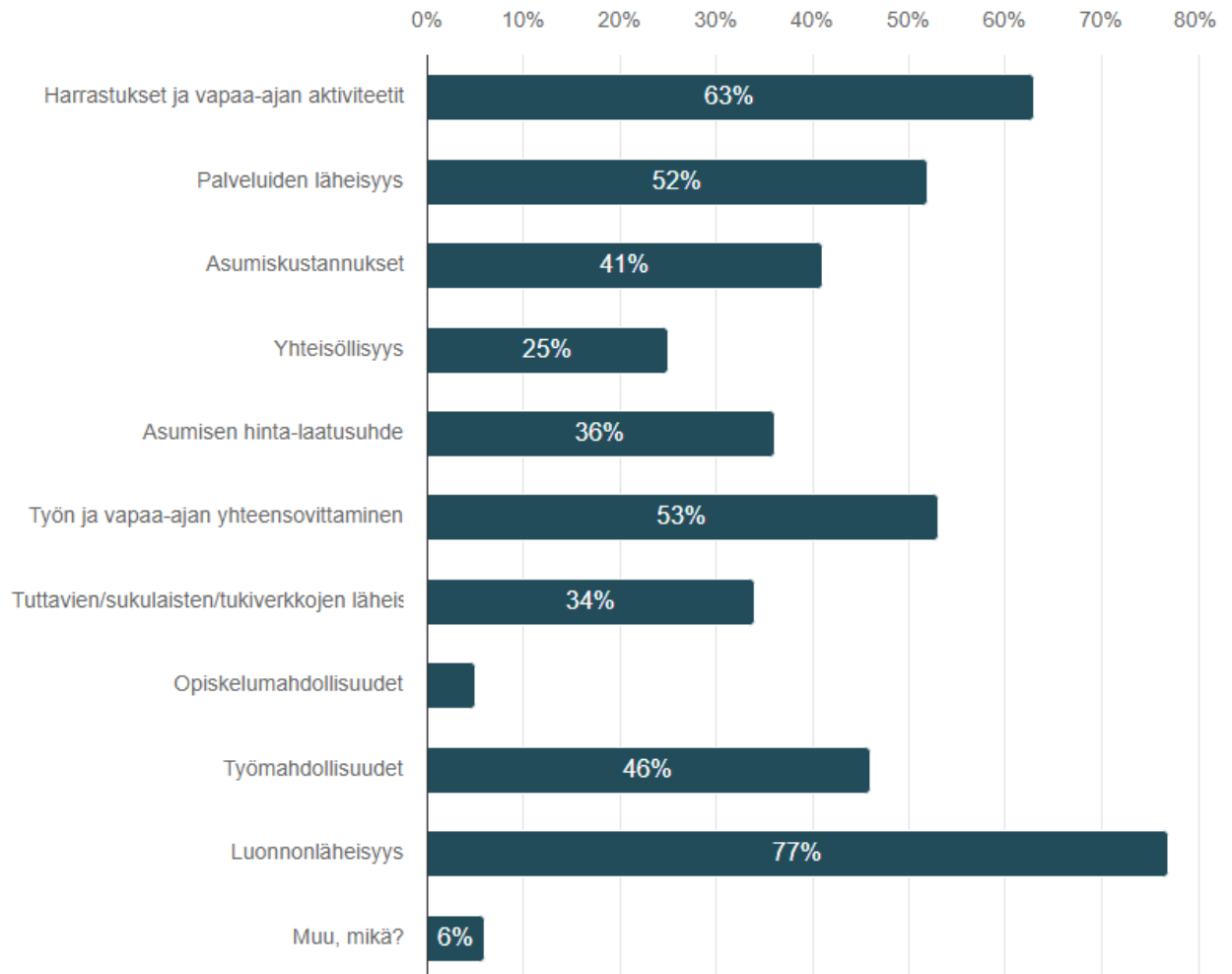


Mitä Lapissa on sellaista, jota koet asumisen kannalta erityisen tärkeäksi?

Nykyisellä asuinpaikalla asumisen kannalta erityisen tärkeiksi asioiksi koettiin esimerkiksi hyvät ulkoilumaastot ja retkeilymahdollisuudet.

Mitkä seuraavista seikoista ovat vaikuttaneet/vaikuttavat valintaasi asuinalueesta?

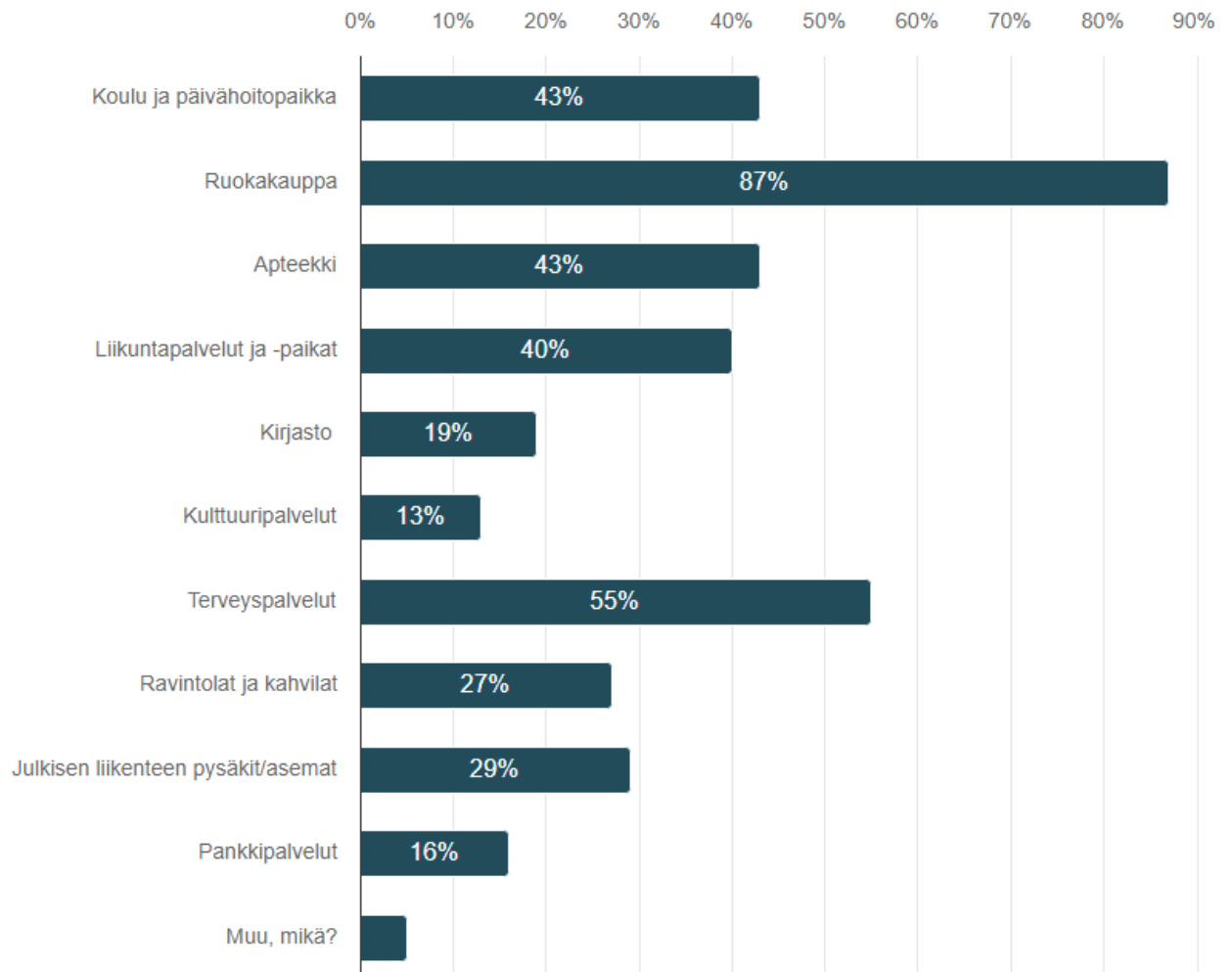
Vastaajien määrä: 791, valittujen vastausten lukumäärä: 3468



Muista asuinalueen valintaan vaikuttaneita seikkoja olivat esimerkiksi asunnon saaminen ylipäättään, rauha, positiivinen ilmapiiri.

Mitä palveluja asuntojen lähellä tulisi ehdottomasti olla? Valitse seuraavista vaihtoehtoista kaksi tärkeintä.

Vastaajien määrä: 766, valittujen vastausten lukumäärä: 2889



Muita tärkeimpiä palveluita oli esimerkiksi uimahalli, kirjastoauto ja sekatavarakauppa.

"Lapissa asuminen on ylittänyt odotukset."
"Levi olisi täydellinen paikka asua, jos siellä olisi julkinen avanto."
"Kittilän kirkonkylällä kevyen liikenteen väylät ja lähiulkoilureitit kaipaavat kehittämistä."
"Ylläksellä julkisen liikenteen kehittäminen niin, ettei omaa autoa tarvitsisi päivittäisessä käytössä."
"Kolariin olisi tulijoita, jos kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja olisi tarjolla."
"Muonioon kaivataan pieniä asuntoja sesonkityöntekijöille."
"Enontekiöllä on mahdoton asua vuokralla."
"Utsjoella vuokra-asuntojen hinta-laatusuhde pielessä."
"Kaiken muun annetaan rapistua matkailukeskusten vuoksi."
"Tarve kansainväliselle koululle."

4.2.2 Kysely rakennusliikkeille, rakennuttajille, kiinteistönvälitysyrityksille ja vuokravälittäjille

Hanketta varten toteutettiin kysely rakennusyrityksille, kiinteistönvälitysyrityksille ja vuokravälittäjille. Kyselyn vastaanottajiksi haettiin Suomessa toimivia kyseisten alojen yrityksiä, jotka toimivat koko Suomessa, Pohjois-Suomessa tai Lapissa. Erityisesti haettiin hankkeen kunnissa toimivia yrityksiä.

Yritysten haussa käytettiin hankkeen kuntien verkkosivuja, Suomen yritysrekisteriä, Rakennusteollisuusliiton nettisivuja, sekä asunnon osto-, myynti- ja vuokrauskanavia, kuten Oikotie.fi, Vuokraovi.com ja Etuovi.com.

Kysely lähetettiin sähköpostilla 60 vastaanottajalle, ja siihen oli mahdollista vastata 9.8.–20.8.2023. Vastauksia saatiin 9 kpl.

Kyselyn tarkoituksena oli selvittää rakennus-, kiinteistönvälitys- ja vuokranvälitysalojen ammattilaisten näkemyksiä asuntorakentamisen mahdollisuuksista Muoniossa, Kolarissa, Kittilässä, Enontekiöllä, Inarissa, Sodankylässä ja Utsjoella.

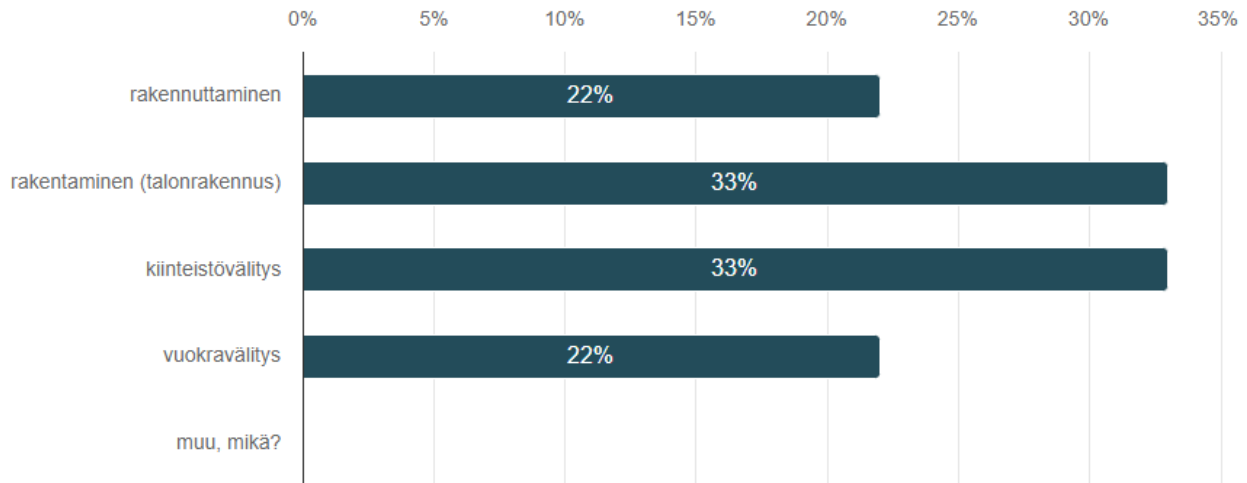
Vastaajista 22 % vastasi yrityksensä edustaman toimialan olevan rakennuttaminen. 33 % vastasi rakentamisen, 33 % kiinteistönvälityksen ja 22 % vuokranvälityksen.

11.12.2023

OT

Yritykseni edustama toimiala

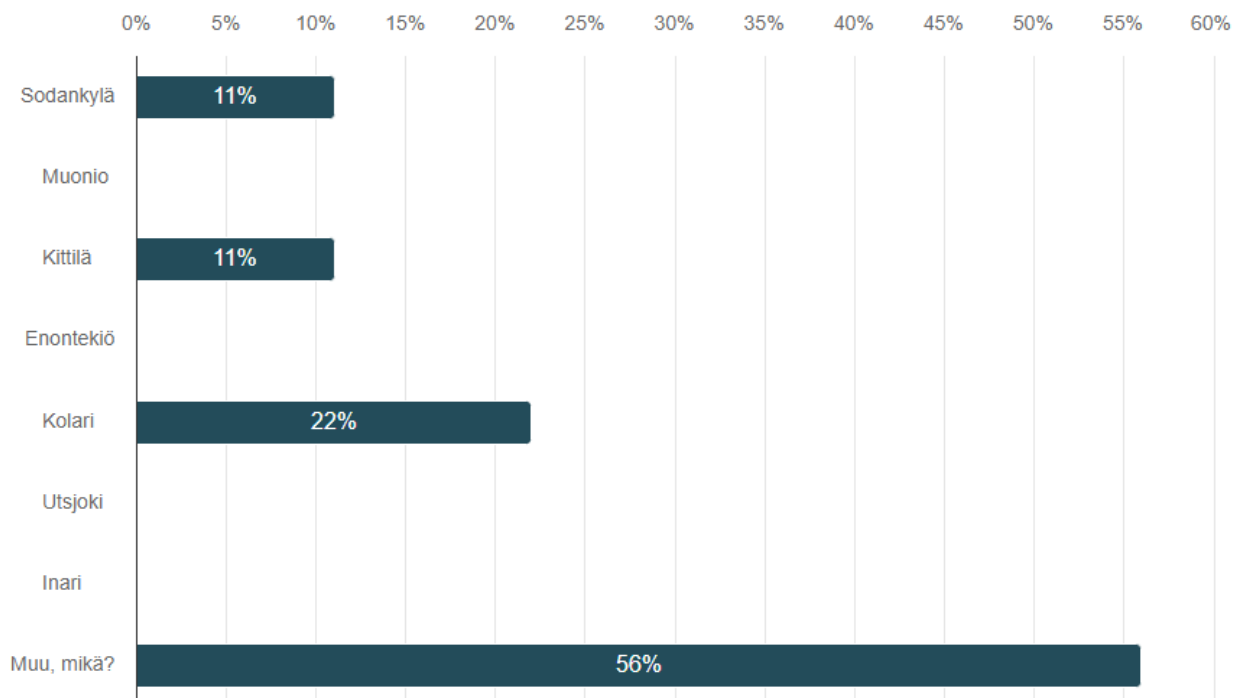
Vastaajien määrä: 9, valittujen vastausten lukumäärä: 10



Vastaajista kahden yrityksen kotipaikka on Kolari, yhden Sodankylä ja yhden Kittilä. Loppujen viiden vastaajan yrityksen kotipaikka on joku muu, ja vastauksissa on mainittu Rovaniemi, Oulu ja Helsinki.

Yrityksenne kotipaikka on

Vastaajien määrä: 9



11.12.2023

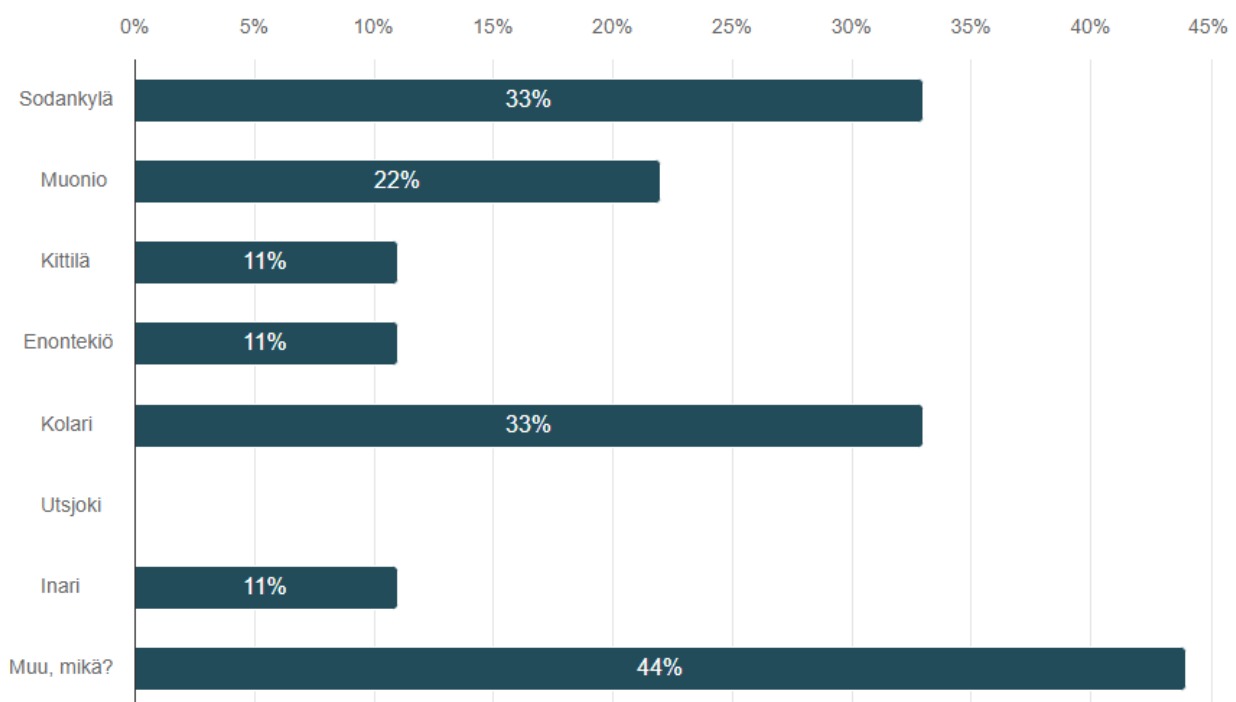
OT

Yrityksistä 44 % (4 vastausta) toimii pääsääntöisesti muualla, kuin hankkeen kunnissa: vastuissa mainittiin Rovaniemi, pääkaupunkiseutu, Turun, Tampereen ja Oulun seudut, Pello ja Varuskunnat.

Kolme vastaajaa vastasi yrityksensä yhdeksi pääasialliseksi toimintapaikaksi Sodankylän, ja myös kolme Kolarin. Kaksi vastasi Muonion kuuluvan pääasiallisiin toimintapaikkoihinsa, ja yksi Kittilän, yksi Inarin ja yksi Enontekiön.

Missä kunnassa/kunnissa toimitte pääsääntöisesti?

Vastaajien määrä: 9, valittujen vastausten lukumäärä: 15



Kyselyyn vastanneiden yritysten koot vaihtelivat kahden työntekijän yrityksistä noin tuhannen työntekijän yrityksiin.

Kaksi yrityksistä oli suuria (400 työntekijää, 1000 työntekijää) ja seitsemän pienempiä (2–10 työntekijää). Kaksi vastaajaa kertoi työntekijämäärän olevan sesonkiaikana suurempi. Kolme vastaajaa kertoi, ettei heidän yrityksessään ole varsinaista sesonkiaikaa, yksi vastaajista kertoi sesongin asetuvan marraskuun ja toukokuun väliin, ja kaksi kesäajalle.

Viimeisen vuoden aikana pienemmissä yrityksissä on ollut 2–18 vakituista työntekijää ja 2–5

vastaaja	työntekijöiden määrä normaalisti	työntekijöiden määrä sesonkiaikana
a	2	3
b	2	2
c	4	4
d	5	5
e	7	7
f	7	7
g	8–10	8–10
h	400	420
i	1000	1000

määräaikaista työntekijää. Isommista yrityksistä 400 vakituisen työntekijän yrityksessä on ollut 20 määräaikaista työntekijää, ja isoimmassa 1000 hengen yrityksen vastauksessa määräaikaisten työntekijöiden määrää ei ole eritelty.

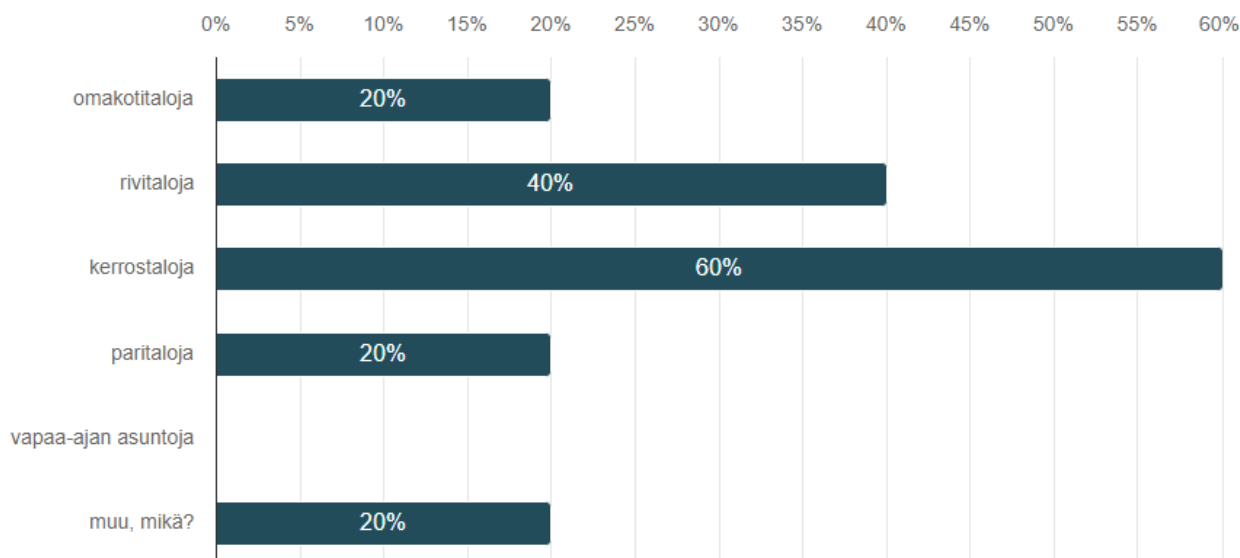
vastaaja	vakituisten työntekijöiden määrä	määräaikaisten työntekijöiden määrä
a	2	2
b	2	0
c	4	4
d	4	4
e	5	5
f	7	
g	18	2
h	400	20
i	1000	

Kyselyyn vastanneista niiltä, joiden edustaman yrityksen toimialaa on rakentaminen tai rakennuttaminen, kysyttiin, kenelle he ensisijaisesti rakentavat/rakennuttavat asuntoja. Vastauksien perusteella yrityksissä rakennettiin perhekäyttöön soveltuvia isompia asuntoja, kuluttajille soveltuvia asuntoja ja osittain myös sijoittajille. Yksi vastaajista rakensi puolustusvoimien tarpeeseen.

Asuntotyypeistä kerrostaloasuntoja rakennettiin eniten, 60 % vastaajista. Vastaajien joukossa kaikkia muita eriteltyjä asuntotyyppisiä rakennettiin, paitsi vapaa-ajan asuntoja. Muuna asuntotyyppinä oli mainittu erillistalot.

Mitä asuntotyyppäjä pääsääntöisesti rakennatte/rakennutatte?

Vastaajien määrä: 5, valittujen vastausten lukumäärä: 8



Kyselyyn vastaajista neljä kertoi, ettei heillä ole käynnissä asuinrakennushankkeita Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän tai Utsjoen alueilla. Yksi vastaaja kertoi edustamansa yrityksen rakentavan yhteensä noin 10 asuntoa vuodessa joihinkin hankkeen kuntiin. Yksi vastaaja kertoi, että toistaiseksi yritys ei ole rakentanut alueelle, mutta voisi rakentaa, jos tarvetta on.

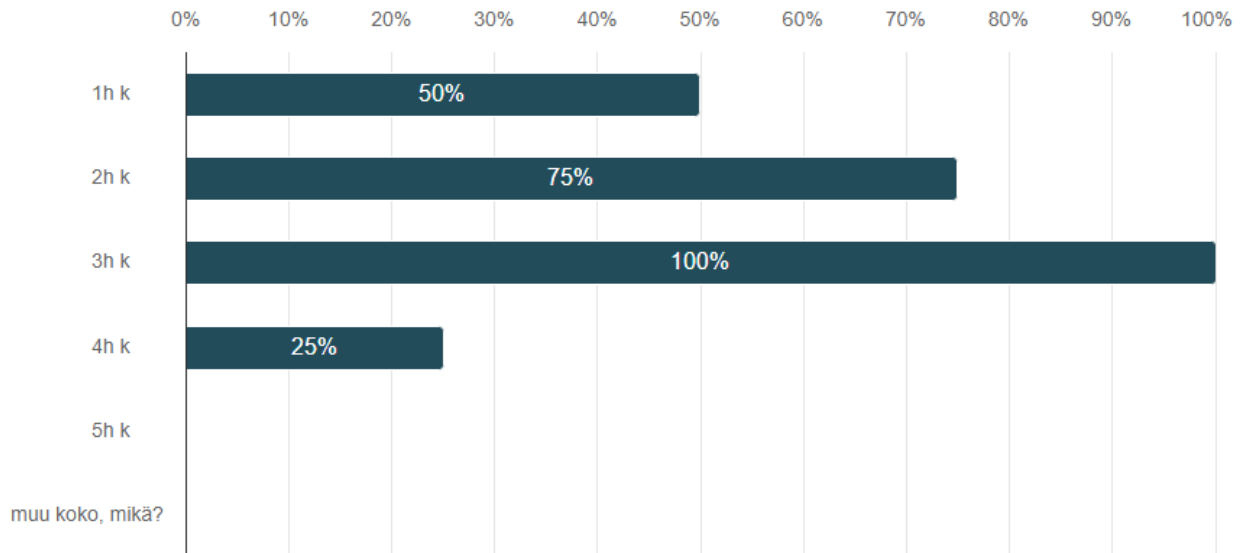
Kyselyyn vastanneiden edustamilla yrityksillä oli valmius tehdä eri kokoisia rakennushankkeita. Kerrostaloja rakentava yritys rakentaa yli 2000 kem2 kohteita. Omakotitaloja ja erillistaloja rakentava yritys rakentaa 30–200 m2 asuntoja. Yhden vastaajan mukaan hänen edustamansa yritys rakentaa 1000–5000 kem2 kohteita. Yksi vastaajista kertoi Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen alueella heidän maksimi kerrosneliömääränsä olevan 1500 kem2 per kohde.

Asunnoista tulee olla ennakkomarkkinoinnissa myytynä ennen rakennushankkeen käynnistämistä kolmen vastaajan mukaan vähintään 50 %. Lisätietona on annettu se, että pankki vaatii sen lähtökohtaisesti. Yhden vastaajan edustamassa yrityksessä asunnoista tulee olla myytynä 70 %, ja yksi yritys rakentaa vuokra-asuntoja.

Hanke kuntien alueella yrityksen rakentavat pääsääntöisesti kolmen huoneen asuntoja (kaikki vastaajat). Yksi vastaajista rakentaa kolmioiden lisäksi neljän huoneen asuntoja, ja kaksi yrityksistä yhden, kahden ja kolmen huoneen asuntoja. Yhden vastaajan edustama yritys rakentaa kahden ja kolmen huoneen asuntoja.

Minkä kokoisia asuntoja pääsääntöisesti rakennutatte/rakennatte hankekunnissa?

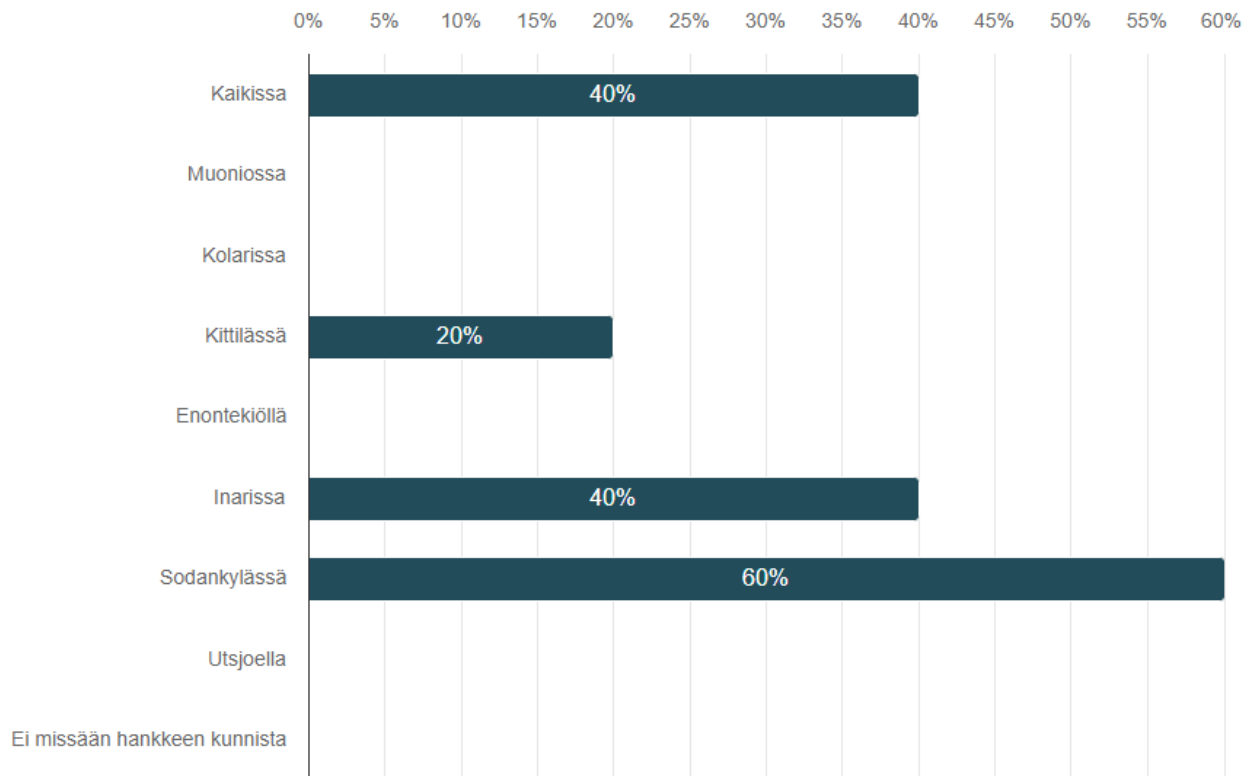
Vastaajien määrä: 4, valittujen vastausten lukumäärä: 10



Kahden vastaajan edustamat yritykset ovat kiinnostuneita rakentamaan kaikissa hankkeen kunnissa. Yksi vastaajien edustamista yrityksistä on kiinnostunut rakentamaan Kittilässä, Inarissa ja Sodankylässä, yksi vastaaja on vastannut yrityksensä olevan kiinnostunut rakentamaan Sodankylässä, ja yksi Inarissa ja Sodankylässä. Kukaan vastaajista ei ole vastannut, että ei olisi kiinnostunut rakentaman missään hankekunnista.

Onko yrityksenne kiinnostunut rakentamaan/rakennuttamaan jossakin hankkeen kunnassa? Voit valita yhden tai useamman vaihtoehdon.

Vastaajien määrä: 5, valittujen vastausten lukumäärä: 8

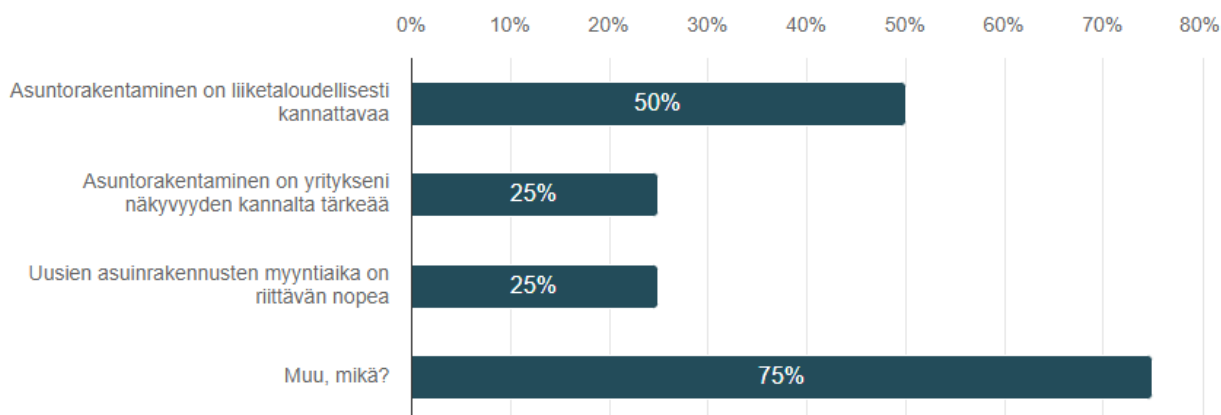


Kaksi vastaajaa on kiinnostunut rakentamaan Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän tai Utsjoen alueella, koska asuntorakentaminen on liiketaloudellisesti kannattavaa. Yhden vastaajan mukaan asuntorakentaminen on hänen edustamansa yrityksen näkemyksen kannalta tärkeää, ja yhden vastaajan mukaan uusien asuinrakennusten myyntiaika on riittävän nopea.

Kolme vastaajaa vastasi vaihtoehdon muu, mikä, ja antoi perusteluita. Yhden perustelun mukaan kysyntää on ja myyntiaika on nopeampi. Yksi vastaajista rakentaa Puolustusvoimien tarpeeseen, ja yksi yritys olisi kiinnostunut tutkimaan kohteet, jos teknistaloudelliset asiat ovat kunnossa.

Jos vastasitte edelliseen kysymykseen yrityksenne olevan kiinnostunut rakentamaan joissakin hankkeen kunnissa, perusteletko, miksi yrityksenne olisi kiinnostunut rakentamaan/rakennuttamaan kyseisissä kunnissa?

Vastaajien määrä: 4, valittujen vastausten lukumäärä: 7



Vastaajien mukaan asuntojen kuukausivuokrahinta tulisi asettua 15–25 €/m² väliin, jotta yritykset rakentaisivat Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän tai Utsjoen alueelle. Yksi vastaajista vastasi sopivan hinnan olevan 15–20 €/m², yksi 18–22 €/m² ja kolmas 20–25 €/m². Yksi vastaajista ei voi antaa suoraa vastausta, mutta hänen mukaansa pääoman tuotto tulisi kyseisellä alueella olla vähintään 8 %.

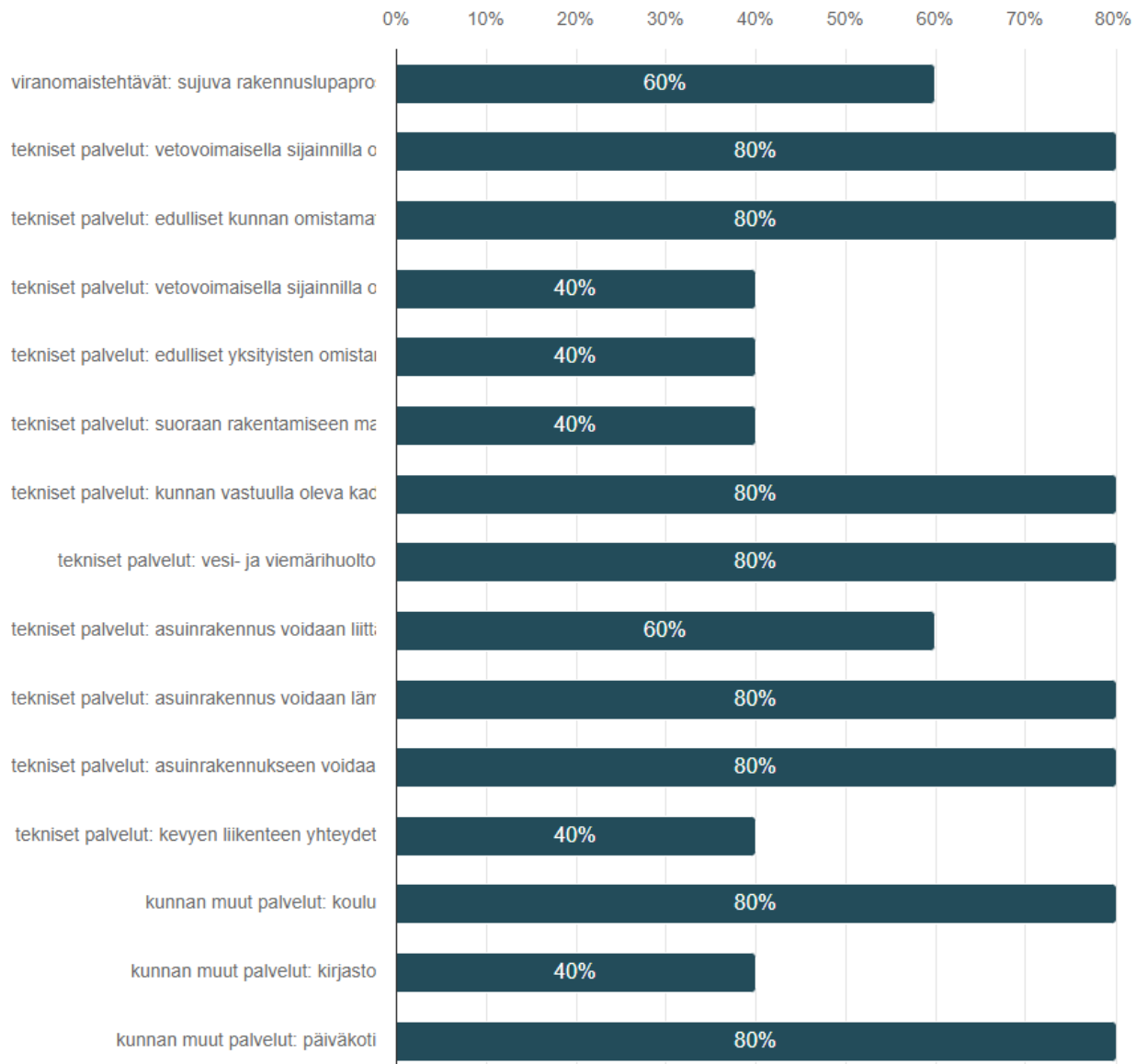
Asuntojen velaton myyntihinta tulisi Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen alueelle rakennettaessa olla 3000–4500 €/m².

Yhden vastaajan mukaan perustuote on noin 3500–4000 €/m². Yksi vastaajista kertoo hinnan olevan keskimäärin 4000–4500 €/m², yksi 4300–4500 €/m², ja yhden vastaajan mukaan 3000–4000 €/m², riippuen asunnon koosta, sillä mitä isompi talo, sen edullisempi neliöhinta on.

Vastaajilta kysyttiin tärkeimpiä asioita, joiden tulisi olla kunnossa, jotta heidän edustamansa yritykset rakentaisivat Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen kuntiin. Vastauksissa tärkeimmiksi asioiksi nousivat teknisiin palveluihin liittyen vetovoimaisella sijainnilla olevat tontit, edulliset kunnan omistamat tontit, kunnan vastuulla oleva kadunpito ja kadunrakennus, vesi ja viemärihuolto, asuinrakennus voidaan lämmittää maalämmöllä, sekä se, että asuinrakennukseen voidaan asentaa aurinkosähköjärjestelmä.

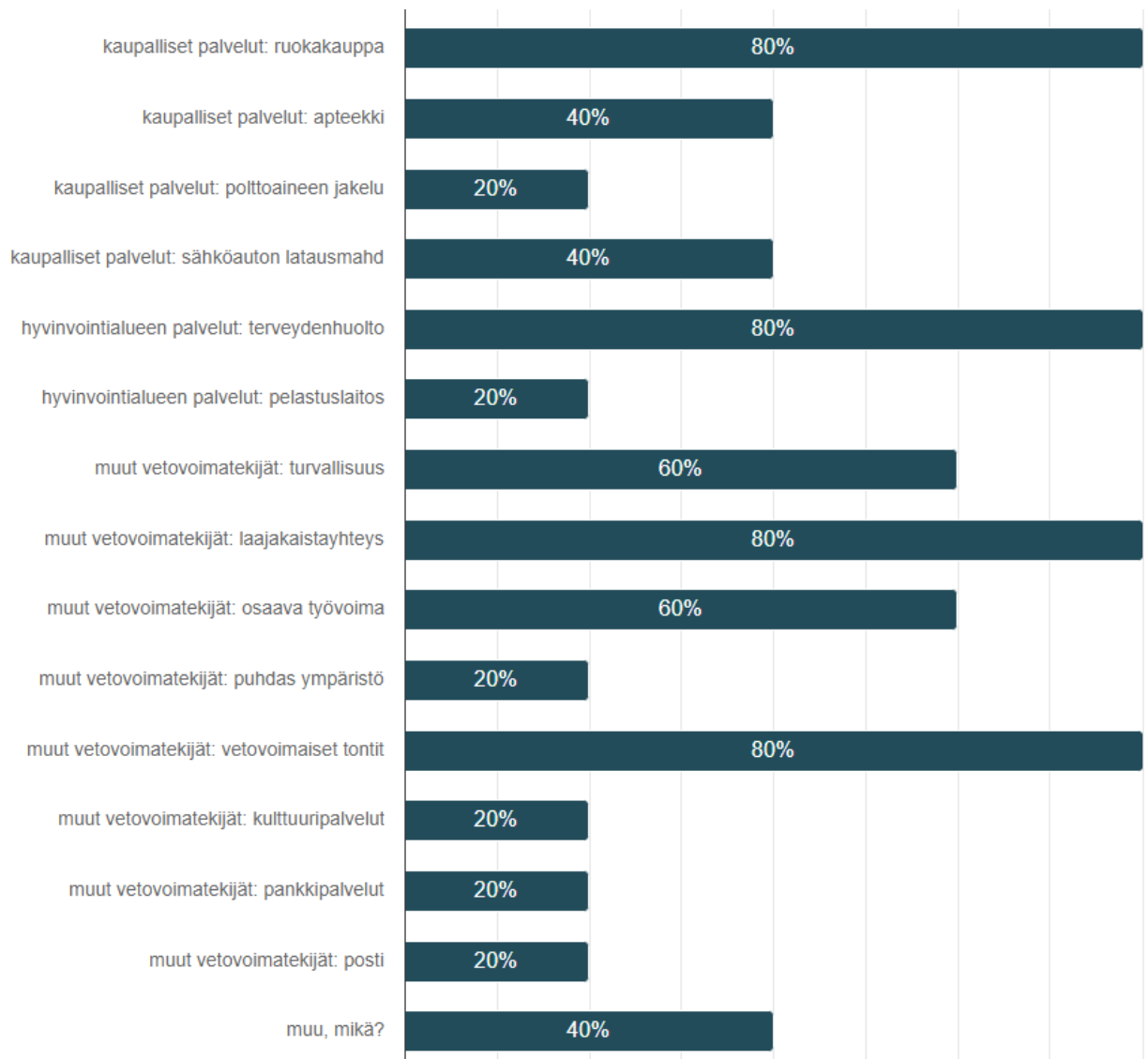
Kunnan muista palveluista tärkeimpiä ovat koulu ja päiväkoti, kaupallisista palveluista ruokakauppa ja hyvinvointialueen palveluista terveydenhuolto. Muista vetovoimatekijöistä tärkeimpiä ovat vetovoimaiset tontit ja laajakaistayhteys.

Mitkä seuraavista asioista tulisi olla vähintään kunnossa, jotta yrityksenne rakentaisi hankkeen kunnissa (Muonio, Kolari, Kittilä, Enontekiö, Inari, Sodankylä ja Utsjoki)? Voit valita useamman vaihtoehdon.
Vastaajien määrä: 5, valittujen vastausten lukumäärä: 82

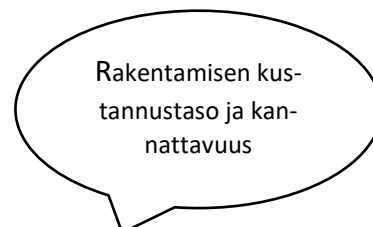


11.12.2023

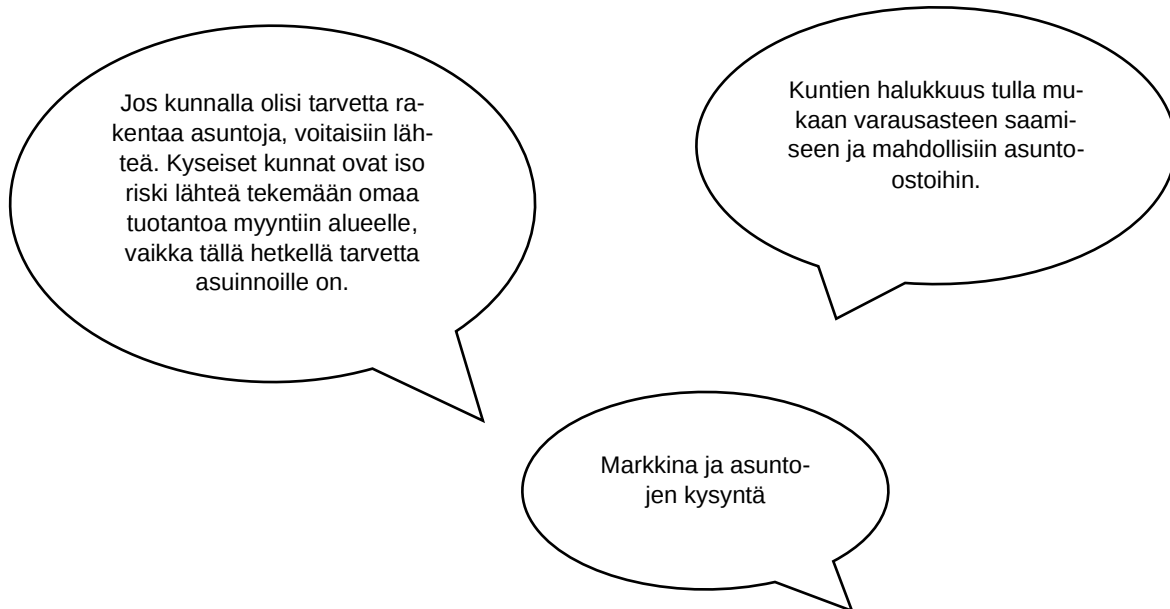
OT



Avoimissa vastauksissa esiin nostettiin palvelut yleisellä tasolla sekä rakentamisen kustannustaso ja kannattavuus.



Muita rakentamispäätökseen vaikuttavia tekijöitä oli kuntien halukkuus tulla mukaan varausasteen saamiseen sekä mahdollisiin asunto-ostoihin. Hankkeen kunnat ovat rakennusyritykselle iso riski lähteä tekemään omaa tuotantoa myyntiin, vaikka tällä hetkellä asunnoille on suuri tarve.



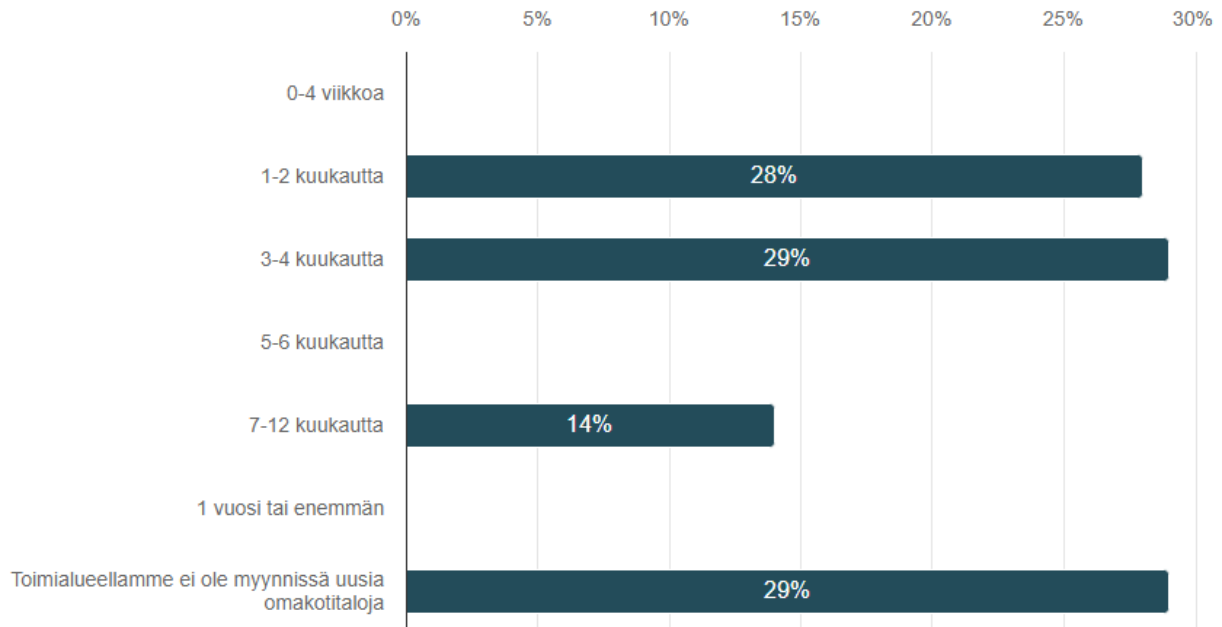
Uusien omakotitalojen keskimääräiset myyntiajat yritysten toimialueella vaihtelivat 1–12 kk välillä. Kahden vastaajan toimialueella ei ole myynnissä uusia omakotitaloja.

11.12.2023

OT

Mikä on keskimääräinen uusien omakotitalojen myyntiaika toimialueellanne?

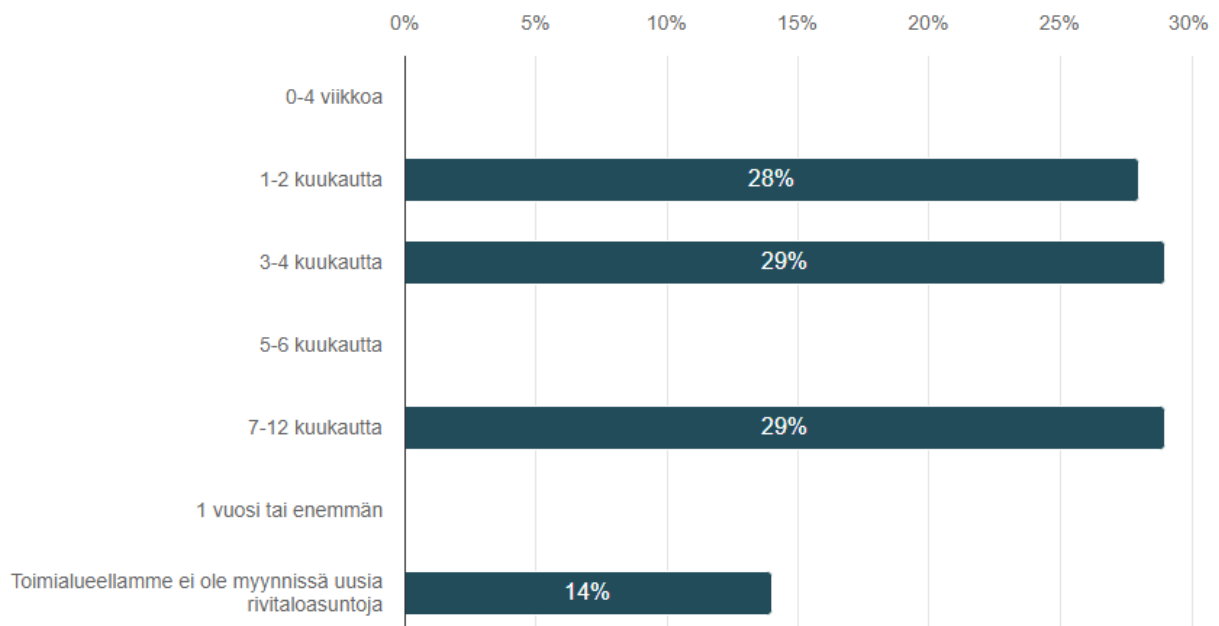
Vastaajien määrä: 7



Uusien rivitaloasuntojen myyntiajat vaihtelivat myös 1–12 kk välillä. Yhden vastaajan toimialueella ei ole myynnissä uusia rivitaloasuntoja.

Mikä on keskimääräinen uusien rivitaloasuntojen myyntiaika toimialueellanne?

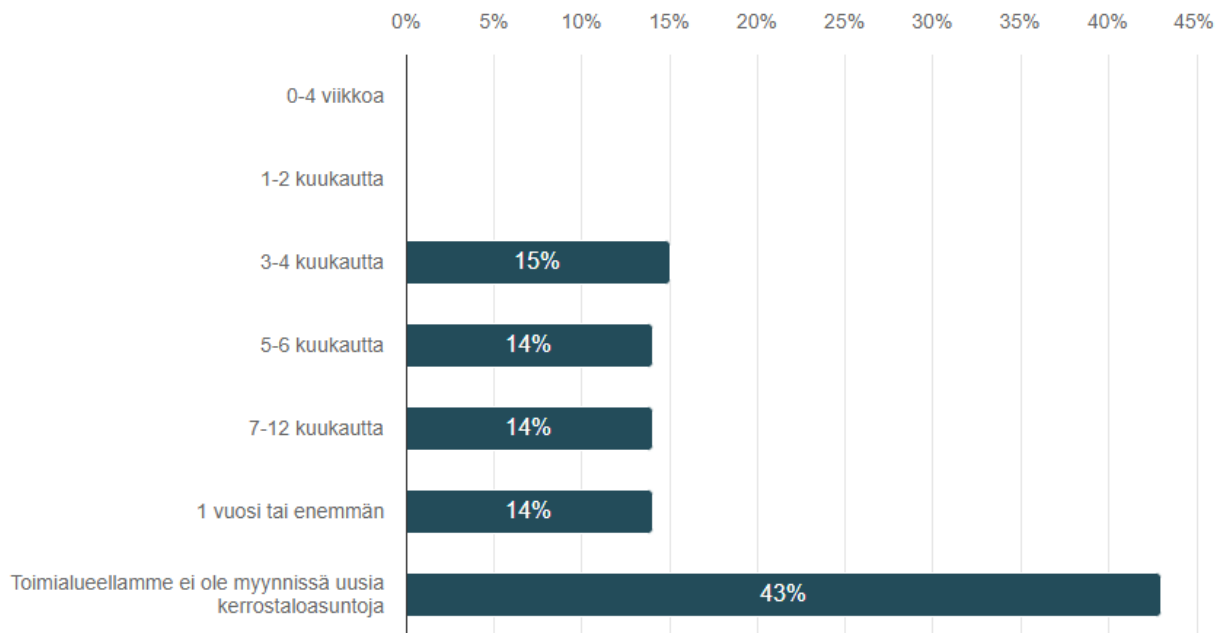
Vastaajien määrä: 7



Uusien kerrostaloasuntojen myyntiajat vaihtelivat kolmesta kuukaudesta eteenpäin. Kolmen vastaajan toimialueella ei ole myynnissä uusia kerrostaloasuntoja.

Mikä on keskimääräinen uusien kerrostaloasuntojen myyntiaika toimialueellanne?

Vastaajien määrä: 7



Uusien omakotitalojen kilpailukykyinen hintataso vastaajien edustaman yrityksen omalla toimialueella on vastausten mukaan 250 000–300 000 €, tai 3700 €/m². Uusien rivitaloasuntojen kilpailukykyinen hinta on 200 000–250 000 € tai 3500 €/m². Kerrostaloasuntojen hinnat ovat 180 000–250 000 € tai 4500–7000 €/m², vapaa-ajan asuntojen hinnat 150 000–350 000 € tai 4000 €/m². Erillistalojen hinnat ovat 160 000–220 000 €.

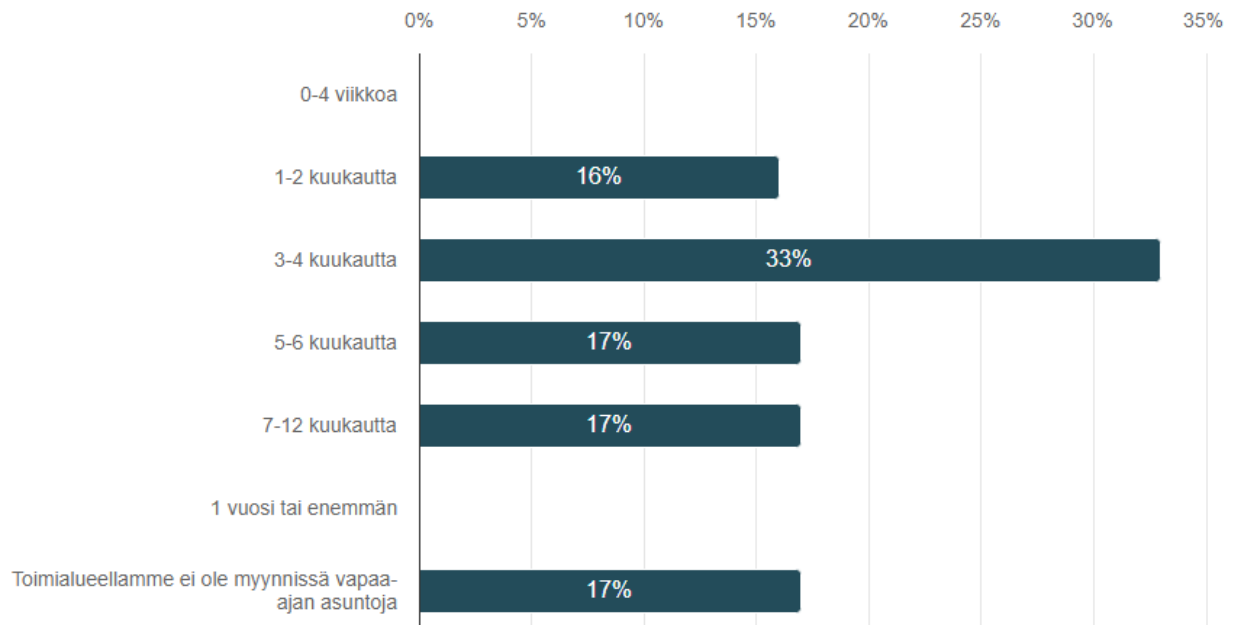
Keskimääräinen vapaa-ajan asuntojen myyntiaika yritysten toimialueella oli 1–12 kk, useimmiten 3–4 kk. Yhden vastaajan toimialueella ei ole myynnissä vapaa-ajan asuntoja.

11.12.2023

OT

Mikä on keskimääräinen vapaa-ajan asuntojen myyntiaika toimialueellanne?

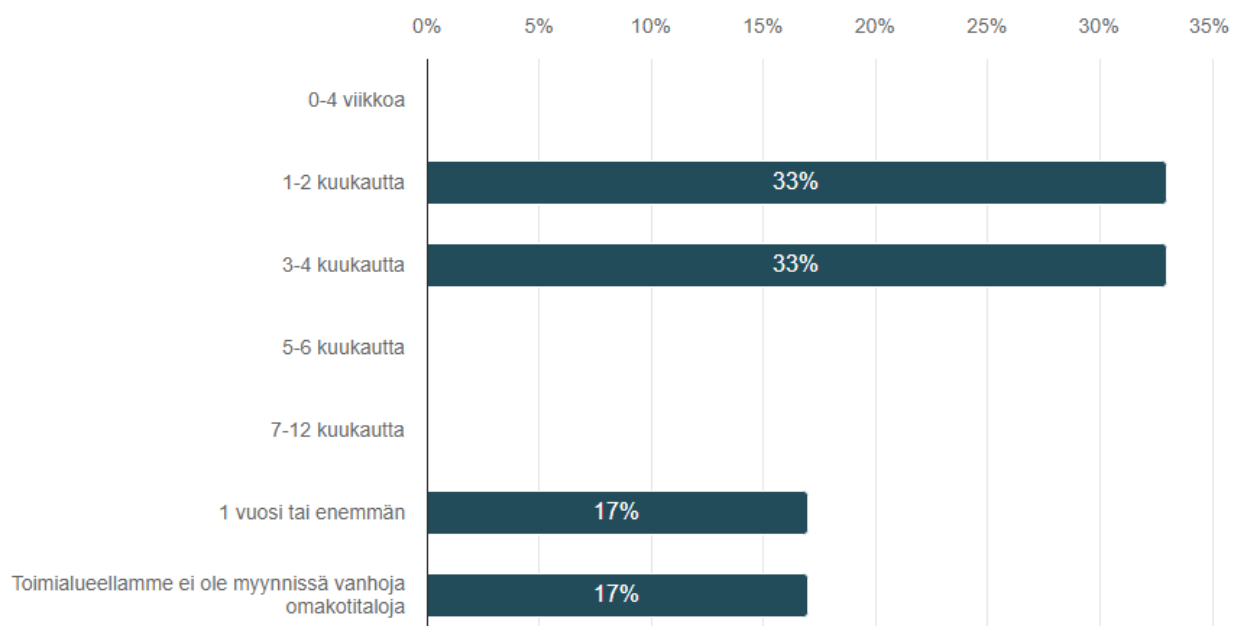
Vastaajien määrä: 6



Vanhojen omakotitalojen keskimääräinen myyntiaika yrityksen toimialueella oli 1–4 kuukautta, tai 1 vuosi tai enemmän.

Mikä on keskimääräinen vanhojen omakotitalojen myyntiaika toimialueellanne?

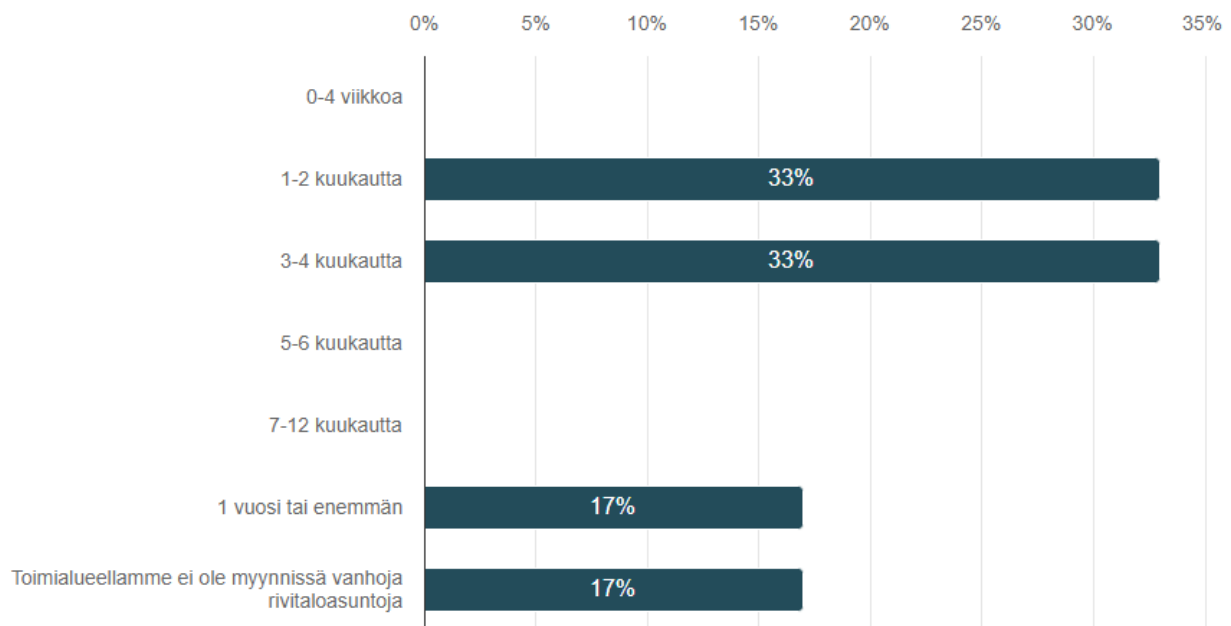
Vastaajien määrä: 6



Vanhojen rivitaloasuntojen myyntiaika kyselyyn vastanneiden yritysten mukaan on 1–4 kuukautta, tai 1 vuosi tai enemmän.

Mikä on keskimääräinen vanhojen rivitaloasuntojen myyntiaika toimialueellanne?

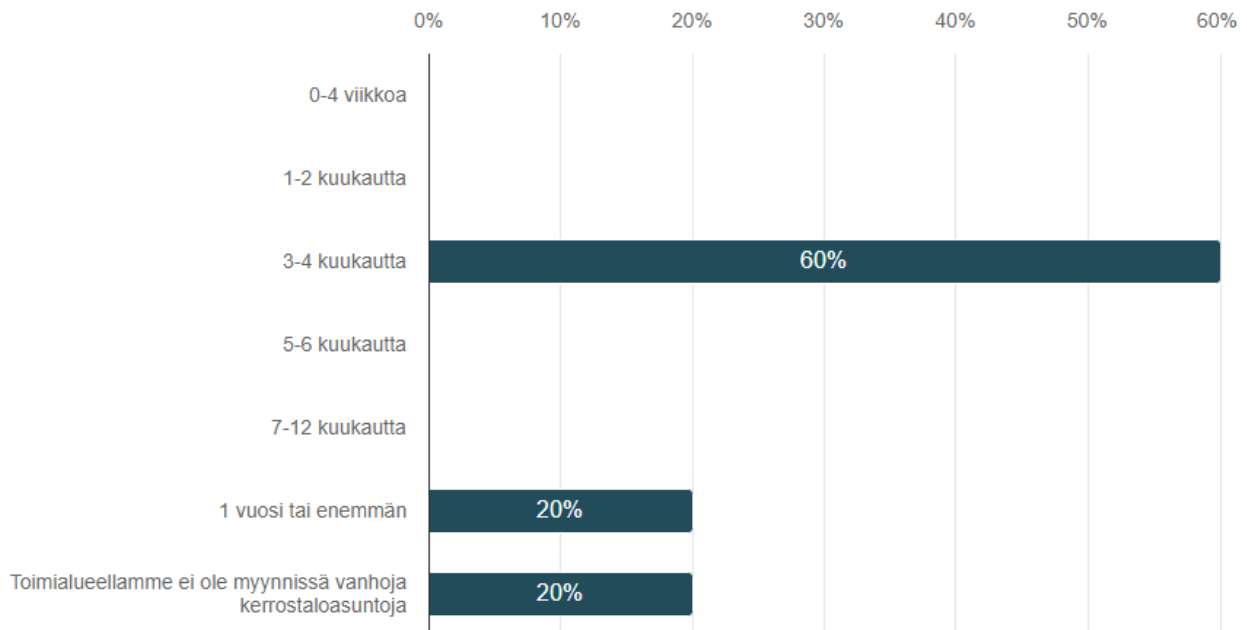
Vastaajien määrä: 6



Vanhojen kerrostaloasuntojen myyntiaika kyselyyn vastanneiden yritysten mukaan on 3–4 kuukautta, tai 1 vuosi tai enemmän.

Mikä on keskimääräinen vanhojen kerrostaloasuntojen myyntiaika toimialueellanne?

Vastaajien määrä: 5



Vanhojen omakotitalojen kilpailukykyinen hintataso vastaajien edustaman yrityksen omalla toimialueella on vastausten mukaan 150 000–170 000 €, tai 1100–1700 €/m². Uusien rivitaloasuntojen kilpailukykyinen hinta on 150 000–170 000 € tai 1000–2300 €/m². Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat noin 150 000 € tai 1000–3500 €/m², vapaa-ajan asuntojen hinnat 150 000–350 000 € tai 1700 €/m².

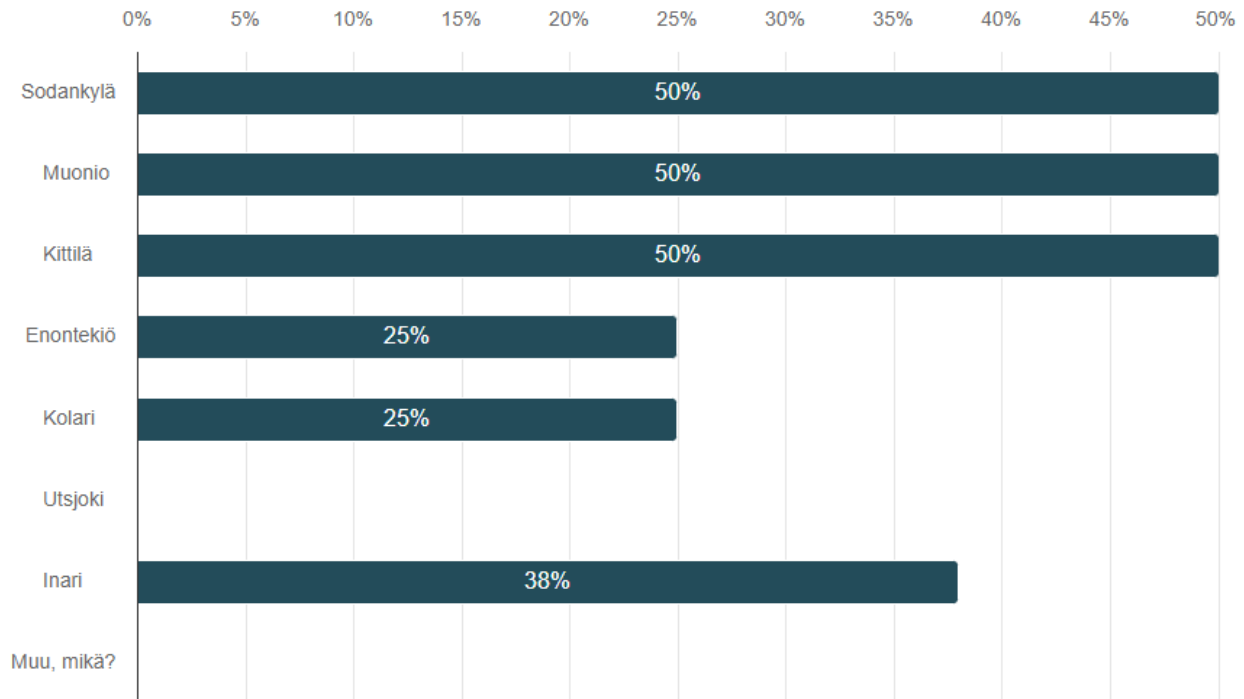
Kyselyyn vastaajat arvioivat, että vuokra-asunnoille on tarvetta Sodankylässä, Muoniossa, Kittilässä, Enontekiöllä, Kolarissa ja Inarissa.

11.12.2023

OT

Missä kunnissa on tarvetta vuokra-asunnoille?

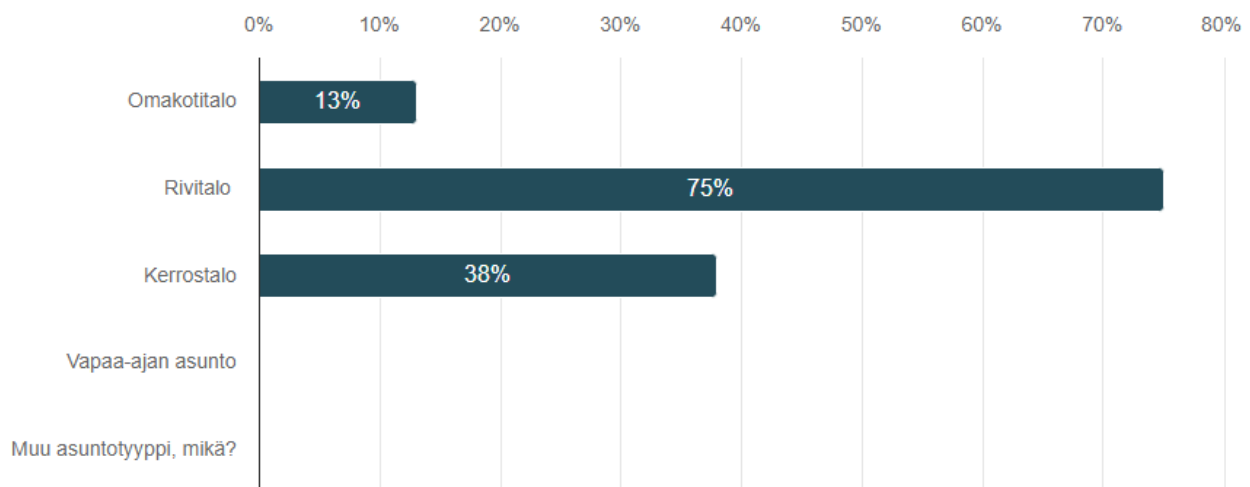
Vastaajien määrä: 8, valittujen vastausten lukumäärä: 19



Kyselyyn vastanneiden arvion mukaan eniten tarvetta on rivitaloasunnoille. Toiseksi eniten tarvetta on kerrostaloasunnoille, ja kolmanneksi omakotitaloille. Vapaa-ajan asunnoille ei ole tarvetta.

Mille vuokra-asuntojen talotyypeille on eniten tarvetta?

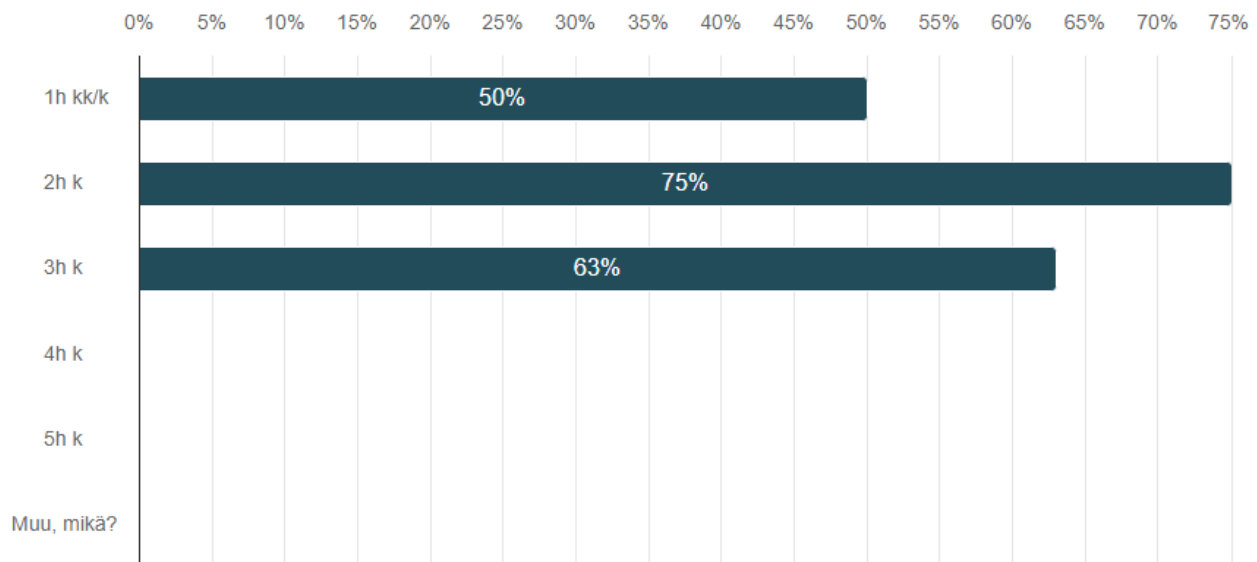
Vastaajien määrä: 8, valittujen vastausten lukumäärä: 10



Suurin tarve on kyselyyn vastanneiden arvion mukaan kahden huoneen asunnoille. Toiseksi suurin tarve on kolmen huoneen asunnoille. Tarve on myös yhden huoneen asunnoille.

Minkä kokoisille vuokra-asunnoille on eniten tarvetta?

Vastaajien määrä: 8, valittujen vastausten lukumäärä: 15

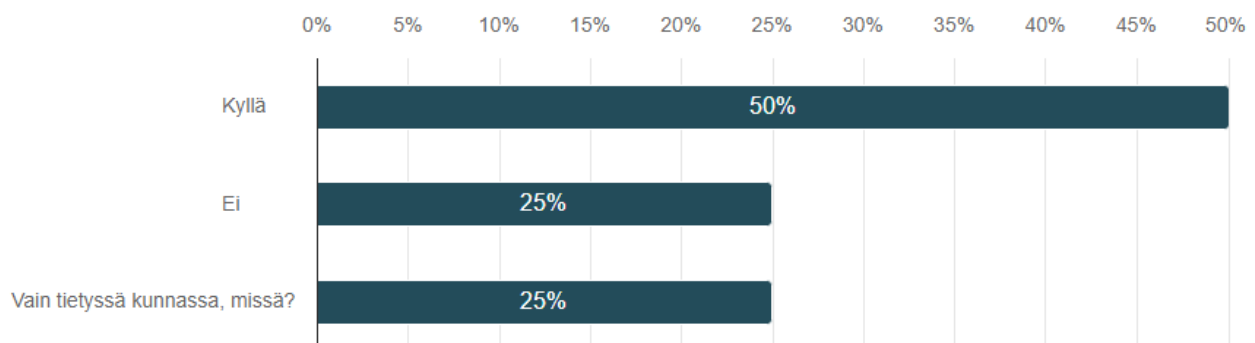


Vuokra-asuntojen kilpailukykyinen vuokrataso omakotitaloissa on 1000–1500 €/kk, rivitaloissa 600–1000 €/kk ja kerrostalossa 500–800 €/kk tai 15–25 €/m². Vapaa-ajan asunnossa kilpailukykyinen kuukausivuokra on 1200 €/kk.

Neljän vastaajan mukaan vuokra-asunnoille on enemmän tarvetta kuin omistusasunnoille. Kahden vastaajan mukaan näin ei ole, ja kahden vastaajan mukaan vuokra-asuntojen tarve on suurempi vain tietyissä kunnissa.

Vuokra-asunnoille on tarvetta enemmän kuin omistusasunnoille

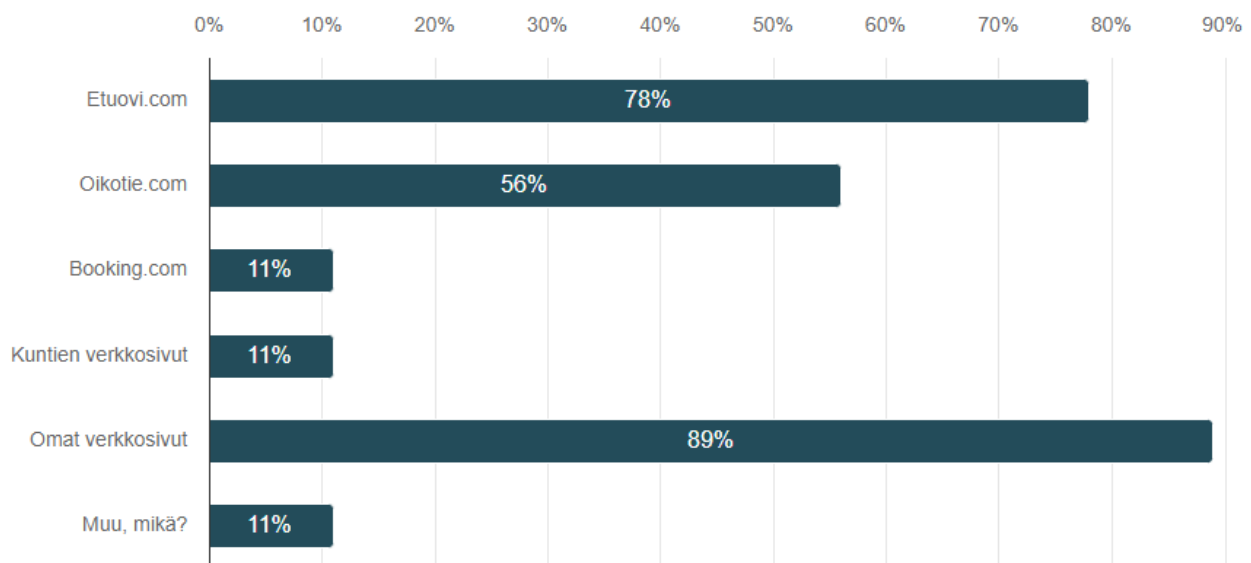
Vastaajien määrä: 8



Suosituin asuntojen markkinointikanava vastaajien kesken oli yrityksen omat verkkosivut. Etuovi.com oli toiseksi suosituin markkinointikanava. Myös Oikotie.com oli viiden vastaajan käyttämä markkinointikanava. Yksi vastaaja vastasi edustamansa yrityksen käyttävän markkinoinnissa Booking.comia, yksi kuntien verkkosivuja ja yksi vastasi käyttävänsä sosiaalista mediaa.

Mitä markkinointikanavia käytätte asuntojen myyntiin?

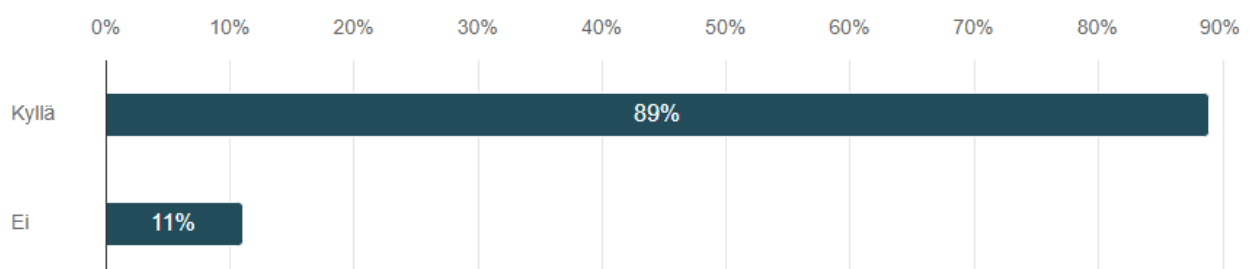
Vastaajien määrä: 9, valittujen vastausten lukumäärä: 23



Yksi vastaajista ei markkinoi asuntoja tai taloja myös Lapin ulkopuolelle, muut vastaajat vastasivat markkinoivansa myös Lapin ulkopuolelle.

Markkinoitko asuntoja tai taloja myös Lapin ulkopuolelle?

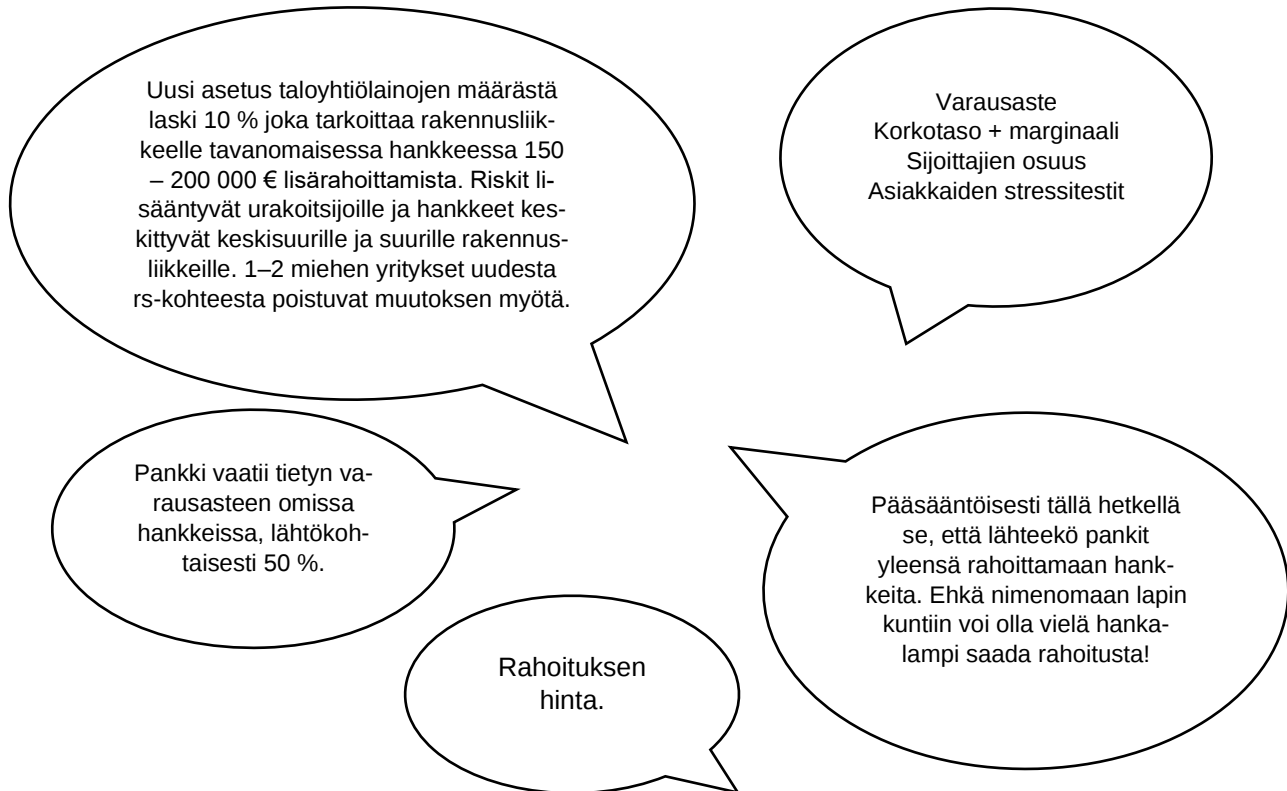
Vastaajien määrä: 9



Kanavat, joissa vastaajat kertoivat markkinoivansa asuntoja Lapin ulkopuolelle ovat Oikotie.com, Etuovi.com, JamesEdition, sosiaalinen media ja omat verkkosivut.

Markkinointia Lapin ulkopuolelle kohdennetaan turisteille, mutta myös kaikille.

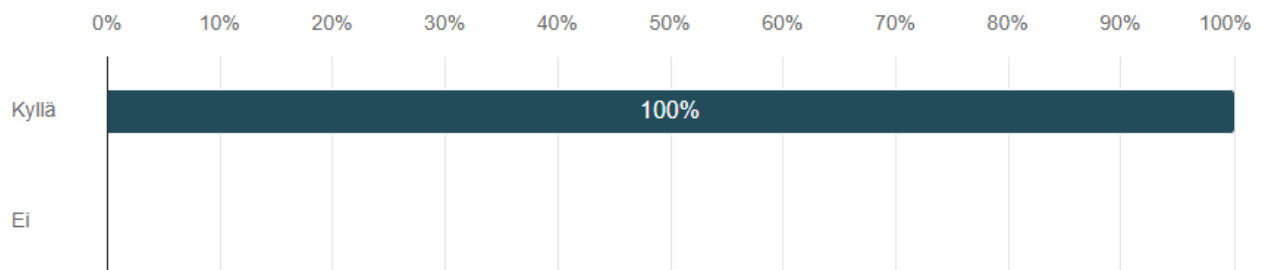
Kaikkien vastaajien mukaan rahoittajien päätökset vaikuttavat rakennusyritysten rakennushankkeisiin.



Rakentamispäätöstä ei voida tehdä, jos rahoituksen hinta on liian korkea ja investointilaskelmat eivät anna positiivista tulosta. Isoja hankkeita on tällaisena aikana haastavaa aloittaa, jos rahoittajat eivät usko alueeseen/hankkeeseen vaikka varauksia olisikin paljon.

Vaikuttavatko rahoittajien päätökset rakennushankkeisiinne?

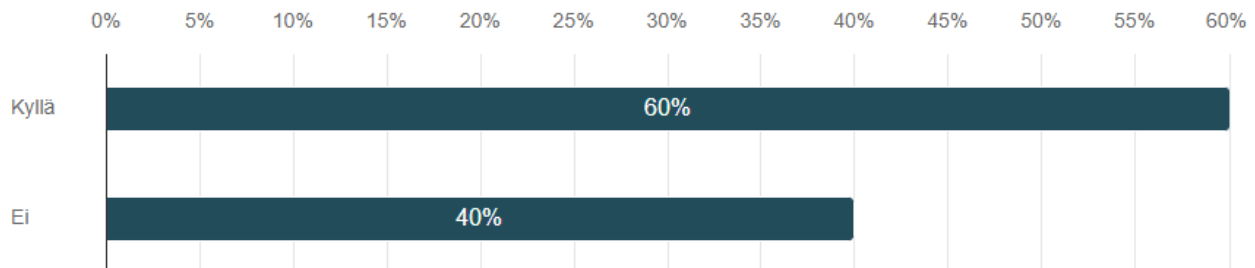
Vastaajien määrä: 5



Rakentamista koskevat säädökset vaikuttivat kolmen vastaajan edustaman yrityksen rakentamispäätöksiin. Perusteluna esiin tuli, että kaikki kohteet rakennetaan säädösten mukaan, ja kaikki vaikuttaa kaikkeen.

Vaikuttavatko rakentamista koskevat säädökset rakennushankkeisiin?

Vastaajien määrä: 5



Vastausten mukaan kunnan kaavoitus vaikuttaa rakennushankkeisiin helpottavasti, ja sen tulisi olla mukautuva myös toimijan aikaikkunaan.

Kunnan asumiseen liittyvä päätöksenteko ja toiminta vaikuttaa rakennushankkeisiin Muoniossa, Kolarissa, Kittilässä, Enontekiöllä, Inarissa, Sodankylässä ja Utsjoella. Kuntien toivotaan ostavan uusia asuntoja, tai tekevän omaa tuotantoa vuokramarkkinoille, sillä yrityksille riskit lähteä tekemään omaa asuntotuotantoa ovat suuret.

Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen kunnista alueiksi, joihin ensisijaisesti tulisi rakentaa uusia asuntoja mainitaan Kolari, Kittilän kyläalue, Äkäslompolo ja Ylläsjärven alue sekä Sirkan kylä, Sodankylä ja Inariin, Ivalon keskukseen ja Saariselälle, sekä yleisesti Lapin keskuksiin.

Asuntotuotantoa tulisi edistää hankkeen kunnissa rakentamalla lisää vuokra-asuntoja, myös asuntoja paikallisten perheiden asumiseen tulisi lisätä. Vastausten mukaan myös omistus-asuntojen määrää kunnissa tulisi lisätä, ja siten vapauttaa vuokra-asuntoja käyttöön. Kuntien toivotaan tulevan vastaan rakennushankkeissa, esimerkiksi kunnat voisivat toimia rakennushankkeissa tilaajina, varata 50 % asunnoista suoraan omaan vuokratyöön, tai sitoutua ostamaan esimerkiksi puolet asunnoista, kun hanke valmistuu, jos asunnot eivät ole menneet kaupaksi.

11.12.2023

OT

Omistusasuntojen määrää tulisi lisätä kunnissa. Se vapauttaisi osan vuokra-asuntoja käyttöön. Tällä hetkellä moni vuokralainen on pakotettu asumaan vuokralla koska ostettavaa ei ole.

Kunnan vastaantulo kohteen toteuttamisessa.

Kunta toimisi tilaajana tai varaisi 50 % asunnoista suoraan tai ainakin siten että kunta sitoutuu ostamaan puolet hankkeen ollessa valmis mikäli asunnot eivät ole menneet kaupaksi.

Asumiseen liittyviä innovaatioita tarvitaan, jotta asutuspula Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen alueilla voisi ratketa.

Muina kommentteina asutuspulaan liittyen esiin nostettiin, että kausityöntekijöille sopivia asuntoja tarvitaan.

Tonttivuokrien alentaminen esim. 5 vuodeksi.

Julkisen liikenteen kehittäminen siten, että kuntien sisäinen liikkuminen olisi mahdollista.

Kuntien osallistuminen rakennushankkeisiin ostamalla huoneistoja, jotta rakennushankkeet käynnistyisivät.

Edullista ja riittävän pientä asumista ja edullisilla asumiskustannuksilla.

4.3 Haastattelut

Hankkeen aikana on ollut yhteydessä kuntien rakennusvalvonta viranomaisiin sekä asunto-toimen edustajiin.

Poikkeamis- ja suunnittelutarveratkaisut:

Lapin Ely-keskus, ylitarkastaja Hannu Raasakka (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)

Rakennusluvut:

Muonio, rakennustarkastaja Jaakko Muotka (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)
Sodankylä, rakennustarkastaja Joni Kiemunki (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)
Kolari, rakennustarkastaja Pentti Möykkynen (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)
Kittilä, rakennustarkastaja Matti Niska (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)
Enontekiö, rakennustarkastaja Arto Kantola (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)
Utsjoki, rakennustarkastaja Markku Porsanger (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)
Inari, rakennustarkastaja Vesa Pietikäinen (20.6. tietopyyntö sähköpostitse)

Kaavat ja muut suunnitelmat:

Sodankylä, kehitysjohtaja Ari Pesonen (14.6. puhelu maankäyttösuunnitelmista)
Muonio, rakennustarkastaja Jaakko Muotka (14.6. puhelu maankäyttösuunnitelmista)
Enontekiö, maankäyttöinsinööri Kai Takkunen (14.6. puhelu maankäyttösuunnitelmista)

Lisäksi on haastateltu seuraavia henkilöitä:

- Hanna Baas, Lapin kauppakamari
- Julius Oförsagd, ArcticFactory
- ARA
- Pankki

5 Hankkeessa mukana olevien kuntien tilannekuva

5.1 Keskeisimmät asumisen ja asuntotuotannon yleiset haasteet

Kesken (yhteenveto kyselyistä)

5.2 Asuntotuotantotilanteeseen vaikuttavat tekijät

Kesken (yhteenveto kyselyistä)

5.3 Huomioon otettavat kansalliset ilmiöt

Kesken (hallitusohjelma, lainsäädäntöuudistukset)

5.4 Kuntakohtaiset tilannekuvat

5.4.1 Taajama-aste

Taajamaksi määritellään kaikki vähintään 200 asukkaan rakennusryhmät, joissa rakennusten välinen etäisyys ei yleensä ole 200 metriä suurempi. Rajausta perustuu aina edellisen vuoden väestötietoon.

Taajama-aste tarkoittaa taajamissa asuvien osuutta kunnan siitä väestöstä, jonka asuinpaikka on koordinaatein määriteltävissä, mikä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi asunnottomia ja laitospöestöä ei huomioida taajama-asteessa. Enne vuoden 2000 väestönlaskentaa ja taajamarajausta taajama-aste laskettiin suhteuttamalla taajamissa asuva väki kunnan koko väkilukuun, joka sisälsi myös koordinaatittoman väestön. Vuoden 2000 väestönlaskennasta lähtien koordinaatillinen väestö on luettu taajamaväestöön, jos laitos kuuluu taajamaan tai se muodostaa itse taajaman. (Tilastokeskus 2023).

Taulukko x. Väestö taajamissa, haja-asutusalueilla ja muilla alueilla sekä taajama-aste Enontekiöllä, Inarissa, Kittilässä, Kolarissa, Muoniossa, Sodankylässä ja Utsjoella vuoden 2021 tilaston mukaan. Tilastokeskus 2023.

	Väestö taajamissa	Väestö haja-asutusalueella	Väestö muilla alueilla	Taajama-aste, %
Enontekiö	492	1 247	50	28,3
Inari	4 459	2 241	308	66,6
Kittilä	3 326	2 539	658	56,7
Kolari	1 841	1 855	293	49,8
Muonio	1 179	1 064	78	52,6
Sodankylä	4 885	3 160	142	60,7
Utsjoki	333	807	36	29,2

5.4.2 Veroprosentit

Taulukko x. Kiinteistöveroprosentit Enontekiöllä, Inarissa, Kittilässä, Kolarissa, Muoniossa, Sodankylässä, Utsjoella Verohallinnon vuoden 2023 tietojen mukaan. Verohallinto 2023.

	Yleinen kiinteistövero%	Vakituisen asunnon kiinteistövero%	Muun asuinrakennuksen kiinteistövero%	Yleishyödyllisen yhteisön kiinteistövero%	Rakentamattoman tontin kiinteistövero%	Voimalaitosrakennuksen kiinteistövero%
Enontekiö	1,05	0,55	1,15	0	3	0,93
Inari	1,35	0,55	1,15	0	3	
Kittilä	1,16	0,41	1,2	0		3,1
Kolari	1,03	0,47	1,5	1	2	3
Muonio	1,15	0,45	1,2		6	3,1
Sodankylä	1,4	0,45	1,15	0	6	3,1
Utsjoki	1,25	0,65	1,6		2	

Taulukko x. Kuntien ja seurakuntien tuloveroprosentit 2023 Enontekiöllä, Inarissa, Kittilässä, Kolarissa, Muoniossa, Sodankylässä ja Utsjoella. Verohallinto 2023.

	Kunnan tuloveroprosentti	Ev.lut. seurakunnan tuloveroprosentti	Ortodoks. Seurakunnan tuloveroprosentti
Enontekiö	8,61	1,65	2,1

<i>Inari</i>	6,36	1,9	2,1
<i>Kittilä</i>	7,61	1,6	2,1
<i>Kolari</i>	7,86	1,6	2,1
<i>Muonio</i>	8,86	1,65	2,1
<i>Sodankylä</i>	8,36	1,4	2,1
<i>Utsjoki</i>	8,36	1,9	2,1

5.4.3 Kuntien pinta-alat

Hankkeen kunnat ovat eri kokoisia keskenään. Inari on Suomen pinta-alaltaan suurin kunta. Kuntien pinta-alassa maan ja vesistön määrä on nostettu esille, koska vesistön määrä osoittaa mahdollisuuden hakeutua asumaan rantavyöhykkeelle (MRL 72.1 §) ja ranta-alueelle (MRL 72.2 §).

Taulukko x. Enontekiön, Inarin, Kittilän, Kolarin, Muonion, Sodankylän ja Utsjoen pinta-alat maanmittauslaitoksen tilaston mukaan vuonna 2023. MML 2023.

	<i>Maata km2</i>	<i>Makeaa vettä km2</i>	<i>Yhteensä km2</i>
<i>Enontekiö</i>	7953,42	437,89	8391,31
<i>Inari</i>	15060,09	2273,53	17333,62
<i>Kittilä</i>	8095,28	167,87	8263,15
<i>Kolari</i>	2559,29	58,45	2617,74
<i>Muonio</i>	1904,05	133,73	2037,78
<i>Sodankylä</i>	11692,98	722,34	12415,32
<i>Utsjoki</i>	5147,16	224,84	5372

5.4.4 Maapolitiikka ja investoinnit

5.4.4.1 Maapoliittiset ohjelmat

Taulukko x. Kuntien maapoliittiset ohjelmat.

	Maapoliittiset ohjelmat		
	Kyllä	hyväksymisvuosi ei	tulossa?

11.12.2023

OT

Enontekiö			x *
Inari	x	2022	
Kittilä		x	
Kolari		x	
Muonio		x**	
Sodankylä	x	2021	
Utsjoki			x***

* Kuulutusaika 9.5.2023-30.6.2023

** Kuntastrategiassa maapoliittisen ohjelman laatiminen mainittu

*** Maapoliittisen ohjelman työryhmä valmistelee maapoliittisen ohjelman lokakuun 2023 loppuun mennessä valtuustolle hyväksyttäväksi.

5.4.4.2 Investointiohjelmat

Taulukko x. Kuntien vuoden 2023 talousarvioiden investointiosista poimitut yhdyskuntarakentamisen investoinnit.

TA 2023	Tulot		Menot			
	Maan myynti	Maan hankinta	Kaavoitus	Tiet, katualueet	Puistot, yleiset alueet	Tekninen toimiyht.
Enontekiö	*	*	100 000	2* 75 000		
Inari 3*	150 000	150 000		1 200 000	200 000	1 550 000
Kittilä		500 000		4* 5 759 000	5* 852 000	
Kolari	120 000	70 000			6* 50 000	20 000
Muonio	33 000	50 000	10 000	60 000	7* 202 200	
Sodankylä		8* 270 000				
Utsjoki			60 000		100 000	269 985

*Enontekiöllä ei eritelty maan hankintaa ja myyntiä. Maa-alueet, rakennukset ja rakennelmat: tulot: 4 800 000 €, menot: 7 905 000 €. Rakennusten kunnostus/kiinteistöjen hankinta 120 000 €.

2* Tiepohjatutkimukset

3* Saariselän rinnealueen maanluovutus (tulo) 100 000 €, infran peruskorjaus 300 000 €, ulkoilu- ja liikunta-alueet menot 175 000 € tulot 50 000 €

4* Kirkonkylän katujen rakentaminen, Levin katujen rak., saneeraus ja kuitukaap., Yleisten- ja katualueiden hankinta

5* Viherrakentaminen, vesireitit

6* Ylläsjärven pienpelikenttä

7* Yleiset alueet: vesistöjen kunnostushanke, ulkoilureittien parantaminen, ..., Onnellisia Luonnossa -hanke, reitiohjelma-hanke, matonpesupaikka

8* Sodankylän maanhankinnasta 20 000 € katualueiden hankinta

5.4.5 Maankäyttö ja kaavoitus

Kaavoituksella ratkaistaan erilaisten toimintojen sijoittumisen mahdollisuuksia. Kyseessä on monelta osin erisuuntaisten intressien yhteensovittaminen ja konfliktien ratkaisu. Kaavoituksella on myös keskeinen vaikutus maan taloudelliseen arvoon, sillä erityisesti asemakaavassa tai yleiskaavassa jaetulla rakennusoikeuden määrällä tai muulla kaavassa osoitetulla alueen käyttötarkoituksella on keskeinen merkitys maa-alueen hyödynnettävyyteen.

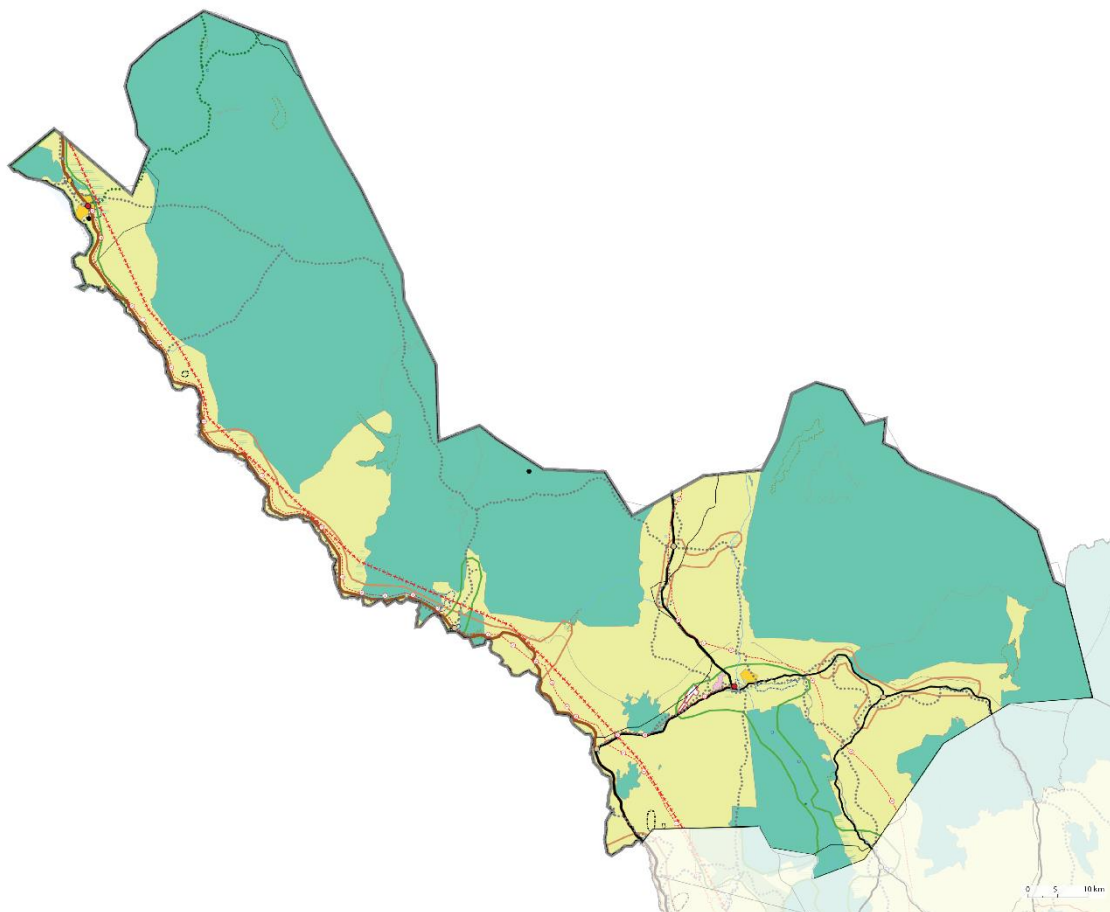
5.4.5.1 Maakuntakaava

Hankkeessa mukana olevien kuntien alueella ovat voimassa Tunturi-Lapin maakuntakaava (saanut lainvoiman 16.5.2012), joka koskee Enontekiön, Kittilän, Kolarin ja Muonion aluetta, sekä Pohjois-Lapin maakuntakaava (saanut lainvoiman 28.1.2008), joka koskee Inarin, Sodankylän ja Utsjoen aluetta.

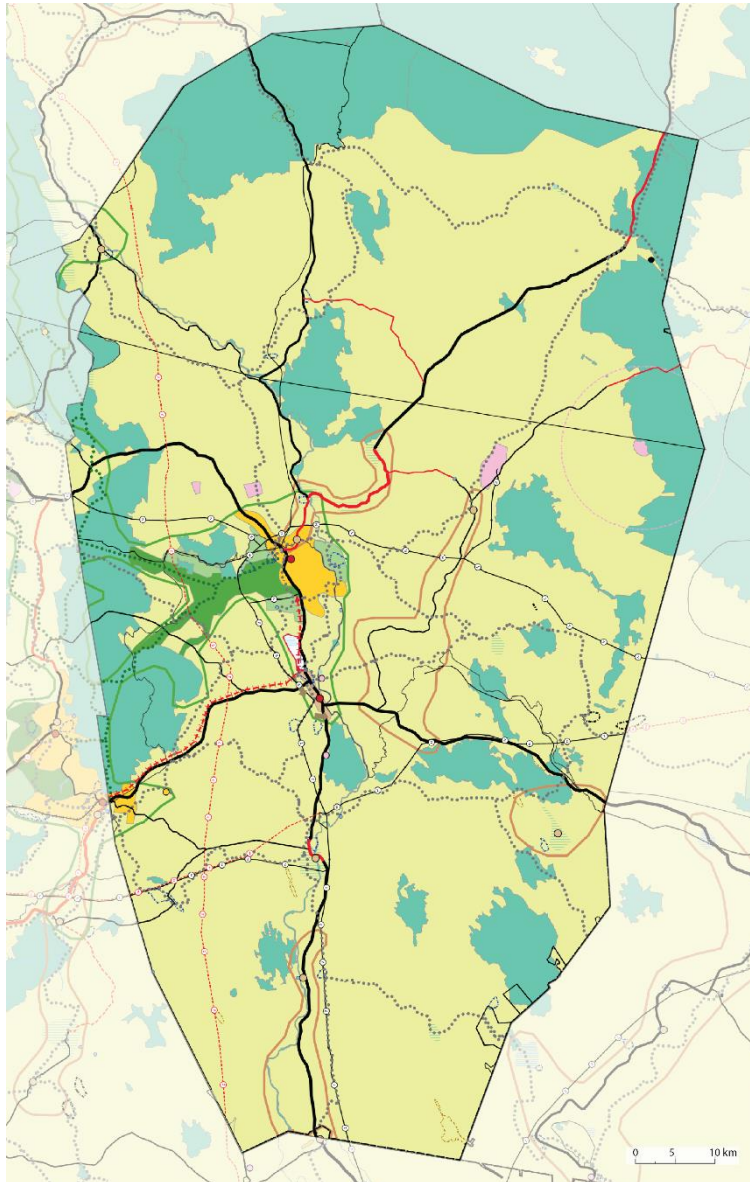
Lapin liitossa on laadittavana neljä maakuntakaavaa, joista kolme kohdentuu hankkeessa mukana olevien kuntien alueelle; Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040, Sakatin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava ja Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava.

Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040, joka kohdentuu Inarin, Sodankylän ja Utsjoen alueelle, on kuulutettu vireille 2.5.2017. Pohjois-Lapin maakuntakaavan tavoitteena on piirtää suuntaviivat pohjoisimmalle Lapille pitkälle tulevaisuuteen aina vuoteen 2040. Kaavan on tarkoitus olla valmis keväällä 2024. Vireillä oleva maakuntakaava on ehdotusvaiheessa ja maakuntakaavaehdotus tulee julkisesti nähtäville loppuvuodesta 2023.

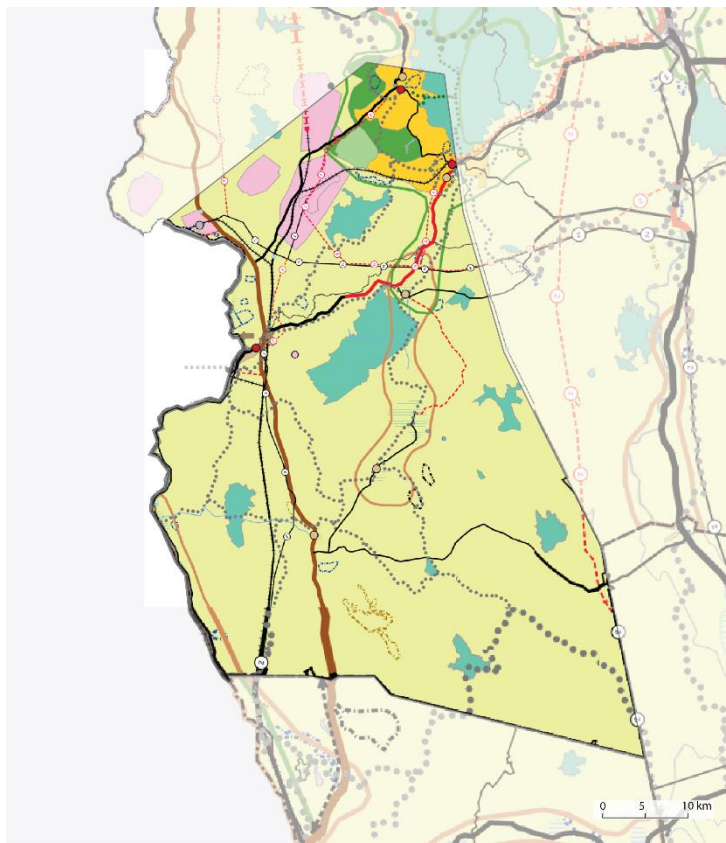
Sakatin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava, joka kohdentuu Sodankylän kuntaan, on kuulutettu vireille 1.10.2020. Vaihemaakuntakaava koskee Sakatin kaivoshankkeen vaatimia muutoksia voimassa olevaan Pohjois-Lapin maakuntakaavaan Sodankylän alueella. Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava, joka kohdentuu Sodankylän ja Kittilän kuntien raja-alueelle, on kuulutettu vireille 3.5.2023. Vaihemaakuntakaava koskee Ikkarin kaivoshankkeen vaatimia muutoksia voimassa oleviin maakuntakaavoihin; Pohjois-Lapin maakuntakaavaan sekä Tunturi-Lapin maakuntakaavaan. Kyseiset maakuntakaavat (Sakatin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava ja Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava) laaditaan vaihekaavana siten, että kaavassa käsitellään lähtökohtaisesti vain kaivoshanketta koskevat teemat.

Tunturi-Lapin maakuntakaava

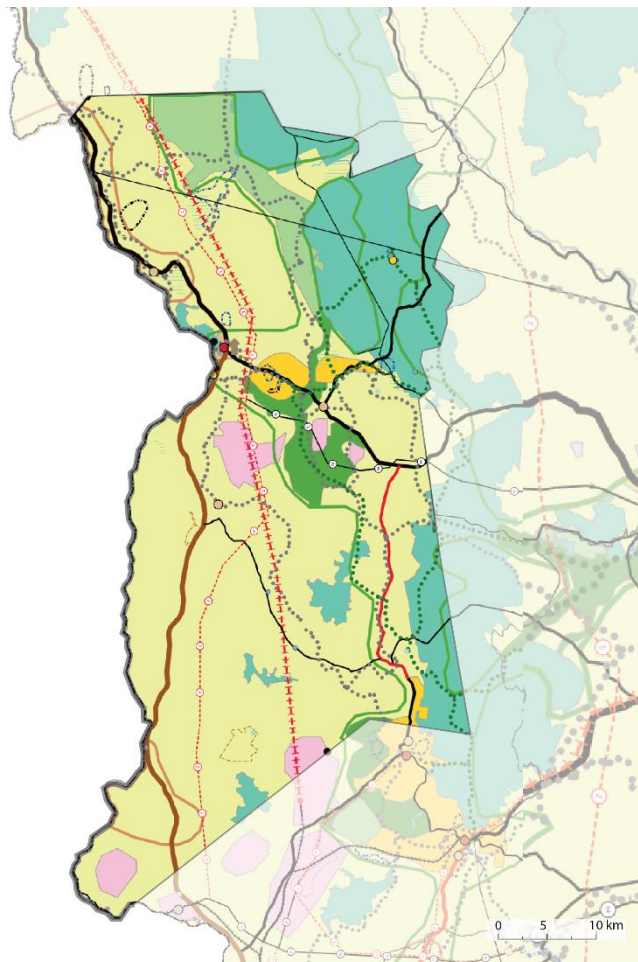
Kuva 1. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Enontekiön alueella. Enontekiön kunnan alue sisältyy Tunturi-Lapin maakuntakaavaan, joka on saanut lainvoiman 16.5.2012.



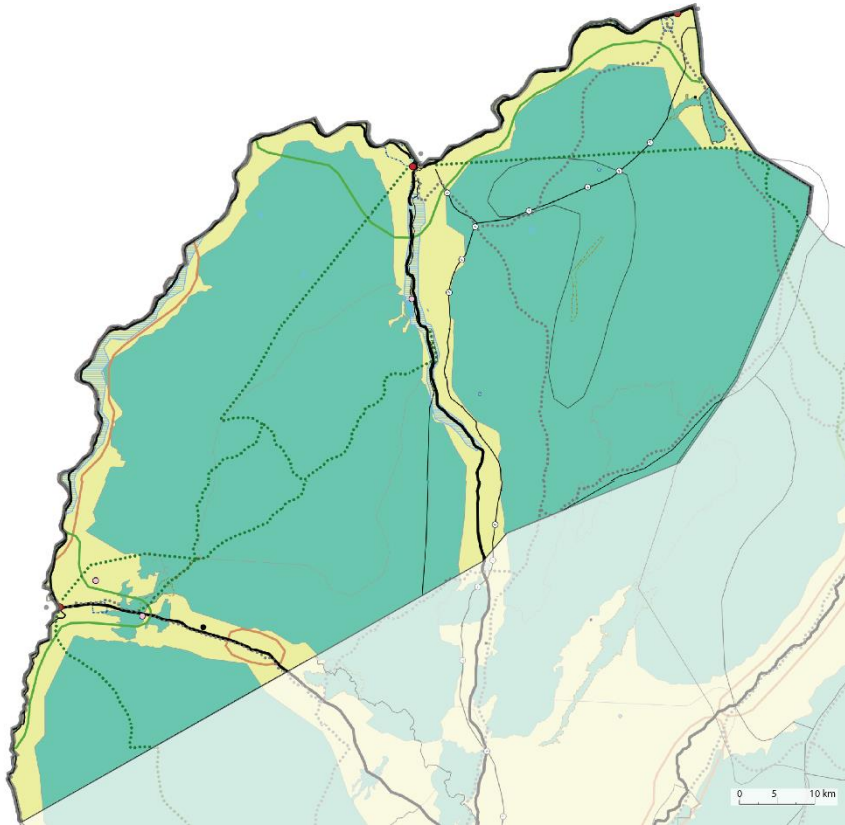
Kuva 2. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Kittilän alueella. Kittilän kunnan alue sisältyy Tunturi-Lapin maakuntakaavaan, joka on saanut lainvoiman 16.5.2012. Lisäksi viireillä oleva Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaavan suunnittelualue sijaitsee osin Kittilän kunnan alueella. Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava on kuulutettu vireille 3.5.2023



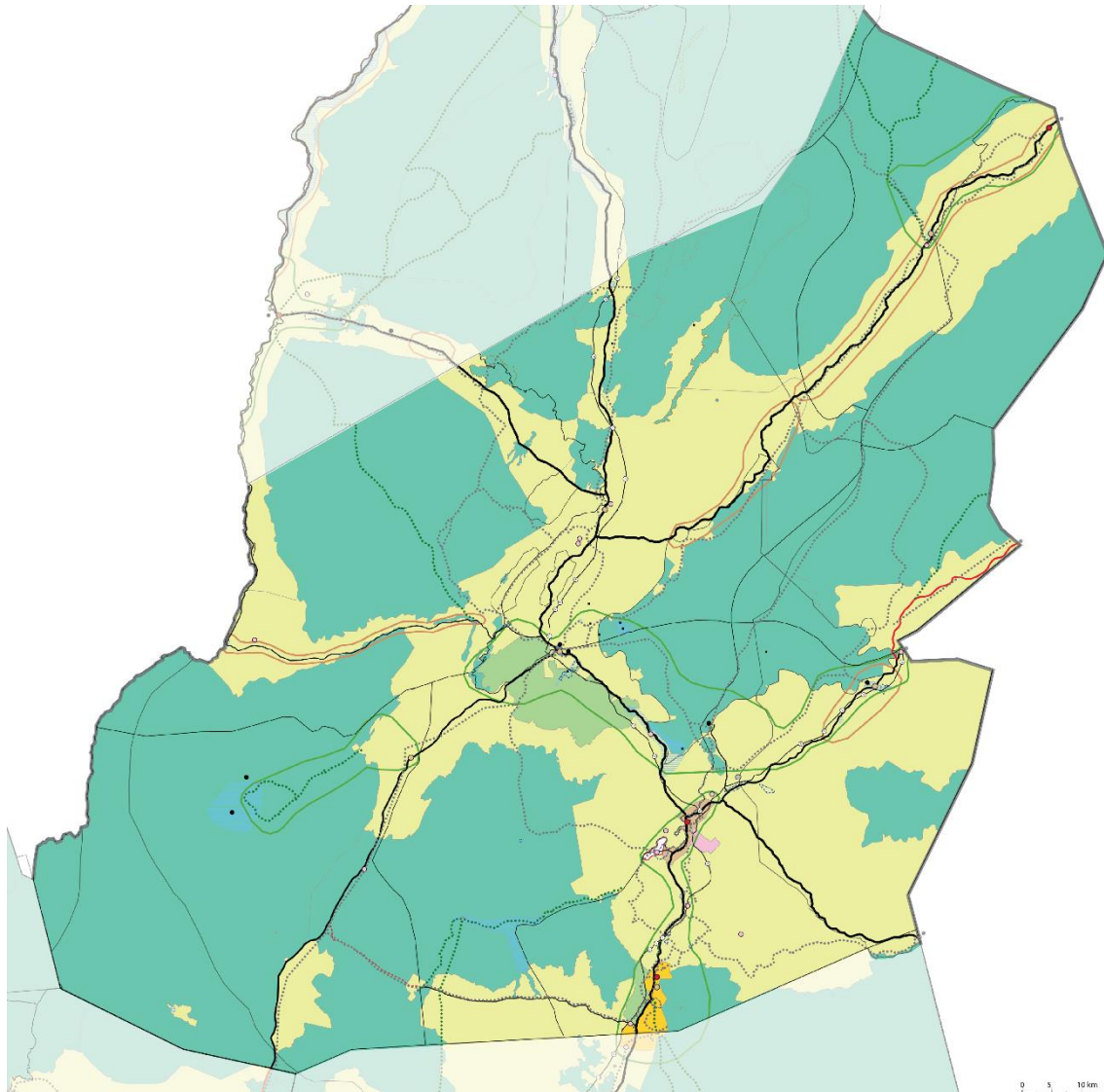
Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Kolarin alueella. Kolarin kunnan alue sisältyy Tunturi-Lapin maakuntakaavaan, joka on saanut lainvoiman 16.5.2012.



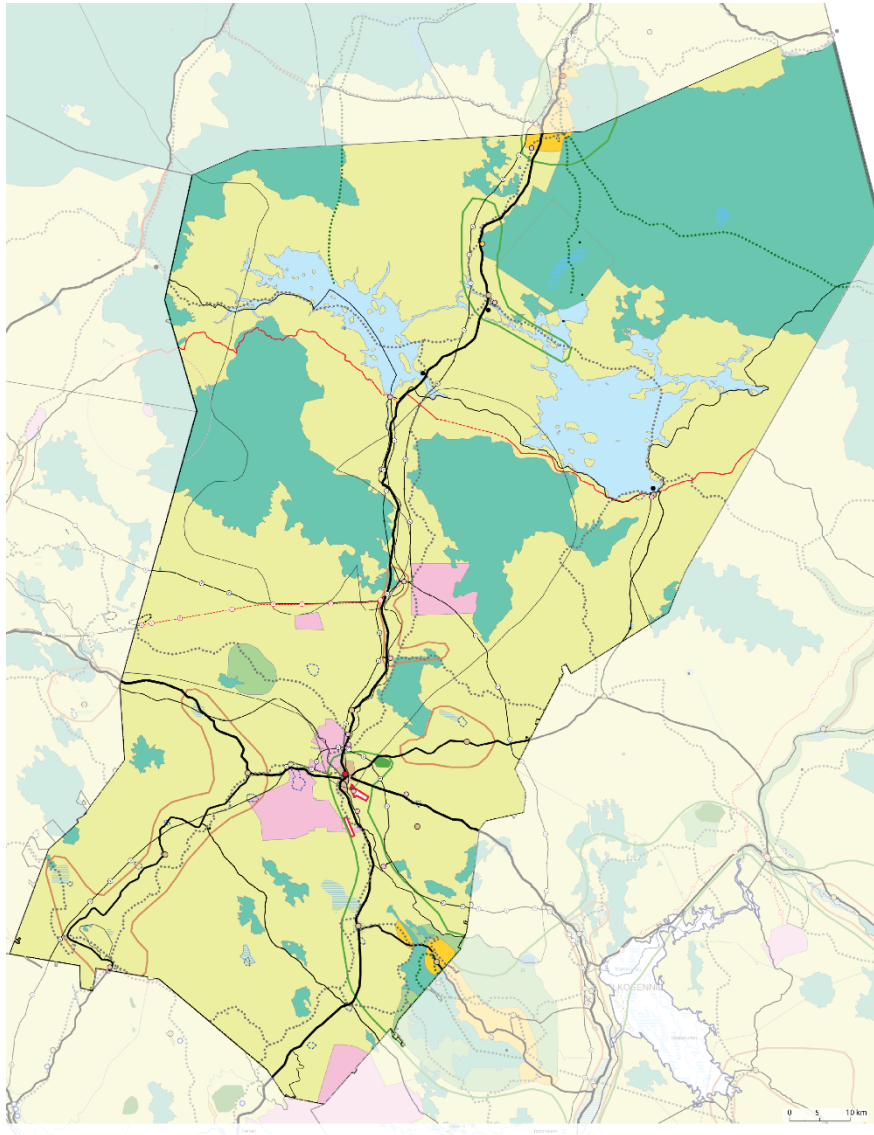
Kuva 4. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Muonion alueella. Muonion kunnan alue sisältyy Tunturi-Lapin maakuntakaavaan, joka on saanut lainvoiman 16.5.2012.

Pohjois-Lapin maakuntakaava

Kuva 5. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Utsjoen alueella. Utsjoen kunnan alue sisältyy Pohjois-Lapin maakuntakaavaan, joka on saanut lainvoiman 28.1.2008. Uuden Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040:n on tarkoitus olla valmis keväällä 2024.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Inarin alueella. Inarin kunnan alue sisältyy Pohjois-Lapin maakuntakaavaan, joka on saanut lainvoiman 28.1.2008. Uuden Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040:n on tarkoitus olla valmis keväällä 2024.

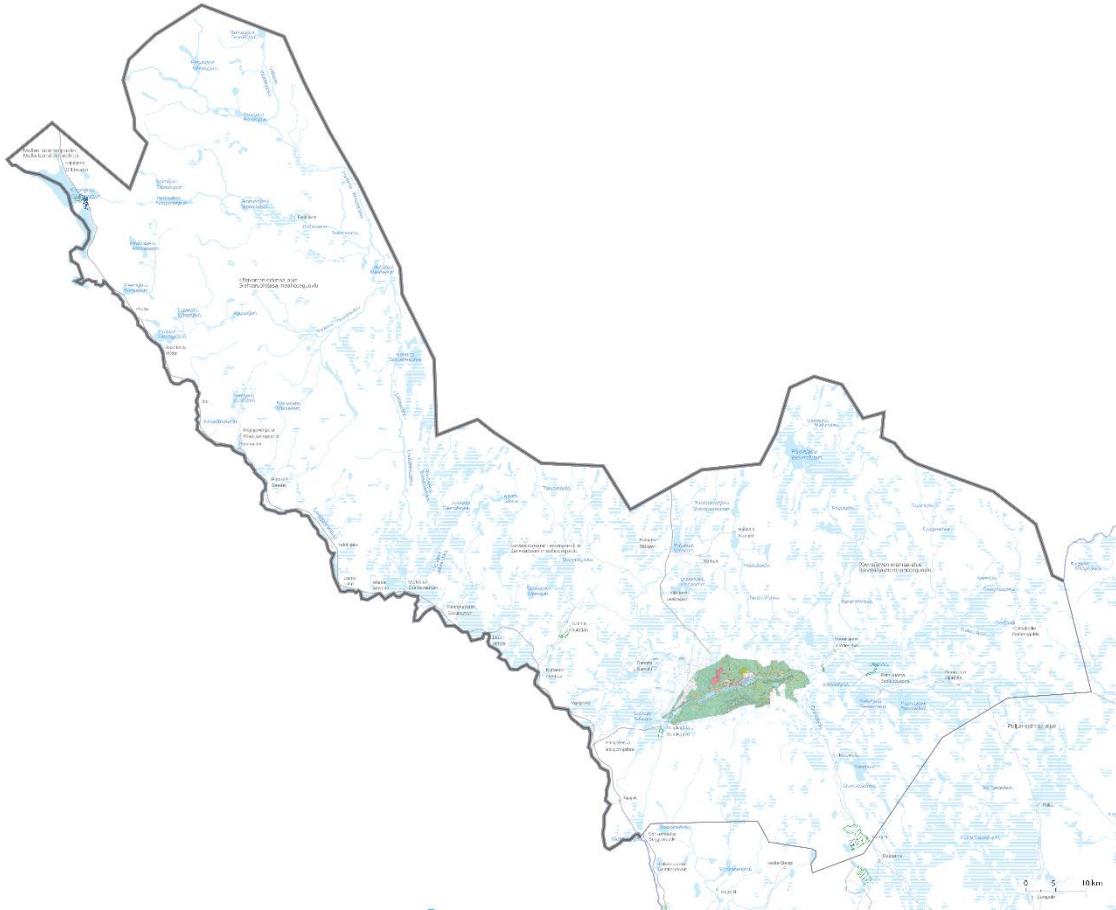


Kuva 7. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta Sodankylän alueella. Sodankylän kunnan alue sisältyy Pohjois-Lapin maakuntakaavaan, joka on saanut lainvoiman 28.1.2008. Uuden Pohjois-Lapin maakuntakaava 2040:n on tarkoitus olla valmis keväällä 2024. Lisäksi vireillä olevien Sakatin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaavan sekä Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaavan suunnittelualueet sijoittuvat Sodankylän kunnan alueelle. Sakatin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava on kuulutettu vireille 23.12.2021 ja Ikkarin kaivoshankkeen vaihemaakuntakaava on kuulutettu vireille 3.5.2023.

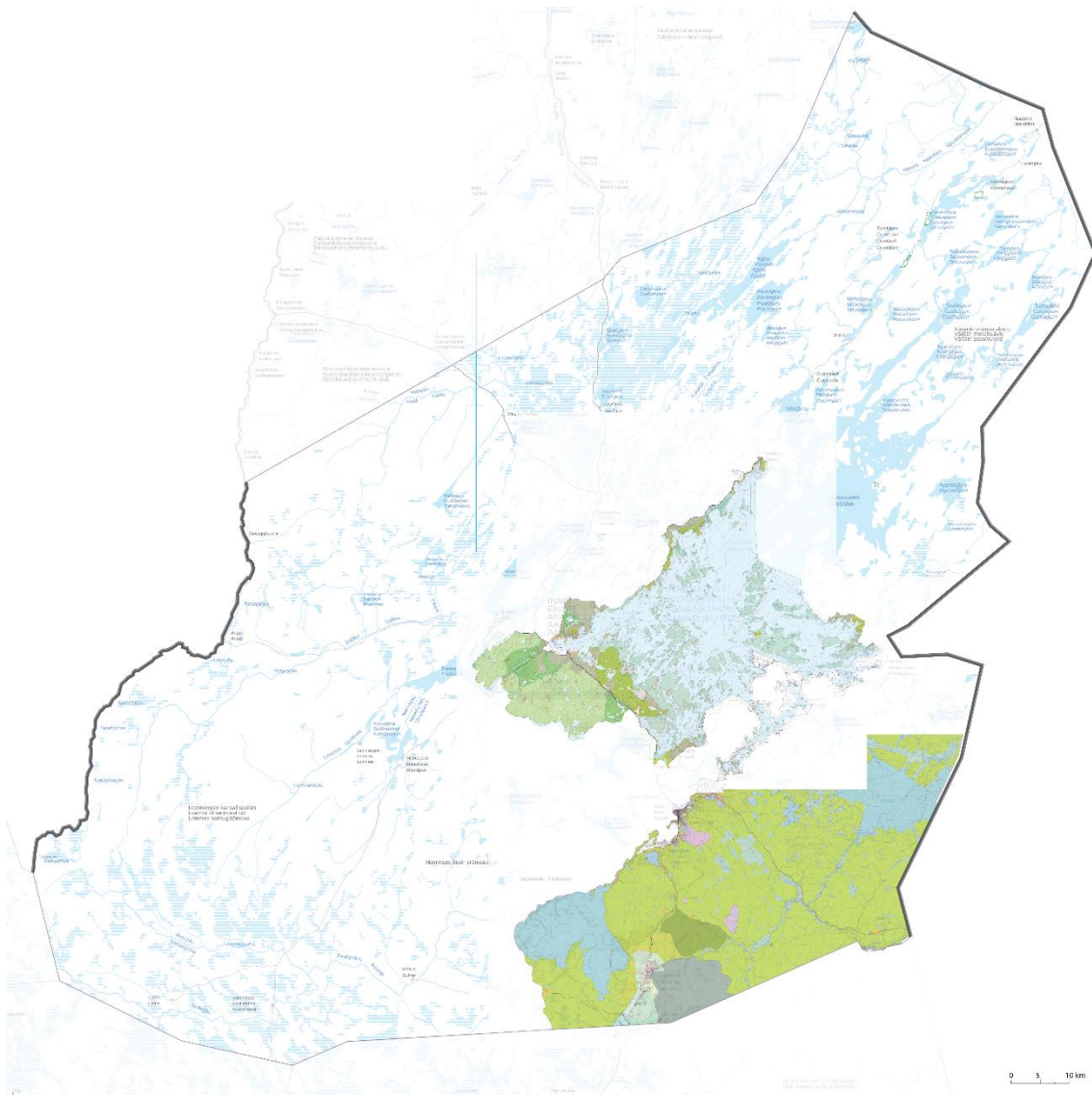
5.4.5.2 Yleiskaavat

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavalla ratkaistaan kunnassa tavoitellun kehittämisen periaatteet. Yleiskaava voi koskea koko kuntaa tai sen tiettyä osa-aluetta. Yleisesti ottaen yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista. Yleiskaava voidaan laatia myös tarkaksi suoraan rakentamista ohjaavaksi, jolloin yleiskaava voi toimia suoraan perusteena rakennusluvalle MRL 44 §:n ja MRL 72 §:n mukaisesti. Tällaisia yleiskaavoja on yleensä laadittu erityisesti ranta- ja kyläalueille.

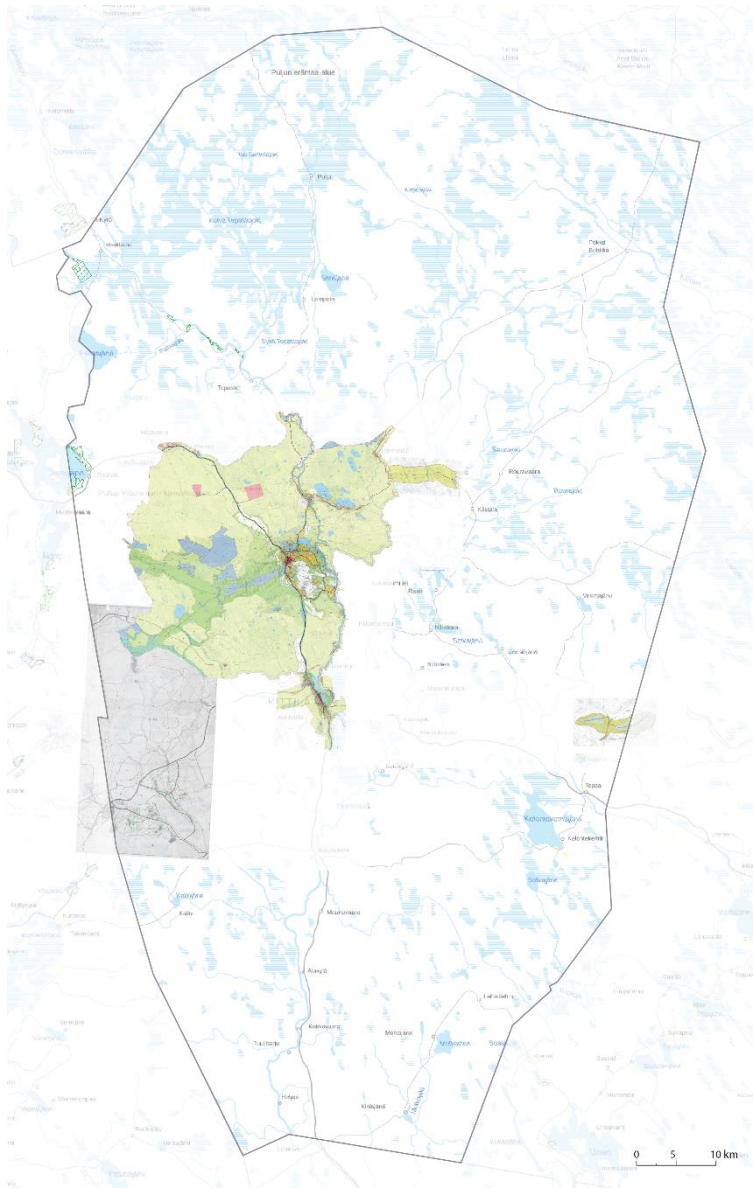
Hankkeessa mukana olevien kuntien alueelle sijoittuvat voimassa olevat yleiskaavat koostuvat osayleiskaavoista. MRL 44 §:n tai MRL 72 §:n mukaisesti suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena olevia yleiskaavoja sijaitsee hankkeessa mukana olevien kuntien alueella seuraavasti; Enontekiöllä (Hetan ympäristön ranta-alueiden osayleiskaava), Inarissa (Inarinjärven osayleiskaava 2017 ja Ivalon alueen osayleiskaava, osa-alueet 4-10), Kolarissa (Tornion-Muonionjoen osayleiskaava), Muoniossa (Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaava, Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaava sekä Ylläksen osayleiskaava), Sodankylässä (Kelujärvi-Rajala osayleiskaava, Lokka-Koitelainen-Kevitsa osayleiskaava, Pyhä-Luosto yleiskaava sekä Unarin rantaosayleiskaava) sekä Utsjoella (Pulmankijärven rantayleiskaava, Nuorgamin osa-alueen osayleiskaava, Karigasniemen osa-alueen osayleiskaava sekä Utsjoen osa-alueen osayleiskaava)

Voimassa olevat yleiskaavat Enontekiöllä

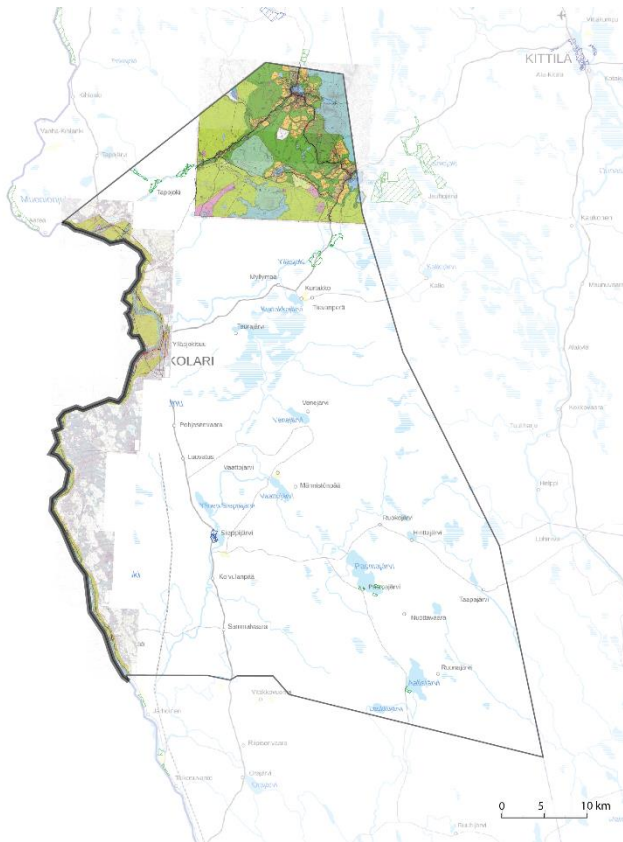
Kuva 8. Voimassa olevat yleiskaavat Enontekiön alueella. Enontekiön kunnan alueella on voimassa vain yksi osayleiskaava (Hetan ympäristön ranta-alueiden osayleiskaava). Yleiskaavaa voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen määrätyillä ranta-alueilla.

Voimassa olevat yleiskaavat Inarissa

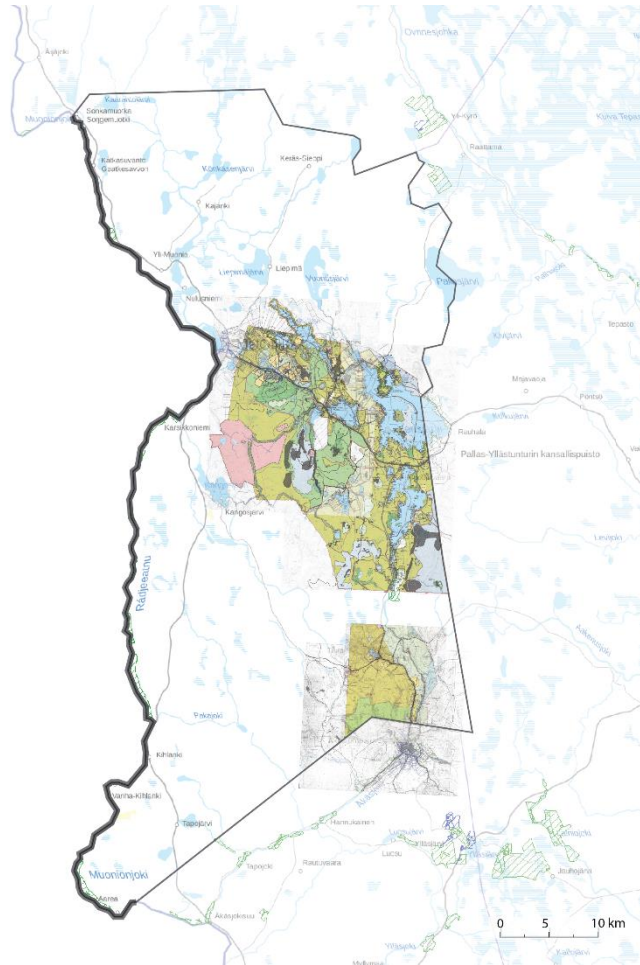
Kuva 9. Voimassa olevat yleiskaavat Inarin alueella. Inarin kunnan alueella on voimassa Inarinjärven osayleiskaava 2017 sekä Ivalon alueen osayleiskaava, osa-alueet 4-10. Molempia yleiskaavoja voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen määrätyillä ranta-alueilla.

Voimassa olevat yleiskaavat Kittilässä

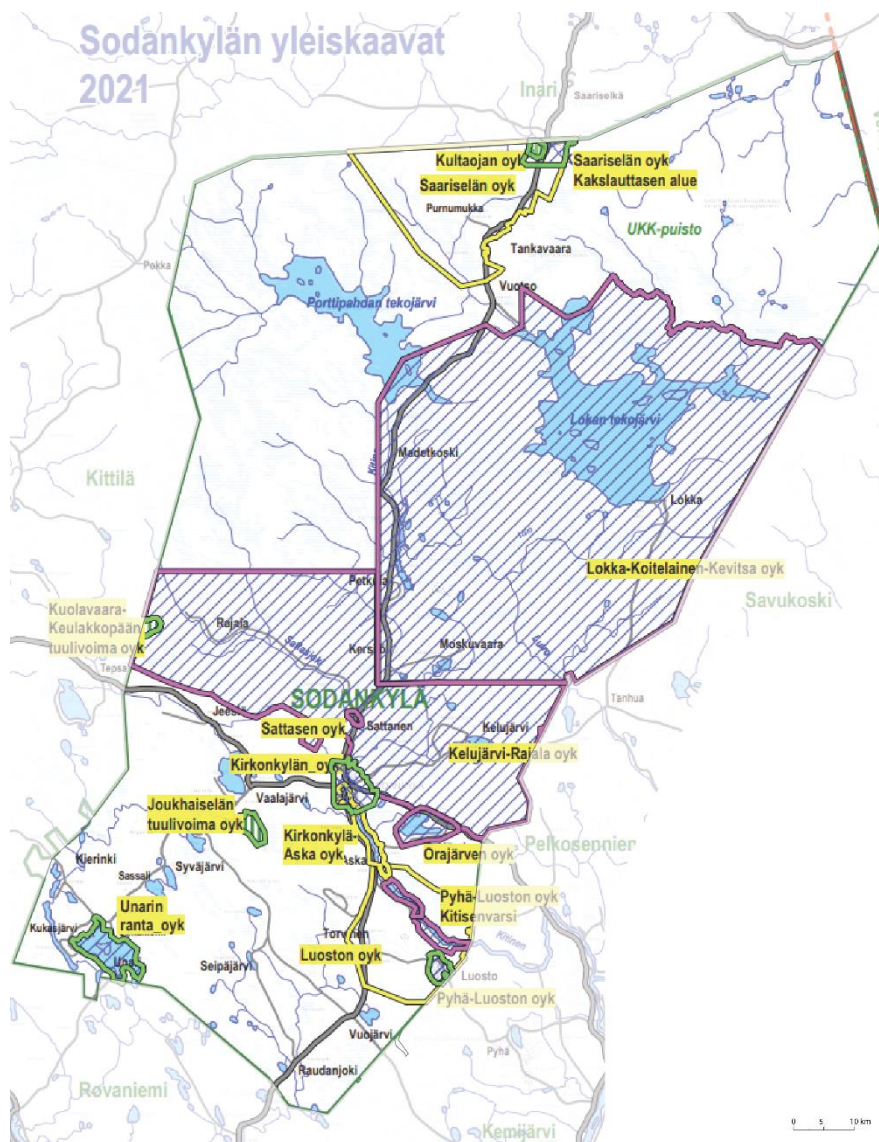
Kuva 10. Voimassa olevat yleiskaavat Kittilän alueella. Kittilän kunnan alueella on voimassa yhteensä kuusi osayleiskaavaa (Kirkonkylän osayleiskaava, Levin osayleiskaava, Levin ympäristön osayleiskaava, Ylläksen osayleiskaava, Hanhimaa-Lintula osayleiskaava sekä Kuola-vaara-Keulakkopään osayleiskaava), joista yksikään ei suoraan toimi perusteena rakennus-luvan myöntämiselle.

Voimassa olevat yleiskaavat Kolarissa

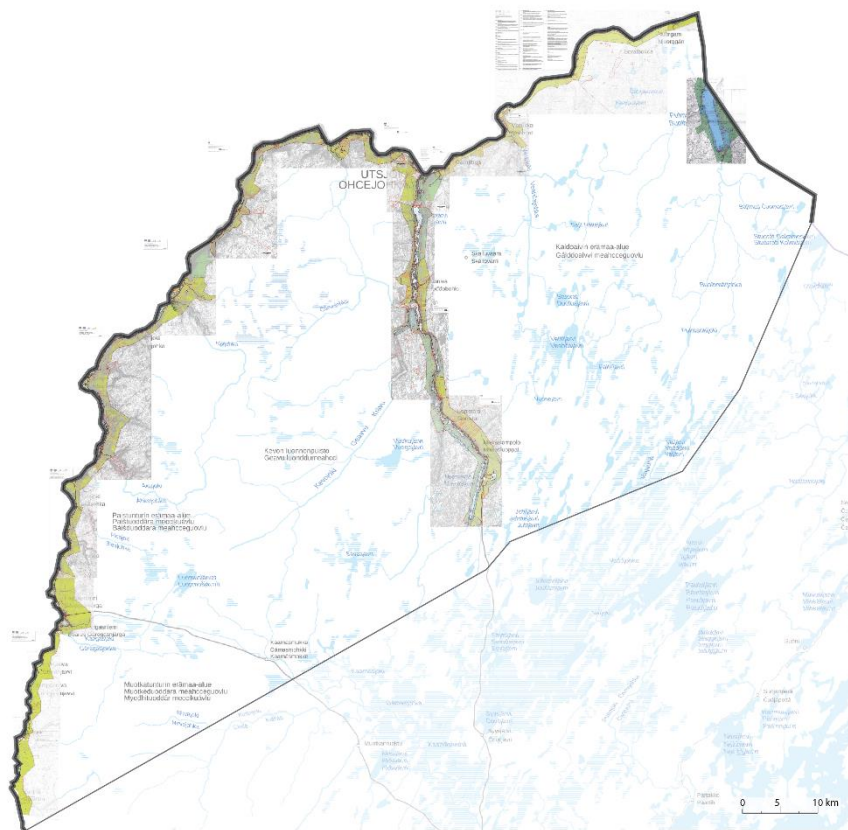
Kuva 11. Voimassa olevat yleiskaavat Kolarin alueella. Kolarin kunnan alueella on voimassa kaksi osayleiskaavaa (Tornion-Muonionjoen osayleiskaava sekä Ylläksen osayleiskaavan muutos, tavoitevuosi 2025), joista toista (Tornion-Muonionjoen osayleiskaava) voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen määrätyillä ranta-alueilla.

Voimassa olevat yleiskaavat Muoniossa

Kuva 12. Voimassa olevat yleiskaavat Muonion alueella. Muonion kunnan alueella on voimassa yhteensä neljä eri osayleiskaavaa (Olos-Särkijärvi-Toras-Sieppi osayleiskaava, Jerisjärvi-Äkäsjärvi osayleiskaava sekä Ylläksen osayleiskaavat vuosilta 1993 ja 2003), joita voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen määrätyillä alueilla.

Voimassa olevat yleiskaavat Sodankylässä

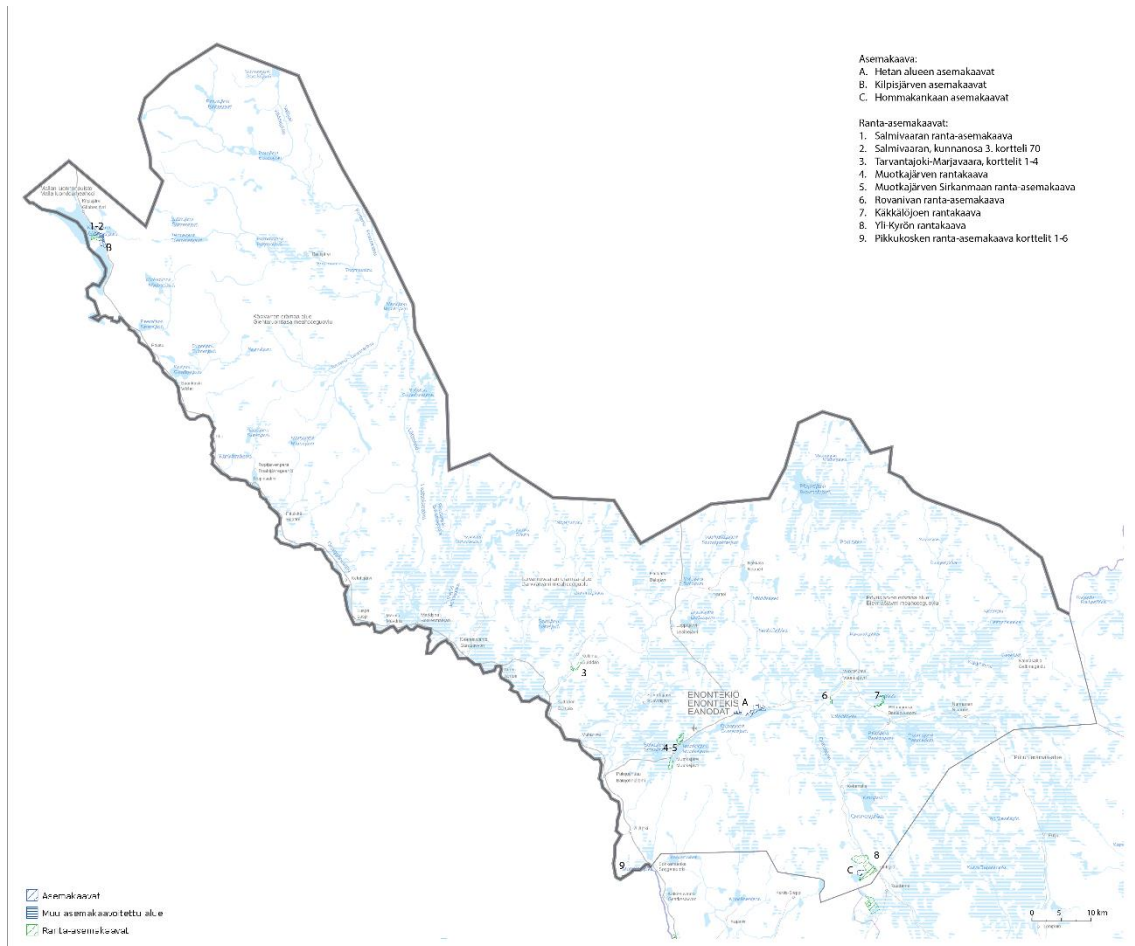
Kuva 13. Voimassa olevat yleiskaavat Sodankylän alueella. Sodankylän kunnan alueella on voimassa 15 eri osayleiskaavaa, joista neljää osayleiskaavaa (Kelujärvi-Rajala osayleiskaava, Lokka-Koitelainen-Kevitsa osayleiskaava, Pyhä-Luosto yleiskaava sekä Unarin ranta-osayleiskaava) voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen määrätyillä alueilla.

Voimassa olevat yleiskaavat Utsjoella

Kuva 14. Voimassa olevat yleiskaavat Utsjoen alueella. Utsjoen kunnan alueella on voimassa yhteensä viisi osayleiskaavaa (Pulmankijärven rantayleiskaava, Nuorgamin osa-alueen osayleiskaava, Tenonlaakson rantaosayleiskaavan muutos, Karigasniemen osa-alueen osayleiskaava sekä Utsjoen osa-alueen osayleiskaava), joista kaikkia voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen määrätyillä alueilla.

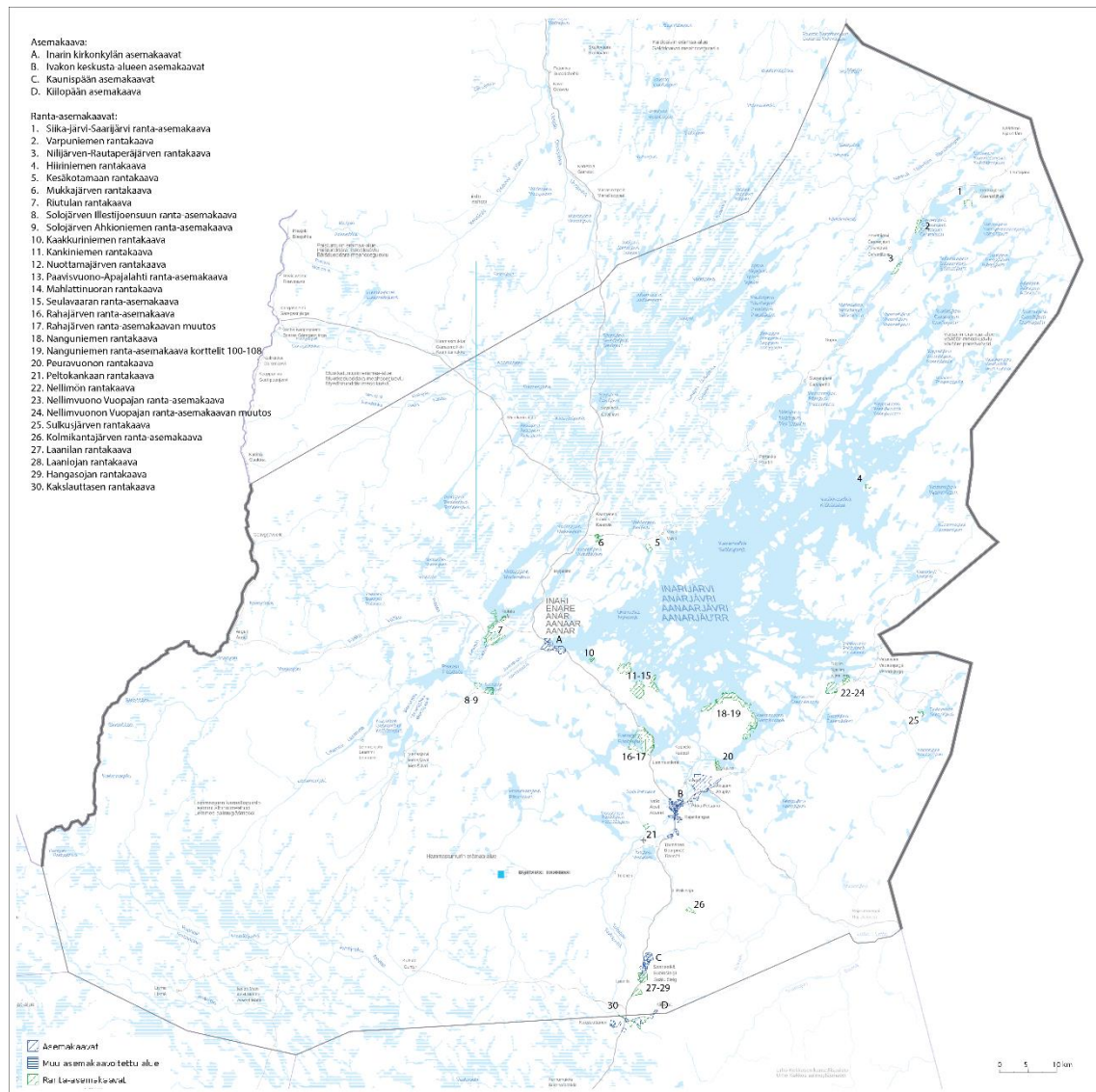
5.4.5.3 Asemakaavat

Asemakaavoitettu alue Enontekiöllä

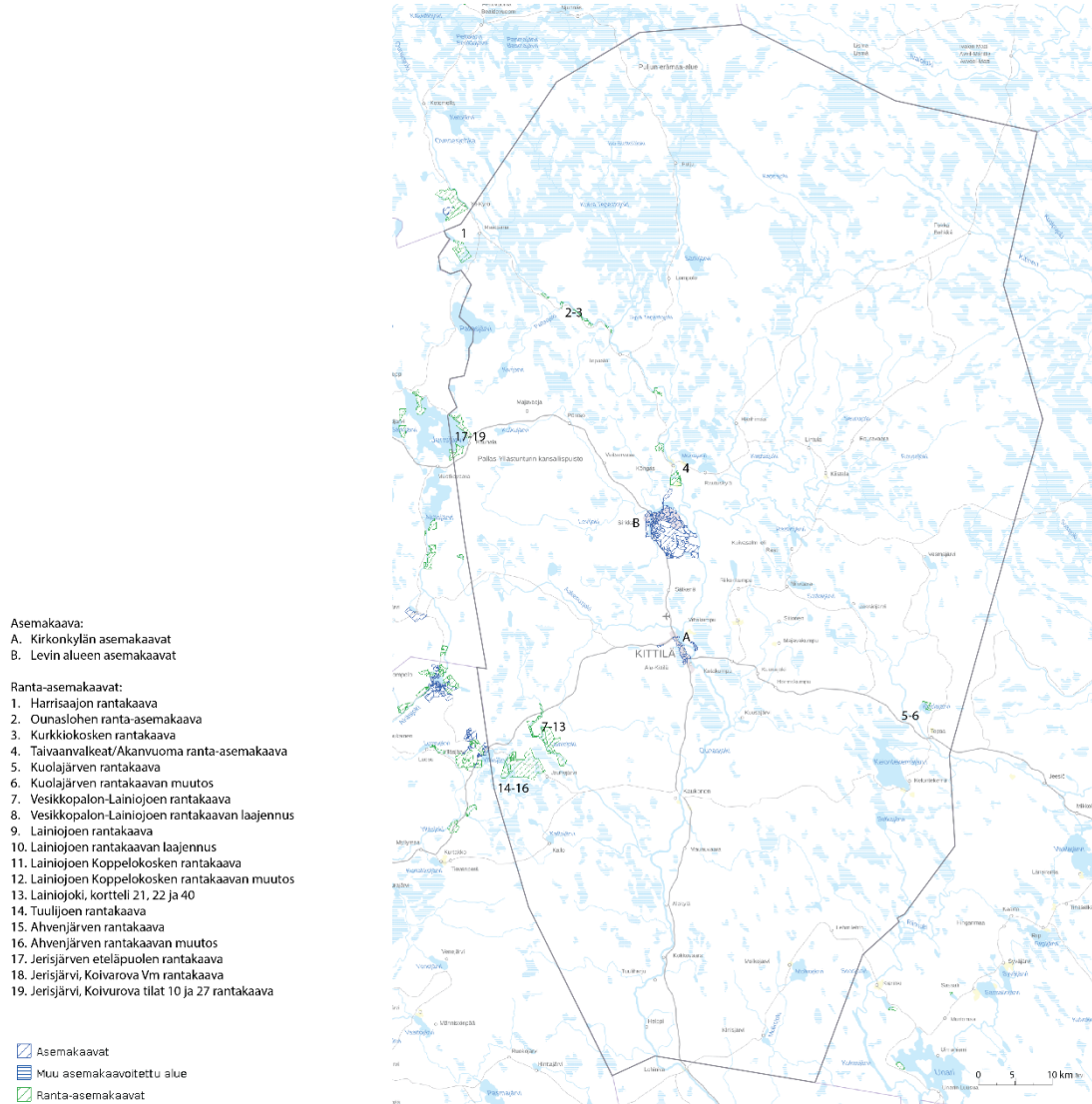


Kuva 15. Asemakaavoitetut alueet Enontekiöllä.

Asemakaavoitettu alue Inarissa



Kuva 16. Asemakaavoitetut alueet Inarissa.

Asemakaavoitettu alue Kittilässä***Kuva 17. Asemakaavoitetut alueet Kittilässä.***

11.12.2023

OT

Asemakaavoitettu alue Kolarissa

Asemakaava:

- A. Kirkonkylän asemakaava
- B. Sieppijärven asemakaava
- C. Ylläsjärven asemakaava
- D. Äkäslompolon asemakaava

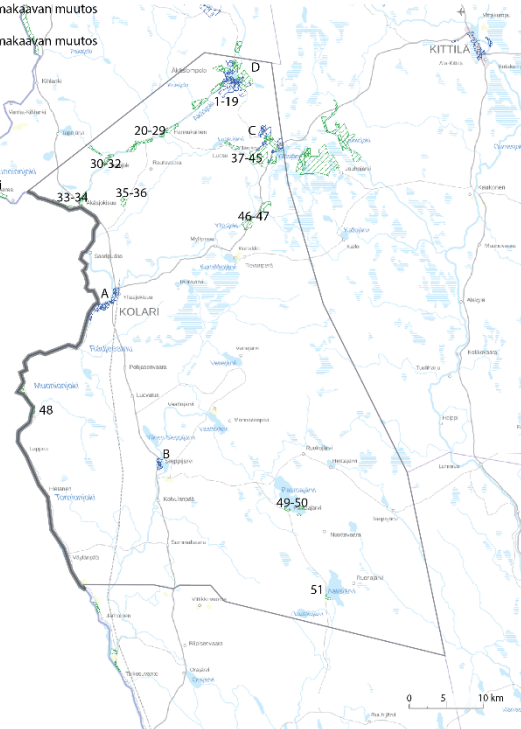
Ranta-asemakaavat:

1. Ristimellän rantakaava
2. Ristimellän ranta-asemakaavan muutos ja laajennus
3. Ristimella, kortteli 25-34 ja 40-43
4. Ristimella, kortteli 44-46
5. Ison-Kaupinjärven rantakaava
6. Pikku-Kaupinjärven rantakaava
7. Pikku-Kaupinjärven rantakaavan muutos
8. Pikku-Kaupinjärven kortteli 15 ja 16
9. Pikku-Kaupinjärven ranta-asemakaava kortteli 20-22
10. Nilivaaran rantakaavan saneeraus
11. Nilivaaran rantakaavan muutos
12. Nilivaaran ranta-asemakaavan muutos kortteli 80 ja 81
13. Rohkomukanmaan rantakaava
14. Kuertunturin rantakaava
15. Kuertunturin rantakaavan muutos
16. Kuertunturi, kortteli 4 rakennuspaikka 3
17. Kuerjoen rantakaava
18. Kuerjoen tila rantakaava
19. Kuopan ranta-asemakaavan muutos kortteli 1
20. Hannukaisen rantakaava
21. Hannukaisen ranta-asemakaavan muutos kortteli 34 rakennuspaikka 2
22. Äkäsojen (Hannukaisen) rantakaava
23. Yhteismetsän rantakaava
24. Yhteismetsän rantakaavan muutos
25. Äkäsojen rantakaava
26. Äkäsojen rantakaavan muutos
27. Äkäsojen rantakaavan muutos ja laajennus
28. Äkäsojen rantakaava Lapinniemen tilat
29. Äkäsojen rantakaava Lapinniemen tilat muutos
30. Tapojoensuun rantakaava
31. Tapojoensuun rantakaavan muutos
32. Seukkalan rantakaava
33. Äkäsojokisuun rantakaava
34. Kalkkikankaan ranta-asemakaava
35. Vaarajärven rantakaava

36. Vaarajärven rantakaava ja rantakaavan muutos

37. Luosujoen ranta-asemakaava
38. Sulaojan rantakaava
39. Rämeänniemen-Ylläsjärven rantakaava
40. Rämeänniemen-Ylläsjärven ranta-asemakaavan muutos kortteli 14
41. Rämeänniemen-Ylläsjärven ranta-asemakaavan muutos kortteli 24
42. Ylläsjärven rantakaava
43. Ylläsjärven rantakaavan muutos
44. Ylläsjärvi, kortteli 66-68 ja 74-77
45. Ylläsjärvi, kortteli 75
46. Luosukankaan rantakaava
47. Ylläsjoen rantakaava kortteli 1-37
48. Kelloniemen ranta-asemakaava
49. Niemen ranta-asemakaava, Parmajärvi
50. Pasmajärven ranta-asemakaava
51. Aalisjärven rantakaava

-  Asemakaavat
-  Muu asemakaavoitettu alue
-  Ranta-asemakaavat



Kuva 18. Asemakaavoitetut alueet Kolarissa.

Asemakaavoitettu alue Muoniossa

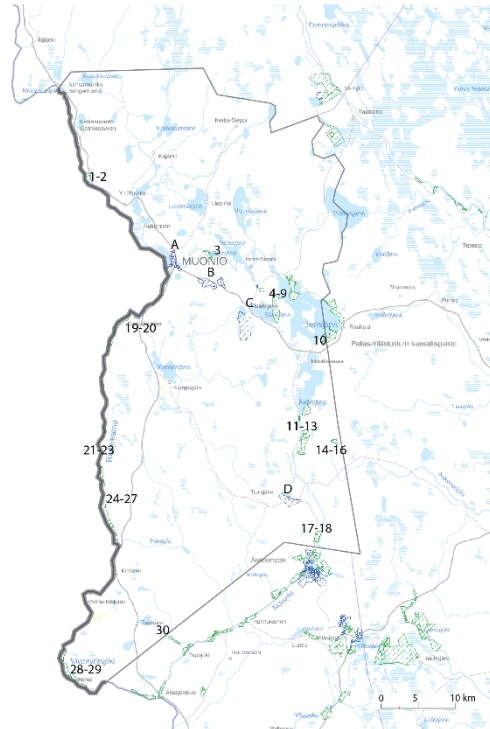
Asemakaava:

- A. Kirkonkylän asemakaavat
- B. Oloksen asemakaavat
- C. Isoaan ja Mesopotamian alueen asemakaavat
- D. Tiurajärven asemakaava

Ranta-asemakaavat:

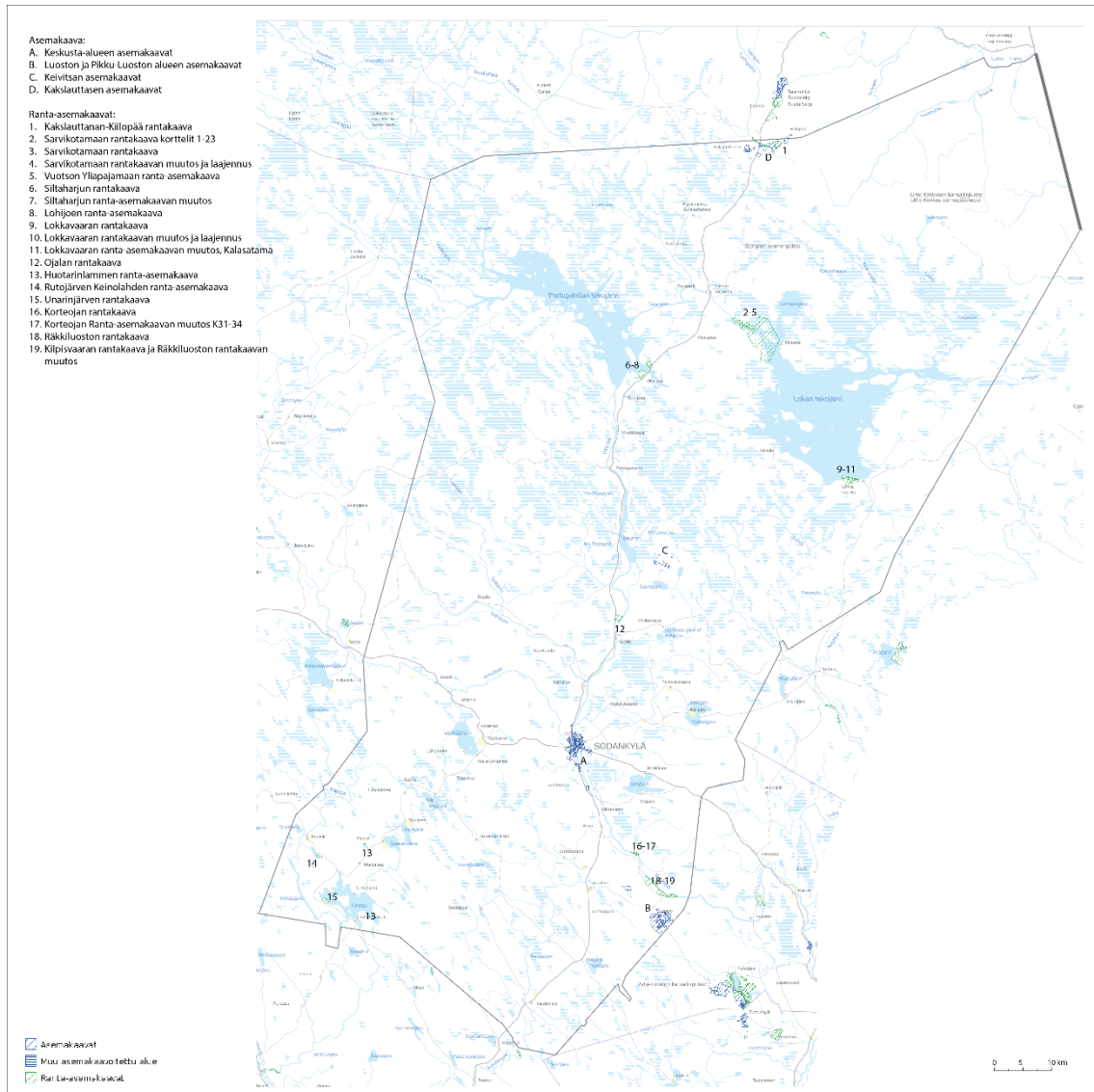
- 1. Visannon ranta-asemakaava
- 2. Visannon ranta-asemakaavan muutos
- 3. Olosjärven rantakaava
- 4. Kemiläisenvaaran ja Törmänrakan ranta-asemakaava
- 5. Särkijärvi-Kropiovaara rantakaava
- 6. Keimionniemen rantakaava
- 7. Jerismajan rantakaava
- 8. Keimionniemen ranta-asemakaavan muutos
- 9. Jerimajan ranta-asemakaavan muutos
- 10. Jerisjärven eteläpuolen rantakaava
- 11. Hietarannan rantakaava
- 12. Sappisalmen rantakaava
- 13. Sappisalmen ranta-asemakaava ja muutos
- 14. Äkäskeron rantakaava
- 15. Äkäskeron ranta-asemakaavan muutos korttelit 7 ja 9
- 16. Äkäskeron ranta-asemakaavan muutos korttelit 2, 6 ja 7
- 17. Kukaslompolon rantakaava
- 18. Kukaslompolon ranta-asemakaavan muutos korttelit 10-14
- 19. Karsikkoniemen ranta-asemakaava
- 20. Aparannan alueen rantakaava
- 21. Kilpimellän ranta-asemakaava
- 22. Kilpimellän ranta-asemakaavan muutos korttelit 2 ja 3
- 23. Saitajoen Muonionjoen ranta-asemakaava
- 24. Lohisuvannon alueen rantakaava
- 25. Lohisuvannon ranta-asemakaavan muutos
- 26. Karimellavaaran rantakaava
- 27. Käkinivän ranta-asemakaava
- 28. Aarean ranta-asemakaava
- 29. Aarean ranta-asemakaavan muutos
- 30. Tapojen rantakaava

-  Asemakaavat
-  Muu asemakaavoitettu alue
-  Ranta-asemakaavat



Kuva 19. Asemakaavoitetut alueet Muoniossa.

Asemakaavoitettu alue Sodankylässä



Kuva 20. Asemakaavoitetut alueet Sodankylässä.

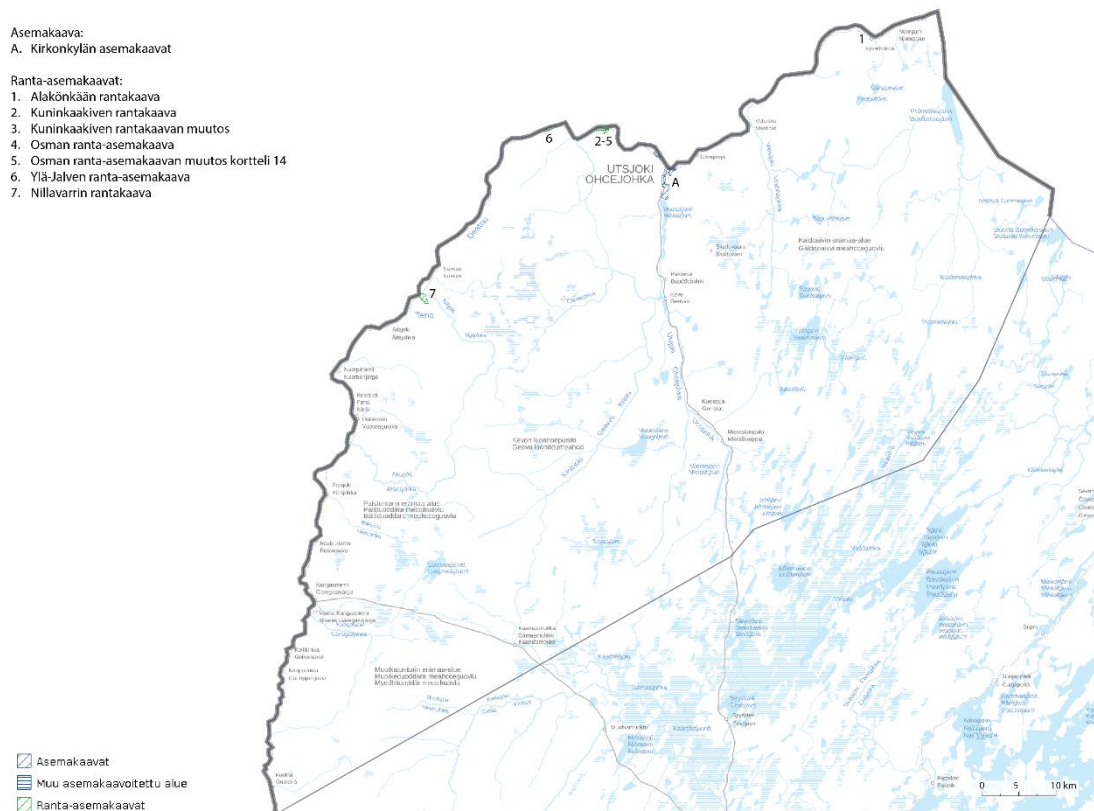
Asemakaavoitettu alue Utsjoella

Asemakaava:

A. Kirkonkylän asemakaavat

Ranta-asemakaavat:

1. Alakönkään rantakaava
2. Kuninkaakiven rantakaava
3. Kuninkaakiven rantakaavan muutos
4. Osman rantakaava
5. Osman rantakaavan muutos kortteli 14
6. Ylä-Jalven rantakaava
7. Nillavarrin rantakaava



Kuva 21. Asemakaavoitetut alueet Utsjoella.

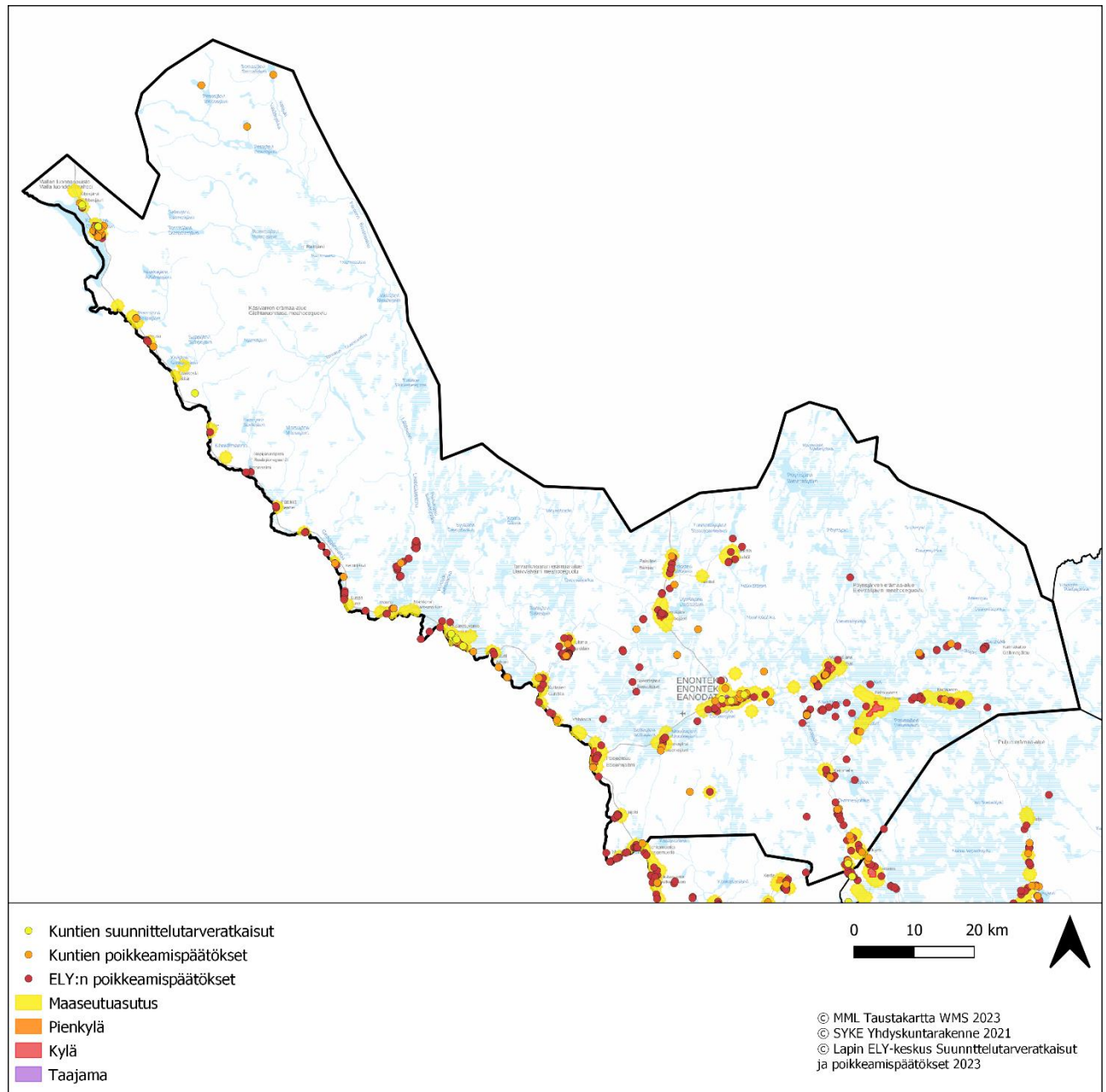
5.4.6 Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset

Maankäytön ohjauksen suunnittelun ja rakentamisen toteutumisen välistä suhdetta tarkastellaan tutkimalla suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten esiintymistä kunnissa. Kartoilla on esitetty tehdyt suunnittelutarveratkaisut, kunnan poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen tekemät poikkeamispäätökset yhdessä yhdyskuntarakenteen kanssa. Kartta-aineisto on koostettu Lapin ELY-keskukselta 20.6.2023 saadun paikkatietoaineiston pohjalta.

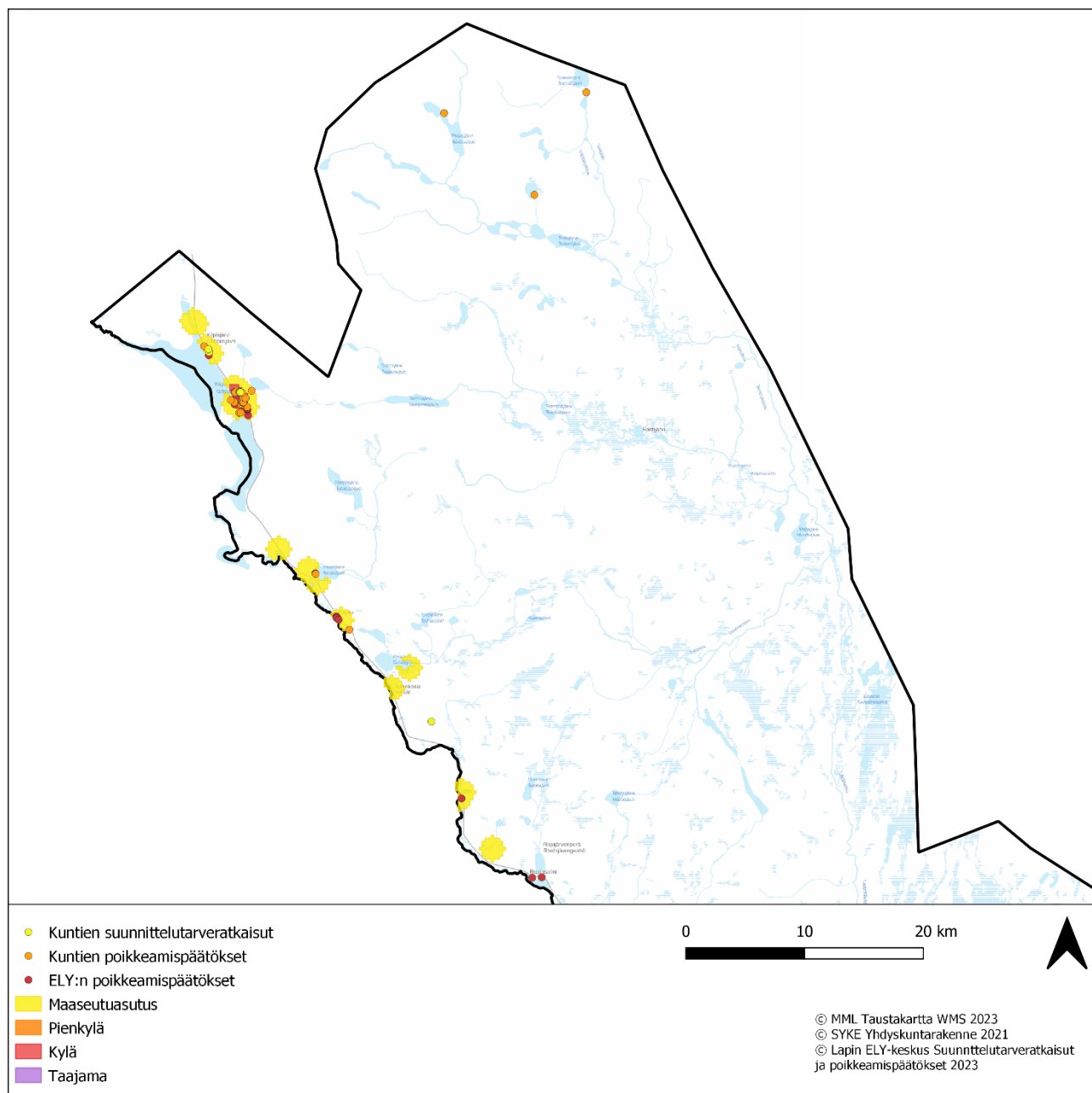
Poikkeamispäätöksiä on tehty enimmäkseen maaseutuasutuksen alueella, kyläalueella sekä muissa asutuskeskittymissä ja vesistöjen rannoilla.

5.4.6.1 Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset

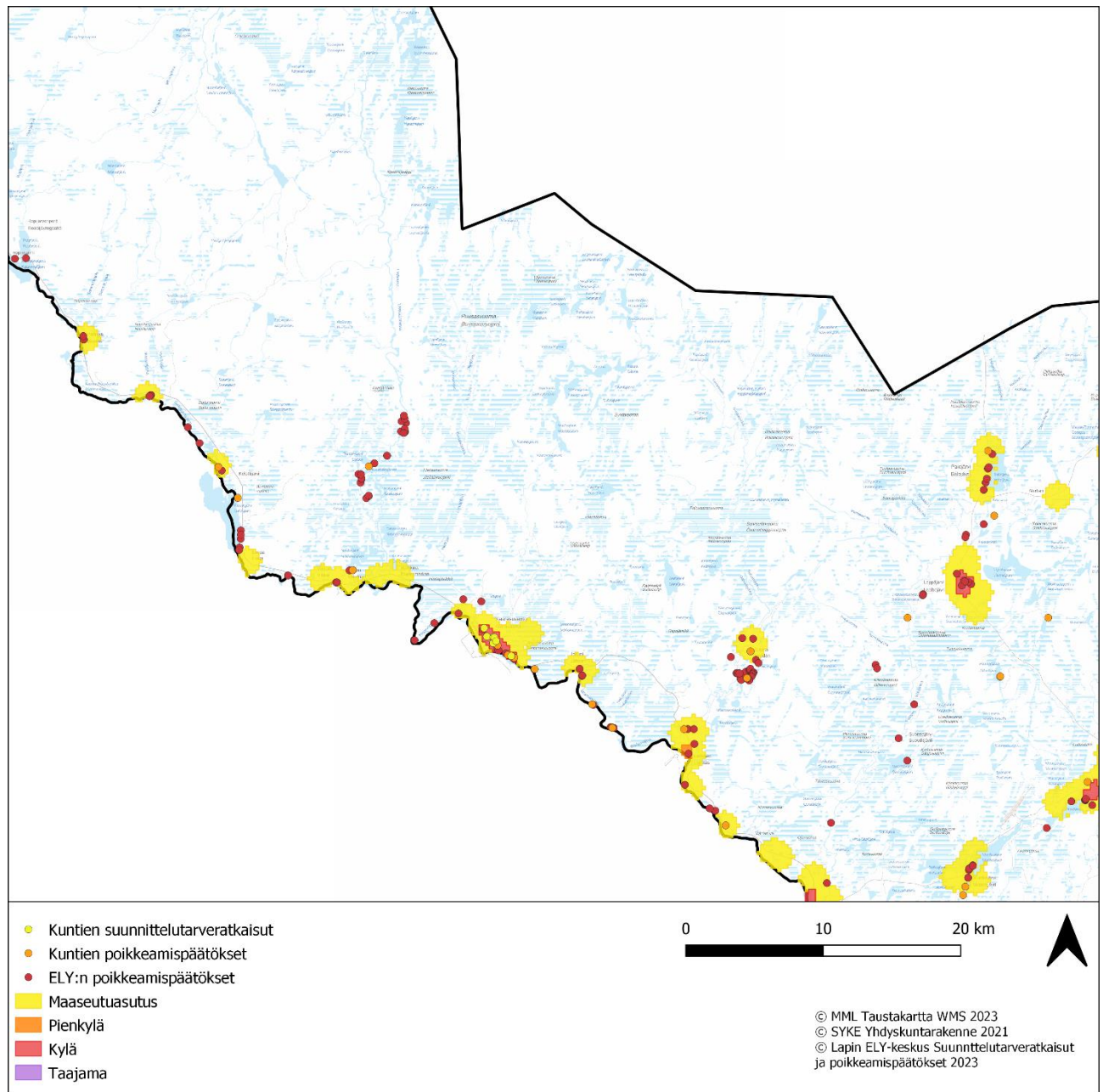
Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset Enontekiöllä



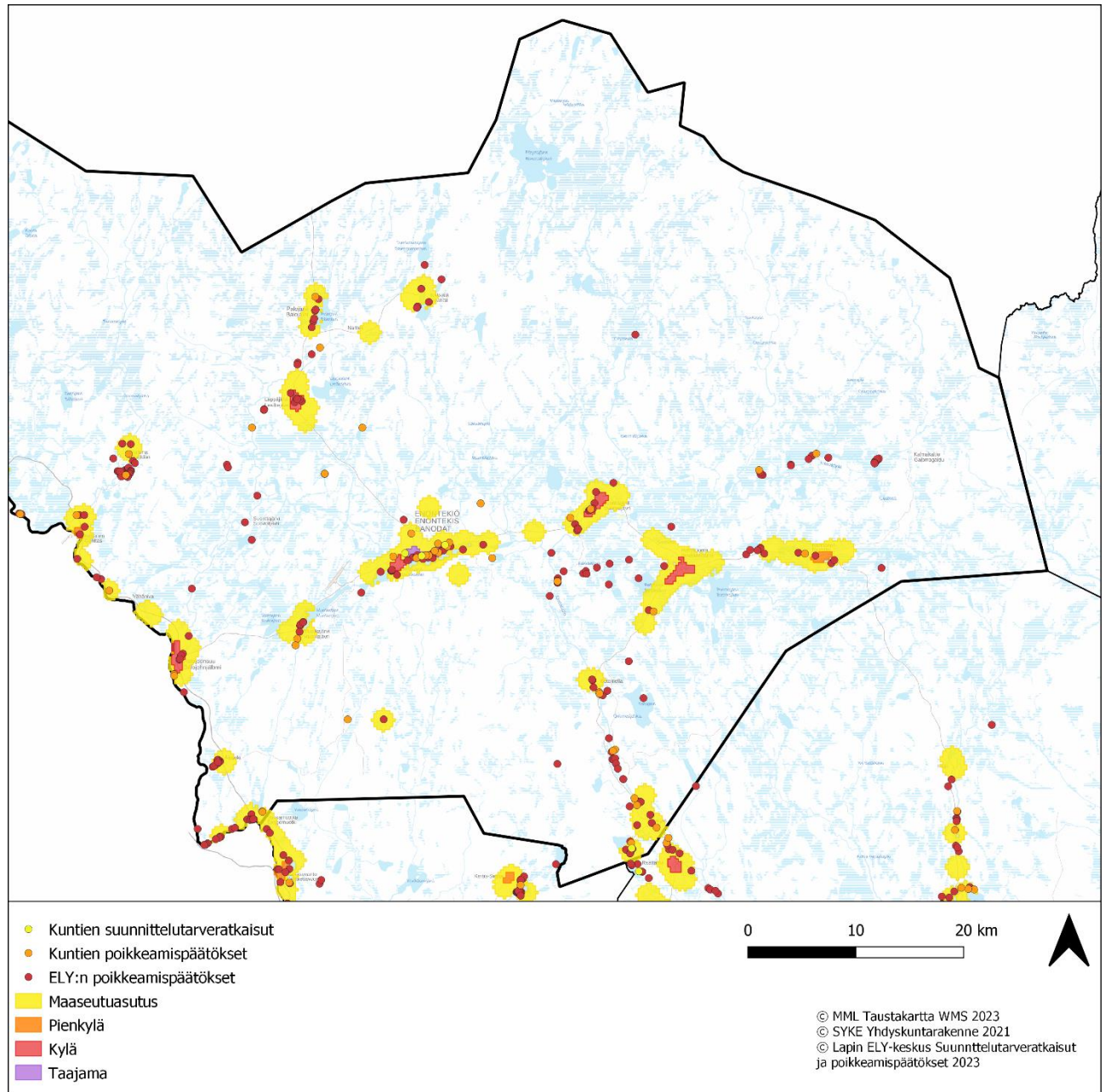
Kuva 22. Enontekiön suunnittelutarveratkaisut, kuntien poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



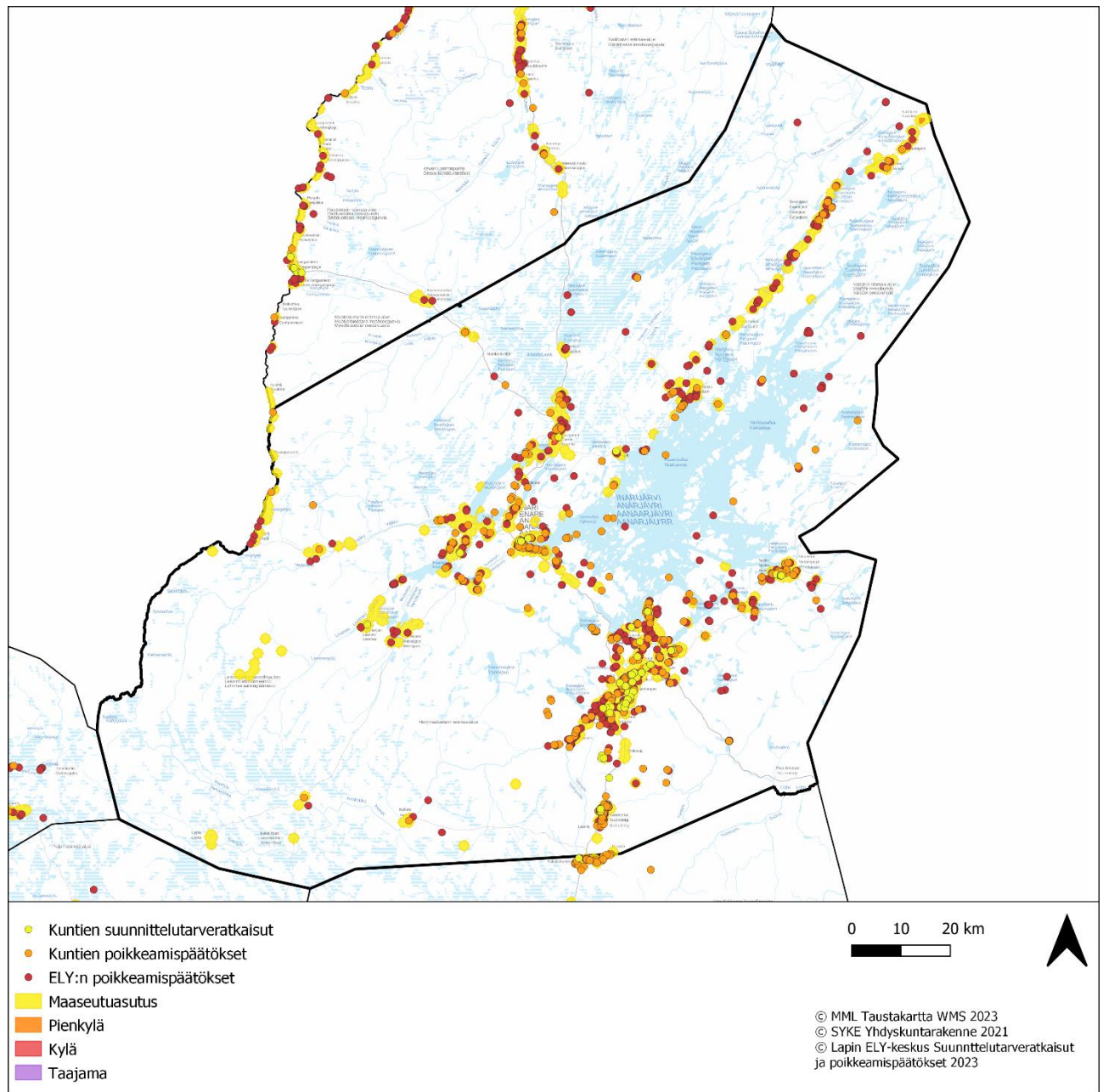
Kuva 23. Enontekiön kunnan länsiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



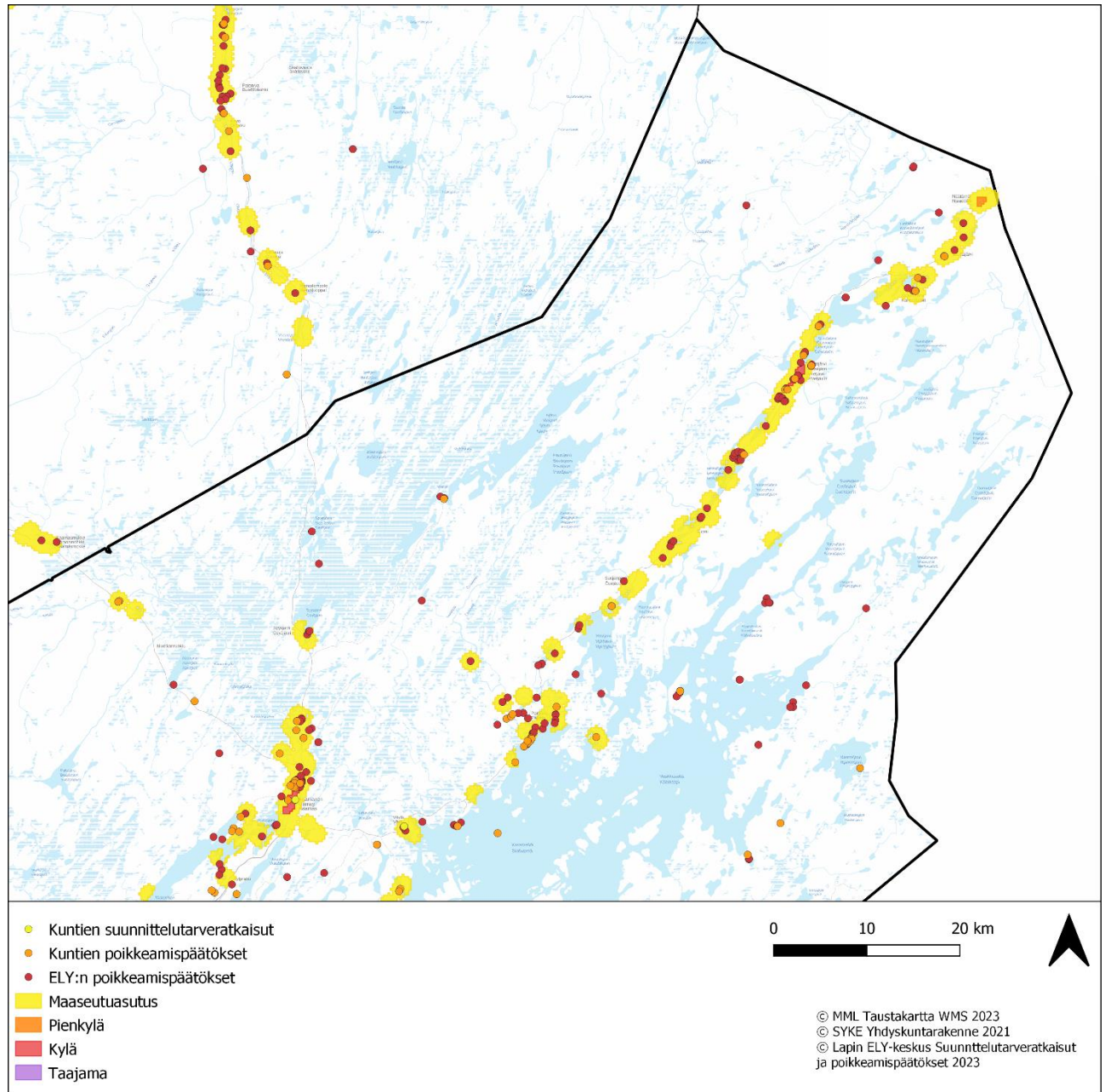
Kuva 24. Enontekiön kunnan keskiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



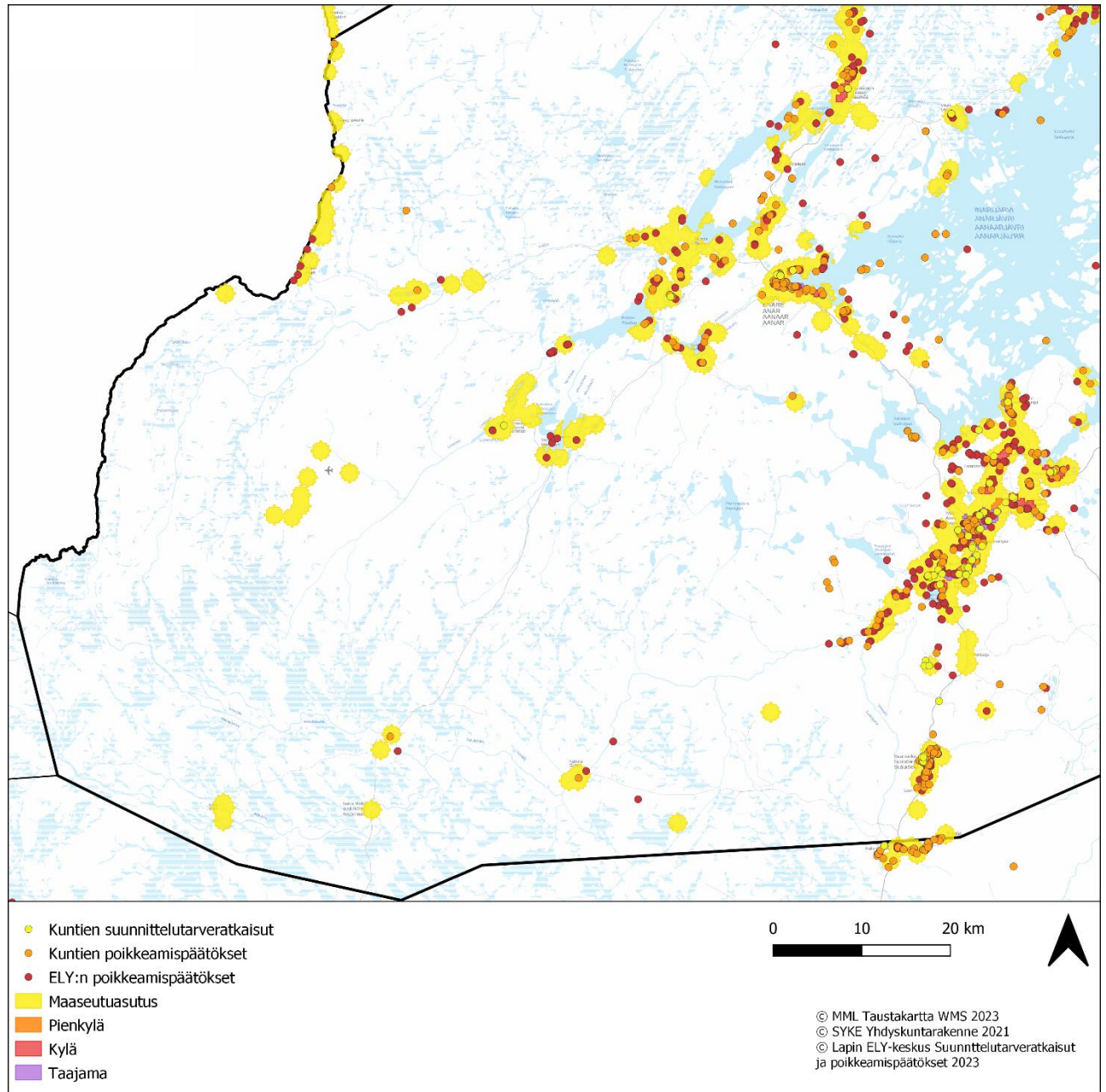
Kuva 25. Enontekiön kunnan itäosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.

Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset Inarissa

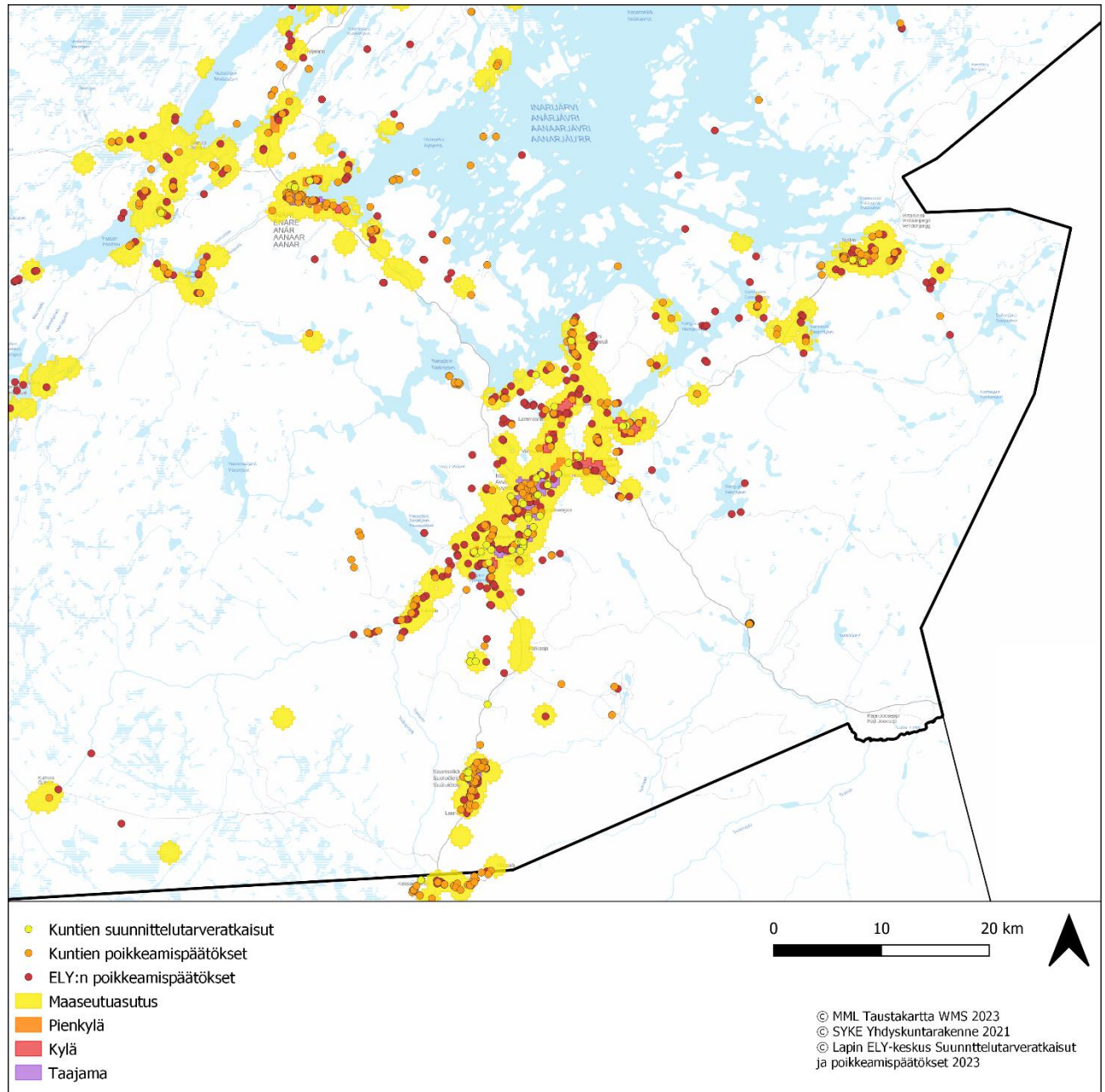
Kuva 26. Inarin suunnittelutarveratkaisut, kuntien poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



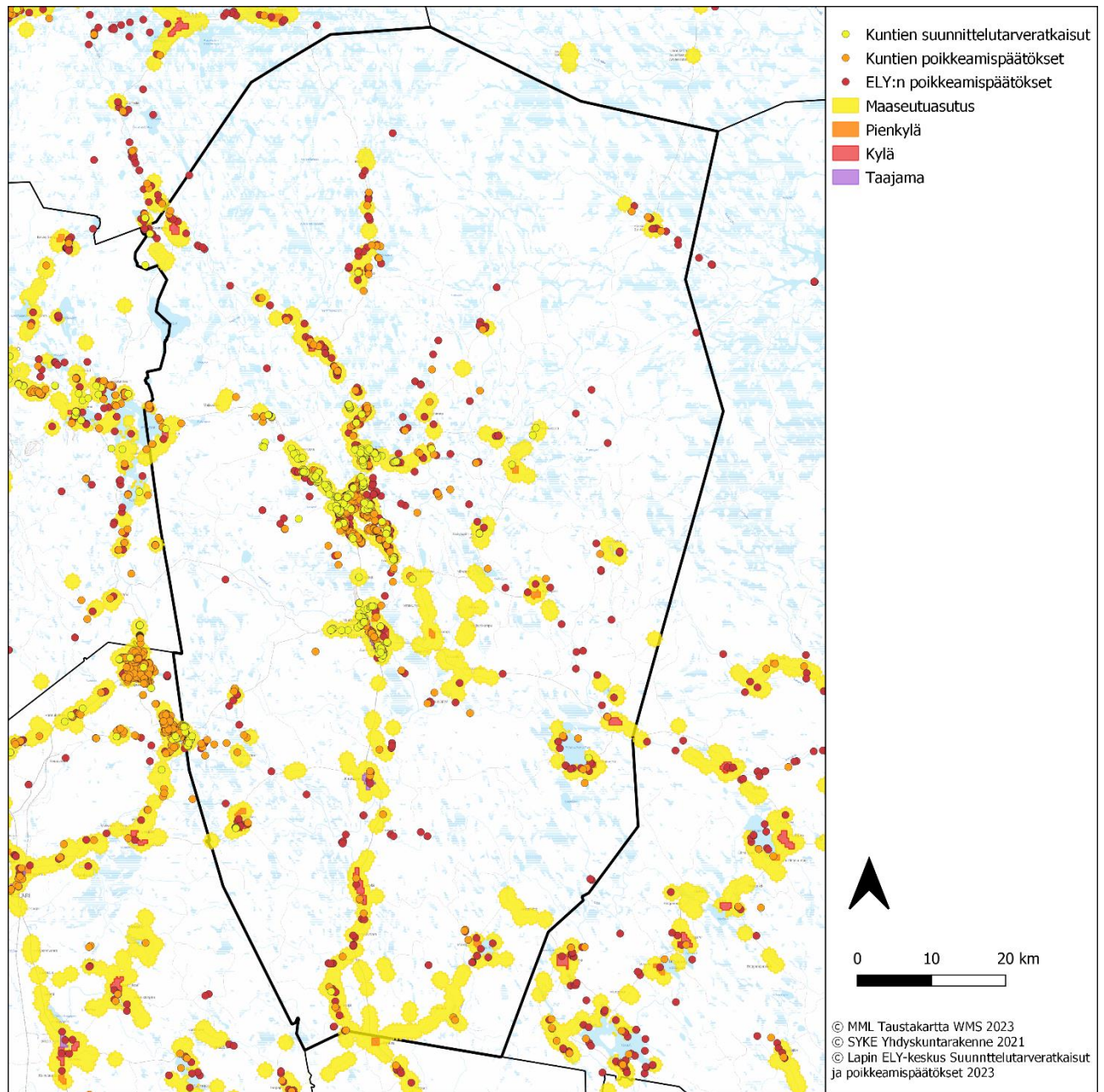
Kuva 27. Inarin kunnan pohjoisosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



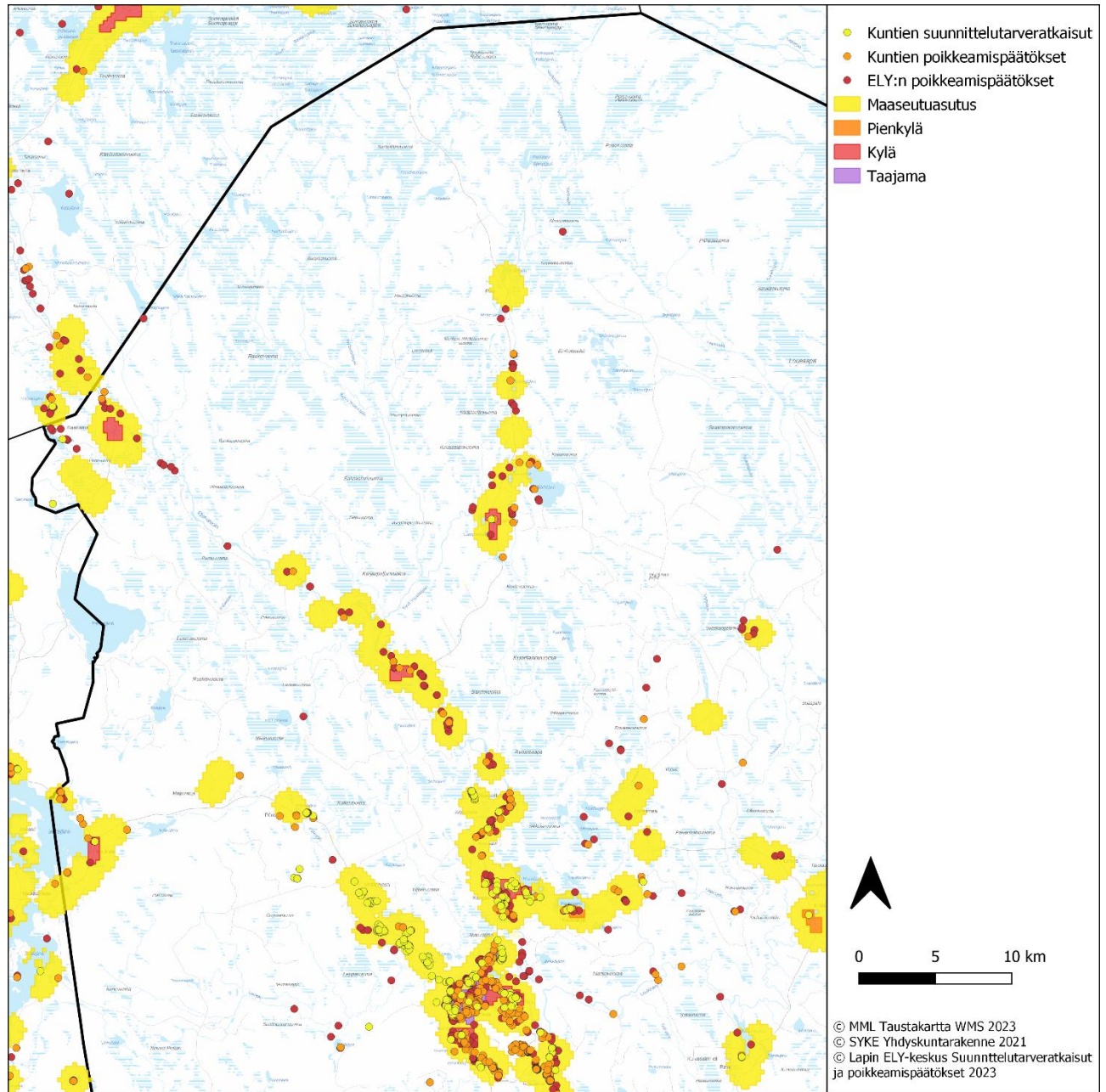
Kuva 28. Inarin kunnan länsiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



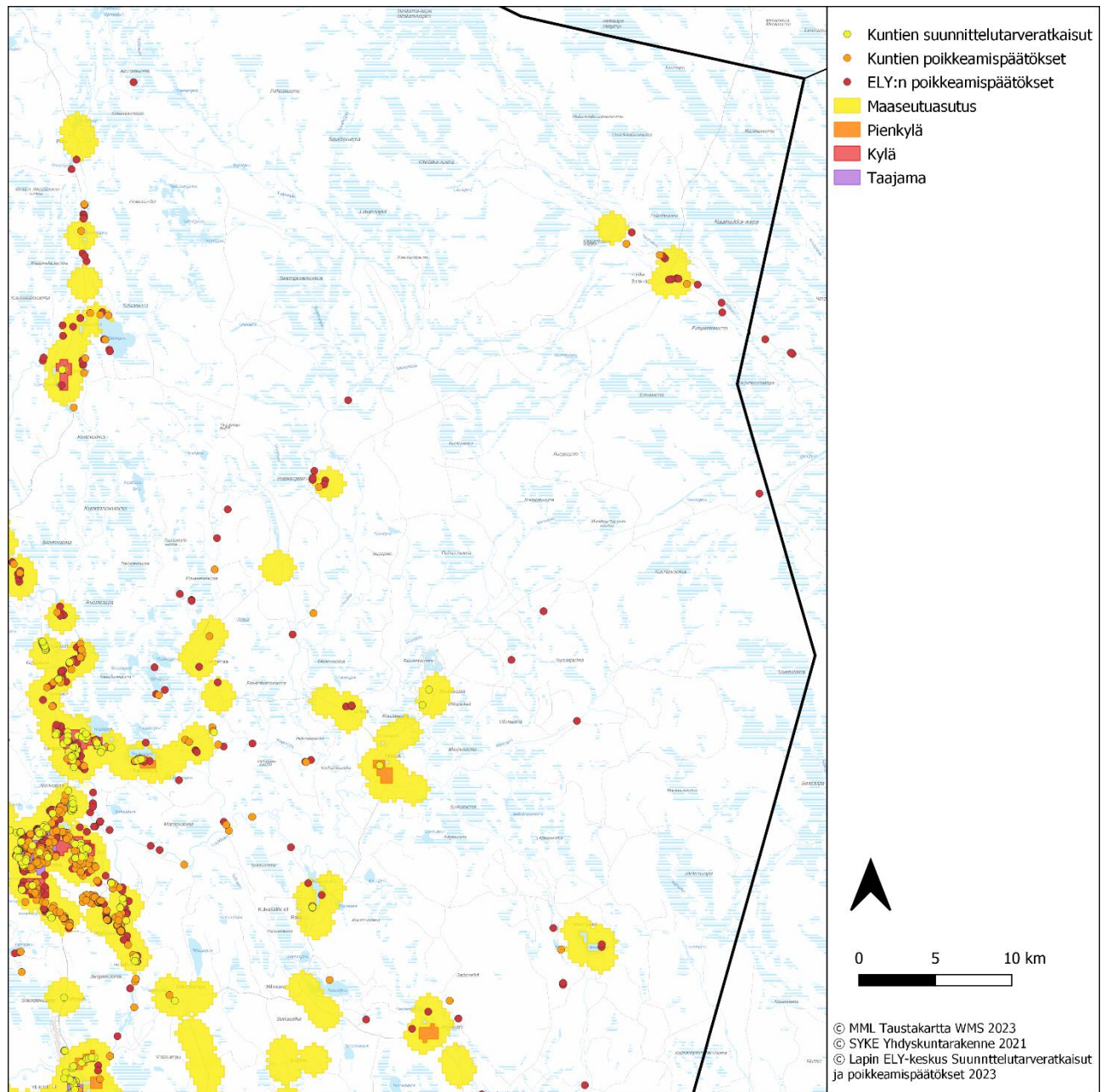
Kuva 29. Inarin kunnan itäosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.

Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset Kittilässä

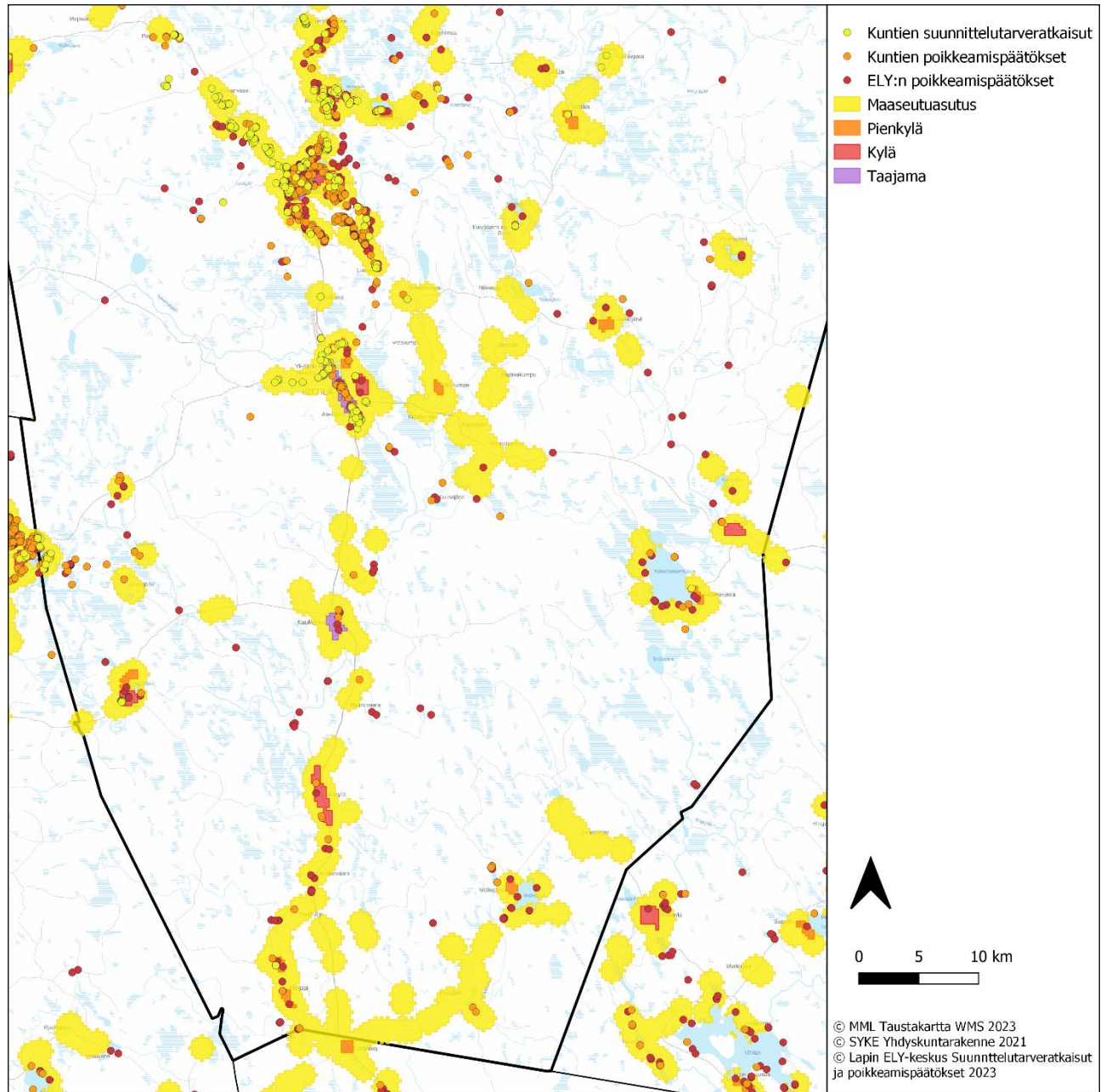
Kuva 30. Kittilän suunnittelutarveratkaisut, kuntien poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



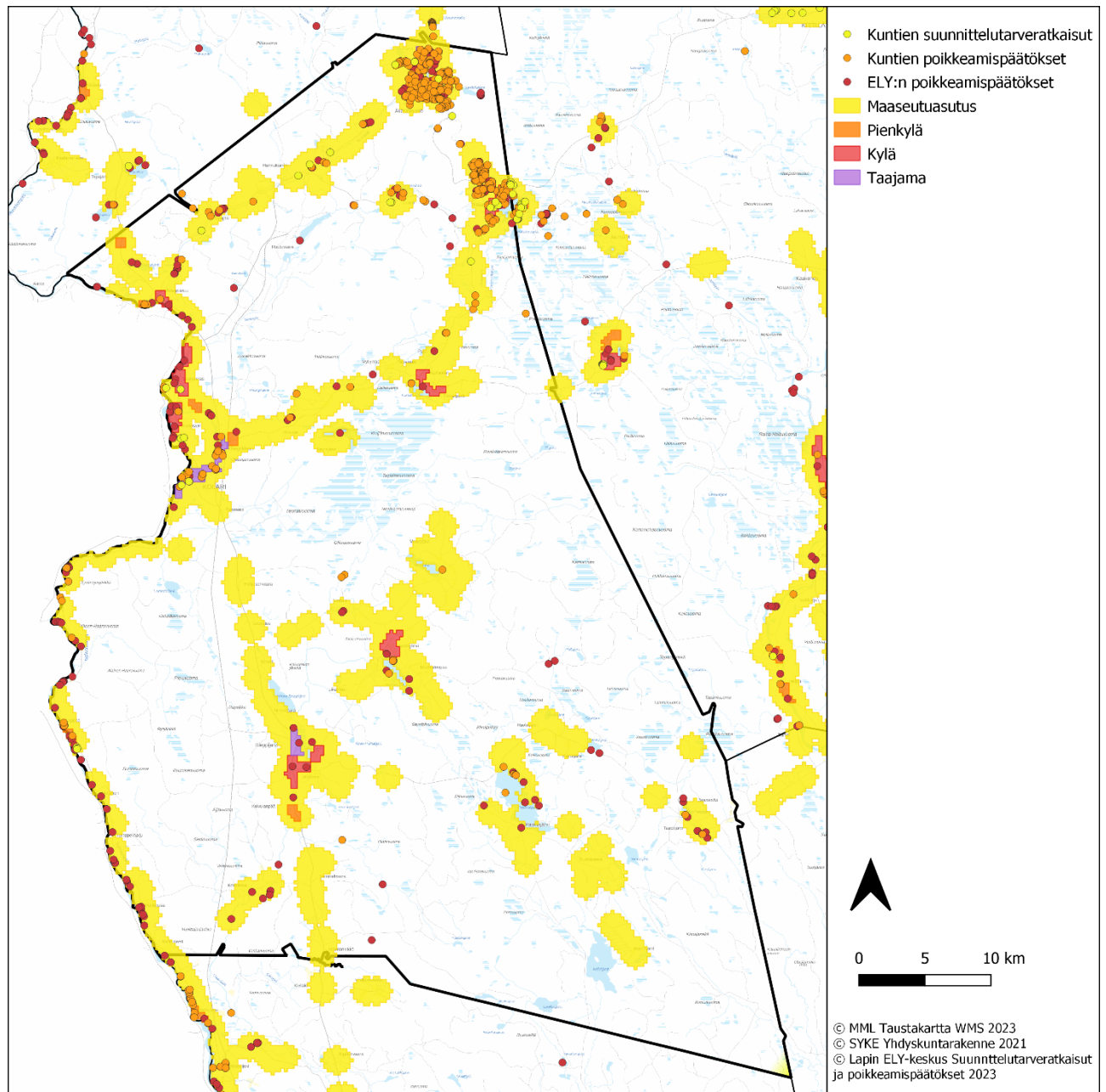
Kuva 31. Kittilän kunnan länsiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



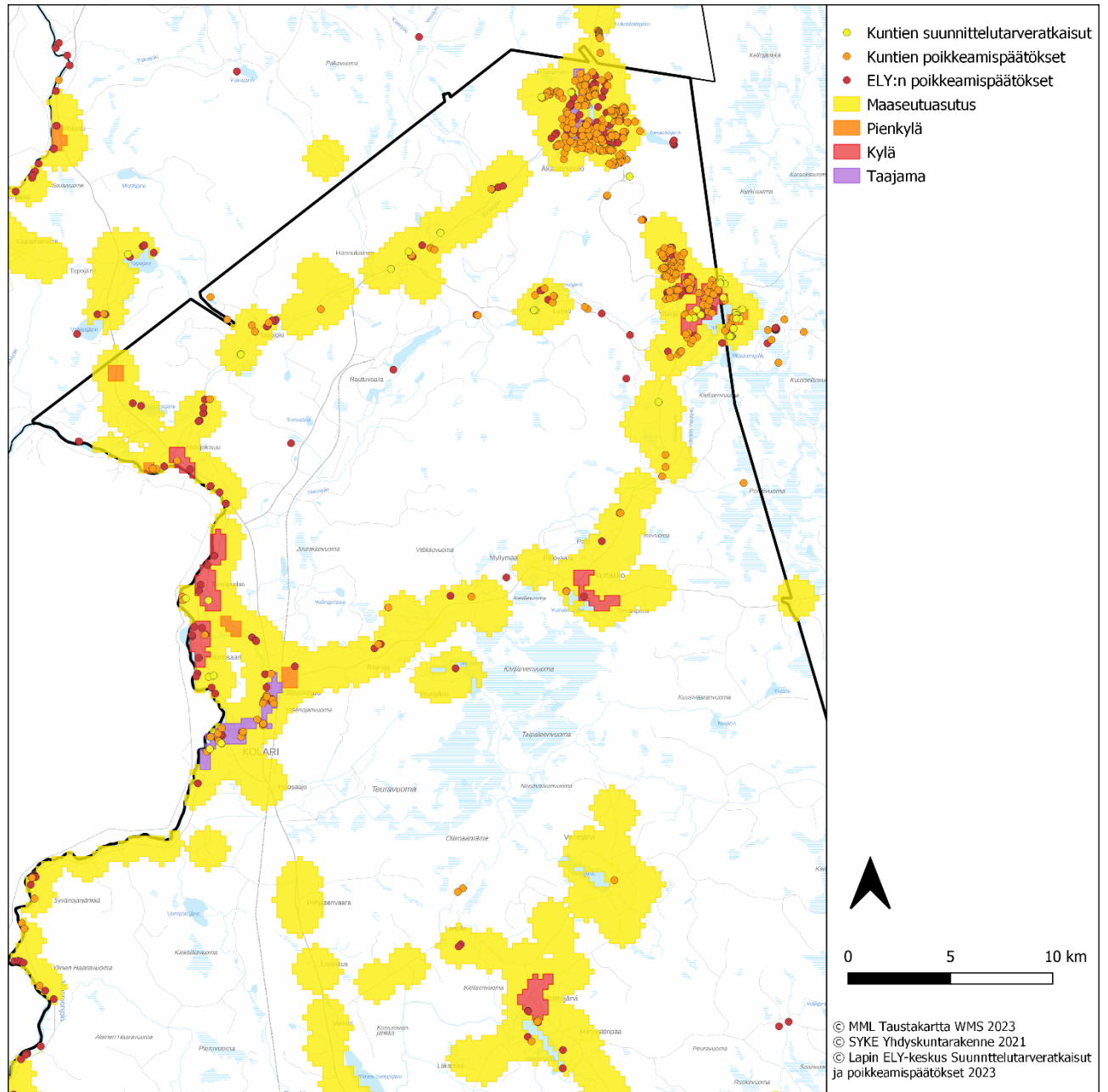
Kuva 32. Kittilän kunnan itäosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



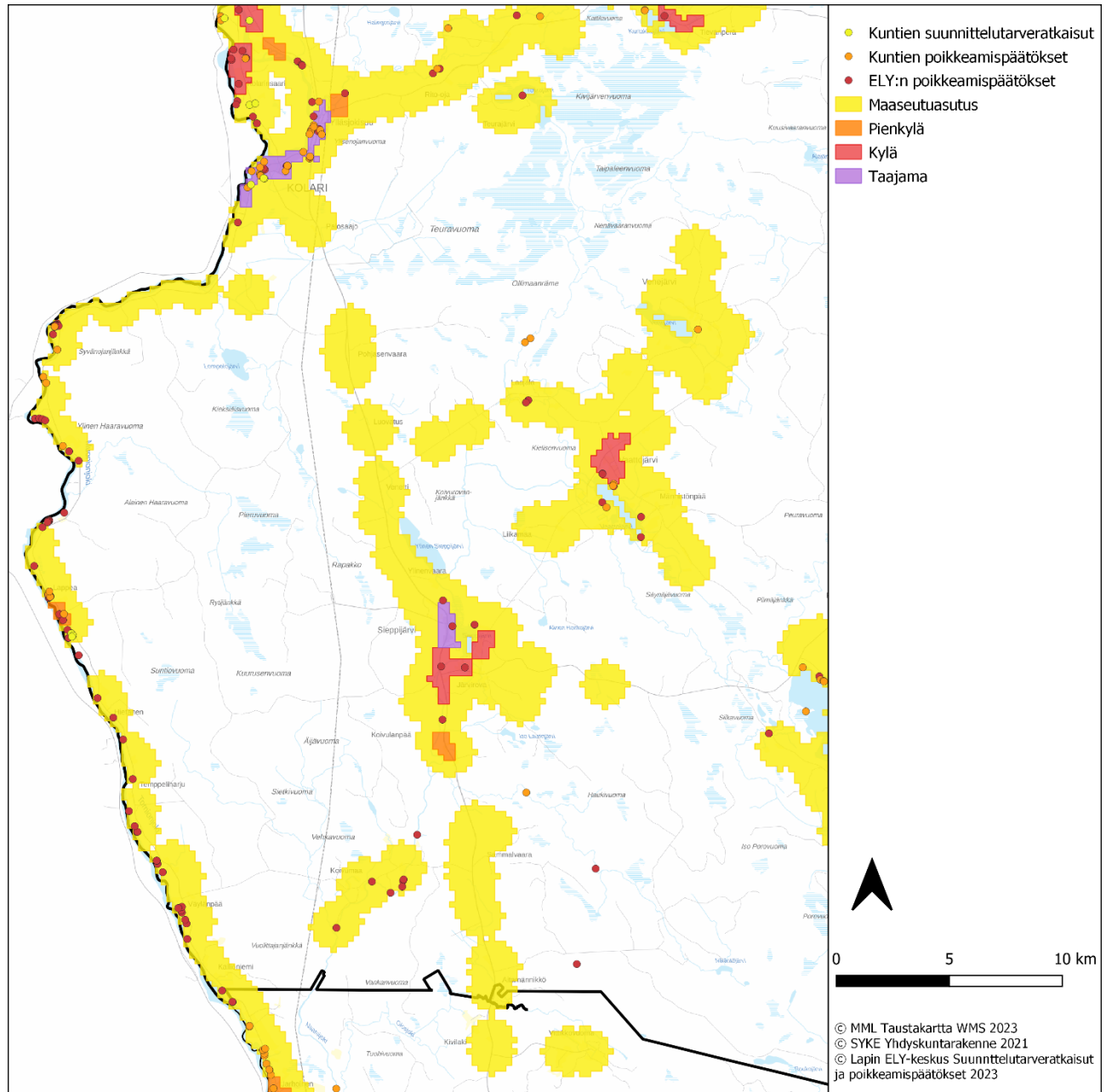
Kuva 33. Kittilän kunnan eteläosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.

Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset Kolarissa

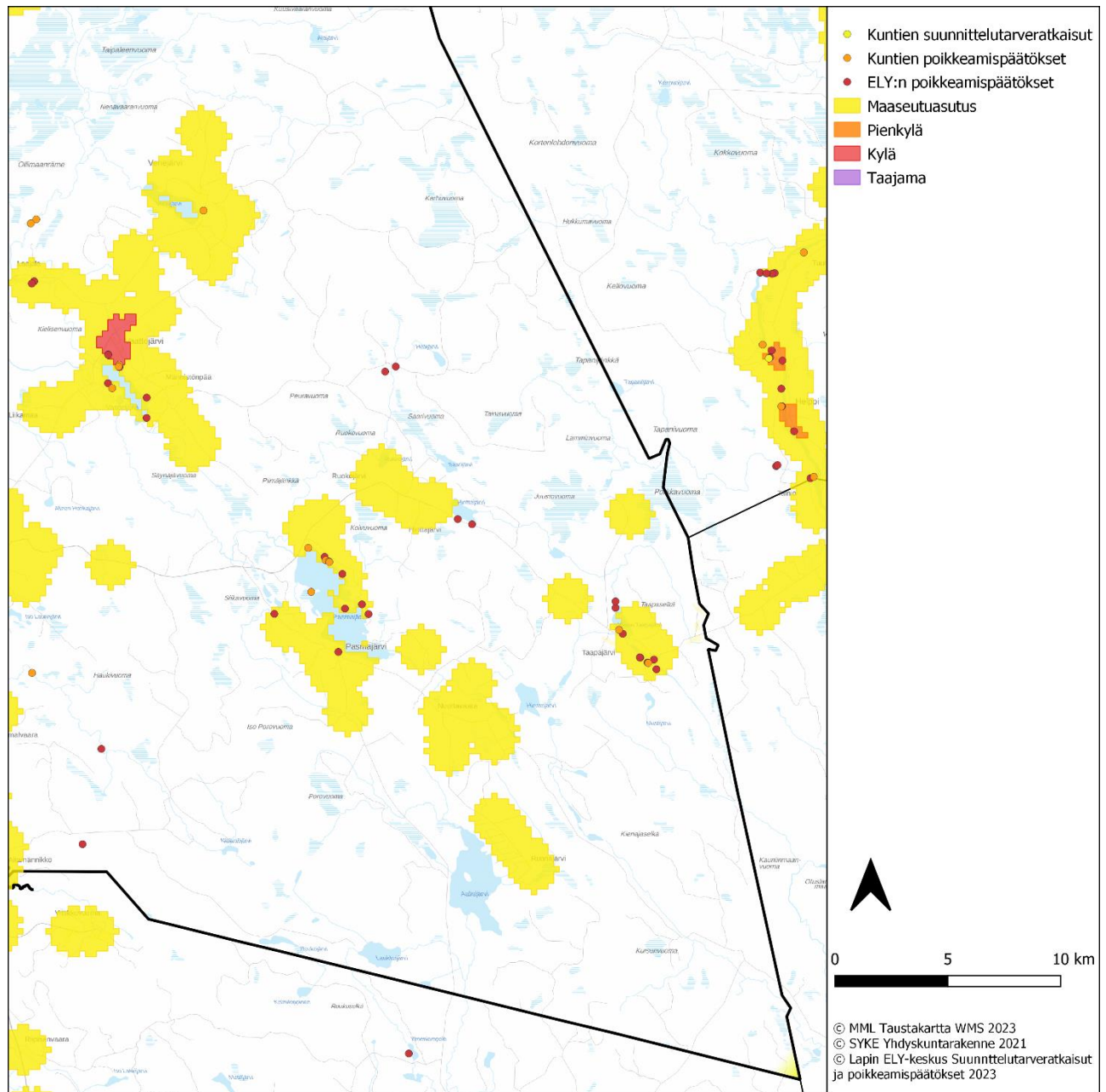
Kuva 34. Kolarin suunnittelutarveratkaisut, kuntien poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



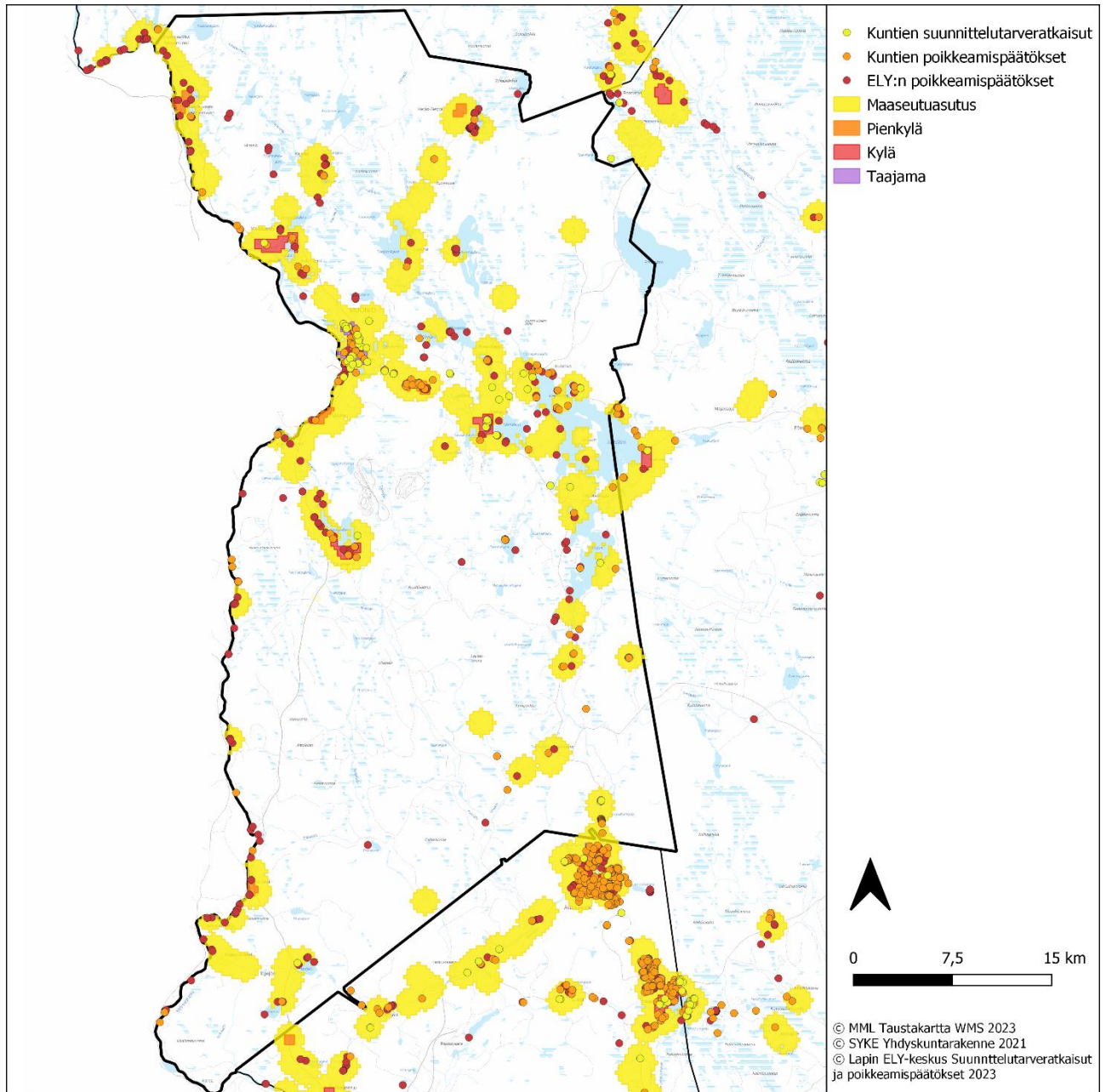
Kuva 35. Kolarin kunnan pohjoisosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



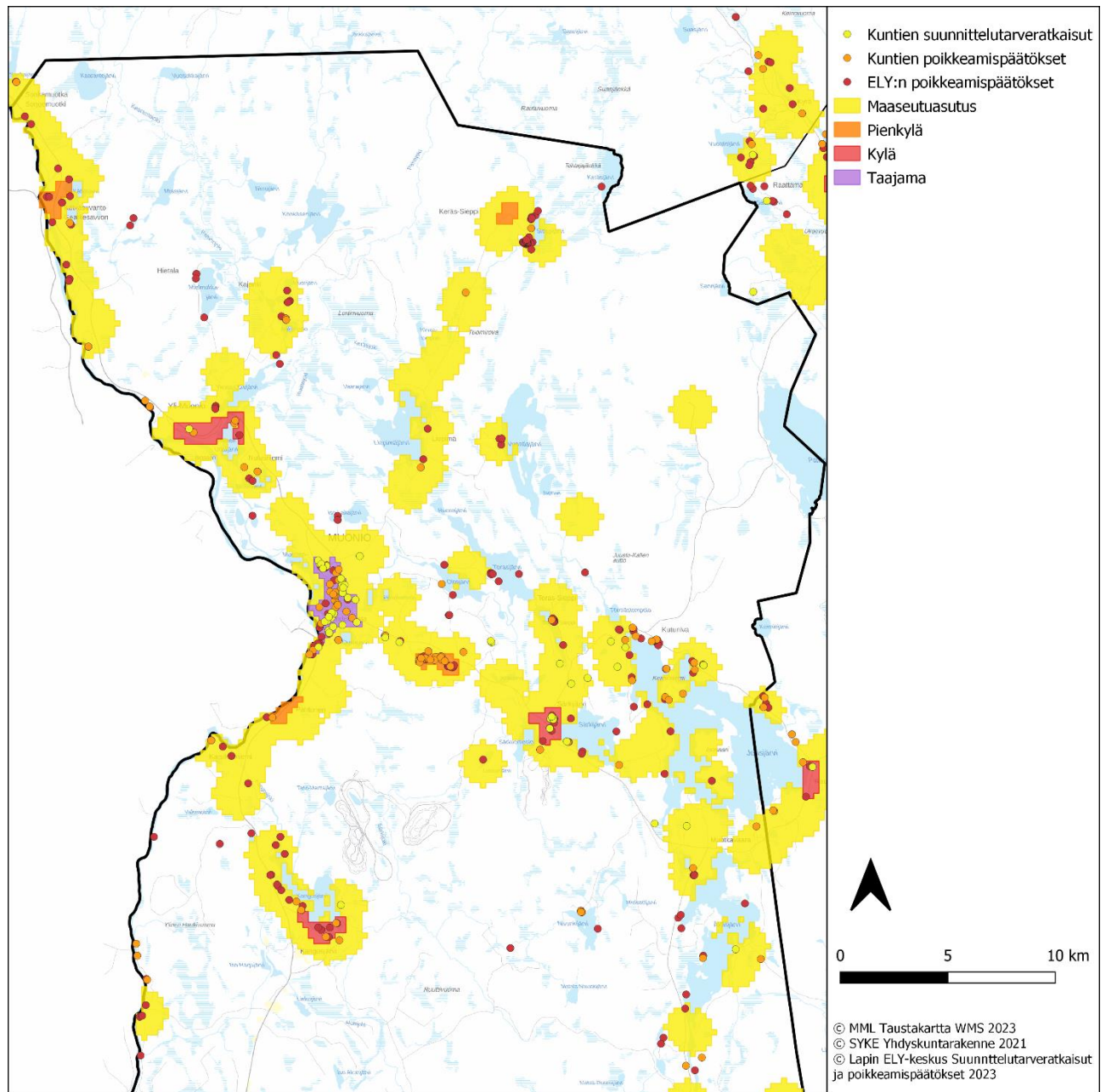
Kuva 36. Kolarin kunnan länsiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



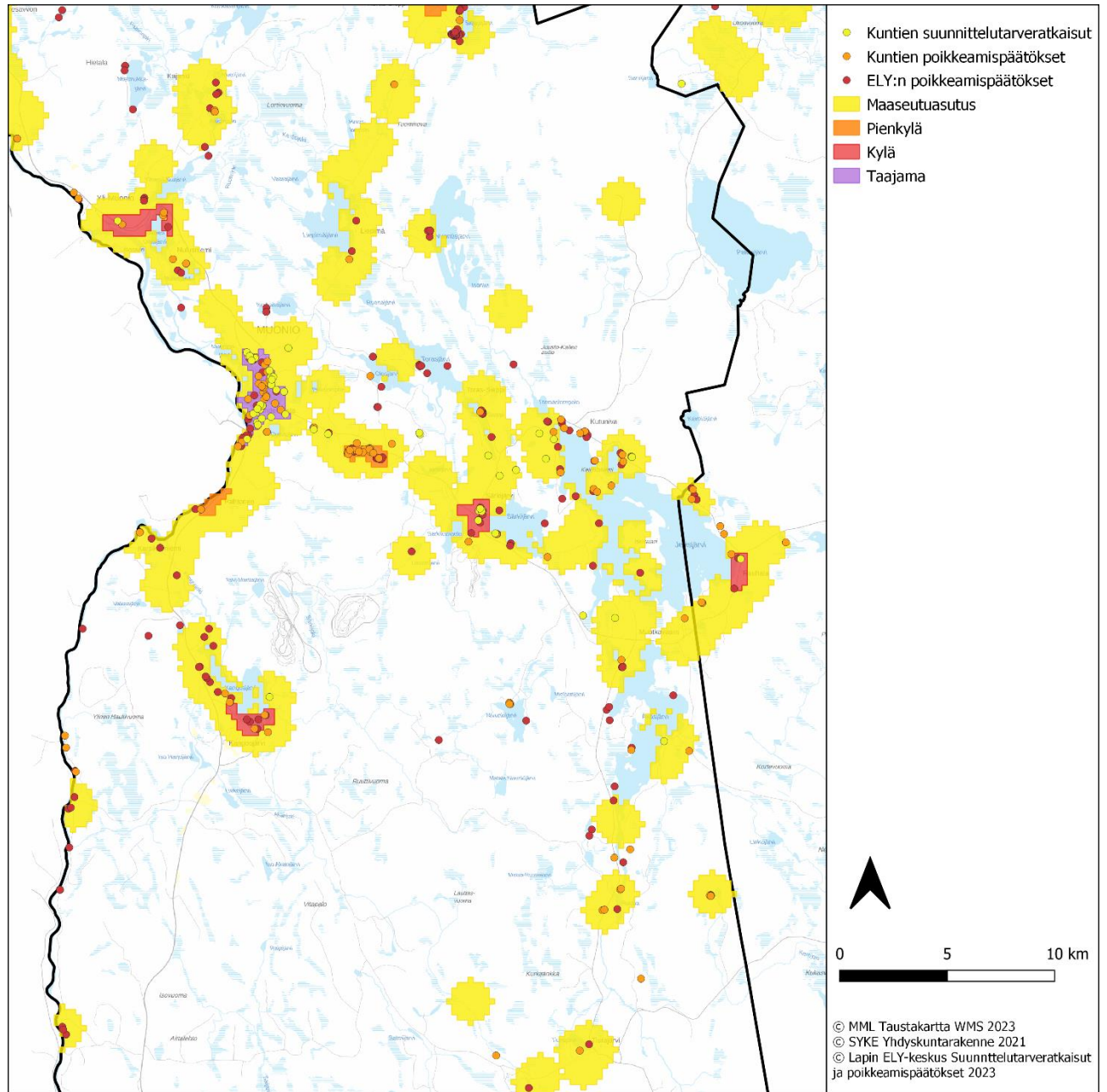
Kuva 37. Kolarin kunnan itäosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.

Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset Muoniossa

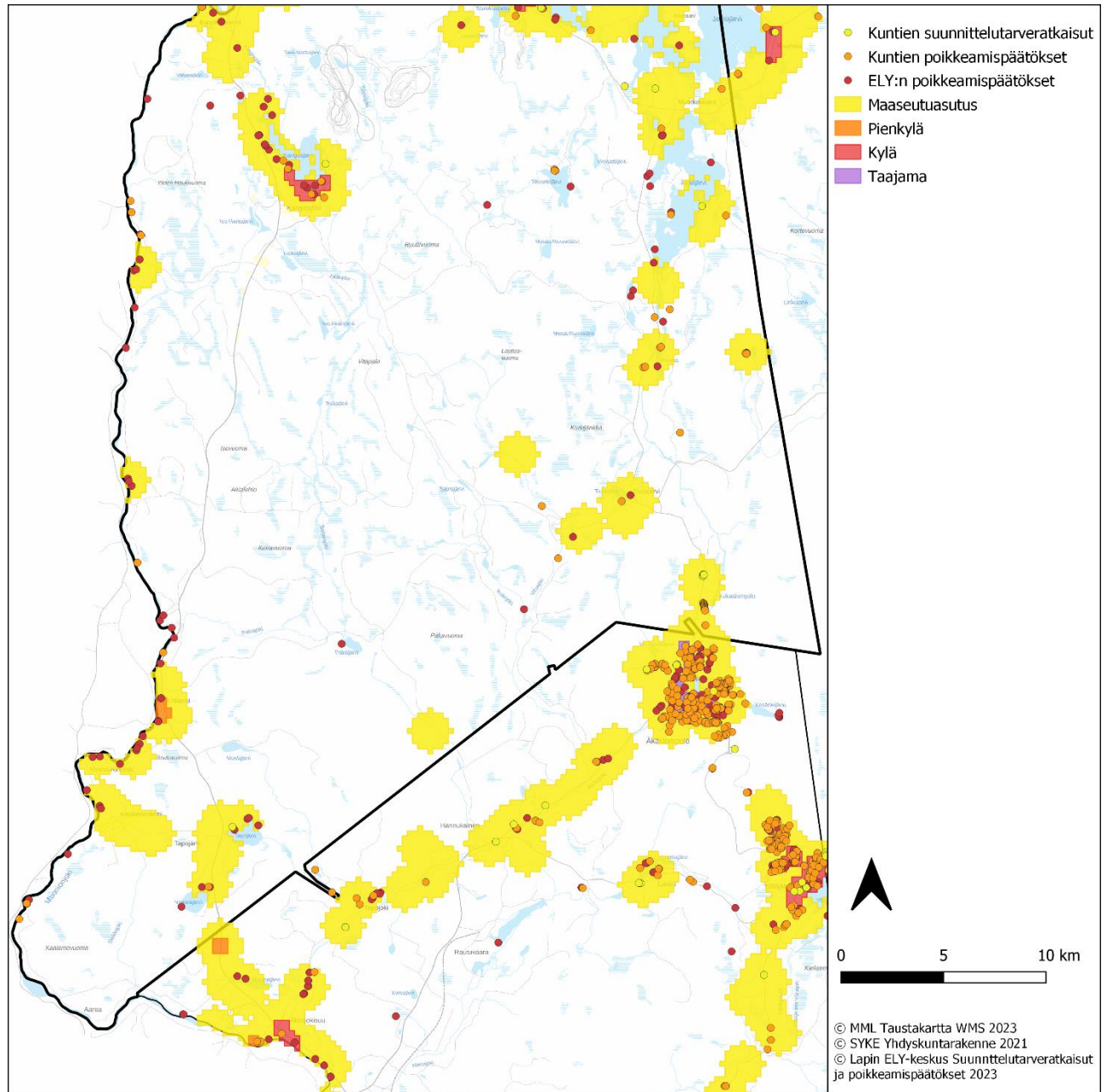
Kuva 38. Muonion suunnittelutarveratkaisut, kuntien poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



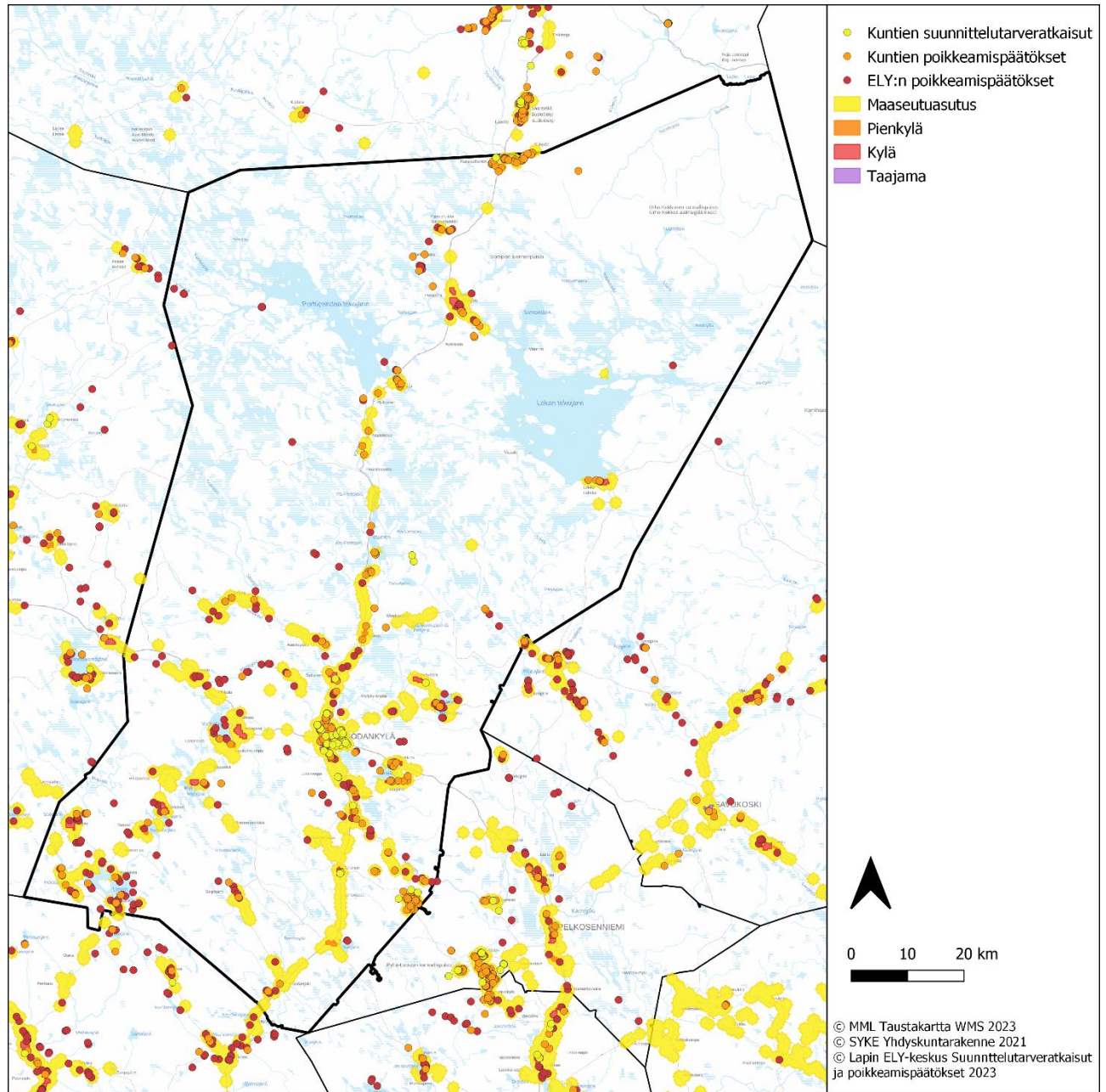
Kuva 39. Muonion kunnan pohjoisosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



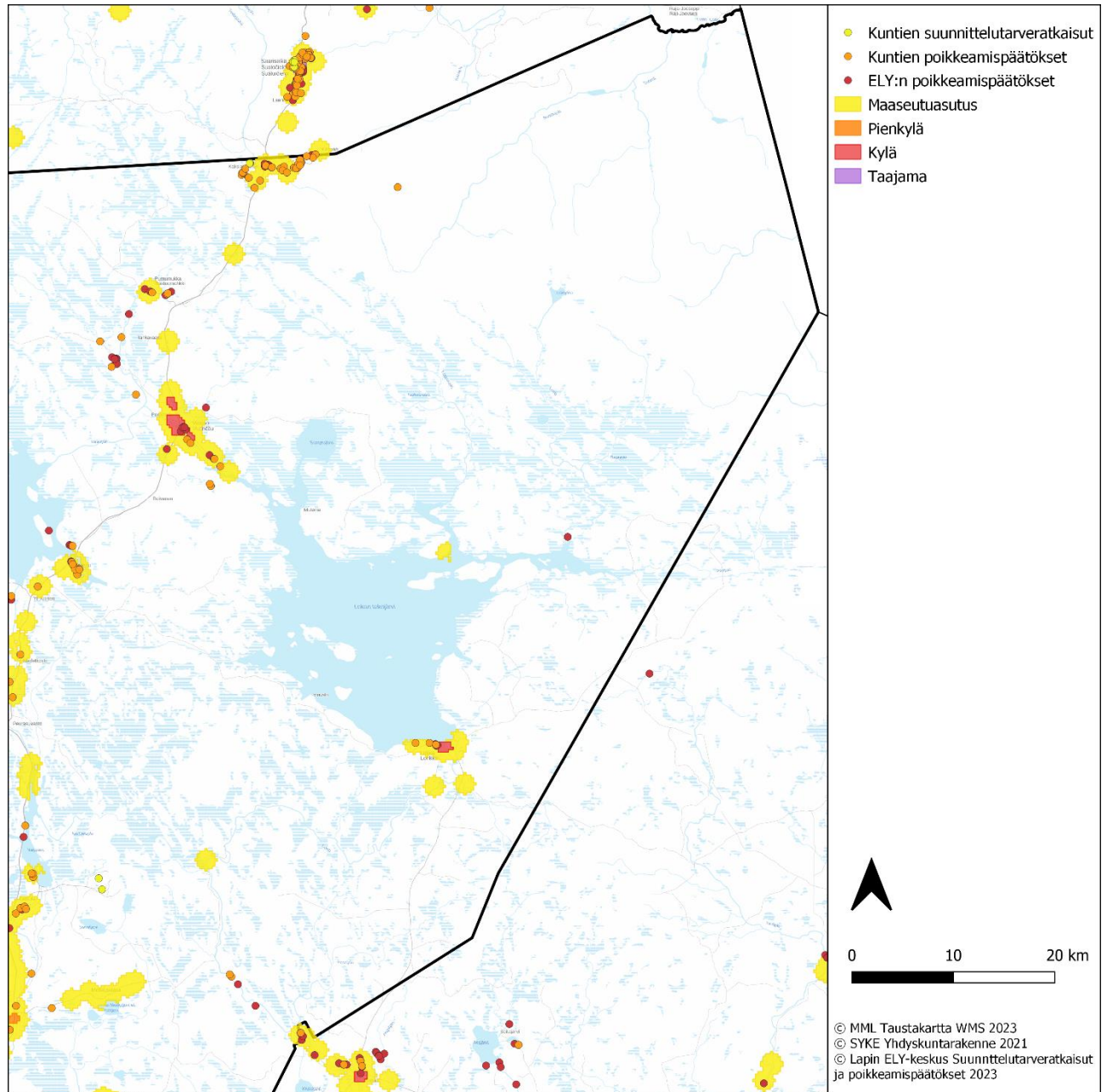
Kuva 40. Muonion kunnan keskiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



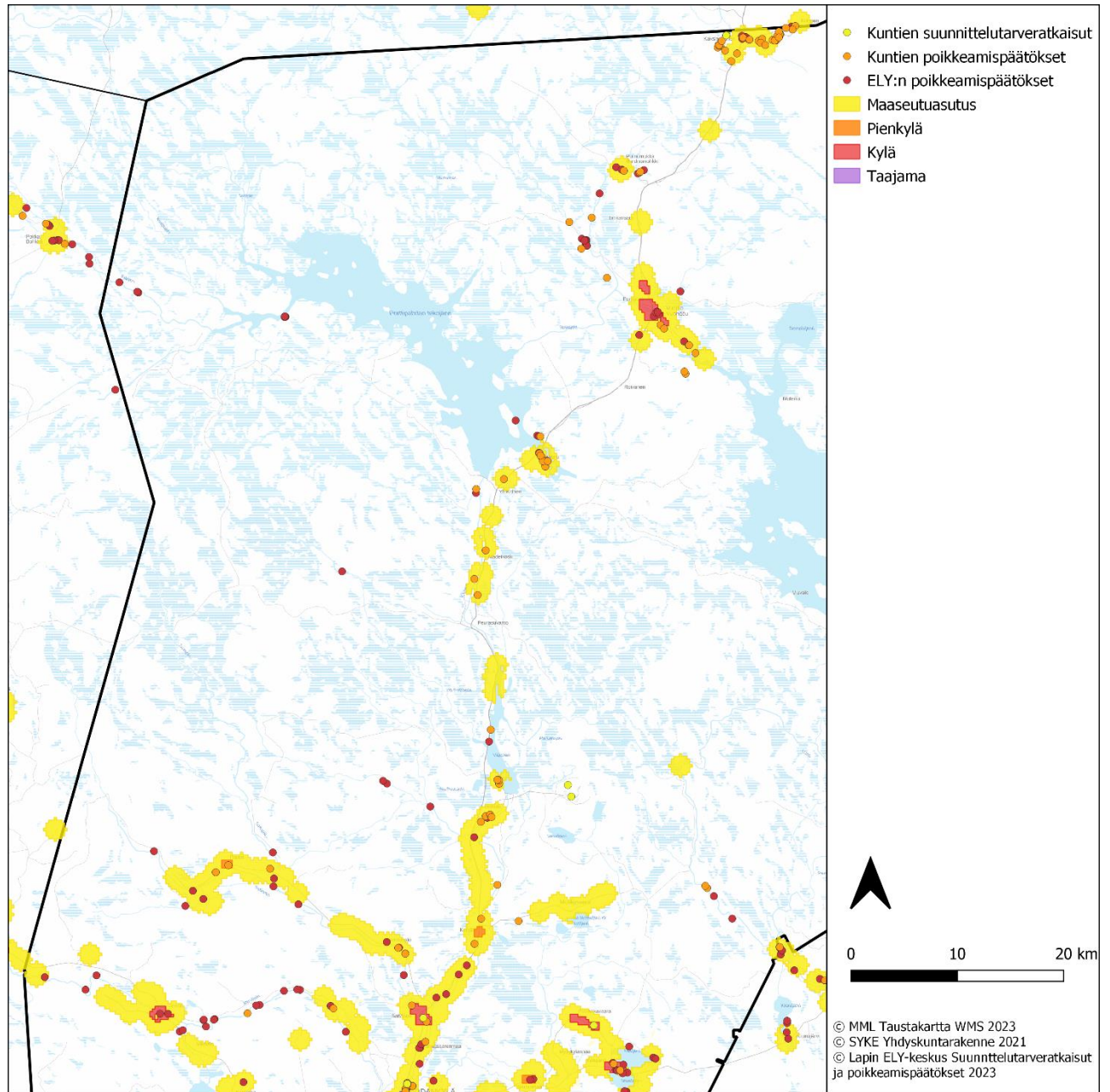
Kuva 41. Muonion kunnan eteläosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.

Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset Sodankylässä

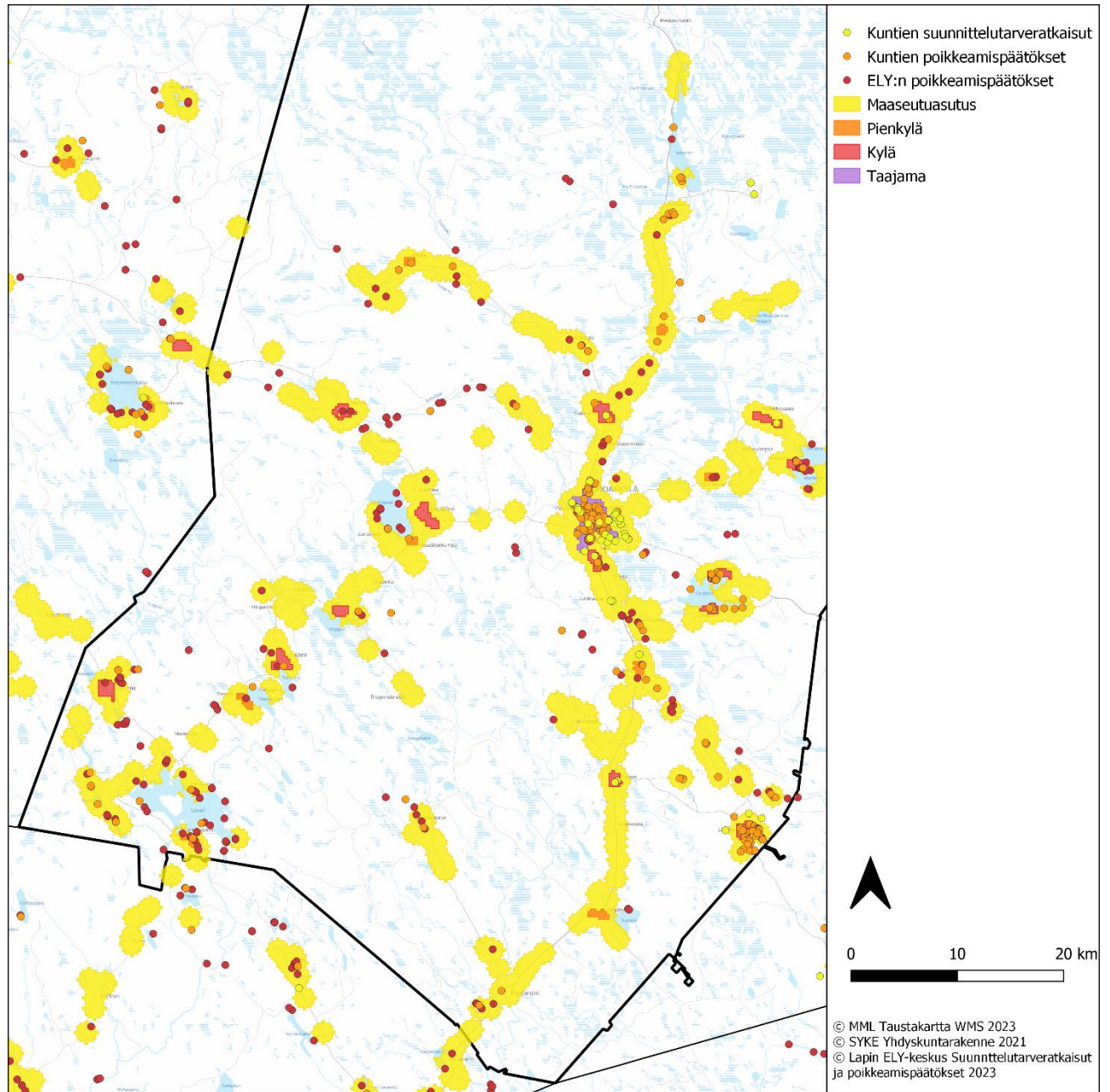
Kuva 42. Sodankylän suunnittelutarveratkaisut, kuntien poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



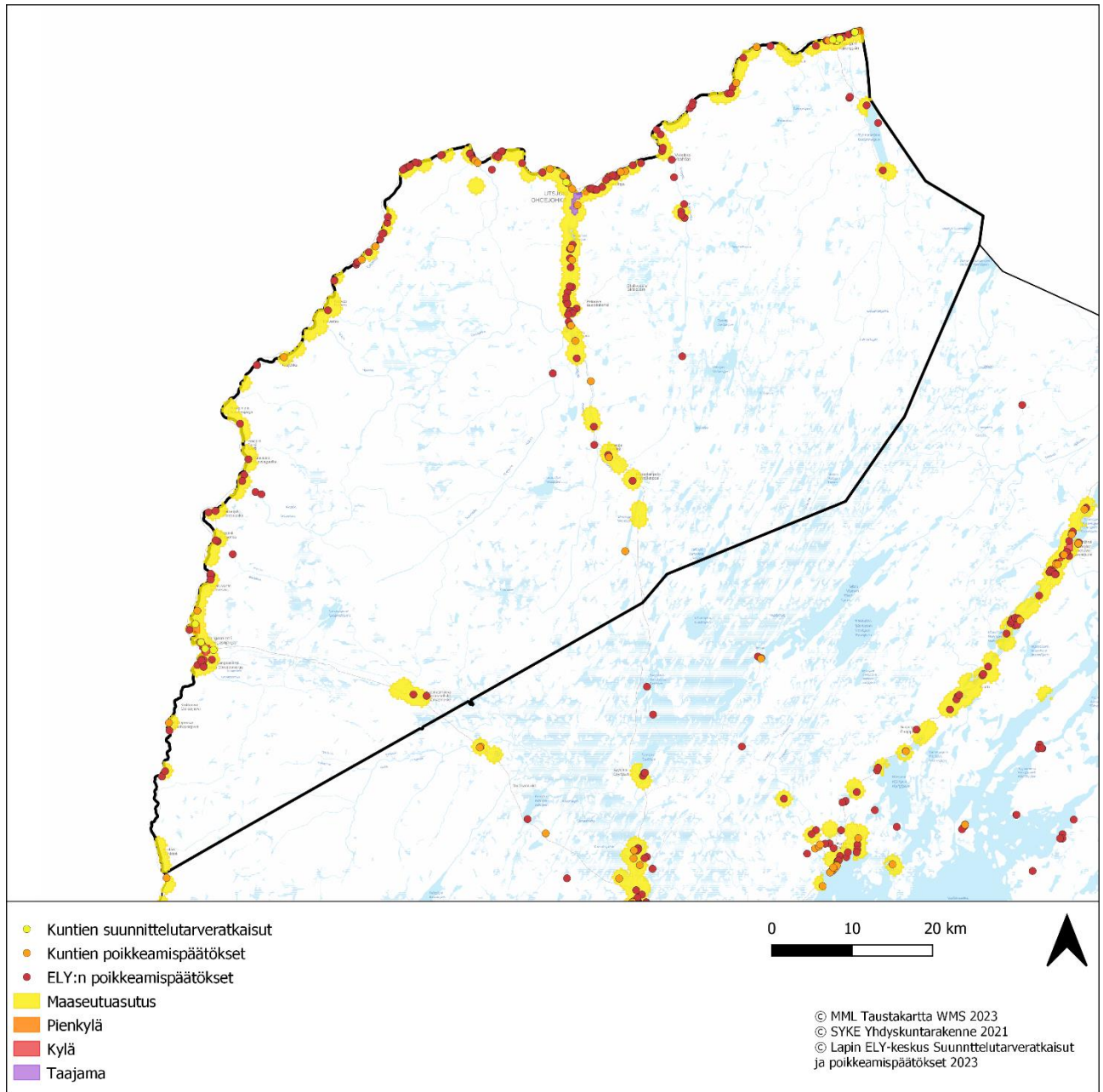
Kuva 43. Sodankylän kunnan itäosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



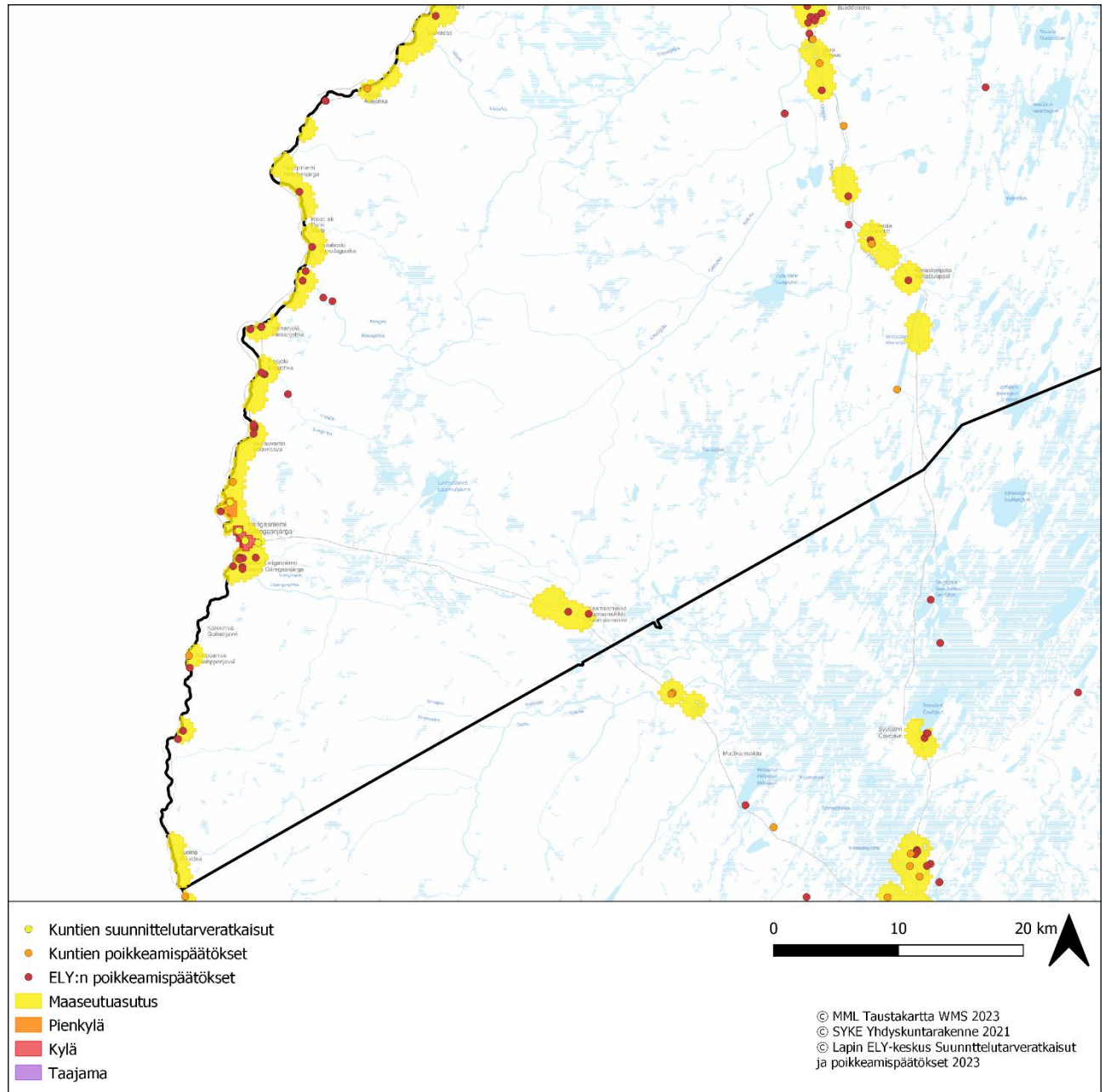
Kuva 44. Sodankylän kunnan länsiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



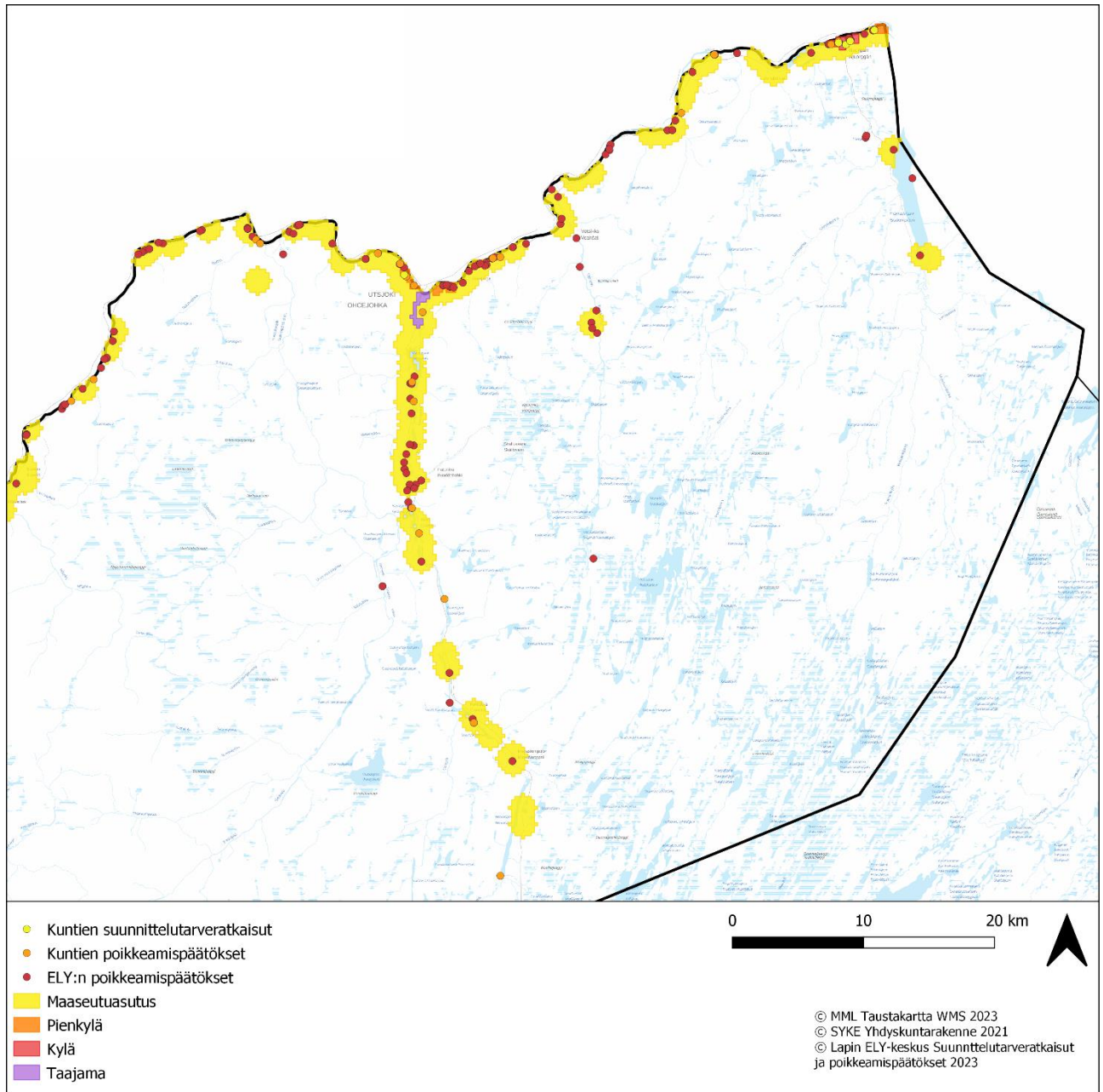
Kuva 45. Sodankylän kunnan eteläosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.

Suunnittelutarveratkaisut, kuntien ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset Utsjoella

Kuva 46. Utsjoen suunnittelutarveratkaisut, kuntien poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



Kuva 47. Utsjoen kunnan länsiosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.



Kuva 48. Utsjoen kunnan itäosan suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset ja ELY-keskuksen poikkeamispäätökset sekä yhdyskuntarakenne.

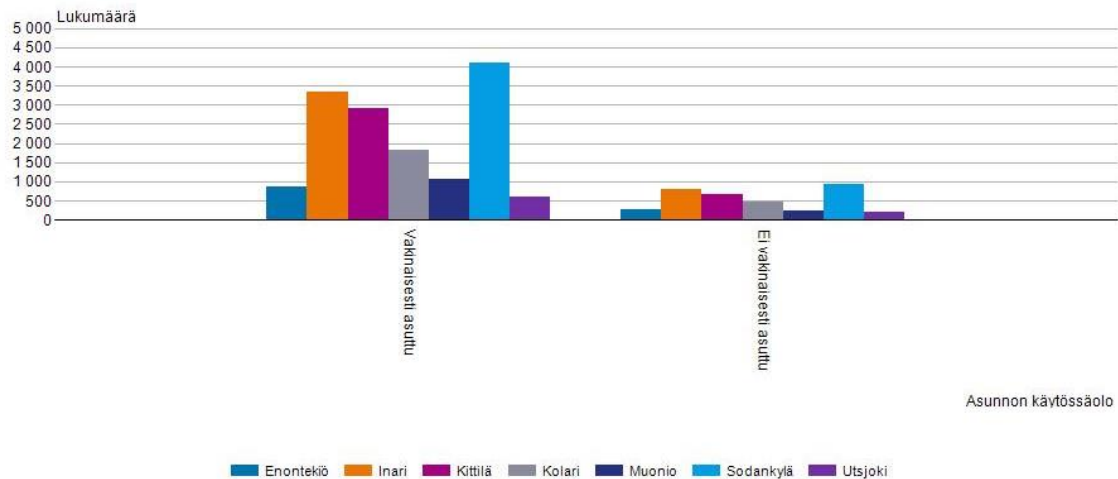
5.4.7 Rakennusluvut hankekunnissa

Rakentamisen toteutumista tarkasteltiin rakennuslupien osalta seuraavasti; uudisrakennukset (asuinrakennukset), asuinhuoneistojen määrä uudisrakentamisessa, uudisrakennukset (loma-asunnot). Tarkastelun aikarajaus tehtiin vuosille 2016–2022. Aineisto perustuu kuntien vastaukseen 20.6.2023 toimitettuun tietopyyntöön rakennusluvista. Tietopyyntö lähetettiin Enontekiön kuntaan, Inarin kuntaan, Kittilän kuntaan, Kolarin kuntaan, Muonion kuntaan, Sodankylän kuntaan ja Utsjoen kuntaan.

Taulukko x. Rakennusluvut kunnissa vuosina 2016–2022.

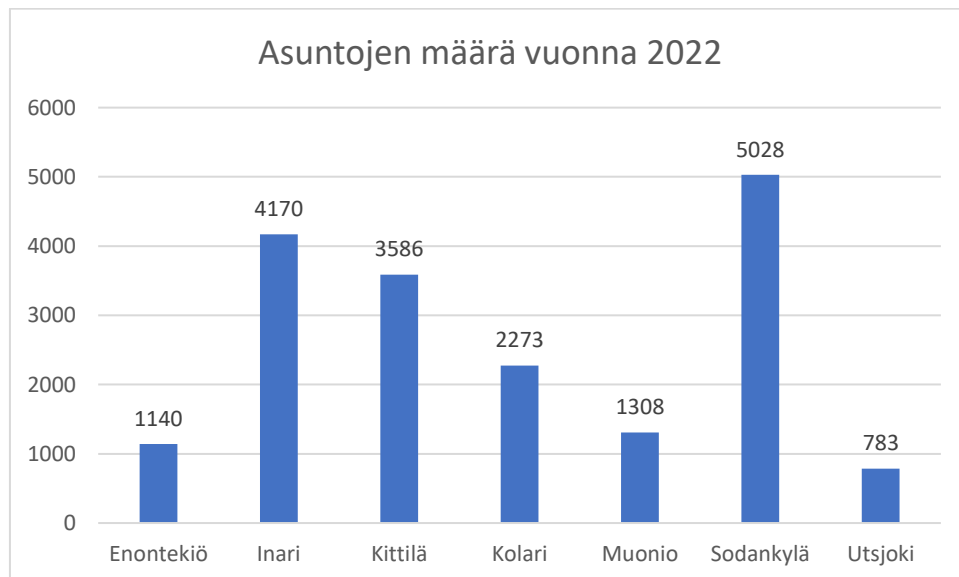
Inari								
Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Asuinrakennukset	20	26	36	32	32	31	28	205
Huoneistot	18	25	110	50	53	30	50	336
Loma-asunnot	2	7	12	8	11	24	67	131
Kittilä								
Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Asuinrakennukset	8	12	21	21	12	34	34	142
Huoneistot								
Loma-asunnot	30	26	44	41	61	80	73	355
Kolari								
Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Asuinrakennukset	7	7	8	10	14	16	13	75
Huoneistot	7	7	8	27	23	34	30	136
Loma-asunnot	36	31	48	27	23	111	84	360
Muonio								
Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Asuinrakennukset	4	4	9	12	7	13	16	65
Huoneistot	8	4	14	18	14	13	29	100
Loma-asunnot								
Sodankylä								
Vuosi	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Asuinrakennukset	10	15	13	10	15	14	14	91
Huoneistot	10	47	24	11	100	14	14	220
Loma-asunnot	13	21	8	13	11	13	15	94

5.4.8 Asuntotarjonta

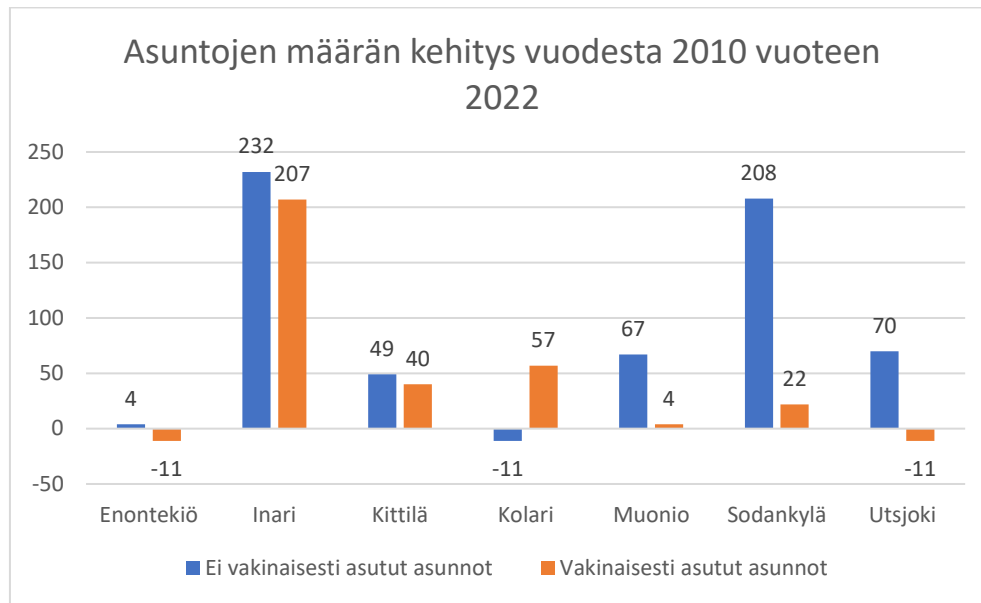


Kuva 49. Asuntojen lukumäärä kunnissa. (c) Tilastokeskus 2022

5.4.9 Asuntokanta tarkasteltavissa kunnissa



Kuva 23. Asuntojen määrä vuonna 2022 (Huom. kesämökkejä ei lasketa mukaan asuntojen määrään). Lähde: Tilastokeskus 2022



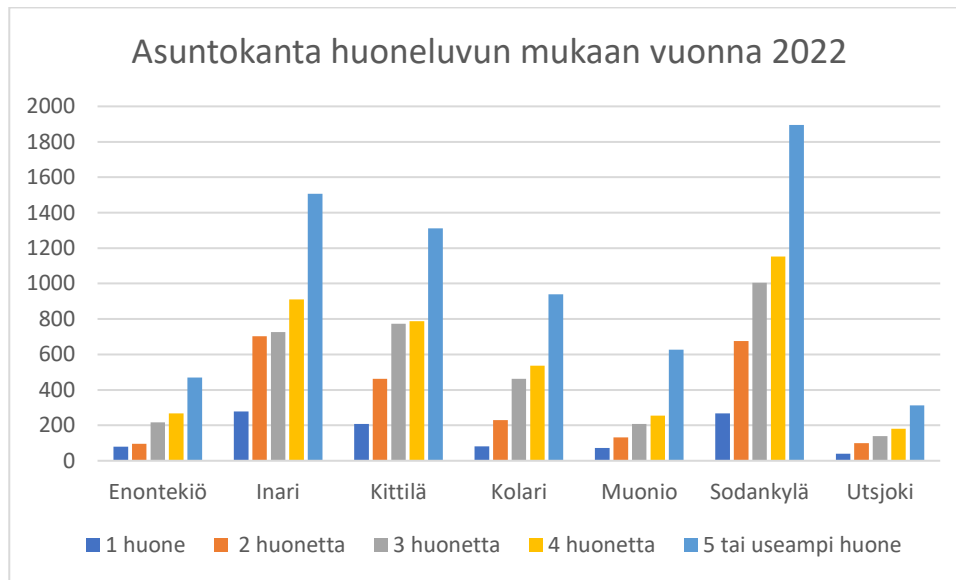
Kuva 24. Asuntojen määrän kehitys vuodesta 2010 vuoteen 2022. Lähde tilastokeskus 2022

Tarkasteltavissa kunnista vuodesta 2010 vuoteen 2022 asuntojen määrä on kasvanut eniten Inarissa, noin 450 uudella asunnolla. Näistä asunnoista noin puolet ovat olleet vakinaisesti asuttuja ja puolet ei vakinaisesti asuttuja. Myös Sodankylässä asuntojen määrä on kasvanut suhteellisen paljon, noin 230 asunnolla, joista lähes kaikki (208 kappaletta) ovat olleet ei vakinaisesti asuttuja asuntoja.

Kaikissa tarkasteltavissa kunnissa huoneluvun mukaan eniten on 5 tai useamman huoneen asuntoja ja kaikissa kunnissa vähiten on 1 huoneen asuntoja. Kun tarkastellaan asuntokannan kehitystä vuodesta 2010 vuoteen 2022 huoneluvun mukaan, on kaikissa tarkasteltavissa kunnissa eniten kasvanut 4 huoneen tai 5/5+ huoneen asuntojen määrä.

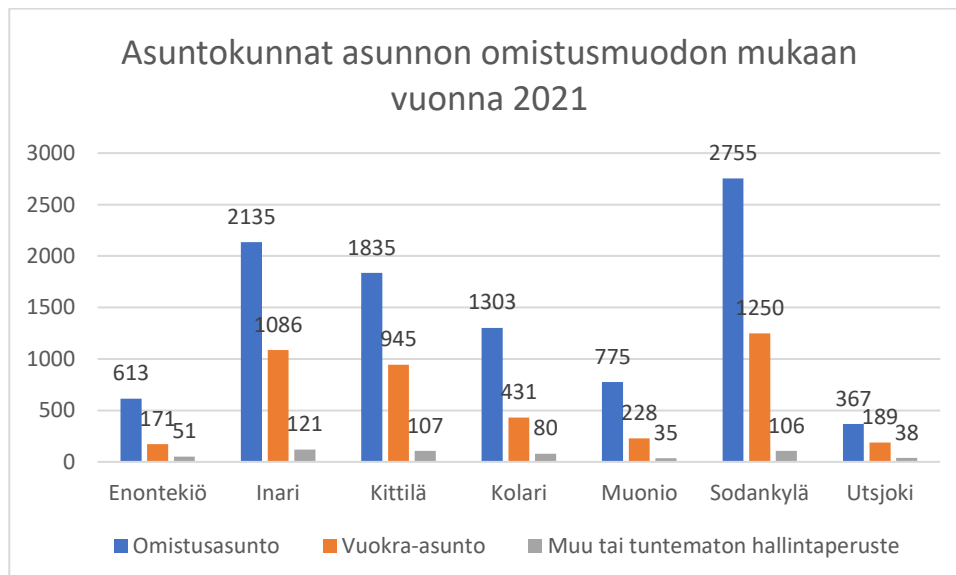
11.12.2023

OT



Kuva 25. Asuntokanta huoneluvun mukaan. Lähde: Tilastokeskus 2022

Kaikissa tarkasteltavissa kunnissa asuntokunnista suurin osa asuu omistusasunnoissa. Kaikissa kunnissa kuitenkin vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut enemmän, kuin omistusasunnoissa asuvien asuntokuntien määrä. Vuodesta 2010 vuoteen 2021 vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut erityisesti Inarissa (+152), Kittilässä (+120) ja Sodankylässä (+84).



Kuva 26. Asuntokunnat asunnon omistusmuodon mukaan. Lähde: Tilastokeskus.

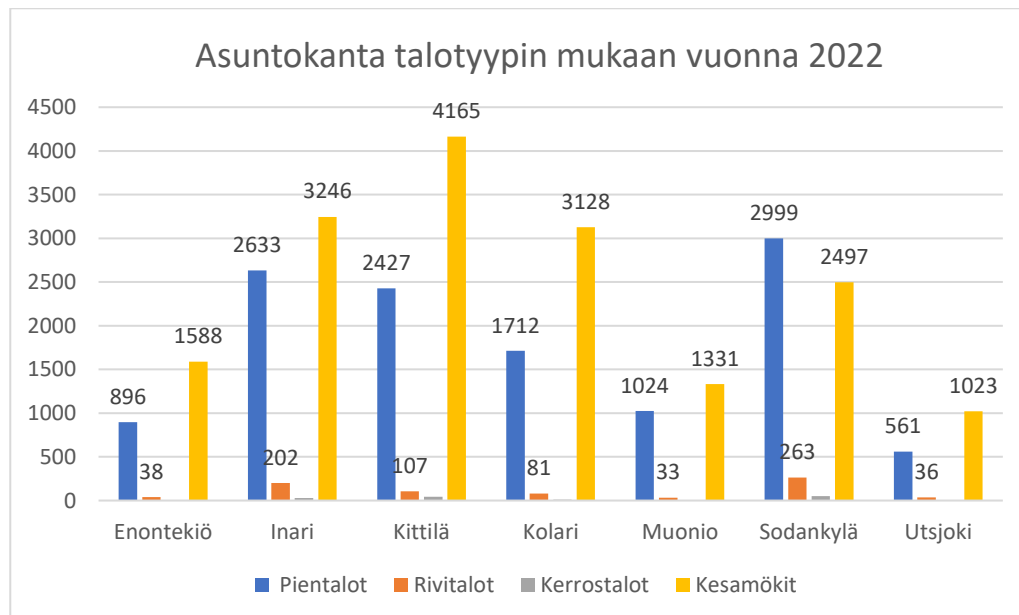
Taulukko x. Asuntokuntien koko henkilömäärän mukaan vuonna 2022. (Tilastokeskus 2022.)

	Enontekiö	Inari	Kittilä	Kolari	Muonio	Sodankylä	Utsjoki
Kaikki asutokunnat	855	3357	2912	1814	1054	4089	589
1 henkilö	373	1435	1263	780	437	1854	295
2 henkilöä	276	1201	971	627	378	1402	172
3 henkilöä	110	356	290	174	98	398	53
4 henkilöä	45	253	239	135	83	274	39
5 henkilöä	35	74	92	64	41	110	20
6 henkilöä	9	21	42	21	10	31	4
7 henkilöä tai enemmän	7	17	15	13	7	20	6
3 henkilöä tai enemmän	206	721	678	407	239	833	122
4 henkilöä tai enemmän	96	365	388	233	141	435	69

Kun tarkastellaan alueilla sijaitsevia talotyypppejä, oli kesämökit selkeästi yleisin talotyyppi kaikissa muissa kunnissa, paitsi Sodankylässä, jossa määrällisesti eniten sijaitsee pientaloja.

Kesämökkien määrä on kasvanut merkittävästi kaikissa kunnissa viimeisen 10 vuoden aikana. Vuodesta 2010 vuoteen 2022 kesämökkien määrä on kasvanut eniten Kittilässä, yhteensä 1390 kesämökkillä. Myös Kolariin (+997) ja Inariin (+820) on rakentanut merkittävästi kesämökkejä.

Asunnoista suurin osa kaikissa kunnissa oli pientaloja. (kesämökkejä ei lasketa mukaan asuntojen määrään).



Kuva 27. Asutokanta talotyyppin mukaan. Lähde: Tilastokeskus 2022.

Taulukko x. Asuntojen rakennusvuodet. Lähde: Tilastokeskus 2022.

	- 1920	1921– 1939	1940– 1959	1960– 1969	1970– 1979	1980– 1989	1990– 1999	2000– 2009	2010– 2019
Enontekiö	5	4	155	102	195	367	163	77	62
Inari	10	2	431	387	716	1128	627	286	500
Kittilä	79	51	460	378	575	570	444	574	374
Kolari	12	15	404	272	465	459	252	183	159
Muonio	10	14	250	161	241	325	131	89	62
Sodankylä	25	38	546	722	807	1332	886	177	418
Utsjoki	14	9	85	61	146	232	123	59	49

5.4.10 Asuntotuotanto

Kun tarkastellaan alueiden asuntorakentamista, on valmistuneita rakennushankkeita (asuinrakennuksia) on ollut eniten vuonna 2022 Kittilässä. Kittilässä myös tarkastelujakson alussa (2010–2012) on myös valmistunut suhteellisen paljon asuntoja, samoin kuin myös Inarissa. Vuosina 2013–2015 eniten asuinrakennuksia on puolestaan valmistunut Sodankylässä. Koko tarkastelujakson aikana eniten asuinrakennuksia on valmistunut vuosina 2018–2019 Inarissa.

Valmistuneet rakennushankkeet (asuinrakennukset 2010-2022)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enontekiö	2	3	6	8	3	9	7	8	1	3	3	4	6
Inari	54	35	93	35	15	20	12	28	95	97	25	49	17
Kittilä	61	60	56	29	15	14	21	9	20	67	34	16	58
Kolari	23	28	22	13	8	11	9	7	12	10	25	19	26
Muonio	6	11	7	1	4	5	3	3	2	3	6	14	5
Sodankylä	16	41	41	89	91	48	17	14	23	19	56	18	12
Utsjoki	6	5	4	3	4	3	2	1	9	5	1	5	2

*Kuva 28. Valmistuneet rakennushankkeet (asuinrakennukset). Lähde: Tilastokeskus 2022.**Taulukko x. 2020-luvulla rakennetut rakennukset hankekunnissa. Lähde: Tilastokeskus 2022.*

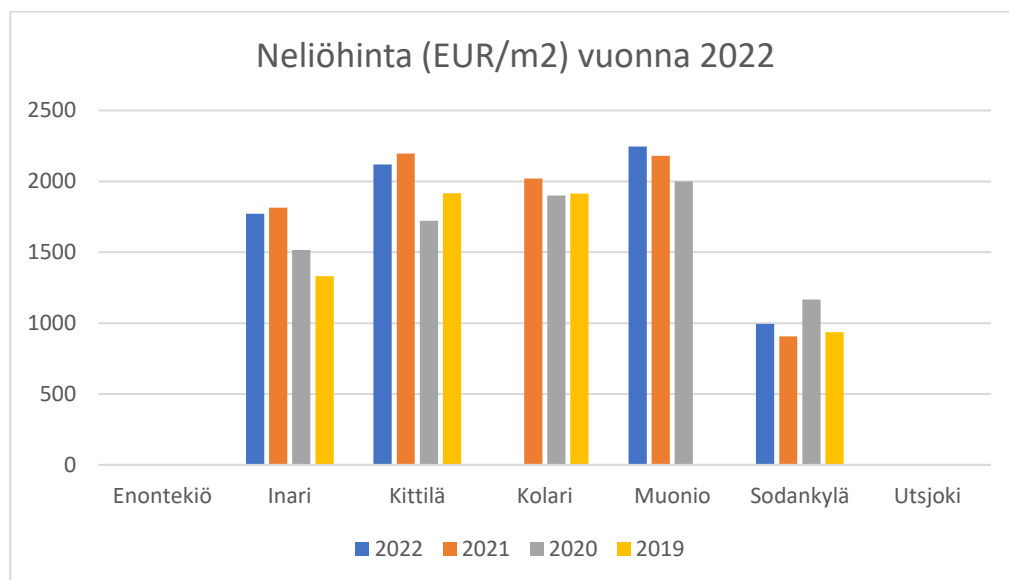
	Enontekiö	Inari	Kittilä	Kolari	Muonio	Sodankylä	Utsjoki
Omakoti- ja paritalot	10	55	55	25	16	27	5

11.12.2023

OT

Rivitalot	0	27	9	27	9	50	0
Kerrostalot	0	0	12	0	0	0	0
Muut rakennukset	0	1	5	0	0	0	0
Yhteensä	10	83	81	52	25	77	5

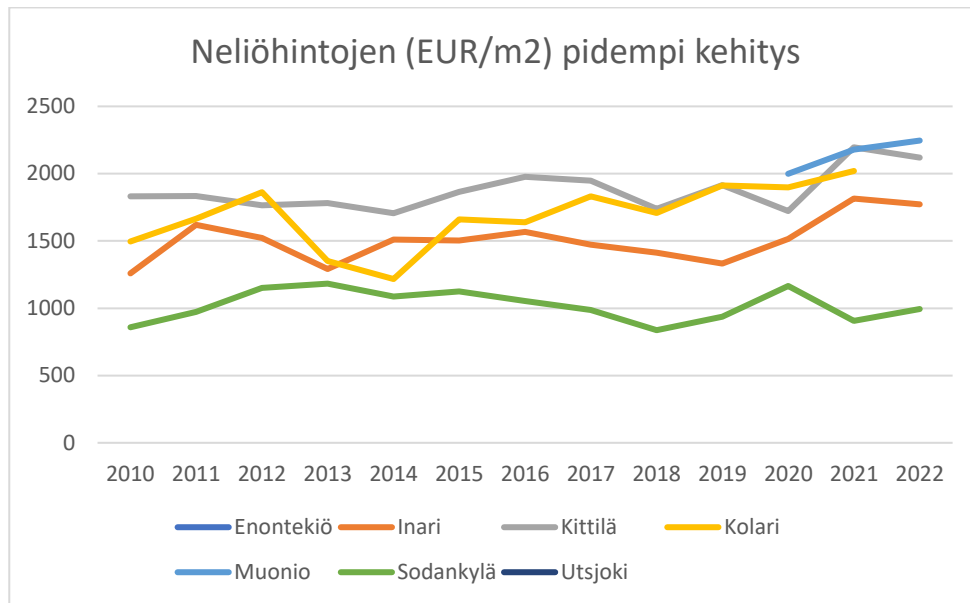
Asuntojen neliöhintaa tarkastellessa oli vuonna 2022 asuntojen neliöhinnat korkeimmat Muoniossa, 2246 eur/m². Viimeisen kolmen vuoden ajan Muoniossa ja Kittilässä ovat olleet tarkasteltavista alueista korkeimmat neliöhinnat. Selkeästi alhaisimmat neliöhinnat ovat olleet Sodankylässä. (Utsjoesta ja Enontekiöstä ei ole dataa).



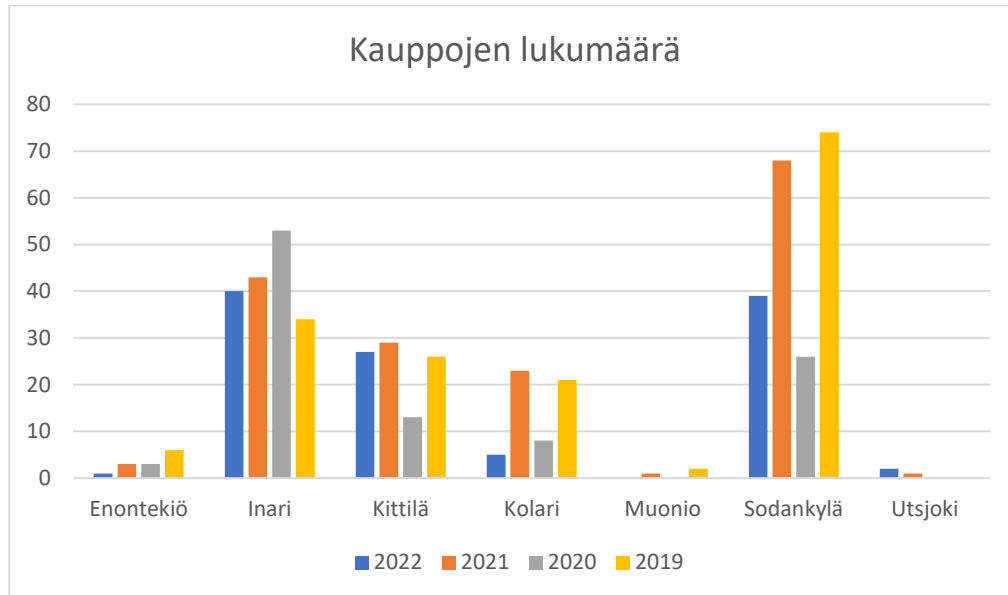
Kuva 29. Asuntojen neliöhinnat vuonna 2022. Lähde: Tilastokeskus 2022

11.12.2023

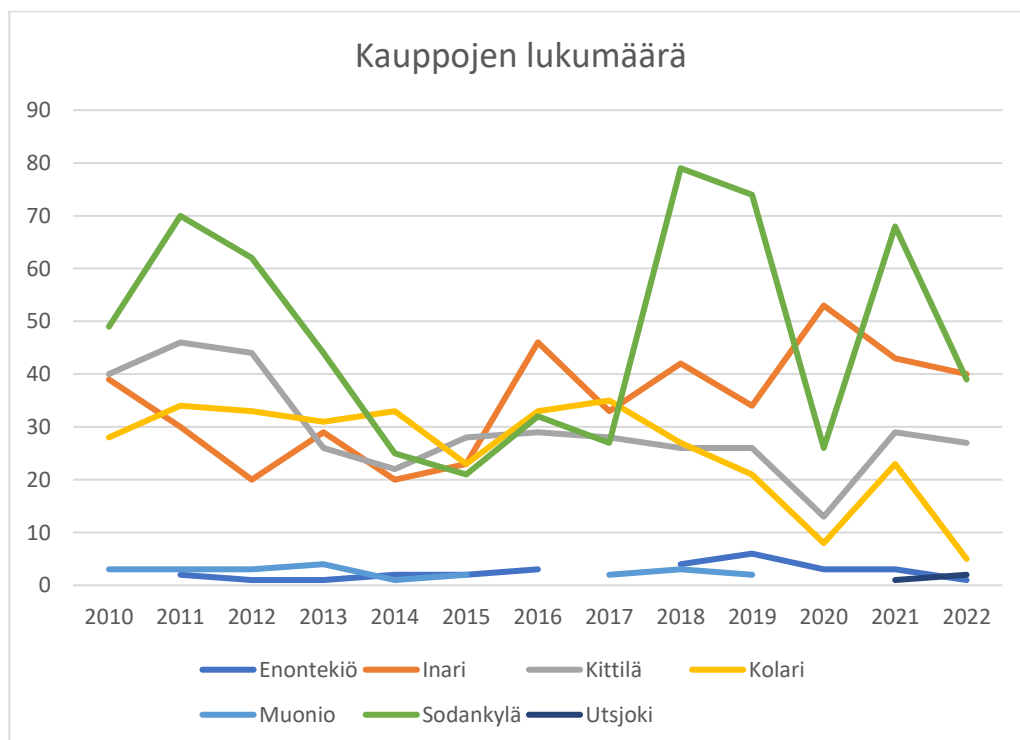
OT

*Kuva 30. Neliöhintojen kehitys*

Vuonna 2022 kauppoja tehtiin eniten Inarissa (40) ja Sodankylässä (39). Tarkastelujakson aikana eniten kauppoja on tehty vuonna 2018 Utsjoella, yhteensä 79 kappaletta.



Kuva 31. Kauppojen lukumäärä. Lähde: Tilastokeskus.



Kuva 32. Kauppojen lukumäärä. Lähde: Tilastokeskus.

5.4.11 Väestö

Vuodesta 2010 vuoteen 2022 väestön määrä on kasvanut Inarissa, Kittilässä ja Kolarissa. Väestön määrä on puolestaan vähentynyt Enontekiössä, Muoniossa, Sodankylässä ja Utsjoella. Eniten väkiluku on kasvanut Kittilässä ja väestö on puolestaan vähentynyt eniten Sodankylässä. **Muuttoliike on ollut merkittävän väestöä kasvattava tekijä tarkasteltavissa kunnissa.** Myös maahanmuutolla on ollut vaikutusta väestönkasvuun muun muassa Inarissa ja Sodankylässä. Muuttoliike ollut voimakkainta erityisesti viime vuosina Inariin ja Kittilään.

Ketä alueille muuttaa: 25–34-vuotiaat ja 35–44-vuotiaat. Myös 15–24-vuotiaita on muuttanut mm. Kittilään ja Sodankylää. Pääasiassa työllisiä ja toisen tai erikoisammattikoulutteen käyneitä. Rovaniemeltä, Oulusta ja Helsingistä eniten tulomuuttoa vuosina 2015–2022 – myös näille alueille ollut eniten lähtömuuttoa.

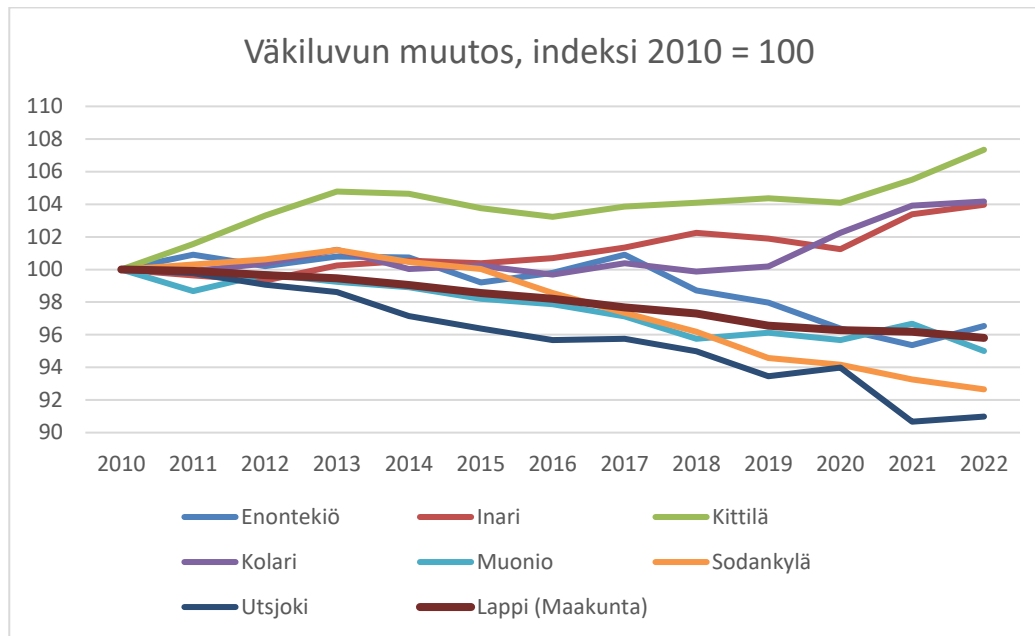
5.4.11.1 Väestötiheys

Taulukko x. Väestötiheys kunnittain. (Tilastokeskus 2022).

	Enontekiö	Inari	Kittilä	Kolari	Muonio	Sodankylä	Utsjoki
Väestötiheys	0,2	0,5	0,8	1,6	1,2	0,7	0,2

5.4.11.2 Väestörakenne tarkasteltavilla alueilla

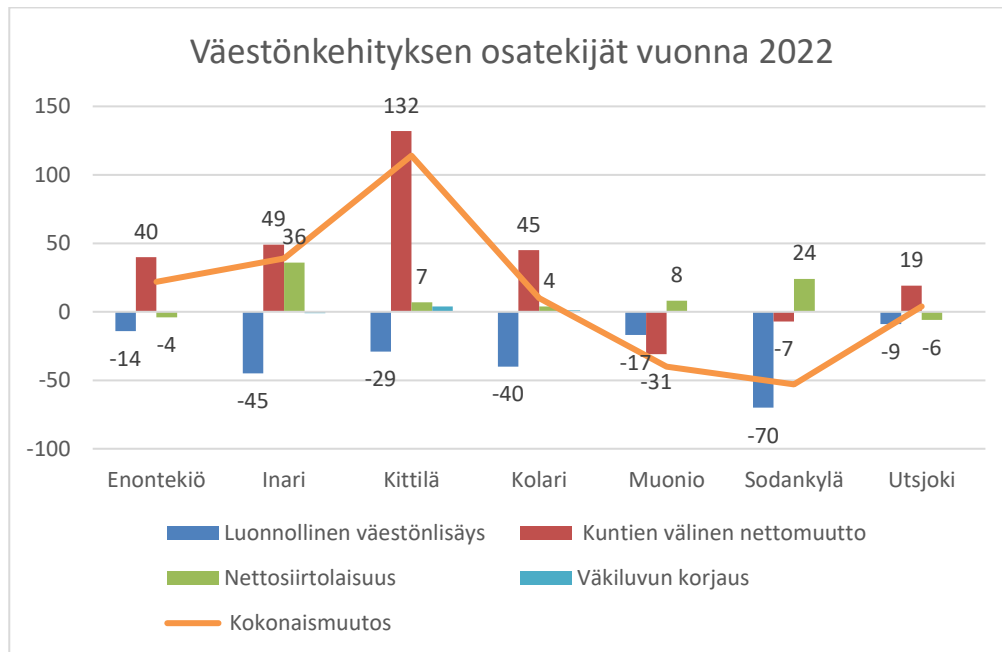
Lapin väestön määrä on vähentynyt noin 7 700 asukkaalla vuodesta 2010 vuoteen 2022. Vuodesta 2010 vuoteen 2022 väestön määrä on kasvanut Inarissa, Kittilässä ja Kolarissa. Väestön määrä on puolestaan vähentynyt Enontekiössä, Muoniossa, Sodankylässä ja Utsjoella. Eniten väkiluku on kasvanut Kittilässä, reilu 450 henkilöllä tarkastelujakson aikana (2010–2022). Väestö on puolestaan vähentynyt eniten Sodankylässä, noin 650 henkilöllä tarkastelujakson aikana.



Kuva 32. Väkiluvun muutos. Lähde: Tilastokeskus 2022.

5.4.11.3 Väestönkehityksen osatekijät

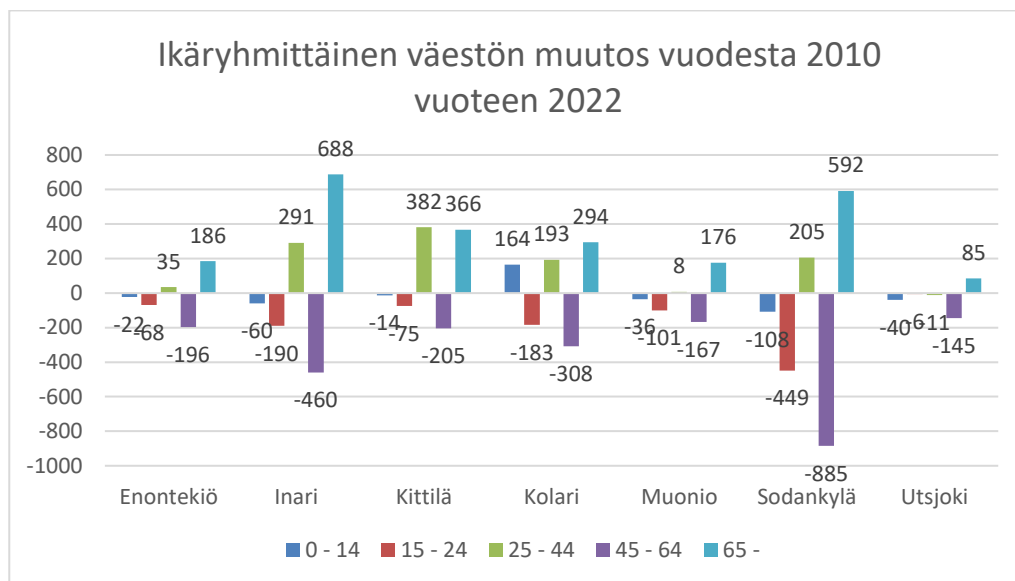
Luonnollinen väestönlisäys ollut negatiivista kaikissa tarkasteltavissa kunnissa viimeisen seitsemän vuoden ajan. Luonnollinen väestönlisäys on ollut erityisen negatiivista viime vuosina erityisesti Sodankylässä. **Muuttoliike on ollut merkittävän väestöä kasvattava tekijä tarkasteltavissa kunnissa.** Myös maahanmuutolla on ollut vaikutusta väestönkasvuun muun muassa Inarissa ja Sodankylässä.



Kuva 33. Väestönkehityksen osatekijät vuonna 2022. Lähde: Tilastokeskus.

5.4.11.4 Ikäryhmittäinen väestönkehitys

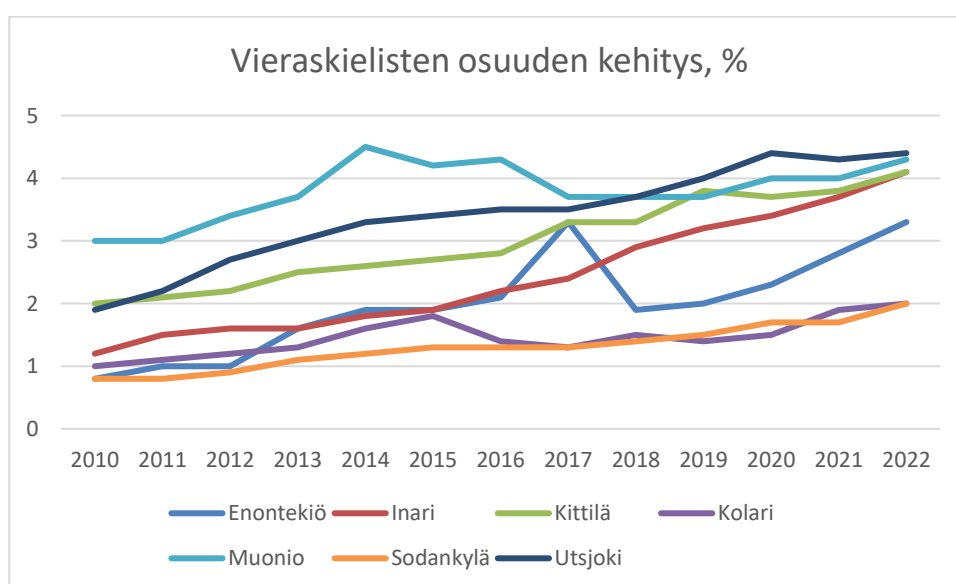
Kittilässä määrällisesti suurin ikäryhmä on 25–44-vuotiaat ja Inarissa 45–64-vuotiaat. Muissa tarkasteltavissa kunnissa suurin ikäryhmä oli yli 65-vuotiaat. Vuodesta 2010 vuoteen 2022 väestö on kasvanut eniten yli 65-vuotiaiden ikäryhmissä kaikissa muissa kunnissa paitsi Kittilässä, jossa 25–44-vuotiaiden ikäryhmä on kasvanut eniten. Erityisesti yli 65-vuotiaiden määrä on kasvanut Inarissa ja Sodankylässä. Tarkastelujakson aikana väestö on vähentynyt eniten 45–64-vuotiaiden ikäryhmässä kaikissa tarkasteltavissa kunnissa. Eniten väestö on vähentynyt tässä ikäryhmässä Sodankylässä ja Inarissa. Kaikissa kunnissa väestö on vähentynyt myös 15–24-vuotiaiden ja 0–14-vuotiaiden ikäryhmässä.



Kuva 34. Ikäryhmittäinen väestönmuutos. Lähde: Tilastokeskus 2022.

5.4.11.5 Vieraskielinen väestö

Vuonna 2022 vieraskielisen väestön osuus oli korkein Utsjoella, jossa 4,4 prosenttia väestöstä oli vieraskielisiä. Lapin maakunnassa vieraskielisen väestön osuus oli vuonna 2022 3,3 prosenttia – tarkasteltavista kunnista Sodankylä ja Kolari ovat siis ainoat, joiden vieraskielisen väestön osuus on maakunnan keskitasoa matalampi. Vuodesta 2010 vuoteen 2022 vieraskielisten osuus on kasvanut eniten Inarissa, 2,9 prosenttiyksikköä. Myös Utsjoella ja Enontekiössä vieraskielisten osuus on kasvanut suhteellisen paljon tarkastelujakson aikana, yhteensä 2,5 prosenttiyksikköä.

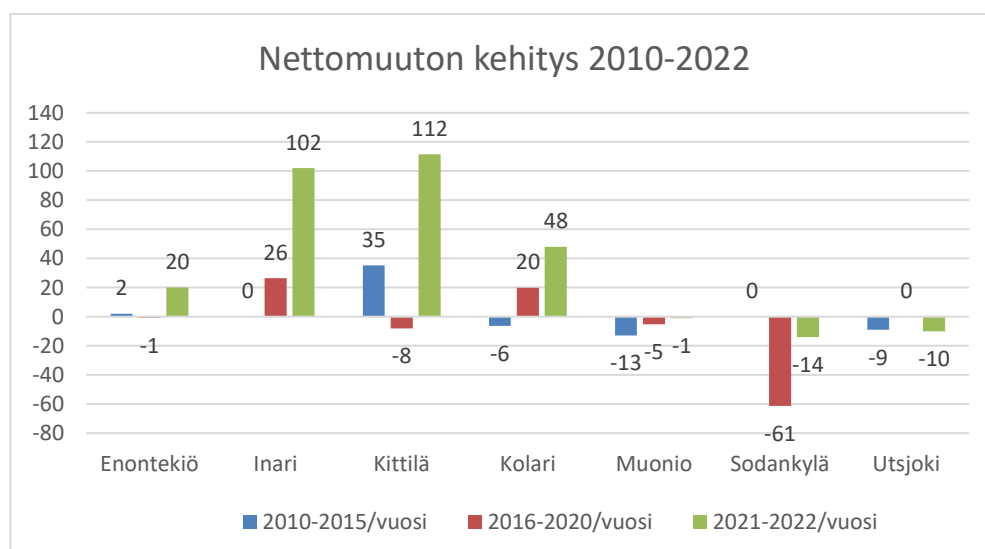


Kuva 35. Vieraskielisen väestön osuus. Lähde: Tilastokeskus 2022.

5.4.11.6 Muuttoliike

Koko 1990- ja 2000-luvun ajan Lappi on kärsinyt vuosittain merkittäviä muuttotappioita. **Vuosi 2021 oli ensimmäisen vuosi, kun maakunta sai muuttovoittoa** (aikavälillä 1990–2022). Muuttotappiot ovat myös olleet lapissa pienemmät vuosina 2020 ja 2022 kuin 2000-luvulla aikaisemmin. Tarkasteltavissa kunnissa muuttovoitot ja tappiot ovat vaihdelleet vuosittain. **Erityisesti Inarissa ja Kittilässä on havaittavissa selkeää muuttovoiton kasvua vuona 2021 ja 2022.** Myös Enontekiö on saanut vuonna 2022 enemmän muuttovoittoa, kuin 2010-luvulla aiemmin.

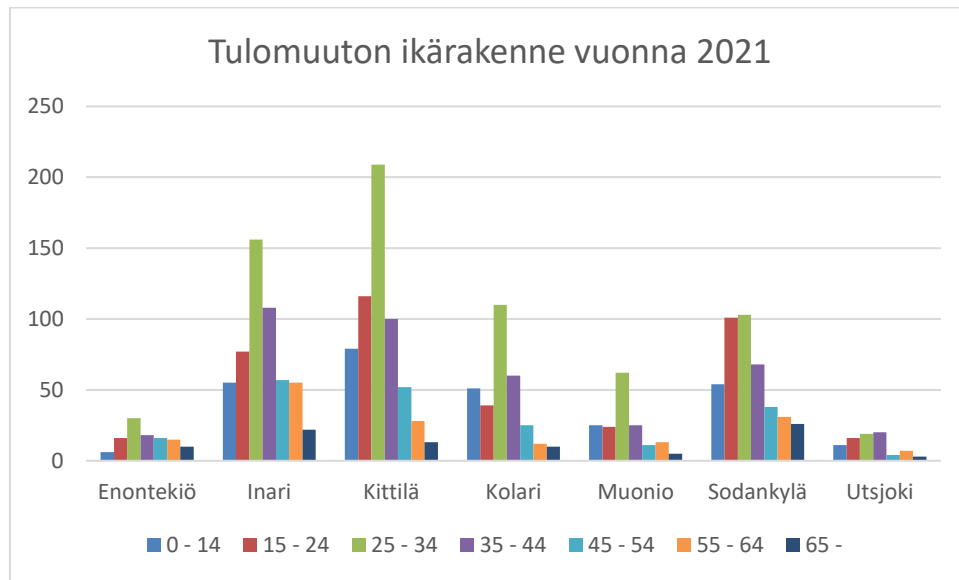
Kunnista muuttotappiota on kokenut erityisesti Sodankylä vuosien 2016 ja 2019 välillä. Vuonna 2019 Sodankylä on kokenut kunnista suurimmat muuttotappiot tarkastelujakson aikana (2010–2022), yhteensä 118 henkilöä.



Kuva 36. Nettomuuton kehitys 2010–2022. Lähde: Tilastokeskus 2022.

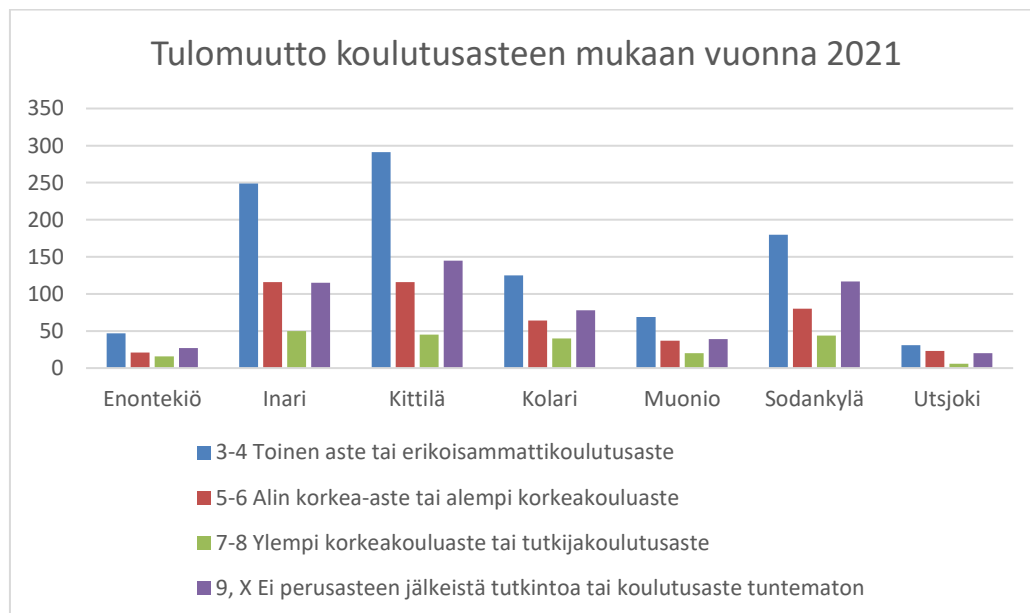
5.4.11.7 Tulomuutto iän, koulutusasteen ja toiminnallisen aseman mukaan

Vuonna 2021 kaikissa tarkasteltavissa kunnissa 25–34-vuotiaat ovat olleet määrällisesti suurin ikäryhmä, josta alueille on muutettu, paitsi Utsjoella, jossa suurin ikäryhmä oli 35–44-vuotiaat. Myös 15–24-vuotiaita on muuttanut suhteellisen paljon mm. Kittilään ja Sodankylään.



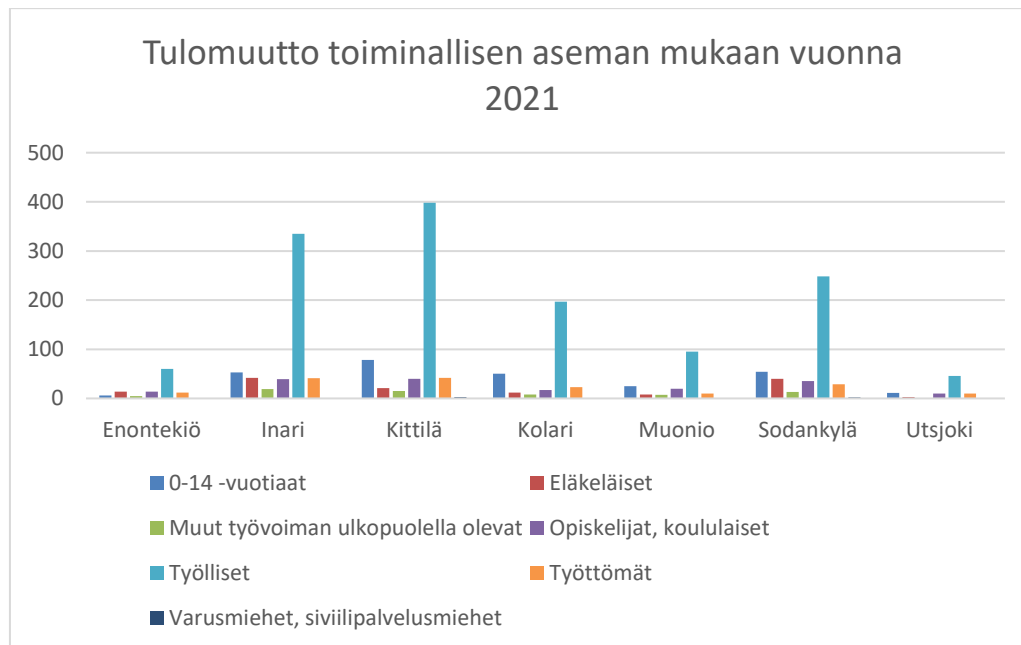
Kuva 37. Tulomuuton ikärakenne. Lähde: Tilastokeskus

Kaikille tarkasteltaville alueille on muuttanut viimeisen kymmenen vuoden ajan määrällisesti eniten toisen asteen tai erikoisammattikouluasteen käynnyttä väestöä. Utsjoelle on myös muutamana vuonna muuttanut määrällisesti eniten väestöä ilman perusasteen jälkeistä tutkintoa (tai koulutusaste tuntematon).



Kuva 38. Tulomuuton koulutusaste. Lähde: Tilastokeskus.

Kaikille tarkasteltaville alueille on määrällisesti selkeästi eniten muuttanut työllistä väestöä.



Kuva 39. Tulomuutto toiminnallisen aseman mukaan. Lähde: Tilastokeskus.

5.4.12 Asuntokaupat

Asuntokauppoja voi seurata ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tarjoamasta internet-hakupalvelusta, Asuntojen.hintatiedot.fi. Palvelussa näkee toteutuneet kaupat, jos niitä on enemmän kuin kolme valitulla alueella. Kaupat päivitetään kerran kuukaudessa. Asuntojen.hintatiedot.fi -sivustolle tietoja toimittavat Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) yhteistyösopimuksen perusteella Kiinteistömaailma Oy, OP Koti, Huoneistokeskus Oy, Aktia Kiinteistönvälitys Oy ja RE/MAX Suomi. Palvelua ylläpitää ympäristöministeriö ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Palvelun sisällöstä vastaa ARA. Tiedot asuntokaupoista ovat mukana palvelussa noin 12 kuukautta niiden julkaisemisen jälkeen.

Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelun mukaan Enontekiöllä on ollut vähemmän kuin kolme asuntokauppaa viimeisen 12 kuukauden aikana, joten tarkempia tietoja kunnan asuntokaupoista ei ole saatavilla (Taulukko x).

Taulukko x. Asuntokaupat Enontekiöllä Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.6.2023.

Enontekiö											
Kaupungin-osa	Huoneisto	talotyyppi	m2	vh €	€/m2	rakennusvuosi	krs	hissi	kunto	tontti	e-luokka
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä											

Taulukko x. Asuntokaupat Inarissa Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.6.2023.

Inari											
Kaupungin-osa	Huoneisto	talo-tyyppi	m2	vh €	€/m2	raken-nus-vuosi	krs	hissi	kunto	tontti	e-luokka
Yksiö											
Ivalo	1h/al-kovi+tu p...	kt	31,5	109500	3476	2019	2/2	ei	hyvä	oma	B
Saariselkä	1h,kk	rt	40	65000	1625	1981	1/1	ei	hyvä	oma	
Ivalo	1h/al-kovi+tu p...	kt	31,5	104000	3302	2019	1/2	ei	hyvä	oma	B
Ivalo	1h+kk+alkovi	kt	31,5	105000	3333	2019	2/2	ei	hyvä	oma	B
Saariselkä / keskusta	1h,kk	rt	39	139000	3564	1986	1/1	ei		oma	
Kaksi huonetta											
Ivalo	2h+k+s	rt	44	95000	2159	1989	1/1	ei	hyvä	oma	E ₂₀₁₈
Saariselkä / kiilopää	2h,s.os +parvi	rt	36	83000	2306	1990		ei		oma	
Ivalo	2h+k+kph+...	rt	60,5	79000	1306	1983	1/1	ei	tyyd.	oma	F
Saariselkä	2h, kk, s	rt	46	90000	1957	1981	1/1	ei	hyvä	oma	
	2h+tup a+et...	ok	63	178000	2825	1948	-1/1	ei	hyvä	oma	
	et, tu-pak&...	ok	88	40000	455	1993	-1/1	ei	hyvä	oma	
	et, tu-pak&...	ok	88	135000	1534	1993	-1/1	ei	hyvä	oma	
Kolme huonetta											
Ivalo	3h+k+kph+s+wc	rt	74	120000	1622	1989	1/1	ei	hyvä	oma	E ₂₀₁₈
Ivalo	3h+k+kph+...	kt	74	76650	1036	1978	2/3	ei	tyyd.	oma	C ₂₀₁₈
Ivalo	2mh, oh, k, kph...	rt	80	145000	1813	1982	-1/2	ei	hyvä	oma	

11.12.2023

OT

	2mh+o h+k+kp h+s+et	ok	80	52000	650	1952	-1/2	ei	tyyd.	oma	
Neljä huonetta tai enemmän											
Ivalo	et, kph, k, oh,...	ok	93	82000	882	1956	-1/2	ei	tyyd.	oma	
Ivalo	1.krs: k, oh, m...	ok	131	201000	1534	2001	-1/2	ei	hyvä	oma	
Ivalo	3 mh, oh, k, 2...	ok	120	70000	583	1985	-1/2	ei	huon o	vuokr a	
Ivalo	Iso puoli: oh,...	ok	186	220000	1183	2004	-1/1	ei	hyvä	oma	E
Ivalo	3mh+o h+k+...	ok	103	207000	2010	2008	-1/1	ei	hyvä	oma	
	2mh, 2oh,...	ok	116 ,5	295000	2532	2000	-1/1	ei	hyvä	oma	
	3mh, tupak...	ok	113	140000	1239	1980	-1/1	ei	hyvä	oma	

Taulukko x. Asuntokaupat Kittilässä Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.6.2023.

Kittilä											
Kaupun- ginosa	Huo- neisto	talo- tyyppi	m2	vh €	€/m2	rakennus- vuosi	k r s	hissi	kunto	tontti	e-luokka
Kaksi huonetta											
Kittilä / sirkka	1h,tu- pak, parvi,..	rt	60	230000	3833	2011		ei	hyvä	oma	
Kittilä / sirkka	2h,k,s+ parvi	rt	60	110000	1833	2001		ei		oma	
Kittilä / sirkka	tu- pak+m h+ parvi+s	rt	54	19500	361	1998		ei	hyvä	oma	
Kittilä / levi	2h,kk,s, parvi	rt	42	71500	1702	1990		ei	huon o	oma	
Kittilä	2mh, oh,vh, e...	rt	78	52000	667	1972		ei	tyyd.	oma	
Kolme huonetta											
Levi	tupak, 2mh,s, ph,..	rt	80	28000	350	2006		ei		oma	
Levi	3h+k+s	kt	71	397600	5600	2022		ei	hyvä	oma	B
Kittilä / levi	3h,kk,p h,s,var	kt	58	36000	621	2006		ei	hyvä	oma	

/ 3

11.12.2023

OT

	3h,k...	ok	75	85000	1133	1975		ei	hyvä	oma	E ₂₀₁₈
	3h,tu- pak,khh ,ph..	ok	122	60000	492	1966		ei		oma	E ₂₀₁₈
	tupak, 2mh, s..	ok	103	78500	762	1974		ei	hyvä	oma	D ₂₀₁₈
	2h,keit- tiö..	ok	72	179900	2499	1960		ei	tyyd.	oma	
Neljä huonetta tai enemmän											
Kittilä / levi	4mh+tu pak+ta kka...	rt	89	49000	551	2010	/ 3	ei		oma	
Kittilä	Tu- pak/oh, ..	rt	125	210000	1680	2007	/ 2	ei	hyvä	oma	
	6mh+o h+k+s+ ph+k...	ok	196	320000	1633	2011		ei	hyvä	oma	
	3h,k,wc ,tkh,ph, ...	ok	140	79000	564	1970		ei		oma	E ₂₀₁₈
	3h,keit- tiö...	ok	87	110000	1264	1982		ei	hyvä	oma	D ₂₀₁₈

Taulukko x. Asuntokaupat Kolarissa Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.6.2023.

Kolari											
Kaupungin- osa	Huo- neisto	talo- tyyppi	m2	vh €	€/m2	rakennusvuosi	krs	hissi	kunto	tontti	e-luokka
Kaksi huonetta											
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä											
Kolme huonetta											
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä											
Neljä huonetta tai enemmän											
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä											

Taulukko x. Asuntokaupat Muoniossa Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.6.2023.

Muonio											
Kaupungin- osa	Huo- neisto	talo- tyyppi	m2	vh €	€/m2	rakennusvuosi	krs	hissi	kunto	tontti	e-luokka
Neljä huonetta tai enemmän											
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä											

Taulukko x. Asuntokaupat Sodankylässä Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.6.2023.

Sodankylä											
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

11.12.2023

OT

Kaupungin-osa	Huoneisto	talo-tyyppi	m2	vh €	€/m2	rakennus-vuosi	krs	hissi	kunto	tontti	e-luokka
Kaksi huonetta											
Keskusta	2h,k,s	rt	63	64000	1016	1985	1/1	ei	hyvä	om a	D ₂₀₁₈
Kiviharju	2h,k,s	rt	63	54000	857	1988	1/1	ei	hyvä	om a	
Keskusta	2h,k,s	rt	53	65000	1226	1988	1/1	ei		om a	F ₂₀₀₇
Keskusta	2h,k	kt	53	30000	566	1964	2/2	ei	tyyd.	om a	
	2h,k,et	ok	77	152000	1974	1946		ei		vuokra	
Kolme huonetta											
Keskusta	3h+k	rt	78	77000	987	1988		ei	hyvä	vuokra	E ₂₀₁₈
	2mh+tu-pak+wc+kh.	ok	84	175000	2083	2005		ei		om a	
	Oh,k,2mh,wc,khh...	ok	86	132700	1543	1999		ei	hyvä	om a	D ₂₀₁₈
Neljä huonetta tai enemmän											
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä											

Taulukko x. Asuntokaupat Utsjoella Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.6.2023.

Utsjoki											
Kaupungin-osa	Huoneisto	talotyyppi	m2	vh €	€/m2	rakennusvuosi	krs	hissi	kunto	tontti	e-luokka
Tuloksia on vähemmän kuin kolme, joten tuloksia ei näytetä											

5.4.13 Vuokra-asunnot

Asuntojen.hintatiedot.fi -palvelusta voi hakea Kelan yleisen asumistuen saajien maksamia keskivuokra alueittain. Taulukoiden tiedot on haettu 28.06.2023.

Taulukko x. Vuokra-asunnot Enontekiöllä Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.06.2023.

Enontekiö						
	Keskivuokra €/m2			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet
1h	-	-	-	-	-	-
2h	-	-	-	-	-	-

11.12.2023

OT

3h+	-	-	-	-	-	-
Kaikki	-	8,40	-	-	690,00	-
Lkm	-	17	-	-	17	-

Taulukko x. Vuokra-asunnot Inarissa Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.06.2023.

Inari						
	Keskivuokra €/m2			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet
1h	13,40	12,30	-	492,00	433,00	-
2h	10,90	11,70	11,20	537,00	584,00	567,00
3h+	11,60	9,40	-	827,00	720,00	-
Kaikki	11,60	10,60	11,70	643,00	597,00	584,00
Lkm	116	112	32	116	112	32

Taulukko x. Vuokra-asunnot Kittilässä Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.06.2023.

Kittilä						
	Keskivuokra €/m2			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet
1h	-	-	-	-	-	-
2h	11,40	10,60	-	591,00	556,00	-
3h+	11,10	9,00	-	899,00	841,00	-
Kaikki	11,30	9,80	12,00	655,00	609,00	588,00
Lkm	107	48	18	107	48	18

Taulukko x. Vuokra-asunnot Kolarissa Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.06.2023.

Kolari						
	Keskivuokra €/m2			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet
1h	-	-	-	-	-	-
2h	-	9,10	-	-	517,00	-
3h+	-	-	-	-	-	-
Kaikki	9,80	8,60	-	508,00	611,00	-
Lkm	22	38	-	22	38	-

Taulukko x. Vuokra-asunnot Muoniossa Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.06.2023.

Muonio						
--------	--	--	--	--	--	--

11.12.2023

OT

	Keskivuokra €/m2			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet
1h	-	-	-	-	-	-
2h	-	-	-	-	-	-
3h+	-	-	-	-	-	-
Kaikki	-	9,00	10,00	-	610,00	535,00
Lkm	-	17	15	-	17	15

Taulukko x. Vuokra-asunnot Sodankylässä Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.06.2023.

Sodankylä						
	Keskivuokra €/m2			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet
1h	-	11,90	-	-	427,00	-
2h	8,80	10,10	-	563,00	508,00	-
3h+	11,00	8,80	7,40	883,00	777,00	799,00
Kaikki	11,10	9,90	8,80	650,00	560,00	616,00
Lkm	127	152	33	127	152	33

Taulukko x. Vuokra-asunnot Utsjoella Asuntojen.hintatiedot.fi -tietojen mukaan 28.06.2023.

Utsjoki						
	Keskivuokra €/m2			Kuukausivuokra €		
	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet	ARA-vuokra	Vapaarah. Vanhat	Vapaarah. Uudet
1h	-	-	-	-	-	-
2h	-	-	-	-	-	-
3h+	-	-	-	-	-	-
Kaikki	-	9,10	-	-	478,00	-
Lkm	-	12	-	-	12	-

5.4.14 Laajakaistasaatavuus

Taulukko x. Kiinteän laajakaistaverkon saatavuus kunnissa Traficomien tietojen mukaan. Tiedot päivitetty 15.12.2022.

Kiinteän laajakaistaverkon saatavuus kunnissa. % kodeista						
	2 Mbit/s	10 Mbit/s	30 Mbit/s	100 Mbit/s	300 Mbit/s	1000 Mbit/s
Enontekiö	15 % kodeista	15 % kodeista	15 % kodeista	15 % kodeista	7 % kodeista	7 % kodeista

11.12.2023

OT

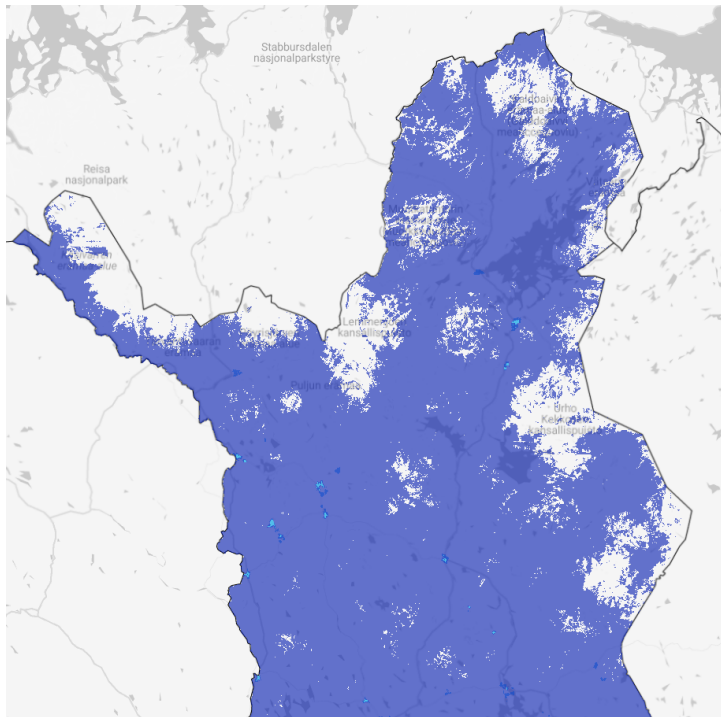
Inari	51 % kodeista	51 % kodeista	50 % kodeista	49 % kodeista	48 % kodeista	48 % kodeista
Kittilä	32 % kodeista	30 % kodeista	23 % kodeista	20 % kodeista	16 % kodeista	16 % kodeista
Kolari	37 % kodeista	37 % kodeista	37 % kodeista	37 % kodeista	12 % kodeista	12 % kodeista
Muonio	8 % kodeista	8 % kodeista	5 % kodeista	4 % kodeista	4 % kodeista	4 % kodeista
Sodankylä	99 % kodeista	99 % kodeista	99 % kodeista	99 % kodeista	99 % kodeista	99 % kodeista
Utsjoki	25 % kodeista	25 % kodeista	25 % kodeista	25 % kodeista	0 % kodeista	0 % kodeista

Muoniossa rakennetaan (tilanne 8/2023) laajakaistaa. Rakentaja Valokuitunen OY.

5.4.15 Muut verkot: 4 g ja 5 g verkko

Kuvakaappaukset operaattoreiden nettisivulta. En löytänyt tarkempaa tietoa. voiko jättää raporttiin?

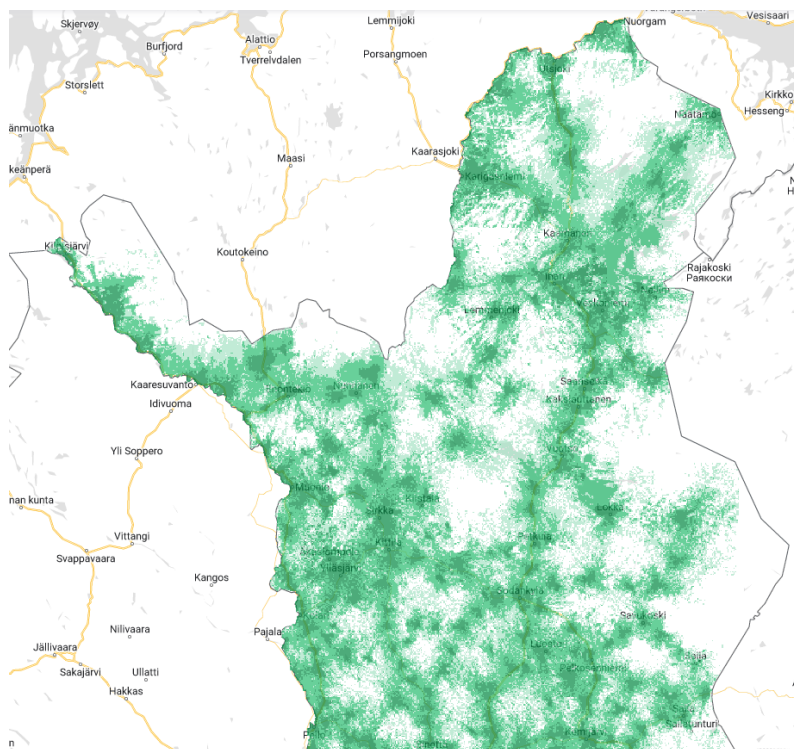
4G verkon saatavuus sekä Elisan, Telian että DNA:n verkoissa on lähes koko Lapissa hyvä. Katvealueita 4G verkon saatavuudelle on lähinnä erämaa-alueilla ja kansallispuistoissa, eli syrjäisillä alueilla. Lapissa Elisan ja Telian 4G verkkojen kattavuus on jonkin verran DNA:n 4G verkkoa parempi.



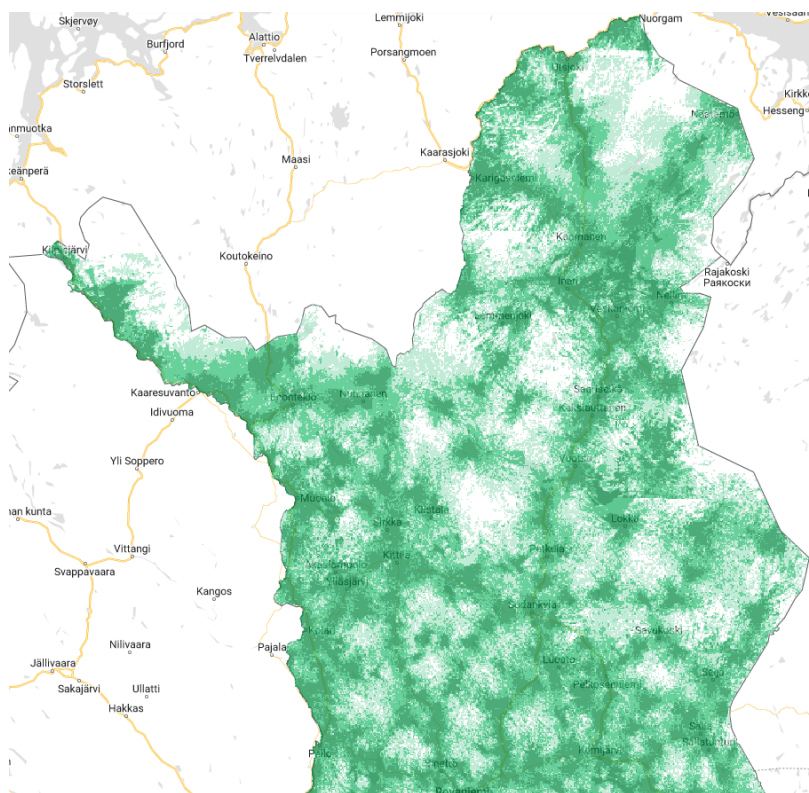
Kuva 40. Elisan 4G verkon saatavuus Lapissa. Tummansinisellä alueella maksiminopeus on 100M, sinisellä alueella 300M ja vaaleansinisellä alueella 600M. 8/2023.

11.12.2023

OT



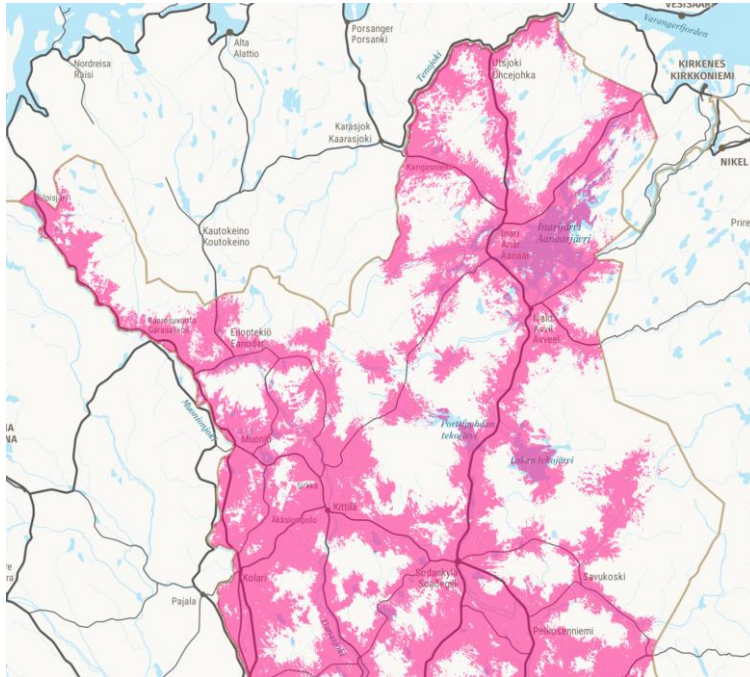
Kuva 41. Telian 4G verkko. Mobiilinetin saatavuus Lapissa. 8/2023.



Kuva 42. Telian 4G verkko, puhe ja viestit Lapissa. 8/2023.

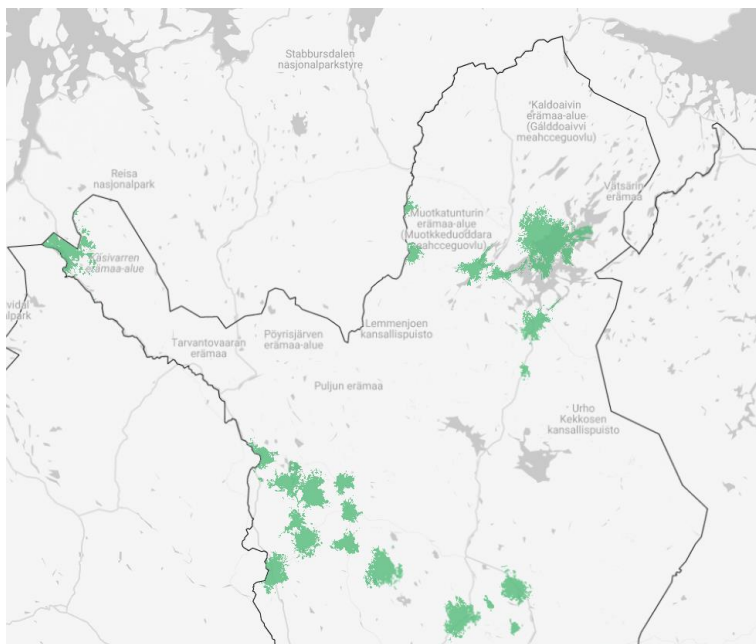
11.12.2023

OT



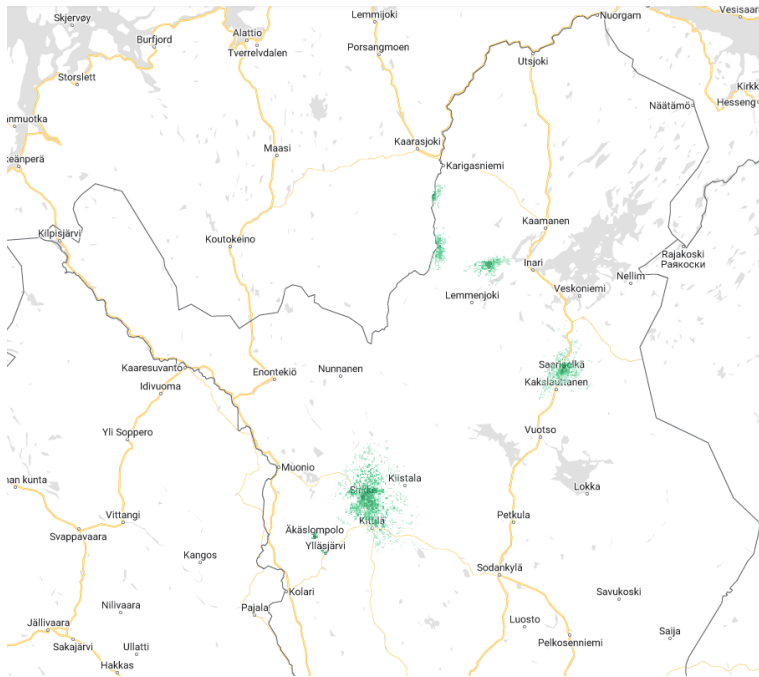
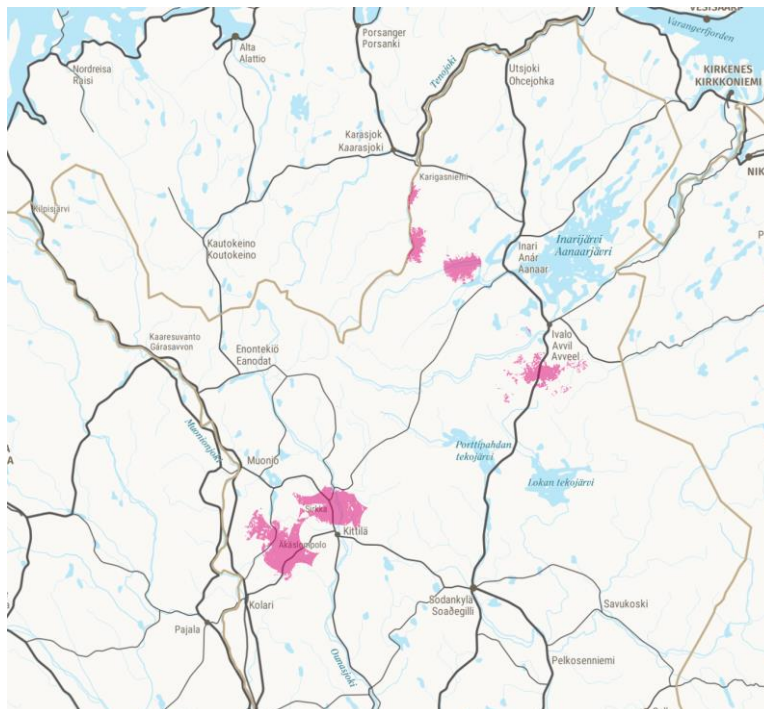
Kuva 43. DNA 4G mobiiliverkko Lapissa. 8/2023.

Elisan, Telian ja DNA:n 5G verkot Lapissa ovat keskittyneet vain muutamille alueille, ja 5G verkon kattavuus on huomattavasti 4G verkon kattavuutta suppeampi. 5G verkkoa on rakennettu asutuskeskittymiin ja esimerkiksi hiihtokeskusten alueille.



11.12.2023

OT

Kuva 44. Elisan 5G verkon saatavuus Lapissa. 8/2023.*Kuva 45. Telian 5G verkko. Mobiilinetin saatavuus Lapissa. 8/2023.**Kuva 46. DNA 5G mobiiliverkko Lapissa. 8/2023.*

5.4.16 Työllistävät toimialat

Taulukossa on käytetty Toimialaluokitus 2008 -mukaisia pääluokkia. Toimialaluokitus TOL 2008 kuvaa yrityksiä, organisaatioita tai yksittäisiä toimipaikkoja niissä harjoitetun taloudellisen toiminnan perusteella.

Taulukko x. Kunnissa työssäkäyvät toimialoittain, uusin tieto vuodelta 2021. Toimialat TOL 2008 pääluokittain. (Tilastokeskus 2021)

	Enontekiö	Inari	Kittilä	Kolari	Muonio	Sodankylä	Utsjoki
A Maatalous, metsätalous ja kalatalous	72	176	131	54	32	232	40
B Kaivostoiminta ja louhinta	3	7	549	11	2	660	0
C Teollisuus	7	18	133	60	18	168	6
D Sähkö-, kaasu- ja lämpöhuolto, jäähdytysliiketoiminta	1	23	6	9	14	12	0
E Vesihuolto, viemäri- ja jätevesihuolto, jätehuolto ja muu ympäristön puhtaanapito	4	17	35	9	3	30	0
F Rakentaminen	44	164	239	63	45	189	18
G Tukku- ja vähittäiskauppa; moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien korjaus	63	297	280	222	77	274	63
H Kuljetus ja varastointi	32	157	244	64	33	108	10
I Majoitus- ja ravitsemistoiminta	78	430	440	240	177	214	34
J Informaatio ja viestintä	2	47	10	12	3	18	2
K Rahoitus- ja vakuutus-toiminta	1	13	9	0	3	10	1
L Kiinteistöalan toiminta	11	21	36	20	3	38	1

M Ammatillinen, tieteellinen ja tekninen toiminta	8	142	58	23	142	219	12
N Hallinto- ja tukipalvelutoiminta	37	320	386	197	76	238	22
O Julkinen hallinto ja maanpuolustus; pakollinen sosiaalivakuutus	66	234	122	69	64	390	46
P Koulutus	49	218	160	84	72	154	55
Q Terveys- ja sosiaalipalvelut	107	430	451	246	181	583	94
R Taiteet, viihde ja virkistys	23	115	266	98	26	39	13
S Muu palvelutoiminta	16	160	67	47	21	106	7
T Kotitalouksien toiminta työnantajina; kotitalouksien eriyttämätön toiminta tavaroiden ja palvelujen tuottamiseksi omaan käyttöön	0	6	8	13	0	12	0
U Kansainvälisten organisaatioiden ja toimielinten toiminta	0	0	0	0	0	0	0

5.4.17 Innovatiiviset asumisratkaisut

5.4.17.1 Koerakentamishanke STYGA

STYGA on ekologinen, energiaomavarainen, infrastruktuuriverkosta riippumaton, liikuteltava väliaikaiskoti, tilanteisiin kun pysyvä rakentaminen ei ole mahdollista.

Yrityksen kuvaus

Arctic Factory on rovaniemeläinen muotoilutoimisto, jonka ydinosuamista on strategisen tason kehittämiskokonaisuuksien fasilitointi, tuotekehitystyö ja palvelumuotoiluun sekä

brändinhallintaan liittyvät tehtävät. Arctic Factory tarjoaa palveluitaan julkisille organisaatioille sekä yrityksille koko Suomessa. Asiakkaille tuotettavien palveluiden lisäksi Arctic Factory tutkii aktiivisesti ympäröivää maailmaa ja sen haasteita ja pyrkii proaktiivisesti ratkaisemaan polttavia ongelmia. Tämän johdosta Arctic Factory on luonut ratkaisuvaihtoehdon tulevaisuuden väliaikaisasumiseen. Asumiseen liittyvät haasteet ovat globaaleja ja STYGA-hankkeen kautta Arctic Factory pyrkii luomaan uusia innovatiivisia asumisratkaisuja, jotka perustuvat syvän inhimillisen ymmärryksen ja uusimman teknologian yhdistämiseen. STYGA on Arctic Factoryn spin-off.

STYGA - tulevaisuuden väliaikaisasumisen ratkaisu

STYGA on ekologinen, energiaomavarainen, infrastruktuuriverkosta riippumaton, liikuteltava väliaikaiskoti tilanteisiin, kun pysyvä rakentaminen ei ole mahdollista.

STYGA tarjoaa organisaatioille (B2B2C, B2G2C) joustavaa tilapäistä asumista ympäristöystävällisillä ja tarvittaessa verkosta riippumattomilla asuinmoduleilla tilanteisiin, kun pysyvä rakentaminen ei ole mahdollista tai kannattavaa. Nykyaikaisten teknologisten ja teknisten ratkaisujen sekä käyttäjä- ja asiakaslähtöisen suunnittelun ja uudenlaisen palvelulogiikan avulla on luotu kestävä ja ekologinen skaalautuva ratkaisu tulevaisuuden kestävästä väliaikaisasumista.

Kenelle ja miksi?

Globaalisti asumiseen liittyvät haasteet koskettavat 1,8 miljardia ihmistä, jotka nukkuvat ja elävät puutteellisissa asuinolosuhteissa. Ongelmia esiintyy monilla eri osa-alueilla lähtien kaupungistumisen tuomista haasteista luonnonkatastrofeihin. Pohjoisessa STYGA vastaa erityisesti työmarkkinoihin kytkeytyvään asuntojen puutteeseen. Erityisiä toimialoja Lapissa ovat matkailu ja teollisuus.

STYGAn asiakkaita ovat kunnat ja yritykset. Kunnilla on tärkeä rooli olla mahdollistamassa asianmukaisen asumisen olemassaoloa kunnan alueella perustuen tunnistettuihin tarpeisiin. Yritykset ovat avainsidosryhmä palveluketjussa koska yritysten etu on se, että tarjolla on laadukasta ja oikeanlaista asumista työntekijöille ja heidän perheilleen.

STYGAn käyttäjiä ovat erityisesti matkailualan (sesonki)työntekijät, teollisuusinvestointeihin liittyvien rakennusprojektien väliaikaismajoitusta tarvitsevat työntekijät sekä muut satunnaiset Lappiin tulevat ei-vakituisesti-maakuntaan-jäävät työntekijät ja muuttajat. STYGA on premium-ratkaisu erityisesti 25–45-vuotiaille yksin tai kaksi asuville työntekijöille.

STYGA ei korvaa vakituista asumista vaan on ratkaisu nimenomaan tilanteisiin, kun pysyvä rakentaminen ei ole mahdollista. Syitä tähän voivat olla kustannukset ja pääoman sitomisen haasteet sekä infraan liittyvät rakentamis- sekä kustannushaasteet. Rakentaminen itsessään on hyvin pääomaintensiivistä, joten sijoittaakseen rakentamiseen täytyy projektin

omistajalla olla varmuus sille, että käyttöaste rakennukselle tulee sen elinkaaren aikana olemaan mahdollisimman korkea. Mikäli elinkeino nojaa sesonkityöhön tai projektiluonteiseen tekemiseen ei tällaista pitkäkestoista taloudellista rakennetta ole mahdollista rakentaa pysyvän rakentamisen mahdollistamiseksi. Tähän haasteeseen STYGA tarjoaa ratkaisun liikutavuudellaan, osittaisella omavaraisuudellaan sekä palvelumallillaan, mikä mahdollistaa asumisen hankkimisen palveluna. Tällöin pystytään tarjoamaan laadukasta ja kestävästä asu- misratkaisua ilman, että hankkeeseen täytyy sitoa suuria pääomia ja rakentaa kymmenien vuosien kannattavaa elinkaarimallia.

STYGA konkreettisesti

STYGA on modulaarinen asumisyksikkö, jota on helppo liikuttaa, se ei tarvitse massiivisia perustuksia, tai täysimääräistä infran rakentamista. STYGA on suunniteltu siten, että se toimii yksittäisenä minikotina tai yksiköitä voi yhdistää suuremmaksi, useampien moduulien, kokonaisuudeksi. STYGA-yksikön on mahdollisuus tuottaa energiaa omavaraisesti sekä se pystyy puhdistamaan harmaan veden yksikköön itseensä integroidulla ratkaisulla. Erityisesti kesäaikana STYGAlla on mahdollisuus toimia 100% *off-the-grid*, verkosta vapaana, ratkaisuna, joka kuitenkin tarjoaa täydellisen modernin asumisratkaisun nykyajan vaateiden mukaiselle elämiselle. STYGA-moduleista on mahdollista rakentaa myös ns. STYGA-kyliä, jolloin palvelutarjontaa voidaan laajentaa esimerkiksi muilla yhteistiloilla, kuten saunalla, pesulalla, kaupalla, harrastetilalla, huoltotiloilla jne.

STYGA-yksikön tai yksiköitä voi ostaa sekä valmiina moduuleina, eritasoisilla varustepaketeilla, tai STYGA mahdollistaa myös asumisen ostamisen palveluna (living as a service), jolloin tuotetaan asumispalvelua avaimet käteen -pakettina. Tällöin väliaikainen koti voidaan toimittaa käyttövalmiina käyttäjälle lakanat sängyssä ja ruoat jääkaapissa periaatteella. Ydinsesonin ulkopuolella yksiköitä voidaan käyttää oikealla sijottamisella ja palvelurakenteella esimerkiksi hotellihuoneina. STYGAn suunnittelussa on kiinnitetty huomiota siihen miltä se käyttäjästä tuntuu; turvalliselta kodilta.

Mitä opimme?

STYGasta on toteutettu ensimmäinen toimiva 1:1-prototyyppi ja sen toimivuus on todennettu ympärivuotisella testauksella. Vuodesta 2017 alkanut kehittämisen matka on opettanut paljon. Tärkeimmät huomiot seuraavaa vaihetta ajatellen:

Samalla tavalla ajattelevien toimijoiden löytäminen on haastavaa. Innovatiivisten ratkaisujen syntyminen vaatii uudenlaista ajattelua niin palvelumallien kuin erityisesti teknisten ja teknologisten ratkaisujen soveltamiseksi. Tämä vaatii tiedon ja taitojen soveltamista.

Kunnan viranhaltijat sekä päättäjät ovat avainasemassa uusien toimintamallien ja ratkaisujen testaamisen ja käyttämisen mahdollistamisessa. Heidän päätöksenteon raamit asettaa

säädökset ja lait, ja niiden on mahdollistettava uusien innovatiivisten ratkaisujen toteuttaminen erityisesti rakennussäädösten ja kaavoituksen osalta.

STYGA on innovatiivinen konsepti, josta on tehty prototyyppi. Seuraavassa vaiheessa mukaan tarvitaan innovatiivinen sekä arvopohjaltaan samalla tavalla ajatteleva rakentajakumppani. Koko arvoketjun yksityiskohtainen suunnittelu ja testaaminen on tärkeää.

Rakentaminen on hyvin pääomaintensiivistä, joten rahoituksen saatavuus määrittää toteutuuko uusien ratkaisujen rakentaminen vai ei. Täytyy olla kyvykkyyttä kokeilla erilaisia rahoitus- ja hankintamuotoja. Julkisten toimijoiden on myös kyettävä hyödyntämään strategisemmin EU:n komission ja esimerkiksi Euroopan investointipankin instrumentteja.

Jotta asumisen ongelma Lapissa ratkeaa, tarvitaan rohkeita toimijoita, jotka lähtevät toteuttamaan ja testaamaan uusia ratkaisuja. Tässä testaamisessa ja erityisesti living lab -tyyppisessä etenemisessä kunnilla on ensiarvoinen rooli asian edistäjänä. Loppukäyttäjien ja asiakkaiden osallistaminen ketterään, testaamiseen perustuvaan kehittämisprosessiin on hyvin tärkeää. Innovaatioiden kaupallistaminen vaatii kokeiluja. As a service -malli avaa uudenlaisia mahdollisuuksia hankkia seinien sijaan asumista. Ekologisuuden, kiertotalouden ja kestävyys huomioiminen kaikessa suunnittelussa on ensiarvoisen tärkeää.

Hankekehityksessä mukana olleet toimijat:

Konsepti, brändi, design, liiketoimintamalli: muotoilutoimisto Arctic Factory, Julius Oförsagd, Jussi Korhonen

Tilaratkaisujen suunnittelu sekä kalusteiden suunnittelu ja toteutus: Treeform Oy, Jan Leutola

Tilaratkaisujen konseptointi: Suunnittelu Shop Oy

Energiatuotantomallin tutkimus ja suunnittelu: VTT

LVIS-suunnittelu: Granlund Oy

Sähkötyöt: Sähkö-Kela Oy

Vedenpuhdistusjärjestelmän suunnittelu ja toimitus: Raita Environment Oy

Vesijärjestelmien asennus: LVI- Ja Konetyö Kaasila Oy

Konttirunko ja sen modifiointi: MC Containers

Lattimateriaalit: Forbo

Kehittämistyössä mukana olleet toimijat:

Prototyypin rakennus: Arctic Factory Seppo Oförsagd, Lapin remontti- ja siivouspalvelu, Rakennus ja Suunnittelu J. Vuokila, Treeform Oy

Aurinkokenno- ja akkujärjestelmä: Suomen Akut Oy

EU-rahoitusasiantuntija: SmartNorth Oy

Graafinen ilme ja visuaalisen identiteetin suunnittelu: Jukka-Pekka Koivisto Oy

EIC Horizon asiantuntija: EFMC

Konseptin ja prototyypin kehittämiseen on saatu AVEK:n CreMA-tukea, Business Finlandin Innovaatioseteli sekä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen myöntämää EAKR-rahoitusta.

Julius Oförsagd

julius@arctic-factory.com

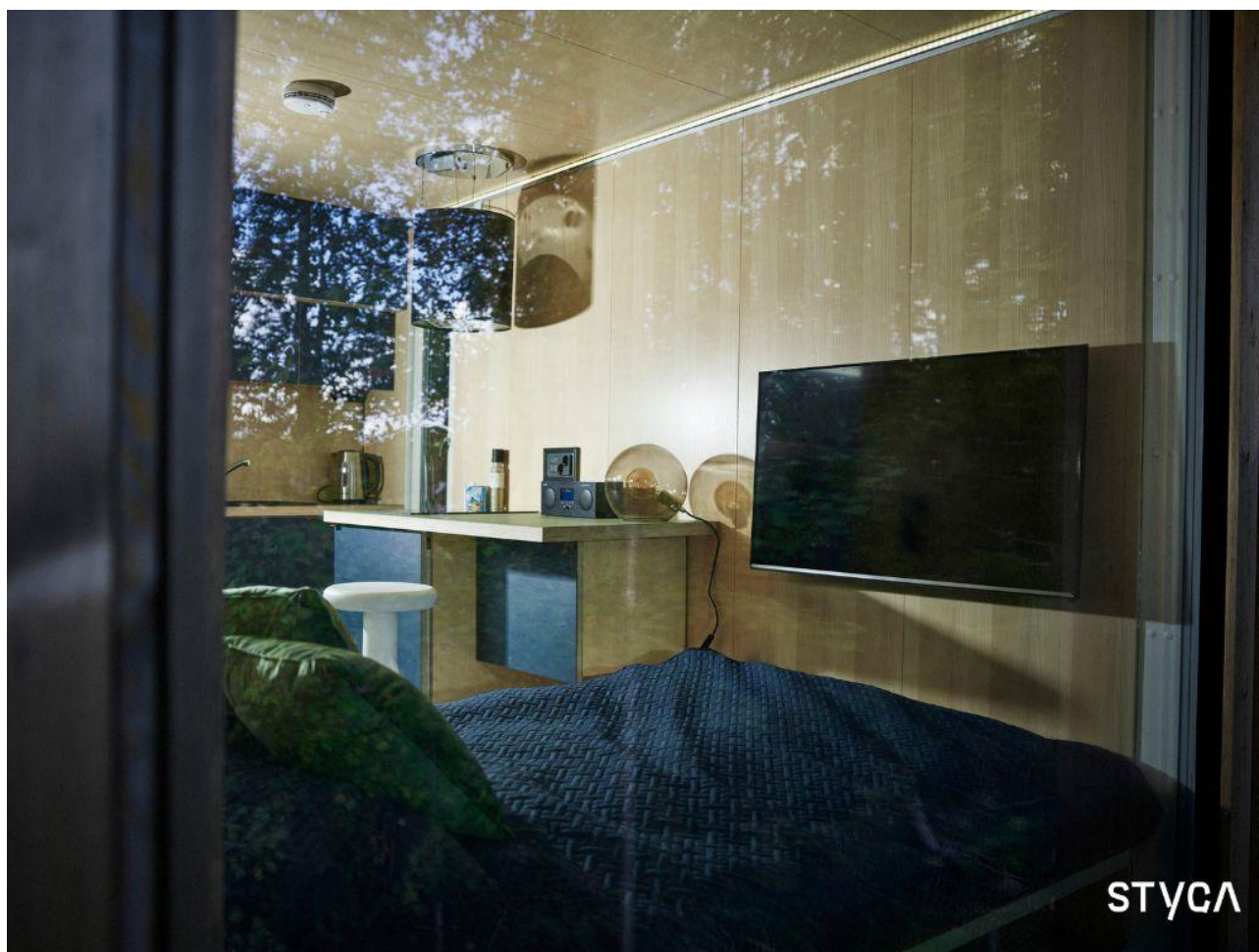
0408668737

www.styga.fi

www.arctic-factory.com



Kuva 47. Havainnekuva STYGA-minitalosta ulkoa.



Kuva 48. Havainnekuva STYGA-minitalosta ulkoa.



Kuva 48. Havainnekuva STYGA-minitalosta sisältä.



Kuva 49. Havainnekuva STYGA-minitalosta sisältä.



Kuva 50. Havainnekuvia STYGA-minitalosta sisältä.



Kuva 48. Havainnekuva STYGA-minitalon pihapiiristä.

5.4.17.2 Yhteisasuminen

Nuori (opiskelija, työssäkäyvä nuori) voi asua palvelukodissa ja maksaa alhaisempaa vuokraa viettäessään esim. viisi tuntia viikossa ikäihmisten kanssa.

Esimerkiksi: Nonna group, Oman muotoinen koti-hanke/Helsingin kaupunki, Simonkylän vanhusten palvelukeskus/ Vantaan kaupunki

Vernerin kertoo, millaista on asua saman katon alla isoisoisänsä kanssa – näin sujuu nuorten ja vanhusten yhteiselo turkulaisessa palvelukodissa



<https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/verneri-kertoo-millaista-on-asua-saman-katon-alla-isoisoisansa-kanssain-sujuu-nuorten-ja-vanhusten-yhteiselo-turkulaisessa-palvelukodissa/8630984#gs.65t0jf>

5.4.17.3 Yhteisöasuminen

Asunto-osakeyhtiö

Kotisatama/ Helsinki

Kotisatama on omistusasuntopohjainen yhteisö keski-ikäisille ja ikääntyville.

As.Oy Helsingin Kotisatama on yhteisöllinen asuinkerrostalo senioreille ja As.Oy Helsingin Leonsatama on senioriasuintalo.

Kotisatama on toinen Aktiiviset seniorit -yhdistyksen projekti yhdistyksen jäsenille, jotka ovat joko hiljattain jääneet tai jäämässä eläkkeelle. Jokaisessa asunnossa on oltava vähintään yksi yli 48-vuotias asukas. Yhteisö tarjoaa varttuneille uudenlaisen, osittain naapureiden yhteisölliseen apuun perustuvan asumisen tavan. Lukuisat yhteistilat tukevat yhteisön asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä. Ensimmäinen Aktiivisten senioreiden kohde on Loppukiri Arabianrannassa. Kotisatama on julkaistu RIBA:n Age-Friendly Housing -kirjassa ja esitelty venäläisessä archi.ru nettijulkaisussa.

Valmistunut: 2015

Sijainti: Kalasatama, Helsinki

Työryhmä: Kirsti Sivén, Asko Takala, Milja Nykänen, Nina Vauhkonen, Alex Torres, Kaisa Savolainen, Gerrie Bekhuis, Eliane Leuzinger, Henna Manninen, Emmi Keskisarja, Stefan Vara, Päivi

Anttila, Arja Renell, Samuli Summanen, Markku Hietamaa, Jaakko Isosomppi, Tuula Nurmi, Ville Hautala

Kotisatama ja Leonsatama, Helsinki - Sivén ja Takala (arks.fi)

Loppukiri/ Helsinki

Helsingin Arabianrannassa sijaitseva asunto-osakeyhtiö Helsingin Loppukiri on Aktiiviset seniorit ry:n jäsenilleen rakennuttama yhteisöllinen asuintalo, joka tarjoaa seniori-ikäisille uudenlaisen naapuripuun perustuvan asumismuodon.

Loppukirin asukaslähtöisen suunnittelun erityispiirre oli ”myötäsunnittelu” -käytäntö. Tuleville asukkaille tarjottiin asunnoista 2–4 erilaista variaatiota, joissa huoneiden lukumäärä ja koko sekä keittiöiden sijainti vaihtelivat talotekniikan ja huoneistojen väliseinien asettamien reunaehto- sisällä. Asukkaat kävivät kukin toimistollamme keskustelemassa valitsemastaan huoneistovaihto- ehdosta, jota vielä muokattiin heidän toiveidensa mukaisesti. Seuraavassa vaiheessa tulevat asuk- kaat kävivät toimistollamme valitsemassa huoneistojen pintamateriaalit, keittiökalusteet ja mah- dolliset lisävarusteet.

Suunnittelun edetessä kaikki 58 huoneistoa rakennettiin sekä väliseiniltään että materiaaleiltaan yksilöllisiksi. Joihinkin huoneistotyyppeihin syntyi asukkaiden toivomuksesta myös kokonaan uuden- laisia variaatioita, jotka luonnollisesti tarjottiin myös muiden vastaavien asuntotyyppin hankkinei- den valittaviksi.

Porrashuoneiden kohdalla on julkisivun osana Pekka Paikkarin keraamisista sauvoista sommitte- lema taideteos ”Cataracta”. Sauvoihin on kaiverrettu asukkaiden valitsemia mietelmiä, jotka ovat luettavissa porrashuoneen puolelta, lasiseinän takaa. Arabian tehtaalla teetettiin talon ruokasalin käyttöön mukeja, joihin painettiin samoja lauseita.

Loppukirin yhteisöllinen asuminen toi kerrostaloon tavanomaista suuremmat ja monipuolisemmat yhteistilat. Loppukirin ylimmässä kerroksessa on terassin lisäksi kaksi yhteiskäytössä olevaa sau- naa, takkatupa, vierashuone ja kuntosali. Maantasokerroksessa on keittiö ruokasaleineen ja ulko- terasseineen, kirjasto sekä yhdistyksen toimisto.

Valmistunut: 2006

Sijainti: Arabianranta, Helsinki

Työryhmä: Kirsti Sivén, Asko Takala, Kaisa Savolainen, Niklas Mahlberg, Alex Torres, Jonas Malm- berg, Tapani Lehtinen, Suvi Tuuli Korpinen, Tuula Nurmi, Eero Holopainen, Riku Rönkä, Hanna Vik- berg

Loppukiri, Helsinki - Sivén ja Takala (arks.fi)

Asunto-osuuskunta

Asunto-osuuskunta Kotihelmi/Helsinki

Asunto-osuuskunta on perinteisen omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto ja sopiva vaihtoehto esimerkiksi keskituloisille ihmisille, jotka arvostavat kohtuuhintaista asumista ja yhteisöllisyyttä. Monissa Euroopan maissa asunto-osuuskunta on suosittu asumisen malli monissa, muun muassa Ruotsissa, Norjassa, Tanskassa ja Itävallassa.

Ryhmä kalliiseen ja vaihtoehdottomaan asumiseen kyllästyneitä helsinkiläisiä perusti vuonna 2005 Korret kekon ry:n, jonka tavoitteena oli ryhmärakennuttaa asukkaiden toiveiden mukainen ja kohtuuhintainen yhteisöllinen kerrostalo...

...Matka on ollut pitkä ja erilaisten vaiheiden kautta ryhmä innostui syksyllä 2017 ARAssa asunto-osuuskuntamallista ja omaksi-mallin rahoituksesta: ne vastasivat tavoitteita. Lähtökohtana ovat kohtuuhintaisuus ja aito asukaslähtöinen yhteisöllisyys.

Hanke on edennyt vuoden sisällä niin, että asunto-osuuskunta Kotihelmi on rekisteröitynyt ja sillä on säännöt. Tavoitteena on toteuttaa asunto-osuuskunnan omistukseen kerrostalo. Luonnokset tulevasta puukerrostalostakin on jo nähty. Ja Leena Nilsen on innoissaan, että hanke pääsi syksyllä 2018 mukaan Helsingin kaupungin kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan.

Talon rakennuttajaksi on valittu Lakea Oy ja rahoitukseen Lakean sovellettu Omaksi-malli. Jäsenet voivat valita itselleen sopivan omistamisosuuden: 5 %, 10 %, 15 %, 20 % tai 40 % hankinta-arvosta. Asunnon voi lunastaa omaksi 20 vuoden vuokra-asumisen jälkeen, jolloin myös vuokra-aikana kertyneet huoneistokohdattaiset lainanlyhennykset ja omistamisosuus lasketaan hyödyksi. Toisaalta on mahdollista jatkaa myös vuokralla asumista. Rakennettavasta talosta muodostuu siten kohde, jossa on sekä omistusasuntoja että osuuskunnan vuokra-asuntoja. Sekä rakentamis- että jatkossa ylläpitokustannukset ovat kohtuulliset. Rakentamiseen haetaan rahalaitoslainalle ARAlta valtion takausta.

Asunto-osuuskunta tarjoaa yhteisöllistä asumista (ara.fi)

Asumisoikeusasuminen

Asuntosäätiö

Asumisoikeusasuntoa voivat hakea kaikki 18 vuotta täyttäneet. Tulot eivät vaikuta asunnon saantiin, mutta hakijalla ei saa olla haettavalta alueelta vastaavan kokoista omistusasuntoa tai varoja sen hankkimiseksi. Yli 55-vuotiailla ei ole varallisuusrajoja.

Asumisoikeusasunnosta maksetaan luovutushinta, joka sisältää alkuperäisen asumisoikeusmaksun, rakennuskustannusindeksin muutoksen sekä mahdollisten edellisten asukkaiden tekemien muutostöiden arvon. Jos hankit asokodin uudesta talosta, maksat ainoastaan asumisoikeusmaksun.

Asumisoikeusmaksu on 15 % asunnon hankintahinnasta. Maksun suuruus riippuu asunnon koosta ja neliöhinnasta samaan tapaan kuin muissakin asumismuodoissa. Asumisoikeusmaksua varten voi hakea lainaa valitsemaltaan pankilta.

Asukas maksaa kuukausittain käyttövastiketta, jolla katetaan asumisoikeustalojen pääoma- ja ylläpitokulut. Käyttövastike on edullisempi kuin vastaavanlaisten asuntojen markkinavuokrat. Lisäksi asumisoikeusasunnosta peritään yleensä vakuudeksi kahden kuukauden käyttövastiketta vastaava summa.

Tarvittaessa voit luopua asunnostasi kolmen kuukauden kuluessa. Tällöin saat sijoittamasi asumisoikeusmaksun takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Asumisoikeusasunnon voi myös vuokrata väliaikaisesti eteenpäin, siirtää kahden vuoden asumisen jälkeen perheenjäsenelle tai jättää perinnöksi.

Asumisoikeusasunnossa maksat vain 15 % asumisoikeusmaksun asunnon hankinta-arvosta sekä kuukausittain maksettavaa käyttövastiketta. Tulorajoja ei ole, eivätkä varallisuusrajat koske yli 55-vuotiaita haki-joita. Asokodin ostajana et menetä ensiasunnon veroetuja, ja asumisoikeussopimus toimii tarvittaessa lainan vakuutena. Tarvittaessa voit hakea myös Kelan asumistukea.

<https://www.asuntosaatio.fi/asunnot/asumisoikeusasuminen/mita-on-asumisoikeusasuminen/>

Jaso-asunnot/Jyväskylä

Ilona-talot ovat asumisoikeustaloja, mikä tarkoittaa, että asukas maksaa 15 % osuuden asunnon hankintahinnasta eli ostaa kyseisellä summalla asumisoikeuden Ilona-talon asuntoon. Tämän lisäksi asukas maksaa asumisestaan kuukausittaista käyttövastiketta, mikä sisältää myös asukastoiminnan. Käyttövastikemaksu on pienempi kuin vuokra vastaavan tasoissa ja ikäisessä vuokra-asunnossa, mutta suurempi kuin omistusasunnon yhtiövastike.

Arviot maksuista: asumisoikeusmaksut asettuvat noin 20 000 € – 45 000 € hintahaarukkaan Ilona-talosta, asunnon koosta ja asuinkerroksesta riippuen. Käyttövastikkeet asettuvat puolestaan 11,50 € – 12,90 € / m² / kk välille, sisältäen talossa tarjottavan asukastoiminnan. Kuukausittaisiin asumismenoihin voi hakea Kelan asumistukea.

Luopuessaan asunnosta asukas tekee luopumisilmoituksen. Irtisanomisaika asumisoikeusasunnossa on tavallisesti kolme kuukautta. Viimeistään kolmen kuukauden kuluessa asukas saa takaisin maksamansa asumisoikeusmaksun rakennuskustannusindeksillä tarkastettuna. Asukas saa siis maksamansa 15 % osuuden (asumisoikeusmaksun) kokonaisuudessaan takaisin, rakennuskustannusindeksimuutos voi lisätä asukkaalle takaisinmaksettavaa summaa. Asunnon vapauduttua, Jaso markkinoi sen seuraavalle asukkaalle.

(<https://www.jasoasunnot.com/ilona/>)

5.4.17.4 Huoneistohotellit

Majoitusvaihtoehdot

Forenomilta löydät tilapäiset vuokra-asunnot ja majoitukset kaikkiin tarpeisiin nopeasti ja mutkattomasti. Mikäli on etsinnässä lyhyempi tai pidempiaikainen majoitus, meiltä löytyy jokaiseen tarkoitukseen ja budjettiin sopiva kalustettu väliaikainen asunto, huoneistohotelli tai hostelli. Käytännölliset majoitusratkaisumme mahdollistavat helpon ja kodinomaisen vierailun yrityksille sekä yksityishenkilöille lemmikkeineen koko Pohjoismaiden alueella. Löydä itsellesi tai työntekijällesi sopiva majoitus alta.



Kalustetut asunnot

Tarpeisiisi räätälöity kalustettu asumisratkaisu, joka tuntuu oikealta kodilta.

[Lue lisää](#)



Huoneistohotellit

Keskeinen sijainti, ilman sisäänkirjautumisjonoja. Hyvä valinta niin työ- kuin lomamatkalla!

[Lue lisää](#)



Hostellit

Edullista ja yhteisöllistä majoitusta, omassa huoneessa.

[Lue lisää](#)

Majoitusta kaikkialla Pohjoismaissa – Varaa helposti verkosta | Forenom

Huoneistohotelli Lietsu/Joensuu

Huoneistohotelli Lietsussa on 30 kahden hengen huoneistoa ja yksi pienempi, yhden hengen huoneisto. Kahden hengen huoneistoista 12 on parivuoteellisia ja loput erillisillä vuoteilla. Esteettömiä huoneistoja on kaksi. Osa huoneistoista voidaan yhdistää esimerkiksi perheille. Kaikissa huoneistoissa on oma keittiö ja kylpyhuone, sekä luonnollisesti ilmastointi ja lämmitys. Hotellimme ovissa on koodilla toimiva lukitus. Kaikissa huoneistoissamme on:

- *liesi, mikroaaltouuni, jääkaappipakastin, astian- ja pyykinpesukoneet*
 - *kahvinkeitin, vedenkeitin, leivänpaahdin ja hiustenkuivaaja*
 - *astioita, ruokailu- ja ruoanlaittovälineitä*
 - *pesuaineiden aloitussetti pyykin- ja astianpesuun*
 - *silitysmahdollisuus ja pyykinkuivausteline (vastaanotosta pyydettyessä)*
- HUOM. bideesuihku vain esteettömissä huoneistoissa*

5.4.17.5 Olemassa olevan rakennuskannan vuokraus

Kommuuniasuminen:

Viiime keväänä yksin asuminen kerrostalossa tuntui vähemmän vapaudelta ja enemmän yksinäisyydeltä. Pahaa oloa korosti koronapandemia. Tuntui siltä kuin kevät olisi venynyt ikuisuuden mittaiseksi.

Lopulta minulle tarjoutui pakokeino tilanteesta. Paluumuutin Lappiin ja vielä kotiin, jossa en olisi yksin. Muutin yhteisölliseen omakotitaloon eli kommuuniin.

Ensimmäinen asia, jonka opin uudessa kodissani oli se, että kommuunissa kommunikaatiolla on merkitystä.

On tärkeää sopia talon käytännön asioista, etteivät askareet kasaannu yhdelle asukille. Kuka ehtii tyhjentää bioastian? Kuka pukkaa lumet ja kenen vuoro onkaan imuroida? Milloin olet taas kotona, jos vaikka saunottaisiin yhdessä? Mennäänkö aamu-uinnille?

Koen olevani onnekas kämppisteni suhteen. Meillä on samankaltainen elämänrytmi, huono huumorintaju ja yhteisiä arvoja.



Olemme tehneet kodistamme turvallisen paikan, jonne voi palata missä mielentilassa tahansa.

(lähde Lapin kansa 2021)

Lyhytvuokraus:

6 Tietokortit

6.1 Yhteiset tietokortit

Yhteisissä tietokorteissa esitetään kolmen keskeisen aihepiirin osalta hankkeessa esille tulleita teemoja ja kuvataan seuraavat tiedot.

6.1.1 Asukkaat ja asumistoiveet

1. Työpajoissa esille tulleet näkökulmat:

Asuntoja tulisi työpajoissa annettujen vastausten mukaan rakentaa:

Muonio: Muotkavaara, kuntakeskukseen, yhdyskuntarakenteen sisälle. Vetovoimaa myös Oloksella ja Jerisjärven alueella.

Enontekiö: Kilpisjärvi, Hetta, Karesuvanto

Sodankylä: Kuntakeskus kylälaakson alue

Kolari: Kuntakeskus, Äkäslompolo, Ylläsjärvi, Ylläs

Kittilä: Kuntakeskus, Kittilän kaivoksen alue, Levin alue

Ensisijaisesti hankekunnissa tarvitaan asuntoja kahden henkilön lapsettomalle parille ja yhden henkilön asuntokunnille. Myös nelihenkinen, kolmihenkinen sekä aikuisen ja lapsen asuntokunta tarvitsee asuntoja. Ensisijaisesti tulisi rakentaa rivitaloja, erillispientaloja ja kerrostaloja. Ensisijaisesti tarvitaan vuokra-asuntoja.

1. Asukaskysely:

Asukaskyselyyn vastanneiden (**N=791**) osuudet kunnittain:

Muonio: 17 %

Enontekiö: 7 %

Sodankylä: 3 %

Kolari: 16 %

Kittilä: 44 %

Inari: 11 %

Työpaikka ja kotipaikka sijaitsevat samassa kunnassa 79 % vastaajista (N= 573). Niistä, jotka eivät työskentele asuinpaikkakunnallaan Lapissa, sesonkityötä teki 10 %, etättyötä 37 %, hybridityötä 26 %.

Asukaskyselyyn vastanneista (N= 790) 83 % kotikunta on Lapissa. Muualta 17 % vastanneiden kotikunta on ympäri Suomea, joskin isot paikkakunnat, kuten Helsinki, Oulu, Espoo, Vantaa, Tampere ja Turku korostuivat vastauksissa. ulkopaikkakuntalaisista 40 % ilmoitti asuvansa Lapissa pysyvästi, 15 % ilmoitti asuvansa 4–6 kk, 14 % ilmoitti asuvansa 2–3 kk ja noin 9 % asuu noin kuukauden kerrallaan.

Asukaskyselyyn vastanneista (N=788) Lapissa asuvasta/ aikaansa viettävästä 55 % viettää aikaansa kylässä, 21 % kuntakeskuksessa ja 16 % matkailukeskuksissa.

Asuntotyyppi, jossa kyselyyn vastaajat asuivat tai asuivat tilapäisesti Lapissa aikaa viettäessään oli 44 prosentilla omakotitalo. Vapaa-ajan asunnossa asui 18 % vastaajista, 17 % vastaajista asui rivitalossa. Kerrostalossa ja paritalossa asui 8 % kummassakin. Erillistalossa asui alle 1 % vastaajista.

Kyselyyn vastanneet asukkaat olisivat valmiita maksamaan vuokraa keskimäärin erillispientalosta noin 817 e/kk, rivitalosta keskimäärin noin 678 e/kk, kerrostalosta keskimäärin noin 576 € /kk.

Kyselyyn vastaajat olisivat valmiita maksamaan erillispientalosta (ostohinta euroina) keskimäärin noin 184 000 €. Rivitaloasunnosta oltaisiin valmiita maksamaan keskimäärin noin 138 000 €, ja kerrostaloasunnosta keskimäärin noin 95 000 euroa.

36 % Lapissa tilapäisesti asuvista vastaajista oleskeli Lapissa 0–1 kuukautta vuodesta. 15 % vietti aikaansa 2–3 kuukautta vuodesta Lapissa, 4–6 kuukautta vuodesta Lapissa vietti 20 %.

7–12 kuukautta vietti 12 %, 1–2 vuotta 3 %, 3–4 vuotta Lapissa tilapäisesti aikaansa vietti 2 %. Yli viisi vuotta tilapäisesti Lapissa aikaansa vietti 12 %.

97 % vastanneista (N= 793) haluaa asua jatkossakin Lapissa ja 82 % vastanneista (N= 729) haluaa asua samassa kunnassa jatkossakin. Lapissa asumisen kannalta erityksen tärkeiksi asioiksi koettiin esimerkiksi luonto, rauhallisuus, talvi, turvallisuus, harrastusmahdollisuudet ja selkeät vuodenaajat.

Kyselyyn vastaajista 43 % ei ole miettinyt muuttamista lainkaan. Paikkakunnan sisällä muuttamista on miettinyt 27 % asukaskyselyyn vastanneista, toiselle paikkakunnalle muuttamista Lapissa on miettinyt 18 %, toiselle paikkakunnalle toiseen maakuntaan muuttamista on miettinyt 12 %.

Asukaskyselyssä omalle asuinalueelle ei toivottu esimerkiksi liian tiheää rakentamista, turismia, huonoja palveluita, kerrostaloja tai väenpaljoutta.

Asuinpaikan valintaan vaikuttaneista seikoista esille nousevat eniten luonnonläheisyys, harrastukset ja vapaa-ajan aktiviteetit, palveluiden läheisyys ja työn ja vapaa-ajan yhteensovittaminen. Nykyisellä asuinpaikalla asumisen kannalta erityksen tärkeiksi asioiksi koettiin esimerkiksi hyvät ulkoilumaastot ja retkeilymahdollisuudet.

Tärkeimmiksi palveluiksi, joita asuntojen lähellä tulisi olla nousivat ruokakauppa, terveyspalvelut, koulu ja päivähoitopaikka sekä apteekki.

2. Rakentaja/Rakennuttajakysely/ vuokranantajat/ kiinteistövälittäjät:

Hankekuntien alueella yritykset rakentavat pääsääntöisesti kolmen huoneen asuntoja (kaikki vastaajat (N=9)). Yksi vastaajista rakentaa kolmioiden lisäksi neljän huoneen asuntoja, ja kaksi yrityksistä yhden, kahden ja kolmen huoneen asuntoja. Yhden vastaajan edustama yritys rakentaa kahden ja kolmen huoneen asuntoja.

Vastaajien mukaan asuntojen kuukausivuokrahinta tulisi asettua 15–25 €/m² väliin, jotta yritykset rakentaisivat Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän tai Utsjoen alueelle. Yksi vastaajista vastasin sopivan hinnan olevan 15–20 €/m², yksi 18–22 €/m² ja kolmas 20–25 €/m². Yksi vastaajista ei voi antaa suoraa vastausta, mutta hänen mukaansa pääoman tuotto tulisi kyseisellä alueella olla vähintään 8 %.

Asuntojen velaton myyntihinta tulisi Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen alueelle rakennettaessa olla 3000–4500 €/m².

Yhden vastaajan mukaan perustuote on noin 3500–4000 €/m². Yksi vastaajista kertoo hinnan olevan keskimäärin 4000–4500 €/m², yksi 4300–4500 €/m², ja yhden vastaajan

mukaan 3000–4000 €/m², riippuen asunnon koosta, sillä mitä isompi talo, sen edullisempi neliöhinta on.

Uusien omakotitalojen kilpailukykyinen hintataso vastaajien edustaman yrityksen omalla toimialueella on vastausten mukaan 250 000–300 000 €, tai 3700 €/m². Uusien rivitalo-asuntojen kilpailukykyinen hinta on 200 000–250 000 € tai 3500 €/m². Kerrostaloasuntojen hinnat ovat 180 000–250 000 € tai 4500–7000 €/m², vapaa-ajan asuntojen hinnat 150 000–350 000 € tai 4000 €/m². Erillistalojen hinnat ovat 160 000–220 000 €.

Kyselyyn vastanneiden arvion mukaan eniten tarvetta on rivitaloasunnoille. Toiseksi eniten tarvetta on kerrostaloasunnoille, ja kolmanneksi omakotitaloille. Vapaa-ajan asunnoille ei ole tarvetta. Kyselyyn vastaajat arvioivat, että vuokra-asunnoille on tarvetta Sodankylässä, Muoniossa, Kittilässä, Enontekiöllä, Kolarissa ja Inarissa.

Suurin tarve on kyselyyn vastanneiden arvion mukaan kahden huoneen asunnoille. Toiseksi suurin tarve on kolmen huoneen asunnoille. Tarve on myös yhden huoneen asunnoille.

Vastaajilta kysyttiin tärkeimpiä asioita, joiden tulisi olla kunnossa, jotta heidän edustamansa yritykset rakentaisivat Muonion, Kolarin, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen kuntiin. Vastauksissa tärkeimmiksi asioiksi nousivat teknisiin palveluihin liittyen vetovoimaisella sijainnilla olevat tontit, edulliset kunnan omistamat tontit, kunnan vastuulla oleva kadunpito ja kadunrakennus, vesi ja viemärihuolto, asuinrakennus voidaan lämmittää maalämmöllä, sekä se, että asuinrakennukseen voidaan asentaa aurinkosähköjärjestelmä.

Kunnan muista palveluista tärkeimpiä ovat koulu ja päiväkotito, kaupallisista palveluista ruokakauppa ja hyvinvointialueen palveluista terveydenhuolto. Muista vetovoimatekijöistä tärkeimpiä ovat vetovoimaiset tontit ja laajakaistayhteys.

3. Suunnittelutarveratkaisut, poikkeamispäätökset, (rakennusluvat)

Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset kohdistuvat YKR- luokituksen mukaisille maaseutuasutuksen ja pienkylien alueille sekä kantateiden varsille ja vesistöjen rannoille.

6.1.2 Innovatiiviset asumisratkaisut

1. Työpajoissa esille tulleet näkökulmat:

Enemmistö (N= 34) työpajaan osallistuneista oli sitä mieltä, että uusia asumismuotoja tarvitaan. Vastauksissa eniten nousi esille sesonkityöntekijöille suunnatut uudet asumisratkaisut sekä moduulirakentaminen. Vastauksissa nousi esille vanhempaa väestöä ja yksin asuvia/uusia asukkaita palvelevat ratkaisut. Muita ehdotuksia, joita vastauksissa nousivat esille, olivat kerrostalot, isompia asuntoja lapsiperheille, kaksikerroksiset luhtitalot, pienkerrostalot, kohtuuhintaista ja ekologista asumista lähellä palveluita, pieniä erillisiä

osaomistusasuntoja, asuntoja, jotka voiva toimia sekä solu-, että perheasuntona ilman teknisiä muutoksia ja pieniä asuntoja, koska Lappiin moni tulee kokeilemaan asumista ennen kuin tekee lopullisen päätöksen jäämisestä.

Enemmistö (N= 22) oli sitä mieltä, että tarvitaan uusia asumistapoja. Vastauksissa nousi erityisesti esille yhteisöllinen asuminen ja soluasunnot. Asumisen hallintaa haluttiin myös kehittää: Yhteisomistus/-vuokraus nousi esille muutamassa vastauksessa. Yhteisölliset pienasunnot joko vuokra- tai omistusasuntoina koettiin mahdollisina, mikäli kaikki yhteinen toiminto jaettaisiin asukkaiden kanssa. Turhia kustannuksia tulisi välttää.

2. Rakentaja/Rakennuttajakysely/ vuokranantajat/ kiinteistövälittäjät

Asuntotuotantoa tulisi edistää hankkeen kunnissa rakentamalla lisää vuokra-asuntoja, myös asuntoja paikallisten perheiden asumiseen tulisi lisätä. Vastausten mukaan myös omistus-asuntojen määrää kunnissa tulisi lisätä, ja siten vapauttaa vuokra-asuntoja käyttöön. Kuntien toivotaan tulevan vastaan rakennushankkeissa, esimerkiksi kunnat voisivat toimia rakennushankkeissa tilaajina, varata 50 % asunnoista suoraan omaan vuokratyöhön, tai sitoutua ostamaan esimerkiksi puolet asunnoista, kun hanke valmistuu, jos asunnot eivät ole menneet kaupaksi.

Kunta toimisi tilaajana tai varaisi 50 % asunnoista suoraan tai ainakin siten että kunta sitoutuu ostamaan puolet hankkeen ollessa valmis, mikäli asunnot eivät ole menneet kaupaksi.

3. Esimerkkejä

Kokeellinen asuminen

- esim.STYGA
- moduli
- asumisyksikkö, minikoti, hotellihuone
- liikuteltava
- off-grid
- living as a service, avaimet käteen palvelu

Yhteisöasuminen

Asukkaille omat asunnot. Kaikille asukkaille käytössä olevat yhteistilat (saunaosasto, takkatupa, vierashuone ja kuntosali jne).

- asunto-osakeyhtiö: Osakkaiden jäsenilleen itse rakennuttama yhteisöllinen asuintalo.
- asunto-osuuskunta: Jäsenet voivat valita itselleen sopivan omarahoitusosuuden, esim. 5 %, 10 %, 15 %, 20 % tai 40 % hankinta-arvosta. Asunnon voi lunastaa omaksi 20 vuoden

vuokra-asumisen jälkeen, jolloin myös vuokra-aikana kertyneet huoneistokohtaiset lainanlyhennykset ja omarahoitusosuus lasketaan hyödyksi.

- asumisoikeustalo: Asumisoikeusasunnossa asukas maksaa vain 15 % asumisoikeusmaksun asunnon hankinta-arvosta sekä kuukausittain maksettavaa käyttövastiketta.

Yhteisasuminen

Nuori (opiskelija, työssäkäyvä nuori) voi asua palvelukodissa ja maksaa alhaisempaa vuokraa viettäessään esim. viisi tuntia viikossa ikäihmisten kanssa.

Huoneistohotellit, vuokrattavat kalustetut asunnot

Olemassa olevan rakennuskannan vuokraus

- kommuuniasuminen
- lyhytvuokraus
- vuokraaminen

6.1.3 Rahoitusmahdollisuudet ja markkinointi

ARA-rahoitus:

1. Lyhytaikainen korkotukilaina

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vuokratalon uudisrakentamista varten myönnetty rakentamislaina. Uudisrakentamiseksi katsotaan myös muun kuin asuinrakennuksen (esimerkiksi toimistorakennus) käyttötarkoituksen muuttaminen vuokra-asuinkäyttöön.

Lyhytaikaisella korkotuella toteutettava asuntotuotanto kohdistetaan suurimpiin, nopeimmin kasvaviin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Toteutettava tuotanto on elinkaaritaloudeltaan edullista ja energiaa säästävää.

2. Erityisryhmien investointiavustus

ARA myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asuinkustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa.

3. Korjausavustukset

Avustukset henkilöasiakkaille:

- Avustus iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaamiseen (korjausavustus)
- Avustus kuntotutkimukseen ja peruseräparannuksen suunnitteluun
- Energia-avustus

- Avustukset taloyhtiöille (asunto-osakeyhtiöt, vuokrataloyhteisöt jne.)
- Hissiavustus (eli avustus uuden hissien jälkiasentamiseen)
- Esteettömyysavustus (eli avustus liikkumisesteiden poistamiseen)
- Energia-avustus
- Avustus kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun
- Sähköautojen latausinfra-avustus (eli avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen)

4. Energia-avustukset

ARA myöntää energia-avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin vuosina 2020–2023. Avustusta voivat hakea asuinrakennuksen omistavat henkilöt, taloyhtiöt ja ARA-yhteisöt.

5. Avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen

6. Asumisneuvonta-avustus 2023–2027

Avustuksella halutaan kannustaa kuntia ulottamaan asumisneuvonnan kaikille kuntalaisille, siis myös yksityisissä vuokra-asunnoissa ja omistusasunnoissa asuville. Tavoitteena on vuokravielkojen, asumisen häiriöiden ja häättöjen vähentäminen sekä asumisen jatkumisen turvaaminen.

7. Perusparannuksen lainoitus

Vuokra- ja asumisoikeustalot: Lainaa voidaan myöntää yleishyödylliseksi nimetyille yhteisölle sen suorassa omistuksessa olevaa tai yhtiömuodossa toteutettavaa kohdetta varten.

Asunto-osakeyhtiötalot: ARA voi hyväksyä asunto-osakeyhtiöille perusparannukseen myönnettävän lainan takauslainaksi.

8. Uudistuotannon rahoitus

ARA myöntää korkotukilainoja vuokra- tai asumisoikeustalon uudisrakentamiseen ja takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen. Valtion tukemaa lainaa voi saada:

- kunta tai muu julkisyhteisö,
- ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö,
- edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiallisesti omistama osakeyhtiö.

9. Lyhytaikainen korkotukilaina

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä vuokratalon uudisrakentamista varten myönnetty rakentamislaina. Uudis-rakentamiseksi katsotaan myös muun kuin asuinrakennuksen (esimerkiksi toimistorakennus) käyttötarkoituksen muuttaminen vuokra-asuinkäyttöön.

10. Takauslainat vuokrataloyhtiöille

Takauslainoilla voidaan rakentaa tavallisia vuokrataloja, mutta ei erityisryhmille tarkoitettuja taloja. Valtio vastaa luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle selaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen.

Kelan asumistuki

1. Tällä hetkellä

Asumistuki voi olla korkeintaan 80 % asumismenoistasi. Asumistukea ei makseta kaikista asumismenoista, vaan eri asumismuodoille on määritelty hyväksyttävät asumismenot. Tukea voi saada esimerkiksi vuokraan tai vastikkeeseen. Asumistukea voi saada yksi henkilö tai useamman henkilön ruokakunta.

2. Hallituksen linjaamia muutoksia:

Hallitus esittää, että yleisen asumistuen perusomavastuuosuus kasvaisi 42 prosentista 50 prosenttiin. Hallitus esittää, että yleisen asumistuen korvausprosentti pienenesi nykyisestä 80 prosentista 70 prosenttiin hyväksytyjen enimmäisasumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta. Muutoksen jälkeen yleinen asumistuki korvaisi nykyistä pienemmän osan ruokakunnan asumismenoista ja aiempaa suurempi osuus asumismenoista jäisi ruokakunnan itse maksettavaksi.

Muutoksen seurauksena kaikkien asumistukea saavien ruokakuntien asumistuet pienenesivät.

Muutos tulisi voimaan 1.4.2024 alkaen. Ruokakunnan asumistukeen muutos vaikuttaisi, kun ruokakunnan tuki tarkistetaan seuraavan kerran tai kun tukea myönnetään ruokakunnalle, joka ei vielä saa asumistukea.

Hallituksen esitys poistaisi yleisestä asumistuesta 300 euron ansiotulovähennyksen. Hallituksen esitys lakkauttaisi yleisen asumistuen omistusasuntoihin.

Pankkien tarjoamat rahoituspalvelut

Ensiasunnon ostajalla on oltava vähintään 5 % kauppahinnasta omia säästöjä. Muilla kuin ensiasunnon ostajilla omia säästöjä on oltava 15 % kauppahinnasta. Myönnettävän asuntolainan määrää säätelee viranomaisten määrittämä lainakatto, joka voi olla ensiasunnon

ostajalle enintään 95 % ja muilla enintään 85 % lainalle annettavien vakuuksien määrästä. Asunnon arvosta yleensä 75 % huomioidaan lainalle vakuusarvona. Lainamäärän ollessa suurempi kuin 75 % asunnon arvosta, niin silloin tarvitaan lisävakuuksia tai omia säästöjä. Jos säästöt tai muut lisävakuudet eivät riitä, voi esimerkiksi ostaa lisätakauksen.

6.2 Kuntakohtaiset tietokortit

Kuntakohtaisissa tietokorteissa on koottu hankekunnista tunnistettavat tiedot työpajojen, asukaskyselyn sekä kyselyn rakennusliikkeille, rakennuttajille, vuokranantajille ja kiinteistövälittäjille pohjalta. Lisäksi tietokorteissa on hyödynnetty raportissa koottua selvitysaineistoa sekä kuntien aineistoja.

Kustakin kunnasta on koottu oma tietokortti, johon on sisällytetty hankkeen kannalta keskeiset tiedot:

Perustiedot

- Lapin kartta, jossa kunta on esitetty
- Kunnan kuntakeskus ja matkailukeskukset sekä päätiet ja vesistöt kartalla.
- Maa pinta-ala, makean veden pinta-ala sekä väestötiheys
- Väkiluku ja ikärakenne 2022: alle 15-vuotiaiden osuus, 15–64-vuotiaiden osuus, 65 vuotta täyttäneiden osuus
- Väestöennuste 2022–2040: Perusuran muutos.
- Taajama-aste väestö taajamassa väestö haja-asutusalueella väestö muilla alueilla
- Kiinteistöverot: vakituinen asunto, muu asuinrakennus, rakentamaton tontti.
- Kunnan tulovero-%
- Matkailukeskukset
- Eniten henkilöstöä työllistävät toimialat kunnassa

Asukaspotentialiaali

- asutokunnan koko (v. 2022)
- sisäinen muutto (v. 2022)
- ulkoinen muutto (v.2022): tulomuutto, lähtömuutto, nettomuutto
- asukkaiden profiilit: asukaskyselyyn vastausten perusteella

Vetovoimatekijät

- laajakaistan kattavuus (%) (31.12.2022): 2 Mbit/s, 10 Mbit/s, 30 Mbit/s, 100 Mbit/s, 300 Mbit/s, 1000 Mbit/s
- 4 ja 5 g:n kattavuus
- vetovoimaset alueet
- välttämättömät palvelut kyselyjen mukaan
- asukaskyselyssä esille nostetut ympäristön vetovoimatekijät

Asuntotarjonta

- asuntojen määrä (talotyypeittäin)
- asuntojen kokojakauma
- asunnon rakennusvuosi
- kunnan vuokra-asuntojen käyttöaste

Asuntotuotanto

- uudet asuinrakennukset talotyypeittäin
- uudet vapaa-ajan asunnot (2020-luvulla)
- asuntojen hinnat (vuokra).

Maankäyttö ja kaavoitus, maapolitiikka, investoinnit

- yleiskaavat
- asemakaavat
- rakennuslupatiedot
- maapoliittinen ohjelma (k/e)
- investointimäärärahat vuodelle 2023
- aluekehityksen kokonaispistemäärä

7 Työkalupakit

7.1 Sisäisen kehittämistyön työkalupakki

7.1.1 Kaavoitus

Kunnalla on kaavoitusmonopoli, jonka mukaisesti kunta ohjaa maankäytön suunnittelua kunnan tavoitteiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1. ja 2. momentissa kuvataan kunnan tehtävät seuraavasti:

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (6.3.2015/204)

Kunnassa, jonka asukasluku on yli 6 000, tulee olla kaavoittaja, jolla on kunnan kaavoitustehtävien hoidon edellyttämä pätevyys. Kaavoittaja voi myös olla kuntien yhteinen tai kunta voi antaa tehtävän sopimuksen nojalla toisen kunnan tai kuntayhtymän palveluksessa olevan kaavoittajan hoidettavaksi.

Kunnan tulee laatia kaavat kaavahierakina mukaisesti. Suomalaisessa kaavahierarkiassa yleispiirteisempi kaavataso ohjaa tarkemman kaavan laatimista ja muutosta. Tarkin voimassa oleva kaava ohjaa suunnittelua ja hierarkian yleispiirteisemmät kaavat aktivoituvat alemman tason kaavaa laadittaessa ja muutettaessa (MRL 32 §, MRL 42 § ja MRL 58 §). Kaavahierarkian yläpuolelle sijoittuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (MRL 22 §). Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet esitetään tekstimuotoisina ja ne tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja muussa maankäytössä MRL 24 §:n mukaisesti. MRL 9.1 §:n mukaisesti kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

MRL 7 §:

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkityksellään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävyydestä. (29.12.2006/1441)

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kaavahirerakian ohella Suomessa sovelletaan ns. tarkentuvan suunnittelun periaatetta. Tarkentuvassa suunnittelussa yleispiirteisemmän kaavan tavoitteet tarkentuvat yksityiskohtaisemmassa kaavassa. Yksityiskohtaisemmassa kaavassa laaditaan tarkempia selvityksiä ja suunnitellaan aluevarauksiltaan myös yksityiskohtaisemmin.

Kaavahierarkia yleispiirteisemmästä tarkempaan:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Maakuntakaava
- Yleiskaava
- Asemakaava (ja ranta-asemakaava)

Kunta laatii kaavoja MRL:n säädösten mukaisesti kaavahierakian ohjausvaikutuksen huomioiden. Kunta voi käyttää kaavoituksessa tarkoituksellisuusharkintaa. Tarkoituksellisuusharkinnalla tarkoitetaan kunnan omien tavoitteiden esiin tuomista kaavassa, sikäli kuin tavoitteet voidaan sovittaa yhteen kaavahierarkiassa ylemmällä tasolla olevan lainvoimaisen kaavan ja MRL:n säädösten kanssa.

Hankkeessa on noussut esille seuraavat kaavoitukseen kohdistuneet odotukset:

1. Suoraan rakentamiseen mahdollistavia kaavoja tulisi laatia vetovoimaisille alueille.
2. Kuntien tulisi varmistaa, että kaavoitettavat tontit (asemakaava) ja rakennuspaikat (yleiskaava) ovat vetovoimaisia.
3. Kuntien tulisi kaavoittaa aktiivisesti omille mailleen.
4. Kuntien tulisi huolehtia, että kaavoituksella mahdollistetaan palvelujen sijoittaminen alueelle.
5. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi tulisi olla mahdollinen. Kaavoitus koetaan esteeksi tai se voidaan nähdä mahdollisuutena.

Toimintasuositukset:

- kunta laatii vuosittain kaavoituskatsauksen
- kunta laatii kaavoitusohjelman, jossa huomioidaan asunto- ja maapoliittiset tavoitteet
- kuntastrategiaan kirjataan tavoite seurata aktiivisesti asumiseen ja asuinalueisiinliittyviä vetovoimatekijöitä esim. asukaskyselyillä

- ennen kaavoitukseen ryhtymistä selvitetään vetovoimaisten alueiden 1) maanomistus, 2) maaperä, 3) sijainti suhteessa olemassa oleviin palveluihin, 4) mahdolliset etäpalvelut, 5) laajakaistan ja verkkoyhteyksien saatavuus, 6) sijainti suhteessa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, 7) tiet (omistus, kunto ja ylläpito)
- kunta perustaa ns. sparrausryhmän, joka arvioi kaavoitettavien alueiden vetovoimaisuutta ja esittää ideoita kaavoitettavan alueen sisällöstä (tavoitteet)
- sparrausryhmään kutsutaan viranhaltijoita, toimielinten jäseniä, rakentajien/ rakennusliikkeiden sekä kiinteistövälittäjien edustajia ja mahdollisesti pankin tai muun rahoittajan edustajia
- kunta kaavoittaa aktiivisesti omia maitaan vetovoimaisilla alueilla
- kunta määrittää alueet, jonne ensisijaisesti tulee laatia asemakaavoja (taajamat) ja joilla suoraan rakennuslupaan oikeuttava osayleiskaava (MRL 44 §, MRL 72 §) olisi riittävä ohjaamaan rakentamista
- suoraan rakennuslupaan oikeuttavaa osayleiskaavaa hyödynnetään, kun tavoitellaan isoja rakennuspaikkoja (rakennuspaikan tulee asemakaavan ulkopuolella MRL 116 §:n mukaisesti rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä)
- kunta seuraa aktiivisesti kaavojen toteutumista ja pitäisi kaavat ajan tasalla ja tarvittaessa kumoaa toteutumattomat kaavat
- kaavoitettaessa tulevan alueen laatuun ja mitoituseseen tulisi kiinnittää erityistä huomiota, jotta alueen vetovoimatekijät voidaan turvata tulevaisuuden tarpeita varten

7.1.2 Tonttitarjonta

Asemakaava-alueilla muodostuu tontteja MRL 78 §:n tonttijaon mukaisesti. Osayleiskaava-alueilla muodostuu rakennuspaikkoja.

Tonttivaranto tarkoittaa eri maankäytön tarpeisiin tarvittavien valmiiden, rakentamisen mahdollistavien tonttien määrää. Tonttivaranto voi olla esimerkiksi kaksi kertaa vuosittaisen kysynnän mukainen määrä.

Kaavavaranto tarkoittaa lainvoimaisissa kaavoissa olevien tonttien lukumäärää. Kaavavarannossa olevat tontit muuttuvat tonttivarannoksi, kun kunta on rakentanut tonttiin liittyvän kadun ja kunnallistekniikan.

Kuntien tulee pitää yllä riittävää tontti- ja kaavavarantoa. Tontin rakentaminen edellyttää tonttijakoa (erillinen tai asemakaavan yhteydessä tehtävä) ja tontin saattamista rakentamiskelpoiseksi. Asemakaava-alueella MRL 84 §:n mukaisesti kadunpito kuuluu kunnan vastuulle. Asemakaava-alueella tontit tulee liittää myös vesi- ja viemärihuollon verkostoon (Vesihuoltolaki 9.2.2001/119). Kunnan tulee varata riittävästi investointirahoitusta voidakseen siirtää kaavavarannossa olevia tontteja tonttivarannoksi eli myytäväksi/ vuokrattaviksi tonteiksi.

Hankekunnissa tulee selvittää asumisen kannalta riittävä kaavavaranto, tonttivaranto sekä tonttivarannon mahdollistava investointirahoitus. Kaavavarannon tulisi olla kunnan veto-voimaisimmilla alueilla. Kunnan omilla mailla tulee olla riittävä kaava- ja tonttivaranto, jotta asumishankkeet voivat käynnistyä kunnan omilla päätöksillä.

7.1.3 Maapolitiikka

MRL 5 a §:n mukaisesti kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle MRL 20 §: Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnalla on oltava käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus. (21.4.2023/752).

Maapoliittisessa ohjelmassa voidaan esittää:

- a. maanhankinnan (raakamaa, muut alueet) periaatteet
- b. lunastusperiaatteet
- c. etuosto-oikeutta koskevat periaatteet
- d. kunnan omistaminen asuin-, liike-, teollisuus- ja mahdollisten yleisten alueiden vuokraus-, myynti- ja lunastusperiaatteet
- e. maankäyttösopimuksiin liittyvät korvausperiaatteet.

Rakentamiskehotusten periaatteista voidaan tehdä kirjaus maapoliittisessa ohjelmassa. Maapoliittisessa ohjelmassa annetaan tarvittaessa myös neuvoja ja ohjeita

Kuntien tulee laatia maapoliittinen ohjelma ja huolehtia sen päivittämisestä vähintään valtuustokausittain. Maapolitiikan tulee olla ennakoitavaa.

7.1.4 Asuntopolitiikka

Kuntien tulee laatia asunto-ohjelma, jossa tunnistetaan väestönkehitys ja muuttoliike (sisäinen ja ulkoinen), määritellään asuntokanta, asuntokannan poistuma, tyhjillään olevat asunnot, vuokra- ja omistusasunnot, kunnan omistamat asunnot ja kunnan asuntotuotanto, yleishyödyllisten rahoittajien tuottama asuntokanta.

Asuntopolitiikkaan sisältyy kunnan strateginen tavoite kehittää asuntokantaa tavoiteltuun suuntaan. Asuntopoliittiset tavoitteet ohjaavat kaavoitusta. Asunto-ohjelma laaditaan maapoliittisen ohjelman kanssa yhtä aikaa.

7.1.5 Investoinnit

Kunnan tulee vuosittaisessa talousarviossaan osoittaa riittävä rahoitus asemakaavan kaavarannon muuttamiseksi tonttivarannoksi. Investointirahoitusta tarvitaan myös raakamaan hankintaan, jotta aktiivinen ja ennakoiva maapolitiikka olisi mahdollista. Toiminnan tulee olla ennakoivaa ja pitkäjänteistä. Raakamaan hankinnasta tontin rakentamiseen voi mennä jopa 8–10 vuotta.

Yksityismaille sijoittuvien rakennuspaikkojen tiet rakennetaan yksityistienä tai rasiiteina. Haja-asutusalueilla noudatetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (16.3.2017/157).

7.1.6 Päätöksenteko

Kunnan tulee omilla päätöksillään osoittaa ennakoitavuutta ja luotettavuutta, jotta investointeja vaativat hankkeet toteutuisivat. Päätösten ennakoitavuutta voidaan parantaa kaavoituskatsauksen, kaavoitusohjelman, asuntopoliittisen ohjelman sekä maapoliittisen ohjelman avulla.

7.2 Vaikuttamistyön työkalupakki

7.2.1 Purettavat esteet, säädökset, muutostarve

Hankkeessa on nostettu esille mahdollisuus muuttaa vapaa-ajan asunto pysyväksi asunnoksi.

Vapaa-ajanrakennuksen käyttäminen asuntona vaatii erillisen tarkastelun. MRL 125 §:n mukaisesti rakennuksella pitää olla lupa. Lisäksi lupa tarvitaan mm. rakennuksen korjaamisen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttävät rakennuslupaa. Kaavassa määritetään

alueen pääkäyttö. Rakennuslupan tulee olla asemakaavan mukainen (MRL 135 §) ja asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tulee täyttää laissa sille asetetut määräykset ja rakennuspaikan tulee olla MRL 116 §:n mukainen. Asemakaava-alueen ulkopuolella (MRL 136 .1 §) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia, ja maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon.

Rakentamislain (753/2023, voimaan 1.1.2025) ei ole tulossa muutoksia rakentamisen käyttötarkoituksen muutosta koskevaan säätelyyn.

Rakentamislaki 42 § 3. momentti:

Rakentamislupa tarvitaan myös sellaiseen korjaus- ja muutostyöhön, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, sekä rakennuksen laajentamiseen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen. Rakennuskohdetta korjattaessa rakentamislupa tarvitaan, jos korjaus kohdistuu vähäistä merkittävämmässä määrin toimenpidealueessa todetun terveyshaitan poistamiseen, toimenpidealueen kantava rakenne on vaurioitunut tai korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisyyden tai turvallisuuden taikka korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön. Rakentamislupa tarvitaan myös korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin. Korjaamiseen tarvitaan aina rakentamislupa, jos:

- 1) korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle;*
- 2) rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana;*
- 3) muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti.*

Lainsäädäntöön kohdistuva vaikuttaminen on tässä tilanteessa vaikeaa, sillä uusi lainsäädäntö on vastikään hyväksytty eduskunnassa.

Kunta voi sen sijaan kehittää kaavoitusta niin, että se päivittää vanhoja rakennuskaavoja ja rantakaavoja (Rakennuslaki) ja ranta-asemakaavoja (MRL) asemakaavoiksi mahdollistaakseen vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaisesti. Kunnan tulee myös huolehtia asemakaavan mukaisista velvoitteista kaavamuutosten yhteydessä. Lapissa toimitaan aktiivisesti tähän suuntaan; esimerkiksi Posion kunta on muuttamassa Kirintövaaran asemakaavoja niin, että ne myös osittain mahdollistavat vapaa-ajan rakennusten käyttötarkoituksen muutokset asuinrakennuksiksi. ’

Nykyisin kaavoituksessa noudatetaan pitkälti funktionaalista ajattelua: yksi alue- yksi pääkäyttö. Kaavoituksessa voitaisiin kehittää joustavia kaavamääräyksiä siten, että pääkäyttö voisi olla monimuotoisempi. Kaavoitukselta edellytetään moninaisia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja, joiden merkitys korostuu. Erityisesti vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja palveluihin tulisi selvittää huolellisesti.

KHO: 2004: 66 24.6.2004/1554

Ranta-asemakaava-alueen muunnetun rantaviivan pituus oli noin 10 800 metriä, ja sille oli osoitettu 71 rakennuspaikkaa. Kaavaselostuksen mukaan todellisesta rantaviivasta noin puolet oli varattu maa- ja metsätalouskäyttöön ja noin viisi prosenttia yleiseen virkistyskäyttöön. Rakentamiseen oli osoitettu noin 43 prosenttia rantaviivasta.

Rakennuspaikoista 60 oli lomarakennuspaikkoja ja 11 erillispientalon rakennuspaikkoja. Kaavassa olevat 10 erillispientalokorttelia (AO) sijaitsivat hajallaan, osin loma-asuntokortteleiden välissä. AO-rakennuspaikoista seitsemän oli rantaa varaavia. AO-rakennuspaikoista kahdella oli jo asuinrakennus. Neljää AO-rakennuspaikkaa käytettiin loma-asuntona.

Kaavaselostukseen ei sisältynyt selvitystä AO-kortteleiden vaikutuksista. Kaava-alue oli laajahko ja se koostui useista eri alueista, joiden väliin jäi kyseessä olevaan kaavaan kuulumattomia ranta-alueita. Alueella ei ollut voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, erityisesti ottaen huomioon, että rakennuspaikkoja oli osoitettu pysyvään asumiseen, että ranta-asemakaavaa laadittaessa ei ollut riittävästi selvitetty kaavan vaikutuksia kaava-alueen yhdyskuntarakenteeseen ja vesi- ja viemärihuollon järjestämiseen eikä kaavan vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle jäävien alueiden tulevaan maankäyttöön.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 39 § 2 ja 3 mom., 54 § 2, 3 ja 4 mom., 73 §

KHO: 2004:66 24.6.2004/1554

Ranta-asemakaava-alueen muunnetun rantaviivan pituus oli noin 10 800 metriä, ja sille oli osoitettu 71 rakennuspaikkaa. Kaavaselostuksen mukaan todellisesta rantaviivasta noin puolet oli varattu maa- ja metsätalouskäyttöön ja noin viisi prosenttia yleiseen virkistyskäyttöön. Rakentamiseen oli osoitettu noin 43 prosenttia rantaviivasta.

Rakennuspaikoista 60 oli lomarakennuspaikkoja ja 11 erillispientalon rakennuspaikkoja. Kaavassa olevat 10 erillispientalokorttelia (AO) sijaitsivat hajallaan, osin loma-asuntokortteleiden välissä. AO-rakennuspaikoista seitsemän oli rantaa varaavia. AO-rakennuspaikoista kahdella oli jo asuinrakennus. Neljää AO-rakennuspaikkaa käytettiin loma-asuntona.

Kaavaselostukseen ei sisältynyt selvitystä AO-kortteleiden vaikutuksista. Kaava-alue oli laajahko ja se koostui useista eri alueista, joiden väliin jäi kyseessä olevaan kaavaan kuulumattomia ranta-alueita. Alueella ei ollut voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Korkein hallinto-oikeus katsoi, erityisesti ottaen huomioon, että rakennuspaikkoja oli osoitettu pysyvään asumiseen, että ranta-asemakaavaa laadittaessa ei ollut riittävästi selvitetty kaavan vaikutuksia kaava-alueen yhdyskuntarakenteeseen ja vesi- ja viemärihuollon järjestämiseen eikä kaavan vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle jäävien alueiden tulevaan maankäyttöön.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 39 § 2 ja 3 mom., 54 § 2, 3 ja 4 mom., 73 §

Käyttötarkoituksen muutos tulisi ratkaista kaavoituksella, eikä poikkeamispäätöksellä.

KHO 09.09.2003/2084

Poikkeamishakemuksen tarkoituksena oli muuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettulla rantavyöhykkeellä sijaitseva «loma-asunto» pysyvään asumiseen. Loma-asunnon muuttaminen pysyvään asumiseen edellytti lain 125 §:n 4 momentin mukaan rakennuslupaa. Tämä huomioon ottaen lain 72 §:n 1 momentin säännös rakentamista koskevasta suunnittelutarpeesta rantavyöhykkeellä koski myös rakennuslupaa vaativaa käyttötarkoituksen muutosta. Käyttötarkoituksen muutos, joka ei perustunut asemakaavaan tai maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettuun yleiskaavaan, edellytti siten lain 23 luvussa tarkoitettua poikkeamispäätöstä. Toimivalta poikkeamisasiassa kuului maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n säännökset huomioon ottaen kunnalle.

Ks. KHO 2.2.1994 T 333 Ks. myös KHO 12.6.2003 T 1431 (KHO:2003:31), KHO 23.7.2003 T 1679 (KHO:2003:42) ja KHO 19.6.2003 T 1520

7.2.2 Vaikuttamisen keinot ja tulokulmat

Lapin asuntopulan keskeiset vaikuttamisen keinot ovat:

- kunta huolehtii toimivaltaansa kuuluvien prosessien, investointien ja päätösten valmistelun ajantasaisuudesta, ennakoitavuudesta ja johdonmukaisuudesta
- kunta on aktiivinen toimija maankäytön kysymyksissä
- kunta toimii yhteistyössä nykyisten ja kuntaan mahdollisesti muuttavien asukkaiden kanssa, jotta asumisen vetovoimatekijät tiedostetaan
- kunta edistää kokeiluhankkeita kumppanuuskaavoituksella ja asemakaava-alueilla tontinluovutuskilpailuilla
- kunta rakentaa ja kehittää omistamistaan kiinteistöistä kokeiluhankkeita esim. yhteis- ja yhteisöllisen asumisen tarpeisiin
- innovatiivisille asumisratkaisuille muodostetaan selkeät toimintaperiaatteet; moduuliratkaisut ja määräajan paikallaan pidettäville rakennuksille laaditaan omat tontinluovutusehdot ja kaavoituskäytännöt

8 Kehittämissuunnitelma – Lapin kuntien yhteinen tiekartta

8.1 Keskeiset toimenpide-ehdotukset

1. Kehitetään aktiivista vuoropuhelua kuntien ja asuntomarkkinoiden toimijoiden välillä. Tämä voi sisältää säännöllisiä neuvotteluja, työpajoja ja muita foorumeita. Kannustetaan kuntia osallistumaan aktiivisesti asuntomarkkinoiden kehitykseen ja tekemään tiivistä yhteistyötä sekä julkisen että yksityisen sektorin kanssa.
2. Rohkaistaan kuntia harjoittamaan aktiivista kaavoitusta ja varmistamaan monipuolinen tonttitarjonta houkuttelevilla paikoilla. Kunnat voivat harkita kaavoitus- ja tonttikustannusten tarkastelua sekä panostusta markkinointiin houkutellakseen asuntorakentajia.
3. Kunnat voivat vaikuttaa rahoituksen mahdollisuuksiin, erityisesti ARAan liittyen, ja tukea yksityisen rahoituksen hankkimista asuntorakentamiseen. ARA-rahoituksen lisääminen voisi mahdollistaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen ja ylläpidon. ARA-rahoitusta voitaisiin laajentaa koskemaan erilaisia asuntotyypppejä, kuten rivitaloasuntoja, erityisryhmien asuntoja ja osittain ARA-rahoitettuja kohteita. Tehostettu yhteistyö ARA:n kanssa ja pyrkimys parantaa ARA:n paikallistuntemusta voivat helpottaa rahoitusprosesseja Lapissa. Tarjoamalla osaomistusasuntoja voitaisiin houkutella uusia asukkaita ja tarjota vaihtoehto omistusasumiseen. Kunnilla voisi olla aktiivinen rooli oman vuokra-asuntotuoannon rakentamisessa ja ylläpidossa. Kuntien panostaessa asuinrakentamiseen, yrityksiä voitaisiin kannustaa sitoutumaan asuntojen vuokraamiseen. Selvitettävä mahdollisuuksia tarjota tukea yrityksille, jotka sitoutuvat asuntorakentamiseen Lapissa. Prototyypirahoituksen avulla voitaisiin tukea innovatiivisia rakennusmalleja ja antaa etua yksittäisille yrityksille. Vakauden lisääminen rahoituksessa voi tehdä alueen houkuttelevammaksi sijoittajille ja rakentajille. Alle 40-vuotiaille ensiasunnon hankkijoille voitaisiin tarjota lisää valtion takuusuutta omarahoitusosuuteen. Kunnille annettaisiin vastuu peruspalveluiden, kuten vuokra-asuntojen, tuottamisesta ja kehittämisestä, jolloin yritykset voisivat keskittyä omaan ydinliiketoimintaansa. Lisäksi pyritään luomaan houkuttelevampi ympäristö rakentajille ja sijoittajille. On tärkeää huomata, että nämä ehdotukset edellyttävät yhteistyötä erisidosryhmien välillä ja mahdollisesti myös lainsäädännöllisiä muutoksia.
4. Erilaiset innovatiiviset ratkaisut:
 - a. Moduulirakentaminen: laadukasta moduulirakentamista voisi olla tarpeen kehittää, joka mahdollistaisi nopeat ja siirrettävät asuntoratkaisut.
 - b. Parakki- ja konttiratkaisut: sesongin mukaan muunneltavat parakkiratkaisut voivat tarjota joustavan asumisvaihtoehdon, ja niihin voi liittää varastokontteja tarpeen mukaan.
 - c. Uudet asuntotyyppit:

- i. Pienet erilliset osaomistusasunnot: tarve pienille omistusasunnoille, joissa on osaomistumahdollisuus.
- ii. Solumaiset asunnot, jotka voivat toimia sekä solu- että perheasuntoina ilman teknisiä muutoksia.
- iii. Yhteisöllinen asuminen: monisukupolvinen yhteisöllinen asuminen, joka hyödyttää eri ikäryhmiä.
- iv. Yhteisölliset pienkerrostalot/luhtitalot/rivitalot: yhteisölliset konseptit, joissa on jaettuja tiloja ja resursseja.
- d. Erilaiset hallinnan muodot:
 - i. Yhteisölliset pienasunnot: vuokra- tai omistusasuntoja, joissa on jaettuja toimintoja asukkaiden kesken.
 - ii. Yhteisomistus/-vuokraus: asuntojen yhteisomistus tai vuokraus voisi tarjota kustannustehokkaita ratkaisuja.
 - iii. Osuuskuntamalli: osuuskuntien kehittäminen asuntoratkaisujen hallintaan.
 - iv. Pakkolunastus: Kunnan rooli voisi laajentua pakkolunastuksen mahdollistamiseen tyhjillään oleville taloille asuntotarpeen täyttämiseksi.
- e. Asumisen hallinta
 - i. Käyttötarkoituksen muutokset: hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa muuttamalla niiden käyttötarkoitusta.
 - ii. Loma-asuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi: käyttää vapaa-ajan asunnot vakituiseen asumiseen.
 - iii. Peruskorjausavustukset: tarjota avustuksia vanhojen rakennusten peruskorjauksiin.
- f. Innovatiiviset asuntokokeilut:
 - i. Älytalot: älyteknologiaa hyödyntävät kokeilut asumisen parantamiseksi.
 - ii. Ekokorttelit: ekologiaa asuntokokonaisuuksia, jotka painottavat kestävä kehitystä.
 - iii. Sesonkityöntekijöille soveltuvat ratkaisut: kehitetään ratkaisuja, jotka sopivat sesonkityöntekijöiden tarpeisiin.

Innovatiivisten asumisratkaisujen kehittämisessä kunnilla voi olla keskeinen rooli. ARA voi tukea ja rahoittaa innovatiivisia asuntokokeiluja. Rakennusliikkeet ja yritykset voivat osallistua aktiivisesti uusien asuntomallien kehittämiseen. Yhteistyö eri osapuolien välillä on keskiössä. Tehostetaan vuorovaikutusta eri sidosryhmien, kuten rahoittajien ja rakennusyrittäjien, kanssa tarjoamalla oikeaa tietoa ja tilannekuvaa. Järjestetään tiedotustilaisuuksia ja markkinoidaan hyvissä ajoin tulevia hankkeita.

- 5. Jatketaan laajakaistainfrastruktuurin parantamista eri alueilla. Kannustetaan yhteistyöhön valokuituorganisaatioiden kanssa ja varmistetaan, että myös sivukylille on saatavilla laadukasta laajakaistaa.
- 6. Kunnat voivat selvittää juridisia mahdollisuuksiaan osallistua rakennushankkeisiin ja tarjota asiantuntijapuheenvuoroja aiheesta. Selvitettävä mahdollisuuksia ratkaista kaavoitukseen

liittyviä kysymyksiä, kuten pakkolunastusta, ja harkittava keinoja kannustaa yksityismaiden kaavoittamiseen.

7. Kehitetään kannustimia vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi. Kunnat voivat harkita vuokra-asuntojen tarjoamista osana omaa kiinteistökantaa ja tarjota tukea rakentajille. Näiden suositusten avulla Lapin asuntomarkkinoille voidaan luoda kestävämpi ja monipuolisempi asumisympäristö, ottaen huomioon alueen erityispiirteet ja tarpeet.

8.2 Toimenpiteiden vaikutukset

Toimenpiteillä voi olla ainakin seuraavia positiivisia vaikutuksia Lapin kuntien asuntomarkkinoihin

1. Asuntotarjonnan kasvu: kaavoituksen ja tonttitarjonnan parantaminen voi johtaa uusien asuinalueiden ja tonttien saatavuuden kasvuun, mikä vastaa paremmin kasvavaan kysyntään.
2. Monipuolisempi asuntotarjonta: aktiivinen kaavoitus ja tonttitarjonta mahdollistavat monipuolisempien asumismuotojen, kuten eri kokoisten asuntojen ja yhteisöasumisen, kehittämisen.
3. Rakentamisen taloudellinen tuki: rahoituksen vaikuttaminen ja tukien tarjoaminen voivat houkutella rakentajia ja investointeja, mikä edistää rakennushankkeiden toteutumista.
4. Alueellinen kehitys: laajakaistainfrastruktuurin parantaminen voi tukea alueellista kehitystä ja houkutella uusia yrityksiä sekä asukkaita.
5. Innovatiiviset ratkaisut ja kestävä kehitys: kannustaminen innovatiivisiin rakennusratkaisuihin ja kestävään kehitykseen voi tehdä Lapin asuntomarkkinoista edelläkävijän ja houkuttelevan alueen.
6. Tiedonkulun parantuminen: parempi tiedonkulku ja avoin viestintä voivat lisätä sidosryhmien, kuten rakennusyrittäjien ja rahoittajien, luottamusta ja osallistumista.
7. Yhteistyön vahvistaminen: yhteistyön lisääminen kuntien ja muiden sidosryhmien välillä voi synnyttää synergioita, mikä voi johtaa tehokkaampaan resurssien käyttöön ja parempiin tuloksiin.
8. Vuokra-asumisen edistäminen: vuokra-asumisen edistäminen voi vastata paremmin joustavaan asumistarpeeseen ja tarjota vaihtoehtoja eri elämäntilanteissa oleville asukkaille.
9. Alueen houkuttelevuuden kasvu: kokonaisuutena nämä toimenpiteet voivat parantaa Lapin alueen houkuttelevuutta, mikä voi houkutella uusia asukkaita ja yrityksiä alueelle.

On kuitenkin tärkeää huomata, että vaikutukset voivat vaihdella alueittain ja ovat riippuvaisia monista tekijöistä, kuten paikallisista olosuhteista, taloustilanteesta ja asuntomarkkinoiden dynamiikasta. Jatkuvaa seuranta ja joustavuutta tarvitaan varmistamaan, että toimenpiteet vastaavat muuttuvia tarpeita ja tavoitteita.

Tiivistelmä

[Kirjoita asiakirjan teksti]

Liitteet

Liite 1: [Kirjoita liitteen nimi]	237
Liite 2: [Kirjoita liitteen nimi]	238
Liite 3: [Kirjoita liitteen nimi]	239
Liite 4: [Kirjoita liitteen nimi]	240
Liite 5: [Kirjoita liitteen nimi]	241

Liite 1: [Kirjoita liitteen nimi]

[Kirjoita asiakirjan teksti]

Liite 2: [Kirjoita liitteen nimi]

[Kirjoita asiakirjan teksti]

Liite 3: [Kirjoita liitteen nimi]

[Kirjoita asiakirjan teksti]

Liite 4: [Kirjoita liitteen nimi]

[Kirjoita asiakirjan teksti]

Liite 5: [Kirjoita liitteen nimi]

[Kirjoita asiakirjan teksti]