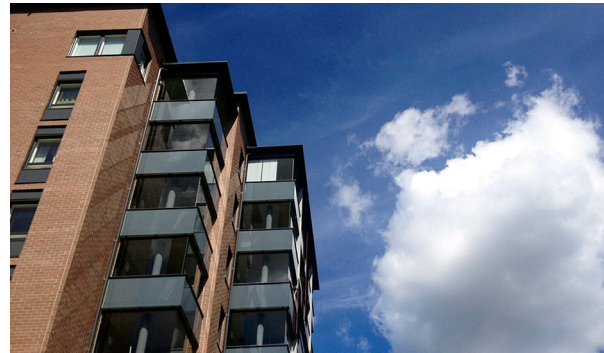




# SEINÄJOEN KAUPUNKI

## ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA 2025



Seinäjoen kaupunginvaltuusto 15.12.2014

# Seinäjoen kaupunki

## Asuntopoliittinen ohjelma 2025

1. Johdanto .....	5
2. Kaupunkistrategia ja asuntopoliittikka .....	7
3. Asuntopoliittikan visio ja arvopohja .....	10
4. Asuntopoliittikan tavoitteet .....	11
4.1. Kaupungin kasvun turvaava asuntotuotanto .....	12
4.2. Asuinalueiden elinvoiman tukeminen .....	15
4.3. Laadukas ja monipuolinen asuminen .....	16
4.4. Hyvää asumista erityisryhmille.....	18
5. Asuntopoliittikan toteuttaminen.....	21



Asuntopoliittinen toimikunta:

Markku Haapasalmi, pj.

Aarne Heikkilä

Paula Sihto

Harri Jokiranta, apulaiskaupunginjohtaja

Erkki Välimäki, kehittämisjohtaja

Markku Kujanpää, toimialajohtaja

Hilkka Jaakola, kaavoitusjohtaja

Jukka Penttilä, toimitusjohtaja Sevas Oy

Juha Ahonen, sihteeri

Asiantuntijajäsenet:

Mirja Jatkola, kiinteistöinsinööri

Martti Norja, asemakaava-arkkitehti



# 1. JOHDANTO

Asuntopoliittisen toimikunnan tehtävänä oli laatia ja päivittää asuntopoliittinen ohjelma vuosille 2014–2025. Ohjelma luo ja turvaa kaupungin kasvun edellytykset.

Ohjelmalla varmistetaan määrällisesti riittävä ja laadullisesti korkeatasoinen, monipuolinen ja hinnaltaan kohtuullinen asuntotuotanto. Asuntotuotannossa huomioidaan kaupungistumisesta, ikärakenteen muutoksesta ja kehityksestä aiheutuvat asuntojen kokoa koskevat muutostarpeet sekä kunnan omistuksen ja ohjauksen piiriin kuuluvan asuntorakentamisen, palveluasumisen ja erityisryhmien tarpeet.

Seinäjoen kaupunkikonsernin asuntopoliitiikan koordinaatiota ja toteutusta esitetään tehostettavaksi. Ohjelmassa kuvataan asuntopoliitiikan prosessi, jolla varmistetaan ohjelman toteutus ja arviointi.



ONNISTUNUT ASUNTOPOLITIikka EDISTÄÄ  
KAUPUNGIN KASVUA JA VETOVOIMAISSUUTTA.





## 2. KAUPUNKISTRATEGIA JA ASUNTOPOLITIIKKA

### KASVAVA KAUPUNKI

Muuttoliike ja syntyvyys kasvattavat Seinäjoen asukaslukua 1,5 % vuodessa. Kaupungin väkiluku vuonna 2025 on 70 000 asukasta.

Uusien asuntojen tarve mitoitetaan 10 000 uudelle asukkaalle sekä asumisen väljyydestä ja poistumasta aiheutuvalla asuntotarpeella. Seinäjoelle tarvitaan vuoteen 2025 mennessä 6 000 uutta asuntoa.

Erityisryhmien ja opiskelijoiden asuntojen tarve kasvaa Seinäjoella. Kasvun perustana on mm. ikääntymiskehityksestä sekä palveluiden keskittymisestä johtuva muutos.

Työmarkkinoiden muutos lisää työvoiman liikkuvuutta ja tarvetta erityisesti vuokra-asunnoille.

### ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA TUKEE SEINÄJOEN KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEITA

- KAUPUNGIN KASVUSTA
- KAUPUNKIMAISSUUDEN VAHVISTAMISESTA SEKÄ
- KAUPUNGIN JA KAUPUNKIKONSERNIN AKTIIVISESTA JA OSAAVASTA TOIMINNASTA ASUKKAIDEN JA YRITYSTEN HYVÄKSI.





## UUDISTUVA KAUPUNKIKESKUSTA – TIIVISTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE

Kaupunkikeskustasta halutaan viihtyisä ja vetovoimainen. Asumisen lisääminen on keskeinen tavoite keskustakehittämisessä.

Kaupunkistrategian tavoitteena on lisätä keskustan asukasmäärää 5 000 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä. Keskustan lisäksi asuntotuotantoa ohjataan erityisesti alueille, joissa työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa (Seinäjäki-Nurmo-kaupunkialue, Peräseinäjoen ja Ylistaron kaupunginosakeskukset).

Asuntopolitiikassa huomioidaan kaupungin nykyisen palveluverkon sijoittuminen ja sen toimivuuden turvaaminen. Kaupungin läheisellä maaseudulla tavoitteena on kylien tiivistäminen sekä asumisen, maatalouden ja vapaa-ajan toimintojen onnistunut sijoittaminen.

**SEINÄJOKI TARJOAA MONIPUOLISET  
ASUMISMAHDOLLISUUDET KAUPUNKI-  
ASUMISESTA ELINVOIMAISIIN KYLIIN.**

**ASUNTOPOLITIIKASSA HYÖDYNNETÄÄN  
NYKYISEN PALVELUVERKON VAHVUUDET.**

## OSAAVA JA KEHITTYVÄ KAUPUNKI

Kaupungilla on vastuu asumisen kokonaisuudesta (maankäyttö-asuminen-liikenne-palvelut-elinkeinot), erityistarpeiden huomioimisesta, asuinalueiden elinvoimaisuudesta sekä asukkaiden osallisuuden ja aktiivisuuden tukemisesta.

Kaupunkikonserni toteuttaa asuntopolitiikkaa asiantuntevasti ja kaupunkistrategian mukaisesti. Kaupungin asuntopolitiikkaa toteuttavilla organisaatioilla on selkeät





vastuut ja tehtävät. Yritysyhteistyö on kiinteä osa onnistunutta asuntopoliittikkaa.

Asuntoliittinen näkökulma on olennainen osa konserniyhtiöiden tulosneuvotteluja.

Kaupungin asukkaiden omaehtoinen toiminta ja yhteisöjen aktiivinen osallistuminen ovat tärkeä osa onnistunutta asuntopoliittikkaa. Kaupunki kannustaa asukkaita, yhteisöjä ja myös kiinteistöjen omistajia toiminaan paremman asuinympäristön puolesta.

**HYVÄ ASUINYMPÄRISTÖ SYNTYY YHTEIS-  
TYÖLLÄ.**

**ONNISTUNUT ASUNTOPOLIITTIKKA EDELLYTTÄÄ KOKO KAUPUNKIKONSERNIN VAHVA  
OSALLISTUMISTA ASUNTOPOLIITTIKAN  
TOTEUTUKSEEN.**





### 3. ASUNTOPOLITIIKAN VISIO JA ARVOPOHJA

Onnistunut asuntopolitiikka luo laadukasta ja monipuolista asuinympäristöä. Se huomioi kaikki kohderyhmät ja olemassa olevan palveluverkoston.

Asuntopolitiikkaa toteutetaan tiiviissä yhteistyössä yritysten, asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Sen keskeisenä tehtävänä on varmistaa kaupungin kasvu kestävästi ja taloudellisesti.

Asuntopolitiikkaa hoidetaan hyvän hallintotavan ja kaupungin arvojen mukaisesti – avoimesti, asiakaslähtöisesti, oikeudenmukaisesti ja yhdenvertaisesti.



MAHDOLLISUUS LAADUKKAASEEN JA  
ELINVOIMAISEEN ASUINYMPÄRISTÖÖN.



## 4. ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET

### OHJELMAN KESKEISET TAVOITTEET

1

**KAUPUNGIN  
KASVUN  
TURVAAVA  
ASUNTOTUOTANTO**

2

**ASUINALUEIDEN  
ELINVOIMAN  
TURVAAMINEN**

3

**LAADUKAS JA  
MONIPUOLINEN  
ASUMINEN JA  
ASUINYMPÄRISTÖ**

4

**HYVÄÄ ASUMISTA  
ERITYISRYHMILLE**



## 4.1. Kaupungin kasvun turvaava asuntotuotanto

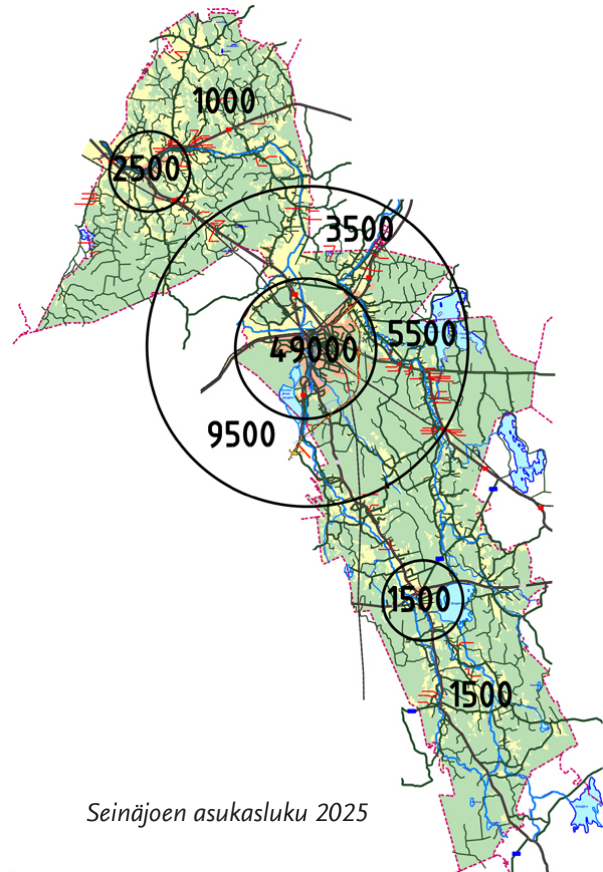
### KASVUN OHJAAMINEN

Vuonna 2025 Seinäjoella asuu 70 000 asukasta.

Asukasmäärä kasvaa ohjelmakaudella 10 000 henkilöllä.

Kasvusta ohjataan 5 000 asukasta ydinkeskustaan. Ydinkeskustalla tarkoitetaan kahden kilometrin sädettä keskustorilta. Keskustan läheisille pientaloalueille sijoittuu 4 000 asukasta.

Peräseinäjoen ja Ylistaron taajamiin toimivan infran ja tonttivarannon piiriin sekä haja-asutusalueille toimivien kyläkeskusten äärelle ohjataan 1 000 asukasta.



Seinäjoen asukasluku 2025



## ASUNTOTUOTANNON MÄÄRÄLLISET TAVOITTEET 2014–2025

Ohjelmakauden aikana tavoitteena on rakentaa 6 000 uutta asuntoa (600 asuntoa vuodessa).

1. Ydinkeskustan osuus asunnoista on 60 % (3 600 kpl)
2. Ydinkeskustan ulkopuoliset keskustaajaman asuntoalueet 30 % (1 800 kpl)
3. Kaupunginosakeskukset ja muut alueet 10 % (600 kpl)

Asuntotuotanto talotyypeittäin

1. Kerrostaloasunnot 65 % (3 900 kpl)
2. Okt-asunnot ja muut erillistalot 25 % (1 500 kpl)
3. Rivitalot ja kytketyt asunnot 10 % (600 kpl)

Kaupunkistrategia ja asuntopoliittika linjaavat kaupungin ohjauksen piirissä olevaa vuokra-asuntotuotantoa. Kaupungin omistuksen tai sen ohjauksen piirissä oleville vuokra-asuntotuottajille tulee olla tarjolla kohtuuhintaisia rakennusmaata kysyntää vastaavilta paikoilta siten, että näiden vuokra-asuntojen osuus on 15 % koko uudis-kerrostalotuotannosta.

**ASUNTOTUOTANNOSTA SUURIN OSA OHJATAAN KESKUSTAN KERROSTALOASUMISEEN.**

**KAUPUNGIN OMISTUKSEN JA/TAI ARAVA- JA KORKOTUKILAINSÄÄDÄNNÖN PERUSTEELLA KAUPUNGIN OHJAUKSEN PIIRISSÄ OLEVILLA VUOKRA-ASUNTOTUOTTAJILLA TULEE OLLA MÄÄRITELTYNÄ STRATEGIA, JOKA TUKEE KAUPUNGIN ASUNTOPOLIITISIA TAVOITTEITA.**



## VIIHTYISÄÄ JA YHTEISÖLLISTÄ KAUPUNKIASUMISTA

Seinäjoen ydinkeskusta on maakunnan ”olohuone” ja yhteinen kaupunkiympäristö. Palvelut, tapahtumat ja kehittyvä kaupunkikulttuuri elävöittävät keskustaa ja vahvistavat sen vetovoimaa.

Jotta asuntotuotannon tavoitteet toteutuvat, rakentamistehokkuutta nostetaan merkittävästi. Vajaasti rakennetut ja käytöstä poistuneet alueet otetaan tehokkaasti käyttöön erityisesti juuri asuntotuotantoa varten (mm. Seinäjoen asema-alue). Maanalaisen pysäköintiratkaisun toteuttaminen sekä kävely- ja viherympäristön parantaminen ovat tärkeä osa keskusta-asumisen vetovoiman edistämistä.

Asukkaiden yhteisöllistä toimintaa tuetaan ja asukkaita osallistetaan keskustakehittämiseen.

Kaupunki tiedottaa aktiivisesti asunto-osakeyhtiöitä keskustan kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista.

**KESKUSTA-ASUMINEN — MAHDOLLISUUS  
KAIKILLE.**

**KESKUSTA-ALUEEN RAKENTAMISTEHOK-  
KUUTTA NOSTETAAN MERKITTÄVÄSTI.**





## 4.2. Asuinalueiden elinvoiman turvaaminen

### NYKYISTEN ASUINALUEIDEN ELINVOIMAN TURVAAMINEN

Asuinalueiden elinvoimaisuus edistää toimivia asunto-markkinoita sekä turvaa alueilla olevan infrastruktuurin ja palveluverkoston ylläpidon ja käytön.

Asuntoalueiden tilan seuranta tehostetaan. Asunto-alueiden väestökehitystä, ikäjakaumaa sekä julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumista arvioidaan mm. hyödyntämällä paikkatietoaineistoa. Myös asuntomarkkinoiden toimivuutta arvioidaan.

Asuinalueiden elinvoimaisuutta edistetään mm. seuraavien toimenpitein:

- Asukkaiden aktiivisuutta ja omaehtoista asuinalueen kehittämistä tuetaan mm. asukaslautakunnan toiminnan avulla.

- Katujen, puistojen ja kaupungin omistamien kiinteistöjen kuntoon tehtävillä korjaavilla toimilla voidaan tukea asuinalueiden elinvoimaisuutta erityisesti tilanteissa, joissa alueen vetovoimaisuus ja asuntomarkkinoiden toimivuus ovat heikentyneet.
- Asuntoalueiden kaavallisella tarkastelulla voidaan sekä tukea alueen vetovoimaisuuden kasvua että luoda uusia rakentamismahdollisuuksia alueelle.

**UUSIEN ASUNTOALUEIDEN RAKENTAMISEN OHELLA TURVATAAN NYKYISTEN ASUINALUEIDEN ELINVOIMAISSUUS.**





## 4.3. Laadukas ja monipuolinen asuminen

### ASUMISEN LAATU

Asumisen laatu on hyvinvointia, joka säteilee elinvoimaa, aktiivisuutena ja toimeliaisuutena kaikkien asukkaiden arkipäivään.

Tunnistamalla ja vahvistamalla eri alueiden vetovoimatekijät turvataan hyvä elinympäristö ja hyödynnetään kaupungin voimavaroja parhaalla mahdollisella tavalla. Erityisesti pyritään edesauttamaan lapsiperheiden asumista myös keskustassa ja sen ympäristössä.

Tavoitteena ovat monipuoliset asuinalueet, joissa tasapainoisesta asukasrakenteesta huolehditaan mm. kaupungin vuokra-asuntotuotannon tasaisella jakautumisella eri asuntoalueille.

Kaupunki tukee ja osallistuu asumismuotojen kehittämiseen kumppanuuskaavoitus- ja tontinluovutusprosesseilla. Tonttien luovutusmenettelyssä painotetaan laadullisia ominaisuuksia.

**KORKEALUOKKAINEN ELINYMPÄRISTÖ LUO HYVINVOINTIA, ELINVOIMAA JA AKTIIVISUUTTA.**

**KOHTUUHINTAINEN JA TASAVERTAINEN ASUMINEN ON OSA YHTEISKUNNAN HYVINVOINTIPALVELUJA.**





## MONIPUOLINEN ASUMINEN

Ympäristön ja rakennusten suunnittelulla, esteettömyydellä ja palvelujen sekä virkistysalueiden saavutettavuudella tuetaan eri väestöryhmien itsenäistä asumista ja ehkäistään syrjäytymistä.

Elinympäristön laatu tarkoittaa palvelujen saavutettavuutta väestöryhmille kuten lapset, nuoret, lapsiperheet, vanheneva väestö ja erityistä tukea asumiseensa tarvitsevat.

Kaikissa suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa tavoitteena on hyvä laatu. Myös ekologinen laatu sekä hyvinvointinäkökulma laajasti käsitettynä on huomioitava.

**YMPÄRISTÖN JA RAKENNUSTEN HYVÄLLÄ SUUNNITTELULLA LUODAAN EDELLYTYKSET LAADUKKAALLE ASUINYMPÄRISTÖLLE, EDISTETÄÄN HYVÄÄ ARKKITEHTUURIA JA RAKENNETTUIJEN YMPÄRISTÖJEN KEHITTÄMISTÄ.**

**HUOLEHDITAAN, ETTÄ KAUPUNGIN ASUNTOKANTA TÄYTTÄÄ MUUTTUVIEN ASUMISTARPEIDEN VAATIMUKSET.**

*"Asuminen valinnat ovat samalla liikkumisen ja kulutustapojen valintoja" - Laura Hassi, Kuntaliitto*



## 4.4. Hyvää asumista erityisryhmille

Kunnan tulee järjestää asumispalvelut tarpeen mukaan siten kuin lainsaadännössä erikseen säädetään.

Käsitteenä erityisryhmä on laaja ja sen sisältö ja merkitykset vaihtelevat asiayhteydestä riippuen. Asuntopolitiikan näkökulmasta tässä yhteydessä erityisryhmiä ovat mm:

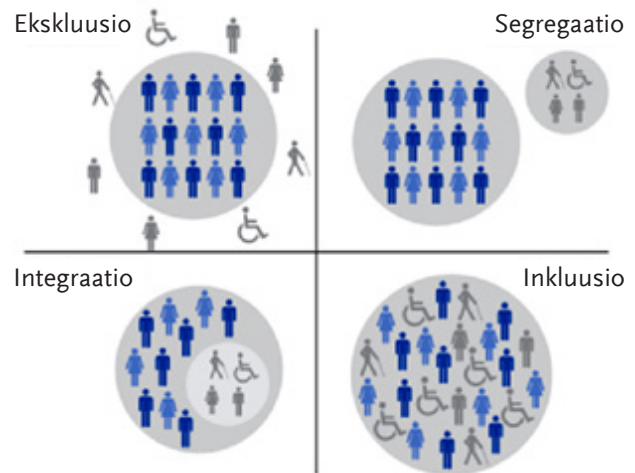
- ikäihmiset
- mielenterveyskuntoutujat
- päihdeongelmaiset
- kehitysvammaiset
- vaikeavammaiset.

Suuri osa erityisryhmien edustajista asuu yksin.

Erytisryhmien lisäksi työllisyyden ja toimeentulon muutokset tuovat tarpeita kohtuuhintaisille asumisvaihtoehdoille myös muulle väestölle.

**KAIKILLA ON OIKEUS HYVÄÄN ASUMISEEN!**

**INKLUUSIO-PERIAATTEEN MUKAAN KUNTALAISET OVAT ASUMISESSA TASAVERTAISIA YHTEISÖN JÄSENIÄ ARJEN JA ELÄMÄN KULUN ERI TILANTEISSA.**



Kuva: Stephen Barnett, 2014

*Inklusio = mukaan ottaminen, osallistaminen, osallistuminen, kaikkien mukana oleminen*



Kaupunki haluaa vaikuttaa erityisryhmien asumisen sekä palveluasumisen laatuun ja kustannuksiin.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaupunki ei luovu omistamistaan yleishyödylliseen tarkoitukseen kaavoitetusta maaomaisuudesta vaan ensisijaisesti vuokraa alueet toimijoiden käyttöön.

Erityisryhmien tarpeet on tärkeää nostaa riittävän ajoissa esiin, että palveluasumiseen soveltuvia tontteja ja asuntoja on tarjolla tarvittaessa.

Ikääntyvien asumispalvelustrategian mukaan kaupunki tuottaa 60 % palveluista itse ja kilpailuttaa 40 %. Kaupunki hakee aktiivisesti uusia malleja palveluasumisen järjestämisessä. Yhteistyö palveluja tuottavien yritysten sekä yhdistysten ja järjestöjen kanssa on tärkeä osa palveluasumisen onnistunutta toteuttamista.

**OMISTAJAPOLITIIKAN TAVOITTEENA OVAT MONIPUOLISET ERITYISRYHMIEN ASUN-  
TOMARKKINAT.**

**KAUPUNKI TAI KAUPUNGIN YHTIÖ TOIMII  
PÄÄSÄÄNTÖISESTI RAKENNUTTAJANA KAUPUNGIN OMAN PALVELUTARPEEN TILOJEN  
OSALTA. KAUPUNKI TUOTTAA TILOISSA  
PALVELUN ITSE TAI HANKKII SEN OMISTA-  
MIINSA TILOIHIN KILPAILUTTAMALLA.**



Erityisryhmien arjessa selviämistä tuetaan monin tavoin. Asuminen voidaan järjestää vuokra- tai omistusasunnon ohella esim. palveluasumisena tai vaikkapa yhteisöllisenä asumisena ryhmäkoti-tyyppisissä asunnoissa. Asumisratkaisuja mietitään aina yksilöllisten tarpeiden mukaisesti.

Hyvän ja tarpeita vastaavan asumisen järjestäminen edellyttää ennakoivaa suunnittelua.

Asuntopoliittinen toimikunta edellyttää erityisryhmien lähivuosien asumistarpeiden selvittämistä. Selvityksen tulee sisältää eri kohderyhmien asumistarpeiden ohella kaupunkiympäristössä olevien arkea tukevien palvelujen yhteen sovittamisen. Tämä mahdollistaa sen, että kohderyhmien muut palvelut ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisesti.

**YKSILÖLLISET RATKAISUT JÄRJESTETÄÄN ASUKKAAN ITSEMÄÄRÄÄMISOIKEUTTA KUNNIOITTAEN.**

**LAADITTAVAN ERITYISASUMISEN SUUNNITELMAN MUKAISET HANKKEET TUODAAN HYVISSÄ AJOIN KAAVOITUSOHJELMIIN. TONTINLUOVUTUKSESSA ETUSIJALLE ASETETAAN SUUNNITELMASSA ESITETYT HANKKEET.**



## 5. ASUNTOPOLITIIKAN TOTEUTTAMINEN

Hyvä asuntopolitiikka edellyttää osapuolten vahvaa sitoutumista kaupungin asuntopolitiikkaan. Käytännön toteuttaminen on kuvattu vuosikellona.

Kaupunkistrategia sekä asuntopoliittinen ja maapoliittinen ohjelma määrittävät tavoitteet toiminnalle.

**Tekniikkakeskus** vastaa asuntopolitiikan tavoitteiden käytännön toteuttamisesta.

Asuntopolitiikan strategisesta valmistelusta vastaa **kehittämisjohtaja**.

**Asuntotoimensihteeri** hoitaa asuntotoimeen liittyvät viranomaistehtävät sekä koordinoi avustusten ja korkotukilainojen hakemista.

Muodostettava **asuntopoliittinen (aspo) työryhmä** laatii tavoitteet ja tonttutuotanto-ohjelman, jonka toteuttamisesta tonttityöryhmä vastaa. Tonttutuotanto-ohjelmassa huomioidaan maankäyttöprosessin eri vaiheet: maanhankinnan tilanne, kaavoitus, kunnallistekniikan rakentaminen, tonttien muodostaminen ja luovutus. Aspo-työryhmä huolehtii myös sidosryhmätyöstä.

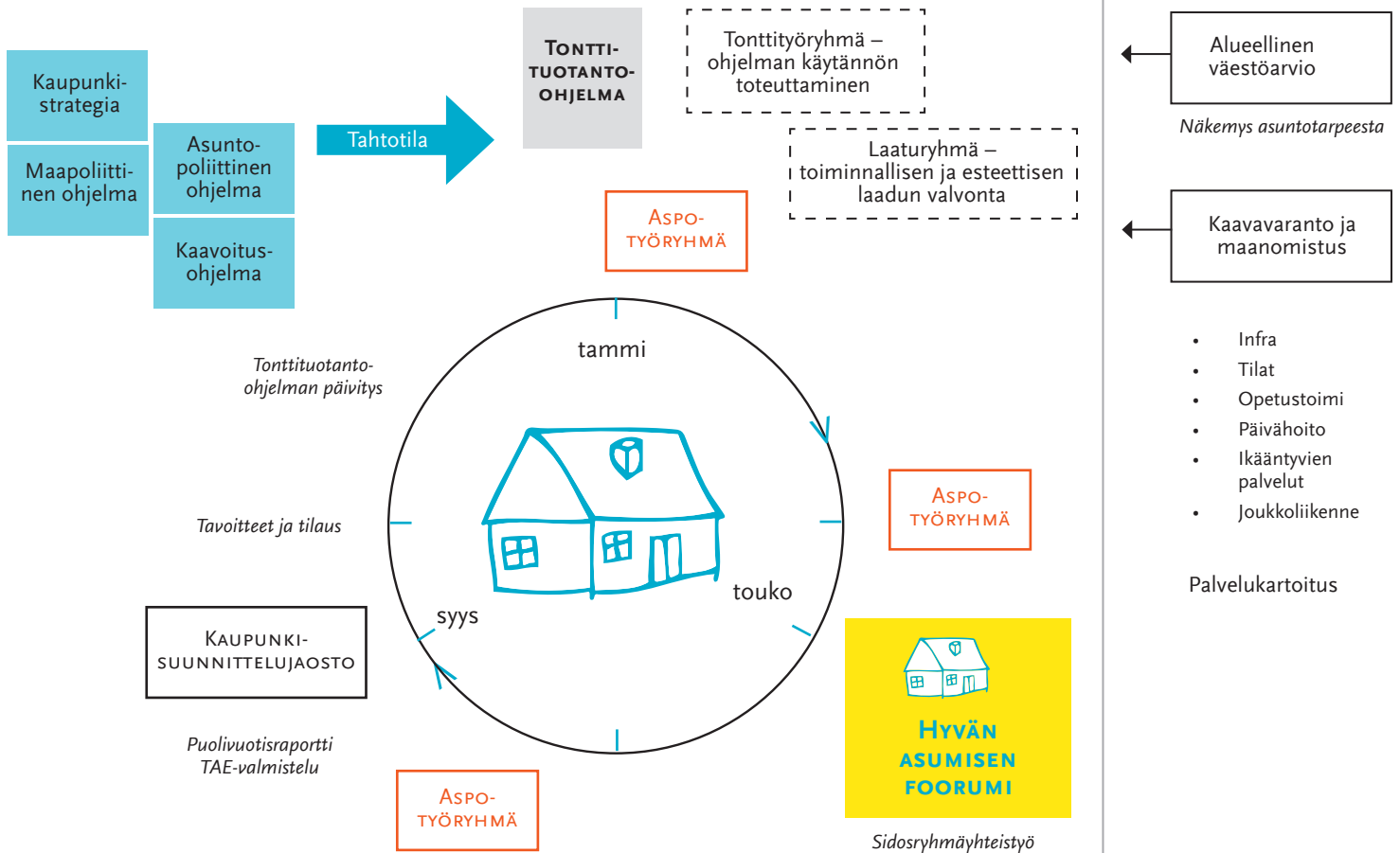
Aspo-työryhmän puheenjohtajana toimii **tekniikkakeskuksen toimialajohtaja**.

Eryisasumisen tarpeet tonttityöryhmälle tuottaa **erityisasumisen työryhmä**. Työryhmä kokoontuu neljä kertaa vuodessa päättämään erityisasumisen tarpeiden pohjalta toteutettavaksi esitettävät hankkeet. **Elinkeinoyhtiö** esittää näkemyksen liike- ja teollisuustonttitarpeesta. Molemmista ryhmistä on edustaja aspo-työryhmässä.

**Kaupunkisuunnittelujaosto** käsittelee elo- tai syyskuun kokouksessa vuosittain asunto- ja maapoliittisten ohjelmien toteutumista ja tekee mahdolliset tarkistukset sisältöihin. Aspo-työryhmä valmistelee suunnitelman (tonttutuotanto-ohjelma) seuraavan vuoden tonttutuotannosta ja lähivuosien näkemyksestä osana budjettivalmistelua.



## ASUNTOPOLITIIKAN STRATEGISEN OHJAUksen VUOSIKELLO







**Hyvän asumisympäristön laaturyhmä** muodostetaan nykyistä julkisivujen katselmustoimikuntaa laajentamalla. Ryhmän tehtävänä on ohjata ja valvoa asumisen toiminnallista ja esteettistä laatua rakennuslupavaiheessa sekä suunnitella menettelyperiaatteet kaupunkiympäristön laadun valvonnassa erityisesti keskusta- ja palvelualueilla.

**Hyvän asumisen foorumi** on keväisin järjestettävä avoin tilaisuus, jossa käsitellään asuntoliittisen ohjelman toteutumista ja keskustellaan asuntopoliitikasta laajemmin. Foorumi edistää yhteistyötä eri toimijoiden kesken ja parhaimmillaan se voi toimia yhteisen kehittämisen alustana.

Foorumista tulee palautetta ja aineistoa, jota käytetään tonttituotanto-ohjelman toteutumisen arviointiin ja tavoitteiden tarkentamiseen.





# SEINÄJOKI

SEINÄJOEN KAUPUNKI | KIRKKOKATU 6 | 60100 SEINÄJOKI

P. 06 416 2111

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