



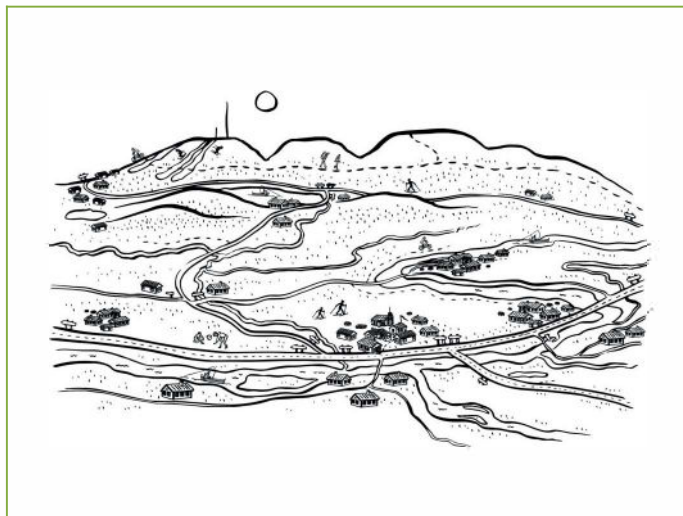
# PELKOSENNIEMEN KUNTA

## ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2024

### TIIVISTELMÄ

  
Pelkosenniemi

# PELKOSENNIEMI



Pelkosenniemi on pieni ja yhteisöllinen kunta Itä-Lapissa.

Pääosa kunnan asukkaista asuu kirkonkylällä, alati kasvavalla Pyhän matkailualueella sekä eri kylissä.

Pelkosenniemen asukasluku 31.12.2023 oli 911 henkilöä. Asukasluvun kehitys on ollut pitkään laskeva, mutta koronapandemian aikana kunnan asukasluvussa tapahtui hetkellistä nousua.

Kunnan väkimäärä lähes kymmenkertaistuu matkailusesongin aikana, kun kuntaan muuttaa kausiasukkaita ja -työntekijöitä. Yhä useampi asuu asuntopulan vuoksi vapaa-ajan asumiseen tarkoitetuissa asunnoissa. Tilastokeskuksen mukaan kunnassa onkin 830 vapaa-ajan asuntoa.

Asumisen kehittämissuunnitelman tarkoitus on tukea kunnan elinvoimaisuutta ja asukkaiden hyvinvointia.

## ASUMISELLA VAIKUTETAAN ELINVOIMAISUUTEEN

Asuntopula haastaa useiden Lapin kuntien kehitystä ja elinvoimaisuutta. Väestö ikääntyy, mutta kuntien asukasluvun kehitystä ei tulisi tarkastella vain väestön ikäjakauman perusteella. Kyse on kuntien kyvystä lisätä asuntotarjontaa, tarjota houkuttelevia asuinympäristöjä ja vastata asukkaiden palvelutarpeisiin.

Luonnonläheisellä ja rauhallisella Pelkosenniemellä on mahdollisuudet asukasmäärän kasvattamiseen ja elinvoimaisuuteen.

Edellytys on, että asuntokantaa kunnostetaan ja monipuolistetaan. Tilannetta kuitenkin haastaa rakentamisen yleinen suhdanteen heikko ja epävakaa kehitys.



## ASUMISEN KEHITTÄMISEN TAVOITE

Pelkosenniemen kunnan on jatkettava vuokra-asuntokannan tervehdyttämistä ja pyrittävä lisäämään asuntojen määrää, vaikka kunnan velan määrän on kasvanut huomattavasti investoinneista johtuen.

Koska kunnan omat resurssit eivät yksin riitä tarvittavaan asuntorakentamiseen ja mahdollistamaan asukasmäärän kasvu, tulee kunnan vauhdittaa yksityistä asuntorakentamista sekä kiinnittää enemmän huomiota asukasohjaukseen ja vastuulliseen vuokralaistapaan nykyisestä asuntokannasta huolehtimiseksi.

## ASUMISEN KEHITTÄMISEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ:

Väestön ikääntyminen jatkuu, syntyvyys on heikentynyt

- Väestön ikääntyessä esteettömät asunnot ja esteetön elinympäristö ovat kuntien elinvoimatekijä.

Lapissa on työvoimapula

- Lapissa eläköitymispaine on suuri ja työvoimapulan riski on huomattava. Työvoimapula kytkeytyy asuntotarjontaan ja asuinalueen viihtyvyyteen: kilpailu työntekijöistä ratkeaa usein sen eduksi, joka voi tarjota kohtuuhintaisen asunnon.
- Pyhä-Luoston alue kansainvälistyy voimakkaasti. Asuntopula haittaa myös maahanmuuttajien asettautumista Pyhälle ja ulkomaisen työvoiman saantia.

Toimintaympäristön epävarmuus ja omavaraisuus

- Omavaraisuus ja varautuminen tulisi huomioida asumisessa paitsi huoltovarmuuden, myös Lapin luonnonantimien hyödyntämisen näkökulmasta. Esim. kellarit kylmäsäilytystiloina ja tulisija lämmityslähteenä, myös vuokra-asunnoissa olisi hyvä olla tilaa pakastimelle ja taloyhtiöillä mahdollisuus kotitarveviljelyyn. Energiahintojen voimakasta vaihtelua ja epävarmuutta voisi tasata vaihtoehtoiset lämmitysmuodot.

Asuin ympäristön, vapaa-ajan ja etätöön merkitys kasvaa

- Etätö mahdollistaa asumisen kauempana työpaikasta, mutta etätyöntekijäkin voi tarvita sosiaalisen kohtaamisen paikkoja ja hetkellisiä toimistotyötiloja. Etätöön lisääntymisen myötä myös asuin ympäristön merkitys on kasvanut. Lappi ja Pelkosenniemi ovat saaneet uusia asukkaita ja yrittäjiä etätyöntekijöistä, mutta harva vapaa-ajan asunto on vielä suunniteltu pitkäaikaiseen etätööhön.
- Etä- ja monipaikkaiseen työhön perustuvaa asuinpaikan valintaa voidaan edistää esim.:
  - kaavoittamalla monipaikkaiseen asumiseen soveltuvia asuinalueita (kaavoituksen joustavuus)
  - mahdollistamalla tietoliikenneyhteydet ja liikenneyhteydet
  - takaamalla vapaa-ajan luontoon perustuvat harrastusmahdollisuudet, esim. ympärivuotiset ulkoilureitit.
- Kilpailu asukkaista edellyttää paitsi asuntoja, myös houkuttelevien ja omaleimaisten asuinalueiden kehittämistä, joka perustuu alueen ominaispiirteiden hyödyntämiseen.
  - Erityishuomiota asuntojen sijoittamisessa ja asuinalueissa voidaan kohdistaa vesistöihin, maisemaan, reitistöihin ja kulttuuriympäristöön.

## PELKOSENNIEMI KIINNOSTAA ASUINPAIKKANA

Pelkosenniemiellä on vetovoimaa. Vetovoima houkuttelee muuttamaan kuntaan, mutta usein asukkaaksi tullaan kokeiluvaiheen kautta - esimerkiksi talvikauden tai vuoden kestävän asumiskokeilun kautta. Jakson jälkeen tehdään päätös jäämisestä alueelle tai muutosta pois. Asumisen kokeilujakso voi olla eri pituinen, tyypillisimmin puolesta vuodesta kahteen vuoteen.

Pelkosenniemi houkuttelee asukkaita, joille tärkeää ovat merkityksellinen elämä, yhteisöllisyys, luontosuhde, itsen kehittäminen, kokemus kuulumisesta paikkaan, työn ja vapaa-ajan tasapaino sekä intohimon toteuttaminen.

Näistä syistä pelkkä asuntojen tarjoaminen ei riitä kunnan pitovoiman kannalta, vaan asuinympäristöllä ja sen sosiaalisilla verkostoilla on myös paljon merkitystä.



Kuntaan kauempaa muuttamisen ja alkuinnostuksen jälkeinen aika on kriittistä sitoutumisen kannalta, kun arki uudessa kotipaikassa on alkanut asettua uomiinsa ja elämä on alkanut rullata uuden ympäristön ehdoilla.

Arjen realiteetit eivät välttämättä vastaa taianomaista lappikuvaa, joka on voinut olla vaikuttimena ensimmäiseen muuttopäätökseen. Olisikin tärkeää, että kunnasta löytyy erilaisia yhteisöllisyyden paikkoja, joilla torjutaan yksinäisyyttä ja löydetään monimuotoisesta paikasta oman henkisiä ihmisiä.

Asuntojen suunnittelussa juurtumista voidaan tukea esim. yhteisillä tiloilla ja ulkoilualueilla sekä mahdollistamalla asukkaiden yhteinen tekeminen (esim. talkoot).

Lähde: Asukkaan askeleet -hanke, 2023-2024, Pelkosenniemen kunta

## VUOKRA-ASUNTOKANTA

Pelkosenniemen kuntakonserniin kuuluu neljä vuokrataloyhtiötä, jotka ovat tyypiltään rivitaloja.

Yhtiön nimi	Rakennukset	Rak. vuosi	Asuntojen lukumäärä	Käyttöaste / arvio tulevasta	Sijainti kirkonkylästä
As Oy Pelkosenniemen Huttu-Tyttö	Kerontie 1 A	2007	yht. 11	100%	20 km
	Kerontie 1 B	2007			
Kiinteistö Oy Huttu-Akka	Huttu-Ukko 4 A	1989	yht. 8	100%	20 km
	Huttu-Ukko 4 B	1989			
Kiinteistö Oy Huttu-Ukko	Huttu-Ukko 2 A	1985	yht. 6	100%	20 km
	Huttu-Ukko 2 B	1985			
yhteensä Pyhällä			25		
Pelkosenniemen Vuokratalot Oy	Tasalantie 3-5	1991	9	100%	alle 0,5km
	Kurkihyppyläntie 10	1980	6	100%	alle 0,5 km
	Kurkihyppyläntie 12	1982	7	43%	alle 0,5 km
	Pajupellontie 4	1990	8	100%	alle 0,5 km
	Kirkkotie 6	1974	16	94%	alle 0,5 km
	Kirkkotie 4	1975	6	87%	alle 0,5 km
	Sodankyläntie 1	2008	5	100%	alle 0,5 km
	Turjalantie 3	1979	8	47%	alle 0,5 km
	Kurkihyppyläntie 7	1983	5	50%	alle 0,5 km
	yhteensä kirkonkylässä			70	



## TILANNE JA TOIMENPIDESUUNNITELMA 2024 - KIRKONKYLÄ

Etenkin kirkonkylässä tavoitellaan ikäystävällistä asuinympäristöä, jossa ikääntyneet voivat asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään yhteisön turvin ja myöhemmin kotiin tuotettavien palvelujen avulla.

### 1) vuokra-asuntokannan tervehdyttämisen jatkaminen

- Kirkonkylällä vuokra-asuntojen kehittäminen tapahtuu Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n esittämän 5-10 -vuoden investointisuunnitelman mukaan asuntokannan tervehdyttämiseksi kiinteistökohtaisesti. Kunnanhallitus hyväksyy suunnitelman ja seuraa sitä.
- Rakennusten peruskorjausten tulee johtaa parempaan energia- ja resurssitehokkuuteen.
- Havaitut korjaustoimenpiteet tulee priorisoida ja siirtää investointisuunnitelmaan.

### 2) Esteetöntä vuokra-asuntokantaa lisätään

- Esteettömien 1-2h+k asuntojen uudisrakentamisen suunnittelu kirkonkylään vuonna 2025, tarvearvio 6-10 asuntoa.
- Olemassa olevia vuokra-asuntoja muutetaan mahdollisuuksien mukaan esteettömiksi, kun niitä peruskorjataan.

### 3) Korjattujen asuntojen kunnosta huolehtiminen ja asukasohjaus

- Pelkosenniemen Vuokratalot oy:n erikseen tekemän esityksen mukaisesti parannetaan asukkaaksi tulevien palvelukokemusta, asukaskokemusta ja asukkaan omaa huolehtimisvelvollisuutta sekä vastuunkantoa.
- Päihde- ja mielenterveysasiakkaiden sekä asunnottomien asuintarpeen turvaaminen (yhteistyö hyvinvointialueen kanssa).

## VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNTÄ JA ENNUSTE PYHÄN ALUEELLA

Pyhä-Luoston matkailualueella on kuluneina vuosina rakennettu voimakkaasti. Tällä hetkellä on käynnissä tai käynnistymässä useita matkailun investointihankkeita. Kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on kova kysyntä, ja niiden vähyyks uhkaa muodostua esteeksi Pyhä-Luoston kehittymiselle.

Kunnalla on edelleen tarve lisätä sekä vuokra-asuntoja että pysyvän asumisen tonttitarjontaa Pyhällä. Asuntotarve kohdistuu sekä yksiöihin, kaksioihin sekä pieniin perheasuntoihin. Tarve ei ole vain sesonkityöntekijöiden asunnoista, sillä työntekijät tulevat yhä enemmän asumaan vakituisesti tunturiin ja alue kiinnostaa myös osin / kokonaan etätyötä tekeviä perheitä.

### Erityispiirteet

Erityispiirteinä asunnoissa tulisi huomioida säilytystilat, pyöräparkit sekä etätyömahdollisuudet.

### Tulevaisuus

Lähivuosina vuokra-asuntojen määrää tulisi voidaan kasvattaa vuosittain 5-10 uudella asunnolla, jotta se edes jotenkin vastaisi kysyntään ja mahdollistaisi kasvun.

Vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista vakituisiksi asunnoksi on selkeytetty. Tämä menettely on lisännyt asuntotarjontaa toistaiseksi muutaman asunnon verran.





## TILANNE JA TOIMENPIDESUUNNITELMA 2024 - PYHÄN ALUE

4) Kanervikkokadun rivitalohankkeen toimeenpano HaO:n päätöksen jälkeen päätöksen sisällöstä riippuen.

5) As. Oy Huttu-Ukon osalta erillinen toimenpidesuunnitelma.

6) Korjattujen asuntojen kunnosta huolehtiminen ja asukasohjaus.

- Vuokrataloyhtiöiden erikseen tekemän suunnitelman mukaisesti parannetaan asukkaaksi tulevien palvelukokemusta, asukaskokemusta ja asukkaan omaa huolehtimisvelvollisuutta sekä vastuunkantoa.

7) Kunta vauhdittaa suoraan tai sen yhtiöiden kautta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentumista.

- Kunta voi lähteä noin 20-30% osuudella mukaan uudisrakennushankkeisiin. Päätös mukaan lähtemisestä tehdään tapauskohtaisesti kuitenkin niin, että ensisijaisesti vauhditetaan 100% vakituiseen asumiseen tulevaa, vähähiilistä rakentamista. Esimerkiksi yhtiöjärjestyksen tulee ohjata vakituiseen asumiseen viikkovuokrauksen sijaan.



- Kunta voi edistää uusien asuntojen rakentumista myös sitoutumalla vuokraamaan vakituiseen asumiseen osoitettuja asuntoja pitkäksi aikaa, jolloin kunta toimii ns. välivuokraajana (esim. 5/10 vuoden vuokrasopimukset). Tällöin on huomioitava, että Kuntalain 128§ mukaan kunnan toimiessa 127 §:ssä tarkoitetuissa tapauksissa kilpailutilanteessa markkinoilla sen on hinnoiteltava toimintansa markkinaperusteisesti.



8) Kunta alentaa 10 vuodeksi omakoti-, rivitalo- ja pienkerrostalotonttien vuosivuokraa 50%, mikäli tonteille rakennettavat asunnot ovat täysin vakituksessa käytössä. Käytäntö koskee uudisrakentamista.

9) Pyhän yleiskaavan päivitys, jossa huomioidaan vakituksisen asumisen kasvun mahdollistuminen pitkällä aikajänteellä.

10) Suositaan joustavaa asemakaavoitusta, jossa tonttien pääkäyttötarkoitus on monipuolisempi, mutta vaikutukset yhdyskuntarakenteen ja palveluiden kehittymiseen on silti arvioitu huolellisesti. Esimerkiksi Kiimasselän asemakaavan päivittäminen.

11) Maanhankinta ja kaavoitus, joustavaa asemakaavoitusta hyödyntäen.

## TILANNE JA TOIMENPIDESUUNNITELMA 2024 - KAIKKI KYLÄT

12) Yleiskaavoitus tarpeen mukaan turvaamaan kylien maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet, joihin kylien vetovoima paljon perustuu. Rakentamisen mahdollistaminen yleiskaavoituksella. Esim. oikeusvaikutteisen osayleiskaavatarpeen arviointi Kairalassa ja Saunavaarassa. Jos alueella ei ole rakentamispaineita, yksittäiset rakentamiset voidaan hoitaa poikkeamisilla.

13) Vakituisen asumisen ja täydennysrakentamisen mahdollistavan asemakaavoitustarpeen arviointi Pyhäjärvellä.

14) Valokuituoperaattorien aktivointi valokuituverkon laajentamiseksi, jolloin vakituisen asumisen, etätyön ja elinkeinojen harjoittamisen mahdollisuudet parantuvat.



15) Uusiin asumisen muotoihin perehtyminen ja aktiivinen edistäminen. Esimerkiksi yhteisöllisen asumisen konseptit, vakituiseen käyttöön osoitetut pien- ja minitalot sekä näitä tukevat kaavahankkeet.

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan konseptia, jossa asukkailla on erilliset pienasunnot ja lisäksi yhteiskäyttötiloja (esim. isot varastot, saunat). Asunnot ja yhteistilat muodostavat yhtenäisen pihapiirin tai laajemman kylämäisen alueen.

## TOIMENPIDESUUNNITELMA - ASUMISVIIHTYVYYS JA ASUINALUEIDEN HOITO



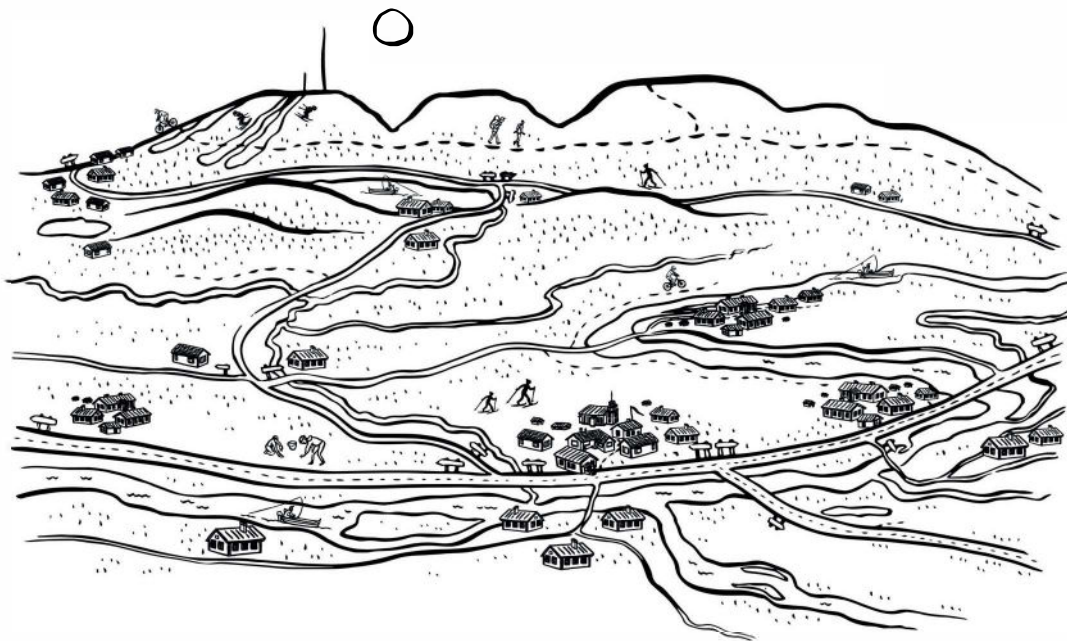
Asukkaiden vaikutusmahdollisuudet omaan elinympäristöönsä lisäävät asumisviihtyvyyttä ja myös kiinnittävät ympäristöön.

Ympäristö, jonka hoitamiseen ja kunnostamiseen on itse voinut vaikuttaa, on merkityksellinen ja siten sitouttaa myös paikkaan. Samalla yhteinen, pienikin puuhastelu lisää asukkaiden toimijuutta.

16) Otetaan käyttöön vuokratalo-yhtiöiden asukasraadit ja säännöllinen asukastyytyväisyyskysely.

17) Yhteiset pihatalkoot ja siivouspäivät keväisin ja syksyisin. Selvitetään yhteistyötä esim. Laphan, Sinipulssin ja kyläyhdistyksen kanssa kirkonkylässä.

18) Kannustetaan kolmannen sektorin toimijoita korvausta vastaan ottamaan hoidettavakseen alueita. Esim. kirkonkylän kyläyhdistys on jo vuosia pitänyt siivoustalkoita, ja vastaavaa aktiivisuutta on muissakin kylissä. Kirkonkylässä myös MLL ja muut vapaaehtoiset ovat hoitaneet tiettyjä kohteita, mutta toimintamalli ansaitsisi tulla huomioiduksi ja siihen tulisi myös kannustaa kunnan taholta, koska toiminta on selkeästi yleishyödyllistä.



  
*Pelkosenniemi*