

johtoryhmä 20.8.2024
As.kehittämisryhmä 22.8.2024
elinvoimatiimi 22.8.2024
kunnanhallitus 10.10.2024 §392
kunnanvaltuusto 8.11.2024

Päivitetty 10.10.2024

Pelkosenniemen kunnan asumisen kehittämissuunnitelma



Sisällysluettelo

1. ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TAUSTA	2
2. TOIMINTAYMPÄRISTÖ	3
2.1 Väestönkehitys Pelkosenniemellä	3
2.2. Asumisen muutosvoimat - yleiskuva Suomessa ja Lapissa	6
3. VUOKRA-ASUNTOKANTA	12
3.1. Vuokra-asunnot	12
3.2. Erityisryhmien asuinkohteet	16
3.3. Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot	17
3.4. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste	17
4. ASUMISVIIHTYVYYS JA ASUINALUEIDEN HOITO	18
5. SUUNNITELMAN TOTEUTUMISEN ARVIOINTI, TAVOITTEET JA TOIMENPITEET	19
6. OMISTAJAOHJAUS	24
7. YHTEISTYÖ JA YHTEENVETO	26
8. SITOUTUMINEN KEHITTÄMISSUUNNITELMAAN	27

1. ASUMISEN KEHITTÄMISSUUNNITELMAN TAUSTA

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto hyväksyi vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman kokouksessaan 4.11.2021 § 83. Asumisen kehittämisryhmä kokoontui 2022-2023 viidesti. Kunnanhallitus päätti 14.3.2024 §106 mm. päivittää työryhmän kokoonpanon, merkitä tiedoksi Kanervikkokadun rivitalon kilpailutuksen keskeyttämisen hallinto-oikeuteen tehdyn valituksen johdosta, merkitä tiedoksi vanhus- ja vammaisneuvoston esityksen kirkonkylän asuntotarpeen kehittämisestä ja edellyttää työryhmää tekemään päivityksen kehittämissuunnitelmaan niin, että suunnitelmassa huomioidaan edelleen Pelkosenniemen kunnan asuntotarpeet, nykyisen asuntokannan ylläpito ja uudistuotantotarpeet, sekä tarkastellaan erilaisia vaihtoehtoja asuntotarjonnan lisäämiseksi ja hyödynnetään Aasukkaan askeleet -hankkeen tuloksia.

Tämä suunnitelma päivittää vuoden 2021 vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman kunnanhallituksen edellyttämällä tavalla.

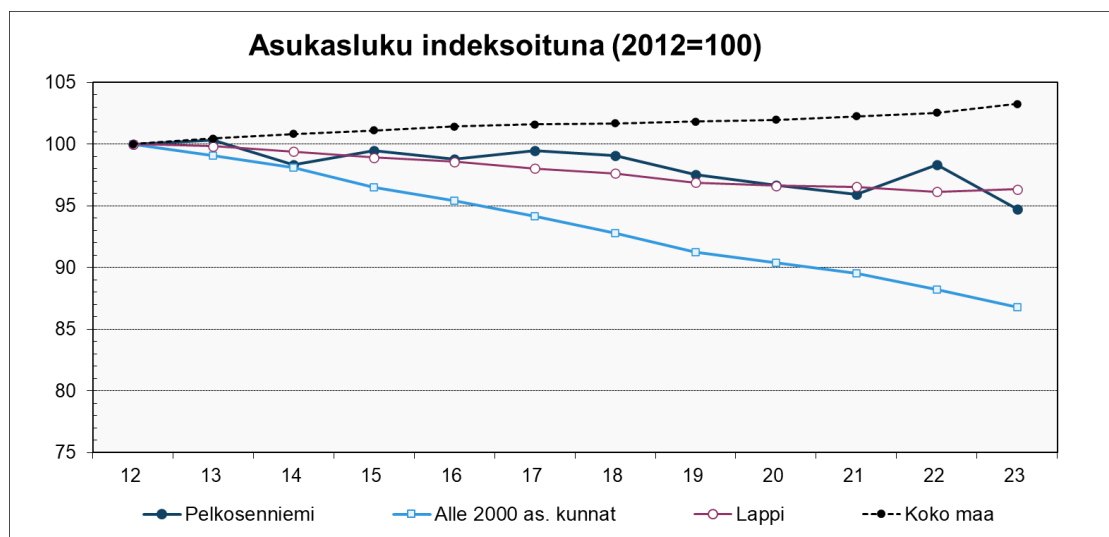
2. TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Pelkosenniemi on Lapin maakunnan pienin kunta ja sijaitsee napapiirin pohjoispuolella Itä-Lapissa. Pääosa kunnan asukkaista asuu kirkonkylällä ja kasvavalla Pyhän matkailualueella ja Pyhäjärven kylässä. Kunnan väkimäärä lähes kymmenkertaistuu matkailusezonkien aikana. Yhä useampi henkilö asuu ympärivuotisesti matkailukeskuksessa vapaa-ajan asumiseen tarkoitetuissa asunnoissa.

Vakituiseen asumiseen tarkoitettuja vuokra-asuntoja on kirkonkylässä ja Pyhällä. Muualla kunnassa on pääosin yksityisten omistamia, kyliin keskittyntä perinteistä omakotitalokantaa. Tilastokeskuksen mukaan kunnassa on yli 830 vapaa-ajan asuntoa.

2.1 Väestönkehitys Pelkosenniemellä

Pelkosenniemen asukasluku 31.12.2023 oli 911 henkilöä (edellisenä vuonna 947). Asukasluvun kehitys on ollut pitkään laskeva, mutta koronapandemian aikana kunnan asukasluvussa tapahtui ainakin hetkellistä nousua. Asukasluku on lähtökohtaisesti niin pieni, että vähäisetkin muutokset vaikuttavat siihen merkittävästi.



Taulukko 1. Asukasmäärän kehitys, asukasluku indeksoituna (Kuntaliitto)

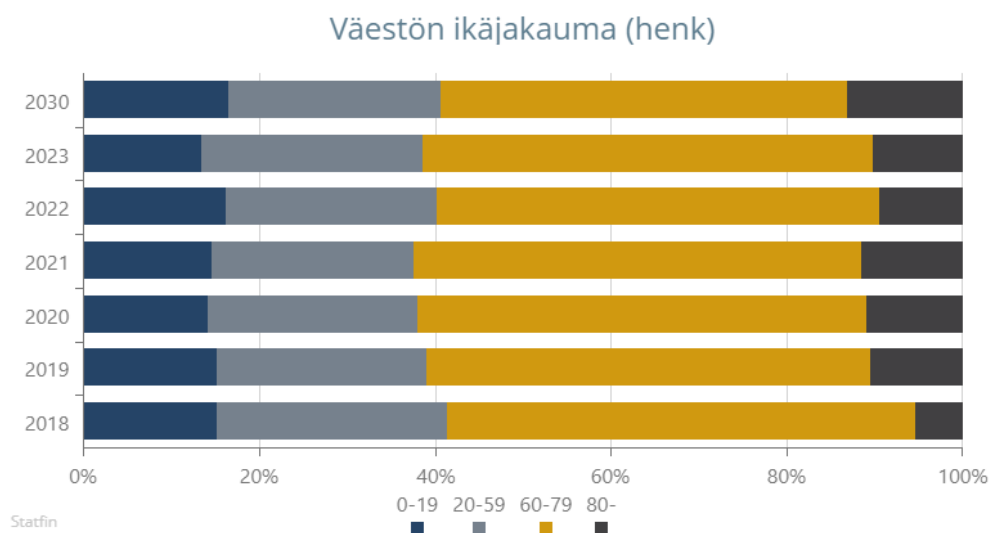
Kylien asukasmäärä on kehittynyt vuosina 2013 – 2022 seuraavasti:

Pelkosenniemen kylät	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2022	Muutos 2013-2022
98500 Pelkosenniemi Keskus	507	507	498	489	501	488	456	426	-81
98510 Saunavaara	52	50	46	56	49	50	54	48	-4
98530 Pyhätunturi	218	216	222	230	224	233	241	270	+52
98550 Suvanto	29	29	24	22	21	21	21	21	-8
98560 Kairala-Luiri	88	89	90	83	88	85	88	76	-12
98570 Aapajärvi	39	35	33	33	28	28	34	37	-2
98580 Luiri	37	34	33	36	34	36	38	36	-1
98630 Ahvenselkä	Ei tilastoa	75	80	76	72	73	70	63	-12

Taulukko 2. Asukasmäärän muutos kylillä postinumeroitain (Tilastokeskus). Huom. Osa postinumeroalueista sijoittuu useamman kunnan alueelle.

Taulukosta 2 ilmenee, että vain olennaista kasvua on vain Pyhän alueella, kirkonkylässä väki on vähentynyt vajaassa kymmenessä vuodessa merkittävästi ja muissa kylissä muutoksia vuosikohtaiset muutokset ovat melko pieniä.

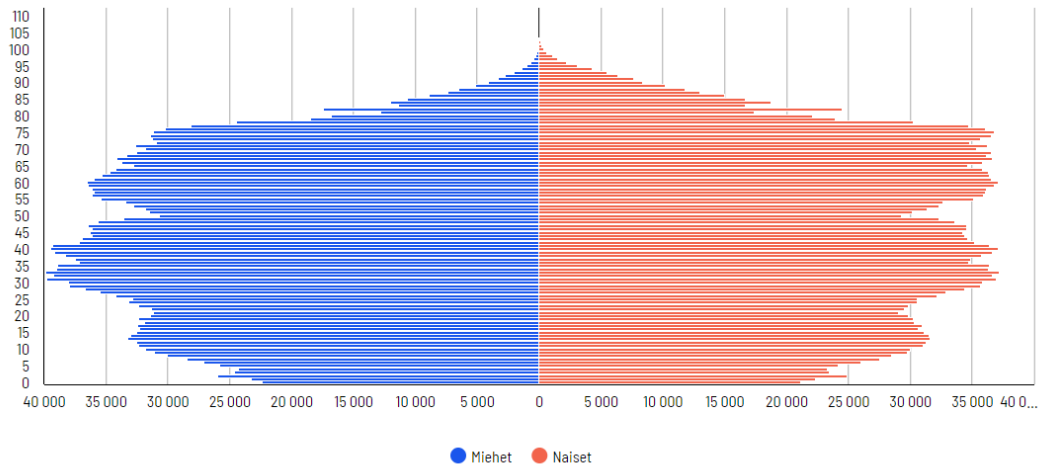
Väestön ikäjakauma ja sen kehitys Pelkosenniemellä



Taulukko 3. Väestön ikäjakauma Pelkosenniemellä 2018-2030 (Tilastokeskus)

Taulukosta 3 osoittaa, että 0-59 -vuotiaiden osuus pysyy suhteellisen samana tai nousee hieman, mutta yli 80-vuotiaiden osuuteen on odotettavissa nousua.

Väestöpyramidi 31.12. iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan
2023

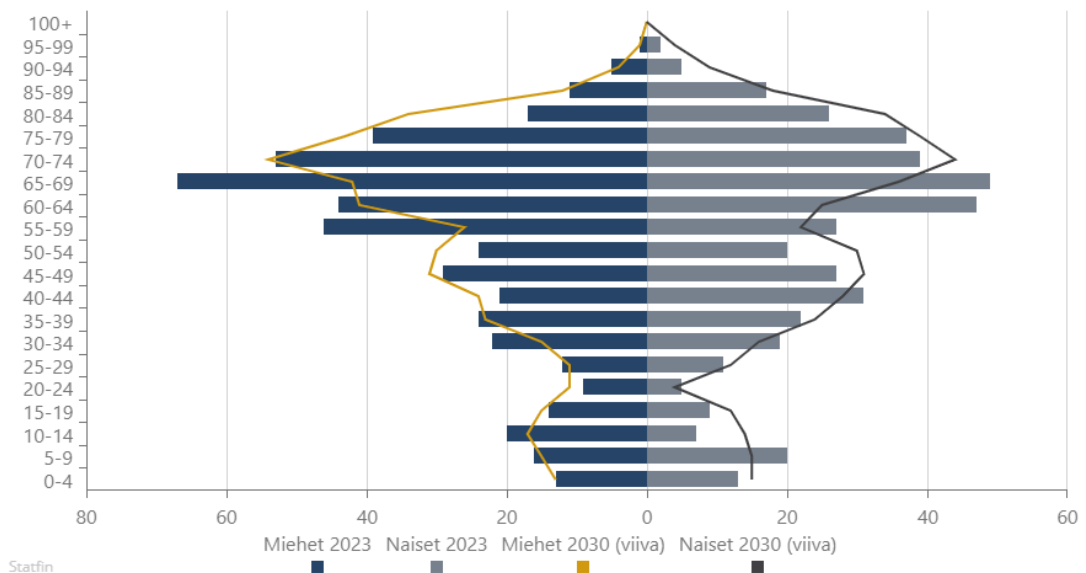


Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne

Taulukko 4, Väestöpyramidi 2023, koko Suomi (Tilastokeskus)

Koko Suomea kuvaavaa väestöpyramidia (taulukko 4) ja Pelkosenniemen pyramidia (taulukko 5) vertaillen ilmenee, että Pelkosenniemellä 55-74 -vuotiaita on suhteessa enemmän kuin muualla kuin koko Suomessa. Peruskoulun päättäneitä nuoria ja nuoria aikuisia on kunnassa vähemmän, mikä johtune toisen asteen koulutuksen puutteesta kunnan alueella.

Ikäjakauma 2023 ja ennuste 2030



Taulukko 5 Pelkosenniemen ikäjakauma 2023 ja ennuste 2030 (Tilastokeskus)

Ennusteet tulevasta asukasluvun kehityksestä vaihtelevat eri lähteiden mukaan:

Koronavuodet toivat hetkellisen muutoksen väestön jakautumisessa niin, että keskittyminen suuriin kaupunkeihin taittui. Tämä on näkynyt mm. etätyöntekijöiden muuttoliikkeenä Lapissa.

- Aluekehityksen konsulttiyhtiö FGC/MDI:n arvioi (2023), että mikäli väestönkehitys jatkuisi vuosien 2015-2022 muuttoliikkeen mukaan, Pelkosenniemen väestöluvussa ei tapahtuisi juuri muutoksia vuosien 2022-2040 välillä. Mikäli ennuste lasketaan vuosien 2020-2022 positiivisen muuttoliikkeen perusteella, väestö kasvaisi 14,5%.
- Tilastokeskuksen vuoden 2021 ennusteen perusteella kunnan väliluku laskisi vuoteen 2040 mennessä 850 asukkaaseen.

Asuntopula haastaa useiden Lapin kuntien kehitystä ja elinvoimaisuutta. Näin ollen asukasluvun kehitystä tulisi tarkastella paitsi väestön ikäjakauman perusteella, myös eri kuntien kykyä lisätä asuntotarjontaa, tarjota houkuttelevia asuinympäristöjä ja kykyä vastata asukkaiden palvelutarpeisiin.

2.2. Asumisen muutosvoimat - yleiskuva Suomessa ja Lapissa

Seuraavassa esitetään keskeisiä asumisen laatuun ja asuntotarpeen kehittymiseen vaikuttavia tekijöitä.

Ikääntyminen jatkuu, syntyvyys on heikentynyt

- Väestö vanhenee koko Suomessa voimakkaasti ja ”harmaantuminen” koskee myös Lappia.
- Kuitenkin yli 65-vuotias väestö on heterogeeninen: hyvinvoivien ikääntyvien merkitys korostuu. (FCG/MDI 2023)
- Väestön ikääntyessä esteettömät asunnot ja esteetön elinympäristö ovat kuntien elinvoimatekijä, vaikka kaikkia väestön ikääntymisen ja maankäytön suunnittelun yhteyksiä ei vielä tunneta (Kosunen ym. 2023).
- Syntyvyys on laskenut voimakkaasti koko Suomessa 2010- ja 2020-luvuilla. Pelkosenniemellä 2010-2020-luvuilla syntyvyyden lasku on ollut maltillista prosentuaalisesti muuhun Lappiin verrattuna (esim. Pelkosenniemi -9% vrs. Sodankylä ja Savukoski -31%), mutta syntyvät ikäluokat ovat todella pieniä. Vuonna 2023 kunnassa ei syntynyt yhtään lasta, kun taas vuoden 2024 ensimmäisellä puolella syntyvyys on jo +4.
- Maahanmuutto 2020-luvun tasolla riittäisi ylläpitämään kansallisen tason hidasta väestön kasvua, mutta noin 75% kunnista on vaikutuksen ulkopuolella. Lappiin muutetaan maailmalta, mutta Lappi ei ole onnistunut pitämään maahanmuuttajiaan.

Lapissa on työvoimapula

- FCG:n/MDI:n arvion (2023) Lapissa eläköitymispaine on valtava ja työvoimapulan riski on huomattava. Työvoimapula kytkeytyy asuntotarjontaan ja asuinalueen viihtyvyyteen: kilpailu työntekijöistä ratkeaa usein sen eduksi, joka voi tarjota kohtuuhintaisen asunnon.

- Osaaja- ja työvoimapula vaikuttavat moneen toimialaan ja näkyvät laajasti Lapissa. Matkailun lisäksi etenkin hoito- ja hoiva-alat ovat työvoimavaltaisia, ja näin kytkeytyvät sopivien asuntojen saatavuuteen. Sosiaali- ja terveysalalla tulisi huomioida myös ns. keikkatyö (kalustetut tilapäiset asunnot).
- Pyhä-Luoston alue kansainvälistyy voimakkaasti. Pyhän asuntopula haittaa myös maahanmuuttajien asettautumista Pyhälle ja ulkomaisen työvoiman saantia.

Asuinympäristön, vapaa-ajan ja etätöön merkitys kasvaa

- Vapaa-ajan asukkaiden ja matkailijoiden määrän kasvulla on huomattava merkitys Lapin kunnille (FCG/MDI 2023).
- Etätö ja monipaikkainen työ on lisääntynyt ja lisännyt etenkin väestöä menettävien alueiden mahdollisuuksia (Kosunen ym. 2023). Etätö mahdollistaa asumisen kauempana työpaikasta, mutta etätöntekijäkin voi tarvita sosiaalisen kohtaamisen paikkoja ja hetkellisiä toimistotyötiloja. Etätöön lisääntymisen myötä myös asuinympäristön merkitys on kasvanut. Lappi ja Pelkosenniemi ovat saaneet uusia asukkaita ja yrittäjiä etätöntekijöistä, mutta harva vapaa-ajan asunto on vielä suunniteltu pitkäaikaiseen etätööhön.
- Etä- ja monipaikkaiseen työhön perustuvaa asuinpaikan valintaa voidaan edistää esim.:
 - o kaavoittamalla monipaikkaiseen asumiseen soveltuvia asuinalueita (kaavoituksen joustavuus)
 - o mahdollistamalla tietoliikenneyhteydet ja liikenneyhteydet
 - o 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.
 - o Erytishuomiota asuntojen sijoittamisessa ja asuinalueissa voidaan kohdistaa vesistöihin, maisemaan, reitistöihin ja kulttuuriympäristöön.

Toimintaympäristön epävarmuus ja omavaraisuus

- Vuokra-asumisen suosio on kasvanut tasaisesti Suomessa, vaikka omistusasuminen onkin edelleen yleisin asumismuoto (Tilastokeskus). Vuokra-asumisen suosio liittyy taloudelliseen epävarmuuteen ja taantumiaan.
- 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.

Kestävä kehitys on osa elinvoimaisuutta

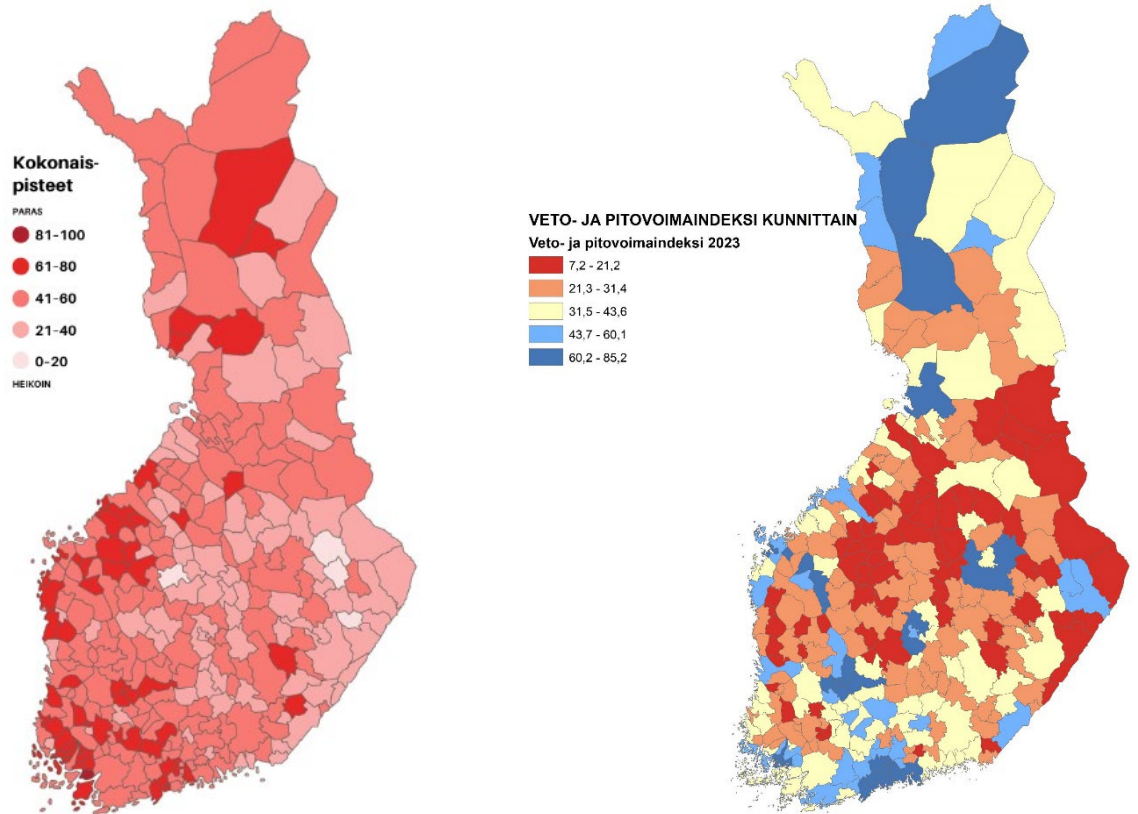
- Kestävän kehityksen merkitys ja sitä tukevat toimet korostuvat kuntien elinvoiman ja maankäytön edistämisessä (Kosunen ym. 2023). Kysymys kuuluukin, miten mahdollistetaan asukkaille hiilineutraalimpi asuinympäristö, jossa kestävien valintojen tekeminen on helppoa?
- Asumisen kehittämisessä sekä uudis- ja korjausrakentamisessa tarkasteltavia seikkoja on esim.
 - o uusiutuvan energian saatavuus ja käyttö

- liikenne ja tietoliikenneyhteydet
- jätehuollon toimivuus
- vastuullinen ja pitkäjänteinen maankäytön suunnittelu, täydennysrakentaminen
- sosiaalinen ja kulttuurinen kestävyys, kulttuuriympäristöä vaaliva täydennysrakentaminen
- asukkaiden osallisuus

Asumisella vaikutetaan elinvoimaisuuteen

- Lappi on väestön kehityksessä ja elinvoimaisuudessa poikkeus monilla mittareilla muuhun maahan, mutta kuntakohtainen vaihtelu on voimakasta. Lappi ei ole viime vuosina kärsinyt taantumasta vastaavalla tavalla kuin muu Suomi. Rovaniemen ulkopuolinen Lappi on saanut uudet asukkaansa työikäisistä ja lapsista, korkeasti koulutetuista, hyvätuloisista ja maantieteellisesti eniten Helsingin ja Oulun seuduilta.
- Kuntien väestö- ja työllisyysdynamiikan mukaan Pelkosenniemen pisteet ovat 79. Mittari kuvaa väestön luonnollista väestönlisäystä ja nettomuuttoa sekä työllisyyttä (kuva 1).
- ”Elinvoimaisuusindeksi” (EVP) indeksi kuvaa moneen eri muuttajaan perustuen kuntien veto- ja pitovoimaa. Pelkosenniemen elinvoimaisuusindeksi on ollut suhteellisen hyvä, mutta tilastoissa vaikuttavat herkästi pienen kunnan pienetkin muutokset asukasluvussa. Pelkosenniemi on pärjännyt tällä mittarilla Lapissa ja koko Suomessa pienten kuntien vertailussa. (kuva 2).

Näistä lähtökohdista Pelkosenniemellä on edellytykset asukasmäärän kasvattamiseen ja elinvoimaisuuteen jatkossakin. Tämä kuitenkin edellyttää asuntokannan laadun nostoa, kunnostamista ja monipuolistamista.



Kuva 1 (vasemmalla), Kuntien väestö- ja työllisyysdynamiikka, <https://www.mdi.fi/>
Lähde: FCG/MDI, huhtikuu 2024.

Kuva 2 (oikealla), FCG/MDI Alueellisen kehittyneisyyden elinvoima-, vetovoima- ja pitovoimaindeksi (EVP): Kartta: Timo Aro 2023.

Keitä Pelkosenniemelle muuttaa?

Pelkosenniemelle muuttavia tarkasteltiin Lapin liiton rahoittamassa Asukkaan askeleet -hankkeessa vuosina 2023-2024 kerätyllä aineistolla.

Tunnistettuja muuttajasegmenttejä ovat:

- Lapsiperhe
- Uudessa elämänvaiheessa oleva
- Eläkeiän kynnyksellä
- Kausiasukas
- Etätönteijä

Arvoihin ja motiiveihin perustuva tarkastelu profiloit muuttajia:

- "seikkailija"
- "harrastaja"
- "juurilleen palaaja"
- "merkityksen etsijä"

Profiileista "seikkailija" on itsellisin ja liikkuvim, jolle paikkaan ja yhteisöön juurruttaminen on haastavinta. "Juurille palaaja" ja "merkityksen etsijä" puolestaan tahtovat sitoutua paikkaan ja paikalliseen yhteisöön voimakkaasti. "Harrastaja" sitoutuu paikkaan, jossa harrastamisen puitteet ovat optimaaliset, mutta hänen yhteisönsä voi koostua muista harrastajista ja olla liikkuva tai maantieteellisesti hajallaan.

Pelkosenniemellä 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.

Asuntotarjonnan kannalta tämä tarkoittaa, että kunnassa kannattaisi olla saatavilla "ensivaiheen asuntoja", jotta muuttaja pääsee nopeasti muuttamaan esimerkiksi työn perässä, ja hänen olisi helpompi paikkakunnalla ollessaan etsiä ehkä paremmin omaan elämäntilanteeseen ja mieltymyksiin soveltuva pysyvämpi asunto.

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 lappikuva, 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).

Lähteet:

Aro, R. & Antikainen, J. FCG/MDI. Esitys 18.12.2023. Asumisen ja asuntotuotannon mahdollisuuksien kehittämisen esiselvityshankkeen loppuseminaari, Muonion kunta.

Kankaanpää, M. (2024). Kylät kuulumisen kokemuksena paikkaan ja yhteisöön. YAMK-opinnäytetyö. Maaseudun kehittämisen tutkinto-ohjelma (Agrologi yamk) Oulun ammattikorkeakoulu.

Kosunen, Hirvonen-Kantola & Hentilä (2023). Kuntien maankäytön suunnittelu ja elinvoimahankkeet. Kunnallisalan kehittämissäätiö.

Heikkinen, H; Imporanta, K. & Remes M. (2024) Asukkaan askeleet- Palvelumuotoilutyö. Selvitystyö Asukkaan askeleet -hankeessa. Pelkosenniemen kunta / Kaltio Creative Oy.

3. VUOKRA-ASUNTOKANTA

3.1. Vuokra-asunnot

Pelkosenniemen kuntakonserniin kuuluu neljä vuokrataloyhtiötä, jotka ovat tyyppiltään 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-Akka 4 A	1989	yht. 8	100%	20 km
	Huttu-Akka 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		

Rivitalojen kunto: tehdyt peruskorjaukset ja korjaustarve

Pyhä Yhtiön nimi ja omistusosuus	Rakennukset	Tehdyt peruskorjaukset	Korjaustarve
As Oy Pelkosenniemen Huttu-Tyttö kunta 53,39% muut 46,61% tontin rakennusoikeudesta käytetty 570 / 600 m ²	Kerontie 1 a	-	Aletaan varautumaan vesikatteen pinnan uusimiseen, lv-kanavien puhdistus ja säätö 2025
	Kerontie 1 b	-	Aletaan varautumaan vesikatteen pinnan uusimiseen, lv-kanavien puhdistus ja säätö 2025
Kiinteistö Oy Huttu-Akka kunta 60% Pyhätunturi oy 40% tontin rak.oikeudesta käytetty 491 / 420 m ²	Huttu-Ukko 4 a	-	Peruskorjaus, A-talon vesikate, lämmitysjärjestelmän muutos
	Huttu-Ukko 4 b	B-talon vesikate uusittu 2023	Peruskorjaus, lämmitysjärjestelmän muutos
Kiinteistö Oy Huttu-Ukko kunta 60% Pyhätunturi oy 40% tontin rak.oikeudesta käytetty 443 / 550 m ²	Huttu-Ukko 2 a	-	Peruskorjaus suunnitelman mukaisesti (tai purku ja uudisrakennus)
	Huttu-Ukko 2 b	-	huoneistojärj. muutos, lämmitysjärjestelmän muutos (tai purku ja uudisrakennus)

Kirkonkylä, Pelkosenniemen Vuokratalot Oy

Rakennukset	Tehdyt peruskorjaukset	Korjaustarve	Kokonaisarvio ja aikataulu
Tasalantie 3-5 (1991, 9 asuntoa)	kaukolämpöön liittyminen 2006, katteen uusiminen B- ja C-taloihin 2021, huoneistojen	Kvj- ja viemäriputkien uusiminen, huoneistojen pintaremontit, katteen uusiminen A-taloon ja varastoihin	Asunnot 2-3h + k +s. Asuntojen vuokrausaste on ollut korkea. A-talon katto pitää uusia nopeasti, Vuokratalot oy

	pintaremontteja 2018-2020.		esittää rahoituksen hakemista 30 000€ v.2025 (liite). Putkiremontteihin on varauduttava.
Kurkihyppyläntie 10 (1980, 11 asuntoa)	kaukolämpöön liittyminen 2006, pintaremontteja asuntoihin 2021-, Rännit etupuolelle 2023, auton lämmitystolppia lisätty 4 kpl ja parkkipaikkaa laajennettu 2023.	kvj- ja viemäriputkien uusiminen, katteen uusiminen	Odottaa ensisijaisesti putkiremonttia. Asuntojen vuokrausaste on ollut korkea.
Kurkihyppyläntie 12 (1982, 7 asuntoa)	kaukolämpöön liittyminen 2007, rännit asennettu 2017, lukot uusittu 2019	kattoremontti, käyttövesiputkistoremontti, piharemontti, ulkovedet, sauna/kh-remontti, vesivahinkoja.	Rakennuksen purkamisen suunnittelu korjauksen sijaan, koska rakennus on osoittautunut kauttaaltaan heikkokuntoiseksi eikä ARA ole myöntänyt enää korjausavustusta. Vuokratatolot oy esittää, että haetaan ARA:lta purkuavustusta v.2025 (liite). Sijainti olisi hyvä Onnelan vieressä.
Pajupellontie 4 (1990, 8 asuntoa)	käyttövesijärjestelmäremontti 2019, huoneistoremontit 2018-2019	katteen uusiminen, julkisivumaalaus, salaojaremontti	Kohtuullisen kuntoisia asuntoja, etenkin perheille sopivia. Asuntojen vuokrausaste on ollut korkea. Katteen uusiminen, salaojaremontti.
Kirkkotie 6 (1974, 16 asuntoa)	kate uusittu, kaukolämpöön liittyminen, viisi asuntoa pintaremontoitu, antenni 2019	ikkunat, ovet, ulkopokat, kvj- ja viemäriremontti	Pieniä asuntoja, jotka pääasiassa pintaremontoitu. Vuokrataso maltillinen.

			Putkiremontti
Kirkkotie 4 (1975 6 asuntoa)	Kate uusittu, vesijohdon talohaara uusittu, kaukolämpöön liittyminen 2006, huoneistojen pintaremontteja	ikkunat, ovet, kvj- ja viemäriremontti, huoneistojen pintaremonttien jatkaminen (1 asunto)	Pääasiassa pieniä asuntoja, joiden kunto vaihtelee. Vuokrataso maltillinen. Putkiremontti
Sodankyläntie 1 (2008, 5 asuntoa)	LJH kv-pistesyöpymä +sulun vaihto 2023.	ei tarvetta	ei akuuttia tarvetta, pintaremontteja tehtävä n.3-5 vuoden sisällä.
Turjalantie 3 (1979, 8 asuntoa)	kaukolämpöön liittyminen 2006, kate uusittu 2012	ikkunoiden tiivistäminen, kahden-kolmen huoneiston pintaremontit, kvj- ja viemäriremontti	Asunnoista neljä on tyhjillään. Rakennus sekä tyhjat asunnot vaatisivat mittavan peruskorjauksen, joka ei ole kannattavaa. Vuokratalojen liitteenä olevan suunnitelman mukaan kahteen tyhjillään olevan asuntoon tehdään pintaremontti, jotta asuntoja saadaan käyttöön. Pidemmällä aikavälillä suunnitellaan rakennuksen purkua.
Kurkihyppyläntie 7 (1983, 5 asuntoa)	kaukolämpöön liittyminen 2006, kate uusittu 2015	ikkunat, ovet, huoneistojen pintaremontit, julkisivumaalaus, kvj- ja viemäriremontti	Kaksi isoa asuntoa on tyhjillään ja vaatisivat mittavan korjauksen (vesivahinko ja alkuperäiskunto). Rakennuksen peruskorjaus on kannattamatonta, Vuokratalot oy suunnittelee rakennuksen purkua lähivuosina (liite).

Asuntojen koot:

	Pyhä	Kirkonkylä	yhteensä
--	------	------------	----------

yksiöitä	Huttu-Tyttö 1kpl Huttu-Akka 4kpl	28 (joista Kurkihyppyläntie 12 5kpl) Esteettömiä yksiöitä: 1 (Kirkkotie 6)	5+28= 33
kaksioita	Huttu-Tyttö 10kpl Huttu-Akka 3kpl Huttu-Ukko 4kpl	22 (joista Kurkihyppyläntie 12 2kpl) Esteettömiä kaksioita: 2 (Kurkihyppyläntie 7)	17+22= 39
kolmioita	Huttu-Akka 1kpl Huttu-Ukko 2kpl	17, joista osa vaatii remonttia Esteettömiä kolmioita: -	3+17= 20
neliöitä	ei ole	2, joista asumiskuntoisia 1	2

Pelkosenniemen asutuskunnat ovat pääasiassa yhden ja kahden hengen asutuskuntia, joita vuonna 2023 on ollut n. 200 kumpaakin. Kolmen hengen asutuskuntia on ollut 45 ja neljä henkilöä tai enemmän olevia 27. (Tilastokeskus.)

Asuntojen hintataso

Nykyisten vuokra-asuntojen neliöhinnat vaihtelevat kirkonkylän n. 11€ - Pyhän n.10€. Hintataso ei ole vertailukelpoinen, koska Pyhällä vuokraan ei sisälly asuntojen sähkölämmityskustannukset.

Uudisrakennusten neliöhintojen arvio on tämän hetken hintatasolla n. 15€/neliö, mikäli rakentaminen tapahtuu ARA:n tuella.

3.2. Erityisryhmien asuinkohteet

Pelkosenniemen kunnassa on yksi tehostetun palveluasumisen yksikkö, Palvelukoti Onnela, joka on 23-paikkainen. Kunnassa ei ole muita erityisryhmien asuinkohteita tai asuntoja, joissa täyttyisi yhteisöllisen asumispalvelun kriteerit (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20141301#a26.8.2022-790>).

Onnelaan otetaan ikääntyneitä kuntalaisia, jotka eivät pärjää yksin eivätkä omatoimisesti kodissaan. Tarvetta on kehittää välimuotoista tuettua asumista lähelle palveluita kuntalaisille, joilla on turvattomuuden ja yksinäisyyden tunnetta.

Pelkosenniemen kunnan alueella ei ole muita vuokrateloyhteisöjä, kuten yleishyödyllisiä yhteisöjä, säätiöitä ja yhdistyksiä, joilla on valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

Paikkakunnalla on myös kotona asuvia vammaisia kuntalaisia, joiden tulevaisuus on huolestuttanut. He asuvat ikääntyneiden vanhempien tai vanhemman luona. Tässäkin tarkoituksessa välimuotoinen ja osin tuettu asuminen olisi paikallaan. Siinä tapauksessa, että kehitysvammainen kuntalainen ei pysty asumaan kotonaan tuetusti, henkilö sijoitetaan kunnan ulkopuolelle Sodankylän, Kemijärven tai Rovaniemen yksiköihin Laphan toimesta.

Tarvetta on edullisten ja pienten asuntojen saamiseen. Myös asunnottomille kuntalaisille on järjestettävä asunto tilanteen niin vaatiessa.

3.3. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot

Vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuntoja on kunnassa vähän, sillä asuntomarkkinat eivät ole kehittyneet kunnan syrjäisen sijainnin ja vuosia jatkuneen väkiluvun vähenemisen vuoksi.

Yksittäisiä vuokra-asuntoja on saatavilla kirkonkylässä ja Pyhän alueella. Muualla kunnassa asunnot ovat yksityisten omistamia, kylissä sijaitsevia omakotitaloja.

Omistusasuntoja on yksityishenkilöillä asuinkäytössä tai muutoin jakamattomien kuolinpesien yhteisomistuksessa, joko asuttuina tai tyhjiillään. Vakituiseen asumiseen tarkoitettuja omistusasuntoja ei kunnassa ole juurikaan myynnissä, mutta kysyntää niille on. Mikäli asuinkiinteistöt ovat asumiskuntoisia, ovat niiden myyntinäkyvät suhteellisen hyvät.

3.4. Vuokra-asuntojen kysyntä ja ennuste

Pyhä-Luoston matkailualueella on kuluneina vuosina rakennettu voimakkaasti. Tällä hetkellä on käynnissä tai käynnistymässä useita investointihankkeita. Kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on kova kysyntä, ja niiden vähyys uhkaa muodostua esteeksi Pyhä-Luoston kehittymiselle. Pyhän asuntotarve kohdistuu sekä yksioihin, kaksioihin sekä pieniin perheasuntoihin. Erityispiirteinä asunnoissa tulisi huomioida säilytystilat, pyöräparkit sekä etätyömahdollisuudet. Lähivuosina vuokra-asuntojen määrää tulisi voidaan kasvattaa vuosittain 5-10 uudella asunnolla, jotta se edes jotenkin vastaisi kysyntään ja mahdollistaisi kasvun.

Myös Pelkosenniemen kirkonkylälle tarvitaan kohtuuhintaisia pieniä asuntoja sekä työntekijöille että ikääntyvälle väestölle, jotka eivät enää pärjää nykyisessä omakotitalossaan etäällä kirkonkylästä. Myös hyvinvointialueen suunnasta on tunnistettu, että kirkonkylän asuntopula ja hyvinvointialueen työvoimapula ovat yhteydessä toisiinsa. Erityispiirteinä asunnoissa tulisi huomioida säädöksiä korkeampi esteettömyystaso, säilytystilat ja rivitaloissa viihtyisät piha-alueet. Lisäksi kirkonkylässä voisi kokeilla kalustettuja soluasuntoja, jotka soveltuisivat tilapäistä asuntoa työnsä vuoksi paikkakunnalla tarvitseville. Kirkonkylän asuntotarpeeseen vaikuttaa asuntojen määrän vähentyminen viime vuosina: kunnan purkamat Kurkihyppyläntie 14 talot sekä yksityisomisteisten rivitalojen poistuminen tarjonnasta. Kirkonkylän asuntokannasta on poistunut viime vuosien aikana jopa viisi rivitaloa.

Hyvinvointialueelta saadun arvion mukaan yhteisöllisen asumisen tarve yleisesti on 2% yli 75-vuotiaista, mikä tarkoittaisi Pelkosenniemellä 3-4 asuntoa. Ikääntyneille soveltuvaa vuokra-asumista arvioidaan olevan noin saman verran tai vähän vähemmän, n. 2-3 asuntoa / vuosi.

Kunta toteutti kirkonkylän asuntotarveselvityksen vuonna 2023. Selvitykseen vastanneiden (n=22) mukaan:

- 12 oli kiinnostunut vuokra-asunnosta kirkonkylässä, kolme omistusasunnosta ja seitsemälle molemmat vaihtoehdot olivat mahdollisia.
- Aikataulullisesti asuntotarve hajautui useille vuosille.
- Suurin osa vastaajista (=19) oli jo kunnan asukkaita. Vastauksia kerättiin sekä sähköisesti että paperitse kunnan eri toimipisteistä, kirjastosta ja Sinipulssin päiväkävijöiltä.
- Ensisijaisesti haetaan yksitasoisia ja esteettömiä asuntoja lyhyen matkan päässä palveluista, omalla pihalla ja maltillisilla asumiskuluilla.
- Vastauksissa sopiva asunnon koko hajautui tasaisesti alle 40 neliön - yli 90 neliön välille.

Perustuen hyvinvointialueen arvioon, vuokratulojen nykyiseen kysyntään sekä kunnan tekemään kirkonkylän asuntotarvekartoitukseen 2023, kokonaisuudessaan arvio uusille asunnoille on 10 asuntoa seuraavan 1-3 vuoden aikana niin, että osa asunnoista on esteettömiä ja osa myös yhteisöllisiä. Yhteisöllinen asuminen on osin Laphan toiminnan kautta järjestävää. Lisäksi kirkonkylän nykyisen asuntokannan ylläpito ja peruseräparannustarve ovat jatkuvia ja niihin tulee myös vuosittain varautua, jotta asuntokanta ei pääse ainakaan laskemaan. Monet vuokra-asunnot ovat jo siinä kunnossa, ettei peruseräparannus ole enää kannattavaa, jolloin huomioitavaksi tulee myös korvaavan uudisrakentamisen tarve.

4. ASUMISVIIHTYVYYS JA ASUINALUEIDEN HOITO

Asumisviihtyvyyteen vaikuttavat paitsi asuntojen kunto, sopivuus ja asumisterveys, myös ulkopuoliset alueet ja niiden kunto. Monen rivitalon piha-alueet ovat suuria, mutta vähällä

käytöllä, vailla istutuksia tai oleskelualueita. Vain harvalla pihalla on peli- ja leikkialueita, mahdollisuuksia omatoimiseen hyötykasvien viljelyyn tai oleskeluun.

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.

Yhteisöllisyyttä ja siten myös hyvinvointia voidaan lisätä yhteisen tekemisen kautta. Maaseutumaisten kylien yhteisöllisyyttä tutkineen Kankaanpään (2024) mukaan kyläyhteisöön pääsyä helpottavia tekijöitä ovat ennen kaikkea tapahtumat, naapurit, tuttavat ja talkoot.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia omaan asuinympäristöönsä lisätään. Pelkosenniemen kunta on tehnyt suunnitelman osallistavan budjetoinnin käyttöönotosta niin, että ensimmäisenä vuonna haetaan ideoita asukasviihtyvyyden ja asumisen kehittämiseen. Vastaavaa teemaa voidaan jatkokehittää myös tulevina vuosina.

5. SUUNNITELMAN TOTEUTUMISEN ARVIOINTI, TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

Koska kunnan nykyinen asuntokanta ei vastaa nykyistä ja tulevaa kysyntää, on kunta ryhtynyt omalta osaltaan toimenpiteisiin sekä nykyisen vuokra-asuntokannan kehittämiseksi että laajemmin vakituisen asumisen mahdollistamiseksi.

Seuraavassa on arvioitu v.2021 vahvistetun vuokra-asumisen kehittämissuunnitelman toteutumista. Sen jälkeen on asetettu uusia tavoitteita ja toimenpiteitä, jotka koskevat myös vuokra-asumista laajemmin asumisen kehittämistä.

Vuokra-asuntokannan kehittäminen kirkonkylässä

Pelkosenniemen kirkonkylän vuokra-asunnot ovat Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n omistuksessa. Vuoden 2021 asumisenkehittämissuunnitelmassa todettiin, että asuntoja oli ollut vuosien ajan tyhjillään niiden liian suuren koon ja heikon kunnan vuoksi. Kunta oli joutunut vuosien ajan maksamaan avustusta yhtiölle tyhjistä asunnoista, ja asuntoja oli kyetty kunnostamaan vain välttämättömiltään osin. Mm. käyttöasteen alhaisuudesta johtuen kohteisiin oli kertynyt huomattavaa korjausvelkaa. Kunnanhallitus edellytti yhtiöltä tervehdyttämissuunnitelmaa, jolla vuokratalojen käyttöaste saadaan olennaisesti paranemaan ja talous tasapainoon. Kunnanvaltuusto (23.6.2021 § 27) hyväksyi tervehdyttämissuunnitelman, joka sisälsi asuinkelvottomien kohteiden purkamista ja asuinkelpoisten kohteiden remontointia kohtuullisilla kustannuksilla.

Kurkihyppyläntie 14 rakennukset purettiin vuonna 2022. Näin Pelkosenniemen Vuokratalot

Oy:n käyttöaste on alkanut nousta ja asuntoja on pystytty kunnostamaan. Suunnitelman mukaisesti myös Kurkihyppyläntie 12 kiinteistö siirtyi Pelkosenniemen vuokratalot Oy:lle Pelkosenniemen vanhustenkotisäätiöltä vuonna 2023. Rakennuksen korjaustarpeet ovat sittemmin osoittautuneet liian mittaviksi. Suurena haasteena on edelleen korjausvelkaiset kiinteistöt, asuntojen lukumäärä suhteessa kysyntään sekä esteettömien asuntojen puute. Erityisesti putkikirkkojen sattuessa asuntojen vähyyks johtaa herkästi siihen, ettei putkikirkon tieltä väistyville asukkaalle ole osoittaa asuntoa tai asunto vastaa huonosti tarpeita.

Etenkin kirkonkylässä tavoitellaan ikäystävällistä asuinympäristöä, jossa ikääntyneet voivat asua omissa kodissaan mahdollisimman pitkään yhteisön turvin ja myöhemmin kotiin tuotettavien palvelujen avulla. Myös ikäihmisten välimuotoiselle asumiselle on havaittu selkeä tarve. Yhteisöllinen asuminen lisää ikääntyneiden hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä sekä vähentäisi ympärivuorokautisten asumispalvelujen tarvetta.

Toimenpidesuunnitelma 2024-:

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.

Kunnanhallitus on pyytänyt 8.8.2024 kokouksessaan yhtiöltä selvitystä viiden vuoden korjaustarpeesta sekä suunnitelmaa korjausten toteuttamiseksi ja rahoittamiseksi. *(Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n hallituksen laatima esitys liitetään tähän suunnitelmaan, kun se on hyväksytty)*

- 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).

Vakituisen asumisen kehittäminen Pyhän alueella

Asuntopula Pyhällä ei ole hellittänyt, vaikka yksittäiset työnantajat ovat osaltaan pyrkineet ratkomaan ongelmaa. Ratkaisuja on haettu mm. jakamalla asunto usealle henkilölle (vastaa soluasumista). Nämä ratkaisut eivät kuitenkaan sovi perheellisille tai pitkäaikaiseen asumiseen, johon kohdistuu selkeää kiinnostusta Pyhän ja Pyhäjärven kylän alueella. Tarve ei ole vain sesonkityöntekijöiden asunnoista, sillä työntekijät tulevat yhä enemmän asumaan vakituisesti tunturiin ja alue kiinnostaa myös osin / kokonaan etätyötä tekeviä perheitä.

Pyhällä sijaitsevien, kunnan omistamien ja/tai osa-omistamien vuokratalojen käyttöaste on korkea, mutta näissäkin asunnoissa ja kiinteistöissä on ikääntymisen jälkiä. Vuoden 2021 toimenpidesuunnitelman mukaisesti Kiinteistö Oy Huttu-Ukkoon ja Huttu-Akkaan on tehty kuntokartoitus, jonka pohjalta on arvioitu korjaustarvetta ja uudisrakennusmahdollisuuksia. Kartoituksen perusteella asuntojen kunto ei täytä purkamisen edellytyksiä ARAn näkökulmasta. Tarvittavia jatkopäätöksiä ei ole tehty.

Kunnassa on vahvistettu (kvalt 31.05.2019 § 20) Kanervikkokadun asemakaava, joka mahdollistaa vakituisen asumisen. Vuoden 2021 toimenpidesuunnitelman mukaisesti kunnan asuntojen tarvekartoitusta on tarkennettu ja uudelle Kanervikkokadun vakituisen asumisen kaava-alueelle on tehty rivitalon hankesuunnittelu (12 asuntoa) sekä haettu ARA:n korkotukilaina. Päätökset eivät toistaiseksi ole saaneet lainvoimaisuutta (tilanne 3.10.2024). Kunnalla on edelleen tarve lisätä sekä vuokra-asuntoja että pysyvän asumisen tonttitarjontaa Pyhän alueella. Lisäksi vakituisen asumisen mahdollisuuksia on lisätty selkeyttämällä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksien edellytyksiä. Tämä menettely on lisännyt asuntotarjontaa toistaiseksi muutaman asunnon verran.

Toimenpidesuunnitelma 2024-

- 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 rakentamista.
 - Kunta voi lähteä noin 20-30% osuudella mukaan uudisrakennushankkeisiin. Päätös mukaan lähtemisestä tehdään tapauskohtaisesti kuitenkin niin, että ensisijaisesti vauhditetaan 100% vakituisen asumiseen tulevaa, vähähiilistä rakentamista. Esimerkiksi yhtiöjärjestyksen tulee ohjata vakituisen asumiseen viikkovuokrauksen sijaan.
 - Kunta voi edistää uusien asuntojen rakentamista myös sitoutumalla vuokraamaan vakituisen 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 vakituisessa käytössä. Käytäntö koskee uudisrakentamista.
- 9) Pyhän yleiskaavan päivitys, jossa huomioidaan vakituisen 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 Kiimaselän asemakaavan päivittäminen.
- 11) Maanhankinta ja kaavoitus, joustavaa asemakaavoitusta hyödyntäen.

Kaikki kylät

Toimenpidesuunnitelma 2024-

- 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 pientalot ja lisäksi yhteiskäyttötiloja (esim. isot varastot, saunat). Asunnot ja yhteistilat muodostavat yhtenäisen pihapiirin tai laajemman kylämäisen alueen.

Asumisviihtyvyys ja asuinalueiden hoito

Toimenpidesuunnitelma

- 16) Otetaan käyttöön vuokrataloyhtiöiden asukasraadit ja säännöllinen asukastyytyväisyyskysely

- 17) Vuokrataloyhtiöiden aktiiviseen isännöintiin ja kiinteistönhuoltoon huomion kiinnittäminen.

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

- 19) 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 huomioituksi ja siihen tulisi myös kannustaa kunnan taholta, koska toiminta on selkeästi yleishyödyllistä.

- 20) Rakennusvalvonnan kevätkatselmukset yksityisten kiinteistöjen osalta voivat osaltaan auttaa asuinalueiden viihtyisyyden parantamisessa

- 21) Kirkonkylän kyläkuva ja asumisviihtyvyyttä parantavien toimien jatkaminen ja systemaattinen kehittäminen. Huomioidaan jokimaiseman, kirkonmäen, Koulutien ja liikuntapaikkojen näkymät.

6. OMISTAJAOHJAUS

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan kunnan konsernijohtoon kuuluvat kunnanhallitus, kunnanjohtaja, elinvoimajohtaja ja tekninen johtaja (§ 19). Konsernijohto vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta ja organisoi konsernijohtamisen ja konsernivalvonnan (§ 20).

Hallintosäännön pykälän 20 mukaan kunnanhallitus muun muassa:

1. vastaa omistajapolitiikan, omistajaohjauksen periaatteiden ja konserniohjeen kehittämisestä ja valmistelusta valtuustolle
2. vastaa omistajaohjauksen toteuttamisesta ja organisoi konsernijohtamisen ja konsernivalvonnan
3. määrää konsernijohtoon kuuluvien viranhaltijoiden tytäryhteisö- ja osakkuusyhteisökohtaisen työnjaon.

Kunnanhallitus on määrännyt kunnan yhtiökokousedustajaksi kunnanjohtajan ja nimennyt ehdokkaat yhtiöiden hallituksiin. (Kh 17.8.2023 §300; 18.01.2024 § 19). Kunnanhallituksen tehtäviin kuuluu antaa edustajilleen omistajaohjauksen edellyttämät toimintaohjeet.

Kuntalain (2015/210) 110 §:n mukaan on kunnanvaltuuston vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio ottaen huomioon kuntakonsernin talouden vastuut ja velvoitteet. Vuokrataloyhtiöiltä ja muilta suurimmilta tytär- tai osakkuusyhtiöiltä pyydetään vuosittain ilmoittamaan seuraavat tiedot liitettäväksi Pelkosenniemen kunnan vuosittaiseen talousarvioon ja sitä seuraavalle kahdelle taloussuunnitelmavuodelle: olennaiset muutokset vuosina, taloussuunnitelma ja toiminnalliset tavoitteet.

Kunnan mahdollisuudet tukea vuokrataloyhtiöitä taloudellisesti

Pelkosenniemen kunnan lainakanta on 7,178 milj. euroa vuoden 2023 lopussa. Nousua on 250 000 euroa edellisvuodesta. Merkittävin osa lainasta on uuden koulu-päiväkodin rakentamisesta. Lainasaamiset ovat 1,903 milj. euroa vähentyen n. 315 000 eurolla. Kuntakonsernin lainat ja vuokravastuut ovat laskeneet (2022) 9,412 milj. eurosta (2023) 8,119 milj. euroon, mikä johtuu pitkälti siitä, ettei kuntakonserniin kuulu enää hyvinvointialueuudistuksen jälkeen esimerkiksi sairaanhoitopiirin velkoja.

Kunnan mahdollisuudet tukea vuokrataloyhtiöitä taloudellisesti liittyy valtiotukisäädökset ja arvio siitä, milloin vuokrataloyhtiöt toimivat kilpailuilla markkinoilla.

Aiempina vuosina (esim. tilinpäätös 2020, kh 30.3.2021 § 103) vuokrataloyhtiöiden käyttöasteen alentuminen ja haasteet ylläpitää vuokratalokiinteistöjä on tunnistettu merkittäväksi riskiksi kuntataloudelle. Vuokrataloyhtiö on sittemmin korjannut kiinteistöjen käyttöastetta purkamalla huonokuntoisia ja vähäisellä käyttöasteella olevia taloja sekä kunnostamalla asuntoja. Toimenpiteistä huolimatta vuokrataloilla on edelleen korjausvelkaa ja joidenkin asuntojen käyttöaste on alhainen siksi, etteivät asunnot ole asumiskuntoisia. Asumiskuntoiset asunnot ovat pääsääntöisesti käytössä.

Vuoden 2021 vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmassa todettiin, että kunnan vuotuinen avustus Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle tyhjillään olleista asunnoista johtuen on ollut noin 30 000 euroa jo vuosien ajan. Vuosina 2021 ja 2022 kunta tuki yhtiötä 60 000 eurolla / vuosi. Sen lisäksi kunta joutui vuonna 2020 tekemään 100 000 euron suuruisen *SVOP-sijoituksen* (Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto) yhtiölle välttämättömien korjausten toteuttamiseksi. Vuonna 2023 vuokrataloyhtiötä ei ole tuettu ja Pelkosenniemen vuokratalot oy on pystynyt tekemään asuntojen korjauksia. Vuonna 2024 (kvalt 20.9.2024 §70) valtuusto päätti, että kunta myöntää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle 30 000 euron korjausavustuksen, joka maksetaan tekemällä merkintä SVOP-rahastoon. Valtuuston päätöksen täytäntöönpano edellyttää, että kunnanhallitus hyväksyy yhtiöltä pyydetyn asuntojen korjaustarveselvityksen sekä remontti- ja rahoitussuunnitelman.

Kunnan taloutta kuormittavat lähivuosina seuraavat asumiseen liittyvät valtuuston päätökset, joilla samalla on pyritty lisäämään kunnan asuntokantaa ja elinvoimaa:

- Kanervikkokadun rivitalo: kunta on myöntänyt 2,4 milj. euron takauksen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle (kvalt 12.10.2023 § 366). *Päätös ei ole saanut lainvoimaa 1.10.2024 mennessä.*
- Vanhustenkotiyhdistyksen sulauttaminen Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:hyn ja rivitalon remontointi: Kunnanvaltuusto päätti 20.9.2024 § myöntää Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:lle myönnetään uuden rivitalon suunnittelukustannusten kattamiseksi 50 000 euron pääomалaina. Päätöstä pohjusti esittää kunnanhallituksen 8.8.2024 §270 konserniohjeen mukainen kannanotto yhtiölle: Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n suunnitelma rakentaa uusi esteetön rivitalo kirkonkylään on yhtiön toimintaan nähden merkittävästä investoinnista. Kunta pitää tärkeänä, että rivitalon rakentaminen pohjautuu tarveselvitykseen ja ennakkovaikutusten arviointiin (EVA).

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

Tilannetta haastaa rakentamisen yleinen suhdanteen heikko ja epävakaa kehitys.

Keinot omistajaohjauksen toteuttamisessa, seurannassa ja valvonnassa

Kunnan vuoden 2024 talousarviossa on asetettu seuraavat yhteisökohtaiset tavoitteet:

Yrityksen nimi	Tavoite
As Oy Pelkosenniemen Huttu-Tyttö	<ul style="list-style-type: none"> · Laadukas asuntotarjonta ja hyvä käyttöaste · Kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmaan (kvalt 4.11.2021 § 83) sisältyvien toimenpiteiden toteuttaminen
Kiinteistö Oy Huttu-Akka	<ul style="list-style-type: none"> · Laadukas asuntotarjonta ja hyvä käyttöaste · Kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmaan (kvalt 4.11.2021 § 83) sisältyvien toimenpiteiden toteuttaminen
Kiinteistö Oy Huttu-Ukko	<ul style="list-style-type: none"> · Laadukas asuntotarjonta ja hyvä käyttöaste · Kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmaan (kvalt 4.11.2021 § 83) sisältyvien toimenpiteiden toteuttaminen
Pelkosenniemen Vuokratalot Oy	<ul style="list-style-type: none"> · Laadukas asuntotarjonta ja hyvä käyttöaste · Yhtiön talouden tasapainottamissuunnitelman toteuttaminen ja raportointi kunnalle · Kunnan vuokra-asumisen kehittämissuunnitelmaan (kvalt 4.11.2021 § 83) sisältyvien toimenpiteiden toteuttaminen · rivitalon rakennuttaminen Pyhälle (kunnan omavelkainen takaus 2,4, milj. euroa) · Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistykseltä siirtyneen rivitalon kunnostus (kunnan omavelkainen takaus 400 000 euroa)

Kunnanhallitus seuraa ja arvioi yhtiöiden tavoitteiden toteutumista ja taloudellisen aseman kehitystä ja tekee niiden perusteella tarvittaessa esityksiä hallintosäännön edellyttämällä tavalla. Kunnanhallitus myös antaa valtuustolle säännöllisesti raportin yhtiöiden tavoitteiden toteutumisesta ja taloudellisen aseman kehittymisestä sekä arvion tulevasta kehityksestä ja riskeistä.

Valtuusto on 20.9.2024 kumonnut päätöksen Pelkosenniemen vuokratalot Oy:lle myöntämästä kunnan omavelkaisesta takauksesta koskien Pelkosenniemen Vanhustenkotiyhdistykseltä siirtyneen rivitalon kunnostusta. Lainapäätöksen kumoamiseen päädyttiin, kun lainalla rahoitettavaksi tarkoitettun vuokratalon korjaaminen osoittautui kannattamattomaksi. Kyseisen rivitalon tilanne ratkaistaan hankesuunnittelun ja tarkemman tarveselvityksen pohjalta uudelleen.

7. YHTEISTYÖ JA YHTEENVETO

Tämä vuokra-asumisen kehittämissuunnitelma on käsitelty kunnan asumisen kehittämisryhmässä 5.6., 30.7., 22.8. ja 13.9.2024, kunnan johtoryhmässä 20.8. ja elinvoimatiimissä 22.8.2024.

Asumiskehittämisryhmän kokoonpano (Kunnanhallitus 14.03.2024 § 106):

- tekninen johtaja Tuomas Ruha
- Markku Kankaanranta
- Heidi Karnaattu
- Kati Nenonen
- Tero Luoma-aho

- elinvoimajohtaja Sari Niemi
- vanhus- ja vammaisneuvoston edustaja Pentti Rautiainen

Elinvoimajohtaja toimii kokoonkutsujana.

Elinvoimatiimin kokoonpano (Kunnanhallitus 21.09.2023 § 340):

Pelkosenniemen yrittäjät ry

- Anna-Kaisa Luoma-aho, Pelkosenniemen yrittäjät ry:n puheenjohtaja

- Antti Kärävä, Pyhätunturi Oy:n toimitusjohtaja

Pelkosenniemen kylät

- Eila Pesonen, Kirkonkylä-Kairala-KK kumppanuuskylät (jäsen)

- Liisa Pyhäjärvi-Viitamäki, Suvannon ja Pyhäjärven kylät (varajäsen)

Visit Pyhä-Luosto ry

- Anu Summanen, toiminnanjohtaja (jäsen)

- Anssi Kiiskinen, hallituksen puheenjohtaja (varajäsen)

Kunnanhallituksen edustajat

- Kati Nenonen, kunnanvaltuuston pj

- Markku Kankaanranta, kunnanhallituksen pj

- Päivi Vauhkonen, kunnanjohtaja

- Sari Niemi, elinvoimajohtaja

Asiantuntijajäsen

- Markku Heikkilä, maaseutuasiamies

8. SITOUTUMINEN KEHITTÄMISSUUNNITELMAAN

Kehittämissuunnitelma käsitellään Pelkosenniemen kunnanhallituksessa ja hyväksytään valtuustossa.

Pelkosenniemen kunta

**Sari Niemi,
elinvoimajohtaja**

Liitteet

Liite 1 Pelkosenniemen Vuokratalot Oy 2.10.2024, yhteenveto asuntotilanteesta

Pelkosenniemen Vuokratalot Oy:n asuntotilanne

Taloyhtiön liikevaihto on noin 360 000 € (vuonna 2020 362 000 €, josta kunnan antamaa vuokratasausta 31.500; koska käyttöaste oli alle 76 %, jolloin kunta kompensoi alittavalta osalta taloyhtiötä).

Taloyhtiöllä on velkaa rahoituslaitoksilta 306 000€, josta rahoituskustannukset seuraavan neljän vuoden aikana noin 80 000 € vuodessa. Vuonna 2028 rahoituskustannus noin 20 000 €, jonka jälkeen nykyiset ulkopuoliset lainat on maksettu.

Taloyhtiöllä on 63 asuntoa (käyttöaste 31.12.2023 84 %). Tällä hetkellä asuinkelvottomia asuntoja on 10 kappaletta, joihin yhteen yksiöön kannattaa tehdä täysi remontti ja kahteen asuntoon voisi tehdä välttävän remontin, jolloin asumistasokin olisi välttävää. Eli käyttökelvottomat pudottavat käyttöasteen jo 86 %:iin.

Selvästi tappiollisia rivitaloja ovat Kurkihyppyläntie 12, Turjalantie 3 ja Kurkihyppyläntie 7, yhteensä 20 huoneistoa, joista asuinkelvottomia noin puolet. Eli asunnot tyhjinä vastaavat noin 75 000 €:n vuokratuloa. Asuntojen peruskorjaus sekä itse rakennusten ja ympäristön korjaukseen kuluisi laskennallisesti noin 1 miljoonaa euroa. Tällä rahasummalla saisi 7-10 uutta pienempää huoneistoa.

Asumiskelvottomat asunnot, joita ei kannata peruskorjata:

- asuntojen korjauskustannukset nousevat niin korkeaksi, ettei investoinnin kustannuksia voi käytännössä siirtää vuokriin
- asunnot ovat isoja, eikä niihin kohdistu kysyntää
- rakennuksissa on runsaasti korjausvelkaa

Turjalantie

- 3 kpl 56m², 72 m², 64 m³.
- Asuttuja asuntoja 4 (8:sta)
- asumiskelvotonta asuntoa noin 202 m²; täydellinen huoneistojen peruskorjaus maksaisi noin 150 000 €-200 000 €

Kurkihyppyläntie 7 ("rivitalo 3")

- vesivahingon aiheuttama 74 m²:n asunto
- 95 m²:n täydellistä remonttia kaipaama asunto;
- asuttuja 3 (5:stä)
- peruskorjaus karkeasti noin 150 000 €.

Kurkihyppyläntie 12

- rakennuksesta tehty hankesuunnitelma 2023
- perusorjauksen hinta arviolta 250 000 €

Edellisten lisäksi tulisi huomioida myös itse rakennusten ja pihojen vaatimat peruskorjaukset arviolta 400 000 €.

Toimenpide-ehdotukset

1. Haetaan Kurkihyppyläntie 12:sta purkuavustusta ARA:lta vuodelle 2025. Aloitetaan uuden noin 350 m²:n rivitalon hankesuunnittelu. Kunta on myöntänyt suunnitteluun 50 000 €:n pääomalainan.
2. Haetaan rahoitus Tasalantien A-talon kattoremonttiin 30 000 € vuodelle 2025.
3. Haetaan rahoitus Kurkihyppylänie 10:n piharemonttiin 30 000 €.
4. Kurkihyppyläntie 7 ja Turjalantie 2:n asunnot puretaan 2026-2027. Uudistetaan vuokra-asunto tuotantoa tarpeen mukaan.