

Alavieskan kunta, asuntopolitiikka



1.	Johdanto	2
2.0	Yleistä	3
2.1	Kuntastrategia ja hyvinvointisuunnitelma.....	3
2.2	Kunta ja kunnan tytäryhtiö vuokratoimijoina	3
2.3	Asumisen trendit	3
3.0	Alavieskan kunta.....	5
3.1	Asukasluku ja ikäjakauma.....	5
3.2	Vieraskieliset - kotouttamissuunnitelma.....	5
3.3	Asumisjakauma.....	5
3.4	Vuokralaisjakauma	5
3.5	Vuokra-asuntojen määrä	5
3.6	Ara-rahoitetut asunnot.....	6
3.7	Yhdyskuntarakentaminen.....	6
3.8	Kiinteistöt ja kiinteistöstrategia.....	6
4.	Asuntopolitiikka	9
4.1	Vuokra-asuminen	9
4.2	Omistusasuminen	10
4.3	Yhteisöllinen asuminen	10
4.4	Muut asumismuodot	10
4.5	Asumisen laatu	11
4.6	Kohtuuhintainen asuntotuotanto- ja miten siihen päästään	11
4.7	Omakotitonttien tarjonta (tonttien myyntitavoitteet)	11
4.8	Asuntopoliittisen ohjelman toteuttamisen edellytykset.....	11
5.0	Strategia.....	12
5.1	Strategia asuntopolitiikan pohjalta	12
6.0	Seuranta	13

1. Johdanto

Alavieskan kunnan edellinen asuntopoliittinen ohjelma on vuodelta 2020. Tämä uusi laadittu asuntopoliittinen ohjelma 2023-2025 on katsaus Alavieskan kunnan asuntopoliittisesta menneistä vuosista sekä jatkosuunnitelma tuleville kolmelle vuodelle. Asuntopoliittisessä ohjelmassa on tarkoitus tarkastella uuden valtuuston aloittaessa ja sen tavoitekausi olisi valtuustokausi. Asuntopoliittisellä ohjelmalla ohjataan kuntastrategiaa. Tämän valtuustokauden aikana päivitettyssä kuntastrategiassa on visiona asukaslähtöinen ja koko ihmisen elämän välittävä kunta. Asuntopoliittisellä ohjelmalla ohjataan myös Alavieskaan kuntaan parhaillaan hyvinvointisuunnitelma sekä v. 2023 laadittava kiinteistöstrategia. Kuntastrategian tavoitteissa ovat hyvä ja edullinen asuminen sekä senioriasuminen.

Alavieskan kunnan asuntopoliittisen tavoitteena on, että Alavieskan kunnassa on riittävä ja edullinen vuokra-asuntojen määrä kunnassa tapahtuvalle sisäiselle muuttoliikkeelle sekä ulkopaikkakunnalta muuttaville uusille Alavieskalaisille. Lisäksi Alavieskan kuntaankin vaikuttaa sotien jälkeen syntyneen suuren sukupolven eläköityminen minkä johdosta kunnan on huolehdittava myös ikääntyville kuntalaisille turvalliset, terveelliset ja palveluita lähellä olevat vuokra-asumisvaihtoehdot. Asuntopoliittisen tärkein tehtävä on linjata Alavieskan taajama-alueella kohdistuva rakentaminen sekä vuokra-asuntokannassa tehtävät korjausinvestoinnit ja uudisrakentamisen investoinnit. Kuntastrategiassa on linjattu uusien asuntojen rakentamiseksi vuoteen 2025 mennessä 15 kpl. Tonttien myyntitavoite kuntastrategiassa on määritelty 6 kpl/ vuosi. Asukastavoite vuodelle 2025 on 2600 henkilöä ja syntyviä lapsia 30 lasta/vuosi.

Suurimpina ja merkittävimminä investointina asuntopoliittisessä ohjelmassa on vuosille 2023-2025 mm. vuokra-asuntojen myyminen Alavieskan Asunnot Oy:lle, vuokra-asuntojen lisärakentaminen Alavieskan Asunnot Oy:n toimesta Virinkankaan alueelle, Vanhan Omavieskan purkaminen 2023-2024, Senioriasumisen palveluyksikön tarpeen selvittäminen, Karjapolun rivitaloasuntojen kunnostaminen ulkopuolelta, Pääskyrinteen rivitalon purkaminen ja Puustellintie 10 J- rivitalon peruskorjaussuunnitelman laadinta.

2.0 Yleistä

2.1 Kuntastrategia ja hyvinvointisuunnitelma

Alavieskan kunnanvaltuusto on hyväksynyt helmikuussa 2022 kuntastrategian vuosille 2022-2025.

Kuntastrategian missiona on "Moderni, lapsiystävällinen ja yrittäjämyönteinen kunta, jossa on hyvät lähipalvelut". Visio kuntastrategiassa on määritelty seuraavasti: "Itsenäinen Alavieska on asukaslähtöinen ja välittää ihmisistä koko elämän." Kunnan asuntopolitiikalla voidaan parhaimmillaan toteuttaa kuntastrategiaa saattamalla kunnan toiminnalla ja päätöksenteolla mahdollisuudet erilaisiin asumismuotoihin, riittävään asuntotarjontaan, monipuoliseen tonttitarjontaan, viihtyisiin asuinalueisiin ja edulliseen ja turvalliseen asumiseen sekä hyviin tietoliikenneyhteyksiin.

Alavieskan kunnan hyvinvointisuunnitelma 2022-2025 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.2.2022 (§6). Hyvinvointisuunnitelman toisen kärkiteemana on elinympäristön kehittäminen, asuntotuotanto ja liikunta- ja virkistyspaikkojen kehittäminen.

2.2 Kunta ja kunnan tytäryhtiö vuokratoimijoina

Alavieskan kunta omistaa vuokra-asuntoja joko välittömästi tai välillisesti omistamiensa tytäryhtiöiden kautta yhteensä 142 kpl. Kunnan tytäryhtiönä on Alavieskan Asunnot Oy- vuokra-asuntoyhtiö, joka omistaa tai hallinnoi kolmea asuinalueita. Kunta on aloittanut taloussuunnitelman mukaiset vuokra-asuntojen yhtiöittämisen v. 2021 perustamalla Alavieskan Asunnot Oy- vuokra-asuntoyhtiön. Kunta myi yhtiölle v. 2021 omistamansa Kauhatien rivitalot sekä teki esikauppakirjan Pääskyrinteen rivitalosta. Alavieskan Asunnot Oy rakennutti v. 2021-2022 uuden viisiasuntoisen Virinkangas A-rivitalon. Virinkangas A- rivitalo valmistui heinäkuussa 2022.

Kunnan vuokra-asuntoja hallinnoi teknisen johtajan ja kunnaninsinöörin alaisuudessa yksi tekninen sihteeri ja yksi asiakaspalveluvastaava sekä kolme teknistä työntekijää. Kunnan vuokra-asunnoilla on omat kotisivut Alavieskan kunnan internet-sivuilla. Asuntohakemukset jätetään sähköisesti.

Alavieskan Asunnot Oy:n toimitusjohtajana toimii Tuomas Häggman ja vuokra-asuntojen asioista päättää yhtiön hallitus sekä yhtiökokous.

2.3 Asumisen trendit

Uudet asumisen muodot tulee olla asuntopolitiikassa huomioituna, vaikka eri ajanjaksoina vaikuttavat trendit eivät välttämättä ulotu Alavieskaan sellaisinaan. Tällä hetkellä mm. suurissa kaupungeissa pitemmän ajan trendinä ollut yksin asuminen pienissä asunnoissa ei ole Alavieskassa kovin yleistä. Puolestaan yksinhuoltajana lasten kanssa asuminen on lisääntynyt. Uutena asumismuotona suurissa kaupungeissa on mm. osuuskunta-asuminen. Suuren sukupolven ikääntyminen ja muutto sivukyliltä keskustoihin ja lähelle palveluita on huomioitava asuntotuotannossa lähivuosina. Lähtökohtaisesti kunnan

tehtäviin ei kuulu palveluasumisen tuottaminen, mutta kyseisen asumisen ja palvelun edesauttaminen on kunnan tehtävä.

Vuonna 2020 vuokralla asui 61 prosenttia Suomen alle 40-vuotiaiden asuntokunnista, kun osuus vuonna 2010 oli 52 prosenttia. Suurinta vuokralla asumisen lisääntyminen on ollut 25–29 ja 30–34 -vuotiaiden asuntokunnissa, joissa vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kasvoi noin kymmenellä prosenttiyksiköllä. Itsenäisesti asuvilla nuorilla vuokralla asuminen on selkeästi omistusasumista yleisempää, sillä alle 25-vuotiaiden asuntokunnista lähes 90 prosenttia asuu vuokralla. Nuoret muuttavat muita useammin, ja elämäntilanteiden vaihtuessa vuokralla asuminen on omistusasumista joustavampaa. Nuorten vuokralla asuminen on yleisempää kaupunkimaisissa kunnissa, joissa vuokralla asuu 89 prosenttia alle 25-vuotiaiden asuntokunnista. Maaseutumaisissa kunnissa osuus on 67 prosenttia. Vuokralla asuminen harvinaistuu iän karttuessa, 40 vuotta täyttäneiden asuntokunnista vuokralla asui vuoden 2020 lopussa noin joka neljäs. (Lähde: Tilastokeskus)

3.0 Alavieskan kunta

3.1 Asukasluku ja ikäjakauma

Alavieskan asukasluku on 2484 henkilöä (Tilastokeskus 30.6.2022). Alavieskan kuntalaisista 54,9 % on 15–64-vuotiaita ja yli 64-vuotiaiden osuus on 25,7 %.

3.2 Vieraskieliset - kotouttamissuunnitelma

Ulkomaalaisten osuus Alavieskan väestöstä on virallisesti 0,6 %. Tämä tieto on v.2021, jonka jälkeen mm. Ukrainan sodan alettua on Alavieskaan tullut useita ukrainalaisia. Heille ei ole kuitenkaan vielä ollut kotikuntaa Alavieskassa. Alavieskan kunta on tehnyt Kokkolan vastaanottokeskuksen kanssa kuntamallin mukaisesta sopimuksesta mm. majoituspalveluiden osalta. Tähän liittyy Euroopan Unionin päätös ukrainalaisten tilapäisestä suojelusta. Ukrainalaisten osalta on jouduttu kehittämään kunnan tuottamia palveluja mm. perusopetukseen, varhaiskasvatukseen, työllistämispalveluihin ja suomen kielen opiskeluun. Alavieskassa on vuosittain etenkin kesäisin joissain maan- ja kasvienviljelytiloilla ulkomaisia työntekijöitä. Osa ulkomaalaisista asuu kunnan vuokra-asunnoissa. Lisäksi mm. tuulivoimarakentaminen on vaihtelevasti lisännyt Alavieskassa asuvien ulkomaalaisten määrään. Alavieskan kunnan uusi kotouttamissuunnitelma on tarkoitus hyväksyä joulukuussa 2022.

3.3 Asumisjakauma

Alavieskassa on perheitä kirjattu 666 ja asutokuntia 1088. Kuntalaisista omistusasunnoissa asuu 81,2 % ja vuokra-asunnoissa 19,8 %. Tiedot ovat vuodelta 2021. (Tilastokeskus). Valtakunnallisesti ja Pohjois-Pohjanmaan alueelle verrattuna Alavieskassa on omistusasuminen huomattavasti yleisempää kuin vuokralla asuminen. Tämä on maaseutukunnissa hyvin yleistä.

3.4 Vuokralaisjakauma

Kunnan vuokra-asunnoissa asuu tällä hetkellä n. 300 henkilöä. Yhdessä vuokra-asunnossa asuu keskimäärin kahdesta kolmeen henkilöä. Asuntokohtaista henkilömäärää on vaikea arvioida tarkalleen, koska vuokranantajalle ei tarvitse ilmoittaa asunnossa asuvien määrää.

3.5 Vuokra-asuntojen määrä

Kunta omistaa vuokra-asuntoja tällä hetkellä yhteensä 142 kpl. Näistä Alavieskan Asunnot Oy:n omistamia tai hallinnoimia on 26. Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut vuoden 2019 jälkeen 10:llä uudella asunnolla, kun kunta rakennutti As Oy Alavieskan Sillankankaan rivitalon v. 2019 sekä Alavieskan Asunnot Oy rakennutti Virinkangas A- viisiasuntoisen rivitalon 2021-2022. Vuokrausaste on ollut viimeisen kahden vuoden ajan korkea. Talvikuukausina, kun kausityöntekijöitä ja komennustyöntekijöitä on vähemmän, on vuokrausaste matalampi. Komennus- ja kausityöntekijöille vuokra-asunnoista mm. Pääskyrinne ja

Laidunpuisto ovat yleisimmät. Lisäksi merkittävänä yksityisenä vuokratoimijana on Vanhustenkotiyhdistys, jolla on vuokra-asuntoja n. 40kpl.

3.6 Ara-rahoitetut asunnot

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamia vuokratotaloja kunnalla on 13 kpl.

Peruslähtökohtana valtion tukemissa asunnoissa on ollut turvallisten asumisolojen tarjoaminen asukkaille kohtuullisin kustannuksin. Valtion tukemiin ARA-asuntoihin liittyy sosiaalinen elementti, minkä takia niihin sisältyy muista asunnoista poikkeavia rajoituksia. Rajoitukset liittyvät mm. vuokrien määräytymiseen ja asunnoista käytävään kauppaan.

3.7 Yhdyskuntarakentaminen

Alavieskan kunnassa on määrittelyn alla Vesihuollon toiminta-alue. Toiminta-alue sisältää alueen, johon vesihuoltolaitos toimittaa talousvettä ja vastaanottaa jätevettä. Toiminta-alue on määriteltynä kokonaisuutena v. 2023.

3.8 Kiinteistöt ja kiinteistöstrategia

Alavieskan kunta omistaa ja hallinnoi seuraavia vuokra-asuntokiinteistöjä:

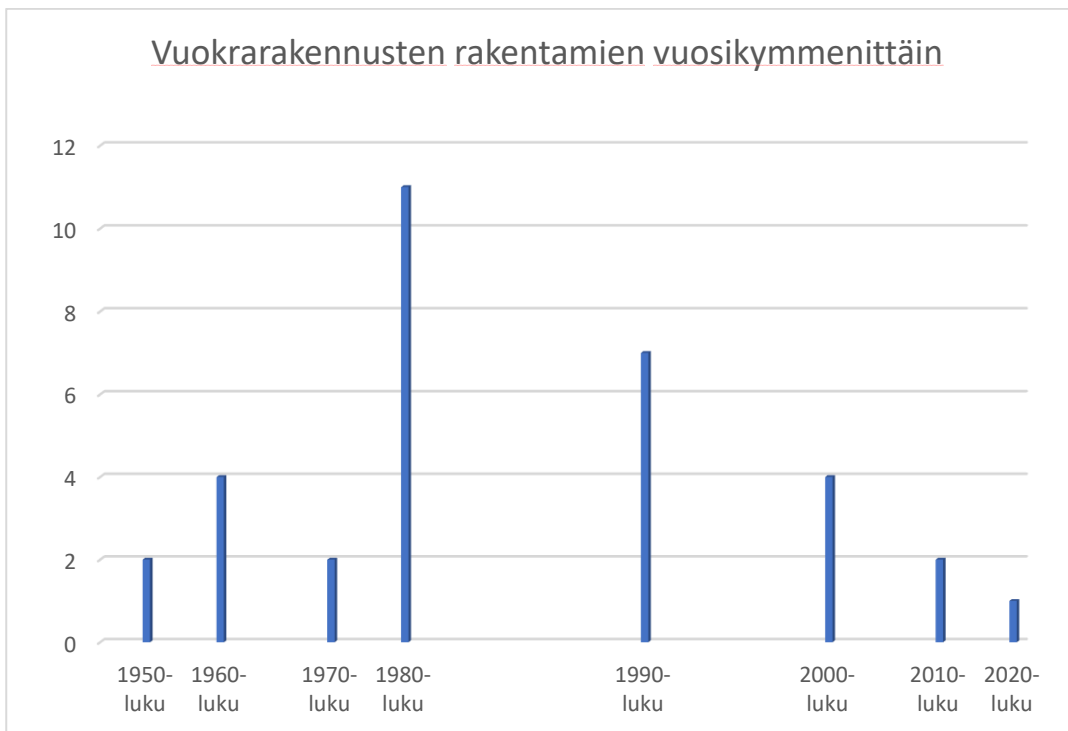
1. Koskenrannan rivitalo (valm.vuosi 1966)
2. Koulutie 3 (Ala-asteen asuntola, valm. vuosi 1953)
3. Koulutie 11 (Yläasteen asuntola, valm. vuosi 1968)
4. Koulutie 27: A,B, (valm. vuosi 1990-1991) (ARA-kohde)
5. Puustellintie 18 C , (valm. vuosi 1991) (ARA-kohde)
6. Puustellintie 16 D,E,F (kolme taloa) (valm. vuosi 1990) (peruskorjattu v. 2017)
7. Puustellintie 12 J, (valm. vuosi 1993) (ARA-kohde)
8. Puustellintie 10K, (valm.vuosi 1993) (ARA-kohde)
9. Pääskyntie 5 I (Laidunpuisto) (valm.vuosi 1983) (ARA-kohde)
10. Pääskyntie E, F (Laidunpuisto) (valm.vuosi 1982)
11. Pääskyntie 9 C (Laidunpuisto) (valm.vuosi 1981)
12. Kenttäpolku 2 H (Laidunpuisto) (valm.vuosi 1986) (ARA-kohde)
13. Kenttäpolku 4 G (Laidunpuisto) (valm.vuosi 1986) (ARA-kohde)
14. Kenttäpolku 6 D (Laidunpuisto) (valm.vuosi 1982)
15. Kenttäpolku 8 A,B (Laidunpuisto) (valm. vuosi 1979)
16. Karjapolku 3 D (valm.vuosi 1997) (ARA-kohde)
17. Karjapolku 4 A,B,C (kolme taloa) (valm. vuosi 1987-1989) (ARA-kohde)
18. Sarparannantie 4 (Niittypolun asunnot)
19. Sarparannantie 6 (Niittypolun asunnot) (valm.vuosi 1988)

20. Oikopolku (Vanhan Omavieskan rivitalo)
21. Virintie 4 (Pajakangas)
22. Leipätie 1, As Oy Alavieskan Hovi (kerrostalo-osake) (valm.vuosi 2010)
23. Virintie 5, As Oy Alavieskan Sillankangas (uusi rivitalo)(valm. 2019)

Taulukossa 1 on esitetty rakentamisen määrät vuosikymmenittäin.

Alavieskan kunnan tytäryhtiöt omistavat tai hallinnoivat seuraavia kiinteistöjä:

1. Kauhatie 2 B,C,D,E (neljä taloa) (omistus Alavieskan Asunnot Oy)
2. Pääskyntie 25 (valmistumisvuosi 2022) (Alavieskan Asunnot Oy)
3. Pääskyntie 24 (Pääskyrinne, valm. vuosi 1961) (Alavieskan Asunnot Oy hallinnoima)
4. Kiinteistö Oy Säästötalo (Alavieskan Kehityskeskus Oy)



Taulukko 1. Kunnan vuokra-asuntojen rakentamisen määrät vuosikymmenittäin.

Kuntien vuokra-asuntokiinteistöihin sekä muihin kunnan kiinteistöihin, kuten esim. päiväkodit, koulu, kunnanvirasto- ja terveyskeskus on laadittu tai laaditaan kattavia kuntoarvioita sekä PTS-suunnitelmaa, jotka palvelevat suunnitteilla olevaa kaikkia kunnan rakennuksia koskevaa kiinteistöstrategiaa.

Kiinteistöstrategia on tarkoitus hyväksyä kunnanvaltuustossa v. 2023 aikana.

Vuokra-asunnoista suurin osa on rakennettu vuosien 1980–1995 aikana. Kattavia peruskorjauksia on tehty 10 vuoden aikana mm. seuraaviin rakennuksiin:

- Koulutie 27

- Puustellintie 18
- Puustellintie 16
- Koulutie 3
- Koulutie 11

Ulkopuolisten osien peruskorjaustarpeessa ovat lähivuosina seuraavat vuokra-asunnot:

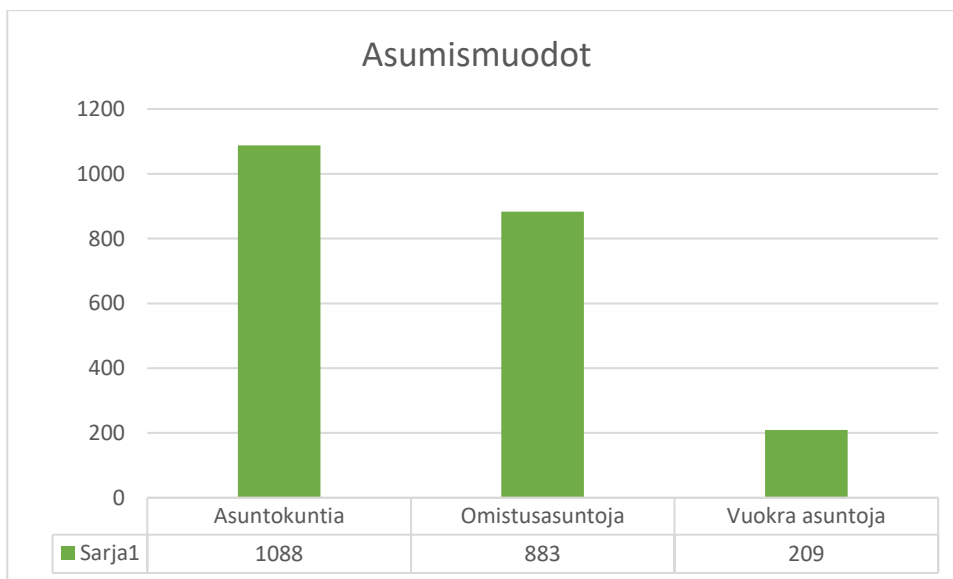
- Karjapolku
- Sarparannantie
- Puustellintie 10
- Puustellintie 12

Peruskorjauksen sijasta purkamista tulee arvioida mm. Pääskyrinteen ja osasta Laidunpuiston vuokrataloista. Sitä ennen kohteet tulee myydä Alavieskan Asunnot Oy:lle, jotta kohteiden purkamiseen on mahdollista saada purkuavustus. Purkuavustus voi olla jopa 90% purkukustannuksista. Vuokra-asunnoista osa on sähkölämmitteisiä ja osa kaukolämmitteisiä. Koskenrannan rivitalo on ainoa öljylämmitteinen vuokra-asuntokohde. Uusissa tulevilla rakennuskohteissa tulee tulevaisuudessa hyödyntää lämmitysmuotona uusiutuvan energian lähteitä, esimerkiksi maalämpöä. Sähkölämmitteisiin vuokra-asuntoihin kannattaa selvittää ja laskea taloudellinen hyöty ilmalämpöpumppujen asentamisesta. Vuokralaisten sähkön kulutukseen lämpöpumpusta on huomattava hyöty.

4. Asuntopolitiikka

4.1 Vuokra-asuminen

Tilastokeskuksen mukaan Alavieskan kuntalaisista omistusasunnoissa asuu 81,2 % ja vuokra-asunnoissa 19,8%. Tiedot ovat vuodelta 2021. (Tilastokeskus). Valtakunnallisesti kolme viidestä alle 40-vuotiaista asuu vuokralla ja yli puoli miljoonaa suomalaista 30–64 vuotiasta asuu yksin. Lisäksi perheiden ja yksin asuvien vuokralla asuminen on yleistynyt. Taulukossa 2 on esitetty eri asumismuodoissa asumiset. Alavieskan kunnan elinvoimaisuuden ja väestön ikärakenteen monipuolisuuden vuoksi on ehdottoman tärkeää, että erityyppisiä vuokra-asumisen vaihtoehtoja on tarjolla. Vuokra-asuntotuotannon ylituotantoakin on syytä välttää ja ennustaminen oikean kokoisten asuntojen rakentamiseksi on haastavaa. Tällä hetkellä parhaiten vuokralla meneviä asuntoja on isot 3h+k asunnot. Kunnan vuokra-asuntokiinteistöjen ikä on melko iäkäästä ja vanhimpien asuntojen rakenteet ovat jo elinkaarensa loppupuolella, joten hallittu purkaminen sekä purettujen tilalle uudelleen rakentaminen tulee olla tulevien vuosien taloussuunnitelmissa.



Taulukko 2. Asumismuodot Alavieskan kunnassa.

Alavieskan kunta on kaavoituksellaan tonttihankinnoilla edistänyt nyt- ja tulevaisuudessa tehtävää asuntorakentamista. Uusilla kaavamuutetuilla Kivihaan- ja Sillankankaan alueille on rakennettu niin omakoti- kuin vuokra-asuntojakin. Keskittämällä rakentaminen yhteen alueeseen kerrallaan on kustannustehokasta ja ympärillä asuville muille asukkaille parempi kuin pitkällä ajalla rakentaminen.

Uusien rivitaloasuntojen vuokraaminen ei ole ollut niin helppoa, kuin innostus niihin rakennusaikana olisi voinut olettaa. Vuokrien hinnat rajaavat hakijoita pois, joten kustannusten pitäminen kurissa tulevissa rakennuskohteissa täytyy huolehtia.

Tulevina seuraavien kolmen vuoden (2023–2025) aikana on mahdollista purkaa Pääskyrinteen rivitalo, mikä on vanhin kunnan rivitaloista, johon voitaisiin hakea ARA:n purkuavustusta. Puretun tilalle voisi rakentaa esimerkiksi. luhtitalotyypinen vuokra-asuntokohde. Asuntojen kokonaismäärä ei kuitenkaan saa laskea.

Vuokra-asuntoaluiden toiminnallisuuden ja virikkeellisen ympäristön kehittäminen tulee huomioida tulevilla investoinneilla. Maaseutumaisessa ja lapsiystävällisessä ympäristössä tulee panostaa jatkossa enemmän vuokra-asuntojen pihapiirien viihtyisyyteen. Sähköajoneuvojen yleistymisen, riittävät autosuojat sekä polkupyöräsuojat tulee huomioida jo olemassa olevien vuokra-asuntojen kehittämisissä.

4.2 Omistusasuminen

Omistusasuntojen vaihtoehtoiksi tämän hetken ja tulevaisuuden kannalta on kaksi tapaa:

1. Yhteisöllinen asuminen (senioriasunnot?)

Senioriasuminen on otettu esille valtuustoaloitteessa joulukuussa 2021. Valtuustoaloitteessa kunnanvaltuutettu jätti valtuustoaloitteen koskien seniorikampuksen rakentamista. Valtuustoaloite on lähetetty kunnanhallitukselle selvitettäväksi. Lisäksi yhteisöllisen asumisen selvittämisen tarvetta on myös todettu kunnanvaltuuston vuonna 2020 hyväksymässä asuntopolitikassa vuosille 2020–2025.

2. Erillistalo

Erillistalo tarkoittaa samalla tontilla sijaitsevia erillisiä asuintaloja. Niitä hallitaan joko asunto-osakeyhtiömuotoisesti tai hallinnanjakosopimuksella. Erillistalo voi vaikuttaa ulkoisesti samanlaiselta kuin omakotitalo. Jos erillistalo kuuluu asunto-osakeyhtiölle, siinä sijaitseva asunto on osakehuoneisto. Tällaisia asuntomuotoja voisi olla esim. Kivihaan alueella tai Koulutien varrella. Erillistaloissa voidaan hyödyntää mm. useamman talon yhteistä lämmitysjärjestelmää.

4.3 Yhteisöllinen asuminen

Yhteisölliseen asumisen tarpeet on selvitettävä tarvittaessa laajasti. Yhteisöllinen asumisen rakentaminen vaatii yhteistyötä joko julkisen sektorin eli Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen ja/tai yksityisten toimijoiden kanssa. Pääsääntöisesti kokonaan uuden yksikön rakentaminen, johon sisältyy yhteisiä tiloja edellyttää noin 20 asunnon rakentamista. Sen sijaan voitaisiin myös suunnitella uuden Omavieskan yhteyteen 5–10 asunnon rakentamista, jolloin Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue olisi yhteistyötaho. Muualle rakennettaessa yhteistyötoimijana on yritystaho. Yhteisölliseen asumiseen (vuokramuotoiseen) voidaan anoa ARA:lta avustusta ja lisäksi etuna olisi arvonnalisäveron palautus rakennushankkeesta.

4.4 Muut asumismuodot

Muita asumismuotomahdollisuuksia on mm. osuuskunta-asuminen.

4.5 Asumisen laatu

Asumisen laatu on kehittynyt vuosien aikana ja vuokralaiset ovat valmiita maksamaan asuinmukavuudesta sekä laadukkaista materiaaleista. Panostamalla rakentamisen laatuun rakentamisvaiheessa, on sillä vaikutuksia myöhemmin vähäiseen kunnostukseen rakentamisen jälkeen.

4.6 Kohtuuhintainen asuntotuotanto- ja miten siihen päästään

Asumisen kustannuksia on lisännyt vuosien saatossa mm. talotekniikan lisääntyminen ja maailmanpoliittinen epävakaus, mitkä vaikuttavat mm. rakennusmateriaalien hintojen nousuun. Uusissa asunnoissa on nykyään vakiovarusteena mm. koneellinen tulo- ja poistoilma, asuntokohtaiset saunat, lattialämmitykset sekä modernit kalusteet ja pintamateriaalit. Vanhoissa vuokra-asunnoissa on osassa vielä yhteiset sauna- ja pesutilat, eikä asunnossa ole koneellista lämmöntalteenotolla varustettua ilmanvaihtoa. Asumisen laadusta maksaa viimein vuokralainen vuokramaksuillaan, mutta yksinkertaistamalla mm. rivitalorakennusta kustannustehokkaaseen toteutukseen ja rakenneratkaisuihin saadaan ainakin kustannusten nousua hillittyä.

4.7 Omakotitonttien tarjonta (tonttien myyntitavoitteet)

Kunta on lisännyt asuintonttien tarjontaa kaavoittamalla asemakaava- alueita. Lisäksi kunta on edesauttanut yksityisiä maanomistajia sivukylien ja asemakaava-alueen ulkopuolella olevien tonttien markkinoinnissa luomalla internettiin kunnan asumisen sivuille tonttipörssin. Kunta on myös huutokaupannut tontteja. Alavieskassa on viimeisen kuuden vuoden aikana myönnettyistä rakennusluvista suurin osa myönnetty haja-asutusalueelle. Vasta viimeisen kolmen vuoden aikana asemakaava-alueelle rakentaminen on vilkastunut. Alavieskan kunnalla on tällä hetkellä riittävästi erilaisia tontteja myytävänä, eikä uudelleen kaavoittaminen ole tarpeen seuraavan kolmen vuoden aikana. Painopistealueena omakotitonteille asuntopoliitiikan suunnitelmavuosille 2023-2025 on Kivihaan alue sekä Ämmänkallion alue.

4.8 Asuntopoliittisen ohjelman toteuttamisen edellytykset

Alavieskan kunnalla on hyvät mahdollisuudet asuntopoliittisen ohjelman toteuttamiseen. Tämä on mahdollista, koska viimeisten vuosien tarkka talouden pito sekä oikeanlainen investointipoliitiikka on pitänyt kunnan talouden ylijäämäisenä.

5.0 Strategia

5.1 Strategia asuntopoliitiikan pohjalta

Asuntopoliitiikan pohjalta Alavieskan kunnan strategia vuosille 2023–2025 on seuraava:

1. Painotetaan kunnan vuokra-asuntotuotanto Virinkankaan alueelle
2. Asemakaavan mukaisen tonttitarjonnan edistäminen, painopistealueina Kivihaka ja Ämmänkallio
3. Riittävä vuokra-asuntokanta sekä edullisen asumisen takaaminen kunnassa tapahtuvan sisäisen muuton ja ulkopaikkakunnalta tapahtuvalle muutolle
4. Ikääntyville kuntalaisille turvalliset, terveelliset ja palveluita lähellä olevat vuokra-asumisvaihtoehdot (seniorikampuksen tarvekartoitus)
5. Eryttyppisten asumismuotojen selvittäminen (erillistalot, senioritalo, rivitalo)
6. Vanhenevan asuntokannan hallittu purkaminen
7. Kiinteistöstrategian laadinta
8. Vuokra-asuntojen korjausinvestointien aikataulut

Alavieskan kunnan strategiset investointitavoitteet vuosille 2023-2025:

1. enimmillään 15 vuokra-asunnon rakentaminen Alavieskan Asunnot Oy:n toimesta Virinkankaan alueelle v. 2023-2025
2. Vanhan Omavieskan purkaminen 2023-2024
3. Vuokra-asuntojen siirtäminen (myynti Alavieska Asunnot Oy:lle)
4. Senioriasumisen palveluyksikön tarpeen selvittäminen sekä selvityksen pohjalta yhteistyötahon selvittäminen joko yksityisen toimijan tai Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa v. 2023
5. 2024 Karjapolun rivitaloasuntojen kunnostaminen ulkopuolelta
6. 2024-2025 Mahdollisen senioriasuntolan rakentaminen
7. 2024 Pääskyrinteen rivitalon mahdollinen purkaminen (myynti ensin Alavieskan Asunnot Oy:lle)
8. 2025 Puustellintie 10 J- rivitalon peruskorjaussuunnitelman laadinta

6.0 Seuranta

Asuntopolitiikkaa seurataan ja tarkastellaan kunnan taholta vuosittain. Uusien muutoksien ja väestömuutoksista johtuviin toimenpiteisiin ollaan valmiita reagoimaan. Asuntopolitiikka tarkastellaan ja hyväksytään uudelleen uuden valtuustokauden aikana.