



**NOKIAN**KAUPUNKI

NOKIAN KAUPUNGIN ASUNTOPOLIITTISET  
LINJAUKSET V. 2016 - 2025

Hyväksytty Nokian kaupunginvaltuustossa 11.4.2016 § 24

# NOKIAN KAUPUNGIN ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET 2016 - 2025

## JOHDANTO

Asuntopoliittisen ohjelma tarkoituksena on luoda edellytyksiä kaupungin kasvulle ja ohjata ja järjeistää sitä. Ohjelmalla tavoitellaan määrällisesti ja laadullisesti korkeatasoisen, monipuolisen ja hinnaltaan kohtuullisen asuntotuotannon toteutumiseen. Asuntotuotannon ohjauksessa otetaan huomioon kaupungistumisen, ikärakenteen muutoksen, asuntokuntakoon ja taloudellisen kehityksen aiheuttamat muutostarpeet asuntojen kokoon ja sijaintiin. Lisäksi huomioidaan kunnan omistuksen ja ohjauksen piiriin kuuluvan asuntokannan kehityksen, palveluasumisen ja erityisryhmien tarpeet. Asuntopoliittinen ohjelma linjaa Nokian kaupungin asuntopoliittikan koordinoimista ja toteuttamista.

## TAUSTAA

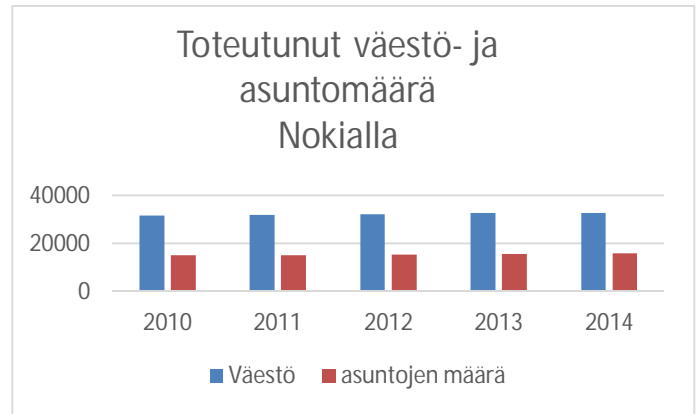
Kaupungin talousarvio 2015-kirjaan on merkitty tavoitteeksi että; "Kaupunki yhdessä Nokian Vuokratyöt Oy:n kanssa laatii asuntopoliittisen ohjelman, jonka tarkoituksena on osaltaan vastata mm. MAL -aiesopimuksen vuokra-asumista koskeviin tavoitteisiin."

Kaupungin taloussuunnitelmassa asiasta on kirjattu seuraavasti: "Seudun asuntopoliittisten tavoitteiden mukaan Nokian asuntotuotannosta tällä vuosikymmenellä tulisi olla kerrostaloja 35 %, rivitaloasuntoja 25 % ja omakotitaloja 40 %. Tuotannosta omistusasuntoja tulisi olla 70 %, ARA -vuokra-asuntoja 15 % ja muita asuntoja 15 %. vuoteen 2015 saakka tavoitteena on Nokialla keskimäärin 249 asuntoa / vuosi ja vuosille 2016 – 2020 keskimäärin 237 asuntoa / vuosi. Se on noin 8 % seudun tuotannosta, ja tarkoittaa vuosittain noin 95 – 100 omakotitaloa, 83 – 87 kerrostaloasuntoa ja 59 – 62 rivitaloasuntoa.

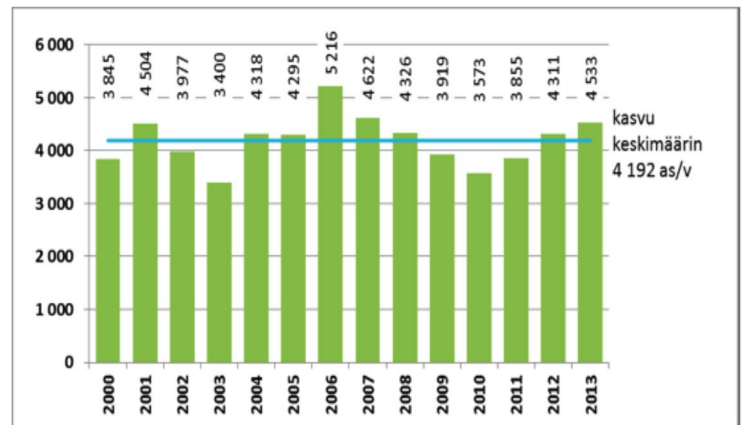
Kerros- ja rivitalotuotanto sekä pääosa uudesta omakotituotannosta sijoittuvat asemakaava-alueelle. Yksityisen omakotitonttitarjonnan vähäisyydestä johtuen kaupungin pitäisi lisätä omakotitonttien luovutusta.

Viime vuosina tapahtunut maan hintatason nousu on vähentänyt raakamaan ostomahdollisuuksia, koska talousarviossa maanhankintaan varattava määrärahaa ei ole korotettu moniin vuosiin. Isot hankinnat joudutaankin päättämään erikseen lisämäärärahana."

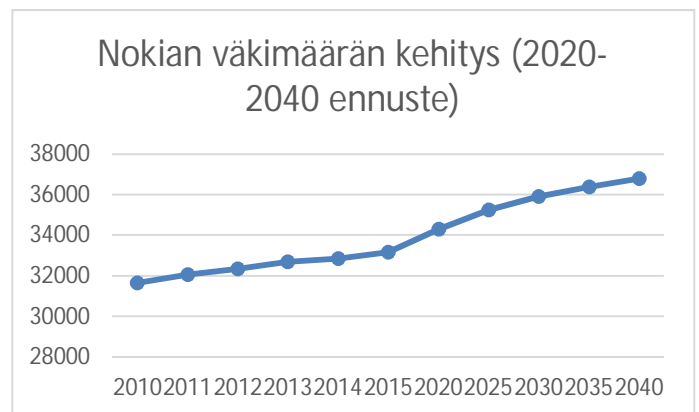
Tampereen kaupunkiseudun ja valtion välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksessa (MAL) tavoitteena on ollut edistää maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelua yhteen. Tavoitteina on muun muassa varautua väestön kasvuun, yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, keskustojen kehittäminen, asuntotuotannon monipuolistaminen, elinkeinoelämän kasvun tukeminen, liikkumisen tapojen uudistaminen ja palvelujen saatavuuden parantaminen yli kuntarajojen sekä ilmastonmuutoksen hillintä.



MAL -aiesopimuksen yhtenä tuloksena laadittu Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittinen ohjelma hyväksyttiin seutuhallituksessa 24.3.2010. Asuntopoliittisessa ohjelmassa varaudutaan 91 000 uuden asukkaan lisäykseen kaupunkiseudulla vuoteen 2030 mennessä. Asukasmäärän kasvun lisäksi varaudutaan vastaamaan myös asumisväljyyden kasvuun. Kaupunkiseudulle varaudutaan siten rakentamaan 71700 uutta asuntoa.

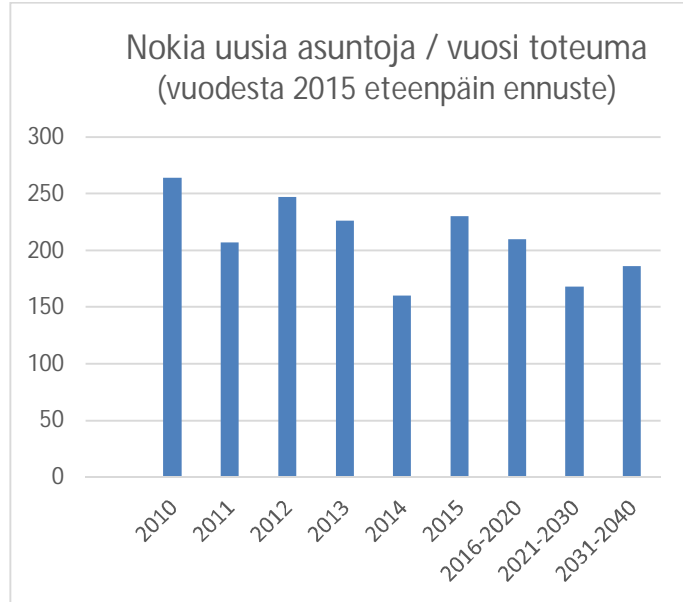


Tampereen kaupunkiseudun väestön vuosikasvu.

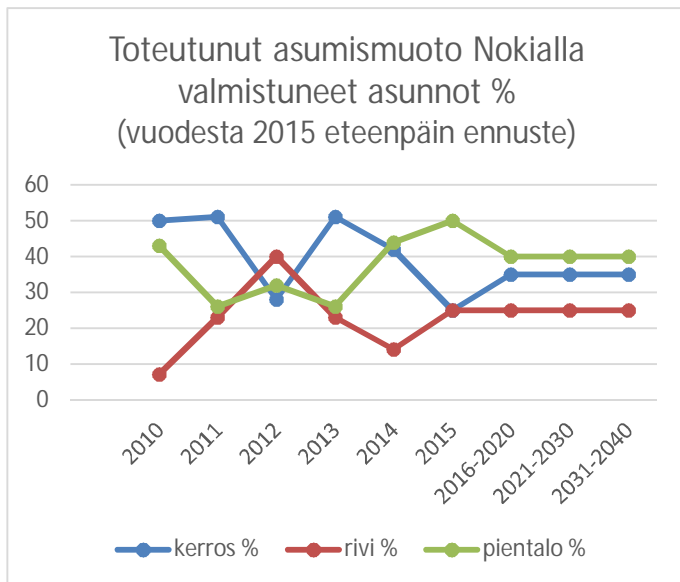


Kuntien vastuulla on luovuttaa riittävästi tavoitteiden mukaisia tontteja asuntotuotannolle. Uusi asuntorakentaminen keskitetään keskustoihin ja joukkoliikenteen varrelle tavoitteena arjen sujuvuus, joka tarkoittaa työpaikkojen, palvelujen ja virkistysalueiden hyvää saavutettavuutta.

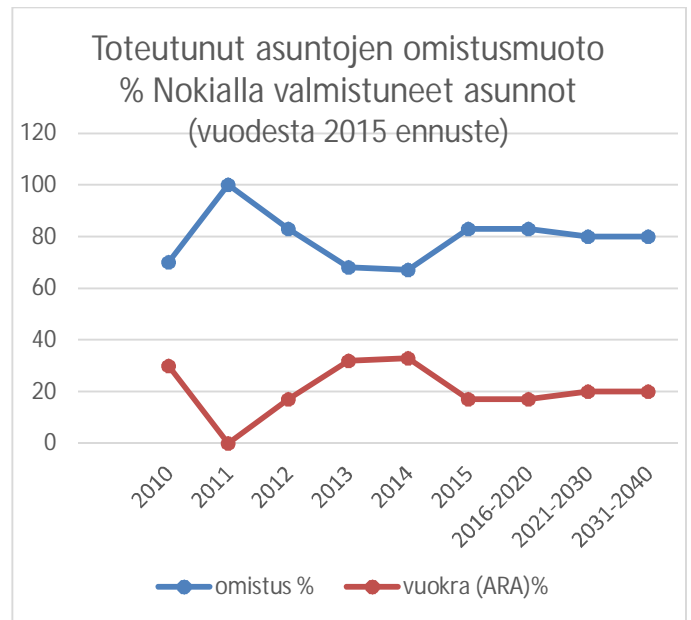
Kuntien vuotuinen asuntotuotanto (kpl asuntoja/vuosi)				
	2013-2020	2021-2030	2031-2040	KA 2013-2040
Kangasala	210	380	370	330
Lempäälä	310	400	380	360
Nokia	230	180	200	200
Orivesi	30	30	30	30
Pirkkala	320	330	80	240
Tampere	1 900	1 810	1 860	1 850
Vesilähti	20	20	20	20
Ylöjärvi	140	190	320	220
Seutu yht.	3 160	3 350	3 260	3 260



Asuntotuotannon monipuolisuutta on tarkoitus lisätä ja seudullinen asuntotyyppijakauma tavoite on kerrostaloja 47 %, rivitaloja 26 % ja omakotiasuntoja 27 %.



Asuntotuotannon monipuolisuutta lisätään hallintamuotojen osalta huolehtimalla vuokra- ja omistusasuntojen riittävästä tarjonnasta. Seudullinen tavoite on että vapaarahoitteisia omistusasuntoja olisi 63 %, vuokra-asuntoja 22 % ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja ja osamistusasuntoja 15 %.



Erityisryhmien asumisen seudullinen kehittäminen kohdistetaan siihen että kunnat alkavat tehdä yhteistyötä määrällisten ja laadullisten tarpeiden määrittelyssä ja ennakoinnissa, palvelutarjonnassa kuntien raja-alueilla ja pieniin asiakasryhmiin kohdistetulla yhteistyöllä.”

Kaupunginvaltuusto päätti 23.3.2015 vastauksenaan valtuustoaloitteen johdosta todeta, että ”Nokian Vuokrakodit Oy suunnittelee / valmistelee uudisrakennushanketta / uudisrakennushankkeita. Aktiivisen omistajaohjauksen toteuttaminen kaupungin tytäryhtiöihin strategisesti merkittävässä kehittämissasioissa, kuten asuntotuotanto, on tärkeää. Sekä konserniohjeiden että asuntopoliittisen ohjelman valmistelu aloitetaan keväällä ja tuodaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2015”.

#### ASUNTOPOLIITTINEN VISIO:

ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA TUKEE KAUPUNGIN KASVUA SEKÄ KAUPUNKIRAKENTEEN JA PALVELUJEN SAATAVUUDEN YHDISTÄMISTÄ; SIIJOITETAAN PALVELUJA SINNE MISSÄ ON ASUKKAITA JA ASUKKAITA SINNE MISSÄ ON PALVELUJA

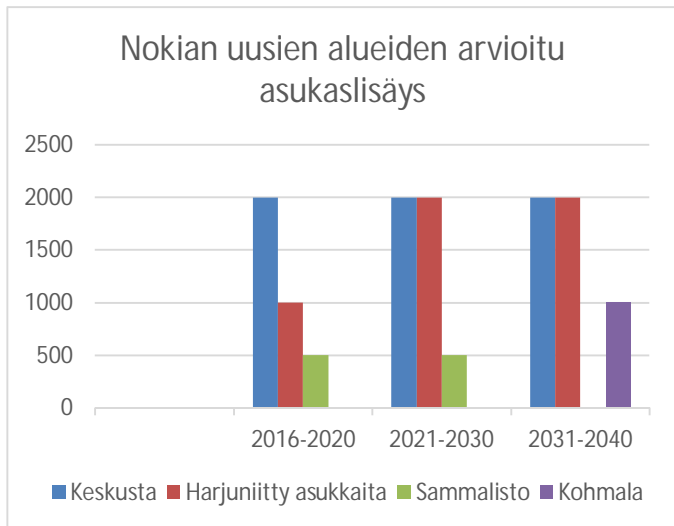
#### KAAVOITUS

HYVINVOIVA NOKIA STRATEGIA: TURVALLINEN JA VIIHTYISÄ NOKIA  
YHTEISÖLLISYYTTÄ TUKEVA KAUPUNKISUUNNITTELU ON OSALLISTAVAA JA AVOINTA.

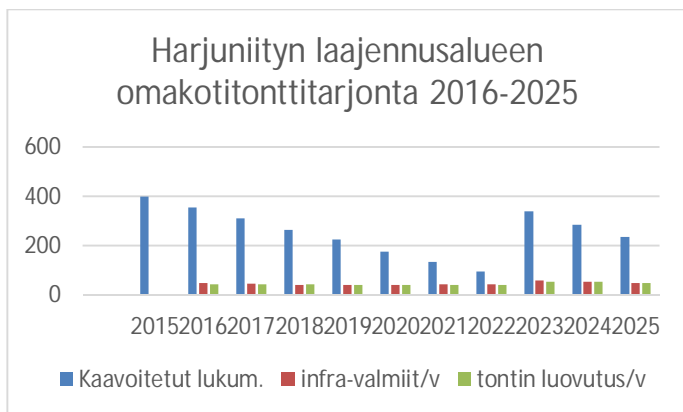
Kaupunkiseudun rakennemallin mitoituksessa Nokian kaupungin tavoitteena on ohjata kaupungin kasvu siten että vuoteen 2040 mennessä kaupunkiin tulisi uusia asukkaita noin 12000 joista sijoittuisi Nokian keskusta 5000, Harjuniittyyn 5000, Sammalisto 1000 ja Kohmalaan 1000. Nokian keskusta on tarkoitus toteuttaa tiiviinä rakenteena, Harjuniitty keskitehokkaana ja Sammalisto ja Kohmala väljänä kaupunkirakenteena. Toteutusaika Keskustalle ja Harjuniitylle on koko tarkastelu-aika, Sammalisto toteutuu vuoteen 2030 mennessä ja Kohmala osittain sen jälkeen. Keskusta ja Harjuniitty tulevat

tukeutumaan lähijunaliikenteeseen ja Sammalisto ja Kohmala tavanomaiseen julkiseen liikenteeseen.

Keskustan, Harjuniityn ja Sammaliston osalta kasvu on jo mahdollistettu osayleiskaavoilla ja Kohmalan yleiskaava on valmisteltavana. Harjuniityn osalta voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat toteutuksen 2500 uuden asukkaan sijoittumiselle. Keskustassa on valmiita asemakaavoja 500 asukkaalle ja valmistelussa on asemakaavan muutoksia noin 1000 asukkaalle.



Keskustan hankkeiden käynnistyminen on riippuvainen yksityisistä maanomistajista koska kaupungin tonttimaanomistus on vähäistä, silti asuntotuotannosta merkittävä osa ohjataan kerrostaloasumiseen keskustan palvelujen äärelle. Huomattavasti kaupungin määräysvallassa oleva, Nokian Vuokratodit Oy:n omistama kohde on Poutuntien kerrostalot joiden uudistaminen tarkastellaan keskustan arkkitehtuurikilpailun ratkettua syksyllä 2015. Suurin täydennysrakentamisalue keskustassa on rautatieaseman seutu Rounionkadun varressa, jossa on keskustan osayleiskaavan mukaisia hankkeita selvitetty mutta ne eivät ole vielä lähteneet liikkeelle. Sammalistossa on Sorvantien eteläpuoleinen alue toteutuksessa ja pohjoispuolella on asemakaavavalmiita tontteja noin sata.



Kaavoitusohjelmassa määritellään vuosittain valmisteluun tulevat ja valmistelussa olevat kaavahankkeet ja niiden aika-tila. Kaavoitushankkeet valitaan kaupungin strategian, maapoliittisen ohjelman ja asuntopoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti. Uusia asemakaavoja tehdään lähinnä kaupungin omistamalle maalle. Kaupunkirakenteen sisällä

asemakaavan muutoksia tehdään maanomistajasta riippumatta kaupunkirakenteen muutostarpeen mukaan.

Asuntotarjonnasta kehitetään monipuolinen uusia asukkaita kiinnostava ja haluttava jossa pyritään sekoittuneeseen asukasrakenteeseen joka tarjoaa kaikenikäisille ja kaikenlaisille asutokunnille sopivia ja houkuttelevia asuntoja viihtyisässä ympäristössä. Uusien asuinalueiden rakentamisen lisäksi turvataan olemassa olevien asuinalueiden elinvoimaisuus. Korkealuokkainen elinympäristö luo hyvinvointia ja aktiivisuutta. MAL aiesopimuksessa kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoiteosuudeksi Nokialla on määritelty 15 % vuoteen 2020 mennessä ja 20 % vuoteen 2030 mennessä.

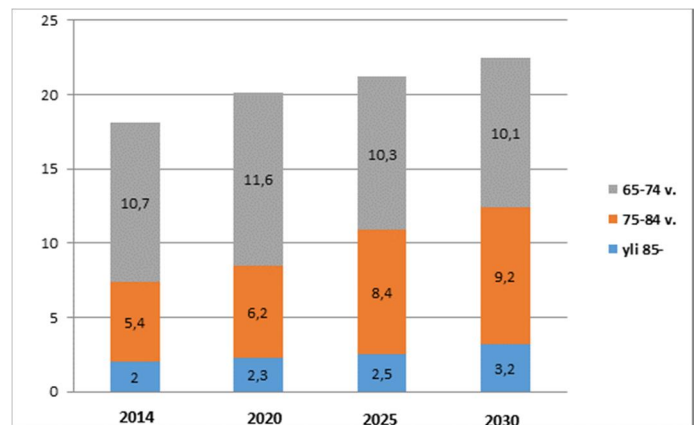
## ERITYISASUMINEN

*HYVINVOIVA NOKIA STRATEGIA: ASIAKASLÄHTÖINEN JA PALVELEVA NOKIA  
TERVEYTTÄ JA HYVINVOINTIA EDISTÄVÄT PALVELUT  
TUOTETAAN ASIAKASLÄHTÖISESTI*

Hyvän erityisasumisen järjestämisessä korostetaan asukkaan omaa vastuuta asuinoloistaan passivoivien ratkaisujen sijasta. Laadittavan erityisasumisen suunnitelman tarpeet tuodaan hyvissä ajoin kaavoitusohjelmiin ja tontinluovutuksessa etusijalle asetetaan suunnitelmassa esitetyt hankkeet.

Erityisasuminen sisältää asumispalveluja, tuettua asumista, palveluasumista, tehostettua palveluasumista ja laitospalvelut. Asumispalveluja tarjotaan osana vanhuspalveluja, vammaispalveluja, perhepalveluja ja päihde- ja mielenterveyspalveluja. Asunnottomat huomioidaan erityisasumisen puitteissa yksilöllisen palvelutarpeensa mukaisesti.

Vanhusten palvelujen tarpeessa on huomioitava että väestö ikääntyy Nokialla seuraavien 20 vuoden aikana. Esimerkiksi 2025 on asukkaista 10,9 % 75 v. täyttäneitä (osuus nyt 7,4 %). Vastaavana aikana 65 v. täyttäneiden osuus nousee 18,1 %:sta 21,2 %:iin.



Ennuste ikääntyvien osuus (%) koko Nokian väestöstä.

Vanhusten asuntopalvelujen tarjonnassa on huomioitava että asutokannassa tulee olla tarjolla riittävästi esteettömiä asuntoja, joihin ikääntyneet voivat muuttaa, jos esimerkiksi omassa asunnossa asuinolosuhteet ovat puutteelliset (mm. hissittömyys), eikä asuminen ole asunnossa enää mahdollista toimintakyvyn heikentyessä. Lisäksi tulomuutto saattaa synnyttää suurempaa palvelutarvetta, joka tulee tiedostaa. Asun-

tojen tulee sijaita lähellä palveluita tai hyvien liikenneyhteyksien varrella (mm. julkinen liikenne) ja että asuntokoko on yleensä ikääntyneillä 1h +k tai enintään 2 h +k eli tässä ikäryhmässä tarvetta ei ole suurempiin asuntoihin.

Päihde- ja mielenterveyspalveluissa on huomioitava 10 tukiasuntoa, sosiaalisen isännöinnin tarve ja Y-säätiön asukasvalintojen niveltymisen asuntopoliittiseen ohjelmaan

Perhepalveluissa (lastensuojelu, aikuissosiaalityö, työllisyyden hoito ja terveysneuvonta) on huomioitava lisää edullisia pieniä asuntoja nuorille aikuisille (Lastensuojelulain 76a §) ja että Häädön saaneet tai muuten akuutisti asunnottomat lapsiperheet; asiakkailta on tarvetta saada vuokra-asunto nopealla aikataululla (SHL 21 §). Mietittävä löytyykö siihen taloudellisesti järkevää ratkaisua.

Vammaispalveluiden näkökulmasta tarvitaan esteettömiä, invamitoitettuja vuokra-asuntoja vammaisille ja kehitysvammaisille. Tulevaisuudessa mm. kehitysvammaiset nuoret muuttavat yhä enenevässä määrin omiin asuntoihin, joihin voidaan järjestää esim. kunnan palveluohjaajan tuki tai ostopalveluna. Pienten vuokra-asuntojen tarve on suurin (yksiöt ja kaksiot). Lisäksi tarvitaan pienimuotoista ryhmäasumista erityisryhmille.

## ELINKEINOTOIMI

*HYVINVOIVA NOKIA STRATEGIA: YRITTÄVÄ, OSAAVA  
JA ONNISTUVA NOKIA*

*YRITYKSIÄ HOUKUTTELEVA KAUPUNKI LUO HYVÄT TOIMINTA-  
EDELLYTYKSET YRITTÄMISELLE JA UUSILLE TYÖPAIKOILLE.*

Kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen edellyttää kaupungin elinvoimaisuudesta huolehtimista. Asukasmäärän kasvun edellyttämän asuntotarjonnan lisäksi huolehditaan siitä että kaupungin työpaikkaomavaraisuuden lasku pysähtyy ja kääntyy nousuun. Työpaikkatarjontaa kehitetään vastaamaan asukasmäärän kasvua. Keinona käytetään riittävän laajan, monipuolisen ja edullisen työpaikkatarjonnan muodostamista ja ylläpitoa yhteistyössä kaavoituksen ja kunnallistekniikan kanssa.

Kaupungin elinvoimaisuudesta huolehtiminen edellyttää keskustan kehittämistä ja tiivistämistä. Lähijunaliikenteen kehittyminen vaikuttaa keskustan ja Harjuniityn alueisiin. Eri asuntomuotojen kysyntää ja joukkoliikenteen merkitystä asunnon valinnassa on syytä seurata ja ohjata tarjontaa kysyntää vastaavaksi.

## TILAKESKUS

Tilakeskus hallinnoi ja ylläpitää hallussaan olevia erityisasuntoja joitakin erityisryhmiä varten ja voi tarvittaessa rakentaa uusia hankkeita.

## NOKIAN VUOKRAKODIT

Kaupungin omistuksen tai ohjauksen piirissä olevat vuokra-asuntotuottajat päivittävät vuosittain kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita tukevaa toteutus suunnitelmaansa. Nokian vuokratodit oy:n asunto-ohjelmassa vuosille 2016 – 2025 (26.5.2015) on uusia asuntoja yhteensä 217 kpl ja kunnostettuja asuntoja yhteensä 291 kpl.

## ASUNTOPOLITIIKAN TOTEUTTAMINEN

**TOIMIVA ASUNTOPOLITIikka EDELlyTTÄÄ ETTÄ ASUNTOPOLIITTISET KYSYMYKSET RATKAISTAAN VIIVYTYKSETTÄ JA SUUNNITELMALLISESTI ASIANOMAISISSA HALLINTOKUNNISSA.**

Perusturva tuottaa ja päivittää vuosittain erityisasumisen tarpeista pitkän ajan suunnitelman kaupungin toteuttamissuunnitelmia (kaavoitusohjelma, investointiohjelma, talousarvio) varten.

Kaavoitus vastaa että kaavoitusohjelma huomioi kaupungin asuntopoliittiset ja elinkeinopoliittiset tavoitteet ja sen mukaiset kaavoitushankkeet.

Tilakeskus vastaa kaupungin omana hankintana tehtävien asuntohankkeiden toteuttamisesta. Tilakeskus ylläpitää hallinnoimiaan asuntoja. Tilakeskuksen isännöitsijä huolehtii kaupungin asukasvalinnoista.

Kunnallistekniikka huolehtii talousarvion puitteissa että vuosittaista tarjontaa vastaavalla määrällä asunto- ja toimitilatontteja on kunnallistekniikka valmiina.

Kartta- ja tonttiyksikkö huolehtii että heillä on valmiudet tarjota vuosittain tavoitteiden mukainen määrä omakotitontteja rivitalotontteja ja kerrostalotontteja sekä yksityistä rakentamista varten että kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa varten.

Elinkeinoitoimi huolehtii siitä, että Nokialla on tarjottavana monipuolinen kirjo kaikenlaiseen tarpeeseen liike-, tuotanto- ja palvelutontteja.

Nokian vuokratodit Oy pitää yllä kaupungin asuntopoliittikan mukaista pitkän ajan vuokra-asumisen suunnitelmaa ja toteuttaa sitä omalta osaltaan. Nokian vuokratodit Oy:n hallitus hyväksyy suunnitelman ja vastaa sen noudattamisesta.

Tilastolähteet; Tilastokeskus, Tampereen kaupunkiseudun rakennesuunnitelma 2040, Nokian kaupunki