

**Nurmeksen asumisen työryhmä  
YKT – Konsultointi Heino Hiltunen**

**NURMEKSEN ASUMISEN STRATEGIA 2015  
JA – OHJELMA 2006 - 2008**

**7.9.2005**

**NURMEKSEN KAUPUNKI  
NURMES  
2005**

# SISÄLTÖ

## 1. JOHDANTO

## 2. KEHITYS NYKYTILANTEESEEN JA NYKYTILA

### 2.1 Väestömäärän ja – rakenteen kehitys

#### 2.1.1 Väestö v. 1994 – 2003

#### 2.1.2 Ikärakenne, väestöllinen -, vanhus- ja taloudellinen huoltosuhde

### 2.2 Työllisyys ja taloudellinen asema

#### 2.2.1 Työpaikat ja työllisyys

#### 2.2.2 Väestön talouden asema

### 2.3 Asuminen 1994 – 2003

#### 2.3.1 Asuntokunnat

#### 2.3.2 Asuntokanta

#### 2.3.3 Asuntotuotanto

#### 2.3.4 Asumisväljiys

#### 2.3.5 Asuntojen varustetaso

#### 2.3.6 Hallintaperusteet

### 2.4 Asuntokannan vajaakäyttöaste, asumisen talous ja asuntomarkkinat

#### 2.4.1 Asuntokannan vajaakäyttöaste

#### 2.4.2 Asumisen talous

### 2.5 Väestön ja asumisen täsmennetty nykytila

## 3. KEHITYSSUUNTIA, ONGELMAT, PÄÄMÄÄRÄT JA TAVOITTEET

### 3.1 Asumisen kehityssuuntia ja kehittämisiongelmia

#### 3.1.1 Kehityssuuntia

#### 3.1.2 Ongelmia

### 3.2 Asumisen päämäärät ja tavoitteita 2008 ja 2015

## 4. ASUNTOJEN SEKÄ ASUMISPALVELUJEN TARVE V. 2006 – 2015, SKENAARIOT A, B JA C

### 4.1 Väestöön ja rakennuskantaan pohjautuvat asuntojen tarvelaskelmat kuntatasolla, 3 skenaariota

### 4.2 Väestön ikärakenteen muutokset 2004 – 2015

### 4.3 Palveluasuminen ja palveluasumisen tarve v. 2015

### 4.4 Muutostarpeet asuntokannassa 2003 – 2015

## 5. ASUMISEN STRATEGIA 2015

### 5.1 Tilannearvio

#### 5.1.1 Väestö

#### 5.1.2 Työpaikat ja työllisyys

#### 5.1.3 Asuminen

### 5.2 Väestöskenaariot 2015

### 5.3 Asuntojen tarvelaskelmat 2015

### 5.4 Asumisen strategia, visio, strateginen tehtävä, toimintalinjat ja toimenpiteet

## 6. KONSULTIN LAATIMA TOIMENPIDEVALIKOIMA V. 2006 – 2015

-----

## 7. ASUMISEN TYÖRYHMÄN ESITYS TOIMENPITEIKSI v. 2006 -2008

## 1. JOHDANTO

Nurmeksen kaupunginhallitus päätti 6.6.2005 § 162 tilata asumisen strategian YKT - Konsultointi Heino Hiltuselta. Tämän hankkeen tavoitteeksi on kirjattu mm. kaupungin asuntokannan ja asuntovarauman käytön lisääminen, kotitalouksien asuntovarallisuuden turvaaminen sekä asuntokantaan sijoitetun pääoman käytön ja tuoton parantaminen sekä tuottaa kaupungin konsernijohdolle ehdotukset kaupunkiomisteisen asuntokannan omistajapolitiikaksi.

Asumisen strategian valmistelua varten on kaupunginjohtaja nimennyt työryhmän. Työryhmän jäseniä ovat olleet kaupunginkamreeri Jari Lampinen, sosiaalijohtaja Ritva Tikka, kaupungingeodeetti Heikki Rautiainen, toimitusjohtaja Seppo Ronkainen ja kiinteistöisännöitsijä Pasi Parkkinen. Työryhmä on työskennellyt yhdessä Lieksan työryhmän kanssa. Työryhmä on kokoontunut yhden kerran ja yhdessä Lieksan työryhmän kanssa kolme kertaa.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto ja valtion asuntorahasto ovat toimittaneet osan työssä käytetyistä tilastotiedoista. Maakuntaliiton tietopalvelupäällikkö Jarmo Heiskanen on osallistunut Lieksan ja Nurmeksen asumisen työryhmien kokoukseen 10.8.2005. Pääosa työssä käytetyistä tilastotiedoista on peräisin tilastokeskuksen raporteista ”Rakennukset, asunnot ja asuinolot”. Työssä on pidetty lähtökohtina ja malleina mm. Pohjois-Savon neljän kunnan asumisen strategioita ja toimenpideohjelmiä (<http://pohjois-savo.ip-finland.com/assets/pdf/KKLNprojekti.pdf>).

Supistuvien yhdyskuntien problematiikkaa on käsitelty mm. sivuilla ”Supistuvat yhdyskunnat” <http://www.kainuu.fi/kainuunliitto/yhdyskunnat/>. Alueilla, joilla asuntojen ja muun infrastruktuurin kysyntä vähenee tai saattaa vähentyä, on strategisen suunnittelun lisäksi syytä valottaa mennyttä ja tulevaa kehitystä perinteisen ongelmalähtöisen suunnittelun menetelmin. Näin menetellen tulevat tarkasteluun ei toivotut ikävätkin tosiasiat riittävällä painolla. Käsillä olevassa asumisen strategiassa on sovellettu eo. näkökulmaa.

Käsillä olevaan asumisen strategiaan ei sisälly em. mallisuunnitelmissa olevia toimenpideohjelmiä. Toimenpidevalikoima on esitetty yleisellä tasolla kohdassa 6. Asumisen strategiatyöryhmä muotoilee vuosien 2006 - 2008 toimenpiteet.

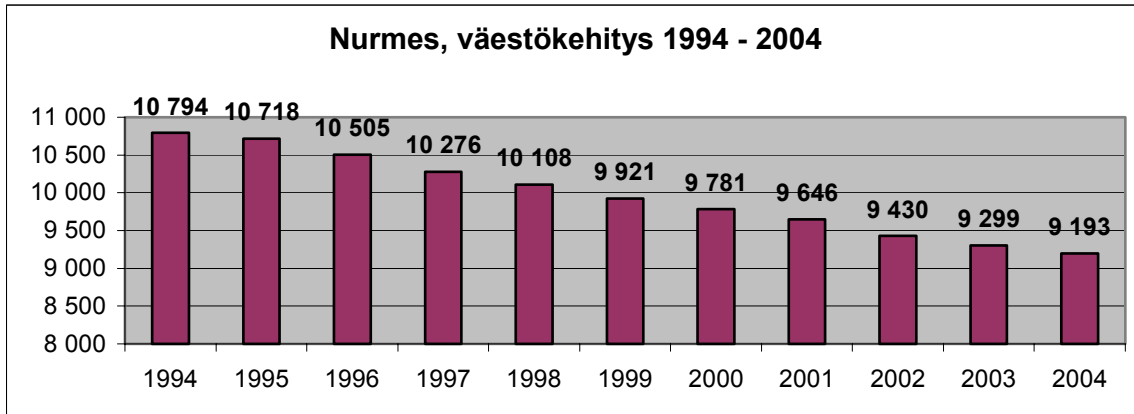
## 2. KEHITYS NYKYTILANTEeseen JA NYKYTILA

### 2.1 Väestömäärän ja – rakenteen kehitys

#### 2.1.1 Väestö v. 1993 – 2004

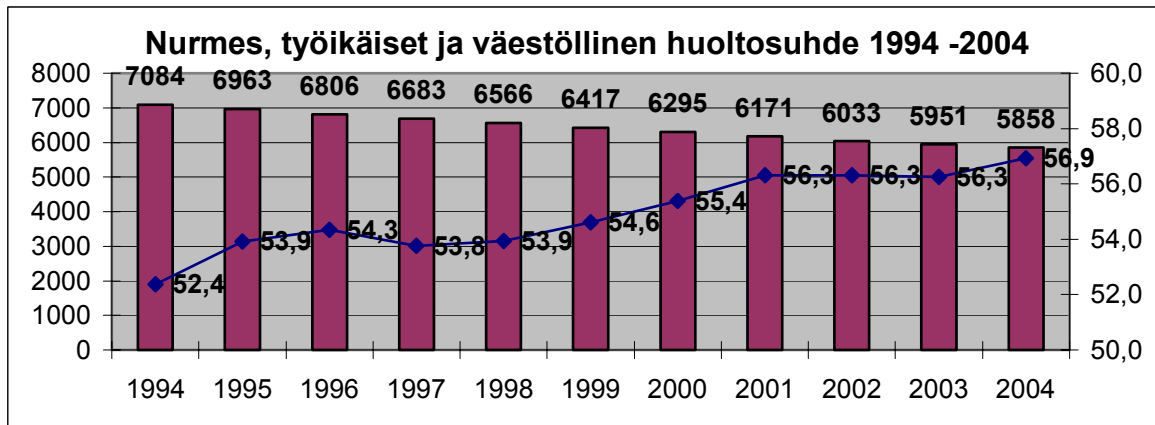
Väestökehitystä käsitellään vuosittain kaupungin taloussuunnitelmassa, talousarviossa ja tilinpäätöksessä sekä Kaupungin internet sivujen tilastoissa

<http://www.nurmes.fi/dman/Document.php/~kunta-nurmes/Keskushallinto/vaesto+toukokuu> . Väestön määrä on kehittynyt vuosina 1994 – 2004 alla olevan kaavion mukaisesti.



Väestö on vähentynyt viimeisten 11 vuoden kuluessa keskimäärin 145 asukasta vuodessa (1,3 %/v.). Tilastokeskuksen väestön trendiennusteen mukaan väestöä olisi 8 726 v. 2015 eli väestö vähenisi 42 asukasta vuodessa (0,5 %/v.). Nurmes on ollut näiden lukujen valossa väestökehitysluokaltaan nopean vähentymisen kunta<sup>1</sup> (väestö vähenee < 0,6 %/v.) ja olisi tilastokeskuksen trendiennusteen mukaan lähitulevaisuudessa väestökehitysluokaltaan hitaan vähentymisen kunta (väestö vähenee 0,2 – 0,6 %/v.).

#### 2.1.2 Ikärakenne, väestöllinen -, vanhus- ja taloudellinen huoltosuhde

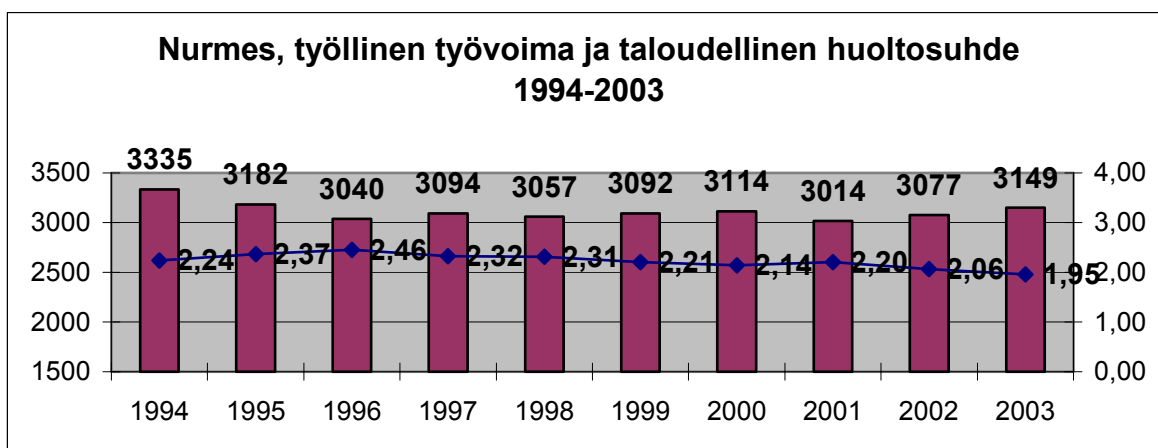
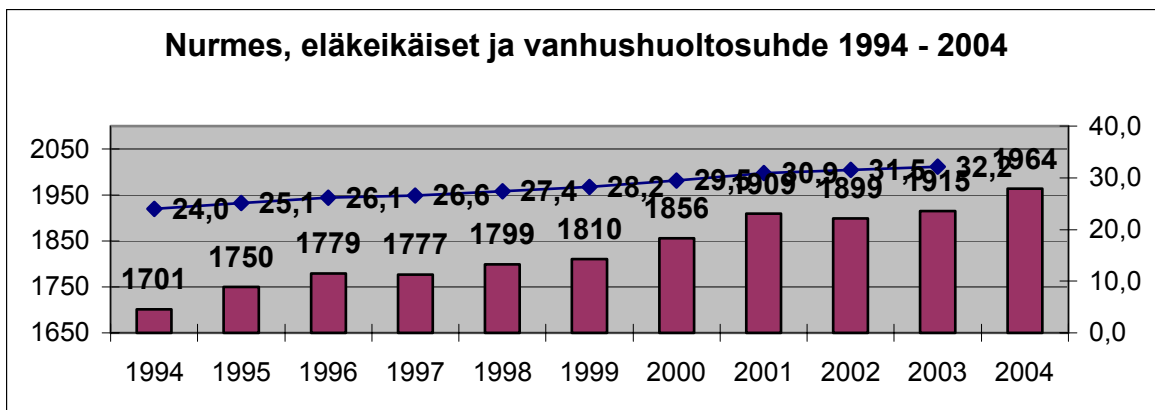


Työkäisten määrä on vähentynyt 7 100 tasosta 5 600 tasoon v. 1994 – 2004. Väestöllinen huoltosuhde<sup>2</sup> on kasvanut ikärakenteen muuttuessa vanhempien ikäluokkien suuntaan. Vanhushuoltosuhde<sup>3</sup> on kasvanut. Eläkeikäisiä oli 24 sataa työkäistä kohti v. 1994 ja 32 v. 2003 (maassa keskimäärin 15 v. 2002).

<sup>1</sup> Väestöltään supistuvien alueiden asuntopolitiikkaa selvittäneen Pidot-työryhmän mietintö v. 2001, s. 8

<sup>2</sup> **Väestöllinen huoltosuhde**, lasten (0-14 v) ja eläkeikäisten (yli 65 v) määrä (100) työkäistä (15-65 v) kohti

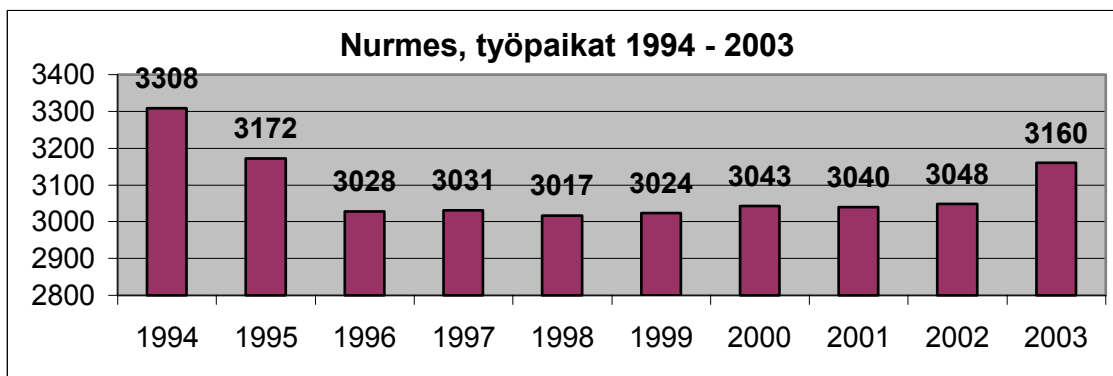
<sup>3</sup> **Vanhushuoltosuhde**, eläkeikäisiä (100) työkäistä kohti



Taloudellinen huoltosuhte<sup>4</sup> on työttömyyden laskusta johtuen parantunut laman pohjalta v. 1996 lähtien v. 2003 asti. Työvoiman ulkopuolella ja työttömänä olevia henkilöitä oli 1,95 yhtä työssä käyvää työntekijää kohti v. 2003.

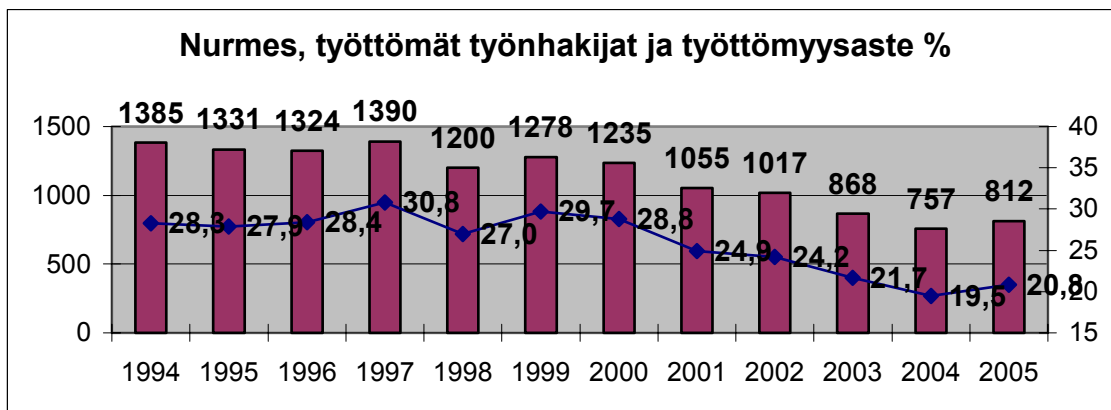
## 2.2 Työllisyys ja taloudellinen asema

### 2.2.1 Työpaikat ja työllisyys



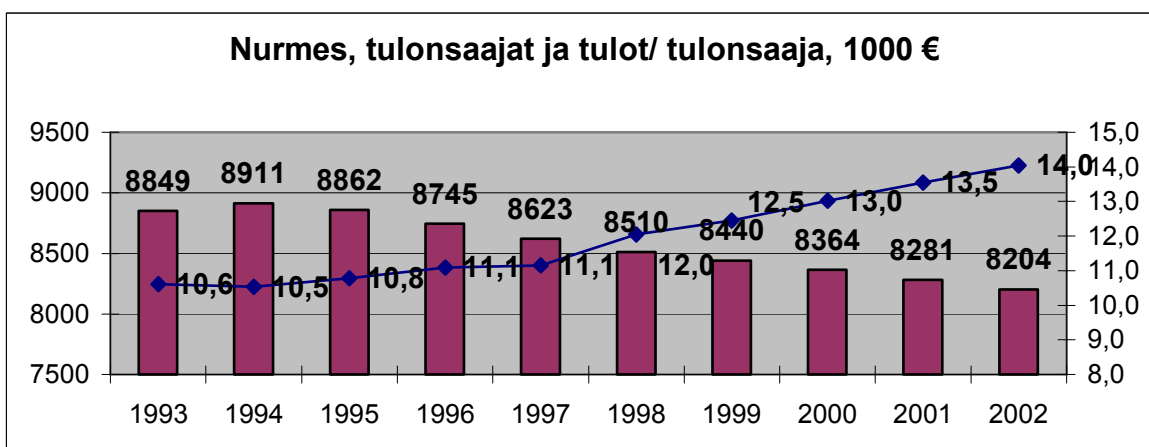
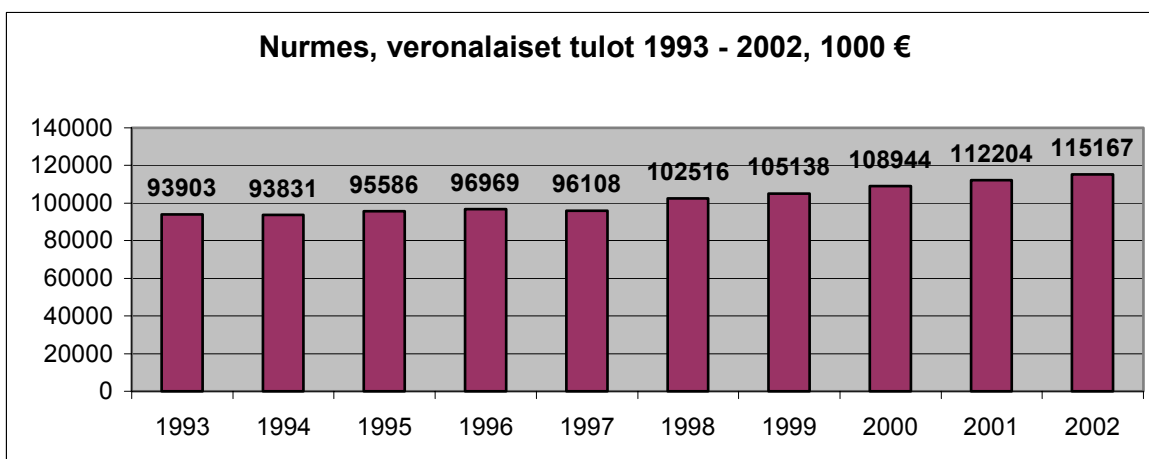
Nurmeksen työpaikkamäärä on vähentynyt 3 300 tasosta lähes 3 000 työpaikan tasolle v. 1994 – 1998. Sen jälkeen työpaikkamäärä on lisääntynyt ja se oli 3 160 vuonna 2003.

<sup>4</sup> Taloudellinen huoltosuhte, työvoiman ulkopuolella ja työttömänä olevien suhde työllisiin



Työttömien työntekijöiden ja lomautettujen määrä on vähentynyt v. 1997 luvusta 578 työntekijällä. Työttömyysaste on laskenut 31 prosentista alle 21 prosentin vuosina 1997 – 2005. Pohjois-Karjalan työttömyysaste oli 17,1 % j a koko maan 11,1 % v. 2004.

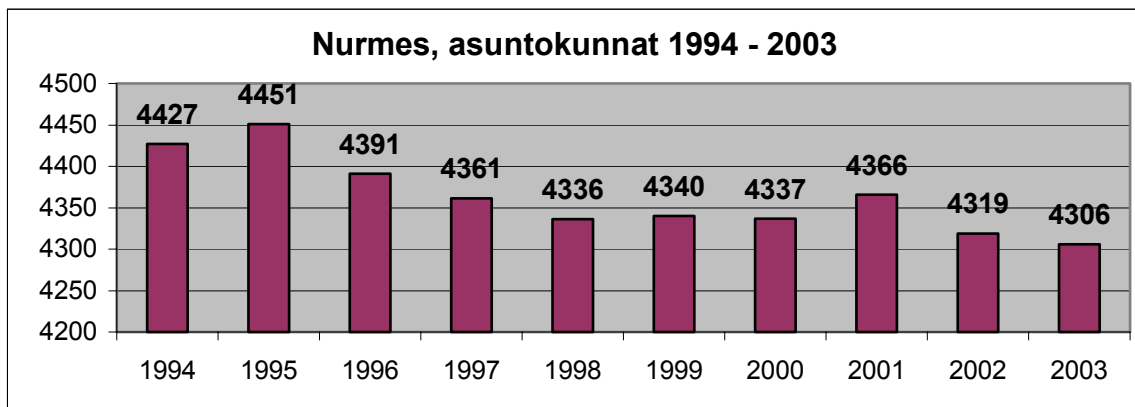
### 2.2.2 Väestön talouden asema



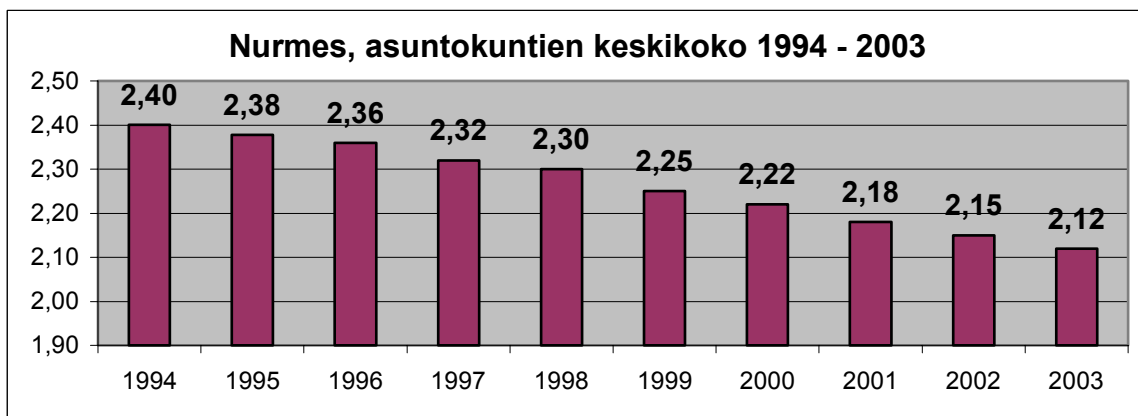
Tulonsaajien määrä on ollut tarkastelujaksolla 8 900 – 8 200 välillä.. Trendilaskelman mukaan tulonsaajien määrä on vähentynyt noin 83 tulonsaajaa vuodessa (v. 1994 - 2002). Veronalaiset tulot ovat lisääntyneet 93 903 000 eurosta 115 167 000 euroon v. 1993 – 2002 (+ 22,6 %). Tulot ovat lisääntyneet tulonsaajaa kohti 10 600 eurosta 14 000 euroon v. 1993 – 2002. Lisäys on 3 400 euroa ja 32,1 %.

## 2.3 Asuminen v. 1993 - 2002

### 2.3.1 Asuntokunnat

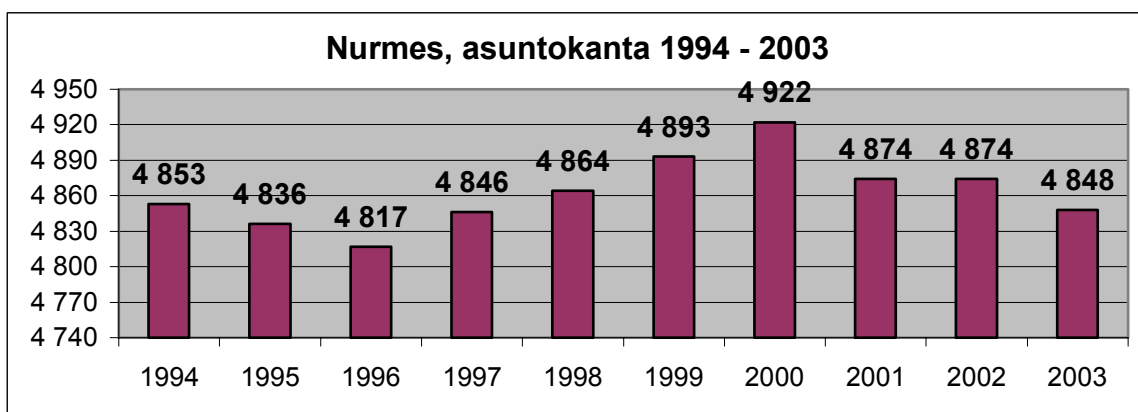


Asuntokuntia on ollut 4 451 v. 1995 ja 4 306 v. 2003. Asuntokuntien määrä on vähentynyt 145 asuntokuntaa (3,3 %).



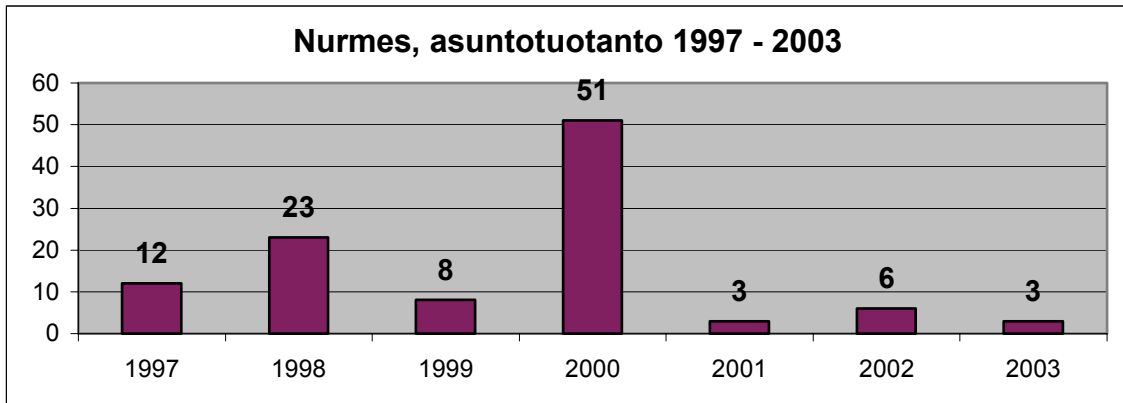
Asuntokuntien keskipaino oli Nurmeksessa 2,12 henkilöä, Lieksassa 2,01 henkilöä, Pielisen Karjalassa 2,08 henkilöä, Pohjois-Karjalassa 2,14 henkilöä ja koko maassa 2,15 henkilöä vuonna 2003. Kaupunkimaisissa kunnissa asuntokuntien keskipaino oli 2,1 henkilöä ja maaseutumaisissa kunnissa 2,4 henkilöä v. 2002. Yhden henkilön asuntokuntia oli koko maassa 38 prosenttia, kaupungeissa 41 prosenttia ja maaseutumaisissa kunnissa 33 prosenttia v. 2002.

### 2.3.2 Asuntokanta



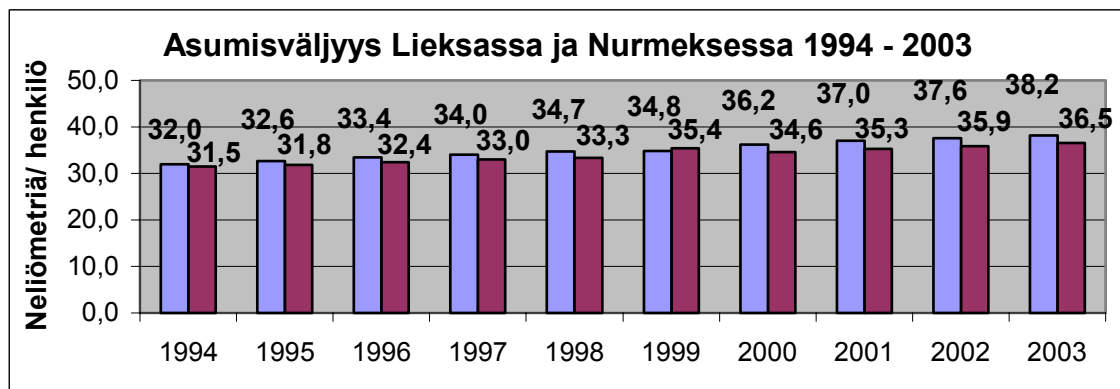
Asuntokanta on ollut noin 4 800 – 4 900 asuntoa 1994 – 2003.

### 2.3.3 Asuntotuotanto v. 1982 – 2002



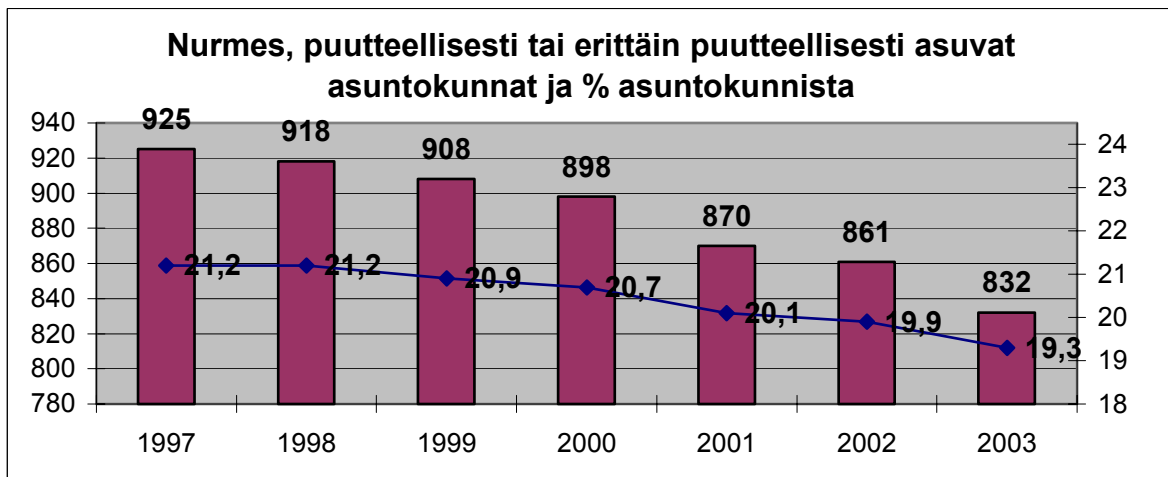
Nurmeksessa on tuotettu viimeisten 7 vuoden aikana 3 – 23 asuntoa vuodessa ja 51 asuntoa ”poikkeusvuotena” 2000. keskimääräinen tuotanto on ollut 15 asuntoa.

### 2.3.4 Asumisväljiys



Nurmeksen asumisväljiys (36,5 m<sup>2</sup>/henkilö v. 2003) on lähes sama kuin maan keskimääräinen asumisväljiys 36,7 m<sup>2</sup>/henkilö v. 2003. Vuonna 1994 oli maan keskimääräinen asumisväljiys 33,0 m<sup>2</sup>/henkilö ja Nurmeksessa 31,5 m<sup>2</sup>/henkilö.

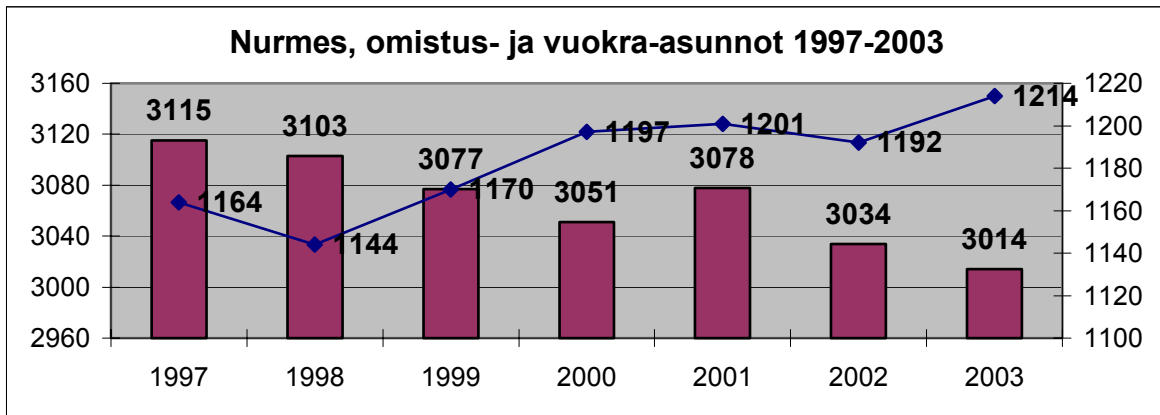
### 2.3.5 Asuntojen varustetaso





Puutteellisesti tai erittäin puutteellisesti varustetuissa asuvia asutokuntia oli Nurmeksessa 832/19,3 % asutokunnista ja maassa keskimäärin 11,4 % v. 2003.

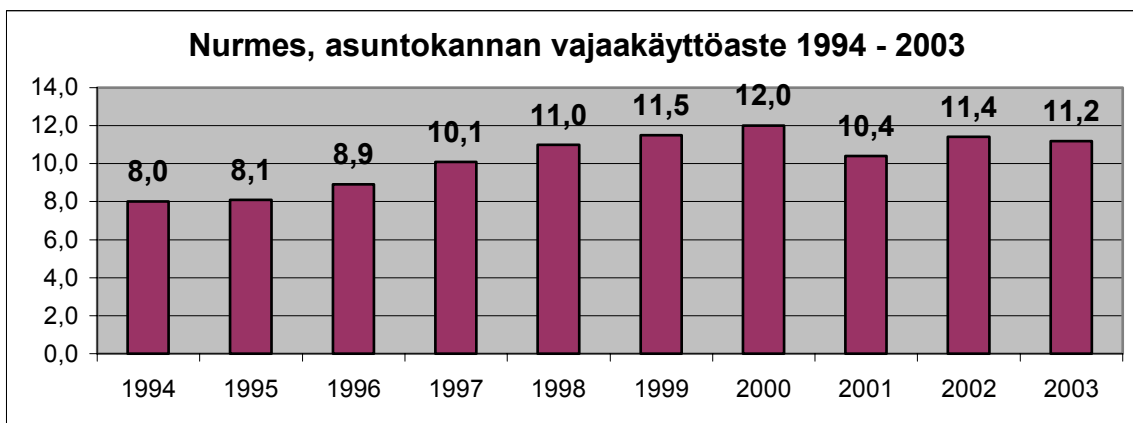
### 2.3.6 Hallintaperusteet



Omistusasuntoja on 70,0 %/ 3 014, vuokra-asuntoja 28,2 %/ 1 214 ja muita asuntoja 1,8 %/ 78 v. 2003. Vuokra-asuntojen osuus on lisääntynyt v. 1998 – 2003.

## 2.4 Asutokannan vajaakäyttöaste, asumisen talous ja asutomarkkinat

### 2.4.1 Asutokannan vajaakäyttöaste

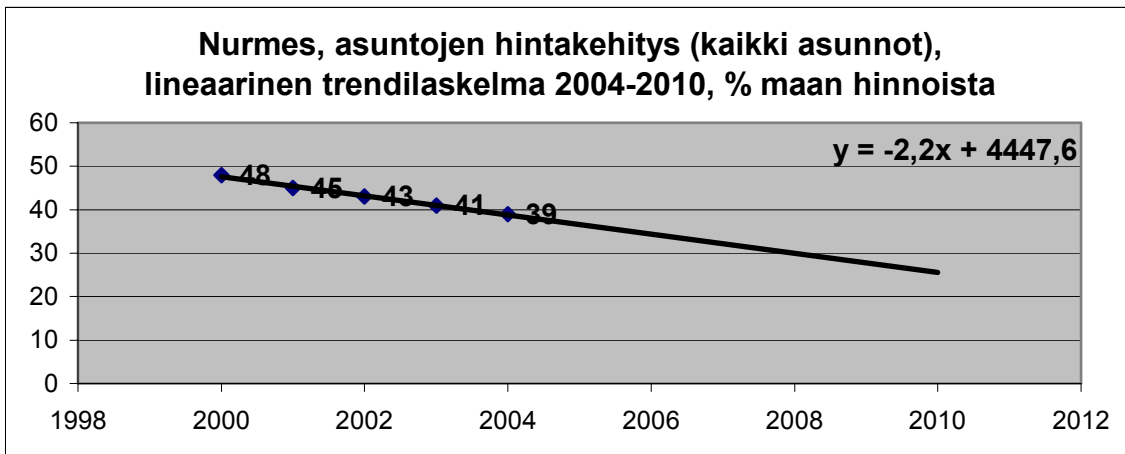
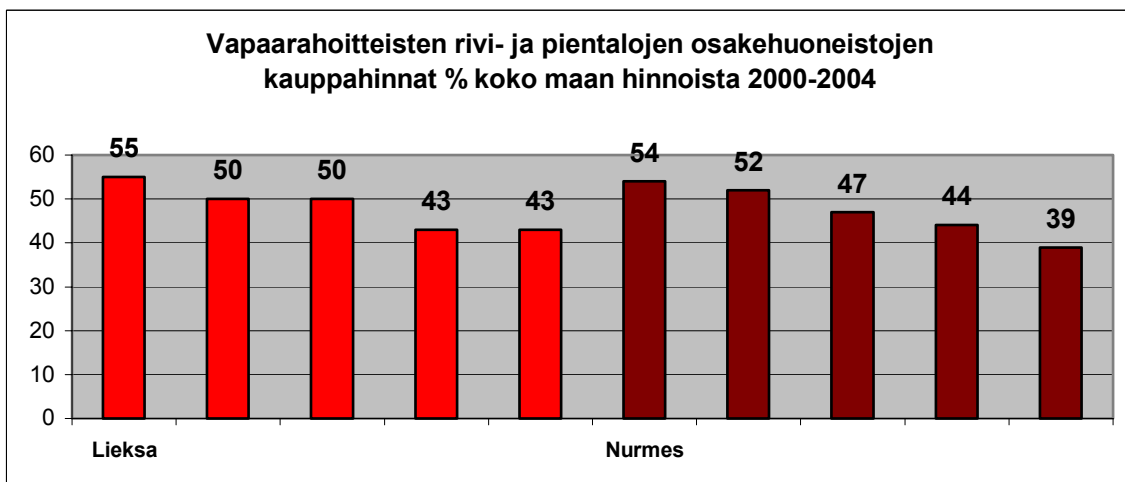
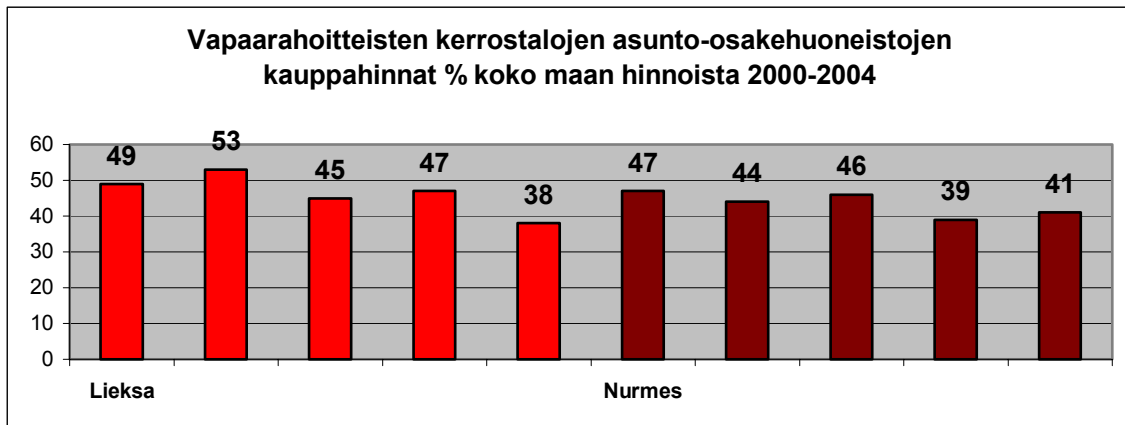


Vuoden 2003 lopussa oli asuntoja vailla vakinaisia asukkaita koko maassa 8,7 % asutokannasta, Pohjois-Karjalassa 10,1 %, Pielisen Karjalassa 11,8 % ja Lieksassa 11,1 % ja Nurmeksessa 11,2 %. Asutomarkkinoiden toimivuuden kannalta asutovaraman<sup>5</sup>/ asutokannan vajaakäyttöasteen kasvua tulisi välttää<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Asutovarama = asunnot vailla vakinaisia asukkaita/ tilapäisesti asutut asunnot + tyhjät asunnot

<sup>6</sup> Asutotuotannon mitoitus Kouvolan seudulla, Kouvolan seudun kuntayhtymä/ suunnittelujohtaja Hannu Koverola v. 1997

## 2.4.2 Asumisen talous



Vaparaohitteisten kerrostalojen asunto-osakehuoneistojen kauppahinnat ovat olleet vuosina 2000 - 2004 Nurmeksessa 39 - 47 % (588 - 665 €/m<sup>2</sup>) maan keskimääräisestä hintatasosta. Vaparaohitteisten rivi- ja pientalojen asunto-osakehuoneistojen kauppahinnat ovat olleet vuosina 2000 - 2004 Nurmeksessa 39 - 54 % (551 - 605 €/m<sup>2</sup>) maan keskimääräisestä hintatasosta. Hintatason muutokset ovat olleet Nurmeksessa maan hintatason muutoksiin nähden alenevia. Kauppahinnat ovat laskeneet 2,2 %/v maan hintatasoon nähden.

Koko maan osakeasuntojen hintaindeksi (v. 2000 = 100) on ollut 99,5 v. 2001, 106,8 v. 2002 ja 113,6 v. 2003. Koko maan kerrostalohuoneistojen hintaindeksi (v. 2000 = 100) on ollut 99,1 v.

2001, 107,0 v. 2002 ja 113,5 v. 2003. Koko maan rivitaloaluoneistojen hintaindeksi (v. 2000 = 100) on ollut 100,1 v. 2001, 106,5 v. 2002 ja 113,9 v. 2003.

## 2.5 Väestön ja asumisen täsmennetty nykytila

### **NURMEKSEN ASUMISEN STRATEGIA 2015 JA – OHJELMA VUOSILLE 2006 - 2008**

**NYKYTILANNE: 31.12.2003**

**Väestö: 9 193 asukasta**

**Asuntoväestö 98,2 % väestöstä: 9 134 asukasta**

**Asuntokunnat/ vakinaisesti asutut asunnot: 4 306 kpl**

**Asuntokuntien keskikoko: 2,12 asukasta/ asuntokunta**

**Asuntovarauma: 542 asuntoa, 11,2 % asuntokannasta**

**Asuntokanta: 4 848 asuntoa**

Asumisen strategian ja –ohjelman laatimiselle on täsmennetty yllä olevan kaavion mukaiset lähtökohdat v. 2003 lopussa. Väestön määrä on tilastokeskuksen vahvistama tieto 31.12.2003 ja asuntoväestön osuus on saatu viimeisimmästä tilastokeskuksen julkaisusta Asuminen 2004:11<sup>7</sup>

## 3. KEHITYSSUUNNAT, ONGELMAT, PÄÄMÄÄRÄT JA TAVOITTEET

### 3.1. Asumisen kehityssuuntia ja kehittämisiongelmiä

#### 3.1.1 Kehityssuuntia

- Kotitalouksien asuntovarallisuuden väheneminen vähenevän kysynnän alueilla
- Asuntojen hallintamuodoissa ollaan siirtymässä vuokra-asuntojen suuntaan
- Asuntojen ylitarjontatilanteessa valitaan asunto kysynnän pohjalta. Tällöin kerrostaloasumisen osuus supistuu ja pientaloasumisen osuus lisääntyy – valtakunnan tasoinen asumisen ohjailu käy vaikeammaksi ja sen merkitys vähenee
- Kysynnän vähetessä säilyttävät rivi- ja pientaloasunnot arvoaan paremmin kerrostalojen asuntoihin nähden
- Arava-asuntokannan kilpailukyky uhkaa heikentyä edelleen vapaarahoitteiseen asuntokantaan nähden
- Väestön itsenäinen asumisura alkaa nuorempana, sen alkupäässä valitaan useammin suurempi omistusasunto, jopa omakotitalo – perijäsukupolvet, matala korkotaso
- Väestö ikääntyy ja palveluasumisen osuus lisääntyy
- Suurten ikäluokkien siirtyminen työelämän ulkopuolelle toisaalta hidastaa taajamoitumista väliaikaisesti ja aiheuttanee seuraavan suuren murroksen asumisessa – paluumuutto lisää asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa ja lisää kysyntää kasvukeskusten ulkopuolella, kysyntää kakkosasunnoissa. Toisaalta maaseudun suuret ikäluokat pyrkivät osittain lastensa ja lastenlapsiensä läheisyyteen kasvukeskuksiin ja parempien terveys- ym. palvelujen piiriin.

<sup>7</sup> Asuminen 2004:119, Rakennukset, asunnot ja asuinolot 2003

- Asutokuntien koko pienenee edelleen, perusteita asuntojen koon kasvattamiselle on entistä vähemmän vaikkakin asuntojen koko on Suomessa merkittävästi pienempi kuin muissa pohjoismaissa
- Asumisen laatu ja asuntojen varustetason merkitys korostuvat
- Kakkosasuntojen osuus ja määrä lisääntyvät
- Loma-asuntoja siirtyy vakinaisesti asutuiksi asunnoiksi
- Loma-asuntojen siirtyessä vakinaisesti asutuiksi asunnoiksi syntyy kysyntää palvelujen läheisyydessä olevista kakkosasunnoista
- Palvelujen saatavuus vähenee reuna-alueilla ja lisääntyy taajamissa

### 3.1.2 Ongelmia

- Puutteellisesti tai erittäin puutteellisesti varustetuissa asunnoissa asuvia asutokuntia suhteellisen paljon (19,3 %, maassa keskimäärin 11,4 % asutokunnista)
- Asuntovarauman kasvu, josta seurauksena kysynnän ja tarjonnan epätasapaino ja edelleen kotitalouksien asutovarallisuuden väheneminen vähenevän kysynnän alueilla
- Asuntojen kysynnän väheneminen kaupungin reuna-alueilla

## 3.2 Asumisen päämäärät ja tavoitteita 2008 ja 2015

### Päämäärät: (Konsernitaso)

- Kuntakonserni toimii osaltaan siten, että omistus- ja vuokra-asutomarkkinoilla ovat kysyntä ja tarjonta riittävässä tasapainossa kuntalaisten asutovarallisuuden turvaamiseksi ja kannattavan kiinteistönpidon ylläpitämiseksi. (mm. kurjistumisilmiön ehkäisy)
- Asutovaramaa vähennetään päämääränä 3 - 5 %:n taso
- Kuntakonserni asettaa Kiinteistö Oy Nurmeksen vuokrataloille **kokonaistuottovaatimukseksi** 0-tuloksen.
- Kiinteistö Oy Nurmeksen Vuokratilat on kilpailukykyinen toimija kunnan vuokra-asutomarkkinoilla ja vuokrataso vastaa markkinavuokraa.

### Tavoitteet v. 2006 - 2008:

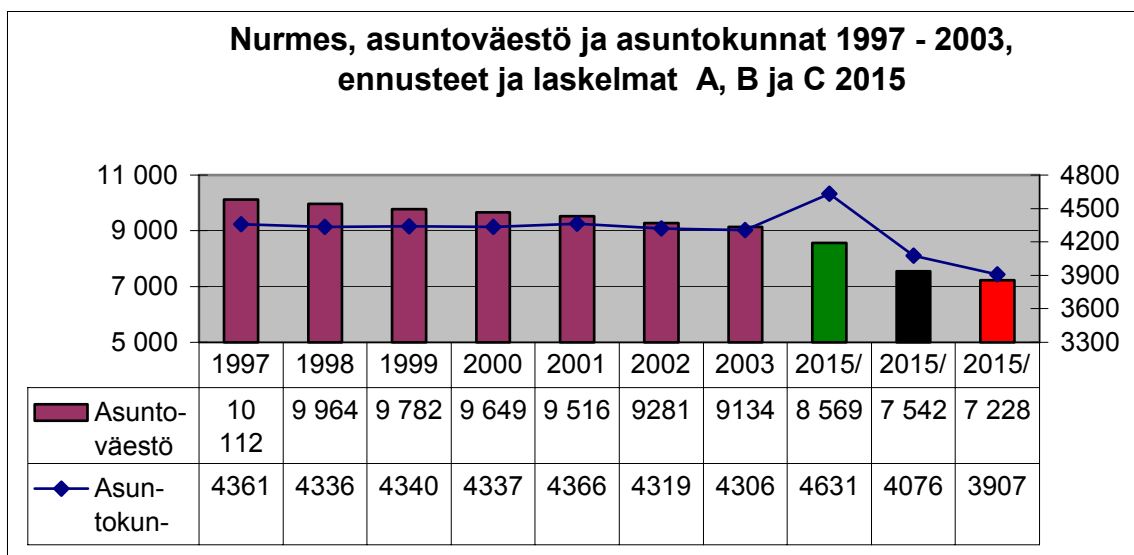
- Kuntakonsernin asuinkiinteistöjen kysyntää lisätään
- Asutovaramaa, joka oli tilastojen mukaan kaupungissa 542 asuntoa/ 11,2 % v. 2003, pyritään vähentämään 7 %:n tasolle v. 2008 ja 3 - 5 %:n tasolle v. 2015 mennessä.

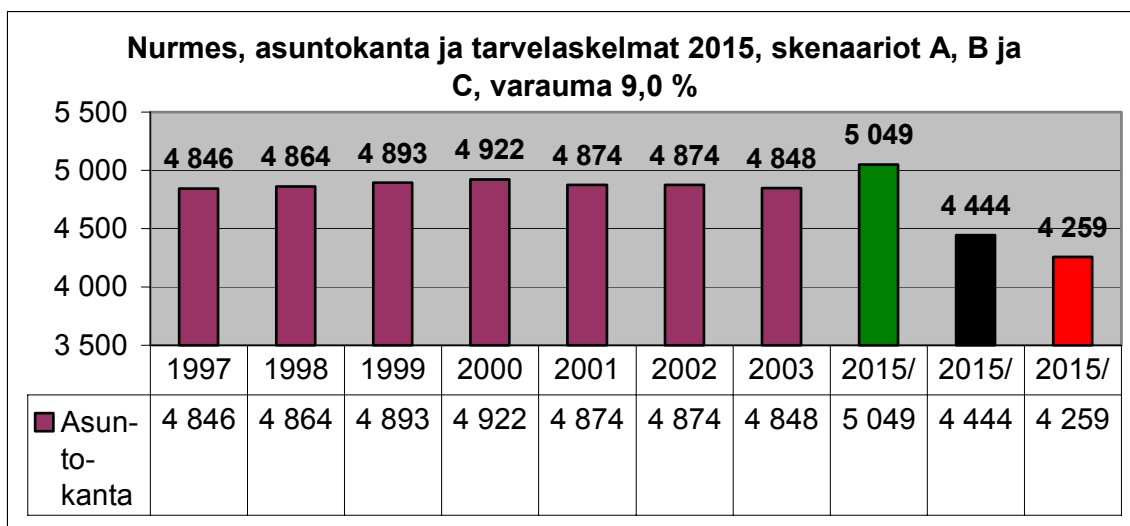
#### 4. ASUNTOJEN SEKÄ ASUMISPALVELUJEN TARVE V. 2006 – 2015, SKENAARIOT A, B JA C

##### 4.1 Väestöön ja rakennuskantaan pohjautuvat asuntojen tarvelaskelmat kuntatasolla, 3 skenaariota

NURMEKSEN ASUMISEN STRATEGIA 2015 JA - OHJELMA 2006 - 2008													
Tilastoja ja asuntotarvelaskelmat													
Vuosi	Väestö	Asuntoväestön osuus %	Asuntoväestö	Asuntokuntien keski-koko	Asuntokun-tia	Asunto-kunnat/ muutos	Asun-to-kanta	Asunto-varau-ma asunto-ja	Asun-tova-rauma %	Asunto-kanta/ muutos as./ v.	Asunto-kanta/ muutos v. 2003-2015	As. pois-tuma as./ v.	As. tuot./ -tarve as./ v.
1993	10 850	98,3	10 666	2,41	4422		4 869	393	8,1				
1994	10 794	98,4	10 626	2,40	4427	5	4 853	389	8,0	-16			
1995	10 718	98,8	10 585	2,38	4451	24	4 836	392	8,1	-17			
1996	10 505	98,5	10 343	2,36	4391	-60	4 817	428	8,9	-19			
1997	10 276	98,4	10 112	2,32	4361	-30	4 846	487	10,1	39			
1998	10 108	98,6	9 964	2,30	4336	5	4 864	535	11,0	18			
1999	9 921	98,6	9 782	2,25	4340	4	4 893	560	11,5	29			
2000	9 781	98,7	9 649	2,22	4337	-3	4 922	585	12,0	29			
2001	9 646	98,7	9 516	2,18	4366	29	4 874	508	10,4	-48			
2002	9 430	98,4	9281	2,15	4319	-47	4 874	555	11,4	0			
2003	9 299	98,2	9134	2,12	4306	-13	4 848	542	11,2	-26			
2015/A	8 726	98,2	8 569	1,85	4631	325	5 049	417	9,0	17	326	58	75
2015/B	7 681	98,2	7 542	1,85	4076	-230	4 444	367	9,0	-34	-229	58	24
2015/C	7 360	98,2	7 228	1,85	3907	-399	4 259	352	9,0	-49	-399	58	9
2004	9 193	98,2	9028	2,10									

Lähteet: Tilastokeskus/ Rakennukset ja asunnot 1993 ja 1994, Rakennukset, asunnot ja asuinolot 1995 - 2003





Skenaarioiden A, B ja C mukaiset asuntoväestömäärät ovat 8 569 – 7 228 vuodelle 2015. Asuntokuntien lukumäärä kasvaa skenaariossa A ja vähenee skenaarioissa B ja C. Asuntotuotantotarve on tarvelaskelmien mukaan skenaariossa A 75 asuntoa vuodessa (poistuman osuus 58 asuntoa/ v.) ja skenaariossa B 24 asuntoa vuodessa. Skenaariossa C asuntokanta pienenee 12 vuoden aikana 589 asunnolla (49 asuntoa/v.). Tuotantotarve on 9 asuntoa/v.

#### 4.2 Väestön ikärakenteen muutokset v. 2004 -2015

Stakesin suosituksen mukaan kunnissa tulisi olla palveluasuntoja noin viidelle prosentille yli 75-vuotiaista kuntalaisista. Suurin osa asunnoista olisi tavallisia palveluasuntoja ja loput tehostetun palveluasumisen paikkoja. Nurmeksessa oli v. 2004 yli 75-vuotiaita vanhuksia 895 ( 9,7 % väestöstä) ja väestön trendilaskelman mukaan 1 044 vuonna 2015. Yli 75-vuotiaiden vanhusten määrä olisi 149 (13,6 % väestöstä) suurempi kuin v. 2004.

#### 4.3 Palveluasuminen ja palveluasumisen tarve v. 2015

Valtakunnalliset stakesin suositukset palveluasuntojen mitoitukselta ovatkin ohjeellisia keskimääräisiä lukuja ja palveluasumisen tarve on arvioitava paikallisten todellisten tarpeiden pohjalta.

Stakes suosittelee palveluasuntoja varattavaksi 5%:lle yli 75-vuotiaiden määrästä. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Nurmeksessa asuisi v. 2015 yli 75-vuotiaita 1 044. Stakesin suositusten mukainen palveluasuntojen ”ohjeellinen” tarve olisi 52 v. 2015.

#### 4.3 Muutostarpeet asuntokannassa v. 2003 -2015

Tilastokeskuksen omavaraislaskelman A mukaisen väestökehityksen toteutuessa lisääntyisi asuntojen tarve 4 848 asunnosta (v. 2003) 5 049 asuntoon (lisäys 201 asuntoa), tilastokeskuksen trendiennusteen B mukaisen väestökehityksen toteutuessa vähenisi asuntojen tarve 4 444 asuntoon (vähennys 404 asuntoa) ja trendilaskelman C toteutuessa 4 259 asuntoon (asuntokannan supistuminen 589 asuntoa). Ero suurimman ja pienimmän asuntojen tarvelaskelman välillä on 790 asuntoa vuonna 2015.

## **5. ASUMISEN STRATEGIA**

### **5.1 Tilanearvio**

#### **5.1.1 Väestö**

Nurmeksens väestö oli 9 193 vuonna 2004. Väestö on vähentynyt 145 asukasta vuodessa (1,3 %/ v.) viimeisten 11 vuoden kuluessa. Väestökehitys tasaantuu tilastokeskuksen trendiennusteen mukaan (skenaario A) niin, että vähentyminen olisi 42 asukasta vuodessa (-0,5 %/v.). Nurmes on ollut näiden lukujen valossa väestökehitysluokaltaan nopean vähentymisen kunta <sup>8</sup> (väestö vähenee < 0,6 %/v.) ja olisi tilastokeskuksen trendiennusteen mukaan lähitulevaisuudessa väestökehitysluokaltaan hitaan vähentymisen kunta (väestö vähenee 0,2 – 0,6 %/v.).

#### **5.1.2 Työpaikat ja työllisyys**

Nurmeksessa oli 3 160 työpaikkaa v. 2003 ja työllinen työvoima oli 3 149. Työpaikkaomavaraisuus oli 99,10 % v. 2002.

#### **5.1.3 Asuminen**

Asuntokuntia on ollut 4 422 v.1993 ja 4 306 v. 2003. Asuntokuntien lukumäärä on kääntynyt laskuun v. 1995. Asuntokuntien keskikoko oli 2,12 henkilöä vuonna 2003 (koko maassa 2,15 henkilöä), asumisväljyys 36,5 m<sup>2</sup>/asukas (koko maassa 36,7 m<sup>2</sup>/ asukas). Puutteellisesti tai erittäin puutteellisesti varustetuissa asunnoissa asuvia asuntokuntia oli Nurmeksessa 832/ 19,3 % asuntokunnista, Pohjois-Karjalassa 16,2 % ja maassa keskimäärin 11,4 % v. 2003.

Vuoden 2003 lopussa oli asuntokannan vajaakäyttöaste (asunnot vailla vakinaisia asukkaita % asuntokannasta) koko maassa 8,7 %, Pohjois-Karjalassa 10,1 %, Lieksassa 11,1 % ja Nurmeksessa 11,2 %.

### **5.2 Väestöskenaariot vuodelle 2015**

Tilastokeskuksen ennusteen/ omavaraislaskelman mukaan Nurmeksessa olisi 8 726 asukasta (skenaario A) v. 2015, trendiennusteen (skenaario B) mukaan 7 681 asukasta ja viimeisten kymmenen vuoden kehityksen mukaan lasketun trendiennusteen mukaan (skenaario C) 7 360 asukasta.

### **5.3 Asuntojen tarvelaskelmat 2003 - 2015**

Tilastokeskuksen omavaraislaskelman mukaisen väestökehityksen toteutuessa lisääntyisi asuntojen tarve 4 848 asunnosta (v. 2003) 5 049 asuntoon (lisäys 201 asuntoa), tilastokeskuksen trendiennusteen mukaisen väestökehityksen toteutuessa vähenisi asuntojen tarve 4 444 asuntoon (väheneminen 404 asuntoa) ja trendilaskelman toteutuessa 4 259 asuntoon (väheneminen 589 asuntoa). Ero suurimman ja pienimmän asuntojen tarvelaskelman välillä on 790 asuntoa vuonna 2015.

---

<sup>8</sup> Väestöltään supistuvien alueiden asuntopolitiikkaa selvittäneen Pidot-työryhmän mietintö v. 2001, s. 8

## 5.4 Asumisen strategia, visio, strateginen tehtävä ja toimintalinjat

### Asumisen strategia vuosille 2006 – 2015

#### Visio

- Nurmes on viihtyisä ja turvallinen kunta, jossa kaikilla asukkailla ja sinne muuttavilla on mahdollisuus saada laadukas, kohtuuhintainen ja elämän tilanteeseensa sopiva asunto.

#### Strateginen tehtävä

- Kuntalaisten asuntovarallisuudesta huolehditaan pitämällä yllä kysyntää vastaavat toimivat, monipuoliset ja kohtuuhintaiset asuntomarkkinat yhteistyössä asuntosektorin eri toimijoiden kanssa.
- Kaikilta toimijoilta edellytetään taloudellisuutta ja tarkoituksenmukaisuutta asumista ja yhdyskuntia kehitettäessä.

#### Toimintalinja 1:

**Varautuminen sekä väestön määrän myönteiseen kehitykseen että väestön vähenemiseen**

- Kuntaa kehitetään päämääränä työpaikkojen lisääminen sekä väestön määrän ja rakenteen myönteinen kehitys.
- Kunnassa varaudutaan toisistaan poikkeavien väestöennusteiden toteutumiseen.
- Väestömäärän ja –rakenteen muutoksiin varaudutaan jatkuvalla asunto- ja palveluasuntotarpeen seurannalla ja huolehtimalla asuntokannan kunnosta ja muutostarpeista
- Asumisen strategian toimenpideoita tarkistetaan vuosittain

#### Toimintalinja 2:

**Laadukkaiden ja kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen kysyntää vastaavasti ja asuntojen ylitarjonnan ehkäiseminen**

#### Toimintalinja 3:

**Erityisryhmien ja väestön ikärakenteen muutoksen huomioiminen asunto- ja palveluasuntotarjonnassa**

- Pienasuntojen osuus asuntokannasta pidetään riittävänä.
- Erityisryhmille tarjotaan palveluiden läheisyydessä olevia asuntoja.
- Erityisryhmien selviytymistä omassa asunnossa tuetaan mahdollisimman pitkään.
- Kunta edistää hissien rakentamista kysynnän piirissä pysyviin peruskorjattaviin 3 kerroksisiin rakennuksiin.
- Esteettömään liikkumiseen kiinnitetään erityistä huomiota sekä asunnoissa että ympäristössä.

#### Toimintalinja 4:

**Asuinalueiden viihtyisyydestä huolehtiminen kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti**

- Tuetaan asuinympäristöjen kehittämishankkeita ja palvelujen säilymistä asuinalueilla.
- Syrjäytymistä ja eriarvoistumista aiheuttaviin syihin puututaan riittävän ajoissa ja asukasvalinnoilla tuetaan sosiaalisesti kestävää kehitystä.



- Kaavoitus ja asuntotuotanto suunnataan pääosin jo rakennettujen asuinalueiden yhteyteen.
- Tuetaan asukkaiden ja asukasyhdistysten omaehtoista toimintaa ja työtä asuin ympäristönsä kehittämisessä.

#### Toimintalinja 5:

##### **Asumisen jatkuva suunnittelu ja asuntotoimen organisointi**

- Kunta osallistuu aktiivisesti asumisen kehittämistoimintaan.
- Tavoitteisiin pääsemiseksi laaditaan valtuustokausittain asumisen strategia ja ohjelma sekä vuokrataloyhtiön toimenpideohjelma, jotka päivitetään kerran valtuustokaudessa.
- Asuntojen isännöinti ja asukasvalinnat keskitetään yhdelle toimijalle

#### Toimintalinja 6:

##### **Asumisen kehittäminen osana kunnan elinkeinopolitiikkaa**

- Kunnan elinkeinopolitiikkaa tuetaan huolehtimalla laadukkaiden asuntojen ja vaihtoehtoisten asumismuotojen tarjonnasta.
- Asumispalveluita, kustannuksiltaan kohtuuhintaisia asuntoja ja vajaakäytössä olevaa asuntokantaa käytetään vetovoimatekijänä houkutellessa uusia yrityksiä ja työntekijöitä kuntaan

## 6. TOIMENPIDEVALIKOIMA V. 2006-2015

### Suunnittelu:

- Asumisen strategian toimenpideoosa tarkistetaan vuosittain/ *vastuuhenkilö:* .....
- Asumisen strategia tarkistetaan *kuntastrategian tarkistamisen yhteydessä valtuustokausittain / vastuuhenkilö:* .....
- Nimetään asumisen suunnittelun työryhmä valtuustokausittain

### Kiinteistöt:

- Kaupunki hankkii kiinteistöjen elinkaaren hallintaan soveltuvan menetelmän, jolla tuotetaan tarvittavat tiedot taloudellisesti kannattavien kiinteistökohtaisten ratkaisujen tekemiseen/ *vastuuhenkilö:* .....
- Kaupunki tuottaa tarvittavat kiinteistökohtaiset tiedot kiinteistöjen elinkaarisuunnittelun pohjaksi ( kuntoarviot, kuntotutkimukset, kiinteistökohtaiset toimenpidesuosittukset, korjaussuunnitelmat)/ *vastuuhenkilö:* .....

### Asuinkiinteistöjen kysynnän lisääminen:

- *Lisätään toimenpiteitä* vajaakäytössä olevien vuokra-asuntojen ja –kiinteistöjen käyttöasteen nostamiseksi ja/ tai myymiseksi omistusasunnoiksi/ *vastuuhenkilö:* .....

### Kiinteistöjen käytön seuranta:

- Kaupunki selvittää asiakaskyselyillä tulevien ja lähtevien asukkaiden muuton syitä sekä tulo- ja lähtömuuton suuntaa/ *vastuuhenkilö:* .....
- Asuntovarauman kehitystä seurataan Tilastokeskuksen tilastojen avulla/ *vastuuhenkilö:* .....
- Kiinteistöjen asukastilastot ja käyttöasteet kirjataan ja raportoidaan tilinpäätöksiin/ *vastuuhenkilöinä:* Kaupungin ja KOYNT:n tilinpäätösten laadinnasta vastaavat henkilöt

- Vaille käyttöä jääville vuokra-asunnoille/ -taloille etsitään uusia käyttömuotoja ja tehdään tarvittaessa käyttötarkoituksen muutoksia/ vastuhenkilö: .....
- Skenaarion B ja C toteutuessa varaudutaan vuokratalojen ja -osakkeiden myymiseen omistusasuntomarkkinoille ja tarvittaessa asuinrakennuksia puretaan

**Taajamat:**

- Tehdään v. 2006 kaavatalousselvitys, joka päivitetään vuosittain. Kaavatalousselvityksessä käytetään toimintamallina mm. Suomen Kuntaliiton Muutoskuntaprojektin ohjetta, s. 22/ vastuhenkilö: .....
- Tehdään v. 2006 selvitys kunnallistekniikan käytön tehostamisesta. Selvitys päivitetään vuosittain. Selvityksen toimintamallina käytetään mm. Suomen Kuntaliiton Muutoskuntaprojektin ohjetta, s. 23/ vastuhenkilö: .....

**Asumisen erityistykset:**

- Laaditaan selvitys palveluasuntojen tarpeesta v. 2006/ vastuhenkilö: .....
- *Asumiseen liittyvien toimijoiden suunnitelmissa huomioidaan* hissien rakentamisen - ja esteettömään liikkumiseen tähtäävien toimenpiteiden tarve

**Kiinteistö- ja asuntotoimen organisointi:**

- *Asukasvalinnat kaikkiin asuntoihin tapahtuvat .....valmistelun kautta.*
- *Asumisen suunnittelun johtamisesta vastaa.....*
- *Suunnittelun työnjaosta ja suunnittelussa tarvittavien tietojen hankkijoista ja vastuhenkilöistä päätetään .....*
- *Selvitetään Pohjois-Karjalan maakunnan liiton ja kaupungin työnjako asumisen suunnittelussa ja tarvittavien tilastojen ja grafiikan toimittamisesta asumisen suunnitteluun.*

== == == == ==

## **7. ASUMISEN TYÖRYHMÄN ESITYS V. 2006 – 2008 TOIMENPITEIKSI**

Asumisen työryhmä tekee esityksen lähiajan toimenpiteiksi konsulttityön päätyttyä.