

UUDISTUVAA JA VETOVOIMAISTA ASUMISTA

9.10.2019

Äänekosken asunto-ohjelma 2019-2022

1. Yleistä

Äänekosken kaupunkistrategian päämääränä on viihtyisä ja vetovoimainen asuin- ja elinympäristö ja tavoitteena kasvattaa tai vähintään ylläpitää nykyinen väestöpohja. Asunto-ohjelman keinoilla pyritään toteuttamaan näitä tavoitteita ja päämääriä. Kaupungin väkiluvun trendi on ollut laskeva uusista investoinneista ja työpaikoista huolimatta. Asunto-ohjelman kautta vaikutetaan ennen muuta Äänekosken imagoon asuinpaikkakunta. Asunto-ohjelmassa tavoitteena ovat parantuneen imagon lisäksi kestävät, ekologiset ja taloudelliset asumisen ratkaisut. Asunto-ohjelma sisältää asumisen kehittämisen periaatteet, joilla ohjataan Äänekosken asuntotuotantoa ja muuta asumiseen liittyvää kehittämistä vuoteen 2022 saakka.

2. Taphtunut kehitys, nykytila ja tuleva kehitysnäkymä

Äänekosken väkiluku oli vuoden 2019 heinäkuussa ennakkotietojen mukaan 18 800 asukasta. Työpaikkojen syntyminen ei nykyään enää automaattisesti aktivoi tulomuuttoa, vaan tulomuuttoon on vastattava muilla keinoin. Näitä ovat esimerkiksi kaupunkimainen elinympäristö, lähipalvelut, työpaikkojen ja harrastuspaikkojen läheisyys ja hyvä saavutettavuus sekä laadukas ja virikkeellinen asuinympäristö.

Tilastokeskuksen laatiman väestöennusteen mukaan Äänekosken väkiluku laskee vuosien 2019-2040 välisenä aikana 4299 hengellä (- 23,1 % 20 vuoden aikana). Alenevaan väestökehitykseen voidaan aktiivisilla toimenpiteillä kuitenkin vaikuttaa. Keski-Suomessa väestönkasvu on todennäköisintä Jyväskylässä ja sen lähikunnissa ja tähän kasvutrendiin Äänekosken olisi päästävä mukaan. Äänekosken mahdollisuudet kehittyä vetovoimaisena asuinpaikkakuntana ovat hyvät, jos Äänekoski nähdään osaksi Jyväskylän työssäkäyntialuetta. Verkottuminen osaksi Jyväskylän kaupunkiseutua edellyttää Äänekosken asuntopolitiikalta rohkeutta tehdä strategisia valintoja mm. tonttikaavoituksessa ja palvelutarjonnan kehittämisessä erityisesti kaupungin eteläosan kehittämiseksi. Resursseja ei ole varaa tuhllata sellaisten alueiden kehittämiseen, joihin ei kohdistu kysyntää.

Väestön ikärakenteen odotetaan Äänekoskella muuttuvan radikaalisti tulevien vuosien aikana. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa noin 100 hlö/vuosi. Väestöllinen huoltosuhte vuonna 2019 on 75,0 ja Tilastokeskuksen ennuste huoltosuhteesta vuonna 2040 on 93,3 (huoltosuhte: lapsia ja 65 vuotta täyttäneitä sataa työikäistä kohti). Myös huoltosuhteen heikkeneeseen voidaan varautua samoilla keinoilla kuin väkiluvun vähenemiseen. Äänekoskella tulee panostaa ennen kaikkea lapsiperheiden palveluihin mm. räätälöimällä lapsiperheille suunnattuja asumisratkaisuja ja uudistamalla asuinkuntamaa. Uuden kehittäminen vaatii asuinalueiden uudistamista ja jopa vanhojen kiinteistöjen ja kortteleiden purkamista.

Kaupungistuminen on globaali ilmiö, joka edelleen vahvistuu ja jolle ei oikeastaan voida mitään. Tällä hetkellä Suomessa ja Euroopassa noin 70 % väestöstä asuu kaupungeissa. On ennustettu, että lähitulevaisuudessa jopa neljä viidestä suomalaisesta asuu kaupungeissa. Kaupungistuminen merkitsee tiiviimpää asumista, palvelujen ja toimintojen läheisyyttä ja helppoa saavutettavuutta sekä liikkumistarpeen vähenemistä. Äänekoskella tämä näkyy toimintojen ja asukkaiden keskittymisenä Äänekosken kaupunkikeskustaan ja kunnan eteläisimpään kärkeen, hyvien kulkuyhteyksien varrelle 4-tien läheisyyteen. Nämä alueet ovat Äänekosken vetovoimaisimpia paikkoja ja niihin kohdistuvaa tarjontaa tulee vahvistaa asuntopolitiikan keinoin.

Äänekosken asuntokanta on pääasiassa 1970-1980 -luvulta, jolloin asuntojen rakentaminen kytkeytyi voimakkaaseen työpaikkojen määrän kasvuun. Äänekosken asuntokantaa on pyrittävä uudistamaan vaiheittain ja pääsemään eroon vanhentuneesta asuntokannasta. Asuntokannan vaiheittainen uudistaminen tarkoittaa käytännössä asuntojen purkamista alueilta, joilla asuntokysyntää ei ole ja uuden rakentamisen ohjaamista kaavoituksen keinoin vain alueille, jotka ovat kysytyjä.

Asuntomarkkinoiden huono tilanne on suurimpia keskuksia lukuun ottamatta valtakunnallinen ilmiö, jossa erityisesti vanhojen asuntojen kaupan voidaan sanoa hyytyneen talouden ja työllisyyden hyvästä tilasta huolimatta. Äänekoskella on tärkeää panostaa kaupungin brändin ja imagon kirkastamiseen, jotta kaupunki mielletäisiin houkuttelevana asuinkuntana. Vetovoimaisessa kunnassa ja kysytyillä alueilla myös vanhemmat ja huonokuntoisemmat asunnot menevät kaupaksi. Vanhenevasta ikärakenteesta johtuen keskustan kerrostalot ovat suosittuja muuttokohteita, kun iäkäs osa väestöstä haluaa palveluiden läheisyyteen. Myös nuoret haluavat olla lähellä palveluita. Lisäksi nuoret suosivat yhä useammin vuokra-asumista omistusasumisen sijaan. Suosittu asumismuoto on uusi hissillinen kerrostaloasunto, joka sijaitsee lähellä keskustan palveluja. Kysyntä myös palveluasumiselle ja erityisryhmien asumiselle on ikärakenteen vanhenemisen myötä kasvanut voimakkaasti. Panostuksia näiden kysytyimpien asuntojen ja asumismuotojen tarjontaan tulisi Äänekoskella lisätä ja rakentaa jokaiselle potentiaaliselle tulomuuttajalle oma räätälöity asumispolku.

3. Asunto-ohjelman palvelulupaus ja arviointimittarit

1. Palvelulupaus

Äänekoski huolehtii kaikkien väestöryhmien ja ikäluokkien asukkaista ja heidän asumistarpeistaan edistämällä samalla monimuotoista ja ekologista asumista elinvoimaisessa ja viihtyisässä ympäristössä. Äänekoskea kehitetään houkuttelevana asuinkuntana palveluineen ja harrastusmahdollisuuksineen.

2. Mittarit

- Myönnettyjen rakennuslupien määrä: tavoite 15 pientaloa/ vuosi
- Valmistuneiden asuntojen määrä: 40 asuntoa/vuosi
- Kokonaisnettomuutto 0 tai enemmän
- Laadulliset tavoitteet: asukastyytyväisyys, imagoselvitys

4. Kärkitavoitteet ja niihin liittyvät toimenpiteet

1. Parannetaan Äänekosken imagoa asuinpaikkakuntana

- Panostetaan viihtyisyyteen ja huomioidaan asukaskyselyssä esiinnousseet kehityskohteet (mm. katujen kunnossapito, kaupunkikuva ja yleinen siisteys)
- Otetaan asukkaat mukaan asuin ympäristön suunnitteluun
- Seurataan asukkaiden asumistoiveita ja otetaan ne huomioon asumista koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa
- Pidetään tonttihinnottelu kilpailukykyisenä naapuri- ja verokkikuntiin nähden
- Laaditaan erillisiä asumiseen suunnattuja markkinointitoimenpiteitä ja korostetaan erityisesti edullista asumista sekä asumisen helppoutta

2. Asuntotuotanto ja sen painotukset

- Panostetaan uudistuotantoon ja ollaan aktiivisesti yhteydessä ulkopuolisiin toteuttajiin
- Uudisrakentamisen painopiste on keskuksissa ja taajamissa
- Varaudutaan maankäytön suunnittelussa kysynnän monipuolistumiseen
- Edistetään uusien vuokrakerrostalojen rakentamista kaupungin keskustaan
- Huomioidaan huonokuntoisten ja muistisairaiden vanhusten, vammaisten, päihde- ja mielen-terveyskuntoutujien sekä muiden erikoisryhmien asuntojen riittävyys asetettujen tavoitteiden mukaisesti (esim. hyvinvointikeskus Piilolaan tai keskustaan)
- Ääneseudun Asunnot Oy selvittää voiko joidenkin heidän kohteiden käyttötarkoitusta muuttaa erillisryhmien kohteiksi, esim. ikäihmisten ja vammaisten asunnoiksi

- Kaupunki varautuu myöntämään käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa hissiavustuksia jälkiasennushissien rakentamiseen vanhoihin asuinkerrostaloihin sekä olemassa olevien hissien korjaamiseen esteettömiksi. Hissiavustuksen myöntämisen ehtona on, että kohteelle on myönnetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hissi- ja esteettömyysavustus
- Ääneseudun Asunnot Oy laatii omistamiinsa hissittömiin kerrostaloihin hissirakentamisohjelman

3. Uudet asumisen konseptit

- Lisätään asumisoikeus- sekä nuoriso- ja senioriasuntoja keskusta-alueelle lähelle palveluja
- Edistetään uusia tapoja toteuttaa asuntoja (monisukupolvikorttelit, ryhmärakennuttaminen, yhteisöasuminen, puukerrostalot ja miniasunnot)

4. Ekologinen ja energiatehokas asuminen – Vihreä, uusiutuva Äänekoski

- Kannustetaan rakentajia puurakentamiseen
- Kannustetaan ja opastetaan asuntorakentajia ja taloyhtiöitä energiatehokkaiden ja älykkäiden energiaratkaisujen käyttöön
- Edistetään täydennysrakentamista. Kaupunkirakenteen toiminnallista eheyttä tuetaan asunto-alueiden täydennysrakentamisella ja samalla parannetaan vanhojen asuinalueiden elinvoimaisuutta sekä edesautetaan palvelujen säilymistä.
- Edistetään mahdollisuuksia käyttää uudiskohteissa ja peruskorjattavissa kohteissa alueellisia uusiutuvia energialähteitä kuten kauko- ja maalämpöä sekä aurinkoenergiaa