

SODANKYLÄN KUNNAN JULKAISUJA 2023



Jari Rantapeltinen
PHOTOGRAPHY

ASUNTO-OHJELMA 2023–2028

Hyväksytty Kh 29.5.2023
Hyväksytty Kvalt 19.6.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	3
2. VALMISTELUTYÖ	4
ASUNTOSEMINAARI	4
VALTUUSTOSEMINAARI	4
VIIME AIKONA TOTEUTUNEITA ASUNTOHANKETOIMENPITEITÄ	5
3. SODANKYLÄN VÄESTÖ	6
IKÄÄNTYNEIDEN MÄÄRÄN KEHITYS	6
VÄESTÖNKEHITYS	8
4. SODANKYLÄN ASUINRAKENNUSKANTA	9
5. ASUNTOTILANNE SODANKYLÄSSÄ 2023	10
6. KAAVAVARANTO	11
KAAVOITETUT ASUINALUEET	14
UUDET ASUNTOKAAVOITUSKOHTEET	15
7. JOHTOPÄÄTÖKSET	16
TULEVAISUUDENNÄKYMÄT	16
ASUNTO-OHJELMAN STRATEGISET LINJAUKSET	17
8. ASUNTO-OHJELMA VUOSILLE 2023–2028	19

1. JOHDANTO

Sodankylän kunta on käynnistänyt asunto-ohjelmatyön vuosille 2022–2028. Kunnan aikaisempi asunto-ohjelma kattaa vuodet 2018–2021.

Asunto-ohjelman tekoa varten kuntaan on perustettu työryhmä. Vetovastuu ohjelman edistämisestä on ollut kunnan teknisillä palveluilla ja teknisellä johtajalla.

Asuntotilanne Sodankylässä on tämän asunto-ohjelman laatimishetkellä haastava. Pulaa on kaikenlaisista ja kaikenlaaisista asunnoista. Asunto-ohjelman uusimisen tavoitteena on vastata asuntopula-haasteeseen sekä ottaa vastuu kunnan asuntotuotannon kokonaisuuden hallinnasta ja suunnitelmallisuudesta. Kunnan tehtävä on luoda puitteet ja mahdollisuudet uusien, erityyppisten asuntojen ja asuntoratkaisujen saamiseksi Sodankylään.

Asunto-ohjelma kulkee ”käsi kädessä” kunnan maankäyttöpoliittisen ohjelman kanssa. Siinä kunta tekee linjauksia maankäytön ja maanhankinnan sekä kaavoituksen ja kunnallistekniikan näkökulmista.

Asunto-ohjelmassa pyritään huomioimaan kaikkien ikäryhmien tarpeet. Siinä otetaan huomioon muun muassa väestön kasvu sekä eri erityisryhmien, kuten ikääntyvän väestön, tarpeet. Kunnan näkymät uusien työpaikkojen ja siten myös uusien asukkaiden osalta ovat positiiviset. Näköpiirissä on muun muassa kaivosteollisuuden ja matkailun merkittävää kasvua – muita elinkeinoja unohtamatta.

ASUNTO-OHJELMATYÖRYHMÄ

- TEKNINEN JOHTAJA
- KEHITYSJOHTAJA
- KEHITTÄMISASSISTENTTI
- SUUNNITTELUAVUSTAJA
- VIESTINNÄN ASiantuntija
- IKÄIHMISET-ASiantuntija
- TILAPALVELUPÄÄLLIKKÖ
- ASENTOPUULAAKI OY:N TOIMITUSJOHTAJA
- TÄHTIKUNTA OY:N TOIMITUSJOHTAJA



2. VALMISTELUTYÖ

Asunto-ohjelman valmistelussa laadittiin kuntalaisille ja yrityksille kyselyjä asunto-tarpeista. Kyselyjen tavoitteena oli kartoittaa tarpeita, jotka huomioidaan asunto-ohjelmaa laadittaessa. Kyselyjen perusteella asunnon tarvitsijoita on paljon, ja suurin tarve on vuokrattaville rivitalohuoneistoille. Myös omistusasunnon ja asuinrakennus-tontin tarvitsijoita on jonkin verran. Kyselyihin vastaajat halusivat myös nykyistä laadukkaampia vuokra-asuntoja.

Kuntalaisille suunnattuun kyselyyn tuli 86 vastausta. Vastausten perusteella noin 70 % haluaisi asua kirkonkylän alueella ja noin 30 % maaseutukylissä. Suosituimpia asumismuotoja ovat rivitalohuoneisto (n. 56 % vastauksista) ja omakotitalo (n. 29 % vastauksista). Vuokra-asuntotarpeita on noin 61 % vastaajalla, ja omistusasunto olisi mieluinen noin 34 % vastaajista. Huoneistoista suosituimmat koot ovat kaksi- ja kolmiot. Asuinrakennustonttia haki kyselyhetkellä 15 % vastaajista. Suosituin tonttia koskeva ominaisuus olisi rantaan sijoittuva tontti. Ikääntyneiden asumista on selvitetty kyselyjen lisäksi kohderyhmille järjestetyissä työpajoissa.

Yrityksille suunnattuun kyselyyn saatiin 16 vastausta. Yritykset tarvitsevat sekä pysyviä että kausiasumiseen tarkoitettuja asuntoja. Yritykset ovat valmiita vuokraamaan asuntoja, mutta ne eivät ole valmiita sitoutumaan asuntorakentamisen. Yritysten vuokraus-tarpeet jakaantuivat noin puoleksi useamman vuoden vuokraukseen ja talvisesongin vuokrauksen kesken. Suosituimmat asuntojen koot ovat noin 30–40 m² ja 40–50 m².

Asuntoseminaari 30.11.2022

Asunto-ohjelman laatimisen yhteydessä järjestettiin **asuntoseminaari**. Marraskuussa 2022 järjestetty tilaisuus pidettiin Sodankylän valtuustosalissa, ja siihen pystyi osallistumaan myös etäyhteydellä. Seminaari tavoitti noin 60–70 asiasta kiinnostunutta henkilöä, kuten asuntorakentajia, asunto-sijoittajia, kuntalaisia ja päättäjiä.

Seminaarissa pidettiin seuraavat esitykset:

- Avaus ja kunnanjohtajan tervehdys
- Katsaus vuokra-asuntotilanteeseen, Asentopuulaki Oy toimitusjohtaja
- Asuntotonttien kaavoitus, Sodankylän kehitysjohtaja
- Yhteenvedo asunto-, kaavoitus- ja rakentamistilanteesta, tekninen johtaja
- Kaivosten ja malminetsinnän puheen-vuorot, Kevitsa Mining Oy:n ja AA Sakatti Mining Oy:n toimitusjohtajat sekä Geo-Pool Oy asiantuntija.
- Rakennusliike YIT, aluejohtaja
- Kotipohjoinen Oy, aluejohtaja
- Rahoittajan vinkkejä asuntorakentamiseen, Pohjolan Osuuspankin johtaja
- Matkailuyrittäjien näkökulma asunto-tuotantoon, Lapland Hotels, Hotelli Luostotunturin aluejohtaja.

Seminaarista saatiin eri näkemyksiä. Kaikkien yhteinen tavoite on saada Sodankylään lisää asuntoja erilaisiin tarpeisiin. Seminaarin tarkoitus oli myös saada eri toimijat verkostoitumaan. Tämä tavoite toteutuikin hyvin.

Valtuustoseminaari 13.2.2023

Helmikuussa järjestetyssä **valtuusto-seminaarissa** yhtenä aiheena oli asunto-ohjelma. Sitä työsti yksi ryhmä, joka pantiin pohtimaan neljää kysymystä:

1. Millaisen asunto-ohjelman haluamme luoda kuntaan?
2. Mitkä ovat ohjelman keskeisimmät painopisteet?
3. Mitkä ovat ryhmän neuvot ja keinot asuntopulan ratkaisemiseksi?
4. Mitä muuta ryhmä haluaa sanoa asunto-ohjelman uusimiseksi?

Ryhmä otti kantaa kysymyksiin ja tunnisti asian tärkeyden Sodankylän kehityksessä. Mitään yhtä "konstia" asuntopulan ratkaisemiseen ei löytynyt, mutta keskustelua käytiin laajasti muun muassa asuntoalueista ja asuntotyypeistä sekä kunnan roolista ja mahdollisista rakentajista ja urakoitsijoista.

VIIME AIKONA TOTEUTUNEITA ASUNTOHANKETOIMENPITEITÄ SODANKYLÄSSÄ

METSÄVAINION ALUEELLE ON TEHTY HYVINVOINTIKESKUS SOPUKAN ASEMAKAAVA. ALUEELLE ON MYÖS HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAN LAAJENNUS ASUNTORAKENTAMISELLE.

VANHALLE RAVIRADALLE ON RAKENNETTU 50 RIVITALOASUNTOA SEKÄ MUUTAMIA OMAKOTITALOJA.

LUOSTOLLA ON MENEILLÄÄN KAAVAMUUTOS LOMARAKENNUSPAIKKOJEN MUUTTAMISEKSI VAKITUISEEN ASUMISEEN. KUNTA ON HANKKINUT **KANTAPÄÄVAARAN** ALUEELTA MAATA, JOHON ON VIREILLÄ ASEMAKAAVAHANKE VAKITUISEEN ASUMISEEN.

IKÄÄNTYNEIDEN ASUMISEN MAHDOLLISUUKSISTA TEHDYN SELVITYSTYÖN POHJALTA KUNTA HAKI JA SAI YMPÄRISTÖMINISTERIÖLTÄ RAHOITUKSEN HANKKEELLE, JOSSA VALMISTELTIIN IKÄÄNTYNEIDEN TARPEET HUOMIOIVA **KYLÄLAAKSON YLEISSUUNNITELMA** JA VANHUSTENKOTIYHDISTYKSELTÄ SIIRTYNEIDEN RIVITALOJEN KEHITTÄMISSUUNNITELMAT. KYLÄLAAKSON KOOTTEEN ENSIMMÄISEN VAIHE KAAVAN UUDISTAMISTYÖ ON VIREILLÄ.

3. SODANKYLÄN VÄESTÖ

Sodankylän kunnan väkiluku on Tilastokeskuksen mukaan 8 187 asukasta (v. 2021). Väestön määrä on ollut viime vuosina hienoisessa laskussa. Väestön väheneminen on johtunut pääasiassa luonnollisesta vähenemisestä, syntyvyyden laskusta ja lievästä muuttotappiosta.

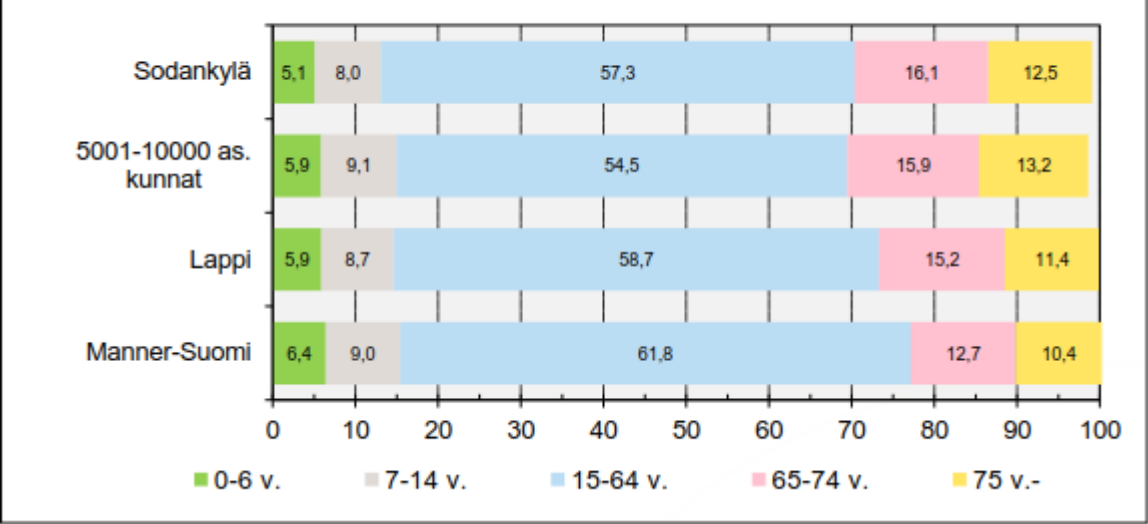
Ikääntyneiden määrän kehitys

Sodankylässä yli 75-vuotiaista 69 prosenttia asuu kuntataajamassa ja 31 prosenttia hajallaan 26:ssa eri kylässä. Vuoden 2021 tilaston perusteella kuudessa kylässä asui enemmän kuin 20 henkilöä, jotka olivat 75 vuotta täyttäneitä. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy nykyisestä vuoteen 2040 mennessä noin 50 prosentilla. Kasvu on suurinta yli 85-vuotiaiden ikäluokissa.

TILASTOKESKUKSEN ENNUSTE IKÄÄNTYNEIDEN MÄÄRÄSTÄ

- Yli 75-vuotiaiden määrä Sodankylässä on vuonna 2022 yht. 1037 henkilöä. Määrä kasvaa vuoteen 2030 reilulla 300 henkilöllä (yht. 1338 henkilöä) ja vuoteen 2040 yli 500 henkilöllä (yht. 1531 henkilöä).
- Vuonna 2022 yli 75-vuotiaiden osuus Sodankylän väestöstä on 13 prosenttia. Vuonna 2030 se on 18 prosenttia ja vuonna 2040 22 prosenttia.
- Yli 85-vuotiaiden määrä kasvaa huomattavasti vielä vuoden 2030 jälkeen, mikä vaikuttaa ympärivuorokautisen hoidon tarpeeseen. Tarvetta voidaan hallita siten, että käytettävissä on riittävästi muuttojoustavia esteettömiä asuntoja.

Ikärakenne 31.12.2021, %



KUVA 2. SODANKYLÄN VÄESTÖN IKÄJAKAUMA VERTAILUTIETOINEEN VUODEN 2021 TILASTOJEN MUKAAN.

Vuosi	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Muutos lkm 2021- 2020
Yhteensä asukkaista	8834	8884	8820	8782	8653	8545	8444	8303	8266	8187	-79
Pohjoisosa	1034	1027	993	968	952	944	934	910	937	918	-19
Vuotso (Pumumukka)	339	332	323	314	293	306	304	291	307	298	-9
Lokka	86	87	86	86	85	77	75	70	68	67	-1
Petkula (Madetkoski)	96	92	84	80	75	71	72	70	72	72	0
Moskuvaara	44	42	39	35	36	36	33	32	36	26	-10
Kersilö	59	57	56	56	55	50	54	53	51	53	2
Rajala	81	78	77	74	75	75	73	72	72	75	3
Sattanen	329	339	328	323	333	329	323	322	331	327	-4
Itäosa	552	543	533	525	543	537	519	527	501	521	20
Kelujärvi (Puolakkav.)	232	232	227	221	231	228	214	223	209	218	9
Siurunmaa	47	44	46	47	43	45	43	46	41	42	1
Orajärvi	273	267	260	257	269	264	262	258	251	261	10
Kirkonkylä (+ymp.)	5549	5653	5681	5682	5632	5533	5486	5397	5398	5331	-67
Järvikylät	1150	1129	1094	1082	1044	1044	1010	987	951	953	2
Jeesiö	161	155	151	143	135	133	130	127	125	125	0
Vaalajärvi	289	299	300	298	290	298	274	278	267	259	-8
Riipi	133	126	116	117	118	130	128	131	125	125	0
Hinganmaa (Kaarto)	68	61	59	54	51	47	44	42	41	51	10
Syväjärvi (Heinäperä)	178	175	163	160	157	151	151	143	136	133	-3
Sassali	64	63	63	61	61	62	58	58	58	57	-1
Uimaniemi (Murtomaa)	41	39	38	42	43	41	41	39	37	39	2
Kierinki	110	113	105	107	99	95	100	87	87	91	4
Kukasjärvi	52	50	49	47	44	43	40	37	33	32	-1
Unari	54	48	50	53	46	44	44	45	42	41	-1
Eteläosa	549	532	519	525	482	487	495	482	479	464	-15
Aska	84	78	78	83	65	70	76	69	72	70	-2
Lismanaapa	33	31	32	29	30	31	29	35	39	35	-4
Torinen	124	130	127	124	121	119	121	117	127	127	0
Vuojärvi	90	91	84	89	84	75	75	74	65	66	1
Seipäjärvi	48	44	40	40	38	36	36	32	29	30	1
Raudanjoki	63	65	63	59	55	57	60	59	59	54	-5
Luosto	107	93	95	101	89	99	98	96	88	82	-6

KUVA 1. SODANKYLÄN KUNNAN VÄESTÖN JAKAUTUMINEN ALUEITTAIN.



NELJÄ ERI SKENAARIOTA

SKENAARIO 1: EI UUSIA KAIVOKSIA, KEVITSA LOPETTA.

- Sodankylään ei perusteta uusia kaivoksia. Kevitsa lopettaa toimintansa vuonna 2032.

SKENAARIO 2: UUSI KAIVOS, KEVITSA LOPETTA.

- Sakatti aloittaa toimintansa vuonna 2028, mutta Kevitsa lopettaa toimintansa vuonna 2034.

SKENAARIO 3: UUSI KAIVOS, KEVITSA JATKAA.

- Sakatti aloittaa toimintansa vuonna 2023. Kevitsa jatkaa toimintaansa vuoden 2034 jälkeen.

SKENAARIO 4: KAKSI UUTTA KAIVOSTA, KEVITSA JATKAA.

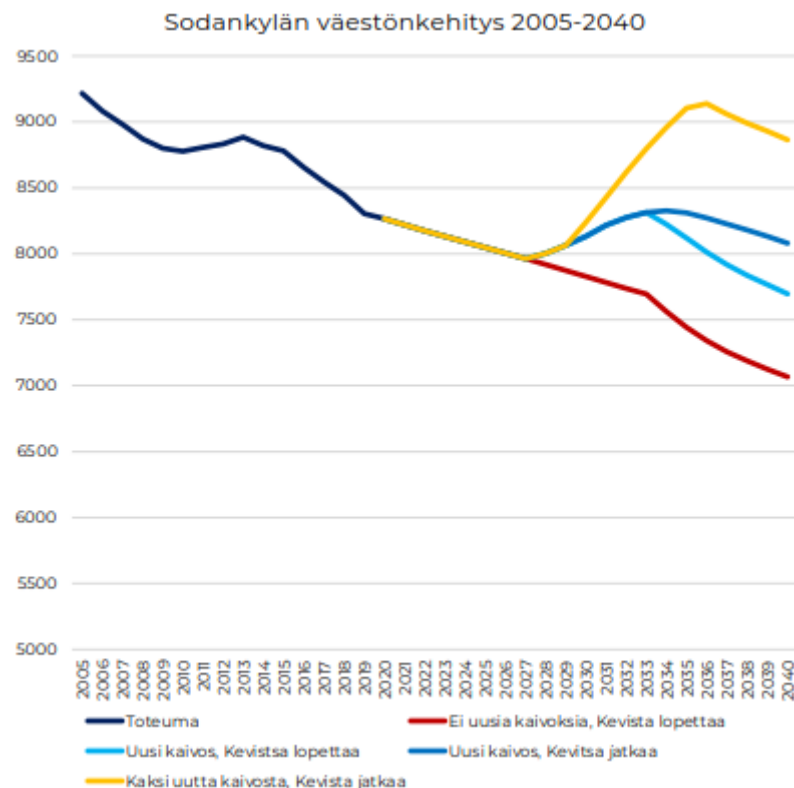
- Sakatti aloittaa toimintansa vuonna 2028. Ikkari aloittaa toimintansa vuonna 2030. Kevitsa jatkaa toimintaansa myös vuoden 2034 jälkeen.

Väestönkehitys

Sodankylän kuntaan laadittiin vuonna 2022 **väestösuunnite**, jossa huomioitiin vireillä olevat kaivoshankkeet ja niiden myötä tuleva mahdollinen väestönkehitys. Suunnite perustui neljään eri skenaarioon (ks. viereinen laatikko).

Väestösuunnitteen perusteella kunnan väkiluku laskee noin 300 henkilöllä vuoteen 2027 mennessä. Sen jälkeen skenaarioissa 2–4 väestön määrä lähtee kasvamaan. Parhaimmillaan se kasvaa yli 9 000 asukkaaseen. Skenaariossa ei ole huomioitu muun elinkeinotoiminnan kehitystä. Esimerkiksi matkailulla ja malminetsinnällä sekä kaupan ja palvelualan, tiede- ja tutkimustoiminnan ja Puolustusvoimien työpaikkamäärien myönteisellä kehityksellä on positiivisia vaikutuksia väestönkehitykseen.

Suunnitteen mukaan keski-ikäisten ja nuorten määrä kasvaa asunto-ohjelman tarkastelujaksolla joka tapauksessa. Lasten osuus laskee, kunnes mahdollisten uusien kaivosten myötä määrä lähtee kasvuun. Myös nuorten aikuisten määrä laskee hieman, kunnes kaivosten myötä kehitys kääntyy nousuun. Ikäihmisten osalta kaivosten avamisella ei ole merkitystä. Suunnitteen mukaan ikäihmisten määrä kasvaa vuosittain.



KUVA 3.

SODANKYLÄN VÄESTÖNKEHITYS ERI SKENAARIOIDEN MUKAAN VUOSINA 2005-2040.

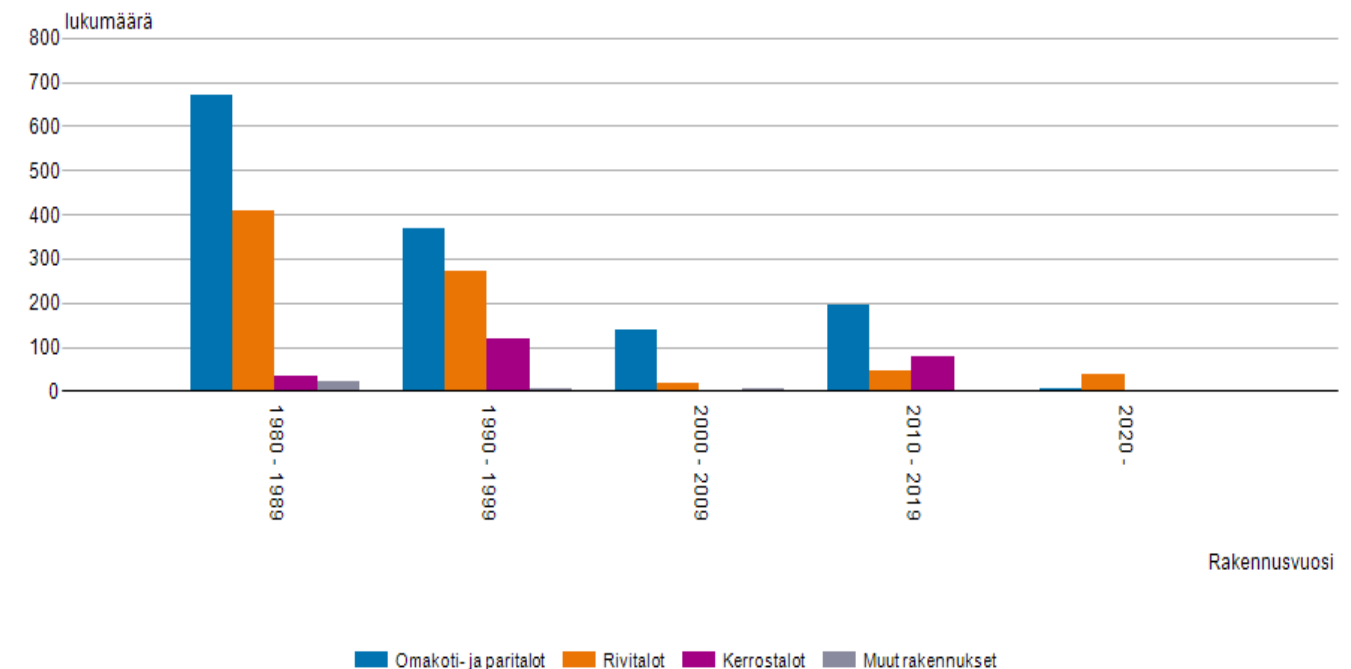
4. SODANKYLÄN ASUINRAKENNUSKANTA

Sodankylässä on yhteensä **5 921 asuinhuoneistoa**. Niistä 3 222 on omakotitaloja ja 296 paritalohuoneistoa sekä muita pientaloja.

Kerrostaloja on Sodankylässä 38. Niissä on yhteensä 534 huoneistoa. Luhtitaloja on 13, ja niissä on yhteensä 118 huoneistoa. Rivitaloja on 269 rakennusta, joissa on yhteensä 1 283 huoneistoa.

Sodankylän kunta ja Asentopuulaki Oy ovat rakennuttaneet vuosina 1980–2000 yhteensä 338 vuokra-asuntoa. Kunnan rakennuttamat asunnot ovat nykyään osa Asentopuulaaki Oy:n tarjontaa. Vuokra-asuntotuotanto on vähentynyt selvästi 2000-luvulle tultaessa, jolloin on rakennettu 43 huoneistoa.

Asunnot muuttujina Talotyyppi ja Rakennusvuosi. Sodankylä, Asuntojen lukumäärä, Vakinaisesti asuttu, 2020.



5. ASUNTOTILANNE SODANKYLÄSSÄ 2023

Asentopuulaaki Oy on Sodankylän kunnan omistama vuokratyöyhtiö, joka toimii aravalaissa, aravarajoituslaissa ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa sekä muussa vastaavassa lainsäädännössä tarkoitettuna yleishyödyllisenä yhteisönä.

Asentopuulaakin tavoitteena on tarjota Sodankylän asukkaille kohtuuhintaisia, turvallisia ja laadukkaita asumisvaihtoehtoja. Asentopuulaaki hallinnoi Sodankylän kunnan alueella 713 asuntoa. Näistä 191 on Sodankylän kunnan 100-prosenttisesti omistamissa taloyhtiöissä. Kaikista Sodankylän huoneistosta Asentopuulaaki Oy / Sodankylän kunta omistaa 13 prosenttia.

Sodankylän kunta ja kunnan tytäryhtiöt omistavat asuntoja suhteutettuna väkilukuun enemmän kuin mitä Suomessa kunnat omistavat keskimäärin. Kunnan omistamia asuntoja on 1 per 11,5 kunta-laista. Sodankylän naapurikunnissa, joissa puhutaan myös asuntopulasta, on kunnan omistamia asuntoja vähemmän. Esimerkiksi Inarissa suhde on 1/12,7 ja Kittilässä 1/12,2. Asentopuulaakin asuntojen vuokrausaste on ollut 2010 vuodesta lähtien yli 95 prosent-

tia. Hakijoita asuntoihin on jonossa keskimäärin 20. Asuntojen vaihtajia on suunnitteen saman verran. Tarjolla on yleensä noin 10 asuntoa. Pienistä asunnoista (yksiöt ja kaksiot) on pulaa. Suurin osa hakijoista etsii pientä asuntoa. Asentopuulaakin omistamista asunnoista 60 prosenttia on kaksioita, 25 prosenttia on kolmioita ja 12 prosenttia on yksiöitä. Muutaman prosentin verran on isoja perheasuntoja.

Vuokra-asuntoja on Sodankylässä tarjolla myös Koti-Pohjoinen Oy:llä, Kruunu Asunnoilla, OSNA-kodeilla ja Avaralla. Koti Pohjoinen rakennutti 50 rivitaloasuntoa Sodankylään vuonna 2020. Tammikuussa 2023 näistä asunnoista oli vapaana 2.

Omistusasuntojen tarjonta Sodankylässä on vähäistä. Tammikuussa 2023 Etuovi.com-palvelussa oli myynnissä 11 asuntoa. Näistä 7 oli omakotitaloja, 2 kerrostaloasuntoa ja 2 rivitaloasuntoa. Omakotitaloja on tullut myyntiin sähkön hinnan noustua. Myynnissä olevat omakotitalot ovat usein remontin tarpeessa. Rivi- ja kerrostaloasuntoja on tarjolla muutamia. Myytävät asunnot ovat kuitenkin vanhoja, uusimmat on rakennettu 1980-luvun puolivälissä.

IKÄÄNTYNEIDEN ASUMISTA SODANKYLÄSSÄ

- **Ympäri vuorokautisen hoidon asuminen:** Hannuksenkartano, Nutukas ja Helmikoti, yhteensä 120 asuntoa.
- **Yhteisöllinen asuminen:** Hannuksenkartanon Joiku-siipi ja rivitalot, yhteensä 28 asuntoa.
- **Yli 65-vuotiaiden seniorivuokra-asuminen:** Vasantien ja Kylälaakson rivitalot, yhteensä 66 asuntoa.

6. KAAVAVARANTO

Yleiskaavoituksen tehtävä on osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää määrittää tulevan maankäytön kehityksen suuret linjat ja yleisellä tasolla yhdyskuntarakenteen eri toimintojen, kuten asumisen, palvelujen, työpaikkojen ja viheralueiden sijoittuminen ja yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksen kautta välittyvät kunnan omaan kaavoitustyöhön valtakunnan ja maakunnan tasolta tulevat tavoitteet ja suunnitelmat, kuten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaava (MRL:n alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän osia).

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Sodankylän kirkonkylän yleiskaavan 28.8.2014. Kaava tuli voimaan muilta kuin vähäisiltä valituksen alaisilta osiltaan 28.10.2014. Hallinto-oikeus hylkäsi kaavasta tehdyt valitukset ja yleiskaava sai kokonaisuudessaan lainvoiman 24.5.2016.

Lähes samaan aikaan kun yleiskaava sai lainvoiman, löytyi Sakatin malmialue. Pian sen jälkeen vuonna 2017 käynnistyi Sakatin kaivoshankkeen ympäristövaikutusten arviointityö (YVA). Sakatti sijaitsee kirkonkylän pohjoispuolella, noin 10 kilometrin päässä keskustasta Sattasen kylän kohdalla Kitisen joen itäpuolella.

Kaivoshankkeen sijoittuminen kirkonkylän läheisyyteen on aiheuttanut kahden osayleiskaavan oleellisen muutostarpeen.

Kelujärvi-Rajalan osayleiskaavaa on muutettava Sattasen kylän itäpuolella tulevan mahdollisen kaivoksen tarpeet huomioon ottaen. Alueelle on käynnistetty Sakatin kaivoshankkeen osayleiskaavan laatimistyö. Asunto-ohjelman laatimishetkellä kaavoituksessa on ollut valmisteluaineiston nähtävänä pito.

Kirkonkylän osayleiskaavaa on muutettava, koska tuleva kaivostieyhteys ja nykyisessä yleiskaavassa taajaman keskiosaan linjattu valtatie 5 on suunniteltu yhdistymään Kitisen itäpuolisen taajama-alueen pohjoispuolella, josta valtatie 5 tulisi uuden sillan kautta Kitisen yli kirkonkylän taajaman pohjoisosaan, yhtyen siellä valtatie 4:ään Varsuskunnantien liittymän kohdalla. Vanha valtatie 5:n varaus Kaanaanmaan etelä-laidalta siten poistuisi, niin yleiskaavasta kuin asemakaavastakin.

Edellä mainittu mahdollinen Sakatin kaivoshanke ja siitä johtuvat kohtalaisen mittavat yleiskaavalliset muutokset liikennejärjestelyissä aiheuttavat suunnittelutarpeita ja kehityssuunnan pohdintaa myös tuleville asuinrakentamiseen soveltuville alueille Kaanaanmaan pohjoisosassa.

Asemakaavoituksessa on otettava huomioon edellä mainitut yleiskaavamuutoksen vaikutukset sekä kunnan peruspalvelut, kuten uuden Tähtikunnan koulun ja päiväkotien sijainnit keskustaajamassa. Uusia asuntotonttialueita kaavoitettaessa merkittäviä tekijöitä ovat lisäksi ranta-alueiden ja rantareittien sekä puistoalueiden läheisyys ja muut vastaavat asumisviihtyisyyteen liittyvät tekijät. Myös kevyen liikenteen väylät uusilta alueilta keskustaan ovat nousseet merkittäviksi tekijöiksi, kun uuden asuintalon rakentamista eri alueille vertaillaan ja harkitaan.

METSÄVAINION ALUE
JEESIÖJOEN RANNASSA
HYVINVOINTIKESKUS SOPIKAN
VIERESSÄ ON KAAVOITETTU
ASUINRAKENTAMISEEN.



SAVIKANGAS ON TUOREIMPIA
ASUINALUEITA SODANKYLÄN
KIRKONKYLÄLLÄ.

Kaavoitetut asuinalueet

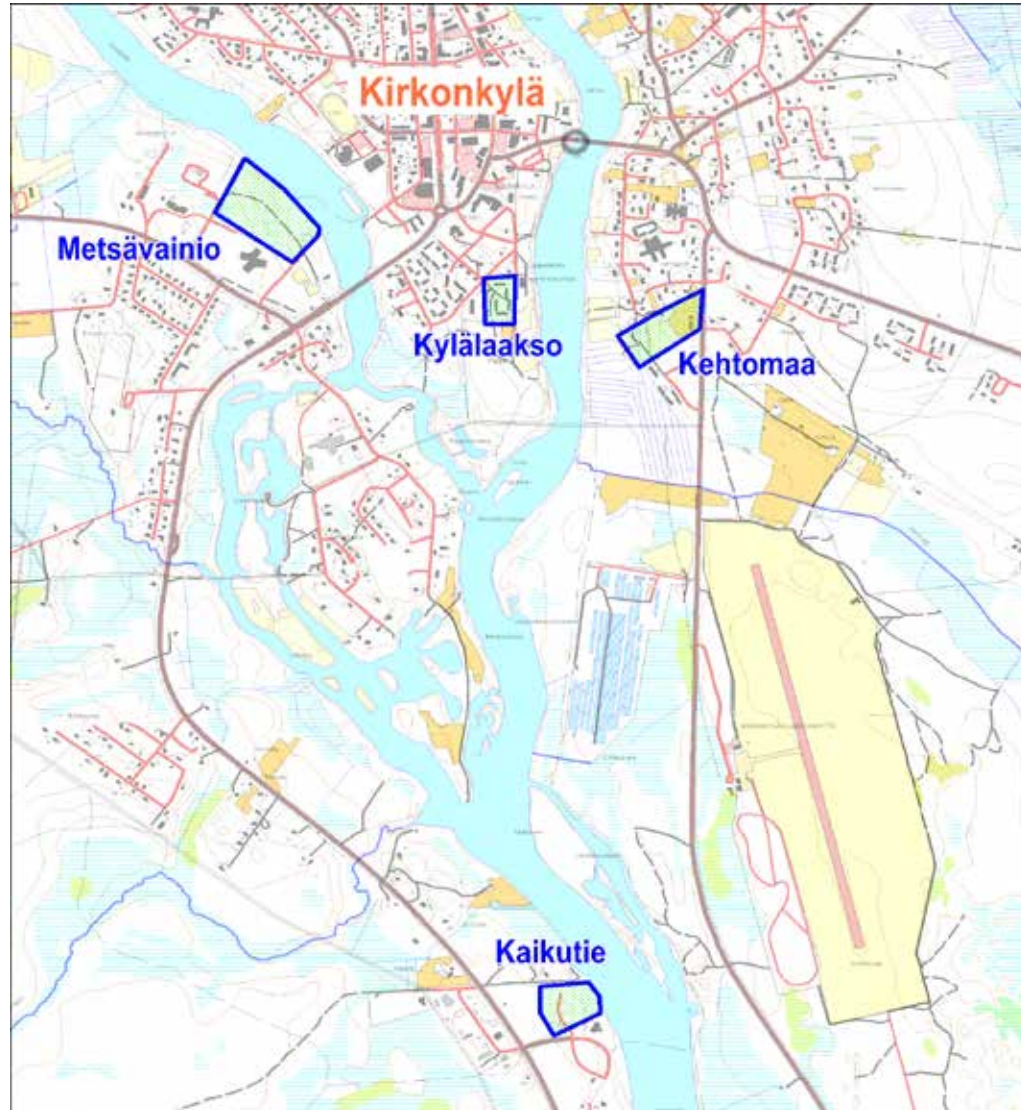
Asemakaavalla säädellään ja ohjataan pääasiassa rakentamista ja sen laatua.

Sodankylässä on kolme asemakaava-aluetta, joissa on pysyvän asumisen rakennusalueita. Ne ovat **kirkonkylä, Luosto** ja **Kakslautanen**. Kirkonkylä on asuntorakentamisen ja -kaavoituksen pääkohde, mutta myös Luoston matkailukeskus tarvitsee lähelle pysyvän asumisen alueita, jotta matkailupalveluihin liittyvä työvoima ja henkilöstö voivat sijoittua riittävän lähelle työpaikojaan. Sama asuntojen puute on koettu osittain ongelmaksi myös Kakslauttasan matkailukeskuksessa, vaikka alueen yrittäjä onkin rakentanut henkilöstölleen erillisiä asuinhuoneistoja.

Kunnalla on omalle maalleen meneillään asuntorakentamiseen liittyviä kaavoitushankkeita kirkonkylän ja Luoston matkailukeskuksen alueilla.

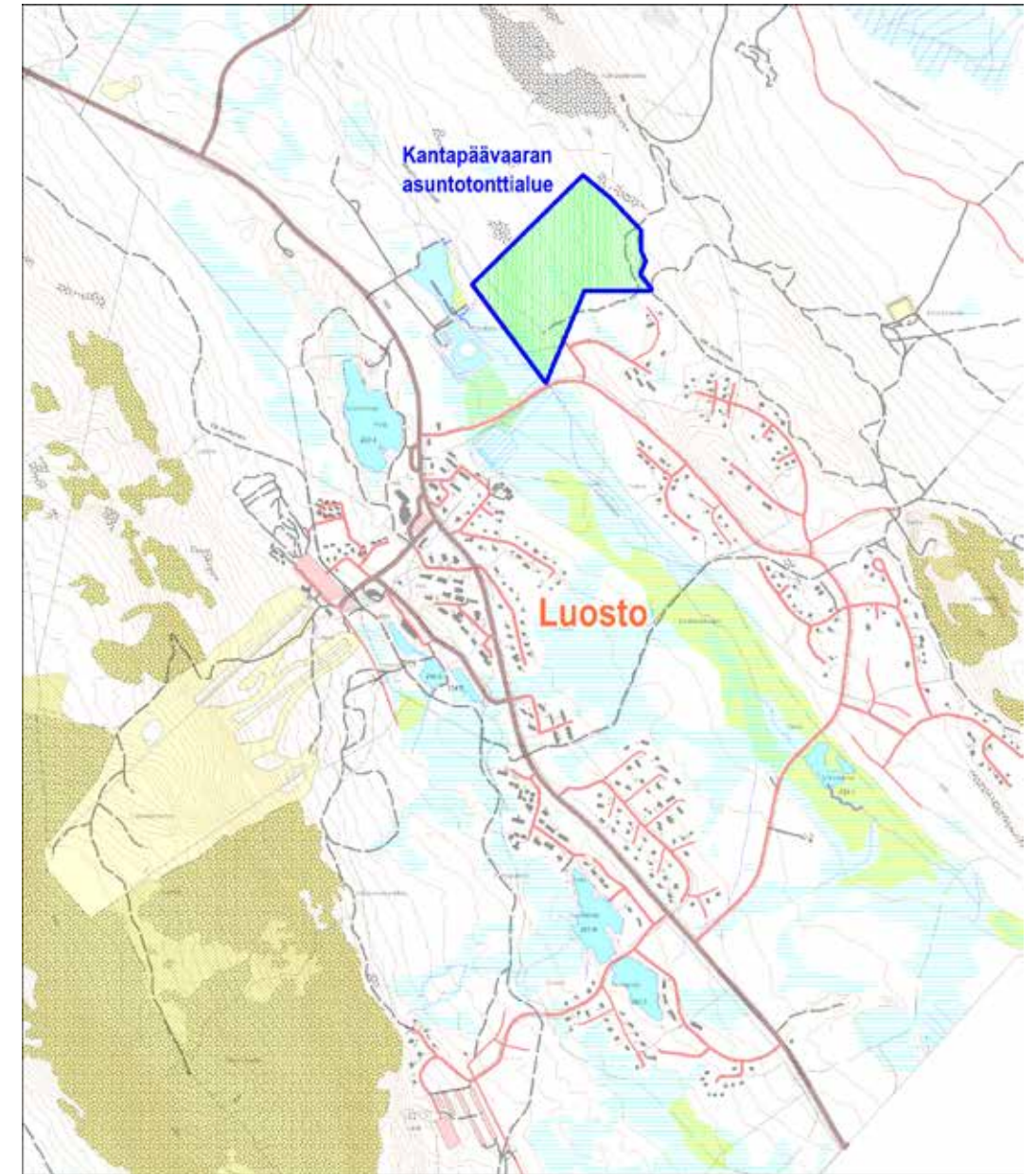
KUNNAN MENEILLÄÄN OLEVIA KAAVOITUSHANKKEITA

- **Metsävainion alueelle** Jeesiöjoen rantaan on hyväksytty asemakaavan laajennus, jossa on yhteensä 11 800 kem² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen pientaloina, kerrostaloina tai rivitaloina.
- **Kylälaakson alueelle** on kaavan ajantasaistamiseksi laadittu ikääntyneiden tarpeet huomioiva maankäytön yleissuunnitelma, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 12.9.2022. Kylälaakson asemakaavan ajantasaistamista tehdään vaiheittain.
- **Luoston Kantapäävaaran alueelle** on tulossa omakotitalorakentamiseen 7 400 kem² (25 tonttia) ja rivitalorakentamiseen 5 664 kem² (3 rivitalotonttia).



KUVA 1.
KIRKONKYLÄN
VIREILLÄ OLEVAT TAI
JUURI TOTEUTUNEET
ASUNTOKAAVAKOhteet.

KUVA 2.
LUOSTON VIREILLÄ
OLEVA ASUNTO-
KAAVAKOHDE.

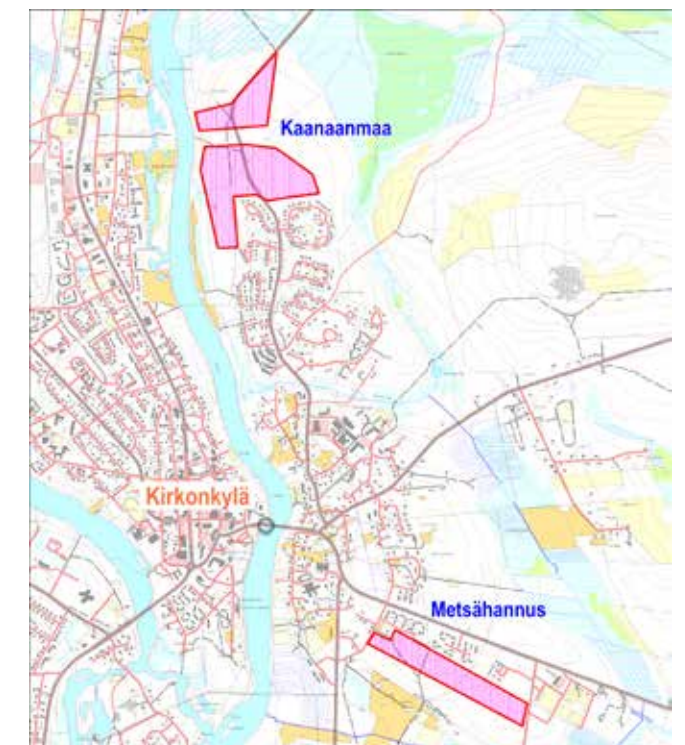


Uudet asuntokaavoituskohteet

Asuntorakentamiseen jo yleiskaavalla kaavoitetut kohteet kunnan omistamilla alueilla sijoittuvat **Kitisen itäpuolelle**. Sinne sijoittuu myös pääosa uusista asuntoalueista, jotka osoitetaan meneillään olevassa **kirkonkylän osayleiskaavan muutostyössä**. Näille alueille on arvioitu saatavan noin 150 pientalotonttia, joista Kaanaanmaan pohjoispuolelle sijoittuu 50 pientalotonttia.

Pienempiä asuntotonttialueiden lisäyksiä voidaan tehdä kirkonkylään nykyiseen yleiskaavaan pohjautuen myös Kitisen länsipuolelle asemakaavamuutoksien.

KUVA 3.
KIRKONKYLÄN YLEISKAAVOJEN MUKAISET
TULEVAT ASUNTOKAAVAKOhteet.



7. JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät Sodankylässä kohtaa. Tarvetta on hyväkuntoisille yksioille, kaksioille tai kolmioille. Asunto-ohjelmakauden aikana kunnan väkiluvun on ennustettu vähenevän noin 300 henkilöllä. Tästä huolimatta tarvitaan lisää asuntoja, sillä iso osa asunnoista ei ole vapailla vuokra-markkinoilla. Osa asunnoista on esimerkiksi erilaisten ryhmien, kuten urakoitsijoiden työntekijöiden, tilapäisessä käytössä.

Sijoittajat, yritykset, urakoitsijat eivät tällä hetkellä jostain syystä näe vahvaa potentiaalia ja kannattavaa yritystoimintaa sijoitus- tai vuokra-asuntojen rakentamiseksi Sodankylään. Lisäksi rahoittajat (pankit) näkevät asuntojen rahoittamisen Napapiirin pohjoispuolelle riskinä. Valtion asunto-politiikkaa toteuttava ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) on pohjoisessa keskittynyt tukemaan pääasiassa erityisryhmien asuntotuotantoa.

Sodankylän kunnan omistamien vuokra-asuntojen määrä verrattuna kunnan väkilukuun on korkeampi kuin muissa Suomen kunnissa keskimäärin. Sodankylän kunta ja Asentopuulaaki Oy ovat vastanneet asuntotarpeeseen. Kunnan tulisi välttää kantamasta koko asuntokannan rakentamista yksin.

ARVIO ASUNTOJEN TARPEESTA SODANKYLÄSSÄ 2023–2033

• **SKENAARIO 1:** uudistuotanto 25–50 asuntoa + uudistaminen 50–100 asuntoa = **75–150 asuntoa**

• **SKENAARIO 2:** uudistuotanto 50–100 asuntoa + uudistaminen 50–100 asuntoa = **100–200 asuntoa**

• **SKENAARIO 3:** uudistuotanto 100–150 asuntoa + uudistaminen 100–150 asuntoa = **200–300 asuntoa**

• **SKENAARIO 4:** uudistuotanto 150–200 asuntoa + uudistaminen 150–200 asuntoa = **300–400 asuntoa**

Tulevaisuudennäkymät

Asuntojen laatu ja määrä vaikuttavat voimakkaasti kunnan elinvoimaan, väkiluvun kehitykseen ja kuntalaisten viihtyvyyteen. Sodankylän kunta **uudistaa omistamiaan huonokuntoisia vuokra-asuntoja ja huolehtii siitä, että kunnan omistamien asuntojen määrä pysyy vähintään nykyisellä tasolla.** Tavoitteena on, että vähintään 50 % uusien asuntojen rakentamisesta on yksityistä asuntotuotantoa. Kunta **aktivoi uudisrakentamista kaavoittamalla ja markkinoimalla uusia viihtyisiä asunto-alueita.** Tarvittaessa kunta voi eri tavoin osallistua uusien asuntojen rakentamiseen 20–25 % omistussuudella. Kunnan omassa asuntotuotannossa hyödynnetään konsernin tuotteita (Sodankylän Lämpö ja Vesi Oy, Tähtikuitu Oy).

Asentopuulaaki Oy:n asuntotuotannon toiminta-alue on taajama. Yhtiö seuraa tarkasti asuntokannan kehitystä ja asuntomäärässä tapahtuvia muutoksia ja pyrkii omalla toiminnallaan tyydyttämään mahdollista lisääntyvää asuntotarvetta. Asentopuulaakin toimintaa ohjaa omistajan asettamat tavoitteet, käyttöasteet ja taloudelliset mittarit.

Ikääntyneiden määrän kasvu lisää ikääntyneille soveltuvien asuntojen tarvetta keskustaajaman alueella. Arvion mukaan tarve voi olla jopa 150 asunnolle. Jotta tähän tarpeeseen voidaan vastata, tulee rakentamisessa huomioida ikääntyneiden tarpeet, kuten riittävä esteettömyys. Kunta on laatinut ikääntyneiden asumisen suunnitelman, joissa päämääränä on mahdollistaa yli 65-vuotiaille eri elämäntilanteisiin sopivia, yhteisöllisyyttä ja toimintakykyä edistäviä asumisen ratkaisuja viihtyisässä elinympäristössä. Kunnanhallitus on päättänyt Kylälaakson asemakaavan ja Kylälaakson rivitalojen vaiheittaisesta uudistamisesta. Tilastojen perusteella Sodankylässä on tulevien vuosien tarpeisiin tarjolla riittävästi ympäri-vuorokautista asumista (Helmikoti, Nutukas ja Hannuksenkartano). Yhteisöllistä asumista tulisi arvion perusteella olla jo vuoteen 2025 mennessä 20–30 asuntoa nykyisten 28 asunnon lisäksi.

ASUNTO-OHJELMAN STRATEGISET LINJAUKSET

- Kaavoitetaan uusia asuntoalueita ennakkoivasti kunnan väestönkasvun perusteella ja turvataan riittävä ja veto-voimainen tonttivaranto. Kaavoituksessa huomioidaan tasapuolisesti eri väestöryhmät ja alueiden palvelurakenteet.
- Panostetaan tonttien markkinointiin. Tehdään tähän tarkoitukseen tarvittavat markkinointitoimenpiteet ja varataan vuosittain tarvittavat resurssit sekä markkinointibudjetti.
- Kunta pyrkii houkuttelemaan uusien asuntojen rakentajia Sodankylään lasemalla kerros- ja rivitalotonttien vuokria ensimmäiseksi viideksi vuodeksi.
- Kunta neuvottelee aktiivisesti eri yhteistyötahojen kanssa asuntojen rakentamisesta ja rakentamishankkeiden käynnistämiseen liittyvistä asioista. Kunta varaa tähän tarvittavat resurssit.
- Kunta voi olla mukana edesauttamassa uusien eri kohteiden liikkeelle lähtöä osallistumalla esimerkiksi 20 %–30 % omistussuudella asunto-osakeyhtiöön. Asunnot voidaan joko vuokrata tai myydä eteenpäin. Lisäksi kunta voi erikseen päättää muista rahoitus- ja tuki toimista.
- Kunta tehostaa edunvalvontaa eri yhteistyötahojen, kuten ARA:n suuntaan, sekä käy aktiivista vuoropuhelua eri rahoittajien kanssa, jotta kuntaan asuntoja suunnittelevien hankkeet eivät kaatuisi rahoitukseen heti alkumetreillä.
- Asentopuulaaki Oy ei pyri lisäämään omistuksessaan olevien huoneistojen määrää. Rakennettaessa uusia asuntoja, vanhoja myydään ja puretaan laaditun toimenpidesuunnitelman mukaisesti. Asentopuulaaki Oy peruskorjaa säilytettäviä asuntokohteita vuosittaisen talousarvion mukaisesti.
- Tähtikunta Oy voi tarvittaessa osallistua osakeyhtiöpohjaiseen asuntorakentami-

seen omien voimavarojensa mukaisesti. Tähtikunnan omistusosuus kussakin asunto-osakeyhtiössä voi olla enintään 25 %. Osallistuminen edellyttää pitkäaikaisia vuokrasopimuksia yritysten kanssa. Ensimmäisenä rakennuspaikkana on Metsävainion alue. Käytännössä Tähtikunta Oy voi omistaa 2–4 asuntoa samanaikaisesti. Vipuvaikutuksena voi siten olla 8–16 asuntoa.

- Sodankylän Lämpö ja Vesi Oy osallistuu asunto-ohjelmaan toiminta-alueellaan varmistaen kaava-alueiden vesihuollon rakenteet rakennettavia kiinteistöjä varten sekä keskitetyn lämmöntoimituksen.
- Sodankylän kunnan tekniset palvelut/tilapalvelut vastaa käytännön toimenpiteistä kehityskohteissa, jotka vaativat rakennusten purkamista tai yhdyskuntateknistä rakentamista. Maapoliittisista syistä hankitut kiinteistöt, jotka sisältävät rakennuksia tulevat teknisten palveluiden hallinnoitavaksi ja kiinteistöjen kehittäminen tapahtuu elinvoimapaalveluiden ja teknisten palveluiden yhteistyönä. Tällaisia kohteita tällä hetkellä ovat muun muassa Metsävainion alue, Korven kiinteistö ja Valkoinen talo.
- Yli 65-vuotiaiden vuokra-asumista on tarjolla Kylälaakson rivitaloilla. Kylälaakson 40 asunnon kohde tullaan kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti uudistamaan vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa vuonna 2024 rakennetaan noin 20 asuntoa korvaamaan toisessa vaiheessa purettavat rakennukset, jonka jälkeen rakentamista jatketaan vaiheittain vuoteen 2028 saakka. Tavoitteena on saada Kylälaakson nykyisten rivitalojen alueelle 50–60 ikääntyneiden tarpeisiin sopivaa, esteetöntä, turvallista ja yhteisöllisyyttä edistävää asuntoa.
- Kunta voi harkita myös omaa asuntorakentamista, mikäli muu asuntorakentaminen ei riitä.



8. ASUNTO-OHJELMA VUOSILLE 2023–2028

Sodankylän kunnan asunto-ohjelma ulottuu vuoteen 2028 saakka, mutta skenaarioita päivitetään tarkastelujaksolla tarvittaessa.

VUOSI 2023

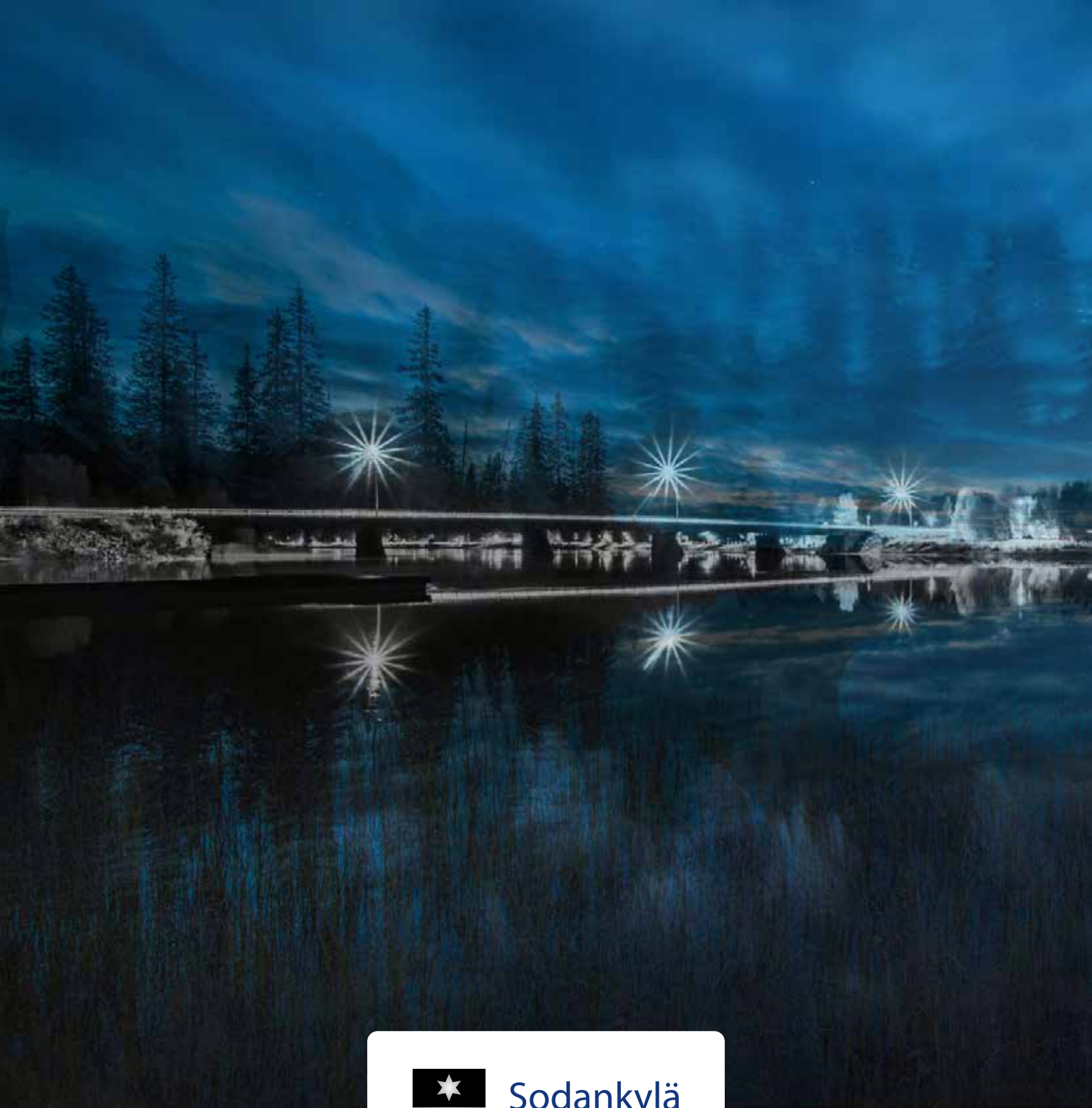
- **Sodankylän kunta** käynnistää *Kylälaakson rivitalot* -hankkeen asuntokannan uudistamiseksi ikääntyneille sopivaksi. Hanke toteutetaan vaiheittain:
 - **2023:** 1. vaiheen suunnittelutyö.
 - **2024:** 1. uudisrakentamisen vaihe, yhteensä 19 asuntoa.
 - **2025:** Käytöstä poistuneiden asuntojen purkamista ja vaiheen 3. uudisrakentamisen suunnittelutyötä.
 - **2026:** 3. ja 4. vaiheen uudisrakentamista, yhteensä 10–20 asuntoa, sekä talousrakennuksen ja yhteisten tilojen rakentamista ja käytöstä poistuneiden asuntojen purkamista.
 - **2027:** 5. vaiheessa uudisrakentamista, yhteensä 10–20 asuntoa.
 - **2028:** 6. vaiheessa käytöstä poistuneiden asuntojen purkamista ja piha-alueen viimeistely. Hanke päättyy.
- **Sodankylän kunta** on tarvittaessa aktiivisesti mukana eri toimijoiden asuntorakentamishankkeiden suunnittelussa. Tavoitteena on saada eri tahojen kanssa valmiita suunnitelmia asuntohankkeiden aloitusta varten.
- **Asentopuulaaki Oy** hankkii rahoituksen, tontin ja suunnitelmat. Rakentaminen käynnistyy kesällä 2024.
- **Tähtikunta Oy** selvittää kysynnän kovan rahan vuokra-asuntokohteen toteuttamiseksi vuonna 2024.

VUOSI 2024

- **Sodankylän kunnan Kylälaakson rivitalot** -hankkeen 1. vaiheen rakentaminen alkaa. Alueelle saadaan 19 uutta asuntoa ikääntyneiden vuokra-asumiseen.
- **Sodankylän kunnan** tavoitteena olla mukana 10–20 asunnon hankkeessa yhtenä omistajana (2–4 asuntoa).
- **Sodankylän kunta** on tarvittaessa aktiivisesti mukana eri toimijoiden asuntorakentamishankkeiden suunnittelussa. Tavoitteena on saada liikkeelle yksityisiä asuntohankkeita.
- **Asentopuulaaki Oy** toteuttaa uudiskohteen Metsävainion alueelle. Uusia asuntoja rakennetaan 30–40 kappaletta, pääpainon on pienissä asunnoissa.
- **Tähtikunta Oy** rakennuttaa mahdollisesti kaksi asuntoa, mikäli kysyntä on riittävää ja sopimukset tilojen pitkäaikaisesta vuokraamisesta yrityksille on tehty. Vipuvaikutus on 8–10 asuntoa.

VUODET 2025–2028

- **Asuntotuotannon tarvetta** tarkastellaan eteenpäin aina vuosittain. Samalla päivitetään skenaariot vastaamaan kyseisen hetken tilannearvioita.



Sodankylä
Lapin tähtikunta

Jäämerentie 1 (PL 60) | 99601 Sodankylä | vaihde puh. 0400 618 870
kirjaamo@sodankyla.fi | www.sodankyla.fi