

Lausunto Ympäristövaliokunnalle Asuntopolitiikan kehittämiskohteista

Uudenkaupungin kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

UUSIKAUPUNKI - UUDET TUULET



Uusikaupunki

Merenkulun- ja kaupankäynnin kaupungista teolliseksi kaupungiksi
Äkillisen rakennemuutoksen kaupungista positiivisen rakennemuutoksen kaupungiksi

1968 **1993** **2012** **2017**

4000 as 10 000 as 18 000 as 15 600 as 16 000 as

Asuntojen vilkkain rakentamiskausi oli 1960-1989, silloin rakennettiin 6135 asuntoa. Tämä on 70 % koko Uudenkaupungin asuntokannasta.

Työttömyys 33,7 %
n. 2300 henkilöä
Tyhjät asunnot

Työttömyys 5,9%
Väestönkasvu 3,2 %
-2400 as +500 as

Aran käyttöasteprojekti

Helsingissä 620 000 as
Työllisiä n. 420 000 as

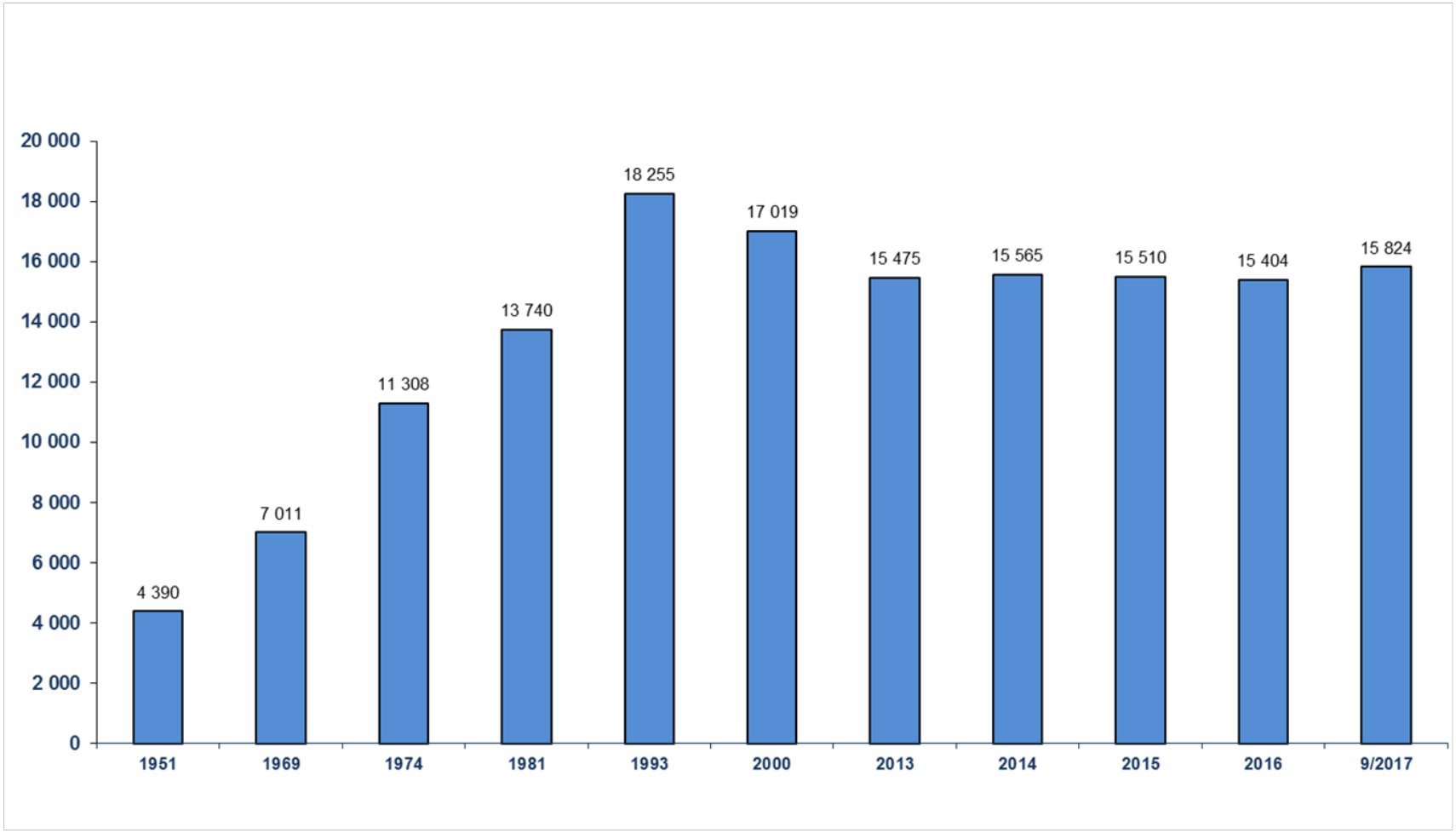
Väestön kasvu n. 1,1 %

33,7% tarkoittaa
n. 140 000 työtöntä

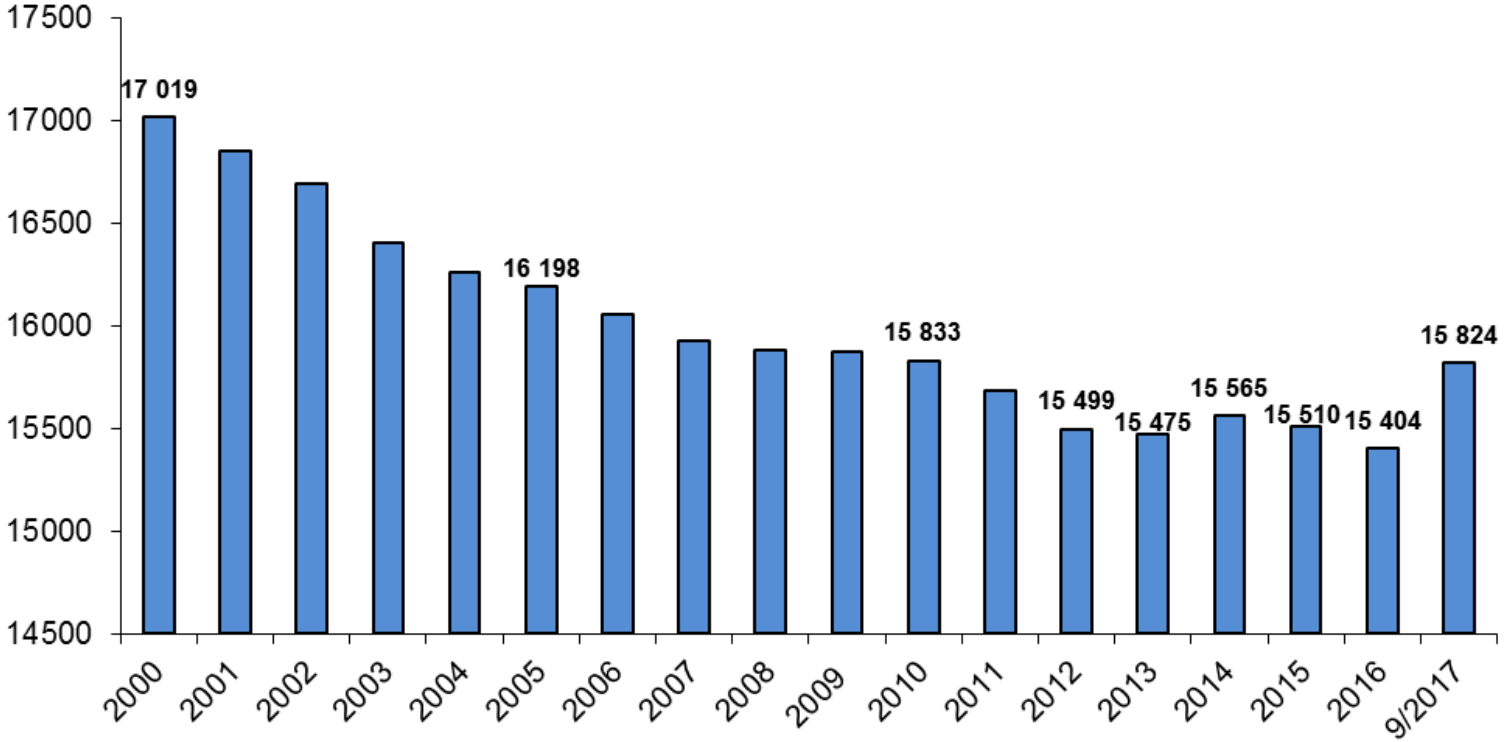
väestön kasvu
+500 tarkoitta
n. 20 000 as

10 000 as/v

Uudenkaupungin kaupunki
Asukasluku 1951-9/2017



Uusikaupunki, väkiluku 2000-9/2017 (31.12)



1968-1993 Nousukausi Uudessakaupungissa

Telakka, silloinen Rikkihappo myöh. Kemira ja nyk. Yara sekä Valmet Automotive mullistivat 1960-luvun lopulla pikkukaupungin.

Aluerakentamissopimuksilla rakennettiin yhdessä useita asuntoalueita. Kaikki yritykset ja kaupunki olivat mukana rakentamassa ja rahoittamassa kerrostalo- ja rivitaloalueita.
Kaupungilla oli maata mihin rakentaa, koska kaupungin perustaja kuningas Kustaa II Adolf oli perustaessaan lahjoittanut suuret maa-alueet kaupungille.

Kaupungin ja autotehtaan omistuksessa oli noin 1500 vuokra-asuntoa. Omistusasuntoja rakennettiin, kaupunki, autotehdas sekä pankit lainoittivat yhteisellä sopimuksella. Työvoimaa houkuteltiin 1980-luvulla valtakunnallisella kampanjalla, *Uusi elämä Uudessakaupungissa*

Koko kaupungin kasvu perustui täysin kolmen suuren yrityksen työpaikkojen kasvuun.
Asuntotuotanto pysyi eritahojen yhteistyön ansiosta hyvin kasvun mukana.

1993 Uudenkaupungin romahdus

Syksyllä 1992 lopetettiin yllättäen Opel-Calibran tuotanto autotehtaalla.
Muutamassa kuukaudessa kaupungista katosi kaksituhatta työpaikkaa.
Työttömyysaste oli pahimmillaan 33,7%.

Väkiluku tippui joka vuosi ja väestökato oli kymmenessä vuodessa n. 2000 henkilöä.
Vuokra-asuntoja jäi tyhjilleen, kokonaisia kerrostaloja oli tyhjinä.
Omakotitalojen hinnat romahtivat 30%, mutta lainat säilyivät ennallaan.

Tässä tilanteessa kaupunki, autotehdas, pankit ja työvoimaviranomaiset auttoivat ahdinkoon joutuneita perheitä yhteisillä päätöksillä mm. asuntolainojen maksuaikoja pidentämällä. Kaupunki työllisti yli 1000 henkilöä ja työvoimakoulutukseen käytettiin silloin yli 100 milj. markkaa. Työllistämistalkoisiin osallistui myös muu paikallinen elinkeinoelämä.

Pitkän tähtäimen ratkaisuksi nähtiin elinkeinoelämän monipuolistaminen. Se on vuosien myötä hiljalleen toteutunut.

Uuden nousun alku Uudessakaupungissa 2012

Monivuotinen sopimus Daimlerin kanssa Mersun tuotannosta solmittiin vuonna 2012. Se ennakoi satoja työpaikkoja ja uutta asuntopulaa.

Kaupunki perusti asuntotyöryhmän, joka esitti vuokrakerrostalojen rakentamista kaupungin perustaman kiinteistöyhtiön toimesta. Luottamushenkilöiden enemmistö vastusti todeten, että markkinavoimat hoitavat.
Autotehdaskaan ei halunnut osallistua asuntotuotantoon. Yhteistyökuviota ei enää syntynyt kaupungin, teollisuusyrityksen ja pankkien välillä.

Valtakunnalliset markkinavoimat eivät kiinnostuneet Uudestakaupungista, joten uutta asuntotuotantoa ei heti käynnistynyt.

Autotehdas solmi laajan jatkosopimuksen Mersun tuotannosta vuonna 2016. Uusia työntekijöitä palkattiin 2000 ja kaupungissa syntyi asuntopula.

Autotehtaan sankarit kampanja käynnistyi ja autotehtaasta tuli Suomen suurin työpaikka.

Tämän hetken Uusikaupunki 2017

Asuntopula on nostanut yksityisten vuokra-asuntojen vuokria lähes kaksinkertaisiksi. Kaupungin vuokra-asunnot ovat täynnä. Niitä on noin 840 kpl. Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen määrä on noin 29 prosenttia kaupungin vuokra-asuntokannasta ja koko asuntokannasta noin 9 prosenttia.

Naapurikaupungit ovat hyödyntäneet tilannetta ja tarjoavat vuokra-asuntoja. Työmatkaliikennettä on käynnistetty Ely-keskuksen toimesta ja tuella Turusta. Pori tukee omaa bussilinjaansa. Kimppakuljetuksia järjestetään Laitilasta ja Raumalta.

Hätäapuna kaupunki on rakentanut infran kahdelle alueelle, joille yksityinen firma on saanut viiden vuoden rakennusluvan ja rakentanut noin kaksisataa moduuliasuntoa.

Kaupungissa on 14 kerrostalohanketta eri vaiheissa vireillä. Rivitalotontteja on varattu kahdeksan, joista neljä rakenteilla. Tällä hetkellä vuokra-asuntoja on rakenteilla noin 100 ja omistusasuntoja on käynnistymässä noin 100.

Lähes kaikki asemakaavoitetut rivi- ja kerrostalotontit Uudenkaupungin keskusta-alueelta on varattu. Omakotitontteja on tarjolla ja kaavoitusta tehdään uusien alueiden muodostamiseksi.

Edelleen on hankala saada sijoittajia luottamaan Uudenkaupungin kasvuun.

Toimenpide ehdotukset tulevaan

Kaavoitus	Kaavoitus ei ole ongelma, jos on maata ja resurssit Rakentamisen valmistelussa tiivis yhteistyö kaavoittajien ja suunnittelijoiden kesken.
Infran rakentaminen	Aran infrarakentamisen tuet koskevat nykyisin vain Mal-sopimuksen tehneitä kuntia. Ne tulisi laajentaa koskemaan Uudenkaupungin kaltaisia erityistilanteita
Tonttien hinnoittelu	Uudenkaupungin hintataso on huomattavasti kasvukeskuksia alhaisempi. Meille on tärkeää, että löytyy rakentaja
Vuokran taso	Nykyinen keskivuokra on noin 8 €/m2 kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa ja uudisrakentamisessa se tulee olemaan noin 12-15 €/m2. Joku tukimuoto tarvitaan tähän väliin.
Rakennuttaja: Kaupungi, Yksityinen taho	Mikäli kaupunki ei itse lähde rakennuttamaan, millä houkutellaan yksityisiä rakentajia. Tähän tarvittaisiin esim. Aran tai muun yhteiskunnallisen tahon apua. → Luottamus tulevaisuuteen
Rahoitus	Sijoittajien saaminen Uuteenkaupunkiin on hankalaa
Aran käynnistysavustus	Koskee tällä hetkellä vain Helsinkiä. Tulisi laajentaa koskemaan Uudenkaupungin kaltaisia erityistilanteita

Tilapäisasuminen	Moduuliasumiseen liittyy tilapäisyyden vuoksi laillisuusongelmia mm. asumistukien ja vakituisen osoitteen osalta.
Asumisen laatu	Rakentamisen ja suunnittelun laadun heikkeneminen on yleinen ongelma
Normien purku	Puurakentamisen normeja tulee joustavoittaa. Väestönsuojien tarpeellisuuteen tulee saada muutos. Kaavoissa voitaisiin todeta, että yhteiskäyttöautojen mahdollisuus vähentää parkkipaikkojen tarvetta.
Kehitysohjelmat	Positiivisen rakennemuutoksen ohjelmassa (siltasopimus) tulisi tarkastella myös asumista Vakka-Suomen alueelle tarvitaan MAL-sopimus joko Turun tai Rauman kanssa

Erään rakennuttajan mielipide

Työperäisen muuton helpottamiseksi tulisi asuntojen myynti / ostaminen tehdä halvemmaksi.
Nyt valtio veroilla ja maksuilla tekee tästä liian kallista. Kun siihen vielä lisätään asuntovälittäjien palkkiot, on kustannukset jo niin korkeat, että tämä voi estää muuton toiselle paikkakunnalle työpaikan saamiseksi.

Vaihtoehtona on tietysti vuokra-asuminen, mutta se ei Suomessa ole kannattavaa.
Vuokrien suuruus määräytyy pääomalle halutun tuoton mukaan ja aikansa asuttuaan asukas on maksanut asunnon ja lähtiessään ei ole jäljellä mitään. Omassa asunnossa asuva voi myydä asunnon ja saada kerääntyneen pääoman itselleen ja tähän saa vielä veroedun helpottamaan korkokustannuksia.

En väitä, että tässä olisi mitään väärää, mutta tämä ei ainakaan auta työvoiman liikkuvuutta.



Kiitos