
KORJATAAN VANHAA JA RAKENNETAAN UUTTA

Rautalammin kansalaispaneelin suositukset Rautalammin kunnan
Asunnonhankinta Oy:n vuokra-asumisen ja vuokra-asuntotarjonnan
kehittämiseen



27. ELOKUUTA 2024

RAUTALAMMIN KUNTA

Kuopiontie 11, 77700 Rautalampi



Korjataan vanhaa ja rakennetaan uutta

Rautalammin kansalaispaneelin suositukset Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy:n vuokra-asumisen ja vuokra-asuntotarjonnan kehittämiseen

Elokuu 2024

Sisällys

Kokeilun idea ja kehittämisen tarve	1
Kansalaispaneelin kokoaminen	2
Kansalaispaneelin työskentely	2
Suositukset vuokra-asumisen kehittämiseen.....	4
Mitä seuraavaksi?	6

Kokeilun idea ja kehittämisen tarve

Rautalammin kunta osallistui [Sitran rahoittamaan laajempaan hankekokonaisuuteen](#), jossa kokeiltiin kuntalaisten osallistumista kunnan talouden suunnitteluun vuonna 2024. Rautalammissa kehitettäväksi asiaksi valittiin kunnan vuokra-asumisen tulevaisuus.

Asia koskettaa laajasti kaiken ikäisiä kunnassa asuvia tai kuntaan muuttoa suunnittelevia. Asumisen ratkaisulla on iso merkitys myös Rautalamille työllistyville ja ratsastuslukion vieraspaikkakuntalaisille opiskelijoille. Vuokra-asumisen haasteet tunnistetaan valtakunnallisesti monissa kunnissa.

Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy omistaa 156 asuntoa yhteensä 14 eri kohteessa. Asuntokanta on ikääntynyt, ja korjausvelkaa on runsaasti. Asuntojen käyttöaste on noin 92 prosenttia. Kehittämistarpeena on havaittu vuokra-asuntotarjonnan monipuolistaminen siten, että huomioidaan laajasti erilaiset näkökulmat (mm. väestörakenne, yritysten ja vuokraisten tarpeet, kunnan resurssit ja kestävä kehityksen reunaehdot).

Rautalammin Asunnonhankinta Oy on Rautalammin kunnan kokonaan omistama yhtiö. Yhtiö ei pysty itse tällä hetkellä investoimaan esim. uudisrakentamiseen eli jos

asumista halutaan kehittää, tarvitaan jossain muodossa kunnan mukaan tuloa ja taloudellista tukea.

Kansalaispaneelin tehtäväksi annettiin laatia 5–10 suositusta Rautalammin kunnan Asunnonhankinta Oy:n vuokra-asumisen ja vuokra-asuntotarjonnan kehittämiseen huomioiden kunnan talouden asettamat reunaehdot.

Puntaroivat kansalaispaneelit ovat uusi kansalaisosallistumisen muoto, jossa satunnaisotannalla valittu joukko tavallisia kansalaisia kokoontuu perehtymään ja keskustelemaan jostakin poliittisesta kysymyksestä. Kansalaispaneelit edustavat uudenlaista ajattelua, jossa kuntalaiset nähdään voimavarana kuntaorganisaation näkökulmasta.

Yhdessä työstetyt suositukset ja perustelut tuottavat uutta tietoa valmisteluun ja päätöksentekoon. Kansalaispaneeli ei kilpaile edustuksellisen demokratian kanssa, vaan täydentää ja osaltaan vahvistaa sitä.

Kansalaispaneelin kokoaminen

Rautalammin kansalaispaneeli koottiin tekemällä satunnaisotanta Digi- ja väestötietoviraston väestötietojärjestelmästä. Kutsu paneeliin lähetettiin yhteensä 1500 Rautalammin asukkaalle. 110 vastasi kutsuun. Heidän joukostaan valittiin 25 panelistia. Valinnassa kiinnitettiin huomiota siihen, että mukaan saatiin eri-ikäisiä ja eri puolilla kuntaa asuvia ihmisiä. Lisäksi painotettiin muun muassa asumismuotoa, jotta paneeliin saatiin vuokralla asuvia, Rautalammin muuttaneita ja paikkakunnalla jo pitkään asuneita.

Jokainen paneeliin osallistunut sai osallistumistodistuksen sekä kiitokseksi 100 € lahjakortin haluamaansa paikalliseen yritykseen ja Rautalammin uimahalliin. Myös pidempimatkalaisten matkakulut korvattiin.

Kansalaispaneelin työskentely

Kansalaispaneelin työskentely perustui yhteisiin tapaamisiin ja työpajoihin. Ensimmäisellä kerralla panelistit tutustuivat toisiinsa ja saivat tiedoksi tehtävänannon hallintojohtaja Merja Koivula-Laukalta. Kunnanjohtaja Anu Sepponen esitteli Rautalammin kehitystä ohjaavaa strategiaa. Lisäksi kansalaispanelistit laativat ohjatusti itselleen pelisäännöt, joiden tarkoitus oli tukea annettuun tavoitteeseen pääsemistä. Työskentelyä fasilitoivat kunnan ulkopuoliset fasilitaattorit Hanna Moilanen, Sanna Kauvosaari ja Seija Korhonen.

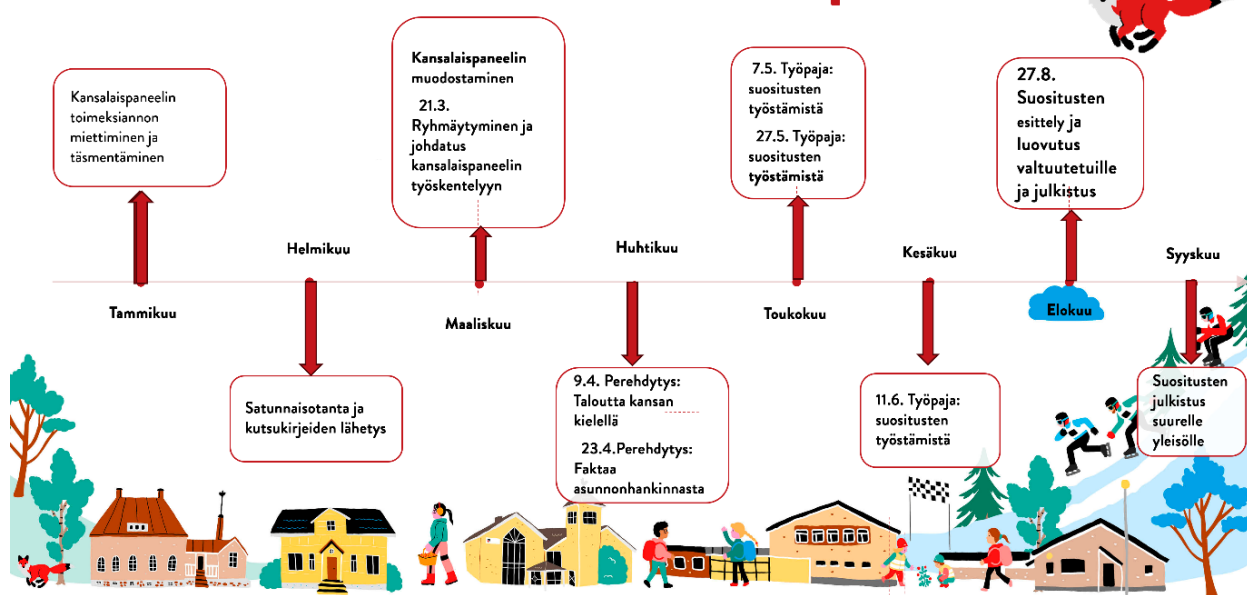
Toisella kerralla panelistit saivat perehdytystä Rautalammin kunnan talouteen. Kolmannessa tapaamisessa perehdytyksen painopisteenä oli vuokra-asumisen nykytilanne ja tunnistetut haasteet. Näin luotiin pohjaa kansalaispaneelin työskentelylle ja vahvistettiin panelistien kykyä tehdä informoituja päätöksiä. Perehdytyksiin osallistuivat kunnanjohtaja Anu Sepponen, hallintojohtaja Merja Koivula-Laukka, tekninen johtaja Ari Lindgren ja tekninen sihteeri Merja Larilahti. Perehdytyksen tavoitteena oli, että kansalaispaneelin jäsenet pystyvät sen jälkeen luomaan perusteltuja suosituksia, joissa tunnistetaan myös kunnan taloustilanteen haasteet.

Perehdytysten jälkeen panelistit työstivät suosituksia yhteensä kolmessa kolmen tunnin fasilitoidussa työpajassa.



Fasilitointi tarkoittaa yhteistyön tukemista ja hyvän ilmapiirin luomista ryhmässä. Fasilitaattori auttaa ihmisiä toimimaan yhdessä tehokkaasti ja löytämään uusia ideoita ja ratkaisuja yhdessä. Hän ei kerro suoraan mitä tehdä, vaan ohjaa ryhmää itse löytämään oikeat vastaukset.

Rautalammin kansalaispaneeli



Suosituksset vuokra-asumisen kehittämiseen



1. Rakennetaan puumateriaalista uusia, eri kohderyhmille suunnattuja rivitaloja alueille, joissa on jo perusinfra valmiina.

Esimerkiksi Kuutinharjun, Lassilanpolun, Korpijärven, Pitkälahden ja Rämäkän alueille on jo rakennettu perusinfra (mm. viemäröinti, vesi ja kevyenliikenteen väylät) ja ne sijaitsevat palvelujen lähellä. Alueiden vahvuuten

a ovat luonnonläheisyys ja vesistöt sekä jo olemassa olevat luonto- ja harrastuskohteet, kuten Tyyrinvuoren luontopolku ja uimarannat.

Rakentamisessa tehdään tarvekartoitus suunnitelmien pohjaksi. Näin pystytään vastaamaan kohderyhmien aitoon tarpeeseen ja saadaan tyytyväisiä asukkaita. Keskeisiä kohderyhmiä ovat lapsiperheet, lukiolaiset ja varttuneempi väestö. Asunnot kannattaa suunnitella esteettömiksi ja yhteisöllisyyttä tukeviksi. Osan lukiolaisille suunnatuista asunnoista voisi kalustaa valmiiksi ja hyödyntää kesällä matkailijoiden käytössä.

Alueiden houkuttelevuutta ja yhteisöllisyyttä voidaan lisätä esimerkiksi rakentamalla sauna, tekemällä viljelypalstoja asukkaiden käyttöön sekä toteuttamalla energiatehokkaita ratkaisuja. Vuokratalojen rakentaminen voi ruokkia ko. alueilla myös yksityistä omakotitalorakentamista.

2. Rakennetaan osa uusista asuinalueista haja-asutusalueelle.

Haja-asutusalueiden vahvuutena on oma rauha ja luonnonläheisyys sekä erinomainen mahdollisuus kotieläinten pitoon. Esimerkiksi Kerkonkoski on pieni kyläyhteisö, jossa kodin on mahdollista sijaita kosken rannalla. Muita kohteita haja-asutusalueilla voisivat olla mm. Pitkäjärvi, Myhinpää ja Savonjoki.

Kokeiluna suositellaan toteutettavaksi pien- tai minitalojen rakentamista, jotka kunta alkuun vuokraa ja asukkaat saisivat lunastaa ne itselleen pikkuhiljaa. Vaihtoehtona voisi olla myös olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen.

3. Korjataan vanhaa asuntokantaa esimerkiksi Maukolantien ja Pappilanpellon alueilla.

Alueet ovat suosittuja, niiden sijainti on hyvä ja niissä on pitkäaikaisia vuokralaisia. Palvelut ovat lähellä. Kohteet sopivat eri kohderyhmille (eri-ikäiset ja eri tavalla toimintakykyiset). Korjaustoimien ja -järjestyksen suunnittelussa kannattaa käydä

huolellisesti läpi jo tehdyt asuntokannan kuntokartoitukset. Lisäksi korjaussuunnitelmat kannattaa tehdä yhdessä nykyisten asukkaiden kanssa ja heidän antamaansa palautetta kuunnellen.

4. Myydään osa vuokra-asunnoista omistusasunnoiksi.

Kunta saa taloudellista hyötyä, kun korjausvastuu asunnosta siirtyy yksityiselle omistajalle. Samalla mahdollistetaan asukkaalle joustava kiinnipääsy omistusasuntoon, jossa asumisesta on jo omakohtaista kokemusta.

Myönteisiä kokemuksia vuokra-asuntojen myynnistä on olemassa lähikunnista ja niistä kannattaa oppia. On myös tärkeää, että kunta löytää hallintomallin, jolla turvataan asukkaan oikeudet kiinteistön myyntitilanteessa.

5. Etsitään ja kokeillaan rohkeasti uusia rahoitusmalleja.

Rautalammin vetovoima lisääntyy, kun löydetään vaihtoehtoisia keinoja päästä kiinni pienemmällä pääomalla omaan asuntoon. Asunnot tulisikin saada hinta-laatusuhteeltaan järkeviksi.

Tarvitaan erilaisia vaihtoehtoja vuokra-asujille, esim. lunastaa asunto omaksi näin halutessaan. Tämä voi luoda vuokralaiselle mm. turvallisuudentunnetta, ja asunnoista sitoudutaan pitämään parempaa huolta.

6. Panostetaan jatkuvaan kuntamarkkinointiin asumisen näkökulmasta.

Tehdään Rautalammin hyvän asumisen vetovoimatekijät (mm. hyvä sijainti, turvallinen lapsuus ja luonto) markkinoinnilla näkyviksi. Se houkuttelee uusia asukkaita ja vuokralaisia.

Vuokra-asuntojen markkinointihenkiset kuvaukset tukevat uusien asukkaiden saamista. Uudet asukkaat tarkoittavat käytännössä verotuloja, ostovoimaa ja palvelujen säilymistä paikkakunnalla, mikä osaltaan vahvistaa myös kunnan taloutta.

7. Tutkitaan ennakkoluulottomasti asumisen uudenlaisia ja erikoisiakin ideoita ja kokeillaan niitä realistisessa mittakaavassa.

Rautalammin perinteeseen kuuluu uskallus ideoida villisti ja toteuttaa ideoita menestyksekkäästi, kuten vaikkapa ratsastuslukion kohdalla tapahtui. Erilaiset ja vähän

erikoisetkin asumisratkaisut, esimerkiksi asuntovenealueen mahdollistavan infran rakentaminen tai olemassa olevan infran kehittäminen tähän suuntaan, voivat olla markkinointivaltti ja herättää laajempaa kiinnostusta Rautalampia kohtaan.

Mitä seuraavaksi?

Suosituksesi esitellään ja luovutetaan Rautalammin päättäjille elokuussa 2024. Sen jälkeen vastuu vuokra-asumisen kehittämisestä siirtyy Rautalammin päättäjille, jotka tekevät isot kehittämis- ja budjettilinjaukset sekä kunnan viranhaltijoille, jotka toteuttavat päättäjien tahtotilaa.

Hanke on herättänyt myös valtakunnallista kiinnostusta. Rautalammin on tullut pyyntöjä esitellä kansalaispaneelin toimintaa malliesimerkkinä kuntalaisia osallistavasta otteesta.

Rautalammin kansalaispaneelin työskentelystä on myös tarkoitus luoda ja kuvata yleisempi toimintamalli, jota voidaan hyödyntää muuallakin kuntalaisten osallistamiseen isojen ja laajojen asiakokonaisuuksien käsittelyyn.

NOSTOJA PALAUTEKYSELYSTÄ

”Ensimmäisestä kokoontumisesta jäi positiivinen tunnelma. Oli yllätys, miten avoimesti ja rohkeasti ihmiset puhuivat. Ennakko-oletukseni kumoutuivat saman tien.”

Emmi Nurmi, kansalaispanelisti

”Olen yllättynyt, miten monipuolisesti ja vakavasti kaikki panelistit suhtautuivat työskentelyyn. Tuntuu, että kellään ei ole omaa agenda, vaan mietimme asioita yhdessä.”

Astrid Weidner, kansalaispanelisti

”Oma näkövinkkelini laajenee keskustelun myötä.

Tässä tulee pohdittua samalla myös sitä, mikä asumisessa on merkittävää ja tärkeää itselle.”

Aki Virta, kansalaispanelisti



Astrid Weidner, Kieli Puranen ja Aki Virta pohtivat yhdessä Rautalammin vuokra-asumisen kehittämistä.

NOSTOJA HAASTATTELUISTA

100 prosenttia palautekyselyyn vastaajista olisi valmis osallistumaan kansalaispaneelin työskentelyyn uudestaan.

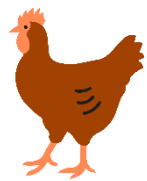
”Tämän menetelmän avulla voisi löytyä ratkaisu esimerkiksi päivä- ja yöaikaiseen rälläämiskulttuuriin”

”Ilmapiiri oli kunnioittava ja keskustelu monipuolista.”

”Nuoria olisi saanut olla mukana enemmän, jotta nuorison eli tulevaisuuden asukkaiden näkökulma olisi tullut paremmin esille ja heidän toiveitaan vuokra-asumiseen liittyen kuultu enemmän.”

”Kaikki osallistuivat mukavasti työskentelyyn. Kiva tsemppi oli tekemisessä.”

NOSTOJA PALAUTEKYSELYSTÄ



Näin panelistit kuvailivat työskentelyä