

Kouvolan kaupunkikonserni

ASUNTOPOLIITTISET LINJAUKSET JA KEHITTÄMISSUUNNITELMA 2022 -2030

Nykytila, tulevaisuusnäkymät ja toimenpiteet



Kouvola kasvuun

TIIVISTELMÄ

Mitä ja miksi valmisteltiin

Kaupunki vastaa alueensa maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelusta. Kaupungin vuokra-asuntoyhtiö tuottaa alueelle vuokra-asuntotarjontaa. Maankäytön suunnittelulla ja kaavoituksella kaupunki rakentaa myönteistä ja toivottua kaupunkikuvaa sekä varmistaa yhdessä vuokra-asuntoyhtiön kanssa, että kaupungin tarjoamien asuntojen sijainti vastaa kuntalaisten ja muuttohalukkaiden kysyntää. Kaupunki laatii asuntopoliittiset linjaukset, jotta asuntotonttien ja asuntojen tarjonta on tulevaisuudessa houkuttelevaa ja pitovoimaista.

Tulokset

Kuvaamme tässä asiakirjassa Kouvolan asumiselle kolme erilaista tulevaisuuskuvaa. Ne esittelevät kolme erilaista asumisen vyöhykettä. Kuvaksissa on otettu huomioon valtakunnallisten asuntomarkkinoiden kehitystrendejä, Kouvolan asema valtion asuntopoliitikassa julkisen asuntorakentamisen ei-tuettuna alueena sekä Kouvolan eri alueiden muuttoliikkeen ja väestörakennemuutoksen tutkimusta. Tulevaisuuskuvat ovat: 1) *keskustamainen asumisen alue*, 2) *vetovoimaiset ja luonnonläheiset taajamat* sekä 3) *maaseutu ja sen kylät*. Linjaukset pureutuvat näiden kolmen vyöhykkeen kohderyhmiin, tavoitteisiin ja toimenpiteisiin.

Koronapandemian katsotaan vaikuttaneen etätyön lisääntymisen kautta väljemmän asumisen kysyntään kaupunkien kehysalueilla verrattuna 2010-luvun yleiseen kehitykseen. Monipaikkaisuuden ja paikkariippumattomuuden kautta kaupunkien kehysalueiden suurempi kysyntä nousee rinnakkaisilmiöksi perinteisen kaupungistumisen ohelle. Kouvolaan useita taajamia sijoittuu Suomen Ympäristökeskuksen alueluokituksen mukaan kaupungin kehysalueelle, joita luonnehtii asumisen väljyys ja luonnon rauha. Korona-aikana peräti neljännes suomalaisista kokee luontosuhteensa kehittyneen myönteisesti kevään 2020 aikana. Kehysalueiden valtakunnallinen kysynnän kasvu on Kouvolaan mahdollisuus. Kouvolan kehysalue on muuttolukujen nojalla selkeästi pitovoimaisin alueemme. Maaseutumme sen kyllä on mahdollisuus, joita kohtaan osoitettu kiinnostus on selkeä ja toiveikas hiljainen signaali. Keskustamaiset asumisen alueet tekevät Kouvolaan kaupungin, sillä ne luovat paikkoja yhteiseen kokoontumiseen, viihtymiseen sekä asumiseen palveluiden ja viiksien keskellä.

Milloin, miten ja kenen kanssa valmisteltiin

Kevään 2021 tarkastelimme asumisen trendejä ja koronatilanteen vaikutusta valtakunnallisesti sekä erityisesti Kouvolaan. Trendien nojalla sidosryhmätyöpajoissa on keskusteltu Kouvolaan vahvuuksista, heikkouksista, mahdollisuuksista sekä uhkista asuntoalueiden ja asuntojen kehittämisessä. Samassa yhteydessä on tunnistettu kehittämissuunnitelmia sekä tilanteeseen pureutuvia keinoja. Valmistelussa laadittiin myös asukaskysely koskien Kouvolaan asumisen valintoja ja mieltymyksiä. Asuntopoliittisia linjauksia ja kehittämissuunnitelmaa päivitetään jatkossa ketterästi toimintaympäristön muuttuessa.

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	5
1.1	Asuntopolitiikka – mitä, miksi, milloin.....	5
1.2	Asuntopolitiikan keskeiset toteuttajat Kouvolassa.....	5
1.3	Asuntopolitiikkaa ohjaavat kaupungin strategiat	6
1.4	Riippuvuus valtion asuntopolitiikasta	8
2	KOUVOLAN ASUNTOPOLITIIKAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ.....	9
2.1	Kouvolan väestörakenne ja tulotaso	9
2.2	Asumisen nykytila: asuntorakenne ja -käyttö, asuntotarjonta.....	9
2.3	Opiskelijat ja erityisryhmien asuminen.....	10
2.4	Asuntopolitiikkaa taustoittava aluerakenne.....	11
2.5	Kouvolan asukaskysely – haaveena luonto ja rauha.....	12
2.6	Kouvolan asuinalueet toimintaympäristönä (SWOT).....	14
3	ASUMISEN KOLME TULEVAISUUSKUVAA	16
3.1	Keskustamainen asumisen alue.....	18
3.2	Kehysalue - vetovoimaiset ja luonnonläheiset taajamat	21
3.3	Maaseutu ja sen kylät	23
3.4	Ohjaus, seuranta ja ketterä päivittäminen	25
3.5	Yhteenvedotaulukko	26
	LÄHTEITÄ	27
	LIITE 1. Seitsemän tasoinen kaupunki-maaseutu-luokitus.....	28
	LIITE 2. Asuntopolitiikan trendejä ministeriöraportissa 2020	29

ESIPUHE

Kouvola – verkostokaupunki – kyliä pitkin kaupunkia – omaleimaiset alueet – paras lähikulttuuri – monimuotoiset luontoympäristöt. Muun muassa näillä sanoilla Kouvolan kaupunkistrategiassa kuvataan Kouvolaan asuinpaikkana. Haluamme lisätä Kouvolan kiinnostavuutta tulevaisuuden asuinpaikkana. Tulevaisuudessa Kouvola tunnetaan aktiivisen asukkaan kaupunkina, jossa on monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen – keskusta-alue palveluineen, vihreä kehyskaupunki sekä maaseutu ja sen lukuisat kylät.

Näillä asuntopoliittisilla linjauksilla haluamme vahvistaa yhteistä näkemystä siitä, kuinka kaupunki yhdessä maankäytön, rakentamisen ja asuntotuotannon avulla mahdollistaa monipuoliset ja viihtyisät vaihtoehdot asumiseen niin nykyisille asukkaille kuin uusille tulijoille. Kouvolaan on jatkossa helppo muuttaa muualta, sillä tarjolla oleva laadukas ja kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta löytyy helposti. Lapsiperheille voimme tarjota asumista omistusasunnossa väljästi luonnon keskellä lukuisine harrastusmahdollisuuksineen. Kouvolaan ei ole tarvetta tiivistää rakentamista varsinkaan kaupungin kehysalueella, joka on pitovoimaisin alueemme. Päinvastoin olemme tunnistanee mahdolliseksi jopa yhdistää olemassa olevia pienempiä tontteja näillä alueilla. Alueemme on kulttuurihistoriallisesti rikas ja tarjoaa monia identiteetiltään erilaisia yhteisöjä ja asuinalueita, joista jokainen voi löytää omansa kiinnittyäkseen seutuun ja porukkaan.

Tervetuloa asumaan Kouvolaan!

Kouvola 23.6.2021

Marita Toikka
Kaupunginjohtaja

1 JOHDANTO

1.1 Asuntopolitiikka – mitä, miksi, milloin

Asuntopolitiikka on asuntomarkkinoiden julkista ohjausta, joka on syntynyt reaktiona kaupungistumiseen lieveilmiöihin. Asuntopolitiikka sisältää hallinnollisia toimia, jotka vaikuttavat asuntojen saatavuuteen, asumisen tasoon ja kaupunkisuunnitteluun. Lain-säädäntö ja erilaiset julkishallinnon ohjelmat ovat keskeisiä politiikan toteutuskeinoja. Asuntopolitiikka voi vaikuttaa myös asuntojen hintoihin ja vuokra-asuntotarjonnan riit-tämiseen. Se voi johtaa esimerkiksi investointeihin sosiaaliseen asuntotuotantoon, hal-lintamuotojen moninaistumiseen tai veropolitiikkaan, jolla kannustetaan yksityistä sek-toria tuottamaan enemmän vuokra-asuntoja.

Kaupungit tuottavat asuntoja asukkaidensa hyvinvoinnin ja tasa-arvoisten asumismah-dollisuuksien varmistamiseksi. Valtio osallistuu kaupunkien julkiseen asuntotuotantoon ARA-rahoitusinstrumentilla. Väestöltään vähenevien kaupunkien uudisasuntotuotan-toa ei tueta ARA-instrumentissa, korjaus- ja purkutoimenpiteitä kylläkin. Erilaistuva kaupunkikehitys asettaa kaupungit eri asemaan valtionrahoituksen osalta. Tämä linkit-tää väestöltään vähenevät kaupungit yhteen edunvalvontatehtävässä. Kouvolassakin on tarpeen miettiä valtion asuntopolitiikkaan kehittämistoiveita: asuntojen laadullista parantamista tarvitaan, myös asumisen tarpeet muuttuvat, kun väestö ikääntyy tai vä-estön tarpeet muuttuvat muutoin. Kohtuuhintaisia asuntoja löytyy, mutta ne voivat olla ominaisuuksiltaan tai sijainniltaan ei-kysytyjä.

1.2 Asuntopolitiikan keskeiset toteuttajat Kouvolassa

Tekniikka ja ympäristö –toimiala kaupunkisuunnittelijana:

Kaupunki vastaa omalla toiminnallaan viihtyisän, terveellisen ja turvallisen kaupunkiymp-äristön luomisesta. Kaupunki hankkii kaavoittamatonta raakamaata tai vajaakäyttöisiä jo asemakaavoitettuja tontteja, kaavoittaa, rakennuttaa alueen infran, huolehtii alueen kiinteistönmuodostuksesta ja luovuttaa omistamansa tontit rakentajille sekä mahdollis-taa myös yksityisten omistajien kehittää omaa kiinteistöomaisuuttaan.

Kouvolan Asunnot Oy julkisen asuntotarjonnan tuottajana:

Asunnot Oy tarjoaa kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja kaikille kouvolaalaisille. Yhti-öllä on omistuksessa 4160 asuntoa eri puolilla Kouvola. Yhtiön asunnoissa asuu noin 6000 kouvolaista. Yhtiön tavoitteena on ylläpitää ja kehittää omistamaansa kiinteistö-kantaa pitkällä aikavälillä. Lähivuosien uudistamis- ja peruskorjaustarpeet on määritelty yhtiön kiinteistöstrategiassa.

Kaupungin markkinointi

Yhteisöllisyyden rakentaminen ja toimintakulttuurin luominen viestinnän keinoin autta-vat luomaan Kouvola houkuttelevaa asuinpaikkaa. Kaupungin Viestintä & VisitKou-vola -yksikkö tekee kaupungin toimintaa näkyväksi ja merkitykselliseksi viestinnän ja

markkinoinnin keinoin. Muuttohalukkuustutkimuksella mitataan toimenpiteiden ja mielikuvien muutosta ulkopaikkakuntalaisten keskuudessa. Tyypillisesti kaupungin asukkaat arvioivat vielä toistaiseksi Kouvolan halutumpana kuin ulkopaikkakuntalaiset. Viestinnän kaikki keinot ja mielikuvamarkkinointi ovat keskeisiä Kouvolan vahvuuksien ja todellisen luonteen tekemisessä tunnetuksi sekä asumisen vetovoiman vahvistamiseksi.

Aluetoimikunnat asukasyhteisöihin sitouttajana:

Aluetoimikuntien toimintamalli on otettu käyttöön vuonna 2018. Toimintamalli vahvistaa yhteisöä, sekä asuinalueiden identiteetin kehittymistä ja viestii sitä kautta vahvasta yhteisöstä. Tilastollisten suuralueiden perusteella jaetut viisi aluetoimikuntaa laativat alueensa kehittämissuunnitelman ja arvioivat alueensa palvelutarpeita, päättävät kaupungin myöntämän vuosittaisen kehittämisrahan käytöstä, antavat lausuntoja ja osallistuvat alueen palveluiden ja hankkeiden suunnitteluun yhdessä kaupungin ja asukkaiden kanssa. Toiminnan tavoitteena on asukkaiden osallistumis- ja vaikuttamismahdollisuuksia parantamalla lisätä kaupungin veto- ja pitovoimaa. Aluetoimikunnat ovat kannoineet kaupungin pienimuotoista rahoitusta jo useisiin konkreettisiin toimenpiteisiin, joilla on kunnostettu alueiden virkistysinfraa ja pidetty yllä talkoohenkeä.

1.3 Asuntopolitiikkaa ohjaavat kaupungin strategiat

Kaupunkistrategia 2030

Kaupungin asuntopolitiikan välitavoitteena voidaan pitää asukasmäärän vähenemisen hidastamista lyhyellä aikavälillä, sekä veto- ja pitovoiman kasvattaminen pitkällä tähtäimellä. Tavoite saavutetaan paikkakunnalle sijoittuvien yritysinvestointien, uusien työpaikkojen, koulutustarjonnan, sekä etätömahdollisuuksien ja kattavan virkistysalueverkoston kautta. Asukasmäärän kääntyminen kasvuun hämmöittää sinnikkään työn ja maailman trendien muutosten keskellä yhtenä mahdollisuutena. Käännös kasvusuuntaan voi myös tapahtua odotettua nopeammin maailman tilanteen muuttuessa. Korona on jo heilauttanut ainakin hetkellisesti muuttoliikkeen suuntia pääkaupungista kohti maakuntia. Monipaikkaisuutta, paikkariippumattomuutta ja etätöä on Suomessa edistetty pitkään ennen korona-aikaa. Monipaikkaisuus on Kouvolaan mahdollisuus koronan vauhdittamana.

Kaupunkistrategiassa on useita aluekehityksen tavoitteita, jotka liittyvät asuntopolitiikkaan. Näistä keskeisimpiä ovat *verkostokaupunki*, *kyliä pitkin kaupunkia*, sekä *omaleimaiset asuinalueet*. *Verkostokaupunki* on kirjattu strategiaan merkitsemään 'ydinkeskustan ja neljän aluekeskuksen uutta luovaa verkostoa'. Kaupungin ydinkeskusta sekä neljä keskustaajamaa ovat tämän verkoston solmukohtia. Usean keskuksen verkostorakenne on esimerkiksi myös Espoossa. Meillä on uutta luomassa muun muassa Suomen ykkösenä vertailutilastoissa esiintyvä ammattikorkeakoulu Xamk. Hakijamäärät Xamk:n Uudeltamaalta arviolta kaksinkertaistuivat koronakeväänä 2020.

Omaleimaiset asuinalueet ovat strategian mukaan 'asukkaan valinnan mukaisia asumisen, rakentamisen ja vapaa-ajan asumisen ratkaisuja'. Meillä on tunnistettavissa useita

kulttuurihistoriallisesti ja yhteisöltään erilaisia, persoonallisia kaupunginosia. Näiden markkinointi ja tunnettuus tuovat lisää kysyntää ja sitoutumista.

Strategiatavoite *Kyliä pitkin kaupunkia* tarkoittaa 'maaseudulle rakennetun infran ja tonttipörssin kehittämistä'. Maaseutuelinkeino on alueemme vahvuus. Kaupunkistrategian mukaan tavoittelemme Suomen tuottavimman kunnan asemaa alkutuotannossa. Kaupunkistrategian päämäärinä eli korkeimpina tavoitteina ovat elinvoiman, hyvinvoinnin ja statuksen kasvu.

Kestävän kehityksen periaate on kirjattu strategiaan puhtaan kasvun päämääränä, jonka tavoitteina on *monimuotoiset luontoympäristöt, eheä yhdyskunta- ja taajamarakenne sekä rakentamisen energiatehokkuus*. Situksen kasvattamiseksi strategia asettaa tavoitteeksi olla *Euroopan turvallisimman kaupunki*. Investointien suhteen alueiden välistä monipaikkaisuutta tukee tavoite *uusiokäyttöiset monipalvelutilat*.

Kaupunkistrategiaa tarkentavat *Elinvoiman ja Hyvinvoinnin kasvu – ohjelmat* asettavat asumista edistäviä päämääriä edellisen lisäksi seuraavasti:

- *Elävä keskusta*, verkostokaupungin käyntikorttina
- *Saavutettavuus henkilöliikenteelle*, keskeisenä investointina ilmainen joukko-liikenne sekä Itärata
- *Kulttuurinen hyvinvointi*
- *Asukkaiden osallisuus*

Maapolitiikka ja maankäytön toteuttamissuunnitelma

Kunnan maapolitiikka käsittää maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Toimenpiteillä luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiselle (MRL 5 a §). Maapolitiikalla kaupunki pyrkii turvaamaan tavoitteiden mukaisen rakennkehityksen ja kaupungin kasvun riittävän maanomistuksen ja oikea-aikaisten tonttien luovutusten kautta. Hyväksyttyä maapolitiikkaa noudattamalla toteutuu maanomistajien ja tonttien saajien tasavertainen kohtelu sekä kaupungin toimien läpinäkyvyys ja johdonmukaisuus. Hyväksyttyjä maapoliittisia periaatteita johdonmukaisesti noudattamalla kaupunki voi pitää hankittavan raakamaan ja luovutettavien tonttien hintatasot kohtuullisina. Maapoliittinen ohjelma hyväksytään valtuustokausittain. Maapoliittiset toimet tukevat kaupunkistrategian toteutumista.

Maapolitiikan painopistealueet määrittelee vuosittain vahvistettava Maankäytön toteuttamissuunnitelma. Tällä työkalulla koordinoidaan uusien asuin- ja yritystonttialueiden maanhankinta, suunnittelu, toteuttaminen ja tontinluovutus yhteen taloussuunnitelman mukaan käytettävissä olevien investointimäärärahojen sekä tonttikysynnän ja -tarpeen kanssa 1-10 vuoden tähtäimellä.

Muut kehittämissuunnitelmat

Lisäksi kaupungilla on muita kehittämissuunnitelmia, jotka vaikuttavat suoraan asumisen houkuttelevuuteen sekä asumisen laatuun:

- *Joukkoliikenteen kehittämissuunnitelma*, jossa kuvataan reitistön palvelevuus ja toimivuus eri mittarein, sekä keskeiset kehittämistoimet vaiheittain kohderyhmä kerrallaan kohti kaupunkistrategian mukaista maksuttomuutta vuoteen 2030.

- *Kevyen liikenteen edistämissuunnitelma*, kuvaa etenemisen kohti kevyen liikenteen reitistön yhtenäisyyttä luonnon lähellä harrastusmahdollisuuksineen.

1.4 Riippuvuus valtion asuntopolitiikasta

Valtioneuvosto on jättänyt 16.12.2021 eduskunnalle selonteon asuntopoliittiseksi kehittämisohjelmaksi 2021-2028. Selonteossa on strategiset ylätasoon tavoitteet, joita koskevien toimenpiteiden toteutumista tulee seurata. Kouvolan asuntopoliittisia linjauksia tulee päivittää tarvittaessa valtionhallinnon toimenpiteiden edetessä. Selonteko selvittää, kuinka turvataan hyvä ja kohtuuhintainen asuminen kaikille Suomessa.

Selonteon toimenpiteistä Kouvolaan koskevat muun muassa seuraavat: Vajaakäyttöiseen asuntokantaan kohdistuvia valtion tukitoimia jatketaan ja kehitetään. Korjausrakentamisen ongelmiin etsitään ratkaisuja väestöltään vähenevillä alueilla. Osakeyhtiöiden peruskorjausten valtiontakausmallin ehtoja parannetaan vastaamaan korjaustarpeita. Monipaikkaiseen asumiseen liittyvän sääntelyn muutostarpeet selvitetään vuonna 2022. Poikkihallinnollinen lähiöiden kehittäminen vakiinnutetaan osaksi kuntien toimintaa. Energiatohokkuusremontteja ja lämmitystapamuutoksia tuetaan. Vähähiilisyttä ja kiertotalousratkaisuja korostetaan uudisrakentamisessa. Tavoitteena on rakennusten elinkaarten pidentäminen sekä puurakentaminen lisääminen. Asumisneuvonta lakisääteistetään ja ulotetaan kaikkiin asumismuotoihin. Kuntien ja hyvinvointialueiden roolia asunnottomuustyössä vahvistetaan. Valtion on myös asettanut korkeat tavoitteet esteettömien asuntojen lisäämiseksi vuoteen 2030 mennessä.

Kouvolan asuntopolitiikan läpileikkaavat periaatteet voidaan johtaa suoraan valtion asuntopoliittisista tavoitteista: 1) *oikeus laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen kaikille*, 2) *esteettömyys* erityisesti ikääntyneiden ja erityisryhmien asumisen ennakoinnissa ja varautumisessa, 3) *innovatiivisuus*: palvelullistaminen ja muut modernit asumis- palveluratkaisut; 4) *ilmastonetralisuus*, kuten energiatohokkuusremontit ja vähähiilitarkastelut, luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja luontokosketuksen säilyttäminen asumisessa, 5) *alueen asuntokannan hallintamuotojen monipuolisuus*; jota kehitetään valtion selonteon mukaisin toimenpitein valtion lainsäädännön kehittyessä tulevaisuudessa tätä tukemaan; 6) *yhteistyö hyvinvointialueen kanssa*; mm. asunnottomuusongelman ratkaisussa valtion tahtotilan mukaan.

Asuntojen tuotannossa yksityisellä sektorilla on vielä julkista toimijaa vahvempi rooli. Vapaat asuntomarkkinat yksinään toimiessaan tavoittelevat yhä korkeampaa tuottoa asuntosijoituksistaan ja nostavat siten sekä asuntojen osto- että vuokrahintoja. Tämä edistää polarisaatiota. Kaupungin vuokra-asuntotuotanto on tämän vuoksi aluekehityksen ja elinvoiman kasvun tukijana luodessaan tasa-arvoisempia asumisen ja varallisuuden kasvun mahdollisuuksia.

2 KOUVOLAN ASUNTOPOLITIIKAN TOIMINTAYMPÄRISTÖ

2.1 Kouvolan väestörakenne ja tulotaso

Kouvola on maapinta-alaltaan Etelä-Suomen suurin kaupunki ja 22. suurin koko Suomessa. Yhdyskuntarakenne on hajanainen ja välimatkat pitkiä. Asukastiheys on 31,74 asukasta/km². Vuoden 2020 lopussa Kouvolaassa oli asukkaita 81 187. Väestö on vähentynyt voimakkaasti 2000-luvulla. Vuodesta 2000 vuoteen 2020 väestö on vähentynyt 10 363:lla hengellä eli 11,3 %. Väestön väheneminen johtuu siitä, että sekä luonnollinen väestökehitys että nettomuutto ovat negatiivisia. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestön väheneminen jatkuu ja vuonna 2030 kouvolaalaisia on reilut 74 000. (Tilastokeskus). Koronavuoden 2021 kevät on osoittanut muutosta positiiviseen eli väestökadon hidastumista kansallisen trendin mukaan, joka osoittaa kaupungistuminen hieman hiljentyneen koronan vaikutuksesta (ks. liite 2).

- Kouvolaassa väestö ikääntyy muuta maata nopeammin. Vuonna 2020 kouvolaista yli 65 -vuotiaita oli 28,6 %, kun koko maassa keskimäärin 22,7 %. Ennusteen mukaan vuonna 2030 Kouvolaassa 34,7 % asukkaista on yli 65 -vuotiaita ja koko maassa 26,3 %.
- Nettomuutto Kouvolaan on ollut negatiivinen koko 2000-luvun. Vuonna 2020 muualta Suomesta muutti Kouvolaan 2 253 asukasta ja Kouvolaasta muualle Suomeen 2 676, jolloin kuntien välinen nettomuutto oli -423. 2000-luvulla pienin muuttotappio oli vuonna 2010 ollen -133 ja suurin 2017 ollen -763.
- Ikäryhmittäin Kouvolaasta sekä Kouvolaan muuttaa eniten 15-29 vuotiaita, vuonna 2020 lähtömuutto 1 417 (53,0 %), tulomuutto 1 165 (51,7 %). Vuonna 2020 yli puolet Kouvolaasta muuttaneista muutti yliopistokaupunkiin.
- Nettomaahanmuutto Kouvolaassa on ollut positiivinen 2000 –luvulla, suurimmillaan +285 vuonna 2008 ja pienimmillään +35 vuonna 2003. Tällä tasolla maahanmuutto ei kuitenkaan tule vaikuttamaan väestön voimakkaaseen vähenemiseen.
- Vuonna 2019 asukkaiden mediaanitulot olivat Kouvolaassa 21 500 €, kun koko maan vastaava luku oli 22 477 €. Postinumeroalueittain tarkasteluna tuloerot ovat merkittävät; suurin mediaanitulo on postinumeroalueella 45360 Kukkumäki ollen 24 818 € ja pienin postinumeroalueella 52929 Voikoski ollen 17 811 €.

2.2 Asumisen nykytila: asuntorakenne ja –käyttö, asuntotarjonta

Kouvolaassa on noin 48 000 asuntoa, joista 61,5 % on pientaloasuntoja (omakoti- pari- ja rivitalot) ja 38,5 % kerrostaloasuntoja. Kouvolaalaisista 70 % asuu omistusasunnossa, 28 % vuokra-asunnossa ja 0,4 % asumisoikeusasunnossa. Asuntojen keskipinta-ala on 81,8 m². Miten haluat asua Kouvolaassa 2030 – kyselyyn vastanneista 85 % haluaisi mieluiten vuonna 2030 asua pientalossa ja 13 % kerrostalossa. Asuntojen hallintamuodoista myös tulevaisuudessa omistusasunto on kaikkein halutuin. Kyselyyn vastanneista jopa 87 % haluaisi asua omistusasunnossa vuonna 2030.

Kouvolassa on 43 203 asutokuntaa. Asutokunnan keskikoko on 1,86 henkilöä, kun se koko maassa on 1,97. Kaikista asutokunnista yhden hengen asutokuntia on 20 635, mikä on 48 %. Kahden hengen asutokuntia on 33 % eli 14 398 kpl. Sitä isompien asutokuntien osuus kaikista asutokunnista on vähentynyt ajanjaksolla 2000-2019 reilut 10 % yksikköä.

Kouvolassa asutaan väljästi. Asutokuntien pinta-ala on keskimäärin 44 m²/hlö, kun koko maassa vastaava luku on 41 m²/hlö. Postinumeroalueittain väljimmin asutaan Huhdasjärvellä (47760), jossa keskimääräinen pinta-ala on 64,7 m²/hlö ja ahtaammin Korjala-Kaunisnurmialueella (45130), jossa vastaava luku on 40,4 m²/hlö. (Tilastokeskus)

Asutotarjonta

Kouvolassa on tällä hetkellä myynnissä 337 asuntoa (etuovi.com 17.6.2021) joista kerrostaloasuntoja 145 kpl, omakotitaloja 114 kpl, rivitaloasuntoja 66 kpl, paritaloja 10 kpl ja kaksi luhtitaloasuntoa. Reilut 80 % myytävistä asunnoista sijaitsee keskustamaisen asumisen kaupunkialueella tai kehysalueella ja vajaat 20 % maaseudulla. Vuokrattavissa on 236 asuntoa (oikotie.fi 17.6.2021), joista yli 90 % on kerrostaloasuntoja ja suurin osa sijaitsee kaupunkialueella tai kehysalueella.

Kouvolassa on tämän vuoden 2021 ensimmäisellä vuosineljänneksellä myyty 133 asuntoa, mikä on 18,8 % enemmän kuin vastaavaan aikaan edellisenä vuonna. Vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta oli 1034 €, kun se pääkaupunkiseudulla oli 4803 ja muualla Suomessa 2029 € vuoden 2021 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Ko. ajanjaksolla Kouvola kallein asuinalue neliöhinnoiltaan oli Kotkankallio-Vahteranmäki. (Tilastokeskus, www.asuntojenhinnat.fi & Verohallinnon varainsiirtoaineisto)

2.3 Opiskelijat ja erityisryhmien asuminen

Erityisryhmiä tarkasteltaessa otetaan huomioon huonokuntoiset ja muistisairaat, ikääntyneet, vammaiset henkilöt, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat sekä opiskelijat. Ikääntyneiden, vammaisten sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujien osalta sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä Kymssote huolehtii asumisen järjestämisestä. Asumis- palvelua järjestetään sekä kuntayhtymän että yksityisten palveluntuottajien tuottamana. Kouvolassa on tällä hetkellä riittävä määrä erityisryhmille sopivia asuntoja, eikä tontti- varauksiakaan ole erityisryhmien asumiseen.

Opiskelijat voivat hakea Kouvola Asunnot Oy:n opiskelija-asuntoja. Myös yksityisillä on tarjolla vuokra-asuntoja eri puolilla Kouvola. Kouvolassa on noin 7400 toisen asteen opiskelijaa, näistä noin 2,3 % asuu Kouvola Asunnot Oy:n kohteissa.

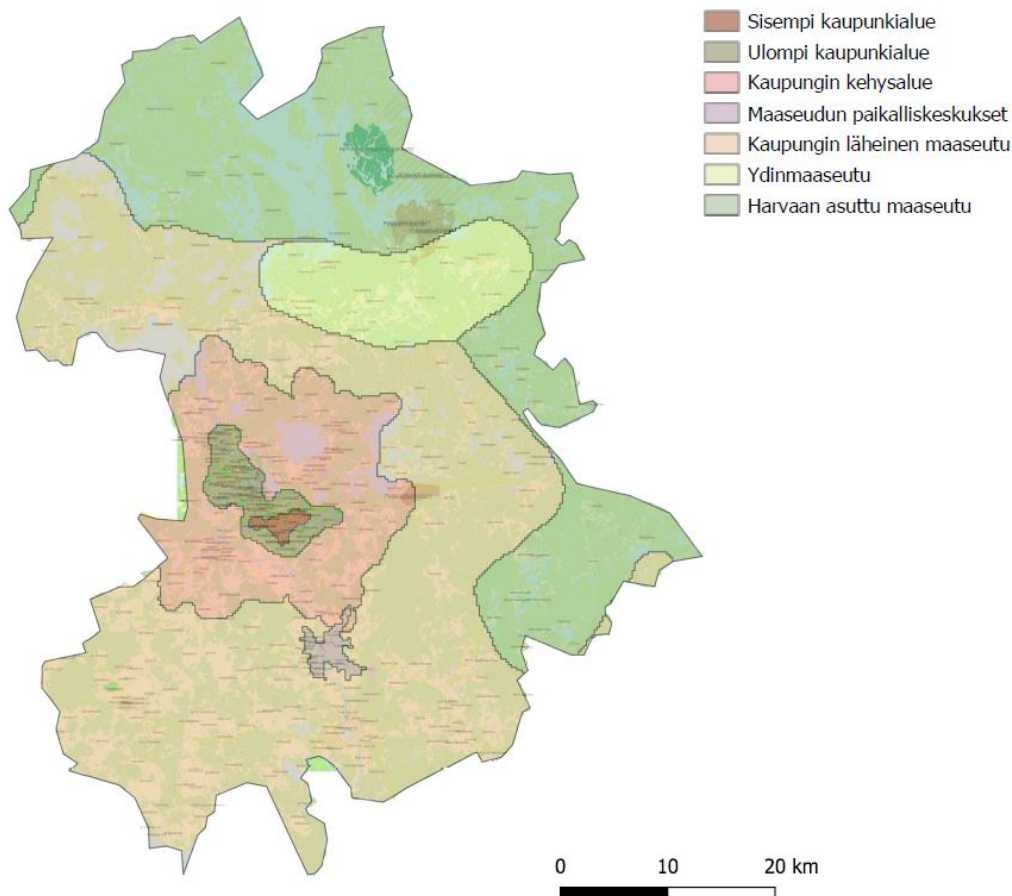
Kaupungin Hyvinvoinnin kasvu ohjelman tavoitteena on *arjen turvallisuus*. Tähän kuuluu terveellinen, turvallinen, esteetön ja viihtyisä asuinympäristö. Asuinympäristön turvallisen kokemuksen liittyy monia tekijöitä, joista yksi tärkeimmistä on katujen ja muiden yleisten alueiden kunnossapidon lisäksi niiden riittävä valaistus.

Tutkimusten mukaan luontokosketuksen lisäämisellä voidaan saavuttaa kustannustehokkaasti merkittäviä ennaltaehkäiseviä terveysvaikutuksia väestössä. Kouvolassa

luonto on lähellä kaupunkiympäristöä. Kouvolassa luontokosketusta lisääviä toimenpiteitä ovat koulujen ja päiväkotien pihojen vihertäminen, kaupunkiviljelyn lisääminen, Kymijoen rantareitin ja Ratamon terveystien rakentaminen. Virkistysalueverkostoa kehitetään pitkäjänteisesti edellä mainittujen projektien lisäksi.

2.4 Asuntopolitiikkaa taustoittava aluerakenne

Suomen ympäristökeskus on tutkinut kymmenen vuoden aikavälillä Kouvolan eri alue-tyyppien muuttoliikettä (SYKE 2020). Kuvassa 1 esitetään Suomen Ympäristökeskuksen seitsemäntasoinen maaseutu-kaupunki-luokitus Kouvolassa vuoden 2018 tilanteen mukaan. Luokitustasojen määritelmät löytyvät liitteestä 1. Vuonna 2020 kouvolaalaisista 74,0 % asui kaupunkialueella, joka koostuu *sisemmästä kaupunkialueesta*, *ulommasta kaupunkialueesta* ja *kaupungin kehysalueesta* (tasot 1-3). Vuonna 2020 kouvolaalaisista 25,3 % asui maaseutualueella, joka koostuu *maaseudun paikalliskeskuksista*, *kaupungin läheisestä maaseudusta*, *ydinmaaseudusta* ja *harvaan asutusta maaseudusta* (tasot 4-7).



Kuva 1. Kaupunki-maaseutu luokitus Kouvolan kartalla vuoden 2018 tilanteen nojalla.

Taulukossa 1 on kuvattu väestömuutokset edellä mainituilla seitsemällä alueella ajalla 2000 – 2020. Väestö on toistaiseksi vähentynyt kaikilla alueilla, suhteellisesti kuitenkin vähiten kaupungin kehysalueella ja eniten harvaan asutulla maaseudulla. Määrällisesti suurimmat vähennykset ovat tapahtuneet ulommalla kaupunkialueella ja kaupungin läheisellä maaseudulla.

Taulukko 1. Väestömuutos 2000-2020 kaupunki-maaseutu luokituksen mukaan

Alue	Väestö 2000	Väestö 2020	Muutos hlöä	Muutos %
Sisempi kaupunkialue	13 897	13 482	-415	-3,0
Ulompi kaupunkialue	36 043	32 245	-3 798	-10,5
Kaupungin kehysalue	14 534	14 356	-178	-1,2
Maaseudun paikalliskeskukset	6 954	5 646	-1 308	-18,8
Kaupungin läheinen maaseutu	16 534	12 862	-3 672	-22,2
Ydinmaaseutu	1 709	1 240	-469	-27,4
Harvaan asuttu maaseutu	1 274	809	-465	-36,5
Yhteensä	90 945*	80 644*	-9 423	-11,3

*poistettu tuntemattomat, siksi ei täsmää viralliseen väestömäärään

Kesällä 2020 SYKE (Suomen Ympäristökeskus) teki tutkimuksen Kouvolan muuttoliikkeestä. Tuloksissa nähdään tietyt trendit eri ikäryhmien asumisessa välillä 2015-2018;

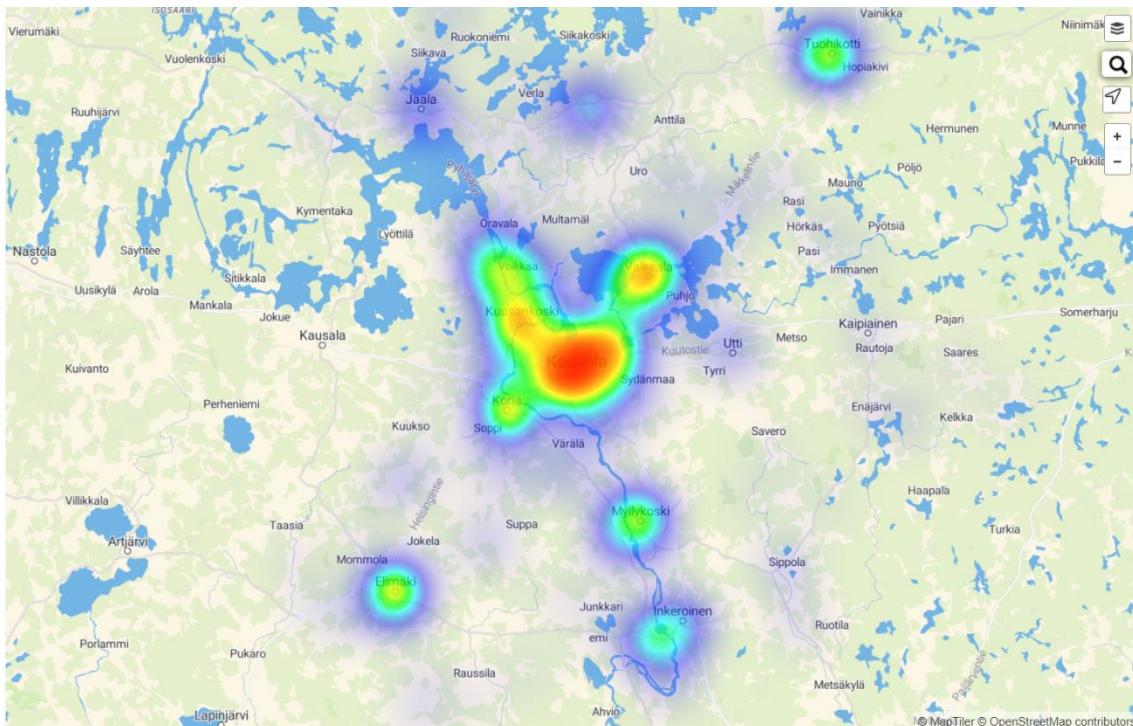
- 0-9 v – perheet, joissa on pieniä lapsia ovat muuttaneet pois keskustasta taajamiin ja haja-asutusalueelle lähelle peruskoulujen sijaintia. Perinteisestikin pienten lasten perheet hakeutuvat harvaan rakennetuille alueille.
- 0-17 v – perheet, joissa on yläkoulu- ja lukioikäisiä lapsia, ovat muuttaneet ydinkeskustaan (sisempi kaupunkialue), mikä on myös hyvin yleinen trendi koko maassa.
- 18-23 vuotiaat ovat muuttaneet haja-asutusalueelta ja taajamista ydinkeskustaan. Tällä ikäryhmällä myös todennäköisyys muuttaa on kaikkein suurin.
- 24-29 vuotiaat ovat muuttaneet pois ydinkeskustasta ulommalle kaupunkialueelle. Perinteisesti tämä ikäryhmä etsii halvempaa asumista, harvaan rakennetulle alueella, kuitenkin mahdollisimman lähelle keskustaa.
- 30-34 vuotiaat ovat muuttaneet ydinkeskustasta ulommalle kaupunkialueelle.
- 45-64 vuotiaat ovat muuttaneet keskusta-alueelle tai taajamiin ja maaseudulle.
- yli 64 vuotiaat ovat muuttaneet keskusta-alueelle sekä joihinkin taajamiin. Tämä ikäryhmä hakeutuu lähelle palveluita ja erilaisia palveluasuntoja.

2.5 Kouvolan asukaskysely – haaveena luonto ja rauha

Asuntopoliittisten linjausten laadintaa varten keväällä 2021 toteutettiin *'Miten haluat asua Kouvolassa 2030'* – kysely. Kyselyn mukaan luonnon läheisyys on Kouvolassa merkittävin tulevaisuuden asuinpaikan valintaan vaikuttava tekijä. Sen jälkeen korostuvat peruspalvelut kuten kauppa ja apteekki, sekä asuinpaikan rauhallisuus. Työpaikan läheisyys menettää kyselyn mukaan merkitystään tulevaisuudessa. Kyselyyn vastasi 740 henkilöä, joista vain 5 % asui Kouvolan ulkopuolella.

Vastaajat saivat valita kartalta sijainnin, jossa haluaisivat asua vuonna 2030. Vastauksista korostui keskeinen haluttu alue Kouvolan ydinkeskustasta Kuusankoskelle ja Voikkaalle. Tämä alue yhdistyy kuvassa 2 keltaiseksi kuumaksi alueeksi. Tästä vielä jonkin

verran erillisinä saarekkeina kartalla näkyvät myös kyselyn mukaan halutuimmat taajama-alueet Valkealan kirkonkylä ja Koria. Lisäksi esiin nousivat yksittäisistä taajamista ja kylistä Elimäki, Myllykoski, Inkeroinen ja Tuohikotti. Valintaa perusteltiin seuraavilla tekijöillä: luonnon läheisyys, peruspalveluiden kuten kaupan ja apteekkipalveluiden läheisyys sekä asuinpaikan rauhallisuus. Myös vesistön läheisyys ja vastaajan juurtuminen tiettyyn paikkaan nousivat positiivisesti esille. Työpaikan tai kulttuuripalveluiden sijainnilla oli vähiten merkitystä asuinpaikan valintaan tulevaisuustoiveissa.



Kuva 2. Halutuimmat asuinpaikat Kouvolassa vuonna 2030

Luonto korostui sekä tulevaisuuden toiveissa, että nykyhetken asumiseen liittyvissä vastauksissa. Vastaajista 70 % arvostaa luonnon läheisyyttä asuinpaikassaan. Vastaajista 64 % totesi, että oma rauha asuinpaikassa on tärkeää. Yli puolet vastaajista halusi, että lähikauppa on kävely- tai pyöräilymatkan etäisyydellä. Lähes puolet vastaajista toivoi voivansa tehdä etätöitä asuinpaikassaan. Vuonna 2030 suurin osa kouvolaalaisista haluaa asua omistamassaan omakotitalossa ja olla parisuhteessa. Yksin asui vastaajista tällä hetkellä joka viides. Joka kymmenes toivoi asuvansa yksin tulevaisuudessa. Lapsiperheitä oli vastaajista 39 %. Vuonna 2030 lapsiperheellisiä uskoi olevansa 34 % vastaajista.

Pääosa vastaajista, jotka eivät halua asua Kouvolassa tulevaisuudessa, haluaisi asua pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupungeissa kuten Tampereella tai Lahdessa. Perusteluina olivat paremmat harrastusmahdollisuudet, vapaa-ajanvietto, tapahtumat, kulttuuritarjonta sekä työpaikkamahdollisuudet ja perheenjäsenten tai ystävien läheisyys. Muina toiveina nykyiseen tai tulevaisuuden asumiseen liittyen korostui Kouvola monipuolisena asuinpaikkana, joka nähdään myös vahvuutena mahdollisille uusille asukkaille. Lukuisat kylät ja maaseutualueet tulee kyselyn mukaan myös pitää elinvoimaisena ja palveluita ei tulisi liiaksi keskittää keskusta-alueelle.

2.6 Kouvolan asuinalueet toimintaympäristönä (SWOT)

Kouvola on monipuolinen asuinpaikka – kuin Suomi pienoiskoossa. Kuvissa 3, 4 ja 5 esitetään sidosryhmätyöpajojen näkemys Kouvolaista asuinalueena. Kuvissa on esitetty asuinalueiden ja asuntokannan kehityksen nykyiset vahvuudet ja heikkoudet sekä tulevaisuuden mahdollisuudet ja uhkat (SWOT). Sidosryhmätyöpajoissa tuotettiin Kouvola-kohtainen tulkinta toimintaympäristöstä ministeriötyöryhmän asuntopoliittiseen raporttiin sekä Kouvola koskeviin tilastoihin perustuen. Ministeriöraportissa esitettyjen valtakunnallisten trendien kooste on kuvitettu tiivistetysti liitteeseen 2.

Kouvolan asuntopoliittikka SWOT		KOUVOLA
Vahvuudet asuinalueena	Heikkoudet asuinalueena	
• Kouvola on monipuolinen asuinpaikka, jossa useita taajamia, kyliä sekä maaseutualueita • kouvolaalaiset haluavat asunnon luonnon läheisyydestä • meillä on metsää, puistoja ja maaseutua, jotka takaavat toiveet asuinympäristön rauhallisuudesta sekä tarjoavat liikunta - ja ulkoilumahdollisuuksia • kouvolaalaiset eivät näe keskustamaista asumista vastakkaisena vehreille lähiöille ja maaseudulle • autolla ja junalla Vantaa-Helsinki lentoasemalle on nopeimmillaan 1,5t • asumiseen kaavoitettuja rantayleiskaavatontteja on haja-asutusalueilla n. 1000 kpl; noin puolet niistä on asuttuja ja puolet lienee satunnaiskäytössä • kaupungin taajamissa on tarjolla asuntotontteja ranta-alueella, ne sijoitetaan rannan läheisyyteen siten, että ranta jää yhteiskäyttöön	• väestö vähenee - jokaisessa kaupunginosassa väestökehitys on negatiivinen • kuulumme 3 miljoonan suomalaisen joukkoon, joiden asuntojen arvot laskevat • omakotitalotonttien tarjontaa on kysyntää enemmän • palveluverkkoa on keskitetty 2009 alkaen, mikä saattaa vaikuttaa kyseisen taajaman tai kylää harkitsevan lapsiperheiden päätökseen • lasten muutettua opiskelemaan uusien lapsiperheiden muuttoa sijaan voi hidastaa lähikoulujen lakkauttamiset • omarantaiset rantatontit asumiseen ovat pääosin haja-asutusalueella, yksityisomistuksessa ja vain satunnaisesti myytävänä eikä markkinoilla • kaupungilla ei ole myytävänä omarantaista rantatonttitarjontaa asumiseen	

KUVA 3. Kouvolan vahvuuksia ja heikkouksia asuinalueena.

Kouvolan SWOT- tulevaisuuden mahdollisuudet ja uhkat		KOUVOLA
Mahdollisuudet asuinalueena	Uhkat asuinalueena	
• voimme tarjota eri tavalla kehittyviä omaleimaisia kaupunginosia, mm. historiallinen tehdasyhdyskunnat, rautatien risteysasema • on erilaisia alueidentiteettejä ja yhteisöjä kiinnittymiseen – ensikosketuksena vuokra-asuminen kiinnittää Kouvolaan • houkuttelevilta alueilta tonteille on kysyntää – parhaimmillaan puolet tarjolle tulevista tonteista varattu ja luovutettu reilussa vuodessa (esim. Kalalampi) • koronan globaalisti vahvistamaa monipaikkaisuutta voidaan hyödyntää myös kaupunkiasumisen osalta. Kouvolan keskusta-asuminen on edullinen vaihtoehto suuremmille kaupunkiseuduille.	• tonttien ja asuntojen kysyntä on paikkasidonnaista, on melkein mahdotonta kehittää aluetta tasaisesti, kun kysyntä ei jakaannu tasaisesti • ikääntymisen tuoma väestörakennemuutos Suomen keskimääräistä ikääntymisnopeutta joutuisampaa Kouvolaissa	

Kuva 4. Kouvolan tulevaisuuden mahdollisuuksia ja uhkia asuinalueena.

Kouvola on monipuolisilla asuinalueilla on mahdollisuuksia tarjota vaihtoehtoja erilaisille kohderyhmille. Asumiseen on valittavissa luontoon sijoittuvia taajamia, maaseutalueita ja –kyliä sekä keskustamaista asumista lähellä julkisia kulkuyhteyksiä. Asuinalueita on metsän, puistojen, maaseudun ja vesistöjen äärellä. Nämä tarjoavat rauhallisen asuinympäristön sekä monipuolisia liikunta- ja ulkoilumahdollisuuksia. Virkistysverkkoa ja sen sisältämiä reitistöjä suunnitellaan ja toteutetaan kokonaisuutena eri käyttäjäryhmien tarpeiden näkökulmasta. Tämä pitkäjänteinen työ voi olla yksi asuntomarkkinoinnin kulmakiviä. Kouvola on myös merkittävä vapaa-ajan asumisen kunta. Vapaa-ajan asumista ja ranta-alueita kehitetään Kouvolaan järjestelmällisesti asumista ja virkistytymistä varten. Luonnon virkistyskäyttöä edistetään kestävästi pitkällä aikavälillä.

Kouvolasta on Vantaa-Helsinki lentoasemalle junalla nopeimmillaan noin 1,5 tuntia, vaihtoyhteys lähijunalla mukaan laskettuna. Henkilöautolla lentokentälle ajaa lähes samassa ajassa. Pääkaupunkiseudun ja lentokentän läheisyys mahdollistaa pendelöinnin ja etätöiden tai toimitilojen sijainnin Kouvolaan. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso on Kouvolaan vielä hiukan (n. 1€/neliö) tuettua korkeampi toisin kuin valtakunnassa yleisesti väestökatoalueilla (Tilastokeskus). Kouvolaan keskusta-asuminen on edullinen vaihtoehto suuremmille kaupunkiseuduille. Koronan vahvistamaa monipaikkaisuutta voidaan hyödyntää näitä uusia monipaikkaisuustarpeita vastaavaksi. Kiinteistö- ja rakennusala työllistää kansallisella tasolla tällä hetkellä kaupan alan jälkeen eniten (ROTI). Asuntotuotannon nousu kasvattaisi myös alueen työllisyystasoa.

Keskustamaista asumista estää tai mahdollistaa vuokra-asuntotarjonnan taso. Kuvassa 5 pohditaan Kouvolaan asuntokannan ja -kysynnän nykytilaa ja sen tulevaisuuden mahdollisuuksia ja uhkia. Tarkastelu painottuu vuokra-asuntojen tilanteeseen. Pienten laadukkaiden vuokra-asuntojen kysynnän kasvu on tunnistettu joissain pääkaupungin kehyskunnissa. Kouvolaan ydinkeskustan alueella sama tarve on myös tunnistettavissa.

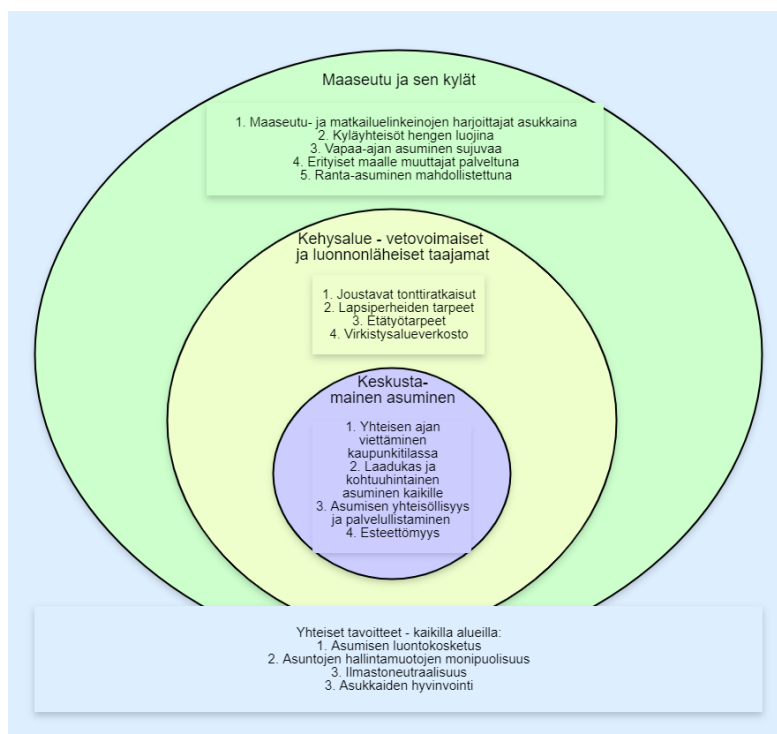
Asuntokannan ja –tarjonnan SWOT

KOUVOLA	
Vahvuudet - asuntokanta	Heikkoudet - asuntokanta
vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso on vielä hiukan (n. 1€/neliö) tuettua korkeampi toisin kuin valtakunnassa yleisesti väestökatoalueilla	- yksityisillä asuntosijoittajilla ei ole uskoa alueeseen - vapaarahoitteista kerrostalotuotantoa ei juuri ole ja rivitalotuotantoa vähäisesti (1-2 taloa vuodessa) (yht. 50 asuntoa vuodessa) - sekä vapaarahoitteiset että valtion tuella rakennetut vuokra-asunnot ovat paljolti 70-80 luvulla rakennettua - korjausvelkaa on paljon. - pankit eivät lainoita korjaamista vakuusarvojen heikkouden tähden. Tämä heijastuu vesivuotokohteiden ilmenemisenä, jolloin saneeraukseen menee kaksinkertaisesti, ensin akuuttiin korjaamiseen ja sitten peruskorjaamiseen - tuettujen omakustanteisten vuokra-asuntojen laadussa on joiltain osin toimomisen varaa kuntoon, ominaisuuksiin ja sijaintiin nähden - valtio tukee lähinnä purkua ja/tai korjausrakentamista rakentamisen tuen painottuessa lähinnä erityisasumiseen
Mahdollisuudet - asuntokysyntä	Uhat - asuntokysyntä
- vuokralla asumisen laatu tulee nousemaan nuorten kasvavan kysynnän vuoksi, tälläkin on potentiaalia laadun nostamiseen - vanhemmat ihmiset haluavat palvelujen äärelle vuokra-asuntoon, koska vanhasta omakotitalosta ei saa ostohintaa. - opiskelijat ja yksiö-asujat valitsevat keskustan asuinpaikakseen (life –style trendinä 2000-luvulla) – nuoret pysyvät aiempaa pidempään vuokra-asunnoissa, jossa ei ole pääomalloukkua - yksinasuvat haluavat asua hakemusten perusteella pienessä kaksiossa - vaikka asutaan yksin niin kaksio on halutumpi - Työllisyyden kasvattamisen mahdollisuudet: KIRA työllistää kaupan jälkeen eniten	rahoitusvaje vuokra-asuntokannan uudistamisessa ja vanhojen jäänteiden poistamisessa

Kuva 5. Kouvolaan asuntokantaa ja –kysyntää koskeva analyysi.

3 ASUMISEN KOLME TULEVAISUUSKUVAA

Kuvassa 6 esitetään Kouvolan asumisesta kolme tulevaisuuskuvaa: 1) Keskustamainen asuminen, 2) Kehysalue – vetovoimaiset ja luonnonläheiset taajamat, ja 3) Maaseutu ja sen kylät. Keskustamainen asuminen vastaa perinteiseen kaupungistumistrendiin, joka ei ole kadonnut mihinkään. Keskustamaiset asumisen alueet tekevät Kouvolasta kaupungin, sillä ne luovat paikkoja yhteiseen kokoontumiseen, viihtymiseen sekä asumiseen palveluiden keskellä. Kaupungistumisen ja keskustojen vetovoiman ohella kaupunkien kehysalueet saavat valtakunnallisesti tällä hetkellä aiempaa enemmän muuttovirtoja. Kouvolan kehysalue on muuttolukujen nojalla selkeästi pitovoimaisin alueemme luonnonläheisine ja vetovoimaisine taajamineen. Maaseutu on myös joidenkin henkilöiden kiinnostuksen kohteena hiljaisten signaalien mukaan. Maaseutumme sen kyllä on mahdollisuus kiinnostuneille myös Kouvolassa.



Kuva 6. Asumisen kolme tulevaisuuskuvaa Kouvolassa. Virkistysalueverkosto kattaa koko Kouvolan ja sillä laajuudella sitä kehitetään. Kehysalueella se on erityinen veto- ja pitovoimatekijä.

Kukin tulevaisuuskuva ottaa huomioon ja vastaa tällä tavoin johonkin kansallisesti tunnistettuun asumisen trendiin:

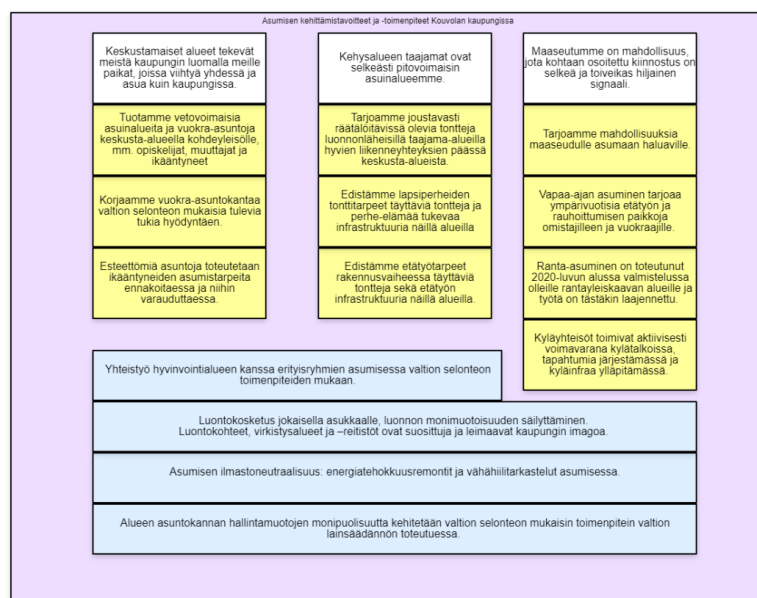
"[Asuntomarkkinoiden ja -kysynnän] kuva on monipuolistunut: kaupungistuminen jatkuu, mutta kehysalueet ja kaupungin läheinen maaseutu saa enemmän muuttovirtoja. Tämän ohella on vastavirtoja, jotka liikkuvat syvälle maaseudulle sekä vapaa-ajan asumisen ja matkailun paikkakunnille: -Ei ole joko/tai ilmiötä, vaan sekä että: kaupungistuminen, keskittyminen ja monipaikkaisuus vahvistavat ja täydentävät toisiaan " (Timo Aro 2021/2)

Nämä kolme tulevaisuuskuvaa piirtyvät Kouvolan kartalle tämän hetken asutustilanteen mukaan yhdistelminä Sykkeen luokituksista (Taulukko 2). Rajat kartalla muuttuvat tulevaisuudessa väestömäärän ja asutuksen siirtyessä. Muutos on todennäköisesti hidasta. Taulukon 2 osoittamat kartta-alueiden yhdistelmät voivat olla jonkinlaisena lähtökohdana tulevaisuuden kehittämiselle, mutta esitetyt tulevaisuuskuvat eivät ole sidoksissa tämän hetkiseen esitykseen kartalla.

Taulukko 2. Asumisen lähtökohtia Kouvolassa.

Tulevaisuuskuva	Kehittämisen lähtökohta kartalla (Syke)	Tavoite (tulevaisuuden kohdentuminen kartalle jää nähtäväksi)
Keskustamainen asumisen alue	1 Sisempi kaupunki-alue 2 Ulompi kaupunki-alue	Keskustamaiset alueet tekevät meistä kaupungin luomalla paikkoja yhteiseen viihtymiseen sekä asumiseen kaupunkimaisessa ympäristössä palveluineen.
Kehysalue – veto-voimaiset ja luonnonläheiset taajamat	3 Kaupungin kehys-alue 4 Maaseudun paikalliskeskukset (+Inkeroinen)	Kehysalueen taajamat ovat selkeästi veto- ja pitovoimaisin asuinalueemme.
Maaseutu ja sen kylät	5 Kaupunkialueita ympäröivä maaseutu 6 Ydinmaaseutu 7 Harvaan asuttu maaseutu	Maaseutumme sen kyllineen on mahdollisuus, joita kohtaan osoitettu kiinnostus toteutuu. Kylien sekä matkailu- ja maaseutuelinkeinojen elinvoima vahvistuu.

Seuraavaksi asuntokehittämisen vyöhykkeitä tarkastellaan kutakin erikseen. Alueen yhteisöjen ja identiteettien kehittämistä kuvataan alueen veto-, pito- ja lumovoiman synnyttäjänä sekä sitouttajana alueeseen ja yhteisöön. Toimenpiteitä esitetään soveltuvin osin koskien alueen viheralueiden ja luontokosketuksen kehittämisestä, maanhankintaa ja kaavoitusta sekä omaa asuntotuotantoamme alueella. Kuva 7 esittää tiivistäen kapaleiden 3.1-3.3. toimenpide-ehdotuksia.



Kuva 7. Asuinaluevyöhykkeiden tulevaisuus rakennetaan kohdennettuina ja yhteisin toimenpitein.

3.1 Keskustamainen asumisen alue

Kaupungistuminen jatkuu globaalina ilmiönä, vaikka koronapandemian johdosta suurten kaupunkien kasvu Suomessa onkin ainakin toistaiseksi hidastunut. Asuminen keskittyy Suomessa kaupunkeihin ja kaupunkien sisällä keskusta-alueille¹. Keskusta-alueelle hakeutuu tyypillisesti yläkoulu- ja lukioikäisten lasten perheitä, opiskelijoita sekä ikääntyneitä. Koronan voidaan nähdä vahvistaneen ns. ”Järvenpää-ilmiötä”. *Järvenpää-ilmiössä* myös muut keskukset kuin Helsingin ydinkeskusta ovat vetovoimaisia:

” kaupungistuminen ja keskittyminen tulee jatkumaan voimakkaana tästäkin eteenpäin. [] 2010-luku ennen [] synnytti *Järvenpää-ilmiön*, jossa keskuskaupungit tai urbaanit keskustat tulivat entistä vetovoimaisemmaksi - rakennettiin entistä tiiviimmin entistä korkeammalle, entistä enemmän asemien tai kauppakeskusten lähelle. Näitä urbaaneja keskittymiä tuli kaupunkien lisäksi myös kehyskuntiin, joissa asuntotuotanto monimuotoistui ja pyrittiin tarjoamaan erilaisia asumisvaihtoehtoja mahdollisimman paljon. ” Timo Aro

Kouvolassa sisäistä muuttoliikettä keskustaan on yläkoulu- ja lukioikäisten perheissä, nuorten (19-23) sekä ikääntyneiden (65-) keskuudessa. Negatiivinen nettomuutos väestömäärässä on toiseksi pienin Kouvolan keskustamaisen asumisen alueella vain kehysalueen ollessa nettomuutoltaan parempi. Suurten kaupunkien kasvun hidastumisen jatkuessa Järvenpää-ilmiö todennäköisesti laajenee. Nyt kilpaillaankin siitä, minkä alueen mukaan tämä koko Suomea koskeva ”Järvenpää-ilmiö” tullaan tuntemaan. Järvenpää-ilmiön kuvastaa pääkaupunkiseudun ydinalueiden häviötä sitä ympäröiviin keskuksiin. Onnistummeko luomaan asiantuntijoiden puhekieleen seuraavaksi ilmiöksi Kymijoki-ilmiön, jossa Kouvola on esimerkki ja edelläkävijä houkuttelevana maakuntana?

Tulevaisuuskuva 2030: Keskustamainen asumisen alue tekee Kouvolasta kaupungin. Alue luo erilaisia viihtyisiä kaupunkitiloja (esim. patiot, torit, picnic-puistot) yhteiseen kokoontumiseen ja viihtymiseen sekä asumiseen palveluiden ja vilskeen keskellä. Alue tarjoaa keskusta-asumista laadukkaissa, hinnaltaan kilpailukykyisissä kerrostaloasunnoissa. Alueelle on helppo muuttaa, sillä tarjolla oleva laadukas ja kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta on löydettävissä helposti. Alue on myös asukaskyselyn nojalla asukkaiden keskuudessa halutuin alueemme. Tarjoamme keskustamaisen asumisen alueella vahvasti valinnanvaraa omistusasumiseen eri asuinrakennustyypeissä, kerrostalojen lisäksi myös pientaloja ja jopa omakotitaloja. Kaupunki on tuottanut tulevaisuudessa alueelle yhtenäisiä, yksityisten rakentajien kanssa vaihtelevaksi rakennettuja asuinalueita, joita kehitetään edelleen pitkällä aikajänteellä. Päivittäiselämää voi elää ilman autoa - kävellen, pyöräillen tai julkista liikennettä hyödyntäen. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä - ilman autoa selviää peruspalveluihin. Aluetta palvelee keskustojen modernit kouluyhteisöt. Koulutiloja ja piha-alueita käytetään monipuolisesti ja monien toimintaan. Kevyen liikenteen kattava verkosto edistää kävelyä ja pyöräilyä. Aluetta leimaa suunnitelmallisesti ja hyvin hoidettu viherympäristö. Asuntojen ympäristö on rakennettu luontokosketuksella - kodistasi on sujuva yhteys virkistysalueille. Asunnot on asemoitu edullisesti ympäröivän luonnon näkymien ja luonnon valaistuksen suhteen.

¹ Alke-päätöksen taustaselvitys Prof. Vaattovaara et al.

Keskitettyt julkiset ja yksityiset palvelut sijoittuvat tällä alueella kaikille saavutettavasti, kuten liikekeskukset, keskusuhalli, kulttuurikortteli ja matkakeskus.

Nykytilaa on tarkasteltu Sykkeen sisemmän ja ulomman kaupunkialueen laajuudelta. Ulommalle kaupunkialueelle on muuttanut etenkin 24-34 vuotiaita viimeisen kymmenen vuoden aikana (ks. kappale 2.4). Molemmat alueet täyttävät myös sykkeen määritelmän mukaisen tunnuspiirteistön rakentamisen kaupunkimaisesta tehokkuudesta (ks. liite 1). Keskustamainen asumisen alue kattaisi tämän luokituksen mukaan ainakin Kuusaantien varren vanhan Kouvolan ydinkeskustasta Voikkaalle mukaan lukien muun muassa Veturin ja Prisman liikekeskittymät. Karttakuva (kuva 1) ei kuitenkaan ole itsessään määräävä, vaan se miten asukkaat haluaavat siirtyä ja minne rakentaa aluetta täydentävästi. Keskustamainen asuminen tässä asiakirjassa nähdä yhtenä kehittämisalueena ja toiminnallisena kokonaisuutena. Myös kouvolaisten asukaskyselyssä tämä alue oli halutuin alue vuoden 2030 asuinpaikaksi.

Keskustamaisen asumisen alueelle tyypillistä on runsas julkinen ja yksityinen palvelutarjonta, väestökeskittymät ja monipuolinen asukkaiden ikäjakauma. Alue houkuttelee niin perheitä, nuoria aikuisia kuin ikääntyneitä. Vuokra-asuntotarjonnastamme Kouvolan Asunnot Oy:n vuokra-asunnon hakijoista seniorit ja nuoret aikuiset muodostavat tällä hetkellä suurimman osuuden.

Asuntomarkkinoinnin kohteena ovat nuoret aikuiset, perheet, joissa on yläkoululaisia tai toisen asteen koululaisia, seniorit ja yksin asuvat, uudet asukkaat, esimerkiksi pätkätyöläisiä ja uudet työntekijät. Keskustamaisen asumisen alue toimii 'sisään-heittotuotteena' Kouvolaan muuttaville. Asuntoja tarvitaan riittävästi palvelujen keskelle luontokoskeuksella asumismarkkinointia kohdentaen. Monipaikkaisuus voi tulevaisuudessa yhä useammin tarkoittaa vuokra-asumista kulloinkin elämäntilanteen edellyttämässä paikassa. Kaupungistumistrendiin liittyvä vuokralla asuminen keskustassa on omistusasumista suositumpaa kolmekymppistenkin keskuudessa² Keskusta asumisessakin haetaan väljempää asumista myös etätyötapojen lisääntyttyä. Pienet kaksiot ovat halutuimpia kuin yksiöt.

Keskustaa kehitetään nykyaikaisen keskusta-asumisen tarpeisiin. Oma asuntotuotantoa lisätään tasapuolisen ja laadukkaan asumisen varmistamiseksi kaikille. Kaupungin omistama vuokra-asuntoyhtiö on mukana kehittämässä näitä kohteita proaktiivisesti. Rakennushankkeissa toteutuksen varmistamiseksi on mahdollistettava kumppanuudet yksityisen ja julkisen toimijan välillä, se on usein myös kustannustehokasta. Kouvolan laadukas vuokra-asuminen tarjoaa kotoa käsin tehtävän etätyöpaikan kilpailukykyiseen hintaan luonto-, harrastus- ja palvelurajapinnassa. Kouvolan mittavista kouluinvestoinneista rakenteilla oleva Sarkolan koulu ja suunnitteilla olevat Kouvolan keskustan ja Kuusankosken yhtenäiskoulut vastaavat perusopetuksen kehittämistarpeisiin kaupunkimaisen asumisen alueella. Vuonna 2022 kaupungin keskustaan valmistuva Ratamokeskus uudistaa terveydenhuollon palvelutarjontaa koko Kouvolan alueen asukkaille.

Virkistysalueiden (esim. puistot, patiot, kuntopolut ja reitistöjen lähtöpisteet) merkitys korostuu kaupunkimaisen asumisen alueella tehokkaasta ja kaupunkimaisesta rakenta-

² Ministeriötyöryhmän raportti, ks. tiivistelmä liite 2

misesta johtuen. Tavoitteena on kehittää alueen viheralueista monipuolisia, toiminnallisia ja monimuotoisia. Virkistysmetsien profiloinnilla, puistojen muodostaman kokonaisuuden suunnittelulla sekä virkistysreitistön puuttuvien osien rakentamisella saavutetaan toiminnallisesti monipuolinen ja ekologisesti monimuotoinen ja kattava lähivirkistysalueiden verkosto, jonka läpi kulkee johdonmukainen reitistö. Reitit palvelevat eri käyttäjäryhmiä ja vuodenaikoina ja tieto niistä löytyy helposti karttapalvelusta. Nykyisten liikuntapaikkojen keskittymistä kehitetään aktiivipuistomallilla, jolloin kaikille avoimien ja maksuttomien liikuntapalveluiden tarjonta kasvaa.

Maanhankinnalla ja yleiskaavoituksella luodaan valmiuksia kaupunkimaiselle asuntopolitiikalle. Asemakaavoituksella ja erityisesti tontinluovutuksella ohjataan erilaisten asumuotojen sijoittumista keskustoihin ja niitä ympäröiville asumisen vyöhykkeille³.

Alueella on kerrostalotontteja, mutta pientalotontteja ei ole riittävästi kohderyhmille soveltuvasti, esim. yläkoulu- ja lukioikäisten perheille. Keskustamaisen alueen pientalotonttitarjonta on ollut uuden Kouvolan aikana suhteellisen vähäistä verrattuna muuhun Kouvolaan, jossa vanhaa tonttivarantoa on ollut runsaasti tarjolla. Tärkein ja suurin pientalovaltaisen asuntotuotannon potentiaali sijoittuu Ruotsulan-Niskalan-Kytöhalmeen alueelle ja yhtiömuotoisessa rakentamisessa Kuusankosken ja Kouvolan keskustan lähiympäristöön. Edellisten lisäksi käytettävissä on muutamia pienempiä kohteita sekä asumiselle otollisia muuttuvan maankäytön alueita.

Vuokra-asunnot ovat Kouvolan kaupunkimaisen asumisen alueella kysyttyjä, eikä niitä ole tarvetta vastaavasti kiinteistövälittäjien mukaan (Kouvolan Sanomat 10.5.2021). Autottoman perheettömän paluumuuttajan kokemus (2016): ”hankala palata, kun ei saa sopivan kokoista ja –hintaista kävelyetäisyydeltä juna-asemaa. Tarve oli ensin saada vuokra-asunto ensihätään.” Kouvolan konsernin hallinnoimaa vuokra-asuntotarjontaa toteuttaa Kouvolan Asunnot Oy. Vuokra-asuntotuotannon edistäminen edellyttää peruskorjaus- ja uudistuotannon lainotukseen kaupungin takausta. Kaupunki tukee asuntoja omavelkaisella lainatakauksella kuten muutkin kaupungit (vrt. Hki, Kotka).

Asuntotuotannon on tärkeää vastata hintatasoltaan ja laadultaan kysyntään. Konsernin uudet asunnot tuleekin tuottaa keskeisille paikoille kävely-, pyöräily- ja julkisen liikenteen kulkuyhteyksien varrelle. Haluamme myös mahdollistaa kokonaisuutena pitkäjänteisesti toteutettavat alueet, jotka suovat tilaisuuden myös yksityisille rakennuttajille.

Alueelta löytyy erityisesti kiinnostavia vapaa-ajanviettomahdollisuuksia, kuten skeittipuisto, Mielakan rinnekeskus, Taideruukki ja laaja kulttuuritarjonta. Myös Kouvolan korkeakoulutoiminta on keskittynyt tälle alueelle. Alueen markkinoinnissa huomioidaan erityisesti sen saavutettavuus ja asukkaan monipuoliset mahdollisuudet hyödyntää alueen laaja palvelutarjonta tehdäkseen arjesta omannäköistään. Markkinointitoimenpiteitä kohdistetaan erityisesti ns. ruuhka-Suomeen ja alueen vetovoimatekijöistä nostetaan esille mm. arjen helppous, laadukas vapaa-aika ja hyvät kulkuyhteydet.

³Pientaloasuminen, kerrostaloasuminen, omistusasuminen, vuokra-asuminen, asumisoikeusasuminen, rakennuttamistapana yksityinen tai yhtiömuotoinen.

3.2 Kehysalue - vetovoimaiset ja luonnonläheiset taajamat

Aivan erityisesti vaikuttaa siltä, että koronapandemia on nostanut uudelleen pintaan 2000-luvun alusta havaitun nk. Nurmijärvi-ilmiön, jossa halutaan muuttaa rauhallisempiin ja luonnonläheisiin taajamiin pois aivan keskustoista.

”Nurmijärvi-ilmiö oli vahvimmillaan 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, jolloin tapahtui melko voimakasta hajautumista suurten kaupunkien välittömään läheisyyteen pientalovaltaisille alueille hyvien yhteyksien päähän työpaikasta. [] Asuntomarkkinoiden kuva tulee ehkä muuttumaan enemmän 2000-luvun alun suuntaan, jolloin suurten kaupunkien lähellä oleva kehysalue ja kaupunginläheinen maaseutu ovat aiempaa houkuttelevampia ja osa muuttovirroista suuntautuu sinne - siellä on enemmän tilaa, väljyyttä sekä mahdollisesti laadukkaampia asuin- ja elinympäristöjä. Tämä edellyttää, että yhteydet ovat hyvät, jotta on mahdollista liikkua lähimpään kaupunkiin.” Timo Aro

Kehysalueiden suurempi kysyntä on vahvistunut. Kehysalueiden suurempi kysyntä tukee perinteistä kaupungistumisen valtavirtaa (ks. kohta 3.1). Kehysalueen muuttotappio on kuitenkin Kouvolassa erityisen pieni (-1,2%) verrattuna keskusta-alueiden muuttotappioon (sisemmällä alueella -3,0%, ulommalla alueella -10.5%). Kaupungin kehysalue on Kouvolassa siis kaikista alueista selvästi vähiten muuttotappiollinen (Syke).

Tulevaisuuskuva 2030: Kehysalue - vetovoimaiset ja luonnonläheiset taajamat. Kouvolan kehysalue sekä maaseudun keskukset ovat tunnettuja laadukkaasta elämästä ja etätönnä kohteita. Asunnoista on jopa puutetta. Myyntihinnat ovat nousseet. Kysyntä alueella vastaa koronan vahvistamaa Nurmijärvi-ilmiötä, jota Kouvola on osannut vivuttaa tehokkaasti asumisen markkinoinnin ja kampanjoinnin kautta. Ihmiset muuttavat pääkaupunkiseudulta Kouvolan kehysalueelle ja maaseutukeskuksiin harrastusten ja luonnon keskelle. Alueilta etsitään omakoti-, rivitalo- ja pienkerrostaloasumista. Monipaikkaisuus, etätö, harrastusten ja työn yhteensovittaminen ovat alueen vahvuuksia. Lemmit ja pienet lapset erityisesti viihtyvät alueella, jossa perhe voi olla yhdessä enemmän: tehdä, harrastaa, työskennellä, opiskella. Lapset pääsevät lähiliikuntaa ja harrastuspaikoille pyörällä ja kävellen turvallisesti. Virkistysalueineen varrella on solmukohtia taajamasta toiseen. Reitistölle siirtyminen asuinalueilta on sujuvaa. Työssä käyntiyhteydet ovat sujuvia ja kuljetuspalvelut alueille nopeita niin pakettien kuin ruokalahettien tullessa ”tekstiviestillä kotiovelle” Amerikan verkkokauppakäytännön tapaan.

Nykytilaa on tarkasteltu Sykkeen luokituksen mukaan alueilta 3-4: kaupungin kehysalue ja maaseudun paikalliskeskukset (kuva 1, liite 1). Aluetta on kuitenkin selvästi tarvetta laajentaa joiltain osin. Alueella sijaitsee useita vetovoimaisia ja luonnonläheisiä taajamia ja maaseudun keskuksia. Lähitulevaisuudessa alueiden kehitystä seurataan ja reagoidaan kehittämistavoitteiden osalta kysynnän muutoksiin. Aluepoliittisissa linjauksissa esitetään, että kaupungin kehysalueen imuun kytketään maaseudun paikalliskeskukset (Myllykosken ja Ummeljoen lähialueet) sekä ne syvemmän maaseudun keskukset, joissa peruspalveluinfraa kehitetään vastaavalla tasolla. Esimerkkinä tällaisesta laajennuksesta on Inkeroinen, johon on päätetty tehdä merkittävä kouluinvestointi.

Tällä hetkellä maaseudun paikalliskeskuksissa asunnoista on lievää ylitarjontaa ja muutoliike on merkittävästi tappiollista huolimatta ydinkeskustan läheisyydestä ja erinomaisesta palveluinfrastruktuurista. Suunta saadaan kuitenkin määrätietoisilla toimenpiteillä kehysalueen merkittävään imuun. Keskeistä on markkinointi kohderyhmille, ja määrätietoinen toiminta alueiden kehittämisessä. Kohderyhmiä kehysalueella ovat muun muassa pienten lasten perheet, lisätilaa etätyöhön sopivaksi asunnoksi etsivät ja eläinperheet. Toimenpiteinä alueella on keskeisenä tonttikäytäntöjen joustavuus, esimerkiksi käyttämättömien tonttien yhdistäminen tarvittaessa isommaksi. Tontteja tarjotaan koronan esiin nostamaa tilantarvetta kunnioittaen.

Asuntotuotannon ja markkinoinnin kohderyhmä on keskeisesti lapsiperheet, joissa on alle kouluikäisiä ja alakouluikäisiä lapsia. Perheet hakeutuvat mielellään omakotitaloihin sekä rivitaloihin taajama-alueille. Pinta-ala asunnoissa on hieman isompi johtuen osittain asuntotyyppistä. Uusista kouluinvestoinneista luonnonläheisiin taajamiin sijoittuu Valkealan sekä Inkeröisten yhtenäiskoulut, jotka toimivat monitoimitiloina myös erilaisella harrastus- ja yhteisötoiminnalla. Tiloihin tulee esimerkiksi varhaiskasvatusta, lähikirjasto, nuorisopalveluita, valmistuskeittiötilaa sekä perhekeskustoimintaa.

Luonnonläheisissä taajamissa asuminen on sijoitettu virkistysalueiden keskelle. Eri taajamien välisiä virkistysreitistöjen yhteyksiä parannetaan. Luonnossa liikkumisen alueella on vaivatonta ja houkuttelevaa. Puistoja on vähemmän kuin keskeisellä alueella, mutta luonnonaluetta on sitäkin enemmän. Puistojen toiminnallisuutta lisätään, jotta ne palvelisivat mahdollisimman hyvin eri ikäisiä. Aktiivipuistot ovat tulevaisuudessa rakennettujen lähiliikuntapaikkojen keskittymiä. Ne tukevat koko perheen liikunnallista elämäntapaa ”vauvasta vaariin”.

Laadukas asumisen sijoittuminen kehysalueen taajamiin ja keskuksiin mahdollistetaan maanhankinnalla ja yleiskaavoituksella. Asuntotuotanto pyritään kohdentamaan rakennetta täydentävästi ja eheyttävästi. Asemakaavoituksella ja tontinluovutuksella mahdollistetaan alueiden tonttitarjonta ja asuntotuotannon oikea-aikaisuus. Pientalotonttitarjonta on keskittynyt kehysalueen luonnonläheiselle alueelle ja sen taajamiin ja keskuksiin. Asuntomessut kiihdyttivät tämän alueen tonttituotantoa. Asuntomessut profiloituvat tämän tyyppisen alueen tarjoajana.

Alueiden markkinoinnilla halutaan hyödyntää valmista infraa ja sijoittaa uusia asukkaita ja lapsiperheitä sinne. Kouluja on alueella jatkossakin. Taajamissa on hyvät peruspalvelut, hyvät yhteydet kaupunkikeskustaan ja lisäksi vapaa-ajan tarjontaa täydentää runsas yhdistys- ja seuratoiminta. Tekemistä ja mahdollisuuksia löytyy niin teatterin kuin jalkapallon ystäville. Lapsiperheet haluavat taajamistamme kodin, jossa yhdistyy lähellä olevat peruspalvelut, riittävästi ympäröivää ympäristyä ja hyvät kulkuyhteydet muihin palveluihin. Markkinointitoimet kohdistuvat Nurmijärvi-ilmaston vahvistaman väljien ja luonnonläheisten omakotitonttien tarjonnan varmistamiseen sekä markkinointiin kohderyhmille. Markkinoinnissa otetaan huomioon lapsiperheet kohderyhmänä elämisen laatua korostamalla. Kouvolassa turvallisuus ja monipuoliset sekä edulliset harrastusmahdollisuudet vetoavat lapsiperheisiin. Nämä seikat ja alueen työmahdollisuudet ovat yhdistelmä, jota markkinoidaan aktiivista elämäntapaa eläville ihmisille monikanavaisesti esimerkiksi kansallisissa uutismedioissa.

Kaupungin omistamat ja vuokraamat asunnot kehysalueella ylläpidetään peruskorjaussuunnitelman mukaan. Valtion korjausavustusten kehittymistä seurataan ja hyödynnetään täysimääräisesti.

3.3 Maaseutu ja sen kylät

Kaupungistumisen vastavirrat liikkuvat syvälle maaseudulle, vapaa-ajan asumisen ja matkailun paikkakunnille. Kymenlaaksossa ja lähimaakunnissa on hiljaisina signaaleina tunnettuja esimerkkejä maalle muuttajista. Koronapandemia on vauhdittanut vapaa-ajan asuntojen käyttöastetta, mökkikysyntää ja vapaa-ajan asuntojen lainoitusta (liite 2).

” Koronakevään jälkeen alkoi poikkeuksellisen voimakas mökki-hypetys. Mökkikaupat ovat kasvaneet, samoin vapaa-ajan asumisen luototus. Mökkikauppa on kasvanut ja herättää enemmän kiinnostusta. Suuren myynnin kasvun selittää osittain viimeiset 5 vuotta ennen koronaa, jolloin mökkikaupan osalta elettiin huonoa kautta ja koronan tuoma muutos korostuu. Tilanne tasapainottunee koronan jälkeen. Tulee ottaa huomioon, että ennen koronakriisiä monilla suomalaisilla vapaa-ajan asunto on ollut ulkomailla. Myös ns. kakkosasunto on saatanut olla Euroopassa tai eri puolella maailmaa, jolloin on liikuttu sujuvasti paikkojen välillä. Koronan jälkeen pysyväksi jää vapaapaikkaisuus ja monipaikkaisuus - olemme aidosti paikasta riippumattomia ja voimme tehdä töitä paikasta kuin paikasta. [] [Yhtenä] voittaja-alueena ovat suuret mökkikunnat tai vapaa-ajan ja matkailun keskittymät, kuten Sulkavat, Puumalat, Kemiön saaret, Paraiset, Merikarvat, Sallat, Kolarit tai Kuusamot, joissa on poikkeuksellisen vahva infra ja palvelut syntyneinä vapaa-ajan matkailun kautta. Ihmiset hakeutuvat mielellään tämän kaltaisiin paikkoihin myös jatkossa.” Timo Aro

Kehittyvät etäpalvelut ja tietoliikenneinfra sekä etätöiden ja -opiskelun vahvistuminen koronapandemian seurauksena mahdollistavat tulevaisuudessa muuttoliikkeen kääntymisen maaseudulle aiempia pieniä vastavirtoja enemmän. Alueelle muuttaa ihmisiä – kuitenkin kun nuoret aikuiset muuttavat maaseudulta pois opiskelun tai työn perässä, alueille syntyy voimakasta muuttotappiota tämän hetken tilanteessa (jopa -20-30 prosenttia, taulukko 1).

Tulevaisuuskuva 2030: Maaseutu ja sen kylät ovat Kouvolassa aito mahdollisuus niille, jotka haluavat muuttaa maalle asumaan ja elämään. Maaseutu onkin vilkastunut sitten vuoden 2022. Vapaa-ajan asuminen tarjoaa ympärivuotisia etätöiden ja rauhoittumisen paikkoja omistajilleen ja vuokraajille. Luontokohteet, virkistysalueet ja -reitistöt ovat suosittuja. Ranta-asuminen on toteutunut 2020-luvun alussa valmistelussa olleille rantayleiskaavan alueille ja työtä on tästäkin laajennettu. Kyläyhteisöt toimivat aktiivisesti voimavarana kylätalkoissa, tapahtumia järjestämässä ja kyläinfraa ylläpitämässä. Kaupunki on jatkanut asukastoimikuntien kautta rakennusmateriaalien kustantamista. Alueella on maan tuottavinta alkutuotantoa matkailua ja monipuolisesti ja luovasti kestävä kehityksen innovaatioita hyödyntäviä yrityksiä. Alue vetää puoleensa taiteilijoita ja menestyneitä paluumuuttajia.

Nykytilaa on tarkasteltu Sykkeen ulompien maaseutualueiden näkökulmasta. Alueella sijaitsee maaseututaajamia ja kyliä, kuten ovat Utti, Jaala ja Sippola. Matkailu on alueemme kantavia elinkeinoja ja luontokysyntä kasvussa koronan myötä. Kansainvälisen

lentokentän läheisyys ja hyvät rautatieyhteydet edistävät mahdollisuuksia kehittää luonto- ja matkailupalvelujen ja infraa. Alueella asuntokanta on pien- ja rivitalo voitoista. Vuokratarjontaa on vähän. Väestön voimakkaan vähenemisen vuoksi maaseudulta ja sen kylistä on viime vuosina lakkautettu useita pieniä kouluja. On tarpeellista miettiä moderneja malleja maaseudun lähipalveluiden ja asumisvalinnoille kriittisten palvelujen kehittämiseksi aivan uusin tavoin, kuten osuuskunnat, talkoot, vaihdanta- ja alustatalous, yhteiskäyttöpalvelut, palvelullistaminen, mobiilipalvelut.

Maaseudulla luonto ja kulttuurimaisema ovat läsnä jokapäiväisessä elämässä. Luontokosketus on vahva. Rakennetuille viheralueille ei ole tarvetta samoin kuin tiiviimmillä asuinalueilla. Kyläyhdistyksiä tuetaan kaupungin toimesta vastaamaan asukkaiden tarpeisiin liikunta- ja virkistyspalvelujen tuottamisessa. Tämä on tärkeä ja kustannustehokas toimintatapa sekä lisää yhteisöllisyyttä. Aivan pienetkin säästöt kylien lähiliikunta- paikkojen hoidon tukemisessa aiheuttavat paljon päänvaivaa kyläimagoille, eivätkä tuo pitkällä ajalla strategista vaikuttavuutta. Jos asukkaita halutaan myös maaseudulle, täytyy kaupungin jotenkin osoittaa, että asukkaat saavat myös siellä vastinetta maksamilleen verorahoille.

Maanhankinnalla ja yleiskaavoituksella mahdollistetaan maaseututaajamien täydentävä asuntotuotanto. Isommissa asemakaavoitetuissa taajamissa asuntotuotannon edellyttämä tonttivaranto tuotetaan asemakaavoituksella ja asuntotuotannon ohjausvälineenä toimii tontinluovutusehdot. Pienemmissä kylämaaisissa taajamissa sekä rantaan tukeutuvassa asumisessa asuinrakennuspaikkojen sijoittumisen suunnittelu tukeutuu kyläyleiskaavoitukseen ja joiltakin osin myös rantayleiskaavoitukseen. Kylä- ja haja-asutusalueilla tontinluovutukseen liittyvä ratkaisuvallta on yksityisillä maanomistajilla. Kaupunki ei siihen voi juurikaan vaikuttaa. Tonttiasiamiehien näkyvyyttä kaupungin internetissä tai somessa parannetaan tätä koskien. Ranta-asumista mahdollistetaan rantayleiskaavoja muuttamalla. Ne ovat keskeisin vapaa-ajan asumista ohjaava väline. Kaupungilla on vireillä viisi ranta-yleiskaavan muutosprojektia ympärivuotiseen asumiseen. Tämä on jatkuva kehittämistoimenpide tulevaisuuskuvan toteuttamiseksi.

Kaupungin omaa vuokra-asuntotuotantoa alueella on vähän tai ei lainkaan. Alueen kehittymistä seurataan ja kysyntään reagoidaan tarvittaessa.

Kouvola-alueella on paljon kyliä ja maaseudulla asuvia ihmisiä. Kaupungin tuottamia palveluita näillä alueilla ei juurikaan ole, mutta erilainen asukas-, yhdistys- ja seuratoiminta on näillä alueilla hyvin tyypillistä. Se myös tekee alueista omaleimaisia. Maaseudulta ja kyliltä löytyy monia kiinnostavia matkailukohteita, kuten historialliset Liikkalan vallit ja Utin linnoitus, Sippolan kirkko sekä Verlan tehdasmuseo. Nämä tuovat niin kylälle kuin koko Kouvolaan elinvoimaa matkailijoita houkutellessaan.

Alueiden valtteja ovat asukkaiden yhteisöllisyys, luonnonläheisyys sekä tila ympärillä. Tämä mahdollistaa laadukkaan arjen niin lapsiperheille kuin eläintenomistajille. Seura- ja yhdistystoiminnan tukeminen pitää kylät virkeinä ja toiminnallisina. Markkinoinnissa näitä erityispiirteitä on jo nostettu asukastarinoiden muodossa esiin ja siihen panostetaan jatkossakin. Erityisesti etätyö ja Kouvola- hajan asutusalueiden hyvät tietoliikenneyhteydet mahdollistavat asumisen maaseudulla ja asiantuntijatyön missä vain. Tätä tuodaan esille osaajien houkuttelussa alueelle ja se näkyy video- ja sisältömarkkinoinnissa.

3.4 Ohjaus, seuranta ja ketterä päivittäminen

Asuntopoliittiset linjaukset on strategiaa toteuttava kehittämissuunnitelma, joka päivittyy ketterästi toimintaympäristön muuttuessa. Kaupunginvaltuusto päättää asuntopoliitikasta ja sen edellyttämistä konsernin investoinneista ja toimenpiteiden rahoittamisesta talousarviossa. Työn pitkäjänteiseksi seuraamiseksi valtuustolle tuotetaan strategiaa ja sen toteutusohjelmia ja kehittämissuunnitelmia yhteen kokoava tiekarttatyönäkymä, jossa valtuusto voi yksimielisyyteen pyrkien valita toimenpiteet, jotka ansaitsevan valtuuston huomion. Tiekartat ovat keskeinen strategiatoteutuksen ohjausväline ja seurantaväline ylivuotisesti. Ne päivitetään jatkuvasti, mutta päivitetään vähintään kulloinkin talousarviotyön yhteydessä. Aina, kun erillisstrategioita, ohjelmia tai kehittämissuunnitelmia tulee päätöksentekoon, valtuuston on tärkeä tunnistaa itselleen tärkeät, seurattavat toimenpiteet kokonaisnäkymää ylläpitävään tiekarttatyökaluun.

3.5 Yhteenvetotaulukko

Taulukko 3. Tulevaisuuskuvaus ja siihen liittyvät kehittämistoimenpiteet.

<i>Keskustamainen asumisen alue</i>	<i>Kaupungin kehysalue - vetovoimaiset ja luonnonläheiset taajamat</i>	<i>Maaseutu ja sen kylät</i>
Kuvaus ja tavoitteita - Esteetön, edullinen ja laadukas asuminen kompaktisti palvelujen lähellä kerrostaloissa. - Vuokra-asuntokysynnän täyttäminen - nyt asuntoja ei saatavilla, eikä valtion tukea tuotantoon. - Kysyntää alueelle erityisesti seuraavissa ikäryhmissä: ikääntyneet, opiskelijat, opiskeluidkäisten perheet, ensi kertaa tänne muuttavat. - Luontokosketus ja viherkäytävät kaupunkioiloissa. - Sijoittuu keskeisesti jalankulku-, pyöräily ja joukkoliikennevyöhykkeeseen, jossa säännöllinen julkinen liikennöinti 300 metrin etäisyydellä kotoa. - Monipuolisesti erilaisia asuntotyyppejä tarjolla pientaloissa ja kerrostaloissa.	Kuvaus ja tavoitteita - Väljä asuminen viherlähiöissä, etätyölle tilaa. - Luontoharrastusmahdollisuudet. - Helppo kulku kaupunkiin ja palveluihin. - Palveluinfra tuettu asumisen läheisyydessä, esim. päiväkodit. - Asumisen tunnuspiirteenä on henkilöautoilu säännöllisen julkisen liikenteen puuttuessa. - Muuttoneutraali alue, jossa on jo nyt pienin nettotappio eli hyvä veto- ja pitovoima. - Vedämme maaseudun paikalliskeskuksia tulevaisuudessa tähän imuun markkinointitoimenpiteiden yhteydessä.	Kuvaus ja tavoitteita - Kehysalueen jälkeen avautuva maaseutu. - Kylät keskeisinä kohtaamispaikkoina. - Kyläyhteisöjen talkoohenki ja kipinä luo kylistä esimerkillisiä pieniä ja toimivia yhteisöjä. - Pitkien etäisyyksien henkilöautoilu. - Kehitetään vapaa-ajan asumisen, luontoharrastamisen ja matkailun palveluja ja infraa. - Mökkikysynnän huippua hyödynnetään vetovoimatekijänä mm. markkinoinnissa. - Toimiva ja yhtenäinen virkistysalueverkosto. - Vapaa-ajan asuntojen muuttaminen kakkosasunnoiksi on mahdollista heti säädösten mahdollistaessa sen ja niiden puitteissa.
Tavoitteet ja toimenpiteet - Laadukkaiden ja hinnaltaan kilpailukykyisten vuokrakerrostalo-asuntojen tuotanto luo hyvinvointia ja tasa-arvoa asukkaille. - Asukkailla on tasapuolinen asumismahdollisuus haluamallaan asuinalueella julkisesti hallinnoidun omakustanteisen asumisen kautta. - Alueellisen eriytymiskehityksen ehkäisy. - Keskusta-alueella on kiinnostava arkkitehtuuri ja ekologiset ja kestävä kehityksen mukaiset rakentamistavat. - Keskusta-alue on vihreä ja viihtyisä, puistot ja bulevardit mahdollistavat luontokosketuksen kaupunkioiloissa. Liikuntamahdollisuudet ovat helposti saavutettavia. Tämän otetaan huomioon rakentamisessa. Se luo pohjaa brändäämiselle. - Keskustamainen asumisen alue luo kaupungista imagon, joka on vihreä ja viihtyisä ja jossa arki on helppoa palveluiden ollessa lähellä. - Asuntotuotantoa kehitetään kevyen liikenteen ja julkisen liikenteen kannalta saavutettavasti. - Pientalotonttien tuotanto kysynnän mukaan asuntokuntien tarpeisiin. - Edistetään alueen esteettömyyttä ja saavutettavuutta. - Ikääntyneiden asumisen palvelullistaminen ja asuminen esteettömästi ja saavutettavasti.	Toimenpiteet - Taajama-asumisen kehittäminen harrastusten ja luonnon keskellä, tuetaan monimuotoista asumista, mm. omakoti-, rivitalo- ja pienkerrostaloasumista. - Tontteja kaavoitetaan joustaviksi siten, että tonttien kokoa voidaan säädellä tarpeen mukaan. Tuotetaan esim. uusille alueille tontteja kysynnän mukaan. - Soveltuvilta osin rakentamattomien tonttien yhdistäminen isommaksi. - Ylläpidetään ja lisätään laajaa ja houkuttelevaa virkistysalueverkostoa reitistöineen. - Viedään eteenpäin vahvaa markkinaviestiä Kouvolasta, joka voittaa virkistysalueiden ja luontokosketuksen osalta rakentamisen kautta jatkuvasti tiivistyvät kasvukaupungit. - Synergiahyödyt vapaa-ajanvietossa: kulttuuri, liikunta, urheilu. - Päiväkotien ja alakoulujen läheisyys ja saavutettavuus tärkeää. - Omaleimaisten alueiden ja yhteisöjen kehittymisen tukeminen. - Toimiva virkistysalueverkosto mahdollistaa luonnon läheisyydessä asumisen.	Toimenpiteet - Toteutetaan aktiivisesti virkistysalueverkoston kartoitusta ja kokonaisvaltaista suunnittelua. - Tuetaan virkistysalueverkoston ja kevyen liikenteen reittien säilymistä ja toiminnallistamista maaseudun elinvoiman, kyläyhteisöjen ja matkailun kehittymisen tukemiseksi. - Synnytetään yhdessä lumovoimaista maaseutu- ja kulttuurimaaisemaa, mahdollistetaan asukastoimintaa. - Kymijoen hehkuttaminen, asuntoja Kymijoen varteen. - Kylien liikkuvat ja palvelut ja tietoliikenneinfra ovat oleellisia. - Ranta-asumisen mahdollisuuksia kehitetään rantayleiskaavoja päivittämällä. Tavoitteena on ranta-asumisen mahdollistamisen lisääminen.

LÄHTEITÄ

- Valtioneuvoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämisohjelma 2021–2028
<https://ym.fi/documents/1410903/40549091/Selontekoehdotus+verkkosivuille.pdf/eea97858-d9d4-277e-b4bc-9440c68e7ca4/Selontekoehdotus+verkkosivuille.pdf?t=1639658542038>
- ROTI-raportti, https://www.ril.fi/media/2021/vaikuttaminen/roti2021_low.pdf
- SYKE (2020) Migration, building and commuting in Kouvola, Suomen Ympäristökeskuksen tutkimus, 4.6.2020
- TEM (2020). Suunta paikkariippumattomaan työhön ja entistä parempaan alueelliseen läsnäoloon: Selvityshenkilö Tytti Määtän loppuraportti
- ARA-päivät 01/2021, *Pääjohtaja Hannu Rossilahden luento*; <https://www.youtube.com/watch?v=bMDqlxnkzb0&t=1415s>
- Weeks, Lori E., and Kristal LeBlanc. *Housing concerns of vulnerable older Canadians*. Canadian Journal on Aging/La Revue Canadienne du Vieillissement 29.3 (2010): 333-347.
- VTT: Asuntotuotantotarve, <https://cris.vtt.fi/en/publications/asuntotuotantotarve-2020-2040>
- Sijoitusovi 3/2021: [11. Aluekehitys, asuntokauppa ja asuntosijoittaminen | Timo Aro - YouTube](#)

Kouvolan strategia- ja tulevaisuusraportointi

- <https://www.kouvola.fi/kouvolankaupunki/kouvola-tietoa/tilastotietoa/>
- Asukaskysely, kevät 2021: <https://www.kouvola.fi/ajankohtaiset/asuminen-ja-ym-paristo/miten-haluat-asua-kouvolassa-2030-asukaskyselyn-tulokset/>
- KIRA-alan osaamisvaje Kymenlaaksossa: <https://ennakointi.kymenlaakso.fi/toimialat/rakennusala>

Tilastot

- Tilastokeskus - www.stat.fi
- Etuovi – www.etuovi.fi
- Oikotie – www.oikotie.fi
- https://www.omakotiliitto.fi/files/5720/Kunnalliset_maksut_omakotitaloissa_2020.pdf

Media

- <https://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/poikkeusaika-muutti-pientalojen-asuntomarkkinaa-etatyo-toi-osalle-vaihtoehtoja-asumiseen/>
- <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html>
- Vuokraturvan tarina <https://www.vuokraturva.fi/index.php/yritys/vuokraturvan-tarina/>

LIITE 1. Seitsemän tasoinen kaupunki-maaseutu-luokitus

Luokituksen on laatinut Suomen ympäristökeskus yhdessä Oulun Yliopiston Maantieteen laitoksen kanssa. Luokituksella voidaan korvata kuntarajoihin perustuva kaupungin ja maaseudun erottelu sekä maaseudun kolmijako. Tarkastelun pohjana on paikkatietoaineisto, jossa maa on jaettu 250 x 250 metrin ruudukkoon ja jokainen ruutu on luokiteltu johonkin seitsemästä kaupunki- ja maaseutu-alueluokasta. Karttarajat perustuvat vuoden 2020 tutkimuksessa vuoden 2018 väestötietoaineistoon sekä aluerakenne- ja rakennustilanteeseen.

Kaupunkialueet: Kaupunkiseutujen keskustaajamia ovat yli 15 000 asukkaan taajamat. Nämä jaotellaan ydinkaupunkialueeseen ja kaupungin kehysalueeseen seuraavasti. Ydinkaupunkialue jakautuu vielä ulompaan ja sisempään kaupunkialueeseen.

1. Sisempi kaupunkialue

Kaupunkien tiivis yhtenäinen tehokkaasti rakennettu alue.

2. Ulompi kaupunkialue

Sisemmän kaupunkialueen reunasta yhtenäisesti jatkuvan taajamarakenteen reunalle ulottuva kaupunkimaisen tehokkuuden alue.

3. Kaupungin kehysalue

Kaupunkiin välittömästi kytkeytyvä osa kaupungin ja maaseudun välivyöhykkeestä.

Maaseutualueet: Maaseutualueet rajataan kaupunkien kehysalueiden ulkopuolelle. Kaupungin ja maaseudun raja ei kuitenkaan ole yksiselitteinen, joten luokitus huomioi joustavasti näiden välivyöhykkeen, jota voidaan tarkastella omana kokonaisuutena esimerkiksi yhdistämällä kaupunkien kehysalue ja kaupunkien läheinen maaseutu.

4. Maaseudun paikalliskeskukset

Suurempien kaupunkialueiden ulkopuolella sijaitsevat taajamakeskukset, pikkukaupungit ja isot kirkonkylät.

5. Kaupungin läheinen maaseutu

Maaseutumainen alue, joka on toiminnallisesti ja fyysisesti lähellä kaupunkialueita.

6. Ydinmaaseutu

Intensiivistä maankäyttöä ja/tai paikallistasolla elinkeinorakenteeltaan monipuolista

suhteellisen tiiviisti asuttua maaseutua.

7. Harvaan asuttu maaseutu

Harvaan asuttua aluetta, jossa toiminnoiltaan monipuolisia keskittymiä ei ole tai ne ovat pieniä ja sijaitsevat etäällä toisistaan. Alueen maa-alueesta suurin osa on metsää.

Lähde: Ministeriön raportti asuntopolitiikan kehittämisestä, [https://valtioneuvosto.fi/documents/1410903/33891761/EM-BARGO+18.12.klo13+Asuntopoliittinen+kehitt%C3%A4misohjelma+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+raportti+2020.pdf/b65177b3-dcd6-5ebd-153c-763fb785796d/EMBARGO+18.12.klo13+Asuntopoliittinen+kehitt%C3%A4misohjelma+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+raportti+2020.pdf/b65177b3-dcd6-5ebd-153c-763fb785796d/EMBARGO+18.12.klo13+Asuntopoliittinen+kehitt%C3%A4misohjelma+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+raportti+2020.pdf?t=1608279667268](https://valtioneuvosto.fi/documents/1410903/33891761/EM-BARGO+18.12.klo13+Asuntopoliittinen+kehitt%C3%A4misohjelma+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+raportti+2020.pdf/b65177b3-dcd6-5ebd-153c-763fb785796d/EMBARGO+18.12.klo13+Asuntopoliittinen+kehitt%C3%A4misohjelma+ty%C3%B6ryhm%C3%A4n+raportti+2020.pdf?t=1608279667268)

