

**Riihimäen kaupungin
asunto-ohjelma
2023–2025**

Elinvoiman toimialue
KV 6.6.2022 § 57

Sisällys

ESIPUHE	1
1 Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman lähtökohdat.....	1
1.1 Asunto-ohjelman tavoitteet	1
1.2 Asuntopolitiikan valtakunnalliset linjaukset	2
1.3 Riihimäen asuntopolitiikkaa ohjaavat linjaukset	4
1.4 RakasRiksu 2035 -strategia.....	5
1.4.1 Visio ja strategiset tavoitteet.....	5
1.4.2 Mittarit ja tavoitteet.....	6
1.5 Riihimäen maapolitiikka	7
1.6 Riihimäen yleiskaava	8
1.7 Asemanseudun ja keskustan visio	9
1.8 Riihimäen Kotikulma Oy	10
2 Erityisryhmien asuminen	11
2.1 Nuorten ja opiskelijoiden asuminen.....	11
2.2 Ikäihmisten asuminen.....	12
2.3 Vammaisten asuminen	15
2.4 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuminen.....	16
2.5 Tuettu asuminen.....	16
3 Asumisen nykytila ja kehitysnäkymät	17
3.1 Riihimäen väestönkehitys ja väestörakenteen nykytila	17
3.2 Riihimäen väestönkehitys ja väestörakenne tulevaisuudessa	19
3.2.1 Riihimäen ennustettu väestönkehitys.....	19

3.2.2	Väestönmuutoksen alueittainen ennuste 0,2 % -väestönkasvulla	21
3.2.3	Riihimäen ikärakenteen kehitys 2020–2040.....	22
3.3	Asuntorakentamisen nykytila	24
3.4	Asuntojen ominaisuuksia	27
3.5	Asumisen yhteisöllisyys	30
3.5.1	Kaupunginosatoiminta.....	30
3.5.2	Asukastoiminta Riihimäen Kotikulma Oy:ssä	30
3.6	Asumisen rahoittaminen	30
3.6.1	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA -rahoitusta asunto-olojen parantamiseen.....	34
3.7	Asumisen kehittäminen Riihimäellä	41
3.8	Riihimäen asuntotuotantoennuste ja väestökehitys	44
3.8.1	Riihimäen asuntotuotantoennuste.....	44
3.8.2	Riihimäen asuntotuotantoennuste alueittain	45
3.8.3	Asuntotuotannon vaikutus väestömäärään.....	46
3.8.4	Yhteenveto ja johtopäätökset asuntotuotantoennusteesta ja väestökehityksestä	47
3.9	Vuosien 2018–2023 asuntohankkeet	50
3.9.1	Asumisen tonttitarjonta Riihimäellä	50
3.9.2	Yksityinen kerrostalotonttien omistus	51
3.9.3	Kaupungin kerrostalotonttien tarjonta	52
4	Asunto-ohjelman linjaukset ja toimenpiteet.....	53
4.1	Asemanseudun kehittäminen asuntopolitiikan kärkihankkeena	53
4.2	Asumisen kehittäminen maankäytön suunnitelmissa.....	55

4.3	Maapolitiikka osana asuntopolitiikkaa	56
4.4	Asuntoliittiset linjaukset.....	57
4.5	Riihimäen Kotikulma Oy–Tavoitteet ja toimenpiteet	60
4.6	Tiivistelmä tehtävistä toimenpiteistä.....	62
LÄHTEET.....		65
LIITTEET.....		65

ESIPUHE

Tämä on Riihimäen kaupungin ensimmäinen varsinainen asunto-ohjelma. Asunto-ohjelma on laadittu tilanteessa jossa asumisen trendeissä on tapahtunut ja tapahtumassa merkittäviä muutoksia. Omakotirakentaminen on toipumassa vuosikymmenen mittaisesta taantumastaan. Uuden asuntokannan painopiste on ollut kerrostaloasunnoissa. Uusina asumisen trendeinä ovat nousussa muun muassa pientontit sekä townhouse-asuminen. Asumisen kaavoituksessa painopiste on kaupunkirakennetta tiivistäen asemanseudulla, joka on brändätty Asemanpuistoksi.

Riihimäen vahvuutena on aina ollut tiivis kaupunkirakenne, ja sen pitäminen tiiviinä on keskeinen osa myös uutta RakasRiksu 2035 -strategiaa. Asemanseudut painottuvat asuntorakentamisessa valtakunnallisestikin ja asemanseutua kehittämällä Riihimäellä on mahdollisuus ottaa osansa metropolialueen voimakkaasta kasvusta. Kaupunkistrategiassa nousee esille kuitenkin asumisen mahdoillisuuksien kehittäminen koko kaupungin alueella.

Riihimäen keskeiseksi haasteeksi on viime vuosina muodostunut asukasmäärän kehitys. Perinteisesti metropolialueen kasvu on ulottunut Riihimäelle asti, mutta kehyskuntien kasvun heikentyminen 2010-luvulla on johtanut meilläkin asukasmäärän heikkenevään kehityksen ja jopa useisiin miinuskasvun vuosiin. Riihimäen haasteena on asukasmäärän saaminen pysyvään kasvuun, mutta muilta osin, kuten verotulokertymän ja työllisyyden kannalta kaupunki on kehittynyt hyvin. Korona- aika ja sen mukanaan tuomat muutokset muuttovirroissa voivat tuoda mahdollisuuksia myös Riihimäelle, kun muuttovirrat ovat suuntautuneet pois ahtaimmin rakennetuilta alueilta.

Pientalovaltaisena kaupunkina, jossa kuitenkin 92 prosenttia asukkaista asuu 3 kilometrin päässä vilkkaasta rautatieasemasta, vetoamme valveutuneisiin ihmisiin, jotka haluavat tukea kestäväää kehitystä ja ilmastonmuutoksen vastaista taistelua asumalla vartin kaupungissa. Tavoitteenamme onkin Riihimäki-ilmio, jossa asumisen muuttovirrat kohdistuvat metropolialueen asemanseutujen lähistölle.

Asunto-ohjelma pyrkii vastaamaan kysymyksiin siitä, miten Riihimäen kasvua edistetään asumisen edellytyksiä kehittämällä, huomioiden myös laadulliset kysymykset sekä muutokset asumisen trendeissä ja toimintaympäristössä. Miten asumista ohjelmoimalla voidaan edistää Riihimäen houkuttelevuutta, elinvoimaisuutta ja asukasmäärän kehitystä? Minkälaista ja mille alueille kohdistuvaa uudistuotantoa tavoitellaan?

Asunto-ohjelma sisältää myös katsaukset vuokra-asumisen markkinoihin Riihimäellä niin julkisen kuin yksityisenkin vuokra-asuntokannankin osalta sekä näiden kehitysnäkymät ja -tavoitteet.

Asuntojen peruskorjaustarvetta on Riihimäellä runsaasti, ja myös siihen liittyviä ongelmia tarkastellaan.

Asunto-ohjelmaa on valmistellut työryhmä, johon ovat kuuluneet Riihimäen kaupungilta maankäyttöinsinööri Werner Franzén, hankepäälikkö Kristian Keinänen (työryhmän pj.), asuntosihteeri Niina Kiviharju, yleiskaava-arkkitehti Niina Matkala, rakennusvalvontapäälikkö Kyösti Piipponen sekä Riihimäen Kotikulma Oy:stä toimitusjohtaja Pirjo Ritala.

Riihimäellä 13.5.2022

Mika Herpiö, Elinvoimajohtaja

1 Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman lähtökohdat

1.1 Asunto-ohjelman tavoitteet

Asunto-ohjelmalla pyritään varmistamaan riittävä ja laadullisesti korkeatasoinen, monipuolinen, myös erityisryhmien tarpeisiin vastaava ja hinnaltaan kohtuullinen asuntotuotanto Riihimäellä. Riihimäen kaupungin uuden strategian keskeisiä strategisia tavoitteita ovat viihtyisä vartin kaupunki sekä kestävä kasvun yhteisö. Näiden tavoitteiden saavuttamiseksi on panostettava aiempaa enemmän asumisen kehittämiseen.

Asuntotuotannon määrän ja laadun täytyy olla sellaista, jolla kaupunki houkuttelee uusia asukkaita, ja tarjoaa myös nykyisille asukkaille eri elämäntilanteisiin sopivia asumisen ratkaisuja. Tämä edellyttää kaupungilta aktiivista otetta asumisen kehittämiseen ja ohjelmointiin. Tällä asunto-ohjelmalla linjataan kaupungin tahtotila asumisen kehittämisen ja ohjelmoinnin suhteen. Se merkitsee siirtymistä määrällisestä ohjelmoinnista myös asumisen laadun ohjelmointiin. Tavoitteenamme on Riihimäki-ilmiö, jossa asumisen muuttovirrat suuntautuvat pääkaupunkiseudulta metropolialueen asemanseutujen lähistölle.

Merkittävä osa kaupungin tulevaisuuden asuntotuotannosta tapahtuu jatkossa keskustan ja asemanseudun yleissuunnitelman alueilla. Tämä tukee osaltaan kaupunkirakenteen säilymistä tiiviinä. Keskittymistä näille alueille tukee viihtyisän vartin kaupungin tavoite, sekä myös asumisen muutostrendeistä ilmastonmuutoksen hallinta, monipaikkaisuus ja kaupungistuminen. On tärkeää että myös näiden alueiden asuntotarjonta on monipuolista sekä rakennustyypeittäin että asumismuodoittain ja vastaa tulevaisuuden asuntokysyntään sekä asumisen trendeihin ja muutosvoimiin.

Viihtyisän vartin kaupungin tavoitetta tukee myös keskustan täydennys- ja lisärakentaminen. Kaupunki edistää keskustan toteutumattoman rakennusoikeuden toteutumista aktiivisella hankekehittämisellä ja huomioimalla jatkossa purkukulut arvonnousun laskennassa. Myös kulttuuriympäristön kannalta merkittävien kohteiden

käyttötarkoituksen muutosta tuetaan jo tehdyn päätöksen (KH 7.12.2020 § 393) mukaisesti arvonnousun laskentaperiaatteissa, pienemmällä maankäyttömaksulla suojelukohteita sisältävien kiinteistöjen kaavamuutoksissa. Rakennustehokkuuden hallittua kasvattamista keskustan alueella jatketaan huomioiden kuitenkin keskustan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Keskustan elävyys on tärkeää kaupungin houkuttelevuuden takaajana, ja kasvava asukasmäärä keskustassa takaa sen palveluiden säilymisen.

Monipuolisen ja kaikenlaiseen kysyntään vastaavan asuntotarjonnan mahdollistamiseksi pidetään yllä kysyntää vastaavaa pientalotonttien tarjontaa, erityisesti huomioiden minitonttien kasvava kysyntä. Rakennusjärjestyksen muutokset keventävät rakentamiseen liittyviä menettelyjä myös asemakaava-alueen ulkopuolella.

Maapolitiikassa tavoitellaan riittävää ja kysynnän mukaan oikein sijoittunutta raakamaavarantoa. Maankäytön toteuttamisohjelmassa ohjelmoidaan joka toinen vuosi maankäytön toteuttaminen aina seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi. Yleiskaavan toteuttamisohjelma uudistetaan aina uuden yleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Tonttien tarjonnassa ollaan asiakaslähtöisiä ja tarjotaan kaikkia tontteja sekä vuokrattavaksi että ostettavaksi.

Ikäihmisten asumisessa pyritään erityisesti edistämään kotihoitoa tehostavia senioritaloja, jotta kotona asumista voidaan jatkaa mahdollisimman pitkään.

Asuntotarjonnassa huomioidaan erityisryhmien asuminen ja asumisen markkinointiin luodaan toimiva tapa erottautua, mikä huomioi strategiset panostukset robotiikan opetukseen, kulttuuriin ja liikuntapalveluihin, sekä sujuva arjen ja luonnossa liikkumisen mahdollisuudet.

1.2 Asuntopolitiikan valtakunnalliset linjaukset

Asuntopolitiikka edistää jokaisen mahdollisuutta elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestävästä kehityksestä, yhteiskunnan ja työmarkkinoiden toimivuutta sekä

asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa. Kunnat ovat merkittävä asuntopoliittinen toimija. Asuntopolitiikka-käsitteeseen luetaan kaikki kunnan asunto-olojen kehittämistehtävät. Kunnan on luotava alueellaan yleiset edellytykset asumisen kehittämiseksi sekä huolehdittava asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamisesta.

Valtioneuvosto on julkaissut asuntopoliittisen kehittämisohjelman vuosiksi 2021–2028. Sen mukaan:

- Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
- Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin, ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä
- Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta
- Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata
- Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestävällä tasolla
- Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville
- Asuntopolitiikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin

Tavoitteiden taustalla valtioneuvoston selonteko peräänkuuluttaa muun muassa hyvinvointia tukevaa asuinympäristöä, eheää yhdyskuntarakennetta, oikein sijoittunutta tonttivarantoa ja asuntomarkkinoiden tarkastelemista kokonaisuutena kuntarajojen sijaan. Selonteko linjaa että ARA- tukea lisätään vuoden 2020 tasosta, ja Riihimäellä on toiveena lisätä merkittävästi Riihimäen hankkeisiin tulevaa ARA-rahoitusta. Tällä hetkellä ARA ei ole lähtenyt rahoittamaan kaikkia Riihimäelle aiottuja hankkeita.

1.3 Riihimäen asuntopolitiikkaa ohjaavat linjaukset

Riihimäen kaupungilla on hyvät edellytykset kehittää asumiseen ja maankäyttöön liittyviä toimintatapojaan RakasRiksu2035 -strategian, koko kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan, uudistetun maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman pohjalta, sekä vahvistamalla Riihimäen Kotikulma Oy:n asemaa ja omistajaohjausta.

RakasRiksu2035 -strategisten tavoitteiden otsakkeina ovat vastustamaton vartin kaupunki, tulevaisuuden tekijöiden koti ja kestävän kasvun yhteisö. RakasRiksu2035 -strategia korostaa koko kaupungin kehittämistä, asemanseutua ja keskustaa unohtamatta. Tavoitteita avataan asumisen näkökulmasta seuraavissa kappaleissa.

RakasRiksu2035 -strategian linjauksia maankäyttöä koskevien tavoitteiden osalta toteuttaa Riihimäen yleiskaava 2035, jonka toteuttamisohjelma oli pohjana Riihimäen ensimmäiselle maankäytön toteuttamisohjelmalle. Maankäytön toteuttamisohjelmalla seurataan kaupungin yleiskaavan, palveluverkkosuunnitelman, väestösuunnitteen (väestöprojektiot) sekä asuntotuotanto- ohjelman mukaisen maankäytön tavoitteen toteutumista ja mahdollistetaan reagointi toimintaympäristössä tapahtuneisiin muutoksiin ja maankäytön toteutumaan. Maankäytön toteuttamisohjelma laaditaan joka toinen vuosi aina seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi eteenpäin.

Pysäköintinormia on kevennetty valtuuston hyväksymässä pysäköintiohjelmassa (KV 11.11.2019 § 96) mikä voi mahdollistaa ullakko- ja lisäkerrosrakennushankkeet ilman uusien autopaikkojen tarvetta. Samassa ohjelmassa linjattiin käyttöönotettavaksi pysäköintipaikkojen vapaaksiostoperiaate, jolla pysäköintipaikkoja voi varata tulevaisuudessa rakennettavista pysäköintilaitoksista. Pysäköintilaitoksia on kysynnän mukaan tarkoitus toteuttaa asemanseudulle ja keskustaan, jossa on kaavoitettu tontti pysäköintilaitokselle Valtakadun ja Käräjäkadun kulmaan.

1.4 RakasRiksu 2035 -strategia

Kaupunginvaltuusto hyväksyi RakasRiksu2035 strategian 25.4.2022. Strategia ohjaa kaupungin toimintaa ja linjaa menestymisen kannalta tärkeät asiat. Strategia asettaa tavoitteita myös asumisen kehittämiseksi Riihimäellä.

Strategia ohjaa tulevien vuosien toiminta- ja taloussuunnittelua ja kytkeytyy osaksi kaupungin toimintaa kaikilla tasoilla. Strategian toteutumisen arviointi ja seuranta on kytketty talousarvioraportointiin.

1.4.1 Visio ja strategiset tavoitteet

RakasRiksu visio 2035

Riihimäki on aurinkokunnan kaunein ja rohkein onnellisten asukkaiden ja oivallisten yritysten yhteisö. Suuri pikkukaupunki on mielekkään arjen, kulttuurin ja tulevaisuuden osaamisen koti. Meillä yhdistyvät kestävä kasvu ja ensiluokkainen elämänlaatu.

Muutamme maailmaa -hauskuutta unohtamatta.

Strategiset tavoitteet 2035

Vastustamaton vartin kaupunki

Arkemme on helppoa, turvallista ja toimivaa. Arvostamme yhteisöllisyyttä, osallisuutta ja erinomaista elämää. Palvelumme ovat laadukkaita.

Tulevaisuuden tekijöiden koti

Kasvatamme tulevaisuuden huippuosaajia, jotka kehittävät tietojaan ja taitojaan läpi elämän. Monipuolisuuden ansiosta alueella on menestyvä elinkeinoelämä. Riihimäki on robotiikan pääkaupunki.

Kestävän kasvun yhteisö

Vaalimme kestävää kehitystä ja vastuullisuutta. Kaupunki kasvaa ja kehittyy huomioiden riihimäkeläisten ja yritysten tarpeet.

1.4.2 Mittarit ja tavoitteet

Mittarimme

Vastustamaton vartin kaupunki

1. Asukastyytyväisyys

Tulevaisuuden tekijöiden koti

1. Työttömyysaste
2. Verotulot asukasta kohden
3. Toisen asteen koulutuksen läpäisyprosentti

Kestävän kasvun yhteisö

1. Väestönkehitys
2. Kasvihuonekaasupäästöt
3. Yhteisöverokertymä

Tavoittelemme RIIHIMÄKI

Vastustamaton vartin kaupunki

1. Vähintään 4 (2,95 v. 2021)

Tulevaisuuden tekijöiden koti

1. Kehitys on valtakunnallista keskiarvoa parempi
2. Kehitys kuluttajahintaindeksiä paremmin, vertailu edelliseen vuoteen.
3. Korkeampi kuin maan keskiarvoprosentti

Kestävän kasvun yhteisö

1. Vuotuinen keskiarvokasvu 0,2 prosenttia
2. Vähenee 10 prosenttia vuodessa, v. 2030 tavoite 44ktCO₂-ekv (121ktCO₂-ekv v. 2020)
3. Kehittyy kuluttajahintaindeksiä paremmin, vertailu edelliseen vuoteen

Strategian asumisen kehittämiseen liittyviä tavoitteita:

- Riihimäen asukasluvun kasvaa keskinäärin vähintään 0,2 % vuodessa.
- Riihimäkeä kehitetään tiiviinä vartin kaupunkina, jossa palvelut ovat lyhyen kävely- tai pyöräilymatkan päässä ja arki sujuvaa.
- Riihimäen tarjoaa laadukkaita ja monipuolisia asumisen mahdollisuuksia ja kehittää niitä koko kaupungin alueella.
- Kaupunkiympäristömme on viihtyisää, turvallista ja esteetöntä. Asukkaat osallistuvat aktiivisesti oman elinympäristönsä kehittämiseen. Kasvatamme asuntotonttitarjontaa.

- Laadukkailla ja houkuttelevilla asumisen mahdollisuuksilla pyrimme mahdollistamaan asukaslukutavoitteen ja toisaalta verotulotavoitteen toteutumisen. Uudella rakennuskannalla saadaan kaupungille myös kiinteistöverotuloja.
- Verotulojen kehittymisellä taataan vakaa kuntatalous. Tavoitteena on, että verotulojen kehitys on inflaatiota suurempaa.

1.5 Riihimäen maapolitiikka

Riihimäen kaupungilla on vuonna 2018 laadittu maapoliittinen ohjelma. Maapoliittinen ohjelma luo edellytykset kaupungin kehitykselle ja elinvoimalle. Maapolitiikan tulee olla johdonmukaista ja tavoitteellista.

Maapolitiikka huolehtii siitä, että maata on jatkuvasti saatavissa kohtuuhintaan eri tarkoituksia varten, sopivilta paikoilta ja sopivana ajankohtana. Maapoliittisten tavoitteiden toteuttaminen on sujuvinta silloin, kun kaupunki omistaa suunnittelun kohteena olevat alueet. Riihimäellä noin 2 100 hehtaaria maa-alasta on kaupungin omistuksessa. Kaupungissa on pitkään noudatettu periaatetta, jonka mukaan kaavoitettavan alueen ensimmäinen asemakaava laaditaan kaupungin omistamalle maalle.

Kaupungissa vuosittain laadittavalla maankäytön toteuttamisohjelmalla toteutetaan maapolitiikan tavoitteita; koordinoidaan maanhankintaa, asemakaavoitusta, kunnallistekniikan rakentamista sekä tontinluovutusta ja palvelutuotantoon varautumista kaupungin investointiohjelmassa.

Kaupunki toteuttaa periaatetta maapoliittisen ohjelman mukaisesti hankkimalla omistukseensa raakamaata ensisijaisesti voimassa olevassa yleiskaavassa rakentamiseen varatuilta alueilta.

Raakamaan hankinnassa tavoitteena on olla jatkuvasti vähintään viisi vuotta rakentamisen edellä. Kaavamuutoshankkeissa yksityisessä omistuksessa olevien maa-alueissa laaditaan

maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimuksissa maanomistajat sitoutuvat osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin pääsääntöisesti summalla, joka vastaa 50 prosenttia asemakaavalla aikaansaatavasta arvonnoususta

1.6 Riihimäen yleiskaava

Riihimäen kaupungin maankäyttöä ohjaa Riihimäen yleiskaava 2035 (KV 29.5.2017 § 65). Kyseessä on oikeusvaikutteinen ja strateginen yleiskaava, joka sai lainvoiman 20.8.2017. Riihimäen yleiskaava 2035 on mahdollistava ja tulevaisuuteen tähtäävä, ja sen avulla hallitaan jatkuvaa muutosta. Yleiskaava hyväksyttiin samassa kaupunginvaltuuston kokouksessa kuin Riihimäki-strategia 2030.

Yleiskaavaprosessin tuloksena syntyi yhteisesti muodostetut tavoitteet Riihimäen kaupungin maankäytön tulevaisuudesta. Yleiskaava 2035 toteuttaa kaupungin strategisia linjauksia ja vahvistaa tunnistettujen mahdollisuuksien hyödyntämistä maankäytön osalta. Yleiskaava 2035 luo oikeusvaikutukselliset maankäytön kehittämisen edellytykset RakasRiksu 2035 -strategian toteuttamiselle.

Yleiskaavassa 2035 on luotu edellytykset keskustan täydennysrakentamiseen etenkin lähellä rautatieasemaa. Ne on osoitettu keskustatyypiksi sekoittuneiksi palvelujen, työpaikkojen ja asumisen alueiksi. Osana yleiskaavaprosessia 2013–2017 päätettiin myös siitä, että kaupunkirakennetta täydentävä Varuskunta–Kokko–Taipale -alue on jatkossa ensisijainen, uusi asumisen alue. Lisäksi asumiseen on osoitettu muita pienempiä alueita sekä Kalmun osayleiskaava-alue.

Yleiskaavaprosessin 2013–2017 yhteydessä laadittiin väestöprojektiot ja kaupunginvaltuusto päätti, että yleiskaavan uusien asumisen alueiden mitoituksessa varaudutaan 0,7 %:n vuotuisen väestön kasvuun. Viime vuosien väestökehitys ei ole ollut tavoitteen mukaista, ja RakasRiksu -2035 strategiassa väestönkasvutavoite

laskettiin 0,2 %:iin joten mitoitusta pitää asumisen osalta tarkastella uudelleen, kun yleiskaavaa päivitetään.

Yleiskaavan toteutumista seuraa ja toteuttaa vuosittain laadittava maankäytön toteuttamisohjelma. Se on suoraan yhteydessä kaupungin talouden suunnitteluun ja kytkeytyy omalta osaltaan kaupungin strategiseen päätöksentekoon. Asunto-ohjelma puolestaan tuottaa tietoa ja tavoitteita sekä jatkuvan suunnittelun periaatteella tehtävään yleiskaavoitukseen että maankäytön toteuttamisohjelmaan.

Yleiskaavan toteutumista seurataan säännöllisesti maankäytön toteuttamisohjelman lisäksi teemoittain kaksi kertaa vuodessa, kun viheralueohjelman ja rakennetun ympäristön ohjelman toteuttamista dokumentoidaan ja jatkoa ohjelmoidaan.

1.7 Asemanseudun ja keskustan visio

Visio on näkemys Riihimäen asemanseudun ja keskustan tulevaisuudesta. Se määrittelee suunnan ja periaatteet asemanseudun yleissuunnitelmalle ja keskustan kehittämiselle. Visiossa hahmotetaan, mitä konkreettisia toimenpiteitä tavoitetilan toteuttaminen tarkoittaa. Sen avulla tunnistetaan ongelmakohdat sekä kehityskohteet ja annetaan suositukset suunnitteluperiaatteista. Visiotyö on valmistunut alkuvuodesta 2019.

”Riksu on ihmisenkokoinen, tiivistyvä ja viihtyisä asemakaupunki, jossa palvelut ovat lähellä.”

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Riihimäen asemanseudun ja keskustan vision 4.2.2019 (§ 5)

Asemanseudulle on rakentunut Uusi Riihimäki, metropolialueen nuoria aikuisia houkuttelevaa asumista, joka on saanut Riihimäen asukasluvun nousuun. Alueella on myös monipuolista julkista ja yksityistä palvelutarjontaa, joka vastaa tulevaisuuden asukkaiden

vaatimuksia. Riihimäen kaupungin palvelutarjonta vastaa asukkaiden tarpeita ja houkuttelee uusia asukkaita.

“Vision osa-alueet ja strategiset päämäärät painottuvat vetovoimaisuuden lisäämiseen, mikä on kytköksissä väestön kehitykseen ja kuntatalouteen. Riihimäen kaupunki haluaa kasvattaa asukasmääränsä ja houkutella nuoria aikuisia asumaan, jotta väestö rakenne paranisi ja sen myötä kuntatalouden kireään tilanteeseen saataisiin helpotusta. Näiden lisäksi Riihimäen kaupunki suuntaa tulevaisuuteen pitämällä kiinni tiiviistä kaupunkirakenteesta kehittämällä keskellä kaupunkia sijaitsevaa asemanseutua asumisen, palvelujen ja työpaikkojen alueena. Nämä tavoitteet vastaavat myös ilmastonmuutoksen ja kaupungistumisen muutostekijöihin.

Sijainti pääradan varrella ja uudet asunnot rautatieaseman välittömässä läheisyydessä voivat tukea myös monipaikkaista elämäntapaa ja hybridityötä. Kiertotalouden ja sen osaamisen edistäminen on myös nostettu kaupunkistrategian tavoitteeksi. Asemanseudun kehittämisessä on myös tilaisuus edistää kiertotalouteen ja kestävään rakentamiseen ja liikkumiseen liittyviä keinoja.

Riihimäen kaupunkistrategia ja yleiskaava sekä uudistettu maapolitiikka ovat hyviä lähtökohtia asunto-ohjelmoinnin kehittämiseksi ja toteuttamiseksi. Aktiivinen, pitkäjänteinen ja jatkuvuuden turvaava maapolitiikka muodostaa rungon asunto-ohjelmoinnille ja kysyntää vastaavalle kaavoitukselle sekä asuntotuotannolle. On siis välttämätöntä, että maapolitiikan toteuttamista varten varataan talousarviossa varoja. Kireässä kuntatalouden tilanteessa pitää osata myös sijoittaa strategisesti oikeisiin asioihin, jotta odotettavissa voisi olla myös tuottoja.” (Niina Matkala -Opinnäytetyö 2020, LAB AMK)

1.8 Riihimäen Kotikulma Oy

Kaupungin omistaman vuokrataloyhtiön tavoitteena on lisätä valmiuksiaan hoitaa ja kehittää yhtiötä omistajaohjauksen mukaisesti niin, että se pystyy tarjoamaan monipuolisia, esteettämiä, viihtyisiä, kohtuuhintaisia, kilpailukykyisiä ja kustannuksiltaan

optimoituja asumisvaihtoehtoja riihimäkeläisille. Kotikulman asunnoissa asuu noin seitsemän prosenttia Riihimäkeläisistä.

Kotikulman omistuksessa on tällä hetkellä 37 lainoituskohteena olevaa vuokrataloa, eli vuokranmääritysyksikköä, joiden lisäksi yhtiö omistaa 31 asunto-osakehuoneistoa, yhteensä 1154 asuntoa. Asunnot ovat rivi-, luhti- ja kerrostaloasuntoja. Kotikulman asunnot sijaitsevat 3 kilometrin säteellä asemalta.

Kotikulmalla on Riihimäellä merkittävä asema myös sosiaalisen asumisen tuottajana muun muassa asunnottomuuden ja sosiaalisten ongelmien vähentämisessä.

Kotikulma tuottaa kiinteistöhuoltopalvelut oman yhtiönsä Kotikulman Kiinteistöpalvelut Oy:n kautta.

2 Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmien asumisen järjestelyissä monet perustekijät ovat yhteisiä riippumatta siitä, mistä ryhmästä on kysymys. Tällaisia ovat erityisesti teknologian ja digitalisaation hyödyntäminen, esteettömyys, hyvät liikenneyhteydet ja erilaiset palvelut. Asukkaan voinnin mukaan palveluiden kattavuutta tulee voida muuttaa joustavasti. Siksi on hyvä, mikäli alueella/lähellä on sopivia tiloja erilaisten tukea tarjoavien tahojen toimitiloiksi.

2.1 Nuorten ja opiskelijoiden asuminen

Nykytila:

Opiskelija-asuntoja Riihimäellä tarjoaa Hämeenlinnan opiskelija-asuntosäätiö HOPS. Opiskelija- asunnot sijaitsevat Peltosaarella osoitteissa Merkuriuksenkatu 7 ja 9. Asuntoja/Soluasuntoja on yhteensä noin 240. Asunnot on rakennettu 1980–90 -luvulla ja osa on peruskorjattu 2006. Sijainti ja kunto ovat saaneet kritiikkiä opiskelijoille suunnatussa asumisen tarvekyselyssä.

Nuorisolle, alle 29-vuotiaille, tarkoitettuja asuntoja vuokraa NAL Riihimäki. Asunnot sijaitsevat Kumelassa ja Suokylässä. Näitä asuntoja on yhteensä 86. Yhdistyksen kautta on mahdollista saada myös tuetun asumisen palveluita. Nuorisoasunnot on tarkoitettu työssäkäyville, työtä etsiville tai opiskeleville nuorille. Niihin asutetaan myös itsenäistyviä ja asunnottomia nuoria.

Tavoite:

Opiskelija-asuntojen määrää pyritään lisäämään kampusalueiden läheisyydessä. Kaupunki on aktiivisesti yhteydessä rakentajiin ja sijoittajiin sekä tuo esille nuoriso- ja opiskelija-asumisen kysynnän ja vapaan tonttitarjonnan, johon nuoriso- ja opiskelija-asuntojen rakentaminen olisi toivottavaa. Nuorten asumisen palveluihin panostetaan tulevina vuosina yhteistyössä alan yritysten ja organisaatioiden kanssa. Tavoitteena on tehdä Riihimäestä houkutteleva opiskelu- ja asumispaikka myös kansainvälisille opiskelijoille.

2.2 Ikäihmisten asuminen**Nykytila:**

Ikäihmisten osuus kasvaa voimakkaasti Riihimäellä. Ongelmia aiheuttavat muun muassa ahtaat ja huonot saniteettitilat tai kerrostalojen hissittömyys. Korjaustöiden etenemistä voidaan edistää riittävällä korjausneuvonnalla ja korjausavustuksilla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää korjausavustuksia.

Ikääntyneiden henkilöiden nykyisiin asuntoihin voi myös tietyin edellytyksin hakea korjausavustuksia ARA:sta. Avustusta voi saada vähintään 65 vuotta täyttänyt tai vammainen henkilö ympärivuotisessa käytössä olevan kodin korjauksiin, jotka mahdollistavat kotona asumisen.

Riihimäellä asuu paljon ikäihmisiä myös omakotitaloissa. Kun asukkaiden kunto huononee, omakotitalo ei enää sovellu asuinpaikaksi. Talo voi olla varustetasoltaan riittämätön tai se

ei ole esteetön. Talo voi olla liian suuri tai sen ylläpito vaikeaa. Asunto saattaa myös sijaita liian kaukana palveluista. Riihimäellä tarvitaan keskustaan riittävästi esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja ikäihmisille. On myös olennaista, että taloissa tai alueella on riittävästi yhteisiä tiloja, joihin voidaan järjestää ikäihmisille aktivoivaa toimintaa.

Hankkeissa pyritään edistämään myös seuraavia tavoitteita:

- Pienihuoltoisten yksikerroksisten rivitaloasuntojen lisääminen
- Vapaa liikkuvuus ja esteettömyys asunnossa ja asuntojen lähiympäristössä
- Julkisen liikenteen hyvät käyttömahdollisuudet
- Uudiskohteisiin rakennettavaksi yhteisiä kokoontumistiloja, jotka mahdollistavat asuinalueella järjestettävän avoimen yhteisöllisen toiminnan
- Auton pysäköintimahdollisuudet ja kulku asunnon ja auton välillä
- Kotiin annettavien palveluiden hoivapalveluiden pysäköinti

Tavoitteena on, että ikäihmiset kykenevät mahdollisimman pitkään asumaan omassa asunnossaan. Jotta tavoitteeseen päästään, kotiin annettavat palvelut tulee olla riittäviä ja toimivia. Asuntojen tulee olla sellaisia, että huonokuntoisetkin vanhukset kykenevät asumaan niissä. Kotona asumista voidaan edistää korjaamalla olemassa olevaa asuntokantaa esteettömäksi ja huolehtimalla, että uudet rakennukset mahdollistavat mitoitukseltaan ja varustustasoltaan hyvän ikäihmisten asumisen.

Esteettömyysnäkökulma on otettava huomioon uudisrakentamisessa ja laajemmissa peruskorjauksissa. 1.1.2018 tuli voimaan valtioneuvoston asetus 241/2017 rakennuksen esteettömyydestä (esteettömyysasetus). Ympäristöministeriö antoi siitä ohjeen keväällä 2018.

Ympäristöministeriö teki vuonna 2017 kyselyn, jonka avulla kerättiin kuntien vanhusneuvostojen näkemyksiä ikääntyneiden asumistarpeista ja valtion tukemista

asumisratkaisuihin. Kysely käytiin läpi Riihimäen kaupungin vuokrataloyhtiön asumispalvelujen henkilöiden kanssa. Heidän mukaansa valtion tukemia asumispalveluja tarvitsevat eniten liikunta- ja toimimisesteiset ikääntyneet. Asumismuotona paras olisi talo tai taloryhmä, jossa itsenäinen asuminen olisi mahdollista (asunnot tavallisia, esteettömiä, taloissa hissit). Lähellä olisi yksikkö, joka toimittaisi ruoka-, siivous-, lääkehuolto- ja kauppapalveluja.

Kun itsenäinen asuminen ei enää ikäihmiseltä onnistu, tarvitaan eriasteista tukea asumiseen. Tällöin niin kutsutut välimuotoisen asumisen ratkaisut mahdollistaisivat usein kotona asumisen jatkumisen verrattain kevyillä tukitoimilla, joita tarpeen mukaan voidaan lisätä. Erityisesti välimuotoisen asumisen kehittämistä olisi tärkeää suunnitella monialaisesti ja siinä tulee huomioida tulevaisuuden tarpeet. Kun asukkaan toimintakyky edelleen huononee, voi ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminen olla ainoa ratkaisu. Tehostetun palveluasumisen ja kotiin annettavien palvelujen välimuotona tarjotaan palveluasumista. Sitä voidaan myös tarjota yhdistettynä tehostettuun palveluasumiseen tai kotiin annettaviin palveluihin. Palveluasumisyksiköissä henkilökunta on paikalla päivällä, mutta yöaikaista valvontaa ei ole. Ympärivuorokautinen hoito turvaa yksilöllisen, kodinomaisen asumisen ikäihmiselle, joka tarvitsee ympärivuorokautista, runsasta hoitoa ja huolenpitoa. Tehostetun palveluasumisen yksiköitä Riihimäen kaupungilla ovat Riihikodin Lyhde, Torni, Villava ja Uranuskoti. Kaupungin omien asumispalveluyksiköiden lisäksi käytetään paljon ostopalveluita ja käytössä on myös palveluseteli. Tavoitteena on, että ympärivuorokautisen tehostetun palveluasumisen kattavuus vähenee lähivuosina nykyisestä tasosta ja mahdollisimman moni asuu itsenäisesti.

2.3 Vammaisten asuminen

Nykytila:

Vaikeavammaisella on oikeus palveluasumiseen, jos hän tarvitsee apua ympäri vuorokauden. Palveluasumisessa vammaisen maksaa itse vuokran ja muut tavallisen elämän menot. Kunta korvaa vamman vuoksi tarvittavat palvelut. Palveluasumista järjestetään palveluasunnoissa ja -taloissa. Sitä voidaan järjestää myös vammaisen kotona.

Kehitysvammaisten asumisyksikkö Kivarissa tarjotaan ympärivuorokautista autettua ja ohjattua asumista riihimäkeläisille täysi-ikäisille vammaisille. Kivari koostuu saman pihapiirin kahdesta erillisestä talosta, jotka ovat Lyhty ja Soihtu. Talot ovat yhdessä tasossa. Molemmissa taloissa työskentelee sama henkilökunta. Asukaspaikkoja Kivarissa on yhteensä 18.

Lisäksi Riihimäellä järjestetään tuetun asumisen palveluita riihimäkeläisille täysi-ikäisille kehitysvammaisille tai muuta erityistä tukea tarvitseville henkilöille. Tuetussa asumisessa henkilö asuu omassa asunnossaan ja saa tarvitsemansa tuen asumisohjaajalta sinne.

Vammaisten henkilöiden palvelutarpeet ovat hyvin yksilöllisiä ja heidänkin osaltaan esteettömyys, teknologian ja digitalisaation hyödyntäminen sekä palveluiden läheisyys helpottavat kotona asumisen mahdollistavia järjestelyjä.

Tulevaisuus:

Kaupungin omistaman vuokrataloyhtiön tavoitteena on lisätä valmiuksiaan hoitaa ja kehittää yhtiötä omistaja-ohjauksen mukaisesti niin, että se pystyy tarjoamaan monipuolisia, esteettämiä, viihtyisiä, kohtuuhintaisia, kilpailukykyisiä ja kustannuksiltaan optimoituja asumisvaihtoehtoja riihimäkeläisille.

Pyrkimyksenä on tarjota uudenlaisia yhteisöllisiä asumisratkaisuja, jotka soveltuvat monenlaisille ryhmille iästä ja toimintarajoitteesta huolimatta.

2.4 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuminen

Riihimäellä päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asumista järjestetään Kalevanrinteen kuntoutumisyksikössä ja Tiilikadun kuntoutumisyksikössä. Molemmat kuntoutumisyksiköt ovat valmistuneet vuonna 2014.

Kalevanrinne on mielenterveyskuntoutujille tarkoitettu tehostetun palveluasumisen yksikkö Riihimäen keskustassa. Kalevanrinne on tarkoitettu kuntoutujille, jotka tarvitsevat jatkuvaa hoitajien apua ja ohjausta suoriutuakseen päivittäisistä toiminnoistaan vuorokauden kaikkina aikoina. Kuntoutuja tarvitsee tukea muun muassa arjen askareissa, itsensä hoitamisessa, vuorokausirytmien ylläpidossa, lääkehoidossa, sosiaalisten taitojen harjoittelussa ja kaupungilla liikkumisessa. Asuntoja Kalevanrinteessä on yhteensä 16.

Tiilikadun kuntoutumisyksikkö tuottaa kuntouttavaa asumispalvelua, lyhytaikaista kuntoutusta ja intervallijaksoja eri elämänhallinnan ongelmissa, joita ovat esimerkiksi päihde-, mielenterveys- ja peliriippuvuusongelmat. Talon toimintaa ohjaa päihde- ja yhteisöllisyys. Tiilikadulla on 20 yksiötä.

Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien kuntoutumisen tavoitteena on itsenäinen asuminen. Tämän vuoksi tarvitaan vuokra-asuntoja, joihin tarjotaan tarpeen mukainen määrä erilaisia avopalveluita.

2.5 Tuettu asuminen

Kaupunginhallitus päätti joulukuussa 1997 asunnottomien ja erityisryhmien asunto-olojen kehittämistä. Päätöksen mukaan asiaa selvittänyt ”kattotyöryhmä” (perustettu 1994) jatkaa toimintaansa toiminnallisen sisällön ja kattavan tukiverkoston aikaansaamiseksi erityisryhmien asumiseen. Samalla päätettiin hankkia Y-säätiön kanssa vuokra-asuntoja erityisryhmien asumiseen. Asuntoja oli vuonna 2020 yhteensä 24 kappaletta ja ne sijaitsivat eri puolella Riihimäkeä.

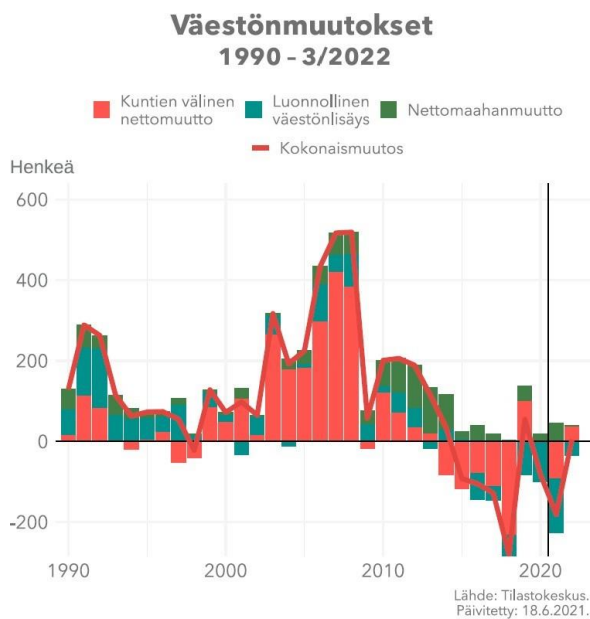
Kattoryhmä on jatkanut toimintaansa valitsemalla asukkaat tukiasuntoihin, seuraamalla tukiasumisen toteutumista ja erityisryhmien asunto-oloja. Tukiasuntoja annetaan hakijoille, jotka ovat kuntoutumisessaan siinä vaiheessa, että heidän katsotaan pystyvän tukiasumiseen omassa vuokra-asunnossaan. Kattoryhmä muodostuu moniammatillisesta tiimistä, jossa on edustus muun muassa asuntotoimesta, sosiaalitoimesta, Tiilikadun kuntoutumisyksiköstä, psykiatriselta poliklinikalta, tuetun asumisen tiimistä ja nuortentalo Nupista.

3 Asumisen nykytila ja kehitysnäkymät

3.1 Riihimäen väestönkehitys ja väestörakenteen nykytila

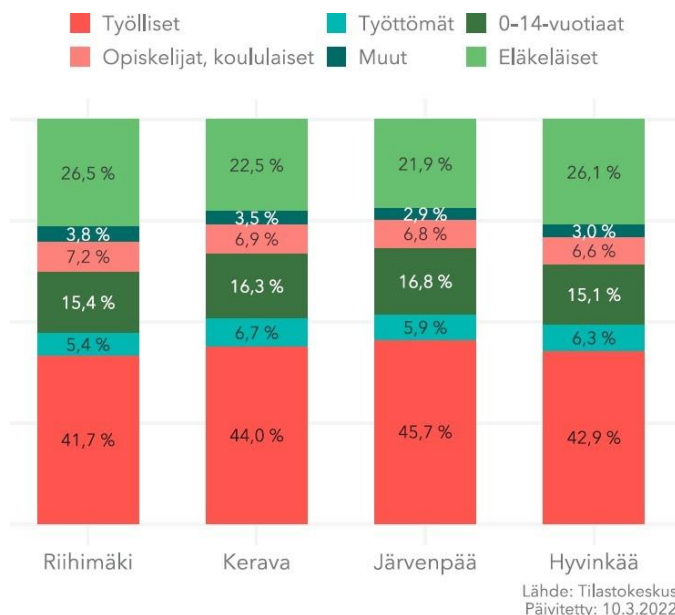
Vuoden 2020 ennakkotietojen mukaan Riihimäen kaupungin väkiluku oli 28 740 asukasta vuodenvaihteessa 2020–2021. Riihimäen asukasluku väheni 53 asukkaalla. Vuonna 2019 väkiluku kasvoi 57 asukkaalla, mutta sitä edeltävät neljä vuotta olivat väestökehitykseltään alavireisiä. Vuoden 2019 väestönkasvu perustui ainoastaan kuntien väliseen nettomuuttoon ja nettomaahanmuuttoon, sillä luonnollinen väestönlisäys, eli elävänä syntyneiden ja kuolleiden erotus, on ollut Riihimäellä negatiivista viimeisten vuosien ajan.

Riihimäen saama muuttovoitto Helsingin seudulta oli nopean kasvun aikana korkeimmillaan jopa yli 300 henkeä vuodessa. Viime vuosina Riihimäki on puolestaan kärsinyt muuttotappiota Helsingin seudulle. Lisäksi ulkomailta kertynyt muuttovoitto on supistunut. Alavireiseen väestönkehitykseen on vaikuttanut myös omakotitalorakentamisen suosion hiipuminen ja tulomuuton vähentyminen.



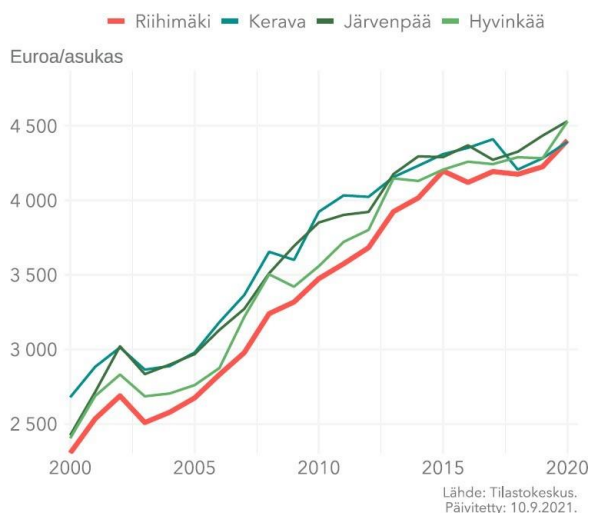
Kaavio 1: Väestönmuutokset (Lähde: MDI, Riihimäen kuntakortti 5/2022.)

Seuraavassa kaaviossa on vertailtu väestön toimirakennetta Riihimäen, Keravan, Järvenpään ja Hyvinkään kesken. Tiedot perustuvat joulukuun 2020 tietoihin. Peilattaessa Riihimäen tilannetta näihin verrokkikuntiin on se hieman heikompi, kun taas Kanta-Hämeen kuntien osalta Riihimäki on elinvoimaisimpien kuntien joukossa.



Kaavio 2: Väestön toimirakenne verrattuna Keravan, Järvenpään ja Hyvinkään kaupunkeihin (Lähde: MDI, Riihimäen kuntakortti 5/2022.)

Kun verrataan Riihimäen verotuloja asukasta kohden, menestyy Riihimäki hiukan heikommin kuin Keravan, Järvenpään ja Hyvinkään kaupungit. Kanta-Hämeen osalta tietoa ei ole saatavilla.

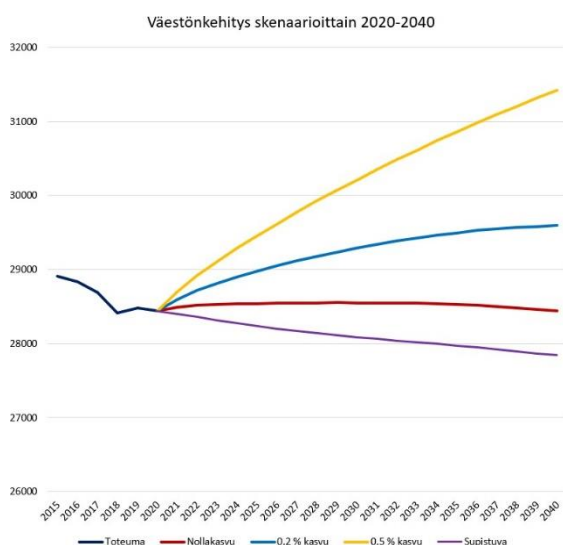


Kaavio 3: Verotulot asukasta kohden verrattuna Keravan, Järvenpään ja Hyvinkään kaupunkeihin.

(Lähde: MDI, Riihimäen kuntakortti 5/2022)

3.2 Riihimäen väestönkehitys ja väestörakenne tulevaisuudessa

3.2.1 Riihimäen ennustettu väestönkehitys

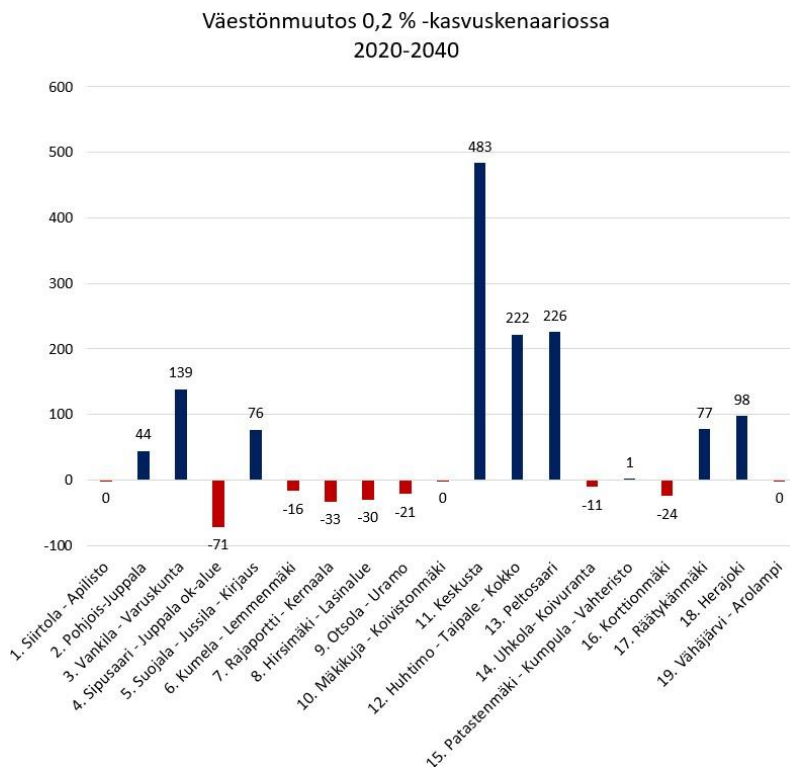


Kaavio 4: Riihimäen väestönkehityksen ennuste vuosina 2020–2040

(Lähde: Riihimäen väestö- ja asuntotuotantoennuste vuoteen 2040, MDI 2021)

- Nollakasvun skenaariossa olettamana on, että koko ennustejakson aikana keskimääräinen vuosittainen väestönmuutos on 0 prosenttia. Olettaman mukaisesti vuoden 2040 väkiluku vastaa koko kaupungin tasolla vuoden 2020 väkilukua. Väestö kasvaa hieman 2020-luvulla ja supistuu 2030-luvulla.
- 0,2 % -kasvuskenaariossa Riihimäen väestö kasvaa keskimäärin vuotta kohden 0,2 prosentilla. Skenaariossa vuosien 2020–2040 aikana väestö kasvaa 1 160 henkilöllä eli 4,1 prosentilla. Kasvu on merkittävästi voimakkaampaa 2020-luvun aikana; 2030-luvulla etenkin väestön ikääntymisestä seuraava kuolleiden kasvava määrä heikentää väestönkehitystä. Väestö kasvaa kuitenkin koko ennustejakson ajan.
- 0,5 % -kasvuskenaariossa Riihimäen väestö kasvaa keskimäärin vuodessa 0,5 prosentilla. Skenaariossa Riihimäen väestö kasvaisi vuosien 2020–2040 aikana yhteensä 2 983 henkilöllä eli 10,5 prosentilla. Kasvu olisi voimakasta koko ennustejakson ajan.
- Supistumisskenaariossa Riihimäen väestö vähenee 600 henkilöllä eli 2,1 prosentilla. Väestö supistuisi maltillisesti koko ennustejakson ajan.
- Väestönkasvu nojaa kaikissa skenaarioissa maahanmuuttoon ja maan sisäiseen muuttoliikkeeseen. Näiden merkitys korostuu etenkin vahvemman kasvun skenaarioissa. Luonnollinen väestönlisäys jää sen sijaan merkittävän negatiiviseksi, ja selittää heikentyvää väestönkehitystä 2030-luvulla.

3.2.2 Väestömuutoksen alueittainen ennuste 0,2 % -väestönkasvulla



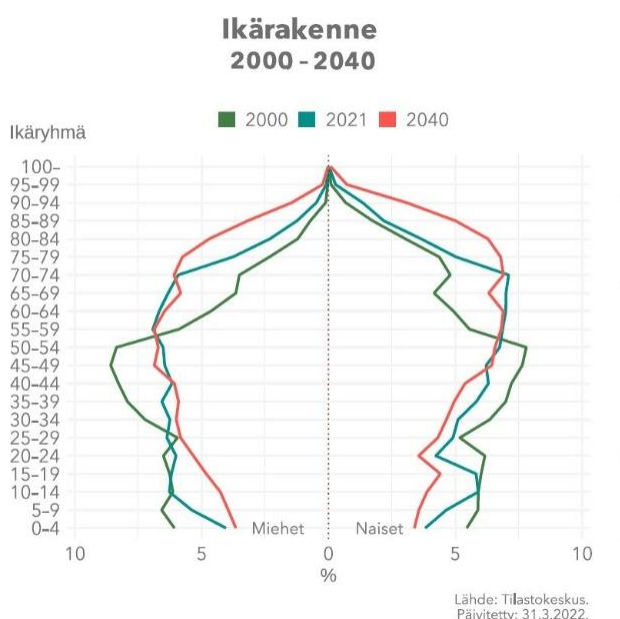
Kaavio 5: Väestömuutos 0,2 % -väestönkasvuskenaario 2020–2040

- 0,2 prosentin kasvuskenaarioissa Riihimäen väestö kasvaa kohtuullisesti, mikä näkyy usean Riihimäen ennustealueen väestön kasvuna. Toisaalta erot alueiden välillä polarisoituvat; osalla alueista väestö supistuu; osalla taas väestö kasvaa voimakkaasti.
- Väestö kasvaa määrällisesti erityisen voimakkaasti Keskustan alueella, jossa väestö kasvaa lähes 500 asukkaalla vuosien 2020–2040 aikana. Määrällisesti väestö kasvaa huomattavasti myös Huhtimo–Taipale–Kokko-alueella sekä Peltosaaren alueella vuosien 2020–2040 aikana. Väestönkasvu on huomattavan voimakasta myös Vankilan ja Varuskunnan alueella. Myös kolmella muulla alueella väestö kasvaisi hieman.
- 0,2 prosentin kasvuskenaariossa väestö supistuu määrällisesti merkittävästi lähinnä Sipusaaren ja Juppalan omakotitaloalueilla. Väestö

supistuu myös kuudella muulla alueella, joista suhteellisesti merkittävää supistumista tapahtuisi Rajaportti–Kernaalan alueella.

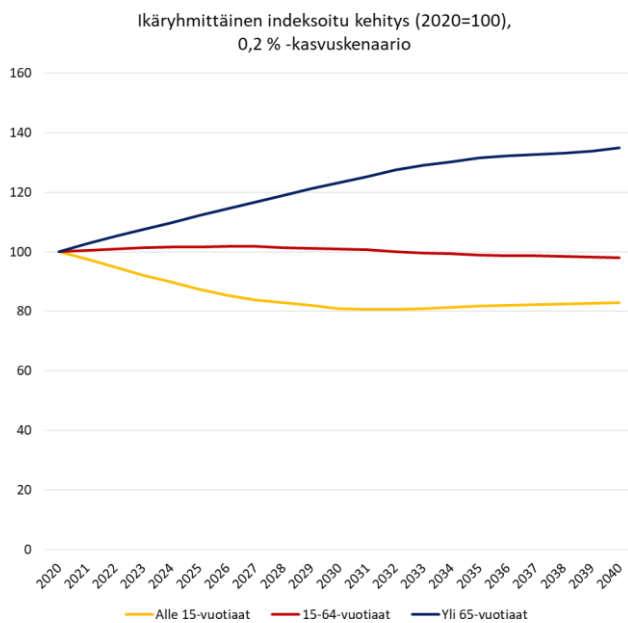
3.2.3 Riihimäen ikärakenteen kehitys 2020–2040

Asumiseen vaikuttavia globaaleja megatrendejä ovat väestön ikääntyminen ja yksinasuvien osuuden kasvu. Ikääntyneille suunnatun, esteettömän asuntotarjonnan laajentaminen on tämän johdosta tärkeää uusissa asuntohankkeissa.



Kaavio 6: Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Riihimäen väestö ikääntyy ja nuorten sukupolvien edustajien määrä pienenee edelleen.

(Lähde: MDI, Riihimäen kuntakortti 11/2021.)



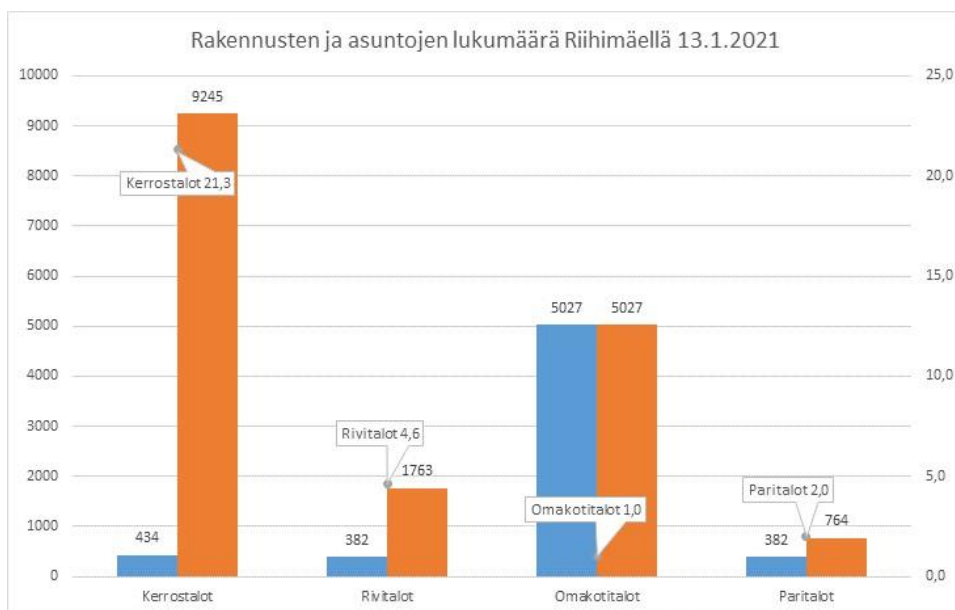
Kaavio 7: Kaaviossa on kuvattu Riihimäen ikäryhmittäistä kehitystä 0,2 prosentin kasvuskenaariossa indeksinä, jossa vuoden 2020 väkiluku saa arvon 100. Muiden skenaarioiden kehitys on kuvattu seuraavalla dialla.

- **Alle 15-vuotiaan** väestön määrä laskee kaikissa skenaarioissa voimakkaasti 2020-luvun aikana. Supistumisen taustalla on syntyvyyden voimakas lasku 2010-luvun aikana, joka näkyy ikäryhmän supistumisena koko 2020-luvun ajan. 2030-luvun kehitys vaihtelee: kasvuskenaarioissa ikäryhmä kasvaa kohtuullisesti, kun taas nollakasvun ja supistumisskenaariossa ikäryhmän koossa ei tapahdu merkittävää muutosta 2020-luvulla. On huomionarvoista, että tuleva syntyvyys vaikuttaa voimakkaasti ikäryhmän kehitykseen.
- **15–64-vuotiaan** väestön kehitys vaihtelee voimakkaasti skenaarioiden välillä. Supistumisskenaariossa työikäinen väestö vähenee noin 760 henkilöllä vuoteen 2040 menneessä, nollakasvun skenaarioissa työikäisten määrä vähenee noin 400 henkilöllä; 0,2 % kasvuskenaariossa työikäisten määrä kasvaa hieman (+174 henkilöä) ja 0,5 % skenaarioissa ikäryhmä kasvaa 900 henkilöllä.

- **Yli 65-vuotiaan** väestön määrä kehittyy hyvin vastaavasti kaikissa skenaarioissa: ikäryhmä kasvaa 1 300-1 600 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä. Kasvu on voimakkaampaa 2020- luvulla, ja perustuu väestön ikääntymiseen.

3.3 Asuntorakentamisen nykytila

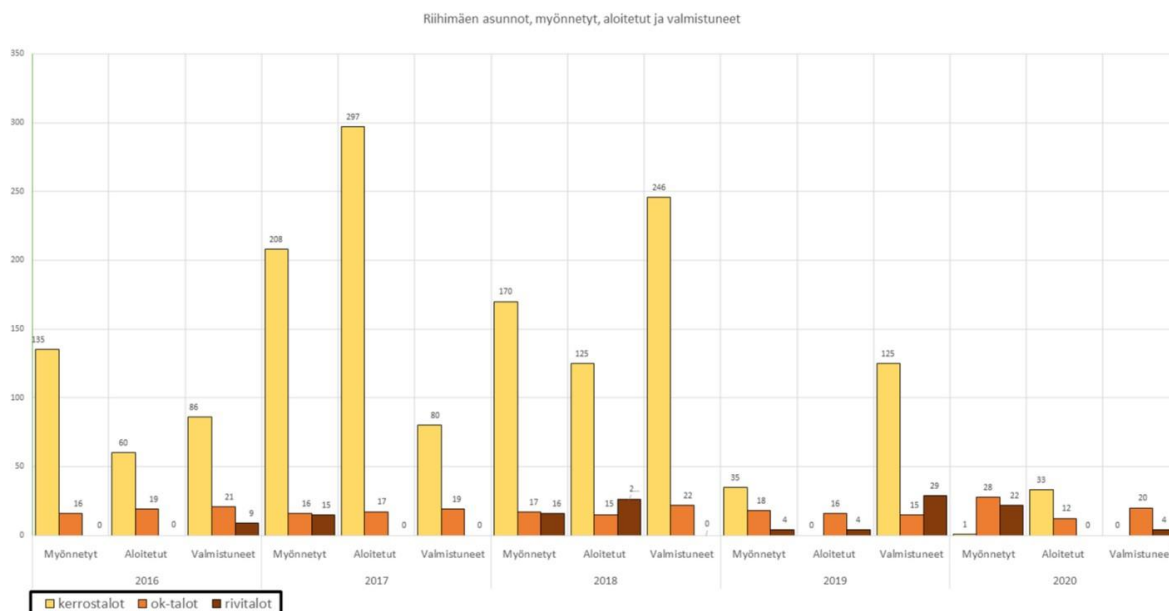
Riihimäen asumisen kaupunkirakenne on tiivis. Vaikka me tiedämme, että Riihimäki on rautatien ympärille syntynyt kaupunki, niin hyvin monelle tulee kuitenkin yllätyksenä, että 92 prosenttia riihimäkeläisistä asuu kolmen kilometrin säteen sisäpuolella rautatieasemalta mitattuna. Tämä tarkoittaa myös sitä, että suurin osa asukkaista asuu kerrostalossa, niin kuin taulukko alempana osoittaa (rakennusten ja asuntojen lukumäärä Riihimäellä 13.2.2021).



Kaavio 8: Riihimäellä asunnoista 55 % on kerrostaloissa, 15 % rivi- ja paritaloissa ja 30 % omakotitaloissa.

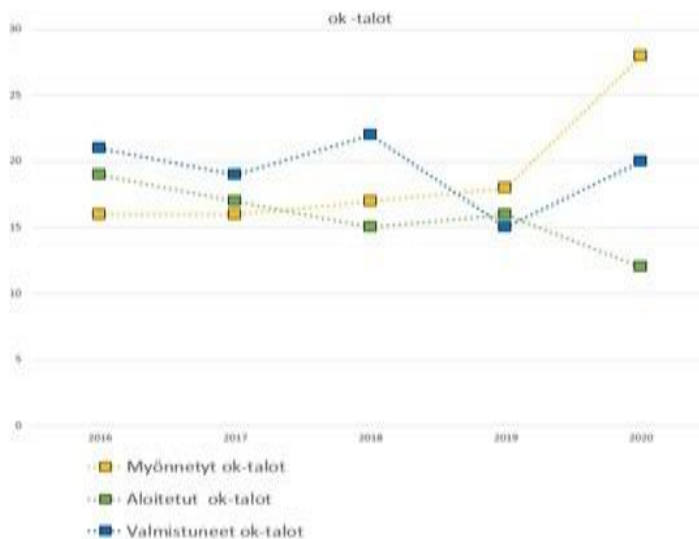
Asuntojen rakentamisen voimakkuudesta viime vuosina (2016–2020) Riihimäellä kuvaa alla oleva taulukko. Siinä on pylväin merkitty vuosittain myönnetyt luvat ja aloitetut sekä valmistuneet asunnot omakoti-, rivi- ja kerrostaloissa. Omakotialoista on esitetty lisäksi myös oma graafinen kuva jäljempänä.

Kerrostaloasuntojen osuus valmistuvasta asuntokannasta on taulukon mukaan ollut selvästi hallitseva koko ajanjakson ajan. Valmistuvien omakotiasuntojen määrä oli kerrostaloasuntojen määrää suurempi aina vuoteen 2013 saakka. Kerrostalorakentumisen määrä on vauhdittunut vuodesta 2018 alkaen ja erityisesti näiden vuosien väliin jäävän jakson alhainen asuntojen kokonaisvalmistumismäärä osuu yksiin alenevan asukasmääräkehityksen kanssa. Alimmillaan asuntotuotanto oli 2015, jonka jälkeen erityisesti kerrostalojen rakentuminen vauhdittui, pudoten kuitenkin uudestaan lyhyen kukoistuksen jälkeen. 2021 on kuitenkin näkyvissä jälleen positiivista kehitystä myönnettyjen lupien muodossa.



Kaavio 9: Riihimäen asunnot, myönnetyt, aloitetut ja valmistuneet

Alla olevan taulukon mukaan omakotitalojen rakentaminen on ollut hienoisessa nousussa viiden viime vuoden aikana. Selkeästi ilmiö näkyy vuoden 2020 tilastossa, jolloin omakotitalolupia myönnettiin 28 asunnolle. Uusi Huhtimonmäen asemakaava vauhditti omakotirakentamista.



Kaavio 10: Omakotitalojen rakentaminen 2016–2020

Omakotirakentaminen on vähentynyt valtakunnallisestikin 2000-luvun puolivälin huippuajoista.

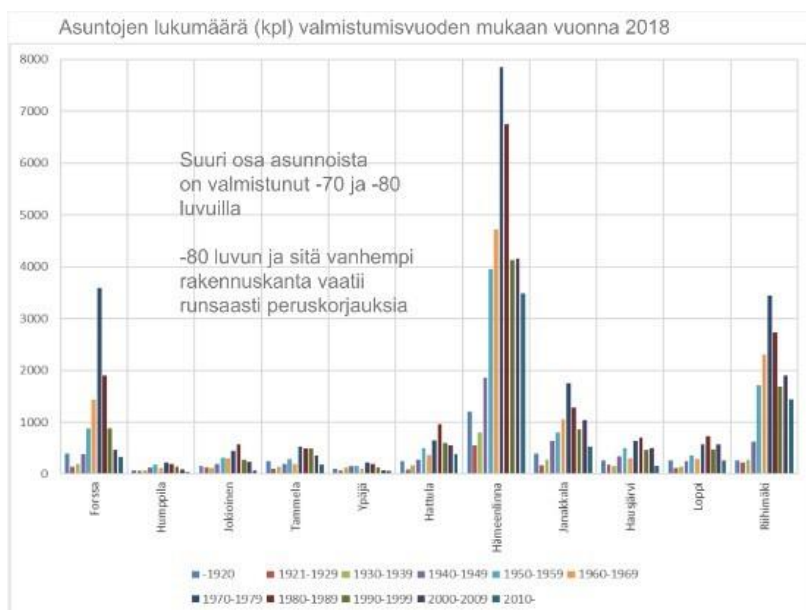


Kaavio 11: Aloitetut rakennukset asuntotyypeittäin kausitasoitettu.

3.4 Asuntojen ominaisuuksia

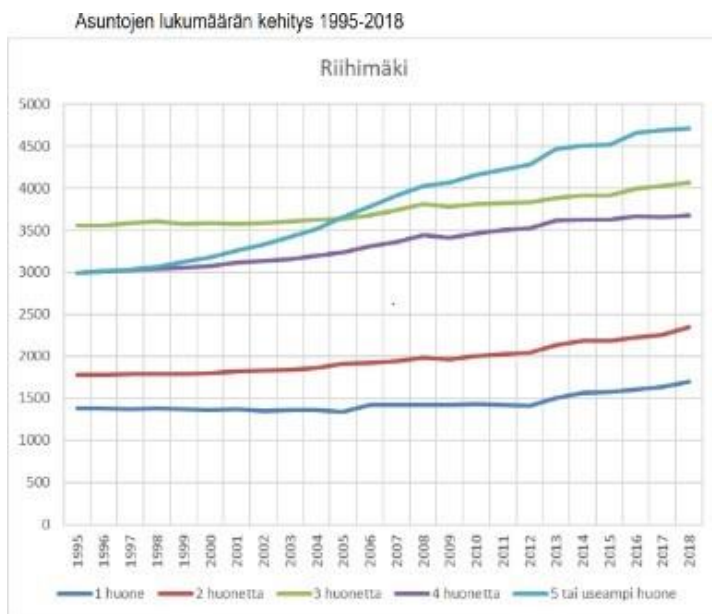
Alla oleva taulukko kuvaa asuntokantaa valmistumisvuosikymmenittäin Kanta-Hämeen eri kunnissa. Yleisin asuntojen valmistumisvuosikymmen on 1970-luku, toiseksi yleisen 1980-luku ja kolmanneksi yleisin 1960-luku, mikä on yhteistä maakunnan kaupungeille.

Asuntokannasta suuri osa on peruskorjausiässä.



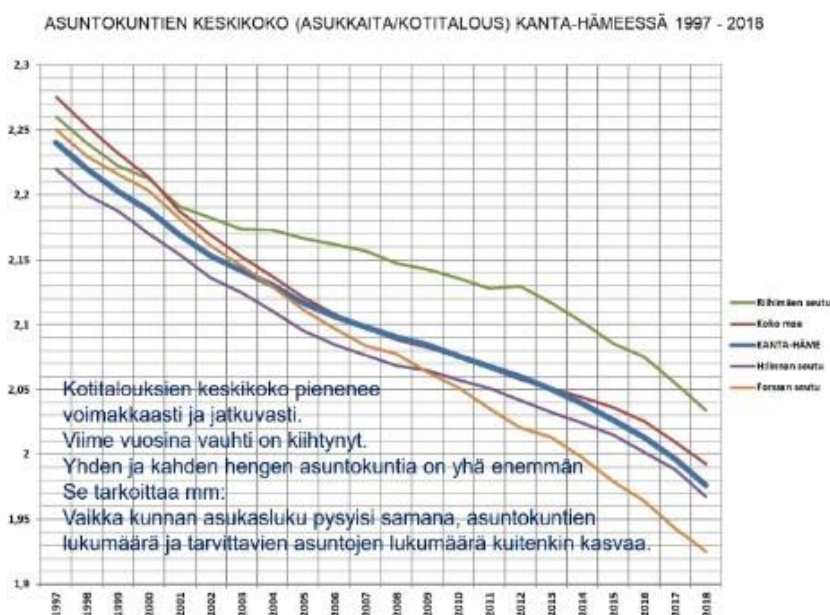
Kaavio 12: Asuntojen lukumäärä (kpl) valmistusvuoden mukaan 2018.

Alla esitetyt taulukot (asuntojen lukumäärän kehitys eri huonemäärillä ja asuntokuntien keskikoko, sekä huoneistoalat keskimäärin) kuvaavat asuntojen laadullisten ominaisuuksien kehitystä Riihimäellä. Taulukoiden perusteella voi tehdä nopeasti muutaman johtopäätöksen: viisihuoneisten tai sitä suurempien asuntojen määrä on noussut yleisimmäksi huonemääräksi vuoden 2004 jälkeen, kaupungeissa pieniä asuntokuntia on enemmän kuin pienemmissä kunnissa ja kerrostaloasuntojen koko on pienentynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana yli 30 prosenttia.

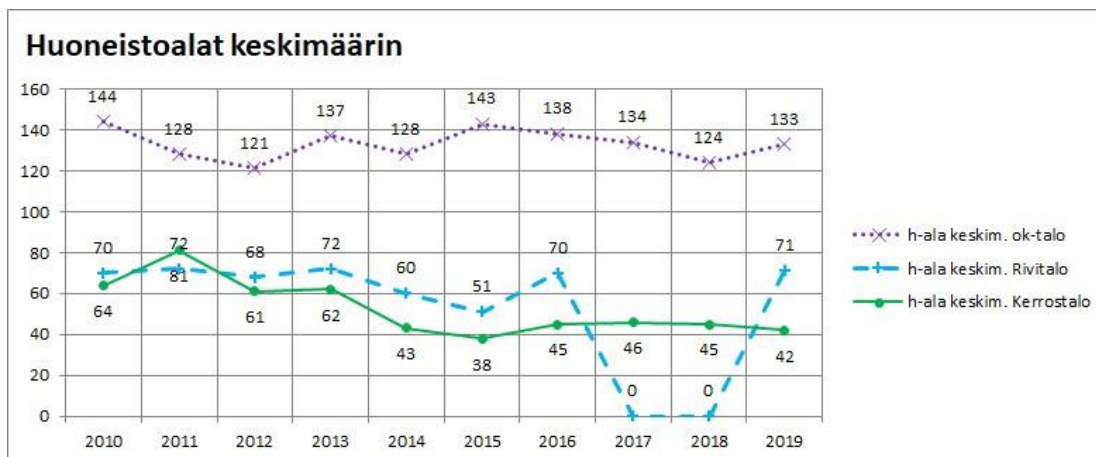


Kaavio 13: Asuntojen lukumäärän kehitys 1995–2018.

Tärkeä havainto on, että kotitalouksien keskikoko (asukasmäärä/talous) pienenee voimakkaasti ja vieläpä kiihtyen viime vuosina. Yhden ja kahden hengen asuntokuntia on yhä enemmän. Tämä valtakunnallinen kehitystrendi tuo lisätarvetta asuntojen määrään, vaikka asukasluku pysyisi samana.



Kaavio 14: Asuntokuntien keskikoko (asukkaita/kotitalous) Kanta-Hämeessä 1997–2015



Kaavio 15: Huoneistoalat keskimäärin

Riihimäen Kotikulma Oy:llä on vuokra-asuntoja 1123 kpl. Seuraavassa taulukossa on Kotikulman tilanne verrattuna naapurikaupunkien omistamiin vuokra-taloyhtiöihin.

	Vuokra-asuntoja	Väkiluku	asuntoa/asukas	asuntoja/väkiluku %	Käyttöaste % 2020
Riihimäki	1 123	28 781	0,04	3,9	92
Hämeenlinna	2 485	67 917	0,04	3,7	96
Hyvinkää	2 175	46 612	0,05	4,7	98

Väkilukuun suhteutettuna Hyvinkäällä on näistä kolmesta kaupungista eniten asuntoja 4,7 prosenttia. Riihimäki ja Hämeenlinna ovat lähellä toisiaan, Hämeenlinna 3,7 prosenttia ja Riihimäki 3,9 prosenttia. Käyttöastetta verrattaessa Hämeenlinnassa ja Hyvinkäällä on tuotettu uudistuotantoa, mikä nostaa asuntojen kysyntää. Riihimäen asuntokanta on pääosin tuotettu 70–90 -luvuilla. Viimeisin uudiskohde on valmistunut 2002. Toinen käyttöastetta alentava seikka on, että asuntojen koko ei vastaa kysyntää. Suurien kolmen huoneen ja neljän huoneen asuntojen kysyntä on ollut tarjontaa suurempaa etenkin

Peltosaaren alueella. Asuntokannan kehittäminen purkamalla epäkurantteja ja rakentamalla uutta tuotantoa on kaupungin tahtotila.

3.5 Asumisen yhteisöllisyys

3.5.1 Kaupunginosatoiminta

Kaupunginosatoiminta alkoi Peltosaaren kaupunginosassa vuonna 2008 ns. Peltosaari-projektina.

Peltosaari-projekti on aktivoinut asukkaita oman asuinalueen kehittämiseen. On ollut asumisklinikka, jossa toimivat muun muassa liikuntatoimi, sosiaalityö, seurakunta, terveystieteiden keskus ja Peltosaari-projekti. Lisäksi järjestettiin kerhotoimintaa maahanmuuttajille.

Lähiöprojektit ovat oleellinen osa kaupungin asumisen laatuun ja viihtyvyyteen liittyvää kehittämistä. Toimintaa pyritään aktivoimaan Korona-tilanteen päätyttyä.

3.5.2 Aukastointi Riihimäen Kotikulma Oy:ssä

Yhtiön asunnoissa asuu 1900 asukasta, noin seitsemän prosenttia riihimäkeläisistä. Kaupungin vuokratalojen aukastointi perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Aukastointikokoukset, joissa valitaan jäsenet aukastointikuntaan, järjestetään vuosittain. Kokouksiin osallistuu 20–30 henkilöä. Aukastointi on ollut pääsääntöisesti talkoo- ja toritoimintaa sekä tapahtumien järjestämistä. Haasteellisenä tavoitteena on aktivoida asukkaita yhteiseen toimintaan ja suunnata toimintaa yhtiötä kehittäväksi ja asumisviihtyvyyttä lisääväksi. Talokohtaisten aukastointikuntien toimintaa avustetaan vuosittain. Asukasisännöitsijällä on keskeinen rooli aukastointin kehittämässä.

3.6 Asumisen rahoittaminen

Asuntoluottojen myöntämisessä ei ole odotuksista huolimatta näkynyt hidastumisen merkkejä. Tähän ovat vaikuttaneet muun muassa korkojen mataluus ja korkosuojauksen edullisuus. Taloudellinen epävarmuus on lisääntynyt koronaviruksen ottaessa

voimakkaampaa otetta yhteiskunnasta ja kansalaisista. Korkojen ennustetaan pysyvät matalina pitkään.

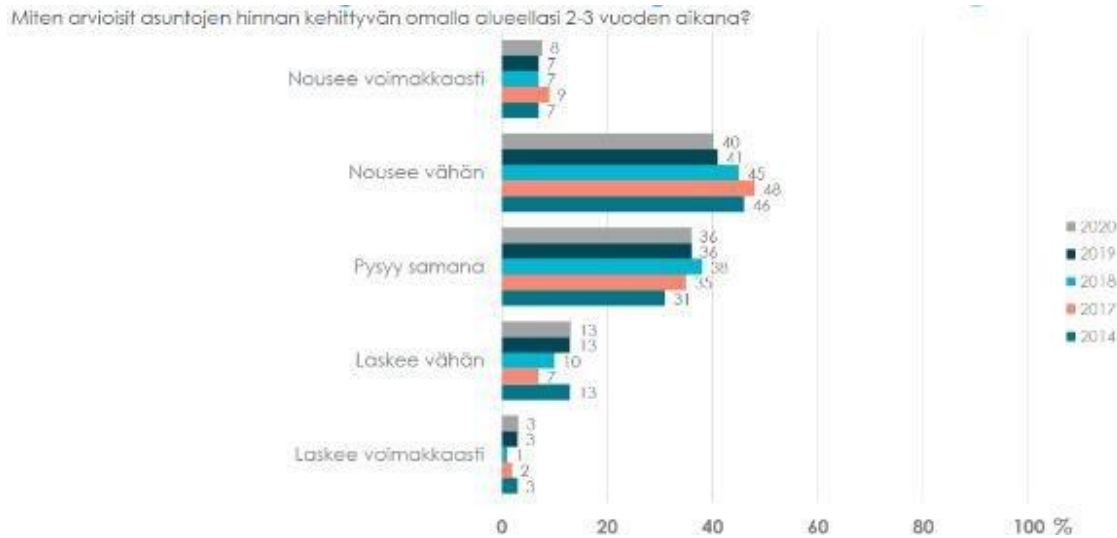
Seuraavissa kaavioissa on käytetty lähteinä Hämeen Liiton, 13.11.2020 järjestämän Asuntorakentamisen rahoitusseminaarin pankki- ja kiinteistöalan asiantuntijoiden jakamia tietoja. (Lammin Säästöpankki, OP Pankkiryhmä, OP Koti, Suomen Hypoteekkiyhdistys)

Eurooppalaisessa vertailussa Suomessa saa halpaa asuntolainaa



Kaavio 16: Eurooppalaisessa vertailussa Suomessa saa halpaa asuntolainaa

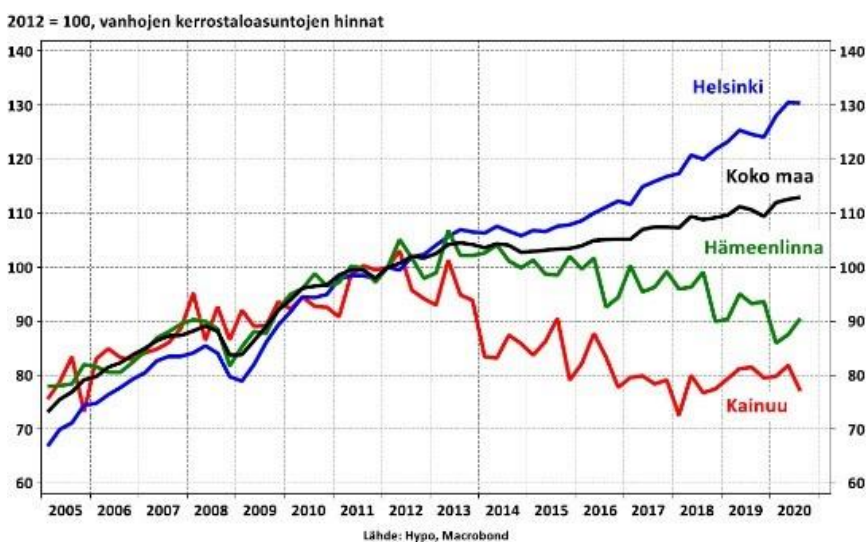
Pohjoismaissa toteutetun kuluttajakyselyn mukaan asuntojen hintojen arvioidaan edelleen keskimäärin nousevan.



Kaavio 17: Miten arvioisit asuntojen hinnan kehittyvän omalla alueellasi 2–3 vuoden aikana?

Lähde: Säästöbarometritutkimus 2020 / Nordnet

Hintaerot Suomen alueiden välillä repeävät edelleen:



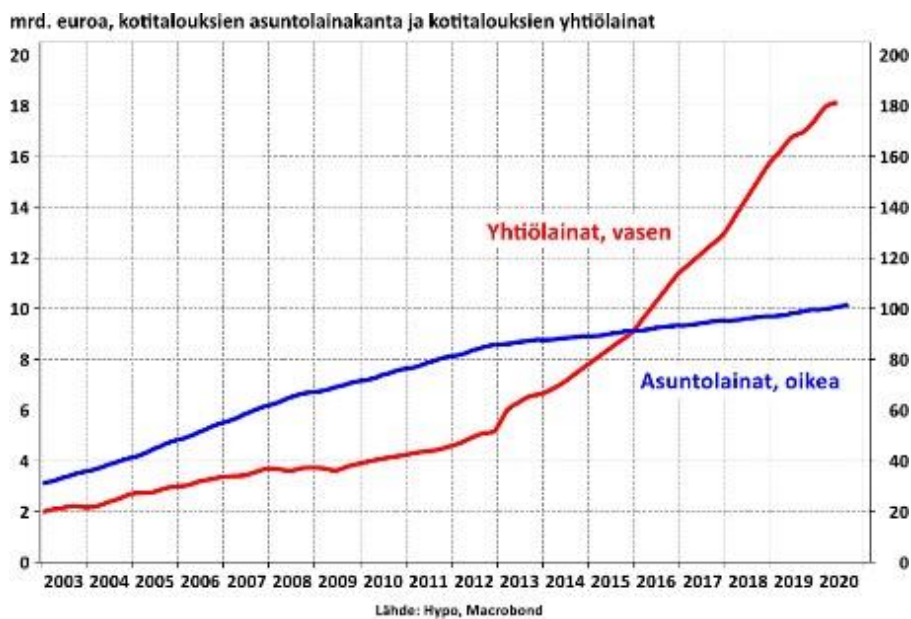
Kaavio 18: Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat eri alueilla

Kiinteistökaupan toimijat ennustavat silti hintatason vakaata kehitystä:

- Vakaa, hieman laskeva, kohtuuhintainen
- Käytetyn ja uuden hintaero on suuri
- Rakentaminen hiljaista
- Hyvin pidetyn ja peruskorjatun tai alkuperäisen hintaero kasvanut sekä kasvaa koko ajan
- Osassa edullisemmista asunnoista isot talonyhtiöiden lainat

(Op ryhmä/Op-julkinen)

Taloyhtiölainat ovat tällä hetkellä kovassa kasvussa:



Kaavio 19: Kotitalouksien asuntolainakanta ja kotitalouksien yhtiölainat

Uusien asuntojen velkaosuudet ovat jatkaneet kasvuaan 2010-luvulla.



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

Kaavio 20: Suurten (vähintään 70 %) velkaosuuksien osuus kaikista velkaosuuksista 2010–2017

Uutena ilmiönä asunto-osakeyhtiöiden rahoitusmarkkinoilla ovat yhtiöt, jotka eivät saa lainaa peruskorjauksiin huonon vakuusarvonsa johdosta, tai osakkaiden omarahoitusosuus peruskorjaushankkeissa on poikkeuksellisen iso. Tällaisia yhtiöitä on valitettavasti jo Riihimäelläkin. Tällaiset yhtiöt ovat yleensä laiminlyöneet tai lykänneet perusorjauksiaan. Kaupunki aktivoi asunto-osakeyhtiöitä rakennusten oikea-aikaisiin remontteihin ja ullakko/lisäkerrosrakentamiseen asunto-osakeyhtiöiden talouden pitämiseksi kunnossa. Huonosti ylläpidetyt talot rumentavat myös kaupunkikuvaa ja laskevat kaupunkimme houkuttelevuutta.

3.6.1 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA -rahoitusta asunto-olojen parantamiseen

(lähde: www.ara.fi)

ARA:lta voidaan hakea korkotukilainoja asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan. ARA myös hyväksyy takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen sekä asunto-

osakeyhtiötalojen perusparantamiseen. Lainoituksen määrästä ja painotuksista päättää eduskunta vuosittain. Valtioneuvosto vahvistaa tämän jälkeen käyttösuunnitelmassa lainoituksen alueelliset ja muut käyttöperusteet.

Valtion varoista myönnetään korjausavustuksia sekä erityisryhmien investointiavustuksia eri väestöryhmien asuinolojen parantamiseen.

Lisäksi avustuksia myönnetään uusien asuinalueiden infrastruktuurin rakentamiseen sekä aravavuokratalon purkamiskustannuksiin, asuinalueiden kehittämiseen sekä asumisneuvojatoimintaan.

Uudistuotannon lainoitus

ARA myöntää korkotukilainoja vuokra- tai asumisoikeustalon uudisrakentamiseen ja takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen. Lainaosuus on enintään 95 prosenttia hyväksytyistä tontti- ja rakentamiskustannuksista.

Lyhytaikainen korkotukilaina

Lyhytaikaisella korkotuella toteutettava asuntotuotanto kohdistetaan suurimpiin, nopeimmin kasvaviin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Toteutettava tuotanto on elinkaaritaloudeltaan edullista ja energiaa säästävää.

Korkotuen kesto on 10 vuotta, mutta ARA voi hakemuksesta pidentää lainan aikaa kymmenellä vuodella kerrallaan enintään kaksi kertaa. Korkotukilainan suuruus on vähintään 80 prosenttia ja enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamiskustannuksista.

Hankintalaina

Lainaa voidaan myöntää yleishyödylliseksi nimetylle yhteisölle sen suoraan omistukseen tulevaa tai yhtiömuodossa toteutettavaa kohdetta varten. Yleishyödylliseksi nimetyn

yhteisön tytäryhtiölle voidaan lainaa myöntää vain suoraan omistukseen tulevalle kohteelle.

ARA voi hyväksyä lainan hankintakorkotukilainaksi vain, jos vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen. Korkotukilainan osuus on enintään 95 prosenttia hyväksyttävästä hankintahinnasta.

Takauslainat vuokrataloille

Takauslainoilla voidaan rakentaa tavallisia vuokrataloja, mutta ei erityisryhmille tarkoitettuja taloja. Valtio vastaa luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle sellaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen.

Takauslainan määrä voi olla enintään 95 prosenttia kohteeseen sisältyvien vuokra-asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen rakennuskustannuksista. Rakennuskustannuksiin voidaan sisällyttää myös tontin hankinnasta ja kunnallisteknisestä kunnostuksesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Asumista välittömästi palvelevia tiloja voivat olla esimerkiksi varastokomerot, saunatilat, pyykkituvat ja vastaavat tilat. Liiketilat eivät ole asumista palvelevia tiloja.

Hyväksyttävän takauslainan suuruuden päättää ARA.

Perusparannuksen lainoitus

Vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannushankkeet on mahdollista lainoittaa ARA:n myöntämällä korkotukilainalla. Lainaosuus on enintään 95 prosenttia hyväksytyistä perusparannuskustannuksista.

Takauslaina asunto-osakeyhtiöiden perusparantamiseen

Takauslainan määrä on enintään 70 prosenttia kohteeseen sisältyvien asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen (esim. varastokomerot, saunatilat, pyykkituvat) kohtuullisista perusparannuskustannuksista.

Erityisryhmien investointiavustus

ARA myöntää erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi avustuksia, joilla lisätään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja käyttötarkoitukseensa soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Erityisryhmien investointiavustuksen piiriin kuuluvat esimerkiksi vammaiset henkilöt, muistisairaat ja huonokuntoiset vanhukset, asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset.

Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu kohteiden mukaan siten, että mitä enemmän asumista tukevia poikkeuksellisia ratkaisuja asunnossa tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta. Enimmäisprosentit ovat 15, 25, 40 ja 50 prosenttia hyväksytyistä investointikustannuksista.

ARA myöntää ja maksaa avustuksen.

Energia-avustus

ARA myöntää energia-avustuksia asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin vuosina 2020–2022.

Avustusta voivat hakea asuinrakennuksen omistavat henkilöt, taloyhtiöt ja ARA-yhteisöt.

Avustuksen enimmäismäärä on 4 000 tai 6000 euroa per kohteena olevan rakennuksen asuinhuoneisto, kuitenkin enintään 50 prosenttia hankkeen toteutuneista, energiatehokkuutta parantavista ja avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista.

Vaatus on, että korjausten jälkeinen rakennuksen kokonaisenergian kulutus, eli E-luku on kerrostaloissa enintään 0,68 x rakentamisvuoden E-luku ja rivitaloissa 0,64 x rakentamisvuoden E-luku.

Avustus kunnille öljylämmityksestä luopumiseen

Avustusta voidaan myöntää kuntien omistamien kiinteistöjen öljylämmitysjärjestelmän poistamiseen ja muuttamiseen muihin lämmitysmuotoihin. Uuden rakennuskohtaisen lämmitysjärjestelmän on käytettävä muuta kuin fossiilista polttoainetta.

Avustusta voidaan myöntää myös kunnille ja kuntien omistamille liikelaitoksille, jotka ovat osa kunnan hallintoa ja taloutta. Edellytyksenä liikelaitoksille on, etteivät ne ole erillisiä oikeushenkilöitä tai itsenäisiä kirjanpitovelvollisia.

Kunnille, jotka ovat liittyneet vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen, avustus voi olla enintään 25 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Kunnille, jotka eivät ole liittyneet vapaaehtoiseen energiatehokkuus-sopimukseen, avustus voi olla enintään 20 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista.

Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyville sopiviksi

ARA myöntää avustusta tavallisten ARA-vuokratalojen ja -vuokra-asuntojen korjaamiseen esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi. Avustusta myönnetään vuosina 2020–2022. Lainaosuus on enintään 50 prosenttia hyväksytyistä toteutuneista kustannuksista.

Avustuksen myöntämisen edellytykset:

- Sijainti: Korjattavien ARA-vuokra-asuntojen on sijaittava väestöltään vähenevillä alueilla, kuntien keskuksissa, palvelujen äärellä.

- Käyttö- ja luovutusrajoitukset: Korjattavien kohteiden on oltava rajoitusten alaisia (voimassa joko korkotukilain tai aravarajoituslain tarkoittamat käyttö- ja luovutusrajoitukset; tai ns. jatkorajoitukset)
- Kysyntä: asunnoille on oltava kysyntää myös tulevaisuudessa.
- Asuin käyttö: avustusta saava vuokratalo sekä asunnot ovat asuin käytössä vähintään 10 vuotta avustuksen myöntämisestä.
- Muu tuki: jos ARA on myöntänyt kohteeseen esteettömyysavustusta, ei samalle kohteelle voida myöntää tätä avustusta.

Avustus sähköautojen latausinfraan rakentamiseen

ARA myöntää avustuksia asuinrakennuksen omistaville yhteisöille sähköautojen latauspisteiden edellyttämiin kiinteistöjen sähköjärjestelmien muutoksiin.

Avustus on 35 prosenttia tai tehokannusteella (väh. puolet paikoista 11 kW tai suurempi latausteho) 50 prosenttia toteutuneista kustannuksista, kuitenkin enintään 90 000 euroa. Edellytyksenä avustukselle on, että yhteisö rakentaa valmiuden vähintään viidelle latauspisteelle. Avustusta voi saada myös latauslaitteiden hankintaan.

Avustus asunto-osuuskuntahankkeen toteuttamiseen

Tällä avustuksella ARA tukee asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien perustamista ja asunto- osuuskuntamallin pilotointia. Asukaslähtöinen osuuskunta-asuminen on asumista, jossa osuuskunnan jäsenet päättävät yhdessä asumiseen liittyvistä asioista.

Asukaslähtöinen asunto- osuuskunta on yhteisöllistä asumista, jossa osuuskunta on demokraattinen organisaatio, jonka tuotot ja pääoma kuuluvat jäsenille.

Avustuksella mahdollistetaan uusien asukaslähtöisten osuuskuntamallien pilotointi.

Avustus on tarkoitettu käytettäväksi uusien asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien perustamisesta syntyviin suunnittelu- ja valmistelukustannuksiin, esimerkiksi laki- ja muut

asiantuntijapalvelut, tontin hankintaan liittyvä suunnittelutyö tai vastaavat kulut, sekä pilottihankkeen kokemusten seuranta ja dokumentointi. Avustusta ei voi hakea rakentamisen kustannuksiin. Avustuksen määrä on enintään 50 prosenttia kustannuksista.

Avustus asumisneuvontatoimintaan

Vuonna 2021 ARA myöntää yhteensä 900 000 euroa asumisneuvontatoimintaan.

Avustuksen määrä on enintään 35 prosenttia kustannuksista.

Asumisneuvontatoiminnan avustuksia voidaan myöntää asumisneuvontatoimintaan, jonka tavoitteena on asumisen turvaaminen ratkaisemalla asumisen ongelmia sekä opastamalla asumiseen liittyvissä asioissa. Asumisneuvonnan tukemisen tavoitteena on vakiinnuttaa toiminta kunnissa pysyväksi.

Käyttötarkoituksen muutosavustus

Käyttötarkoituksen muutosavustusta voi saada, kun kasvavien kaupunkiseutujen toimisto- ja teollisuusrakennuksia muutetaan vuokra-asuntokäyttöön. Avustuksen määrä ARAn nimeämille yleishyödyllisille yhteisöille on enintään 20 prosenttia hyväksytyistä muutuskustannuksista yhdessä perusparannuksen korkotukilainan kanssa. Avustuksen määrä muille hakijayhteisöille on enintään 10 prosenttia hyväksytyistä muutuskustannuksista.

Purkuavustus

Avustuksen saamisen edellytyksenä on, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

ARA myöntää avustuksen hakemuksesta ja hyväksyy hankkeen kustannukset. Avustuksen suuruus on enintään 90 prosenttia purkamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Nämä edellä mainitut ARA:n tarjoamat tuet ja avustukset ovat tarkoitettu pääsääntöisesti kunnille tai muille julkisyhteisöille, ARA:n yleishyödylliseksi nimeämille yhteisölle ja edellä mainitun yhteisön tosiasiallisesti omistamalle yhteisölle. Riihimäen kaupunki tytäryhteisönsä Kotikulman kautta voi hyödyntää näitä rahoitusmalleja uudistuotannossa, peruskorjauksissa ja muussa toiminnassaan. Uudistuotannon korkotukilainoitusta on ARA viime vuosina myöntänyt pääasiassa MAL-sopimukseen liittyneille kasvukunnille. Koronan elvytystoimena 2020 myös muut kunnat ovat voineet hakea lainoitusta.

3.7 Asumisen kehittäminen Riihimäellä

Asumiseen vaikuttaa monia eri tekijöitä ja Riihimäen kaupungin toimintaympäristön näkökulmasta on tunnistettu muun muassa seuraavat megatrendit: väestön ikääntyminen, väestönkehitys, asumisen houkuttelevuus sekä asuinpaikan vetovoimaisuus, asumisen monipaikkaisuus, digitalisoituminen, teknologian hyödyntäminen asumisessa, kiertotalous sekä kestävä ja vastuullinen rakentaminen. Lisäksi taustalla vaikuttavat kaupungistuminen ja ilmastonmuutos.

Koronapandemia on muuttamassa työnteon muotoja osin pysyvästi. Työpaikan siirtyminen kodin yhteyteen (etätö, hybridityö) on saanut vauhtiin uusia muuttovirtoja ja seutuistumista pääkaupunkiseudulta kehyskuntiin, pienempiin kaupunkeihin ja osittain maaseudulle. Elämä kaupungeissa tukeutuu asumisen helppouteen sekä harrastusten ja palvelujen läheisyyteen. Entistä useampi odottaa runsasta palveluiden kirjoa lähietäisyydellä. Myös lähiluontoa ja hyviä yhteyksiä ulkoilu- ja virkistysalueille arvostetaan yhä enemmän. Moni arvostaa vaivatonta mahdollisuutta irtautua kotoa lomalle tai pidemmälle poissaololle.

Riihimäen hyvät julkiset liikenneyhteydet, kaupunkiympäristön käveltävyys ja esteettömyys takaavat turvallisen ja toimivan kaupungin kaiken ikäisille. Oman näköistä elämää pitää voida elää myös kodin ulkopuolella. Puistot, torit ja aukiot ovat kaupunkilaisten toisia olohuoneita. Kaupunkilaisten omaehtoinen yhteistoiminta ja yhteisöllinen asuminenkin hakevat uusia muotoja. Kaupunkiympäristön mielenkiintoa voidaan lisätä myös taiteen keinoin ja siitä Riihimäellä on jo nyt useita esimerkkejä.

Riihimäellä on kaikki edellytykset vastata asumisen megatrendeihin luomalla kestävään elämäntapaan perustuvia asumisen mahdollisuuksia. Riihimäen on tunnistettava omat luontaiset vahvuutensa, joilla erottautua muista kunnista ja jalostaa niistä asumisen ratkaisuihin jotain uutta.

Kompakti kaupunkirakenne tekee vartin kaupungista Riihimäellä viihtyisää todellista: kaikki päivittäiset tarpeet, kuten työ, koti, kaupat, koulut, terveydenhuolto, harrastusmahdollisuudet kulttuurista monipuolisiin kulttuuripalveluihin ovat saavutettavissa noin 15 minuutin kävelyn tai pyörämatkan etäisyydellä. Riittävän tiivis kaupunki luo samaan aikaan kysyntää palveluille ja on sekä yhdyskunta- että kuntataloudellisesti tehokasta.

Erityisen hyvät mahdollisuudet ekologiseen, vähähiiliseen elämäntapaan on Asemanseudulla. Alueen määrätietoinen kehittäminen on aloitettu asemanseudun ja keskustan visiota laadittaessa. Näkemystä uudesta asumisesta on tarkennettu asemanseudun yleissuunnitelmassa ja viitesuunnitelmissa. Alueen rakentamisessa tavoitellaan esimerkiksi ihmisen mittakaavaisuutta, resurssiviisautta ja tulevaisuuden asumistarpeet huomioivia ratkaisuja.

Asemakaavoituksella turvataan laajuudeltaan ja laadultaan riittävä asumisen tonttituotanto. Uusien asemakaavoitettavien asumisen alueiden lisäksi vanhoilla pientaloalueilla on paljon rakentamisen potentiaalia. Olemassa olevan

asemakaavavarannon käyttöönotto, täydennysrakentaminen ja korjausrakentamisen edellytysten tukeminen edistää tavoitetta tiivistä kaupunkirakenteesta ja vauhdittaa pientaloaluiden sukupolven vaihdosta. Se ei myöskään yleensä vaadi katujen rakentamista tai investointeja uusiin vesi- ja viemärilinjoihin.

Kiinnostavaa asumista ja kaupunkiympäristöä syntyy silloin, kun tavoitteista pidetään kiinni alusta loppuun saakka. Asumisen ja kaupunkiympäristön laatuun pitää kiinnittää huomiota suunnittelusta toteutukseen saakka: yleiskaavoituksessa ja yleissuunnittelussa, asemakaavoituksessa ja yleisten alueiden suunnittelussa sekä tontinluovutusehdoissa ja rakennuslupaa myönnettäessä.

Riihimäen tulo- ja lähtömuuttajan profiilit

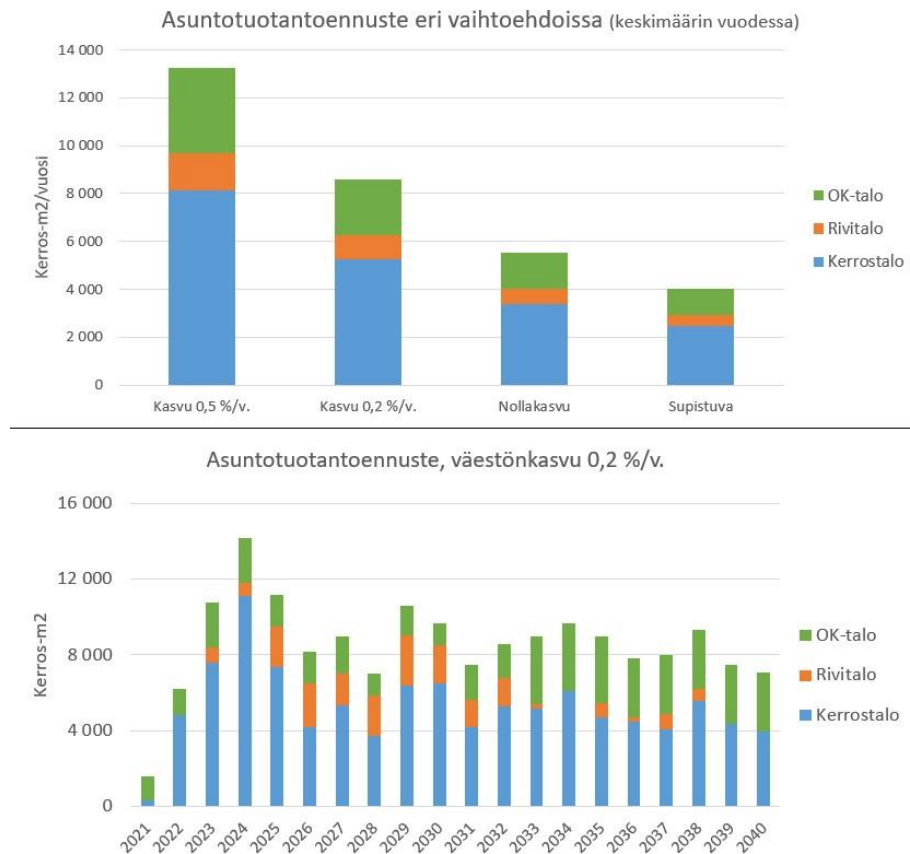
Tulomuuttajat ovat pääosin työelämässä olevia ja hyvin koulutettuja. He kokevat Kanta-Hämeen turvallisena ja houkuttavana asumisen seutuna, jossa on hyvät vapaa-ajan harrastusmahdollisuudet. Sopivan asunnon löytäminen on merkittävässä roolissa päätöksenteossa.

Lähtijät ovat tavallisimmin työelämässä kiinni tai opiskelijoita. He arvostavat jälkikäteenkin Kanta-Hämeen turvallisuutta. Myös arjen arvioidaan sujuneen Kanta-Hämeessä hyvin. Kriittisemmin suhtauduttiin alueen työllistymismahdollisuuksiin.

Muuttajatutkimus, Asumisen Häme

3.8 Riihimäen asuntotuotantoennuste ja väestökehitys

3.8.1 Riihimäen asuntotuotantoennuste



Kaavio 21: Huomioitavaa on että nollakasvu-skenaariossa asuntotuotannon volyymi on edelleen 5 500 kerros-m² /v.

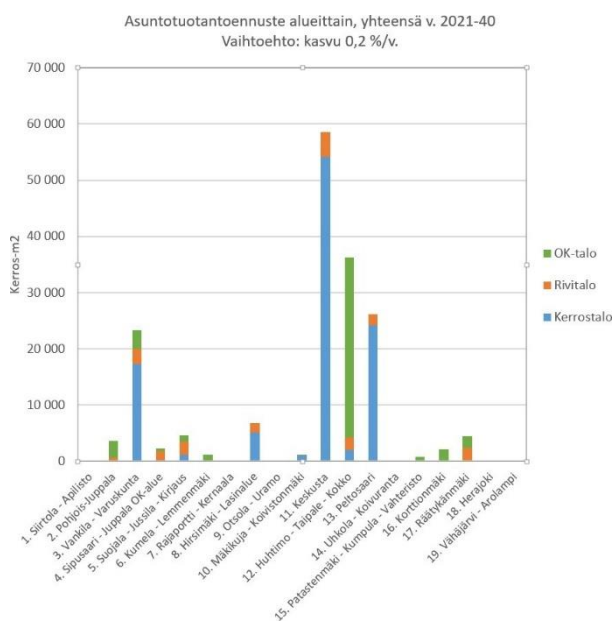
- Väestökehitys ja asuntotuotanto riippuvat toisistaan pitkällä aikavälillä.
- Väestönkasvun edellytyksenä on asuntotuotanto, joka vaatii riittävää kaavoitus- ja rakentamispotentiaalia hyvin saavutettavissa ja vetovoimaisissa sijainneissa.
- Asuntotuotannon toteutuminen edellyttää asuntokysyntää, joka perustuu asukkaiden ostovoimaan ja Riihimäelle suuntautuvaan muuttohalukkuuteen sekä rakennuttajien halukkuuteen rakentaa asuntoja alueelle.

- Asuntotuotantoennuste perustuu Riihimäen kaavoituksen arvioimaan kaavoitus- ja rakentamispotentiaaliin, jonka perusteella MDI ja Kaupunkitutkimus TA ovat arvioineet eri vaihtoehtojen edellyttämän asuntotuotantomäärän.

Asuntotuotannon rakennustyyppijakauma:

- OK-talo 27 %
- Rivitalo & vast. 12 %
- Kerrostalo 61 %
- Jakauma oletetaan samaksi kaikissa vaihtoehdoissa

3.8.2 Riihimäen asuntotuotantoennuste alueittain

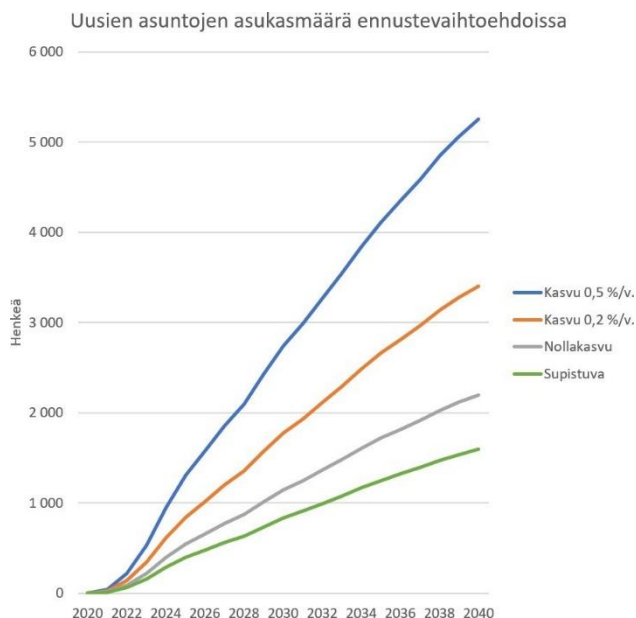


Kaavio 22: Asuntotuotantoennuste alueittain

- Asuntotuotannon ennakoitua painottuvan muutamille hyvin saavutettaville alueille, joissa on täydennysrakentamismahdollisuuksia.
- Neljän suurimman asuntotuotantoalueen osuus rakentamisennusteesta on noin 85 %.

- Keskustan osuus ennustetusta rakentamisesta on yli kolmannes ja kerrostalorakentamisesta yli puolet.
- Myös Peltosaari sekä Vankila–Varuskunta ovat kerrostalovaltaisia uudistuvia alueita.
- Huhtimo–Taipale–Kokko-alueen ennustetaan vetävän 2/3 omakotirakentamisesta ja viidenneksen kaikesta tuotannosta.
- Aluejakauma saattaa muuttua maanhankinnan onnistumista ja kysynnän muutoksia mukaillen.

3.8.3 Asuntotuotannon vaikutus väestömäärään



Kaavio 23: Uusien asuntojen asukasmäärä ennustevaihtoehdoissa

- Ennustejaksolla toteutuva asuntotuotanto mahdollistaa väestönkasvun.
- Myös nollakasvussa ja supistuvassa vaihtoehdossa asuntoja rakennetaan ja niille on kysyntää.

- Uustuotantoon sijoittuvat asukkaat kompensoivat väestön hidasta vähenemistä suuressa osassa vanhaa (v. 2021 alussa olemassa olevaa) asuntokantaa.
- Kasvu 0,5 %/v. -vaihtoehdossa jakson aikana valmistuvissa asunnoissa asuu yli 5 000 henkeä v. 2040.
- Kasvu 0,2 %/v. -vaihtoehdossa uusiin asuntoihin sijoittuu yli 3 000 asukasta.
- Nollakasvussa määrä on yli 2 000 ja supistuvassa vaihtoehdossakin noin 1 500 henkeä.

3.8.4 Yhteenveto ja johtopäätökset asuntotuotantoennusteesta ja väestönkehityksestä

Riihimäen tulevaa väestönkehitystä ennakoitiin asuntotuotantoennusteessa kolmella skenaariolla, joissa oletettiin väestön kasvavan keskimäärin vuotta kohden ajanjakson aikana 0 prosentilla (nollakasvu), 0,2 prosentilla (0,2 % kasvuskenaario) ja 0,5 prosentilla (0,5 %) kasvuskenaario). Näiden skenaarioiden lisäksi Riihimäen väestönkehitystä kuvattiin supistumisskenaariolla, jossa väestö supistuu MDI:n valtakunnallisen hajautumisskenaariion mukaisesti. Kaikki skenaariot ylittävät Riihimäen asukasmäärän osalta Tilastokeskuksen väestöennusteen kehityksen ja vaativat toteutuakseen Riihimäen väestönkehityksen vahvistumista 2010-luvun lopun tasosta.

Riihimäen sisällä väestönkehitys vaihtelee kaikissa skenaarioissa voimakkaasti. Kasvua tapahtuu etenkin alueilla, joilla on vetovoimaa ja joille on suunniteltu merkittävää rakentamista. Keskeisimmät kasvun pisteet ovat keskusta, Huhtimo–Taipale–Kokko sekä Peltosaari sekä Vankila–Varuskunta. Toisaalta osalla alueista väestönkehitys jää merkittävän negatiiviseksi eli Riihimäen väestönkehitys polarisoituu.

Ilman syntyvyyden merkittävää kasvua Riihimäen luonnollinen väestönlisäys painuu vuosi vuodelta negatiivisemmaksi, eli kaupungissa kuolee vuosi vuodelta enemmän henkilöitä kuin syntyy. Kuolleiden määrän kasvu on seurausta väestön ikääntymisestä. Jos syntyvyys

ei kasva nykyisestä matalasta tasosta, kaiken tulevan kasvun täytyy perustua joko maan sisältä tai ulkomailta saatavaan kasvuun. Muuttoliikkeen merkitys korostuu etenkin 2030 -luvulla.

Etenkin vahvemmat kasvuskenaariot vaativat merkittävää Riihimäen veto- ja pitovoiman kasvua. Riihimäen kannalta keskeistä on vahvistaa vetovoimaansa suhteessa Helsinkiin ja muuhun pääkaupunkiseutuun ja päästä mukaan Helsingin seudun ”seutuistumisen uuteen aaltoon”, jossa monet Helsingin ympäryskunnat ovat kasvattaneet voimakkaasti muuttotasettaan. Toinen kriittinen piste on Riihimäen heikko pitovoima suhteessa Tampereen kaupunkiin sekä vähäisemmässä määrin Hämeenlinnan kaupunkiin. Etenkin kasvuskenaarioiden toteutuminen vaatisi Tampereelle ja Hämeenlinnalle kärsittyjen muuttotappioiden merkittävää vähenemistä.

Maahanmuuton määrän kasvaminen voi vahvistaa Riihimäen väestönkehitystä ennustejakson aikana, ja tehdä 0,5 prosentin kasvutavoitteen helpommin saavutettavaksi. Maahanmuutto voi vahvistaa myös työikäistä väestöä ja parhaassa tapauksessa myös kaupungin heikkenevää huoltosuhdetta. Maahanmuuton osalta on keskeistä vahvistaa Riihimäen pitovoimaa, mahdollistamalla sujuva työllistyminen ja integroituminen kaupunkiin.

Syntyvyyden voimakas lasku 2010-luvulla tulee näkymään hyvin voimakkaasti Riihimäen perusopetuksen oppilasmäärissä 2020- ja 2030-luvulla. 2020-luvun alussa alakouluikäisten määrä, 2020-luvun lopulla yläkouluikäisten määrä ja 2030-luvulla toisen asteen opiskelijoiden määrä tulee vähenemään voimakkaasti ja lähes varmasti. Vuonna 2030 perusasteen koululaisia olisi 700–850 henkilöä vähemmän kuin vuonna 2020. Toisaalta jos syntyvyys nousee nykytasosta, voi koululaisten määrä palautua lähelle nykytasoa 2030-luvulla. Ilman syntyvyyden nousua koululaisten määrä jää kuitenkin merkittävästi nykyistä matalammalle tasolle.

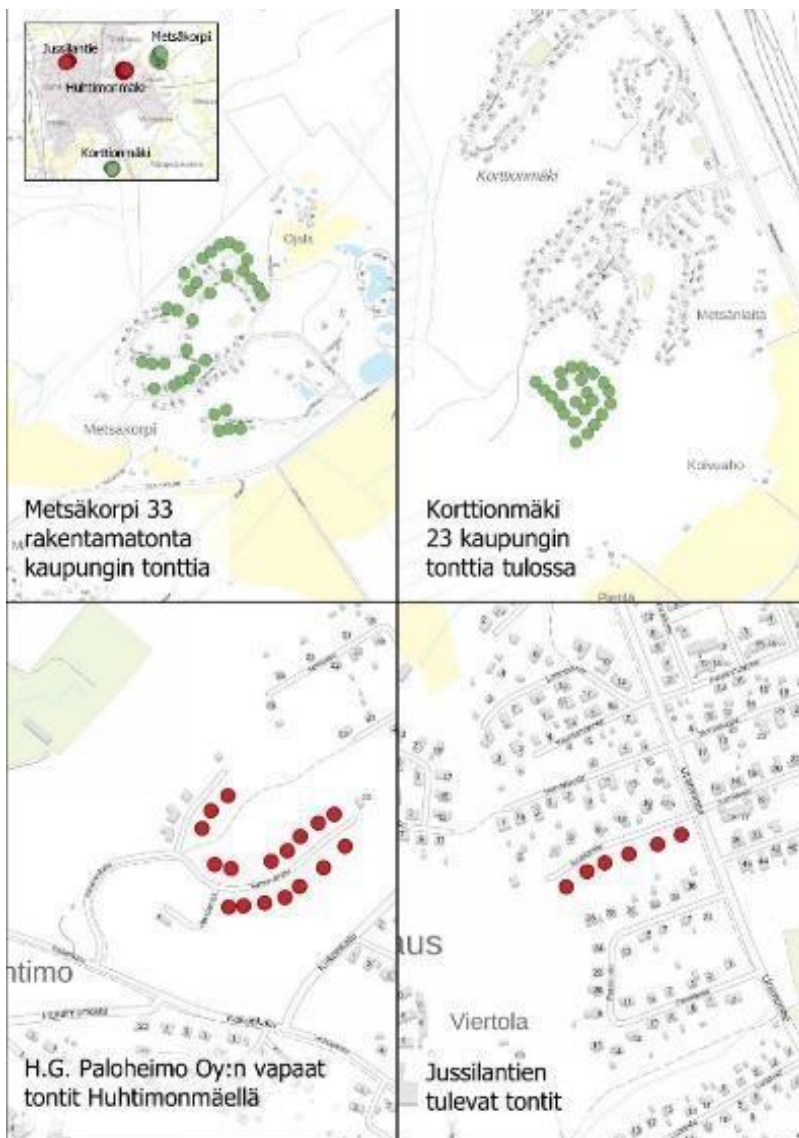
Työikäisen väestön kehitys riippuu voimakkaasti toteutuvasta skenaariosta.

Supistumisskenaariossa ja nollakasvun skenaariossa työikäisen väestön määrä laskee merkittävästi, 0,2 prosentin kasvuskenarioissa työikäisen väestön määrä vähenee hieman kun taas 0,5 prosentin kasvuskenaariossa työikäinen väestö kasvaa kohtuullisesti.

Työikäisen väestön kehityksen vaikutus korostuu, kun huomioidaan samaan aikaan eläkeikäisen väestön ikäryhmän kehitys.

Eläkeikäisen väestön ikäryhmässä tapahtuu merkittäviä muutoksia 2020- ja 2030-luvulla. 2010-luvun aikana eläkeikäinen väestö kasvoi voimakkaasti, mutta suurin osa kasvusta tapahtui suhteellisen terveessä ja aktiivisessa 65–74-vuotiaiden ikäryhmässä. 2020-luvulla kasvu on erittäin voimakasta 75–84-vuotiaiden ikäryhmässä ja 2030-luvulla yli 85-vuotiaiden määrä kaksinkertaistuu nykyisestä. Tämän seurauksena perusterveen eläkeikäisen väestön määrä vähenee ja laajemmin erilaisia palveluita tarvitsevien määrä kasvaa voimakkaasti. Ikääntymisen vaikutukset korostuvat sosiaali- ja terveystalouden lisäksi esimerkiksi rakentamisen ja liikkumisen palveluiden suunnittelussa.

Riihimäen asunnontuotannon tarve kasvaa merkityksellisesti, vaikka väestö vähenisi kaupungissa. Erot asuntotuotannon tarpeessa ovat kuitenkin suuria skenaariosta riippuen. Asuntotuotanto painottuu etenkin keskustaan, Huhtimoon ja Peltosaareen. Kerrospinta-alasta noin kaksi kolmasosaa oli kerrostaloja.



Kartta 1: Rakentamattomat tontit

3.9 Vuosien 2018–2023 asuntohankkeet

3.9.1 Asumisen tonttitarjonta Riihimäellä

Suurin osa vapaista rivitalotonteista ja omakotitonteista noin 35 sijaitsee Metsäkorven alueella. Muualla kaupungissa sijaitsevista kaupungin omistamista omakotitonteista suurin osa on vaikeasti rakennettavia. Merkittävin kaupungin omistama omakotitonttipotentiaali Metsäkorven alueen lisäksi sijaitsee Korttionmäen lisäalueella Parooninmäessä. Alue on odottaa kunnallistekniikkaa ja sen rakentaminen on ohjelmoitu lähivuosille. Lähiaikoina

uusia minitontteja on tulossa Metsäkorpeen asemakaavamuutoksella ja pieniä tonttien täydennysalueita ympäri kaupunkia.

Markkinoinnin piirissä olevista yksityisten omakotitonteista, suurin massa on H.G. Paloheimo Oy:n tontit Huhtimonmäen uudella asuinalueella. Keväällä yksityiseen tarjontaan on tulossa Jussilantien varrelta Uramosta useita omakotitaloille soveltuvia tontteja. Riihimäen kaupunki on pyrkinyt aktivoimaan passiivisia hyvien sijaintien rakentamattomien tonttien omistajia. Aktivoituja tontteja on kymmeniä ja niille on perustettu yksityisten tonttipörssi, jota ylläpitää Riihimäen kaupungin tonttimyynti.

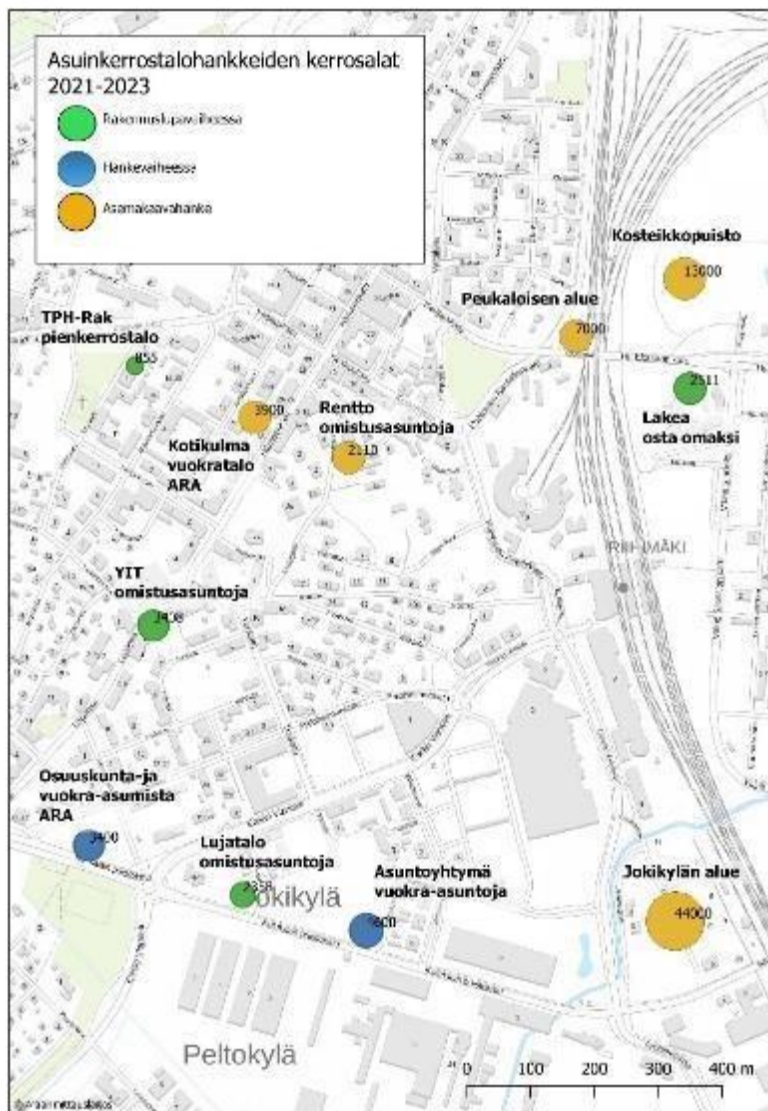
<https://arcg.is/0rTvCz>

3.9.2 Yksityinen kerrostalotonttien omistus

Suurimmat rakentamattoman asumiseen tarkoitetun maaomaisuuden omistajat ovat G-Kapiteeli Oy vanhan lasitehtaan alueella Tehtaankadun ja Lasitehtaantien kulmassa sekä ICON Ilves Bond Oy:n konkurssipesä, jolla on hallussaan viisi kerrostalotonttia Lasitehtaantien varrella.

Lakea on vuokrannut Kuukadulta kaksi toistaiseksi rakentumatonta kerrostalotonttia. YIT Rakennus Oy llä/Ålandsbanken-tonttirahastolla on kolme rakentamatonta kerrostalotonttia Riihimäen vanhalla torilla. Tonteilla on rakentamisvelvoite, joka päättyy pian.

H. G. Paloheimo Oy:llä on Piikinmäen alueella myynnissä kaksi rakentamatonta kerrostalotonttia. Lisäksi H.G. Paloheimo Oy:llä on useita rivitalotontteja Taipaleen alueella. A. Ahlström Kiinteistöt Oy:llä on Huhtimon kaupunginosassa neljä rakentamatonta pienkerrostalotonttia.



Kartta 2: Asuinkerrostalohankkeet 2021–2023 –kartalla

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakennetaan vuosittain joitakin yksittäisiä asuinrakennuksia. Asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen alue on Riihimäellä kokonaan suunnittelutarvealuetta.

3.9.3 Kaupungin kerrostalotonttien tarjonta

Riihimäen kaupungilla on tällä hetkellä vain yksittäisiä vapaita kerrostalotontteja. Riihimäen kaupungin kerrostalotonttien kysyntä on ollut hyvällä tasolla 2020-luvun alussa. Keskustan tonttitarjontaa pyritään aktivoimaan, etsimällä vapaana olevia kiinteistöjä ja saattamalla

niihin liittyviä tietoja potentiaalisten ostajien ja/tai rakentajien tietoon. Myös korotettu rakentamattomien tonttien kiinteistövero aktivoi tonttien omistajia niiden käyttöön. Kaupunki toimii aktiivisessa yhteistyössä alueemme yksityisten tontinomistajien kanssa. Tonttien tiedot löytyvät kaupungin tonttipörssistä, osoitteesta: <https://arcg.is/0rTvCz>

Uusia kerrostalotontteja on syntymässä kaavamuutosten myötä Peukaloisen alueelle, Hämeenkadun varteen Riihimäen Kotikulmalle, Maisterinkadun/Kirkkopolun varteen Rentto Oy:lle, Hämeenkadun varteen RITY-tontille ja Jokikylään sekä Kosteikkopuistoon.

Kaikki kerrostalotontit, kuten myös muut asumisen tontit, mahdollistavat myös palveluasumisen hankkeet, mikäli niissä ei ole kysymys myös muualla asuville tarjottavista palveluista.

4 Asunto-ohjelman linjaukset ja toimenpiteet

4.1 Asemanseudun kehittäminen asuntopolitiikan kärkihankkeena

RakasRiksu2035 -strategian mukaan Riihimäkeä kehitetään tiiviinä asemakaupunkina, vastustamattomana vartin kaupunkina, jossa palvelut ovat lähellä ja arki sujuvaa. Riihimäen keskustan painopiste siirtyy tulevaisuudessa lähemmäs rautatieasemaa, kun yhteyttä asemanseudun ja perinteisen keskustan välillä parannetaan. Asemanseudun ja keskustan visiossa asemanseudulle varaudutaan noin 5 000 asukkaan lisäykseen tulevien vuosikymmenien aikana.

Asemanseudun ja keskustan maankäytön tavoitetila määriteltiin helmikuussa 2019 hyväksytyssä asemanseudun ja keskustan visiossa (KV 4.2.2019 § 5). Siinä on tunnistettu keskustan laajentuminen kohti rautatieasemaa. Visiotyössä bulevardimainen keskuskehä sitoo helminauhamaisesti yhteen tärkeät paikat asemanseudulla ja keskustassa. Keskuskehä määrittää myös liikkumisympäristöä rajaamalla sisälleen hitaan liikkumisen alueet. Keskuskehä yhdistyy koko kaupunkia kiertävään kulttuurin, luonnon,

virkestysalueiden ja koulutuksen reittiin. Samalla kaupungin eri osa-alueiden identiteettejä vahvistetaan ja selkeytetään.

Asemanseudun ja keskustan visiossa monimuotoisen asumisen edellytysten edistäminen oli yksi tärkeimmistä tavoitteista. Vision perusteella laadittiin asemanseudulle yleissuunnitelma, johon otettiin mukaan myös Peltosaaren länsiosat. Kaupunginvaltuuston hyväksymän yleissuunnitelmaan (3.2.2020 § 9) pohjautuen laadittiin viitesuunnitelmat Jokikylään, veturitallit-rautatieasema-matkakeskus-alueelle ja Peltosaareen.

Viitesuunnitelmien ja niistä käydyn lähetekeskustelun (kakela 15.9.2020 § 138, kh 5.10.2020 § 304 ja kv 16.11.2020 § 82) perusteella on työtä jatkettu aloittamalla asemakaavan muutoksen laadinta Jokikylässä.

Asemanseudun yleissuunnitelmassa asemanseudun maankäytön, liikenteen ja palvelujen kokonaisuuden tavoitetilä on esitetty visiota tarkemmin. Suunnittelualueeseen kuuluivat myös radan itäpuolelta Peltosaaren länsiosat. Yleissuunnitelman jälkeen kesäkuussa 2020 valmistuneet viitesuunnitelmat ohjaavat asemanseudun tarkempaa kaupunkiympäristön suunnittelua ja asemakaavoitusta.

Elinvoiman toimialue on vastannut asemanseudun ja keskustan kehittämisestä osana edellisen Riihimäki-strategian #UusiRiksu-kärkihanketta vuodesta 2019 Riihimäen kaupunkistrategian mukaisesti. Hankkeen tavoitteina on ollut asuinrakentamisen aktivointi sekä yritys- ja elinympäristön kehittäminen vastaamaan paremmin asukkaiden tarpeita sekä houkuttelemaan uusia asukkaita ja yrityksiä. Hanke on edistänyt asemanseudulle arvoa tuottavien digitaalisten ja älykkäiden ratkaisujen käyttöönottoa, luoden aktiivisia yhteistyösuhteita yrityksiin, asiantuntijaorganisaatioihin ja palveluntarjoajiin. Hanke toteuttaa asemanseudun yleissuunnitelman tavoitteita, kehittäen elinvoimaista, vireää kaupunkikeskustaa ja parantaen Riihimäen veto- ja pitovoimaa. Toimintaa on toteutettu osallistavassa yhteistyössä kaupungin eri toimialojen ja sidosryhmien kanssa.

4.2 Asumisen kehittäminen maankäytön suunnitelmissa

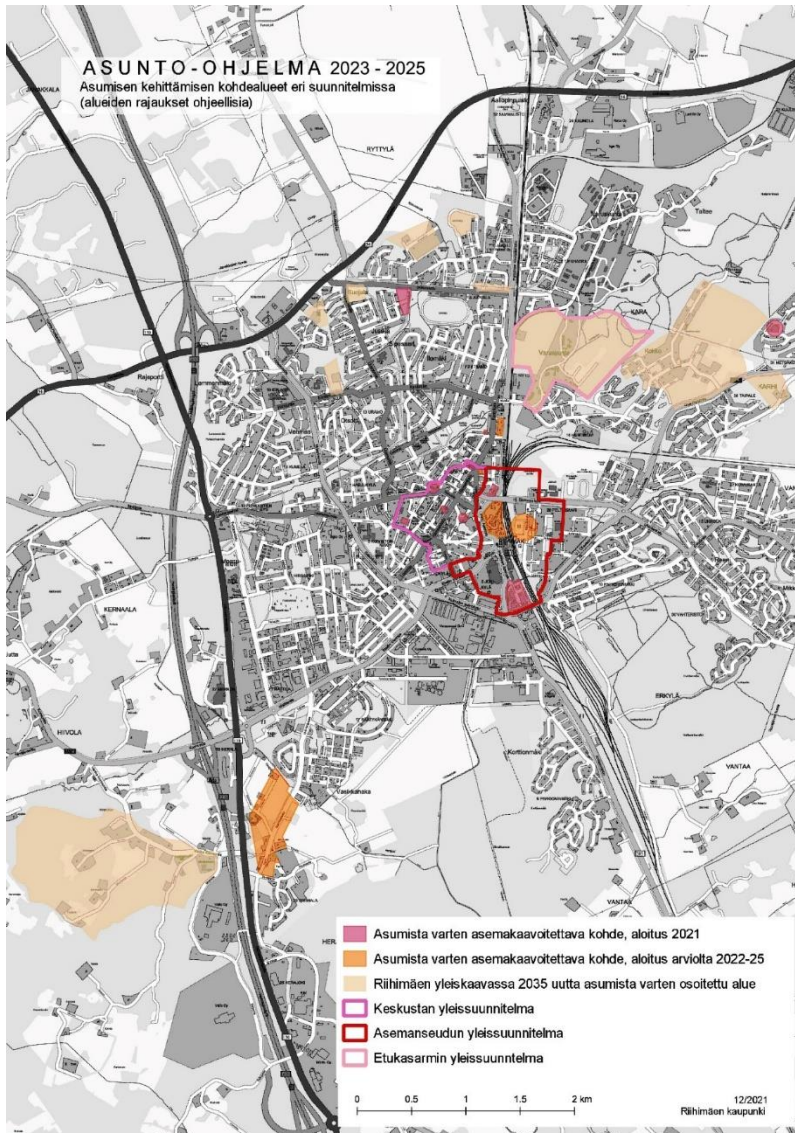
Asumisen kehittämiseen on varauduttu useissa eri Riihimäen maankäytön suunnitelmissa. Riihimäen yleiskaavassa 2035 on osoitettu useita uusia, laajoja asumisen alueita muun muassa entiselle varuskunta-alueelle, Kokon alueelle, Herajoen alueelle sekä Kalmuun. Yleiskaavan 2035 laadinnan aikana kaupunginvaltuusto päätti yleiskaavaluonnoksesta päättäessään, että asumisen ensisijainen laajenemissuunta on varuskunta-Kokko-Taipale. Lisäksi asumisen mahdollisuuksia tulisi yleiskaavan mukaan kehittää keskustassa ja asemanseudulla kehittämis- ja yleissuunnitelmien sekä asemakaavan muutosten avulla. Tärkeäksi nähtiin myös, että olemassa oleva asumiseen osoitettu kaavavaranto saataisiin toteutumaan.

Riihimäen kaupunki on syksyn 2021 aikana päässyt sopimukseen ja ostanut uusia maa-alueita sekä Kokon suunnasta että Herajoen kyläalueelta. Kaupat mahdollistavat alueiden asemakaavoittamisen asumiseen yleiskaavan 2035 mukaisesti. Eteläisten varuskunta-alueen yleissuunnitelman laatiminen ei ole vielä ajankohtaista, sillä alueiden vapautuminen kiinteistökehitykseen on viivästynyt.

Keskustan yleissuunnitelman laadintaan on tarkoitus ryhtyä sen jälkeen, kun resursseja vapautuu Kokon ja Herajoen alueiden asemakaavoittamisesta ja pientalotonttien kaavavaranto on saatu paremmaksi. Asemanseudun ja keskustan visio ja #UusiRiksu-hanke on jo kuitenkin herätellyt käyntiin uusia asumisen hankkeita myös keskustan alueella.

Riihimäellä on sitouduttu jatkuvan suunnittelun periaatteen yleiskaavoitukseen. Valtuustokaudella 2017–2021 keskityttiin yleiskaavan toteuttamiseen, mutta nyt alkaneella valtuustokaudella 2021–25 on tarkoitus päivittää ja tarkentaa vuonna 2017 lainvoimaisuuden saanutta yleiskaavaa. Osana yleiskaavan laadintaa tarkasteluun tulee myös asumisen mitoitus. Jos asumisessa päätetään varautua 0,2 prosentin keskimääräiseen väestönkasvuun, Kalmun aluetta ei ole tarpeen osoittaa asumiseen.

Harkittavaksi tulee alueen osoittaminen johonkin muuhun maakäyttöön tai sitten asumisen reservialueeksi, jonka toteutuminen tapahtuisi vuoden 2040 jälkeen.



Kartta 3: Asunto-ohjelma 2023–2025

4.3 Maapolitiikka osana asuntopolitiikkaa

Maapoliittisella ohjelmalla pyritään edistämään maankäytön suunnittelun ja asuntopolitiikan yhteistyötä sekä tehostamaan maa- ja asuntopolitiittisia toimenpiteitä. Uusi asuntotuotanto sijoittuu Riihimäen yleiskaavan mukaisesti tuottaen monipuolista ja houkuttelevaa kaupunkirakennetta.

Yksityisessä omistuksessa olevia rakentamattomia asuinrakennuspaikkoja on Riihimäellä yhteensä noin 170 kappaletta, joista vain pieni osa on markkinoinnin piirissä.

Rakentamattomia tontteja on aktivoitu rakentumaan maapolitiikan eri keinoin. Keinot ovat olleet vapaaehtoisia, mutta myös tonttien rakentamiskehotusten käyttöönottoa on pohdittava. Tarkoitus ei ole hankkia yksityisten omistamia tontteja kaupungin omistukseen kuin poikkeustapauksissa, vaan saada rakennetuiksi tontit jotka ovat olleet vuosikymmeniä rakentamattomia. Tuloksena on uutta asumisen tarjontaa ja täydennysrakentamista vanhoille alueille. Riihimäen kaupunki on toteuttanut tonttipörssin yksityisten omistamille asumisen tonteille <https://arcg.is/0rTvCz>.

Myös kaupungin omistamat tontit on syytä saada rakentumaan kohtuullisessa ajassa. Kaupunki on toteuttanut omistuksessaan olevien vaikeasti rakennettavien tonttien huutokauppoja, jotta eri asuinalueet saadaan rakennettua valmiiksi.

Jokainen Riihimäellä sijaitseva rakentamaton yksityisen tai kaupungin omistama kaavatontti aiheuttaa joka vuosi kaupungille suoraan rahassa mitattavaa taloudellista tappiota. Tappio koostuu investoidun rahan korkotappiosta ja kunnallistekniikan kulumisen aiheuttamasta käyttöiän lyhenemisestä.

Vuonna 2020 otettiin käyttöön rakennuksien purkukustannusten sekä kulttuurihistoriallisten arvojen huomiointi kaavan arvonalisän leikkauksessa. Uudistus edistää yksityisten maanomistajien kaavamuutoshankkeita ja tehostaa esimerkiksi keskustan asuntorakentamista.

4.4 Asuntopoliittiset linjaukset

Riihimäen asuntokantaa kehitetään kaupungin strategiset tavoitteet huomioiden entistä monipuolisemmaksi sekä rakennustyypeittäin että asumismuodoittain. Samalla vastataan tulevaisuuden asuntokysyntään, asumisen trendeihin ja muutosvoimiin.

Kaupunkirakenne pidetään tiiviinä. Kaavoituksessa edistetään monipuolisia asuinalueita, joissa yhdistyy useampia rakennustyyppejä sekä myös matalaa ja tiivistä asumista.

Merkittävä osa kaupungin tulevaisuuden asuntotuotantoa tulee tapahtumaan asemanseudun yleissuunnitelman alueilla. Asemanseudun ja keskustan kehittämisellä tavoitellaan uutta houkuttelevaa asuntotarjontaa, joka houkuttelee uusia asukkaita pääkaupunkiseudulta sekä muualta Uudeltamaalta ja mahdollistaa asukaslukutavoitteen toteutumisen. Perinteisten kerrostaloalueiden sijasta, jota esimerkiksi Piikinmäen alue edustaa, on asemanseudun kaavoituksessa syytä suosia monipuolisempia asuinalueita, joissa yhdistyy useampia rakennustyyppejä sekä myös matalaa ja tiivistä kaupunkipientaloasumista, painopisteen ollessa asemanseudulla kuitenkin tiiviissä kerrostalorakentamisessa. Näin alueista saadaan vetovoimaisempien ja tulevaisuuden asumisen trendeihin ja toiveisiin paremmin vastaavia. Monipuoliset talo- ja asuntotyypit tasapainottavat myös alueiden asukasrakennetta. Kerrostaloihin pitää rakentaa tilavia perheasuntoja ja pientaloja on rakennettava myös yksinasuvien tai kahden hengen ruokakuntien tarpeisiin.

Kerrostalorakentamisen ja -asumisen on vastattava muun muassa viihtyisyyden, toiminnallisuuden ja yhteisöllisyyden vaateisiin. Monipuolista, osin tiivistä ja matalaa asuinrakentamista ja minitontteja suositaan myös muissa kaavoitushankkeissa, jotka sijoittuvat korkeintaan noin kolmen kilometrin etäisyydelle asemasta.

Kerrostalorakentamisen rinnalle palaa jatkossa entistä merkittävämpään rooliin pientalorakentamisen kehittäminen. Tämä korostuu erityisesti 2020-luvun lopulle suunnitellun asuntomessutapahtuman suunnittelussa.

Kaupunki edistää keskustan täydennys- ja lisärakentamista. Keskustan käyttämättömän rakennusoikeuden toteutumiseen pyritään aktiivisella hankekehittämisellä ja huomioimalla purkukulut arvonnousun laskennassa. Rakennustehokkuuden hallittua kasvattamista

keskustan alueella jatketaan huomioiden kuitenkin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävien kohteiden käyttötarkoituksen muutosta tuetaan arvonnousun laskentaperiaatteissa.

Tonttivarantoa kehitetään maankäytön toteutusohjelman mukaisesti tähdäten viiden vuoden kysyntää vastaavaan tonttivarantoon eri tonttityypeissä sekä riittävään ja kysynnän mukaan oikein sijoittuneeseen raakamaavarantoon. Tonttien markkinoinnissa ollaan aktiivisia ja asiakaslähtöisiä; kaikkia tontteja tarjotaan sekä vuokrattavaksi että ostettavaksi.

Kaupunkiympäristön suunnittelulla edistetään kestäviä elämäntapoja sekä tunnistetaan lähiluonnon ja luonnon monimuotoisuuden merkitys asumisen vetovoimatekijöinä.

Asuinalueiden asuntokannan omistuksen monipuolisuutta pyritään edistämään ja segregatiota vähentämään. Vuokra-asuntokannan keskittyessä tällä hetkellä Peltosaareen, ei edistetä uutta vuokra-asuntotuotantoa sinne, vaan tasaisesti eri alueille. Kaupunki edistää myös uusia asuntorakentamisen toteutusmalleja kuten asunto- ja asumisosuuskuntia ja pyrkii varmistamaan myös asumisoikeusasuntojen tarjonnan ja ARA:n rahoituksen lisääntymisen Riihimäen asumisen hankkeille.

Ikäihmisten asumisessa pyrimme erityisesti edistämään kotihoitoa tehostavia senioritaloja, jotta kotona asumista voidaan jatkaa mahdollisimman pitkään. Ikääntyvä väestön kotona asumisen mahdollisuuksia tuetaan mahdollistamalla välimuotoinen asuminen, sukupolvien kortteleilla ja erilaisilla älykkäillä ratkaisuilla. Robotiikan hyödyntämistä esimerkiksi erilaisissa asumien palveluissa edistämme osana robotiikan osaamisen kehittämistä. Asuntotarjonnassa huomioimme myös erityisryhmien asuminen ja aktivoidaan uusien nuoriso- ja opiskelija-asuntojen rakentamista Riihimäelle.

Suosimme puurakentamista asuntotuotannossa sekä edistämme uusiomateriaalien hyödyntämistä ja uusimpien teknologioiden mukaisia energiatehokkuusratkaisuja sekä päästöttömän energian tuottamista ja hyödyntämistä. Asuinrakentamisessa kierrätettävyyttä

ulottuu kierrätysmateriaalien käytöstä aina rakentamisaikaisten materiaalien kierrätykseen. Rakentamisessa kiertotalouteen siirtyminen mahdollistaa koko elinkaaren aikaisten päästöjen pienentämisen ja neitseellisten luonnonvarojen nykyistä vähäisemmän käytön.

Asuntomäärään pyritään vaikuttamaan myös luomalla asumisen markkinointiin toimiva tapa erottautua huomioiden strategiset panostukset robotiikan opetukseen, kulttuuriin ja liikuntapalveluihin, vartin kaupunki sekä luontoliikkumisen mahdollisuudet. Kaupunki turvaa rakennusmarkkinoiden toimivuutta hakemalla aktiivisesti uusia toimijoita asuntorakentamiseen ja markkinoimalla Riihimäkeä valtakunnallisille asuntorakennuttajille. Tonttien luovutuskilpailuja ja tonttihuutokauppoja toteutetaan sopivissa kohteissa jatkossakin.

Riihimäellä edistetään asukaslähtöisiä rakentamisen tapoja, omatoimista rakennuttamista ja rakentamista sekä asunto-osuuskunta ja asumisosuuskunta- sekä ryhmärakennuttamista. Kaupunginosa- ja asukastoiminta huomioidaan osana asuntorakentamisen kehittämistä.

Asunnottomuus ja sen lieveilmiöt näkyvät kaupunkikuvassa. Mikäli sosiaalisin perustein vuokrattavista asunnoista luovuttaisiin, lisääntyisivät sosiaaliset ongelmat. Riihimäen Kotikulma Oy vastaa sosiaalisesta asuntotarjonnasta jatkossakin, mutta tarjoaa asuntoja myös yritysten tarpeisiin. Yhtiön roolin laajentamista esimerkiksi opiskelija-asuntojen tarjontaan harkitaan, mikäli tämän sektorin tarjontaa ei muuten saada toteutumaan riittävässä määrin. Uuden asuntokannan myötä mahdollistuu myös Riihimäen Kotikulman talouden vahvistuminen.

4.5 Riihimäen Kotikulma Oy-Tavoitteet ja toimenpiteet

- Yhtiön tavoitteena on lisätä valmiuksiaan hoitaa ja kehittää yhtiötä omistajaohjauksen mukaisesti niin, että se pystyy tarjoamaan

monipuolisia, esteettömiä, viihtyisiä, kohtuuhintaisia, kilpailukykyisiä ja kustannuksiltaan optimoituja asumisvaihtoehtoja riihimäkeläisille.

- Kotikulman asuntokanta on vuokratasoltaan kohtuullinen, nykyvaatimuksia vastaava varustelultaan ja houkuttelee työikäistä väestöä ja perheitä muuttamaan Riihimäelle. Kotikulma on varteenotettava vaihtoehto yksityiselle hinta/laatutasoltaan. Tavoitteena on että vähintään 8 prosenttia riihimäkeläisistä asuu Kotikulman asunnoissa (nykytilanne noin 7 %). Vuokra-asumisen trendi on vahvistunut ja odotetaan edelleen vahvistuvan.
- Epäkurantista asuntokannasta, jota ei järkevin toimenpitein, alle uudisrakennuskustannuksin voi uudistaa, luovutaan purkamalla hyödyntäen ARA:n purkuavustukset.

Riihimäen Kotikulma Oy:n rakentamis- ja suunnittelukohteita

2022 Hämeenkatu 20/Junailijankatu 11 uudishanke, 48 asuntoa

2021 Älytalo- ja palvelutalohanke asemaseudulle-konseptisuunnitelman valmistelu yhteistyössä, 2021–22

Hankkeisiin haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) korkotukilainaa.

[Sijoita lähde tähän.]

- Hyödynnetään yhtiön omia purettavien kohteiden tontteja uudis-, seniori- tai osa- omistusrakentamiseen

- Kehitetään ja markkinoidaan Riihimäkeä yhteistyössä mm. kaupungin elinkeinotoimen, koulujen ja päivähoidon kanssa vaihtoehtona väljemmästä, edullisemmasta asumisesta ja hyvistä palveluista
- Käyttöasteen parantamiseksi asuinalueiden viihtyvyystekijöiden kehitystyötä jatketaan huomioiden asuinalueet tasapuolisesti.
- Aukkaat ovat ylpeitä asuinpaikastaan ja tyytyväisiä palveluihin.
- Aukkaiden osallisuus ja yhteisöllisyys lisääntyy. Toiminnan kehittämiseen ja arviointiin osallistuneiden aukkaiden määrä kasvaa vuosittain. Aukastoiminnan toimintasuunnitelma ajan tasalla.
- Aukkaat ja henkilökunta ovat tietoisia valintojensa ympäristövaikutuksista ja pyrkivät omilla toimillaan vähentämään ympäristön kuormitusta.
- Asuntojen käyttöaste vähintään 98 prosenttia. Aukasvaihuvuus enintään 15 prosenttia.
- Käyttöikänsä päähän tulleesta asuntokannasta on luovuttu. Tilalle on rakennettu kysyntää vastaava määrä uusia asuntoja. Pidettävien kohteiden peruskorjaustoiminta on jatkuvaa.
- Kotikulma on mukana keskustan ja asemanseudun kehittämisessä. Uudella rakennuskannalla Kotikulman talous kehittyy suotuisaan suuntaan.

4.6 Tiivistelmä tehtävistä toimenpiteistä

1. Ylläpidämme aktiivista markkinointia valtakunnallisille asuntorakennuttajille ja harkinnan mukaan järjestetään asuintonttien luovutuskilpailuja jatkossakin.
2. Luomme asumisen markkinointiin toimivan tavan erottaen huomioden strategiset panostuksen robotiikan opetukseen, kulttuuriin ja liikuntapalveluihin, sujuva arki sekä luontoliikkumisen mahdollisuudet.

3. Vuokra-asuntokannan keskittyessä tällä hetkellä Peltosaareen, ei edistetä uutta vuokra- asuntotuotantoa sinne, vaan tasaisesti eri alueille.
4. Uudisrakentamisessa suosimme vähähiilisyyttä ja kiertotaloutta edistäviä ratkaisuja sekä kestäväää ja vastuullista rakentamista.
5. Asemanseudun ja keskustan kehittämisellä tavoittelemme uutta houkuttelevaa asuntotarjontaa, joka houkuttelee uusia asukkaita pk-seudulta ja muualta Uudeltamaalta ja mahdollistaa asukasluikutavoitteen toteutumisen.
6. Suosimme puurakentamista asuntotuotannossa sekä edistämme uusiomateriaalien hyödyntämistä ja uusimpien teknologioiden mukaisia energiatehokkuusratkaisuja sekä päästöttömän energian tuottamista ja hyödyntämistä.
7. Huomioimme asuntotarjonnassa erityisryhmien asumisen ja esteettömyyden, kautta linjan.
8. Edistämme monipuolista asuntotuotantoa sekä rakennustyypeittäin että asumismuodoittain ja vastata tulevaisuuden asuntokysyntään ja asumisen trendeihin ja muutosvoimiin.
9. Monipuolista, osin tiivistä ja matalaa asuinrakentamista ja minitontteja suosimme kaavoitushankkeissa, jotka sijoittuvat korkeintaan noin kolmen kilometrin etäisyydelle asemasta.
10. Keskustan käyttämättömän rakennusoikeuden toteutumiseen pyrimme aktiivisella hankekehittämisellä ja huomioimalla purkukulut arvonnousun laskennassa.
11. Tuemme myös kulttuuriympäristön kannalta merkittävien kohteiden käyttötarkoituksen muutosta arvonnousun laskentaperiaatteissa, pienemmällä maankäyttömaksulla suojelukohteita sisältävien kiinteistöjen kaavamuutoksissa.

12. Monipuolisen ja kaikenlaiseen kysyntään vastaavan asuntotarjonnan mahdollistamiseksi pidetään yllä kysyntää vastaavaa pientalotonttien tarjontaa, erityisesti huomioiden minitonttien kasvava kysyntä.
13. Kevennämme rakennusjärjestyksen muutoksella rakentamisen byrokratiaa.
14. Tavoittelemme viiden vuoden kysyntää vastaavaa raakamaavarantoa eri tonttityypeissä sekä riittävää ja kysynnän mukaan oikein sijoittunutta raakamaavarantoa.
15. Aktivoimme asunto-osakeyhtiöitä pitämään rakennukset hyvässä kunnossa, ehkäisten mahdolliset asunto-osakeyhtiöiden rahoitusongelmat. Markkinoimme myös ullakko- ja lisäkerrosrakentamista keskustan taloyhtiöille.
16. Pyrimme edistämään asuntokannan omistuksen monipuolisuutta. Edistämme myös uusia asuntorakentamisen toteutusmalleja kuten asunto- ja asumisosuuskuntia ja pyrimme varmistamaan myös asumisoikeusasuntojen tarjonnan.
17. Pyrimme aktiivisesti ARA:n rahoituksen lisääntymisen Riihimäen asumisen hankkeille.
18. Ikäihmisten asumisessa pyrimme erityisesti edistämään kotihoitoa tehostavia senioritaloja, jotta kotona asumista voidaan jatkaa mahdollisimman pitkään.
19. Kontaktoimme aktiivisesti rakentajia ja sijoittajia tuoden esille nuoriso- ja opiskelija- asumisen kysynnän ja vapaana olevan tonttitarjonnan, joihin nuoriso- ja opiskelija-asuntojen rakentaminen olisi toivottavaa.
20. Maankäytön toteuttamisohjelmalla toteutamme maapolitiikan tavoitteita; koordinoidaan maanhankintaa, asemakaavoitusta, kunnallistekniikan

rakentamista sekä tontinluovutusta ja palvelutuotantoon varautumista kaupungin investointiohjelmassa.

21. Pyrimme aktivoimaan maankäyttösopimuksiin perustuvia kaavamuutoshankkeita, joilla erityisesti keskustan ja asemanseudun asukasmäärä lisääntyy.
22. Asunto-ohjelma tuottaa tietoa ja tavoitteita sekä jatkuvan suunnittelun periaatteella tehtävään yleiskaavoitukseen että maankäytön toteuttamishjelmaan.

LÄHTEET

MDI Kuntakortti

<https://www.robonomist.com/riihimaki-dashboard/>

<https://ym.fi/asuntopolitiikka>

LIITTEET

Liiteluettelo

- Liite 1. Väestömuutokset ja ennusteet
- Liite 2. Kartat -valmistuneet omakotitalot 2014–2018
- Liite 3. As Oy Kotikulma-tarkentavat tiedot
- Liite 4. Kohdeluettelo / Kotikulma Oy
- Liite 5. Kaupunginosatoiminta -historiatietoja

Liite 1. Väestömuutokset ja ennusteet**Riihimäellä asuu vuonna 2019 28 756 asukasta.**

Riihimäki on taajamarakenteeltaan tiivis. Noin 92 % väestöstä asuu kolmen kilometrin säteellä rautatieasemasta ja asemakaava-alueella asuu noin 93 % väestöstä. Kaupungin asukastiheys on 238 as / km² (maapinta-ala). (asukasmäärät Matinlassi, 4.2.2019).

Kunta luo edellytykset väestötavoitteen mukaiselle asuntotuotannolle, mutta kaikkiin asuntotuotannon ja väestötavoitteen toteutumiseen vaikuttaviin tekijöihin ei kunta voi suoraan vaikuttaa. Riihimäen väestökehityksessä on ollut suuria vaihteluita viime vuosikymmenen nopeasta kasvusta viime vuosien taantumaa.

Alue	Vuosi	Väkiluku	Väestönmuutos
Riihimäki	2013	29318	103
Riihimäki	2014	29350	32
Riihimäki	2015	29269	-81
Riihimäki	2016	29160	-109
Riihimäki	2017	29021	-139
Riihimäki	11/2018	28759	-262

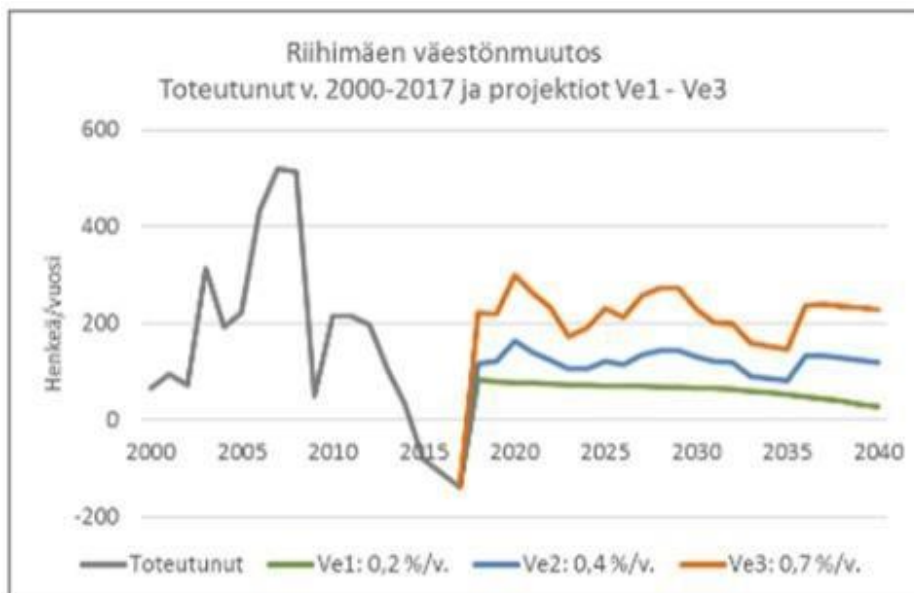
Liite 1, taulukko 1: Riihimäen väestömäärän muutos 2013–2018

Taulukko havainnollistaa Riihimäen väestömäärän muutosta vuosituhaten alusta vuoteen 2018 sekä vuoteen 2040 tapahtuvaa kehitystä tuoreimman väestöennusteen mukaan. Riihimäen väestöennustetta käsitellään tarkemmin jäljempänä.

Osana yleiskaavan 2035 valmistelua Riihimäelle laadittiin väestöennuste vuosille 2014–2035. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 6.6.2016 (73 §) yleiskaavaluonnoksen, jonka

asuntorakentamisen mitoitus perustui 0,7 % vuosittaisen kasvuun. Asuntotuotannon potentiaali sekä vuosien 2015–2017 väestön kehitys ovat eronneet olennaisesti siitä, mitä väestöennustetta laadittaessa yleiskaavan yhteydessä ennakoitiin. Väestöennustetta oli tarpeen tarkistaa, ja uusi väestöennuste tehtiin vuosille 2018–2040. Väestönkasvulle on asetettu ennusteessa kolme vaihtoehtoa: 0,2 %; 0,4 % ja 0,7 %.

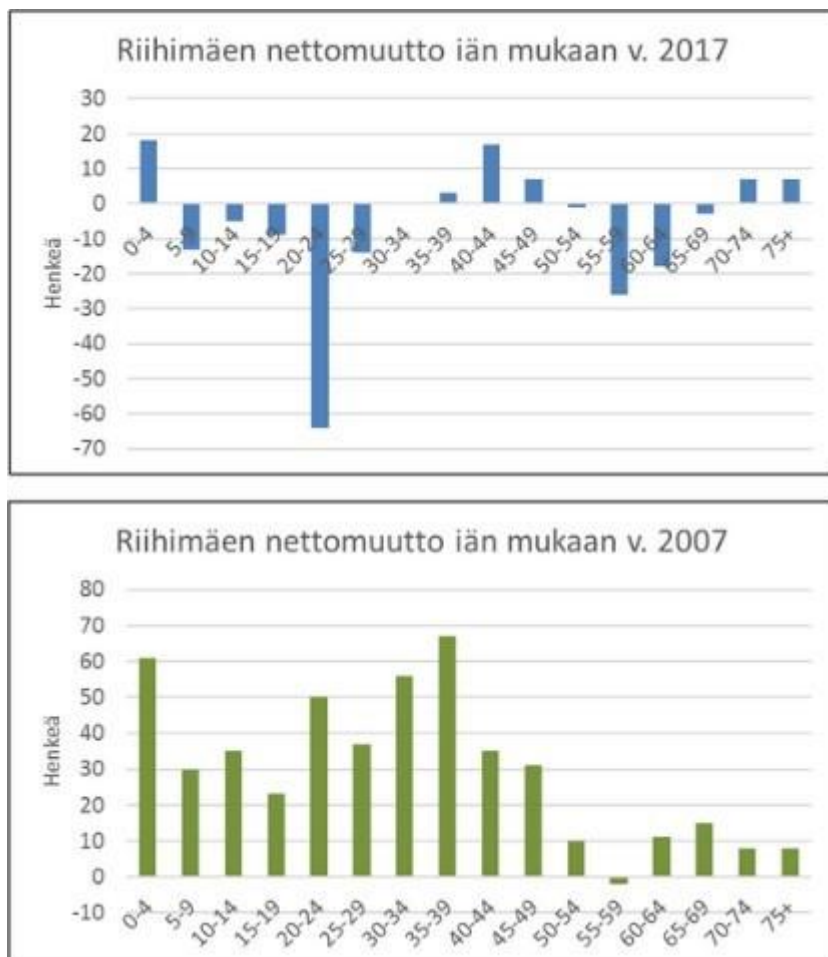
Väestöprojektiot perustuvat olemassa olevassa nk. vanhassa asuntokannassa asuvan väestön muutoksiin sekä rakennettaviin uusiin asuntoihin tulevan väestön muodostamaan kokonaisuuteen.



Liite 1, kaavio 1: Toteutunut väestönmuutos 2000–2017 ja ennuste 2018–2040 kolmen vaihtoehdon mukaan.

Alueemme muuttovoitto oli huipputasolla viime vuosikymmenen jälkipuolella, mutta on supistunut 2010-luvulla ja kääntynyt muuttotappioksi. Myös luonnollinen muutos (syntyneet - kuolleet) on kääntynyt negatiiviseksi viime vuosina. Riihimäen saama muuttovoitto Helsingin seudulta (14 kuntaa) oli yli 300 henkeä/vuosi huippuvuosina, mutta viime vuosina se on ollut negatiivista. Helsingin seudun muuttovoiton supistuminen on

tärkein tekijä Riihimäen väestökehityksessä. Ulkomainen muuttovoitto on kasvanut vähitellen, mutta supistunut viime vuosina.



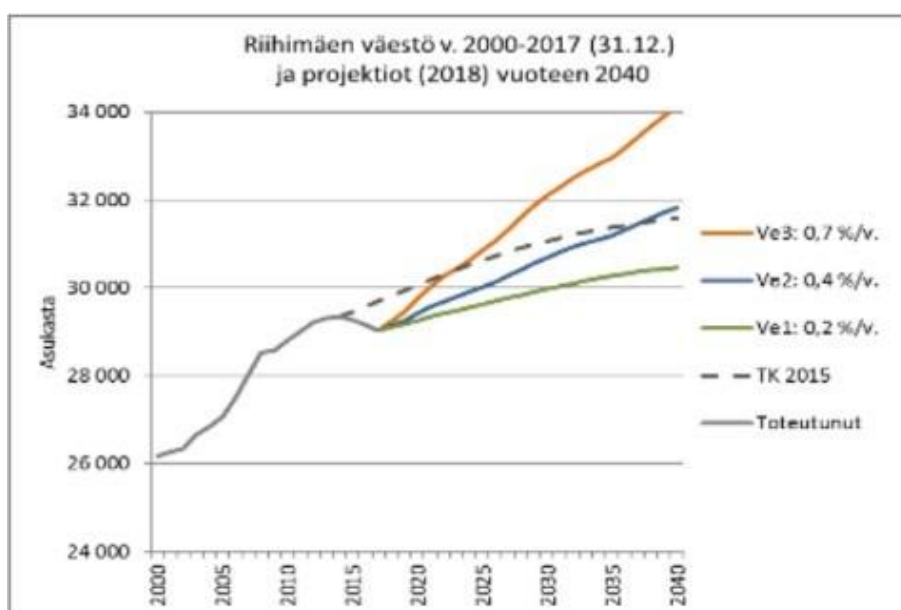
Liite 1, kaavio 2: Muutto iän mukaan

Muuttoliikkeen ikäprofiili on muuttunut kymmenessä vuodessa. Riihimäki menetti muutossa erityisesti nuoria aikuisia (20–24-v.) v. 2017. Myös kouluikäisten ja eläkeikää lähestyvien nettomuutto oli negatiivista. Muuttovoittoa tuli pienistä lapsista (alle 5-v.) sekä 35–49-vuotiaista ja yli 70-vuotiaista. Muuttoliikkeen ikäprofiili on muuttunut tuntuvasti vuodesta 2007, jolloin erityisesti lapsiperheitä ja nuoria aikuisia muutti Riihimäelle.

Kaikissa vaihtoehdoissa ns. vanhan kannan väestön arvioidaan vähenevän keskimäärin 0,4 % vuodessa asuntokuntien pienenemisen ja asumisen väljenemisen vuoksi. Osa uustuotantoa kompensoi vanhan kannan väestön vähenemää.

Ikäluokat

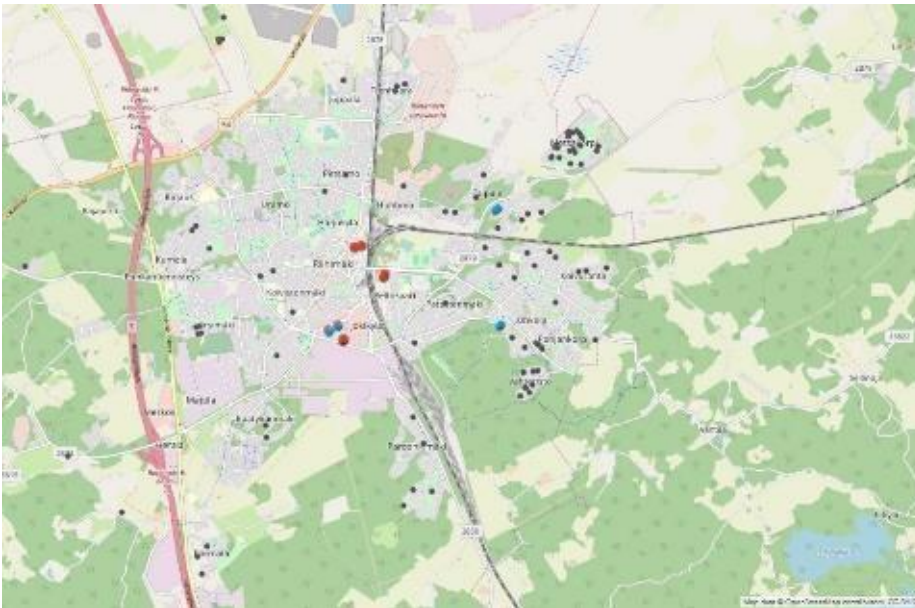
Ennusteen mukaan Riihimäen asukasluku kehitty (asuntotuotannon vuodet?) seuraavasti:



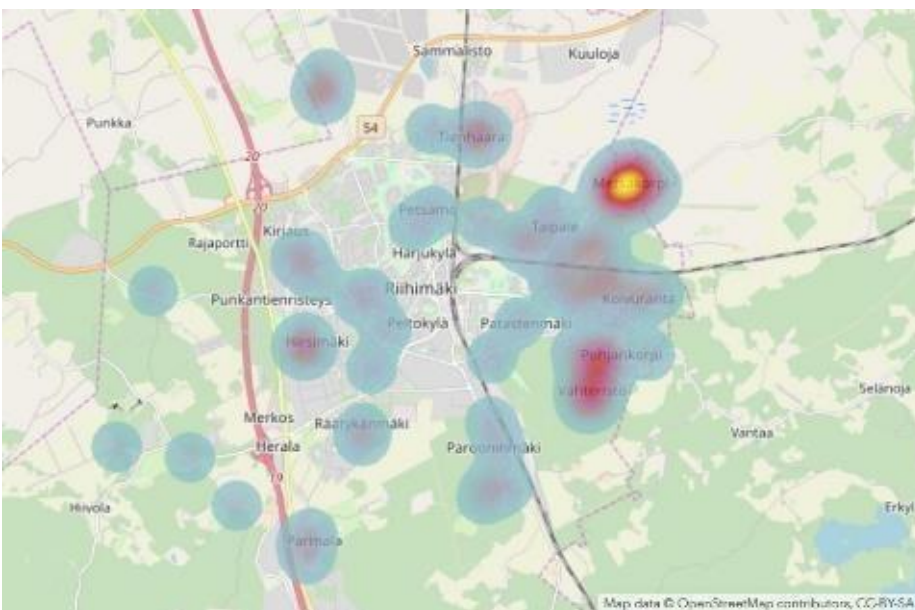
Liite 1, kaavio 3: Riihimäen väestö v. 2000–2017 ja projektiot vuoteen 2040

Ennusteen mukainen väestön sijoittuminen kaupungissa

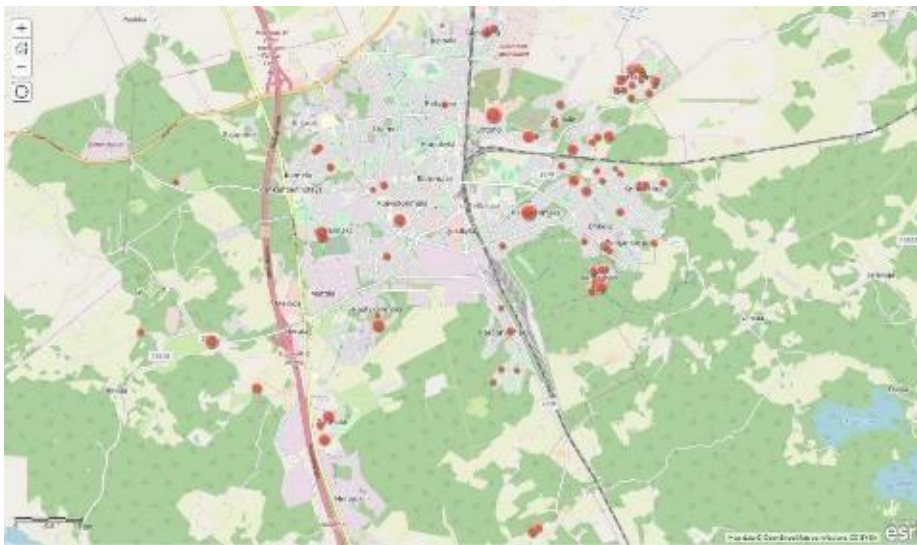
Liite 2. Kartat - Valmistuneet omakotitalot 2014–2018



Liite 2, kartta 1: Kaikki valmistuneet rakennukset Riihimäellä 2014–2018



Liite 2, kartta 2: Heatmap valmistuneet omakotitalot 2014–2018



Liite 2, kartta 3: Valmistuneet omakotitalot kokonaisalan mukaan 2014–2018

Liite 3. As Oy Kotikulma-tarkentavat tiedot

Riihimäen Kotikulma Oy

HALLINTO

Vuokra-asuntostrategian mukainen hallinnon uudistus

Riihimäen Kotikulma Oy on kokonaisuudessaan Riihimäen kaupungin omistama 1.1.2008 toimintansa aloittanut, yhteensä 37 vuokranmääritysyksikköä käsittävä aravavuokrataloyhtiö. Yhtiön toimialana on rakennuttaa, omistaa ja hallita kiinteistöjä sekä vuokrata hallitsemiaan tiloja.

Yhtiön perustamisen taustalla oli kaupungin omistamien vuokrataloyhtiöiden hallinnon hajanaisuus. Vuokra-asuntojen hallintoa kehitettiin yhtäaikaaisesti vuokra-asuntostrategian laatimisen kanssa fuusioimalla kaksi kaupungin suurinta vuokrataloyhtiötä Kiinteistö Oy Riihimäen Itäkulma ja Kiinteistö Oy Riihimäen Länsikulma yhdeksi yhtiöksi. Riihimäen Kotikulman kohteet ovat kerros-, pienkerros- ja rivitaloasuntoja, joissa on yhteensä 1 123 vuokra-asuntoa. Asunnoissa asuu noin 1 900 asukasta, joka on noin 7 % Riihimäen asukasluvusta. Asuntojen pinta-ala on 64 967 m², joka on noin 34 m²/asukas, keskimäärin 1,7 asukasta/asunto. Lisäksi yhtiö omistaa osakehuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita 32 huoneistosta ja rakentamattoman tontin osoitteessa Junailijankatu 11. Kohdeluettelo on liitteenä, Liite 1.

Riihimäen Kotikulma Oy:n keskeisenä tavoitteena on suunnitelmallisella ja koordinoidulla hallinnoinnilla toteuttaa Riihimäen kaupunginvaltuuston 28.1.2008 hyväksymän vuokra-asuntostrategian mukaista visiota vuokra-asuntotoiminnan kehittämisessä ja kiinteistöomaisuuden ylläpitämisessä, noudattaen Riihimäen kaupunkikonsernin yhteisiä perusarvoja. Yhtiö huolehtii asuntojen laadullisen kilpailukyvyn säilyttämisestä, omistamiensa kiinteistöjen osalta alueiden viihtyisyydestä ja turvallisuudesta,

ihmisläheisen vuokra-asuntotoiminnan järjestämisestä sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien ylläpitämisestä.

Edellä kerrotun hallinnonuudistuksen lisäksi Riihimäen kaupungin vuokra-asuttamispalvelua muutettiin vuonna 2012 siten, että Riihimäen kaupungin asuntopalvelusta siirrettiin kaupungin vuokratalojen asuntohakemusten käsittely ja asukasvalinta Kotikulman Kiinteistöpalvelut Oy:n hoidettavaksi. Menettely, joka on saanut kiitosta asiakkailta selkeyttää asiakaspalvelua. Asuntohakemus, vuokrasopimus ja muuttoon liittyvät asiat hoituvat nyt samassa paikassa.

Riihimäen Kotikulma Oy on päätenyt tuottamaan kiinteistöpalvelut tytäryhtiön kautta. Yhtiö omistaa koko Kotikulman Kiinteistöpalvelut Oy:n osakekannan. Kotikulman Kiinteistöpalvelut Oy on nimenmuutoksella muodostettu Kiinteistö Oy Riihimäen Itäkulman vuonna 2007 omistukseensa hankkimasta Peltomyyrä Oy -nimisestä yhtiöstä. Kotikulman Kiinteistöpalvelut Oy tuottaa kaikki Riihimäen Kotikulma Oy:n kiinteistöpalvelut joko itse tai alihankintatyönä. Yhtiön hankkimisen taustalla oli vähentää kiinteistöpalvelujen tuottajien määrää, yksinkertaistaa hallinto- ja palvelurakennetta ja mahdollistaa kaupungin vuokrataloyhtiöiden kiinteistöpalvelujen keskittäminen yhdelle toimijalle. Kiinteistöpalvelujen tuottaminen omana erillisenä yksikkönä helpottaa kustannusten vertailua muihin toimijoihin. Kiinteistöpalveluyhtiön toimintaa kehittämällä tehostetaan vuokrataloyhtiöiden palvelutuotantoa ja parannetaan kiinteistöpalvelujen laatua.

Asunnonhakijat ja vapaat asunnot

31.12.2020 tilanteen mukaan Riihimäen Kotikulma Oy:n vuokra-asuntoihin hakijaruokakuntia oli yhteensä 137. Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa oli 28. Asunnonsaaneita ruokakuntia vuonna 2020 oli yhteensä 234, haettavia asuntoja yhteensä 224. Ero haettavien asuntojen ja asunnon saaneiden määrässä huomioiden runsaslukuinen hakijamäärä johtuu siitä, että kysyntä ja tarjonta eivät kohta. Kysyntään vaikuttavina

tekijöinä ovat kukin elämäntilanteesta riippuen mm. seuraavat seikat; tarjottu asunto on liian suuri/pieni, väärällä alueella, huonejärjestys, asunnon kunto ja varustetaso eivät vastaa hakijan toiveita tai haetaan vain tiettyä asuntoa. Tarjontaa rajoittavina tekijöinä ovat asunnon koko suhteessa henkilömäärään, vuokranmaksukyky, tulorajat, asunnon tarpeen syy ja aikaisempi asumishistoria. Asunnonhakijoista yksin hakevia oli 316 vuokra-asunnontarvitsijaa. Vuonna 2020 asunnon saaneista yksin hakeneita oli 42.



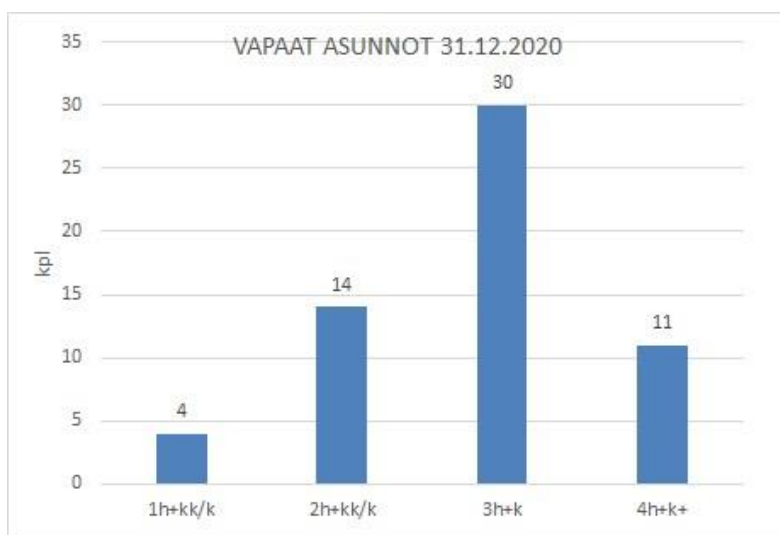
Liite 3, kaavio 1: Haettavat asunnot, asunnon hakijat ja asunnon saaneiden lukumäärä perheeseen mukaan.

Vuonna 2020 huoneluvun mukaan määrältään eniten oli haettavana kaksioita 89 asuntoa. Yksiöt, joihin suurin kysyntä kohdistuu, oli haettavana vain 44 asuntoa. Suuria asuntoja, huoneluvultaan 4 huonetta ja sitä suurempia on Riihimäen Kotikulma Oy:llä yhteensä 69, joka on asuntokannasta vain 6 %.



Liite 3, kaavio 2: Riihimäen Kotikulma Oy:n 2020 haettavana olleet asunnot huoneluvun mukaan.

Vapaita asuntoja joulukuun 2020 lopussa Riihimäen Kotikulma Oy:llä oli yhteensä 70 kpl, joista 11 oli vuokrattu edelleen 1.1.2021. Vapaat huoneistot jakautuivat huoneluvun mukaan seuraavasti:



Liite 3, kaavio 3: Riihimäen Kotikulma Oy:n 2020 haettavana olleet asunnot huoneluvun mukaan.

Riihimäen vuokra-asumisen suurimpana ongelmana ei voida pitää vuokra-asuntojen liian suurta määrää, vaan kaupungin omistaman asuntokannan sijaintia, laatua ja rakennetta. Pienten ja hyväkuntoisten vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan, mutta suurista kaksioista ja kolmioista on ylitarjontaa. Neliömäärältään suurten kaksioden ja kolmioiden kysyntään vaikuttaa oleellisesti myös Kelan määrittämät yleiseen asumistukeen vaikuttavat kuntakohtaiset enimmäisasumismenot perhekoon mukaan. Riihimäellä yksinasuvalla enimmäisasumismenona v. 2021 hyväksytään 528 €/kk, 2 hengen talous 670 €, 3 hengen talous 784 € ja 4 hengen talous 921 €, yli 4 hengen taloudet lisähenkilöä kohden 104 €/kk.

Vuokra-asunnon hakijat haluavat hyvänlaatuisia asuntoja, kohtuuvuokralla, viihtyisiltä asuntoalueilta. Kolmasosa kaupungin vuokra-asunnoista sijaitsee Peltosaaren alueella. Ongelmana on ollut alueen eriytyminen maineeltaan sosiaalisten ongelmien alueeksi. Vuokra-asuntojen kysyntä alueella on vähäisempää kuin asuntojen tarjonta. Asemanseudun kehittämishankkeen uskotaan ratkaisevan ongelmaa. Tavoitteena on, että väestöpohja huomioiden vastataan kysyntään Peltosaaren alueen vuokra-asuntokannan vähentämisellä ja kilpailukykyisen asuntotarjonnan lisäämisellä uudisrakentamisen muodossa kysytyille alueille kaupungin keskustaan ja länsipuolelle. Uudistuotannolla vastataan asuntostrategian suurimpaan haasteeseen vanhusväestön suhteellisen osuuden kasvuun huomioimalla suunnittelussa esteettömyys ja apuvälineiden käyttö.

TALOUS JA KIINTEISTÖJEN TEKNINEN KUNTO

Riihimäen Kotikulma Oy:n talouden tasapainottamisen haasteena on suuri velkaisuusaste ja rakennusten kasvava korjausvelka. Alkuperäiset rakentamis- ja perusparannuskustannukset oli rahoitettu pääosin valtion pitkäaikaisilla arava-, korkotuki- ja peruskorjauslainoilla. Pitkäaikaista lainaa yhtiöllä on 31.12.2020 yhteensä 26,3 milj.€ (405 €/asm²). Talouden tasapainottamistoimenpiteenä vuonna 2012 kaikki valtion korkeakorkoiset lainat konvertoitiin pankkilainaksi, jossa korko on alempi. Tällä

toimenpiteellä on saavutettu vuosittain noin 300 000 euron vuotuiset säästöt korkokustannuksissa. Korkohyödyn vaikutus huoneistojen vuokriin on 0,38 €/asm²/kk.

Riihimäen Kotikulma Oy:n kaikkiin kiinteistöihin tehdyt kuntoarviot päivitetään vuoden 2021 aikana. Asunnot ovat pääosin alkuperäisvarusteisia. Vuokratuotoilla katetaan vuosittain vain huoltokorjauksista aiheutuvia kustannuksia, peruskorjaukset rahoitetaan lainoituksella. Vanhasta asuntokannasta, jota ei järkevin toimenpitein, alle uudisrakennuskustannuksin voi uudistaa, luovutaan ja tilalle rakennetaan uutta asuntokantaa.

Käyttöaste

Keskimääräinen neliövuokra vuonna 2020 oli 11,52 €/m²/kk, joka vastaa paikkakunnan markkinavuokraa. Liikevaihto oli 9,1 milj. €. Yhtiön talouden toteutumiseen merkittävällä tavalla vaikuttava käyttöaste oli koko vuoden 2020 osalta 91,8 %. Keskimääräinen käyttöaste viiden vuoden tarkastelujaksolla oli alimmillaan vuonna 2018. Yhtiön asettamaan 95 %:n käyttöastetavoitteeseen ero on noin 3 %.

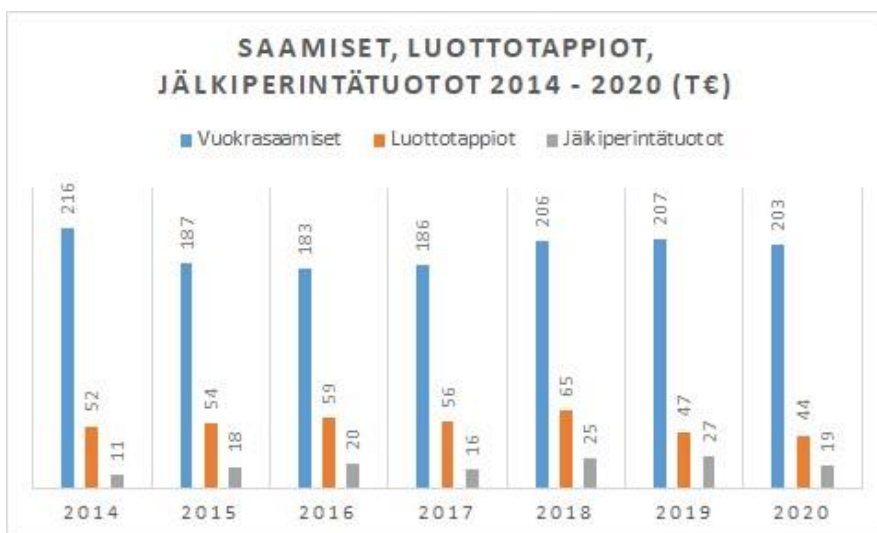


Liite 3, kaavio 4: Riihimäen Kotikulma Oy:n keskimääräinen käyttöaste vuosina 2010–2020.

Käyttöasteen erot alueittain ovat suuret. Riihimäen Kotikulman kiinteistöjen osalta Peltosaaren alueen käyttöaste vuonna 2020 oli 89 %, Räätykänmäen käyttöaste oli 93 %, muilla alueilla käyttöaste on ollut noin 95 %.

Vuokrasaamiset ja luottotappiot

Maan yleinen taloudellinen tilanne vaikuttaa asukkaiden vuokranmaksukykyyn ja sitä kautta yhtiön talouden toteutumiseen vuokrasaatavien ja niistä kirjattavien luottotappioiden muodossa. Vuokrasaatavia tilikauden 2020 lopussa Riihimäen Kotikulma Oy:llä oli noin 203 200 € ja suoraan tilikauden tulokseen vaikuttavia luottotappioita kirjattiin noin 44 000 €, joka on 0,07 €/asm²/kk.



Liite 3, kaavio 5: Riihimäen Kotikulma Oy:n vuokrasaamiset ja luottotappiot vuosilta 2014–2020.

Vuokrasaatavien määrä on lähes 2018–2019 tasolla. Luottotappioiden ja häätöjen määrää on kuitenkin onnistuttu alentamaan verrattuna edellisiin vuosiin niin yhtiön, sosiaali- ja asuntotoimen kanssa tehdyn vuokranmaksun häiriötilanteita ennakoivan yhteistyön ansiosta kuin myös yhtiön käyttämän perintätoimiston toiminnan tehostumisen myötä. Yhtiössä toimii myös Riihimäen kaupungin ja Kotikulma Oy:n palkkaama asukasisännöitsijä, jonka keskeisimmät tehtäväkokonaisuudet ovat asukastoiminnan kehittäminen, asukasvalinta ja häätöjen ennalta ehkäisy.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Strategiset tavoitteet

Toimissaan Riihimäen Kotikulma Oy on noudattanut Riihimäen kaupunginvaltuuston vahvistamia omistajapoliittisia linjauksia ja konserniohjeita. Erityisesti yhtiön toimintaa ovat ohjanneet kaupunginvaltuuston 28.1.2008 hyväksymä vuokra-asuntostrategia sekä yhtiön hallituksen laatima BSC-tasoinen toiminta- / kehittämissuunnitelma. Tässä suunnitelmassa strategisiksi tavoitteiksi on merkitty

- omistajaohjauksen noudattaminen
- yhtiön talouden turvaaminen
- vuokra-asumisen kokonaisvaltainen kehittäminen
- toiminnan ylläpito ja kehittäminen
- kiinteistöjen teknisen arvon säilyttäminen.

Yhtiön tavoitteena on edelleenkin lisätä valmiuksiaan hoitaa ja kehittää yhtiötä omistajaohjauksen mukaisesti niin, että se pystyy tarjoamaan kilpailukykyisiä ja kustannukset optimoivaa vuokra- asumista riihimäkeläisille. Yhtiö toimii osaltaan hallitusohjelman mukaisen sosiaalisen ja alueellisen asuntomarkkinoiden tasapainottajana turvaamalla myös erityisryhmien asuntotarpeita Riihimäellä.

Talousnäkymät

Yhtiön pääasiallinen tulonlähde on huoneistoista perittävät vuokrat. Tavoitteena on pitää vuokrien korotustaso yleistä kustannustason nousua vastaavana. Vuonna 2012 suoritettu lainojen konvertointi pienentää pääomavuokran osuutta saaden näin enemmän varoja yhtiön kehittämiseen ja kiinteistöjensä kunnostamiseen. Pääomavuokrien osalta noudatetaan vuokrien tasausmenettelyä, jossa huoneistoista perittävät pääomavuokrat tasataan kohteiden kesken pyrkien välttämään suuria vuokratason heilahteluja.

Hoitovuokra on talokohtainen, joihin asukkaat omalla aktiivisella toiminnallaan voivat vaikuttaa mm. energiaa sekä asunnon ja ympäristön kuntoa säästävillä asumistavoillaan.

Yhtiön taloutta pyritään vahvistamaan myös hyvällä talouden ja kiinteistön pidolla sisältäen kokonaistaloudelliset hankinnat, energiansäästötoimenpiteet ja ammattitaitoisen hoitohenkilöstön. Kiinteistöjen kunnon ja arvon säilyttämiseen pyritään oikea-aikaisilla peruskorjauksilla. Korjausvelan lyhentämiseen ja velkaisuusasteen hallintaan pyritään löytämään ratkaisuja seuraamalla aktiivisesti rahoitusmarkkinoiden kehitystä, mahdollisista uusista valtakunnallisista rahoitusmalleista sekä omistajan panostuksen lisäämisestä.

Vuokrasaamisten ja luottotappioiden määrän alentamiseen pyritään edelleen aktiivisella vuokranmaksun häiriötilanteita ennakoivalla yhteistyöllä yhtiön, sosiaali- ja asuntotoimen sekä velkaneuvonnan kanssa. Asukasvalinnassa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan riskit luottotappioiden syntymiseen. Sosiaalisen asuttamisen kustannuksista vastaa sosiaalitoimi. Keinoina käytetään mm. sosiaalista luototusta taloudellista syistä aiheutuva syrjäytymistä ehkäisevänä ja Riihimäen Kotikulma Oy:n asuntojen jälleen vuokrausta perusturvalle sosiaalista asuttamista varten.

Kehitystyö

Asemanseudun kehittämissuunnitelma toteutuessaan osaltaan tukee yhtiön talouden tasapainottamista ja myös sitä, että segregatio vähenee. Yleissuunnitelman mukaan vuokra- asuntokantaa Peltosaaren alueella vähennetään kolmen kerrostalon verran. Toteutuessaan purkamiset vähentävät Peltosaaresta vuokra-asuntokantaa 78 asuntoa, yksi 38 asunnon kohde on purettu. Peltosaaren alueen kehittäminen osana kaupungin keskustaa lisää alueen viihtyisyyttä ja kysyntää vuokra-asunnoille. Vuokra-asuntokannasta poistuvien tilalle rakennetaan uusia tämän päivän laatutasovaatimusten täyttäviä vuokra-asuntoja kysytyille alueille, välttämällä kuitenkin vuokra- asuntojen keskittymistä vain tiettyihin

kaupunginosiin. Vaparaohoitteisten asuntojen rakentaminen edellyttää Riihimäen kaupungin sitoutumista hankkeisiin takausten ja pääomasijoitusten muodossa. Riihimäen alueelle ei ole valmistunut yhtään valtion lainoittamaa vuokra-asuntoa vuoden 2008 jälkeen ja Riihimäen Kotikulma Oy:lle vuoden 2002 jälkeen. Vuokra-asuntokannan uudistaminen vastaamaan kysyntää on tärkeä osa kaupungin asuntopolitiikkaa.

Peltosaaren kehityshankkeen kokemuksia tulee hyödyntää myös muiden alueiden kehittämiseen. Riihimäen Kotikulma Oy:n tavoitteena on huomioida tasapuolisesti alueita kehitystyössään.

Asumisen tärkeimmät viihtyvyystekijät, alueiden rauhallisuus, luonnonympäristö, palvelujen saatavuus, liikennejärjestelyt, harrastus- ja ulkoilumahdollisuudet ovat asumisviihtyvyyden vaikuttavaa fyysistä ympäristöä ja edesauttavat asukkaiden keskuudessa tapahtuvaa sosiaalista vuorovaikutusta. Edellä mainittujen asioiden kehitystyö on koko kaupunkiorganisaation yhteistyötä aina kaavoituksesta kaupunginvaltuustoon, jossa päätökset viime kädessä tehdään. Riihimäen Kotikulma Oy:n ensisijainen rooli viihtyvyystekijöiden ja palvelujen luomisessa on huolehtia asuntojen ja alueiden kunnosta ja siisteydestä, sekä toimia yhteistyössä elinkeinotoimen, päivähoidon ja sosiaalitoimen palvelujen kanssa asuntojen tarjoajana, palvelujen järjestämisessä sekä sosiaalisten häiriöiden, turvattomuuden ja rauhattomuuden poistamisessa.

Asukastoiminta

Yhtiön asunnoissa asuu 1900 asukasta, noin 7 % riihimäkeläisistä. Kaupungin vuokratalojen asukastoiminta perustuu lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Asukaskokoukset, joissa valitaan jäsenet asukastoimikuntiin, järjestetään vuosittain. Kokouksiin osallistuu n. 20–30 henkilöä. Asukastoiminta on ollut pääsääntöisesti talkoo- ja toritoimintaa sekä tapahtumien järjestämistä. Haasteellisena tavoitteena on aktivoida asukkaita yhteiseen toimintaan ja suunnata toimintaa yhtiötä kehittäväksi ja asumisviihtyvyyttä lisääväksi.

Talokohtaisten asukastoimikuntien toimintaa avustetaan vuosittain. Asukasisännöitsijällä on keskeinen rooli asukastoiminnan kehittämisessä.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Vanhasta epäkurantista asuntokannasta, jota ei järkevien toimenpitein, alle uudisrakennuskustannuksin voi uudistaa, luovutaan.

Hyödynnetään yhtiön omia purettavien kohteiden tontteja uudis-, seniori- tai osa-omistusrakentamiseen

Kehitetään ja markkinoidaan Riihimäkeä yhteistyössä mm. kaupungin elinkeinotoimen, koulujen ja päivähoidon kanssa vaihtoehtona väljemmästä, edullisemmasta asumisesta ja hyvistä palveluista

Käyttöasteen parantamiseksi asuinalueiden viihtyvyystekijöiden kehitystyötä jatketaan huomioiden asuinalueet tasapuolisesti.

BSC:n mukaiset tavoitteet vuoteen 2030

Asukkaat ovat ylpeitä asuinpaikastaan ja tyytyväisiä palveluihin. Asiakastyytyväisyyskyselyn vastausten tulos (asteikolla 1-5) on vähintään 4.

Asukkaiden osallisuus ja yhteisöllisyys lisääntyy. Toiminnan kehittämiseen ja arviointiin osallistuneiden asukkaiden määrä kasvaa vuosittain. Asukastoiminnan toimintasuunnitelma ajan tasalla.

Asukkaat ja henkilökunta ovat tietoisia valintojensa ympäristövaikutuksista ja pyrkivät omilla toimillaan vähentämään ympäristön kuormitusta.

Kotikulman asuntokanta on vuokratasoltaan kohtuullinen, nykyvaatimuksia vastaava varustelultaan ja houkuttelee työikäistä väestöä ja perheitä muuttamaan Riihimäelle.

Kotikulma on varteenotettava vaihtoehto yksityiselle hinta/laatutasoltaan. Vähintään 8 % Riihimäkeläisistä asuu Kotikulman asunnoissa (nykytilanne noin 7 %). Vuokra-asumisen trendi on vahvistunut ja odotetaan edelleen vahvistuvan.

Asuntojen käyttöaste vähintään 98 %. Asukasvaihtuvuus enintään 15 %.

Käyttöikänsä päähän tulleesta asuntokannasta on luovuttu. Tilalle on rakennettu kysyntää vastaava määrä uusia asuntoja. Pidettävien kohteiden peruskorjaustoiminta on jatkuvaa.

Riihimäen asemanseudulla asuminen tukeutuu suurelta osin kevyeen liikenteeseen, joukkoliikenteeseen ja yhteiskäyttöisiin liikkumisvälineisiin. Palvelut hoidetaan ympäristöystävällisesti. Energiansäästötavoite 7,5 % vuoteen 2025 mennessä. Riihimäen kiertotalousklusteri on kehittynyt laajaksi ja aktiiviseksi toimijaksi. Kiertotalous on tullut osaksi kaikkea kaupungin toimintaa.

Asemanseudun ja keskustan kehittämisellä tavoitellaan uutta houkuttelevaa asuntotarjontaa, joka mahdollistaa asukaslukutavoitteen toteutumisen. Kotikulma on mukana keskustan ja asemanseudun kehittämisessä. Uudella rakennuskannalla Kotikulma saa kysynnän lisäystä ja talouden kasvua.

Liite 4, taulukko 1: Kohdeluettelo / Kotikulma Oy

Riihimäen Kotikulma Oy, kohdeluettelo							
talo	osoite	talo- tyyppi	käinteisto- tunnus	valmistumis-/ perusk.vuosi	as.	as.huon. m²	rak.tila- vuus m²
1003	Otavankatu 4	kt	20/2022/4	1973/2005	30	1956	7531
1010	Satamuksenkatu 2	kt	20/2020/3	1975/2012	37	2834	12080
1015	Uranuksenkatu 1 a	kt	20/2019/17	1979/2000	36	2354,4	9160
1026	Linnunradankatu 9	kt	20/2022/19	1985	20	1405	5714
1027	Linnunradankatu 5-7	kt	20/2022/20	1989	29	1891	8400
1030	Jupiterinkatu 4	kt	20/2017/66	1981/2001	31	1882	7500
1040	Marsinkatu 6	kt	20/2018/7	1983/2000	35	2059	8200
1042	Otavankatu 10	kt	20/2022/21	1986	39	2196	9650
1044	Linnunradankatu 19	kt	20/2014/28	1989	32	1593	6605
1045	Linnunradankatu 21	kt	20/2014/27	1984	38	2419	9480
1046	Linnunradankatu 25 ja 29	kt	20/2014/30 ja 24	1990	38	1874	8400
1047	Linnunradankatu 27	kt	20/2014/25	1987	27	1375	5350
1048	Otavankatu 18	kt	20/2014/5	1979/1996	50	2828	12305
1050	Huhtimonskatu 3	kt	15/0017/5	1992	34	1941	8300
1051	Linnunradankatu 23	kt	20/2014/26	1993	17	1060	4370
1060	Saarekatu 14	n/rt	1/102/2	1997	14	929	3477
1061	Oikokatu 15	kt	2/221/1	1995	11	502	1954
1062	Oikokatu 21	kt	2/205/1	1993	23	1354,5	5310
1063	Ahtolankatu 2	kt	7/9009/27	1993	24	1269,5	5880
1065	Ilomäentie 13-15	kt	7/26/3	1972/2004	141	7767	32050
	Paurapolku 34-36	kt	7/26/16	1972/2004			
	Papupolku 4	kt	7/26/5	1972/2004			
1067	Kirkkopolku 1 A	rt	2/235/1R	1945/1996	4	204,5	1480
1068	Veturimiehenpolku 1 B	rt	2/232/10	1945/1999	4	211	1165
1069	Paloheimonkatu 28	kt	4/9011/6J	1951/1986	36	2049	9675
	Paloheimonkatu 28	kt	4/9011/7K				
1070	Kyllänpolku 2-4	rt	19/1905/1	1991	34	1859,5	6388
1071	Lemmenmäentie 2	rt	19/1905/1	1991	27	1557	5414
1072	Joosepinkuja 4	kt	19/1931/2	2002	31	1805	7790
1073	Joosepinkuja 6	kt	19/1931/3	1994	22	1317,5	5310
1074	Joosepinkuja 8	kt/rt	19/1929/1	1993	36	2010	7300
1076	Vanhainkotiä 6	rt	19/1930/1	1988	30	1168,5	4038
1080	Savikonkatu 42	rt	21/2119/1	1999	22	1754	6524
1081	Savikonkatu 55	rt	11/70/26	1991	19	1102,1	4060
1082	Savikonkatu 65-67	rt	21/2122/1	1992	23	1411,5	5320
1083	Puutarhankatu 23	rt	21/2118/1	1992	16	1033,5	3736
1090	Koppelinä 42	n/rt	17/1733/1	1992	20	1209,5	4480
1091	Koppelinä 51	rt	17/1730/1	1991	24	1466,5	5479
1092	Koppelinä 49	pld	17/1724/4	1992	44	2124	4090
	Karjaportinä 3-5	pld	17/1723/2				4090
1093	Karjapiianpolku 2-4	kt/rt	17/1724/5	1991	25	1184,5	4935
	Yhteensä				1123	64967	263090
	Asunto-osakkeita				32		

Liite 5. Kaupunginosatoiminta - historiatietoja

Peltosaaren kehittäminen oli osa kaupungin strategiaa sekä asemanseudun ja keskustan kehittämistä. Projekti hyväksyttiin useisiin, mm. ARA:n, ympäristöministeriön, Tekesin ja VTT:n hankkeisiin. Kehittäminen jaettiin kolmeen kärkeen; rakentaminen ja uudistaminen, energiatehokkuus ja ekologisuus sekä asukkaiden aktivointi.

Peltosaaren yleissuunnitelman kehittämisessä kiinnitettiin huomiota asukkaiden viihtyvyyteen ja turvallisuuteen sekä vuokra-asumisen keskittymän hajauttamiseen koko kaupungin alueelle. Suunniteltiin uusia energiamuotoja hyödyntävän kylätalon ja toimistotalon rakentamista rautatieaseman alikulun läheisyyteen. Kylätalosta haluttiin rakentaa asukkaiden olohuone. Siinä olisi myös kirjasto, nettikahvila ja kierrätyspiste. Rakennussuunnitelmat eivät toistaiseksi ole toteutuneet.

VTT:n EcoDrive-hankkeen tavoitteena oli laatia energiatehokkaita ja ekologisia korjausrakentamisen ratkaisuja. Vuonna 2012 Peltosaassa valmistui Tekesin tukema INNOVA-passiivitalon peruskorjaus.

Aktiiviset asukkaat ovat kokoontuneet Peltosaari Parlamentin kokouksissa. Parlamentti aloitti vuonna 2011 ja sen toiminta jatkuu edelleen. Parlamentissa ovat edustettuina mm. Peltosaari-seura, urheiluryhmä, ympäristö- ja kauniit pihat-ryhmä ja asunto-osakeyhtiöryhmä.

Projektilla oli projektipäällikkö 30.6.2016 asti. Sen jälkeen sitä on pidetty yllä kaupungin muun henkilökunnan voimin. Perustettiin koordinaatioryhmä, jossa olivat edustettuina kaavoitus, sivistys ja kulttuuri, asumispalvelut, ympäristö sekä hallinto. Kaupunki on ostanut tapahtuma- ja palvelutuotantoa kahdelta toimijalta. Tarkoituksena on kehittää lähiötä sosiokulttuurisilla menetelmillä (asukastoiminta, tapahtumat, kylätila). Hankkeen nimeksi tuli Peltosaaren Raketti, joka alkoi toimia entisessä kaupungin vuokrataloyhtiön toimistossa, "Olohuoneessa". Toiminnan kehittämiseen on haettu ja saatu apurahoja.

Osallisuuspolitiikka on osa Riihimäen strategiaa. Peltosaari-hanke kytketään casena siihen mukaan ja tarkoitus on laajentaa toimintaa koko Riihimäen kaupunginosatoiminnaksi sisältäen asukastoiminnan, kylätilan käytön koordinoinnin sekä tapahtumatuotannon. Ensimmäisinä kohteina ovat Räätykänmäki sekä Sipusaari ja Ilomäki.

Riihimäen kaupunki on allekirjoittanut Raketti-hankkeen toimijoiden kanssa aiesopimuksen, jonka mukaan yhteistyötä jatketaan myös vuonna 2019.
