



Kolarin kunnan asunto-ohjelma 2025 – 2030

Kunnanvaltuuston hyväksymä 13.2.2025 § 4.

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO JA VALMISTELUTYÖ	3
2	KOLARIN VÄESTÖ.....	4
	2.1 Väestökehitys	4
	2.2 Ikääntyneiden määrän kehitys ja ikääntyneiden asuminen Kolarissa.....	8
3	SKENAARIOITA ASUNTOTUOTANNON KEHITTÄMISEN JA PÄÄTÖKSENTEON TUEKSI	9
4	KOLARIN ASUINRAKENNUSKANTA JA ASUNTOTILANNE	12
5	KOLARIN KAAVAVARANTO	15
6	RATKAISUVAIHTOEHTOJA JA NÄKÖKULMIA ASUMISEN KEHITTÄMISMAHDOLLISUUKSIIN ESISELVITYSHANKKEEN TULOSTEN PERUSTEELLA	15
7	JOHTOPÄÄTÖKSET	18
8	ASUNTO-OHJELMA VUOSILLE 2025–2030.....	19

1 JOHDANTO JA VALMISTELUTYÖ

Kolarin kunta on käynnistänyt asunto-ohjelmatyön valtuustoaloitteen pohjalta joulukuussa 2023.

Asunto-ohjelman laatimista ja niin sanotun ankkurivuokrauksen periaatteiden selvittämistä varten kuntaan on perustettu työryhmä, jonka jäseniksi on nimetty luottamushenkilöitä ja virkamiehiä. Puheenjohtajana toimii kunnanjohtaja.

Asuntotilanne Kolarissa on asunto-ohjelman laatimishetkellä haastava. Pulaa on kaikenlaisista ja kaikentyyppisistä asunnoista. Asunto-ohjelman uusimisen tavoitteena on pyrkiä vastaamaan asuntopulan haasteeseen sekä ottaa vastuu kunnan asuntotuotannon kokonaisuuden hallinnasta ja suunnitelmallisuudesta. Kunnan tehtävä on osaltaan luoda puitteet ja mahdollisuudet uusien, erityyppisten asuntojen ja asuntoratkaisujen saamiseksi Kolarin.

Vakinaisen asumisen tilaongelman syihin ja ratkaisukeinoihin on haettu tutkimustietoa yhdessä muiden kuntien ja Lapin liiton kanssa. Asumisen esiselvityshankkeessa on laadittu Lapin kuntien yhteinen kehittämissuunnitelma. Suunnitelmassa esitetään keskeiset toimenpiteet ja toimenpide-ehdotukset sekä vaikutukset asumisen mahdollisuuksien edistämiseksi Lapissa.

Asuntoseminaarit

Kolarin kunnan asuntotilanteeseen ja nykyisen asunto-ohjelman laatimiseen liittyviä avoimia seminaareja / asuntoiltoja on pidetty 26.4.2023 ja 16.5.2024. Molempiin tilaisuuksiin on osallistunut rakentamisen ja rahoituksen ammattilaisia, yrittäjiä, kunnan luottamus- ja virkamiesjohtoa sekä kuntalaisia.

Kevään 2023 tilaisuuden antia:

Ylläksen alueen Investorit näkevät niin sanottuna mikromarkkina-alueena. Asuntopula on suuri, mutta riski lähteä sijoittamaan alueelle on monen mielestä suuri tai suurehko. Jotta kohde lähtee liikkeelle, se vaatii, että syntyy niin sanottuja ankkurivuokrayrityksiä, jotka sitoutuvat projektiin solmimalla useamman vuoden kestäviä vuokrasopimuksia.

ARA-rahoituksen tilanne on tällä hetkellä haastava, koska uudistuotantoa rakennettaessa rakentaminen on verraten kallista. Keskustelua käytiin kunnan roolista asuntopulan ratkaisijana tai osallisena ratkaisua. Kunnan sitoutuminen esimerkiksi pitkäaikaisvuokralaisen roolissa yhteistyössä yritysten kanssa (ankkuriyritysten) nähdään tärkeänä. Kunnan sitoutumisella on suuri vaikutus investoreille, kun kyse on mikromarkkina-alueesta.

Kevään 2024 tilaisuuden antia:

Erityisesti tunturialueen kaavoitukseen on ollut kysyntää vuosia. Tärkeintä olisi edelleen pitkäaikaisvuokrauksen käytössä olevien asuntojen saatavuus alueelle. Voisiko kunta ja yritykset tehdä yhteistyötä esimerkiksi innovatiivisen rakentamisen suunnittelussa, rahoituksessa ja vuokrauksessa.

Keskusteltiin kunnan tonttivarannon riittävydestä, tontteja olisi hyvä olla pitkántähtäimen suunnitelmassa useammalle vuodelle. Suunnitelmallisuus ja ennakoitavuus korostuvat, jotta myös investorit, rakentajat ja ennen kaikkea asukkaat, niin alueella olevat kuin alueelle tulevat ja haaveilevat, voivat hyödyntää tarjontaa kestävästi.

Kunta on aktiivisesti pyrkinyt ostamaan kohtuuhintaista maata ja kaavoittamaan niistä eri tarkoituksiin alueita ja tontteja. Kunnan maapoliittisen ohjelman päivittäminen valtuustokausittain huomioitiin. Ohjelman olisi hyvä ulottua myös ylitse valtuustokausien luodakseen pysyvyyttä ja varmuutta rakentamiseen ja sijoittamiseen.

Rakennettavien asuntojen siirtyminen niin sanottuun lyhytvuokraukseen (matkailukäyttöön) vakinaisen asumisen sijasta nähtiin edelleen osin ongelmaisena.

Asumisen ja asuntotuotannon esiselvityshanke

Asumisen ja asuntotuotannon mahdollisuuksien kehittämisen esiselvityshanke on toteutettu yhdessä Kolarin, Muonion, Kittilän, Enontekiön, Inarin, Sodankylän ja Utsjoen kuntien kanssa. Hanke on valmistunut 31.12.2023. Hankkeen rahoittajana toimi Lapin liitto.

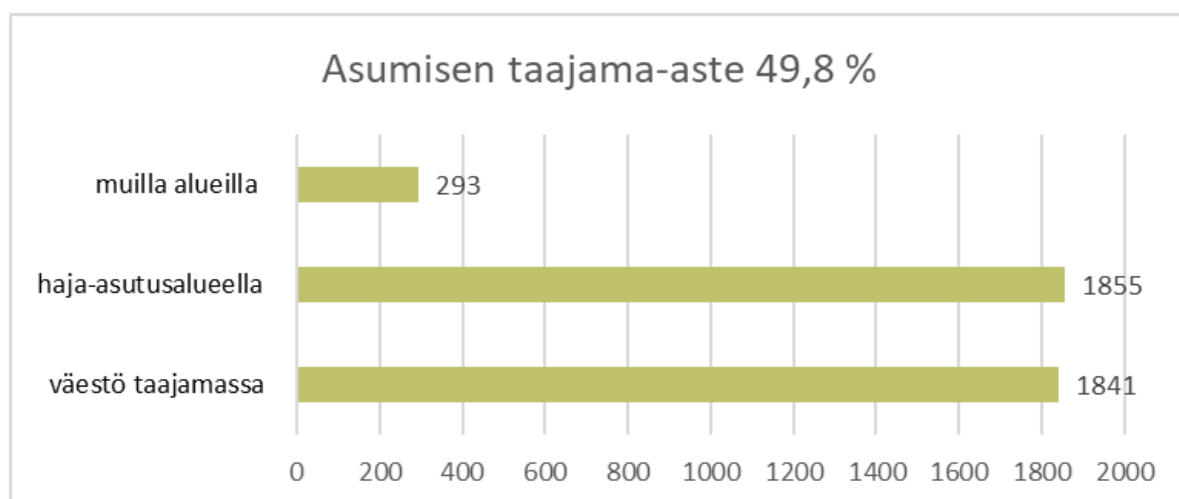
Hankkeen tavoitteena kokonaisuudessaan on ollut löytää kestäviä ratkaisuja asumisen ja asuntotuotannon haasteiden ratkaisemiseksi taloudellisesta, ekologisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta käsin Lapin asuntopulasta kärsivissä kunnissa, erityisesti osaavan työvoiman saatavuuden kannalta. Hankkeessa on tehty selvityksiä, rakennettu tilannekuvaa, laadittu toimenpide-ehdotuksia, tiivistetty kiinnostavaa tietoa ja mallinnettu tiekarttaa yhteisen haasteen ratkaisemisen tueksi. Loppuraportti toimii kuntien keskustelu- ja vuorovaikutus- alustana ratkaisumallien pohtimiseen ja ymmärryksen lisäämiseen teeman ympärillä sekä edistää uusien kuntien välisten yhteistyökuvioiden syntymistä asumisen haasteen ratkaisemiseksi.

2 KOLARIN VÄESTÖ

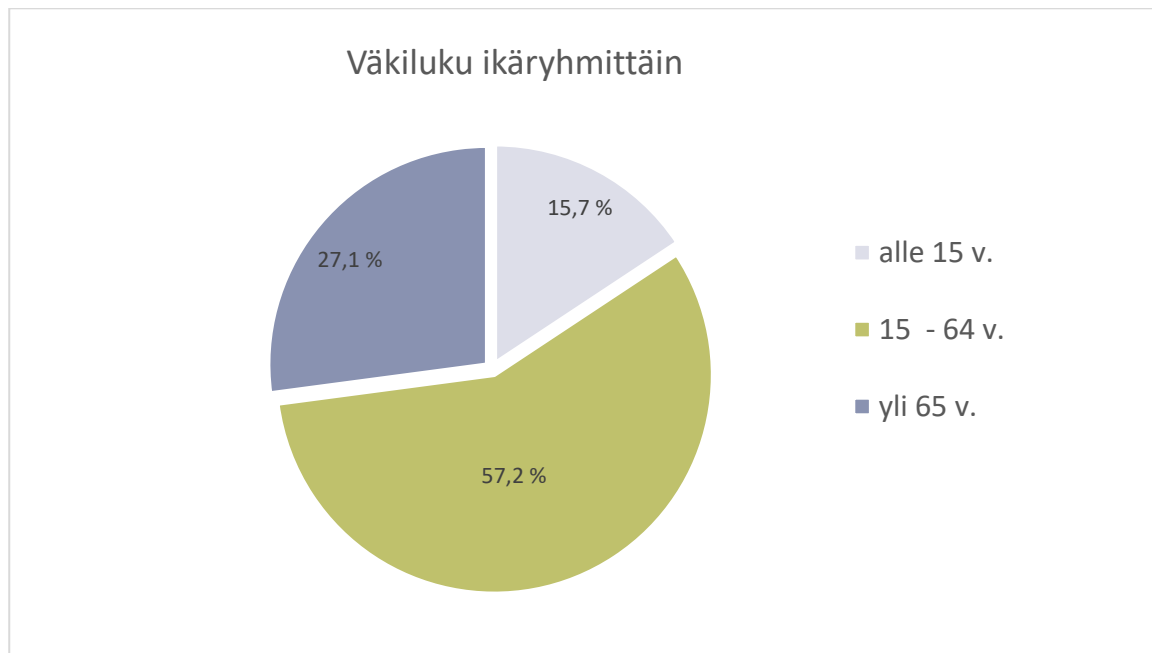
2.1 Väestökehitys

Kolarin kunnan väkiluku on Tilastokeskuksen mukaan 4024 asukasta (1.1.2024). Väestön määrä on ollut viime vuosina selkeässä kasvussa. Väestön lisääntyminen on johtunut pääasiassa muuttovoitosta.

Kolarin kunnan asumisen taajama-aste on 49,8 %:



Kunnan väkiluku jakaantuu ikäryhmittäin seuraavasti:



Kunnan väkiluvun ennuste (2040): -9 hlöä (-0,2 %)

Kunnan väestötiheys 1,6 hlöä/km²

Kunnan maa pinta-ala 2559,29 km²

Kunnan makean veden pinta-ala 58,45 km² (MML 2023)

Asukaspotentialiaali

- ulkoinen muutto tullut 272 hlöä, lähtenyt 227 hlöä, nettomuutto 45 hlöä
- sisäinen muutto 291 hlöä
- asutokunnan koko 1 hlö 780 kpl, yhteensä 1 814 asutokunnasta
- asukkaiden profiilit 73 % Kolarissa vakituisesti asuvista haluaa asua Kolarissa myös jatkossa (n=93)

Kolarin elinkeino on yrityspainotteinen, 12/2024 Kolarissa oli 909 yritysten toimipaikkaa. Suurin toimiala on palveluala, joka käsittää sekä matkailun ja sen tukitoiminnot.

Kolarin kunnan kouluverkkoon kuuluu kuntakeskuksen yhtenäiskoulu (0-9lk.), lukio ja alakoulut (0-6lk) kunnan eteläosassa Sieppijärvellä sekä Yllästunturin molemmiin puoliin Ylläs-järvellä ja Äkäslompolossa. Varhaiskasvatuksen päiväkodit sijaitsevat kuntakeskuksessa, Ylläs-järvellä ja Äkäslompolossa. Kuntakeskukseen valmistuu syksyksi 2025 uusi monitoimitalo, joka sisältää Kolarin koulun, lukion ja kuntakeskuksen päiväkodin tilat.

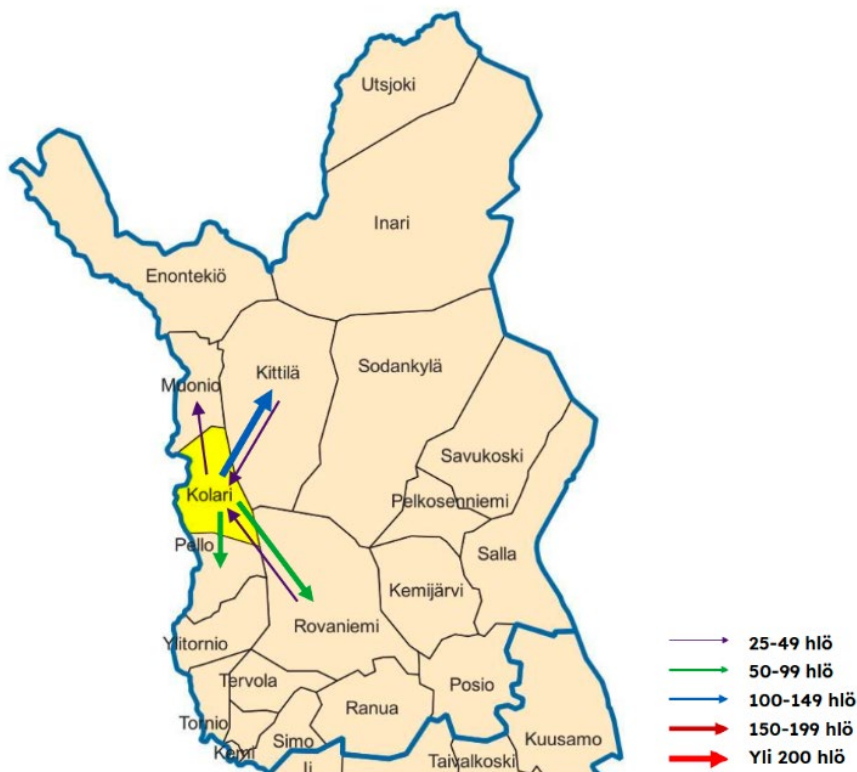
Kolarin kunnan perusopetuksen oppilasmääräkehityksestä on hyvä huomioida, että kunnan oppilasmäärä ja oppilasennuste pohjautuu kunnassa kirjoilla oleviin kuntalaisiin. Ennuste on näyttänyt oppilasmäärän kehityksen laskusuuntaisena mutta toteutunut

oppilasmäärän kehitys on ollut päinvastaisesti nousujohteinen. Perusopetuksen oppilasmäärä on noussut yli 50% vuosien 2010-2024 välisenä aikana johtuen kunnan positiivisesta muuttokehityksestä.

Kolarin kunnan kouluverkko nykyisen muotoisena on yksi kunnan vetovoimatekijä. Sopivan kokoiset lähikoulut ja päiväkodit nykyisissä sijainneissaan ovat vetovoimatekijä kuntaan muuttoa harkitseville. Tämä on huomioitava asutosuunnittelua tehtäessä.

Työssäkäyntialueet:

Kolari



Työikäiset **2 162** (ennuste 2035 -1 %)

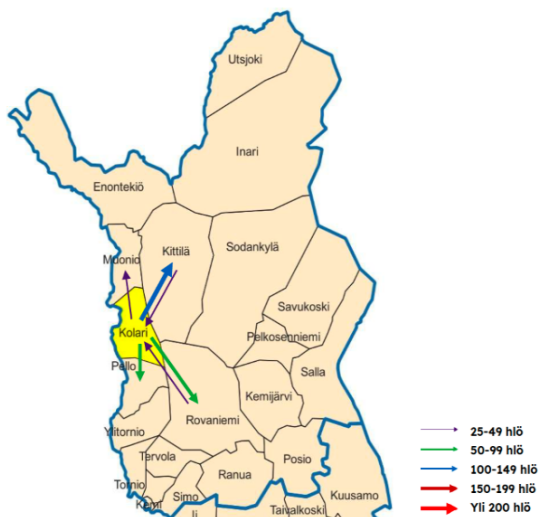
Työvoima **1 893**

Omassa kunnassa työssäkäyviä **76 %**

Työpaikkaomavaraisuusaste **92 %**

Tilastot 2021

Kolari



Työikäiset **2 162** (ennuste 2035 -1 %)
 Työvoima **1 893**
 Omassa kunnassa työssäkäyviä **76 %**
 Työpaikkaomavaraisuusaste **92 %**

Tilastot 2021

MIKKO KESÄ OY

	Kolari	Alue
Avoimet työpaikat	192	747
Työnhakijat	419	1 921
Laaja työttömyys , josta passiivityöttömyys	275 (15 %) 196 (11 %)	1241 (15 %) 907 (11 %)
- Alle 25-vuotiaat	18 (7 %)	83 (7 %)
- Yli 50-vuotiaat	120 (44 %)	543 (44 %)
- Ulkomaalaiset	14 (5 %)	54 (4 %)
- TMT yli 300-päiväiset	54 (20 %)	286 (23 %)
Palkkatuki	28 (10 %)	134 (11 %)
Työ- ja koulutuskokeilu	6 (2 %)	31 (2 %)
Kuntouttava työtoiminta	25 (9 %)	92 (7 %)
Valmennus	37 (13 %)	164 (13 %)
Työvoimakoulutus	42 (15 %)	174 (14 %)
Omaehtoinen opiskelu	18 (6 %)	67 (5 %)
Työvoimamäärä 2021	1 893	8 519
- Ennuste 2035	1 865	7 693
VOS yht. € (635M€/2022)	437 438	1 998 569
- VOS / laaja työtön, €	1 594	1 610
- Netto (2019), € (ja syyt)	-26 330 (pitt kunta, starttiraha)	-481 235
Siirtyvä HTV	3,7	16,5
Työttömyysturva (2019) / as, €	67	66
- Arvio 2025 yht., €	305 128	1 492 967

Alue: Enontekiö, Kittilä, Kolari, Muonio ja Pello

Avoimet työpaikat ja asiakasmäärät ovat vuoden 2022 kuukausien ka. (osuus laajasta työttömyydestä)

Palvelumäärät ovat vuosien 2021 ja 2022 jakso yht. ka. (osuus laajasta työttömyydestä)

Työssäkäyntialueet/alat

Alueella työssäkäyvät (v. 2022):

Terveys- ja sosiaalipalvelut (251 hlö),

Majoitus- ja ravitsemistoiminta (265 hlö),

Tukku- ja vähittäiskauppa (217 hlö). (SVT 2023)

Vetovoimatekijät

FCG Finnish Consulting Group Oy ("FCG") on tuottanut hankkeessa mukana olleille kunnille hankeraportin "Selvitys ja kehittämissuunnitelma asumisen ja asuntotuotannon nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista Lapissa (2024)", minkä mukaan Kolarin vetovoimaiset alueet ovat: Kuntakeskus, Ylläksen matkailukeskus, tunturi- ja järvikylät. Hankkeessa määriteltiin vetovoimatekijöiksi:

Tärkeimmät palvelut: ruokakauppa (86 %), liikuntapalvelut- ja paikat, (48 %), terveysterveyst (46 %) koulu ja päivähoitopaikka (45 %)

Laajakaistan kattavuus: 37 %, josta vähintään 100 Mbps 100 % (31.12.2022)

4 ja 5 G kattavuus: 4G kattaa asutun alueen hyvin, 5G-verkko laajenee alueittain tunturi-alueen ja kirkonkylän ulkopuolelle, mikä mahdollistaa erityisesti etätyöskentelyn sekä etäopiskelun.

Ympäristön vetovoimatekijät: rauhallisuus, hyvät liikunta- ja harrastusmahdollisuudet, monipuolinen, luonto, Yllästunturin läheisyys.

2.2 Ikääntyneiden määrän kehitys ja ikääntyneiden asuminen Kolarissa

Vuoden 2023 lopussa yli 75 vuotiaiden kolarilaisten määrä oli 490. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy nykyisestä vuoteen 2040 mennessä noin 50 prosentilla. Kasvu on suurinta yli 85-vuotiaiden ikäluokissa.

Kolarissa yli 75-vuotiaista 69 prosenttia asuu kuntataajamassa ja 31 prosenttia hajallaan 26:ssa eri kylässä. Vuoden 2021 tilaston perusteella kuudessa kylässä asui enemmän kuin 20 henkilöä, jotka olivat 75 vuotta täyttäneitä. Vuonna 2023 Kolarissa asui 490 yli 75 vuotiaista. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan yli 75-vuotiaiden määrä lisääntyy nykyisestä vuoteen 2040 mennessä noin 50 prosentilla. Kasvu on suurinta yli 85-vuotiaiden ikäluokissa.

Ikääntyminen voi tuoda haasteita kotona selviämiseen. Ikäihmisten kotona asumista tukemaan on saatavilla kotiin tuotettuja palveluita, kuten asunnon kunnostustyöt, kotihoidon tukipalvelut (ateria, siivous yms.) ja kotihoidon ja kotisairaanhoidon palvelut ja kuljetuspalvelu. Kun avun tarve kasvaa, on mahdollista siirtyä yhteisölliseen asumiseen, perhekotiin tai ympärivuorokautiseen palveluasuntoon.

Yhteisöllinen asuminen tarkoittaa asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä. Asumisyksikössä jokaisella asukkaalla on oma asunto tai oma huone. Lisäksi asumisyksikössä on kaikkien yhteisessä käytössä olevia tiloja ja sosiaalista kanssakäymistä tukevaa toimintaa. Ikäihmisten yhteisöllistä asumista toteutetaan Kolarissa tällä hetkellä Palvelutalossa, Suvannossa ja Onnelassa.

Perhehoidolla tarkoitetaan ikäihmisen hoivan ja huolenpidon järjestämistä osa- tai ympärivuorokautisesti perhehoitajan kotona, ammatillisessa perhekodissa tai hoidettavan kotona. Perhehoitoa tarjotaan vaihtoehtona kotihoidolle, yhteisölliselle asumiselle, ympärivuorokautiselle palveluasumiselle ja omaishoidon vapaiden järjestämiseksi. Kolarissa toimii tällä hetkellä yksi perhekoti.

Ympärivuorokautisella palveluasumisella tarkoitetaan asumista esteettömässä ja turvallisessa hoivakodissa, palvelukodissa tai vastaavassa asumisyksikössä, jossa saatavilla on

hoitoa ja huolenpitoa vuorokaudenajasta riippumatta. Ympäri vuorokautista palveluasumista tarjoaa Kolarissa tällä hetkellä palvelukoti Tanna.

Kolariin on suunnitteilla hybridimuotoisia palveluita tuottava palvelutalo, jossa toteutetaan sekä yhteisöllistä asumista, että ympäri vuorokautista palveluasumista. Tämän rakentaminen käynnistyy vuonna 2027. Uusi palvelutalo tulee korvaamaan nykyisiä yhteisöllisen asumisen ja ympäri vuorokautisen palveluasumisen palveluita. Lapin hyvinvointialueen (Laphan) toimeenpanosuunnitelman mukaisesti Kolariin tarvitaan 10 yhteisöllisen asumisen paikkaa ja 10 –16 ympäri vuorokautisen palveluasumisen paikkaa nykyisten n. 25 paikan lisäksi (Laphan toimeenpanosuunnitelma, sähköposti 28.10.2024 Liisa Niiranen).

3 SKENAARIOITA ASUNTOTUOTANNON KEHITTÄMISEN JA PÄÄTÖKSENTEON TUEKSI

Skenaariot pohjautuvat Turun yliopiston Tulevaisuuden tutkimuskeskuksen tulevaisuuspyramidiin (2009) ja kunnan Hyvinvoinnin-, oppimisen ja kasvun toimialan, elinkeinopalveluiden ja kuntaympäristöpalveluiden keräämiin tietoihin vuosien 2019–2024 väliseltä ajalta sekä FCG:n Tunturi-Lapin kunnille tuottamaan hankeraporttiin, Selvitys ja kehittämissuunnitelma asumisen ja asuntotuotannon nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista Lapissa (2024). Näiden pohjalta on luotu Kolarin asuntokehitykselle neljä erilaista skenaariota: jatkuvan kasvun skenaario, talouslama skenaario, palaa menneeseen skenaario ja mahdollisuus -skenaario. Skenaariot avattu seuraavassa

Skenaario 1: Kolari jatkaa kasvuaan

Tässä skenaariossa väestö kasvaa tasaisesti. Tätä tukevat sekä luonnollinen kasvu että nettomuutto. Yrityksiä syntyy lisää tasaisella tahdilla. Paikallinen talous kasvaa, matkailu ja muut keskeiset toimialat kehittyvät. Tarve uusille asunnoille, erityisesti omakotitaloille ja pienkerrostaloille kasvaa. Vuosittainen tarve on noin 20–30 asuntoa vuodessa, painopisteenä kestävät ja energiatehokkaat ratkaisut. Kasvavan väestön vuoksi infrastruktuuriin tarvitaan jatkuvia investointeja, esimerkiksi laajakaistahankkeisiin ja julkisiin palveluihin satsataan.	Skenaarion perusteluja: Aineistoissa väestön kehitys näyttää tasaista kasvua vuodesta 2019 vuoteen 2023 ja ennuste jatkuu samalla kasvutrendillä vuoteen 2029. Kolarin vetovoimaisuus perustuu matkailukeskuksiin ja luonnon läheisyyteen, mikä lisää alueen houkuttelevuutta. Tämä voi johtaa jatkuvaan väestönkasvuun. Väestön jatkuva kasvaminen luo tarpeen uusille asunnoille. Yritysten määrän kasvu Kolarissa viittaa talouden positiiviseen kehitykseen. Tämä houkuttelee uusia asukkaita lisäten tarvetta asuntotuotannolle. Aineistossa esitetyt tiedot uusien omakotija paritalojen sekä rivitalojen määrästä osoittavat, että alueella on jo käynnissä aktiivinen asuntorakentaminen, joka todennäköisesti jatkuu, mikäli taloudelliset olosuhteet pysyvät suotuisina.
--	--

Skenaario 2: Talous- tai muu lama kurittaa Kolaria

Tässä skenaariossa Kolari joutuu taloudelliseen taantumaan. Ihmiset voivat muuttaa pois työn tai parempien mahdollisuuksien perässä. Tämä voi johtaa väestönkasvun pysähtymiseen tai jopa vähenemiseen. Asuntojen kysyntä vähenee merkittävästi. Tämä johtaa siihen, että asuntokantaa pystytään vain ylläpitämään tai kunnostamaan uudisrakentamisen sijaan. Vuosittain rakennettavien uusien asuntojen määrä voi laskea 5–10 kappaleeseen. Uudisrakentaminen painottuu kohtuuhintaisiin asumisratkaisuihin. Uudet infrastruktuuriprojektit vähenevät ja keskitytään vain olemassa olevien tilojen ylläpitoon.	Skenaarion perusteluja: Talouselämen seurauksena voisi tapahtua väestön laskua tai ainakin kasvun pysähtymistä. Aineistossa kuvattu väestönkehityksen ennuste voi kääntyä laskevaan talouden heikentyessä. Laman kurimuksessa investointihalukkuus hiipuisi, uusien asuntojen rakentaminen vähenisi huomattavasti ja rakennuslupien määrä laskisi. Vaikutukset asuntokysyntään olisivat merkittävät.
--	---

Skenaario 3: Kolari palaa menneeseen

Tässä skenaariossa väestö- ja taloustrendit palaavat aiempien vuosikymmenten tasolle. Väestön kehitys vakautuu, merkittävää kasvua ei tapahdu ja samanlainen demografinen rakenne säilyy. Asuntojen kysyntä pysyy kohtuullisena. Olemassa olevien asuntojen remontointiin panostetaan uudisrakentamisen sijaan. Vuosittainen tarve on noin 10–15 asuntoa vuodessa painottuen perinteiseen asumiseen. Taloudellinen panostus kohdentuu palvelujen parantamiseen vakiintuneilla asuinalueilla.	Skenaarion perusteluja: ”Paluu menneeseen”- skenaariossa kasvu tasaantuisi muistuttaen menneiden vuosikymmenten tilannetta, jolloin kehittyminen oli hieman hitaampaa. Suuri osa Kolarin asuntokannasta on vanhaa (esim. 1960–1990 rakennettua). Paluu menneeseen-skenaariossa panostettaisiin olemassa olevien asuntojen kunnostamiseen uudisrakentamisen sijaan. Mikäli Kolarin kehitys hidastuisi, asumismuodot säilyisivät pitkälti ennallaan.
---	---

Skenaario 4: Kolarin uudet kasvumahdollisuudet

Tässä skenaariossa Kolarin talous kehittyy merkittävästi jonkin uuden, merkittävän teollisuuden tai infrastruktuurihankkeen vuoksi. Hankkeen mukanaan tuomat työmahdollisuudet houkuttelevat Kolarin perheitä ja ammattilaisia. Asunnoille, kuten perheasunnoille, pienkerrostaloille ja työntekijöiden tilapäismajoituksille on korkea kysyntä. Rakentaminen lisääntyy nopeasti.	Skenaarion perusteluja: Aineistossa esitetyt investoinnit, kuten Yläksen osayleiskaava ja ranta-asemakaavat voivat luoda uusia mahdollisuuksia ja houkutella merkittävää muuttoliikettä nostaen asuntokysyntää. Investointimäärärahat vuonna 2023 ovat olleet merkittävät, mikä viittaa
--	---

Vuosittainen tarve on noin 30–50 asuntoa vuodessa, painopisteenä modernit ja monipuoliset asumisratkaisut.	potentiaalisiin uusiin hankkeisiin. Aineiston ennusteet osoittavat kasvua väestönkehityksessä. Esimerkiksi matkailukeskusten laajentuminen merkittävästi tai uusia työpaikkojen syntyminen voisi johtaa nopeaan väestönkasvuun. Jo nyt Kolarissa on nähtävissä tarvetta uusille asunnoille, jolloin tässä mahdollisuusskenaariossa asuntotarve kasvaisi vielä huomattavasti.
---	---

Skenaarioihin perustuva arvio asuntojen tarpeesta kolarissa 2025–2035

Tarkoituksena on hahmottaa eri tulevaisuusarvioiden kautta tarvittavan asuntotuotannon määrää ja laatua.

Skenaario 1: Kolari jatkaa kasvuaan

Väkilukuarvion perusteella arvioidaan kasvava asuntotarve. Väkiluvun kehitys on ollut 172 henkeä vuodesta 2020 vuoteen 2024. Jos väkiluvun kehitys jatkuu samalla tahdilla seuraavan vuosikymmenen, niin se tarkoittaisi, että noin 400 henkeä voisi asua enemmän Kolarin kunnan alueella. Asuntotarve olisi arviolta 80–120 uutta asuntoa.

Skenaario 2: Talous- tai muu lama kurittaa Kolaria

Väkiluku kääntyy laskuun, joten uutta asuntotarvetta ei juurikaan ole.

Skenaario 3: Kolari palaa menneeseen

Väkiluku pysyy ennallaan, joten uudisrakentaminen on vähäistä. Olemassaolevaa rakennuskantaa ylläpidetään.

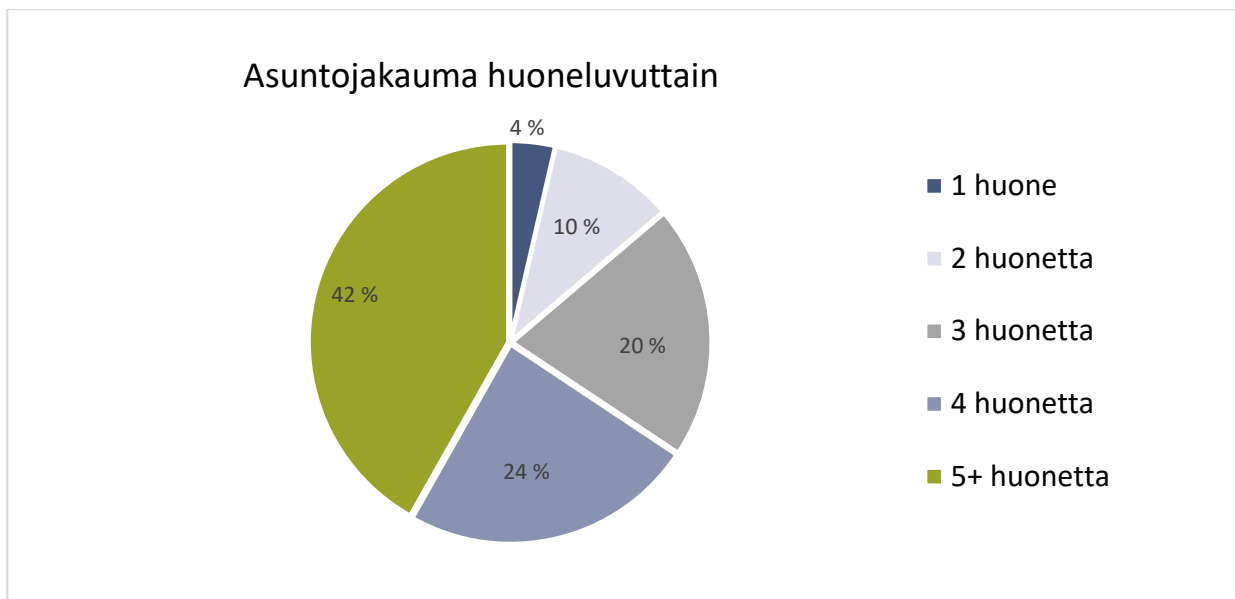
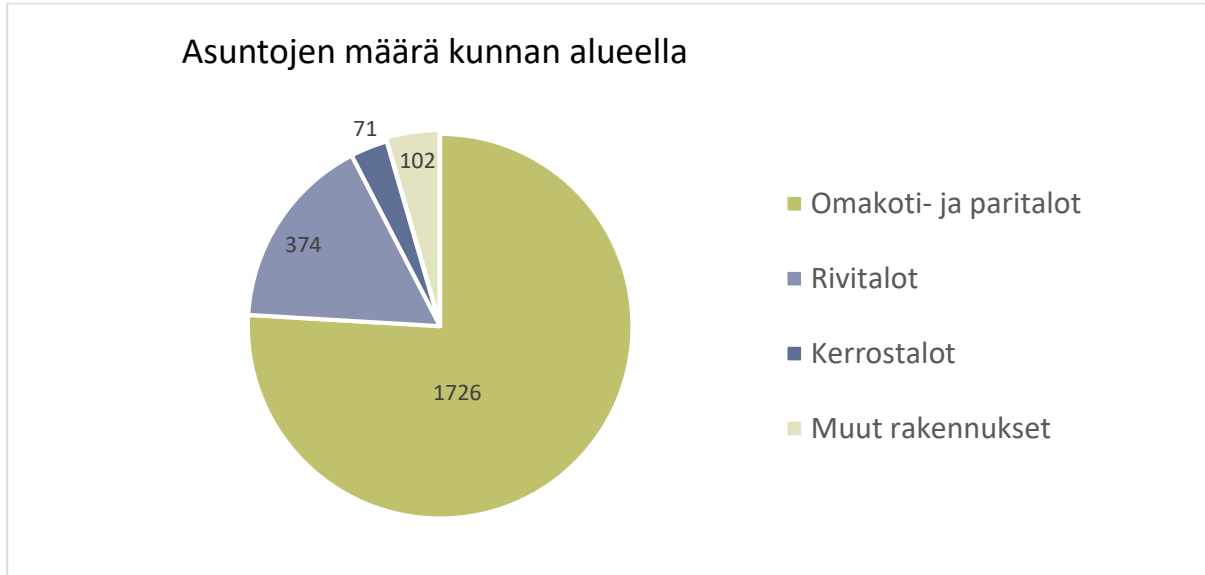
Skenaario 4: Kolarin uudet kasvumahdollisuudet

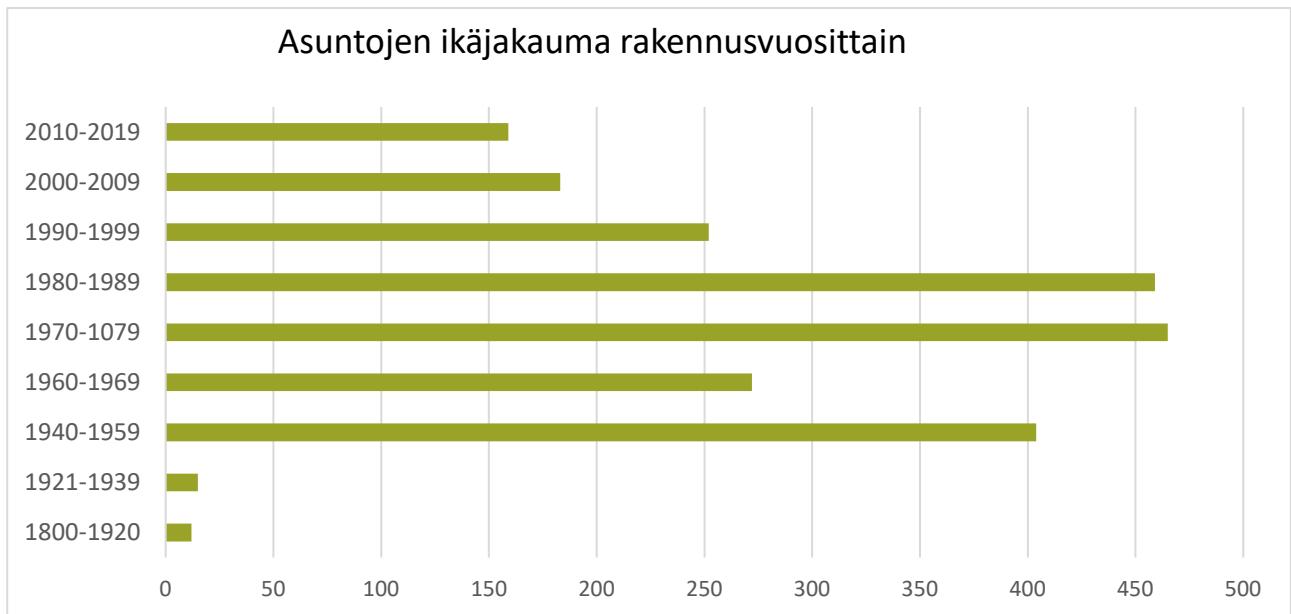
Väkiluku lähtee ripeään kasvuun. Vuosittainen tarve voi olla jopa 30–50 asuntoa vuodessa, painopisteenä modernit ja monipuoliset asumisratkaisut.

4 KOLARIN ASUINRAKENNUSKANTA JA ASUNTOTILANNE

Asuntotarjonta

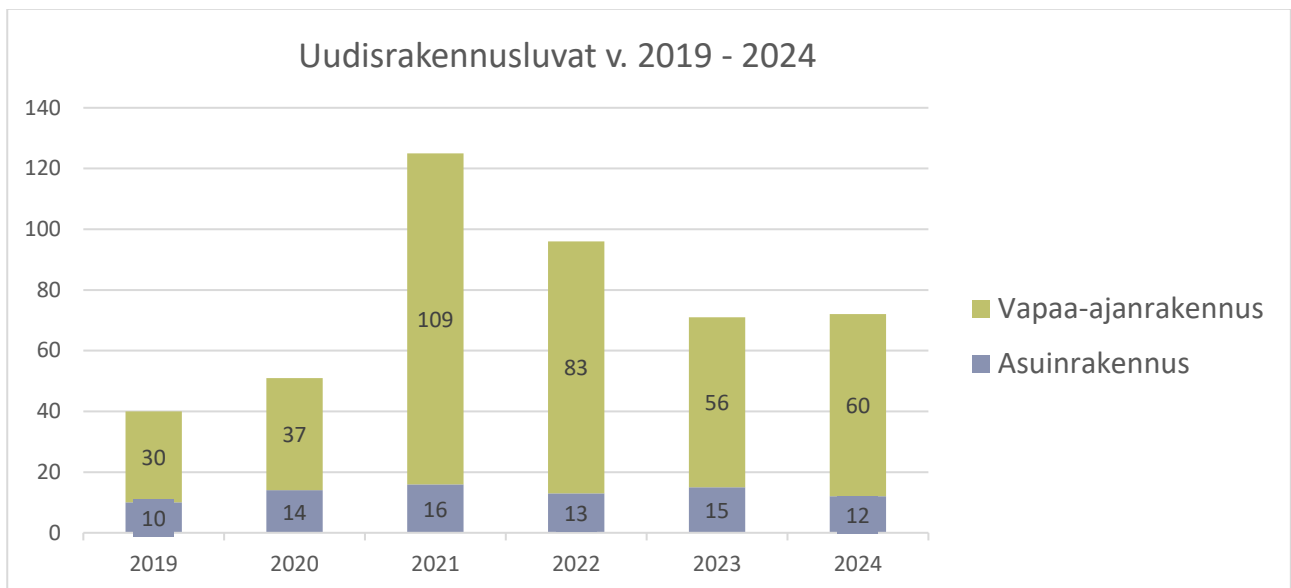
Asuntojen määrä Kolarin kunnan alueella on 2 273 asuntoa, jotka jakautuvat seuraavasti:





Asuntotuotanto ja rakentaminen

Vuosien 2019 – 2024 aikana haettujen uudisrakennuslupien määrä 887 kappaletta. Jakauma vuosittain lupatyypin mukaan:



Vaikuttavia tekijöitä

Kiinteistöverot:

vakituinen asunto 0,47 %

muu asuinrakennus 1,5 %

rakentamaton tontti 2 %

Kolarin Vuokra-asunnot Oy

Kolarin Vuokra-asunnot Oy omistaa tällä hetkellä 31 rivitaloa, 2 kerrostaloa ja 1 pientalon, joissa yhteensä on 157 huoneistoa. Kiinteistöt sijaitsevat Kolarin kirkonkylällä, Äkäslompolossa sekä Ylläsjärvellä. Asuntokanta on jakautunut alueittain seuraavasti:

- Kirkonkylä: 113 huoneistoa
- Ylläsjärvi: 20 huoneistoa
- Äkäslompolo: 24 huoneistoa

Asuntojen käyttöaste pysyttelee yleisesti 90 % - 100 % välillä. Korkeimman kysynnän ajankohta on yleisesti talvisesongin aikana, jolloin kysyntään ei pystytä täysin vastaamaan varsinkaan tunturialueella. Vapaiden asuntojen määrä on korkeimmillaan yleensä loppukevään ja alkukesän aikana.

Tunturialueen kesäsesongin kasvu on kuitenkin vähentänyt asukasvaihtuvuutta talvisesongin päättyessä. Kirkonkylälle vuonna 2025 valmistuva monitoimitalo toimii kiistatta veto- ja pitovoimatekijänä kirkonkylällä etenkin lapsiperheiden osalta.

Yhtiön tavoitteena on pystyä ylläpitämään, korjaamaan ja kehittämään nykyistä kiinteistökantaa. Nykyisen kiinteistökannan korjaaminen ja ylläpitäminen tulee sitomaan yhtiön taloudelliset resurssit pitkälle tulevaisuuteen.

Lisäasuntojen hallinnointimahdollisuuksia yhtiöllä kuitenkin on. Hallinnoinnin kokonaisuuteen voisi kuulua asuntojen vuokraus, hallinnointi, kiinteistönhoito ja talvikunnossapito. Yhtiö voisi liittää hallinnoitavat lisäkohteet osaksi omaa kiinteistökokonaisuutta siten, että vuokratuotot tuloutettaisiin suoraan kiinteistön omistajalle ja edellä mainituista palveluista laadittaisiin esimerkiksi työaikaperusteinen laskutus. Hallinnointikokonaisuus olisi mahdollista sovittaa kunkin kiinteistön tarpeen mukaan yksilöllisesti.

Asumisen kyselytuloksiin perustuva asuntotarve

Syksyllä 2022 toteutettiin Kolarissa kysely asuntoa etsiville (N=248). Vastaajista noin puolet etsi rivitaloasuntoa. Kaksi kolmannesta etsi kaksiota tai kolmiota ja n. 15 % etsi yksiötä.

Asumisen ja asuntotuotannon mahdollisuuksien kehittämisen esiselvityshankkeessa selvitettiin sitä, että millaisia asuinrakennuksia tulisi ensisijaisesti rakentaa. 791 vastaajasta 16 % oli kolarilaisia (n=126). Vastausten perusteella asuinrakennuksista ensisijaisesti tulisi rakentaa rivitaloja ja erillispientaloja. Alueille tulisi myös rakentaa yhteisöllisiä asuntoja, nykyaikaisia soluasuntoja, luhtitaloja, pienkerrostaloja, moduulipientaloja ym. Lisäksi tarvitaan ratkaisuja kausityöntekijöille ja liiketilaa/varastotilaa.

Vastausten perusteella kuntien toivotaan ostavan uusia asuntoja, tai tekevän omaa tuotantoa vuokramarkkinoille, sillä yrityksille riskit lähteä tekemään asuntotuotantoa ovat suuret. Asuntotuotantoa tulisi edistää rakentamalla lisää vuokra-asuntoja ja perheille sopivia asuntoja.

Hankkeessa toteutettiin kysely myös rakentajille, rakennuttajille, vuokranantajille ja kiinteistövälittäjille kysely, joka käsitteli mm. kuukausivuokrahintaa ja asuntotyyppien tarvetta. Vastaajien (n=9) mukaan asuntojen kuukausivuokrahinta tulisi asettua 15–25 €/m² väliin, jotta yritykset rakentaisivat Kolarin alueelle. Yksi vastaajista vastasi sopivan hinnan olevan 15–20 €/m², yksi 18–22 €/m² ja kolmas 20–25 €/m². Yksi vastaajista ei voi antaa suoraa vastausta, mutta hänen mukaansa pääoman tuotto tulisi kyseisellä alueella olla vähintään 8 %. Kyselyyn vastaajat arvioivat, että vuokra-asunnoille on tarvetta Kolarissa. Suurin

tarve on kyselyyn vastanneiden arvion mukaan kahden huoneen asunnoille. Toiseksi suurin tarve on kolmen huoneen asunnoille. Tarve on myös yhden huoneen asunnoille.

5 KOLARIN KAAVAVARANTO

Kaavoitetut asuinalueet

Kolarin kirkonkylän asemakaava, ensimmäinen vahvistus 27.06.1974

Sieppijärven asemakaava, ensimmäinen vahvistus 27.06.1974

Äkäslompolon asemakaava, ensimmäinen vahvistus 02.01.1985

Ylläsjärven asemakaava, ensimmäinen vahvistus 08.01.1990

Ajantasaiset kaavatiedot ja -kartat löytyvät kunnan verkkosivuilta.

Maankäyttö ja kaavoitus, maapolitiikka, investoinnit

- investointimäärärahat vuodelle 2025: 2 685 000 €
- yleiskaavat: Ylläksen osayleiskaava, Tornion-Muonionjoen osayleiskaava
- asemakaavat: kirkonkylän asemakaava, Sieppijärven asemakaava, Ylläsjärven asemakaava, Äkäslompolon asemakaava, ranta-asemakaavat
- rakennuslupatiedot (2016—2024): asuinrakennuksille myönnetty yhteensä 102, huoneistoille 177 ja loma-asunnoille 476 rakennuslupaa
- maapoliittista ohjelmaa ei ole laadittu
- aluekehityksen kokonaispistemäärä: 60

Uudet asuntokaavakohteet

Ylläsjärven asemakaavan laajennus, uusi asuinalue.

6 RATKAISUVAIHTOEHTOJA JA NÄKÖKULMIA ASUMISEN KEHITTÄMISMAHDOLLISUUKSIIN ESISELVITYSHANKKEEN TULOSTEN PERUSTEELLA

Vaikuttamisen keinot

- kunta huolehtii toimivaltaansa kuuluvien prosessien, investointien ja päätösten valmistelun ajantasaisuudesta, ennakoitavuudesta ja johdonmukaisuudesta,
- kunta on aktiivinen toimija maankäytön kysymyksissä,
- kunta toimii yhteistyössä nykyisten ja kuntaan mahdollisesti muuttavien asukkaiden kanssa, jotta asumisen vetovoimatekijät tiedostetaan,
- kunta edistää kokeiluhankkeita kumppanuuskaavoituksella ja asemakaava-alueilla tontinluovutuskilpailuilla,
- kunta rakentaa ja kehittää omistamistaan kiinteistöistä kokeiluhankkeita esim. yhteis- ja yhteisöllisen asumisen tarpeisiin,

- innovatiivisille asumisratkaisuille muodostetaan selkeät toimintaperiaatteet; moduuliratkaisut ja määräajan paikallaan pidettävälle rakennuksille laaditaan omat tontinluovutusehdot ja kaavoituskäytännöt.

Kehittämissuunnitelma – Lapin kuntien yhteinen tiekartta.

Esiselvityshankkeessa esitetyt keskeiset toimenpide-ehdotukset (Selvitys ja kehittämissuunnitelma asumisen ja asuntotuotannon nykytilasta ja kehittämismahdollisuuksista Lapissa (2024) -hanke)

1. Kehitetään aktiivista vuoropuhelua kuntien ja asuntomarkkinoiden toimijoiden välillä. Tämä voi sisältää säännöllisiä neuvotteluja, työpajoja ja muita foorumeita. Kannustetaan kuntia osallistumaan aktiivisesti asuntomarkkinoiden kehitykseen ja tekemään tiivistä yhteistyötä sekä julkisen että yksityisen sektorin kanssa.
2. Rohkaistaan kuntia harjoittamaan aktiivista kaavoitusta ja varmistamaan monipuolinen tonttitarjonta houkuttelevilla paikoilla. Kunnat voivat harkita kaavoitus- ja tonttikustannusten tarkastelua sekä panostusta markkinointiin houkutellakseen asuntorakentajia.
3. Kunnat voivat vaikuttaa rahoituksen mahdollisuuksiin, erityisesti ARA:an liittyen, ja tukea yksityisen rahoituksen hankkimista asuntorakentamiseen. ARA-rahoituksen lisääminen voisi mahdollistaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen ja ylläpidon. ARA-rahoitusta voitaisiin laajentaa koskemaan erilaisia asuntotyypppejä, kuten rivitaloasuntoja, erityisryhmien asuntoja ja osittain ARA-rahoitettuja kohteita. Tehostettu yhteistyö ARA:n kanssa ja pyrkimys parantaa ARA:n paikallistuntemusta voivat helpottaa rahoitusprosesseja Lapissa. Tarjoamalla osaomistusasuntoja voitaisiin houkutella uusia asukkaita ja tarjota vaihtoehto omistusasumiseen.

Kunnilla voisi olla aktiivinen rooli oman vuokra-asuntotuotannon rakentamisessa ja ylläpidossa. Kuntien panostaessa asuinrakentamiseen, yrityksiä voitaisiin kannustaa sitoutumaan asuntojen vuokraamiseen. Selvitettävä mahdollisuuksia tarjota tukea yrityksille, jotka sitoutuvat asuntorakentamiseen Lapissa. Prototyypirahoituksen avulla voitaisiin tukea innovatiivisia rakennusmalleja ja antaa etua yksittäisille yrityksille. Vakauden lisääminen rahoituksessa voi tehdä alueen houkuttelevammaksi sijoittajille ja rakentajille.

Alle 40-vuotiaille ensiasunnon hankkijoille voitaisiin tarjota lisää valtion takuuosuutta omarahoitusosuuteen. Kunnille annettaisiin vastuu peruspalveluiden, kuten vuokra-asuntojen, tuottamisesta ja kehittämisestä, jolloin yritykset voisivat keskittyä omaan ydinliiketoimintaansa. Lisäksi pyritään luomaan houkuttelevampi ympäristö rakentajille ja sijoittajille. On tärkeää huomata, että nämä ehdotukset edellyttävät yhteistyötä eri sidosryhmien välillä ja mahdollisesti myös lainsäädännöllisiä muutoksia.

4. Erilaiset innovatiiviset ratkaisut:
 - a. Moduulirakentaminen: laadukasta moduulirakentamista voisi olla tarpeen kehittää, joka mahdollistaisi nopeat ja siirrettävät asuntoratkaisut.
 - b. Parakki- ja konttiratkaisut: sesongin mukaan muunneltavat parakkiratkaisut voivat tarjota joustavan asumisvaihtoehdon, ja niihin voi liittää varastokontteja tarpeen mukaan.

c. Uudet asuntotyypit:

- i. Pienet erilliset osaomistusasunnot: tarve pienille omistusasunnoille, joissa on osaomistumahdollisuus.
- ii. Solumaiset asunnot, jotka voivat toimia sekä solu- että perheasuntoina ilman teknisiä muutoksia.
- iii. Yhteisöllinen asuminen: monisukupolvinen yhteisöllinen asuminen, joka hyödyttää eri ikäryhmiä.
- iv. Yhteisölliset pienkerrostalot/luhtitalot/rivitalot: yhteisölliset konseptit, joissa on jaettuja tiloja ja resursseja.

d. Erilaiset hallinnan muodot:

- i. Yhteisölliset pienasunnot: vuokra- tai omistusasuntoja, joissa on jaettuja toimintoja asukkaiden kesken.
- ii. Yhteisomistus/-vuokraus: asuntojen yhteisomistus tai vuokraus voisi tarjota kustannustehokkaita ratkaisuja.
- iii. Osuuskuntamalli: osuuskuntien kehittäminen asuntoratkaisujen hallintaan.
- iv. Pakkolunastus: Kunnan rooli voisi laajentua pakkolunastuksen mahdollistamiseen tyhjiällä oleville taloille asuntotarpeen täyttämiseksi.

e. Asumisen hallinta

- i. Käyttötarkoituksen muutokset: hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa muuttamalla niiden käyttötarkoitusta.
- ii. Loma-asuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi: käyttää vapaa-ajan asunnot vakituiseen asumiseen.
- iii. Peruskorjausavustukset: tarjota avustuksia vanhojen rakennusten peruskorjauksiin.

f. Innovatiiviset asuntokokeilut:

- i. Älytalot: älyteknologiaa hyödyntävät kokeilut asumisen parantamiseksi.
- ii. Ekokorttelit: ekologisia asuntokokonaisuuksia, jotka painottavat kestävästä kehitystä.
- iii. Sesonkityöntekijöille soveltuvat ratkaisut: kehitetään ratkaisuja, jotka sopivat sesonkityöntekijöiden tarpeisiin.

Innovatiivisten asumisratkaisujen kehittämisessä kunnilla voi olla keskeinen rooli. ARA voi tukea ja rahoittaa innovatiivisia asuntokokeiluja. Rakennusliikkeet ja yritykset voivat osallistua aktiivisesti uusien asuntomallien kehittämiseen. Yhteistyö eri osapuolien välillä on keskiössä.

Tehostetaan vuorovaikutusta eri sidosryhmien, kuten rahoittajien ja rakennusyrittäjien, kanssa tarjoamalla oikeaa tietoa ja tilannekuvaa. Järjestetään tiedotustilaisuuksia ja markkinoidaan hyvissä ajoin tulevia hankkeita.

5. Jatketaan laajakaistainfrastruktuurin parantamista eri alueilla. Kannustetaan yhteistyöhön valokuituorganisaatioiden kanssa ja varmistetaan, että myös sivukylille on saatavilla laadukasta laajakaistaa

Hankkeessa on nostettu esille mahdollisuus muuttaa vapaa-ajan asunto pysyväksi asunnoksi. Vapaa-ajanrakennuksen käyttäminen asuntona vaatii erillisen tarkastelun. MRL 125 §:n mukaisesti rakennuksella pitää olla lupa. Lisäksi lupa tarvitaan mm. rakennuksen korjaamisen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttävät rakennuslupaa. Kaavassa määritetään alueen pääkäyttö. Rakennuslupan tulee olla asemakaavan mukainen (MRL 135 §) ja asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen tulee täyttää laissa sille asetetut määräykset ja rakennuspaikan tulee olla MRL 116 §:n mukainen. Asemakaava-alueen ulkopuolella (MRL 136.1 §) teiden rakentaminen tai vedensaannin taikka viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia, ja maakuntakaavasta tai yleiskaavasta johtuvat 33 ja 43 §:n mukaiset mahdolliset rajoitukset otetaan huomioon. Rakentamislaisissa (753/2023, voimaan 1.1.2025) ei ole tulossa muutoksia rakentamisen käyttötarkoituksen muutosta koskevaan säätelyyn.

Kunta voi sen sijaan kehittää kaavoitusta niin, että se päivittää vanhoja rakennuskaavoja ja rantakaavoja (Rakennuslaki) ja ranta-asemakaavoja (MRL) asemakaavoiksi mahdollistaakseen vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksen muutoksen kaavamuutoksen mukaisesti. Kunnan tulee myös huolehtia asemakaavan mukaisista velvoitteista kaavamuutosten yhteydessä.

Asuntotuotantoa tulisi edistää hankkeen kunnissa rakentamalla lisää vuokra-asuntoja, myös asuntoja paikallisten perheiden asumiseen tulisi lisätä. Vastausten mukaan myös omistusasuntojen määrää kunnissa tulisi lisätä, ja siten vapauttaa vuokra-asuntoja käyttöön. Kuntien toivotaan tulevan vastaan rakennushankkeissa, esimerkiksi kunnat voisivat toimia rakennushankkeissa tilaajina, varata 50 % asunnoista suoraan omaan vuokratyöön, tai sitoutua ostamaan esimerkiksi puolet asunnoista, kun hanke valmistuu, jos asunnot eivät ole menneet kaupaksi. Kunta toimisi tilaajana tai varaisi 50 % asunnoista suoraan tai ainakin siten että kunta sitoutuu ostamaan puolet hankkeen ollessa valmis, mikäli asunnot eivät ole menneet kaupaksi.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET

- Kunta osallistuu asunto-ongelman ratkaisemiseen ensisijaisesti kaavoituksella ja luvituksella.
- Asuntojen kysyntä ja tarjonta eivät Kolarissa kohtaa.
- Asunto-ohjelmakauden aikana kunnan väkiluvun on ennustettu kasvavan ja kasvun kohdistuvan ennen kaikkea Tunturialueelle työperäisenä muuttona, tästä syystä tarvitaan lisää asuntoja.
- Sijoittajat, yritykset, urakoitsijat eivät tällä hetkellä näe vahvaa potentiaalia ja kannattavaa yritystoimintaa sijoitus- tai vuokra-asuntojen rakentamiseksi Kolarisiin.
- Rahoittajat (pankit) näkevät asuntojen rahoittamisen osin riskinä mikromarkkina-alueella.

- Valtion asuntopoliittikkaa toteuttava ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) on pohjoisessa keskittynyt tukemaan pääasiassa erityisryhmien asuntotuotantoa.

Tulevaisuudennäkymät ja tavoitteet

Asuntojen laatu ja määrä vaikuttavat voimakkaasti kunnan elinvoimaan, väkiluvun kehitykseen ja kuntalaisten viihtyvyyteen. Kolarin kunta uudistaa omistamiaan huonokuntoisia vuokra-asuntoja ja huolehtii siitä, että kunnan omistamien asuntojen määrä pysyy vähintään nykyisellä tasolla?

Kunnan omassa asuntotuotannossa hyödynnetään konsernin tuotteita. Yhtiön toimintaa ohjaa omistajan asettamat tavoitteet, käyttöasteet ja taloudelliset mittarit. Ikääntyneiden määrän kasvu lisää ikääntyneille soveltuvien asuntojen tarvetta keskustaaajaman alueella. Arvion mukaan tarve voi olla useille asunnoille. Jotta tähän tarpeeseen voidaan vastata, tulee rakentamisessa huomioida ikääntyneiden tarpeet, kuten riittävä esteettömyys.

8 ASUNTO-OHJELMA VUOSILLE 2025–2030

Kuntien tulee laatia asunto-ohjelma, jossa tunnistetaan väestönkehitys ja muuttoliike (sisäinen ja ulkoinen), määritellään asuntokanta, asuntokannan poistuma, tyhjiillään olevat asunnot, vuokra- ja omistusasunnot, kunnan omistamat asunnot ja kunnan asuntotuotanto, yleishyödyllisten rahoittajien tuottama asuntokanta. Asuntopoliittikkaan sisältyy kunnan strateginen tavoite kehittää asuntokantaa tavoiteltuun suuntaan. Asuntopoliittiset tavoitteet ohjaavat kaavoitusta. Asunto-ohjelma tulisi laatia maapoliittisen ohjelman kanssa yhtä aikaa.

Kolarin kunnan asunto-ohjelma ulottuu vuoteen 2030 saakka, mutta skenaarioita päivitetään tarkastelujaksolla tarvittaessa vuosittain.

Asunto-ohjelman toimenpide-ehdotukset:

- Kaavoitetaan uusia asuntoalueita ennakoivasti kunnan väestönkasvun perusteella ja turvataan riittävä ja vetovoimainen tonttivaranto. Kaavoituksessa huomioidaan tasapuolisesti eri väestöryhmät ja alueiden palvelurakenteet.
- Kunta pyrkii houkuttelemaan uusien asuntojen rakentajia Kolariin laskemalla rivitalotonttien vuokria ensimmäiseksi viideksi vuodeksi.
- Kunta neuvottelee aktiivisesti eri yhteistyötahojen kanssa asuntojen rakentamisesta ja rakentamishankkeiden käynnistämiseen liittyvistä asioista. Kunta varaa tähän tarvittavat resurssit.
- Kunta voi olla mukana edesauttamassa uusien eri kohteiden liikkeelle lähtöä osallistumalla esimerkiksi 20–25 % omistusosuudella asunto-osakeyhtiöön. Asunnot voidaan joko vuokrata tai myydä eteenpäin. Lisäksi kunta voi erikseen päättää muista rahoitus- ja tukitoimista.
- Kunta voi tarvittaessa osallistua asuntorakentamiseen myös niin sanotulla “ankkuri-vuokraus” -periaatteella. Eli kunta voisi sitoutua vuokraamaan pitkällä vuokrasopimuksella käyttöönsä, tapauskohtaisesti erikseen sovittavan määrän, perustettavan yhtiön asunto-osakkeista.

- Pohdittava mahdollisuus olisi perustaa kiinteistöosakeyhtiö yhdessä alueen yritysten ja Kolarin kunnan kanssa. Mahdollisessa KOY:ssä rakennettaisiin vakituiseen asumiseen käyttötarkoitukseen esimerkiksi rivitaloasuntoja ensisijaisesti tunturialueelle. KOY:ssä kunta voisi omana pääomanaan vastata rakennusten tontin osuudesta ja tarvittavasta kunnallistekniikan rakentamisesta sekä luvituksesta. KOY:n osakkaina olevat yritykset vastaisivat osuutensa suhteessa varsinaisesta rivitalojen rakentamisesta. Kiinteistönhoidon ja ylläpidon kustannuksista vastattaisiin vastikkeiden muodossa. KOY:n yhtiöjärjestykseen kirjattaisiin lauseke, että yhtiön omistamat asunto-osakkeet on tarkoitettu vakituiseen asumiseen käyttöön. Tällä voidaan estää asuntojen liukuminen lyhytvuokrauksen käyttöön.
- Kolarin Vuokra-asunnot Oy ei pyri lisäämään omistuksessaan olevien huoneistojen määrää? Rakennettaessa uusia asuntoja, vanhoja myydään ja puretaan laaditun toimenpidesuunnitelman mukaisesti. Yhtiö peruskorjaa säilytettäviä asuntokohteita vuosittaisen talousarvion mukaisesti. Kolarin Vuokra-asunnot Oy voi tarvittaessa osallistua tarjoamaan uuden perustettavan osakeyhtiön hallinnon järjestelyä. Hallinnoinnin kokonaisuuteen voisi kuulua asuntojen vuokraus, hallinnointi, kiinteistönhoito ja talvikunnossapito. Yhtiö voisi liittää hallinnoitavat lisäkohteet osaksi omaa kiinteistökokonaisuutta siten, että vuokratuotot tuloutettaisiin suoraan kiinteistön omistajalle ja edellä mainituista palveluista laadittaisiin esimerkiksi työaikaperusteinen laskutus. Hallinnointikokonaisuus olisi mahdollista sovittaa kunkin kiinteistön tarpeen mukaan yksilöllisesti.
- Kunta tehostaa edunvalvontaa eri yhteistyötahojen, kuten ARA:n suuntaan, sekä käy aktiivista vuoropuhelua eri rahoittajien kanssa, jotta kuntaan asuntoja suunnittelevien hankkeet eivät kaatuisi rahoitukseen heti alkumetreillä.
- Tunturi-Lapin Vesi Oy osallistuu asunto-ohjelmaan toiminta-alueellaan varmistaen kaava-alueiden vesihuollon rakenteet rakennettavia kiinteistöjä varten.
- Kolarin kunnan kuntaympäristöpalvelut vastaa käytännön toimenpiteistä kehityskoh-teissa, jotka vaativat rakennusten purkamista tai yhdyskuntateknistä rakentamista. Maapoliittisista syistä hankitut kiinteistöt, jotka sisältävät rakennuksia tulevat kuntaym-päristöpalveluiden hallinnoitavaksi ja kiinteistöjen kehittäminen tapahtuu elinkeinopal-veluiden ja teknisten palveluiden yhteistyönä.
- Työmatkaliikenteen järjestäminen kunnan taajamien välillä sisäisesti. Selvitetään pilo-tointihankkeen mahdollisuutta palveluliikenteen järjestämisessä.

Vuosi 2025

- Mitä uusia rakennushankkeita Kolarin kunta käynnistää / on toimijana mukana ja millä konseptilla? Mitkä jo olemassa olevat hankkeet jatkavat ja millä aikataululla?
 - Uudisrakentaminen, oma/yhteistyössä?
 - Julkinen ja yksityinen rakentaminen. Missä hankkeissa ja millä osuudella kunta on osaomistajana?
 - Korjausrakentaminen

- Pitkäaikainen vuokraaminen
- Purkaminen
- Suunnittelu
- Rahoitus

Vuosi 2026

- Mitä uusia rakennushankkeita Kolarin kunta käynnistää ja millä konseptilla?

Vuodet 2027–2030

- Mitä uusia hankkeita Kolarin kunta käynnistää ja millä konseptilla?

Asuntotuotannon tarvetta tarkastellaan eteenpäin aina vuosittain.