

Raision kaupunki

Raision asunto- ohjelma 2018– 2025

Luonnos

11.1.2018

Sisällys

1	RAISION ASUNTO-OHJELMA 2018-2025.....	3
1.	Lähtökohdat.....	3
1.1	Raision kaupungin strategia ja asuntopolitiikan tarkoitus.....	3
1.2	Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma.....	3
1.3	Raision väestökehitys ja asuntokuntien rakenne.....	4
1.3.1	Ikärakenne 2016.....	4
1.3.2	Asuntokuntien koon kehitys.....	5
1.3.3	Sosioekonominen rakenne.....	5
1.3.4	Muuttoliike.....	6
2	Nykytilanne.....	7
2.1	Hallintasuhteet ja talotyypit Raisiossa.....	7
2.2	Asuntotuotanto.....	8
2.3	Erityisryhmien asuminen.....	8
2.3.1	Ikäihmiset.....	8
2.3.2	Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat.....	9
2.3.3	Vammaiset.....	10
2.3.4	Kehitysvammaiset.....	10
2.3.5	Nuoret.....	10
2.3.6	Kansainvälistä suojelua saaneet.....	11
2.4	Vuokra-asumisen hinta.....	11
2.5	Nelikenttäanalyysi.....	13
3	Päämäärät 2016–2025.....	13
4	Tavoitteet 2016–2025.....	14
4.1	Riittävä asuntotuotannon määrä: 200 asuntoa/vuosi.....	14
4.2	Kerrostalo tuotannon edellytyksistä huolehtiminen.....	14
4.3	Pientaloasumisen edellytyksistä huolehtiminen.....	15
4.4	Raision asuntotuotannon hallintamuodot perustuvat seudullisiin linjauksiin.....	16
4.5	Raision Vuokra-asunnot Oy vastaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarpeeseen.....	17
4.6	Raisio turvaa eri väestöryhmien mahdollisuudet asua Raisiossa.....	17
4.7	Raision kaupunki edistää asuntokannan ja asuinympäristöjen uudistumista.....	17
4.8	Raision kaupunki edistää kestävästä kaupunkikehitystä.....	18
4.9	Raisio kaupunki käy säännöllisesti asuntorakentamisneuvotteluja.....	18
	Liitteet.....	19
	Taulukko 1. Asuntojen hallintasuhteet kaupunkiseudun kunnissa v. 2012, lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma.....	19

Taulukko 2. Asuntojen talotyyppi kaupunkiseudun kunnissa, lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma:	19
Taulukko 3. Talotyyppitavoitteet kaupunkiseudun kunnille.....	20
Taulukko 4 Hallintasuhdetavoitteet kaupunkiseudun kunnille	20
Kaavio 1 Raisen asutokuntien koon kehitys	21

1 RAISION ASUNTO-OHJELMA 2018 - 2025

1. Lähtökohdat

1.1 Raision kaupungin strategia ja asuntopolitiikan tarkoitus

Raision kaupungin strategian 2017-2021 mukaisesti: *”Raisio on houkutteleva ja elinvoimainen kaupunki. Erinomainen sijainti, avoimet työpaikat, monipuolinen ja kohtuuhintainen asuntotarjonta, hyvät palvelut, harrastusmahdollisuudet sekä viihtyisä asuinympäristö ovat vetovoimaisen Raision tunnusmerkkejä. Raisiossa on tarjolla kohtuuhintaisia vuokra-asumisen vaihtoehtoja.”*

Kaupungin tavoitteena on tarjota asukkailleen viihtyisä ja turvallinen elinympäristö. Kaupungin asuntopolitiikan tarkoituksena on kehittää asunto-oloja ja ohjata asuntotuotantoa. Sosiaalinen asuntotuotanto on kaupungin keino taata kattava asumisturva kaikille kuntalaisille. Kunnan omistaman vuokratuotannon asuntokantaa tulee kehittää olennaisten toimintaympäristön muutosten niin vaatiessa.

Asuntopolitiikallaan Raisio pyrkii vahvistamaan myös Raision vetovoimaa viihtyisänä ja monipuolisena elinympäristönä ja menestyvän elinkeino-elämän keskuksena. Asunto-ohjelma on yksi kaupungin ohjausjärjestelmään kuuluva keskipitkän aikavälin ohjelmista, jolla toteutetaan kaupungin strategiaa.

1.2 Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma

Kaupunkiseudun kunnat ovat valmistelleet yhdessä seudullisen asunto- ja maankäyttöohjelman vuosille 2014–2017. Ohjelman valmistelu ja hyväksyminen perustuu Turun kaupunkiseudun kuntien ja valtion solmimaan maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimukseen vuosiksi 2012–2015. Raision kaupunginvaltuusto hyväksyi ohjeellisena Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman 26.1.2015. Mynämäkeä lukuun ottamatta kaikki muut kaupunkiseudun kunnat ovat tehneet samoin.

Rakennemallin tavoitteen mukaan kaupunkiseutu kasvaa 75 000 asukkaalla ja 78 000 asunnolla vuoteen 2035 mennessä. Kasvu kohdennetaan aiempaa voimakkaammin ydinkaupunkialueelle, muualla kasvu kohdistetaan pääasiassa rakennemallissa määriteltyihin taajamiin. Seurantatietojen mukaan ns. ydinkaupunkialueella kasvutavoite saavutettiin vuosina 2014 ja 2015. Koko suunnittelualueella väestötavoitetta ei ole saavutettu.

Kaupunkiseudulla asuntotarjontaa monipuolistetaan siten, että erilaisten hallintamuotojen ja talotyyppien tarjonta on riittävää eri puolilla kaupunkiseutua. Seudullisena tavoitteena hallintamuotojen osalta on, että vuoteen 2025 mennessä uusista asunnoista:

- 65 % on vapaarahoitteisia omistusasuntoja
- 14 % arava- ja korkotukivuokra-asuntoja
- 19 % muita vuokra-asuntoja ja
- 2 % asumisoikeusasuntoja.

Tavoitteena on kasvattaa erityisesti kerrostalotuotantoa ydinkaupunkialueella:

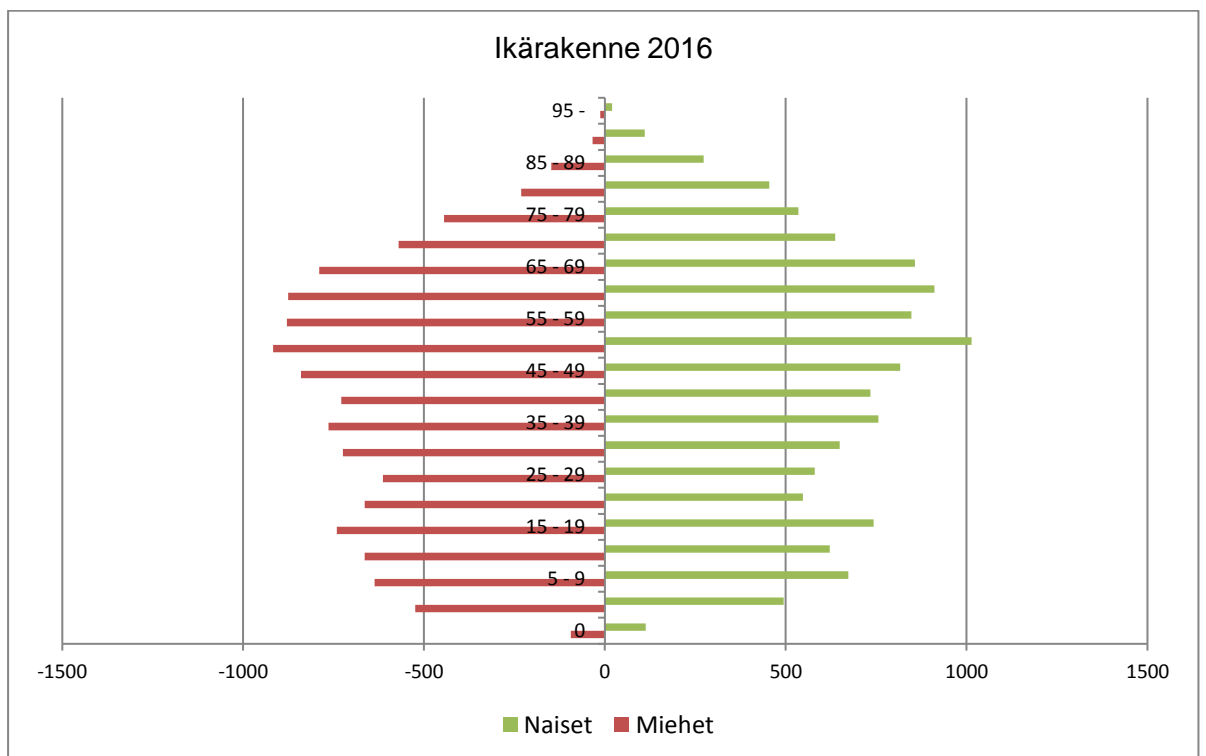
- 57 % on kerrostaloasuntoja
- 19 % rivi- tai ketjutaloasuntoja
- sekä 23 % omakotiasuntoja.

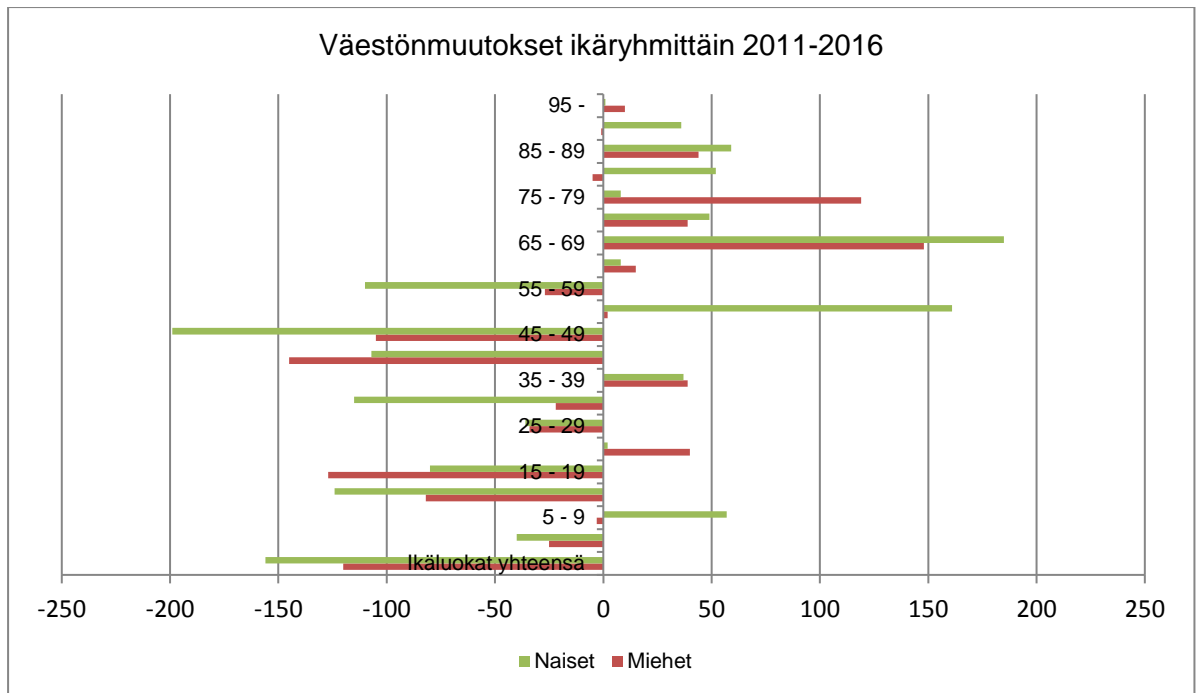
Erityisryhmien asumisen tulee olla kaikkien seudun kuntien vastuulla.

1.3 Raision väestökehitys ja asuntokuntien rakenne

1.3.1 Ikärakenne 2016

Raisio on varttuneiden työikäisten kaupunki. Suurin ikäluokka löytyy 50–54 -vuotiaista. Pienin ikäluokka on 1-4 -vuotiaat. Seuraavaksi pienempiä ovat 20–24 -vuotiaat naiset ja 25–29 -vuotiaat miehet.





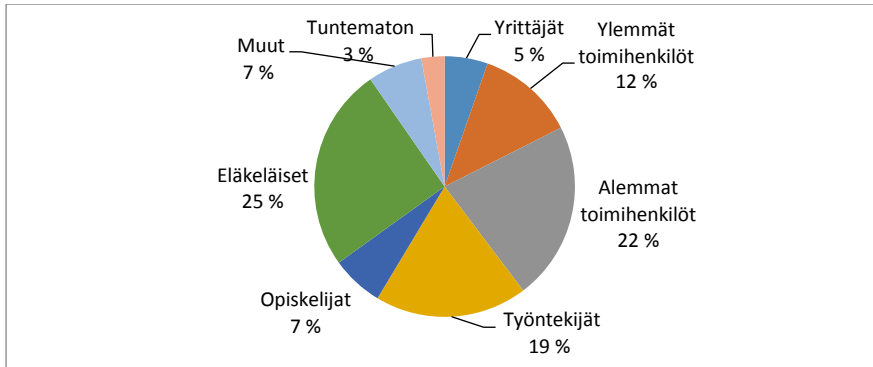
Ajanjaksolla 2011–2016 kokonaisväkiluku väheni 276 henkilöllä. Eniten pienentyi 45–49 -vuotiaiden ikäluokka (-304). Myös 10–19 -vuotiaissa lapsissa ja nuorissa oli huomattavaa vähenemistä. Eniten kasvoi 65–69 -vuotiaiden ikäryhmä (+475) ja toiseksi eniten 50–54 -vuotiaat (+163), jossa erityisesti naisten lukumäärän kasvu oli huomattava. Viimeisimmät vuodet ovat olleet Raision väestökehityksessä poikkeuksellisia, kun väestön kokonaismäärä on vähentynyt.

1.3.2 Asuntokuntien koon kehitys

Pienet asuntokunnat ovat Raisiossa yleisimpiä. Asuntokunnista 40 % on yhden hengen talouksia. Kahden hengen talouksia 34 % ja kolmen hengen asuntokuntia 12 %. Nelihenkisiä asuntokuntia on vain 10 %. Katso liitekaavio 1.

1.3.3 Sosioekonominen rakenne

Raisio on perinteisesti työntekijätaustaisten kaupunki. Työntekijöiden ja alempien toimihenkilöiden yhteenlaskettu osuus vuonna 2013 oli 41 %, mikä on korkeampi kuin esim. Kaarinassa (40 %) ja Naantalissa (37 %) ja eräissä muissakin Suomen kehyskunnissa. Työntekijöiden lukumäärä ja osuus on Raisiossa pienentynyt selvästi 2000-luvun puolivälistä lähtien.



Yleinen pienituloisuusaste on Raisiossa 5,9 %, mikä on korkeampi kuin esim. Kaarinassa (4,6 %) ja Naantalissa (5,0 %). Myös pitkäaikaisesti toimeentulotukea saaneiden nuorten osuus on Raisiossa suurempi kuin em. vertailukunnissa. Pitkään jatkunut vaikea työllisyystilanne ja väestön tuloerojen kasvu ovat saattaneet kiristää juuri alempien toimihenkilöiden ja työntekijöiden toimeentuloa ja heijastua toimeentulotuen tarpeeseen. Raisiossa asukaskohtaiset toimeentulotukimenot ovat korkeat.

1.3.4 Muuttoliike

Vilkas muuttoliike on Raisiolle ominaista; pitkällä aikavälillä muuttoa tehdään Raisiossa yli 3000 vuosittain. Myös Raision sisäinen muuttoliike on vilkasta; se on vaihdellut 1600 ja 1900 välillä.

Kuntien välinen nettomuutto on ollut Raisiolle tappiollista vuosina 2012-2015. Tappiollinen jakso oli myös vuosina 2007–2009. Tuloluokittain tarkasteltuna poismuutto on painottunut pienituloisiin viimeisinä vuosina. Syntyvyys on vähentynyt ja kuolleisuus kasvanut koko 2010-luvun. 2016 oli ensimmäinen vuosi, kun luonnollinen väestönlisäys kääntyi negatiiviseksi (-57). Samaan aikaan kuntien välinen nettomuutto kääntyi takaisin positiiviseksi (+21).

Taulukko: Raision muuttoliikkeen rakenne pitkällä aikavälillä:

	Raisio									
	Syntyneet	Kuolleet	Luonnollinen väestönlisäys	Kuntien välinen tulomuutto	Kuntien välinen lähtömuutto	Kunnan sisäinen muutto	Maahan muutto	Maasta muutto	Nettosiirto laisuus	Väkiluku
2012	279	184	95	1531	1671	1662	101	51	50	24562
2013	245	198	47	1442	1568	1660	128	39	89	24565
2014	264	220	44	1344	1647	1611	109	54	55	24371
2015	244	236	8	1507	1623	1747	72	37	35	24290
2016	205	262	-57	1620	1599	1533	67	45	22	24283

Huomattakoon, että koko kaupunkiseudun väestönkasvu on painottunut kymmenen viime vuoden ajan erittäin vahvasti Turkuun; Turun osuus koko seudun väestönkasvusta on ollut 90 % (Timo Aro 2016). Missään muualla keskuskaupungin osuus ei ole ollut yhtä suuri, vaikka samansuuntainen ilmiö on havaittavissa esim. Tampereella. Talouden taantuman ja toisaalta asumispreferenssien on arvioitu

vaikuttaneen väestönkasvun keskittymiseen keskuskaupunkeihin. Kaupunkiseudun sisällä näyttää tapahtuneen 2010-luvulla erilaistuvaa kehitystä; Turun, Kaarinan ja Liedon suhteellinen vetovoima - väestökehityksellä mitattuna - on kasvanut ja Raision, Naantalien, Maskun ja Mynämäen on laskenut. Voisiko aika-/matkaetäisyys metropolialueeseen ikärakenteen erojen ohella selittää kyseistä ilmiötä?

2 Nykytilanne

2.1 Hallintasuhteet ja talotyypit Raisiossa

Raisiossa on yhteensä noin 12 500 asuntoa, joista 950 ei ole vakinaisesti asuttuja.

Omistusasunto on yleisin asuntotyyppi Raisiossa:



Omistusasuntojen osuus on Raisiota pienempi Turussa ja Naantalissa ja suurempi kaikissa muissa kaupunkiseudun kunnissa.

Asumisoikeusasuntojen osuus on Raisiossa samaa suuruusluokkaa kuin Naantalissa, mutta pienempää kuin Kaarinassa ja suurempaa kuin Turussa.

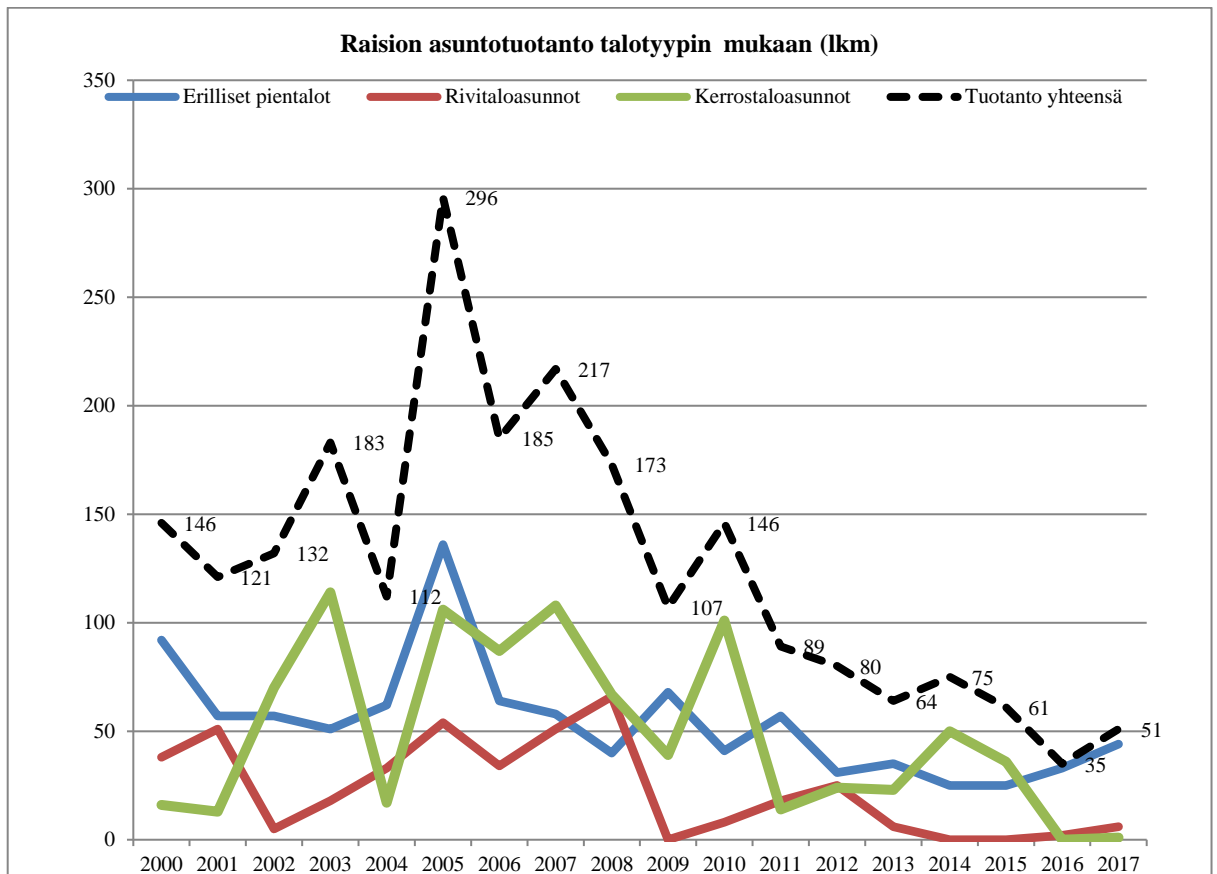
Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut huomattavan vilkasta Raisiossa vuosina 2015–2016.

Raisiossa asuminen on kerrostalovaltaista, joskin kerrostalojen osuus on hieman pienentynyt pitkällä aikavälillä. Raisiolaisasunnoista on:

- 47 % kerrostaloissa
- 36 % on erillisissä pientaloissa,
- 15 % rivitaloissa
- 2 % muissa rakennuksissa.

2.2 Asuntotuotanto

Raision asuntotuotannossa on ollut selkeä laskeva trendi. Vuoden 2010 jälkeen vuotuinen tuotanto on pysytellyt jatkuvasti alle sadassa asunnossa. Kaupungin strategian ja kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman tavoitetaso on 200 as/vuosi. Vuotuisissa talousarvion tavoitteissa tuotantotasosta on tingitty v. 2015–2017. Vuoden 2017 luvut antavat kuitenkin myönteistä viitettä, että kysyntä on mahdollisesti heräämässä. Raision asuntotuotanto talotyyppittäin, lähde Raision rakennusvalvonta:



2.3 Erityisryhmien asuminen

Monilla erityisryhmillä, kuten ikääntyneillä, vammaisilla, asunnottomilla, itsenäistyvillä nuorilla ja mielenterveys- tai päihdeongelmista kuntoutuvilla on erityisiä tarpeita asumiselle. Asunnon lisäksi tarvitaan usein tukea ja palveluja arjesta selviytymiseen.

2.3.1 Ikäihmiset

Suurin osa iäkkäistä asuu – ja haluaa asua – omassa kodissaan.

Ympäri vuorokautista hoitoa järjestetään avohoitona tehostetun palveluasumisen yksiköissä ja terveyskeskuksen vuodeosastoilla. Ikääntyneiden palveluasuminen jaetaan tavalliseen ja tehostettuun palveluasumiseen. Iäkkäiden vuokratilat ja senioritalot ovat verrattavissa tavalliseen asumiseen, joten ne eivät ole palveluasumista.

Palveluindikaattorit Raisiossa

Indikaattori	Tavoite % yli 75 -vuotiaat	Tilanne % Raisiossa
Kotona asuvat 75 vuotta täyttäneet	91–92*	90,9
Säännöllinen kotihoito	13–14*	7,5
Omaishoidon tuki	6–7*	7,8
Tehostettu palveluasuminen	6–7*	5,7
Pitkäaikaislaitoshoito	2–3*	Oma laitoshoidon purettu 30.4.2015 mennessä, ostopalvelussa 3 asukasta

Ikäihmisten tuleviin asumistarpeisiin vastaaminen:

- Parannetaan asuntokannan esteettömyyttä ja asuinympäristöjen turvallisuutta sekä ohjataan kaavoitusta ja mahdollista uudisrakentamista tarkoituksenmukaisiin paikkoihin.
- Jatketaan ja monipuolistetaan Hulvelan alueen ja lähiympäristön palvelukokonaisuutta
- Lisätään ikäihmisille suunnattuja ympärivuorokautista asumista kevyempiä asumispalveluita
- Panostusta kotihoitoon ja ennaltaehkäiseviin palveluihin lisätään
- Omaishoitajien jaksamista tuetaan

2.3.2 Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat

Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien palveluissa suuntaus on ollut jo pitkään asuminen omassa asunnossa tai palveluasunnossa riittävän tuen turvin.

Raisiossa toteutetaan omana toimintana mielenterveys- ja päihdekuntoutujien tuettua asumista omassa vuokra-asunnossa. Palveluasuminen ja tehostettu palveluasuminen ostetaan yksityisiltä palveluntuottajilta. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat tarvitsevat pieniä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja hyvien liikenneyhteyksien varrelta.

Asumismuoto	Asuntojen määrä	Muuta huomioitavaa
Päihde, tuettu asuminen oma	88	vaihtelee vuoden aikana
Päihde, palveluasuminen tehostettu palveluasuminen	27	vaihtelee vuoden aikana

Mt-kuntoutujat, osto palveluasuminen + tehpa	41	ostopalveluna
Muu tuettu asuminen, shl	12	ostopalveluna

2.3.3 Vammaiset

Henkilöllä, jolla on vamman tai sairauden johdosta pitkäaikaisesti erityisiä vaikeuksia suoriutua tavanomaisista elämän toiminnoista, on mahdollisuus päästä kunnan järjestämistä olevan palveluasumisen piiriin. Raisiossa palveluasumista on järjestetty ostopalveluilla 17 vammaiselle. Vammaisia henkilöitä varten tulee olla saatavilla esteettömiä, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

2.3.4 Kehitysvammaiset

Raisiossa asuu 109 kehitysvammaista ihmistä, heistä 46 omassa kodissaan tai vanhempiensa kanssa. Raisiossa kehitysvammaisten asumispalvelut tuotetaan kunnan toimesta ja palvelua täydennetään ostopalvelulla. Raisiossa kehitysvammaisille järjestetään tuettua, ohjattua ja autettua asumista. Kaupunki vastaa asumispalvelun laadusta. Tulevaisuudessa kehitysvammaisten asumispalveluiden suuntana on yksilöllinen asuminen tuetusti ja ohjatusti. Tehostettua asumispalvelua tarjotaan ryhmäkotityyppisesti ja laitosasumista vain erityistarpeiden perusteella.

Kehitysvammaisten palveluasumisen muodot ovat tuettu-, ohjattu- ja autettu palveluasuminen.

Asumismuoto	Asuntojen määrä	Muuta huomioitavaa
Tuetussa asumisessa	22	
Ohjatussa asumisessa	9	
Tehostetussa asumisessa	20	Omatuotanto Kotikulta
Tehostettu asuminen/osto	8	Ostopalveluna järjestetty
Perhehoito	2	
Laitoshoito	2	Ostopalveluna järjestetty

2.3.5 Nuoret

Nuorten asumisvalinnat poikkeavat merkittävästi muista ikäluokista: valintoihin vaikuttavat opiskelu, työllisyystilanne, nuorten palkkataso ja elämäntilanteen yleinen vakiintumattomuus. Nuorten yleisin asunto on pieni vuokra-asunto.

Raisiolaisista 18–25 -vuotiaista 49 % asuu kerrostalossa ja suurimmat em. ikäluokan asumistiheydet löytyvätkin aivan ydinkeskustasta sekä kerrostalovaltaisilta alueilta Varpeessa ja Kokinvuoressa.

Asuntorakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa tulisi huomioida myös itsenäistyvien nuorten ja opiskelijoiden asunnon tarve. Nuorille parhaiten soveltuvia asuntoja ovat pienet, kohtuuhintaiset vuokra-asunnot, jotka sijaitsevat hyvien

liikenneyhteyksien varrella. Pienistä vuokra-asunnoista julkisen liikenteen varrella on Raisiossa pulaa.

2.3.6 Kansainvälistä suojelua saaneet

Suomi vastaanottaa pakolaiskiintiössä YK:n pakolaisasiain päävaltuutetun (UNHCR) pakolaisiksi katsomia henkilöitä tai muita kansainvälisen suojelun tarpeessa olevia ulkomaalaisia. Eduskunta päättää vuosittain kiintiöpakolaismäärän budjettikäsittelyn yhteydessä. Myönteisen turvapaikkapäätöksen saaneiden osuus nettomaahanmuutosta on ollut enintään 10 prosenttia.

Kotoutumisen edistämiseksi säädetyn lain mukaan ELY -keskuksen tulisi osoittaa myönteisen oleskeluluvan saaneet turvapaikanhakijat kuntiin ELY -keskuksen kuntien kanssa tekemien sopimusten mukaisesti. Tosiasiassa sopimukseen perustuvien kuntapaikkajoen määrä on ollut riittämätön ja valtaosa oleskeluluvan saaneista turvapaikanhakijoista siirtyy kuntiin itsenäisesti

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esitti vuonna 2016 Kaarinalle, Liedolle, Naantalille ja Raisiolle määräaikaista muutosta pakolaisten vastaanottosopimukseen vuosille 2016 - 2018. Sopimusmuutoksen mukaan kaupunki vastaanottaisi vuosina 2016 - 2018 enintään 60 pakolaista niin, että itsenäisesti muuttaneet ja perheen yhdistämiset lasketaan mukaan kiintiöön. Vuosittainen vastaanottomäärä on noin kolmasosa päätetystä kokonaismäärästä kuitenkin niin, että otetaan huomioon kunnan rajallinen vuokra-asuntotarjonta. Tarjottavat asunnot osoitetaan Raision Vuokra-asunnot Oy:n vapaista asunnoista.

2.4 Vuokra-asumisen hinta

ARA tilastoi vuokra-asumisen hintoja kunnittain asumistukeen oikeutettujen ruokakuntien osalta. Tilasto on vuokra-asumisen hintatason suhteen suuntaa antava. Taulukosta havaitaan, että kuukausittaiset asumistukikustannukset ovat Raisiossa suurimmat. Tämä vaikuttaisi johtuvan siitä, että Raisiossa on paljon asumistukea saavia ruokakuntia. Muilta osin vuokrien keskimääräinen hintataso on samaa luokkaa kuin Kaarinassa ja Turussa. Turussa vapaarahoitteisen hinta on korkeampi. Naantalissa ja Liedossa vuokrat ovat selvästi edullisemmat. Erityisesti huomioitavaa on, että ARA-tuettujen kohteiden hinta on monin paikoin korkeampi. Raisiossa ARA-tuettujen ja vapaarahoitteisten vuokra-kohteiden keskimääräinen neliöhinta on samalla tasolla, mutta vapaarahoitteiset asunnot ovat kesimäärin pienempiä.

Taulukko: Kuntakohtainen yleisen asumistuen tilasto (Kela), kaikki asunnot

Kunta ja maakunta	ARA-vuokra-asunnot				Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot			
	Asumistuen-saajat/ruokakuntia kpl	Asumistuki keskimäärin e/kk	Vuokra keskimäärin e/m2/kk	Huoneistoala keskimäärin m2	Asumistuen-saajat/ruokakuntia kpl	Asumistuki keskimäärin e/kk	Vuokra keskimäärin e/m2/kk	Huoneistoala keskimäärin m2
Aura	12	285,82	9,69	62,1	51	382,04	9,36	68,8
Kaarina	297	339,24	10,93	61,9	426	315,83	10,49	59,3
Koski TI	8	228,42	8,46	54,9	27	289,83	7,47	61,8
Kustavi	6	255,99	7,37	55,7	10	265,19	6,68	65,1
Kemiönsaari	38	260,54	7,98	53,7	76	304,89	7,04	72,2
Laitila	50	278,48	7,67	57,4	99	328,40	7,96	65,2
Lieto	103	330,91	9,59	63,4	141	338,91	9,37	65,3
Loimaa	128	261,75	8,04	52,1	267	288,51	7,98	59,5
Parainen	60	319,02	9,69	57,9	165	289,56	8,45	65,9
Marttila	6	257,38	8,90	53,3	15	270,69	8,91	55,7
Masku	9	334,78	10,68	59,6	52	300,27	9,15	62,5
Mynämäki	38	346,00	10,21	60,7	66	326,34	8,48	64,4
Naantali	260	290,84	9,66	62,7	232	294,52	10,20	55,5
Nousiainen	7	380,55	10,92	60,0	42	320,91	8,26	72,7
Oripää	4	288,04	7,26	81,9	13	315,05	7,11	63,5
Paimio	92	313,05	10,14	56,5	141	297,12	9,70	52,7
Pyhäranta	..				13	346,59	7,21	71,9
Pöytyä	33	280,01	7,43	58,5	81	320,34	8,02	67,5
Raisio	413	364,37	10,78	62,8	517	346,80	10,77	55,5
Rusko	4	302,95	10,90	64,0	37	378,31	9,38	73,4
Salo	706	309,38	9,27	58,0	1 095	298,16	9,18	56,4
Sauvo	11	314,23	8,67	56,5	22	309,36	6,93	75,5
Somero	42	309,91	8,56	58,2	153	281,96	8,20	62,0
Taivassalo	7	240,87	7,98	59,0	5	253,98	6,98	67,5
Turku	4 468	349,56	10,65	58,7	7 486	323,77	11,75	47,8
Uusikaupunki	192	275,96	8,66	55,8	177	296,08	8,48	58,7
Vehmaa	8	286,16	8,94	51,5	21	258,00	7,59	62,5

2.5 Nelikenttäanalyysi

<p style="text-align: center;">VAHVUUDET</p> <ul style="list-style-type: none">• asumismuotojen monipuolisuus• asukasrakenteen moninaisuus• runsas ja monipuolinen tonttitarjonta• työpaikkaomavaraisuus• ydinkeskustan profiilin nostaminen• yksityiset ja julkiset palvelut hyvin saavutettavissa• kaupungin kätevä koko• rakennusvalvonta• joukkoliikenne• luonto	<p style="text-align: center;">HEIKKOUEDET</p> <ul style="list-style-type: none">• sosiaalisten ongelmien kasautuminen / asukasrakenne• imago / hyvät piirteet piilossa• keskustan vetovoima
<p style="text-align: center;">MAHDOLLISUUDET</p> <ul style="list-style-type: none">• keskustan osayleiskaavan toteuttaminen / ydinkeskustan tiivistyminen• ”piilopaikkaluksusasuminen”• tiiviimmät ok-alueet• alueita kaikenlaisia asumistarpeita varten• maineen kohentaminen• runsas vanha omakotitalokanta• kaupungistuminen, kerrostalorakentamisen buumi• seudullinen asuntopolitiikka (vastavoimaa eriytymiskehitykselle)• purkaminen, poistava saneeraus	<p style="text-align: center;">UHAT</p> <ul style="list-style-type: none">• sosiaalisten ongelmien kasautuminen• tontit eivät mene kaupaksi• investointien tyrehtyminen• omakotikaupan ja -asumisen pitkittyvä lama• ara-tukiin liittyvä epävarmuus

3 Päämäärät 2016–2025

Raision kaupunki:

1. Luo mahdollisuudet strategian edellyttämän väestökehityksen toteutumiselle
2. Edistää hallintasuhteitaan ja talotyypeiltään monipuolista asuntotarjontaa
3. Ohjaa asuntotuotantoa palveluverkon, turvallisen liikkumisen ja joukkoliikenteen kannalta sopiville alueille ja luo edellytyksiä asukkaiden liikunnalliselle elämäntavalle
4. Parantaa asumisen ekologista kestävyyttä
5. Edistää olemassa olevan asuntokannan ja asuinympäristöjen kehittämistä
6. Ottaa huomioon erilaisten väestöryhmien asumistarpeet
7. Luo mahdollisuuksia myös uusille laadukkaille ja innovatiivisille asumisratkaisuille

4 Tavoitteet 2016–2025

4.1 Riittävä asuntotuotannon määrä: 200 asuntoa/vuosi

Kaupunkien kasvu on kansainvälinen ja kansallinen ilmiö. Suomessa väestönkasvu on painottunut suuriin kaupunkiseutuihin ja kehitys heijastuu tilastokeskuksen väestöennusteen (2015 - 20130) mukaan myös Turun seutuun. Kaupungistumista lisäävinä tekijöinä on mainittu mm.:

- internettalous on korostanut kontaktien, jakamisen ja kasvokkain tapahtuvien yhteyksien merkitystä
- sinkkitalouksien yleistyminen, iäkkäiden ja nuorten hakeutuminen kaupunkikeskustoihin
- asumisen, liikkuvuuden ja liikenneyhteyksien kasvava merkitys
- kotimaisen muuttoliikkeen ja maahanmuuton suuntautuminen samoille alueille

Turun seudulla telakan toiminta on vilkastunut ja risteilijätalauksia on vuoksiksi eteenpäin. Lisäksi Uudenkaupungin autotehtaan toiminta on vireytynyt. Työvoimaa tulee alueelle niin maakunnan ulkopuolelta kuin maan rajojenkin ulkopuolelta. Asuntopulaa ei vielä ole, mutta tilanne edellyttää kaupunkiseudun asuntotuotannolta volyymin kasvua lähivuosina.

Raision asuntotuotannon tavoitetaso pidetään korkeana. Raisio mahdollistaa kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittisen ohjelman edellyttämän asuntotuotannon määrän eli 200 asuntoa vuosittain. Samansuuruinen tavoite sisältyy myös Raision kaupungin strategiaan. Strategiassa korostetaan lapsiperheiden asumistarpeisiin vastaamista, mikä yhdessä pienten asuntokuntien yleistymisen kanssa puoltaa Raision tavoitetason pitämistä korkealla, vaikka asuntotuotannon vuotuinen taso ei ole vuoden 2010 jälkeen ylittänytäkään 100 asuntoa.

Raision kaupungilla on kaavalliset edellytykset täyttää ohjelmakaudella Raisiolle asetettu tavoitetaso.

Uusista asuntotuotantoalueista rakentuu persoonallisia ja monimuotoisia välttämättä yksipuolistumista.

4.2 Kerrostalotuotannon edellytyksistä huolehtiminen

Kerrostaloasumisen kysyntä kohdistuu keskusta-alueelle ja joukkoliikennevyöhykkeelle. Kerrostaloasumisen suosiota kasvattavat seniori-ikäisten ja nuorten kaupunkiasumispainotteiset asumisvalinnat sekä ylipäänsä pienten asuntokuntien yleistyminen.

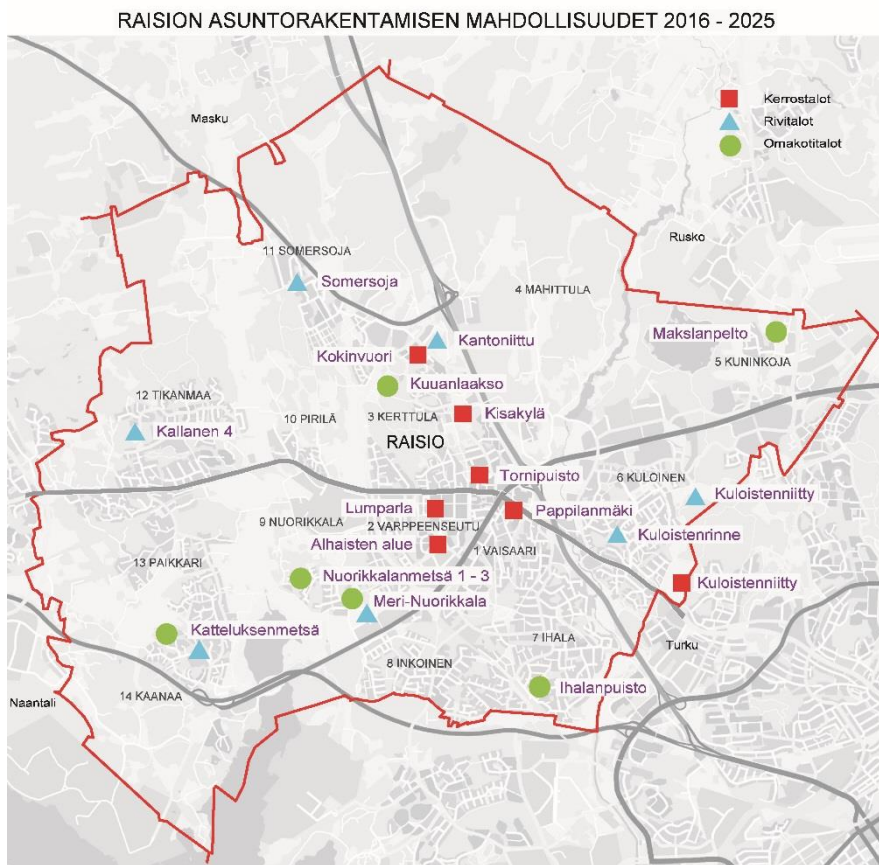
Raisiolla on kaavalliset ja kunnallistekniset mahdollisuudet toteuttaa seudun maa- ja asunto-ohjelmassa Raisiolle osoitettu asuntotuotantorakenne:

Talotyyppi	%	Asuntoja/vuosi
Kerrostalo	60	120
Erillinen pientalo	25	50
Rivi- tai ketjutalo	15	30

Tavoitteen mukainen talotyyppijakautuma poikkeaa nykyisen asuntokannan rakenteesta: kerrostaloasuntojen osuus asuntokannasta on 47 %.

Kerrostalarakentamista ohjataan joukkoliikenneakselille. Kerrostalopainotteiseen asuntotuotantoon on hyvät valmiudet seuraavilla alueilla:

1. Pappilanmäki (yksit.)
2. Lumparla (yksit.)
3. Kokinvuori (pääosin yksityisen omistuksessa, kaupungilla yksi tontti)
4. Alhaisten alue
5. Kisakylä
6. Kuloistenniitty
7. Ydinkeskusta (Tornipuisto)



4.3 Pientaloasumisen edellytyksistä huolehtiminen

Pientaloasumisen kysyntään vastataan luomalla edellytykset kaupunkimaiselle pientalotuotannolle. Myös innovatiivisille suunnitteluratkaisuille luodaan mahdollisuuksia tarkoitukseen luontevasti sopivilla alueilla.

Ohjelmakaudella on hyvät toteuttamisvalmiudet omakotitalojen rakentamiseen seuraavilla kaava-alueilla (pääosin kaupungin omistamilla tonteilla):

1. Katteluksenmetsä
2. Nuorikkalanmetsä 1-3
3. Kuuanaakso
4. Ihalanpuisto
5. Meri-Nuorikkala
6. Makslanpelto (kaupungilla 20 tonttia, muut yksityisiä)

Rivitalomuotoiseen pientalorakentamiseen on ohjelmakaudella hyvät mahdollisuudet seuraavilla kaupungin omistamilla alueilla:

1. Meri-Nuorikkala
2. Kallinen 4
3. Kantoniittu
4. Somersoja
5. Katteluksenmetsä
6. Kuloistenrinne
7. Kuloistenniitty (pohjoinen)
- 8.

4.4 Raision asuntotuotannon hallintamuodot perustuvat seudullisiin linjauksiin

Kaupunkiseudun maa- ja asuntopoliittisen ohjelman tavoiteasetannassa on pyritty asuntotuotannon alueelliseen monipuolisuuteen ja yhteisvastuullisuuteen. Liitetaulukon 4 mukaisesti seudullisessa ohjelmassa asetettu ohjeellinen tavoite asuntotuotannolle on omistusasunnot 77 %, arava- ja korkotuetut 5 %, muu vuokra-asunto 15 % ja asumisoikeusasunto 3 %. Raisiossa on v. 2016 tilaston perusteella omistusasuntojen määrä 72 %, vuokra-asuntojen 22 % ja asumisoikeusasuntojen 4 %, ja 2%:lla on tuntematon hallintamuoto. Ohjelmakauden tavoitteeksi asetetaan nykyiseen hallintamuotojakaumaan perustuva tavoite:

Hallintamuoto	%	Asuntoja/vuosi (keskimäärin)
Omistusasunnot	73	146
Vuokra-asuntotuotanto	22	44
Asumisoikeustuotanto	5	10

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on ollut vilkasta, mihin tarpeeseen vastataan osoittamalla tarvittaessa kaupungin omistamia tontteja keskeisiltä asuntotuotantoalueilta.

4.5 Raision Vuokra-asunnot Oy vastaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarpeeseen

Raision Vuokra-asunnot Oy vastaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarpeeseen. Yhtiö huomioi vuokra-asuntojen tarjonnassa erityisesti ikäihmisten ja nuorten, myönteisen turvapaikkapäätöksen saaneiden asumistarpeet. Kaupunki luovuttaa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettuja tontteja ensisijaisesti Raision Vuokra-asunnot Oy:lle.

Asuntomuotojakauman ylläpitämiseksi Raision vuokra-asunnot lisää asuntokantaansa rakennuttamalla uusia vuokra-asuntoja. Uudiskohteissa on erityisesti huolehdittava siitä, että vuokra-asuntotarjonnan kokonaisuus pysyy kohtuuhintaisena. Vuokra-asuntomarkkinoiden hintatason nousua on syytä pyrkiä hillitsemään. Raision vuokra-asunnot voi monipuolistaa asuntotarjontaansa erikoiskohteilla tai yksittäisillä asuntohankinnoilla.

Raision Vuokra-asunnot Oy:llä on yhteensä 833 kpl asuntoa, joista 673:a koskevat laissa säädetyt on käyttö- ja luovutusrajoitukset, joiden tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokratyössä ja asumiskustannukset kohtuullisina. Rajoituksista vapautuu ohjelmakaudella: Kaurin Vanhustentalo (18 asuntoa), Ahokatu 4-6 vapautuu 30.9.2025 ja Kirjokankare (24 asuntoa), Kirjokallionkatu 1 vapautuu 19.11.2025.

4.6 Raisio turvaa eri väestöryhmien mahdollisuudet asua Raisiossa

Kaupunki pyrkii varmistamaan riittävän asuntotarjonnan ja tarvittavat tukipalvelut huonokuntoisille raisiolaisille, vammaisille ja kehitysvammaisille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille sekä asunnottomille. Kaupunki huomioi eri väestöryhmien asumistarpeet esim. ara-rahoitteista asuntotuotantoa koskevassa lausunnonannossaan, myöntämällä avustuksia liikuntarajoitteisten asunnonmuutostöihin ja asemakaavatyössä.

4.7 Raision kaupunki edistää asuntokannan ja asuinympäristöjen uudistumista

Kaupunki jatkaa asuntokannan ja asuinympäristöjen kehittämistä koskevaa suunnittelua Lumparlan alueella. Mahdollisuuksien mukaan myös muuta tiivistävää täydennysrakentamista suositaan. Uudistaminen mahdollistaa lisärakentamisen, minkä tuotoilla yksityiset taloyhtiöt voivat kattaa korjauskustannuksiaan.

Kaupunki edistää asuntokannan perusparannusta myöntämällä ARA:lta saamansa valtuuden puitteissa avustuksia hissien rakentamiseen (enintään 50 % hyväksytyistä kustannuksista) ja liikkumisesteiden poistamiseen (enintään 50 % hyväksytyistä korjauskustannuksista). Lisäksi Raision kaupunki jatkaa edelleen omaa

hissiavustuskäytäntöään (5000 euroa/hissi). Raision hissiavustuksen edellytyksenä on, että hanke on saanut ensin Ara:lta avustuksen.

Raisiossa on jo käynnistynyt huomattavaa varttuneemman väestön sisäistä muuttoliikettä vanhoilta omakotialueilta keskustan kerrostaloihin, osan muuttaessa pois kaupungista. Tämä ilmiö käynnistää tarpeen uudistaa vanhaa omakotitalokantaa ja vanhoja omakotialueita. Ohjelmakaudella vanhojen omakotitaloalueiden uudistamista jatketaan Makslassa ja Vierulassa, jossa kaavoitustyössä otetaan huomioon lisärakentamismahdollisuudet ja yhdyskuntarakenteen kehittämistarpeet.

4.8 Raision kaupunki edistää kestävästä kaupunkikehitystä

Asuntotuotannon painopiste on joukkoliikenneväyhykkeellä. Raision kaupunki pyrkii seudullisen joukkoliikennelautakunnan kautta vaikuttamaan joukkoliikennepalvelujen kehittämiseen Raisiossa. Joukkoliikennepalveluiden houkuttelevuutta lisäämällä lisätään myös asumisen houkuttelevuutta Raisiossa.

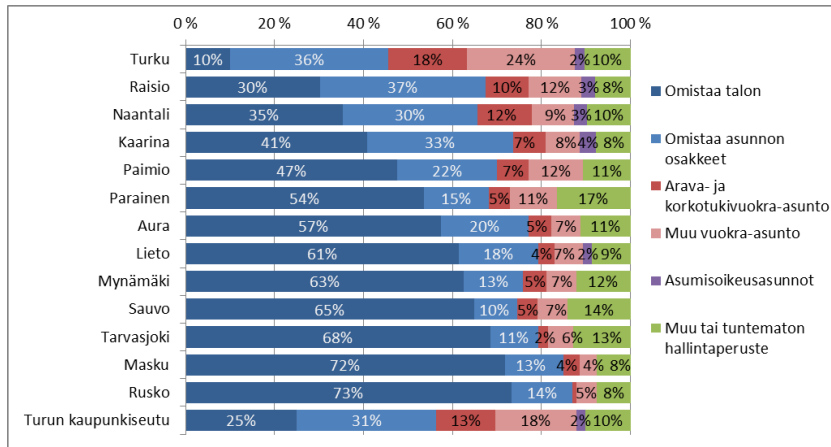
Kaupunki edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä asumisessa ja parantaa asumisen energiatehokkuutta. Kaupunki myöntää Ara:lta saamansa määrärahan turvin korjaus- ja energia-avustuksia vanhusten ja vammaisten asuntojen korjauksiin, kosteusvaurioituneen ja terveyshaittaa aiheuttavan rakennuksen kuntotutkimukseen. Kaupunki päättää myös energia-avustuksesta pientalojen laite- ja materiaali-investointeihin, joilla parannetaan energiataloutta ja vähennetään energiankäytöstä aiheutuvia päästöjä sekä lisätään uusiutuvien energiamuotojen käyttöä. Kaupunki lisää suunnitelmallisesti LED-valaistuksen osuutta valaistuksessa.

4.9 Raisio kaupunki käy säännöllisesti asuntorakentamisneuvotteluja

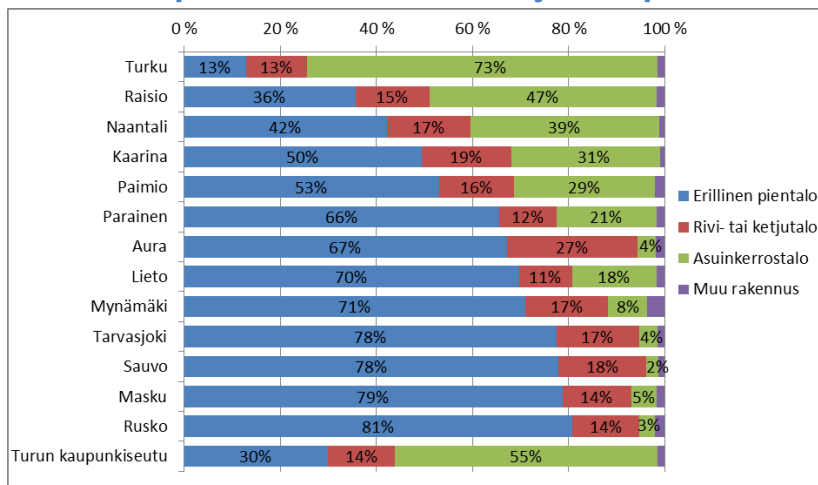
Raision kaupunki käy avointa vuoropuhelua asuntorakentamismahdollisuuksista ja asumisen kehittämisestä rakennusliikkeiden ja rakennuttajien kanssa.

Liitteet

Taulukko 1. Asuntojen hallintasuhteet kaupunkiseudun kunnissa v. 2012, lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma



Taulukko 2. Asuntojen talotyyppi kaupunkiseudun kunnissa, lähde: Turun kaupunkiseudun asunto- ja maapoliittinen ohjelma:



Taulukko 3. Talotyyppitavoitteet kaupunkiseudun kunnille (seudullinen asunto- ja maankäyttöohjelma)

	Erillinen pientalo		Rivi- tai ketjutalo		Asuinkerrostalo		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	40 %	132	45 %	149	15 %	50	100 %	330
Kaarina	20 %	1 014	30 %	1 521	50 %	2 535	100 %	5 070
Lieto	40 %	644	35 %	564	25 %	403	100 %	1 610
Masku	50 %	468	25 %	156	25 %	156	100 %	780
Mynämäki	85 %	408	10 %	48	5 %	24	100 %	480
Naantali	50 %	1 220	15 %	366	35 %	854	100 %	2 440
Paimio	50 %	515	25 %	258	25 %	258	100 %	1 030
Parainen	50 %	590	25 %	295	25 %	295	100 %	1 180
Raisio	25 %	643	15 %	386	60 %	1 542	100 %	2 570
Rusko	70 %	378	15 %	81	15 %	81	100 %	540
Sauvo	65 %	98	35 %	53	0 %	0	100 %	150
Tarvasjoki	90 %	90	10 %	10	0 %	0	100 %	100
Turku	6 %	826	14 %	1 928	80 %	11 016	100 %	13 770
Kaupunkiseutu yhteensä	23 %	7 025	19 %	5 812	57 %	17 213	100 %	30 050

Taulukko 4 Hallintasuhdetavoitteet kaupunkiseudun kunnille (seudullinen asunto- ja maankäyttöohjelma)

	Omistaa talon tai asunnon osakkeet		Arava- ja korkotukivuokra-asunto		Muu vuokra-asunto		Asumisoikeus-asunto		Yhteensä	
	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl
Aura	83 %	274	4 %	13	13 %	43	0 %	0	100 %	330
Kaarina	73 %	3 701	12 %	608	13 %	659	2 %	101	100 %	5 070
Lieto	84 %	1 352	6 %	97	7 %	113	3 %	48	100 %	1 610
Masku	90 %	702	3 %	23	7 %	55	0 %	0	100 %	780
Mynämäki	85 %	408	7 %	34	8 %	38	0 %	0	100 %	480
Naantali	75 %	1 830	15 %	366	8 %	195	2 %	49	100 %	2 440
Paimio	90 %	927	7 %	72	2 %	21	1 %	10	100 %	1 030
Parainen	85 %	1 003	10 %	118	5 %	59	0 %	0	100 %	1 180
Raisio	77 %	1 979	5 %	129	15 %	386	3 %	77	100 %	2 570
Rusko	90 %	486	4 %	22	5 %	27	1 %	5	100 %	540
Sauvo	79 %	119	0 %	0	21 %	32	0 %	0	100 %	150
Tarvasjoki	95 %	95	3 %	3	2 %	2	0 %	0	100 %	100
Turku	48 %	6 610	20 %	2 754	30 %	4 131	2 %	275	100 %	13 770
Kaupunkiseutu yhteensä	65 %	19 485	14 %	4 238	19 %	5 760	2 %	567	100 %	30 050

Kaavio 1 Raision asuntokuntien koon kehitys

