

Asuntopoliittinen ohjelma 2024 –

Loimaan kaupunki

Luonnos 25.10.2023



A. ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN TAUSTATIEDOT

Tekijä

1. Väestö ja työvoima
2. Asunto-ohjelman tavoitteet
3. Asuntopolitiikkaa ohjaavat linjaukset
 - Menestystarinoiden Loimaa-strategia
 - Vuokra-asuntoselvityksen 2009, 2014 ja 2020 toimenpide-ehdotukset
4. Asuntokanta ja omistussuhteet
 - 4.1. Loimaan kaupungin omistuksessa olevat asunnot /konserni
 - Koy Loimaan Vuokra-asunnot
 - Koy Telkäntie
 - Koy Alastaro-koti
 - Hulmin huolto Oy
 - 4.2. Kaupungin suorassa omistuksessa olevat asunnot
 - 4.3 Asuntotontit
 - 4.4. Yleishyödyllisten omistajien asunnot
5. Asuntopolitiikan valtakunnalliset linjaukset
 - 5.1. Hallitusohjelma 2023-
 - 5.2. Kuntaliiton asuntopoliittiset linjaukset
 - 5.3. Seutukaupunkien asuntopolitiikka
6. Maapolitiikka ja kaavoitus
7. Erityisryhmien asuminen
8. Nuorten ja opiskelijoiden asuminen
9. Ikäihmisten asuminen
10. Vammaisten asuminen
11. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuminen
12. Tuettu asuminen
13. Yhteisöllinen asuminen
14. Asumisen nykytila ja kehitysnäkymät
16. Väestönkehitys ja väestörakenne - muutokset
 - Väestöennuste
 - Väestönmuutoksen alueittainen ennuste
 - Ikärakenteen muutos 2020–2040
17. Asuntorakentamisen nykytila
18. Asuntojen ominaisuuksia
19. Asumisen rahoittaminen
 - Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA-rahoitus
20. Asuntotuotantoennuste ja väestökehitys
 - Asuntotuotantoennuste alueittain
 - Asuntotuotannon vaikutus väestömäärään
21. Yhteenveto ja johtopäätökset asuntotuotantoennusteesta ja väestönkehityksestä
22. Vuosien 2024–2025 asuntohankkeet
23. Asumisen tonttitarjonta
24. Yksityinen kerrostalotonttien omistus
25. Kerrostalotonttien tarjonta
26. Asunnotmuus

B. TOIMENPITEET

I. Asunto-ohjelman linjaukset ja toimenpiteet

II. Asuntopoliitikan kärkihankkeet

III. Asumisen kehittäminen maankäytön suunnitelmissa / Maapolitiikka osana asuntopoliitikkaa

IV. Asuntopoliittiset linjaukset

V. Konserniyhtiöiden tavoitteet ja toimenpiteet

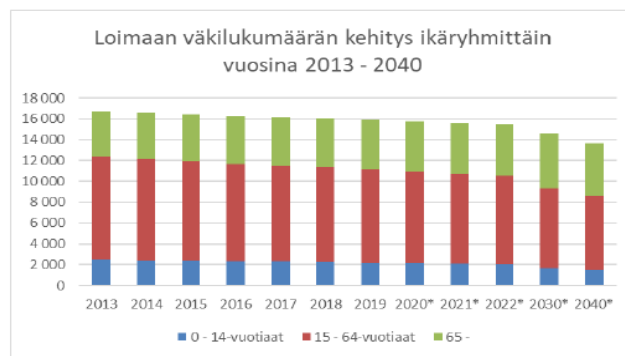
Tiivistelmä tehtävistä toimenpiteistä

ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN TAUSTATIEDOT

1. Väestö ja työpaikat

Loimaan on noin 15.500 asukkaan seutukaupunki Varsinais-Suomessa. Kaupungin pinta-ala on 852 km², josta vesistöä on 4 km². Loimaalla toimii noin 1 500 yritystä. Työpaikkoja on yli 6.000 (v. 2021). Koneteknologia, metalliala, kauppa ja palvelut sekä maatalous ovat merkittävimpiä toimialoja

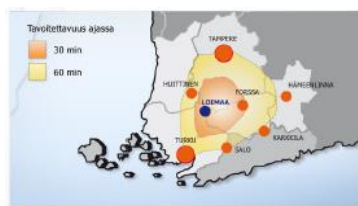
Väestörakenne ja väestöennuste



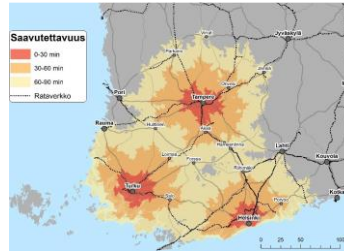
Loimaa
Eri ikäryhmien väestömuutos 2018 - 2030

	2018	2030	Muutos	Muutos%
0-vuotiaat	110	88	-22	-20 %
1-6 -vuotiaat	832	585	-247	-30 %
7 - 12 -vuotiaat	983	679	-304	-31 %
13 - 23 -vuotiaat	1711	1512	-199	-12 %
24 - 64 -vuotiaat	7686	6443	-1243	-16 %
65 - 74 -vuotiaat	2580	2319	-261	-10 %
> 74 -vuotiaat	2130	2964	834	39 %
Yhteensä	16032	14590	-1442	-9 %

Lähde: Väestökeskus (Eri ikäryhmien väestömuutos) 2018-2030



Lounais-Suomen kasvukolmion vaikutusalueella sijaitsee yli 54 % koko Suomen työpaikoista ja väestöstä. Laajentuvat ja vahvistuvat työmarkkina-alueet kasvattavat koko Suomen kilpailukykyä. Nopeat yhteydet ja toimiva liikennejärjestelmä ovat kehittymisen edellytys. Alueellinen paikallisliikenne parantaa työssäkäyntiä Loimaalta Turun ja Tampereen suuntiin.



Skenaario A

Loimaan työpaikkamäärät jatkavat kasvuaan, kuten on tapahtunut vuosina 2019-2021. Vahvoina työllistäjinä ovat teollisuus (uusimmat investoinnit jatkuvat trendinä), sosiaali- ja terveyspalvelut (väestörakenne edellyttää mm. hoitoalan osaajia), kaupan ala (alueellinen paikalliskeskus) sekä maatalous (vahva ja perinteinen paikallinen elinkeino, huoltovarmuuden arvostuksen nousu). Nousevina toimialoina uusiutuvan energian tuotanto sekä virkistys- ja matkailupalvelut luovat uusia ylikunnallisia vaikutuksia omaavia yritystoimintamahdollisuuksia.

Loimaan väkiluku pysyy vakaana tai hetkellisesti nousee maahanmuuton ansiosta, kuten vuoden 2023 alussa. Myös lisääntyneet työpaikat vaikuttavat väkilukuun positiivisesti. Väestö keskittyy taajamiin ja kerros- ja rivitaloasukkaiden kokonaismäärät nousevat, kuten vuosina 2010-2020. Uusien omakotitalojen rakentaminen keskittyy taajamiin, etenkin Loimaan keskustaan, mutta myös aktiivisten kylien alueilla tapahtuu virkistymistä mm. etätöntyöntekijöiden ja lomailijoiden kakkosasuntojen ansiosta. Loimaalle muuttaneiden ansiosta kysyntätilanne muuttuu ja vanhaa asuinrakennuskantaa uusitaan tai muita tiloja muutetaan asumisen vuokra-asunnoiksi koko Loimaan alueen taajamissa.

Skenaario B

Loimaan työpaikkamäärät jatkavat kasvuaan maltillisesti tai pysyvät vakaina. Vahvat toimialat ovat teollisuus, sosiaali- ja terveyspalvelut sekä maatalous. Nousevina toimialoina uusiutuvaa energiaa, virkistys- sekä matkailupalveluita toteutuu maltillisesti, jotka vaikuttavat hieman työllisyyteen ja yritystoimintaympäristöön paikallisesti.

Maahanmuuton aiheuttama positiivinen trendi vaikuttaa hieman, mutta Loimaan väkiluku laskee tasaisesti, mutta aiempaa ennustetta loivemmin. Uusien työpaikkojen ansiosta Loimaalle muutetaan hieman enemmän, mutta he eivät vaikuta merkittävästi väestörakenteeseen suhteeseen. Väestö keskittyy taajamiin. Kerros- ja rivitaloasukkaiden kokonaismäärät pysyvät vakaina, kuten vuosina 2010-2022. Omakotirakentaminen keskittyy Loimaan keskustaan. Vuokra-asuntojen kysyntä nousee hieman, koska väestö vanhenee ja toisaalta nuoret eivät halua sitoutua pitkiin asuntolainoihin.

Skenaario C

Loimaan kokonaistyöpaikkamäärät pysyvät vakaina tai kääntyvät maltilliseen laskuun. Taajamissa työpaikat pysyvät vakaina. Uudet energiamuodot, virkistys- tai matkailupalvelut vaikuttavat vähäisesti työllisyyteen tai yritystoimintamahdollisuuksiin.

Loimaan kokonaisväkiluku laskee aiemman ennusteen mukaisesti ja asuminen keskittyy vain Loimaan keskustaan. Uudisrakentamista toteutuu käytännössä vain Loimaan keskustaan.

(Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023; Maapoliittisen toimintaympäristön taustaselvitysliite, 9/2023)

2. Asunto-ohjelman tavoitteet

Kaupunki vastaa osaltaan asumisen määrän, laadun, asuntoalueiden eheyttämisen ja muihin asumisen tarpeisiin mm. kaavoituksen-, maankäytön-, asunto- sekä energia- ja ilmasto-ohjelmien linjauksilla.

Paikallisten asuntomarkkinoiden hallinta ja vuokratilayhteisöjen toimintaympäristön muutokset vaativat pitkäjänteistä ja kokonaisvaltaista asumisen suunnittelua.

Toimivat ja tasapainoiset paikalliset asuntomarkkinat sekä asukkaiden muuttuvien elämäntilanteiden ja tarpeiden mukaiset asumisenratkaisut vaikuttavat suoraan kunnan vetovoimaisuuteen ja kykyyn kilpailla uusista asukkaista ja yrityksistä.

Loimaan alueellisen kuntarakenteen taustalla ovat vuosien 2005 ja 2009 kuntaliitokset. Kuntarakenne vaikuttaa merkittävästi myös yhdyskuntarakenteeseen ja asumisen edellytyksiin.

Asunto-ohjelmassa on kartoitettu ja arvioitu asumisen tarpeita ja edellytyksiä. Miten voimme vaikuttaa asumisen edellytyksiin – kysyntään ja tarjontaan sekä miten voimme myötävaikuttaa ja edistää asumisen edellytyksiä sekä hahmotetaan sitä, minkälaisista ja mille alueille kohdistuvaa uudistuotantoa tavoitellaan.

Asunto-ohjelma sisältää myös katsaukset asuntomarkkinoiden tilanteeseen sekä arvioita niiden kehitysnäkymistä ja -tavoitteista.

Valtakunnalliseen, alueelliseen ja paikalliseen asuntopolitiikan muutokseen voidaan vastata suunnitelmallisella korjaus- ja uudisrakentamisella, rakennusten energiantehokkuutta parantamalla sekä vajaakäyttöisen asuntokantaan kohdistuvilla toimenpiteillä.

Väestön ikääntyessä esteettömien asuntojen tarve kasvaa. Tärkeää on kohdistaa ja hyödyntää valtakunnalliset rahoituskanavat ja – välineet (ARA).

Ohjelmalla määritellään ja arvioidaan riittävän ja laadullisesti korkeatasoisen, monipuolisen ja hinnaltaan kohtuullisen asuntotuotannon perusteita ja tavoitteita.

Asuntotarpeiden suunnittelussa ja asuntotuotannossa huomioidaan kaupungistumisesta, ikärakenteen muutoksesta ja kehityksestä aiheutuvia asuntojen sijainnin, tarpeiden, kokojen ja varustelutasojen muutostarpeet.

Asuntopoliittisissa toimenpiteissä painotetaan kaupungin omistuksen ja ohjauksen piiriin kuuluvan asuntorakentamisen, palveluasumisen ja erityisryhmien tarpeita.

Kaupungilla on vastuu asumisen kokonaisuudesta, asuinalueiden elinvoimaisuudesta sekä asukkaiden osallisuuden ja aktiivisuuden tukemisesta sekä yhdessä hyvinvointialueen kanssa mm. erityistarpeiden huomioimisesta.

Ikääntyvän väestön erityistarpeiden ohella tärkeää on edistää lapsi- ja perhemyönteistä asuntopolitiikkaa.

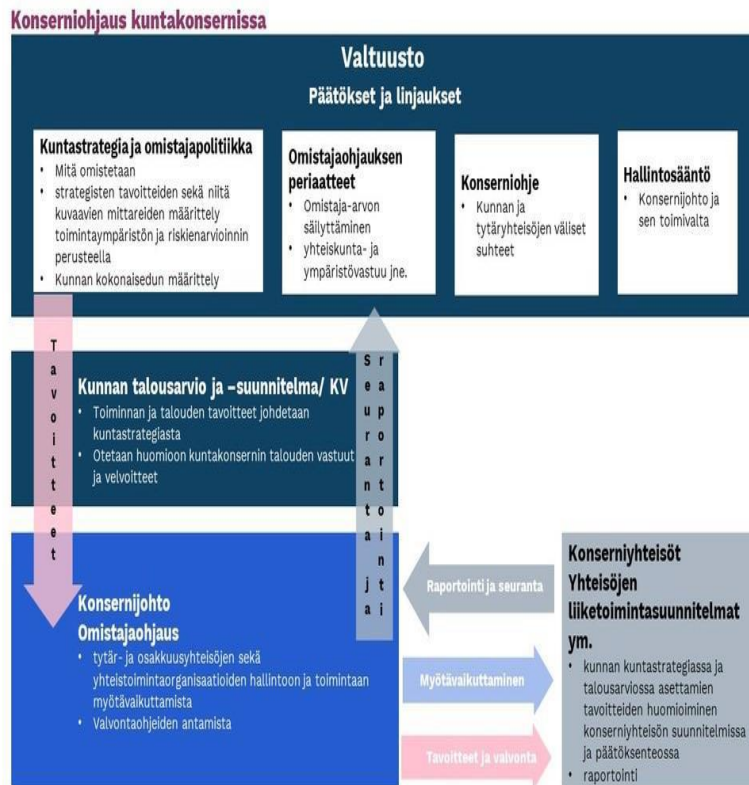
3. Asuntopoliitikkaa ohjaavat linjaukset

3.1. Menestystarinoiden Loimaa-strategia

Valtuusto on hyväksynyt ”Menestystarinoiden Loimaa 2030” -strategian elokuussa 2022. Strategian yhdeksään (9) elinvoimaan ja asumiseen, hyvinvointiin ja osallisuuteen sekä johtamiseen ja talouteen perustuvat tavoitteet ohjaavat toimintaa ja taloutta.

Tavoitteena on asumisvaihtoehtoja tarjoava houkutteleva ja saavutettava asuinympäristö.

Valtuusto ohjaa kaupungin asuntopoliittisia linjauksia omistajapolitiikalla, maapoliittisilla linjauksilla, konserniohjeilla sekä talous- ja investointisuunnitelmilla ja talousarviolla.



Loimaan kaupunkikonserni on merkittävä asuntopoliittinen vaikuttaja ja omistaja paikallisilla asuntomarkkinoilla.

Omistajapolitiittisten linjausten tarkoituksena on tukea kunnan strategian toteutusta. Linjauksissa ja periaatteissa määritellään kunnan pääoman ja eri omaisuuserien omistukseen, hankintaan ja käyttöön liittyvän päätöksenteon periaatteet.

Linjausten tavoitteena on turvata päätöksenteon järjestelmällisyys, pitkäjänteisyys sekä pääomien tehokas käyttö ja kuntakonsernin kokonaisuus.

3.2. Vuokra-asuntoselvityksen 2009, 2014 ja 2020 toimenpide-ehdotukset

Vuoden 2009 alussa toteutuneen kuntaliitoksen yhteydessä laadittiin vuokra-asuntoselvitys, jonka kaupunginvaltuusto käsitteli 16.11.2009. Selvityksessä käsiteltiin seuraavia asioita:

- kunnan tehtävät ja vastuu vuokra-asumisessa
- kaupungin vuokra-asuntokanta, perustiedot kannasta alueittain, vuokra-asuntojen talous, kunto ja korjaustarpeet
- vuokra-asuntojen hoito
- vuokra-asuntojen omistajapolitiikka
- tiedot aravavuokratulojen rajoituksista ja yhteenveto
- ehdotukset toimenpiteiksi

Vuokra-asuntoselvitys 2014

Hulmin puurivin (23 asuntoa) purkaminen tyhjentäminen loppuun ja purkaminen. Alastaron Vänniläntien toisen rivitalon jäljellä olevien asukkaiden asuttaminen muualla tai viereiseen rivitaloon ja toisen rivitalon ”paketoiminen”. Aiemmin esillä olleesta peruskorjauksesta luopuminen.

Kiinteistö Oy Vatrolan muuttaminen (18 asuntoa) asunto-osakeyhtiöksi ja asuntojen myynti osakkeina. Kaupunki omistaa osakekannasta 70 % ja Varsinais-Suomen sairaanhoitopiiri 30%. Kaupunginhallitus on antanut asiassa toimiohjeen 8.9.2014.

Kiinteistö OY Martinhakan osakekannan myyminen vähemmistöosakkaalle. Vaikutus koskisi ensisijaisesti kaupunkikonsernin korjausvelkaa ja sen tilannetta. Kaupunginhallitus on antanut 8.9.2014 oikeuden aloittaa neuvottelut vähemmistöosakkaan kanssa.

Kiinteistö Oy Telkäntie 1 -3 osalta tulee harkittavaksi parin vuoden tähtäimellä talon A purkaminen ja purkuakordin hakeminen. Yhtiön talous on heikko ja käyttöaste on lähellä 80 % tasoa. B- ja C- talojen rajoitukset ovat voimassa vuoteen 2026 saakka. Tervehdyttämisen jälkeen yhtiö on mahdollista fuusioda tai voidaan palata aiemmin valmistelussa olleeseen yhtiön myyntiin. Tuolloin ei saatu vapautusta luovutusrajoituksista.

Tiaisentien kahden (2) heikkokuntoisen rivitalon korjauksesta luopuminen ja rakennusten purkaminen edellyttäen, että korvaavia asuntoja on voitu järjestää. Tällaisia mahdollisuuksia voi olla Alastarolla ja kaupungin keskustassa. Lisäksi keskustassa on nk. Lindenin kortteli, johon on mahdollista sijoittaa omistusasuntojen ohella ikäihmisten ja melko itsenäisesti asuvien kehitysvammaisten vuokra-asuntoja.

Vuokra-asuntoselvitys 2020 (KV 4.5.2021)

Kiinteistöjen elinkaareen liittyvät asiat

Viimeiset uudet vuokra-asunnot on rakennettu Loimaalla 1990-luvun alussa. Poikkeus tästä ovat erityisryhmien vuokra-asunnot, senioreiden ja kehitysvammaisten palveluasunnot, joiden toteutuksesta löytyy useita äskettäin rakennettuja kohteita ja vireillä on tällä hetkellä yksi hanke. Koy Loimaan vuokra-asunnot ovat siten jo osin iäkkäitä.

Peruskorjauksia on jonkin verran tehty ja viimeiset laajat peruskorjaukset on toteutettu Alastarolla kahdessa kerrostalossa 2000-luvun taitteessa.

Kiinteistöyhtiön taseeseen liittyvät asiat

Vuokra-asuntoyhtiöissä vieraan pääoman osuus on merkittävä ja laina-ajat ovat pitkiä. Siten velkaa on edelleen tilanteessa, jossa korjaustarpeet alkavat kasvaa ja kustannuksiltaan isojen peruskorjausten aika tulee. Vieraan pääoman määrästä johtuen vuokratalo-yhtiöiden talous on herkkä asuntojen käyttöasteen alenemiselle.

Vuokra-asuntomarkkinatilanne

Vuokra-asuntojen kysynnän painopiste on pienissä asunnoissa. Kysyntää ohjaavat Kelan hyväksymät asumiskulut ja yhä valtakunnallisestikin kasvava yksinasuminen. Loimaan väestö ikääntyy ja yksinasujia on enemmän.

Loimaalla palvelut keskittyvät keskustataajaman alueelle, palvelutarjonta ohjaa vuokra-asuntokysyntää samaan suuntaan.

Loimaalla myytäviä on tarjolla edullisesti ja myyntiajat ovat osin pitkiä.

Yksinasujia päätyy muuttamaan vuokralle, koska omistusasunnon ostaminen saatetaan kokea riskiksi.

Vuokra-asuntomarkkinoilla tulee tavoitteeksi asettaa edelleen tarjonnan sopeuttaminen markkinoilla vallitsevaa kysyntää vastaavaksi.

Loimaan vuokra-asunnot Oy:n taloudessa vuokrausasteen jääminen pysyvästi heikoksi aiheuttaa ongelmia yhtiön taloudessa. Varsinkin kun korjaustarpeet ovat merkittävät ja vierasta pääomaa on taseessa paljon. Loimaan kaupungin on yhtiön omistajana tehtävä arvio tilanteesta ja hyväksyttävä keinot, joiden avulla yhtiö voi selvitä vastuistaan ja vastata osaltaan vuokra-asuntojen tarpeeseen paikkakunnalla.

1. Loimaan kaupunki oikeuttaa yhtiön hakemaan ja toteuttamaan sen omistamien kohteiden purkuja tilanteen parantamiseksi. Tässä vaiheessa kyseessä on Loimijoen tie 97 kiinteistö Alastarolla.

2. Yhtiö voi hakea em. kohteessa tarvittavaa purkuakordia tai muita järjestelyjä. Omistaja sitoutuu olemaan järjestelyssä mukana tavalla, jota viranomaiset edellyttävät.

4.Asuntokanta ja omistussuhteet

Kaupungin omistamien vuokratallyhtiöiden yleistavoitteet:

- 1. Yhtiön omien kulujen omakustanteinen kattaminen asuntojen vuokra- ja käyttötuloilla*
- 2. Kaupunki ei omistajana edellytä osingonjakoa.*
- 3. Yhtiön toiminnassa ei lähtökohtaisesti tavoitella toiminnan laajentamista.*
- 4. Yhtiön toiminnassa huomioon paikallinen asuntopoliittinen kokonaistilanne*
- 5. Yhtiön varautuu asunto- ja kiinteistökannan suunnitelmalliseen kunnossapitoon ja korjausinvestointeihin.*
- 6. Suunnitelmallinen kunnossapito sekä pienemmät investoinnit rahoitetaan osin yhtiön tulorahoituksella.*
- 7. Merkittävät investoinnit rahoitetaan pääosin lainarahoituksella.*
- 8. Merkittävässä investoiveissa kaupunki varautuu omistajana tarvittaessa turvaamaan yhtiöiden oman pääoman riittävyyden.*

4.1.Loimaan kaupungin omistuksessa olevat asunnot / Konserni

Kaupungin omassa ja kaupungin omistamien yhtiöiden omistuksessa on yhteensä XXX asuntoa. (10/2023).

Kiinteistö Oy Loimaan vuokra-asunnot

Yhtiön omistuksessa on 34 asuintaloa/kiinteistöä, joissa on yhteensä 468 vuokra-asuntoa/ huoneistoal (10/2023).

Vuokra-asunnot alueittain:

- Loimaan keskustan alue	xxx asuntoa
- Hirvikosken alue	xxx asuntoa
- Alastaron alue	xxx asuntoa
- Virttaan alue	xxx asuntoa
- Mellilän alue	xxx asuntoa

Asuintalot on rakennettu pääosin 1980-luvulla, joten asunnoissa on jatkuvaa pinta- ja märkätilojen remontoitotarvetta.

Asuntojen määrä väheni vuonna 2022, kun Alastarolla sijainneen Pajapuiston kerrostalon purkamisen vuoksi.

Vuoden 2022 liikevaihto oli 3,1 milj. euroa ja tulos 0,5 milj. euroa alijäämäinen.

Yhtiöllä oli vuoden 2022 tilinpäätöksen mukaan velkaa 3,3 milj. euroa ja omavaraisuusaste 7,5 %.

Asuntojen vuokraus-/käyttöaste oli 96 %, asuntojen vaihtuvuus 26 % ja keskivuokra 7,47 euroa/ m² (vuosi 2022).

Toiminnalliset tavoitteet	TP2022	TA2023	30.6.2023 TOT	TA2024
Käyttöaste, %	96	90	97	92
Vaihtuvuus, %	26	30	12,18	30
Keskivuokra / m ²	7,47	7,92	8,34	8,30
Taloudelliset tavoitteet				
Liikevaihto	3 139 000	2 620 000	1 307 000	2 620 000
Vakavaraisuus				
Velan määrä	3 336 000	3 352 000	3 160 000	2 810 000
lainat rahoituslaitoksilta	3 014 000	3 030 000	2 838 000	2 488 000
lainat kaupungilta	322 000	322 000	322 000	322 000
Omavaraisuusaste, %	7,54	22,0	11,61	22,0

Vuoden 2024 tavoitteet:

- Vuokra-asuntojen käyttöaste vähintään 92 %.

- Käyttöasteen tarkastelu ja kiinteistöjen hoitaminen PTS suunnitelmien mukaisesti.

- Asukasvaihdon yhteydessä toteutetaan välttämättömiä huoneistoremontteja, isommat korjaukset kuten kattojen ja ikkunoiden uusiminen, keskitetään Alastaron alueen kiinteistöihin.

- Talojen energiatehokkuuden huomioiminen korjaushankkeissa.

(Vuoden 2024 talousarvioesitys KH 23./30.10.2023)

Kiinteistö Oy Telkantie 1

Yhtiön omistuksessa on 3 asuintaloa, joissa on yhteensä 468 vuokra-asuntoa (12/2022).

Vuokra-asunnot alueittain:
- Hirvikosken alue 75 asuntoa

Osakkeiden kirjanpitoarvo oli 16.819 euroa (2022).

Vuoden 2022 liikevaihto oli 0,3 milj. euroa ja tulos 9.000 euroa alijäämäinen. Yhtiöllä oli vuoden 2022 tilinpäätöksen mukaan velkaa 0,2 milj. euroa ja omavaraisuusaste 59,1 %.

Asuntojen perusvuokratasosta laskettu vuoden 2022 vuokraus-/käyttöaste oli 94 %, asuntojen vaihtuvuus 18 % ja keskivuokra 7,50 euroa/ m² (vuosi 2022).

Toiminnalliset tavoitteet	TP2022	TA2023	30.6.2023 TOT	TA2024
Henkilöstömäärä	-	-	-	-
Käyttöaste, %	94 %	98 %	98 %	98 %
vaihtuvuus, %	18 %	15 %	10 %	15 %
Keskivuokra / m ²	7,5	7,77	7,73	7,83
Taloudelliset tavoitteet				
Liikevaihto	369417	388002	195357	392828
Liikevoitto	-12608	-137622	-136487	322
Tilikauden tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-12088	-137772	-136637	172
Nettoinvestoinnit	24384	200000	188000	
Korkotulot kaupungille				
Vakavaraisuus				
Velan määrä	220811	220811	220811	220811
lainat rahoituslaitoksilta				
lainat kaupungilta	220811	220811	220811	220811
Omavaraisuusaste, %	59,1	11,9	11,9	30

Vuoden 2024 tavoitteet:

- Hyvän vuokrausasteen säilyttäminen – asunnot ovat olleet lähes kaikki vuokrattuna ja (tyhjät asunnot saneerauksessa.

- Talojen energiatehokkuuden huomioiminen korjaushankkeissa.

(Vuoden 2024 talousarvioesitys KH 23./30.10.2023)

Kiinteistö Oy Alastaro-koti

Kaupunki omistaa Loimikodin vieressä olevan Koy Alastaro -kodin 1. kerroksen "vanhainkotitilan" eli 60 % yhtiön osakkeista (tytäryhteisö).

Yhtiön liikevaihto oli 57.000 euroa ja vuoden 2022 tulos noin 6.000 euroa alijäämäinen.

Hulmin Huolto Oy

Yhtiö hoitaa Koy Loimaan Vuokra-asuntojen ja kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen vuokrauksen sekä Mellilän ja osan Alastaron alueella olevien kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen huollon huollosta.

4.3. Kaupungin suorassa omistuksessa olevat asunnot

Mellilän alueella XX asuntoa, joista vanhusten asumisyksikön vieressä on yhteensä XX asuntoa.

Asunto Oy Kojonkaarre

Kaupunki omistaa yhtiöstä 165 osaketta (123-287).
Osakkeiden kirjanpitoarvo oli 49.953 euroa (2022).

Asunto Oy Metsämaan Mäntyrinne

Kaupunki omistaa yhtiöstä 56 osaketta (233-288).
Osakkeiden kirjanpitoarvo oli 37.200 euroa (2022).

Asunnoista 30 % (?) on rivitaloasuntoja ja loput 70 % (?) kerrostaloasuntoja.
Näistä asunnoista vain muutama palvelee ikääntyneiden kohderyhmää ???

4.4 Asuntotontit

Loimaan keskustassa on kaupungin omistuksessa olevaa asemakaavoitettua tonttireserviä yritystonteille ja asumiseen sekä hieman myös yleisten rakennusten tarpeisiin. Merkittävimmat asemakaavoittamattomat omistuskokonaisuudet sijaitsevat Niittukulman ja Juvan välisellä sekä Suopellon asuinalueiden eteläpuolisilla alueilla. Hajanaista omistusta on myös muualla keskustan ympärillä.

Hirvikoskella on tonttireserviä asumiseen ja hieman yleisten rakennusten tarpeisiin. Kaupungin omistuksessa yritystonttimaata on hyvin vähän. Maanomistus on hyvin vähäistä taajaman lievealueilla.

Alastarolla on asemakaavoitettua tonttireserviä yleisten rakennusten tonttien osalta sekä runsaasti omakoti- ja rivitalorakentamiseen. Yritystonttien osalta maanomistus on vähäistä. Maanomistusta on hieman taajaman lievealueilla.

Mellilässä on asemakaavoitettua tonttireserviä runsaasti omakoti- ja rivitalorakentamiseen, mutta yritystonttien osalta maanomistus on vähäistä. Taajaman ja ystien yritysalueen lievealueilla maanomistus on vähäistä.

Virtaalla on paljon asemakaavoitettua tonttireserviä omakoti- ja yritystarpeisiin. Maanomistusta on hieman taajaman lievealueilla sekä runsaasti moottoriradan lähellä. Kyläalueista rakentamiseen sopivaa maanomistusta on hieman myös Niinijoella ja Metsämaalla.

Myynnissä ei ole kaikki kaupungin omistamat kaavoitetut tontit, koska mm. kunnallistekniikan toteutusta vaiheistetaan tonttien rakentamisen myötä, alueen maanomistus on hajanainen tai kaavan toteutuksen tarkoituksenmukaisuus tulee arvioida. Tonttitarjonnan riittävyttä ei voi myöskään suoraan matemaattisesti tulkita, koska tontin ostajilla on eri tarpeita ja tonttitarjonnan tulee olla riittävän monipuolinen, laaja ja vaihteleva. Varatut tontit eivät ole listattuna alla, osa niistä vapautuu myyntiin myöhemmin. Tarjontaa täydentää myös yksityisomisteiset tontit. Ks. Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023; Maapoliittisen toimintaympäristön taustaselvitysliite, 9/2023

Kaupungin tonttien myynti vuosina 2019-2022:

- Loimaan keskustassa on myyty omakotitontteja 16 kpl, rivitalotontteja 1 kpl, teollisuus- tai liiketontteja 10 kpl, energiatuotannon tontteja 2 kpl ja urheilutoiminnoille tontteja 1 kpl.
- Hirvikoskella on myyty omakotitontteja 1 kpl, rivitalotontteja 1 kpl ja teollisuustontteja 1 kpl.
- Alastarolla on myyty 1 rivitalon/yleisten rakennusten tontti.
- Virtaalla on myyty 1 omakotitontti.
- Mellilässä on myyty 1 omakotitontti ja 2 teollisuus-/liiketonttia.

Tonttivarannon huomiot tiivistetysti kaavatilanteen, tonttimyynnin, rakentamisen tilastojen ja työpaikkakehitysten perusteella:

- *Loimaan keskustassa asuin- ja yritystonttivarantoa toteutuu aktiivisesti.*
- *Mellilän, Alastaron ja Hirvikosken taajamien yritysalueiden tonttivarannot ovat tarpeisiin nähden vähissä.*
- *Vapaa-ajan rakennuspaikkoja ei ole tarjolla virkistykseen sopivien alueiden yhteydessä.*
- *Taajamissa on runsaasti asuintontteja, jotka voivat olla potentiaalisia kakkosasuntojen rakennuspaikkoja.*
- *Kaikkien taajamien osalta tulee seurata eri laatuisten tonttien varantoa ja ryhtyä toimenpiteisiin tarpeiden perusteella.*

(Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023; Maapoliittisen toimintaympäristön taustaselvitysliite, 9/2023)

4.5. Yleishyödyllisten omistajien asunnot

Muita Loimaalla toimivia yleishyödyllisiä vuokratalojen omistajatahoja ovat Loimaan yksityisyrittäjien säätiö (Tuulensuu) ja Loimijokilaakson vanhain tuki ry (Loimikoti).

5. Asuntopolitiikan valtakunnalliset linjaukset

Valtakunnallista asuntopolitiikkaa kehitetään pitkäjänteisesti eri hallinnonaloilla yli vaalikausien. Lähtökohtana on, että jokaisella on oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukeva asuinympäristö.

Valtakunnallisen asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman (2021–2028) on määritelty asuntopolitiikan tavoitteet:

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

Keinoja tavoitteiden saavuttamiseen ovat muun muassa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset ja valtion tukema kohtuuhintainen ARA-asuntotuotanto. Ne edistävät uusien asuntojen syntymistä ja parantavat asumisen laatua. Osa keinoista kohdistuu erityisryhmille tai alueille (mm. esteettömyys, opiskelijoiden asuminen, asunnottomuuden vähentäminen, harvemmin asuttujen alueiden asuntokannan ylläpito)

Valtioneuvoston selonteko Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma vuosiksi 2021–2028

5.1.Hallitusohjelma 2023-

Suomen kunnat ovat murroksessa. Väestökehitys, taloustilanne, eriytyminen ja monet muut ilmiöt edellyttävät kuntien uudistumista ja uudistamista. Paikalliseen kansanvaltaan turvautuen hallitus vauhdittaa hallittua kehitystä kohti luovempaa ja dynaamisempaa paikallishallintoa ja varmistaa lähidemokratian toteutumisen. Tavoitteina ovat alueen asukkaille ja yrityksille veto- ja pitovoimaiset kasvuyhteisöt sekä demokratian, osallisuuden ja tasa-arvoisuuden vahvistaminen.”

Kunnille turvataan keskeinen rooli suomalaisessa yhteiskunnassa ja julkisessa hallinnossa. On tärkeää, että koko Suomi pysyy elinvoimaisena ja kuntien ja kaupunkien rooli kasvun mahdollistajana tunnustetaan. Jokaisen kunnan on pystyttävä tarjoamaan perustuslain mukaisesti peruspalvelut erityisesti sivistyspalveluissa. Kunnilla on myös edelleen avainmerkitys elinkeinopolitiikan, ympäristön, **asumisen ja maankäytön kysymyksissä**. Sosiaali- ja terveyspalveluiden siirryttyä hyvinvointialueiden järjestämisvastuulle korostuu myös kunnan tehtävä hyvinvoinnin ja terveyden edistämisessä, joka näkyy muun muassa vapaa-ajan- sekä kulttuuripalveluiden järjestämisessä.

Kuntien olosuhteet, väestötiheys, talous ja elinkeinorakenne vaihtelevat merkittävästi ympäri maata. Hallituksen kuntapolitiikan tavoitteena on varmistaa kunnille itsehallinnollinen vapaus ja aidot edellytykset siihen, että kunnat pystyvät vastaamaan perustehtävistään sivistys-, nuoris-, elinkeino-, asumis- ja maankäyttöasioissa.

Hallituksen tavoitteena on muodostaa **maankäytöstä, rakentamisesta, asumisesta ja liikenteestä vahva rakennetun ympäristön kokonaisuus**.

Toimivat asuntomarkkinat sekä sujuva ja turvallinen liikenne ovat edellytys Suomen kilpailukyvyille, alueiden elinvoimalle ja työvoiman liikkuvuudelle. Hallitus edistää kestävästä kehitystä osana maankäyttöä, rakentamista, asumista ja liikennettä. Hallitus huolehtii asumisen ja liikkumisen edellytyksistä koko Suomessa: pääkaupunki-seudulla, suurilla kaupunkiseuduilla, maakuntakeskuksissa, kehyskunnissa, seutukaupungeissa sekä maaseutumaisessa ja harvaan asutussa Suomessa. Hallitus kannustaa kaupunkeja ja kuntia kehittymään omien vahvuksiensa pohjalta. Hallitus sujuvoittaa liikkumista riippumatta kulkumuodosta. Hallitus tunnistaa Suomen alueelliset erot ja luottaa ihmisten vapauteen valita itselleen tarkoituksenmukaisin tapa asua ja liikkua. Hallitus varmistaa, etteivät liikkumisen kustannukset synnytä estettä tai kannustinloukkua työssäkäynnille kaupungeissa tai maaseudulla.

Hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite on asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen.

Toimivat asuntomarkkinat luovat suomalaisille mahdollisuuden asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti omia toiveita vastaavassa kodissa. Hallitus luo hyvät toimintaedellytykset asuntomarkkinoille kasvuun tähtäävällä elinkeinopolitiikalla, uudistamalla sääntelyä, varmistamalla riittävän kaavoituksen, tonttitarjonnan ja asuntotuotannon sekä panostamalla asuntotuotantoa tukeviin liikennehankkeisiin. Hallitus edistää vakaata toimintaympäristöä rakentamiseen ja asuntomarkkinoille.

Hallitus toteuttaa **asumistuen kokonaisuudistuksen**, jonka tavoitteena on tukien kohdistuminen tukea eniten tarvitseville ryhmille.

(ks. LIITE: Hallitusohjelma 2023 / Asuminen ja maankäyttö- yhteenveto)

5.2. Kuntaliiton asuntopoliittiset linjaukset

1. Asuntopoliittikka on osa strategista päätöksentekoa

- Asuminen, maankäyttö sekä liikenne- ja palvelujärjestelmät muodostavat kokonaisuuden ja niiden kehittämistyön on lähdettävä tästä laajasta näkökulmasta. Näkemyksen asumisen tulevista tarpeista tulee ohjata tätä kehittämistyötä.
- Kaupunkiseutu on ymmärrettävä yhtenäiseksi asuntomarkkina-, palvelujenkäyttö- ja toiminta-alueeksi, jossa kuntaraja ei ole este palvelujen sujuvalle käytölle. Asumisen kehittäminen liittyy saumattomasti seudun talous-, elinkeino- ja kehitysstrategioihin. Seudun kuntien tulisi ohjata yhteistyössä asumisen sijoittumista siten, että se tukee seudun elinkeinopoliittikkaa ja alueen kehittämisen kokonaisuutta.
- Kunnan tulee tarvittaessa seudun muiden kuntien kanssa aktiivisesti vaikuttaa asumisen kohtuuhintaisuuteen huolehtimalla riittävästä tonttitarjonnasta.

2. Kilpailulla vaikutetaan asuntojen hinta-laatuun

- Kunnan tulee osaltaan pyrkiä vaikuttamaan kohtuuhintaisia asuntoja rakennuttavien toimijoiden määrään luomalla toimintaedellytyksiä ja osallistamalla tarvittaessa itse asuntojen rakennuttamiseen. Rakentamisen ohjelmoinnin, rakentamishankkeiden koon ja tontinluovutusten kohdentamisen avulla kunnan tulee huolehtia toimivasta kilpailusta ja riittävästä toimijoiden määrästä asuntorakentamisessa.

3. Kuntien vuokrataloyhtiöt ovat tärkeitä toimijoita kunnan koosta ja sijainnista riippumatta

- Kunnissa on voitava kehittää ja ylläpitää kunnallista sosiaalista asuntovuokrausta. Yhtiön asuntokantaa tulee voida kehittää olennaisten toimintaympäristön muutosten kuten ruokakuntarakenteen ja yritysten työvoimatarpeen niin edellyttäessä.
- Sosiaalinen asuntovuokraus ei ole suurimpien kaupunkien erityistarve vaan minkä tahansa kunnan keino taata kattava asumisturva kaikille kuntalaisilleen. Suhdanneluontoisia tukia kuten käynnistysavustusta ei tule rajata yksinomaan Helsingin seudulle.
- Kaikki asuntotuotantoa tehostavat ja vauhdittavat julkiset tuet tulee kytkeä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Tukijärjestelmässä painopistettä tulee siirtää infran tukemiseen tonttien saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

4. Tuetun vuokra-asuntokannan koko tulee sopeuttaa kysyntään

- ARA-asuntokannan sopeuttamisesta kysyntään ja sen kustannuksista tulee laatia tilannearvio, joka perustuu alue- ja elinkeinorakenteen tilanneanalyysiin eikä pelkkiin väestöennusteisiin.
- Kunnallisten vuokrataloyhtiöiden oikeutta ja velvollisuutta päättää yksittäisten kohteiden myymisestä tai siirtämisestä muuhun käyttöön tulee lisätä ja luvanvaraisuutta keventää.
- Heikon käyttöasteen vuokrataloja tulee tukea tarjoamalla kannustimia asuntokannan ennakoivaan hallintaan eikä nykyiseen tapaan, joka tukee kaksi alijäämäistä vuotta tehnyttä yhtiötä.
- Kuntayhtiöiden verkottumista tulee tukea tehokkaampien toimintamallien löytämiseksi kuntien vuokrataloyhtiöiden käyttöasteongelman suitsemiseksi.
- Hallittavien ja tehokkaiden kiinteistöyhtiöiden syntyä tulee helpottaa verotuksellisia esteitä poistamalla.

5. Asuinalueiden eriarvoistumisen estäminen on olennainen osa kaupunkikehittämistä

- Segregaatiota on vältettävä asuntopoliittisin ja kaavoituksellisin keinoin. Sosiaalisesti kestävä yhdyskuntarakenne edellyttää kaupunkirakenteesta irralliseksi jääneiden lähiöiden kehittämistä. Täydennysrakentaminen ja olevan asuntokannan kehittäminen tulee kytkeä yhteen.
- Täydennysrakentamisen esteitä tulee purkaa. Autopaikkainormien kaltaisia tiivistämisen esteitä on joustavoitettava. Toimintatapoja korjausrakentamisen edistämiseen tulee kehittää kuntien, tutkimuslaitosten ja korjausrakentajien kanssa.

6. Asunto- ja sosiaalipoliittikan rajapinnan kehittäminen hillitsee julkisia menoja

- Erityistä tukea tarvitsevien asumisesta on huolehdittava.
- Asumispalvelujen ratkaisuihin ja tuottamistavoissa on voitava poiketa tilaratkaisuihin ja palvelujen toteuttamiseen annetuista ohjeista ja suosituksista, jos ne ovat toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisia ja taloudellisesti kestäviä. Jäykät vaatimukset tilaratkaisujen osalta eivät saa estää paikallisten innovaatioiden toteuttamista.
- Yleisen asumistuen taso suhteessa todellisiin asumiskustannuksiin on nostettava riittävä tasolle. • Korjausavustusten kohdentaminen tulee sovittaa yhteen ikääntyvän väestön kotona asumisen tavoitteisiin. Tähän liittyvää kolmannen sektorin korjausneuvontaa tulee tukea. Hissien jälkiasennusten edistämiseksi luodun verkoston jatkuvuus tulee turvata.

(Kuntaliitto 2015)

5.3.Seutukaupunkien asuntopolitiikka

Seutukaupunkiohjelmassa on tunnistettu väestöään menettävillä alueilla sijaitsevien seutukaupunkien asuntopolitiikan erityistarpeet liittyen vuokra-asuntotarpeeseen, vakuusarvojen laskun aiheuttamaan asuntotuotannon rahoitukseen, sekä ARA- rahoituksen muutoksiin.

Asuntopolitiikan tervehdyttämistoimien tehostaminen seutukaupungeissa rakennemuutokseen sopeutumisen edistämiseksi

Seutukaupunkien rakennemuutokseen vastataan asuntopolitiikassa kestäväällä korjaus- ja uudisrakentamisella, rakennusten energiantehokkuutta parantavilla toimilla sekä vajaakäyttöisen asuntokantaan kohdistuvilla avustuksilla. Esteettömien asuntojen tarpeen kasvaessa ja väestön ikääntyessä keskeistä ovat korjausavustuksien myöntäminen ja kuntien tukeminen.

Seutukaupunkiohjelmassa on tunnistettu väestöään menettävillä alueilla sijaitsevien **seutukaupunkien asuntopolitiikan erityistarpeet** liittyen vuokra-asuntotarpeeseen, vakuusarvojen laskun aiheuttamaan asuntotuotannon rahoitukseen, sekä ARA- rahoituksen muutoksiin.

Seutukaupunkiohjelman toimeenpano-ohjelman toimenpiteiden toteutuminen

3.2.5 Asuminen ja maankäyttö: toimenpiteet 25–29

Asuminen ja maankäyttö –toimenpidekokonaisuus käsittää viisi toimenpidettä, jotka keskittyvät asumisen ja liikenteen yhteensovittamiseen, tietoliikenneyhteyksien kehittämiseen, kestäväen yhdyskuntarakenteen toteuttamiseen sekä asuntokannan sopeuttamiseen ja lisäämiseen.

Asumisen ja maankäytön –toimenpidekokonaisuuden toteutuminen sai kyselyssä kymmeneltä vastaajalta vastauskeskiarvon 2,6 / 5.

Seutukaupungeissa asumisen ja maankäytön omaehtoisten kehittämisen toimenpiteitä oli aktiivisesti edistetty, joskin samalla koettiin, ettei ministeriötasolla ole huomioitu seutukaupunkien tarpeita riittäväällä tasolla uusin kehityskuviin. koettiin, ettei ministeriötasolla ole huomioitu seutukaupunkien tarpeita riittäväällä tasolla uusin kehityskuviin.

[Pieni kaupungistuminen – seutukaupunkien sisäistä väestönkehitystä ja asumisen tarpeita kuvaava selvitys \(Rasmus Aro ja Janne Antikainen MDI, kesäkuu 2020\)](#)

[Seutukaupunkiohjelman toimeenpano-ohjelman seurantakyselyn tulosraportti 6/2023](#)

Valtion tukeman asumisen kehittämistarpeet ja seutukaupungit

1) Selvitysryhmän tehtävänä on arvioida valtion tukeman asuntotuotannon merkitystä ja kehittämistarpeita muun muassa työllisyyden, segregaatian torjunnan, asuntomarkkinan toimivuuden ja kestäväen julkisen talouden näkökulmista.

2) Ryhmä arvioi valtion asuntorahaston käyttötarkoitusta ja roolia ja selvittää asuntorakentamisen tukemiseen liittyvät valtion rahoitus- ja takausvastuut sekä vaihtoehdot, joilla voidaan vastata nykyisistä ja tulevista takaus- ja tukisitoutumista.

3) Ryhmän tehtävänä on myös tunnistaa yhteiskunnan tukemaan asuntotuotantoon suunnatut epäsuorat tuet ja tukien suuruusluokka.

Osaavan työvoiman saatavuus on keskeinen tekijä sekä nykyisen että tulevan tuotannon rakenteen kannalta.

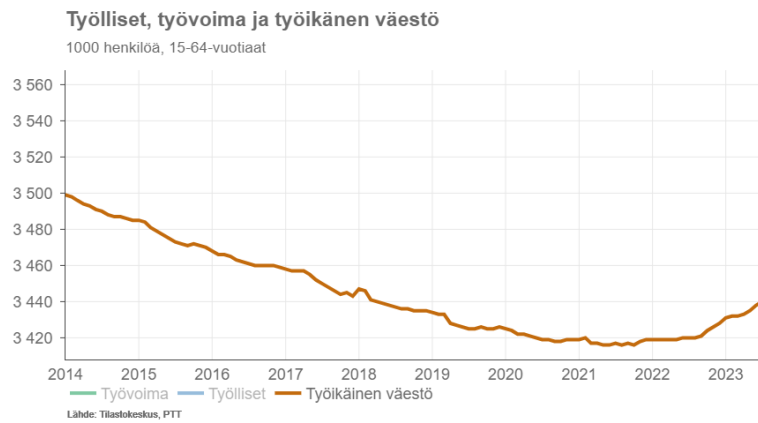
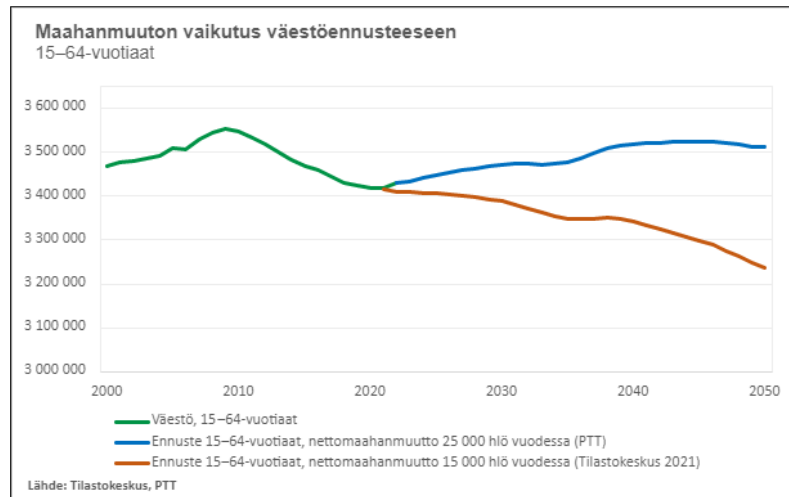
- Osaavan työvoiman määrä vaikuttaa sekä suoraan yksityisiin investointien että välillisesti huoltosuhteen kautta alueen elinvoimaan.

- Oppilaitosten ja kaupunkien välinen yhteistyö tärkeää väestön veto- ja pitovoiman näkökulmasta.

- Seutukaupungeissa koulutusväyliä varhaiskasvatuksesta perusasteen kautta toiselle ja kolmannelle asteelle. Ammattikorkeakoulut seutukaupungeille hyödyllisimpiä korkean asteen koulutuspaikkoja.

- Seutukaupungeilla on mahdollista päästä hyvien kehityskulkujen kehään hyödyntäen käsillä olevia talouden murroksia, kunhan osaavan työvoiman saatavuuteen panostetaan.

(Selvitysryhmän pj Markus Lahtien / Seutukaupunkiverkosto 27.9.2023)



6. Maapolitiikka ja kaavoitus

Loimaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa (2023) on asetettu kaupungin maapoliittiset tavoitteet, jotka ohjaavat ja tukevat osaltaan asuntopolitiikan linjauksia.

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään tavoitteet, joita toteutetaan maanhankinnalla, kaavoituksella, tonttien luovutuksella sekä sen jälkeen tonttien toteuttamisen edistämällä ja alueiden käytön lisäkehittämällä muuttuvan ajankuvan, etenkin elinkeinoelämän ja väestörakenteen, mukaisesti. Ohjelmassa esitettyjä keinovalikoimia ja linjauksia tullaan käyttämään johdonmukaisesti sitoutuen päättäjien ja viranhaltijoiden toimesta.

Loimaa muodostuu useasta taajamasta, joista on asemakaavoitettu Loimaan keskustan, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän ja Virttaan taajamat. Oikeusvaikutteinen yleiskaavoitus kattaa Loimaan keskustan, Hirvikosken, Niinijoen ja näiden alueiden ympäristöä. Loimaa on kokonaisuutena laaja ja moniulotteinen alue, joka sisältää taajamien lisäksi myös elinvoimaisia kyliä ja laajoja maatalousalueita.

Hyvällä maapolitiikalla edistetään asukkaiden, palveluiden ja työpaikkojen sijoittumista Loimaalle sekä lisätään nykyisen elinkeinoelämän ja asukkaiden pitovoimaa ja parannetaan kulkuyhteyksiä. Hyvän ja pitkäjänteisen maapolitiikan toteutumisen lopputuloksena verotulot lisääntyvät ja rakennettu ympäristö kehittyy haluttuun suuntaan.

Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta

- Kohtuuhintaisen tonttitarjonnan tärkeä edellytys on maan hankinta ennakkoon ennen kaavoitusta ja siitä johtuvaa maan arvonnousua.
- Riittävä ja monipuolinen elinkeinoelämän ja asumisen tonttitarjonta edellyttää aktiivista kaavoitustyötä strategisesti keskeisillä alueilla.

Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja alueiden vahvuuksien hyödyntäminen

- Asemakaavoitetut alueet tulisi saada toteutumaan mahdollisimman tehokkaasti, jotta kunnallistekniset investoinnit ja palvelut saataisiin mahdollisimman tehokkaasti käyttöön. Tämä edistää yksityisten ja julkisten palveluiden toimintaedellytyksien lisäksi myös kiertotaloutta ja hiilidioksidipäästöjen vähentämistä.
- Tunnistetaan eri alueiden vahvuudet asumisen, elinkeinoelämän ja matkailun sekä virkistyksen osalta ja vahvistetaan niitä. Tavoitteena on synergiaetuja omaavien toimintojen kasautuminen, joka pidemmällä aikavälillä vahvistaa myös muuta ympäröivää maankäyttöä. Vahvuuksien tunnistamisessa hyödynnetään paikallisten tietoa sekä kolmatta ja neljättä sektoria.
- Tunnistetaan pienemmäksi kasvaminen alueilla, joissa väestön määrään perustuva kasvu ei ole mahdollista.
- Seurataan eri taajamien asuin- työpaikka- ja palvelutonttireservin olemassaoloa ja kaavojen ajantasaisuutta sekä ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin.
- Edistetään mahdollisuuksien mukaan taajamien keskinäisiä suhteita liikkumisen ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen osalta.
- Haja-asutusalueelle rakennettaessa tulisi pyrkiä hyödyntämään toteutuneiden asuinkekkitymien alueita, etenkin lähellä siirtoviemäriinjoi ja taajamien välisiä liikenneväyliä, jolloin toteutunutta infraa ja liikennejärjestelmiä voidaan hyödyntää ja vahvistaa. Keskittynyt rakentaminen vähentää myös pirstaleisempaa asuinrakentamista, joka voi aiheuttaa haasteita haja-asutusalueen maatalouselinkeinon ja uusiutuvan energian potentiaalisille sijoittumisille, jotka voivat edellyttää toiminnalleen suoja-alueita.
- Toiminta- ja elinympäristöä koskeviin kehittämishankkeisiin sitoudutaan käytännön toteutukseen asti.

7. Erityisryhmien asuminen

Erityisryhmien asumisen järjestelyissä voidaan hyödyntää erityispalvelujen ohella mm. teknologian ja digitalisaation mahdollisuuksia, esteettömyyttä ja toimivia liikenneyhteyksiä. Asukkaan voinnin mukaan palveluiden kattavuutta tulee voida muuttaa joustavasti.

Kuntien erityisryhmiin kuuluville asukkaille vuokraamien asuntojen vuokrasopimukset ovat siirtyneet hyvinvointialueelle. Hyvinvointialue toimii vuokranantajana.

8. Nuorten ja opiskelijoiden asuminen

Opiskelijat voivat hakea vuokra-asuntoja, jotka on tarkoitettu erityisesti opiskelijoille. Opiskelija-asuntoja vuokraavat opiskelija-asuntosäätiöt, yliopistojen ylioppilaskunnat, osakunnat ja jotkut muut säätiöt. Osalla oppilaitoksilla on myös omia asuntoloita.

9. Ikäihmisten asuminen

Ikäihmisten määrä ja väestöosuuden kasvaessa, on tärkeä, että ikäihmiset kykenevät mahdollisimman pitkään asumaan omassa asunnossaan.

Ongelmia voivat aiheuttaa mm. liikuntaesteet, ahtaat ja huonot saniteettitilat ja kerrostalojen hissittömyys.

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.

Omakotitaloissa asuvien kunnan heikentyessä omakotitalo ei enää varustetasoltaan tai sijainniltaan välttämättä sovellu henkilön asumiseen.

Esteettömien vuokra- ja omistusasuntojen tarve:

- yhteiset tilat
- pienihuoltoisten yksikerroksisten rivitaloasuntojen lisääminen
- vapaa liikkuvuus ja esteettömyys asunnossa ja asuntojen lähiympäristössä
- julkisen liikenteen käyttömahdollisuudet
- auton pysäköintimahdollisuudet ja kulku asunnon ja auton välillä
- kotiin annettavien palveluiden hoivapalveluiden pysäköinti

Lyhytaikaiseen ympärivuorokautiseen palveluasumiseen eli lyhytaikaishoitoon tai tilapäishoitoon on mahdollisuus omaishoidossa kotona asuvalle, joka tarvitsee tukea omaoimisuuden ja toimintakyvyn ylläpitämiseen. Lyhytaikaishoidon tavoitteena on tukea kotona asumista.

--

Tarvittavia korjauksia voidaan edistää korjausneuvonnalla ja korjausavustuksilla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA myöntää korjausavustuksia. Ikääntyneiden henkilöiden nykyisiin asuntoihin voi myös tietyin edellytyksin hakea korjausavustuksia ARA:sta.

--

Loimaan kaupungin ikäihmisten palveluiden järjestämisstrategian ja ikäihmisten palveluasumisen suunnitelman mukaisesti Loimaan kaupunki edistää uudisrakentamista ikäihmisten tehostettuun ja tavalliseen palveluasumiseen. ARA:n yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö Suomen Hoiva ja Asunto Oy on hakenut ARA:lta avustusta ikäihmisten palveluasumisen hankkeeseen nk. Lindenin tontille /Vapaudenkadun Palvelutalo. Alustava kustannusarvio on noin 10 milj. euroa

Loimaan kaupunki on valmis myymään ns. Lindenin tontin (korttelin 30 tontti 11) ARA:n edellyttämän hintatason mukaisesti liitteen mukaiselle ARA-kohteelle sekä valmis muuttamaan tontin rakennusoikeuden suunnitellun rakentamisen mukaiseksi, kun projektin toteutus varmistuu. (Hyvinvointilautakunta 19.4.2022; Kh 25.4.2023)

10. Vammaisten asuminen

Vaikeavammainen tai kehitysvammainen henkilö voi saada hyvinvointialueen järjestämää apua asumiseen ja kotona selviytymiseen. Palvelut ja tukitoimet voidaan järjestää henkilön omassa kodissa tai asumisena palvelutalossa, asuntoryhmässä tai ryhmäkodissa.

11. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuminen

Hyvinvointialueen mielenterveys- ja päihdepalveluiden sosiaalityön yksikössä arvioidaan asunnottomalle asiakkaalle soveltuvia asumispalveluja.

Palveluohjauksesta tarjotaan ohjausta ja neuvontaa päihdevieroitukseen ja -kuntoutukseen liittyvissä asioissa. Tavoitteena on tukea päihdeettömyyttä sekä vähentää ja poistaa tekijöitä, jotka vaarantavat asiakkaan hyvinvointia ja turvallisuutta. Hoidon ja kuntoutuksen tarpeen arviointi ja -suunnitelma tehdään tarvittaessa sosiaali- ja terveystoimen yhteistyönä. Palvelut järjestetään ensisijaisesti avohuollossa.

Hyvinvointialueen sosiaalityön palvelut tarjoavat asumisen ongelmiin ja asunnottomuuden ongelmiin liittyvää apua.

12. Tuettu asuminen

Hyvinvointialueen järjestämä tuettu palveluasuminen on tarkoitettu itsenäiseen asumiseen tukea tarvitsevalle kehitysvammaiselle tai neuropsykiatrisen kirjon henkilölle.

13. Yhteisöllinen asuminen

Sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllinen asuminen on hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asiakkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Yhteisöllisen asumisen asiakkaiden yksilöllisten tarpeiden mukaiset sosiaalipalvelut järjestetään erikseen kotihoitona, tukipalveluina tai muina kotiin annettavina palveluina.

Yhteisöllistä asumista järjestetään asiakkaille, jotka tarvitsevat hoitoa ja huolenpitoa sekä soveltuvan asunnon, mutta eivät ole ympärivuorokautisen palveluasumisen tarpeessa. Yhteisöllinen asuminen tukee elämään omannäköistä elämää sekä ylläpitämään hyvinvointia, terveyttä ja ihmissuhteita.

Varsinais-Suomen hyvinvointialue järjestää yhteisöllistä asumista omana tuotantona sekä sopimukseen perustuen yksityisiltä palveluntuottajilta ja palvelusetelillä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on ehdollisesti varannut 3,5 milj. euroa erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitetun avustuksen myöntämiseen ja 6,5 milj. euroa vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainaksi hyväksymiseen. Avustuksen saaja: Suomen Hoiva ja Asunto Oy Vapaudenkatu Loimaa (430/1 1 / kortteli 30). Avustettava erityisryhmä: huonokuntoiset vanhuksat (Ehdollinen varaus 22.12.2022)

Kaupunki ja kaupungin vuokrataloyhtiö voivat osaltaan luoda puitteita monipuoliselle, esteettömälle, viihtyisälle ja kohtuuhintaiselle asumiselle. Vaihtoehtoina ovat myös yhteisölliset asumisratkaisut, jotka soveltuvat monenlaisille ryhmille iästä ja toimintarajoitteesta huolimatta.

14. Asumisen nykytila ja kehitysnäkymät

Asumiseen vaikuttavat olennaisesti asuntojen tarpeen, kysynnän ja tarjonnan lisäksi yleinen suhdannekehitys, rahoitusmarkkinat, työmarkkina- ja työllisyystilanne sekä paikallisen elinkeinoelämän suhdannetilanne ja kehitysnäkymät.

Asuntojen kysyntä ja tarjonta vaihtelevat merkittävästi valtakunnallisesti, alueellisesti ja paikallisesti.

Asumispaikkaan ja -muotoon vaikuttavia muutostekijöitä

- väestön ikääntyminen- väestönkehitys,
- asumisen houkuttelevuus sekä asuinpaikan vetovoimaisuus,
- asumisen monipaikkaisuus,
- maahanmuutto – mahdollisuus muuttovoittoon
- digitalisoituminen, teknologian hyödyntäminen asumisessa,
- kiertotalous sekä kestävä ja vastuullinen rakentaminen
- kaupungistuminen
- ilmastonmuutos.

Koronapandemia 2021-2023 muutti työntapoihin ja -menetelmiin.

Työpaikan siirtyminen osittain kodin yhteyteen (etätö, hybriditö) sai aikaan uusia muuttovirtoja ja seutuistumista pääkaupunkiseudulta kehyskuntiin, pienempiin kaupunkeihin ja osittain maaseudulle.

Asumisen tarpeisiin ja muotoihin vaikuttavat harrastusten ja palvelujen saavutettavuus. Osa asumispaikkaa ja asumismuotoa arvostaa lähiluontoon ja yhteyksiä ulkoilu- ja virkistysalueille. Moni arvostaa myös vaivatonta mahdollisuutta irtautua kotoa lomalle tai pidemmälle poissaololle.

- *Miten paikka sopii asukkaalle - mitä arvostaa, mihin on realistiset mahdollisuudet ja missä näkee itsensä myös tulevaisuudessa.*
- *Kaupunki voi vaikuttaa palveluihin, työllisyyteen ja liikkumismahdollisuuksiin ja liikenne- ja palveluratkaisuihin.*
- *Elinympäristön laatuun, paikallisiin palveluihin ja ilmapiiriin voidaan vaikuttaa merkittävästi.*
- *Tärkeää on uusien asukkaiden houkuttelu, mutta myös olemassa olevista ”huolehtiminen”.*
- *Omat kokemukset paikkakunnalla elämisestä, asumisesta ja toimimisesta ovat tärkeitä*
- *Asukkaita kannattaa kuunnella ja kehittää palveluita ja toimintaa yhdessä.*
- *Parhaana markkinoijana on tyytyväinen asukas.*
- *sujuvat liikenneyhteydet,*
- *kaupunkiympäristön käveltävyys ja esteettömyys*
- *turvallinen ja toimiva ympäristö kaiken ikäisille*
- *puistot, torit ja aukiot ovat tärkeitä kaupunkirakenteen elementtejä*
- *kylät ja taajamat tarjoavat monipuolista asukkaiden omaehtoista harrastus- ja yhteistoimintaa*
- *yhteisöllinen asuminen on vaihtoehto myös ikääntyville asukkaille*
- *asuinympäristön vetovoimaa voidaan vireyttää julkisilla rakennelmilla ja tilataiteella.*
- ...

Vuokra-asunnot

Vuokrat ovat nousseet merkittävästi yleisen hintatason nousua nopeammin, ja asumiseen kuluu aiempaa suurempi osuus käytettävistä olevista tuloista. Asumistukien kustannusten voimakas kasvu osoittaa, että riittämätön asuntotarjonta on nostanut vuokria yli vuokralaisten maksukyvyyn. ARA-vuokra-asuntoihin hakevien suuri määrä kertoo siitä, että tuetulle asumiselle on tietyillä alueilla suuri kysyntä.

Omistusasunnot

Rivitalo-asuminen

Omakoti-asuminen

”Loimaalla asumisen nykytila ja kehitysnäkymät” :

Loimaalla on omassa kokoluokassaan tarjottavana seutukaupunkirakenne palveluineen sekä elävän maaseudun taajama-, kylä- ja haja-asutuksen asumisvaihtoehtoineen.

Loimaan eri osa-alueilla voidaan vahvistaa olemassa olevia asumisen luontaisia vetovoimatekijöitä sekä luoda uusia houkuttelevia ja kestäviä asumisen muotoja.

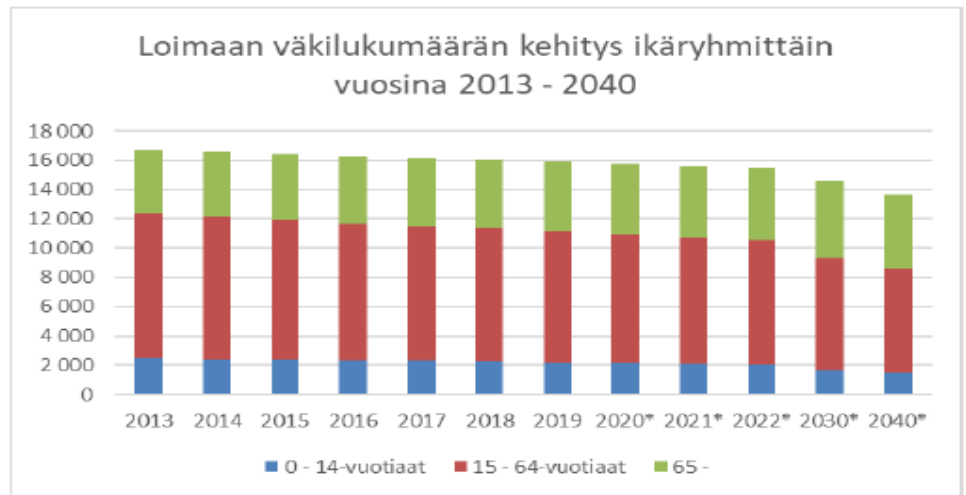
Kaupunkikeskusta tarjoaa liikenteellisesti suhteellisen helposti saavutettavan ja monipuoliset palvelut tarjoavan asuinpaikan.

16. Väestönkehitys ja väestörakenne - muutokset

Väestöennuste
Väestömuutoksen alueittainen ennuste
Ikärakenteen muutos 2020–2040

Vuodenvaihteessa 2022-2023 Loimaalla oli 15 406 asukasta. Negatiivisesta luonnollisesta väestömuutoksesta huolimatta on väestömäärä kasvanut alkuvuoden 2013 aikana 67 asukkaalla.

Vuoden 2030 väestöennusteen mukaan Loimaan väestö olisi 14.549 (Tilastokeskus 2021).



Loimaan					
Eri ikäryhmien väestömuutos 2018 - 2030					
	2018	2030	Muutos	Muutos%	
0-vuotiaat	110	88	-22	-20 %	
1-6 -vuotiaat	832	585	-247	-30 %	
7 - 12 -vuotiaat	983	679	-304	-31 %	
13 - 23 -vuotiaat	1711	1512	-199	-12 %	
24 - 64 -vuotiaat	7686	6443	-1243	-16 %	
65 - 74 -vuotiaat	2580	2319	-261	-10 %	
> 74 -vuotiaat	2130	2964	834	39 %	
Yhteensä	16082	14590	-1442	-9 %	

Lähde: Väestökehitys Suomessa 2020 (Pöytäkirja/Luonnos 4) 25.1.2022

17.Asuntorakentamisen nykytila

Asuntoluottojen korkojen nopea nousu on alkuvuoden 2023 aikana hyydyttänyt valtakunnallisia asuntomarkkinoita eivätkä rakennusyhtiöt ole saaneet asuntoja kaupaksi samaan tahtiin kuin niitä on valmistunut. Uusien kohteiden aloitukset ovat alkuvuonna vähentyneet noin neljänneksellä vuoden takaiseen verrattuna.

Uusien asuntojen rakentamisen arvioidaan vähenevän merkittävästi vuosina 2023-2024. Rakentamista ylläpitää kuitenkin korjausrakentaminen ja muu kuin asuinrakentaminen. Asuntomarkkinoiden pysähdystilan arvioidaan kuitenkin jäävän lyhytaikaiseksi hintojen sopeutuessa korkotasoon. Maahanmuutto lisää osaltaan asuntojen kysyntää. Asuinrakentamisen ennakoitua suurempi lasku on kuitenkin mahdollista, erityisesti jos hintojen ja korkojen nousu jatkuu ennakoitua pidempään. Rakentamisen kuoppaa syventäisi rakennus- ja kiinteistöyhtiöiden ajautuminen taloudellisiin ongelmiin.

Asuntorakentamisen tilanne ja näkymät Loimaalla

Loimaa		
<u>Myönnetyt rakennusluvut 1.1.-30.6.2023</u>	1-6/2022	1-6/2023
Myönnetyt rakennusluvut, lkm	23	29
Uudet rakennukset, kpl	15	21
Lisärakentaminen, kpl	8	8
Kerrosala yhteensä m ²	4 613	5 512

Lähde: Loimaan kaupungin rakennusvalvonta

...

18.Asuntojen ominaisuuksia

Asunnon ikä, kunto, koko sekä pohjaratkaisu vaikuttavat merkittävästi asumismuotoa, asumistapaa ja asuinpaikkaa valittaessa.

Muita merkittäviä tekijöitä ovat

1.Sijainti ja liikenneyhteydet

Asunnon valinnassa on usein tärkeää, että koti sijaitsee lähellä työ- tai opiskelupaikkaa sekä alue on viihtyisä. Sujuvat liikenneyhteydet ovat erityisen tärkeitä, jos ei omista autoa.

Asuinalueen valinnassa tärkeitä ovat palvelut sekä ympäristö.

2.Palvelut

Lapsiperheille on usein tärkeää, että alueelta löytyy päiväkoti tai koulu. Harrastus- ja vapaa ajanviettomahdollisuudet sekä kauppojen läheisyys vaikuttavat valintaan.

lääkkäämpien ostajien parissa yhtenä merkittävänä tekijänä voi olla myös sosiaali- ja terveyspalvelut.

3.Työtilanne ja työpaikan sijainti

Asuinpaikan valintaan vaikuttaa oman työpaikan sijainti sekä puolison työpaikka.

4.Elämäntilanne

Muuttuva elämäntilanne vaikuttaa asunnon valintaan.

Perhekoon kasvaessa suurempi koti voi vastata paremmin omia tarpeita.

Eläkeiän lähestyessä pienempi kaupunkikoti voi olla helpompi ratkaisu kuin suuri omakotitalo.

5.Kotiseutu -perhe- ja sukulaisuussuhteet

6.Ystävyysuhteet

7.Mielitymykset

8.Muut erityistarpeet

19.Asumisen rahoittaminen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA -rahoitus

ARA myöntää valtion tukia ja avustuksia yhteisöasiakkaille ja korjausavustuksia henkilöasiakkaille. Valtion korkotuki- ja takauslainoilla rakennetaan mm. kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, Omaksi-asuntoja, erilaisia asunto-osuuskunta-asuntoja, asumisoikeusasuntoja, erityisryhmien asuntoja esimerkiksi ikääntyneille, muistisairaille, erityistä tukea tarvitseville nuorille ja opiskelijoille.

Valtio avustaa myös esimerkiksi kotien korjauksia, asuinolojen parantamista ja asuinalueiden kehittämistä. Valtion varoista myönnetään erilaisia korjausavustuksia sekä erityisryhmien investointiavustuksia eri väestöryhmien asuinolojen parantamiseen. Avustuksia on tarjolla sekä henkilöasiakkaille, taloyhtiöille että valtion tuella rakennettuja asuntoja eli ARA-asuntojen omistaville yhteisöille.

Avustuksia myönnetään ARA-talojen purkamiseen, asuinalueiden kehittämiseen ja asumisneuvontatoimintaan.

Korkotukilainaa voi hakea uustuotantoon, asuntojen perusparannukseen ja hankintaan. ARA hyväksyy takauslainoja vuokratalojen rakentamiseen sekä asunto-osakeyhtiöalojen perusparantamiseen.

Eduskunta päättää vuosittain lainoituksen määrästä ja painotuksista. Valtioneuvosto vahvistaa tämän jälkeen käyttösuunnitelmassa lainoituksen alueelliset ja muut käyttöperusteet.

Rakennuskustannusten kallistuminen ja korkotason nousu vähensivät selvästi kohtuuhintaisen ARA-tuotannon aloituksia vuonna 2022. Kohteista lähes puolet (47%) eli 2 620 asuntoa rakennetaan pääkaupunkiseudulle.

Vuonna 2022 aloitetuista uusista ARA-asunnoista 50 % on tavallisia vuokra-asuntoja, 28 % erityisryhmien asuntoja (ikäntyneiden ja kehitysvammaisten asunnot sekä opiskelija-asunnot) ja 22 % asumisoikeusasuntoja. Aloitetuista asunnoista oli vapaarahoitteisia noin 33 000. Määrä on 15 % vähemmän kuin vuonna 2021.

ARA-asuntojen määrä supistui 37 % 5 619 asuntoon. ARA-tuotannon osuus uudistuotannosta oli 15 %, mikä on pienin osuus vuoden 2007 jälkeen.

Kuntien ARA-indeksi 2023

	Loimaa	Uusi- kaupunki	Forssa	Salo	Lieto
Kuntien ARA-indeksi 2023					
Käyttöaste (%)	86,4 %	84,3 %	88,5 %	92,2 %	97,9 %
Vaihtuvuus (%)	33,3 %	31,6 %	33,1 %	17,9 %	13,0 %
ARA-asunnot/ normaali vuokra-asunnot (lkm)	419	619	334	1377	253
Tyhjät (2 kk) ARA-vuokra-asunnot (15.3.2022) (lkm) *)	36	26	18	84	5
Tyhjät (2 kk) ARA-vuokra-asunnot (15.3.2022) (osuus-%) **)	7,3 %	4,5 %	6,6 %	4,4 %	1,4 %
ARA-vuoka (2023 euroa/m ²)	8,0	11,0	10,4	9,8	9,3
					16,6
Vuokrien ero (2023 %) ***)	8,5 %	-11,0 %	-11,8 %	0,8 %	%
ARA-indeksi 2023	8,8	6,6	6,4	16,1	31,0

kireä>40, melko kireä 30-40, tasapaino 20-30

lievä ylitarjonta. 10-20, ylitarjonta <10

*) Kuntien tyhjien osuus on laskettu vastanneiden ARA-yhteisöjen ilmoittamasta asuntomäärästä.

**) Tilastokeskuksen (1.neljännes 2023) tai Kela yl.asumistuen saajien vuokratiedot (helmikuu/2023). Vertailuaineistona kaksiot.

***) Markkina- ja ARA-vuokrien ero. Negatiivinen arvo tarkoittaa, että ARA-vuokra on kalliimpi.

20.Asuntotuotantoennuste ja väestökehitys

Asuntotuotantoennuste alueittain

Asuntotuotannon vaikutus väestömäärään

21.Yhteenveto ja johtopäätökset asuntotuotantoennusteesta ja väestönkehityksestä

22. Asuntohankkeet

23.Asumisen tonttitarjonta

24.Yksityinen kerrostalotonttien omistus

25.Kerrostalotonttien tarjonta

26.Asunnottomuus

ARAn asunnottomuusselvitykset

ARA julkaisee vuosittain selvityksen Suomen asunnottomuudesta kuntakohtaisesti. Kerätyt tiedot kuvaavat asunnottomuutta marraskuun 15. päivänä. Selvityksessä on huomioitu lukumäärän lisäksi asunnottomuuden eri muodot kuten sen jakautuminen eri väestöryhmien (mm. maahanmuuttajat, nuoret, naiset) kesken.

B-OSA: TOIMENPITEET

Asuntopoliittisen ohjelman linjaukset ja toimenpiteet

1. Ennakoiva kysyntään pohjautuvan asuntotuotannon ja asumismuotojen edellytysten riittävä ja monipuolinen tarjonta.

Asuinrakentamistarve kartoitus/ arvio/ ennuste?

Selvitetään ja arvioidaan väestöennusteen ja työpaikkojen kehitysarvion pohjalta uudisrakentamisen määrän ja eri asumismuotojen tarve (?)

Vuokra-asuntoselvitys 2024-

Vuoden 2020 vuokra-asuntoselvityksen toteutumisen arviointi.
Uuden päivitetyn selvityksen valmistelu.

2. Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta

- Kohtuuhintaisen tonttitarjonnan tärkeä edellytys on maan hankinta ennakkoon ennen kaavoitusta ja siitä johtuvaa maan arvonnousua.
- Riittävä ja monipuolinen elinkeinoelämän ja asumisen tonttitarjonta edellyttää aktiivista kaavoitustyötä strategisesti keskeisillä alueilla.

[\(vrt Maapoliittinen ohjelma\)](#)

3. Kaupungin keskusta-alueen kehittämiseen tukeutuvana tavoitteena on uudistaa olemassa olevaa rakennus- ja asuntokantaa sekä luoda keskusta-alueelle kysyntään perustuvaa uutta markkinaehtoista asuntotarjontaa.

4. Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja alueiden vahvuuksien hyödyntäminen asuntotarjonnassa ja asuntojen rakentamisessa

- Asemakaavoitettujen alueiden tehokas toteuttaminen, jotta kunnallistekniset investoinnit ja palvelut saataisiin mahdollisimman tehokkaasti käyttöön.
- Edistää yksityisten ja julkisten palveluiden toimintaedellytyksien lisäksi myös kiertotaloutta ja hiilidioksidipäästöjen vähentämistä.
- Tunnistetaan eri alueiden vahvuudet asumisen, elinkeinoelämän ja matkailun sekä virkistykseen osalta ja vahvistetaan niitä.

Tavoitteena on synergiaetuja omaavien toimintojen kasautuminen, joka pidemmällä aikavälillä vahvistaa myös muuta ympäröivää maankäyttöä. Vahvuuksien tunnistamisessa hyödynnetään paikallisten tietoa sekä kolmatta ja neljättä sektoria.

- Tunnistetaan **pienemmäksi kasvaminen** alueilla, joissa väestön määrään perustuva kasvu ei ole mahdollista.

- Edistetään mahdollisuuksien mukaan taajamien keskinäisiä suhteita liikkumisen ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen osalta.

- Haja-asutusalueelle rakennettaessa tulisi pyrkiä hyödyntämään toteutuneiden asuinkekkitymien alueita, etenkin lähellä siirtoviemäriinjoja ja taajamien välisiä liikenneväyliä, jolloin toteutunutta infraa ja liikennejärjestelmiä voidaan hyödyntää ja vahvistaa. Keskittyvä rakentaminen vähentää myös pirstaleisempaa asuinrakentamista, joka voi aiheuttaa haasteita haja-asutusalueen maatalouselinkeinon ja uusiutuvan energian potentiaalisille sijoittumisille, jotka voivat edellyttää toiminnalleen suoja-alueita.

- Toiminta- ja elinympäristöä koskeviin kehittämishankkeisiin sitoudutaan käytännön toteutukseen asti.

[\(vrt Maapoliittinen ohjelma\)](#)

Uudisrakentamisessa otetaan huomioon vähähiilisyttä ja kiertotaloutta edistävät ratkaisut mm. hyödyntämällä energiatehokkuusratkaisuja.

5.Asuntotarjonnassa huomioidaan erityisryhmien asumistarpeet ja esteettömyys.

Hyvinvointialue vastaa sosiaalihuoltolain mukaisista asumispalveluista (sosiaalipalvelut. Asumispalveluja järjestetään myös vammaispalvelulain ja kehitysvammaisten erityishuollosta annetun lain (kehitysvammalain) perusteella. Myös lastensuojelulaissa on asumiseen liittyvää sääntelyä.

Asumispalvelut on tarkoitettu henkilöille, jotka tarvitsevat eri syistä tukea ja palveluja asumisensa järjestämiseen. Tavoitteena on, etteivät puutteelliset asumisolot aiheuta laitos- tai muiden palvelujen tarvetta.

Asunnon muutostyöt

Hyvinvointialue voi harkintansa mukaan tukea omassa kodissa selviytymistä myöntämällä taloudellista tukea asunnon varusteluun ja muutostöihin (esim. luiskat, tuet, pesutilojen muutokset jne). Korvausta voivat saada ikäihmiset ja vammaiset, joille muutostyöt mahdollistavat asumisen jatkamisen kotona. Asuntojen korjausavustusta haetaan kunnasta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korjausavustuksia ikääntyneiden ja vammaisten asuntoihin haetaan ARA:lta.

Tuettu asuminen

Tuettua asumista on tarjolla niille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseensa tai siihen siirtymisessä.

Tuetulla asumisella tarkoitetaan itsenäistä asumista, jota tuetaan sosiaaliohjauksella. Tuetusta asumisesta hyötyvät esimerkiksi nuoret, ikäihmiset, vammaiset, kehitysvammaiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutujat.

Yhteisöllinen asuminen

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa asiakkaalla on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi.

Ympärivuorokautinen asuminen

Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään paljon apua, hoivaa ja valvontaa tarvitseville. Ympärivuorokautisen palveluasumisen yksiköissä asukkailla on oma huone tai asunto ja lisäksi yhteisiä tiloja. Henkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden.

Hyvinvointialueet, järjestöt ja yksityiset tuottavat asumispalveluja

Tuettua asumista, yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista tuottavat hyvinvointialueet, järjestöt ja yksityiset yrittäjät. Hyvinvointialueen järjestämiin asumispalveluihin haetaan hyvinvointialueen sosiaalihuollon palvelujen kautta, esimerkiksi vanhus-, vammais-, mielenterveys- tai päihdepalvelujen kautta.

Palveluista maksetaan hyvinvointialueen hinnaston mukaan. Hyvinvointialueen järjestämän pitkäaikaisten asumispalvelujen maksut ovat tulosidonnaisia. Asumisesta peritään erikseen vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraa.

Vammaispalvelulain mukainen palveluasuminen

Vammaispalvelulain mukaista palveluasumista järjestetään sellaiselle vaikeavammaiselle henkilölle, joka vammansa tai sairautensa vuoksi tarvitsee jatkuvasti toisen henkilön apua suoriutuakseen päivittäisistä toiminnoista. Palveluasumiseen kuuluvat sellaiset palvelut, jotka ovat välttämättömiä itsenäiselle suoriutumiselle. Palveluasumista voidaan järjestää palvelutalossa, ryhmä- tai hajautettuna asumisena. Sitä voidaan järjestää myös kotiin. Palvelut ovat maksuttomia.

6. Asumisen markkinoinnin tukeutuminen ”Menestystarinoiden Loimaa” -strategian linjauksiin ja tavoitteisiin.

- markkinointi potentiaalisille Loimaalle muuttajille
- vuorovaikutus paikallisten ja alueellisten asuntorakentajien kanssa
- asuintonttien luovutuskilpailut (?)

7. Taajamakeskusten (Alastaro, Mellilä, Hirvikoski) asunnot

Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja alueiden vahvuuksien hyödyntäminen

-Seurataan eri taajamien asuin- työpaikka- ja palvelutonttireservin olemassaoloa ja kaavojen ajantasaisuutta sekä ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin.

(vrt Maapoliittinen ohjelma)

8. Kylien ja haja-asutusalueiden asunnot

Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja alueiden vahvuuksien hyödyntäminen

Edistetään mahdollisuuksien mukaan taajamien keskinäisiä suhteita liikkumisen ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen osalta.

-Haja-asutusalueelle rakennettaessa tulisi pyrkiä hyödyntämään toteutuneiden asuinkeskittymien alueita, etenkin lähellä siirtoviemäriinjoja ja taajamien välisiä liikenneväyliä, jolloin toteutunutta infraa ja liikennejärjestelmiä voidaan hyödyntää ja vahvistaa. Keskittyvä rakentaminen vähentää myös pirstaleisempaa asuinrakentamista, joka voi aiheuttaa haasteita haja-asutusalueen maatalouselinkeinon ja uusiutuvan energian potentiaalisille sijoittumisille, jotka voivat edellyttää toiminnalleen suoja-alueita.

(vrt Maapoliittinen ohjelma)

x. Asumiseen ja asuinrakentamiseen liittyvät ”kaavoituksen painopisteet” ?

Asuntopoliitiikan kärkihankkeet

Houkutteleva ja saavuttava asuinympäristö osana elinkeinojen toimintaympäristöä

Vaihtoehtoiset asumisvaihtoehdot

Vihreä siirtymä osana olemassa olevaa ja uudistettavaa asuntokantaa

Lasten ja nuorten viihtyisä ja turvallinen kasvun paikka

Asukkaiden hyvinvointia tukevat ja edistävät asumisratkaisut

Asuminen osana osaavan työvoiman saatavuutta

Maapolitiikka ja kaavoitus

Tavoitteena on asunto-, kaavoitus- ja maankäyttöohjelmien edellyttämä sekä yhdyskuntarakenteen kehittämisen turvaava riittävä maa- ja tonttivaranto.

Kaupunki hankkii maata ensisijaisesti ns. raakamaana asemakaavoittamattomilta alueilta.

Kaavoituksen tarkoituksena on suunnitella hallittu, taloudellinen ja ympäristön kestävä kehitys tukeva kaupunkirakenne ja -ympäristö. Kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja -asetus (MRA).

Olemassa olevan kaupunkirakenteen, rakennetun infran ja nykyisen rakennuskannan uudistamisen ja peruskorjauksen painottaminen osana ”elävää kaupunkirakennetta” sekä laajemmin vaihtoehtoisena osana maanhankintaa ja ”kiinteistöjen hallintaa”.

Tonttitarjonta

Loimaalla on viihtyisiä, luonnonläheisiä pientaloalueita. Kaavoitettuja tontteja on tarjolla eri puolilla kaupungin aluetta. Kerrostalotontteja on kaupungin keskustassa.

Asumisen teemavuoden 2023 jatkotoimet

Korostetaan loimaalaisten asumisviihtyvyyttä ja osallistamista.

Loimaata markkinoidaan asuinpaikkakuntana myös uusien asukkaiden saamiseksi. Samalla tuodaan esille monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja sijaintia. Yhdessä yritysten kanssa esitellään monipuolista yritystoimintaa ja pyritään samaan kaupunkiin lisää osaavaa työvoimaa.

Elävä kaupunkikeskusta asumisen keskittymänä

- Alueen asuinrakennuskannan uudistaminen ja peruskorjaaminen ”vanha kauppala”-rakenteen vahvuudet tunnistaen
- Liiketilojen uudistaminen ja peruskorjaaminen
- Tori- ja jokiranta-alueen uudistaminen
- Kevyen liikenteen jalankulku- ja pyöräilyväylät (liikenteen sujavuus ja esteettömyys)
- Taajamajunayhteydet / rata-alueen uudistaminen
- Alueellisten hyvinvointipalvelujen varmistaminen osana elävää kaupunkia
-
-

Rivi- ja kerrostaloasuntojen tarjonnan ylläpitäminen ja edistäminen 2023 - 2024.

Kaupungin yleisenä asuntopoliittisena ja elinkeinopoliittisena tavoitteena on osana paikallisen elinkeinoelämän yleisten edellytysten luomista myötävaikuttaa uusien rivitaloasuntojen tarjonnan ylläpitämiseen ja edistämiseen.

Vuoden 2023 talousarviossa oli varauduttu Loimaan asuntomarkkinoilla suunnitteilla ja valmisteilla olevien rivi- ja kerrostaloasuntojen osakkeiden varaamiseen ja ostamiseen. Mahdolliset ostettavat asunnot asetetaan vuokrattavaksi markkinaperusteisesti vuokran määräytyessä sijoitetun pääoman ja yleisen vuokratason perusteella.

- *Valmistelussa on arvioitava kunnan tehtävien ja toimialan (kuntalaki 7§) elinkeinotoimintaa ja sen tukemista koskevien sekä kunnan toimintaa kilpailutilanteessa markkinoilla (kuntalaki 126§) koskevien näkökulmien perusteella sekä arvioitava yksityisen elinkeinotoiminnan tukemiseen liittyviä näkökulmia sen perusteella, mitä toimintaa kunta voi harjoittaa ja tukea.*
- *Asunto-osakkaiden mahdollinen ostamisen ja niiden vuokraamisen on oltava vähäistä niin, ettei päätöksillä ole merkittäviä elinkeinotoiminnan tukemiseen liittyviä vaikutuksia ja että mahdolliset markkinavaikutukset ovat vähäiset.*
- *Asuntojen vuokraustoiminta voidaan erikseen konserniohjauksella toteuttaa myös kaupungin 100 % omistaman Loimaan vuokratalot Koy:n toimintana.”*

Loimaan kaupunki osti 24.10.2023 kaksi (2) As.Oy Loimaan Moisioimutkan rivitaloasuntoa (KH 4.9.2023)

Liikenneyhteydet / Taajamajuna

Turku-Loimaa-Toijala -ratayhteys

VT-9

Paikallisyhteydet

Loimaan sisäiset liikenneyhteydet

Kevyen liikenteen jalankulku- ja pyöräilyväylät (liikenteen sujuvuus ja esteettömyys)

Tonttien markkinointi

”Loimaalla on tarjolla tontteja keskustan kupeesta ja kyliltä. Mahdollisuuksia on monenlaiseen asumiseen metsän siimeksessä, peltojen keskellä ja jokien rannoilla. Loimaalla luonto ja rauha ovat aina läsnä, mutta samalla keskustan, taajamien ja kylien palvelut ovat lähellä.”

Keskustan tontit:

koot 1000 m² – 1400 m², hinnat 2 € – 12 €/m²

Kyliä ja taajamien tontit:

koot 1000 m² – 5700 m², hinnat 1,2 € – 5,5, €/m²

Asemakaavoitetuilla tonteilla on kunnallistekniikka valmiina: vesi- ja viemäriverkosto sekä kaupungin hoitamat kadut.

www.loimaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/asuminen-ja-tontit/vapaat-tontit/

*Asumisen teemavuoden 2023 tonttialekampanja.
Asukkaiden Loimaa -hanke 2023-*

Työssäkäynti

Työpaikkaomavaraisuus ilmaisee alueella työssäkävien ja alueella asuvan työllisen työvoiman määrän välisen suhteen. Jos työpaikkaomavaraisuus on yli 100 %, on alueen työpaikkojen lukumäärä suurempi kuin alueella asuvan työllisen työvoiman lukumäärä. Jos taas työpaikkaomavaraisuus on alle 100 %, on tilanne päinvastainen.

*Loimaan työpaikkaomavaraisuus on noin 100 %.
(vuonna 2019 99,5 %).*

*Vuonna 2019 Loimaalta pendelöi muihin kuntiin yhteensä 1 649 henkilöä.
Turku 405, Forssa 169, Pöytyä 123, Huittinen 80, Säkylä 63,
Helsinki 63, Oripää 61, Jokioinen 50, Salo 47, muut kunnat
yhteensä 588.*

*Loimaalle muista kunnista Loimaalle pendelöiviä oli vuonna 2019 yhteensä
1.779 henkilöä.*

*Turku 249, Pöytyä 187, Ypäjä 165 Huittinen, 121 Oripää 96,
Forssa 86, Jokioinen 63, Humppila 54 Aura 54, muut kunnat
yhteensä 704.*

Lähde: Tilastokeskus 2022

I. Asumisen kehittäminen maankäytön suunnitelmissa / Maapolitiikka osana asuntopolitiikkaa

Loimaan kaupungin maapoliittisessa ohjelmassa (2023) on asetettu kaupungin maapoliittiset tavoitteet, jotka ohjaavat ja tukevat osaltaan asuntopolitiikan linjauksia.

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Maapoliittisessa ohjelmassa määritellään tavoitteet, joita toteutetaan maanhankinnalla, kaavoituksella, tonttien luovutuksella sekä sen jälkeen tonttien toteuttamisen edistämällä ja alueiden käytön lisäkehittämisellä muuttuvan ajankuvan, etenkin elinkeinoelämän ja väestörakenteen, mukaisesti. Ohjelmassa esitettyjä keinovalikoimia ja linjauksia tullaan käyttämään johdonmukaisesti sitoutuen päättäjien ja viranhaltijoiden toimesta.

Loimaa muodostuu useasta taajamasta, joista on asemakaavoitettu Loimaan keskustan, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän ja Virttaan taajamat. Oikeusvaikutteinen yleiskaavoitus kattaa Loimaan keskustan, Hirvikosken, Niinijoen ja näiden alueiden ympäristöä. Loimaa on kokonaisuutena laaja ja moniulotteinen alue, joka sisältää taajamien lisäksi myös elinvoimaisia kyllä ja laajoja maatalousalueita.

Hyvällä maapolitiikalla edistetään asukkaiden, palveluiden ja työpaikkojen sijoittumista Loimalle sekä lisätään nykyisen elinkeinoelämän ja asukkaiden pitovoimaa ja parannetaan kulkuyhteyksiä. Hyvän ja pitkäjänteisen maapolitiikan toteutumisen lopputuloksena verotulot lisääntyvät ja rakennettu ympäristö kehittyä haluttuun suuntaan.

Riittävä ja kohtuuhintainen tonttitarjonta

- Kohtuuhintaisen tonttitarjonnan tärkeä edellytys on maan hankinta ennakkoon ennen kaavoitusta ja siitä johtuvaa maan arvonnousua. o Riittävä ja monipuolinen elinkeinoelämän ja asumisen tonttitarjonta edellyttää aktiivista kaavoitustyötä strategisesti keskeisillä alueilla.

Olemassa olevien yhdyskuntarakenteiden ja alueiden vahvuuksien hyödyntäminen

--Asemakaavoitetut alueet tulisi saada toteutumaan mahdollisimman tehokkaasti, jotta kunnallistekniset investoinnit ja palvelut saataisiin mahdollisimman tehokkaasti käyttöön. Tämä edistää yksityisten ja julkisten palveluiden toimintaedellytysten lisäksi myös kiertotaloutta ja hiilidioksidipäästöjen vähentämistä.

-Tunnistetaan eri alueiden vahvuudet asumisen, elinkeinoelämän ja matkailun sekä virkistyskäytön osalta ja vahvistetaan niitä. Tavoitteena on synergiaetuja omaavien toimintojen kasautuminen, joka pidemmällä aikavälillä vahvistaa myös muuta ympäröivää maankäyttöä. Vahvuuksien tunnistamisessa hyödynnetään paikallisten tietoa sekä kolmatta ja neljättä sektoria.

-Tunnistetaan pienemmäksi kasvaminen alueilla, joissa väestön määrään perustuva kasvu ei ole mahdollista.

-Seurataan eri taajamien asuin- työpaikka- ja palvelutonttireservin olemassaoloa ja kaavojen ajantasaisuutta sekä ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin.

- Edistetään mahdollisuuksien mukaan taajamien keskinäisiä suhteita liikkumisen ja tarkoituksenmukaisen rakentamisen osalta.

-Haja-asutusalueelle rakennettaessa tulisi pyrkiä hyödyntämään toteutuneiden asuinkeskittymien alueita, etenkin lähellä siirtoviemäriinjonoja ja taajamien välisiä liikenneväyliä, jolloin toteutunutta infraa ja liikennejärjestelmiä voidaan hyödyntää ja vahvistaa. Keskittyvä rakentaminen vähentää myös pirstaleisempaa asuinrakentamista, joka voi aiheuttaa haasteita haja-asutusalueen maatalouselinkeinoon ja uusiutuvan energian potentiaalisille sijoittumisille, jotka voivat edellyttää toiminnalleen suoja-alueita.

-Toiminta- ja elinympäristöä koskeviin kehittämishankkeisiin sitoudutaan käytännön toteutukseen asti.

-
-

II. Asuntopoliittiset linjaukset

-
-
-
-
-
-

III. Konserniyhtiöiden tavoitteet ja toimenpiteet

Kaupungin omistaman vuokratoyhtiön tavoitteena on hoitaa ja kehittää yhtiötä niin, että yhtiö tarjoaa monipuolisia, esteettömiä, viihtyisiä, kohtuuhintaisia, kilpailukykyisiä ja kustannustehokkaita asumisvaihtoehtoja ???

*Koy Loimaan Vuokra-asunnoilla on 34 taloa, joissa on yhteensä 468 asuinhuoneistoa.
Asuntojen vuokrausaste (käyttöaste) oli 97 % (7/2023).*

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

Toimenpide-ehdotuksia ja toimenpiteitä

- *Asuntokannan parantaminen, edistetään korjauksia ja rakennushankkeiden toteuttamisen edellytyksiä*

Korjaushankkeiden edistäminen asuinkiinteistöyhtiöissä, kokeillaan määräaikaista suunnittelutukea asuntoyhtiöille remonttien edistämiseksi.

Edistetään hissien rakentamista olemassa olevaan asuntokantaan. ARA:n avustuksen lisäksi kaupungin omat määräaikaiset avustukset

Edistetään iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaus- ja esteettömyysavustusten käyttöä.

Rakentamiseen liittyvän yritystoiminnan, esim. rakennuttamis- ja suunnittelutyö toimivien yritysten saaminen alueelle.

Rakennusalan yritysten toiminnan kehittämishanke yhdessä seudun muiden kuntien kanssa.

- *Ikääntyvän väestön tarpeet*
- *Esteetön ympäristö*

- *Liikennejärjestelmä kaupungin sisällä*
- *Liikenneyhteyksien edellytysten parantaminen pitkäjänteisesti yhteistyössä alueen kuntien ja maakunnan kanssa*

- *Asuntomarkkinoiden toimivuus*
- *Uudet vuokra-asunnot*

- *Uusien toimintamallien käyttöönotto – kokeilut*
- *Vuokra-asuntojen tarjonta- ja tarveselvitys 2024-2030*

- *Väljän yhtiömuotoisen asumisen mahdollistaminen*

- *Monipaikkaisen asumisen ja paikkariippumattoman työn tekemisen edistäminen Loimaalla*

Xxxx

- *Kaupunkikonsernin omistuksessa olevien huonokuntoisen ja korjauskustannuksiltaan kalliiden asuntojen purkaminen.*
 - *ARA:n purkuavustukset ja akordit.*
 - *Omistajan rahoitustuki*
- *Loimaan vuokra-asunnot Oy:n yleistilanne, yhtiön tase ja toisaalta asuntojen korjaaminen.*

Xxxx

Xxxx

Paikallisten talo-/ asunto-osakeyhtiöiden varautuminen kasvaviin korjaustarpeisiin

- Valtakunnallisen perusparannusten takausmallin kehittäminen väestöltään vähenevillä alueilla (?)
- Paikallisesti sovellettavien ja käytettävien toimenpiteiden selvittäminen ja arviointi (?)

Xxxx**Xxxx**

Kiinteistökehitystoimenpiteet

Vuokra-asuntojen kokonaistarpeen arviointi

-väestön ikääntyminen, työpaikat/osaava työvoima, muuttohalukkuus,

Asuntokannan uudistaminen / kehittäminen

- kohtuuhintainen ja monipuolinen ARA-vuokra-asuntokannan rakentaminen
- energiatehokkuus
- esteettömyys
- korjaaminen, purkaminen, mahdollinen talojen myynti
- erityisryhmien asuintarpeet
- uusien asuntojen rakentaminen poistuvien tilalle

Vuokratalojen käyttötarkoituksen muutokset

- yhteisö- / erityisryhmien asunnot

Vuokratalojen myyminen kokonaisuina ja osakehuoneistoittain

Yhdyskuntarakenteen sopeuttaminen / tiivistäminen

- Uudisrakentaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, rakennuskantaan ja palveluihin tukeutuvilla alueilla

Vanhan käytöstä poistuneen/poistuvan rakennuskannan purkaminen / korvaava uudistuotanto

- Vanhojen kohteiden korjaamista suunniteltaessa selvitetään asumisen tasoon, energiatehokkuuteen ja kustannuksiin perustuen mahdollinen purkaminen, peruskorjaaminen tai korvaaminen uudella rakennuksella.
- Osaava korjaustarpeen selvittäminen /tilaaminen

Uudisrakentamisen tarvearviointi

- Asuntojen tarve-, kysyntä- ja kustannustasoperusteisuus
- Asuntojen koko, toimivat tila- ja pohjaratkaisut sekä kohtuullinen/ kilpailukykyinen vuokrataso ja asumiskulut

Asuntokannan ajanmukaistaminen ja sopeuttaminen kysyntään ja tarjontaan.

Uudisrakentamisen tarvearvioinnissa painotetaan ensisijaisesti osaavan työvoiman tarjontaan ja saantiin pohjautuvia alueellisia ja paikallisia tarpeita.

Yhteisöllisen asumisen ja palveluasumisen tarvearvioinnissa painotetaan ensisijaisesti ikääntyvän väestön asumistarpeisiin ja -tarjontaan pohjautuvia alueellisia ja paikallisia tarpeita.

Asuin ympäristön ja -viihtyvyyden parantaminen

- "Loimaan torin ja rannan ideasuunnitelma 10/2023-"
- "Taajama-juna" selvitys 2023-"
- xxx

Osaavan työvoiman asumis- ja asuntotarpeet

- **Loimaalla työssäkäyvien muuttohalukkuus -kysely**
 - o Kysely kohdennetaan henkilöstömäärältään suurimpien Loimaalla toimivien yritysten ja työnantajien Loimaalla pendelöiville työntekijöille.
 - o Kartoitetaan työntekijöiden halukkuutta muuttaa Loimaalle, muuton esteitä ja millainen asuminen kiinnostaisi.
 - o Kyselyn valmistelu ja tekeminen yhteistyössä Loimaan kauppakamariosaston kanssa.

Asumista tukevat palvelut

- Paikalliset ja alueelliset kaupalliset palvelut
 - o
- Paikalliset ja alueelliset liikunta- ja kulttuuripalvelut
 - o x
 - o x
- Paikalliset ja alueelliset kulttuuri-, liikunta-/urheilu ja viihdetapahtumat
 - o x
 - o
 - o
- Liikenneyhteydet
 - o Palvelu ja asiointiliikenne
 - o
 - o VT9
 - o
 - o "Taajama-juna" selvitys 2023-"
- xxx
-
-
- "Loimaan torin ja rannan ideasuunnitelma 10/2023-"
-

Loimaan kaupungin oman kiinteistökannan kehittämis- ja uudistamistoimenpiteet

Kuntaliitosten 2005 ja 2009 sekä palvelujen ja toimintojen muutosten vuoksi kaupungilla on kiinteistöjä, jotka eivät ole tehokkaasti kaupungin käytössä. Osa kiinteistöistä on tyhjiään ja peruskorjauksen tarpeessa. Osassa kiinteistöistä on joko kaupungin tai ulkopuolisen toimintaa. Käyttämättömänä ja vajaakäytössä olevista tiloista/kiinteistöistä voidaan luopua.

Vaikka jollain kiinteistöllä ei ole kaupungille omaa käyttöä, niin sillä voi olla arvoa jollekin muulle toimijalle ja pääasia olisi, että olemassa oleva kiinteistökanta olisi mahdollisimman tehokkaassa käytössä.

Kitkonpuiston kiinteistö ja rakennus

Hanhenpuiston kiinteistö ja rakennus

Vanha vesihuoltolaitos ja sille lohkottava kiinteistö

Toimintakeskuksen kiinteistö ja rakennus

(Kh 9.10.2023)

Myyntissä oleviin kiinteistöjen käyttötarkoituksiin sisältyy rajoitteita. Myyntimenettelyn yhteydessä selvitetään ja arvioidaan tilojen mahdollinen soveltuminen tarvittaessa myös asuinkäyttöön.

Vuokra-asuntoselvityksen päivitys 2023-2024

Valtion tukeman asumisen kehittämistarpeet -selvitystyö

Ympäristöministeriöasetti 29.8.2023 ryhmän selvittämään valtion tukeman asuntotuotannon kehittämismahdollisuuksia ja valtion asuntorahaston (VAR) roolia. Hallituksen asuntopolitiikan keskeisin tavoite on edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta ja siten luoda mahdollisuuksia asua mahdollisimman hyvin ja edullisesti omia toiveita vastaavassa kodissa. Selvitys sisältyy hallitusohjelmaan.

- *Tehtävänä on arvioida valtion tukeman asuntotuotannon merkitystä ja kehittämistarpeita muun muassa työllisyyden, segregaaation torjunnan, asuntomarkkinan toimivuuden ja kestävän julkisen talouden näkökulmista.*
- *Ryhmä arvioi valtion asuntorahaston käyttötarkoitusta ja roolia ja selvittää asuntorakentamisen tukemiseen liittyvät valtion rahoitus- ja takausvastuut sekä vaihtoehdot, joilla voidaan vastata nykyisistä ja tulevista takaus- ja tukisitoutumista.*
- *Tehtävänä on myös tunnistaa yhteiskunnan tukemaan asuntotuotantoon suunnatut epäsuorat tuet ja tukien suuruusluokka.*
- *Selvityksessä huomioidaan asuntotarjontaan liittyvien muiden välineiden suhde asumistukeen ja toimeentulotukeen sekä EU:n valtiontukilainsäädännön reunaehdot.*

Selvitystyön ohjaus seutukaupunkien näkökulmasta oli asiana seutukaupunki-forumissa 27.9.2023

Tiivistelmä tehtävistä toimenpiteistä

LIITE:**Asuntojen hintakehitys**

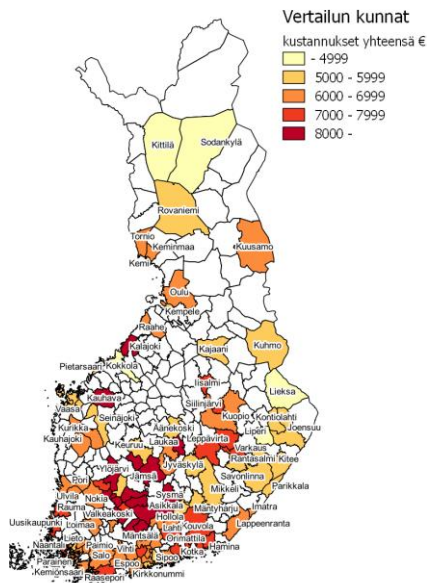
- Ahtaasti asuvat lapsiasuntokunnat % kaikista lapsiasuntokunnista 2009-2020
- Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2009-2020
- Vanhojen osakeasuntojen hinta Loimaalla 2009-2020
- Omakotitalojen hinnat asemakaava-alueilla 2010-2021
- Vanhojen rivitaloasuntojen hinta Loimaalla 2009-2020

(Lähde: Kaupunkistrategian valmistelun taustamateriaali ”Asuminen”; Loimaan kaupunki / FCG 2020)

Kunta-/aluekohtaisesti päätettävissä asumismenoissa ei ole huomioitu asuntolainaa, lainan korkokuluja, asunnon vakuutuksia, vartiointia eikä korjauskustannuksia.

Kiinteistövero (rakennus ja tontti)

- Lämmitys (sähkö)
- Käyttösähkö
- Vesimaksut (talous-, jäte-, ja hulevesi, sisältäen sekä vesilaitoksen että kunnan perimät maksut)
- Jättemaksut (sekajäte, poltettava jäte tai vastaava yhdyskuntajäte + mahdollinen perus- eli ekomaksu)



Lähde: Omakotiliitto: Kunnalliset maksut omakotitaloissa 2023

Vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä vanhan osakehuoneiston keskimääräinen neliöhinta asuinalueella Loimaa keskus oli 1006 euroa, Loimaa 934 euroa ja koko Suomessa 2366 euroa.

Lähde: <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot> (4.9.2023)

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat vuosineljänneksittäin 2023 (Q2)

Loimaa keskusta (postinumero 32200)

- yksiöt (75) 11,76 euroa /m²
- kaksiöt (68) 9,42 euroa /m²
- kolmiöt (27) 8,82 euroa /m²

(Lähde: Tilastokeskus; <https://pxdata.stat.fi/>)



Loimaan kaupunki
PL 9, 32201 Loimaa
Ylistaronkatu 36, 32200 Loimaa
Puh. 02 76 110
loimaa.fi
etunimi.sukunimi@loimaa.fi