

Asuntopoliittinen ohjelma 2024-2029

Loimaan kaupunki



LUONNOS, Asuntopoliittisen
ohjelman ohjausryhmän esitys
23.5.2024



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

Sisälllys

1. Asuntopoliittisen ohjelman tausta ja tavoitteet	3
2. Nykytilanne ja taustatiedot	4
2.1. Väestö ja asuminen	4
2.2. Kiinteistö oy Loimaan vuokra-asunnot	6
2.3. Kaupungin suoraan omistamat asunnot ja Koy Telkantie 1.....	7
2.4. Kaavoitus ja maankäyttö.....	7
2.5. Asuinpaikkamarkkinointi.....	8
3. Asuntopoliittisen ohjelman linjaukset	9
3.1. Asuntopoliittinen visio	9
3.2. Kaupunkikonsernin vuokra-asunnot	9
Kiinteistö oy Loimaan vuokra-asunnot ja Koy Telkantie 1	10
Kaupungin suoraan omistamat asunnot	10
3.3. Kaavoitus ja maankäyttö.....	10
3.4. Loimaan asuinpaikkamarkkinointi	10
4. Toimenpide-esitykset	11
4.1. Kokonaisuudet joihin kaupunki pystyy suoraan itse vaikuttamaan.....	11
Aktiivinen omistajaohjaus kaupungin kiinteistöosakeyhtiöissä	11
Tunnistetut keinot kaupungin vuokra-asuntokannan kehittämiseksi.....	11
Selvitys Telkätien fuusioiminen Koy Loimaan Vuokra-asuntoihin	11
Asumisen kustannustason hyödyntämisen selvitys asuinpaikkamarkkinoinnissa ja kaavoituksessa	11
Loimaalle pendelöivien työntekijöiden huomiointi asuinpaikkamarkkinoinnissa	12
4.2. Kokonaisuudet, joiden toteutuksen päävastuu muilla toimijoilla kuin kaupungilla	12
5. Liitteet	13
5.1. Liite 1. Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023	13
5.2. Liite 2. Raportti Loimaan kaupungin vuokra-asunnoista	13
5.3. Liite 3. Loimaan asumisen kustannustaso.....	13

1. Asuntopoliittisen ohjelman tausta ja tavoitteet

Asuminen, maankäyttö sekä liikenne- ja palvelujärjestelmät muodostavat kokonaisuuden ja niiden kehittämistyön on lähdettävä tästä laajasta näkökulmasta. Näkemyksen asumisen tulevista tarpeista tulee ohjata tätä kehittämistyötä.

Asumisen kehittäminen liittyy saumattomasti alueen talous-, elinkeino- ja kehitysstrategioihin. Asumisen sijoittumista tulisi ohjata siten, että se tukee alueen elinkeinopolitiikkaa ja alueen kehittämisen kokonaisuutta. Kuntien tulee tarvittaessa aktiivisesti vaikuttaa asumisen kohtuuhintaisuuteen huolehtimalla riittävästä tonttitarjonnasta.

Loimaan kaupunkistrategiassa 2022-2025 on yhdeksi strategiseksi tavoitteeksi määritelty: ”Tarjoamme houkuttelevan ja saavutettavan asuinympäristön. Edistämme eri asumisvaihtoehtoja.” Lisäksi strategian yhdeksi kolmesta kärkihankkeesta nostettiin ”houkuttelevat asuinympäristöt”. Asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistettiin asumisen teemavuonna 2023. Ohjelman valmisteluun kaupunginhallitus asetti ohjausryhmän, joka määritteli kolme tavoitekysymystä, joihin ohjelma pyrkii vastaamaan:

Kuinka kehittää koko Loimaata viihtyisänä ja vetovoimaisena asumispaikkakuntana?

Kuinka taataan kysyntää vastaava asunto- ja tonttikannan kehitys?

Kuinka edistää asuntokannan uusiutumista ja estää korjausvelan hallitsematon kasvu?

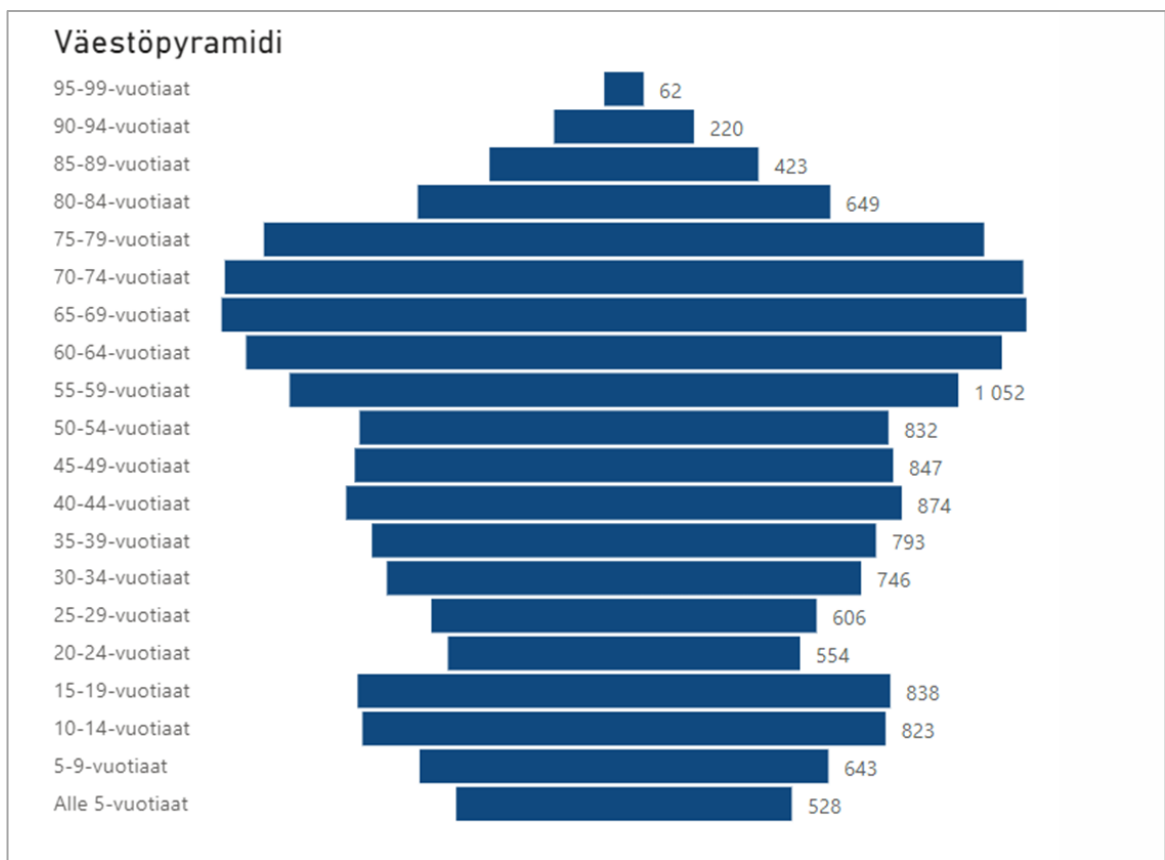
Ohjelma on pyritty rajaamaan näiden kysymysten ympärille. Laajasti tarkasteltuna kaikki kaupungin palvelut liittyvät jollain tavalla asumiseen mutta ei ole tarkoituksen mukaista sisällyttää kaikkea tähän ohjelmaan. Ohjelma on laadittu valtuustokauden 2025-2029 loppuun.

Ohjelmaa valmisteltaessa ohjausryhmä on kuullut ja osallistanut monia eri sidosryhmiä kuten kiinteistövälittäjät, elinkeinoelämä ja vaikuttajatoimielimiä.

2. Nykytilanne ja taustatiedot

2.1. Väestö ja asuminen

Loimaan kaupunki on Loimaan seutukunnan keskus ja sijaitsee Varsinais-Suomessa, Etelä-Suomen kasvukolmiossa. Loimaa muodostuu useasta taajamasta, joista (v.2023) on asemakaavoitettu Loimaan keskustan, Hirvikosken, Alastaron, Mellilän sekä Virttaan alueita ja 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. Asukkaita Loimaalla on noin 15 500 (v. 2023) ja on pinta-alaltaan noin 852 km², josta vesistöä on noin 4 km². Loimaalla on noin 1 500 yritystä ja työpaikkoja eri aloilla on noin 6 100 (v. 2021). Koneteknologia, metalliala, kauppa ja palvelut sekä maatalous ovat merkittävimpiä toimialoja. [loimaa.fi ja tilastokeskus, luettu 6/2023]



Kuva 1. Loimaan väestörakenne 2024 alussa (Data: Tilastokeskus; Graafi: <https://www.tutkihallintoa.fi/>)

Loimaan väestörakenne on seutukaupungeille ja maakuntakeskusten ulkopuolisille alueille tyypillinen. Suurten ikäluokkien määrä on suhteellisen suuri ja väestö keskimäärin ikääntyy. 20-30 vuotiaiden ikäryhmässä näkyy merkittävä pudotus nuorten muuttaessa etenkin korkeakoulumahdollisuuksien perässä suurempiin kaupunkeihin. Muuttoliike takaisin opiskelujen jälkeen jää pienemmäksi.

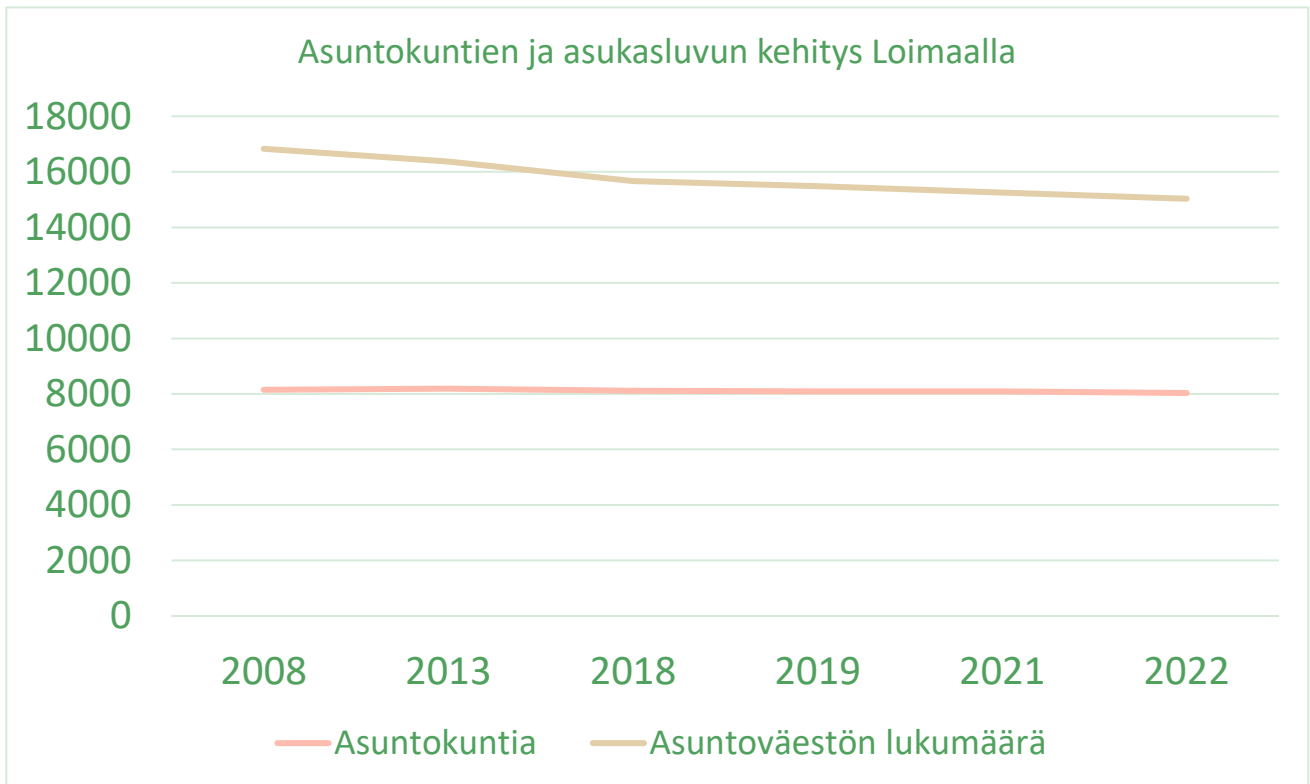
Erilaisissa erityisryhmissä tavoitteena on itsenäinen asuminen laitosten sijaan. Erityisryhmillä ja yksilötasolla voi olla vähimmäisvaatimuksia laajempia tarpeita esteettömyydelle. Kaupungin rooli erityisryhmien ja palveluasumisen suhteen pieneni merkittävästi SOTE-palvelujen siirryttyä hyvinvointialueille 2023 alusta.

Esteettömän asumisen tarve on kasvanut väestön ikääntyessä ja hoidon painopisteen siirryttyä entistä enemmän laitoshoidosta avohoitoon. Esteettömän asumisen vähimmäisvaatimukset on huomioitu rakentamisen lainsäädännössä viime vuosikymmeninä aiempaa laajemmin. Loimaan asuntokanta on kuitenkin pääasiassa suhteellisen vanhaa, jolloin esteettömyyden nykyiset uusia kohteita koskevat

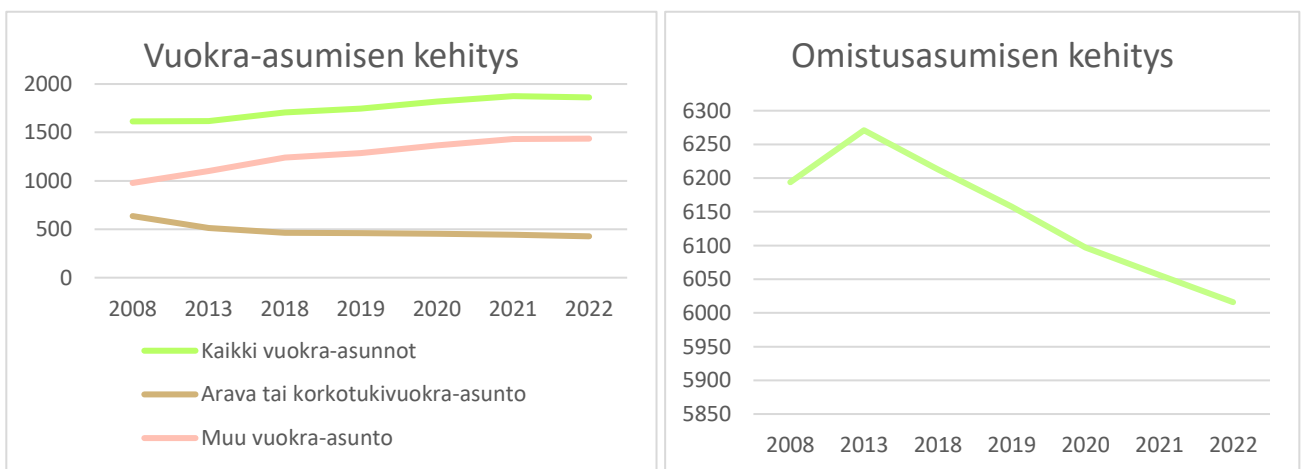
minimivaatimukset eivät monessa rakennuksessa täyty. Kaupungilla on kuitenkin merkittävä rooli esteettömän elinympäristön toteuttamisessa ja omien vuokra-asuntojen kautta esteettömien asuntojen varmistamisessa vuokra-asuntomarkkinoilla. Loimaan kaupungin vuokra-asunnoissa on joitakin esteettömiä asuntoja, jotka ovat vapaana ollessaan saatavilla kaikille asunnonhakijoille. Esteettömien asuntojen määrä Koy Loimaan vuokra-asuntojen toiminta-alueella on tällä hetkellä kuusi kappaletta.

”Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023” on tämän ohjelman liitteenä.

Toimintaympäristön kuvauksessa on tarkemmin kuvattu Loimaan väestörakenne, asumisen tilastoja, työpaikka ja yritystilannetta, kaavatilannetta ja maankäytön toimintaympäristön skenaarioita.



Taulukko 2. Loimaan asuntoväestö on laskenut 2008-vuodesta yli 1800 henkilöllä. Samassa ajassa asuntokuntien määrä on pysynyt lähes ennallaan vähenemisen ollessa vain noin sata asuntokuntaa. Lähde: Tilastokeskus



Taulukot 2 ja 3. Lähde: Tilastokeskus, <https://stat.fi/tilasto/asas>

Loimaan vuokra-asuntojen määrä on kasvanut 2008 vuodesta noin 250 asunnolla. Kasvu yksityisten tarjoamissa vuokra-asunnoissa on ollut kuitenkin jopa 450 asuntoa, koska ARA-asuntojen määrä on laskenut tuona aikana 200 asunnolla. Samaan aikaan omistusasuntojen määrä on laskenut noin 200

asunnolla. Vastaava vuokra-asumisen lisääntymisen trendi on nähtävissä valtakunnallisesti. Suomalaisista alle 30-vuotiaiden asuntokunnista neljä viidestä asuu vuokralla 2021 vuonna¹. Asumismuodon osalta asuntokuntien vähentyminen on tapahtunut omakotitaloasumisessa (2008-2022, -230 asuntokuntaa), kun rivitalo- ja kerrostaloasuntokuntia on molempia tullut muutama kymmenen lisää samana aikana. Asumisessa tapahtuu myös keskittymistä taajamakeskuksiin erityisesti kaupungin keskustan ja Hirvikosken alueille.

Asuntokannan, varsinkin kerrostalokannan, kunnan kehitys ja tuleva saneeraustarve on merkittävässä roolissa, kun pohditaan esim. uudistuotannon roolia jatkossa. Asian selvittämiseksi on käynnistetty selvitys, jossa yhdessä kaupungin ja yksityisten toimijoiden kanssa tutkitaan millä tavoin Loimaalla olevaan kerrostalokantaan on kohdistettu merkittäviä julkisivuremontteja tai linjastoremontteja. Näiden tietojen perusteella voidaan tehdä päätelmiä siitä, kuinka paljon korjausvelkaa kerrostalojen rakennuskannassa on ja kuinka moneen rakennukseen arviolta on tulossa suuri remontti esim. seuraavan viiden vuoden tai seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Asumisen kustannustaso on Loimaalla suhteellisen matala. Liitteessä 3 on tarkemmin vertailtu asumisen kustannuksia esimerkiksi kaukolämmön, veden ja kiinteistöveron osalta.

2.2. Kiinteistö oy Loimaan vuokra-asunnot

Yhtiö omistaa 468 vuokra-asuntoa yhteensä 35 kiinteistössä. Hulmin huolto Oy huoltaa ja isännöi yhtiön asuntojen lisäksi kaupungin 32:a vuokra-asuntoa Mellilän taajamassa. Huoneistot ovat 27 - 128 m² kokoisia.

Viimeisimmät vuokra-asunnot on rakennettu Loimaalla 1990-luvun alussa. Kaikkien kiinteistöjen ollessa yli 30 vuotiaita, ovat korjaustarpeet välttämättömiä. Korjaustarpeita kartoitetaan säännöllisesti pitkän tähtäimen suunnitelmien avulla (PTS). PTS kartoitukseen perustuu suunnitelmat kiinteistöjen kehittämisestä, korjauksesta ja mahdollisesta purkamisesta.

KOY Loimaan Vuokra-asunnoilla vieraan pääoman osuus on merkittävä. Käyttöasteen pysyessä yli 90 % tasolla on pienempien korjaushankkeiden toteuttaminen mahdollista ilman lainarahoitusta.

Vuokrausaste asunnoilla on erinomainen. Vuokrahintojen ollessa samalla tasolla taajamissa verraten Loimaan keskustan vuokrahintoihin, asukas valitsee usein keskusta-alueen taajaman sijaan. Alastarolla huoneistojen vuokravakuutta on alennettu ja peritään kuukauden vuokran suuruinen vakuus, muualla vakuus vastaa kahden kuukauden vuokraa. Vakuusmaksun alentaminen on otettu käyttöön vuosia sitten, tarkoituksena houkutellessa uusia vuokralaisia Alastarolle. Alastaron taajamasta vuonna 2022 puretti kerrostalo (23 huoneistoa) on vähentänyt vuokra-asuntojen tarjonnan Alastarolla kysyntää vastaavalle tasolle.

Pienten asuntojen (yksiö-kaksio) kysyntä on suurempaa kuin isojen asuntojen. Loimaan keskustan alueen pieniin vapautuviin asuntoihin löytyy usein välittömästi uusi vuokralainen.

Asumisviihtyvyyttä ja asumispysyvyyttä pyritään edistämään remontoimalla huoneistoja, sillä asunnonhakijoiden vaatimukset asunnon kunnosta ovat kasvaneet. Palaute asunnoista ja asukkaiden saamasta palvelusta on ollut hyvä. Huoneistoremontteja on toteutettu pääosin omana työnä. Huoltomiehillä on osaamista remontoinnissa, mutta kosteiden tilojen remontit toteutetaan ostopalveluna.

Loimaalla käyttöaste on ollut viimevuodet nousussa, ja ylitarjonta on vähentynyt merkittävästi². Vaikuttavina tekijöinä kerrostalon purku ja kysynnän lisääntyminen. Koy Loimaan vuokra-asuntojen kohdalla ARA:n tilastoissa vuoden 2022 luvut. Vuoden 2023 lukuja ei ole voitu ajoissa toimittaa ARA-tilastoihin.

¹ Tilastokeskus 26.10.2022, [Yli puolitoista miljoonaa asuu vuokralla - Tilastokeskus \(stat.fi\)](#)

² ARA, [Asuntomarkkinakatsaus 1/2023: vuokra-asunnot](#)

Tarkempi erittely Loimaan kaupunkikonsernin vuokra-asuntokohteista ja niiden kuntoluokituksesta on liitteessä 2: raportti Loimaan kaupungin vuokra-asunnoista.

2.3. Kaupungin suoraan omistamat asunnot ja Koy Telkantie 1

Loimaan kaupunki omistaa vuokraloyhtiön lisäksi Hirvikoskella sijaitsevan Kiint. Oy Telkantie 1 nimisen kiinteistöyhtiön, johon kuuluu kolme erillistaloa, joissa on yhteensä 75 huoneistoa. Yhtiön rakennukset ovat rakennettu vuosina 1978-81. Rakennusten huoneistoja ja niiden märkätiloja on remontoitu tarpeen mukaan vuokralaisten vaihtuessa, suurimmat yksittäiset korjaukset ovat olleet vesikattojen ja lämmönvaihtimien uusimiset kaikkiin kolmeen rakennukseen sekä taloyhtiösaunojen peruskorjaukset ja huoneisto-ovien uusiminen. Kohteen PTS -suunnitelmaa päivitetään vuosittain ja kunnossapitotyöt pyritään toteuttamaan ajallaan.

Yhtiön isännöinnistä ja huoneistojen vuokrauksesta vastaa Loimaan Tili ja Kiinteistö Oy, kiinteistöhuollosta vastaa Kotipolun Pihaportti Oy ja tarvittavat huoneistokorjaukset teetetään paikallisilla rakennusalan yrityksillä.

Yhtiön vuokrausaste vuonna 2023 oli noin 93 % ja on pysynyt hyvänä noin viisi vuotta. Maksuvalmius on ollut heikko johtuen vuonna 2023 tehdystä isosta lämmitysjärjestelmien uusimisesta, joka on tehty yhtiön kassavaroin. Huoneistojen vuokrat vastaavat alueen vuokratasoa. Rahalaitoslainaa yhtiöllä ei ole.

Näiden lisäksi kaupungin omistuksessa on Mellilässä sijaitsevat Nahkurintie rivitaloasunnot (12+10kpl), jotka ovat alun perin Mellilän kunnan aikaisia, vanhusten asumiseen rakennettuja pienasuntoja. Mellilässä sijaitsevat myös kaupungin omistamat vanhan meijerin vuokra-asunnot (8kpl) sekä kirjastotalolla olevat kaksi asuntoa. Näiden kohteiden vuokrauksesta ja kiinteistönhoidosta vastaa Hulmin huolto Oy.

Loimaan kaupungilla on myös muutamia yksittäisiä osakehuoneistoja, jotka sijaitsevat pääosin kaupungin keskustassa (6kpl) sekä yksi huoneisto on haja-asutusalueella.

Keskustassa sijaitsevan Asunto Oy Loimaan Kuukanpuiston kahden yksión vuokraamisesta vastaa Hemman Isännöinti, joka valitsee näihin asukkaat sekä hoitaa vuokran perinnän ja tilityksen kaupungille. Molemmat huoneistot ovat olleet vuokrattuna. Huoneistot ovat peruskuntoisia ja niissä on tehty lähinnä yhtiön vastuulle kuuluvia korjauksia.

Kaupunki on myös ostanut kuluvana keväänä neljä uutta huoneistoa keskusta-alueelta, näistä kaksi on kerrostalohuoneistoja (Asunto Oy Loimaan Helmi 1) ja kaksi on rivitalohuoneistoa (Asunto Oy Moision Mutka). Näiden huoneistojen on tarkoitus osaltaan tukea Loimaalle työhön tulevien ihmisten asunnonsaantia. Näiden huoneistojen vuokraaminen tehdään yhdessä Hulmin huolto Oy:n kanssa, joka vastaa vuokran perimisestä sekä tilittämisestä kaupungille.

Haja-asutusalueella sijaitsee yksi huoneisto, joka on Asunto Oy Loimaan Kojonkaarre nimisessä yhtiössä. Huoneiston vuokraamisesta vastaa kaupungin tilapalvelut. Huoneisto on ollut pitkään tyhjänä, mutta se on saatu vuokrattua 4-2024.

2.4. Kaavoitus ja maankäyttö

Kaupunki on hyväksynyt marraskuussa 2023 maapoliittisen ohjelman, jossa on tarkemmin kerrottu maankäyttöön liittyvät toimenpiteet ja tavoitteet. Kaupunki turvaa asunto- ja yritystonttien tarjonnan kaavoittamalla laadittavan kaavoitusohjelman mukaisesti riittävästi tontteja myytäväksi rakentamiseen. Tonttitarjonta suunnitellaan erilaiset tarpeet huomioiden.

Tällä hetkellä tonttitarjonta on kohtuullisen hyvällä taosolla. Rivitalotonttien osalta tonttitarjontaa tulee lisätä. Kaavoituksessa ja tonttivarannossa on vielä näkyvissä ennen kuntaliitoksia oleva tilanne, jolloin kukin kunta asemakaavoitti runsaasti tontteja, ehkä jopa tarvetta enemmän. Tällä hetkellä joudumme arvioimaan tätä kaavavarantoa ja sen päivitystarvetta.

Omakoti- ja rivitalotontit hinnoitellaan ensisijaisesti pinta-alan tai rakennusoikeuden mukaan sekä kerrostalotontit rakennusoikeuden mukaan. Tontin ominaispiirteet huomioidaan hinnoittelussa. Esimerkiksi kiinteistökohtaisen jätevedenpumppaamon edellyttäminen kompensoidaan luovutushintaa laskevana. Kerrostalotonttien hinnoittelu tehdään hankekohtaisesti.

Maapoliittisessa ohjelmassa on tarkemmin kuvattu kaavoituksen ja maankäytön nykytilanne ja tavoitteet.

2.5. Asuinpaikkamarkkinointi

Loimaan kaupungilla on ollut markkinointiin ja viestintään keskittyvä työntekijäresurssi 2010-luvun puolivälistä saakka. Markkinoinnin ja viestinnän resurssit ovat tämän jälkeen tasaisesti hieman vahvistuneet. Asuinpaikkamarkkinointi nivoutuu usein osaksi muuta kaupungin viestintää.

Loimaan asuinpaikkamarkkinointia ohjaa talousarvion pohjalta laaditut markkinoinnin vuosisuunnitelmat. Asuinpaikkamarkkinointia on toteutettu pitkäjänteisesti. Asuinpaikkamarkkinoinnin keskeisiä kanavia ovat olleet:

- Omat sähköiset kanavat: kaupungin verkkosivut, kotiloimalta.fi, sosiaalisen median kanavat (Facebook, kesäinstagram)
- Vuosittaiset asukaslehdet
- Tienvarsimainokset Loimaan rajoilla keskeisten teiden varrella sekä kaupungin keskustan lähellä
- Säännöllinen markkinointi lehdissä painottuen paikallisiin medioihin
- Kannatusmainokset loimaalaisten yhdistysten ja muiden toimijoiden kanssa
- Yhteistyösopimukset Loimaalaisten palloilun liigaseurojen ja 1. divarin seurojen kanssa
- Resurssien mukaan vuosittain laajempia kampanjoita lähimaakuntiin (Varsinais-Suomi, Pirkanmaa, Uusimaa) ja myös valtakunnallisesti
- Messut ja tapahtumat

3. Asuntopoliittisen ohjelman linjaukset

3.1. Asuntopoliittinen visio

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.

Asuntopoliittinen ohjelma kokoaa kaupungin asuntopoliittisen linjan yhteen ja tuo sen toteuttamiseen järjestelmällisyyttä, pitkäjänteisyyttä ja vaikuttavuutta koko kaupunkikonsernin tasolla. Vuositasolla valtuusto ohjaa kaupungin asuntopoliittikkaa maapoliittisilla linjauksilla, omistajapolitiikalla, konserniohjeilla sekä talous- ja investointisuunnitelmilla ja talousarviolla.

Loimaan kaupunginvaltuuston 11.12.2023 hyväksymän maapoliittisen ohjelman toimintaympäristön kuvausliitteessä määriteltiin kolme yleispiirteistä skenaariota maankäytön toimintaympäristön muutoksista. (Toimintaympäristön kuvaus on myös tämän ohjelman liite 1.) Samoja skenaarioita on arvioitu ja käytetty asuntopoliittisessa ohjelmassa. A-skenaariossa työpaikkamäärä kasvaa ja väestömäärä pysyy vakaana tai hetkellisesti nousee. C-skenaariossa kokonaisväkimäärä laskee ennusteiden mukaisesti ja uudistuminen keskittyy taajamiin. B-skenaario on näiden väliltä.

Asuntopoliittisen ohjelman visio on A-skenaarion mukainen. Erityisesti ohjelman linjauksilla pyritään vaikuttamaan asuntopoliittisiin tekijöihin, jotka edistävät A-skenaarion toteutumista.

A-skenaarion toteutumista puoltaa mm. teknologiaklusterin arviot 500 uudesta työpaikasta 2023-2028 sekä Loimaan vahvistuva rooli seutukaupunkikeskuksena SOTE-palveluissa.

3.2. Kaupunkikonsernin vuokra-asunnot

Loimaan kaupunkikonserni on merkittävä asuntopoliittinen vaikuttaja ja omistaja paikallisilla asuntomarkkinoilla. Kaupungin vuokra-asuntoja on viimeisten vuosikymmenten aikana ylläpidetty mutta niitä ei ole uudistettu tai rakennettu lisää. Suomessa vuokramarkkinat voidaan jakaa karkeasti kahteen ryhmään. Edullisten vuokra-asuntojen markkinassa asumistuen käyttö ja siihen liittyvät rajat ovat merkittävässä roolissa. Toinen vuokra-asuntojen ryhmä on hintaluokaltaan korkeammat asunnot. Loimaan kaupungin vuokra-asunnoista lähes kaikki on edullisesti hinnoiteltuja, mihin velvoittaa asuntojen rakentamisessa käytetty ARA-rahoituskin. Loimaalla tarvitaan vuokra-asuntoja kumpaankin markkinaan mutta kaupungin rooli on erityisen merkittävä edullisten vuokra-asuntojen tarjonnassa.

Kaupungin vuokra-asuntojen määrä on muuttunut ja käytännössä laskenut tapauskohtaisen päätöksenteon kautta. Kaupungin täytyy asettaa määrälliset ja laadulliset tavoitteet omalle vuokra-asuntokannalle, jotta asuntokantaa pystytään pitkäjänteisesti kehittämään, uudistamaan ja tarvittaessa kasvattamaan.

Kaupunki panostaa vuokra-asuntotarjonnan ylläpitämiseen ja kehittämiseen. Kaupungilla on eri yhtiöiden kautta ja suorassa omistuksessa 578 edullisesti hinnoiteltua vuokra-asuntoa. Näiden käyttöaste on 96% ja erityisesti Loimaan keskustan asuntojen käyttöaste on ollut pitkään korkea. Edullisten vuokra-asuntojen käyttöastetta tulee seurata taajamittain. Kaupungin vuokra-asuntojen määrä tulee pitää vähintään samalla tasolla taajamissa, joissa käyttöaste on viiden vuoden tarkastelussa yli 90%. Taajamissa, joissa käyttöaste on useita vuosia yli 95%, tulee pyrkiä lisäämään vuokra-asuntojen määrää.

Korkeamman hintaluokan vuokra-asuntoja kaupungilla on vain neljä kappaletta. Ne hankittiin 2023 ja 2024. Asuntojen hankinnan tavoitteena oli helpottaa työntekijöiden muuttoa ja kotouttamista Loimaalle sekä vauhdittaa uusien rivi- ja kerrostalokohteiden rakentamista Loimaalla. Loimaan kaupungin rooli korkeamman hintaluokan vuokra-asuntojen tarjoamisessa tulee jatkossakin olemaan pieni. Mahdolliset hankinnat arvioidaan tapauskohtaisesti ja niillä pyritään yksittäisiä hankittuja asuntoja laajempiin vaikutuksiin.

Esteettömyyttä pyritään parantamaan ja huomioimaan. Kaupunki huomioi remonteissa ja uudisrakentamisessa esteettömyyden lisäämismahdollisuudet.

Kiinteistö oy Loimaan vuokra-asunnot ja Koy Telkäntie 1

Koy Loimaan vuokra-asunnot on Loimaan kaupungin keskeisin asuntopolitiikan toteuttamisen väline. Kiinteistö oy Loimaan vuokra-asuntojen toiminnan painopiste on viimeiset vuosikymmenet ollut ylläpitävässä toiminnassa. Koy on ylläpitänyt hallinnassaan olevia asuntoja. Jatkossa Koy:n roolia muutetaan enemmän uudistavaan ja kehittävään toimintamalliin. Toimintamallin muutos edellyttää lisäpääomistusta vuokrataloyhtiöön. Suunnitelmat tuodaan päätettäväksi konserniohjeen mukaisesti ja mahdollisesta lisärahoituksesta päätetään investointikohtaisesti.

Kaupungin suoraan omistamat asunnot

Kaupungin suoraa omistamia asuntoja on 39, joista 32 on Mellilässä. Mellilän asunnoista suurin osa on Tammikodin yhteydessä. Uusia elinkeinopoliittisin perustein 2023 ja 2024 hankkimia asuntoja on 4 kaupungin keskustassa.

Loimaan kaupungin suoraa omistamien asuntojen merkitys on pieni ja vanhoja asunto-osakkeita voidaan myydä.

3.3. Kaavoitus ja maankäyttö

Tällä hetkellä asemakaavoitus ei ole pullonkaula asuntorakentamiselle, tontteja on riittävästi hyvillä sijainneilla. Osaltaan tähän on vaikuttanut rakentamisen hiipuminen vuoden 2023 aikana, vaikka Loimaalla ei ole varsinaista rakentamisen buumia ollut sitä aiemminkaan. Kaavoituksella tulee kuitenkin varautua tilanteeseen, jossa uudisrakentaminen elpyy. Tällöin pitää olla mahdollista osoittaa hyvillä ja hyvin saavutettavissa olevilla paikoille myös rivitalo- ja kerrostalotontteja.

Tulevaisuudessa asumiseen liittyvän maankäytön painopisteenä on tiivistävä rakentaminen taajaan asutuilla alueilla. Samaan aikaan on huolehdittava monipuolisen asuntorakentamisen mahdollisuuksista koko Loimaan alueella. Tiivistävä maankäyttö on myös tehokasta kunnallistekniikan rakentamisen näkökulmasta, jolloin voidaan tukeutua jo rakennettuun kunnallistekniikkaan ja pitkien siirtolinjojen rakentamiselta vältytään.

3.4. Loimaan asuinpaikkamarkkinointi

Koko Loimaan asuinmahdollisuuksia tuodaan aktiivisesti esille asuinpaikkamarkkinoinnissa. Markkinoinnissa tehdään tiivistä yhteistyötä yritysten, kyläyhdistysten ja muiden paikallisten yhteisöjen sekä asukkaiden kanssa.

Tutkimukset ja kokemukset osoittavat, että muuttopäätöksissä keskeisessä roolissa on työ. Loimaan asuinpaikkamarkkinoinnin painopisteenä on osaava työvoima, jolloin markkinointia suunnataan erityisesti Loimaalle pendelöiville työntekijöille sekä henkilöille, jotka voisivat tulla Loimaalle töihin. Näissä molemmissa ryhmissä korostuu maantieteellisesti alueet, jotka ovat säännöllisen työmatkan etäisyydellä. Näin ollen maakunnista Varsinais-Suomi, Pirkanmaa, Kanta-Häme ja Satakunta ovat tärkeitä. Lisäksi Uusimaa on merkittävä pelkän asukasmääränkin perusteella.

Toinen merkittävä asukasryhmä on maahanmuuttajat, joiden merkitys kasvaa alhaisen syntyvyyden takia. Maahanmuuttajien kohdalla sopivan työpaikan löytäminen on myös erittäin tärkeä sekä muu kotoutumista edistävä toiminta. Maahanmuuttajista tulee tunnistaa ryhmät, jotka ovat jo kotiutuneet hyvin Loimaalle. Maahanmuuttajille kohdennettua asuinpaikkamarkkinointia kannattaa kohdistaa erityisesti vastaavista taustoista tuleville henkilöille. Todennäköisyys, että he kotiutuvat Loimaalle, on korkeampi.

4. Toimenpide-esitykset

4.1. Kokonaisuudet joihin kaupunki pystyy suoraan itse vaikuttamaan

Aktiivinen omistajaohjaus kaupungin kiinteistöosakeyhtiöissä

Kaupunki ohjaa ja vaikuttaa aktiivisella omistajaohjauksella omistamiensa yhtiöiden toimintaa tämän ohjelman mukaisesti. Kiinteistöosakeyhtiössä siirrytään aktiivisempaan ja kehittävämpään toimintamalliin, mikä edellyttää varautumista lisärahoitustarpeisiin tulevien investointien kohdalla.

Osavuositarkastuksissa seurataan säännöllisesti vuokra-asuntojen tilannetta ja käyttöastetta taajamakohtaisesti. Valtuustokausittain vuokra-asuntojen tilannetta ja kehittämistarpeita käsitellään laajemmin kaupunginvaltuustossa.

Tunnistetut keinot kaupungin vuokra-asuntokannan kehittämiseksi

Koy Loimaan vuokra-asunnot arvioi Loimaan vuokra-asuntokannan kehittämistarpeita säännöllisesti. Koy Vuokra-asunnot esittää toimenpiteitä, joilla asetettuihin tavoitteisiin päästään.

Kaupungin vuokra-asuntokannan kehittämiseksi on tunnistettu seuraavat keinot, joita voidaan hyödyntää tarvittaessa:

- Uudisrakentaminen
 - Vapaarahoitteinen
 - ARA-rahoitteinen
- Uudiskohteiden hankinta (Vastaava malli kuin Moisionmutka 2023)
- Myynnissä olevien kohteiden hankkiminen vuokralle
- Omistuksessa olevien kohteiden peruskorjaus
 - ARA-rahoitteiset asunnot vapautuvat rajoituksista mutta jos niitä peruskorjataan ARA-rahoituksella, rajoitukset säilyvät
 - Kohteiden jalostaminen esimerkiksi perusparantamalla ja kerrosalan lisäyksellä
- Huonokuntoisten kohteiden purkaminen

Koy Loimaan vuokra-asunnot selvittää vuokratason ja alueittain eriytetyn vuokrahinnoittelun vaihtoehdot asuntokannan kehittämisessä ja vuokrattavuudessa.

Koy Loimaan vuokra-asunnot laatii 2024 syyskuun loppuun mennessä tarkennetun suunnitelman Loimaan keskustan uudisvuokratalokohteen toteuttamisesta ja sen edellyttämästä rahoituksesta. Suunnitelma tuodaan kaupunginhallituksella yhdessä olemassa olevan asuntokannan ylläpitosuunnitelman ja rahoitustarvearvion kanssa. Samassa yhteydessä omistaja arvioi ja tekee päätöksiä pääomittamisen tarpeesta.

Selvitys Telkätien fuusioiminen Koy Loimaan Vuokra-asuntoihin

Selvitetään Koy Telkätien fuusioiminen Koy Loimaan Vuokra-asuntoihin.

Asumisen kustannustason hyödyntämisen selvitys asuinpaikkamarkkinoinnissa ja kaavoituksessa

Selvitetään kaukolämmön saatavuus uusilla ja kaavoitettavilla asuinalueilla. Asumisen kustannustehokkaat ja rakentajan kannalta helpot ratkaisut huomioidaan ja hyödynnetään kaavoituksessa ja asuinpaikkamarkkinoinnissa.

Loimaalle pendelöivien työntekijöiden huomiointi asuinpaikkamarkkinoinnissa

Loimaalle pendelöiville työntekijöille kootaan tietopaketti Loimaasta ja alueen palveluista. Loimaalle muuttoa harkitsevia opastetaan esimerkiksi asumisratkaisuiden ja puoliso työpaikan löytämisessä. Tiedon välittämisessä tehdään yhteistyötä työnantajien, Kauppakamarin ja yrittäjäjärjestöjen kanssa. Viestinnässä kokeillaan erilaisia menetelmiä kuten pendelöijien tapaaminen työpaikoilla.

4.2. Kokonaisuudet, joiden toteutuksen päävastuu muilla toimijoilla kuin kaupungilla

Pääosa kaupungin asunnoista, asuinympäristöstä ja asumiseen liittyvistä kokonaisuuksista ei ole kaupungin omistuksessa tai suoraa kaupungin päätöksillä ohjattavissa. Keskeisiä asumiseen vaikuttavat kokonaisuudet on kuitenkin tärkeä tunnistaa ja kaupunki pyrkii omalla toiminnallaan myötävaikuttamaan niiden positiiviseen kehitykseen.

Yksityisten rivitalo- ja kerrostaloprojektien toteutumista edistetään monipuolisella tonttitarjonnalla eripuolilla kaupunkia. Etenkin kerrostaloprojekteissa rakentajien tarpeisiin etsitään ja tarjotaan kulloiseenkin tarpeeseen parhaiten sopivia ratkaisuja. Rakentamiseen liittyvissä viranomaiskäsitelyissä kaupungin toimintatapa on ripeä ja joustava. Näitä vahvuuksia tuodaan myös esille entistä selkeämmin.

Loimaan asuntokanta ja erityisesti kerrostalokanta on pääosin iäkästä. Monessa talossa saneeraukset ovat toteuttamatta. Aiheeseen liittyen on käynnistetty selvitys, jossa yhdessä kaupungin ja yksityisten toimijoiden kanssa tutkitaan millä tavoin Loimaalla olevaan kerrostalokantaan on kohdistettu merkittäviä julkisivuremontteja tai linjastoremontteja. Selvityksen perusteella pyritään opastamaan ja kannustamaan taloyhtiöitä saneerausten ennakkoinnissa ja toteutuksessa.

Loimaa kuuluu alueeseen, jonne valtion tukemaa asuntotuotantoa (ARA) ei ensisijaisesti kohdisteta.

Valtioneuvoston käyttösuunnitelman mukaan valtion tukema asuntotuotanto kohdistetaan pääasiassa suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle ja MAL- alueiden (Maankäyttö, asuminen ja liikenne) suurimpiin keskuksiin. Asunnoilla tulee olla kysyntää myös pitkällä aikavälillä, sillä valtion takaamien korkotukilainojen laina-aika ja rajoitukset ovat voimassa 40 vuotta.

Tukea ei myönnetä kasvukeskusten ulkopuolelle, poikkeuksena:

- Eryistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella, jos kohteita ei ole mahdollista toteuttaa muuten kuin ara-tuotantona.
- Vuokra-asuntojen rakentaminen väestöltään väheneville paikkakunnille, joille syntyy uusia työpaikkoja esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena.
- Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen tai peruskorjaaminen kasvukeskusten ulkopuolella osana kunnan väestörakenteen muutoksen edellyttämää välttämätöntä asuntokannan sopeuttamista

Loimaalla Ara asuntojen vuokrataso on 8,3 eur/m² ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso 8,4- 9,6 eur/m², joten uudiskohteen vuokra tulisi asettumaan merkittävästi tätä vuokratasoa korkeammaksi.

Vuonna 2024 käynnistyy uuden palveluasumisyksikön rakentaminen Loimaan keskustaan. Väestön ikääntymisen myötä tarve yhteisölliselle ja palveluasumiselle tulee kasvamaan edelleen. Varhan lisärakentaminen yhteisöllisessä asumisessa on epävarmaa lähivuosina.

5. Liitteet

5.1. Liite 1. Maapoliittisen toimintaympäristön kuvaus vuonna 2023

5.2. Liite 2. Raportti Loimaan kaupungin vuokra-asunnoista

5.3. Liite 3. Loimaan asumisen kustannustaso