RASEBORG
RAASEPORI

Koteja tulevaisuuden Raaseporille

– Jää asumaan, muuta tänne, viihdy täällä

Asuntopoliittinen ohjelma 2027–2030



RASEBORG
RAASEPORI

Mitä asuntopolitiikka on?

Asuntopolitiikka ohjaa sitä, miten kunta toimii varmistaakseen, että eri kohderyhmille ja erilaisiin elämäntilanteisiin on tarjolla riittävästi asuntoja. Raaseporin strategia vuosille 2027–2030 korostaa kasvua, vetovoimaa ja elinvoimaa.

Ohjelma sisältää toimenpiteitä, jotka edistävät alueelle muuttoa, asuntorakentamista sekä houkuttelevan, monipuolisen ja kestävän asuntotarjonnan kehittämistä.

Tavoitteena on tarjota asuntoja erilaisiin elämäntilanteisiin, vahvistaa kaupungin elinvoimaa ja luoda edellytyksiä pitkän aikavälin kasvulle.

Kaupungin omistamilla vuokrataloyhtiöillä on keskeinen rooli kaupungin asuntopolitiikan toteuttamisessa, niiden tarjotessa kohtuuhintaisia ja tarkoituksenmukaisia vuokra-asuntoja.

Aktiivisen asuntopolitiikan kautta Raasepori haluaa luoda ihmisille hyvät mahdollisuudet asua, elää ja toimia kaupungissa – nyt ja tulevaisuudessa.

RASEBORG
RAASEPORI

Asuntopolitiikan kytkökset

Raaseporin asuntopolitiikka kytkeytyy tiiviisti kaupungin keskeisiin ohjausasiakirjoihin ja kehittämistavoitteisiin.

- **Raaseporin strategia 2027–2030**
- **Energia- ja ilmasto-ohjelma 2021**
- **Hyvinvointisuunnitelma 2024–2025**
- **Elinkeino-ohjelma 2025–2026**
- **Maankäytön kehityskuva 2050 (2024)**

Ohjelma kytkeytyy selkeästi myös **kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan**, mikä vahvistaa maankäytön, asumisen ja kasvun kokonaisvaltaista ohjausta.

Raaseporin strategia 2027–2030

STRATEGISET TAVOITTEET

”Edistämme kestävää yhteiskuntakehitystä ja kasvua. Raaseporin tulee olla elinvoimainen kaupunki, jossa työ, yrittäjyys ja investoinnit luovat mahdollisuuksia ja tulevaisuudenuskoa.”

RAASEPORIN MUUT ASKELMERKIT

“Kasvamme omaan tahtiimme osana Uudenmaan kasvua. Uudistamme asuntopolitiikkamme ja mahdollistamme kohtuuhintaisia, moderneja ja tarkoituksenmukaisia vuokra-asuntoja.”



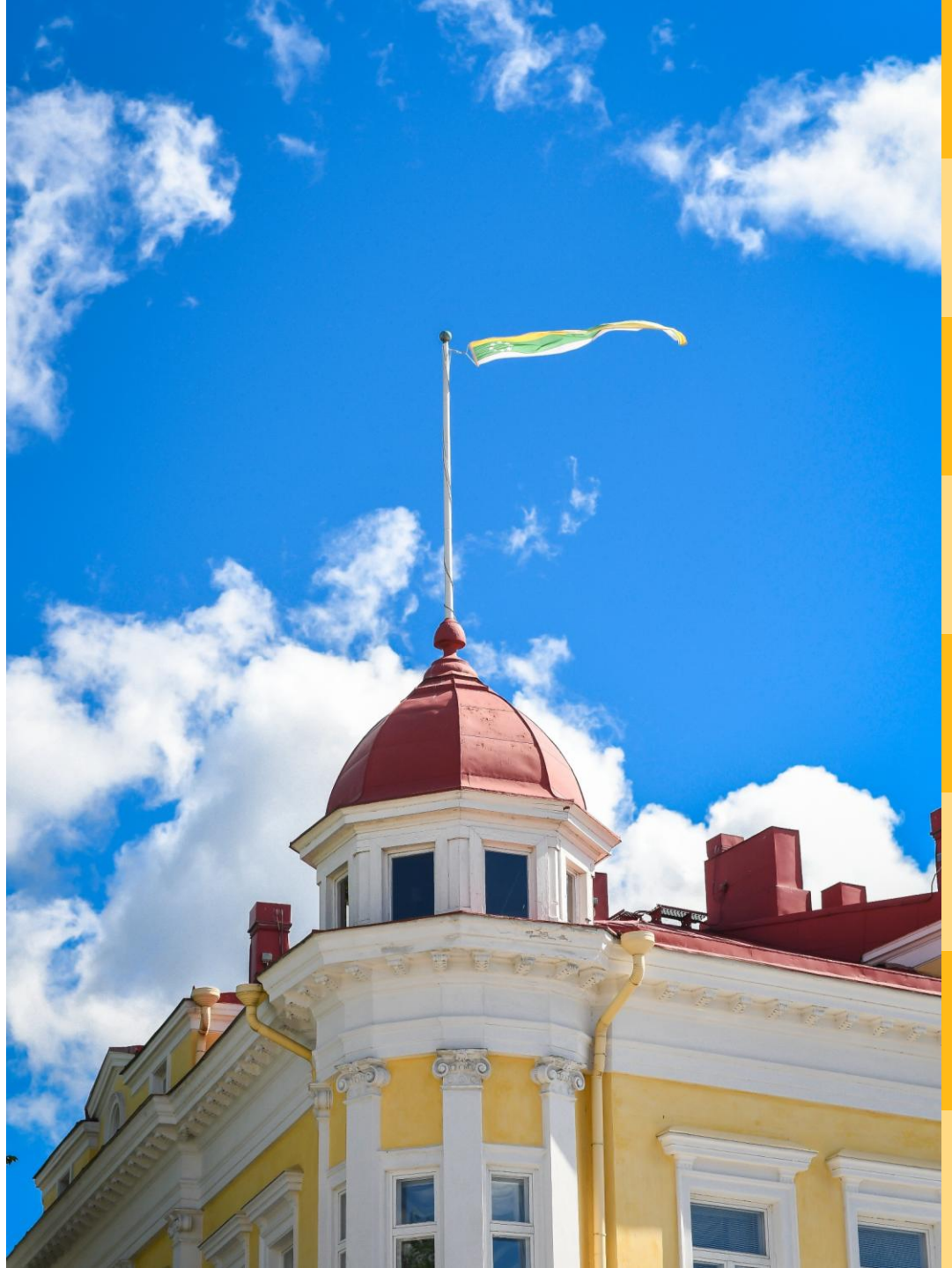
RASEBORG
RAASEPORI

Talousarvio ja taloussuunnitelma 2026–2028

Kaupunginjohtajan teksti

*“Valtuuston uuden strategian vision tulevaisuudesta tulee olla kirkas ja tavoitetilan selvä, ei haalea kompromissi. Näiden pitää näkyä paitsi kaupungin yleiskaavatyössä myös kaikissa päivitettävissä **asuntopolitiikkaa**, maankäyttöä ja elinkeinoelämää koskevissa ohjelmissa.”*

STRATEGISET TAVOITTEET	TOIMINTATAVOITTEET	TAVOITELTU TASO / MITTARIT
Vastuullinen investointi- ja omistajapolitiikka	Kaupungin alueen vuokra-asunt-okannan kehittäminen kaupungin vuokra-asuntoyhtiön toimesta.	Asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti vuokra-asuntojen määrää voidaan lisätä kaupungin vuokra-asuntoyhtiön kautta.



Tilanneanalyysi – Raasepori asuinpaikkana

VAHVUUDET	HEIKKOUDET
Merenläheinen asuminen ja korkea elämänlaatu	Nykyaikaisten vuokra-asuntojen vähäinen tarjonta
Vetovoimaiset taajamat ja luontoympäristöt	Nuorten aikuisten poismuutto
Hyvät työmatkaliikenneyhteydet Rantaradan kautta	Nuorten aikuisten rajalliset koulutusmahdollisuudet
Aktiivinen yhdistystoiminta ja vahva yhteisöllisyys	Ikääntynyt ja peruskorjausta vaativa asuntokanta
MAHDOLLISUUDET	**UHAT**
Etätyö ja tulomuutto	Vähän uusia työpaikkoja
Merenläheisen asumisen kehittäminen	Kysynnän lasku tietyillä alueilla
Senioriasuntojen kysynnän kasvu	Korkeat rakentamis- ja rahoituskustannukset
Vapaa-ajan asuminen → vakituinen asuminen	Kilpailu suurempien kasvukeskusten kanssa

Tilanneanalyysi - Raaseporin asuntomarkkinat

VAHVUUDET	HEIKKOUDET
Edullisia asuntoja verrattuna pääkaupunkiseutuun	Suuri osuus peruskorjausta vaativia vanhoja kiinteistöjä
Hyvä tonttitarjonta	Vuokra-asuntojen vähäinen uudistuotanto
Vetovoimaiset omakotitaloalueet	Kysynnän epätasainen jakautuminen kaupunginosien välillä
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt	Asuntojen puute keskeisillä alueilla
MAHDOLLISUUDET	**UHAT**
Asuntokannan uudistaminen uudisrakentamisella	Tyhjien asuntojen osuuden kasvu tietyillä alueilla
Uusia vuokra-asuntoja nuorille, senioreille ja uusille asukkaille	Korkeat peruskorjauskustannukset
Lisää pienempiä asuntoja keskeisillä paikoilla	Heikko investointihalukkuus
Etätyöntekijöiden ja lapsiperheiden houkutteleminen	Tarjonnan ja kysynnän välinen epätasapaino

Raaseporissa positiivinen nettomuutto

- Raaseporin nettomuuttoliike on positiivinen, eli kaupunkiin muuttaa enemmän ihmisiä kuin sieltä pois. Tämä perustuu suurelta osin ulkomailta suuntautuvaan muuttoon.
- Raaseporin luonnollinen väestönmuutos on tosin negatiivinen, koska kuolleiden määrä ylittää syntyneiden määrän.
- Positiivinen nettomuuttoliike ei täysin kompensoi luonnollista väestönvähenemistä, minkä vuoksi asukasluku jatkaa lievää laskuaan.
- Väkiluku on laskenut 2010-luvun alun noin 29 000 asukkaasta nykyiseen noin 27 000 asukkaaseen.



RASEBORG
RAASEPORI

Asuntopoliittinen ohjelma

Kolme (3) teema-aluetta

1) **Kaupungin elinvoiman ja muuttovetovoiman vahvistaminen**

2) **Vuokra-asunnot kasvun edistäjinä**

3) **Eri elämänvaiheiden huomioon ottaminen asumisessa**



RASEBORG
RAASEPORI

Kaupungin elinvoiman ja muuttovetovoiman vahvistaminen

TUOTTAVUUS- JA TASAPAINO-OHJELMA 2025–28

”Asuntopoliittisen ohjelman päivityksen tulee tukea väestönkasvua, houkutella uusia asukkaita ja edistää vuokra-asuntokannan ikärakenteen uudistumista.”

RASEBORG
RAASEPORI

Raaseporin väestötavoitteet 2027–2050

Lyhyellä aikavälillä (2027–2030)

- Väestön vähenemisen hillitseminen
- Tulomuuton lisääminen
- Työvoiman saatavuuden parantaminen

Pitkällä aikavälillä (2031–2050)

- Raaseporin vetovoiman vahvistaminen
- Raaseporissa asumisen pitovoiman vahvistaminen
- Edellytysten luominen kestävälle väestönkasvulle

Veto- ja pitovoima edellyttää uusien työpaikkojen luomista. Työpaikat edellyttävät työvoiman saatavuutta. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta mahdollistaa työvoiman muuton paikkakunnalle.



RASEBORG
RAASEPORI

Miten tavoitteet saavutetaan:

- Viihtyisät kaupunkiympäristöt ja toimivat palvelut.
- Uusien yritysten sijoittuminen ja investointien lisääntyminen.
- Työpaikkojen lisääminen ja osaavan työvoiman saatavuuden parantaminen.
- Turvalliset, houkuttelevat ja kohtuuhintaiset asunnot.
- Monipuoliset mahdollisuudet koulutukseen, kulttuuriin, vapaa-aikaan ja virkistykseen.
- Läheisyys luontoon, mereen ja saaristoon.

Tulevaisuudennäkymät

Ikääntyvästä väestöstä huolimatta Raaseporilla on hyvät edellytykset vahvistaa vetovoimaansa ja lisätä tulomuuttoa.

Tätä tukevat:

- laadukas varhaiskasvatus ja laadukkaat koulut
- elinvoimainen elinkeinoelämä
- vetovoimaiset asuinympäristöt
- asuntojen kysynnän kasvu suurimpien kaupunkiseutujen ulkopuolella.



RASEBORG
RAASEPORI

Strategiset tavoitteet:

1. Asuntorakentamisen elvyttäminen

Useiden vuosien hitaan rakentamisvauhdin jälkeen tavoitteena on, että asuntorakentamista tulee lisätä erityisesti alueilla, joilla kysyntä ja kasvupotentiaali ovat suurimmat.

2. Paluumuuttajien ja uusien asukkaiden houkutteleminen

Raaseporin tulee profiloitua houkuttelevaksi vaihtoehdoksi opintojen jälkeen palaaville, työvoimalle sekä tulomuuttajille, jotka etsivät sujuvaa arkea pääkaupunkiseudun läheisyydestä.

3. Eri elämänvaiheisiin sopivien asuntojen rakentaminen (keskeisille alueille)

Monipuolista asunto- ja tonttitarjontaa tulee kehittää painottaen keskeisiä ja vetovoimaisia alueita – isoista perheasunnoista pieniin, kohtuuhintaisiin asuntoihin ja palveluasuntoihin. Kaupunki suhtautuu myönteisesti olemassa olevien rakennusten muuttamiseen asunnoiksi.

RASEBORG
RAASEPORI

Toimenpiteet:

1. Houkuttelevien asuntojen uudisrakentamisen mahdollistaminen alueilla, joilla kysyntä ja kasvupotentiaali ovat suurimmat.

- Ohjelmakauden aikana mahdollistetaan noin 100 uuden vuokra-asunnon rakentaminen.
- Lisäksi luodaan edellytykset uusien omistusasuntojen rakentamiselle.

2. Monipuolisen asuntotarjonnan varmistaminen tulomuuton ja asukkaiden pysyvyyden tukemiseksi.

- Kaupunki ylläpitää hyvää rakennusvalmiiden pientalotonttien tarjontaa vetovoimaisilla alueilla.
- Joustavien ja monipuolisten asumisratkaisujen mahdollistaminen kaavoituksella.
- Monipuolinen omakotitalojen, rivitalojen ja kerrostalojen tarjonta edistää muuttoketjujen syntymistä.
- Nykyistä asuntokantaa kehitetään ja uudistetaan kysynnän mukaan.
- Tarvittaessa voidaan harkita myös sellaisten asuntojen myyntiä, käyttötarkoituksen muuttamista tai purkamista, jotka eivät enää vastaa kysyntää, jotta resursseja vapautuu uusiin investointeihin.

RASEBORG
RAASEPORI

Vuokra-asunnot kasvun edistäjinä

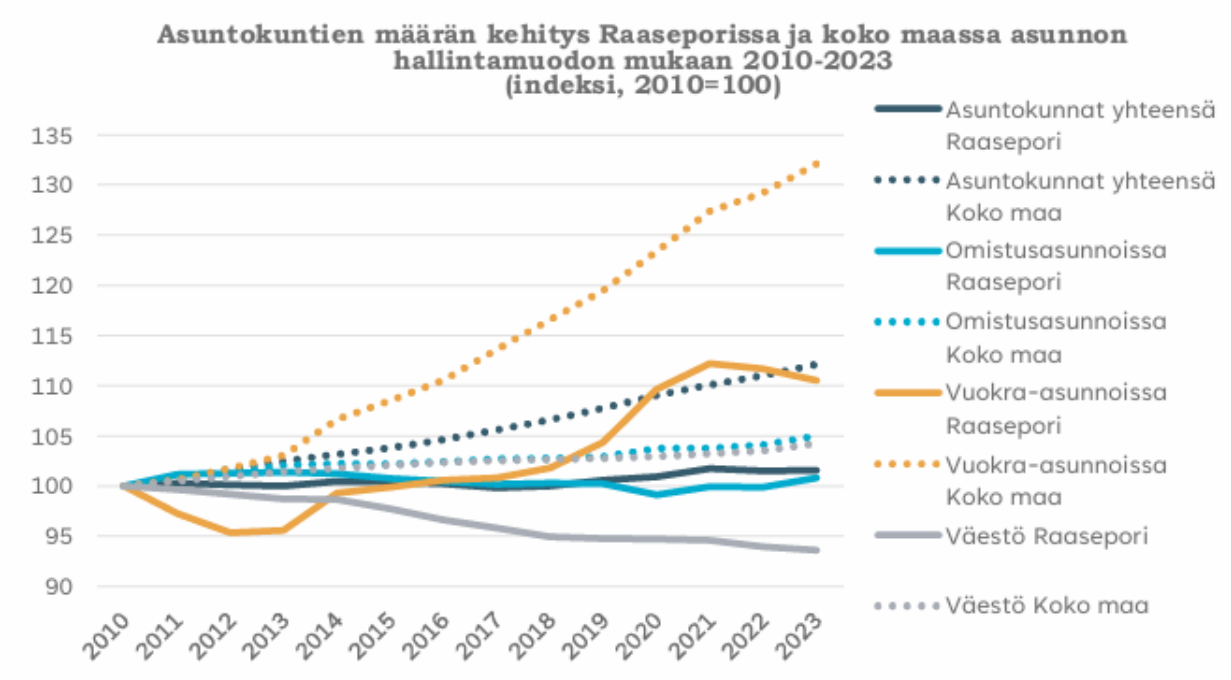
RAASEPORIN STRATEGIA 2027–2030, MUUT ASKELMERKIT

”Uudistamme asuntopolitiikkamme ja mahdollistamme kohtuuhintaisia, moderneja ja tarkoituksenmukaisia vuokra-asuntoja.”

Vuokra-asuminen on lisääntynyt Raaseporissa selvästi viime vuosina. Vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien määrä kasvaa eniten.

Yhä useammat valitsevat vuokra-asunnon

- Vuokra-asuminen on lisääntynyt Raaseporissa selvästi viime vuosina. Valtakunnallisesti vuokra-asuminen on lisääntynyt vieläkin enemmän.
- Yhdistettynä väestön vähenemiseen, erityisesti **vuokralla asuvien kotitalouksien määrä kasvaa**.
- Lähes kaksi kolmasosaa Uudellamaalla vuokralla asuvista on yhden hengen kotitalouksia.
- Suurin osa Raaseporin vuokra-asuntokannasta on rakennettu 1970- ja 1980-luvuilla, eivätkä asunnot vastaa nykyajan asumisvaatimuksia.
- Kasvun mahdollistamiseksi tarvitaan kohtuuhintaisia, nykyaikaisia, tilatehokkaita ja keskeisellä paikalla sijaitsevia hyväkuntoisia vuokra-asuntoja.



Uusia asuntoja tarvitaan, vaikka väestö ei kasva

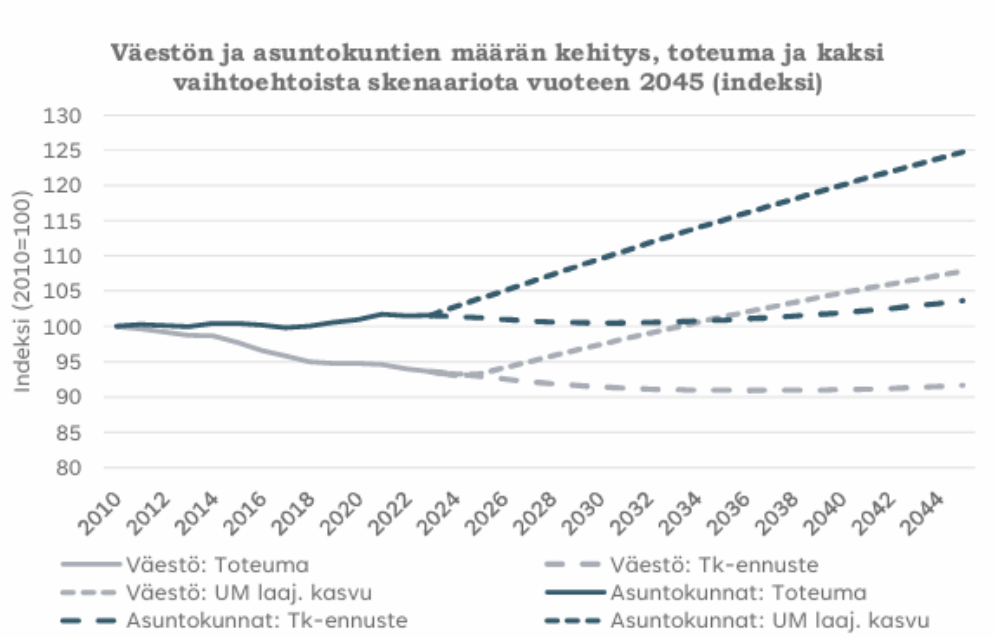
Tilastokeskuksen ennusteen (2024) mukaan Raaseporin väkiluku pienenee noin 500 hengellä vuoteen 2045 mennessä. Kaupungin väestönkasvu perustuu nykyään pääosin maahanmuuttoon, kun taas maan sisäinen muuttoliike on jo pitkään ollut negatiivista.

Positiivisempi kehitys on mahdollista, jos: alueelle luodaan uusia työpaikkoja ja tehdään suurempia investointeja.

Asuntoja tarvitaan kehityksestä riippumatta:

- Kotitaloudet pienenevät ja väestö elää pidempään.
- Asumispinta-ala henkilöä kohti kasvaa.
- Asunnot poistuvat käytöstä ajan myötä (puretaan, rapistuvat tai muutetaan vapaa-ajan asunnoiksi)

Tavoitteena ei ole ainoastaan vuokra-asuntojen määrän lisääminen, vaan monipuolinen asuntotarjonta, joka vastaa erilaisten kotitalouksien tarpeisiin ja elämäntilanteisiin.

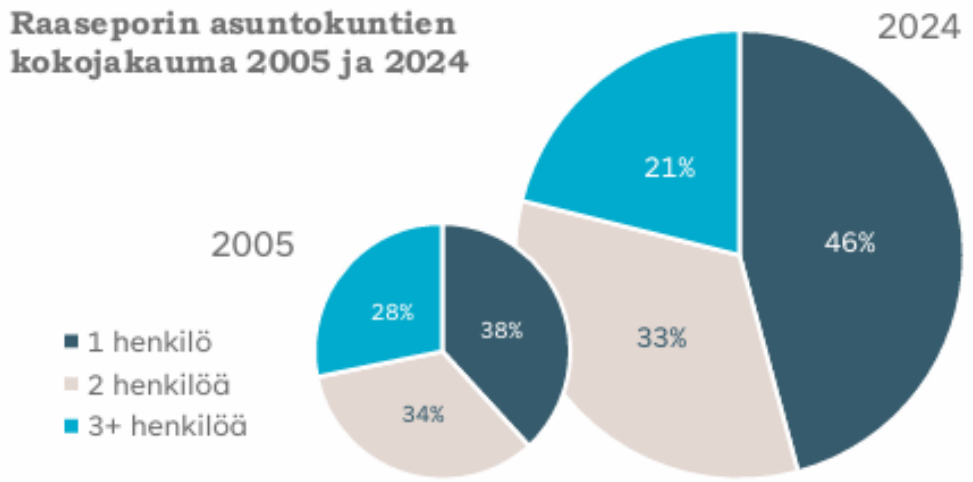


	2024	2045	
		Tk-ennuste	UM laaj. kasvu
Väestö	27 121	26 600	31 300
Asuntokuntien määrä	13 750	14 000	16 900
Asuntotuotantotarve yhteensä, 2025-2045		300 kpl 74 500 kem2	3 200 kpl 221 500 kem2
Asuntotuotantotarve, keskimäärin /vuosi		16 kpl 3 600 kem2	150 kpl 10 500 kem2

Kotitaloudet lisääntyvät ja pienenevät – asuntotarpeet muuttuvat

Raaseporissa kotitalouksien koko pienenee, samalla kun kotitalouksien määrä kasvaa väestöä nopeammin.

- Yksinasuminen yleistyy. Yhden hengen talouksien osuus on kasvanut 38 prosentista 46 prosenttiin (2005–2024), kun taas suurempien kotitalouksien määrä on vähentynyt.
- 60 vuotta täyttäneiden kotitalouksien määrä on kasvanut yli 1 000 vuodesta 2005, kun taas muiden ikäryhmien yhden hengen kotitalouksien määrä on pysynyt suhteellisen vakaana.
- Valtaosa yhden hengen kotitalouksista asuu vuokra-asunnoissa muodostaen nykyisin enemmistön vuokralla asuvista kotitalouksista.
- Tämä lisää tarvetta pienille asunnoille, jotka on mukautettu yhden hengen kotitalouksille ja joissa on hyvä saavutettavuus sekä kohtuulliset asumiskustannukset.



Uusia vuokra-asuntoja – kaupungin aktiivinen rooli

Kaupungin mahdollisuudet vuokra-asuntojen uudisrakentamisen suoraan tukemiseen vapailla markkinoilla ovat rajalliset.

- Kiinteistöjen yhtiöittäminen siten, että hyvinvointialue toimii niiden päävuokralaisena, luo taloudellista liikkumavaraa uusiin vuokra-asuntoihin investoimiseen.
- Kiinteistöistä saatavaa tuottoa voidaan käyttää uusien asuntorakennushankkeiden alkuvaiheen rahoittamiseen.
- Investoinnit mahdollistavat asuntokannan uudistamisen ja vahvistavat asuntoyhtiön kilpailukykyä.
- Aktiivisen omistajaohjauksen avulla kaupunki voi edistää uusien asuntojen rakentamista vetovoimaisilla alueilla ja korvata asteittain asuntoja, joiden kysyntä on vähäistä.
- Investointikyvyn vahvistamiseksi ja uudisrakentamisen mahdollistamiseksi kaupungin suorassa omistuksessa olevat vuokra-asunnot voidaan organisoida uudelleen ja keskittää asuntokonserniin.

Kaupungin aktiivinen omistajarooli ja mahdollisuus myöntää takauksia ovat ratkaisevia tekijöitä uuden vuokra-asuntotuotannon edellytysten luomisessa.



RASEBORG
RAASEPORI

Strategiset tavoitteet:

1. Vuokra-asuntojen uudisrakentaminen

Lisätään nykyaikaisten ja energiatehokkaiden vuokra-asuntojen tarjontaa Tammisaaren ja Karjaan keskustassa, joissa uusien vuokra-asuntojen tarve on suurin, sekä hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan vihreää rahoitusta edullisempien rahoitusehtojen saamiseksi.

2. Asuntokannan uudistaminen ja keskittäminen

Peruskorjataan, myydään tai puretaan käytöstä vanhempia asuntoja ja vähäisen kysynnän kohteita. Tavoitteena on, että asuntokanta vastaa sekä nykyisiä tarpeita että tulevaisuuden vaatimuksia. Tavoitteena on vähentää vanhemman asuntokannan ylläpitokustannuksia ja vapauttaa resursseja investointeihin sellaisiin nykyaikaisiin asuntoihin, jotka vastaavat paremmin kysyntään. Oikeanlaisia asuntoja oikeissa paikoissa.

3. Kestävän ja taloudellisesti kannattavan vuokra-asuntotoiminnan ylläpitäminen

Kaupungin asuntoyhtiöillä tulee olla vakaa talous, korkea käyttöaste sekä vastuu kiinteistöjen pitkäjänteisestä kunnossapidosta ja kehittämisestä. Samalla asuinympäristöjen tulee olla turvallisia ja viihtyisiä sekä edistää asukkaiden pysyvyyttä ja tulomuuttoa.

RASEBORG
RAASEPORI

Toimenpiteet:

1. Vuokra-asuntojen uudisrakentamisen mahdollistaminen alueilla, joilla kysyntä ja kasvupotentiaali ovat suurimmat.

- Tavoitteena on, että ohjelmakauden aikana suunnitellaan tai rakennetaan noin 100 vuokra-asuntoa.
- Vähintään yksi laajempi uudisrakentamis- tai peruskorjaushanke toteutetaan sekä Tammisaaressa että Karjaalla.

2. Yhteistyön vahvistaminen yksityisten toimijoiden ja sijoittajien kanssa

Asuntorakentamisen lisäämiseksi ja tarjonnan monipuolistamiseksi tarvitaan aktiivista yhteistyötä kaupungin, kunnallisten vuokrataloyhtiöiden ja yksityisten toimijoiden välillä. Uudisrakentaminen ei ole pelkästään kaupungin vuokrataloyhtiöiden vastuulla.

3. Asuntokannan säilyttäminen nykyajan tarpeita vastaavana

Kaupungin omistamat vuokrataloyhtiöt mukauttavat aktiivisesti asuntokantaansa asukkaiden asumistoiveita vastaavaksi. Asunnot, jotka eivät enää vastaa kysyntää, voidaan myydä tai purkaa ja vapautuvat varat investoida uusiin ja houkuttelevampiin asuntoihin sekä tarkoituksenmukaisempaan asuntokantaan.

RASEBORG
RAASEPORI

Eri elämänvaiheiden huomioon ottaminen asumisessa

RAASEPORIN STRATEGIA 2027–2030, TOIMINTAYMPÄRISTÖMME

”Ihmiset elävät yhä pidempään. Enemmistö Suomen väestöstä tulee pian koostumaan ikääntyneistä, ja heille suunnattujen palvelujen tarve kasvaa.”

Raaseporin tulee tarjota asuntoja ja asumisratkaisuja, joiden ansiosta asukkaat voivat asua kunnassa eri elämänvaiheissa ja tarpeiden muuttuessa.

RASEBORG
RAASEPORI

Eri elämänvaiheet ja muuttuvat asumistarpeet

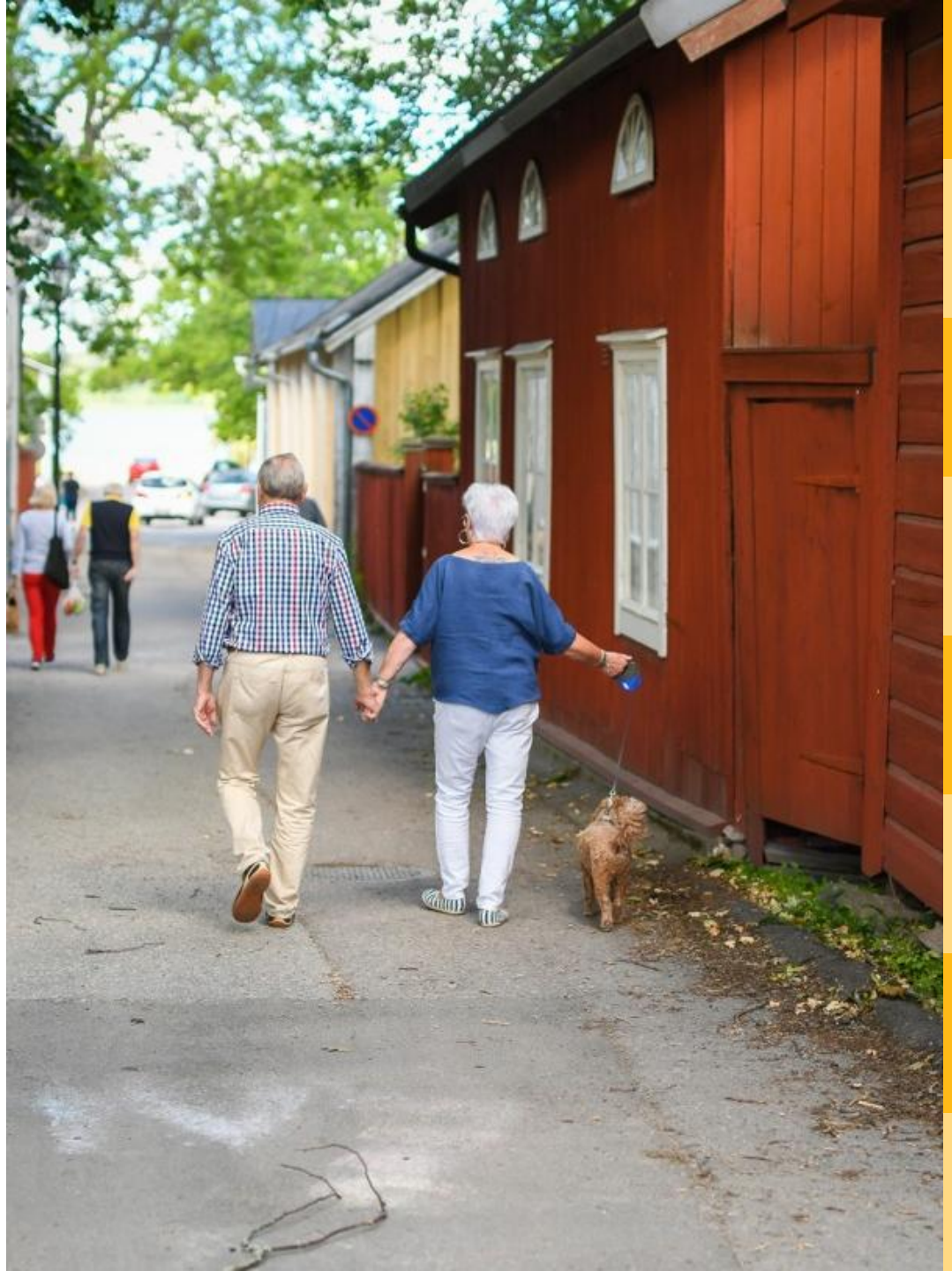
- Raaseporin väestö ikääntyy, ja ikääntyneiden kotitalouksien osuus kasvaa.
- Samaan aikaan asukkaiden asumistarpeet muuttuvat elämän eri vaiheissa.
- Kaupungissa asumisen mahdollisuuksien vahvistaminen ja uusien asukkaiden houkutteleminen edellyttävät esteetöntä ja monipuolista asuntotarjontaa, joka vastaa nuorten aikuisten, lapsiperheiden, ikääntyneiden ja erityistä tukea tarvitsevien tarpeisiin.
- Yhteistyössä hyvinvointialueen, kaupungin vuokrayhtiön ja muiden toimijoiden kanssa voidaan kehittää itsenäistä asumista tukevia ja muuttuviin tarpeisiin vastaavia asumisratkaisuja.



RASEBORG
RAASEPORI

Esteettömyys

- Suomessa tavoitteena on, että ikääntyneet voivat asua kotona mahdollisimman pitkään. Tämä edellyttää esteettömiä asuntoja palvelujen läheisyydessä.
- Esteettömyydessä (esim. hissit ja kynnyksettömyys) on edelleen puutteita – vain noin 20–24 % asunnoista on esteettömiä.
- Palvelujen läheisyys ja esteettömät asunnot ovat ratkaisevia itsenäisen asumisen kannalta.
- Esteettömät asunnot hyödyttävät myös muita kuin ikäihmisiä. Ne helpottavat lapsiperheiden, vammaisten, tilapäisesti liikuntarajoitteisten sekä muiden, erilaisia tarpeita omaavien ryhmien arkea.
- Asukkaat tarvitsevat tietoa ja neuvontaa asumiseen, esteettömyysratkaisuihin sekä saatavilla oleviin tukimuotoihiin liittyvissä kysymyksissä.



RASEBORG
RAASEPORI

Strategiset tavoitteet:

- Yhteistyö hyvinvointialueen sekä muiden julkisten ja ulkoisten toimijoiden kanssa tukitoimia tarvitsevien asukkaiden tarkoituksenmukaisen asumisen varmistamiseksi.
- Kynnyksettömien yksikerroksisten rivitalojen sekä hissillisten kerrostalojen rakentamisen edistäminen hyvin saavutettaville alueille palvelujen läheisyyteen.
- Sosiaalisen kestävyyden, yhteisöllisyyden ja viihtyvyyden vahvistaminen asuinympäristöissä.
- Yhteistyön edistäminen kolmannen sektorin ja yksityisten toimijoiden kanssa asuntotarjonnan monipuolistamiseksi ja eri kohderyhmien asumistarpeiden täyttämiseksi.

RASEBORG
RAASEPORI

Toimenpiteet

1) Toteutetaan Torikadun asuntohanke, jossa painopisteenä ovat esteettömyys, turvallisuus ja asumisen laatu kaikille ikäryhmille. Kahdesta suunnitellusta kerrostalosta toinen voidaan toteuttaa senioritalona.

2) Toteutetaan Tammikujan uudisrakennushanke, jossa vanha asuntokanta korvataan nykyaikaisilla, esteettömillä ja helppohoitoisilla vuokra-asunnoilla. Asuntojen tulee tukea houkuttelevia asumismahdollisuuksia työvoimalle Tammisaaren keskusta-alueella ja samalla soveltua myös ikääntyneille sekä tukea itsenäistä asumista mahdollisimman pitkään.

3) Varmistetaan Torikadun ja Tammikujan uudistuotannon hyvä saavutettavuus.
   - Tornikadulle rakennetaan tilavampi hissi, joka täyttää korkeat esteettömyysvaatimukset.
   - Tammikujalle rakennetaan yksitasoisia asuntoja, joissa on esteettömät sisäänkäynnit ja pohjaratkaisut.

4) Tuetaan ja kannustetaan yksityisiä kiinteistönomistajia ja asuntoyhtiöitä kehittämään esteettömiä ja ikäihmisille sopivia asuntoja, hissihankkeet mukaan lukien, muun muassa tarjoamalla neuvontaa ja apua mahdollisten tukien ja avustusten hakemiseen.

RASEBORG
RAASEPORI

Ehdotetut toimenpiteet

Seuraava vaihe

Asuntopoliittisen ohjelman 2027–2030 mukaiset suunnitellut toimenpiteet

TOIMENPIDE	SISÄLTÖ	VASTUUELIMET JA AIKATAULU	TOTEUTTAMISSUUNNITELMA
Vuokra-asuntojen kärkihankkeet Tammisaaren ja Karjaan keskusta-alueilla	Sekä Tammisaaressa että Karjaalla toteutetaan tai saatetaan rakennusvaiheeseen vähintään yksi laajempi vuokra-asuntojen uudisrakentamis- tai peruskorjaushanke.	Kaupunkiympäristön toimiala Kaupungin vuokrataloyhtiöt 2027 ->	Karjaalla **Torikatu 1–3**:n suunnittelu on edennyt, ja luonnospiirustusten sekä hankesuunnitelman arvioidaan valmistuvan syksyllä 2026. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen vuonna 2027, edellyttäen että rahoitus saadaan järjestettyä. Tammisaaressa **Tammikuja** on tunnistettu uusien vuokra-asuntojen kehityskohteeksi. Rakennuksen teknisen kunnon perusteella lähtökohtana on, että nykyinen kiinteistö korvataan pitkällä aikavälillä uudisrakentamisella. Hankkeen kannattavuus ja vaihtoehtoiset toteutusmallit selvitetään tarkemmin erillisessä hankesuunnittelussa ja taloudellisessa analyysissä kuten Torikadun osalta on tehty.
Kaupungin vuokra-asunto-omistuksen uudelleen-järjestely	Kaupungin suoraan omistamien vuokra-asuntojen myyntitulot voidaan varata peruspääomaksi uudisrakentamiseen ja kehittämiseen tehtäviä investointeja varten.	Kaupunkiympäristön toimiala Konsernijaosto	Myyntituloja voidaan käyttää pääomana kaupungin omistamassa kiinteistöosakeyhtiössä uusiin vuokra-asuntoihin tehtävien investointien mahdollistamiseksi. Toteutuksessa ja ehdoissa tulee noudattaa kuntalakia, osakeyhtiölakia sekä valtiontukea koskevia säännöksiä. Lopullinen rahoitus- ja toimintamalli selvitetään erikseen ennen pääoman siirtämistä yhtiölle. Siirron edellytyksenä voi olla, että asunnot tulevat sosiaalisin perustein valittavien vuokralaisten käyttöön.

Asuntopoliittisen ohjelman 2027–2030 mukaiset suunnitellut toimenpiteet

TOIMENPIDE	SISÄLTÖ	VASTUUELIMET JA AIKATAULU	TOTEUTTAMISSUUNNITELMA
Markkinaehtoisella rahoituksella toteutettavan rakentamisen mahdollistaminen ja yhteistyöhankkeiden kehittäminen ulkopuolisten toimijoiden kanssa	Lisää asumis-mahdollisuuksia luodaan keskeisille alueille mahdollistamalla yksityisrahoitteinen uudisrakentaminen. Senioriasuntojen ja ikääntyneiden asuntojen rakentamista edistetään.	Kaupunkiympäristön toimiala 2027 ->	Kaupungin roolina on ennen kaikkea mahdollistaa ja edistää asuntorakentamista yhteistyössä ulkoisten toimijoiden kanssa. Konkreettisena esimerkkinä on uusien senioriasuntojen ja ikääntyneiden asuntojen rakentamisen edistäminen keskeisillä alueilla yhteistyössä säätiöiden, yleishyödyllisten asuntotoimijoiden ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa. Tällaisten kumppanuuksien avulla asuntotarjontaa voidaan laajentaa ilman, että kaupunki itse vastaa koko investoinnista.
Torikadun kerrostalo-hankkeen toteuttamismalli	Torikadulle selvitetään vaihtoehtoisia toteuttamismalleja mukaan lukien yhteistyöratkaisut ulkopuolisten toimijoiden kanssa.	Kaupungin vuokrataloyhtiöt 2026	Torikadun osalta selvitetään toteutusmalleja, jotka mahdollistavat esteettömien asuntojen uudisrakentamisen eri kohderyhmille. Tavoitteena on yhdistää sosiaalisesti kestävä asuminen taloudellisesti kestäviin rahoitusratkaisuihin tarvittaessa yhteistyössä ulkoisten toimijoiden kanssa.

Asuntopoliittisen ohjelman 2027–2030 mukaiset suunnitellut toimenpiteet

TOIMENPIDE	SISÄLTÖ	VASTUUELIMET JA AIKATAULU	TOTEUTTAMISSUUNNITELMA
Vuokrataloyhtiön uudistettu strategia ja omistajaohjaus	Uuteen kokonaisuuteen kuuluvat nykyinen vuokra-asuntokanta, uusi sote-kiinteistöyhtiö sekä kahdeksan (8) kiinteistöä, jotka siirretään kaupungilta.	Kaupungin vuokrataloyhtiöt Konsernijaosto 2026	Strategia, yhtiöjärjestys ja omistajaohjeet uudistetaan siten, että ne tukevat vuokra-asuntokonsernin laajentunutta toimintaa. Työn tavoitteena on luoda laajentuneelle kiinteistökannalle selkeä ja tehokas konsernirakenne, jossa vastuut on määritelty selkeästi ja jossa hallintaa, taloudellista kestävyyttä ja asuntotarjonnan kehittämistä tarkastellaan pitkäjänteisesti.
Raseborgs Hyresbostäder Ab - Raaseporin Vuokra-asunnot Oy:n palveluiden kehittäminen	Isännöinti- ja kiinteistönhoitoyhtiö voi tarvittaessa tarjota palveluja myös oman kiinteistösalkkunsa ulkopuolelle.	Raseborgs Hyresbostäder Ab - Raaseporin Vuokra-asunnot Oy (RHB)	RHB toimii itsenäisesti vuokra-asuntokonsernissa. Se voi tarvittaessa tarjota kaupungille ja muille julkisomisteisille toimijoille asunto- ja kiinteistöalan asiantuntija-apua. Kaupunki voi tietyissä asioissa käyttää yhtiön asiantuntijapalveluja, muun muassa asuntopoliittisissa kysymyksissä, asuntoneuvonnassa sekä esteettömyys- ja korjausavustusta koskevissa asioissa.
Pitkän aikavälin kiinteistöjen kehittämis-suunnitelman laatiminen	LUVNin kanssa laaditaan yhteinen kiinteistökehitys-suunnitelma asuntojen, palvelukiinteistöjen ja investointitarpeen yhteensovittamiseksi.	Kaupunkiympäristön toimiala 2027 ->	Kaupungin ja hyvinvointialueen (LUVN) välille perustetaan yhteinen työryhmä, jonka tehtävänä on kartoittaa tulevia tila- ja asuntotarpeita sekä laatia kiinteistökehityssuunnitelma. Suunnitelmassa on otettava huomioon, miten asuntokannan ja kiinteistörakenteen muutokset vaikuttavat palvelutarpeisiin, tilojen käyttöön ja tuleviin investointeihin.

Asuntopoliittisen ohjelman 2027–2030 mukaiset suunnitellut toimenpiteet

TOIMENPIDE	SISÄLTÖ	VASTUUELIMET JA AIKATAULU	TOTEUTTAMISSUUNNITELMA
Vuokra-asuntokannan ikärakenteen uudistaminen	Asuntojen kunnostaminen, kehittäminen tai purkaminen nykyisten laatu-, esteettömyys- ja energiatehokkuus-vaatimusten täyttämiseksi.	Kaupungin vuokrataloyhtiöt Konsernijaosto 2027 ->	Uudistuotanto yhdistetään asuntokannan asteittaiseen uudistamiseen. Vanhoja kiinteistöjä, joiden käyttöaste on alhainen, ylläpitokustannukset ovat korkeat tai kunto on heikko, voidaan myydä tai purkaa. Pienet ja hajanaiset yksiköt voidaan myydä. Vapautuneet resurssit ohjataan ensisijaisesti strategisesti tärkeiden kiinteistöjen kunnostamiseen sekä uudisrakentamiseen. Vuokrataloyhtiöiden hallitukset laativat suunnitelman asuntokannan pitkän aikavälin uudistamiseksi.
Keskitetään kaupungin vuokra-asuntojen omistus ja hallinnointi.	Selvitetään mahdollisuudet keskittää kaupungin vuokra-asuntojen omistus ja hallinnointi yhteiseen rakenteeseen.	Kaupunkiympäristön toimiala Konsernijaosto 2027	Käynnistetään kehitysprosessi, jonka tavoitteena on vähentää kaupungin suoraan omistamien vuokra-asuntojen määrää. Yksittäiset asunnot ensisijaisesti myydään, kun taas selvitetään suurempien yhtenäisten vuokra-asuntokiinteistöjen, kuten Karjaan palvelutalo, Karjaan senioritalo ja Tammikuja, luovuttamista kaupungin vuokra-asuntoyhtiölle joko apporttina tai myytäväksi.



RASEBORG
RAASEPORI