



Vahvan ja vaikuttavan –
Luanikkaan ja lumoavan Rauman

Asumisen ohjelma

Toteuttaa Rauman kaupunkistrategian 2022-2030 päämääriä ja tavoitteita

Sisällysluettelo

Johdanto	3	Asumisen ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet	13
Osallistuminen	4	Sosiaalisesti kestävä Rauma	14
Yhteenveto asukaskyselystä	5	Ikääntyvien Rauma	16
Asukasprofiilit	6	Palveluiden Rauma	17
Yhteenveto haastatteluista	9	Ratkaisujen Rauma	18
Yhteenveto asumisen tilastokatsauksesta	11	Neljä toisistaan parempaa Raumaa	19
Johtopäätökset asumisen ohjelmaan	12		

Johdanto

Rauman strategian yhtenä strategisena päämääränä on pitovoimainen Rauma. Tähän liittyy useita strategisia tavoitteita, mm. kutsuva paluumuutto- ja etätyökaupunki, viihtyisä merikaupunki ja aktiivinen, hyvinvoiva ja osallistava kaupunki. Yksi strategiaa konkretisoitava ohjelma on asumisen ohjelma. Asumisen ohjelmassa selvitetään mm. kuntalaisten ja muuttajien asumiseen liittyvät toiveita, ja etsitään keinoja ja mahdollisuuksia asumismuotojen monipuolistamiseen ja kysyntään vastaamiseen yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa.

Asumisen ohjelman avulla pyritään ohjaamaan kaupungissa asumisen suunnittelua siten, että Raumalta löytyy oikeanlainen kysyntää vastaava asumisen tarjonta.

Asumisen ohjelma koostuu kolmesta osasta, laajasta sidosryhmien osallistamisesta, asumisen tilannekuvasta sekä johtopäätöksistä ja toimenpidesuosituksista. Osallistamisesta (sidosryhmien haastattelut ja asukaskysely) sekä tilannekuvasta on laadittu erilliset koosteet omina liitteinään. Tässä niistä esitetään vain johtopäätökset.

Asumisen ohjelman on kaupunki tilannut WSP Finland Oy:stä. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut Tomi Suvanto. Ohjelmaa on työstetty yhdessä ohjausryhmän kanssa.

Asumisen ohjelman ohjausryhmä:

- Tomi Suvanto, teknisen toimialan toimialajohtaja
- Atte Hyvärinen, talous- ja hallintopäällikkö
- Juha Eskolin, kaavoitusjohtaja
- Ari-Pekka Asikainen, maankäyttöinsinööri
- Timo Heinilä, rakennustarkastaja
- Mika Osmonen, kiinteistöjen isännöitsijä
- Esko Poikela, kaupunginjohtaja
- Riina Luukinen, vastuuyksikön päällikkö, Satakunnan hyvinvointialue ikääntyneiden palvelut

WSP:n työryhmä:

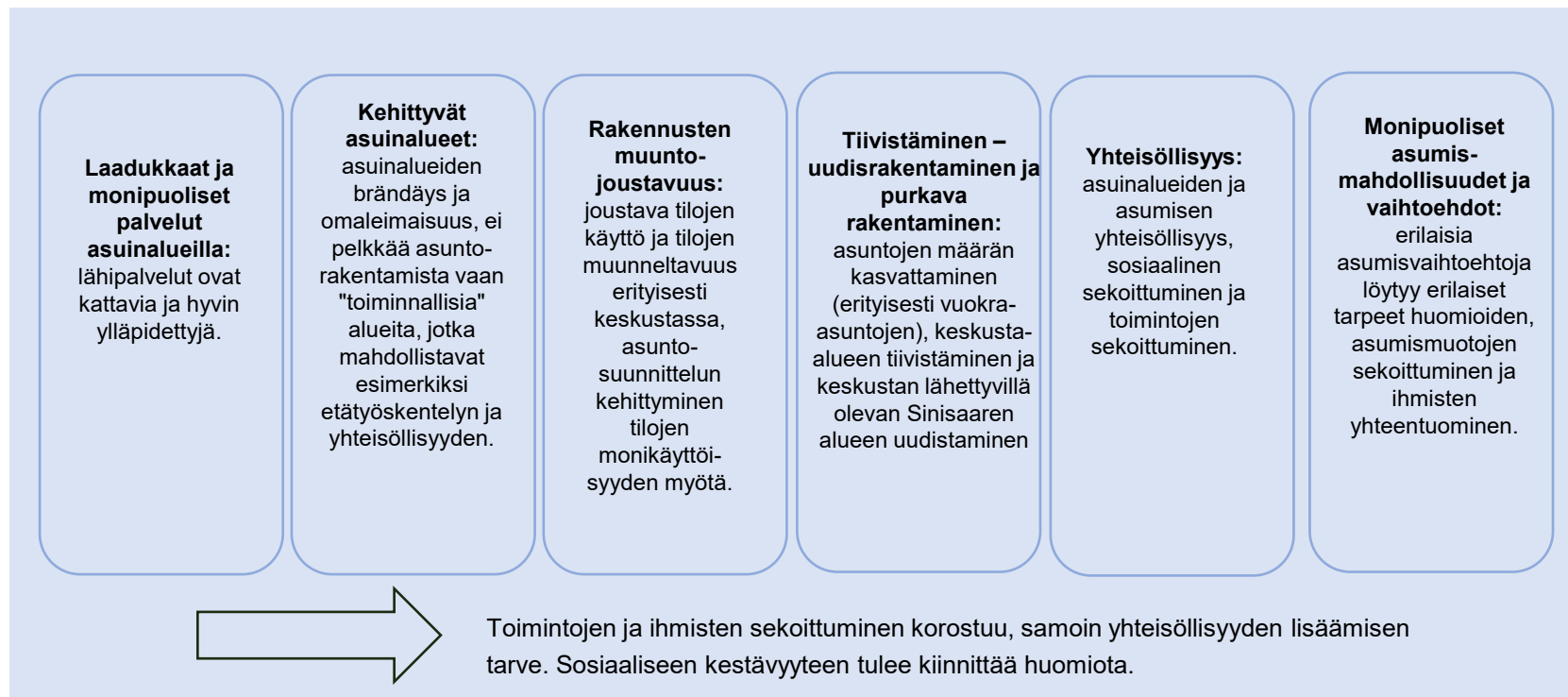
- Katja Koskela, KTM, projektipäällikkö
- Moon Tikka, palvelumuotoilija, FM, osallistaminen
- Jaana Liiri, palvelumuotoilija, osallistaminen
- Eevi Leino, arkkitehti yo, osallistaminen
- Sara Rieki, arkkitehti, tilastot
- Alex Oljemark, arkkitehti, maankäyttö, toimenpiteet
- Matti Tapaninen, arkkitehti, maankäyttö, toimenpiteet

Osallistaminen

Rauman asumisen ohjelman yhtenä tärkeänä osatekijänä on ollut osallistaminen. Osallistaminen koostui kaupungin asiantuntijoille toteutetusta työpajasta, asukaskyselystä ja erityisesti nuorten vastaajien kannustamisesta vastaamaan sekä eri sidosryhmien kanssa toteutetuista haastatteluista. Yhteenvedot asukaskyselystä ja haastatteluista on esitelty seuraavilla sivuilla. Molemmista on lisäksi laadittu erilliset koosteet omina liitteinään.

Työpaja

Työpaja järjestettiin Raumalla maaliskuussa. Työpajaan osallistui Raumalta ja Satakunnan hyvinvointialueelta laajennettu ohjausryhmä, yhteensä 18 henkilöä. Työpajan tavoitteena oli koota ymmärrys asumisen nykytilasta Raumalla, muodostaa asumisen tavoittila Raumalla sekä ideoida toimenpiteitä asumisen kehittämiseen.



Johtopäätökset työpajasta

Työpajassa esiin nousi monia sosiaaliseen kestävyys liittyviä teemoja: ihmisten ja palveluiden sekoittumista ja yhteisöllisyyttä toivottiin lisää samoin kuin monipuolisten asumismahdollisuuksien varmistamista. Myös asuinalueiden omaleimaisuuden korostamista toivottiin. Rakennusten muuntojoustavuudesta keskusteltiin erityisesti keskustan liiketilojen osalta, toisaalta taas myös tiettyjen rakennusten purku ja uudelleenrakennus nousi esiin.

Yhteenvedo asukaskyselystä

– Asumisen toiveet ja tarpeet Raumalla

Asukkaiden toiveita asumisen kehittämiseen kysyttiin verkkokyselyllä maaliskuussa 2023. Kyselyllä pyrittiin selvittämään asumisen nykytilaa ja asumiseen liittyviä toiveita ja tarpeita Raumalla.

Kyselyyn pystyi vastaamaan suomeksi tai englanniksi. Kyselyä markkinointiin mm. mediatiedotteella, kaupungin verkkosivuilla ja some-kanavissa, Rauman puskaradiossa, ilmoitustauluilla ympäri kaupunkia, nuorisotoimelle sekä ohjausryhmän kautta. **Kyselyyn saatiin vastauksia yhteensä 791.** Tarkempi kooste vastauksista on asumisen ohjelman erillisenä liitteenä.

Tämän hetkiseen **asuntoon ja tämänhetkiseen asuinalueeseen on tyytyväisiä yli 90 % vastanneista.** Seuraavaan viiden vuoden aikana Rauman sisällä muuttoa harkitsevia on kuitenkin vastanneista runsas kolmannes. **Muuttohalukkuus ei suoraan kuitenkaan liity nykytilanteen tyytymättömyyteen.** Runsas viidennes vastanneista harkitsee muuttoa pois Raumalta, näistä vain 20 % on tyytymättömiä asuntoonsa tai asuinalueeseensa. Pois muuttoa suunnittelevista 35 % on opiskelijoita.

Asukaskyselyä markkinoitiin pääasiassa Raumalla, mutta siihen pystyi vastaamaan myös muut paikkakuntalaiset. Vastanneista 36 asuu tällä hetkellä Rauman ulkopuolella ja näistä noin puolet miettii muuttoa Raumalle.

Viiden vuoden sisällä suurin osa vastanneista kuvittelee asuvansa omistusasunnossa. **Seuraavan asunnon toivotaan olevan tyypillisesti vähintään 3 h ja keittiö ja sen toivotaan olevan uudehko tai vähintään hyväkuntoinen.** Suurin osa miettii asuvansa pientalossa, kolmannes kerrostalossa.

Asunnonvalinnassa tärkeiksi tekijöiksi nousevat **oma piha ja sauna, asunnon hyvä kunto sekä alhaiset asumiskustannukset.** Asuinpaikan valintaan vaikuttavat vastaajien näkökulmasta eniten **luonnon, palvelujen sekä työpaikan, koulun tai opiskelupaikan läheisyys.** Myös alueen maine korostuu asuinpaikan valinnassa.

Kiinnostavimmat asuinalueet Raumalla ovat **Vanha-Rauma sekä keskustan läheiset alueet lähinnä keskustan pohjois- ja luoteispuolella.** Asuinalueiden kiinnostavuus jakautuu kuitenkin laajalti ympäri kaupunkia.

Johtopäätökset

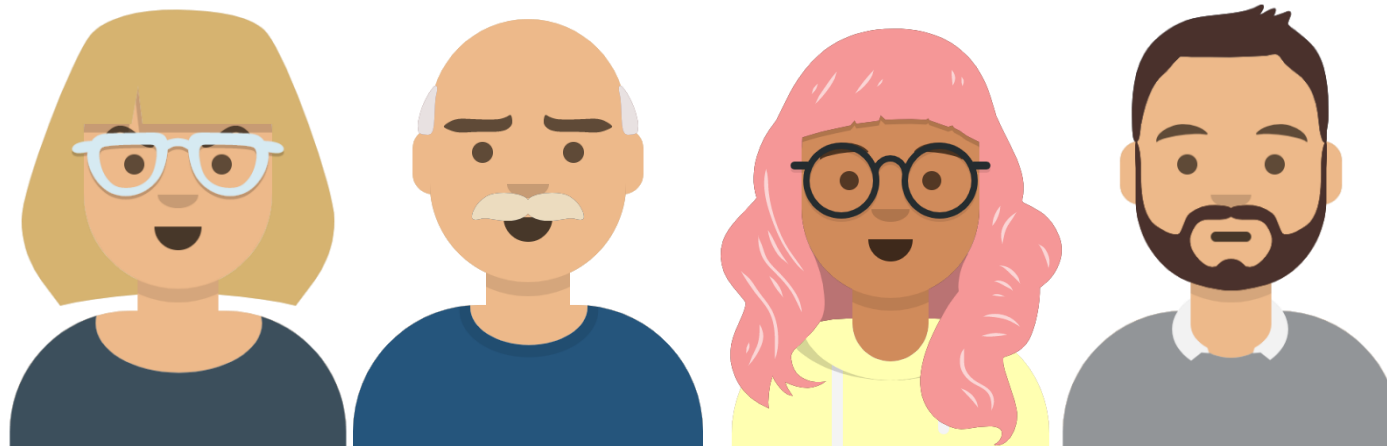
Asukkaiden toiveissa asumisen suhteen painottuu pientaloasuminen omistusasunnossa lähellä luontoa ja palveluita. Lähtökohtaisesti etsitään uudehkoa hyväkuntoista asuntoa. Harva rakentaa enää itse tai haluaa remontoida.

Kysyntää on kuitenkin erityyppisille asunnoille, myös vuokra-asunnoille, kerrostaloasunnoille, pienille asunnoille sekä remonttia edellyttävälle. Kiinnostusta on keskustan läheisyyden ohella ympäri kaupunkia, myös kylissä ja haja-asutusalueilla.

Tärkeää asumisessa on kaiken kaikkiaan kohtuuhintaisuus. Tulevaisuuden asumisen näkökulmassa Raumalla korostuvat palvelujen kehittäminen sekä palvelujen tasapuolinen levittäytyminen samoin kuin kulkuyhteyksien ja joukkoliikenneverkon kehittäminen.

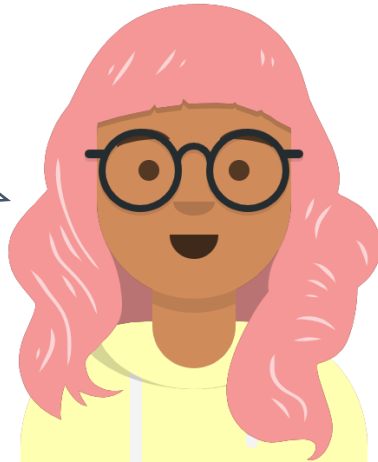
Asukasprofiilit

Asukasprofiileilla visualisoidaan erilaisten asujien eroavaisuuksia elämäntilanteen ja tarpeiden suhteen. Asukasprofiilit on muodostettu kyselyaineiston ja haastatteluiden pohjalta, ja niitä voi hyödyntää asumisen palveluita suunnitellessa. Asukasprofiilit eivät kerro koko totuutta asukkaiden tarpeista, vaan nostavat esiin tiettyjä kyselyssä nousseita huomioita ja ristiriitojakin asukkaiden välillä.



Asukasprofiilit

"Arvostan asuinalueeni arkkitehtuuria ja tunnelmaa sekä monipuolisia palveluita. En omista ajokorttia, joten hyvät joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet ovat tärkeitä."



Nea, 21 v.

Asuu vuokralla lähellä keskustaa ja opiskelee opettajankoulutuslaitoksella. Pitää yksinasumisesta eikä ole kiinnostunut kimppa- tai soluasumisesta. Asunnon sijainti lähellä opiskelupaikkaa ja palveluita on tärkeää. Lisäksi arvostaa alueen mainetta ja arkkitehtuuria. Hyvät joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet ovat välttämättömyys ajokortittomuuden vuoksi.

On muuttanut Raumalle opiskelemaan ja voisi kuvitella jäävänsä kaupunkiin, mikäli saa töitä Raumalta. Viihtyy keskustassa monien palveluiden ja kaupunkielämän vuoksi, ja toivoisi voivansa ostaa oman asunnon keskustasta valmistuttuaan.

"Arjen sujuvuus on lapsiperheessämme tärkeintä. Päiväkodin ja palveluiden tulee olla työmatkani varrella."



Lotta, 36 v.

Työssäkäyvä, päiväkotikäisten lasten äiti. Kulkee autolla. Asuu pientaloalueella Rauman keskustan pohjoispuolella. Sijainti lähellä luontoa, työpaikkaa ja lasten päiväkotia on tärkeää. Myös alueen maineen tulee olla hyvä: Rauman pohjoisosiin on muuttanut paljon muitakin lapsiperheitä ja se tuntuu sopivalta paikalta elää.

Asuntoa etsiessään arvostaa omaa pihaa ja asunnon hyvää kuntoa. Ei suunnittele muuttoa lähiaikoina, sillä haluaa asua samalla alueella lasten päiväkodin ja koulunkäynnin vuoksi.

Asukasprofiilit

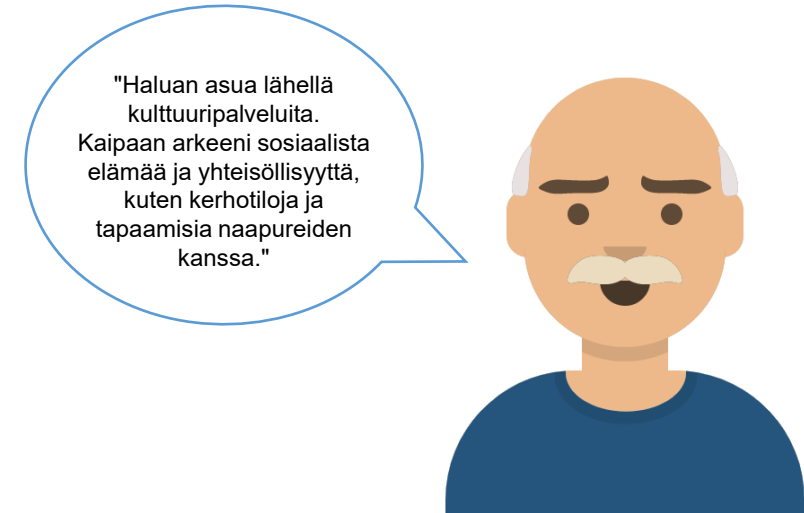


Matti, 52 v.

Työssäkäyvä, teini-ikäisten lasten isä. Asuu omakotitalossa kauempana

Rauman keskustasta. Arvostaa yksityisyyttä, ei halua naapureita liian lähelle. Kulkee omalla autolla töihin, harrastuksiin ja kauppaan: ei kaipaa palveluita lähelle kotia. Tärkeää oman pihan tuoma rauha.

Harrastaa veneilyä ja kun lapset muuttavat pois kotoa, toivoisi voivansa muuttaa merenrannalle tai läheisyyteen. On rakennuttanut nykyisen talonsa ja todennäköisesti rakennuttaa tulevaisuudessakin, mikäli sopiva tontti löytyy.



Eero, 73 v.

On vastikään muuttanut omakotitalosta kerrostaloasuntoon lähelle keskustaa. Asuu yksin ja haluaa asua lähellä kulttuuri- ja muita palveluita. Kaipaa elämäänsä sosiaalisia kontakteja, kuten naapureita ja ystäviä. Haluaa liikkua kävellen, joten esteettömät kävelyreitit ja levähdyspenkit ovat tärkeitä asunnon ympäristössä.

Asunnossa tärkeää on hyvä kunto ja esteettömyys, asuinrakennuksessa hissi on välttämätön. Tulevaisuudessa todennäköisesti palveluasumisen asiakas, mutta toivoo voivansa asua nykyisessä kodissaan mahdollisimman pitkään.

Yhteenveto haastatteluista

– Kiinteistövälittäjät, rakentajat, työnantajat, erityisryhmien asuminen, kevät 2023

Asumisen ohjelman laadinnan yhteydessä haastateltiin asumiseen ja sen kehittämiseen liittyviä toimijoita. Haastateltavat olivat kiinteistövälittäjiä, rakentajia, työnantajia sekä kaupungin ja hyvinvointialueen edustajia. Haastattelut tehtiin keväällä 2023.

Haastattelujen teemoja olivat:

- Rakentamisen ja asuntojen kysyntä sekä sen muutokset Raumalla
- Raumalle tyypilliset asumisen muodot ja tavat
- Rakentamisen ekologinen kestävyys
- Rekrytoinnin ja asumisen tarjonnan välinen yhteys
- Erityisryhmien tilanne ja tarpeet
- Rauman tulevaisuuden näkymät
- Yhteistyö kaupungin kanssa

Yhteenveto asuntojen kysynnästä

- **Kysyntä on linjassa muun maan kanssa eli hidastunut.** Kysyntää jakautuu kaikkiin ikäryhmiin: pienet keskusta-asunnot opiskelijoille ja nuorille + eläkeläisille, suuremmat perheasunnot menevät kaupaksi kauempanakin. Sijoittajien markkina on Raumalla ollut aikaisemmin erinomainen Olkiluodon rakentamisen aikana. Tilanne on nyt muuttunut, ja vuokra-asuntoja on enemmän tarjolla.
- **Hyväkuntoista, kohtuuhintaista kysytään eniten.** Raumalla on paljon huonokuntoisia kiinteistöjä, joissa peruskorjauksia ei ole tehty tai löytyy paljon korjausvelkaa, esim. 70-luvun rakennuskanta. Näille ei löydy helposti ostohalukkuutta.
- **Kiinnostavimmat alueet ovat keskustan pohjoispuolella.** Asukkaat ovat valmiita maksamaan keskustan pohjoispuolisilla alueilla reilusti suurempaa hintaa kuin muualla kaupungissa. Houkuttelevuuteen vaikuttavat kaupungin panostukset näihin alueisiin (infra, koulut, joukkoliikenne, palvelut). Myös keskusta-alue on suosiossa.
- Raumalle haluttaisiin rakentaa ja nähtäisiin kysyntää **asumisoikeusasunnoille** (esim. Papinpellon alue), mutta se ei ole mahdollista ARA-säännösten vuoksi.

Yhteenvedo haastatteluista

– Kiinteistövälittäjät, rakentajat, työnantajat, erityisryhmien asuminen, kevät 2023

Tulevaisuuden näkymiä asumisen kysyntään

- **Väestö ikääntyy ja ikääntyneiden asumiselle kysyntää** – suuntaus on isommista asunnoista kaupungin laidoilta keskustaan päin, hyvien yhteyksien ja palveluiden äärelle.
- **Kohtuuhintaisuus** on keskeistä Raumalla samoin kuin muissakin vastaavissa kaupungeissa, joissa muuttotappiota ja ikääntymistä.
- Positiivinen signaali: OKL jäi Raumalle.
- Kysytään **pienempiä omakotitaloja** kuin ennen (170 m² -> max. 130 m²). Rivitalojen vähäinen kysyntä painottuu yksitasoisiin ratkaisuihin.
- **Sinisaaren alueen tulevaisuus kiinnostaa.** *”Jos Sinisaareen muodostuisi kaupunkikuvallisesti kiinnostava kokonaisuus ja jos hinnat pysyvät kurissa, olisi alueella potentiaalia myös lapsiperheille. Hyvä sijainti ja palvelut.”*
- Kaivataan näkyväksi kaupungin tulevaisuusvisiota!

Muita nostoja haastatteluista

- Toiveena **ARA-rakentamisen mahdollistaminen** jollakin aikavälillä.
- 3- ja 4-kerroksiset kerrostalot on neliöhinnaltaan kalliimpia rakentaa kuin tätä korkeammat. Toiveena on, että kaavoituksessa mietittäisiin, missä (keskustassa) olisi mahdollista toteuttaa korkeampaa rakentamista. Rakentamisen hintaa nostaa mahdollinen rakenteellinen pysäköinti, joka saattaa olla edellytyksenä korkeammassa rakentamisessa.
- Kaupallisiin palveluihin halutaan panostusta ja keskustan kauppakeskushankkeen toivotaan lähtevän liikkeelle jossain muodossa.
- **Merellisyys on hyödyntämätön vetovoimatekijä Raumalla.** Raumalla merenläheisyyden ei koeta olevat läsnä kerrostaloasumisessa. Potentiaalisia merellisiä alueita ovat mm. Syvärauma, Tuomoniemi, Vaikkunen.
- **Energiatehokkuus ja uusiutuvan energian ratkaisut** ovat yhä tärkeämpiä kaikissa asumistyypeissä, mutta etenkin omakotitalojen ja rivitalojen osalta.
- Kestävyydaspektien korostumisen ja säätelyn pelätään nostavan asumisen ja rakentamisen hintaa liikaakin.
- Tärkeäksi kysymykseksi nousee, miten houkutella ja palvella paluumuuttajia ja nuoria.
- **Erityisryhmien tarpeet** tulee ottaa huomioon: ennakointi, yhteisöllisyys, vaativa tehostettu palveluasuminen ja vaikeat tuetun asumisen tarpeet korostuvat jatkossa. Sijainnin koetaan olevan keskeinen kriteeri.

Yhteenvedo asumisen tilastokatsauksesta

– asumisen tilannekuva ja tulevaisuuden näkymät

Asumisen ohjelman yhteydessä laadittiin tilastokatsaus väestön ja asumisen kehityksestä Raumalla sekä koottiin yhteen asumiseen liittyviä yleisiä muutostekijöitä Suomessa ja Raumalla.

Asukasmäärä Raumalla on ollut laskussa. Viimeisten vuosien aikana asukasmäärä on laskenut Raumalla noin 100-250 asukkaan vuosivauhdilla. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuonna 2030 Raumalla on asukkaita 37 500 eli noin 1200 vähemmän kuin nykyään. Tilastokeskuksen ennuste on trendiennuste eli se perustuu menneeseen kehitykseen. Viime vuonna Rauman asukasmäärä kuitenkin poikkeuksellisesti kasvoi 185 asukkaalla johtuen pääosin maahanmuutosta.

Väestönkehityksen osatekijöinä negatiivisia ovat luonnollinen väestönlisäys sekä kuntien välinen nettomuutto. Raumalle muuttaa vuosittain noin 1500 asukasta muualta Suomesta ja Raumalta muualle Suomeen noin 1700 asukasta.

Positiivisena osatekijänä väestönkehityksessä Raumalla on nettomaahanmuutto.

Vaikka asukasmäärä Raumalla vähenee, **asuntokuntien määrä kasvaa.** Viimeisen viiden vuoden aikana määrä on kasvanut vuosittain keskimäärin 80 asuntokunnalla. **Talouksien keskikoko pienenee ja kasvua on erityisesti yhden hengen talouksien määrässä.** Sen sijaan suurempien talouksien määrä on hitaassa laskussa. Talouksien määrä kasvaa kaikissa luokissa eli sekä pientaloissa että kerrostaloissa.

Tällä hetkellä asuntokunnista **omistusasunnoissa asuu kaksi kolmasosaa.** Talouksista yli yhtä suuri osuus (yli 40 %) asuu joko omakoti/paritalossa tai kerrostalossa. Rivitalossa asuu selvästi vähemmän talouksia. **Asuntokuntien lukumäärä kasvaa kaikissa asumistyypeissä.**

Vuoden 2020 jälkeen on Raumalle valmistunut noin 300 uutta asuntoa, joista yli puolet on kerrostaloasuntoja ja lähes kolmannes omakotitaloja.

Raumalla, kuten yleisesti muuallakin, on asuntoja enemmän kuin kotitalouksia. **Kaikissa asunnoissa ei siis ole vakituisia asukkaita.** Osa asunnoista on tyhjänä, osa mm. kausityöläisten tai opiskelijoiden käytössä. Lukumääräisesti eniten asuntoja ilman vakituisia asukkaita on keskustassa, toiseksi eniten Paroalhossa. Suhteellisesti paljon asuntoja ilman vakituisia asukkaita on kauempana keskustasta mm. Lapin, Kodiksammin ja Kuolimaan postinumeroalueilla.

Johtopäätökset

Vaikka asukasmäärä Raumalla laskee, talouksien määrä on kasvussa. Tarvitaan siis jatkuvasti myös uusia asuntoja.

Talouksien pieneneminen ja asukkaiden hakeutuminen keskustaan ja lähelle palveluita uudehkoihin asuntoihin lisää uusien asuntojen kysyntää. Vuokra-asumisen määrä on tilastojen mukaan kasvussa Raumalla kuten muuallakin Suomessa, mutta asukaskyselyssä painottuu kiinnostus omistusasumiseen.

Eri elinvaiheissa tarvitaan erilaisia asumisen ratkaisuja. Näin ollen Raumalla tarvitaan sekä uusia kerros- että pientaloasuntoja.

Johtopäätökset asumisen ohjelmaan

Suuri haaste Raumalla on väestön väheneminen. Asumisen ohjelmalla ei kuitenkaan ratkaista tätä haastetta. Kaupunkiin ei muuteta hyvän asumisen vuoksi, vaan vetovoimatekijänä on tyypillisesti työ- tai opiskelupaikka.

Tavoitteena on, että oikeanlainen asumisen tarjonta edistää Rauman pito- ja vetovoimaa. Asumisen ohjelman tavoitteena on ohjata kaupungissa asumisen suunnittelua siten, että Raumalta löytyy oikeanlainen kysyntää vastaava asumisen tarjonta. Lähtökohtana on, ettei haluttujen asuntojen puute hidasta tai estä Raumalle jäämistä tai Raumalle hakeutumista. Asumisen ohjelma ei kuitenkaan ratkaise negatiivisen väestönkehityksen juurisyitä.

Asukasmäärän väheneminen ei tarkoita sitä, ettei tarvita uusia asuntoja. Talouksien lukumäärän kasvaessa tarvitaan myös uusia asuntoja. Lisäksi kysynnän kohdistuminen keskusta- ja sen lähiympäristön pientaloalueille kasvattaa uusien asuntojen tarvetta. Vastapuolena on haja-asutusalueella tyhjäksi jäävät huonokuntoiset omakotitalot, joihin ei kohdistu kysyntää.

Kysyntää on Raumalla sekä kerrostaloasunnoille että pientaloille. Viimeisen viiden vuoden pohjalta arvioituna tulisi Raumalle rakentaa vuosittain keskimäärin 80-100 uutta asuntoa. Näistä noin kolmasosan tulisi olla pientaloja ja kahden kolmasosan kerrostaloja.

Sopiva asuntotuotanto hillitsee vuokrien ja hintojen kasvua. Kohtuullinen hintataso ja hintatason vakaa kehitys nähdään Rauman vahvuutena. Muitakin keinoja asumisen hinnan pitämiseen kohtuullisena kannattaa kehittää.

Johtopäätökset asuntokysynnästä

Lähtökohtaiset raumalaiset ovat tyytyväisiä sekä nykyiseen asuntoonsa että asuinpaikkaansa. Tarve vaihtaa asuntoa liittyykin yleensä muihin syihin esimerkiksi talouden elämänvaiheeseen. Tyypillisesti asukkaat etsivät uudehkoa ja hyväkuntoista asuntoa. Harva rakentaa enää itse tai haluaa remontoida.

Kysyntää sekä kerrostaloille keskustassa että omakotitaloalueille lähellä palveluita ja luontoa. Vuokra-asuminen on kasvussa, mutta kysyntää on sekä omistus- että vuokra-asunnoille. Tällä hetkellä vuokra-asuntoja on hyvin saatavilla verrattuna Olkiluodon rakentamisen aikaiseen tilanteeseen nähden.

Talouksien keskikoon pienentyessä tarvetta on pienille asunnoille lähellä keskustaa. Toisaalta myös pienet taloudet haluavat elää väljästi. Omakotitalojen keskikoko on pienentynyt, mutta edelleen haetaan väljyyttä kaupunkirakenteessa. Kohtuuhintaisuus on tärkeää kaikissa asumismuodoissa.

Asukkaat arvostavat asuinpaikassaan luontoa ja palveluita sekä työpaikan, koulun tai opiskelupaikan läheisyyttä. Alueen maine on tärkeä, ja se näkyy myös asuntojen hinnassa. Keskustan pohjoispuolelta hyvämaineisilla asuinalueilla ollaan valmiimpia maksamaan enemmän asunnosta kuin esimerkiksi keskustan eteläpuolella. Toisaalta toiveena on kehittää vetovoimaisia asuinalueita myös kaupungin eteläpuolelle.

Asukaskyselyn mukaan asuinpaikan valinnassa luonto nousee arvotekijänä korkeammalle kuin vesistö. Ehdotuksena on merellisyyden vahvistaminen kaupungin vetovoimana. Uusien asuntojen keskittäminen lähelle nykyisiä palveluita nähdään edistävän asuntojen kysyntää. Toisaalta asukkaat kuitenkin toivovat palveluiden alueellista tasapainoa. Jotta asuntokysyntä jakautuisi tasaisemmin koko kaupungin alueelle, tulisi kaupungin panostaa palveluihin usealla alueella nykyistä enemmän. Haastavana nähdään kuitenkin palvelujen (julkisten tai yksityisten) rakentaminen tai kehittäminen alueilla, joissa on vähän asukkaita.

Asumisen ohjelman tavoitteet ja toimenpiteet

Rauman kaupunkistrategiassa 2022–2030 on asumisen ohjelma ryhmitelty pitovoimaisen Rauman alle. Asumiseen liittyy kuitenkin myös muita kaupungin strategisia tavoitteita. Kaiken kaikkiaan asumisen ohjelmassa nostetut tavoitteet pyrkivät vastaamaan mm. seuraaviin Rauman strategisiin tavoitteisiin:

- Monipuolinen työ- ja opiskelukaupunki
- Aktiivinen tapahtuma ja kulttuurikaupunki
- Kansainvälisesti vetovoimainen yrityskaupunki
- Kutsuva paluumuutto- ja etätyökaupunki
- Viihtyisä merikaupunki
- Aktiivinen, hyvinvoiva ja osallistava kaupunki
- Uudistuva, elävä ja houkutteleva kaupunki

Seuraavilla sivuilla on esitetty osallistamisen tuloksista ja tilannekuva-analyysistä johdettuja asumiseen liittyviä tavoitteita ja niiden saavuttamiseen liittyviä toimenpiteitä. Tavoitteet on ryhmitelty osallistamisen, asumisen tilannekuvan ja asukasprofiilien pohjalta seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Sosiaalisesti kestävä Rauma
- Ikääntyneiden Rauma
- Palveluiden Rauma
- Ratkaisujen Rauma
- Neljä toistaan parempaa Raumaa (alueellinen näkökulma)

Osa esitetyistä tavoitteista ja toimenpiteistä kuuluu luontevasti usean alaotsikon alle. Osa toimenpiteistä sisältyy tai liittyy johonkin toiseen strategian ohjelmaan, mutta ne on nostettu esiin asumisen ohjelmassa, koska ne vaikuttavat asumisen vetovoimaan.

Tavoitteet ja niihin liittyvät toimenpiteet ovat osin ristiriitaisia keskenään; esimerkiksi tavoitellaan kohtuuhintaisuutta, mutta kuitenkin laatua ja palveluita. Kaupungissa on tarpeen tasapainotella toiveiden ja kustannusten välillä, niin että saavutetaan mahdollisimman pitovoimainen Rauma. Jatkossa kaupungissa on tarpeen priorisoida asumiseen liittyviä tavoitteita ja niihin liittyviä toimenpiteitä.

Sosiaalisesti kestävä Rauma

Tavoitteet	Esitettävät toimenpiteet
Helpompi tie raumalaiseksi	• Huomioidaan Raumalle saapuvien maahanmuuttajien tarpeet kokonaisvaltaisesti: koulutus, kielen oppiminen, sopeutuminen yhteisöön, asuminen. Hyödynnetään ja kehitetään International House-toimintaa. • Panostetaan tiedotukseen, markkinointiin ja brändäykseen. Panostetaan siihen, miten uudet raumalaiset toivotetaan tervetulleiksi ja otetaan osaksi yhteisöä jatkossa. Toteutetaan esimerkiksi "Uuden raumalaisen pakkaus": matkakortti, uimahalliliput yms. etuja • Edistetään kaikki mukaan ottavaa kaupunkikulttuuria. Panostetaan uusia ja vanhoja raumalaisia yhdistävään toimintaan, esimerkiksi ulkomaalaisille suunnatut kielikaverit "opi kieltä ja saa uusi ystävä", kulttuurikummit, tapahtumat yms.
Vahvempi yhteisöllisyys ja asumisen yhteisöllisyyttä sekä aktiivisuutta tukevat palvelut	• Tutkitaan eri ikäisten yhteisöllisen asumisen mahdollisuuksia. Selvitetään ja testataan, voiko esim. opiskelija-asuminen soveltua osaksi senioriasumista ja voivatko nämä ryhmät hyötyä toisistaan. Yhdistellään erilaisia kaupunkilaisryhmiä, torjutaan eriytymistä ja edistetään erilaisten kaupunkilaisten kohtaamisia arjessa. • Etsitään raumalainen tapa yhteisölliseen asumiseen. Tutkitaan raumalaisten tarpeita ja toiveita, selvitetään raumalaisten käsityksiä yhteisöllisyydestä ja tunnistetaan mahdolliset erityispiirteet. • Tuetaan yhteisöllisyyttä ja yhteistä toimintaa sekä keskusta-alueella että pientaloalueella: yhteisölliset tilat, paikallinen toiminta, asukasaktiivisuus. • Lisätään yhteistyötä kaupunkikehityksen ja kulttuuripuolen välillä. Pyritään jalkauttamaan kulttuuria ja elämyksiä nykyistä lähemmäksi asukkaita, myös asuntovoittoisille alueille, "omallakin asuinalueella tapahtuu".

Sosiaalisesti kestävä Rauma

Tavoitteet	Esitettävät toimenpiteet
Kohtuuhintainen asuminen kaikissa asumisen muodoissa	• Edistetään pientaloalueiden täydennysrakentamista. • Tutkitaan pienten uusien tonttien kysyntää. • Tutkitaan keskustaan ja sen lähistölle sopiville paikoille myös korkeampaa rakentamista (5-8 krs), kun ympäristö sen sallii. • Selvitetään kadunvarsipaikoitusta osaratkaisuna täydennysrakentamisen ja uudisrakentamisen paikoituksen järjestämisen kustannuksiin. • Huomioidaan nuoret ja opiskelijat, jotka tarvitsevat riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Tiedostetaan laadukas ja kohtuuhintaisen opiskelija-asuminen houkuttelevuustekijänä opiskelupaikkaa valittaessa. • Ylläpidetään riittävää korkotukivuokra-asumisen tarjontaa.
Erityisryhmien asumisen tarpeiden huomioon ottaminen	• Edistetään vuoropuhelua järjestöjen, sosiaalialan toimijoiden ja erityisasumisen asiantuntijoiden kanssa. Huomioidaan asumisen suunnittelussa ja tulevaisuuden näkymissä esimerkiksi mielenterveys- ja päihdekuntoutujat, vammaiset sekä muut tuettua asumista ja arjen apua tarvitsevat. Selvitetään erityisasumisen tilatarpeet ja ennakoitaan tulevaa. • Tutkitaan välimuotoisia asumismalleja kodin ja ympärivuorokautisen palveluasumisen välillä. • Pyritään sijoittamaan erityisryhmien asuminen lähelle palveluita, esimerkiksi kauppa ja joukkoliikenneyhteys.

Ikääntyneiden Rauma

Tavoitteet	Esitettävät toimenpiteet
Riittävästi esteettömiä asuntoja ja asumisen palveluja myös tulevaisuudessa	• Laaditaan Sinisaaren alueesta kehittämissuunnitelma. • Toteutetaan ikäihmisten palveluasumisen yksikkö yhdessä hyvinvointialueen kanssa. Ryhdytään valmistelemaan mahdollisia sijainteja ja toteutusta yhdessä toimijoiden kanssa. • Pyritään houkuttelemaan asuntosijoittajia myös palveluasumisen investoreiksi. Yksityiset palvelut tukevat julkisia, ikääntyneille suunnattuja palveluita ja laajentavat tarjontaa ja mahdollisuuksia. • Toteutetaan liikuntapalveluja suoraan asumisen yhteyteen, koulutetaan vertaisohjaajia ja tuetaan vireyttä edistävää vertaistoimintaa.
Helpompi irtaantuminen omakotitalosta ja mahdollisuus löytää kerrostaloasunto palveluiden läheltä	• Mahdollistetaan kohtuuhintaisia ja helppoja vaihtoehtoja omakotitalosta kerrostaloasuntoon vaihtaville, esimerkiksi kaupungin/hyvinvointialueen palvelutalojen avulla. • Kehitetään uutta ikääntyneiden asumisen palvelumuotoa, jossa kodinomaisuus, yhteisöllisyys, tuki ja viihtyisyys yhdistyvät kunkin tarpeisiin soveltuvalla tavalla. Pidetään yllä vuoropuhelua eri tahojen kesken ikääntyneiden asumisen tulevaisuudesta ja erityistarpeista.
Omakotitaloasumisen pidentäminen ja tukeminen	• Kehitetään joukkoliikennettä ja muita liikkumismuotoja siten, että taataan ikääntyneiden pääsy palveluiden pariin myös keskusta-alueen ulkopuolella. • Tuetaan esteettömyysratkaisujen suunnittelua ja toteuttamista kodeissa. Järjestetään kodin ennakointikartoitusta ikääntyville, mutta vielä hyväkuntoisille kotona asuville.
Uudentyyppisen palveluasumisen kehittäminen	• Toteutetaan "Rauman malli" uudentyyppisestä palveluasumisesta: muodostetaan selvitysten, tulevaisuuden visioiden ja asukkaiden tarpeiden kuulemisen kautta Rauman olosuhteisiin sopiva ratkaisu, jossa seniorit ovat kiinteä osa muuta yhteisöä. Selvitetään seniori-opiskelija-asumisen synergian hyödyntämistä. Tuetaan aktiivista asumista ja elämäntapaa.
Hyvinvointialueen ja kunnan välinen yhteistyö asumisen ratkaisuissa	• Tuetaan ja mahdollistetaan hyvinvointialuetta kehittämään Raumalle sopivia asumisen ratkaisuja yhteisölliseen asumiseen sekä ikääntyneiden ympärivuorokautisen asumiseen tarjontaan.

Palveluiden Rauma

Tavoitteet	Esitettävät toimenpiteet
Parempi ja monipuolisempi palvelutarjonta asumisen vetovoimatekijänä eri puolilla Raumaa	• Tuetaan aktiivisesti kaupallisten palvelujen sijoittumista keskustaan. • Edistetään arjen palvelujen rakentumista tasaisesti eri puolille kaupunkia. • Hyödynnetään Karin kampusta eteläisten asuntoalueiden vetovoimana. • Huomioidaan nuorten aikuisten tarpeet ja selvitetään, millaiset palvelut toimivat asumisen houkuttelevuustekijänä tälle ryhmälle.
Riittävästi ja oikeanlaisia asuntoja osaavalle työvoimalle	• Mahdollistetaan monipuolista asumisen tarjontaa. Huolehditaan, että Raumalle töihin tulevien asuntotarpeet täyttyvät, pyritään esimerkiksi edistämään kohtuuhintaista vuokra-asumisen tarjontaa.
Asukkailla viihtyisiä paikkoja ja tiloja kokoontumista ja kohtaamista varten	• Tutkitaan ja testataan monipuolisempien harraste - ja yhteiskäyttötilojen potentiaalia asuintaloissa.
Toimivat ja helppokäyttöiset kulkuyhteydet kaikkien käytössä	• Suunnitellaan esteettömiä kävelyreittejä ja lisätään levähdykseen sopivien penkkien määrä kävelyreittien varsilla. • Kehitetään palvelulinjojen saavutettavuutta ja käytettävyyttä erilaiset käyttäjäryhmät huomioiden. • Kehitetään joukkoliikenteen palvelutasoa: huomioidaan esimerkiksi pysäkkiaikataulut, reittien toimivuus, kaluston esteettömyys ja muut joukkoliikenteen käyttömukavuuteen vaikuttavat tekijät. • Selvitetään ja testataan kutsujoukkoliikenteen mahdollisuuksia Raumalla yksityisenä tai julkisena palveluna. • Hyödynnetään Rauman markkinoinnissa kesä-heinäkuun aikaista maksuttoman joukkoliikenteen kokeilua.
Aikahorisonttien mukaan jäsennelty kaupunki	• Pidetään kiinni Rauman lyhyiden matkojen vetovoimasta ja tuodaan esille yhtenä kaupungin vetovoimatekijänä.

Ratkaisujen Rauma

Tavoitteet	Esitettävät toimenpiteet
Merellinen Rauma uudenaikaisena vetovoimatekijänä	• Kehitetään merenranta-alueita asuinalueiksi.
Jännittävää ja erottuvaa raumalaisen näköistä arkkitehtuuria	• Kehitetään joustavasti uudentyyppisiä erilaisia asumisen ratkaisuja. • Selvitetään rakennusjärjestyksen mahdollisuuksia asumisen ohjaukseen Raumalla.
Laajempi ja monipuolisempi tonttitarjonta	• Kehitetään joustavasti erityyppisiä asuntoratkaisuja. • Edistetään erilaisia tonttikokoja asuinalueen olosuhteiden ja kysynnän mukaan. • Lisätään yksitasoisia rivitalo- ja erillistaloratkaisuja soveltuviin paikkoihin. • Edistetään vuoropuhelua rakentajien ja kaupungin välillä.
Vuokra-asuntojen kunnon säilyttäminen	• Ylläpidetään vuokra-asuntoja tämän päivän asumisen edellyttämässä kunnossa. • Tutkitaan, miten Sinisaaren alue soveltuu jatkossa opiskelija-asumiseen, esimerkiksi asuntojen kuntoa kehittämällä.
Yhdyskuntarakenteen taloudellisuus	• Tiivistetään asuntorakentamista nykyisen infran yhteyteen.
Liikkumisen valinnat ja turvallisen arjen mahdollistava yhdyskuntarakenne	• Painotetaan asuntorakentamista palvelujen ja hyvien kulkuyhteyksien äärellä.
Vastataan kasvavaan kausityöläisten kysyntään	• Hyödynnetään opiskelija-asuntoja sesonkiasuntoina kesätyöntekijöille.
Paluumuuttajien houkuttelu ja Nuorten pitäminen	• Pyritään viestintäkampanjoin ja brändäämällä tuomaan esiin Rauman erilaisia puolia, "ei vain eläkeläisten kaupunki".
Asuntojen kysynnän ja tarjonnan nykyistä parempi kohtaaminen	• Tuodaan kaupungin visiotyötä näkyväksi ja keskusteltavaksi kaupunkilaisille, yrityksille ja rakentamisen toimijoille. Tehdään näkyväksi, missä sijaitsevat tulevaisuuden asuinalueet ja palveluiden painopisteet, missä ja mitä kehitetään. • Selvitetään ja visioidaan lähiöalueiden tulevaisuutta, potentiaalia ja mahdollisuuksia. • Varmistetaan, että kaupungin vuokratuotanto paikkaa osaltaan mahdollista markkinoiden katvetta ja vuokra-asuntojen saatavuus säilyy hyvänä. • Huomioidaan asuntosijoittajat voimavarana asuntokannan ja kaupungin kehityksessä.

Neljä toisistaan parempaa Raumaa

Tavoitteet	Esitettävät toimenpiteet
Rauman keskustan ja Vanha Rauman erityispiirteet Keskusta nykyistä elinvoimaisempi ja vetovoimaisempi	• Lisätään eri ryhmiä houkuttelevia asuntoja ja palveluita keskusta-alueella. "kaiken saa hoidettua Rauman keskustassa, kävelyetäisyydellä kotoa" • Hyödynnetään ja kehitetään Kanalin aluetta. Panostetaan viihtyisyyteen ja toiminnallisuuteen. Hyödynnetään vesielementti, testataan väliaikaisia ja pysyvämpiä ratkaisuja. Luodaan paikka, joissa ihmiset voivat pysähtyä, harrastaa, viihtyä ja kohdata kaikille avoimessa ulkotilassa.
Rauman keskustan lähiympäristö Reuna-alueiden palvelut ja saavutettavuus säilyvät ja paranevat; raumalaisempaa asumista, uudenlaisia alueita, uudenlaista asumista	• Pyritään lisäämään eteläpuolisten alueiden houkuttelevuutta. • Tutkitaan houkuttelevan uuden täydennysrakentamisen mahdollisuuksia asumisen osalta. • Tutkitaan monipuolisten ja eri kokoisten asuntojen rakentamismahdollisuuksia.
Merellinen Rauma Merenläheinen asuminen uudenlaisena vetovoima ja pitovoimatekijänä	• Kehitetään merenranta-alueita asuinalueiksi, joissa voi täytyä monenlaiset asumisen toiveet • Tuodaan kaupungin merellisyyttä esiin vahvemmin viestinnässä ja markkinoinnissa.
Rauman maaseutu ja haja-asutusalueet Luonnonläheisyyden korostaminen	• Kehitetään olemassa olevia idyllisiä kyläalueita, joissa painopisteenä on kulttuurimaisema ja luonnonympäristö.