

## Kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan lausunto Orimattilan asunto-ohjelman luonnoksesta

Kaupunginhallitus 31.10.2022 § 397

Valmistelu ja lisätiedot kaupunginjohtaja Kalle Larsson  
kalle.larsson(at)orimattila.fi, 0400 695 679

Asunto-ohjelma pyrkii vastaamaan kysymyksiin siitä miten Orimattilan kasvua voidaan edistää asumisen edellytyksiä kehittämällä, huomioiden myös laadulliset kysymykset sekä muutokset asumisen trendeissä ja toimintaympäristössä. Tavoitteena on vastata kysymyksiin miten asunto-ohjelmalla voidaan edistää Orimattilan houkuttelevuutta, elinvoimaisuutta ja asukasmäärän kehitystä sekä minkälaista ja mille alueille kohdistuvaa uudistuotantoa tavoitellaan.

Asunto-ohjelma muodostaa kaavoitusohjelman, maapoliittisen ohjelman ja maanhankintasuunnitelman kanssa Orimattilan kaupungin tulevaisuuden kannalta keskeisen ja merkittävän kokonaisuuden.

Asunto-ohjelman luonnosvaiheessa pyydetään valiokunnilta, vanhus- ja vammaisneuvostolta sekä Orimattilan yrittäjähdistykseltä lausuntoja asunto-ohjelmaan. Lausuntojen jälkeen asunto-ohjelmaa käsitellään kaupunginhallituksessa ja lopullisen asunto-ohjelman hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Oheismateriaali liite

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää lähettää oheismateriaalina olevan asunto-ohjelmaluonnoksen lausuntopyynnölle valiokuntiin, vanhus- ja vammaisneuvostolle sekä Orimattilan Yrittäjät-yhdistykselle.

Päätös Kaupunginhallitus päätti lähettää oheismateriaalina olevan asunto-ohjelmaluonnoksen lausuntopyynnölle valiokuntiin, vanhus- ja vammaisneuvostolle sekä Orimattilan Yrittäjät-yhdistykselle.

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta 15.11.2022 § 165

Valmistelu ja lisätiedot kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä  
kari.setala(at)orimattila.fi, puh. 044 781 3722

Kaupunginhallitus pyytää lausuntoa asunto-ohjelman luonnoksesta valiokunnilta, vanhus- ja vammaisneuvostolta sekä Orimattilan yrittäjäyhdistykseltä. Lausuntojen jälkeen asunto-ohjelmaa käsitellään kaupunginhallituksessa ja lopullisen asunto-ohjelman hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Oheismateriaali  
Orimattilan asunto-ohjelma 2023-2028 luonnos

Esittelijä Kaupunkikehitysjohtaja Kari Setälä

Päätösehdotus

Kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta käy keskustelua asunto-ohjelman luonnoksesta ja antaa sitä koskevan lausunnon kaupunginhallitukselle kokouksen yhteydessä.

Päätös Orimattilan kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta antaa kaupunginhallitukselle asunto-ohjelman luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Asunto-ohjelman johdantoon olisi hyvä lisätä seuraava näkökulma: Tämän hetken ennusteiden mukaan edessä on 70- ja 90-luvun lamavuosiin verrattava lama. Se merkitsee, että kaikilla ei ole enää varaa asua siellä missä he haluavat ja yhä useampi etsii uutta asuntoa sieltä missä heillä on varaa asua. Tämä trendi on Orimattilalle mahdollisuus ja antaa aivan uudenlaisia näkymiä eri asuntoalueiden kasvulle.

Asunto-ohjelmassa ei ole tarvetta kuvailla takavuosien negatiivista asukaskehitystä ja asukkaiden ikärakenteen menneisyyttä. Sen sijaan ohjelmassa tulisi kertoa viimeisin asukasennuste ja esitellä sille pohjalle kaksi vaihtoehtoista asukaslukuennustetta, mallit A) Ennuste ja kuvaus siitä miten asukasluku kehittyy ilman kaupungin aktiivisia toimenpiteitä vuoteen 2030 mennessä ja B) Ennuste ja kuvaus siitä miten asukasluku kehittyy vuoteen 2030 mennessä, kun tehdään ohjelmassa suunnitellut toimenpiteet.

Asunto-ohjelman tulee sisältää kaupungin asuntomarkkinoinnin ja myynnin toimenpiteet ja vastuunjako. Ilman markkinointitoimenpiteitä kaupungin tontit ja asunnot eivät muutu asumiseksi. Näin siksi, että kaupungin tulee haluta myydä tontteja enemmän kuin mitä on olemassa oleva kysyntä. Asunto-ohjelmassa tulee esittää konkreettinen markkinointisuunnitelma, kuka myy, mitä myy, missä myy, kenelle myy ja missä menee kaupunkikehityksen toimialan ja elinkeinotoimen vastuiden rajapinta.

Asunto-ohjelmassa todetaan: "Orimattilan kaupunki suunnittelee Hennan alueen kehittämistä 2030 alkaen." On linjattu, että Hennan nykytilaselvitys laaditaan vuoden 2022 aikana ja lisäksi kaupunkistrategiassa on päätetty, että Hennaan laaditaan kehittämissuunnitelma. Aluetta ei ole perusteltua jättää ohjelmakauden ulkopuolelle.

Asunto-ohjelmassa tulisi linjata palveluasumisesta. Yleinen käytäntö useissa kunnissa on, että palveluasumista voi sijoittaa poikkeamisluvalla asemakaava-alueelle, jos poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Asunto-ohjelman kohdassa tavoitteet tulee esittää konkreettisia tavoitteita. Nyt esitettyjä strategisia tavoitteita ei ole perusteltua toistaa tässä kohdassa. Asunto-ohjelman tavoitteet tulisi sijoittaa ohjelmaan heti johdannon jälkeen.

Esimerkki kaupungin tavoitteeksi:

- Kaupunki laatii vuoden 2023 aikana Orimattilan asumisen myyntiohjelman. Myyntiohjelman tulee sisältää kuvaus kaupungin asuntomarkkinoinnin ja myynnin aktiivisista toimenpiteistä ja selvitys vastuunjaosta ja yhteistyökumppaneista (mm. Orimattilan Asunnot Oy, ammattivälittäjät, rakennusalan yrittäjät, talotehtaat, omakoti- ja asukasyhdistykset).

Konkreettiset tavoitteet jäävät Orimattilan asunnot Oy:n kohdalla epäselväksi. Huomioitavaa:

- Esteettömyys, rakennuksen terveellisyys. Miten monta rakennusta vaatii saneerausta jotta tavoite täyttyy?
- Orimattilan kasvusuunta pohjoinen jne. Miten Orimattilan asunnot huomioi omassa tuotannossaan tämän kehittämisen?
- Väestön ikääntyminen/vähentyminen jne. Pitääkö esim. saneerata joitakin taloja, niin että ne muuntojoustavat eri tarpeisiin?
- Orimattilan asunnoilla on melko iso keskittymä vuokra-asumista yhdellä alueella. Olisi tärkeää miettiä miten turvataan hyvä asukasrakenne eri alueilla, jotka tukevat toisiaan ja palveluita.

Muuta: Sivulla 18 otsikon ”Asuntorakentamisen kehitysnäkymiä” alla viimeisessä kappaleessa tulisi mainita myös Virenoja.

Asunto-ohjelman lopussa tulisi esittää kuvalla Orimattilan kaupungin asumisen toimijat ja eri toimijoiden välinen yhteys. Kuka tekee maanhankintaa, kuka kaavoittaa, markkinoi, myy tontin, tekee tonttikaupan jne.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle

Kaupunginhallitus 21.11.2022 § 443  
428/10.04.00/2022

Valmistelu ja lisätiedot hallintojohtaja Lilli Peltonen,  
lilli.peltonen(at)orimattila.fi, 044 781 3602

Asunto-ohjelman luonnos on

oheismateriaalina 16.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kalle Larsson

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan lausunnon asunto-ohjelmasta.

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi kaupunkikehitys- ja teknisen valiokunnan lausunnon asunto-ohjelmasta.