



# Orimattilan kaupungin asunto-ohjelma 2023–2028

kh 16.1.2023

## Sisällys

Johdanto / Esipuhe .....	3
1. Asunto-ohjelma .....	4
Kaupungin tahtotila .....	4
2. Asunto-ohjelman tavoitteet .....	4
Asunto-ohjelma 2023–2028 tavoitteet .....	4
3. Asuntopoliittikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset .....	5
Kaupungin visio 2030 .....	5
Orimattilan strategia .....	5
Orimattila – Portti Lahteen ja Uudellemaalle sekä Kymenlaaksoon .....	6
Valtakunnalliset asumisen sekä energiatehokkuuden tavoitteet .....	6
Asuntotuotannon edellytykset .....	6
Maankäyttö .....	8
MAL-sopimus ja asuntopoliittiset tavoitteet .....	9
Orimattilan Asunnot Oy .....	10
Erityisryhmien asuminen .....	12
Asumisohjaus .....	12
Ikääntyneiden asuminen .....	12
Palveluasumisesta yhteisölliseen asumiseen .....	13
Vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen .....	13
Nuorten asuminen .....	13
4. Asuminen ja asuntorakentaminen .....	14
Nykyinen väestörakenne .....	14
Väestökehitys .....	17
Asuminen ja asuinalueet .....	17
Asuntorakentamisen kehitysnäkymiä .....	18

## Johdanto / Esipuhe

Tämä on Orimattilan kaupungin ensimmäinen asunto-ohjelma. Asunto-ohjelma on laadittu tilanteessa, jossa asumisen trendeissä on tapahtunut ja tapahtumassa merkittäviä muutoksia. Koronan myötä ihmisten mieltymykset asumisen suhteen muuttuivat, pääkaupunkiseudulta muutettiin väljempiin taajamiin ja haja-asutusalueille. Muutoksen pysyvyyttä tukee työelämän murros. Yhä useampi on siirtynyt osittain tai kokonaan etätööhön. Varsin lyhyessä ajassa muuttuivat kodille ja asuinalueelle asetetut toivomukset ja vaatimukset. Energian hinnan nousu ja korkojen nousu sekä inflaatio tulevat vaikuttamaan asumisen trendeihin, mutta vielä on liian aikaista arvioida kuinka pysyvästi.

Asumisen hintatason nousu yliopistokaupungeissa saattaa avata Orimattilalle mahdollisuuden profiloitumiseen tasokkaana ja viihtyisänä asuinalueena. Neliöhintojen pysyminen maltillisena avaa mahdollisuuden hieman väljempään asumiseen, kuin suurissa kaupungeissa. Yksistään maltillinen hintataso ei kuitenkaan riitä vetovoimatekijäksi vaan rinnalle tarvitaan mielekkäitä työllistymisen mahdollisuuksia ja laadukkaita harrastusmahdollisuuksia.

Orimattilan vahvuutena on kylien ja kaupungin keskustan yhteensovittaminen. Näin tulee myös jatkossa olla. Monipuolisten mahdollisuuksien myötä Orimattila tarjoaa nykyisille ja uusille asukkaille mielekkäitä asumisen vaihtoehtoja. Nämä mahdollisuudet on nostettava nykyistä paremmin näkyville, kun tavoitellaan asukasmäärän kehityksen kääntämistä positiiviselle uralle. Tähän on hyvät mahdollisuudet, koska maakunnan vetovoima on kehittynyt viime vuosina merkittävästi positiivisempaan suuntaan. Kasvu-uralle ei päästä ilman tekoja. Käsissäsi oleva asunto-ohjelma pyrkii vastaamaan kysymyksiin siitä, miten Orimattilan kasvua edistetään asumisen edellytyksiä kehittämällä. Huomioiden myös laadulliset kysymykset ja muutokset asumisen trendeissä sekä toimintaympäristössä. Jatkossa keskeisin kysymys on, että miten asuntotuotannolla edistetään Orimattilan houkuttelevuutta, elinvoimaisuutta ja asukasmäärän kehitystä? Olennaista on myös linjata, että minkälaista ja mille alueille kohdistuu uudistuotantoa.

Omalta osaltani haluan kiittää jokaista asunto-ohjelman valmisteluun osallistunutta. Teidän kanssanne on ollut ilo tehdä työtä.

Orimattilassa 13.10.2022

Kalle Larsson, kaupunginjohtaja

## 1. Asunto-ohjelma

### Kaupungin tahtotila

Orimattilaa kehitetään siten, että varmistetaan asumisen monimuotoisuus sekä ehkäistään alueiden eriarvoistumista. Keskeisinä keinoina kaupunki käyttää maanhankinnan ja uusien alueiden kaavoittamisen lisäksi palveluverkoston kehittämistä sekä vahvistamalla Orimattilan Asunnot Oy:n asemaa ja omistajaohjausta. Erityisasumista kehitetään siten, että jokaisella on mahdollisuus asua omassa palvelutarpeensa mukaisessa laadukkaassa ja mahdollisuuksien mukaan esteettömässä kodissa mahdollisimman pitkään. Näiden lisäksi kaupungin alueella edistetään yhteisöllisen asumisen hankkeita.

Kaupungilla on keskeinen rooli kaupunkikuvan rakentamisessa. Kaavoituksella osoitetaan tahtotila, jonka toteuttaminen on osaltaan kaupungin vastuulla. Uudisrakentamista ei tule jättää vain yksityisten vastuulle vaan kaupungin tulee nykyistä tarmokkaammin olla suunnannäyttäjä. Tarvittaessa kaupungin tulee rakentaa asuinrakentamista keskustan lisäksi niihin kyliin missä kysyntää ja tarvetta on. Oman tuotannon lisäksi tulee toimia aktiivisesti yhteistyömahdollisuuksien löytämiseksi. Hankkimalla muutamia asunto-osakkeita, voidaan vauhdittaa yksityisten rakennushankkeiden aloittamista.

## 2. Asunto-ohjelman tavoitteet

### Asunto-ohjelma 2023–2028 tavoitteet

Tavoitteet	Seuranta
<p>Kaupunki</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ylläpitää asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset ja kunnallistekniset valmiudet</li><li>• Mahdollistaa kysyntää vastaavan monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisen</li><li>• Tukee erilaisten väestöryhmien asumista</li><li>• Myötävaikuttaa aluekeskusten ja olemassa olevien asuntoalueiden tasapainoiseen kehitykseen</li><li>• Edistää asumisen ekologista kestävyyttä ja pyrkii vähentämään asumisen haitallisia ilmastovaikutuksia</li><li>• Parantaa asumisen sosiaalista kestävyyttä ja torjuu segregatiota</li><li>• Tarjoaa yhdessä Orimattilan Asunnot Oy:n kanssa asumisneuvontapalveluja</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kaupunginvaltuusto hyväksyy asunto-ohjelman ja seuraa etenemistä tilinpäätöksessä. Kerran vuodessa erillinen infotilaisuus valtuutetuille</li><li>• Kaupunginhallitus vastaa kaupungin omistajaohjauksesta osana konsernijohtoa ja seuraa tytäryhtiöiden toimintaa niiden tavoitteiden saavuttamisessa (myös strategioiden ja ohjelmien toteuttajana)</li><li>• Asumiseen tarkoitettujen tonttien riittävyys arvioidaan vuosittain kaavoituskatsauksessa</li><li>• Kaupungin talousarviossa sekä tarvittaessa osavuositarkastuksissa esitetään keskeiset havainnot ja tunnusluvut</li></ul>

<p>Orimattilan Asunnot Oy</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toteuttaa kohtuuhintaisia esteettömiä eri kohderyhmien tarpeisiin soveltuvia vuokra-asuntoja lähelle palveluverkkoa</li> <li>• Peruskorjaa ja kehittää olemassa olevaa asuntokantaansa nykyvuokramarkkinan asettamien laatu- ja toiminnallisuusvaateiden mukaisesti</li> <li>• Myy asuntokannastaan kiinteistöjä, jotka eivät ole kehitettävissä vastaamaan yhtiön toiminnan edellyttämälle tasolle.</li> <li>• Yhteisöllisen asumishankkeen kumppaniverkoston luonti ja tarveselvityksen valmistuminen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Orimattilan asunnot rakennuttaa kohderyhmien tarpeisiin soveltuvia uudiskohteita ohjelmakaudella omistajan toteuttaman palveluverkon kehittämissuunnitelman mukaisesti</li> <li>• Peruskorjaa kiinteistökantaansa suunnitelmallisesti kiinteistöstrategiansa mukaisesti. Yhtiön investointisuunnitelma hyväksytetään omistajalla ja sen toteumaa raportoidaan vuosittain.</li> <li>• Luo myyntiohjelman osana kiinteistökantansa kehittämistä</li> <li>• Yhtiö käynnistää ohjelmakaudella tarveselvityksen laatimisen yhteisöllisen asumisen kohteesta Orimattilaan. Selvittää yhteisölliseen asumiseen soveltuvia toimijoita sekä mahdollisen kohteen sijaintia yhdessä omistajan kanssa.</li> </ul>
<p>MAL-sopimuksen tavoitteet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asuntotuotantoa tuotetaan hyvien liikenneyhteyksien varteen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MAL-sopimuksen tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain tonttivarannon osalta</li> </ul>

### 3. Asuntopoliitikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset

#### Kaupungin visio 2030

Valtuusto on vahvistanut seuraavan vision ja strategian:

Orimattilan kaupunki tähtää kaikessa toiminnassaan kuntalaisten hyvinvoinnin ja alueen elinvoiman edistämiseen tarjoamalla itse ja yhdessä kumppanien kanssa sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla tuotettuja palveluita sekä tarjoamalla foorumin kuntalaisten osallisuuteen ja vaikuttamismahdollisuuksiin. Tasapainoinen talous mahdollistaa laadukkaat lähipalvelut. Kaupunki työntajana on työhyvinvoinnin ja ammatillisen etenemisen edelläkävijä.

#### Orimattilan strategia

- Kehitämme keskustaa kaupunkilaisten olohuoneena siten, että puitteet tapahtumatarjonnalle, kokoontumiselle ja viihtymiselle toteutuvat.
- Uudistamme, tiivistämme ja parannamme keskustan tehokkuutta (palvelujen monipuolistaminen) järjestelmällisesti jo tehtyjen kehittämistyöpajojen ja suunnitelmien perusteella
- Tuemme kylien yhteisöllisyyttä ja omaleimaisuutta tukemalla tapahtumia ja toimintaa sekä kartoittamalla vaihtoehtoja tietoliikenteen ja digitaalisten ratkaisujen parantamiseen (mm. etättyö, senioripalvelut, yrittäjien tarvitsemat palvelut)
- Jatkamme Pohjois-Orimattilan kehittämistä ja markkinointia. Hennasta laaditaan kehittämissuunnitelma.
- Toteutamme resurssien mukaan kestäväälle pohjalle rakentuvan tulevaisuuden palveluverkon.
- Panostamme energiaomavaraisuuteen.
- Osallistumme aktiivisesti liikennehankkeisiin, jotka parantavat kaupungin saavutettavuutta ja edistävät elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

## Orimattila – Portti Lahteen ja Uudellemaalle sekä Kymenlaaksoon

Elävät kylät ja kaupunkikeskusta houkuttelevat asukkaita, yhteistyökumppaneita ja kaupallisia palveluja sekä toimivat käyntikorttina vierailijoille osana Lahden seudun aluekeskuskehitystä, porttina Lahden seudun ja Uudenmaan sekä Kymenlaakson risteyskohdassa.

### Valtakunnalliset asumisen sekä energiatehokkuuden tavoitteet

Nykyisessä hallitusohjelmassa ympäristöystävällinen liikkuminen ja sosiaalisesti kestävä asuminen ovat keskeisellä sijalla.

Suomeen on valmisteltu asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosille 2021–2028. Siinä on määritelty asuntopoliittian tavoitteet:

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

Keinoja asuntopoliittian tavoitteiden saavuttamiseen ovat muun muassa maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset ja valtion tukema kohtuuhintainen ARA-asuntotuotanto. Keinot edistävät niin uusien asuntojen syntymistä kuin parantavat asumisen laatua. Osa niistä on räätälöity erityisryhmille tai alueille, kuten esteettömyyttä tai opiskelijoiden asumista edistävät, asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävät tai harvemmin asuttujen alueiden asuntokannan ylläpitoa tukevat toimet.

Lähitulevaisuuden merkittävimmät haasteet asumisen ja liikkumisen kehittämisessä liittyvät siihen, kuinka kaupungin, maakunnan ja valtakunnan alueella onnistutaan yhteensovittamaan toisiinsa ilmastomuutoksen hillitsemistavoitteet, ihmisten muuttuvat asumismielitymukset ja meneillään oleva yhdyskunta- ja yhteiskuntarakenteiden murros (ml. maan sisäinen muuttoliike, työtekemisen muutokset ja väestön ikääntyminen). Olemassa olevat realiteetit kuten esim. vanha rakennuskanta ja sen uudistamistarpeet nykyvuokramarkkinan mukaiseksi, ekologisuuksivaatimuksien huomioiminen ja resurssien rajallisuus tuovat kaikki oman näkökulmansa asumisen ja liikkumisen kehittämiseen.

### Asuntotuotannon edellytykset

#### Maanhankinta

Orimattilan maapolitiikkaa ohjaa kulloinkin voimassa oleva maapoliittinen ohjelma ja sen mukaisia eri maapoliittisia keinoja on käytetty ja käytetään vuosien mittaan. Hyväksytyin maapoliittisen ohjelman mukaisten linjausten noudattaminen luo pitkäjänteisen ja selkeän toimintatavan ja kaupungille edellytykset sille, että maata on saatavissa kohtuuhintaan eri tarkoituksia varten ja sopivilta paikoilta ja sopivana ajankohtana. Maapoliittisena pääperiaatteena on pitkään ollut, että asemakaavoittamattomat alueet hankitaan raakamaana kaupungille ja ensimmäinen asemakaava tehdään vain kaupungin omistamalle maa-alueelle. Raakamaata kaupungin tulee hankkia pitkäjänteisesti etukäteen, jotta maata on kaavoitettavaksi ja rakennettavaksi oikealta paikalta, kun sitä tarvitaan.

Vain erittäin perustelluista ja poikkeuksellista syistä kaupungilla on mahdollisuus kaavoittaa myös yksityisen omistamaa maata, jolloin hankkeesta valmistellaan erillinen maankäyttösopimus, jossa sovitaan osapuolten väliset velvollisuudet kaavan toteuttamista varten.

Kaupunki pystyy parhaiten vaikuttamaan eri tavoitteiden toteutumiseen sillä, että kaupunki omistaa maata ja luovuttaa sitä myymällä ja vuokraamalla kysynnän mukaisesti. Kaupungin maaomaisuus keskittyy asemakaava-alueille tai niiden välittömään läheisyyteen tulevia kaava- alueita varten. Lisäksi kaupunki pyrkii hankkimaan omistukseensa sellaisia alueita, joita voidaan hyödyntää vaihtomaatarkoituksiin, joka puolestaan helpottaa kaupungin yhdyskuntarakentamiseen tarvitsemien maiden hankintaa. Tällä hetkellä kaupungilla on maaomaisuutta ja raakamaata Orimattilan keskustaajamassa, Virenojalla, Pennalassa, Artjärvellä ja Hennan alueella sekä Heinämaalla.

## Tonttivaranto

Tonttivarantoa kaupungilla on seuraavasti:

### *Rivi- ja pienkerrostaloalueet*

- Keskustaajama, Myllylä
- Keskustaajama, Lintula
- Keskustaajama, Arolan Metsärinne
- Keskustaajama, Tönnö
- Pennala
- Henna

### *Omakotialueet*

- Pennala
- Keskustaajama, Käkelä
- Keskustaajama, Jymylinna
- Keskustaajama, Arolan Metsärinne
- Keskustaajama, Käkelä
- Keskustaajama, Jokela
- Pennala
- Henna
- Virenoja
- Artjärvi
- Heinämaa

### *Kerrostalotontit*

Kaupungilla on keskustassa ja Hennassa kerrostalotontteja kunnallistekniikan piirissä ja kaavallisesti valmiina.

### *Tonttivarannon riittävyys*

Kaupungin omakotitontteja luovutetaan keskimäärin vuosittain noin 10 kpl. Nykyinen tonttivaranto riittää noin 20 – 25 vuodeksi. Alueittain tonttimenekissä on kuitenkin suuria eroja, joten ennustus on, että Pennalassa ja Virenojalla tonttivaranto saattaa loppua 10 vuodessa. Uusia tonttialueita kaavoitetaan kysynnän mukaisesti ja kaupungin raakamaomistus huomioiden.

## Tontinluovutusperiaatteet

Tonttien luovutusperiaatteet on vahvistettu vuonna 2008 hyväksytyssä maapoliittisessa ohjelmassa (Maapoliittisen ohjelman päivitys kv 12.12.2022 § 69.) Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyy aika ajoin tonttialueiden hintakartat, joiden perusteella tonttien hintataso määritellään. Hintakartat päivitetään aina markkinatilanteen oleellisesti muuttuessa tai uusia tonttialueita tulee myyntiin. Tontit voi joko ostaa tai vuokrata. Uudet tontit luovutetaan hakumenettelyn ja erillisen tonttihaun kautta, sen jälkeen jäljelle jäävät vapaat tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun. Tonttien hinnoittelussa noudatetaan maapohjan neliöhintoihin (omakotitontit) ja rakennusoikeuteen (kerrostalotontit) perustuvaa hinnoittelua. Hinnoittelu seuraa markkinahintaa, mutta tavoitteena on, että kunta ei lähde nostamaan hinnoittelua liian korkeaksi, jotta tontit ovat kiinnostavia suhteessa isompien naapurikuntien tontteihin.

## Maankäyttö

### Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksen kaavan tarkoituksena on koko kaupungin tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa näkyy mm. asunto- ja teollisuusalueet, koulut ja kauppakeskukset. Yleiskaavoista päättää Orimattilan kaupunginvaltuusto.

Orimattilassa ei ole koko kaupungin kattavaa yleiskaavaa, vaan osayleiskaavoja on laadittu alueittain.

Yleiskaavoittamatta on kaupungin itäosa, joka käsittää Kuivannon, Niinikosken ja Pakaan kylät. Taajamissa yleiskaavat ohjaavat asemakaavojen laatimista ja rakennuslupia haetaan asemakaavan pohjalta. Maaseudulle ei tehdä asemakaavoja, joten osayleiskaava jää kylissä ainoaksi rakentamista ohjaavaksi kaavaksi.

Orimattilassa on laadittu koko kaupungin kattava strateginen maankäytön suunnitelma. Se on alueiden käytön ja kehittämisen tueksi laadittu asiakirja. Kaupunginvaltuusto päätti 9.12.2019 § 65 seuraavaa:

1. Kaavoituksen painopiste on Orimattilan keskustassa ja Pennalassa. Yksittäisiä hankkeita tehdään tarvittaessa Hennaan, Virenojalle ja Artjärvelle. Uudiskaavat tehdään kaupungin resursseilla vain kaupungin omistamille maille.
2. Orimattilan keskustassa edistetään ensisijaisesti valmiin tonttimaan käyttöönottoa, tarvittaessa kaavamuutoksin, myös yksityisten maille. Erityisesti tarvitaan lisää rivitalotontteja.
3. Keskustan pääkasvusuunta on pohjoiseen. Villin ja Sampolan alueita kehitetään hankkimalla lisämaata, tekemällä osayleiskaavamuutos loppuun ja aloittamalla asemakaavoitus.
4. Pennalan asuntoalueella lisätään maanhankintaa ja asemakaavavarantoa pientalorakentamisen tarpeisiin ensisijaisesti Pennalantiehen ja Lankilantiehen tukeutuen.
5. Kaupungin omistamia Pennalan elinkeinotontteja tuotteistetaan myyntikuntoon esirakentamalla, lohkomissuunnitelmillä ja asemakaavamuutoksella. Kokonaan uusia avauksia ei tässä vaiheessa tehdä.
6. Hennassa tehdään asemakaavan toteutettavuustarkastelu, jonka tulosten perusteella tehdään rakennustapaohjeita, määritellään linjat asemakaavapoikkeamisille tai tehdään asemakaavamuutoksia.
7. Edistetään Tuuliharjan liittymän parantamista ja uuden yhdystien rakentamista Vanhalle Helsingintielle yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Parhaillaan on vireillä osayleiskaavat Kuivannolle ja Orimattilan keskustan pohjoispuolelle. Kuivannon osayleiskaavassa selvitetään mahdollisuuksia rakentaa tuulivoimaloita kylän länsipuolelle. Hanke ei sisällä asuntorakentamista. Sampolan osayleiskaavan myötä Orimattilan keskusta kasvaa tuntuvasti pohjoiseen, Lahtea kohden. Kaava sisältää uuden yhdystien ja uusia teollisuusalueita. Sampolan osayleiskaavan sisältämät asuntoalueet ovat nykyisiä haja-asutusalueita täydentäviä pientaloalueita, eikä niiden merkitys ole kaavavarannon kannalta oleellinen.

### Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma alueiden käytöstä eri tarkoituksiin. Asemakaavoja laaditaan taajama- tai muulle alueelle, johon on suunnitteilla tiiviimpää rakentamista. Asemakaavassa näkyvät kaikki tontit, rakennusten paikat ja suurin sallittu kerrosluku, rakennusten käyttötarkoitus, kadun nimet yms. Pienet ja vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavahankkeet hyväksyy Orimattilan kaupunkikehitys- ja tekninen valiokunta. Pääasiassa asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Kaupungin tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kaupungissa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kaavoituskatsauksen ja tiedot suunnittelussa olevista kohteista löytyy ajantasaisena:

<https://www.orimattila.fi/palvelut/kaupunkisuunnittelu/ajankohtaiset-suunnitelmat>



## MAL-sopimus ja asuntopoliittiset tavoitteet

Valtion, Päijät-Hämeen liiton ja Lahden seudun kuntien välillä on allekirjoitettu maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL)-sopimus 22.4.2021. Orimattilan kaupunki on mukana sopimuksessa. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (jäljempänä MAL-sopimus) perustuu Lahden kaupunkiseudun seitsemän kunnan, Päijät-Hämeen liiton ja valtion yhteiseen tahtotilaan seudun maankäytön, asumisen, liikenteen, palvelujen ja elinkeinojen kehittämisestä. Sopimuksen tarkoituksena on vahvistaa kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion yhteistä sitoutumista seudun kehittämistä koskeviin osapuolten yhteisiin tavoitteisiin ja niiden edellyttämiin toimenpiteisiin.

Sopimuksen toimenpiteillä luodaan edellytyksiä seudullisesti tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntotuotannolle ja liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamiselle ja kehittämiselle. Tavoitteena on edistää vähähiilistä ja kestävästä yhdyskuntarakennetta ja sitä tukevaa liikennejärjestelmää, parantaa elinympäristön viihtyisyyttä ja sosiaalista kestävyttä sekä mahdollistaa sujuva arki, työmarkkinoiden toimivuus ja elinkeinoelämän elinvoimaisuus. Tavoitteena on torjua segregatiota ja asunnottomuutta sekä edistää asuinalueiden monimuotoisuutta ja alueiden asutokannan monipuolisuutta. Tavoitteena on kasvattaa kestävien liikkumismuotojen osuutta liikennesuoritteesta, parantaa liikenneturvallisuutta ja liikennejärjestelmän taloudellisuutta sekä lisätä työpaikkojen ja palveluiden saavutettavuutta

MAL- sopimuksen 2021–2031 keskeisiä lähtökohtia ovat:

- Pääministeri Marinin hallitusohjelma 10.12.2019
- Kansainväliset ilmasopimukset ja niiden perustella laaditut Kansallinen energia- ja ilmastostrategia ja keskipitkän aikavälin ilmasuunnitelma (KAISU) ilmastonmuutoksen torjuntaa koskevine tavoitteineen
- Eduskunnan kirjelmä asuntopoliittikan kehittämiskohteista (EK 26/2018 vp - O 61/2016 vp) tarkastusvaliokunnan mietinnön pohjalta
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- 12-vuotinen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma (Liikenne 12)
- Fossiilittoman liikenteen tiekartta
  - Seudun ja kuntien selvitykset, suunnitelmat, strategiat ja tavoitteet:
  - Lahden kaupunkiseudun rakennemalli 2040
  - Voimassa olevat maakuntakaavat
  - Maakuntastrategian 2018-2021 strategiset tavoitteet
  - Kuntien oikeusvaikutteiset yleiskaavat
  - Päijät-Hämeen liikennejärjestelmäsuunnitelma 2030 ja jatkuva liikennejärjestelmätyö
  - Päijät-Hämeen ilmastotiekartta
  - Vähäpäästöisen liikenteen edellytykset ja kehittäminen Päijät-Hämeessä, toimenpideohjelma

## Orimattilan Asunnot Oy

Orimattilan Asunnot Oy on Orimattilan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö. Yhtiön toiminnan lähtökohtana on, että jokaisella on oikeus asuntoon ja yhtiön kiinteistöt sijaitsevat keskeisillä paikoilla palveluverkoston lähellä. Yhtiön keskeisiä periaatteita ovat vuokratason kohtuuhintaisuus, rakennusten terveellisyys ja turvallisuus, kiinteistöjen elinkaarialoudellisuus sekä kiinteistöjen ja asuinalueiden kehittäminen. Orimattilan Asunnot tarkastelee kiinteistökantansa kehitystarpeita nykyvuokramarkkinan vaatimustenmukaisuuden näkökulmasta ja toteuttaa kiinteistöjensä kehityshankkeita kohderyhmien erityispiirteet huomioiden.

Orimattilan Asunnot Oy:n asuntokanta koostuu ara-rajoitteisista asunnoista, kiinteistöistä ja palvelutaloista sekä vapaarahoitteisista asunnoista ja kiinteistöistä. Yhtiöllä oli vuonna 2021 asuntokannassa 789 asuntoa joista 121 on palvelutaloasuntoja. Yhtiön asuntokannasta ara-rajoitteisia on noin 85 %.

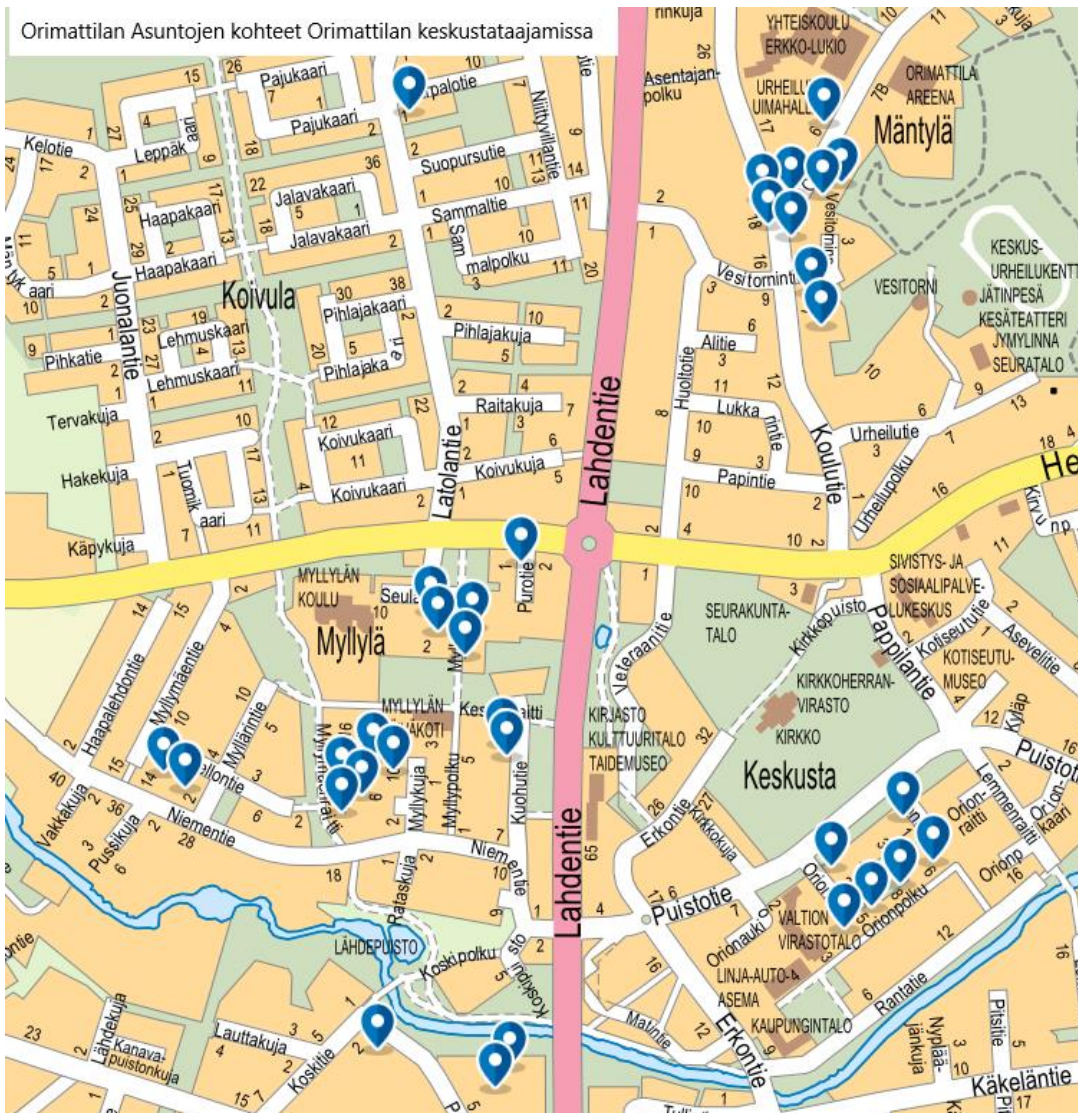
Orimattilan Asunnot Oy:llä on asuntoja seuraavasti:

- 1 h+k 190 kpl
- 2 h+k 297 kpl
- 3 h+k 184 kpl
- 4 h+k 6 kpl

Asunnonhakijoita on keskimäärin 400 vuosittain. Vuonna 2021 hakijoita oli 418.

Hakijoista noin 57 % on yhden hengen talouksia, noin 21 % kahden hengen talouksia ja noin 22 % kolmen tai useamman hengen talouksia.

Orimattilan Asuntojen kiinteistöistä yli 80% sijaitsee Orimattilan keskustataajamissa hyvin kaupungin palveluverkoston linkittyneenä.



Orimattilan Asuntojen kohteet Orimattilan keskustataajamissa

Kiinteistö- ja asuntokannan kunnon ylläpito on keskeinen osa yhtiön toimintaa ja arvoja, koska sillä on suuri merkitys kiinteistöjen elinkaartiloudelliseen toimintamalliin. Asuntojen lisäksi Orimattilan Asunnot Oy pyrkii kehittämään vanhoja asuinympäristöjä niin, että ne säilyvät vetovoimaisina uusien asuinalueiden rinnalla samalla huomioiden energiatehokkuuden parantamisen. Yhtiö edistää mahdollisuuksiensa mukaan hissirakentamista, asuntojen esteettömyyttä ja ikäystävällisiä sekä yhteisöllisiä asuinympäristöjä. Yhtiöllä on myös toimintansa ja asuntojensa kautta merkittävä rooli kaupunkikuvan ja imagon kehittämisessä.

Yhtiö tulee panostamaan ikäihmisten asumiseen ja isojen perheasuntojen rakentamiseen. Uudistuotannossa huomioidaan:

- asuntojen muuntojoustomahdollisuus
- asuntojen ja asuinalueiden esteetön rakentaminen
- yhteisöllisyyden lisääminen
- tiivis integroituminen kaupungin palveluverkostoon

- ekologisuuden, energiatehokkuuden ja vähähiilisuuden huomioiminen (myös olemassa olevassa rakennuskannassa)

Yhtiö tekee töitä asunnottomuuden ehkäisemiseksi, tarjoamalla asumisneuvontaa kaikille yhtiön asukkaille.

Asumisneuvonnalla pyritään ehkäisemään syrjäytymistä ja ihmisen ajautumista ongelmiin ohjaamalla oikean avun piiriin. Yhtiö näkee asumisneuvontapalvelun myös merkittävänä asukkaiden asumisen turvaamisen ja asuinviihtyvyyden edistäjänä. Asumisneuvontaa tehdään monikanavaisilla palveluilla. Käytössä ovat asiakkaiden tapaamiset toimistolla ja kotikäynnit sekä puhelimitse, sähköpostilla ja viestisovellusten kautta toteutettu neuvonta. Mikäli asumisneuvonnasta tulee lakisääteistä, siihen varataan riittävät resurssit ja asumisneuvontaa on tarjolla asumismuodosta riippumatta. Asumisneuvonnan tulemisesta lakisääteiseksi hallitus on antanut esityksen.

Yleisesti valtakunnan tasolla asumisneuvonta on todettu onnistuneeksi ja kustannustehokkaaksi ennaltaehkäiseväksi palveluksi mm. vuokraelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentämisessä sekä asumisen jatkumisen turvaamisessa.

### Erityisryhmien asuminen

Erityistä tukea asumisessaan tarvitsevia ryhmiä ovat esimerkiksi asunnottomat, pakolaiset, opiskelijat, mielenterveys- ja päihdeongelmaiset, vammaiset henkilöt, muistisairaavat ja huonokuntoiset vanhuset. Kaupungin alueella kohtuuhintaisia asuntoja tarvitsevat erityisryhmien lisäksi myös pienituloiset lapsiperheet ja nuoret.

### Asumisohjaus

Asumisohjauksen kehittäminen kaupungissa on tärkeää kaikkien erityisryhmien osalta. Kaikki erityisryhmät, jotka asuvat normaaleissa vuokra-asunnoissaan, tarvitsevat todennäköisesti jossain vaiheessa asumista neuvontaa arjessa, palveluiden saatavuudessa, asumisessa tai esimerkiksi asuntoon tarvittavien apuvälineiden hankinnassa. Maahanmuuttajien osalta asumisohjausta antaa kaupungin maahanmuuttokoordinaattori. Ikääntyvän väestön osalta asumisohjausta antaa kaupungin senioriohjaaja.

### Ikääntyneiden asuminen

Ikääntyneiden määrä kasvaa Orimattilassa kiihtyvästi. Kaupungissa on hyvä varautua hyvissä ajoin muuttuviin asumistarpeisiin (ml. erityisryhmien palvelutarpeet). Ikäihmisten asuminen omassa kodissa tai kodinomaisesti tutussa ympäristössä turvataan huomioimalla asuntojen sijainti, laatu, liikenneyhteydet sekä asumista tukevaa palvelu- ja liiketoimintaa. Orimattilassa asuminen hyvien kulkuyhteyksien välittömässä läheisyydessä ja monipuolisten palvelujen äärellä tulee tulevaisuudessa olemaan entistä merkittävämpi kriteeri niin asuinalueita kuin asumismuotoakin valittaessa.

Orimattilan Asunnot Oy pyrkii ottamaan huomioon esteettömyyden omistamissaan kiinteistöissään. Uudis- ja peruskorjauskohteiden suunnittelussa esteettömyys on yksi keskeisimmistä lähtökohdista ja se palvelee kaikkia kohteen asukkaita.

Ikääntyville suunnattuja asuntoja Orimattilan Asunnoilla on 20 kappaletta ja esteettömien ja yhteisöllisten asuntojen lisääminen yhtiön kantaan on yksi keskeisimmistä tavoitteista. Tehostetun palveluasumisen asukaspaikkoja on 121 kappaletta ja niissä palvelut tuottavat Päijät-Hämeen hyvinvointialue.

## Palveluasumisesta yhteisölliseen asumiseen

Hallitus on vienyt eteenpäin muutoksia sosiaalihuoltolakiin ja vanhuspalvelulakiin. Muutokset ovat tulleet voimaan 1.1.2023 samassa yhteydessä, kun hyvinvointialueet ottivat vastuulleen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen. Oleellimmat muutokset palveluasumiseen liittyen esityksessä ovat sosiaalihuoltolain 21 § sekä 46 §. Tavallinen palveluasuminen poistui käsitteenä kokonaan uudessa lainsäädännössä ja tilalle tullut yhteisöllinen asuminen on käsitteenä laajempi. Uusi yhteisöllisen asumisen käsite muuttui aiempaan palveluasumiseen verrattuna niin, että asuminen ja palvelut eriytettiin toisistaan. Palvelut järjestetään erikseen tukipalveluina, kotihoitona ja tarvittaessa muina sosiaalipalveluina.

### 21 b § Yhteisöllinen asuminen

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyyn vuoksi.

### 46 c § Yhteisöllisen asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen yhdistäminen

Yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voidaan toteuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvissa tiloissa. Edellä 1 momentissa tarkoitettuun rakennuskokonaisuuteen voi kuulua myös asuntoja, jotka ovat muiden henkilöiden kuin yhteisöllisen asumisen tai ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakkaiden käytössä. Jos asukkaan olosuhteet muuttuvat niin, että hänen on perusteltua siirtyä yhteisöllisestä asumisesta tai 2 momentissa tarkoitettuun asumisesta ympärivuorokautiseen palveluasumiseen, muutos on mahdollisuuksien mukaan toteutettava niin, ettei hänen tarvitse siirtyä toiseen asuntoon saadakseen tarvitsemansa palvelu. Kuten nykyisessä palveluasumisessa, myös yhteisöllisessä asumisessa asunnon hallinta perustuisi asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaiseen vuokrasopimukseen, jonka asukas tekee asunnon omistajan kanssa.

## Vammaisten ja kehitysvammaisten asuminen

Kaupungilla ei ole omia kehitysvammaisten tai vammaisten asumispalveluyksiköitä.

Asumispalvelut on järjestetty Päijät-Soten, Uudenmaan Erityishuoltopiiriin (Eteva) ja yksityisten palvelujentuntuottajien kautta kaupungin alueella. Phhykyn omassa palvelukodissa on palveluasumista 29 erityishuollon asukkaalle (tehostettua ja palveluasumista), lisäksi tukiasumista n. 15 asukkaalle. Eteva ylläpitää Hakalan tilaa, jossa on 16 asukasta. Nämä toiminnot siirtyivät 1.1.2023 hyvinvointialueelle. Nykyiset Orientähden tehostetun- ja palveluasumisen tilat eivät ole raskaaseen palveluasumiseen soveltuvia, ja korvaavaa rakentamista tämän tilalle edistetään ohjelmakaudella. Olennaista erityisryhmien asuntorakentamisessa on asuntojen esteettömyyden takaavat ratkaisut ja omalta osaltaan vammaispalvelulain mukaisilla asunnon muutostöillä turvataan vammaisten henkilöiden asuminen omissa kodeissaan.

## Nuorten asuminen

Nuoret aloittavat itsenäisen asumisen lähes poikkeuksetta vuokra-asunnoissa. Siksi he ovat usein yliedustettuina vuokra-asuntomarkkinoilla. Nuoruuteen liittyy itsenäistymisen lisäksi liikkuvuus koulutus- ja työmarkkinoilla, joka näkyy asumistarpeissa. Nuoret tarvitsevat pieniä, kohtuuhintaisia ja käytännöllisiä asuntoja hyvien liikenneyhteyksien varrelta läheltä palveluja. Nuorten tarpeisiin rakennettujen kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta on parhaimmillaan houkutteleva syy hakeutua paikkakunnalle esimerkiksi toisen asteen oppilaitoksiin (lukio).

Nuorten itsenäistymistä tukevien ennaltaehkäisevien palvelujen, kuten asumisohjauksen, asumisneuvonnan ja itsenäisen asumisen tukeminen on huomioitava kaupungin palveluissa. Varhainen puuttuminen asumisen kriiseihin ja siten syrjäytymiskierteen alkamiseen säästää yhteiskunnan varoja. Suurin osa maksamattomista vuokrista aiheutuneista maksuhäiriöistä tulee todennäköisemmin alle 30-vuotiaille. Ennaltaehkäisevää talousneuvontaa on mielekästä tarjota asumisen tuen, kuten asumisohjauksen, ohessa.

#### 4. Asuminen ja asuntorakentaminen

Orimattilan lähtökohtana on jokaisen ihmisen oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukevaan asuinympäristöön. Väestön ikääntyminen kasvaa ja kaupunkiin tarvitaan enenevässä määrin ikääntyville soveltuvia esteettömiä asuntoja. Väestön ikääntyessä vertaistuen ja yhteisöllisyyden merkitys kasvavat. Ikääntyvät ihmiset toivovat asuinympäristöä, joka sallii heidän asumisen jatkuvuuden mahdollisimman pitkään asunnossa, jonka ylläpito on vaivatonta ja jossa asuminen on kohtuuhintaista.

Lapsiperheiden tarpeisiin tarvitaan uutta asutokantaa lähelle kaupungin keskustaa ja palveluita. Lapsiperheiden tarpeisiin rakennettavan uudistuotannon tulee olla lähietäisyydellä kouluista, päiväkodeista ja työpaikoista.

Liikkumista kävellen tai pyöräillen tulee edistää ja asuminen mahdollistaa ilman omaa autoa.

Asutokannan lisäksi tulee kaupungin infraa kehittää palvelemaan asuinalueiden kaikkia käyttäjäkohderyhmiä.

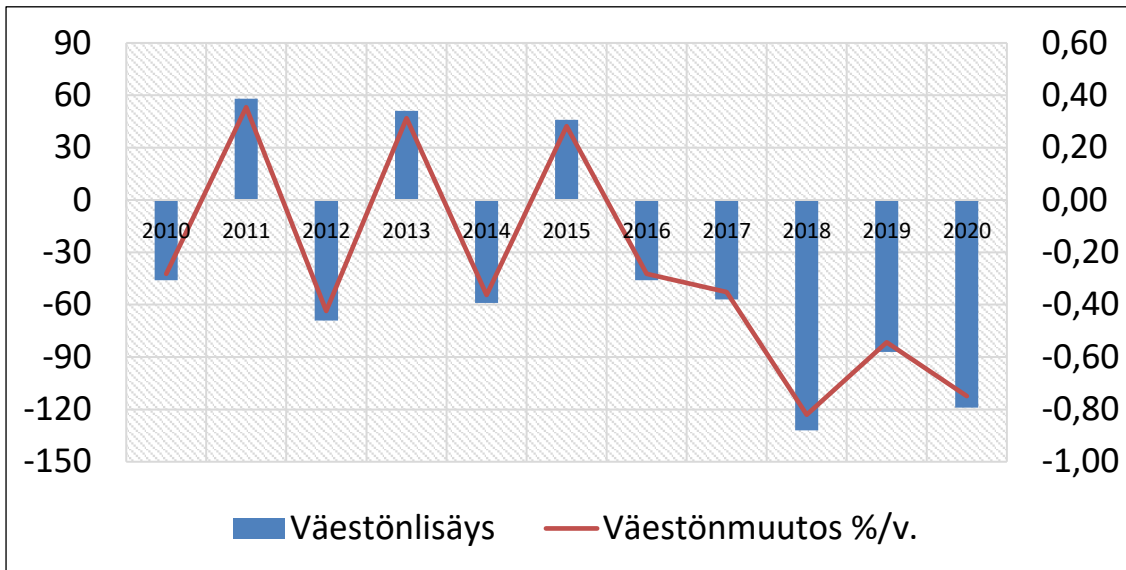
Asuinympäristöjen ja asuntotarjonnan kehittämällä kaupunki luo houkuttelevuutta ja työpaikkoja moninasiin asumistarpeisiin.

#### Nykyinen väestörakenne

Orimattilan kaupungin väkiluku on vaihdellut vuosittain melko paljon vuosina 2010 - 2020, mutta kehitysura on heikentynyt erityisesti vuoden 2015 jälkeen. Vuonna 2021 kaupungin väkiluku oli 15 808 (31.12.2021). Kaupungin omissa väestöennusteissa väestönkasvun on oletettu jatkuvan tasaisena. Sen sijaan Tilastokeskuksen vuoden 2019 ennusteessa kaupungin väkiluvun ennustetaan kasvavan tarkasteluvuoteen 2035. Kasvua tulee pääasiassa yli 50-vuotiaista alueelle muuttavista henkilöistä.

Vuoden 2020 merkittävin positiivinen muutos oli Orimattilan kasvanut vetovoima Helsingin seudulta. Vuosien 2015-2019 heikkeneminen perustui etenkin heikentyneeseen asemaan suhteessa Helsingin seutuun. Orimattilan vetovoima on kasvanut myös suhteessa Porvoon seutuun.

Vuoden 2020 merkittävin negatiivinen muutos oli Orimattilan vetovoiman heikentyminen suhteessa Lahteen sekä 2015-2019 että erityisesti 2020. Orimattilan vetovoima on myös heikentynyt suhteessa Tampereen, Porin, Hämeenlinnan ja Savonlinnan seutuihin.



väestömuutos 2010 - 2020

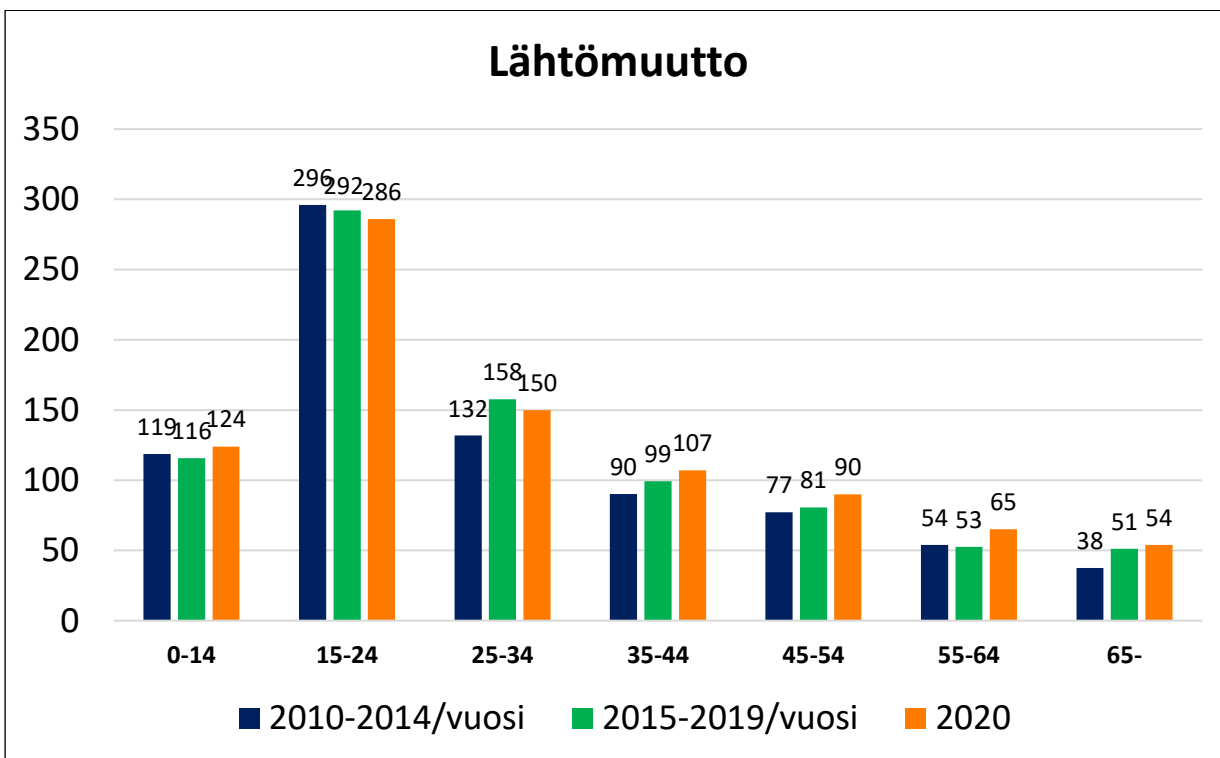
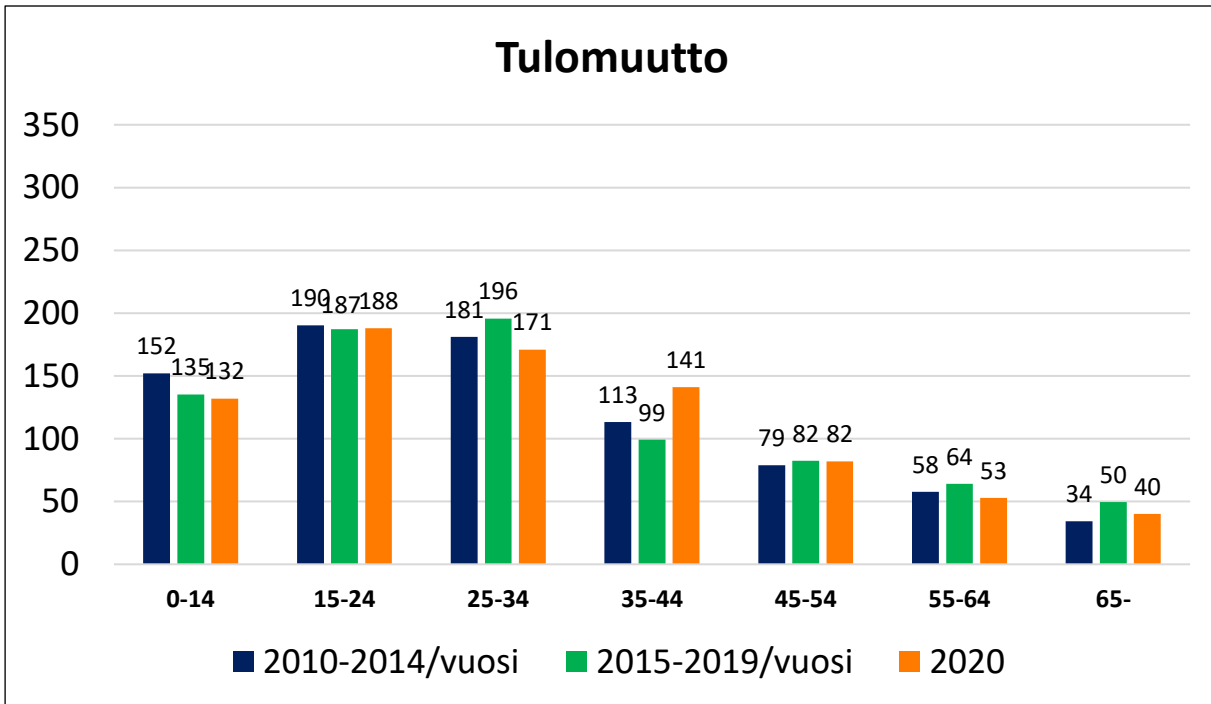
Väestön ikärakenteessa Alle 15-vuotiaiden osuus on ollut laskeva vuodesta 1996 lähtien (-3,5 %). 15–64-vuotiaiden osuus on laskenut huomattavasti vuodesta 2007 vuoteen 2019. 15–64-vuotiaiden osuus on laskenut vuodesta 1987 lähtien kaupungissa -7,4 %. Yli 64-vuotiaiden osuus on kasvanut vuodesta 1987 lähtien 10,3 %.

Vanhempien ikäluokkien kasvun ennustetaan jatkuvan sekä kaupungin omissa väestöennusteissa, että Tilastokeskuksen vuoden 2021 ennusteissa. Molemmissa ennusteissa näkyy samalla lasten määrä väheneminen.

#### Ikäjakauma vuonna 2020

– 0–14-v.	16,4 %
– 15–64-v.	58,0 %
– yli 64-v.	25,6 %

Väestön ikäjakauma 2020



*Tulo- ja lähtömuutto kaupungista on vuositasolla vaihdellut tarkasteluvuosina 2010–2020.*



## Väestökehitys

Orimattilan kaupungin väestökehitys on ollut laskeva vuodesta 2015 lähtien. Vuodesta 2015 vuoteen 2021 väestömäärä laski reilulla 500 asukkaalla. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestökehitys jatkuu samansuuntaisena vuoteen 2040. Kaupungin väkiluku oli vuoden 2021 loppupuolella 15 793 henkilöä. Tilastokeskuksen tietojen mukaan kaupungin väkiluku on 14 946 henkilöä vuonna 2031. Suomen väestötilasto perustuu Digi- ja väestötietoviraston (DVV) (ent. Väestörekisterikeskuksen ja maistraattien) ylläpitämään väestötietojärjestelmään. Väestöennusteessa käytetään lähdeaineistona Tilastokeskuksen syntyneet, kuolleet ja muuttoliike -tilastoja sekä väestörakennetilastoa. (Tilastokeskus 2022).

	2021	2026	2031	2036	2040
<b>Väestö yhteensä</b>	<b>15 793</b>	<b>15 348</b>	<b>14 946</b>	<b>14 594</b>	<b>14 363</b>
<b>0 - 14</b>	<b>2 570</b>	<b>2 336</b>	<b>2 105</b>	<b>2 029</b>	<b>1 966</b>
<b>15 - 24</b>	<b>1 394</b>	<b>1 349</b>	<b>1 306</b>	<b>1 138</b>	<b>1 073</b>
<b>25 - 44</b>	<b>3 315</b>	<b>3 043</b>	<b>2 866</b>	<b>2 771</b>	<b>2 690</b>
<b>45 - 64</b>	<b>4 402</b>	<b>4 244</b>	<b>4 010</b>	<b>3 923</b>	<b>3 916</b>
<b>65 - 74</b>	<b>2 300</b>	<b>2 102</b>	<b>2 150</b>	<b>2 059</b>	<b>1 925</b>
<b>75 -</b>	<b>1 812</b>	<b>2 274</b>	<b>2 509</b>	<b>2 674</b>	<b>2 793</b>

*Tilastokeskuksen väestöennuste Orimattilan kaupungissa vuoteen 2040*

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan ikäluokkien väkimäärä, yli 75-vuotiaita lukuun ottamatta, pienentyy miltei joka vuosi. Pienentyminen kuitenkin hidastuu, mitä lähemmäs vuotta 2040 edetään. Yli 75-vuotiaiden osuus väestöstä puolestaan kasvaa vuoteen 2040 mennessä miltei tuhannella henkilöllä.

## Asuminen ja asuinalueet

Elinvoimaiset kasvavat alueet ovat Pennala ja kaupungin pohjoispuoli. Kaupungin eteläpuolella Metsärinteen alue on kasvanut pientalovoittoisesti viimeiset vuodet.

Kaupungin keskustan Myllylän taajama on perhevoittoisesti kehittyvä alue. Alueella toimii peruskoulu ja varhaiskasvatus. Kaupunki näkee Myllylän kasvavan ensisijaisesti omistusasumiskerrostalojen osalta.

Hennan alueen kehittäminen on osa kaupungin voimassa olevaa strategiaa. Nykytila-analyysi ja kehittämissuunnitelma linjaavat Hennan alueen lähivuosien suuntaviivoja. Kaupungin pääasialliset kasvusuunnat tulevaisuudessa ovat pohjoiseen ja länteen.

Artjärven alueen kehittämiseen kaupunki ei tässä asunto-ohjelmassa varaa resursseja. Alueen palveluverkkoa kaupunki kehittää tulevia tarpeita vastaavaksi. Uutta asuntotuotantoa alueelle ei ole toistaiseksi suunnitteilla.

Kaupungin asumismuotojen monimuotoisuutta asuinalueittain kehitetään tulevinä vuosina. Asumisoikeusasumista ei toistaiseksi ole kaupungin alueella.

Orimattilan asutokunnista 78,4 % asuu rivi- tai pientalossa. Rivi- ja pientaloasumisen suosio on kasvanut tasaisesti vuodesta 2012 lähtien jolloin 76,8 % asui rivi- tai pientalossa.

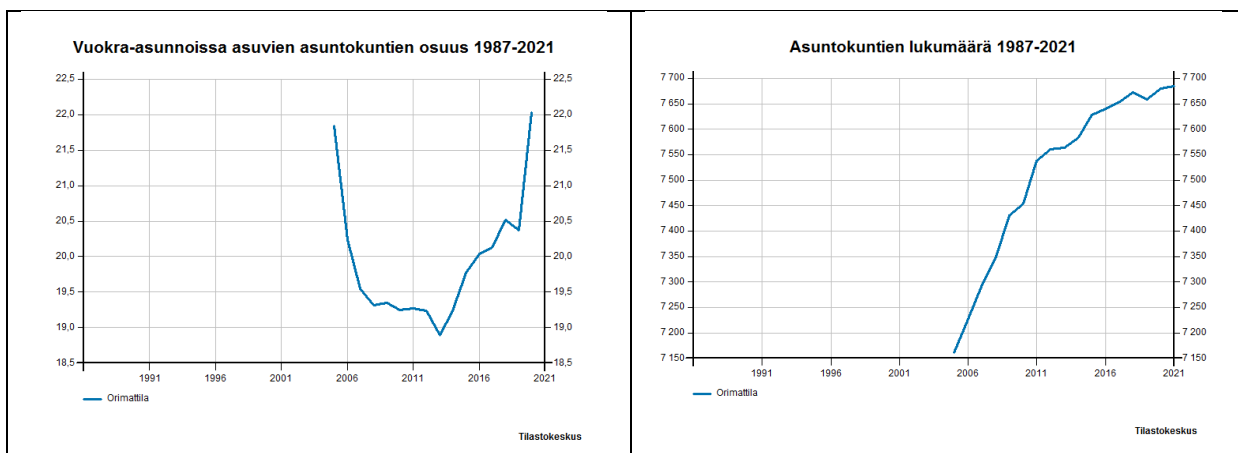
Vuokralla asuvien määrä on Orimattilassa kasvanut vuodesta 22 % prosenttiin väestöstä viimeisen kymmenen vuoden aikana. Vuonna 2013 vuokralla asui 18,9 % kaupungin väestöstä.

Asutokuntien lukumäärä, 2021	7684
Rivi- ja pientaloissa asuvien asutokuntien osuus, %, 2021	78,4
Vuokra-asunnoissa asuvien asutokuntien osuus, %, 2020	22,0

Orimattilan asumismuotojakauma 2020 ja 2021

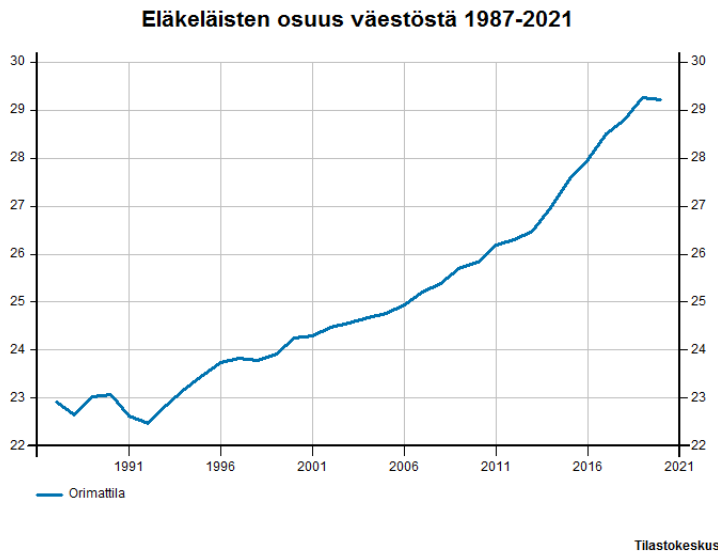
### Asutorakentamisen kehitysnäkymiä

Orimattilan väestö ikääntyy voimakkaasti ja asutokuntien koot ovat pienentyneet. Yksin asuvien osuus asukasmäärästä lisääntyy edelleen. Asumismielityksissä on näkyvissä selkeä muutos vuokra-asumisen suosion lisääntymisenä.



Lähtitulevaisuudessa työn tekemisen muutokset ja väestön ikääntyminen ovat asumista muokkaavia keskeisiä ilmiöitä. Työnteon sitoessa fyysisesti vähemmän ihmistä tietyllä paikkakunnalle, ihmiset siirtyvät asumaan kaupunkeihin ja kuntiin, joissa on toimiva palveluverkko ja sijainti mahdollistaa kestävä kehityksen mukaiset liikkumismuodot. Samalla muutos tuo asumiselle uusia haasteita, kodin muuttuessa myös osittaiseksi työpaikaksi. Myös yhteiskäyttötilojen saatavuus tulee olemaan keskeistä asuinalueita kehitettäessä.

Ikääntyvän väestön tuomat muutokset asumistarpeisiin liittyvät palveluiden saavutettavuuteen, yhteisölliseen asumiseen ja asuinalueiden ja asuntojen esteettömyyteen.



Kaupungin väestön ikääntyessä tulee kysyntä kohdistumaan tulevaisuudessa asumismalliin, missä ihmisen on mahdollista asua mahdollisimman pitkään kotonaan.

Kaupungin keskeinen sijainti, porttina Lahteen ja Uudellemaalle tulee toimimaan hyvänä lähtökohtana asuntorakentamisen tuleviin tarpeisiin vastatessa. Kaupungissa on kehittyvä infra ja hyvät puitteet niin lapsiperheille, työssäkäyville kuin ikääntyvillekin.

Kaupungin alueella tulevat uudisrakennushankkeet painottuvat Pennalan, Virenojan ja Metsärinteen alueelle lapsiperheiden osalta. Ikääntyvän väestön osalta rakennushankkeet tulevat sijaitsemaan lähellä keskustan palveluita.

## 5. Asunto-ohjelman päivittämien ja seuranta

Asunto-ohjelman muutostarpeet arvioidaan vuosittain sekä kaupungin strategian päivittämisen yhteydessä. Muutoin seuranta tapahtuu mukaisesti osana kaupungin talouden – ja toiminnan vuosikelloa.

## 6. Orimattilan kaupungin asumisen toimijat maanhankinnasta tonttikauppaan

maanhankinta	kaavoitus	markkinointi	tonttimyynti
maankäyttöpäällikkö	kaavoituspäällikkö	viestintä- ja markkinointiasiantuntija	maankäyttöpäällikkö
kaupunkikehitysjohtaja	kaavoitusinsinööri	kaupunginjohtaja	kaupunkikehitysjohtaja