



# Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma

# Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma

## Sisällysluettelo:

1. Johdanto.....	4
2. Asuntopoliittikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset.....	4
2.1. Konsernistrategia.....	5
2.2. Ilmasto-ohjelma .....	5
2.3. Maaseutu- ja osallisuusohjelma .....	6
2.4. Maapolitiikka.....	7
2.5. Joensuun seudun yleiskaava ja osayleiskaavat.....	7
2.6. Keskustan kehittäminen ja keskustavisio .....	7
2.7. Symmetrisen kaupungin visio .....	8
2.8. Täydennysrakentamisohjelma .....	9
3. Asumisen eri muodot.....	10
4. Kaupungin omistamat asumisen yhtiöt .....	11
4.1. Joensuun Kodit Oy .....	11
4.2. Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli.....	12
5. Asumisen nykytila.....	13
5.1 Kansallinen näkökulma .....	13
5.1.1. C21-kaupungit .....	13
5.2.2. MAL-sopimukset .....	15
5.2. Joensuun nykytila .....	15
5.2.1. Nykyinen väestörakenne ikäluokittain ja sijoittuminen alueellisesti .....	16
5.2.2. Muuttoliike kaupungin sisällä takautuvasti.....	17
5.2.3. Väestönkehitys ja muuttoliike asukkaan näkökulmasta.....	19
5.2.4. Joensuun kaupungin rakennuskanta alueittain .....	21
5.2.5. Hissit kerrostaloissa .....	26
5.2.6. Erityisryhmien asuminen .....	27
5.3. Palvelut ja asuminen.....	27
5.3.1. Paikallinen palvelurakenne ja kehitys .....	27
5.3.2. Joukko- ja kutsuliikenteen nykytila ja edelleen hyödyntäminen .....	29
5.4. Joensuun keskeiset asuntohankkeet.....	33
6. Asuntopoliittisen ohjelman haasteet ja niiden ratkaisemiseksi tarvittavat toimenpiteet .....	41
6.1. Valtakunnallinen kehittämisohjelma ja sen tavoitteet .....	41

6.2. Asumisneuvonta .....	43
6.3. Sosiaalinen kestävyys.....	44
6.4. Joensuun tavoitteet ja toimenpiteet .....	45
7. Ohjelman seuranta .....	53
8. Liitteet .....	53
Liite 1 Joensuun Kodit Oy:n ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli:n kohteet kartalla .....	53
Liite 2 Asuntopoliittisen ohjelman sisältämät selvitykset, niiden vastuutahot sekä aikataulut ..	62
9. Lähteet .....	63

# 1. Johdanto

Joensuun kaupunki on viime vuosina tehnyt asuntopolitiikkaa kaupungin eri toimialojen linjausten sekä maapoliittisen ohjelman kautta. Asuntopolitiikka on kuitenkin nähty niin tärkeänä osana alueen elinvoimaa ja asukkaiden hyvinvointia, että tätä varten on haluttu laatia oma tarkempilinjainen ohjelma. Uudella ohjelmalla pyritään vastaamaan jo havaittuihin haasteisiin, ohjaamaan kaupungin kehittymistä ja varautumaan ennakoiden tulevaan.

Ohjelma on valmisteltu yhdessä konsernipalvelujen ja kaupunkirakennepolitiikan asiantuntijoiden kanssa. Ohjelman valmistelun yhteydessä tehtiin myös yhteistyötä Itä-Suomen yliopiston Historia- ja maantieteiden laitoksen kanssa. "Monimenetelmällinen tutkimus käytännössä" -kurssin osallistajat toteuttivat keväällä 2022 aikana esitutkimuksen Joensuun kaupungin toiveiden ja tarpeiden mukaisesti. Kurssi selvitti esitutkimuksessaan mm. C21-kaupunkien asuntopolitiikkaa, Joensuun muuttoliikettä ja väestökehitystä, paikallista palvelurakennetta ja sen kehitystä sekä Joensuun joukkoliikennettä. Esitutkimus on kokonaisuudessaan tämän ohjelman liitteenä.

Ohjelman valmisteluprosessi on pyritty pitämään mahdollisimman vuorovaikutteisena. Valtuutetuille sekä kaupunkirakennelautakunnan jäsenille on järjestetty keväällä 2022 asunto- ja maapoliittisesta ohjelmasta iltakoulu, joka toimi lähetekeskusteluna laadittavan ohjelman tarpeista. Valtuustoryhmille toteutettiin kesällä myös tarkentava kysely ohjelmaan kohdistuvista toiveista ja tarpeista sekä linjattavista toimenpiteistä. Alkuvuodesta 2023 kuntalaisille ja eri sidosryhmille tarjotaan mahdollisuus lausua luonnoksesta Lausuntopalvelu-kanavan kautta.

Ohjelma on laadittu nelivuotiseksi, vuosiksi 2023-2026. Tällä halutaan turvata linjattujen toimenpiteiden jatkuvuutta ja suunnitelmallisuutta. Viime aikoina olemme kuitenkin nähneet, että maailma voi muuttua nopeastikin. Kaupungin tulee olla ajan hermolla. Näin ollen ohjelman päivitys kesken ohjelmakauden on myös mahdollista.

## 2. Asuntopolitiikkaa ohjaavat nykyiset linjaukset

Laki asunto-olojen kehittämisestä (1985/919) velvoittaa kuntaa luomaan alueellaan yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Lain mukaan kunnalla on velvollisuus parantaa erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisololoja. Säädöksen (1993/1191) mukaan "Kunnanvaltuusto tarpeen mukaan hyväksyy ja tarkistaa kunnallisen suunnittelun osana asunto-ohjelman asuntopoliittisten toimien perustaksi". Asuntopolitiikka liittyy tiiviisti maapolitiikkaan ja kaavoitukseen sekä liikennesuunnitteluun ja peruspalveluiden verkostoihin. Liityntäpinnat ovat sellaisia, että seudullinen näkökulma on syytä huomioida.

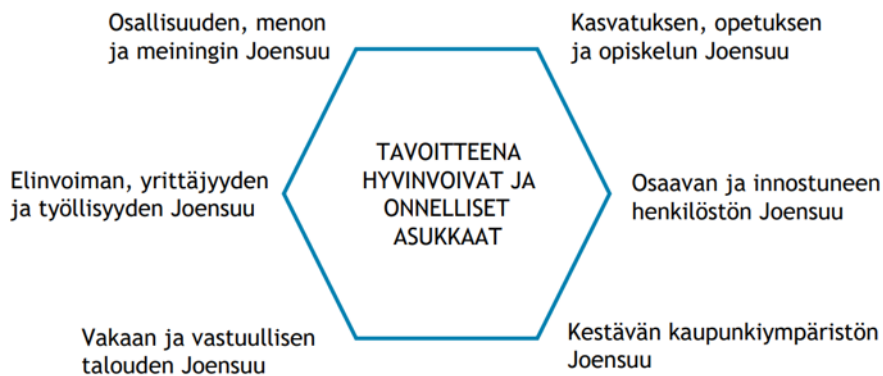
Edellä mainittuun lakiin ja säädökseen perustuen Valtioneuvosto on laatinut vuonna 2021 selonteon "Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028". Selonteossa hallitus asettaa valtion asuntopolitiikalle tavoitteita ja niiden toteuttamisessa noudatettavia periaatteita seuraaville kahdeksalle vuodelle. Lisäksi selonteossa konkretisoidaan asuntopolitiikan suuntaa tukevia toimenpiteitä. Selonteko sisältää myös erilaisia selvitystarpeita. (VNS 12/2021 vp, s. 3)

Tämä selonteko toimii erinomaisena lähdemateriaalina kaupungin asuntopolitiikan nykytilaa ja tulevaisuutta pohdittaessa sekä varsinkin toimenpiteitä mietittäessä. Seuraavissa kappaleissa 2–5 kuvataan kaupungin nykyisiä käytänteitä ja olemassa olevia linjauksia.

## 2.1. Konsernistrategia

Joensuun kaupunginvaltuusto hyväksyi uuden Joensuun konsernistrategian 2021–2025 marraskuussa 2021. Strategia laaditaan valtuustokausittain ja sen tavoitteet ohjaavat kaikkea kaupungin toimintaa. Strategialla on kuusi painopistettä, joiden mukaisia tavoitteita kaupunki toiminnassaan pyrkii toteuttamaan.

### STRATEGISET PAINOPISTEET



Jokaisen painopisteen alle on asetettu tavoitelinjauksia ja mittareita. Yksi kestävän kaupunkiympäristön tavoitteista on turvata vetovoimainen ja monipuolinen tonttivaranto kasvavan kaupungin asuntojen ja yritystonttien tarpeeseen aktiivisen maapolitiikan kautta. Tähän liittyen tavoitteena on yhteensovittaa maa- ja asuntopoliittiset ohjelmat. Joensuun tavoitteena on kasvaa kohti 80 000 asukkaan kaupunkia, olla hiilineutraali vuonna 2025 sekä kehittyä ilmastoviisaan rakentamisen mallikaupungiksi. Tavoitteena on myös turvallisen ja toimivan arjen sekä sujuvan liikenteen turvaaminen kaikenikäisille ja erityisryhmille. Nämä asiat tulee huomioida kaupungin asuntopolitiikkaa suunniteltaessa. Konsernistrategiaan voi tutustua [täällä](#).

## 2.2. Ilmasto-ohjelma

Joensuun tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2025, eli saavuttaa tilanne, jossa kasvihuonekaasupäästöjä ei synny enempää kuin niitä voidaan alueen hiilinieluilla sitoa. Hiilineutraali Joensuu 2025 -tavoite on kaupungin strateginen tavoite, jolla on vaikutusta myös Joensuun asuntopolitiikkaan.

Maankäytön suunnittelun ja asumisen ilmastovaikutukset ovat merkittävät. Kaavoituksella ja rakentamisella voidaan vaikuttaa mm. luonnonvarojen käyttöön, kulutuksen päästöihin ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, sekä edistää kestävästä elämäntavan mahdollistavia ratkaisuja.

Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelmassa 2022–2025 on esitetty lukuisia toimenpiteitä maankäytön ja rakentamisen päästöjen vähentämiseksi. Kaavojen, infrarakentamisen sekä uudis- ja korjausrakentamisen hiilijalanjälkiselvitykset mahdollistavat ilmastoystävällisten ratkaisujen huomioimisen jo suunnitteluvaiheessa. Panostamalla kävely- ja pyöräteiden rakentamiseen ja kunnossapitoon kaupunki tukee kestävästä liikkumisesta. Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa myös liikkumistarpeeseen ja tätä kautta vähentää liikennesektorin päästöjä. Ilmasto-ohjelma sisältää myös lukuisia kestävästä energiatuotantoa tukevia ja energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja. Ilmasto-ohjelmaan voi tutustua [täällä](#).

### 2.3. Maaseutu- ja osallisuusohjelma

Kaupunginvaltuusto hyväksyi alkuvuodesta (31.1.2022 §8) Joensuun maaseutu- ja osallisuusohjelmat. Ohjelmilla toteutetaan konsernistrategiaa ja ne pohjautuvat kaupungin arvoihin.

Maaseutuohjelman vaikutusalueella asuu n. 18 000 asukasta (23 % asukkaista) ja ohjelma-alue kattaa keskustan kaupunginosia lukuun ottamatta Joensuun kaupungin alueen.

Maaseutuohjelman lähtökohtana on alueiden vahvuuksien ja tulevaisuuden mahdollisuuksien tunnistaminen, huomioiminen sekä hyödyntäminen. Ohjelmassa todetaan, että Joensuussa asukkaat ovat yhdenvertaisia ja maaseutu tuottaa hyvää kaikille. Ohjelma luo poikkihallinnolliset puitteet ja toimii suunnannäyttäjänä kaupungin ydinaluetta kehystävien asuin ympäristöjen kehittämiseksi.

Maaseutuohjelman päätavoite on ”Osallistuva ja kehittyvä kaupunkimaaseutu”, jota toteutetaan kolmen eri kärjen avulla. Kärjet ovat: kehitämme Joensuuta kokonaisuutena monimuotoisesti, huomioimme alueiden erilaisuuden sekä mahdollistamme turvallisen ja toimivan arjen. Ohjelman lähtökohtana on tunnistaa, huomioida ja hyödyntää alueiden vahvuuksia ja tulevaisuuden mahdollisuuksia. Maaseutuohjelmaan voi tutustua [täällä](#).

Osallisuusohjelma on koko Joensuun ja sen asukkaiden ohjelma. Osallisuus kuuluu kaikille kaupunkilaisille. Osallisuusohjelman päätavoitteena on ”olla osallisuuden ja kumppanuuden edelläkävijä”. Tätä tavoitetta toteutetaan kolmen eri kärjen avulla. Kärjet ovat: edistämme järjestöjen toimintaedellytyksiä ja vaikuttamismahdollisuuksia, luomme asukkaille mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa sekä viestimme avoimesti ja monikanavaisesti. Ohjelma toteuttaa Joensuun strategian painopisteitä ja arvoja.

Ohjelmassa huomioidaan joensuulaiset yhdenvertaisesti niin, että ohjelmatyöhön otetaan mukaan kaikki riippumatta heidän iästään, elämäntilanteestaan tai muista henkilöön liittyvistä seikoista. Osallisuusohjelmaan voi tutustua [täällä](#).

## 2.4. Maapolitiikka

Maapolitiikan harjoittaminen on kunnan lakisääteinen tehtävä (maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, myöhemmin MRL 5a § ja 20 §). Maapolitiikalla tarkoitetaan kaupungin maanhankintaan, -luovutukseen, kaupungin maaomaisuuden hallinnointiin ja yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä.

Joensuun kaupungilla on voimassa oleva, kaupunginvaltuustossa 23.4.2018 § 54 hyväksytty, maapoliittinen ohjelma. Maapoliittisessa ohjelmassa kaupunki päättää maapolitiikan strategiset tavoitteet, toimintaperiaatteet sekä tarpeen mukaan käytettävät maapoliittiset keinot. Maapoliittinen ohjelma toimii myös informatiivisena asiakirjana kaupungin maankäyttöön liittyvästä toimintapolitiikasta tontin hakijoille, maanomistajille, rakennusliikkeille ja päätöksentekijöille. Maapoliittinen ja asuntopoliittinen ohjelma ovat osittain hieman risteäviä ohjelmia. Ohjelmien yhdistämismahdollisuudesta onkin käyty keskusteluja tasaiseen tahtiin. Maapoliittinen ohjelma on parhaillaan päivitettävänä.

[Täältä](#) voit tutustua Joensuun kaupungin voimassa olevaan maapoliittiseen ohjelmaan.

## 2.5. Joensuun seudun yleiskaava ja osayleiskaavat

Yleiskaavalla suunnitellaan koko kaupungin maankäyttöä 10–20 vuoden aikajänteellä. Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Siinä esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun, rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

Koko Joensuun alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020. Joensuun seudun yleiskaava 2020 koskee Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven aluetta. Kaavatyön käynnistämisestä ja siihen mukaan lähtemisestä on saatu kaikilta seudun kunnilta myönteiset periaatepäätökset vuoden 2022 aikana. Uudella kaavalla on myös merkittävät vaikutukset asuntotuotannon ohjaamiseen.

Joensuun alueella on voimassa useita osayleiskaavoja ja rantaosayleiskaavoja. Osayleiskaavat ohjaavat yleiskaavaa tarkemmin eri osa-alueiden kehityksen suuntia. Rantaosayleiskaavat koskevat nimensä mukaisesti rannoille rakentamista ja rantojen käyttöä.

Yleiskaavoihin voi tutustua verkossa osoitteessa [Voimassa olevat kaavat - joensuu.fi](http://Voimassa_olevat_kaavat_-_joensuu.fi)

## 2.6. Keskustan kehittäminen ja keskustavisio

Joensuun keskustavisio valmistui keväällä 2021. Joensuun kaupunki laati keskustavision keskustan kehittämiseksi yhteistyössä Joensuun kaupunkikeskustayhdistys ry:n ja Business

Joensuu Oy:n kanssa. Keskustavisiontyössä etsittiin keinoja ydinkeskustan vetovoiman lisäämiseksi ja keinoja rakennuskannan kehittämiseksi sekä hyödyntämiseksi. Kehittämismahdollisuuksia tunnistettiin yhteistyössä keskustan toimijoiden kanssa.

Keskustavisiotyön lopputuloksena kirjattiin 30 keskustaa kehittäviä toimenpiteitä. Ne voidaan jaotella palvelutarjonnan parantamiseen, elävyyden ja viihtyisyyden ylläpitämiseen ja lisäämiseen, liikkumisen parantamiseen ja kaupunkirakenteen uudistamiseen. Näiden lisäksi tarvitaan myös markkinointia ja yhteistyötä.

Keskustavision toimenpiteiden edistämiseksi vuonna 2023 käynnistetään yksityiskohtaisemman toteutussuunnitelman laatiminen kaupunkirakennelautakunnan talousarvion toiminnallisen tavoitteen mukaisesti. Tarvittavia toimenpiteitä toteutetaan myös konsernipalvelujen toimialalla.

Keskustavision toteuttamisella edistämme Joensuun konsernistrategian 2021–2025 toiminnallista linjausta, jonka mukaisesti kehitämme kaupunkikeskustaa kaikkien yhteiseksi olohuoneeksi, ympärivuotisen kulttuurin ja kohtaamisten paikaksi. Tavoitteena on pitää tori ja ydinkeskusta vetovoimaisen ja haluttuna paikkana yrityksille.

Keskustavision kehittämistoimenpiteiden on luettavissa verkossa osoitteessa [Keskustan kehittäminen - joensuu.fi](#)

Keskustan kaupunkirakenteelle ja liikennejärjestelyille puitteet antaa Joensuun keskustan osayleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 17.12.2012. Osayleiskaavatyön ohessa laadittiin keskustan liikennesuunnitelma, jonka mukaan keskustan liikennejärjestelyjä on viime vuosina rakennettu.

Keskustan osayleiskaava on tutustuttavissa verkossa osoitteessa [Voimassa olevat kaavat - joensuu.fi](#)

Keskustan liikennesuunnitelma on tutustuttavissa verkossa osoitteessa [Joensuun keskustan liikennesuunnitelma](#)

## 2.7. Symmetrisen kaupungin visio

Joensuun kaupunki on asettanut tavoitteeksi kaupunkikeskustan kasvun Pielisjoen molemmilla rannoilla. Kaupungin ydinkeskustasta muodostuu symmetrinen - joki on keskellä kaupunkia. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Symmetrisen kaupungin vision syyskuussa 2014.

Pitäjänteistä kehittämistyötä varten laadittiin vuoteen 2030 ulottuva toimeenpanosuunnitelma, joka hyväksyttiin 2016 ja keskittyy keskustasymmetriaan. Symmetrisen kaupungin vision tavoitteita on tarkennettu ja toteutettu määrätietoisesti yli strategiakausien ja kehittäminen jatkuu edelleen.

Symmetrisen kaupungin kehittämisessä on pyritty läpileikkaavasti huomioimaan jo vuonna 2012 Joensuun seudun kasvustrategiassa asetettu visio: ”Vihreä kasvu - Kestävästi kasvava, älykkäästi ja luovasti uudistuva”. Kaupunkirakenteen tiivistäminen, toimintojen ja palvelujen kehittämisedellytysten luominen, uudentyypinen kytkentä olemassa olevaan kaupunkikeskustaan sekä fiksut energiatehokkuuteen ja liikenteeseen liittyvät ratkaisut



mahdollistavat Joensuun ydinkeskustan laajenemisen symmetriseksi kaupungiksi. Symmetrisen kaupungin suunnitelman toteuttaminen on myös yksi vuosille 2021-2025 laaditun kaupungin strategian tavoitteista.

Symmetrisen kaupungin visio jakautuu viiteen eri teemaan, jotka ovat: asuminen, liikenne, kauppa ja palvelut, elinkeinotoiminta, virkistys ja matkailu. Vision tavoitevuoteen 2030 mennessä alueelle tavoitellaan 6000 uutta asukasta ja 3500 uutta työpaikkaa verrattuna vuoteen 2012. Kokonaisuutena symmetrisen kaupungin kehityshankkeiden on arvioitu muodostavan noin miljardin euron kokonaisuuden, josta Joensuun kaupungin osuus on n. 100 M€, valtion n. 100 M€ ja yksityisten investointien n. 800 M€.

Toimeenpanosuunnitelmassa visiosta johdetuiksi asumiseen liittyviksi tavoitteiksi tunnistettiin:

- keskusta-asumisen renessanssi
- sekoittunut kaupunkirakenne
- kestävä rakentaminen ja asuminen
- keskustamaisen alueen suunnitelmallinen ja hallittu kasvu

Suunnitelman mukaan joen itäpuolelle kävely- ja pyöräilyvyöhykkeelle suunnitellaan yli 300 000 k-m<sup>2</sup> täydennysrakentamishankkeita, jotka mahdollistavat monipuolisen kasvun ja alueen luonteen muuttumisen keskustamaiseksi. Kehitettävän alueen keskiössä sijaitsee asemanseudun alue ja alue rajautuu liikenteellisesti VT6 muodostaman kehätien sisäpuolelle sataman läheisyyteen. Alue kytkeytyy jo aloitettuun Penttilänrannan uudisrakennusalueeseen, jonne on rakentumassa kaupunkimainen ja jokimaisemaa hyödyntävä noin 3 000 asukkaan asuin- ja työpaikka-alue.

## 2.8. Täydennysrakentamishjelma

Joensuun kaupungille on laadittu vuosien 2016–2017 aikana erillinen täydennysrakentamishjelma, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 29.05.2017 (§ 52). Täydennysrakentamishjelma koskee asuinrakentamista seuraavan kymmenen vuoden aikana kantakaupungin asemakaava-alueella. Sillä tavoitellaan tiiviimpää ja taloudellisempaa kaupunkia, jossa matkat ovat lyhyempiä, tekniikan ja liikenteen verkostot suppeampia ja tehokkaammassa käytössä, sekä palvelut paremmin saavutettavissa.

Ohjelman laadinnassa hyödynnettiin mm. erilaisia selvityksiä, maastokäyntejä, haastatteluja sekä kuntalaisille suunnattuja kyselyitä. Kyselyillä kartoitettiin mm. sellaisia alueita, joita kuntalaiset kokevat joko kunnostamisen ja ehostamisen, tai toisaalta purkamisen ja täydennysrakentamisen arvoisiksi. Lisäksi ohjelma tarkasteli palvelujen ja julkisen liikenteen kattavuutta kantakaupungin alueella. Täydennysrakentamishjelmassa listatut lukuisat toimenpide-ehdotukset ja löydökset on pyritty ottamaan huomioon myös asuntopoliittisen ohjelman valmistelussa. Täydennysrakentamishjelmaan voit tutustua [täältä](#).

### 3. Asumisen eri muodot

Asumisessa on monia eri muotoja, joista on laadittu lyhyet esittelyt alle. Yleisimpiä asumismuotoja ovat omistus- ja vuokra-asuminen.

**Vuokra-asunnossa** saat oikeuden asua vuokrasopimuksen mukaan joko määräajan tai toistaiseksi. Vuokra-asuminen on joustavaa. Asuntoa voi vaihtaa elämäntilanteen muuttuessa ja kuukausittainen kustannus on vuokrakausittain vakio. Toisaalta omistajalla on oikeus tehdä vuokran korotus, sopimuksen irtisanominen ja mm. tarvittavat remontit vuokralaiselta kysymättä.

**Omistusasunnon** osto on joko osakkeen ostoa, joka oikeuttaa asunnon hallintaan yleensä kerrosrivi- tai paritalossa tai vaihtoehtoisesti kiinteistön osto, johon kuuluu maa-alue ja rakennukset. Omistusasunnon ostoa on pitkään pidetty sijoituskohteena, mutta se vaatii monelta lainan ottamista, johon kaikilla ei ole mahdollisuutta. Nykypäivänä kaikki eivät edes halua omistusasuntoa ja voivat pitää sitä jopa riskinä.

Vaihtoehto asunnon ostamiselle on **asumisoikeusasunto**. Asumisoikeusasuminen on kuin omistusasumisen ja vuokralla asumisen välimuoto, jossa asukkaana omistaa asumisoikeuden asuntoon. Tällöin asunnon hinnasta maksetaan aluksi kohteesta riippuen 15–30 prosenttia, jonka jälkeen maksetaan käyttövastiketta, joka on ikään kuin asunnon vuokra. Asumisoikeusasuminen on vakaampaa kuin vuokralla olo ja asumiseen pääsee kiinni kohtuullisella pääomalla, jonka saa indeksikorotettuna takaisin pois muuttaessaan. Asumisoikeusasuntoa täytyy hakea jonotusjärjestelmän kautta, joka saattaa kestää jopa useita vuosia.

Vaihtoehtona on myös **asunnon osaomistus**. Osaomistusasunnossa asukas ostaa itselleen aluksi yleensä noin 10–20 prosenttia asunnon osakkeista ja maksaa sen jälkeen vuokraa, joka lyhentää lainaa. Myöhemmin asunnon voi lunastaa itselleen. Tällä mallilla pääsee pienellä pääomalla kiinni omaan asuntoon.

**Osuuskunta-asuminen** on innostanut viime vuosina uusia asukkaita. Tarvitaan samanhenkinen joukko ihmisiä, jotka muodostavat asunto-osuuskunnan, joka puolestaan perustaa taloyhtiön. Jokainen asukas maksaa hankkeen aluksi prosenttiosuuden asunnon kokonaiskustannuksista ja saa elinikäisen oikeuden asua osuuskunnan asunnossa. Jatkossa asukas maksaa kuukausivastiketta, jonka suuruus riippuu sijoitetusta pääomasta. Asumismuoto on yhteisöllinen ja rakennusvaiheessa osuuskunta pääsee vaikuttamaan mm. kohteen suunnitteluun ja materiaaleihin. Asumismuoto vaatii alkupääoman.

**Yhteisöasuminen** tarkoittaa sitä, että vuokra-asujat tai omistusasujat jakavat keskenään esimerkiksi liikunta- tai kerhotiloja, kodin tai puutarhan varusteita tai vaikka erilaisia palveluita. Yhteisöllisellä asumisella saavutetaan mm. säästöjä resursseihin tai pyritään sosiaaliseen kanssakäymiseen ja estetään esimerkiksi yksinäisyyttä.

## 4. Kaupungin omistamat asumisen yhtiöt

### 4.1. Joensuun Kodit Oy

Joensuun Kodit Oy on Joensuun kaupungin täysin omistama kiinteistöosakeyhtiö (vuokrataloyhtiö). Yhtiö omistaa, ylläpitää, vuokraa ja rakennuttaa vuokrataloja ja vuokra-asuntoja. Yhtiön tehtävänä on tarjota kysyntää vastaavia kohtuuhintaisia, laadultaan hyvätasoisia vuokra-asuntoja, jotka soveltuvat asukkaiden ja asiakkaiden kulloiseenkin elämäntilanteeseen.

Asuntoja, yhteensä lähes 4 700 kpl, on kantakaupungin lisäksi Enossa, Uimaharjussa, Heinävaarassa, Kiihtelysvaarassa, Tuupovaarassa sekä Hammaslahdessa ja Reijolassa. Asuntojen vuokraus- eli käyttöaste on noin 92 %. Vuokrausaste vaihtelee alueittain: kantakaupunki noin 92,2 %, Enon alue noin 83,6 %, Kiihtelysvaaran alue noin 88,5 %, Pyhäselän alue noin 86,2 % ja Tuupovaaran alue noin 77,7 %. Asukasvaihtuvuus on noin 17,9 %. (tilanne 31.12.2021). Kuntien ja kaupunkien omistamien vuokrataloyhtiöiden käyttöasteet ovat keskimäärin 89,3 %. Verrattuna kuntien vuokrataloyhtiöihin yleensä Joensuun Kodit Oy:n käyttöasteet ovat hyvällä tasolla, joskin alueittain on merkittävää vaihtelua. Myös asukasvaihtuvuus on yleisellä tasolla, kunnissa keskimäärin 23,9 %. Joensuun Kodit Oy:n asunnot ovat kooltaan keskimäärin 54 m<sup>2</sup>.

Määrällisesti eniten Joensuun Kotien asuntokantaa löytyy Rantakylästä (971 asuntoa), Noljaakasta (905) ja Utrasta (582). Suhteutettuna alueen vuokra-asuntokantaan eniten Joensuun Kotien asuntoja löytyy Heinävaarasta (85,6 %), Utrasta (77,3 %) ja Marjalasta (75,4 %). Alueilla, joissa Joensuun Kodit Oy:n kiinteistöt sijaitsevat, on myös yksityistä vuokra-asuntotarjontaa. Joensuun Kodit Oy:n vuokra-asuntokapasiteetti vaihtelee 8,5 % ja 85,6 %:n välillä alueen vuokra-asuntotarjonnasta.

	Vuokra-asunnot	Joensuun Kotien asunnot			
	Yhteensä	Yhteensä	Kotien osuus, %	omistusasunnot	vuokra as. suhde omistus as.
<b>167001 I kaupunginosa</b>	1437	181	12,6 %	790	64,5 %
<b>167005 Niinivaara</b>	1823	155	8,5 %	1462	55,5 %
<b>167010 Mutala</b>	274	47	17,2 %	1177	18,9 %
<b>167011 Rantakylä</b>	2590	971	37,5 %	2451	51,4 %
<b>167012 Utra</b>	753	582	77,3 %	958	44,0 %
<b>167014 Karsikko</b>	862	283	32,8 %	1309	39,7 %
<b>167015 Hukanhauta</b>	525	149	28,4 %	1441	26,7 %
<b>167016 Penttilä</b>	1768	158	8,9 %	855	67,4 %
<b>167018 Noljaakka</b>	1948	905	46,5 %	1229	61,3 %
<b>167020 Pilkko</b>	33	22	66,7 %	274	10,7 %
<b>167022 Marjala</b>	431	325	75,4 %	604	41,6 %
<b>167023 Iiksenvaara</b>	11	7	63,6 %	70	13,6 %
<b>167024 Karhunmäki</b>	208	80	38,5 %	693	23,1 %

<b>167027 Kiihtelysvaara</b>	117	25	21,4 %	204	36,4 %
<b>167029 Heinävaara-Särkivaara</b>	90	77	85,6 %	408	18,1 %
<b>167033 Tuupovaaran kirkonkylä</b>	189	88	46,6 %	151	55,6 %
<b>167042 Hammaslahti</b>	313	142	45,4 %	632	33,1 %
<b>167044 Reijola</b>	219	130	59,4 %	729	23,1 %
<b>167045 Niittylahti</b>	69	21	30,4 %	645	9,7 %
<b>167050 Kirkonkylä, Tuprava</b>	436	208	47,7 %	691	38,7 %
<b>167057 Uimaharju, Enonsalo, Siikavaara</b>	245	85	34,7 %	619	28,4 %

ARA-vuokra-asuntojen vuokrataso Joensuussa on keskimäärin 11,71 €/m<sup>2</sup>/kk, vapaarahoitteisten 13,46 €/m<sup>2</sup>/kk. Joensuun Kotien vuokrat ovat keskimäärin 10,20 €/m<sup>2</sup>/kk.

Uustuotantoa Joensuun Kodit Oy rakentaa sellaisille paikoille ja sellaiseen tarkoitukseen, että kohteilla on pitkällä aikavälillä kysyntää.

Joensuun Kodit Oy:n viimeisimmät uustuotannot ovat valmistuneet Penttilään 2018, Niinivaaralle 2016 ja keskustan alueelle 2015. Näiden kohteiden käyttöasteet ovat keskimäärin 98 %. Uustuotantoa ei ole tällä hetkellä suunnitteilla.

Kattavan peruskorjauksen piiriin tulee vuosittain noin 3–4 kohdetta. Investointitarpeista on pitkän tähtäimen suunnitelma, jota noudatetaan. Kaupungin ja yhtiön välisen tavoite- ja tulossopimuksen mukaan investointien määrä on enintään 10 milj. €/vuosi. Yhtiöllä on seuraavan kymmenen vuoden aikana edellä mainitulla 10 miljoonan euron vuosittaisella investointitahdilla tulossa peruskorjattavaksi 30 kohdetta. Vuoteen 2042 asti investointeja on suunniteltu toteutettavan 200 miljoonalla eurolla. Pääpaino on kuitenkin asuntokannan ylläpitävässä, ennaltaehkäisevässä korjaus- ja huoltotoiminnassa. Yhtiö toteuttaa vuosikorjauksia budjetin ja vuosittain laaditun korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta n. 6 miljoonalla eurolla vuosittain. Joensuun kaupunki on varannut vuoteen 2022 asti Joensuun Kodit Oy:lle kolmoissijaislainaa n. 0,5 milj. €/vuosi.

ARA on muuttanut vuonna 2021 linjaansa korkotukilainojen myöntämisen suhteen. Peruskorjauskustannusten korkeus, puutteellinen esteettömyys (kohteessa ei hissiä) ja paikkakunnan vuokra- ja hintataso ovat olleet esteenä Joensuun Kodit Oy:n hakemalle korkotukilainan saamiselle. ARA:n linja tuo jatkossa merkittävää painetta kaupungin takausvastuisiin sekä kolmoissijaislainojen antamiseen. Takauksen- tai kolmoissijaislainan antaminen käsitellään ja päätetään valtuustossa aina tapauskohtaisesti.

Joensuun Kodit Oy:n kohteiden teemakartat ovat liitteenä.

## 4.2. Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli

Yhtiön tehtävänä on rakentaa, ylläpitää ja vuokrata asuntoja joensuulaisissa peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa päätoimisesti opiskeleville. Huoneistoja on n. 2 700 kpl ja ne sijaitsevat yli 45:ssä eri asuntokohteessa. Kantakaupungin lisäksi kohteita on Hukanhaudalla, Niinivaaralla, Nolja-kassassa ja Rantakylässä. Yhtiön asunnoissa asuu noin 4 300 opiskelijaa ja opiskelijaperheen jäsentä. Suurin osa asunnoista on yksiöitä ja edullisempaan vaihtoehtona yksinasuvalle löytyy paljon myös soluhuoneita. Perheellisille opiskelijoille on tarjolla monen kokoisia perheasuntoja. Jokaisesta kohteesta on tarjolla eri kokoisia asuntoja.

Asuntojen vuokraus käyttöaste 2021 oli 93,9 %. Paljon soluja sisältävien kohteiden käyttöaste on alempi ja vain yksiöitä ja perheasuntoja sisältävien kohteiden käyttöaste on korkeampi. Asukasvaihtuvuus on suurta, vuodessa tehdään noin 1700 uutta vuokrasopimusta. Keskimääräinen asumisaika on noin puolitoista vuotta, mikä johtuu asumistarkoituksen luonteesta. Suomen Opiskelija-asunnot ry:n jäsenyhteisöjen mediaani käyttöaste oli 93,3 %. Verrattuna muihin opiskelijataloyhtiöihin yleensä Joensuun Elli Oy:n käyttöasteet ovat keskimääräisellä tasolla. Asukasvaihtuvuus on hieman keskimääräistä korkeampi 63,0 % (opiskelijataloyhtiöissä keskimäärin 60,1 %).

Joensuun Elli Oy:n vuokrat ovat keskimäärin 11,61 €/m<sup>2</sup>/kk. Vuokrataso on euron-alempi kuin keskimäärin muualla Suomessa 12,60 €/m<sup>2</sup>/kk.

Uustuotantoa Joensuun Elli Oy rakentaa sellaisille paikoille, että kohteilla on pitkällä aikavälillä kysyntää. Joensuun Elli Oy:n viimeisimmät uustuotannot ovat valmistuneet 2019 Penttilänkulma 2:een ja Opiskelijankatu 7:ään. Näiden kohteiden käyttöasteet ovat keskimäärin 99,4 %. Haastavimpia kohteita ovat soluasunnot. Joensuun Elli laatii parhaillaan suunnitelmaa mahdollisista uusista sekä luovuttavista kohteista.

Kattavan peruskorjauksen piiriin tulee vuosittain enintään yksi kohde. Investointitarpeista on pitkän tähtäimen suunnitelma, jota noudatetaan. Kaupungin ja yhtiön välisen tavoite- ja tulossopimuksen mukaan investointien määrä on enintään 4,5 milj. €/suunnitelmavuosina 2023–2024. Yhtiöllä on seuraavan kymmenen vuoden aikana tulossa peruskorjattavaksi 4–6 kohdetta. Joensuun Elli Oy ei ole pääsääntöisesti hakenut kolmoissijalainaa, mutta kaupungin omavelkainen takaus Ellin lainoilla on.

Joensuun Ellin painotus on asuntokannan ylläpitävässä, ennaltaehkäisevässä korjaus- ja huoltotoiminnassa. Yhtiö toteuttaa vuosikorjauksia budjetin ja vuosittain laaditun korjausmäärärahojen käyttösuunnitelman pohjalta noin kahdella miljoonalla eurolla vuosittain.

Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli:n kohteiden teemakartat ovat liitteenä.

## 5. Asumisen nykytila

### 5.1 Kansallinen näkökulma

#### 5.1.1. C21-kaupungit

Suomesta on pitkään puuttunut vahva ja yhtenäinen kaupunkipolitiikka. Kaupunkipolitiikkaa edistämään luotiin vuonna 2017 pysyvä C21-kaupunkiverkosto, johon kuuluu maan 21 suurinta kaupunkia. Verkoston tehtävänä on tukea suomalaisittain isojen kaupunkien yhteisten poliittisten

tavoitteiden määrittelyä ja vahvistaa kaupunkeja koskevaa yhteiskunnallista keskustelua. Joensuu kuuluu C21-kaupunkien joukkoon, joten alueiden vertailu ja analyysi tämän kaupunkijoukon välillä on luontevaa. Vertailun on toteuttanut osa Itä-Suomen yliopiston ”Monimenetelmällinen tutkimus käytännössä” -kurssia. C21-kaupunkien asuntopolitiikan vertailu on luettavissa [täältä](#).

Joensuun konsernistrategian mukaan Joensuu on ”Idän houkuttelevin”. Kaupunki tavoittelee voimakasta kasvua ja investointeja alueelle luvaten toimia joustavasti kasvun mahdollistajana. Tavoite kasvusta on melkein jokaisella kaupungilla ja kaupunkiseudulla Suomessa. Ilmiö on kansainvälinen. Kasvun politiikka merkitsee myös kilpailun politiikkaa. Toimiva asuntopolitiikka on tärkeä osa kilpailussa uusista ja vanhoista asukkaista, rakentamisen investoinneista ja sitä kautta kokonaisvetovoimasta, niin paikallisesti kuin alueellisesti. Kaupunkien tavat tehdä ja suunnitella asuntopolitiikkaansa ovat kuitenkin hyvin vaihtelevia. Opiskelijakurssi tutki määriteltyjen C21-kaupunkien dokumentteja, teki asiantuntijahaastatteluja ja niihin perustuvaa analyysia asuntopolitiikan ja sen yksityiskohtien erilaisista toteutusmalleista, käytännöistä, sekä mahdollisista ongelmakohtista. Lisäksi analyysi tarjoaa näkökulmia Joensuun asuntopolitiikan kehittämiseksi.

Esitutkimuksen mukaan asuntopoliittisia ohjelmia ja linjapapereita kutsutaan C21-kaupungeissa eri nimillä ja ohjelmia voi olla eri tasoilla. Laveimmillaan asuntopoliittiset linjaukset on muotoiltu eräänlaisiksi visioiksi tai ne ilmenevät ainoastaan strategiatasolla, kun taas osalla C21-kaupungeista on hyvinkin tarkat suunnitelmat valtuustotasolla määritettyjen asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Valtaosalla C21-kaupungeista ei löydy varsinaista asuntopoliittista ohjelmaa, vaan asuntopoliittiset linjaukset on kytketty muihin ohjelmiin (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.18).

Ohjelmapapereiden lisäksi kaupungeilla on käytössään vaihteleva valikoima erilaisia työkaluja asuntopolitiikan ja -rakentamisen ohjaamiseksi sekä asumisen laadun parantamiseksi. Esimerkkeinä mainittakoon mm. niin sanottu rullaava yleiskaava, joka koettiin erittäin toimivaksi niissä kaupungeissa, joissa se on käytössä. Rullaavaa yleiskaavaa on käytetty esim. Lahdessa ja Riihimäellä. Rullaavan yleiskaavan laadinta tehdään melko nopealla syklillä valtuustokausittain, mutta se rakentuu jo aiemman tiedon ja päätösten pohjalle. Rullaava prosessi mahdollistaa yhteiskunnallisten muutosten ketterän huomioonottamisen, mutta edellyttää, että pohjalla on ajantasainen yleiskaava. Lisäksi mainittiin toimialojen yhteistyönä laadittu hyvinvointi-indeksi, joka omalta osaltaan ohjaa asemakaavan laadintaa ja näin estää segregatiota. Myös erilaisia asumisen ja rakentamisen sähköisiä tietokkunoita sekä muita paikkatietoon perustuvia karttasovelluksia käytetään laajasti asuntorakentamisen suunnittelun tukena. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.19).

Useissa C21-kaupungeissa kaupunkirakentamisen ohjaavina periaatteina mainitaan kaupunkirakenteen tiivistäminen, kestävä liikkuminen sekä palveluiden saavutettavuuden parantaminen. Toimenpiteiden osalta tontinluovutusprosesseissa ei nähty juurikaan kaupunkikohtaisia eroja. Eroja ei myöskään nähty asuntorakentamisen ohjaamisessa kaupungin omistamille tonteille tai yksityisille tonteille tai tonttien vuokrasopimusten sisällön osalta. Rakennuslupaprosessit koetaan pääsääntöisesti sujuviksi eri C21-kaupungeissa. Toisaalta haastatteluissa korostetaan, ettei asiakkaiden näkökulmasta ole tarkempaa tietoa. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.20, 23, 25).

Edellä mainitut erilaiset strategiset linjaukset ja ohjelmapaperit sekä niiden yhdistäminen on koettu haasteelliseksi C21-kaupunkien asuntopolitiikalle. Esitutkimuksen johtopäätöksiä ja suosituksina Joensuun kaupungille mainitaankin eri toimialojen yhteistyön tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen tarkastelu (maapolitiikka, kaavoituspolitiikka ja asuntopolitiikka) kokonaisuutena. Seutukunnallinen kehittämistyö nähtiin tärkeänä etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla ja MAL-menettelyn koettiin tuoneen merkittävää lisäarvoa sekä pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikan suunnitteluun. Seutukunnallista asuntopolitiikkaa toivottiinkin vahvistettavan. Asemakaavoituksen ohjauksen tueksi ehdotetaan käyttöön otettavaksi asuinalueiden välisten hyvinvointierojen seuraamiseen ja haitallisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisyyn tarkoitettu hyvinvointi-indeksi. Uutena työkaluna mainittiin myös rullaava yleiskaava. Yksityisten toimijoiden ja kaupungin välistä yhteistyötä asuntopoliittisessa suunnittelussa ja asuntorakentamisessa korostettiin. Samoin asiakastyytyvyyden mittaaminen ja tuloksien hyödyntäminen nähtiin tärkeänä (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.28).

### 5.2.2. MAL-sopimukset

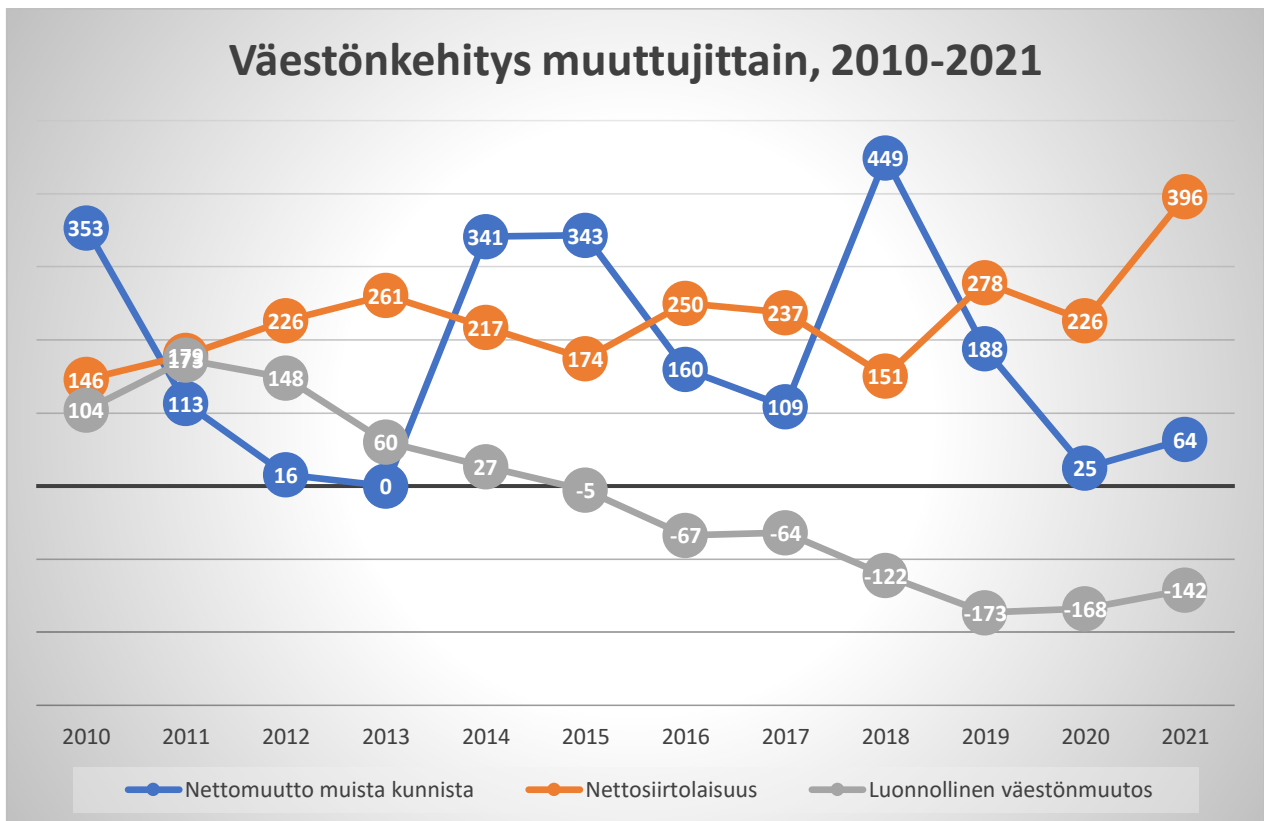
Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimukset vahvistavat seudun kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä. Sopimuksissa määritellään tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiseksi. Maankäyttöä, asumista ja liikennettä suunnitellaan kokonaisuutena, mikä auttaa tekemään kauas katsovia suunnitelmia yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi ja toteuttamaan suuria liikenneinvestointeja. (Lähde: [Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset - Ympäristöministeriö](#))

MAL-sopimusten tavoitteena on rakentaa ilmastoviisaita kaupunkiseutuja, lisätä asuntotuotantoa helposti saavutettavilla alueilla ja kasvattaa kestävien liikkumismuotojen, kuten joukkoliikenteen osuutta liikenteestä. Sopimukset tukevat kaupunkiseutujen elinvoimaa ja sujuvan arjen rakentamista. Sopimuksista on tullut tehokas väline kehittää kaupunkiseutuja yhdessä pitkäjänteisesti ja kestävästi. Valtion puolesta sopijaosapuolina ovat ympäristöministeriö, liikenne- ja viestintäministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, valtiovarainministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Väylävirasto, Liikenne- ja viestintävirasto Traficom sekä alueen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. (Lähde: [Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset - Ympäristöministeriö](#))

MAL-sopimukset solmittiin alun perin suurimpien kaupunkiseutujen ja valtion välille. Ensimmäiset sopimukset solmittiin v. 2012 Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen kanssa. Vuonna 2021 tiedotettiin MAL-sopimusten laajenemisesta Jyväskylään, Kuopioon ja Lahteen.

## 5.2. Joensuun nykytila

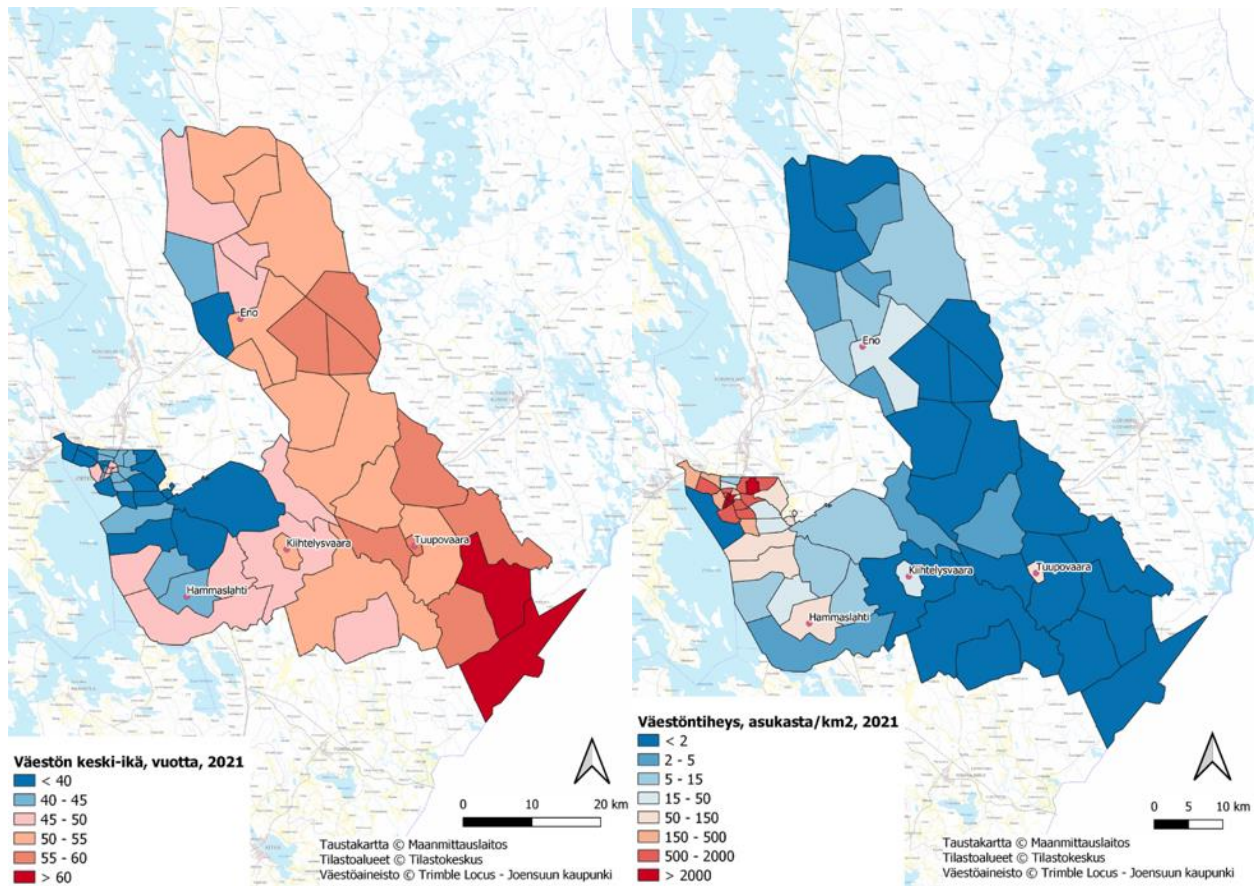
Joensuun väestönkehitys noudattaa valtakunnallista trendiä: väestö vanhenee ja kaupungistuu. Joensuun väkiluku on kasvanut tasaisesti vuosien 2010-2021 välisen ajan (3956 henkeä, +5,4 %). Väestön kokonaismäärän kasvusta huolimatta Joensuun 0–64-vuotiaiden määrä on itseasiassa samana aikana laskenut (-1204). Väestönkasvu on siis tapahtunut yli 65-vuotiaiden ikäluokassa (+4834). Joensuun väkiluku ei ole myöskään enää viime vuosien aikana kasvanut luonnollisen väestönmuutoksen ansiosta, sillä syntyvyys kääntyi 2010-luvun aikana jyrkkään laskuun. Viime vuosien kasvu on perustunut muuttoliikkeeseen muista kunnista, erityisesti muista Pohjois-Karjalan kunnista, sekä maahanmuuttoon.



### 5.2.1. Nykyinen väestörakenne ikäluokittain ja sijoittuminen alueellisesti

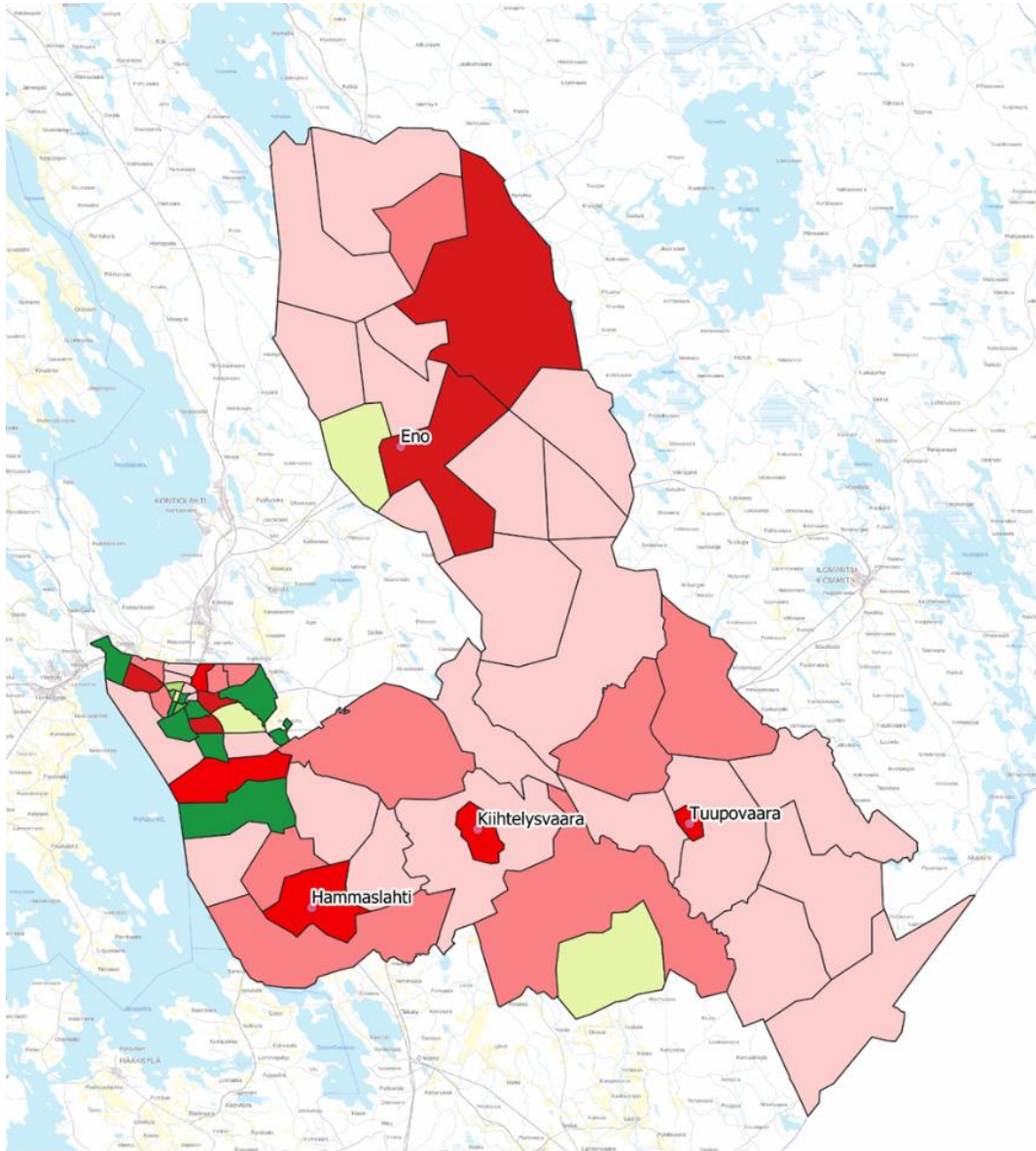
Väestö on keski-ikänsä nuorinta kaupungin keskustaa ympäröivillä asuntoalueilla. Näille alueilla painottuu erityisesti kaupungin runsas opiskelijaväestö (mm. Nolja-kassa, Penttilässä ja Otsolassa) ja omakotitaloalueiden lapsiperheet (mm. Marjalassa, Utrassa ja Karhunmäellä). Ydinkeskustassa on myös vanhempaa väkeä (ruutukaava-alueella, Linnunlahdella), mutta korkeimmat keski-ikäet löytyvät kunnan itärajan suunnalta. Mitä kauemmaksi kantakaupungista mennään, sitä alhaisemmaksi käy myös väestötiheys. Ruutukaava-alue ja Rantakylä muodostavat hyvin tiiviisti asutut alueet, mutta suurin osa Joensuun pinta-alasta on harvaan asuttua maaseutua.





## 5.2.2. Muuttoliike kaupungin sisällä takautuvasti

Väestönkasvu on jakautunut Joensuun sisällä hyvin epätasaisesti eri alueiden välillä. Tilastokeskuksen käyttämällä tilastoaluejaolla Joensuu jakautuu 64 osa-alueeseen. Näistä alueista vain 14 on kasvanut (12 niistä kaupunkialueella), viidessä väkiluku on pysynyt käytännössä samana ja lopuissa 45:ssä se on laskenut viime vuosikymmenen aikana. Erityisesti kantakaupungin ulkopuolisissa taajamissa väestön määrä on vähentynyt merkittävästi.



**Väestönmuutos, henkilöä, 2009-2021**

- < -300
- 300 - -150
- 150 - -50
- 50 - 0
- 0 - 50
- 50 - 150
- 150 - 300
- > 300



0 10 20 km

Taustakartta © Maanmittauslaitos  
 Tilastoalueet © Tilastokeskus  
 Väestöaineisto © Trimble Locus - Joensuun kaupunki

Sisäinen muutto, rankattu	ka., 2010-2021
167024 Karhunmäki	152
167016 Penttilä	63
167002 II kaupunginosa	34
167026 Iksenniitty	28
167022 Marjala	24
167006 Otsola	22
167005 Niinivaara	19
167007 Kanervala	18
167045 Niittyalahti	5
167004 IV kaupunginosa	3
167046 Suhmura	-11
167001 I kaupunginosa	-13
167010 Mutala	-15
167029 Heinävaara-Särkivaara	-19
167057 Uimaharju, Enonsalo, Siikavaara	-24
167042 Hammaslahti	-24
167014 Karsikko	-26
167015 Hukanhauta	-58
167011 Rantakylä	-80
167018 Noljaikka	-101

Kuva 1. Sisäisen muuton kymmenen kärki molemmissa ääripäissä, mitattu keskimäärin asukasta/vuosi. Noljaikan ja Rantakylän luvuista on hyvä tietää, että tilapäisesti asuvat opiskelijat (esim. vaihto-opiskelijat) eivät näy tilastoissa.

### 5.2.3. Väestönkehitys ja muuttoliike asukkaan näkökulmasta

Itä-Suomen yliopiston ”Monimenetelmällinen tutkimus käytännössä” -kurssi teki väestönkehitykseen ja muuttoliikkeeseen liittyen tutkimusta. Tutkimuksessa pyrittiin vastaamaan kysymyksiin: Mistä, minne ja miksi Joensuussa muutetaan? Mitä eri asuinalueilta odotetaan? Vastauksia näihin kysymyksiin etsittiin kolmella eri menetelmällä; paikkatietoanalyysillä, kyselyllä sekä media-analyysillä. Eri analyysitavoilla pyrittiin mahdollisimman kattavaan tilannekuvaan muuttoliikkeestä ja väestönkehityksestä Joensuussa menneinä vuosikymmeninä, nyt ja tulevaisuudessa. Tässä kappaleessa keskitytään erityisesti asukkaan näkökulmaan ja muuttoliikekyselyn tuloksiin. Tarkemmat tiedot tilastollisesta muuttoliiketarkastelusta on luettavissa tutkimuksesta [täältä](#).

Tutkimuksen mukaan Joensuulaiset muuttavat käytännöllisistä syistä ja muuttoa harkitseville syy muuttoon liittyy yleisimmin nykyisen asunnon puutteellisiin ominaisuuksiin. Uutta asuntoa etsitään paremmin omaan elämäntilanteeseen sopivaksi. Kun asuinalueita valitaan, nousee suuremmaksi tekijäksi alueen viihtyvyys. Esimerkiksi ulkoilu- ja harrastemahdollisuudet ovat joensuulaisille valinnassa merkittävässä roolissa. Muuttajille keskeistä on myös asuinalueen ominaisuudet, kuten esimerkiksi palveluiden läheisyys ja hyvät liikenneyhteydet. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.70).

Joensuun muuttovoittosimmat alueet vuosina 2010–2020 olivat Penttilä, Karhunmäki ja keskustan ruutukaava-alue. Näille alueille on kohdistunut paljon uusien asuntojen rakentamista ja erityisesti opiskelija-asuntojen rakentamista. Kyseisten alueiden palvelut ovat myös saavutettavissa 15 minuutin kävely- tai pyöräilymatkalla. Mainitut tekijät selittävät osaltaan nuorten, 15–29-vuotiaiden, muuttajien suurta määrää viime vuosikymmenenä. Penttilässä ja Karhunmäessä asuvien kyselyyn vastanneiden mukaan suurimpia tekijöitä alueille muuttamiseen on ollut luonnon läheisyys, asuinalueiden rauhallisuus, sekä asumisen edullisuus. Karhunmäessä myös hyvillä liikenneyhteyksillä ja Penttilässä työpaikan läheisyydellä ja turvallisuudella on merkittävä rooli. Mediassa juuri maaseudulle liitettyjä tekijöitä, luonnon läheisyyttä ja rauhallisuutta, pidettiin tärkeänä näissä muuttovoittoisissa kaupunkialueissa. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.70–71).

Kyselyn tulosten perusteella koulujen läheisyys on tärkeää asukkaille sekä kaupunki- että maaseutualueella. Maaseudulla tuloksista selviää, että osasta suurimmista muuttotappioalueista Kiihtelysvaaralta, Tuupovaarasta ja Enosta puuttuu yläkoulu, mikä voi selittää poismuuttoa. Kyselyssä erityisen tärkeänä syynä muuttaa tuli esiin työpaikan läheisyys, mikä selittää muuttoliikettä yleisesti paljon Joensuussa. Kuitenkin maaseudulla sijaitseva runsastyöpaikkainen Uimaharju on poikkeuksellinen, koska se on tilastojen mukaan yksi muuttotappioisimmista paikoista Joensuussa. Muuttoliike liittyy mahdollisesti enemmän Uimaharjun asemaan taantuvana teollisuuskeskuksena. Palvelujakin on Uimaharjulla sekä toisessa selkeässä muuttotappioalueessa, Enossa, muuhun maaseutuun verrattuna hyvin. Eno on entinen kuntakeskus. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.71).

Tuloksissa kiinnostavaa on, että media-analyysin tulokset eroavat kyselyssä saavutetuista tuloksista. Mediassa ilmenneitä romanttisia mielikuvia maaseudusta ei havaittu suoraan kyselyn vastauksissa vaan syyt muuttaa olivat sekä maaseudulla, että kaupungissa hyvin samanlaisia. Selkeää jakoa esimerkiksi rauhallisuutta ja luonnonläheisyyttä hakeviin maaseudulle muuttaviin ja palveluja ja yhteisöllisyyttä hakeviin kaupunkiin muuttaviin ei havaittu. Tutkimuksen eri menetelmien tuloksissa oli siis myös eroavaisuuksia. Esimerkiksi media-analyysin perusteella asumiskustannusten edullisuutta pidetään yhtenä merkittävänä syynä muuttaa maalle, mutta kyselyn perusteella nähtiin, että ennemminkin kaupungissa asumisen edullisuutta pidetään tärkeänä. Media-analyysissä ilmeni myös, että jotta suomalaiset muuttaisivat maalle kuuluisi terveydenhuollon palveluiden olla lähellä. Kyselyyn vastanneille sosiaali- ja terveystalv palveluilla ei ollut paljoakaan merkitystä. Muuton syynä, oli sosiaali- ja terveystalv palveluiden niukkuus hyvin harvoin merkittävä tekijä. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.71).

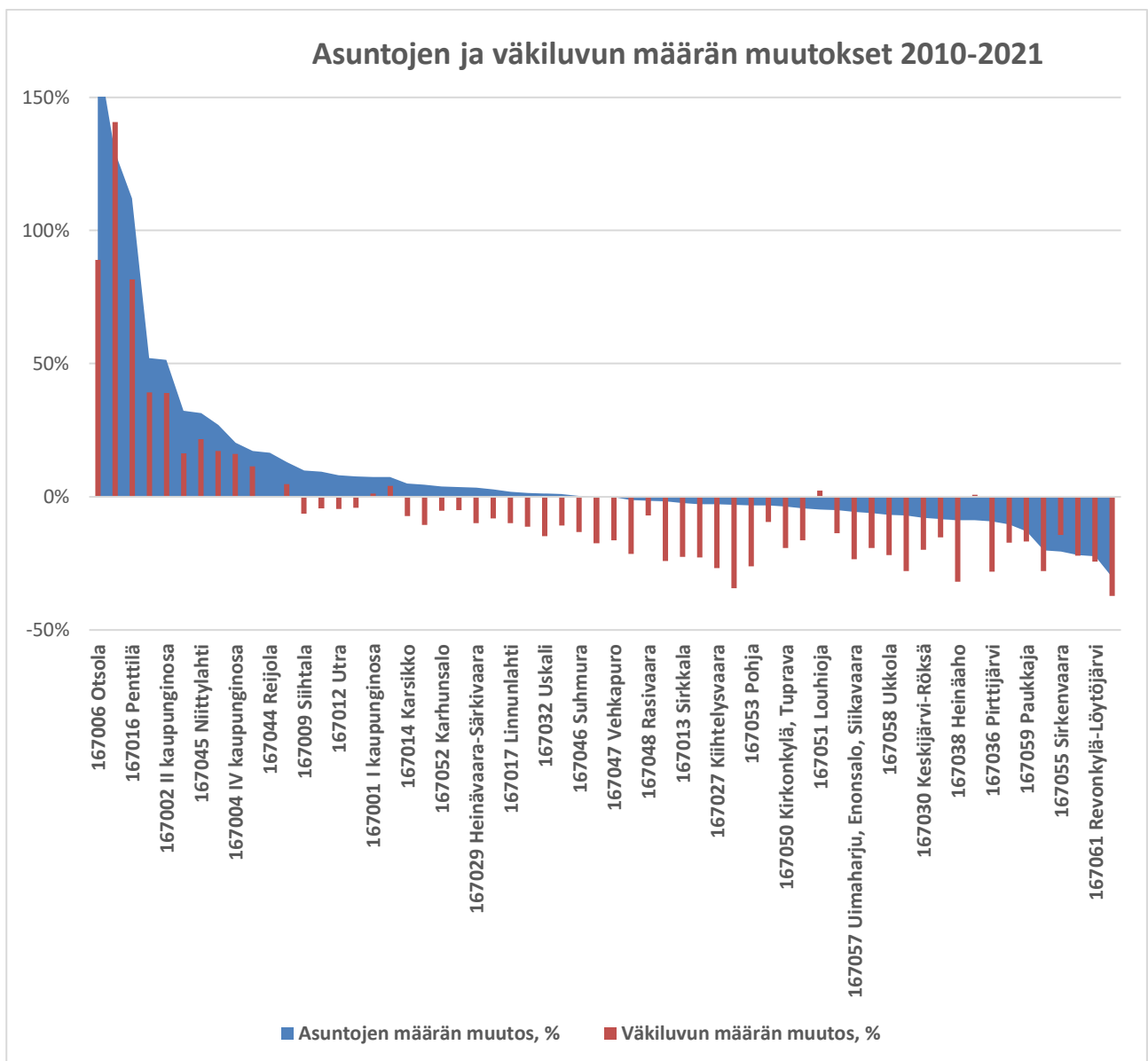
Mediassa maalla asumista pidetään luonnonläheisenä sekä ekologisena ja luonto on keskeinen syy muuttaa maalle. Kyselyssä kuitenkin ilmenee, että luonnon läheisyys on yhtä tärkeää sekä kaupungissa, että maalla. Hiilijalanjäljen pienentäminen on harvoin syynä muuttaa. Mediassa esiintyvää maaseudun rauhallisuutta voidaan kyselyn perusteella pitää maaseudulla asuville itsestäänselvyytenä, koska toive rauhallisuudesta omalla asuinalueella koettiin tärkeäksi erityisesti vain kaupunkialueilla. Tutkimuksen suosituksena raportissa todetaan, että joensuulaiset toivovat asuinalueeltaan, riippumatta siitä onko alue maaseutumaista vai kaupunkimaista, työ- ja opiskelupaikkojen sekä koulujen läheisyyttä, lähipalveluja, ja edullista asumista. Joensuun asukkaat arvostavat luonnon läheisyyttä ja hyviä ulkoilu- ja



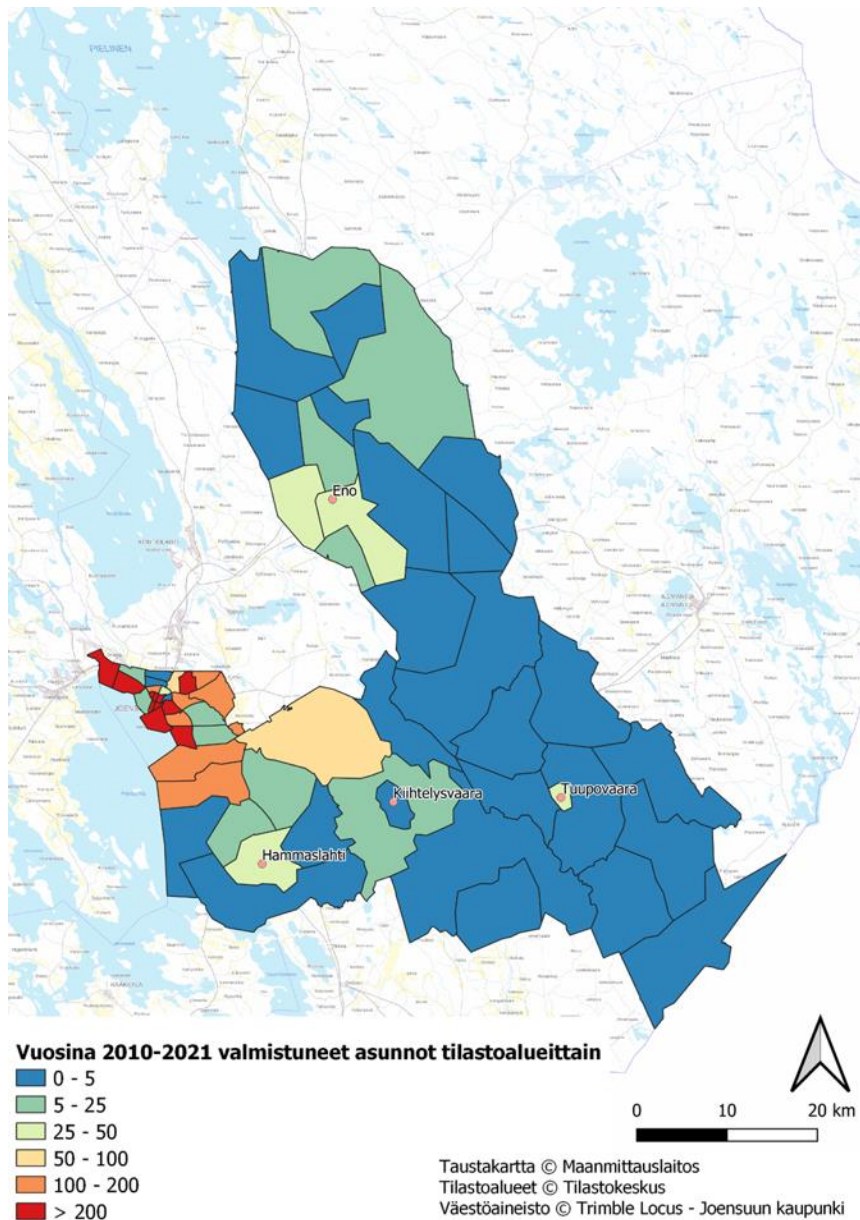
harrastusmahdollisuuksia. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.72).

#### 5.2.4. Joensuun kaupungin rakennuskanta alueittain

Asuntotuotannolla ja väestönkehityksellä on tiukka yhteys. Asuntojen määriään eniten kasvattaneet uudisrakennusalueet Karhunmäki, Multimäki, Penttilä ja Marjala löytyvät kaikki väestönkehityksen kärkipäästä. Nämä ovat myös Joensuun sisäisen muuton kärjessä. Aktiivisen täydennysrakentamisen ruutukaava-alue ja Niinivaara ovat myös selkeitä kasvualueita. Siellä missä asuntojen määrät ovat pysyneet samana tai laskeneet on myös väestönkehitys ollut samansuuntainen.

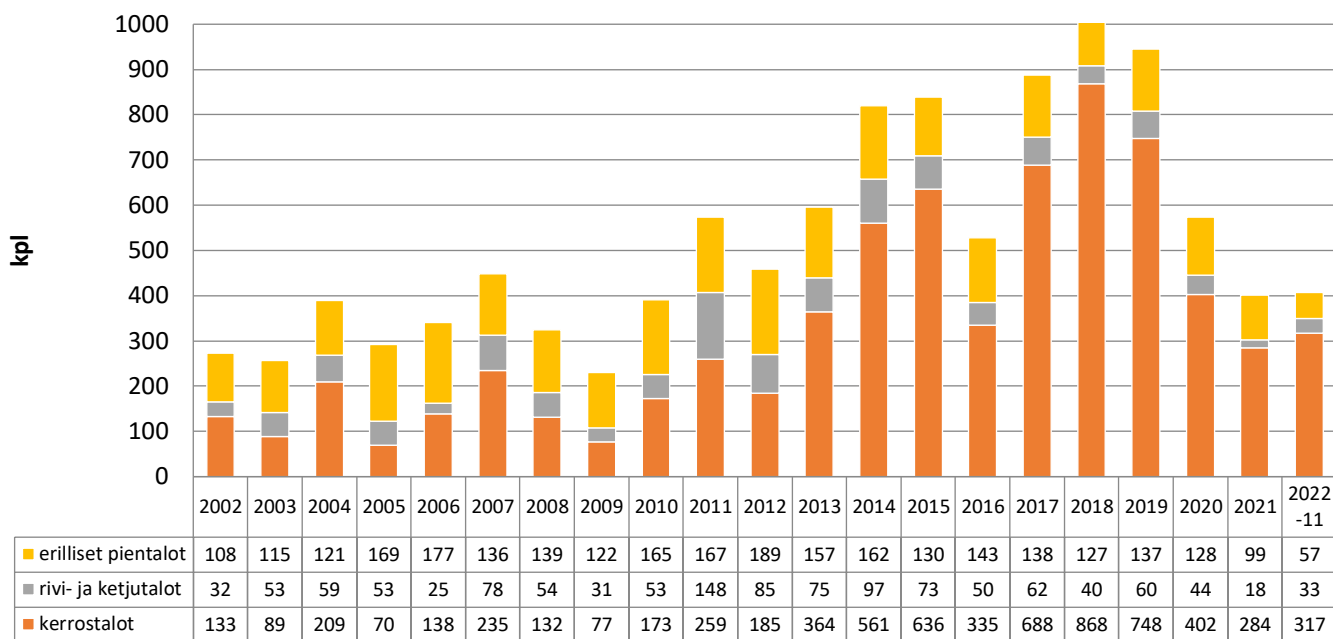


Kuva 2. Karhunmäki jätetty pois tilaston paremman esitettävyyden vuoksi. Sen luvut: +554 % ja +662 %.



Asuntotuotannon huippuvuotia ovat olleet 2014–2015 ja 2017–2019. Kaikkina näinä vuosina Joensuussa valmistui yli 800 asuntoa. Huippuvuonna 2018 rikottiin 1000 asunnon raja. Viime vuosien (2020–2021) asuntotuotannon vauhti on jo tasaantunut, mutta tahti on silti vilkasta (n. 500–600 asuntoa / vuosi). Vuosina 2010–2021 valmistuneista asunnoista n. 68 % oli kerrostaloasuntoja, n. 22 % erillisiä pientaloasuntoja ja n. 10 % rivitaloasuntoja.

## Valmistuneet rakennukset, asuntotuotanto [kpl]



Asuntotyyppien määrissä näkyy erityisesti opiskelijoiden keskuudessa kasvanut yksiöiden suosio. Vuosien 2010 ja 2021 aikana eniten kasvua on tapahtunut yhden huoneen asuntojen määrässä: + 36 %. Tämä näkyy myös asuntokuntien määrrien kehityksessä. Asuntokuntien määrän muutoksesta näkee myös sen, miten Joensuussa määräänsä ovat kasvattaneet yhden ja kahden hengen asuntokunnat, kun taas perheellisten, kolmen henkilön tai sitä suurempien, asuntokuntien määrät ovat laskeneet.

Asuntojen lkm.	2010	2021	osuus, 2021	muutos, kpl	muutos, %
<b>Yhteensä</b>	40045	47165		7120	18 %
<b>1 huone</b>	7150	9707	<b>21 %</b>	<b>2557</b>	<b>36 %</b>
<b>2 huonetta</b>	13010	15236	<b>33 %</b>	<b>2226</b>	<b>17 %</b>
<b>3 huonetta</b>	9208	10556	<b>23 %</b>	<b>1348</b>	<b>15 %</b>
<b>4 huonetta</b>	6407	7037	<b>15 %</b>	<b>630</b>	<b>10 %</b>
<b>5 huonetta</b>	2978	3286	<b>7 %</b>	<b>308</b>	<b>10 %</b>
<b>6 huonetta</b>	806	919	<b>2 %</b>	<b>113</b>	<b>14 %</b>
<b>7+ huonetta</b>	269	296	<b>1 %</b>	<b>27</b>	<b>10 %</b>

Joensuu	2010	2021	osuus 2021	muutos	muutos, %
<b>Kaikki asuntokunnat</b>	36660	42347		5687	<b>16 %</b>
<b>1 henkilö</b>	15983	21779	51,4 %	5796	<b>36 %</b>
<b>2 henkilöä</b>	12522	13419	31,7 %	897	<b>7 %</b>
<b>3 henkilöä</b>	3879	3354	7,9 %	-525	<b>-14 %</b>
<b>4 henkilöä</b>	2839	2562	6,1 %	-277	<b>-10 %</b>
<b>5 henkilöä</b>	1019	841	2,0 %	-178	<b>-17 %</b>
<b>6 henkilöä</b>	264	223	0,5 %	-41	<b>-16 %</b>
<b>7 henkilöä tai enemmän</b>	154	169	0,4 %	15	<b>10 %</b>

Tämä näkyy myös pinta-alan perusteella luokiteltujen asuntojen määrissä, joissa alle 29 neliön asunnot oli selkeästi määräänsä eniten kasvattanut ryhmä 65 %:n kasvullaan viime vuosikymmenen aikana. Entistä pienempien asuntojen rakentaminen on näyttäytynyt asuntotuotannon trendinä.

Asuntojen lkm.	2010	2021	osuus, 2021	muutos	muutos, %
<b>Kaikki pinta-alaluokat, m2</b>	40045	47165		7120	18 %
<b>-29</b>	1557	2575	5 %	1018	<b>65 %</b>
<b>30–39</b>	5003	6948	15 %	1945	<b>39 %</b>
<b>40–49</b>	4437	5641	12 %	1204	<b>27 %</b>
<b>50–59</b>	5990	6762	14 %	772	<b>13 %</b>
<b>60–69</b>	4496	4838	10 %	342	<b>8 %</b>
<b>70–79</b>	4656	4967	11 %	311	<b>7 %</b>
<b>80–89</b>	2672	2924	6 %	252	<b>9 %</b>
<b>90–99</b>	2056	2209	5 %	153	<b>7 %</b>
<b>100–119</b>	4341	4732	10 %	391	<b>9 %</b>
<b>120–139</b>	2463	2832	6 %	369	<b>15 %</b>
<b>140–159</b>	1067	1276	3 %	209	<b>20 %</b>
<b>160–179</b>	548	674	1 %	126	<b>23 %</b>
<b>180–199</b>	262	304	1 %	42	<b>16 %</b>
<b>200 -</b>	260	333	1 %	73	<b>28 %</b>

Opiskelijoiden vaikutus näkyy myös osaltaan hallintaperusteiden jakaumassa, jossa vuokra-asuminen on niin määrällisesti kuin suhteellisesti eniten osuuttaan kasvattanut asumisen muoto. Arava- tai korkotukivuokra-asuntojen määrä sekä käyttöaste ovat Joensuussa laskeneet. Asunnot ovat vapautuneet "aravarajoituksista" ja muuttuneet tavallisiksi asunnoiksi. Joensuun Kotien asuntoja on purettu mm. Heinävaarassa, Kiihtelysvaarassa ja Uimaharjussa.

Asuntojen lkm.	2010	2021	osuus, 2021	muutos, kpl	muutos, %
<b>Hallintaperusteet yhteensä</b>	40045	47165		7120	18 %
<b>Omistaa talon</b>	11581	12352	<b>26 %</b>	771	<b>7 %</b>
<b>Omistaa asunnon osakkeet</b>	10351	10434	<b>22 %</b>	83	<b>1 %</b>
<b>Arava- tai korkotukivuokra-asunto</b>	7791	7683	<b>16 %</b>	-108	<b>-1 %</b>



Muu vuokra-asunto	6911	12227	26 %	5316	77 %
Asumisoikeusasunnot	313	436	1 %	123	39 %
Muu tai tuntematon hallintaperuste	3098	4033	9 %	935	30 %

Arava- tai korkotukivuokra-asunnot	2010	2021
Kaikki asunnot	7791	7683
Vakinaisesti asuttu	7197	6703
Ei vakinaisesti asuttu	594	980
Osuus, %		
Vakinaisesti asuttu	92,4 %	87,2 %
Ei vakinaisesti asuttu	7,6 %	12,8 %

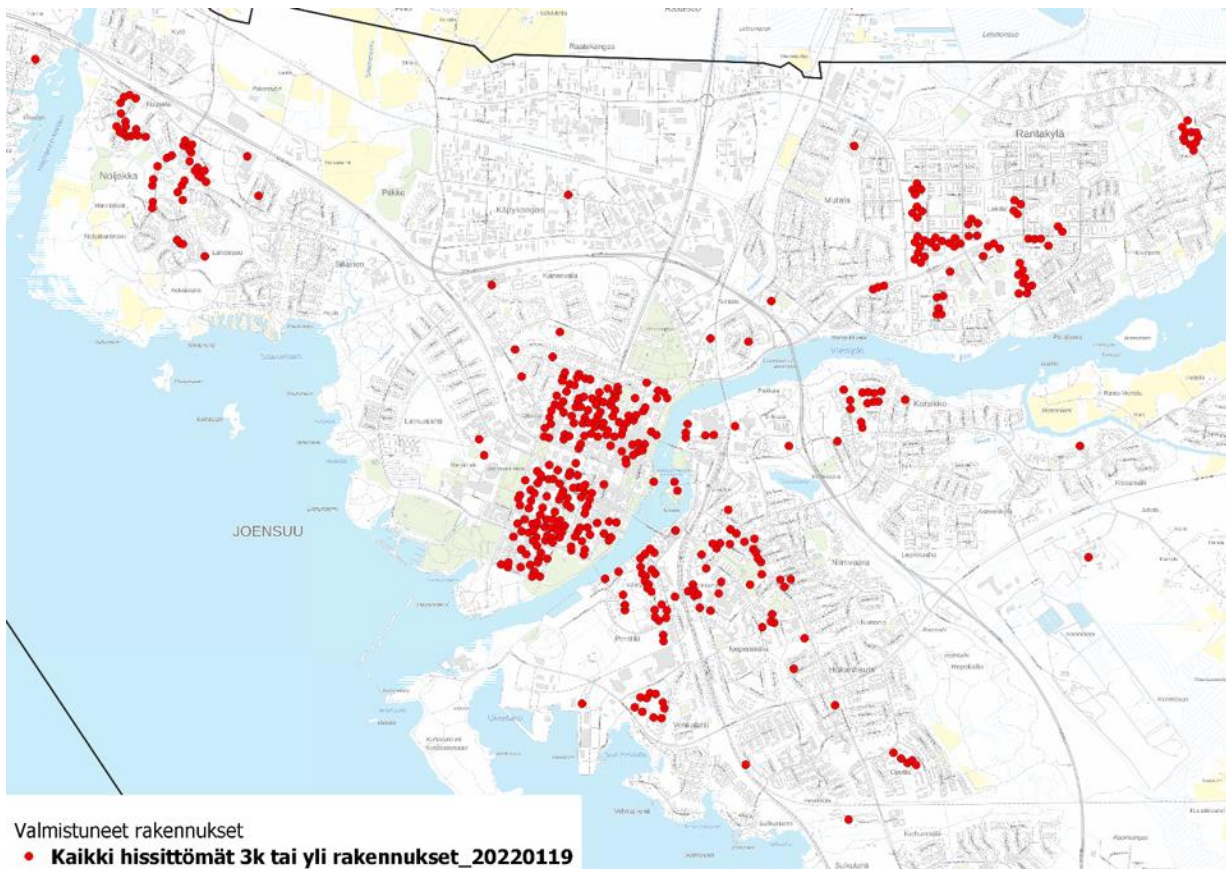
Joensuun asuntojen käyttöaste on hyvällä, n. 90 %:n, tasolla, vaikkakin pudotusta on vuodesta 2010 tullut parin prosentin verran. On tosin huomioitava, että tilapäisesti asuvat opiskelijat (esim. vaihto-opiskelijat) eivät näy vakituista asumista mittaavissa tilastoissa. Tosiasiallisesti tyhjiilleen jääneitä asuntoja on eniten kantakaupungin ulkopuolisissa taajamissa ja harvaan asutulla maaseudulla.

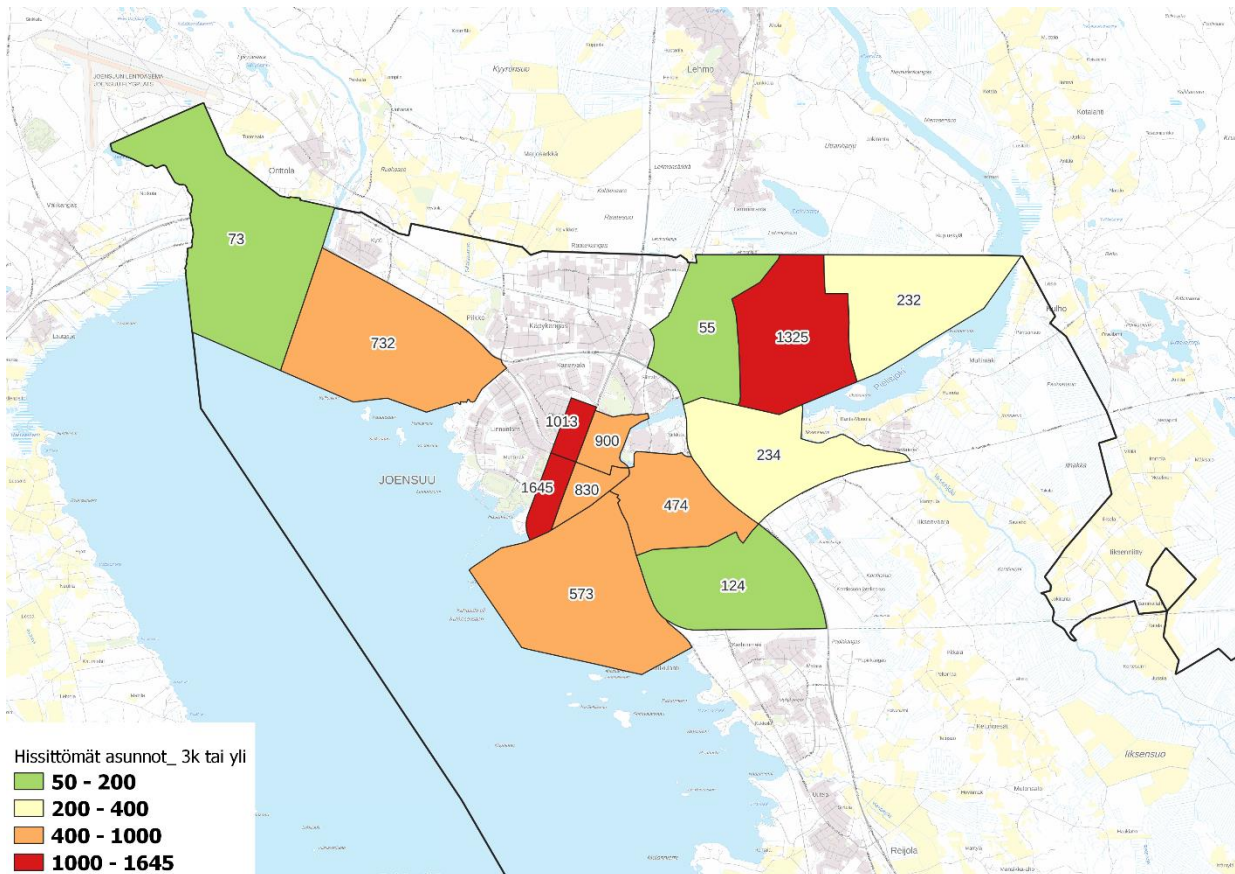
*Asunnot ja käyttöaste; Jätetty pois alueet, joilla alle 100 asuntoa.*

Asunnot ja käyttöaste, 2020, top-10 käyttöasteen mukaan	asuntoa	käyttöas.
167 Joensuu	46756	90 %
167020 Pilkko	324	95 %
167026 Iksenniitty	300	95 %
167045 Niittylahti	758	95 %
167012 Utra	1761	94 %
167024 Karhunmäki	976	94 %
167015 Hukanhauta	2068	94 %
167014 Karsikko	2303	94 %
167009 Sihtala	249	93 %
167022 Marjala	1079	93 %
167010 Mutala	1592	93 %
167002 II kaupunginosa	2162	85 %
167050 Kirkonkylä, Tuprava	1291	84 %
167037 Kovero	174	82 %
167048 Rasivaara	133	81 %
167057 Uimaharju, Enonsalo, Siikavaara	1033	80 %
167027 Kiihtelysvaara	357	79 %
167038 Heinäaho	125	79 %
167058 Ukkola	149	77 %
167060 Haapalahti	104	77 %
167033 Tuupovaaran kirkonkylä	398	77 %

### 5.2.5. Hissit kerrostaloissa

Joensuun hissittömät asunnot painottuvat vanhemman rakennuskannan alueille, eli keskustan ruutukaava-alueelle sekä Rantakylään. Myös maaseututaajamien keskustoissa on pieniä määriä hissittömiä kerrostaloja. Prosentuaalisesti tarkasteltuna Sirkkalasta/Siihtalasta Utraan ulottuvalla alueella sijaitsevista kerrostaloista suurin osa on hissittömiä. Myös eteläisellä ruutukaava-alueella sekä Noljakassa kolmekerroksisista tai sitä korkeammista kerrostaloista enemmistö on hissittömiä. Uudemman rakennuskannan alueilla, Niinivaaralla, Penttilässä ja Marjalassa, puolestaan hissilliset kerrostalot ovat normi. Näillä alueilla vain n. 20 % on hissittömiä. Otsolan alueen uusista kerrostaloista käytännössä kaikki on hissillisiä.





## 5.2.6. Erityisryhmien asuminen

Vuoden 2023 alusta erityisryhmien asumisen järjestämisvastuu on siirtynyt hyvinvointialueelle. Järjestämisvastuun siirtymisen jälkeen kaupungin rooli on muuttunut merkittävästi. Jatkossa kaupunki toimii vuokranantajana ja vuokraa kaupungin omistuksessa olevia kiinteistöjä hyvinvointialueen palvelutuotantoa varten. Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa on erityisen tärkeää, jotta asukkaiden saama asumispalvelu vastaa tarpeeseen ja on laadultaan ajantasaista. Hyvinvointialueen sekä kaupungin välille tarvitaankin uudistettu yhteistyömalli, jotta asumispalveluiden järjestäminen on sujuvaa. Yhteistyö on osa normaalia verkostotoimintaa.

## 5.3. Palvelut ja asuminen

### 5.3.1. Paikallinen palvelurakenne ja kehitys

Joensuun kaupunki koostuu sekä kaupunkimaisista että hyvin harvaan asutuista alueista. Tämä on huomioitu kaupungin konsernistrategiassa ja tällä on olennainen vaikutus myös asuntopoliittiseen ohjelmaan, sillä asuminen ja monet palvelut ovat edelleen hyvin vahvasti sijaintiin sidottuja tietoteknisestä kehityksestä huolimatta. Parhailaan elämme murrosaikaa, jossa lähipalveluja on saatavilla, etäpalvelut yleistyvät huimaa vauhtia ja vaatimukset laadukkaita

digipalveluja kohtaan ovat kasvaneet. Tämä tuo erityisen haasteen kaupungeille ja kunnille, jotka kamppailevat suurien rakenteellisten (mm. hyvinvointialue- ja TE-uudistus) ja taloudellisten muutosten kanssa. Miten kykenemme tarjoamaan laadukkaita ja monipuolisia palveluja siten, että palvelujen kustannukset eivät nouse nykyisestä ja yhdenvertaisuus asukkaille toteutuu? Osin tähän kysymykseen pyritään vastaamaan kesäkuussa 2022 kaupunginhallituksen hyväksymässä digiohjelmassa (Kh 20.6.2022 § 254)

Itä-Suomen yliopiston ”Monimenetelmällinen tutkimus käytännössä” -kurssi on tutkinut yleisellä tasolla laajasti mm. ikääntyneiden ja nuorten asumisen tarpeita sekä selvittänyt Joensuun kaupungin palveluiden tarjontaa, saavutettavuutta ja kartoittanut asukkaille tärkeimpiä palveluita ja asuinympäristön ominaisuuksia. Paikkatietoanalyysin avulla ryhmä tarkasteli palveluiden sijoittumista ja saavutettavuutta ”15 minuutin kaupunki” -konseptiin suhteuttaen. Palvelurakenne ja saavutettavuusanalyyseissa keskityttiin arjen kannalta olennaisiin palveluihin. Tarkasteluun sisältyivät terveysasemat, koulut, päiväkodit, ruokakaupat, liikuntapalvelut ja viheralueet. Haastattelut kattoivat Joensuun maaseutualueiden osalta Tuupovaaran, Kiihtelysvaaran, Enon ja Reijolan sekä kantakaupungista Niinivaaran alueen. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s. 8). Tässä kappaleessa keskitytään erityisesti asukkaan näkökulmaan ja tehtyjen haastattelujen tuloksiin. Tarkemmat tiedot paikkatietoaineistosta ja haastatteluista on luettavissa tutkimuksen kappaleesta ”Paikallinen palvelurakenne ja kehitys”. Tutkimus on luettavissa kokonaisuudessaan [täältä](#).

Joensuun alueen palvelurakenne on melko hyvä ja kattava. Palvelurakenne on kattavin Tuupovaaran kirkonkylän, Rantakylän, Noljaikan, Enon keskustan ja Kiihtelysvaaran tilastoalueilla. Kaiken kaikkiaan palveluntarjonta on kuitenkin monipuolisin ja laajin Joensuun ruutukaava-alueella. Maaseutualueella palvelut ovat sijoittuneet keskitetysti ja ihmiset kokevat palveluiden olevan puutteellisia laadun tai saatavuuden näkökulmasta. Maaseudun asukkaiden mielestä vapaa-ajantoimintatiloissa on eniten puutteita ja ikäihmisiä huolestuttaa palveluiden ja toimitilojen lopettaminen. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.117).

Niinivaarasta palveluita löytyy hyvin ja vain keskustan alue vie voiton palveluiden määrässä. Palveluiden määrästä puhuttaessa on kuitenkin huomioitava myös väestönmäärä. Suurimmassa osassa Joensuuta palveluiden sekä väestön määrän jakautuminen ovat tasapainossa. Suurimmat ristiriitaisuudet ilmenevät Karsikossa ja Penttilässä. Näillä alueilla väestöä on paljon, mutta palveluita vähän. Lisää tietoa väestön sijoittumisesta on esitetty muuttoliikettä käsittelevässä luvussa. Tulee kuitenkin muistaa, että esimerkiksi Penttilänrannan alue on tiiviisti asutettu ja sijaitsee aivan keskustan kupeessa. Palveluiden ja väestön määrä eivät vastaa toisiaan Penttilän alueella, mutta Penttilänrannasta matka keskustaan on niin lyhyt, että keskustan palvelut kattavat myös Penttilänrannan asukkaiden tarpeet. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.117).

Joensuussa 15 minuutin kaupungin tavoite toteutuu hyvin. Kävellessä pääsee keskustan alueelle ja pyörällä kantakaupungin alueelle vartin sisällä. Hyvä saavutettavuus on etenkin keskustan, Rantakylän, Penttilän, Otsolan, Kanervalan ja Mehtimäen alueella. Niinivaarassa, Siihtalassa ja Linnunlahdessa 15 minuutin tavoite toteutuu lähes koko alueella. Noljaikassa palveluiden



saavutettavuus toteutuu lähinnä palvelukeskittymän ympärillä. Kantakaupungin alueella 15 minuutin tavoite toteutuu huomattavasti laajemmalla alueella kuin Joensuun kunnan muissa asutuskeskittymissä. Tulee kuitenkin muistaa, ettei ole edes realistista tavoitella 15 minuutin kaupunki konseptin toteutuvuutta koko kunnan alueella. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.117).

Yleisesti ottaen Joensuussa parhaiten saavutettavissa olevat palvelut ovat urheilupalvelut ja viheralueet. Tehdyissä haastatteluissa samat vastaukset ilmenivät Joensuun vetovoimatekijöiksi. Huonoiten saavutettavissa puolestaan ovat terveysasemat. Yksityisten terveyspalveluiden mukaan ottaminen lisäsi tutkimuksessa saavutettavuutta, mutta vain keskustan alueella. Haastatteluista kävi ilmi, että ikää katsomatta ihmiset olivat eniten närkästyneitä terveydenhuollon palveluihin. Useita ihmisiä huolestutti palveluiden saavutettavuus. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.118).

Ihmisten iästä riippumatta tärkeimpien palveluiden kärki säilyi samana. Ihmiset kertoivat käyttävänsä eniten ruokakauppaa, terveysasemaa, julkisen liikenteen palveluita ja apteekkia. Myös kirjastolla, liikunta- ja julkisen liikenteen palveluilla koettiin olevan suuri merkitys asukkaille. Palveluiden arvon koettiin nousevan, jos ne ovat sidoksissa sosiaaliseen kanssakäymiseen tai omaan hyvinvointiin. Ikäihmisille tärkeitä ovat erityisesti palvelut, jotka tukevat itsenäistä elämää omassa kodissa. Nuorilla puolestaan esiin nousivat sosiaaliset palvelut muiden nuorien kanssa ja koulutukseen liittyvät palvelut. Ihmiset kokivat myös liikunta- ja virkistyspalvelut tärkeinä oman hyvinvoinnin kannalta. Kaupungissa korostui julkisen liikenteen toimivuuden tärkeys ja maaseudulla puolestaan oma auto koettiin välttämättömyytenä. Palveluiden koetaan mahdollistavan elämän, siellä missä on koti. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.118).

Suosituksissa painottuvat erityisesti ikäihmisten nostamat näkökulmat. Tärkeimmät kolme suositusta haastattelujen pohjalta ovat: Palvelukeskuksien säilyttäminen syrjäseudulla, ikäihmisten toimintakykyä ylläpitävät ratkaisut sekä avun tarjoaminen etä- ja itsepalveluihin. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.9)

Koska väestö ikääntyy, tulee asumisen ja palvelujen tarpeet muuttumaan merkittävästi. Tähän muutokseen tulisi kaupungin reagoida ennakoivasti. Toisaalta taas nuorten asukkaiden tarpeisiin vastaaminen voi omalta osaltaan vahvistaa alueen pitovoimaa ja turvata kaupungin kasvua. Jatkossa kaupungin palvelurakenteen muutosten tarkastelu vaatii toimialat poikkileikkaavan suunnitelman, joka kuvaa olemassa olevaa palvelurakennetta ja palvelurakenteeseen tulevaisuudessa tarvittavia muutoksia eri ikäryhmien tarpeet huomioiden. Tämä voidaan toteuttaa erillisen tarkastelun kautta, tai sisällyttää osaksi MATO-ohjelmaa.

### 5.3.2. Joukko- ja kutsuliikenteen nykytila ja edelleen hyödyntäminen

Joensuun kaupunki toimii seudullisena kunnallisena viranomaisena Joensuun, Kontiolahden ja Liperin kuntien muodostamalla alueella. Joensuun seudun joukkoliikennettä (JOJO) liikennöidään kolmella liikennöintisopimuksilla:

- Kohde 1 Joensuun paikallisliikenne, sopimuskausi 2021–2028, Länsilinjat Oy
- Kohde 2 Hammaslahti-Joensuu-Liperi lähiliikenne, sopimuskausi 2019–2025, Savonlinja Oy
- Kohde 3 Joensuu-Kontiolahti lähiliikenne, sopimuskausi 2019–2025, Savo-Karjalan Linja Oy

Kunkin alueen liikennöinti perustuu seudullisessa joukkoliikennejaostossa sopimuskausittain tehtyyn palvelutasopäätökseen. Palvelutasossa määritetään tavoitteet alueittain joukkoliikenteen vuorovälille tai vuoromäärälle ja liikennöintiajalle. Lisäksi voidaan antaa suosituksia kävelyetäisyyksistä pysäkeille, matka-ajasta, vaihdoista ja kalustosta. Linjasto ja aikataulusto suunnitellaan erikseen palvelutason perusteella. Tästä syystä suurimmat liikenteen muutokset ajoittuvat sopimuskauden vaihtumiseen.

Palvelutasotavoitteilla voidaan kuvata sitä, millaisia joukkoliikenteen palveluja alueella halutaan tarjota ja millaiseksi toimivaltainen viranomaisen pyrkii kehittämään alueen joukkoliikennepalveluja. Perustason liikenne kattaa vain arkipäivien koulu-, opiskelu- ja työmatkayhteydet. Keskitasossa liikennettä on joka päivä aamusta iltaan vilkkaimpaan aikaan ainakin kerran tunnissa ja hiljaiseen aikaan vähintään joka toinen tunti. Kilpailutasossa liikennettä on varhaisesta aamusta myöhäiseen iltaan vilkkaimpaan aikaan vähintään kaksi vuoroa tunnissa ja hiljaiseen aikaan vähintään kerran tunnissa.

Yhteydet Joensuusta Enoon-Uimaharjuun, Kiihtelysvaaraan ja Tuupovaaraan ovat Pohjois-Savon ELY-keskuksen hankkimaa sopimusliikennettä osana Joensuu-Liekksa ja Joensuu-Ilomantsi liikennekokonaisuuksia. Joensuun kaupunki osallistuu sopimusten kustannuksiin sekä myös näiden liikenteiden palvelutasotavoitteiden määrittelyyn. JOJOn lippu- ja maksujärjestelmä on käytössä Joensuun, Kontiolahden ja Liperin kuntien alueella näissä sopimusliikenteissä.

Liikennesuunnittelu on yksi asuntopolitiikkaan liittyvistä osa-alueista, jolla voidaan vaikuttaa asukkaiden hyvinvointiin. Kaupungin joukkoliikenteellä voidaan vaikuttaa esimerkiksi kaupungin yhtenäisyyteen, liikennepäästöihin ja asukkaiden mahdollisuuksiin saavuttaa elinympäristönsä palvelut ja alueet helposti ja ympäristöystävällisesti. Joukkoliikenteen toimivuus ja kattava reittiverkosto ovat oleellisia, jotta ne vastaisivat mahdollisimman hyvin käyttäjien tarpeisiin ja kannustaisivat yksityisautoilun vähentämiseen. Yksityisautoilun vähentäminen on tärkeää etenkin kaupungin ilmastotyön kannalta. Joensuun kaupungin hiilineutraaliustavoite vuodelle 2025 vaatii päästövähennyksiä muun muassa liikennesektorilla, joka aiheuttaa teollisuuden, työkoneiden ja energiantuotannon ohella suurimman osan Joensuun kasvihuonekaasupäästöistä (Joensuun kaupunki 2021b: 3.) (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.126)

Joensuun kestävä liikuminen ja JOJO- joukkoliikenteen kehittämisohjelman 2025 mukaan kaikista tarkastelluista toimenpiteistä tehokkain keino lisätä kestävä liikuminen matkoja arvioidaan olevan joukkoliikenteen vuorotarjonnan parantaminen eniten kysyntää tuottavilla linjoilla. Joukkoliikenteen lippujen hintojen alentamisen arvioidaan myös olevan hyvä, muttei kuitenkaan vuorotarjonnan parantamiseen rinnastettava keino hankkia uusia kestävä liikuminen matkoja. Lippujen hintojen alentaminen ei myöskään ole vuorotarjonnan parantamiseen verrattuna yhtä kustannustehokas toimenpide. Joukkoliikenteen matka-ajan nopeuttamisella lähelle henkilöauton matka-aikaa arvioidaan saavutettavan vuorotarjonnan

parantamisen kanssa rinnastettavia tuloksia. Kaikista tarkastelluista toimenpiteistä joukkoliikenteessä käyttövoimaltaan puhtaaseen kalustoon siirtyminen alentaa eniten kasvihuonepäästöjä. Liikenteessä on nyt 13 sähköbussia.

Itä-Suomen yliopiston ”Monimenetelmällinen tutkimus käytännössä” -kurssi on arvioinut Joensuun kaupungin joukkoliikenteen toimivuutta kestävästä kaupunkiympäristön tavoitteiden kontekstissa. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.126)

Tutkimuksen tuloksista selvisi, että Joensuun joukkoliikenteen käyttöastetta olisi mahdollista nostaa muun muassa lisäämällä vuoroja liikennöntaikoja laajentamalla tai vuorovälejä tihentämällä, parantamalla reittejä ja uudistamalla hinnoittelua. Joukkoliikenteen käyttäjämäärien lisäämisellä vastattaisiin Joensuun kaupungin tavoitteisiin kestävästä liikkumisesta lisäämisestä ja hiilidioksidipäästöjen vähentämisestä. Joensuun kaupunki tavoittelee myös asukaslähtöisyyttä päätöksenteossaan ja haluaa mahdollistaa asukkailleen toimivan arjen ja kestävästä tulevaisuudesta, joihin joukkoliikenteen kehittämällä tutkimuksen tulosten perusteella voidaan myös vastata. Toimiva joukkoliikenne on tärkeä osa myös toimivaa asumispolitiikkaa, jota Joensuun kaupunki on kehittämässä. Hyvät liikenneyhteydet ja toimiva julkinen liikenne voivat myös vaikuttaa uuden asuinpaikan valinnassa ja voivat parantaa ikäihmisten toimintakykyä ja mahdollistaa omillaan asumisen pidempään. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.154)

Joensuun seudun joukkoliikenteen linjaston kehittämistarpeita seurataan jatkuvasti. Keskeisiä muutostarpeisiin vaikuttavia seikkoja ovat uusien asuinalueiden kasvu, työpaikkakeskittymien tarpeiden huomioiminen ja muutokset väyläverkossa.

Joukkoliikenteen näkökulmasta uudet asuinalueet ja täydennysrakentaminen tulee sijoittaa nykyisten ja tulevien joukkoliikennereittien varteen. On tärkeää, että joukkoliikennesuunnittelu on mukana jo pohdittaessa uusien asuin-, teollisuus- ja työpaikka-alueiden sijoittumisia kaupunkirakenteeseen. Näin voidaan jo suunnittelun alkuvaiheissa selvittää mahdollisia joukkoliikennereittien muutos- tai lisäystarpeita eri alueille ja huomioida ne joukkoliikenteen palvelutasotavoitteiden määrittelyssä. Samalla voidaan ottaa kantaa siihen, millä alueilla joukkoliikenne tulee jatkossa olemaan vaihtoehto ja mitkä alueet eivät tule olemaan säännöllisen joukkoliikenteen saavutettavissa.

Kyselyn perusteella Joensuun keskustaan matkustetaan aktiivisimmin Rantakylä/Utra sekä Noljaakka/Marjala -akselilta, näiden alueiden linjat ovat suosituimpia. Vähiten joukkoliikennettä käytetään Waltin cityalueen sisäisiin matkoihin sekä Karsikon asukkaiden keskuudessa. Waltin cityalue selittyy lyhyillä välimatkoilla, mutta Karsikossa asuvat käyttävät kulkemiseen pääasiassa henkilöautoa ja osa pyörää. Karsikon alueen nousujen määrä on ollut Waltin (2019) tilastojen mukaan huomattavasti vähäisempää, kuin muilla Joensuun cityalueen läheisyydessä olevilla alueilla. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.155)

Joensuussa käytetään joukkoliikennettä eniten palveluiden saavuttamiseksi sekä työmatkoihin. Lisäksi harrastukset ja vapaa-ajanvietto on noin viidennekselle käyttäjistä ensisijainen julkisen liikenteen käytön syy. Julkisella liikenteellä töihin matkustavia tulee erityisesti Liperistä ja Kontiolahdelta eli vieruskunnista. Useimmilla kyselyyn vastanneista ei ollut muita vaihtoehtoja liikkumiseen, mutta myös helppous ja osalla edullisuus vaikuttivat julkisen liikenteen käyttöön.

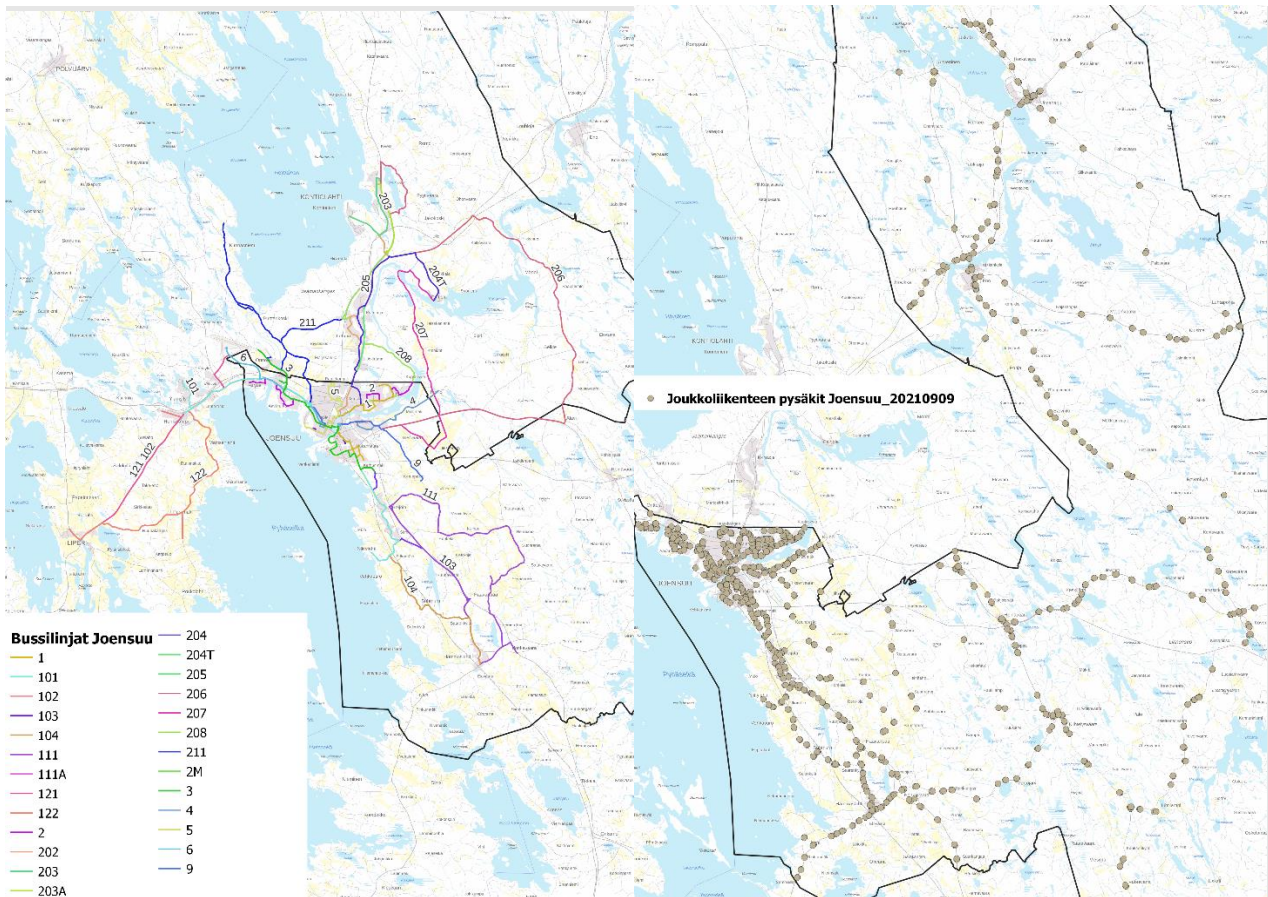
Julkisen liikenteen nopeutta tai ympäristöystävällisyyttä ei puolestaan pidetty kovinkaan tärkeinä syinä. Alueellisia eroja esiintyi hieman, mutta ainoa mahdollinen liikkumistapa oli kaikilla alueilla tärkeiden syiden joukossa. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.156)

Puolet vastanneista kulkee julkisen liikenteen sijaan henkilöautolla ja puolet joko pyörällä tai kävellen. Autoilla kulkevia on eniten työssäkäyvien ja muiden joukossa, kun taas pyöräilijöitä ja kävelijöitä on eniten opiskelijoissa. Cityalueella liikutaan eniten pyörällä ja kävellen, mutta kaikilla muilla keskustan alueen ulkopuolisilla alueilla yleisimmäksi kulkutavaksi nousi yksityisautoilu. Syitä tälle sekä kyselyssä että haastatteluissa oli helppous ja aikataulut. Ympäryskunnissa eli Liperissä ja Kontiolahdella yksityisautoilun merkitys vaikuttaa korostuvan kasvavien välimatkojen takia. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.156)

Palvelutasoon ollaan keskimäärin melko tyytyväisiä Joensuun julkisen liikenteen osalta, mutta tyytymättömyyttä esiintyi erityisesti lippujen hintojen osalta. Tämän lisäksi matkan maksamisen linja-autossa toivottaisiin olevan helpompaa. Linja-autojen aikataulujen osalta osa kyselyyn vastanneista koki tiedon olevan vaikeasti saatavilla tai tiedot ovat esitetty hieman epäselvästi. Kampanjoita voisi lisätä tietyille ajoille uusien asiakkaiden saavuttamiseksi. (Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, toukokuu 2022, s.156-157)

Tutkimuksessa esiin nousseisiin lippu-, maksu- ja informaatiojärjestelmien epäkohtiin etsitään vastauksia yhteistyössä muiden Waltti-järjestelmää käyttävien kaupunkien ja kaupunkiseutujen kanssa. Valtakunnallisella yhteistyöllä kehitetään lippu-, maksu- ja informaatiojärjestelmiä asiakasystävällisempään suuntaan muun muassa siten, että informaation saaminen on entistä varmempaa ja ajantasaisempaa. Lisäksi tuodaan käyttöön uusia vaihtoehtoja matkalipun hankintaan ja maksamiseen.





## 5.4. Joensuun keskeiset asuntohankkeet

Asuinkerrostalorakentaminen on selkeästi painottunut ruutukaavakeskusta, Penttilään ja Niinivaaralle. Rakentaminen on edistynyt Symmetrisen kaupungin toimeenpanosuunnitelman toteuttamista suunnitellusti. Vuoden 2020 loppuun mennessä on alueen asukasluku kasvanut yli 3600 asukkaalla. Uusia asuntoja on valmistunut erityisesti Aittarantaan ja Penttilänrantaan, mutta myös Niinivaaran ja ruutukaavakeskustan täydennysrakentaminen on ollut vilkasta ja Sortalavankadun alueen rakentaminen on päässyt alkuun.

Kaupungin asemakaavoitettujen kerrostalotonttien varanto kysytyillä alueilla on erittäin hyvä, mikä johtuu erityisesti Penttilänrannan alueen tonttireservistä. Näillä näkymin alueen tontit riittävät 2040-luvun puolelle. Niinivaaran alueella kaupungilla on kerrostalotonttivarantoa Sortalavankadulla. Juhanalalan entisen koulun tontin kaavoittaminen asuntokerrostalorakentamiseen on loppusuoralla. Rantakylän entisen koulun alueelle on myös kaavoitettu kerrostalorakentamista. Seuraavassa esitellään muutamia keskeisiä viime vuosina valmistuneita, käynnissä tai suunnitteilla olevia asuntohankkeita.

### Penttilänranta (Penttilä)

Penttilänrannan alue on kaiken kaikkiaan Joensuun merkittävimpiä rakennushankkeita. Alueen varsinainen rakentaminen on aloitettu vuonna 2012, jota ennen tehtiin mittavia maaperän kunnostustöitä. Penttilänrantaan on kaavoitettu yhteensä 90 uutta asuinrakennusta, joista on lokakuuhun 2022 mennessä valmistunut 36. Rakennukset ovat pääasiassa 4-6-kerroksisia kerrostaloja. Penttilänrannasta tekee houkuttelevan paitsi sen uutuus, myös lähellä sijaitsevat keskustan palvelut ja virkistysalueet.

Hankesuunnitelmassa asetettu tavoite houkuttelevasta ja monipuolisesta erilaisille asukasryhmille suunnatusta asuinalueesta on toteutunut hyvin. Omistusasumisen lisäksi Penttilänrannan uudisrakennusten joukossa on vuonna 2018 valmistunut monisukupolvikortteli, jonka kuudesta rakennuksesta kaksi on Joensuun Kodit Oy:n ja neljä Setlementtiasuntojen rakennuttamaa. Monisukupolvikorttelissa korostetaan yhteisöllisyyttä ja asukkaiden vapaassa käytössä on mm. yhteisökeittiö ja sähköauto. Asuntoja vuokrataan ensisijaisesti sosiaalisin ja taloudellisin perustein. Penttilänrannassa on myös kolme Joensuun Ellin omistamaa opiskelijakerrostaloa, joista tunnetuin on 14-kerroksinen Lighthouse Joensuu. Rakennuksissa on yhteensä 195 opiskelija-asuntoa, joista 163 on yksiöitä.

Penttilänrannan väestö on nuorta: noin puolet asukkaista on 20–29-vuotiaita. Alueen alhainen keski-ikä selittyy paitsi suurella opiskelija-asuntojen määrällä, myös keskustan välittömällä läheisyydellä ja koko kaupungin ikärakenteella. Penttilänrannassa asuu tällä hetkellä noin 1 500 asukasta ja asukasluku kasvaa jatkuvasti: viimeisen neljän vuoden aikana lisäystä on tullut yli 30 %.

Penttilänrannan alueen rakentamisen on arvioitu kestävän kokonaisuudessaan 20–30 vuotta eli koko alue voisi olla valmis aikaisintaan 2040-luvulla. Rakentamisen tavoitteeksi on asetettu 80–90 uutta asuntoa vuodessa. Penttilänrannan asukastavoite on 3500 asukasta.



Kuva 3. Penttilänranta luoteesta kuvattuna vuonna 2022.

### **Lighthouse Joensuu (Penttilä)**



Penttilänrantaan vuonna 2019 valmistunut 14-kerroksinen asuinrakennus on poikkeuksellinen sekä Joensuun että koko Suomen mittakaavassa. Lähes 50 metriä korkea rakennus on Suomen korkein täysin puurunkoinen kerrostalo. Rakennus on Joensuun Ellin omistuksessa ja kaikki 116 asuntoa on opiskelija-asuntoja.

Puukerrostalon on suunnitellut Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto ja hankkeen pääurakoitsijana toimi Rakennustoimisto Eero Reijonen Oy. Rakennuksen ruutukaavalle päin suuntautuvassa julkisivussa on Kari Kolan suunnittelema valotaideteos. Lighthouse Joensuu on herättänyt paljon huomioita myös kansainvälisesti.



Kuva 4. Lighthouse Joensuu. Kuva: Arcadia Oy Arkkitehtitoimisto

### **Niinivaaran keskus (Niinivaara)**

Niinivaaran laelle, liikekeskustaan tuntumaan on rakentunut uusien kerrostalojen keskittymä. Alueen rakentaminen on aloitettu vuonna 2011, jonka jälkeen on valmistunut 11 pääasiassa asumiseen tarkoitettua kerrostaloa. Vuosien 2017 ja 2022 välillä alueelle on valmistunut 5 asuinkerrostaloa. Yksi tontti on vielä rakentamatta, koska sillä sijaitseva Niinivaaran vanha kirjasto odottaa purkamista.

Alueen uudet kerrostalot ovat pääosin 5-8-kerroksisia. Poikkeuksen tekee Nepenmäenkadulla sijaitseva Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen palveluasumisen yksikkö, joka on kaksikerroksinen. Suomen Seniorikodit Ry omistaa alueella neljä senioriasumiseen tarkoitettua asuinrakennusta. Joensuun Elli omistaa kaksi kerrostaloa osoitteessa Suvikuja 8. Niissä on yhteensä 157 opiskelija-asuntoa. Joensuun Kotien Suvikatu 12:ssa on 28 asuntoa.



Kuva 5. Uusia kerrostaloja Suvikujalla ja Suvikadulla. Etualalla näkyy Niinivaaran vanha kirjasto sekä palvelurakennuksia.

### **Tulliportinkadun kampus (Otsola)**

Tulliportinkadulle, aiemmin Pohjois-Karjalan koulutuskuntayhtymä Riverian käytössä olleelle alueelle nousee uusi kerrostalovaltainen asuinalue. Pitkänomainen alue sijaitsee aivan yliopiston kupeessa ja osa asuinrakennuksista sijoittuu aivan koulurakennusten naapuriin.

Alueelle on kaavoitettu 17 asuinkerrostaloa, jotka ovat korkeudeltaan 3-6-kerroksisia. Rakentaminen on aloitettu vuonna 2017 ja lokakuuhun 2022 mennessä on valmistunut 5 kerrostaloa. Yksi niistä on Joensuun Ellin omistama Opiskelijankatu 7, jossa on peräti 214 opiskelija-asuntoa.

Alueen arvioidaan valmistuvan vuoden 2030 tienoilla. Asukkaita alueelle odotetaan yhteensä noin 850.





Kuva 6. Tulliportinkadun tulevia kerrostaloja luoteeseen suunnatussa visualisointikuvassa. Oikeassa reunassa näkyy Otsolan pientaloaluetta. Kuva: YIT

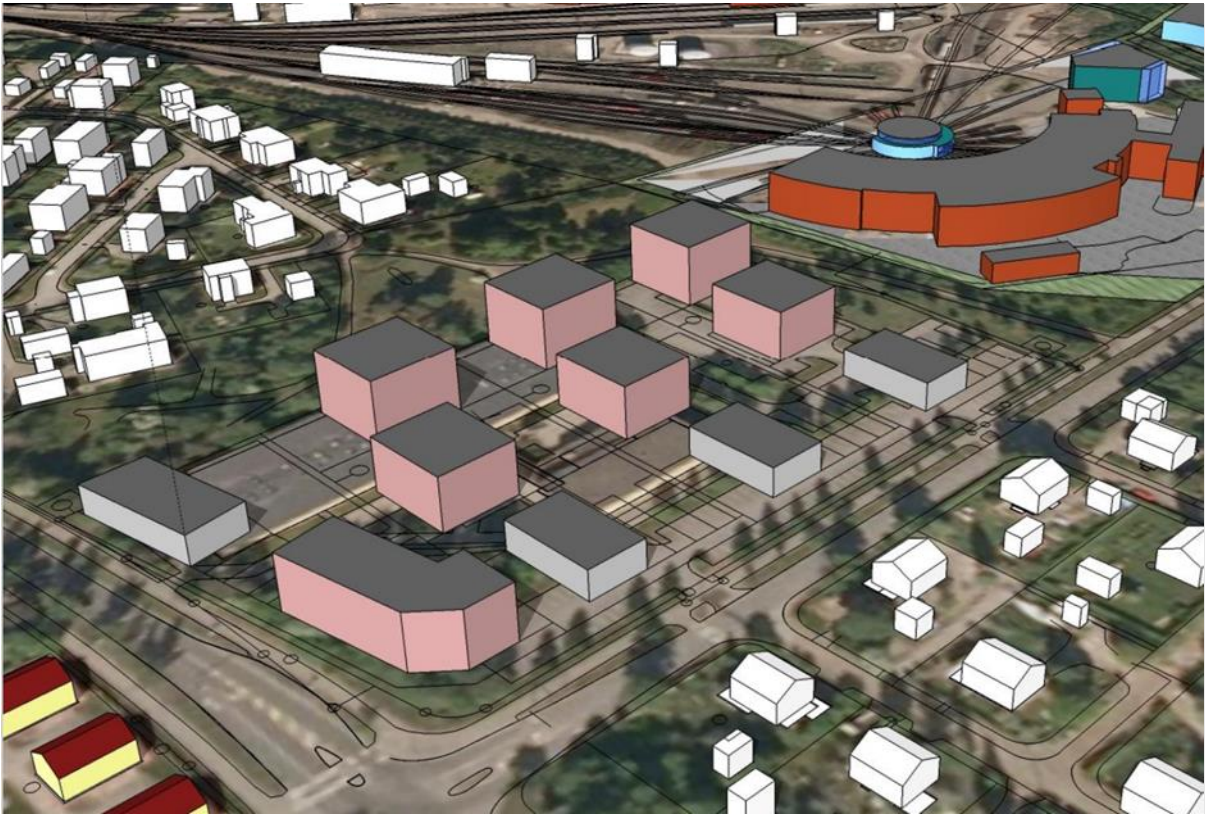
## Sortavalankatu 2 ja 4 (Niinivaara)

Sortavalankadun varteen, Sortavala-talona tunnetun oppilaitoksen paikalle on nousemassa asuinkerrostalojen kortteli. Alueen itäpuolella on Varaslammen pientaloalue ja pohjoisessa VR:n toimintoja.

Sortavalankadulle on kaavoitettu 11 asuinkerrostaloa, jotka ovat 2-5-kerroksisia. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasumista. Alueen rakentaminen on aloitettu vuonna 2019 ja Sortavala-talon viereen, osoitteeseen Sortavalankatu 4a on valmistunut kaksi kerrostaloa vuonna 2020. Kohteessa on yhteensä 51 asumisoikeusasuntoa, valtaosa yksiöitä ja kaksioita.

Sortavala-talon purku on aloitettu vuonna 2022, mikä mahdollistaa loppujen alueelle suunniteltujen rakennusten rakentamisen. Alue valmistunee 2020-luvun aikana. Alueen asukastavoite on 200 asukasta.





Kuva 7. Sortavalankadun asuinkortteli luoteeseen suunnatussa havainnekuvasa.



Kuva 8. Sortavalankatu 4a kuvattuna lännestä. Puuston takaa pilkistää VR:n varikkoalueen savupiippu. Kuva: Avain Yhtiöt

## Suvantokatu 21 ja ympäristö (IV-kaupunginosa)

Keskustan kaupunkirakennetta tiivistetään tehokkaalla kerrostalorakentamisella. Korttelista on purettu 1970-luvulla rakennettu yksikerroksinen päivittäistavarakauppa ja tilalle on tulossa asuinrakennuksia. Asuinrakennusten yhteyteen on tulossa PKO:n päivittäistavarakauppa. Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.

Alueen asemakaava on saanut lainvoiman lokakuussa 2022. Kaavaan on merkitty neljä rakennusta, jotka ovat 5-7-kerroksisia. Arvioitu asukasmäärä on noin 250. Kohteen rakentaminen alkanee vuoden 2023 aikana.



Kuva 9. Havainnekuva (PKO, Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky)

## Asemanseudun asuinkortteli (Niinivaara/Sirkkala)

Osana asemanseudun mittavaa uudistusta on alueelle tulossa asuinrakentamista. VR:n kortteliksi nimetty asuinkerrostalojen ryhmä tulee sijaitsemaan aivan junaradan tuntumassa, entisen pysäköintialueen paikalla. Asemanseudun keskeisiä tavoitteita ovat älykkyys ja vihreä kasvu, jotka vaikuttanevat myös asuinrakentamiseen.

Kortteli asemakaavoitettiin asuntorakentamiseen vuonna 2017. Korttelikokonaisuuden toteuttamisen edistämiseksi kaavaa muutettiin vuoden 2021 aikana. Alueelle on kaavoitettu 7 kerrostaloa, jotka ovat 4-8-kerroksisia. Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista. Rakentaminen käynnistyy lähiaikoina.





*Kuva 10. Asemaseudun korttelin visualisointi lännestä kuvattuna. Kuva: Rakennusliike Evälahti Oy / Arkkitehtuuritoimisto Riitta ja Kari Ojala Oy*

### **Tikkamäentie 17 (Niinivaara)**

Niinivaaralla on loppusuoralla Tikkamäentie 17 ja ympäristö -asemakaavahanke, jonka tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen vanhan Juhanalan koulun tontille. Kaavaratkaisu mahdollistaisi useamman 6–7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen aivan keskussairaalan tuntumaan. Kaavalla tavoitellaan tiivistyvää ja uusia asukkaita houkuttelevaa kaupunkiympäristöä hyvien yhteyksien ja palveluiden varrelle.





Kuva 11. Havainnekuva Tikkamäentie 17 ja ympäristö -kaavahankkeen aineistosta.

## 6. Asuntopoliittisen ohjelman haasteet ja niiden ratkaisemiseksi tarvittavat toimenpiteet

### 6.1. Valtakunnallinen kehittämisohjelma ja sen tavoitteet

Ympäristöministeriön asettamalta työryhmältä on valmistunut 18.12.2020 raportti, jonka tehtävänä oli valmistella tavoitteellista asuntopoliittista kehittämisohjelmaa vuosille 2021–2028. Työryhmän tehtävänä oli selvittää asuntopoliittikan kehittämiskohteita ja tunnistaa keskeiset asumiseen liittyvät ongelmat. Lisäksi työryhmän oli asetettava asuntopoliittikan kehittämistä koskevat tavoitteet ja esittää niiden saavuttamiseksi konkreettisia toimenpiteitä. Tämä raportti kuvaa ajantasaisesti, kansainvälisesti ja kansallisesti niitä haasteita, joihin asuntopoliittikalla tulisi kyetä vastaamaan.

Työryhmän tunnistamia ja raportissa mainittuja haasteita ovat mm. *kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, ilmastonmuutos ja digitalisaatio*. Nämä vaikuttavat vahvasti asuntokysyntään ja asuntomarkkinoihin myös Suomessa. Suomen kaupungistumisaste vuonna 2018 oli 72,3 prosenttia, ja kaupungistumisen ennustetaan jatkuvan. Väestörakenteen muutos on Suomessa hyvin nopea tulevina vuosina, ja vuonna 2040 yli 65-vuotiaita arvioidaan olevan jo yli puolitoista miljoonaa, joka on lähes 30 prosenttia koko väestöstä. Väestön ikääntymisen vuoksi tarve esteettömiin asuntoihin kasvaa ja kaupungistumisen myötä asuntoja tarvitaan lisää etenkin kasvukeskuksissa. (Työryhmän raportti, Asuntopoliittinen kehittämisohjelma, Ympäristöministeriö 18.12.2020, s. 5)

Raportin mukaan Suomessa nettomääräisten *asumiskustannusten* osuus kotitalouksien tuloista on viime vuosina laskenut maltillisesti. Vaikka asumismeno-osuudet ja asumismenorasitus ovat muihin maihin verrattuna Suomessa kohtuullisella ja eurooppalaisessa vertailussa väestön keskitasolla vertailtuna jopa alhaisella tasolla, kuitenkin kotitalouksien kokemuksen perusteella asumismenot ovat selvästi suurempi rasite. Suomessa noin viidennes (19 prosenttia) kotitalouksista kokee asumismenot tuntuvaksi rasitteeksi, ja yli puolet (55,5 prosenttia) lieväksi rasitteeksi. (Työryhmän raportti, Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma, Ympäristöministeriö 18.12.2020, s. 6-7).

Huomattavaa myös on, että *kotitalouksien velkaantuneisuus* suhteessa tuloihin on kaksinkertaistunut kahdessakymmenessä vuodessa, ja suomalaisten kotitalouksien velasta kolme neljäsosaa liittyy asumiseen. (Työryhmän raportti, Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma, Ympäristöministeriö 18.12.2020, s. 8).

Työryhmän raportin mukaan *asunnottomuus* on laskenut Suomessa viime vuosina. Suomessa oli arviolta vuoden 2019 lopussa yksin eläviä asunnottomia 4 600. Asunnottomuus on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin. Asunnottomuusriski koskee kuitenkin aiempaa laajempia ihmisryhmiä ja liittyy päihteiden käytön lisäksi yhä enemmän taloudellisiin ongelmiin, velkaantumiseen ja maksuongelmien kasvuun. *Asunnottomuus* on myös muuttanut muotoaan siten, että yhä suurempi osa asunnottomuudesta on piiloasunnottomuutta eli tuttavien ja sukulaisten luona majoittumista. Asunto ensin -periaatteen käytännön toteuttamista vaikeuttaa asumista tukevien sosiaali- ja terveyspalvelujen riittämättömyys sekä puute riittävän edullisista asunnoista pääkaupunkiseudulla ja suurissa kasvukeskuksissa. (Työryhmän raportti, Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma, Ympäristöministeriö 18.12.2020, s. 9)

Myös *esteettömyys* nostetaan Ympäristöministeriön raportissa esiin. Esteettämiä asuntoja Suomen asuntokannasta on arviolta noin 15 %, joka on noin puoli miljoonaa asuntoa. Esteettämiä tarvitaan huomattavasti enemmän, jotta voidaan mahdollistaa ikääntyneiden kotona asuminen. Vuonna 2018 oli kolmekerroksisissa ja korkeammissa hissittömissä kerrostaloissa oli asuntoja 342 000, joissa asui noin 90 000 vähintään 65 vuotta täyttänyttä asukasta. Myös kehitysvammalaitoksissa pysyvästi asuvien henkilöiden määrä on laskenut vuodesta 2010 lähtien ja on nyt alhaisempi kuin koskaan. (Työryhmän raportti, Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma, Ympäristöministeriö 18.12.2020, s. 10)

*Asuinalueiden välinen segregatio* on voimistunut Suomessa viimeisen 20 vuoden aikana. Raportin mukaan segregatio on seurausta tuloerojen, työllisyyden, koulutuksen ja hyvinvoinnin epätasaisesta jakautumisesta ja näiden erojen paikantumisesta asuntomarkkinoiden ja asuntotuotannon vaikutuksesta kaupunkien eri alueille. Kaupunkien asuinalueiden sosioekonominen eriytyminen voi heikentää kaupunkien kilpailukykyä, sosiaalista kestävyyttä ja

heijastua yhteiskunnallisena levottomuutena. Erityisesti asuinalueiden eriytyminen pieni- ja suurituloisiin on vahvistunut, mutta myös ulkomaalaistaustaisten henkilöiden keskittyminen pienituloisimmille alueille on voimistunut. (Työryhmän raportti, Asuntopoliittinen kehittämisohjelma, Ympäristöministeriö 18.12.2020, s. 15).

Muun muassa näihin edellä mainittuihin haasteisiin tulisi kyetä vastaamaan myös Joensuussa. Vaikka kaikki haasteet eivät paikallisesti vielä kovin vakavina näyttäytykään, on kaupunki kasvukeskus ja saman tyyppisiä kehityskulkuja on jo osittain nähtävissä tai niistä on havaittavissa heikkoja signaaleja. Etupainotteinen, suunnitelmallinen ja pitkäjänteinen toiminta negatiivisten kehityskulkujen estämiseksi tämän ohjelman tavoitteena. Samoin tavoitteena on kaupungin kilpailukyvyyn ja asukasmäärän kasvattaminen, mutta toteutettuna siten, että vastaamme aiemmin ohjelmassa esitettyihin haasteisiin kestävästi ja resurssiviisaasti. Tässä ohjelmassa määritellään Joensuun näkökulmasta parhaat mahdolliset käytettävissä olevat keinot tasapainoisen yhteiskuntarakenteen turvaamiseksi.

## 6.2. Asumisneuvonta

Vuoden 2023 alusta astuu voimaan määräaikainen laki asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027. Lain tavoitteena on parantaa asumisneuvonnan saatavuutta. Nykyisin asumisneuvonnan saatavuus vaihtelee paljon kunnittain. Asumisneuvonta kohdentuu osittain vain sellaisiin asukkaisiin, jotka asuvat tietyissä, kunnan tai järjestöjen valtion tuella rakennuttamissa asuntokohteissa vuokralaisina. Kokonaan vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa tai omistusasunnoissa asuville asumisneuvontaa on saatavilla satunnaisemmin. Ennaltaehkäisevää ohjausta voi saada järjestöiltä, etenkin jos kuuluu johonkin erityiseen asukasryhmään, johon järjestön toiminta kohdistuu. Joensuussa asumisneuvontaa on tarjolla Joensuun Elli Oy:n toimesta Joensuun Elli Oy:n ja Joensuun Kodit Oy:n asiakkaille. Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen sosiaalipalveluissa on neuvontaa asumisen tukipisteellä asunnottomille asukkaille.

Selvitysten perusteella asumisneuvonnalla vähennetään kustannustehokkaasti asumisen ongelmia ja ehkäistään siten asunnottomuutta (muun muassa Asumisneuvonta Suomessa - raportti 2019 ja ASTA-hankkeen ulkoinen arviointi, 22.2.2021). Asumisen turvaaminen auttaa osaltaan ratkaisemaan kuntalaisen taloudellisia ja muita elämänhallinnan ongelmia edistään asukkaan hyvinvointia ja ehkäisten syrjäytymistä. Asumisen ongelmiin varhaisessa vaiheessa puuttuminen ennalta ehkäisee velkaantumista sekä säästää mm. hädöistä, muista oikeudellisista prosesseista sekä asukkaiden vaihtuvuudesta aiheutuvia kaupungille koituvia kustannuksia.

Vuoden alusta voimaan astuvan lain perusteella asumisneuvontaan suunnataan voimavaroja, jotta sitä olisi aiempaa useammassa kunnassa tarjolla kaikissa asukasryhmissä riippumatta siitä, onko kyseessä omistusasuminen, vuokrasuhde julkisen tai yksityisen vuokranantajan kanssa vai muu asunnon hallintaperuste. Tavoitteena on myös palvelujen nykyisen monipuolisuuden säilyminen siten, että kunnat voivat kehittää asumisneuvontaa omista lähtökohdistaan ja järjestöt

voivat edelleen tarjota täydentäviä palveluja. Laissa säädetään kunnille ja kuntayhtymille myönnettävistä valtionavustuksista, joita kunnat voivat käyttää asumisneuvontapalvelujen tuottamiseen, kehittämiseen ja laajentamiseen. Valtionavustusta voi käyttää myös yhteistyön suunnitteluun kuntien ja hyvinvointialueiden kesken sekä muiden toimijoiden kanssa. Avustuksia myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

### 6.3. Sosiaalinen kestävyys

Kansainvälisen tutkimuskirjallisuuden perusteella paikkaan kiinnittyviä keinoja segregaatian vastaisista toimenpiteistä ovat sosiaalinen sekoittaminen, aluekehittäminen ja väestöryhmien hajauttaminen. Mitään yleispätevää tai yksittäistä keinoa segregaatian tehokkaaksi hallitsemiseksi ei ole kuitenkaan löydetty. (THL – Raportti 2/2018 Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla, s. 118, 120)

Suomessa segregaatioon vaikuttamiseen kiinnittyvät toimintatavat ja -kulttuurit ovat hyvin paikalliselta tasolta nousevia. Ei voida myöskään havaita mitään erityistä suomalaiselle yhteiskunnalle ominaista segregaatian hallintakeinoja, vaan ne ovat pikemminkin paikallisia versioita jo mainituista eurooppalaisista segregaatian vastaisten hallintakeinojen kokonaisuuksista. (THL – Raportti 2/2018 Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla, s. 121)

THL:n raportti sosiaalisesta kestävydestä tutki sosiaalisesti kestävästä kaupunkikehityksestä kolmella kaupunkiseudulla: Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Raportin mukaan alueilla ilmeneviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin ongelmiin reagoiminen kohdistuu Suomessa vain tiettyihin alueisiin, mikä on tyypillistä muuallakin Euroopassa. Tämä johtaa helposti tilanteeseen, jossa ongelmat paikallistuvat ja juurisyyt hämärtyvät. Tiedyt alueet muodostuvat jatkuvien tukitoimenpiteiden kohteeksi kehittämishankkeissa, mutta siitä huolimatta niiden status ei muutu vuosikymmenissäkään. Myös raportin keskuskaupungeissa voidaan erottaa tämänkaltaista kehitystä. Yksittäisten kehittämishankkeiden sijaan pitäisi löytää oikeat vaikuttamiskeinot ja toteuttaa niitä pitkäjänteisesti. Edellytyksenä kuitenkin on segregaatian ymmärtäminen koko kaupunkiseutua ja yhteiskuntaa koskevana asiana. (THL – Raportti 2/2018 Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla, s. 139)

THL:n raportin perusteella asuinympäristön laatutekijöillä, kuten viihtyisyydellä, turvallisuudella, palveluilla ja liikenneyhteyksillä tärkeä merkitys. Myös eri hallintaperusteita sekoittavan politiikan voidaan katsoa ehkäisevän voimakasta alueellista eriytymistä sekä väestörakenteessa että asuinympäristön laadussa (THL – Raportti 2/2018 Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla, s.128, 139)

THL:n raportti pohtii lopuksi myös alueellisen kehittämisen hyötyjä. Raportin mukaan alueellisia kehittämishankkeita ei tulisi ensisijaisesti nähdä yhteiskunnallisten ongelmien korjaajina, vaan alueellisia eroja tasapainottavana ja niiden voimavarojen kehittäjinä. (THL – Raportti 2/2018 Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla, 135)

## 6.4. Joensuun tavoitteet ja toimenpiteet

Joensuun kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa on huomioitu valtakunnallisia tavoitteita ja toimintaympäristössä tunnistettuja muutoksia sekä erityisesti paikallisesti tunnistettuja tarpeita.

Asuntopoliittinen ohjelma toteuttaa konsernistrategiaa, jonka tavoitteena on pitää Joensuu kasvukaupunkien joukossa etenemällä määrätietoisesti kohti 80 000 asukkaan kaupunkia vuoteen 2025 mennessä.

Tässä kappaleessa on esitetty Joensuun kaupungin asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet. Tavoitteiden jälkeen on lyhyesti kuvattu asian nykytilaa, ratkaisukeinoja ja asian merkitystä kaupungille. Lopuksi on listattu toimenpiteet, joilla tavoitteeseen pyritään.

### **Tavoite 1: Suunnitelmallisen ja perustellun asuntopoliittisen ohjelman laatiminen ja ylläpitäminen**

Tämä ohjelma on ensimmäinen Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma tässä mittakaavassa toteutettuna ja on selvää, että näin laajan ohjelman toteuttaminen muutaman vuoden välein ei ole järkevää. Tämän vuoksi ensimmäisenä ohjelman tavoitteena esitetään tiekartan laatimista asuntopoliittisen ohjelman ylläpitoon.

#### **Toimenpiteet:**

- Laaditaan vuosikello asumisen suunnitteluun tarvittavien pohjatietojen ylläpidosta ja päivittämisestä
- Laaditaan eri ikäisten kuntalaisten (lapset, työikäiset, ikäihmiset) näkökulmasta tarkasteltuna ajantasaiset palveluverkkosuunnitelmat. Muun muassa lasten osalta tämä tarkoittaa päiväkotij- ja kouluverkkosuunnitelmia. Palveluverkkoja tarkastellaan pitkällä tähtäimellä konsernistrategian mukainen väestötavoite alueellisesti ennakoiden. Tarkastelu voidaan toteuttaa erillisenä prosessina tai sisällyttää osaksi maankäytön toteutusohjelmaa (MATO).
- Toteutetaan suunnitelmallista tontinluovutuspolitiikkaa, joka pohjautuu maapoliittiseen ohjelmaan. Tontinluovutus on aikataulutettu maankäytön toteutusohjelmassa (MATO).

### **Tavoite 2: Hyvä ja kohtuuhintainen asuminen sekä asuntokysyntään vastaaminen**

#### 2.1. Asumiseen liittyvien ongelmien vähentäminen ja asunnottomuuden poistaminen:

Joensuussa on vuonna 2022 ollut Asuntorahastolle toimitettujen tietojen mukaan n. 70 asunnottomaa henkilöä. Muun muassa Asumisneuvonta Suomessa –raportin perusteella

asumisneuvonnalla vähennetään kustannustehokkaasti asumisen ongelmia ja ehkäistään siten asunnottomuutta. Kaupungilla, hyvinvointialueella ja muilla toimijoilla ei ole tällä hetkellä olemassa olevaa yhteisesti mietittyä prosessia, jolla asumisneuvontaan tai asunnottomuuteen, sen riskeihin tai ennalta ehkäisyyn pureuduttaisiin.

Asumisneuvonnan tehostamisen lisäksi yhtenä vaihtoehtoisena keinona asunnottomuuden estämiseksi on niin sanottu välivuokrausmalli, joka käynnistyi vuonna 2016 Y-säätiön sekä Tampereen ja Espoon kaupunkien yhteisenä pilottihankkeena. Välivuokrauksen tavoitteena on kaupunkien kontrollissa olevan asuntokapasiteetin lisääminen erityisesti asunnottomille ja muille välittömässä asunnontarpeessa oleville. Mallissa yksityiset vuokranantajat voivat vuokrata asuntonsa Y-säätiölle, joka vastaa vuokrasuhteen taloudellista riskeistä ja kaupunki puolestaan asukasvalinnasta. (THL – Raportti 2/2018 Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla, s.127)

Toimenpiteet:

- Asumisneuvonnan kehittäminen. Laaditaan selvitys Joensuun asumisneuvonnan nykytilasta yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa. Selvityksen perusteella valitaan parhaat ja vaikuttavimmat toimintatavat sekä otetaan toimintamalli käyttöön.
- Selvitetään ns. välivuokrausmallin käyttöönotto Joensuun kaupungissa

## 2.2. Asumisen kohtuuhintaisesta hinnoittelusta huolehtiminen sekä asuntokysyntään vastaaminen:

Kohtuuhintaista asumista Joensuussa edistävät kaupunkirakentamista ohjaavat periaatteet, joita ovat mm. kaupunkirakenteen tiivistäminen, kestävä liikkuminen sekä palveluiden saavutettavuuden parantaminen.

Kaupunkirakenteen tiivistämistä toteutetaan mm. täydennysrakentamisohjelman keinoin. Täydennysrakentamisohjelman keinoina on esimerkiksi entistä korkeampien kerrostalojen rakentaminen ja kerrostalotonttien lisärakentaminen. Suunnitelmallisesti toteutettuna kerrostalorakentaminen palvelee parhaiten Joensuun kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä pyritään lisäksi sijoittamaan asumista olemassa olevien palvelujen läheisyyteen palvelujen säilymisen ja paranemisen mahdollistamiseksi. Tätä tavoitetta edistää osaltaan kerrostaloihin rakennettavat perheasunnot. Perheasuntoja pyritään saamaan myös kaupungin keskustaan, jotta keskustan palvelurakenne laajenisi entisestään. Oleellista on, että asuntotarjonta vastaa kysyntään ja eri väestöryhmien tarpeita. Kohtuuhintaista asumista edistää myös uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen sijoittaminen olemassa olevan infran ja nykyisten sekä tulevien joukkoliikennereittien varteen.

Pelkästään kaupunkirakentamista ohjaavat periaatteet eivät mahdollista kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Jotta kohtuuhintainen asuminen olisi mahdollista, tulee kaupungin toimin edistää edullisten ja keskihintaisen asuntojen rakentamista. Tämä tarkoittaa usein Valtion tukemien asuntojen (ARA-vuokra-, ASO- ja erityisryhmien asunnot) rakentamista. Tällöin kaupungin omat asuntotuotannosta vastaavat yhtiöt tuottavat kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tai yksityiset maanomistajat ja investorit edellytetään toteuttamaan hankkeensa osin tai kokonaan kohtuuhintaisen asumisen mahdollistamiseksi. Velvoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi voidaan ottaa osaksi kaavamuutoshankkeita, velvoittaen maanomistaja maankäyttösopimuksin toteuttamaan kohteen kohtuuhintaisena vuokra-asuntokohteena tai esimerkiksi määrittämällä asunnoille enimmäismyyntihinta. Joensuun kaupungin asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on seuraava:

- 70–80 % vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja
- 10- 15 % ARA-vuokra-asuntoja
- 10- 15 % esimerkiksi välimuotoista asumista ja uusia asumismuotoja, kuten ryhmarakentamista ja yhteisöllistä asumista

Kunkin maankäyttösopimuksen tai tontinluovutuksen yhteydessä neuvotellaan kyseisen kohteen hallinta- ja rahoitusmuodosta huomioiden kaupungin tavoitteet ja MATO-ohjelman yhteydessä tehtävä selvitys.

Joensuun kaupunki omistaa nykyisellään myös asumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä, jotka on vuokrattu hyvinvointialueelle. Nämä kiinteistöt on lainsäädännön mukaan siirrettävä erilliseen yhtiöön vuoden 2025 loppuun mennessä. Mikäli Joensuun alueelle on tulossa uusia ikäihmisille tai vammaisille tarkoitettuja yksityisiä erityisryhmien kohteita, kaupunki informoi aiheesta hyvinvointialuetta.

Joensuun kaupungilla on kaksi asumisen yhtiötä, Joensuun Kodit Oy ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli. Yhtiöiden kautta Joensuun kaupunki voi huolehtia siitä, että yhtiöiden omaisuus on tehokkaassa käytössä ja näin myös asukkaiden asumiskustannukset ovat mahdollisimman pienet. Tulevat vuodet ovat kuntatalouden näkökulmasta erityisen heikkoja, joten asumisen yhtiöiden, selviytyminen ilman emon apua on oltava mahdollista. Näin ollen edellä mainittujen yhtiöiden omaisuuden ja talouden tarkastelu eri skenaarioin pidemmällä tähtäimellä on syytä selvittää. Yhtiöiden taloudellinen ja tehokas toiminta turvaa myös asukkaiden taloutta ja estää velkaantuneisuutta.

Opiskelijakaupunki Joensuu-ohjelman valmisteluun liittyi opiskelijoille suunnattu kysely, joka toteutettiin syksyllä 2022. Kyselyn perusteella (N=2265) tärkeimmäksi asiaksi, johon kaupungin tulisi kiinnittää erityistä huomioita nousi vuokra-asuntojen ja opiskelija-asuntojen määrä ja saatavuus.

#### **Toimenpiteet:**

- uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen sijoittaminen nykyisten ja tulevien joukkoliikennereittien varteen.



- toteuttamalla täydennysrakentamisohjelmaa erityisesti kerrostalorakentamisen huomioiden sekä täydennysrakentamisen sijoittaminen olemassa olevien palveluiden läheisyyteen
- Selvitetään kaupunginosittaiset asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodot MATO-ohjelman yhteydessä
- huomioidaan tavoitteissa esitetyt uudis- ja täydennysrakentamisen hallinta- ja rahoitusmuodot kaavoituksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä
- tehdään kaupungin asumisen yhtiöistä pidemmän tähtäimen selvitys (taloudellinen tilanne, omaisuus sekä kehitys). Selvitetään kaupungin tarjoamien asuntojen määrää suhteessa asukasprofiilileihin ja verokkikaupunkeihin. Muokataan kiinteistömässä tehokkaaksi ja vastaamaan tarvetta.

### 2.3. Asuntokannan ajantasaisuus, esteettömyys, terveellisyys ja turvallisuus sekä muunneltavuus

Asetettu tavoite vaatii ajantasaista tietoa sekä ennakointikykyä tulevaisuutta ajatellen. Kaupungin oman organisaation toimialarajat ylittävä yhteistyö, kaupungin ja eri toimijoiden välinen yhteistyö sekä tiedolla johtaminen ovat keinoja tavoitteiden saavuttamiseksi.

Yksi keino säilyttää kaupungin asuntokanta terveellisenä ja turvallisena on digitaalisten mahdollisuuksien hyödyntäminen ja älykkään rakentamisen toteuttaminen. Älykkään rakentamisen tavoitteena on sekä taloudellisuus ja tehokkuus että asukkaan hyvinvointi. Kerätyn datan hyödyntäminen ja ylläpidon optimointi on myös ilmastoystävällistä. Älykäs rakentaminen ja ylläpito vaatii kuitenkin kokonaisuuksien hallintaa yksittäisten järjestelmien hankinnan sijaan. Digitalisaation tarjoamat mahdollisuudet tulee jatkossa huomioida kokonaisvaltaisesti osana rakentamisen ja ylläpidon ratkaisuja.

Ikääntyminen tuo muutostarpeita kaikille kaupungeille. Esteettömyyden huomioiminen kaikessa kaupungin toiminnassa, mutta erityisesti asumisen ja asuinympäristön osalta, on olennaista. Ikäihmisten kotona asumisen tukeminen mahdollisimman pitkään on inhimillinen ja taloudellinen teko. Esimerkiksi ARA myöntää avustusta iäkkäille (yli 65-vuotiaille) tai vammaisille henkilöille heidän omakotitalonsa tai omistamansa asunnon korjaamiseen. Lisäksi ARA myöntää kerrostaloille hissiavustusta sekä taloyhtiöille ja muille yhteisöille esteettömyysavustusta asuinrakennuksen liikkumisesteiden poistamiseen. Samoin Joensuun kaupunki myöntää avustusta taloyhtiöille jälkiasennushissin tai -hissien rakentamiseen olemassa olevaan kerrostaloon. Avustusten tarkoituksena on tukea ikäihmisten kotona-asumista mahdollisimman pitkään. Myös toimivien valokuituyhteyksien mahdollistaminen on yksi keino turvata ikäihmisten palvelut kotiin. Muun muassa sote- ja muiden valtion palveluiden tulevaisuus on hyvin pitkälti digimuotoista.

Kaupunki mahdollistaa omalla toiminnallaan myös asuntokannan muunneltavuutta ja edistää asuinalueiden turvallisuutta. Kaupunki on avoin uusille asumisen muodoille. Uudehkoja asumisen malleja ovat mm. monisukupolvikorttelit, yhteisöasuminen (ks. s. 10) ja osuuskunta-asuminen. Väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinatilanteeseen voi vaikuttaa vain vähän asuntopolitiikan keinoin. Näille alueille on mahdollista sallia erilaisia asumisen kokeiluja sekä kiinnostavaa, muusta poikkeavaa, rakentamista.

Koronapandemian myötä lisääntynyt etätyö on piirre, joka tulee myös ottaa huomioon kaupungin suunnittelussa. Monipaikkaisuus on lisääntynyt. Väestön ikääntyminen ja omaisten avuntarve lisäävät tarvetta monipaikkaiseen asumiseen, samoin lisääntynyt vapaa-aika voi vaikuttaa asumisen muotoihin. Joensuun kaupunki kartoittaa asumisen monipaikkaisuuden vaihtoehdot sekä määrittelee kaupungin keinot.

#### **Toimenpiteet:**

- kehitetään asumiseen liittyvää ennakkointiyötä, tiedolla johtamisen kokonaisuutta ja hyödynnetään digitalisaatiota
- mahdollistetaan uusien asumisen muotojen pilotointi esim. yhteisörakentaminen, osuuskunta-asuminen, monisukupolvikortteli sekä välimuotoinen asuminen
- uusien asumisen kohteiden esteettömyyteen kiinnitetään erityistä huomiota tilojen ja kulkuväylien ratkaisuissa.
- kaupungin oman hissiavustuksen korottaminen tarpeen mukaan kaupungin taloudellisen tilanteen niin salliessa
- mikäli hissiavustukseen varattua rahoitusta jää käyttämättä, selvitetään mahdollisuus ohjata rahoitus muihin esteettömyyttä parantaviin toimenpiteisiin
- kartoitetaan asumisen monipaikkaisuuden vaihtoehdot sekä määritellään kaupungin keinot
- tehdään asuntojen keskipinta-alan/vähimmäispinta-alan määrittelyselvitys, jonka tulosten perusteella päätetään liian ahtaan asumisen torjuntakeinoista. Selvityksen tulokset huomioidaan kaupungin tontinluovutuksessa ja yksityisten hakemien asemakaavamuutosten yhteydessä laadittavissa maankäyttösopimuksissa.

### **Tavoite 3: Asuntomarkkinoiden vakaus sekä työmarkkinoiden toimivuus ja yritysten kasvun turvaaminen**

Kaupungin asuntopolitiikka on pitkäjänteistä ja ennakoivaa. Tämä kasvattaa luottamusta sekä sijoittajien että asukkaiden näkökulmasta. Kaupunki turvaa omalla toiminnallaan riittävän ja oikein sijoittuneen asuntotonttitarjonnan sekä mahdollistaa kaupungin kasvun. Riittävä, oikein sijoittunut ja monipuolinen asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee yritysten kasvua. Tavoitteena on, että yritysten työvoiman saatavuus ja näin ollen yritysten sijoittuminen Joensuuhun ei jää kiinni alueen asuntotarjonnasta. Monipuolinen asuntotarjonta tarkoittaa mm. monipuolisia asumisen hallintamuotoja (mm. omistus, vuokra, valtion tukema). Yksi ratkaisevista tekijöistä uusia asuin- ja yritysalueita perustettaessa on joukkoliikenteen järjestämismahdollisuus.

MAL-sopimukseen pyrkiminen tai tavoitteiltaan saman tyyppisen sopimuksen tavoittelu yhdessä valtion kanssa toisi Itä-Suomeen ja Joensuun alueen kehittämiseen pitkäjänteisyyttä. Pitkäjänteisyys myös edistäisi merkittävästi asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehityksen vakautta sekä tukisi työmarkkinoiden toimivuutta ja näin ollen myös yritysten kasvua.

Alueen säilyminen elinvoimaisena tukee myös huoltovarmuutta. Mm. metsien ja kaivannaisteollisuuden tarvitsema työvoima on helpommin saatavissa, kun alue on asuttu ja elinvoimainen. Myös paikallistuntemus säilyy alueella.

#### **Toimenpiteet:**

- kaupungilla on asumiseen tarkoitettua kaavavarantoa noin viiden vuoden tarvetta vastaava määrä
- asumiseen tarkoitettuja tontteja luovutetaan tarpeen mukaan, joka määräytyy MATO-ohjelman tarkastelun yhteydessä
- selvitetään rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron riskit ja mahdollisuudet
- pyritään MAL-sopimukseen tai saman tyyppiseen sopimukseen valtion kanssa tavoitteena pitkäjänteinen alueen kehittäminen

#### **Tavoite 4: Yhdyskuntarakenne tukee alueiden tasa-arvoa ja estämme sosioekonomisesti eriytyneiden asuinalueiden syntymistä**

Joensuun kaupungin tavoitteena on tasa-arvoiset asuinalueet ja segregaaation ehkäisy. Joensuun kaupungin alueellisesta kehittämisestä tai eriytymisestä ei ole vielä tehty erillistä tarkastelua. Tällaiselle tarkastelulle olisi tarvetta, jotta asuinalueiden kehitystä kyetään ohjaamaan, seuraamaan ja tarpeisiin myös reagoimaan.

Alueiden tasa-arvoisen kehittämisen tukemiseksi voidaan kuitenkin toimia jo ennen edellä esitetyn kokonaisvaltaisemman tarkastelun valmistumista. Jo olemassa olevia vanhoja asuinalueita voidaan uudistaa mm. asemakaavojen päivittämisen kautta. Myös täydennysrakentaminen mahdollistaa vanhojen asuinalueiden uudistamista. Uusia asuntoalueita suunniteltaessa huomioidaan erityisesti uudet asumisen trendit kuten myös hiilineutraaliustavoitteet. Kaikille asuinalueille mahdollistetaan aina myös kaupallisten palvelujen syntyminen sekä toimivat joukko- tai kutsuliikennepalvelut. Täydennysrakentamisessa varmistetaan, että alueella olevien julkisten palvelurakennusten mahdolliselle uusimistarpeelle on riittävästi sijoittumismahdollisuuksia. Palvelut yleensäkin koetaan tärkeäksi asumiseen vaikuttavaksi tekijäksi. Asukkaiden ikä vaikuttaa osaltaan asukkaiden tärkeiksi kokemuksiin palveluihin, mutta yhteistä edellä esitetyn esitutkimuksen mukaan kaikille on se, että palveluiden arvon koettiin nousevan, mikäli palvelut ovat sidoksissa sosiaaliseen kanssakäymiseen tai omaan hyvinvointiin. Digitalisaatio ja liikkuvat palvelut ovat osin jo nykypäivää, mutta suurelta osin vielä tulevaisuutta. Liikkuvien palvelujen edellytys on liikenneverkon hyvä kunnossapito. Myös ennaltaehkäisy, osallisuus, turvallisuus ja viihtyisyys ovat tärkeitä seikkoja, kun asuinalueita uudistetaan tai uusia asuinalueita suunnitellaan. Asukastyytyväisyyden mittaaminen ja tuloksien hyödyntäminen alueiden kehittämisessä on yksi käytettävissä oleva mahdollisuus.

Monimuotoisuus ja yhteisöllisyys asuinalueiden suunnittelussa ovat ennaltaehkäiseviä toimia. Monipuolinen asukasrakenne estää eriytymiskehitystä. Yhtenä uutena keinona asuinalueiden välisten hyvinvointierojen seuraamiseen ja haitallisen eriytymiskehityksen ennaltaehkäisyyn on asemakaavoituksen tueksi tarkoitettu hyvinvointi-indeksi.

### **Toimenpiteet**

- Laaditaan selvitys kaupungin alueellisesta kehitymisestä ja mahdollisesta eriytymisestä sekä tarvittaessa toimenpiteet negatiivisen kehityksen estämiseksi ja korjaamiseksi
- Otetaan hyvinvointi-indeksi käyttöön asemakaavoituksen tueksi
- Edistetään uusien ja vanhojen asuinalueiden monimuotoista kehittämistä sekä väestön sosiaalista sekoittamisesta mm. ARA-rahoitetun rakennuskannan avulla

### **Tavoite 5: Ympäristön huomioiminen (mm. energiatehokkuus, hiilineutraalius)**

Konsernistrategian mukaan olemme ilmastopolitiikan edelläkävijä. Toteutamme hiilineutraaliustavoitteen 2025 mennessä ja huomioimme ilmastovaikutukset kaikessa toiminnassa. Pyrimme ilmastoviisaan rakentamisen mallikaupungiksi ja turvaamme luonnon monimuotoisuutta.

Ympäristön huomioiminen on konsernistrategian mukaan olennainen osa Joensuun kaupungin asuntopolitiikkaa. Vuonna 2021 hyväksytty Ilmasto-ohjelma määritteli tavoitteeksi kaupungin hiilineutraaliuden vuoteen 2025 mennessä. Useita erilaisia toimenpiteitä on jo asetettu tavoitteeksi ilmasto-ohjelman toimenpiteissä ja toimialojen talousarviotavoitteissa. Hiilineutraalius huomioidaan myös kaupungin asuntopolitiikassa eri keinoin. Asuinrakennusten korjaus- ja uudisrakentaminen on konsernissa vähähiilistä sekä energiatehokasta. Tämä osoitetaan hiilijalanjälkiselvityksin kaupungin sekä kaupungin omien yhtiöiden rakennushankkeiden suunnitteluvaiheessa. Joensuun kaupungin tavoite päästä ilmastoviisaan rakentamisen mallikaupungiksi voi vaatia normaalitasoa kalliimpia valintoja asuntorakentamisen investointivaiheessa. Kaupungin tapa tukea kestävästä liikkumisesta on kävely- ja pyöräteiden rakentamiseen ja kunnossapitoon sekä joukkoliikenteen kehittämiseen panostaminen.

Ilmastomuutos tulee vaikuttamaan merkittävästi sekä ympäristön- että asumisen rakentamiseen. Nykyinen ilmastolaki astui voimaan 1.7.2022. Ilmastolain tavoitteena on tehostaa toimenpiteitä, jotka tähtäävät ilmastomuutoksen hillitsemiseen sekä sopeutumiseen. Lain tavoitteena on seurata näiden toimenpiteiden suunnittelua ja täytäntöönpanoa. Laki asettaa kasvihuonekaasupäästöjen vähennystavoitteet. Vaikka Joensuun kaupunki on asettanut ilmastolakia tiukemmat tavoitteet kasvihuonekaasujen vähentämiseksi lyhyellä tähtämällä, on

ilmastonmuutoksen vaikutukset tulevassa asuntorakentamisessa otettava tarkasteluun mahdollisimman pian.

Kaupungin ympäristörakentamisessa huomioidaan jo nyt monimuotoinen kasvillisuus ja puusto. Ilmaston lämpeneminen vaatii kuitenkin myös ympäristörakentamisen uudelleen tarkastelua ja täydennysrakentamista. Kuumat kesät lisäävät mm. tarvetta kaupunkiin rakennettaville suojaisille puistoalueille ja rakenteille, jotka vähentävät kuumarasitusta. Kuumarasitusta voidaan vähentää esimerkiksi viherkattojen avulla sekä huomioimalla uusien rakennusten rakennussuunta sekä rakennusten korkeuserot.

Asuntorakentamisen osalta ilmastonmuutosten vaikutuksia tulee tarkastella laajasti, jotta rakentaminen on resurssiviisasta. Ilmastonmuutoksen vaikutuksia on tutkittu paljon, vaikutuksia on pyritty estämään ja toisaalta taas vaikutuksiin on pyritty valmistautumaan. Yksi tuoreimmista kotimaisista tutkimuksista on Ilmatieteen laitoksen vuonna 2022 laatima raportti, jossa on tutkittu 37 eri maailmanlaajuisen ilmastomallin tuloksia. Raportin johtopäätöksiin voi tutustua [täällä](#).

Kansainvälisten ja kansallisten tutkimusten joukosta nousee esiin uusi paikallinen vuonna 2022 julkaistu Karelia-ammattikorkeakoulun Rakennustekniikan koulutuksen (AMK) opinnäytetyö, jonka aiheena on "Ilmastonmuutoksen vaikutukset tulevaisuuden rakentamiseen". Opinnäytetyössä kuvataan tiiviisti ilmastonmuutoksen vaikutuksia rakentamiseen, joita ovat mm. sateiden vaikutukset rakennusten ulkopinnoille, lumi- ja tuulikuormat sekä rakennusolosuhteiden merkitys rakentamisessa (esim. kosteussuojaus). Näihin edellä mainittuihin ja muihin asuntorakentamiseen liittyviin muutostarpeisiin tulee jatkossa reagoida sekä kaupunkikonsernin omissa investoinneissa että rakentamisen lupaisältöjä uudistettaessa.

### **Toimenpiteet:**

- Vähähiilisyden huomioiminen esim. asemakaavoituksen, tontinluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä selvitetään
- Kaupunkikonsernin asuntorakentamisen investoinneissa osoitetaan ilmastoystävällisyys ja hiilineutraalius hiilijalanjälkiselvityksin jo suunnitteluvaiheessa
- Ilmastonmuutoksen mukanaan tuomat ja tiedossa olevat riskit huomioidaan kaupunkikonsernin asuntorakentamisen investoinneissa. Riskejä pyritään estämään mahdollisimman tehokkaasti.

Edellä on kuvattu useita eri haasteita, joihin tällä ohjelmalla etsitään vastauksia. Varsinaisten haasteiden lisäksi oman mielenkiintoisen piirteen ohjelmatyöhön tuo ihmisten asumiseen liittyvät muuttuvat tarpeet sekä asumistavoitteet. Uusien ja erilaisten asumismuotojen tarpeeseen pitäisi



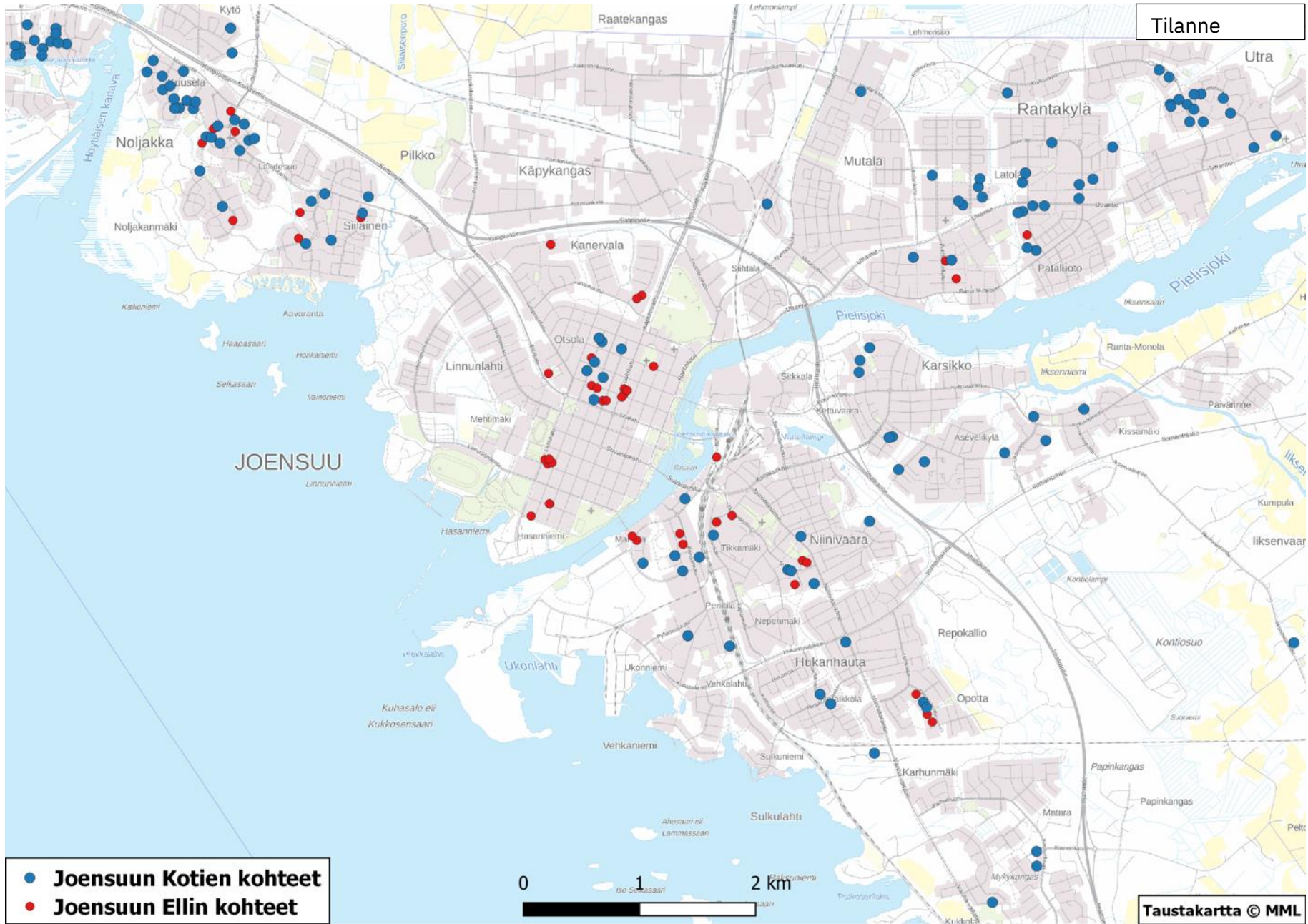
kyetä vastaamaan nopeasti ja joustavasti. Nopea reagointi ja kokeilukulttuurin suosiminen voidaan nähdä myös kaupungin kilpailuvalttina.

## **7. Ohjelman seuranta**

Ohjelman ajantasaisuutta sekä asetettujen toimenpiteiden toteutumista seurataan valtuustokausittain.

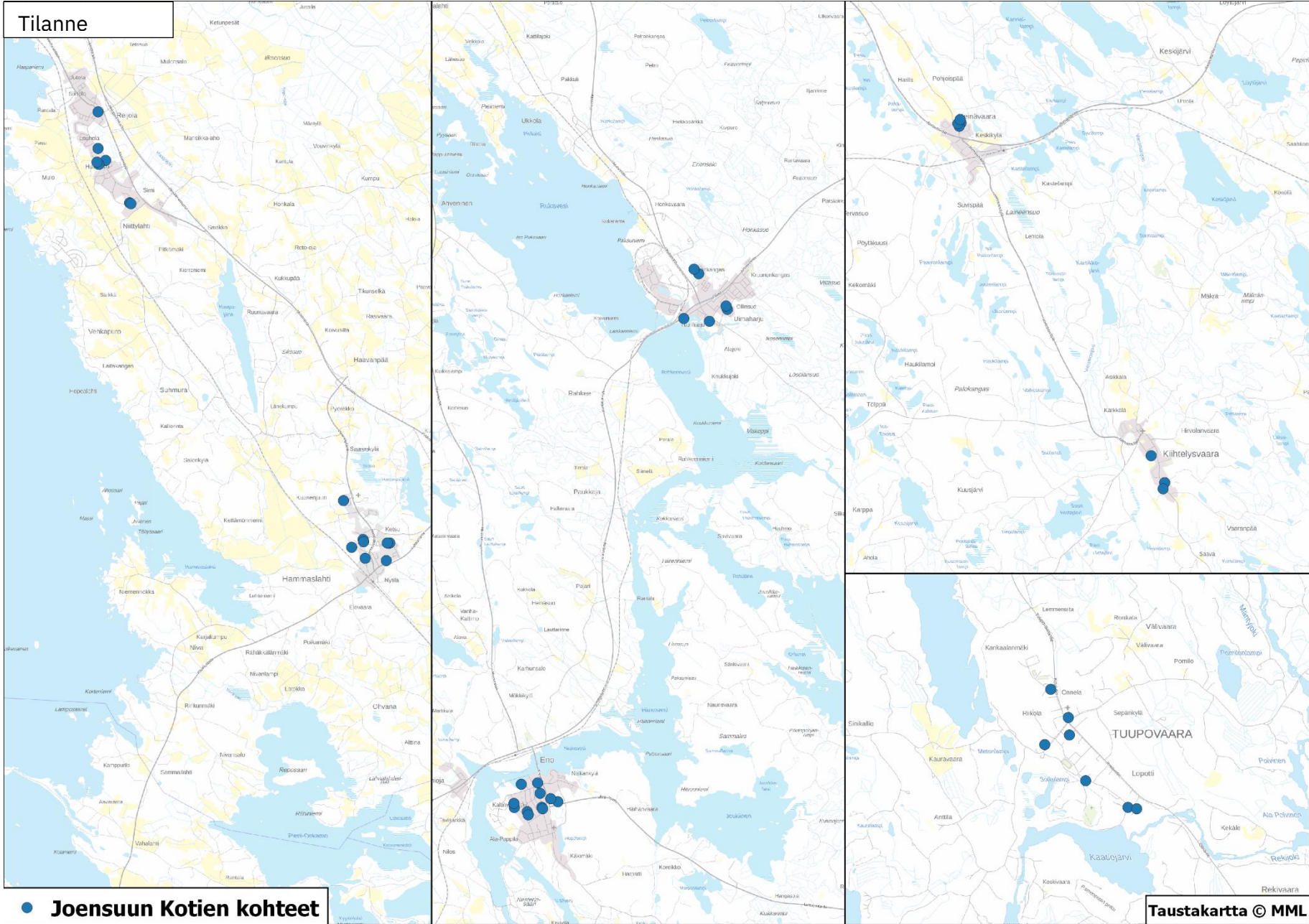
## **8. Liitteet**

**Liite 1 Joensuun Kodit Oy:n ja Opiskelija-asunnot Oy Joensuun Elli:n kohteet kartalla**





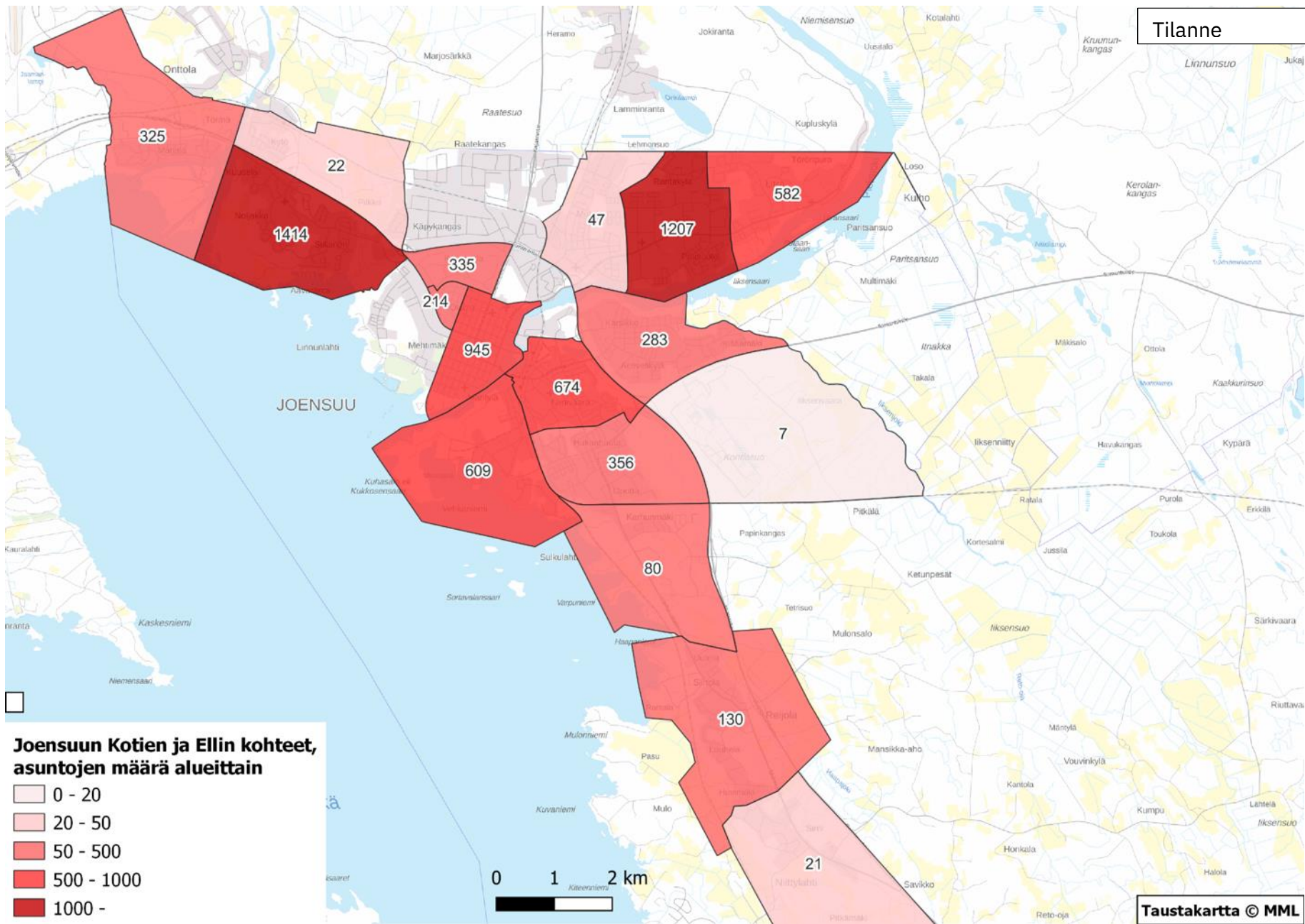
# Tilanne

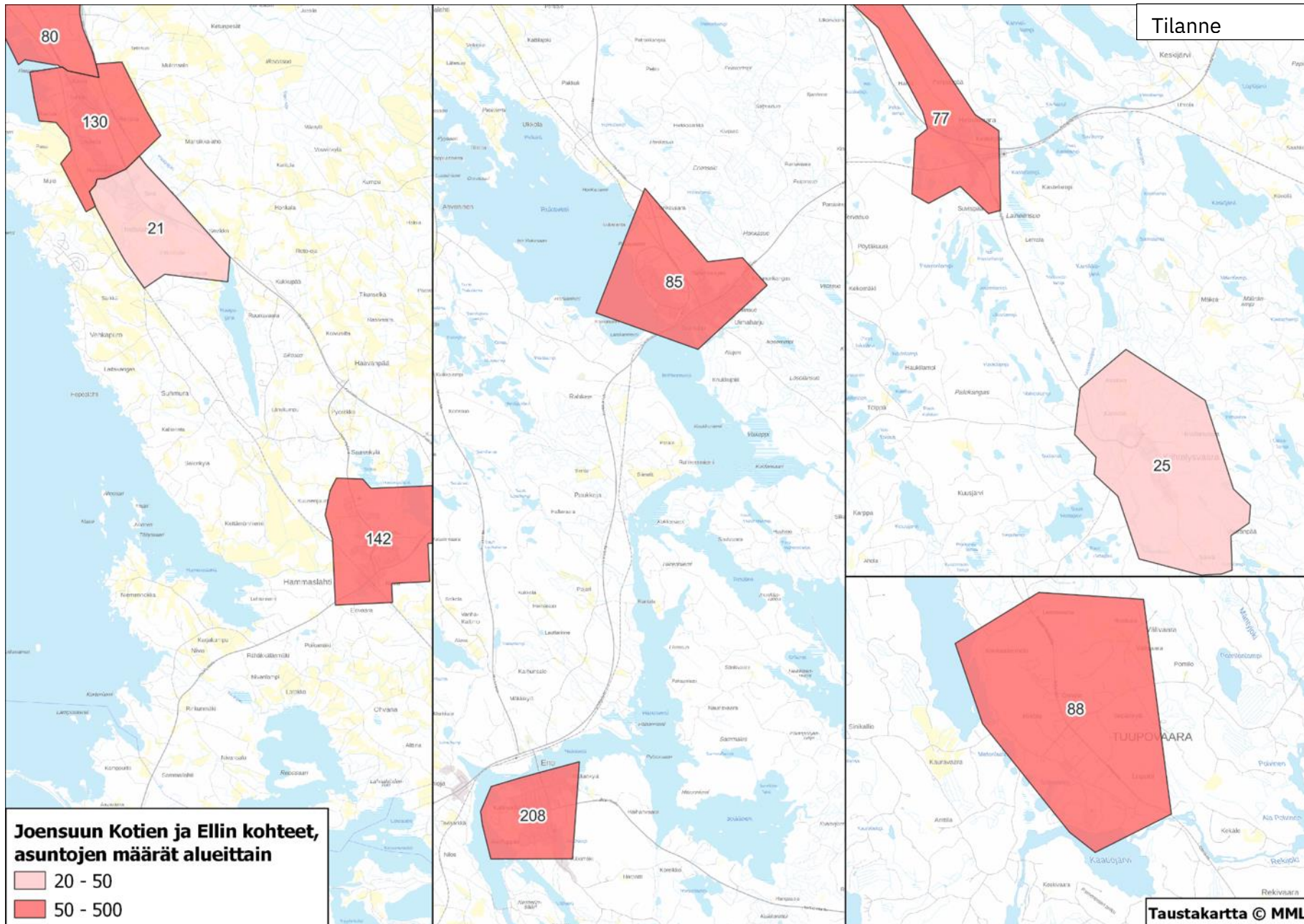


● Joensuun Kotien kohteet

Taustakartta © MML















**Joensuun Kotien ja Ellin kohteet,  
valmistumisajankohta**

- 1960 - 1980
- 1980 - 1990
- 1990 - 2000
- 2000 - 2010
- 2010 -

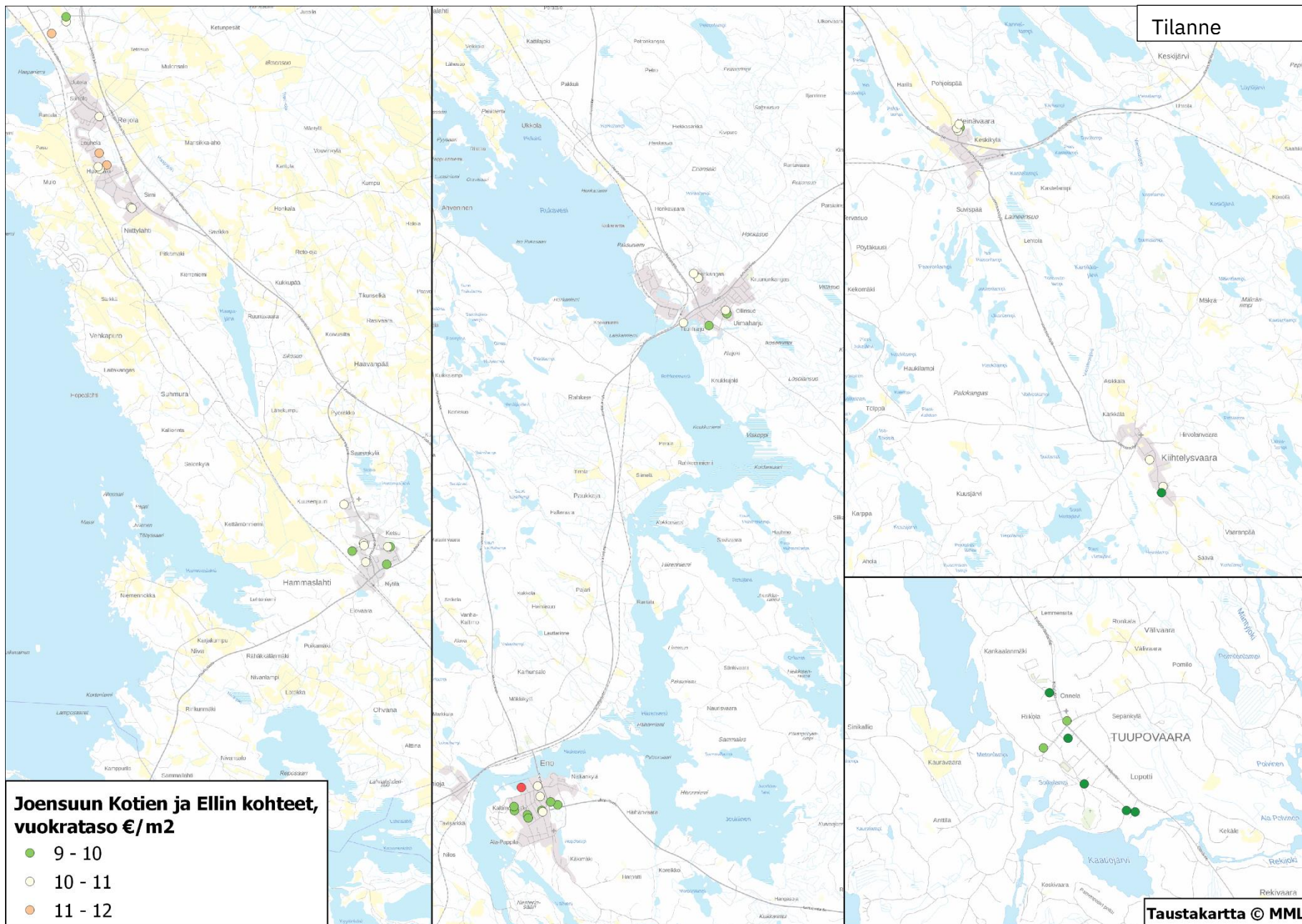
Tilanne



Tilanne







**Joensuun Kotien ja Ellin kohteet,  
vuokrataso €/m<sup>2</sup>**

- 9 - 10
- 10 - 11
- 11 - 12

Tilanne

## Liite 2 Asuntopoliittisen ohjelman sisältämät selvitykset, niiden vastuutahot sekä aikataulut

Tavoite	Selvityksen nimi	Vastuutaho	Aikataulu
Tavoite 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Palveluverkkosuunnitelma: päiväkotij- ja kouluverkko-suunnitelma</li> <li>• Palveluverkkosuunnitelma; muut kuin edellä mainitut toiminnot</li> </ul>	Hyvinvoinnin toimiala, koulutus- ja varhaiskasvatuspalvelut	2023 aikana
		Kaupunkiympäristön toimiala, yhdyskuntasuunnittelu	yleiskaavatyö määrittää, 2024
Tavoite 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Joensuun asumisneuvonnan nykytila</li> <li>• Ns. välivuokrausmallin käyttöönottomahdollisuus Joensuun kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa</li> <li>• Kaupunginosittaiset asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodot</li> <li>• Kaupungin asumisen yhtiöiden kokonaisselvitys</li> <li>• Asumisen monipaikkaisuuden vaihtoehdot ja kaupungin keinot</li> <li>• Asuntojen keskipinta-alan/vähimmäispinta-alan määrittämisselvitys</li> </ul>	Kaupunginhallitus, Asuntotoimi	2023 aikana
		Hallintopalvelut, Asuntotoimi	2023 aikana
		Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuus	2023 aikana
		Kaupunginhallitus, hallinto- ja talouspalvelut	2023 aikana
		Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuus	yleiskaavatyö määrittää, 2025
		Kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuus	2023 aikana
Tavoite 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rakentamattoman rakennuspaikan korotetun kiinteistöveron riskit ja mahdollisuudet</li> </ul>	Kaupunginhallitus, talouspalvelut ja kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuus	2024 aikana
Tavoite 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Määritellään ilmastonmuutoksen mukanaan tuomat ja tiedossa olevat riskit asuntorakentamisessa</li> </ul>	Kaupunkiympäristön toimiala, ympäristönsuojelu, rakennusvalvonta	2024 aikana



## 9. Lähteet

Työryhmän raportti, Asuntopoliittinen kehittämisohjelma, Ympäristöministeriö 18.12.2020

[Microsoft Word - Asuntopoliittinen kehittämisohjelma\\_Lopullinen.docx \(ym.fi\)](#)

Valtioneuvoston selonteko VNS 12/2021 vp, Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

[https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaistuMetatieto/Documents/VNS\\_12+2021.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaistuMetatieto/Documents/VNS_12+2021.pdf)

Esitutkimus: Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, Itä-Suomen yliopisto; Historia- ja maantieteiden laitos ”Monimenetelmällinen tutkimus käytännössä” -kurssin näkökulmia asumisen kehitysnäkymiin, toukokuu 2022

[Esitutkimus - Joensuun kaupungin asuntopoliittinen ohjelma](#)

Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, raportti 2 /2028.

[URN ISBN 978-952-343-084-6.pdf \(julkari.fi\)](#)

Ilmastolaki 423/2022

[Ilmastolaki 423/2022 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX®](#)

Ilmatieteen laitos 2022. Maailmanlaajuisiin CMIP6-ilmastomalleihin perustuvia ilmastonmuutosskenaarioita, 28.6.2022.

[ilmastonmuutosskenaariot\\_cmip6\\_verkko.pdf \(ctfassets.net\)](#)

Ilmastonmuutoksen vaikutukset tulevaisuuden rakentamiseen, Opinnäytetyö syyskuu 2022, Milla Mustonen, Karelia-ammattikorkeakoulu Insinööri (AMK), Rakennustekniikan koulutus

[Mustonen Milla.pdf \(theseus.fi\)](#)