

Maankäytön toteutusohjelma 2035

”MATO-ohjelma”

Joensuun kaupunki, kaupunkirakennepalvelut, yhdyskuntasuunnittelu
20.03.2024

Mitä kaikkea MATO-ohjelma sisältää?

- Maankäytön toteutusohjelma kokoaa yksiin kansiin mitä Joensuun kaupungin maankäytön saralla tapahtuu.
- Siihen sisältyy taustoittava analyysi viime vuosien toteutuneesta väestönkehityksestä ja rakentamisen määristä.
- Keskeisen sisällön muodostaa väestönkehitykseen ja tulevien vuosien tontinluovutuksesta johdettuun rakentamisen suunnitteeseen pohjautuva väestöennuste 1-v iän ja tilastoaluejaon mukaan esitettynä.
- Prosessiin kuuluu yhdyskuntateknisten investointien ajoitus lähivuosien osalta sekä palveluverkon kapasiteettiin liittyvä tarkastelu.

Yhteistyöverkosto

- MATO-ohjelma laaditaan yhdyskuntasuunnittelun kaavoituksessa.
- Yhteistyössä on mukana kaupunkirakennepalveluiden maaomaisuuden, yhdyskuntatekniikan ja paikkatietopuolen asiantuntijoita.
- Hyvinvoinnin toimialalta perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen edustajat ovat mukana yhteistyössä palveluverkon kapasiteettitarkastelun osalta.
- Venni -väestöennusteohjelman tarjoaa Tietoevry Oyj.

Sisällys

- Vaikutusten arviointi (s. 5-10)
- Toteutunut väestön ja rakentaminen kehitys (s. 11-28)
- Tulevien vuosien kaavoitus, tontinluovutus ja maanhankinta (s. 29-66)
- Rakentamisen suunnitteet vuoteen 2035 (s. 67-71)
- Väestöennusteet vuoteen 2035 (s. 72-78)
- Osa-alueittaiset väestöennusteet vuoteen 2035 (s.79-93)
- Palveluverkon kapasiteettitarkastelu (s. 94-101)
- Maankäytön toteutusohjelman suhde asuntopolitiikkaan (s. 102-108)
- Yhteenvedo (s. 109-123)
- Lähteet (s. 124)

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

- Maankäytön toteutusohjelma on sisällöltään pitkälti informatiivinen ohjelma.
- Se kokoaa yhteen tiedot toteutuneesta väestönkehityksestä, tontinluovutuksesta ja rakentamisesta.
- Siihen kootaan tieto nykyhetken maanomistuksesta, tonttivarannosta, kaavoituksesta ja infrahankkeista.
- Näiden tietojen avulla muodostetaan käsitys kaupungin maankäytön kehityksen nykytilanteesta sekä tulevaisuuden näkymistä.
- Tulevaisuuden näkymien arviointi kulminoituu rakentamisen suunnitteiden sekä erilaisten väestönkehityksen skenaarioiden kautta laadittaviin väestöennusteisiin.
- Väestöennusteita hyödynnetään arvioitaessa väestönkehityksen vaikutuksia palveluverkkoon.

Vaikutusten arviointi II

- Ohjelma yhteensovittaa kaupungin tulevaa kaavoitusta, maanhankintaa, tontinluovutusta ja infran rakentamista, jotta nämä toteutuvat suunnitellusti ja tarkoituksenmukaisessa aikataulussa.
- Esimerkiksi maanhankintaan, tontinluovutukseen ja rakentamiseen vaikuttaa myös vahvasti kysyntä ja markkinoiden tilanne.
- Kaavoitus toimii mahdollistajana, eikä sen ratkaisulla yksistään voi kääntää tai muuttaa yhdyskuntarakenteeseen ja väestönkehitykseen vaikuttavia megatrendejä, kuten kaupungistumista, syntyvyyden laskua tai väestön ikääntymistä.
- Palveluverkkoon tehtäviin muutoksiin vaikuttaa väestönkehityksen lisäksi mm. kaupungin talous, palveluiden järjestämisen tavat tai kiinteistöjen kunto.

Vaikutusten arviointi III

- MATO-ohjelma ja sen yhteydessä syntyvä tietovaranto mahdollistaa maankäytön ja väestönkehityksen vaikutusten tarkemman arvioinnin jatkosuunnittelussa.
- Väestöennusteiden perusteella voidaan havainnoida kaupungin kehitystä, myös kaupunginosittain tarkasteltuna.
- Erityisesti aineistosta on hyötyä arvioitaessa lasten sekä vanhenevan väestön määrien kehitystä kaupunginosittain, jonka perusteella voidaan tehdä pidemmän aikavälin palveluverkkosuunnittelua.
- Joensuun suunniteltavissa ja ennakoitavissa oleva maankäytön kehitys yhteensovitetaan palveluverkkosuunnitelmien ja -ratkaisujen laadintaan.

Vaikutusten arviointi IV

- Ohjelmassa esitetty kaavoitus ja tontinluovutus on suunniteltu siten, että kaupunki pärjää lähes täysin jo omistamillaan mailla seuraavan vuosikymmenen.
- Maankäytön toteutuksessa pyritäänkin kokonaisvaltaisesti edulliseen ratkaisuun.
- Tähän liittyen on huomionarvoista suhtautuminen yksityisten hakemiin kaavamuutoksiin -> kaavoituksessa syytä arvioida miten hankkeet vaikuttavat kaupungin omien tonttien menekkiin.
- Raakamaan hankinnan ja tonttivarannon kasvattamisen tarvetta pystytään ohjelman toteutumisen seurannalla arvioimaan.

Vaikutusten arviointi V

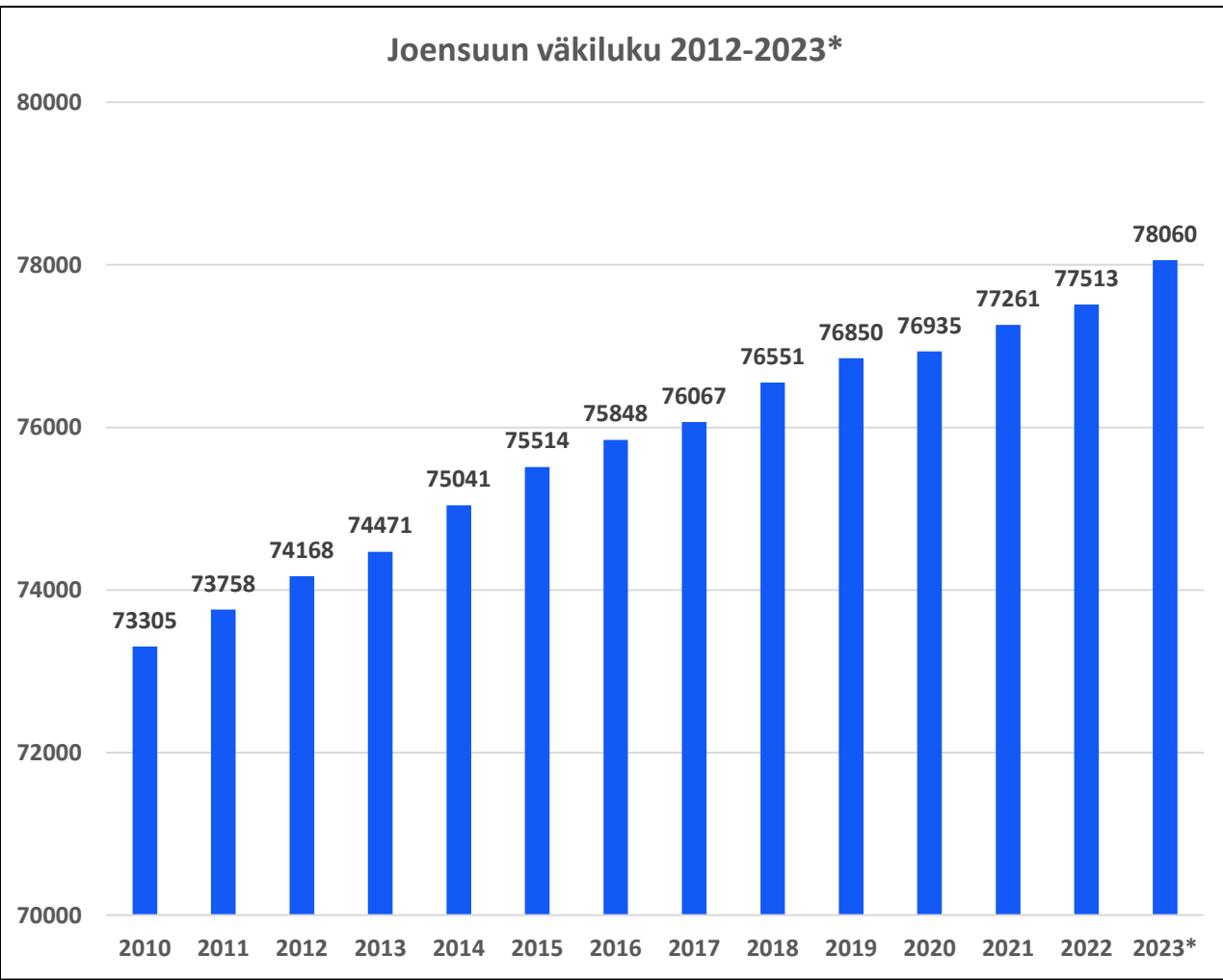
- MATO-ohjelmassa on esitetty useampi osa-alue, joiden tarkemmat vaikutusten arvioinnit tehdään myöhemmissä vaiheissa.
- Kaavoituksen sekä kaavahankkeiden mahdollistaman uudisrakentamisen vaikutusten arvioinnit tehdään maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusten mukaisesti kaavaprosessien aikana.
- Maanhankintaan ja tontinluovutuksen ehtoihin liittyvät vaikutukset arvioidaan maapoliittisessa ohjelmassa.
- Asuntotuotantoon liittyviä asioita arvioidaan asuntopoliittisessa ohjelmassa.
- Palveluverkon muutoksiin liittyvissä erillisissä päätöksissä ja prosesseissa arvioidaan niiden myötä syntyviä vaikutuksia.

Väestönkehitys

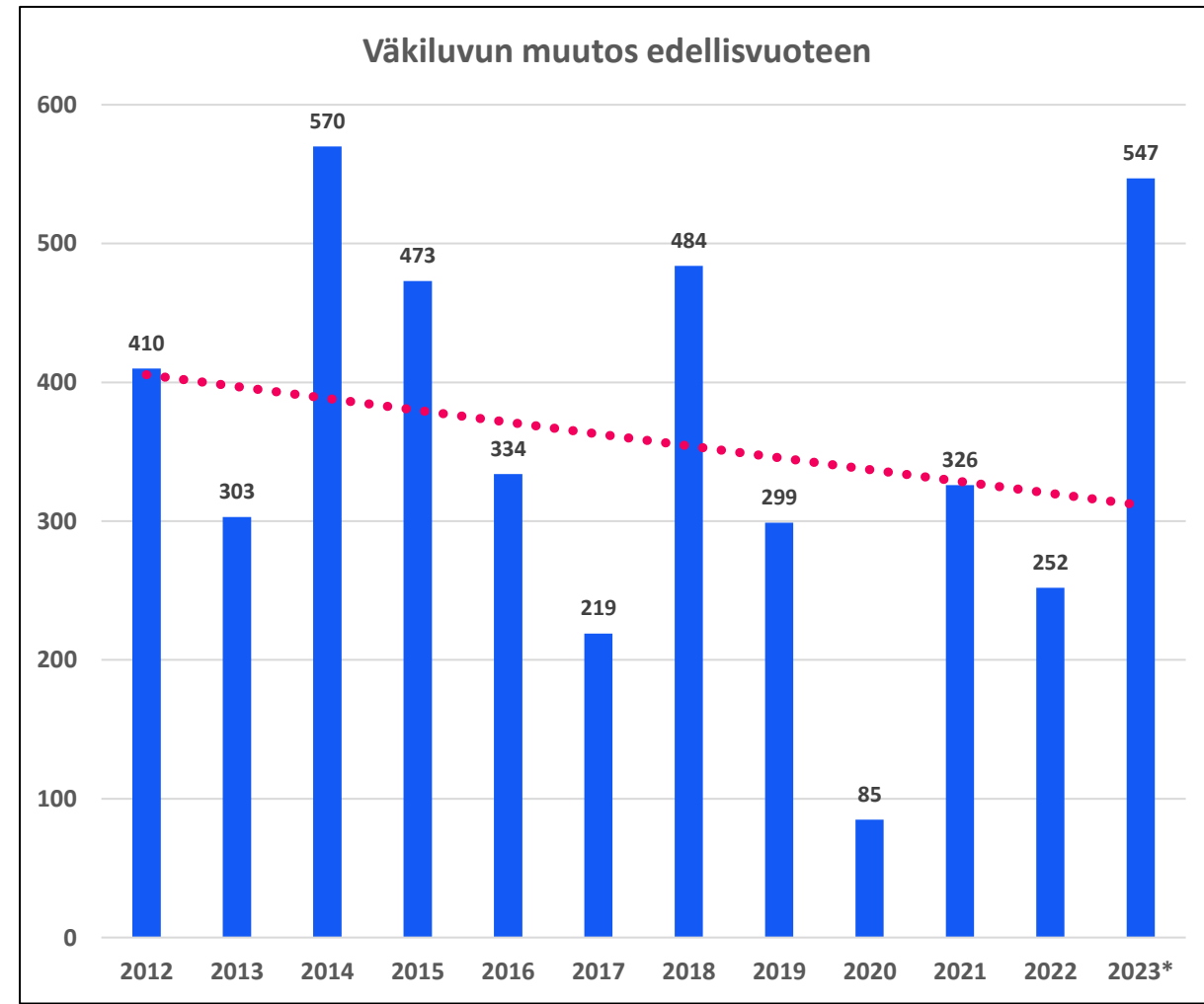
Väestönkehitys

- Koostu seuraavista osista:
 - kuntien välinen muuttoliike,
 - luonnollinen väestönmuutos,
 - maahanmuutto sekä
 - kunnan sisäinen muutto (vain eri kaupunginosia vertailtaessa).
- Joensuun väkiluku on kasvanut koko 2013-2023 välisen ajan:
 - väkiluku 31.12.2023* oli 78 060
 - kasvua tullut tällä ajalla 3595 henkeä (+4,8 %)

Väestönkehitys II



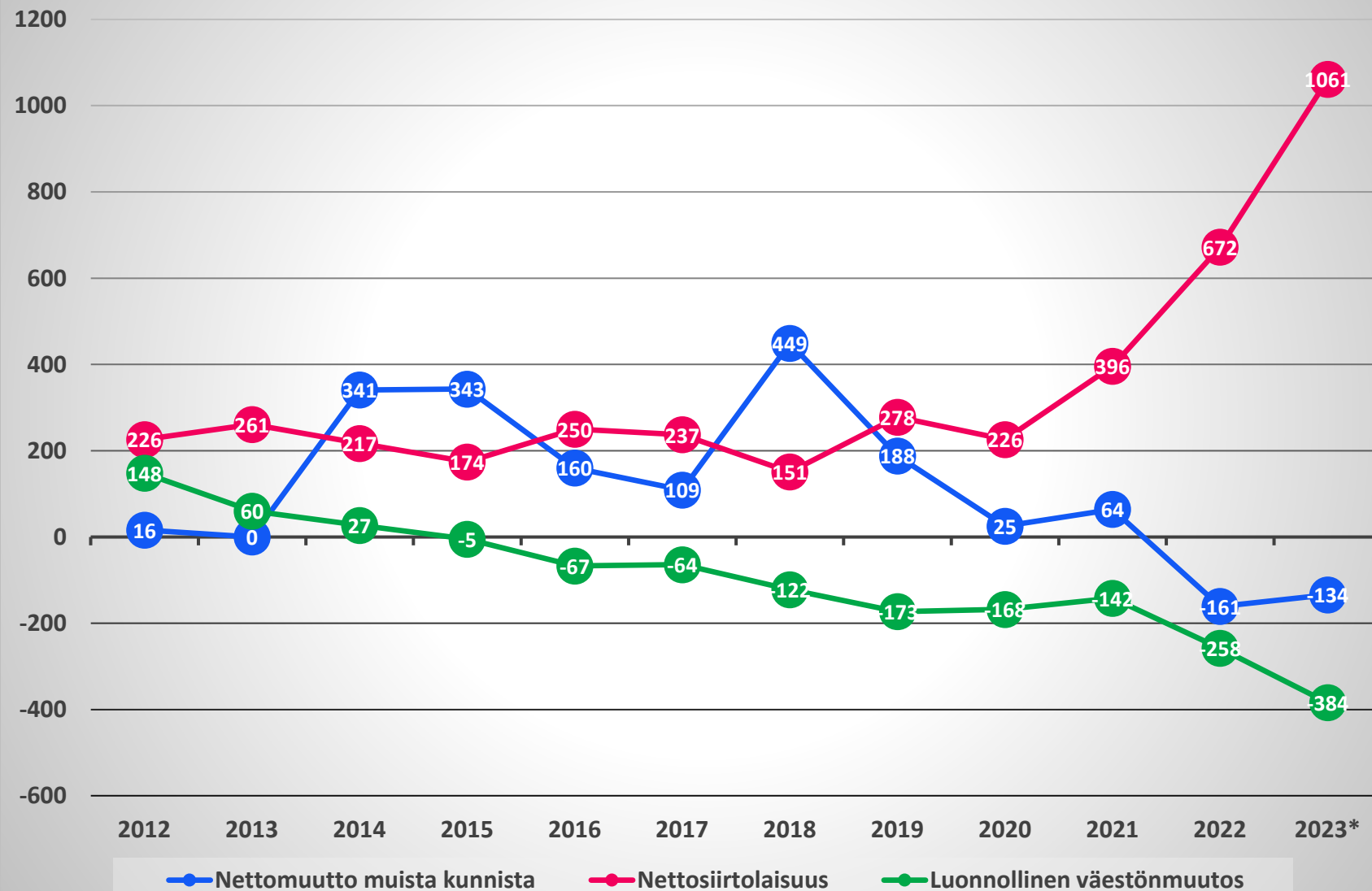
Lähde: Tilastokeskus



*2023 ennakkotiedot

Väestönkehitys III

Väestönkehitys muuttujittain, 2010-2021

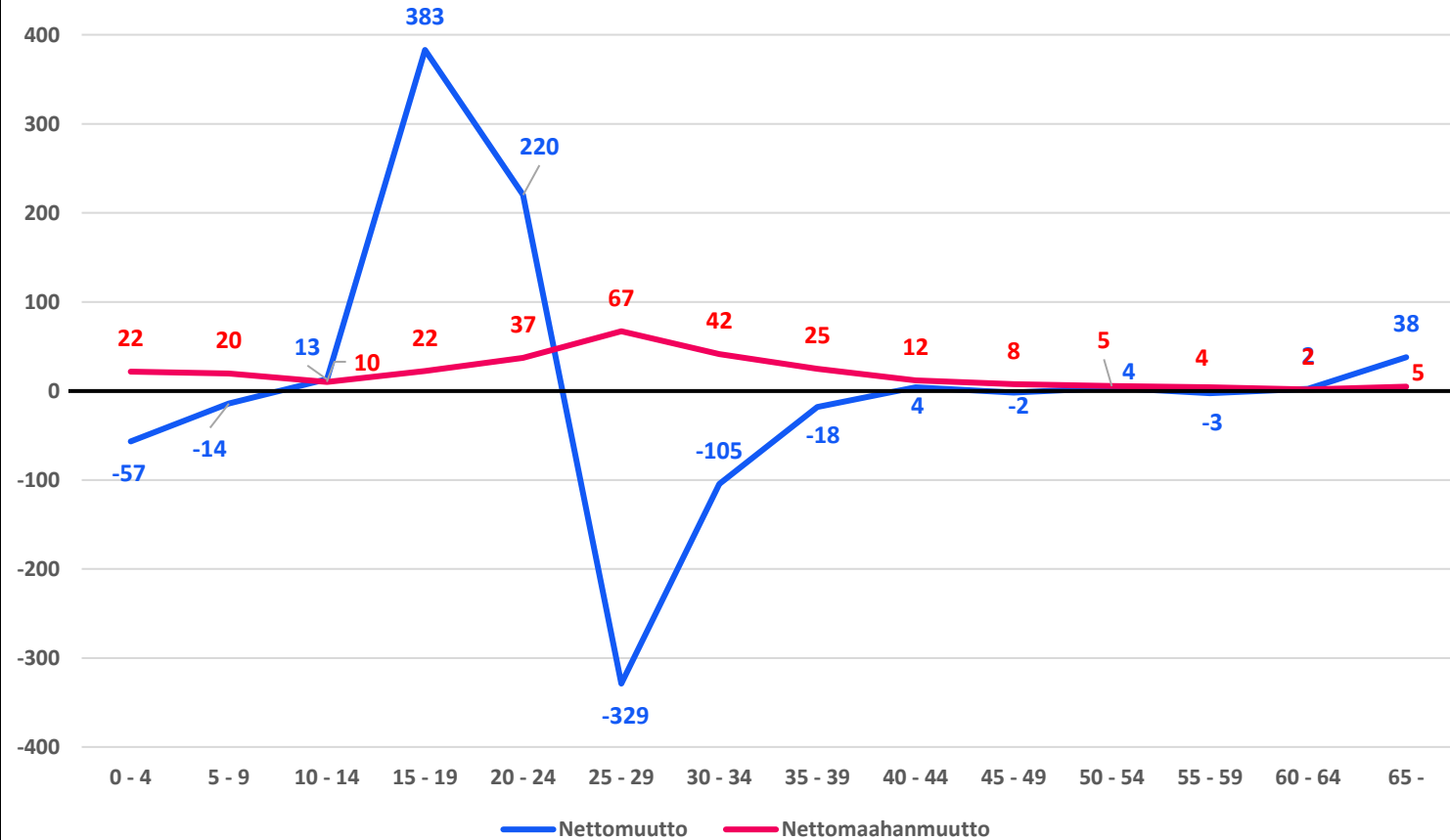


Vuositainen keskiarvo 2012-2018	
Nettomuutto muista kunnista	203
Nettosiirtolaisuus	217
Luonnollinen väestönmuutos	-3
Yhteensä	416

Vuositainen keskiarvo 2019-2023	
Nettomuutto muista kunnista	-4
Nettosiirtolaisuus	527
Luonnollinen väestönmuutos	-225
Yhteensä	298

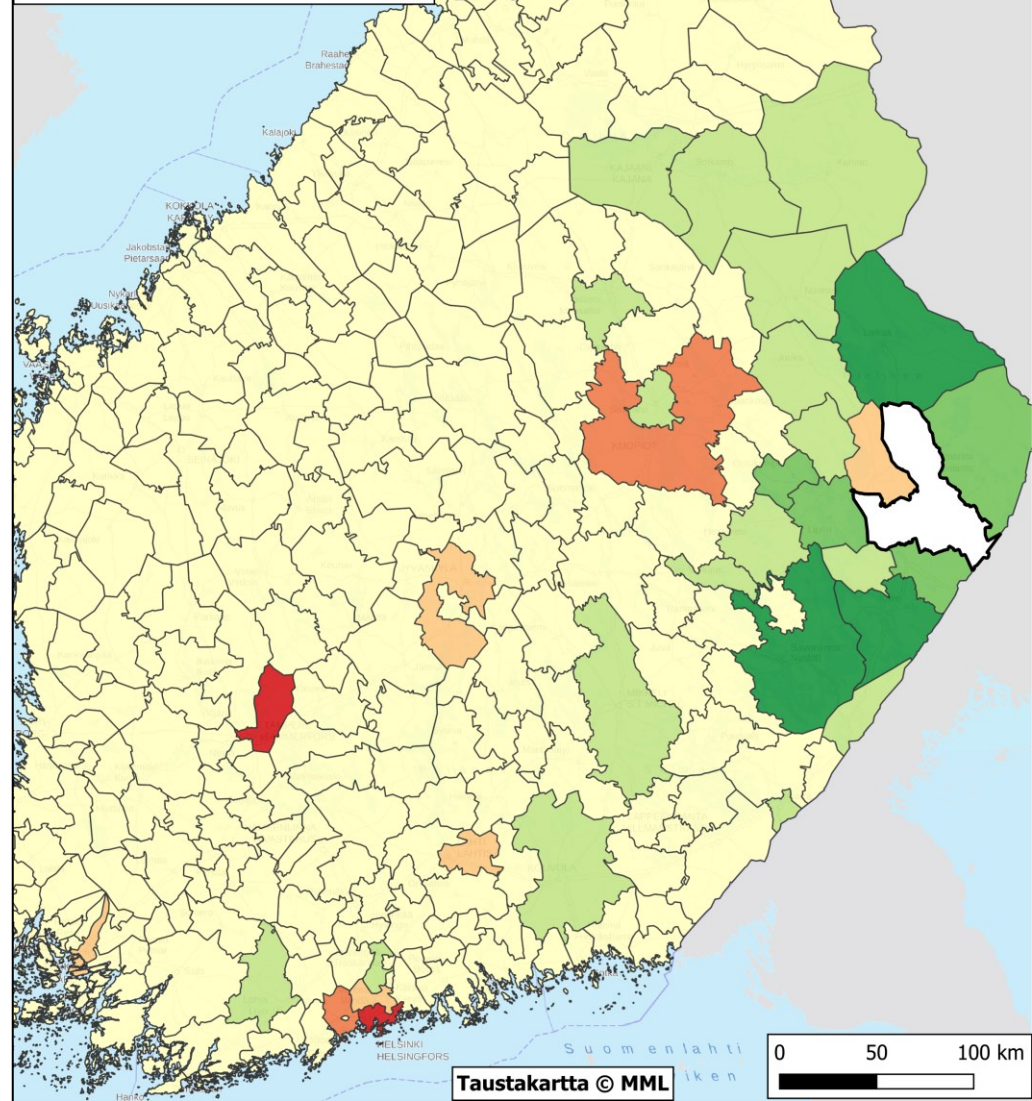
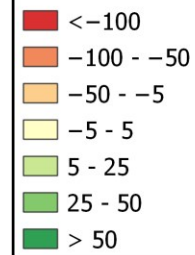
Väestönkehitys IV

Nettomuutto iän mukaan, vuosittainen keskiarvo 2012-2022 ajalta



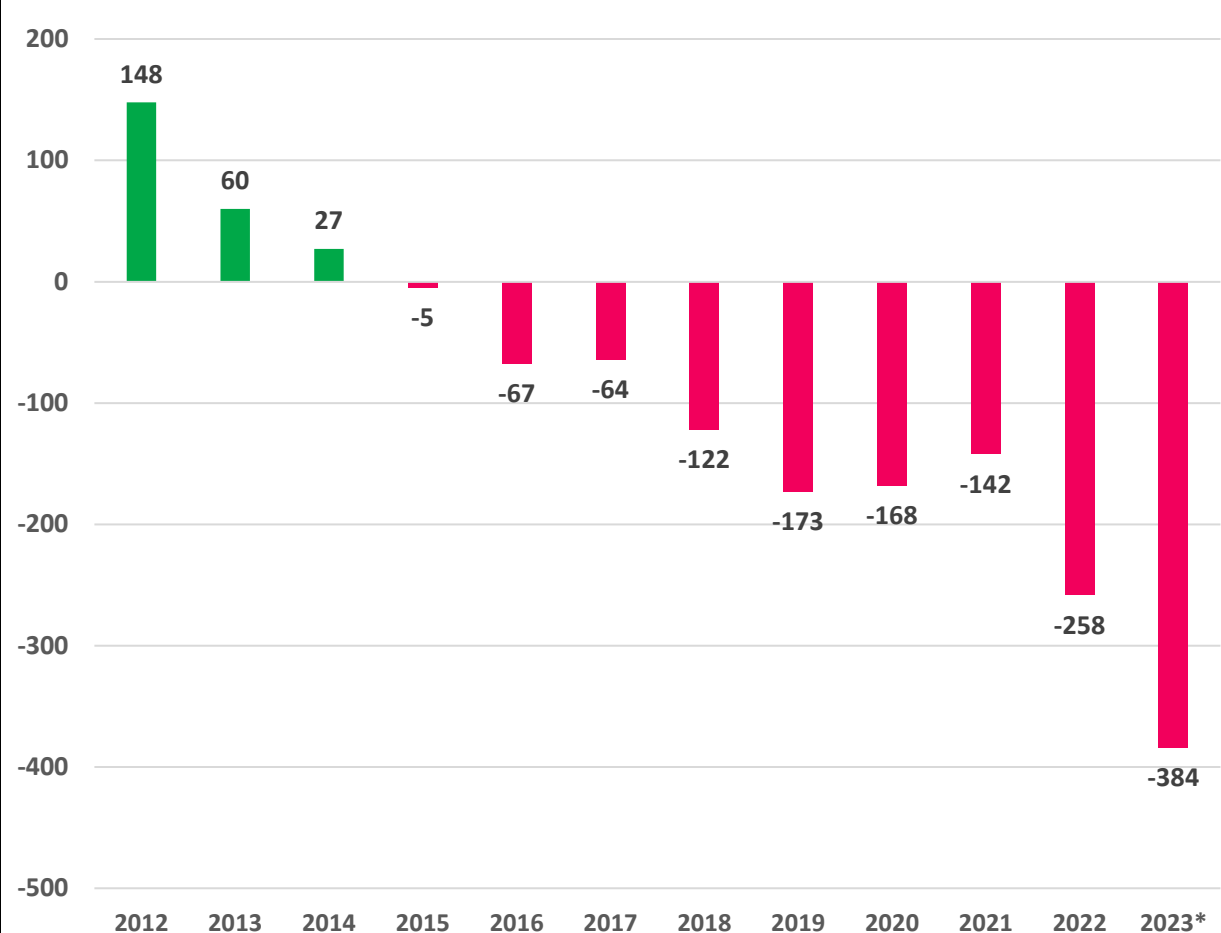
Lähde: Tilastokeskus

Vuosittainen nettomuutto muista kunnista Joensuuhun, 2012-2022

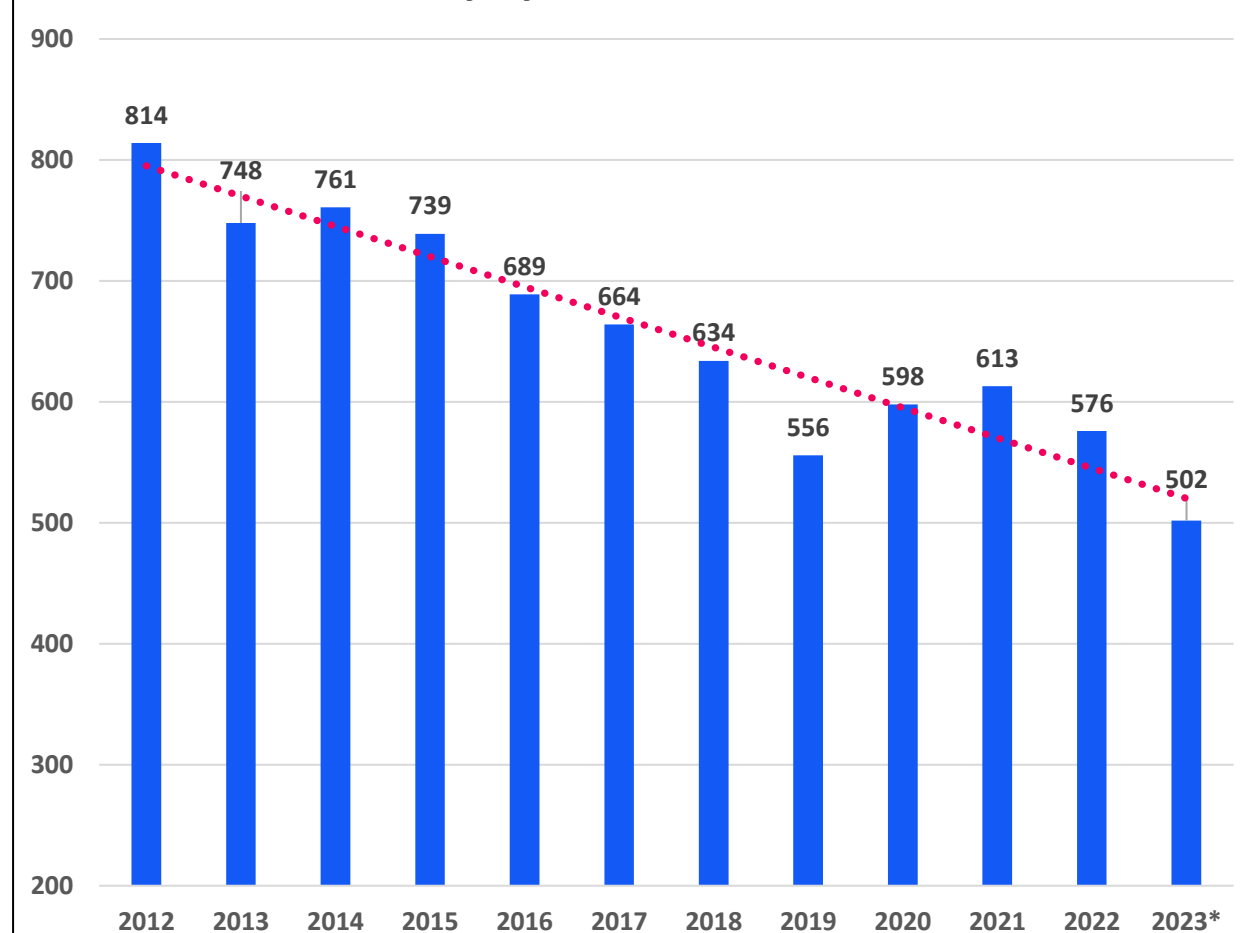


Väestönkehitys VII

Luonnollinen väestönmuutos 2012-2023*



Syntyneet 2012-2023*



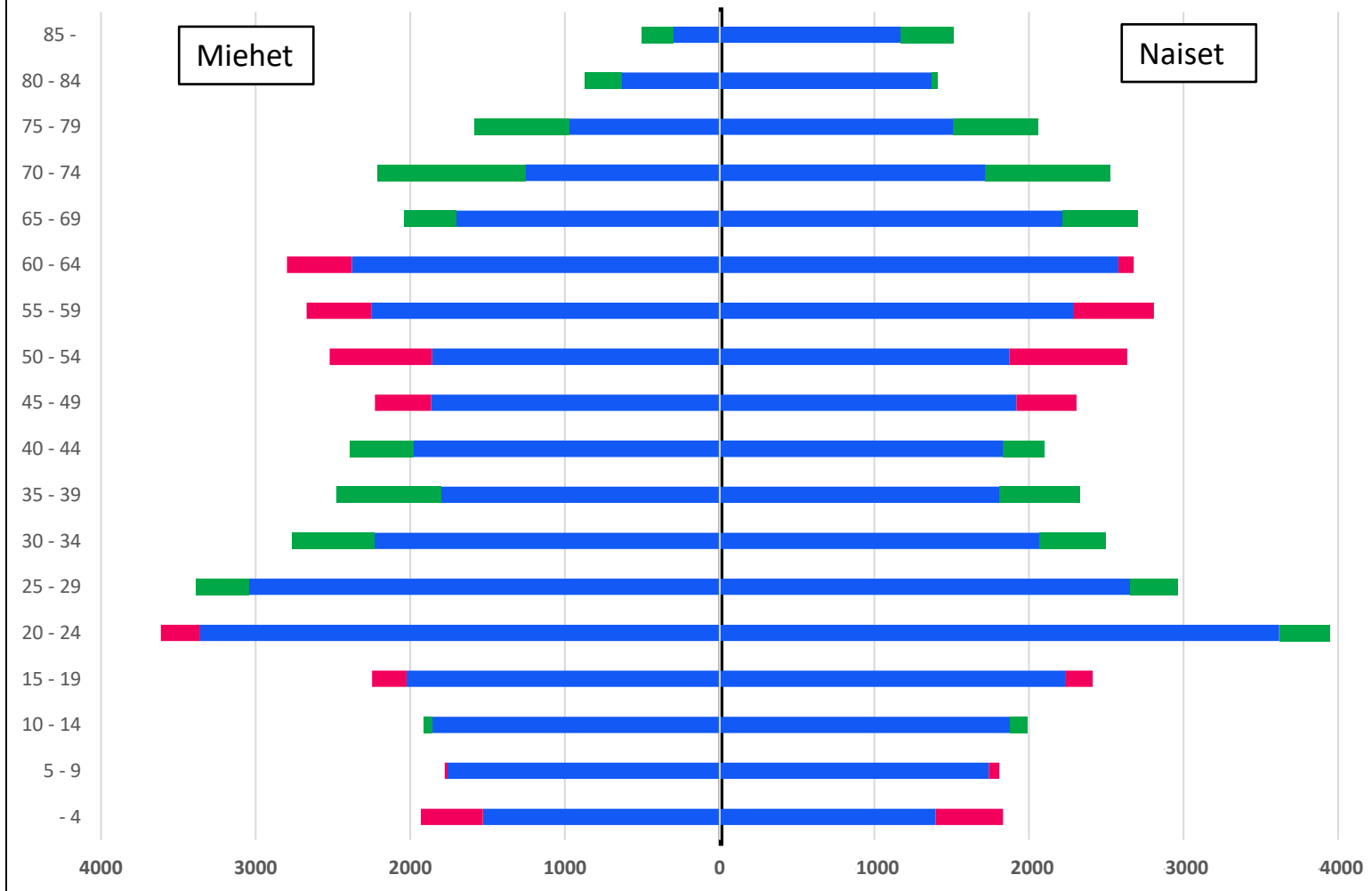
Lähde: Tilastokeskus

Huom! Samana aikana 20-39-vuotiaiden naisten määrä on kasvanut n. 1600:lla.

J•ENSUU

Väestönkehitys VIII

Joensuun ikäpyramidin muutos vuosien 2012-2022 välillä



Vihreä: lisäys Punainen: vähentymä

Lähde: Tilastokeskus

Väkiluku yhteensä

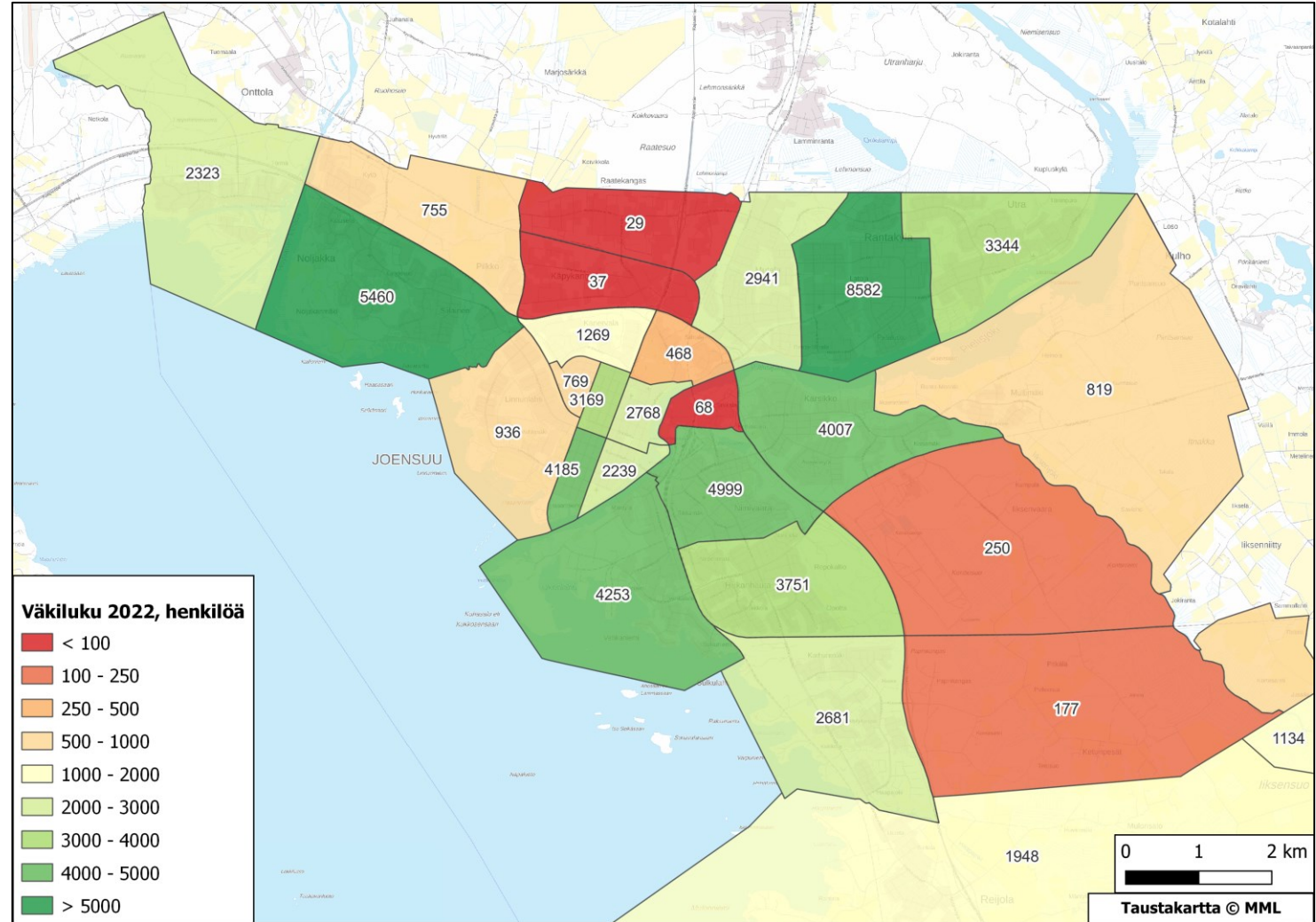
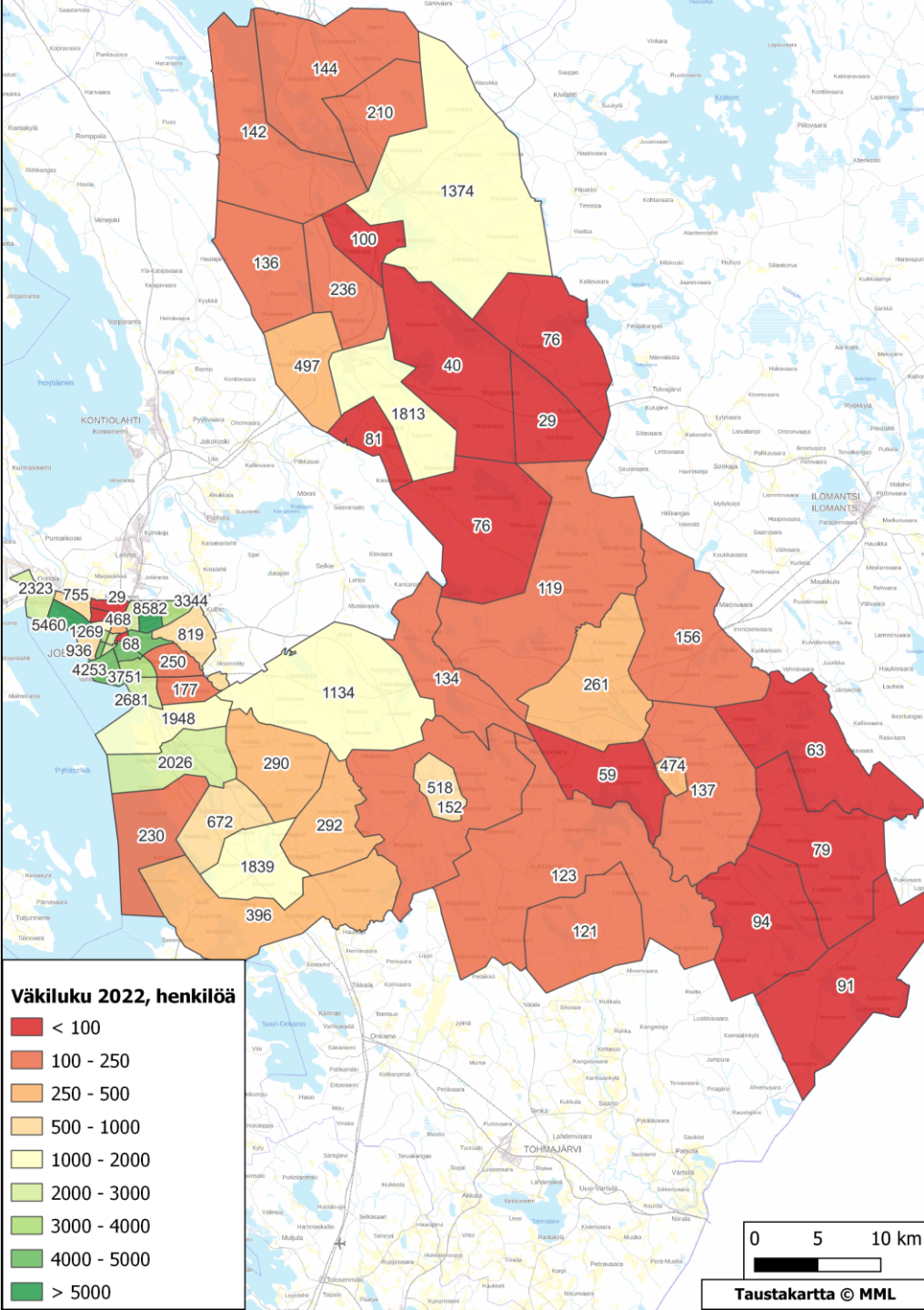
Ikä	2012	2022	Muutos	Muutos, %
- 4	3728	2892	-836	-22 %
5 - 9	3499	3414	-85	-2 %
10 - 14	3594	3761	167	5 %
15 - 19	4663	4261	-402	-9 %
20 - 24	7252	7324	72	1 %
25 - 29	5630	6277	647	11 %
30 - 34	4462	5427	965	22 %
35 - 39	3728	4927	1199	32 %
40 - 44	3677	4359	682	19 %
45 - 49	4566	3817	-749	-16 %
50 - 54	5112	3687	-1425	-28 %
55 - 59	5418	4477	-941	-17 %
60 - 64	5373	4854	-519	-10 %
65 - 69	4232	5056	824	19 %
70 - 74	3046	4812	1766	58 %
75 - 79	2495	3653	1158	46 %
80 - 84	2060	2335	275	13 %
85 -	1633	2180	547	33 %

Yli 65-vuotiaiden määrä on **kasvanut** 34 %.

0-6-vuotiaiden määrä on **laskenut** 19 %.

J • ENSUU

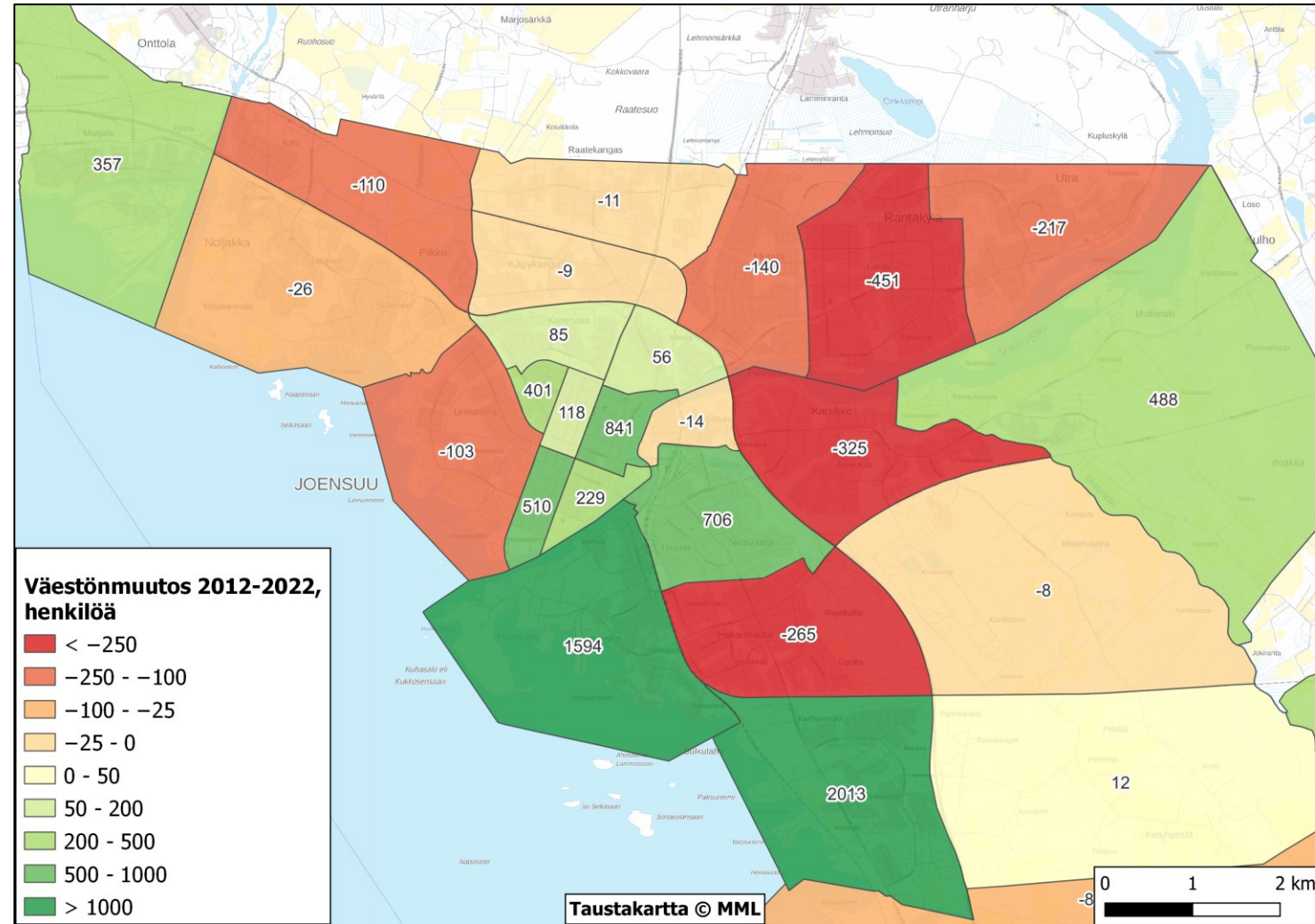
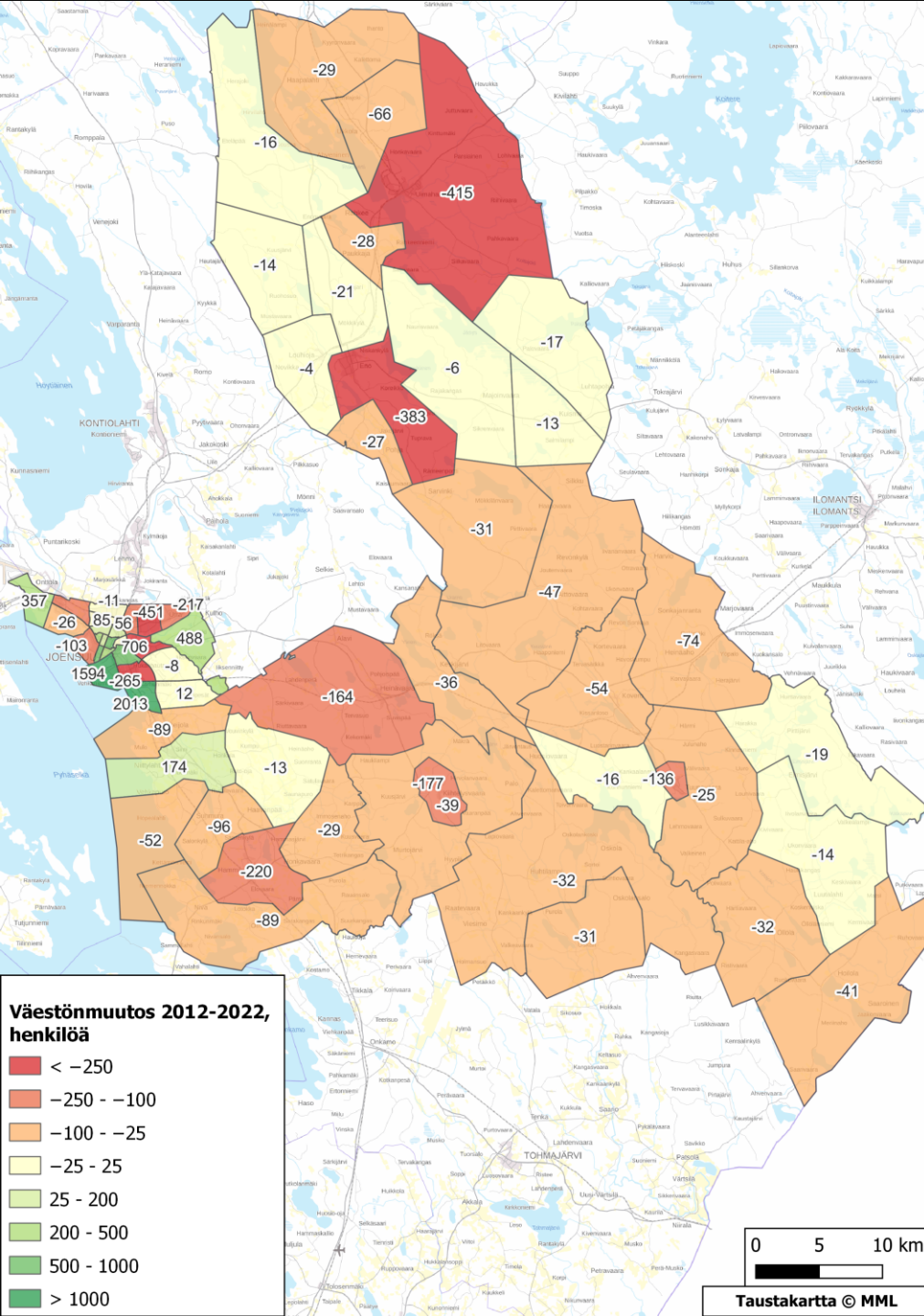
Väestö osa-alueittain 2022



J • ENSUU

Lähde: Tilastokeskus

Väestönkehitys osa-alueittain

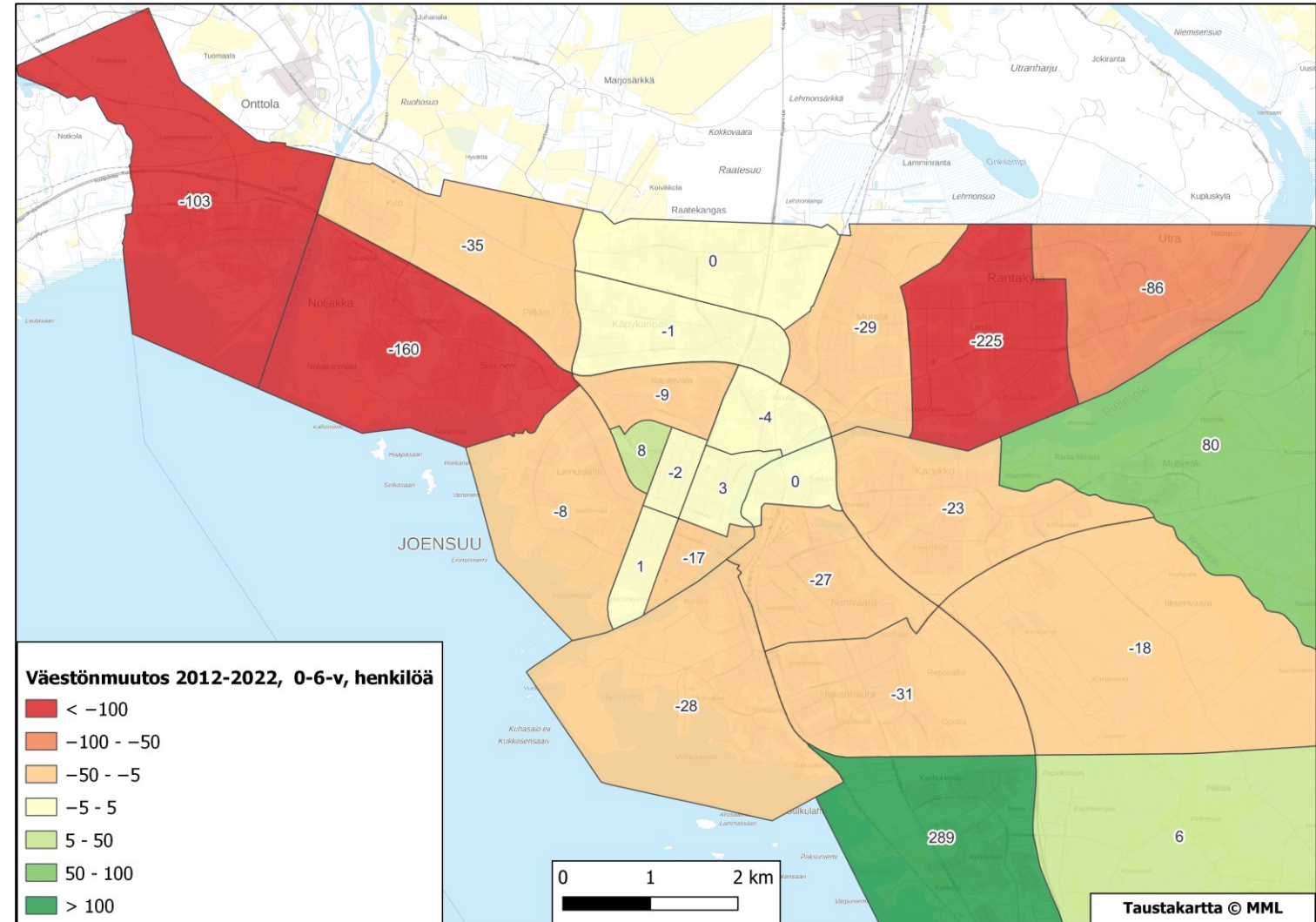
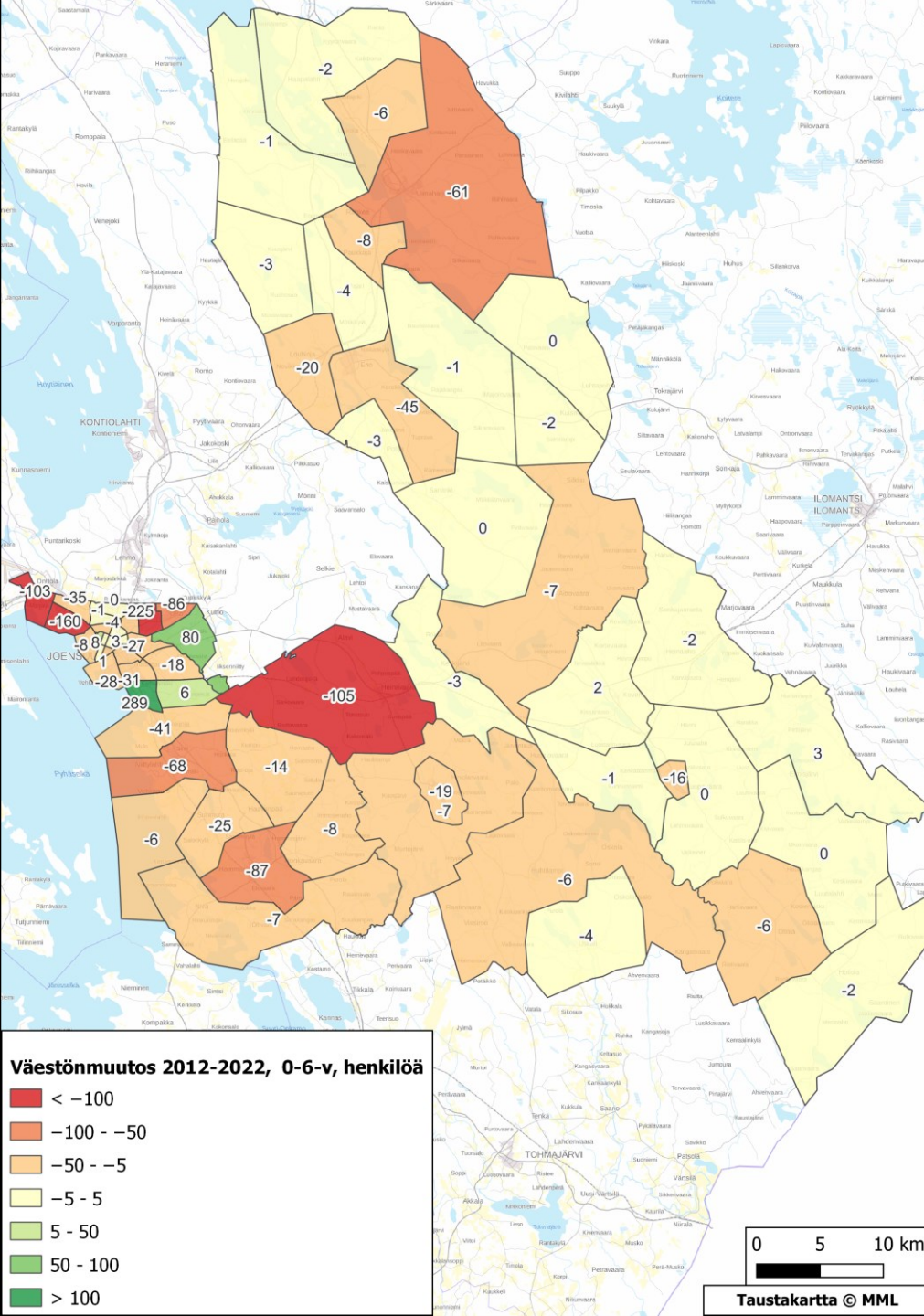


Ydinkeskusta on kasvanut, sen ympärillä olevalla kehällä sekä kantakaupungin ulkopuolisella alueella väestö laskee. Kasvu vahvinta Karhunmäen ja Penttilän uudisrakennusalueilla.

JOENSUU

Lähde: Tilastokeskus

Väestönkehitys osa-alueittain II

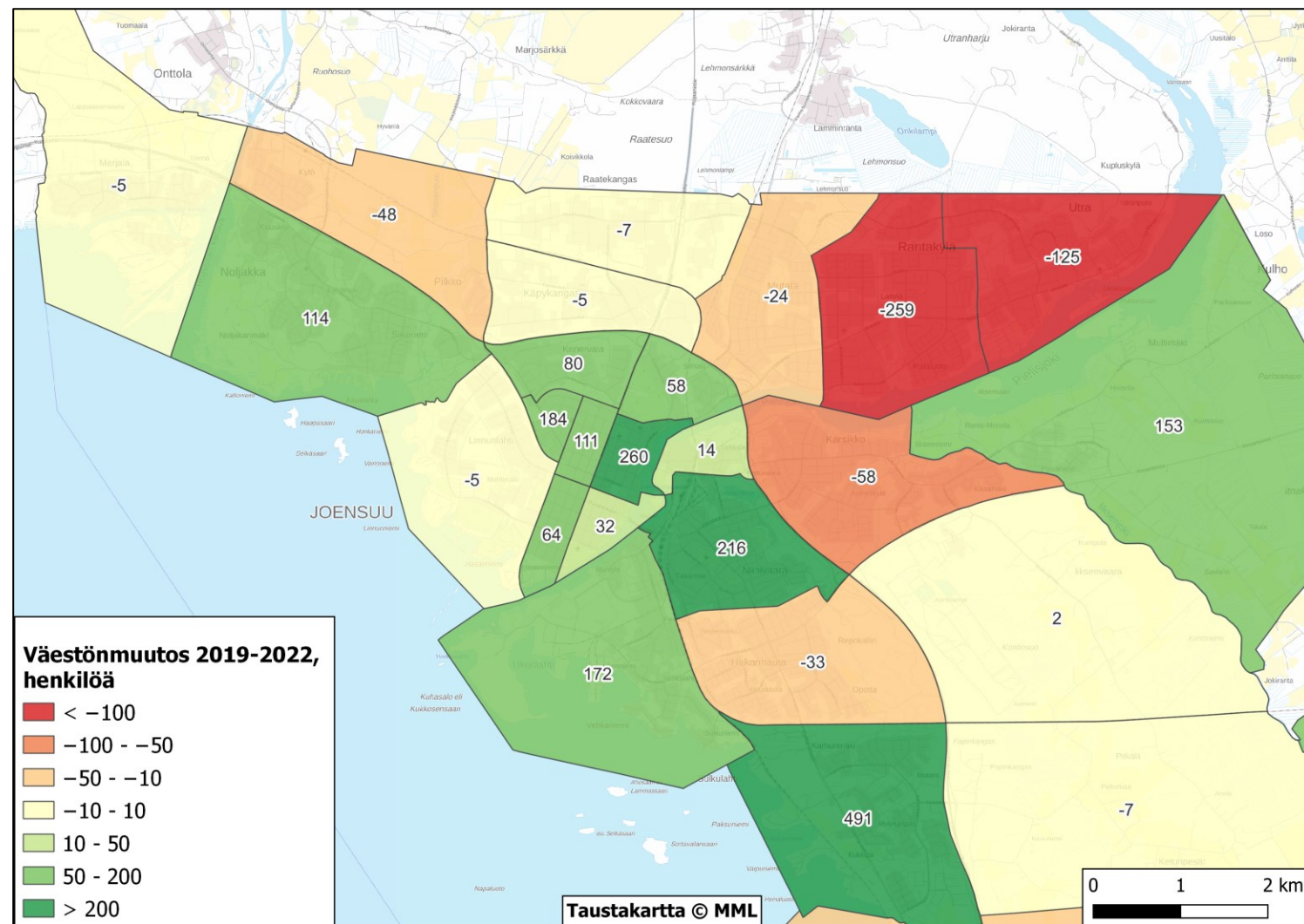
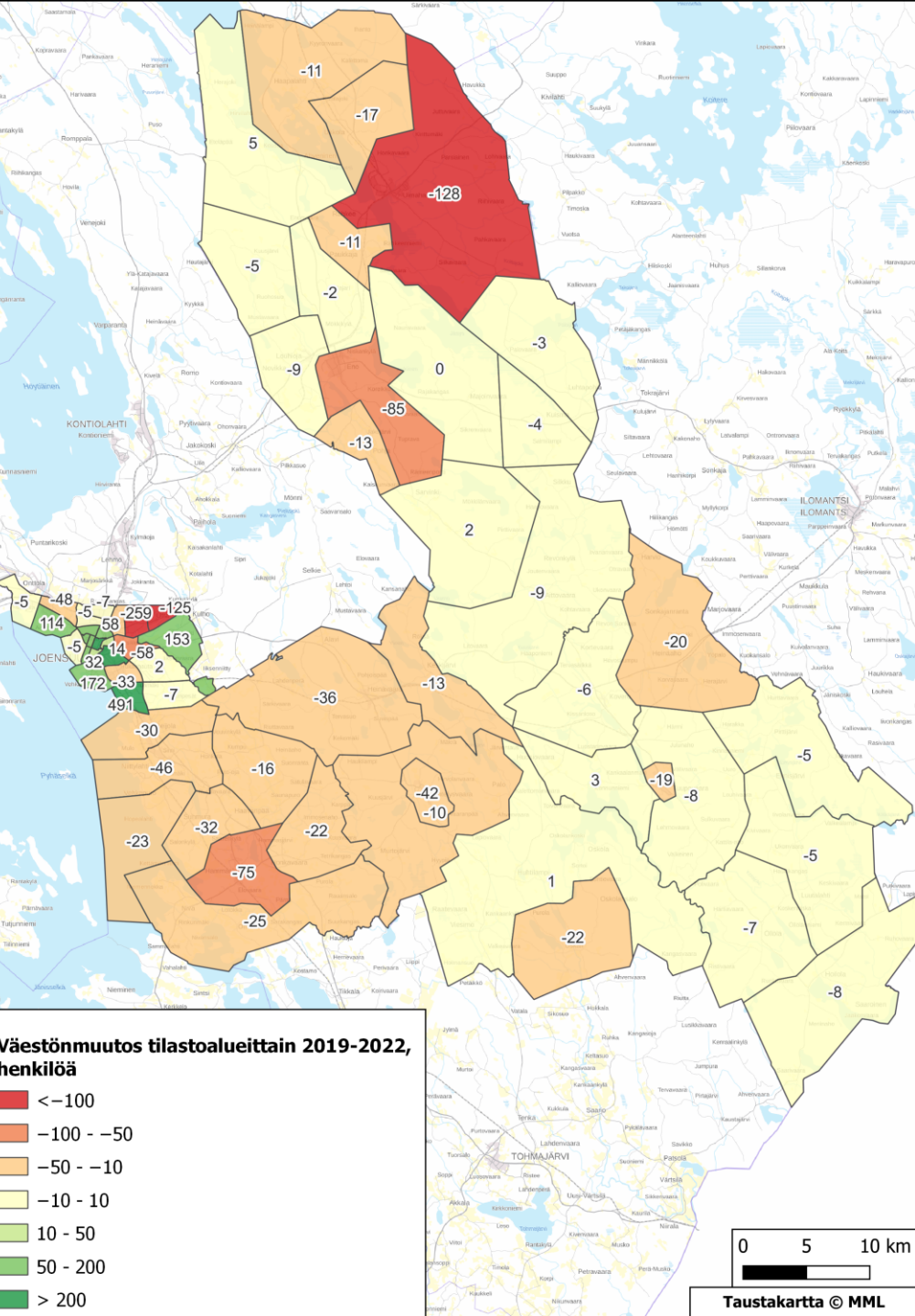


*Lasten osalta erottuu vain harvoja kasvualueita.
Suurilta osin määrät ovat laskussa.*

J • ENSUU

Lähde: Tilastokeskus

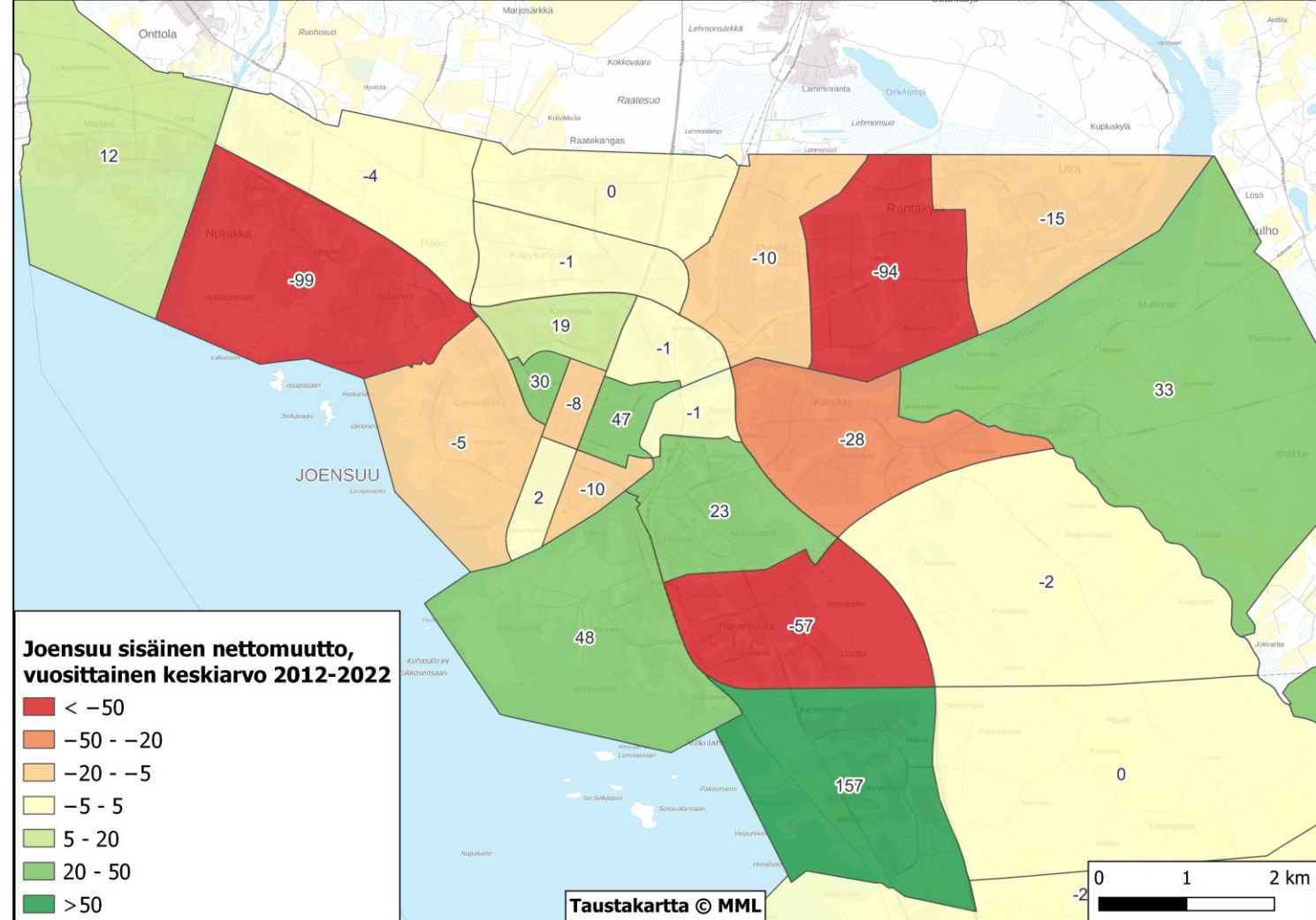
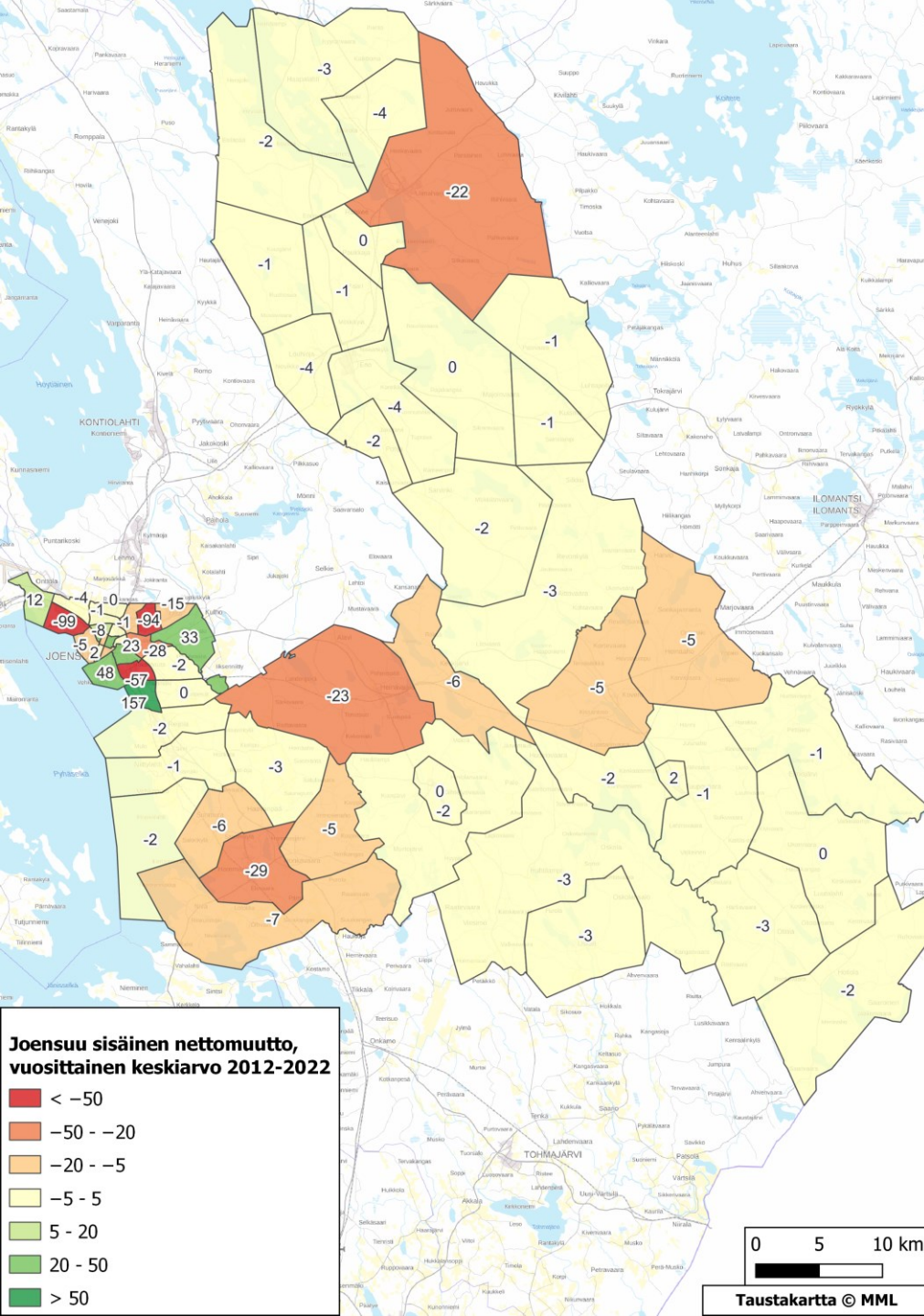
Viime vuosien trendi



J • ENSUU

Lähde: Tilastokeskus

Sisäinen muuttoliike

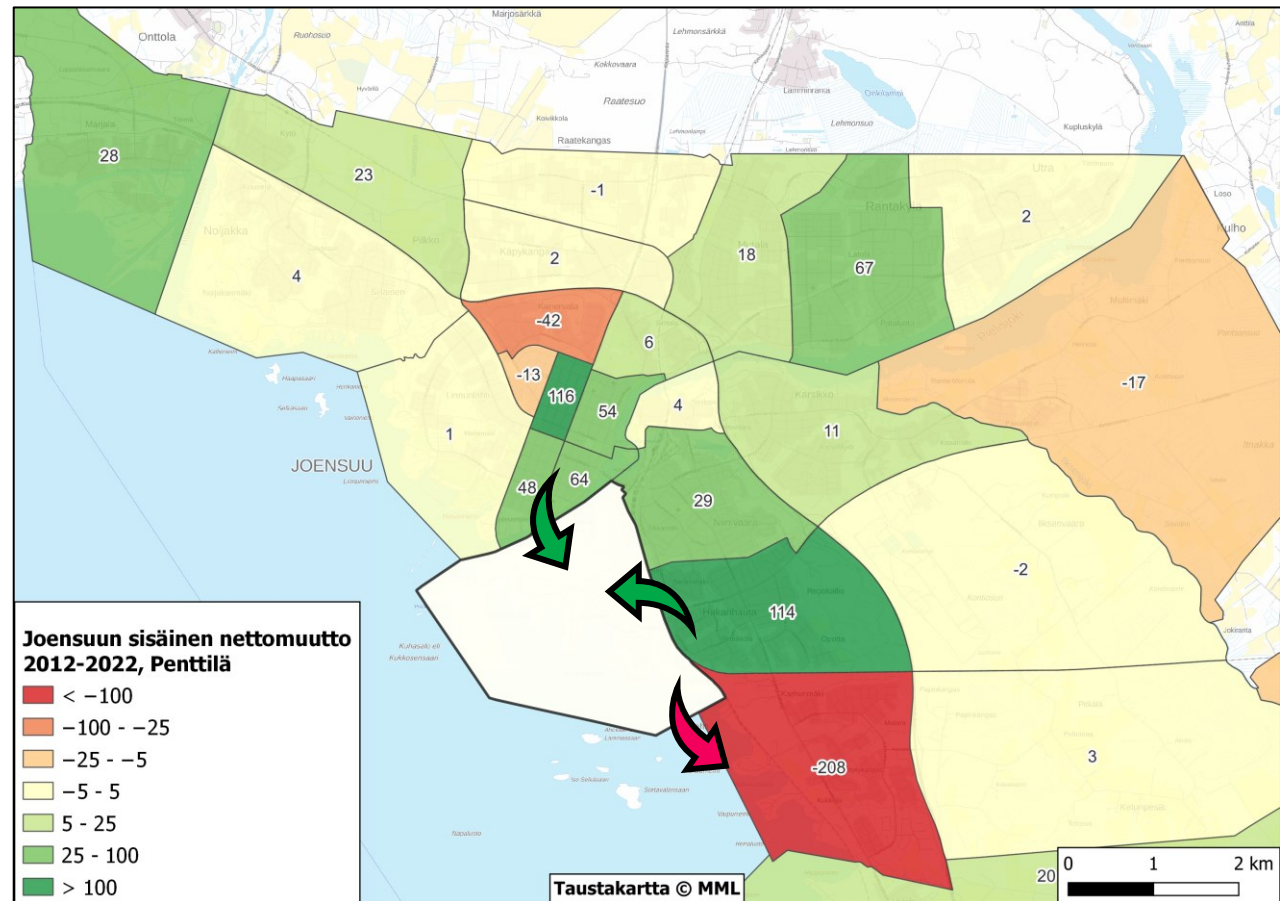
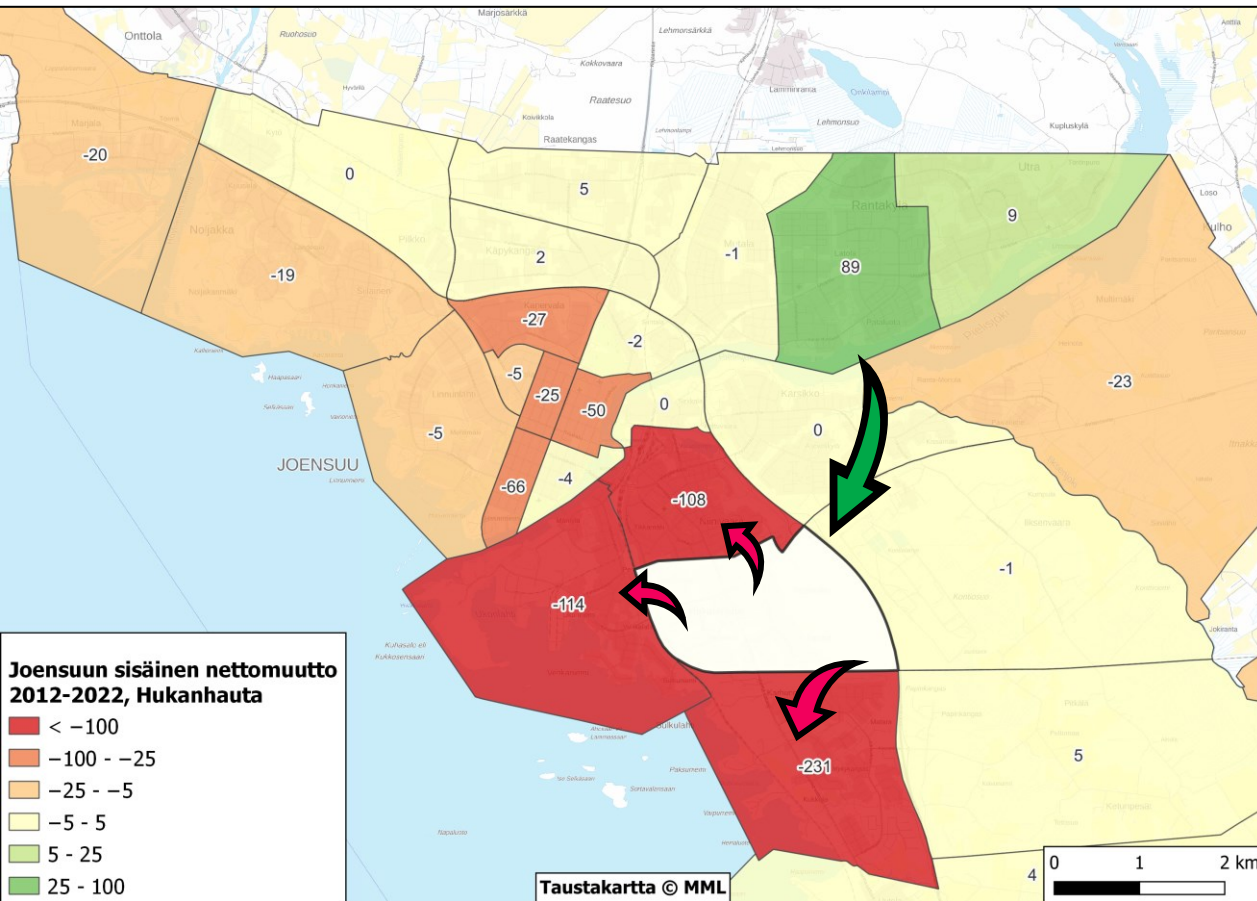


Joensuun sisäisessä muuttoliikkeessä korostuu kaupungistuminen ja muuttoliike uudisalueille.

J • ENSUU

Lähde: Tilastokeskus

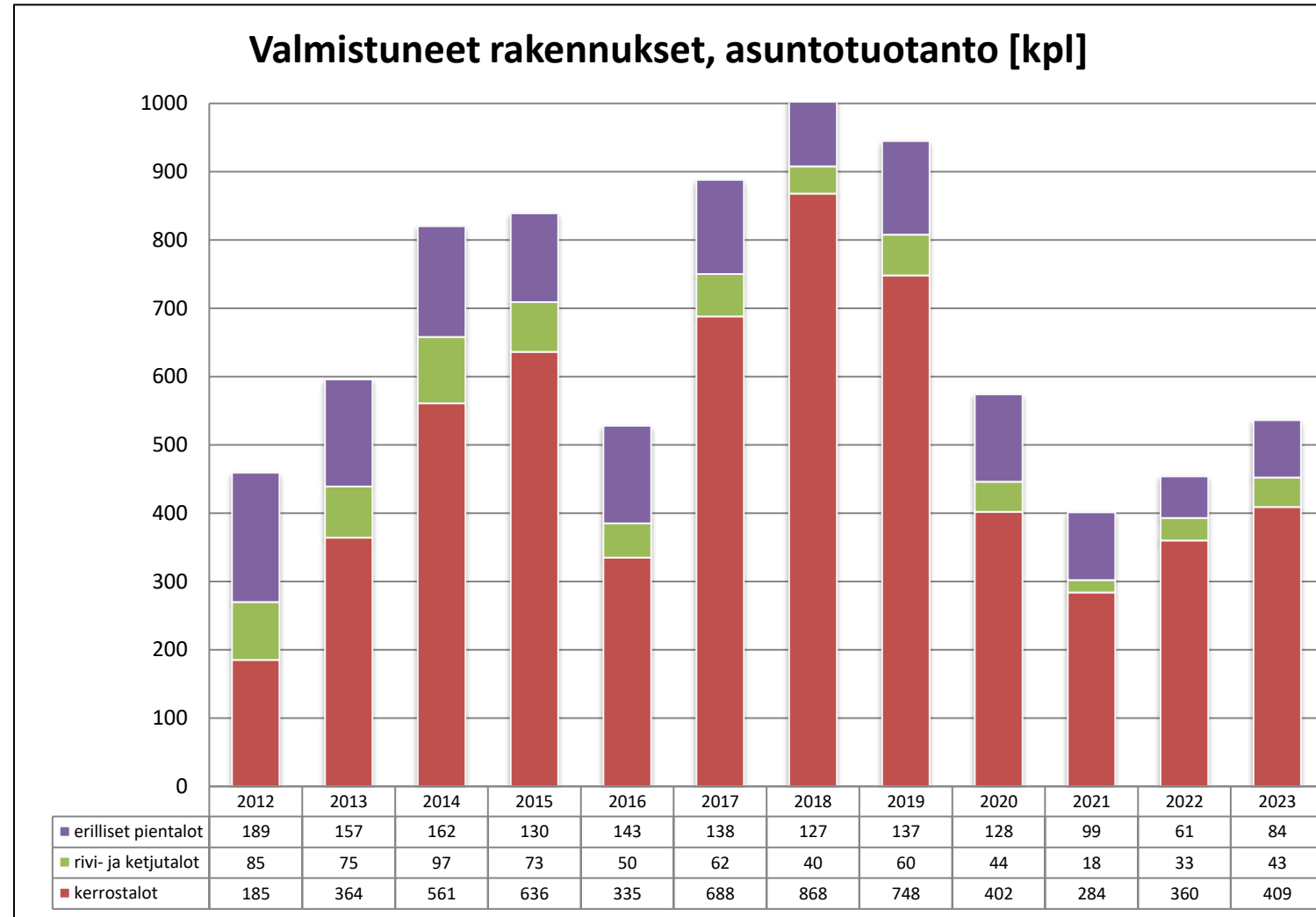
Sisäinen muuttoliike II



Rakentamisen kehitys

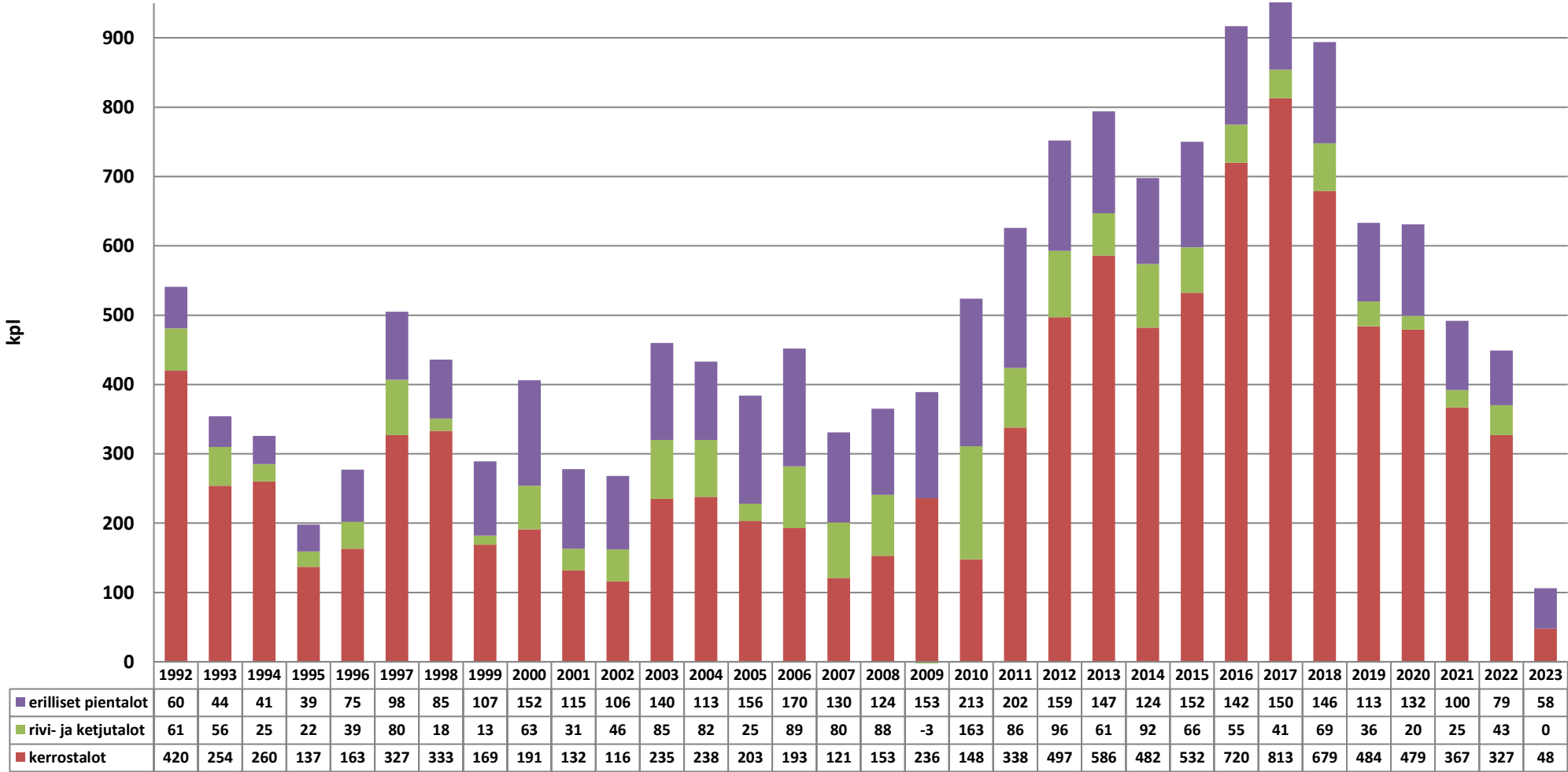
Rakentamisen kehitys

- Rakentamisen huippuvuodet ovat takana, esimerkiksi opiskelija-asuntojen rakentamisen tarvetta ei ole samalla tavalla kun vielä 2017–2019.
- Myöskin erillispientalojen rakennusmäärät ovat selkeästi laskeneet.
- Uudisrakennusalueet (etunenässä Penttilä, Karhunmäki ja Multimäki) jatkavat kuitenkin kasvuaan ja kantakaupungin alueella on jatkuvasti vireillä täydennysrakennushankkeita.



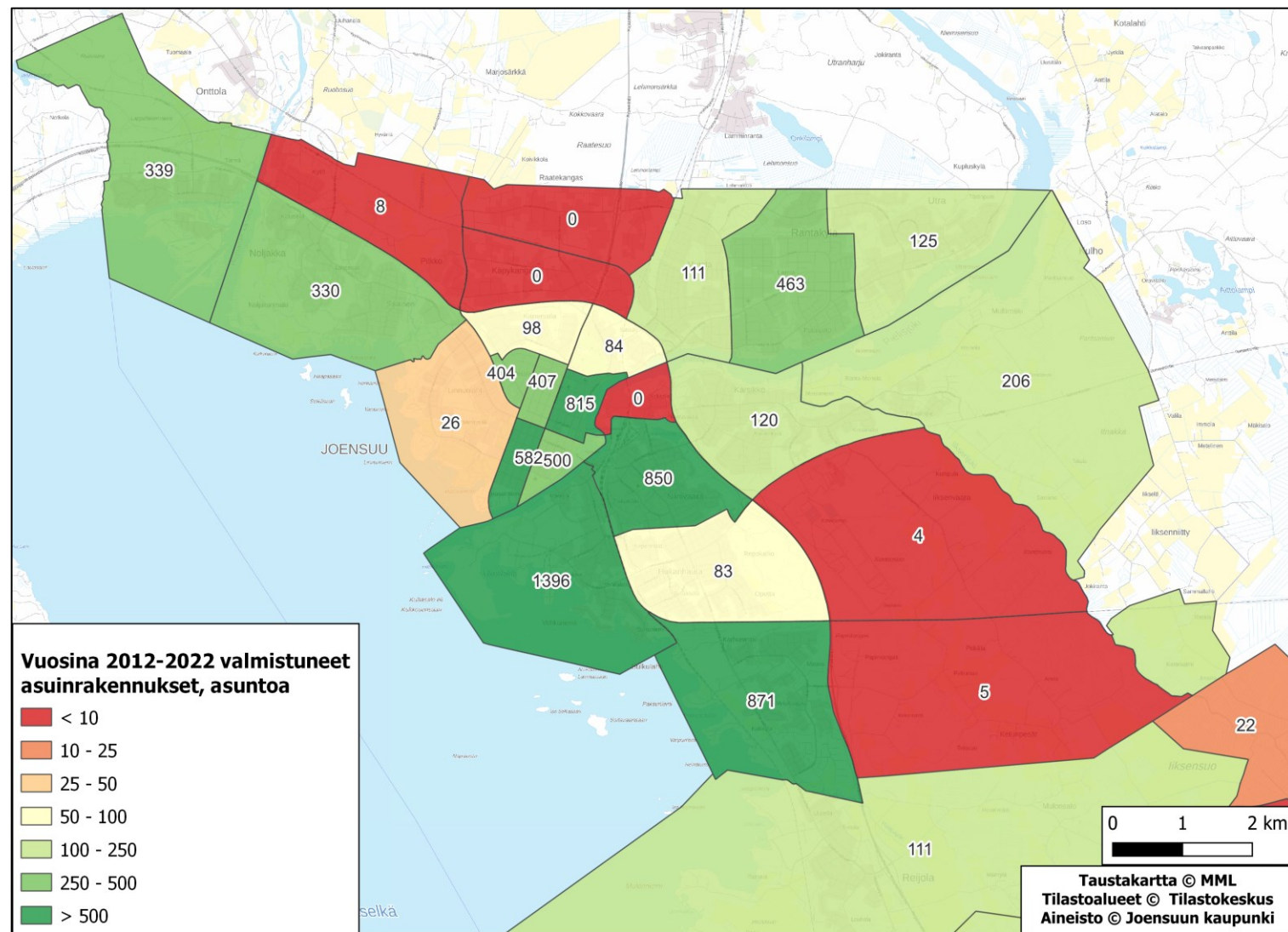
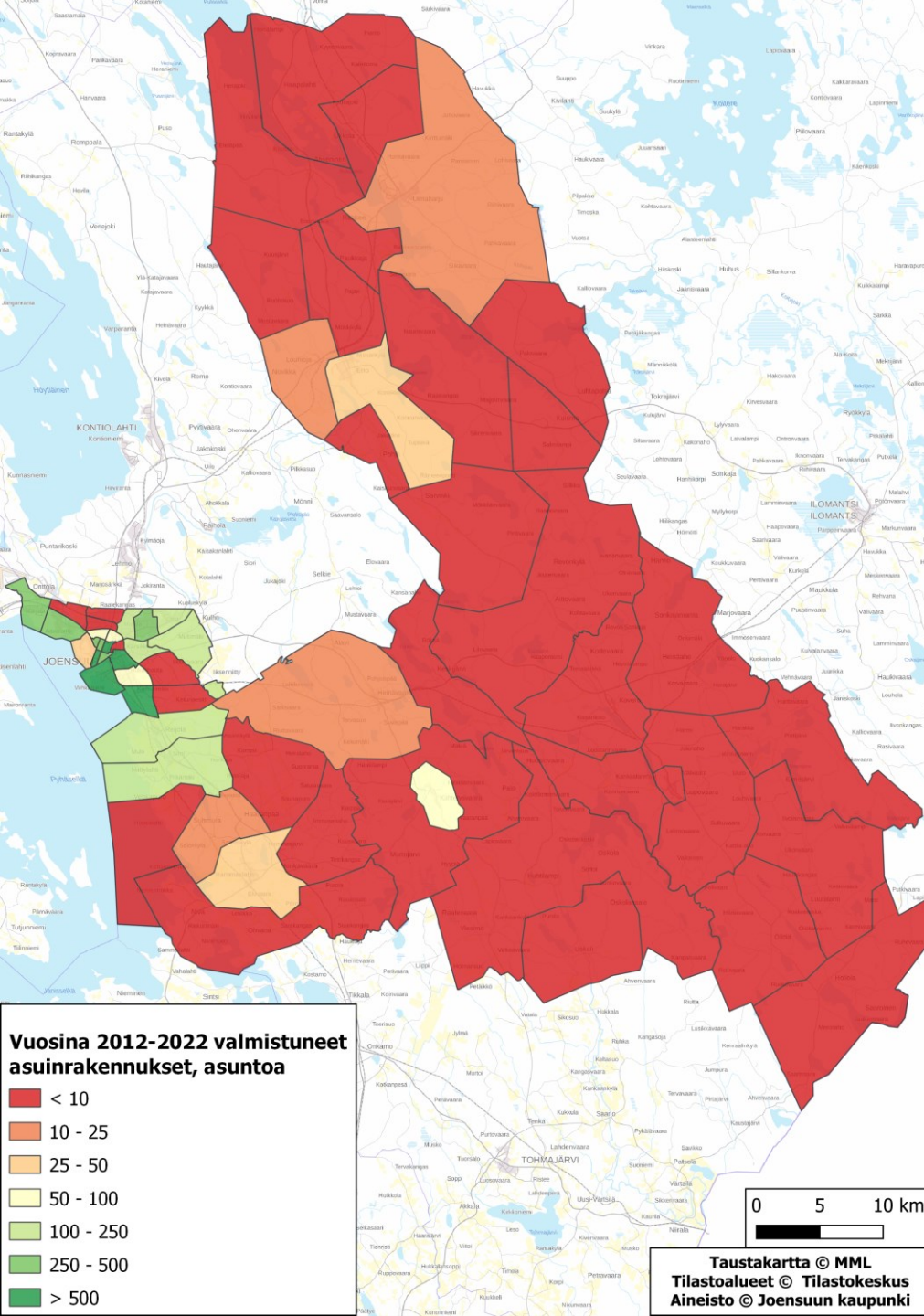
Rakentamisen kehitys II

Myönnetyt luvat, asuntotuotanto [kpl]



• Vuosi 2023 oli rakennusalan tilanteesta johtuen poikkeuksellisen heikko.

Rakentamisen kehitys III

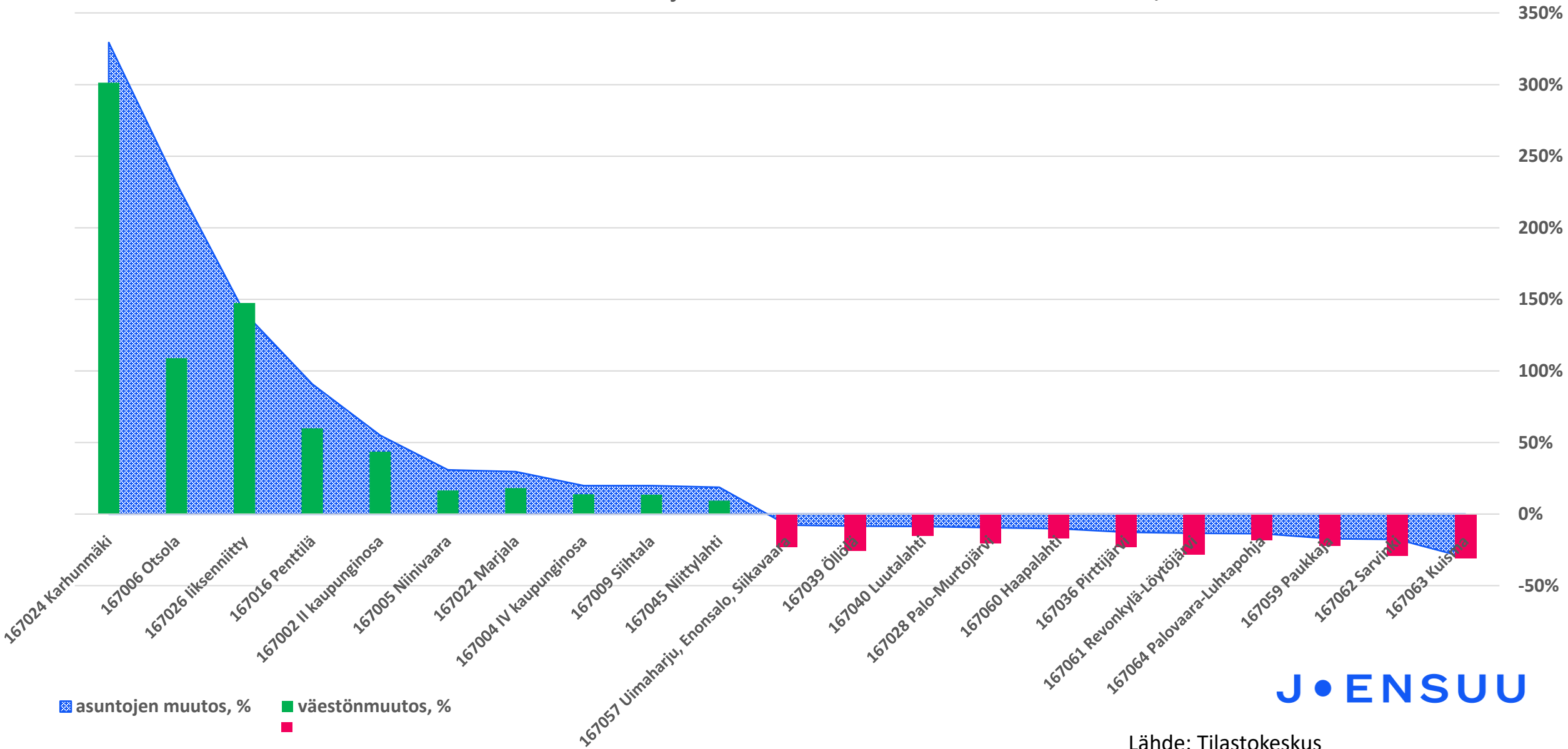


J • ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki

Uudisrakentaminen ohjaa väestönkasvua

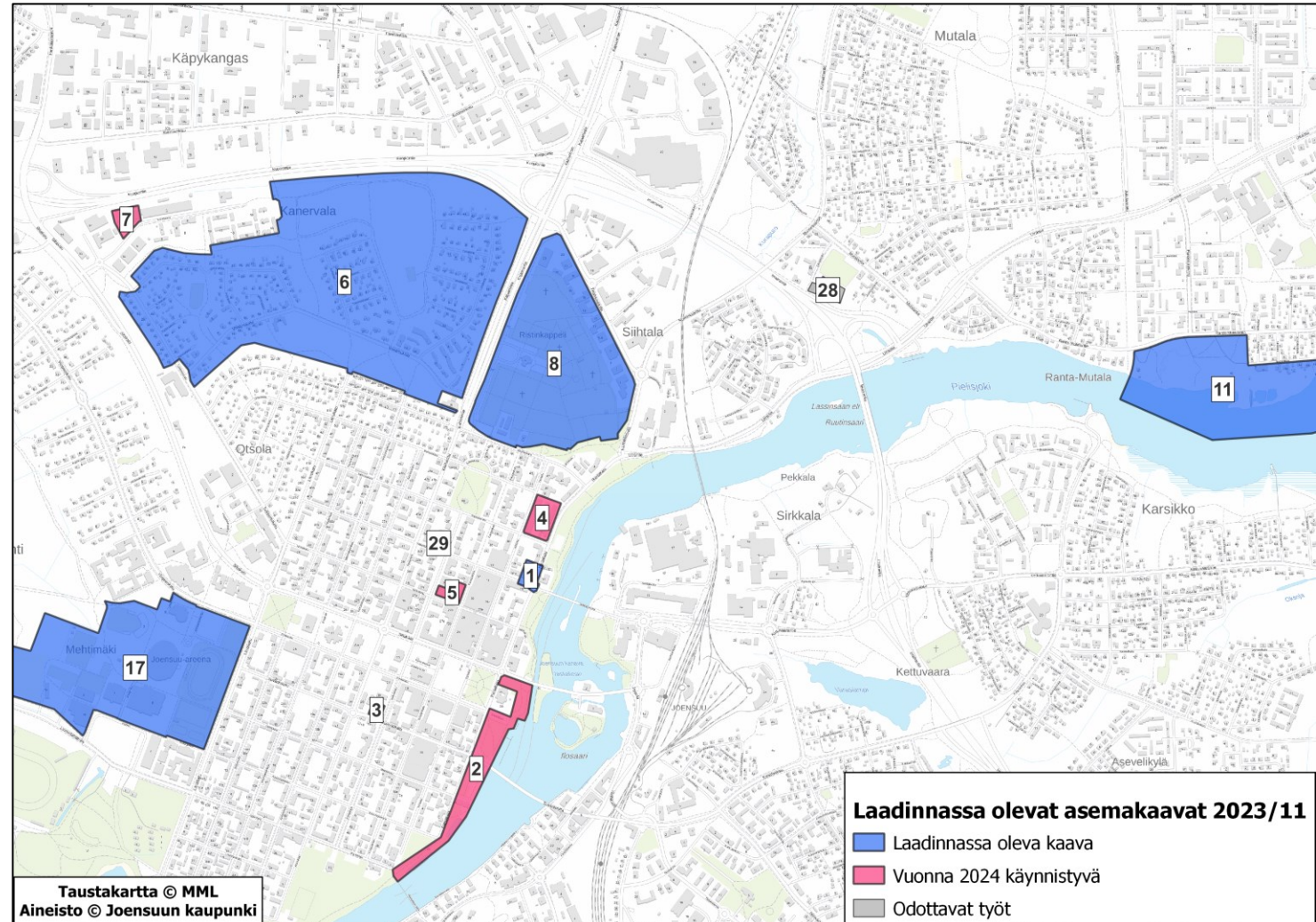
Vuosien 2012-2022 asuntojen määrän muutos sekä väestönmuutokset, %



Kaavoitus, tontinluovutus ja maanhankinta vuoteen 2035

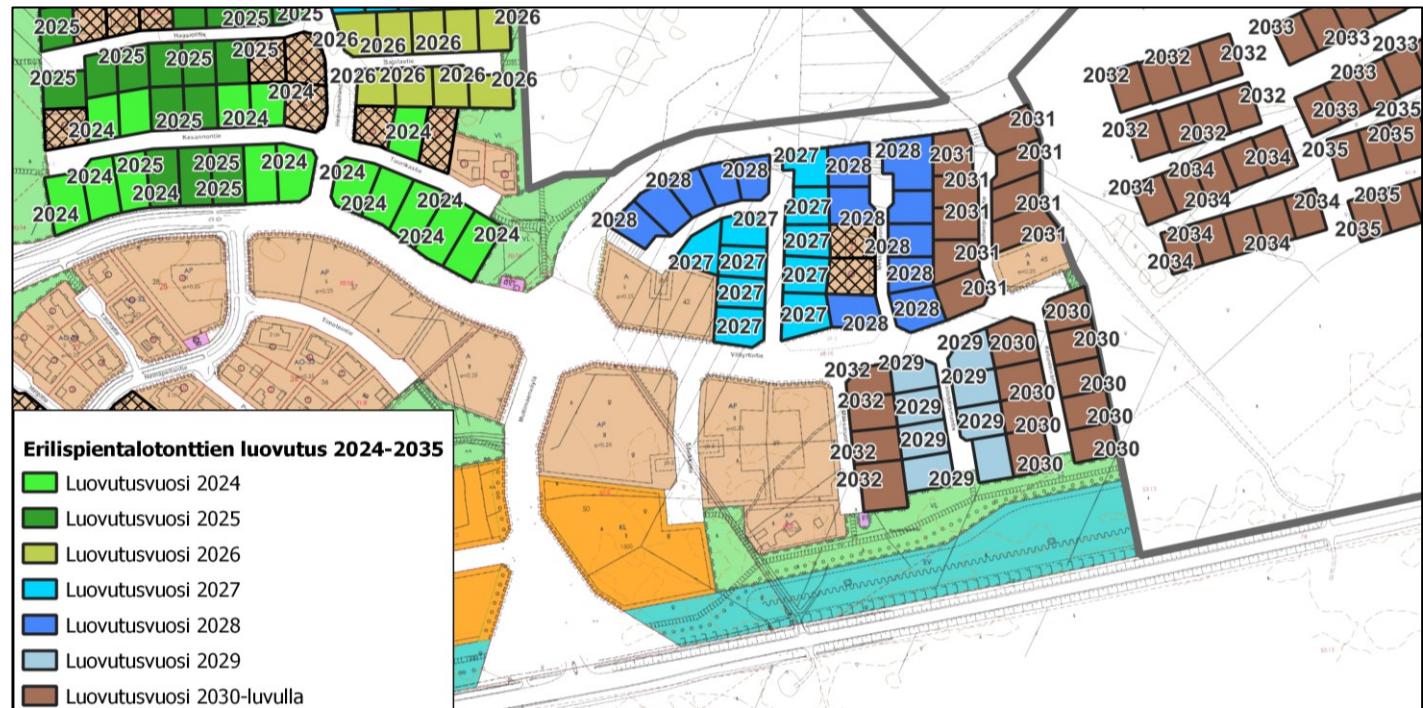
Tulevien vuosien kaavoitus

- Tontinluovutuksessa huomioidaan nykyiset ja tulevaisuudessa laadittavat asemakaavat / kaavamutokset.
- Nykyhetken kaavat on tarkemmin eritelty kaavoituskatsauksessa: <https://www.joensuu.fi/kaavoituskatsaus>



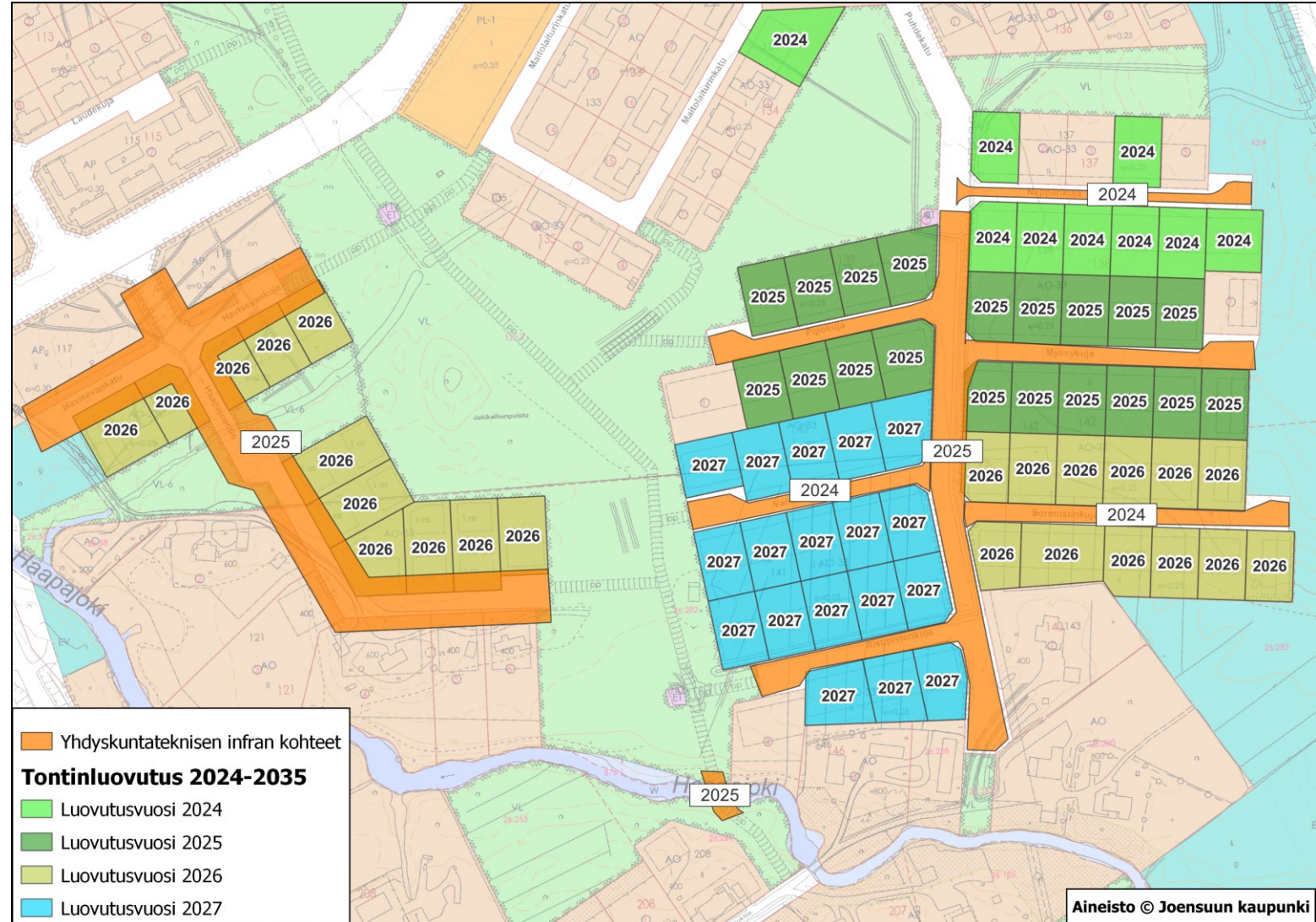
Tulevien vuosien tontinluovutus

- Osa-alueittaisen väestöennusteen pohjaksi laaditaan rakentamisen suunnite.
- Tässä prosessissa suunnitellaan ja ajoitetaan mahdollisimman tarkasti tulevien vuosien tontinluovutusta, joka korreloituu rakennetuiksi asunnoiksi.
- Tarkastelussa on erikseen kerros-, rivi- ja erillispientalorakentaminen.
- Tontinluovutuksen tarkastelu yltää 2035 asti.



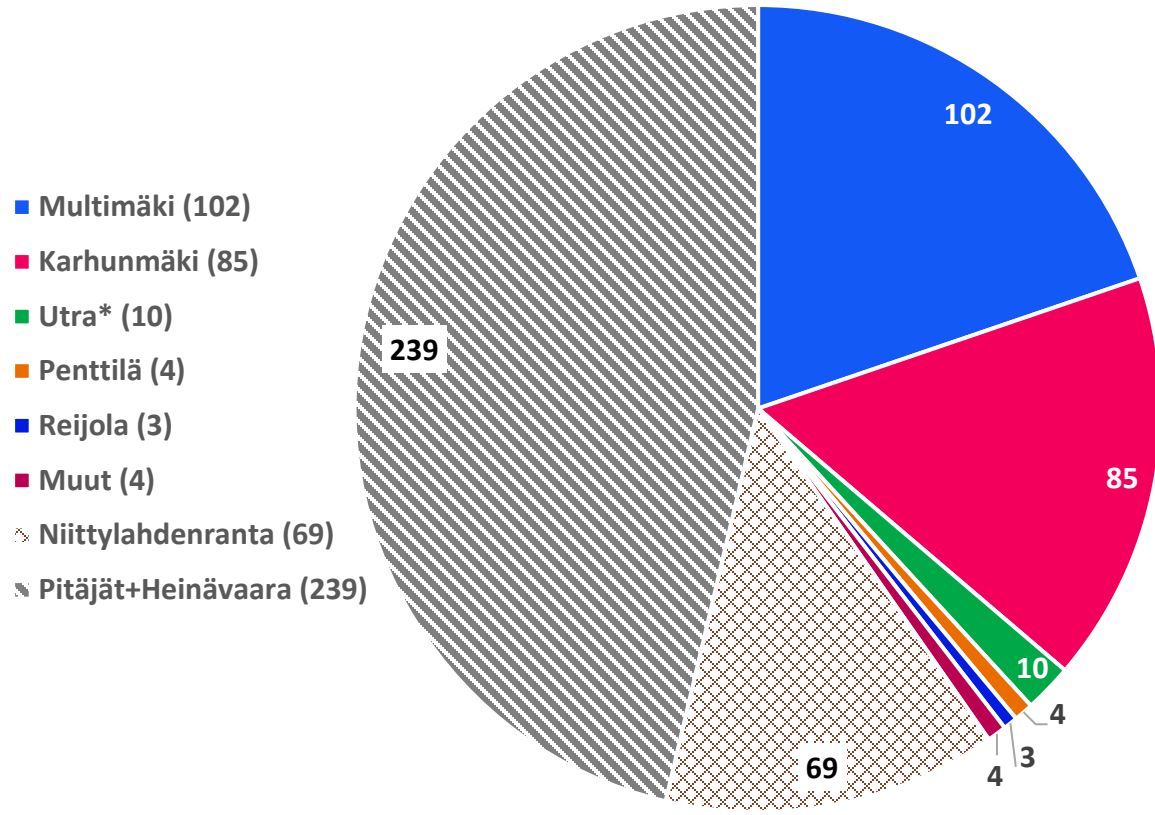
Yhdyskuntateknisen infran rakentuminen

- Tontinluovutuksen aikataulu on suunniteltu yhteensopivaksi yhdyskuntateknisen infran rakentamisen kanssa.
- Tällä varmistetaan uusien asuinalueiden oikea-aikainen toteuttaminen.
- Tarkempia tietoja tulevien vuosien kohteista löytyy yhdyskuntatekniikan investointiohjelmasta.

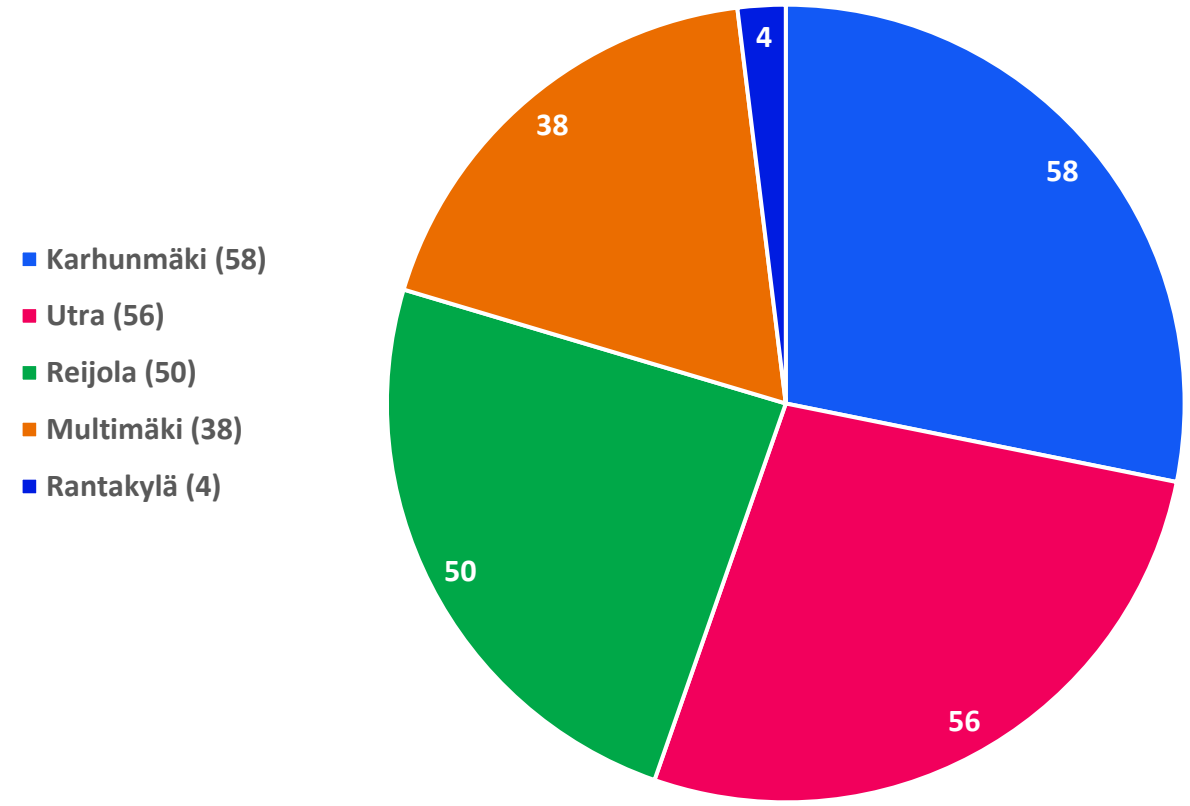


Erillispientalotonttien varanto

Asemakaavoitetut ja kaupungin omistamat AO-tontit,
alueittain, tilanne 11/2023 (yht. 516)



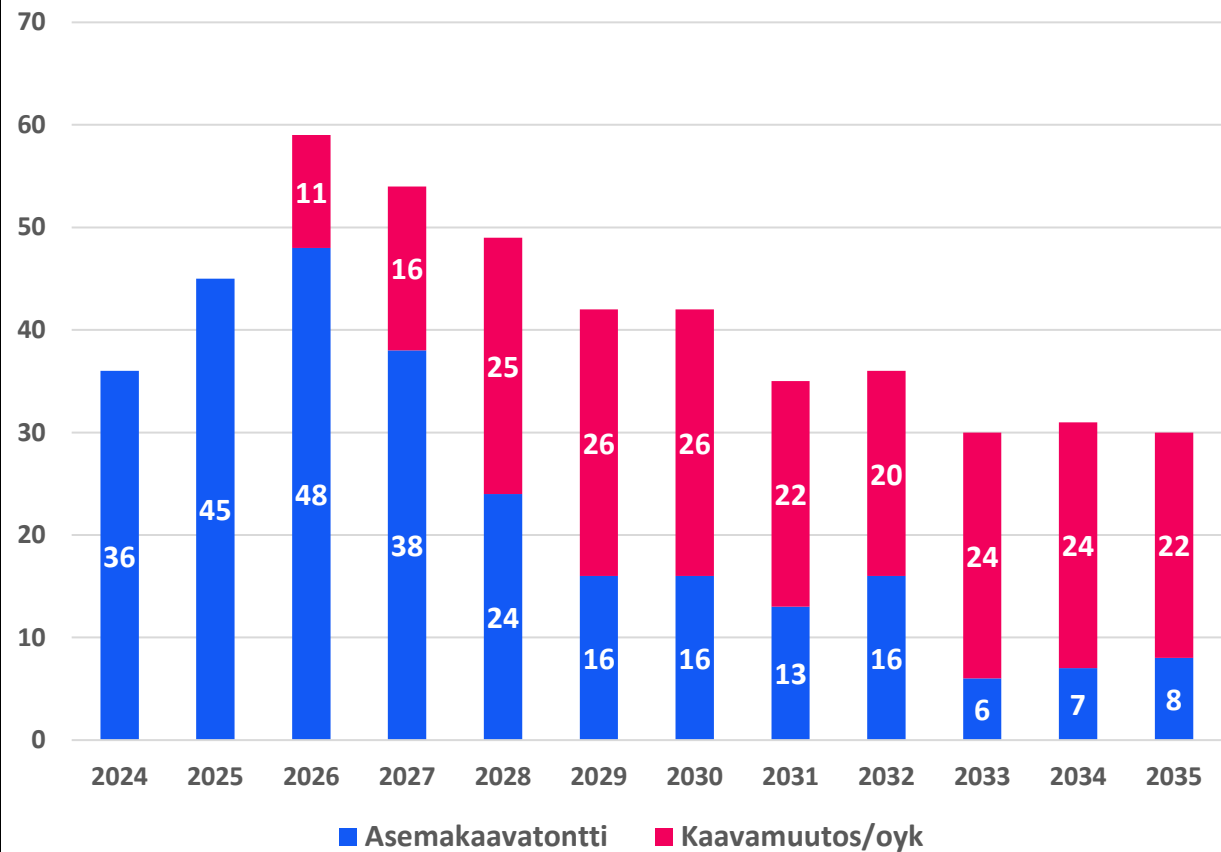
Kaavoitettavat uudet AO-tontit kaupungin omistamilla
mailla, alueittain, tilanne 11/2023 (yht. 206)



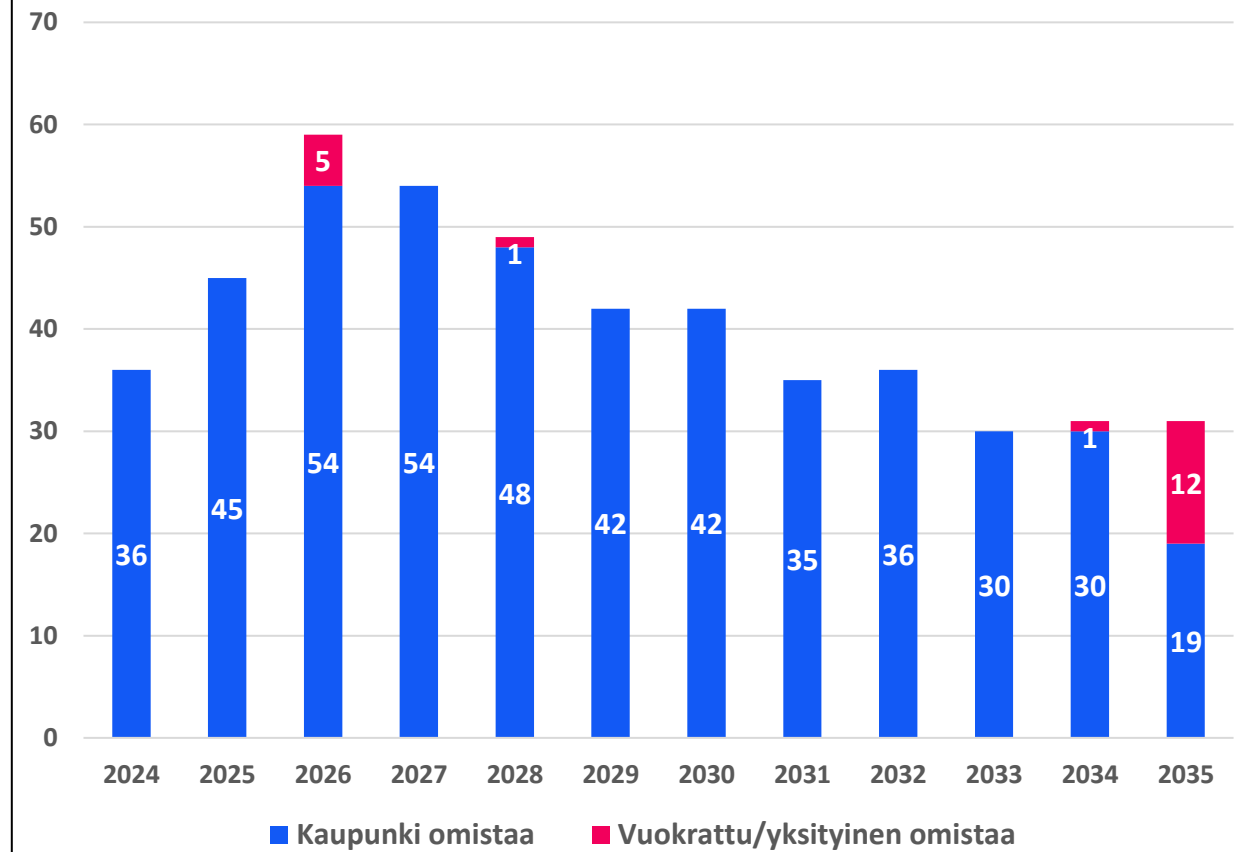
*Utrassa viisi tonttia vielä vuokrattuna viljelypalstaksi.

Erillispientalotonttien luovutus

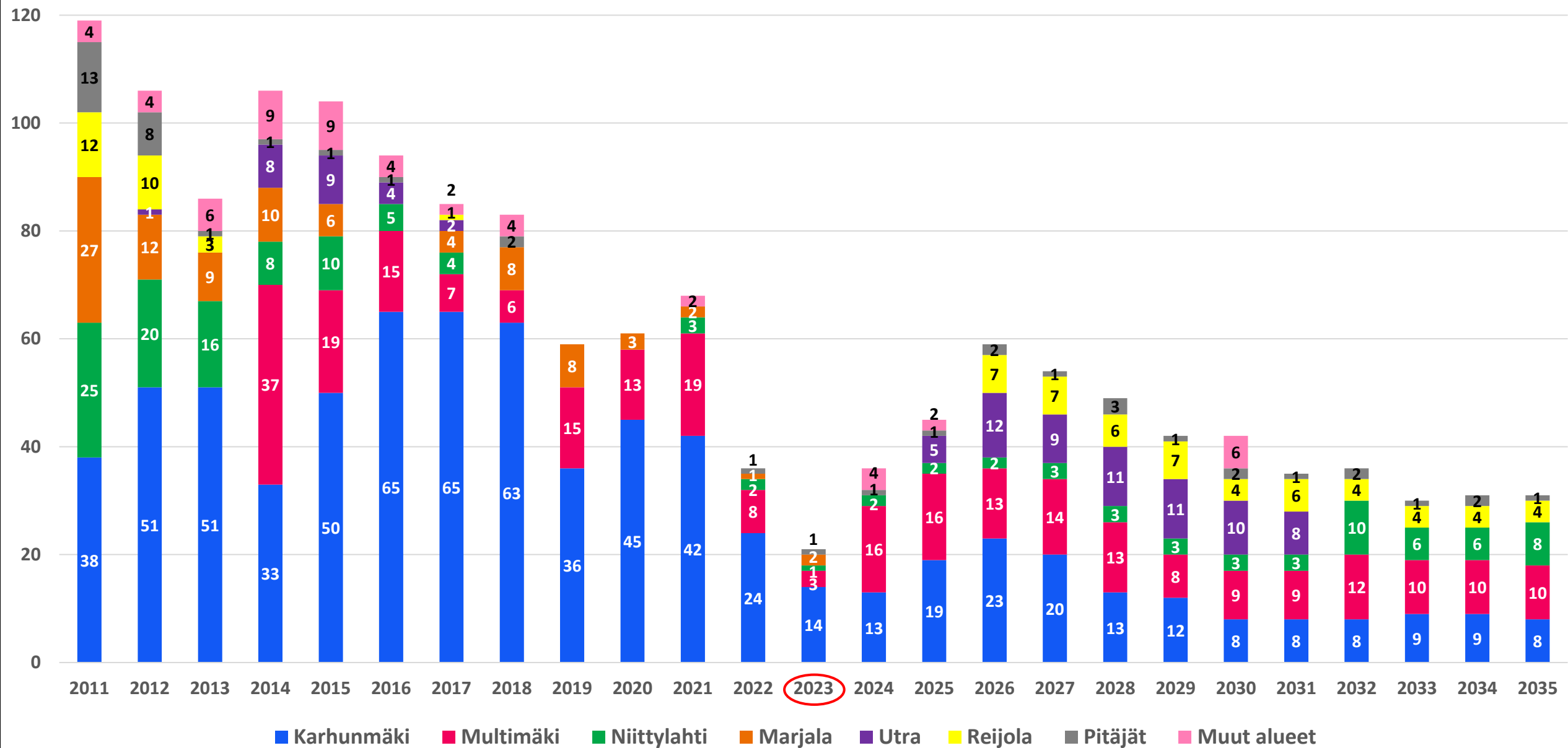
Luovutettavat AO-tontit kaavatilanteen mukaan



Luovutettavat AO-tontit omistajan mukaan

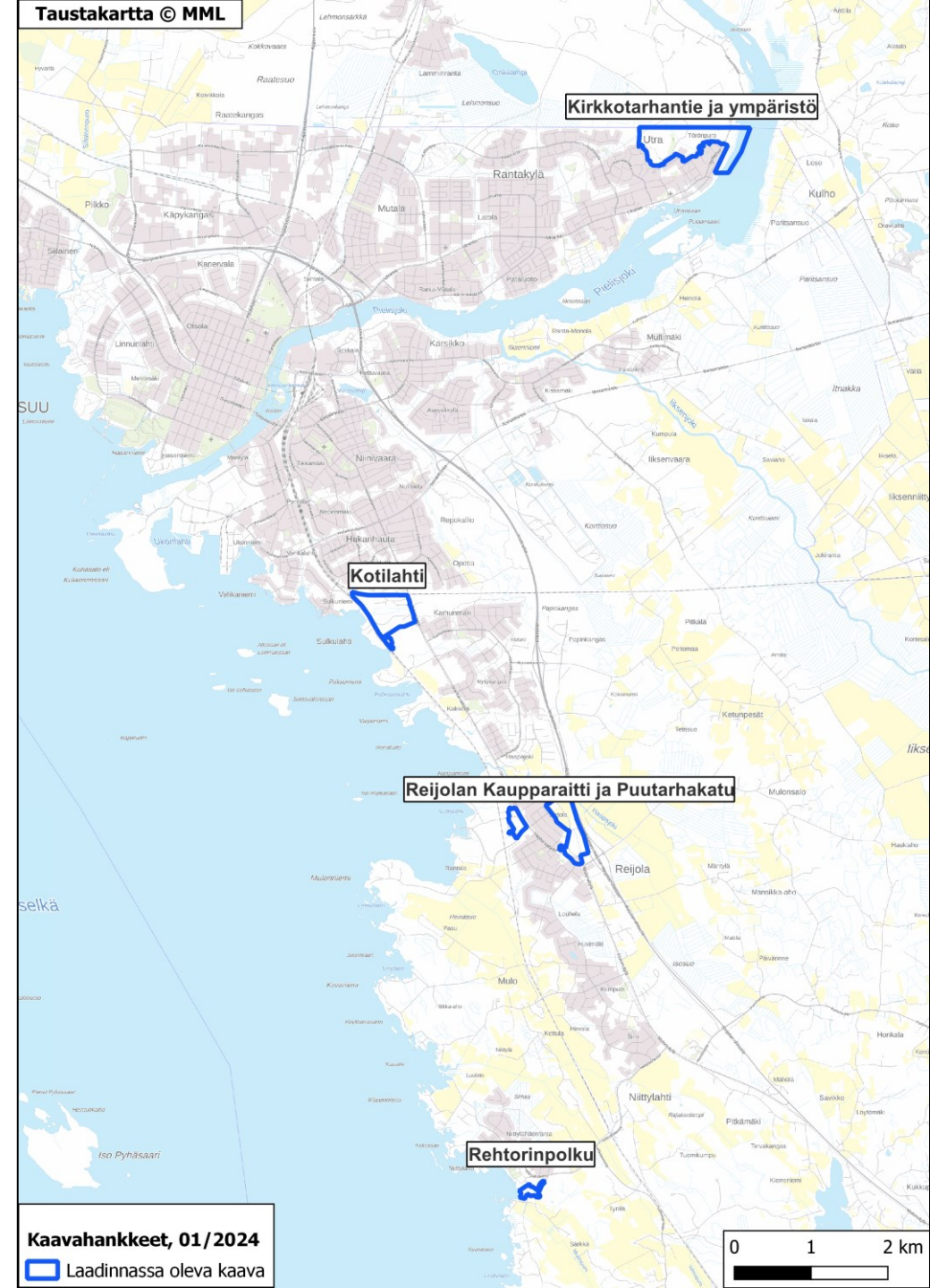


Erillispientalojen toteutunut tontinluovutus 2011-2023 ja suunniteltu tontinluovutus 2024-2035, alueittain



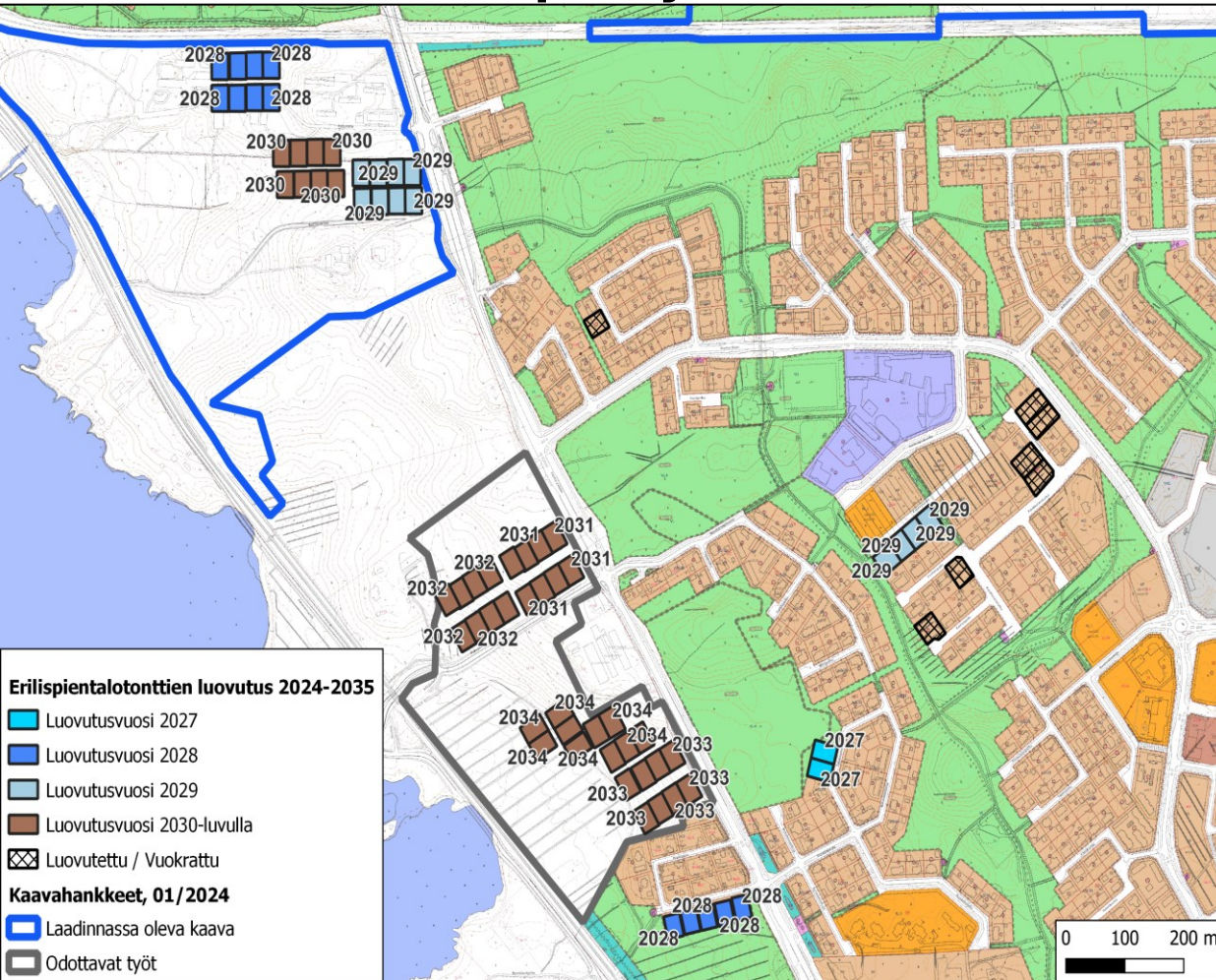
Akuutit kaavatyöt vuosien 2026-2029 tontinluovutuksen osalta

- Jotta MATO-ohjelman mukainen erillispientalojen tontinluovutus 2020-luvulla toteutuu suunnitellusti, on seuraavien kaavahankkeiden edistäminen keskeistä:
 - Kirkkotarhantie ja ympäristö, Utra
 - Kotilahti, Karhunmäki
 - Reijolan Kaupparaitti ja Puutarhakatu, Reijola
 - Rehtorinpolku, Niittyalahti

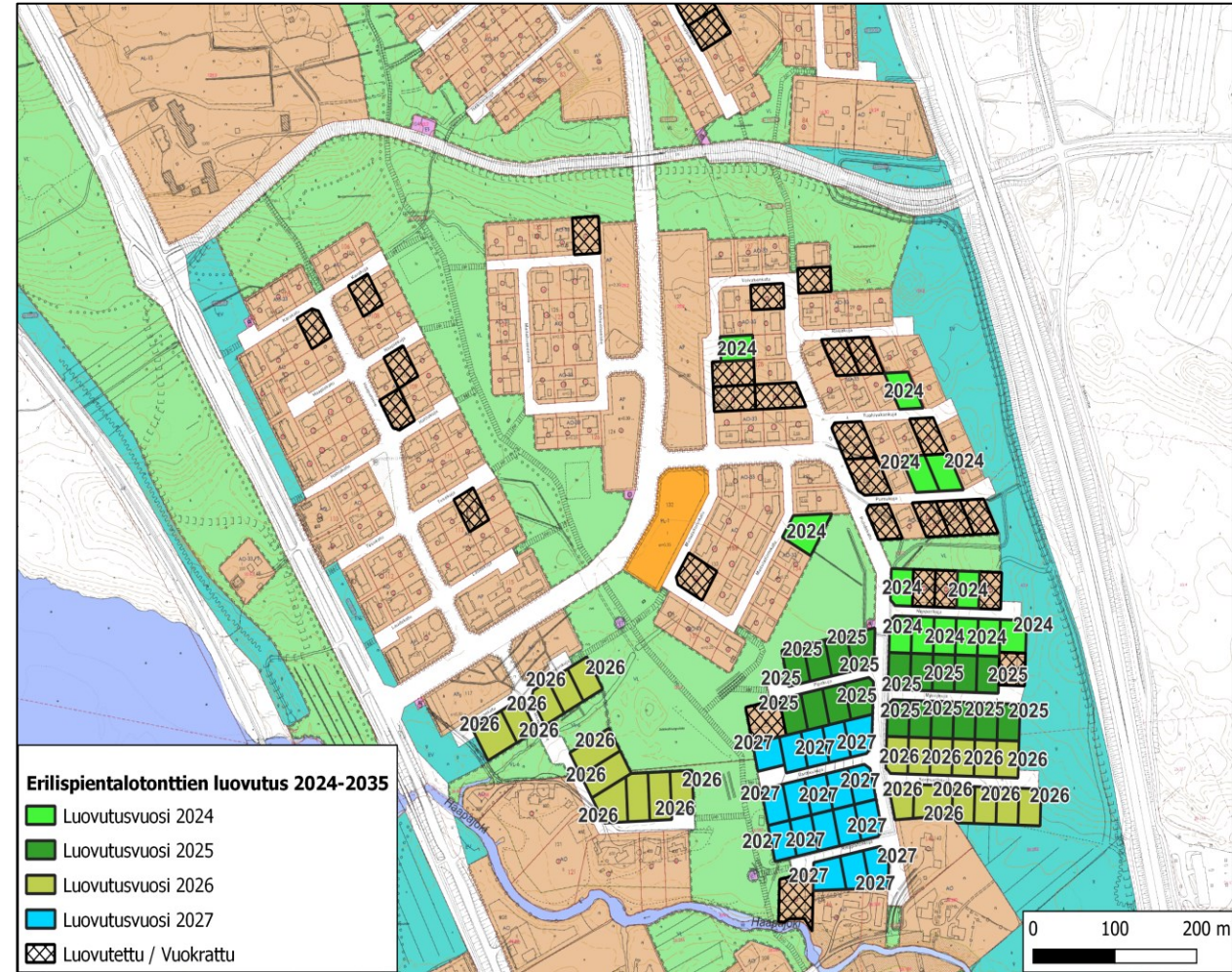


AO-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Karhunmäki

Karhunmäki, pohjoinen



Karhunmäki, eteläinen



- Karhunmäellä tällä hetkellä n. 80 asemakaavoitetun AO-tontin varanto.
- Alueelle laadittavien asemakaavojen myötä lisäystä tulossa n. 40-80 tontin verran.

AO-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Multimäki

- Multimäellä tällä hetkellä n. 100 asemakaavoitetun AO-tontin varanto, joka riittänee n. vuoteen 2031 asti.
- Alueelle aikanaan laadittavan asemakaavan myötä lisäystä tulossa +50 tontin verran.

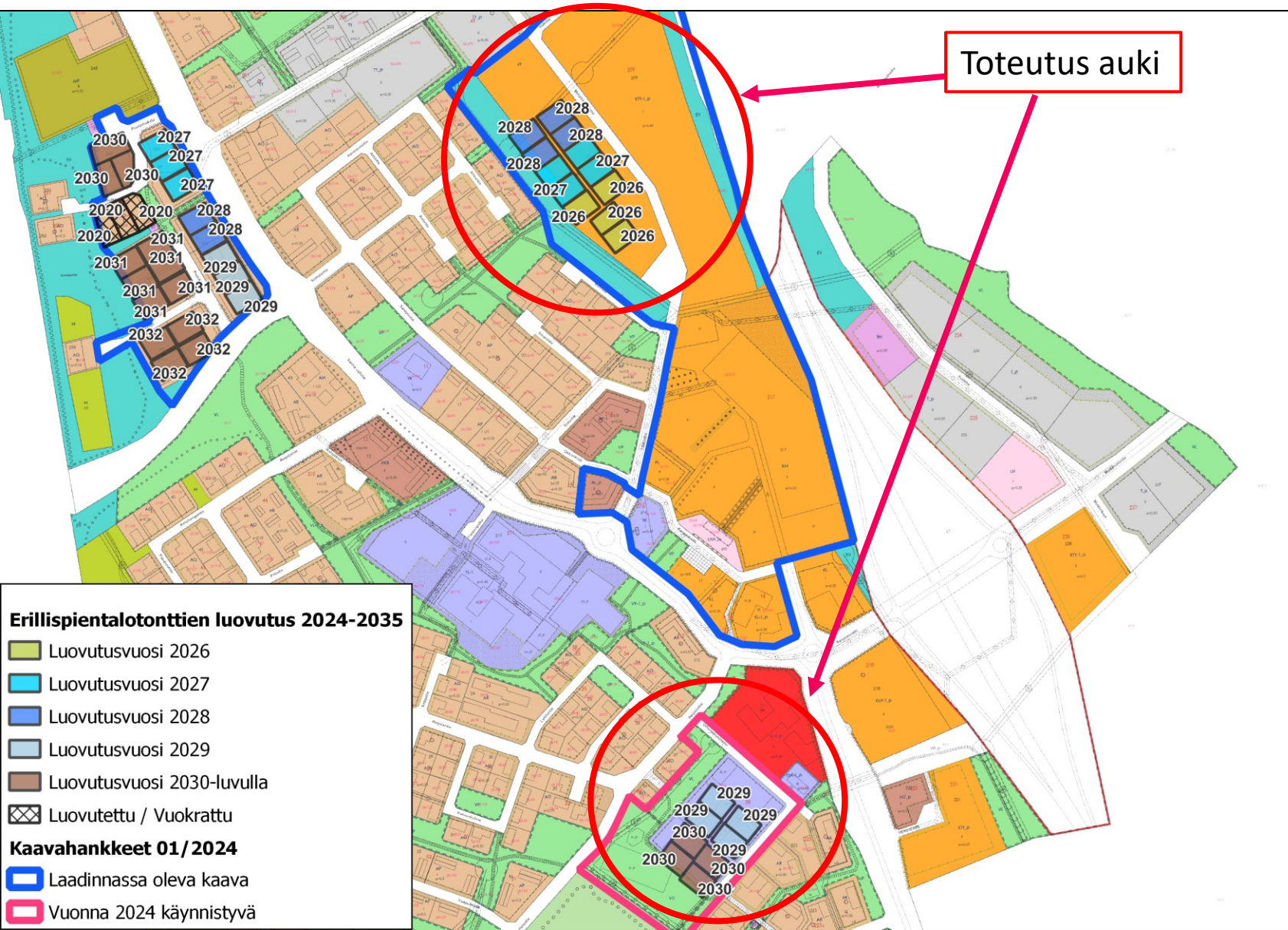


AO-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Utra



- Utran uimaranta ja Konstankatu -kaavahankkeen myötä Savikujalla on 10 tonttia luovutettavaksi (alustavasti 2025-2026 aikana).
- Laadinnassa oleva Kirkkotarhantie ja ympäristö - asemakaavan myötä Utran koillisnurkkaan muodostuisi n. 60 tontin omakotitaloalue.
- Pielisjoen rannan läheisyyteen mahdollisesti osoitetaan muutama tontti.

AO-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Reijola



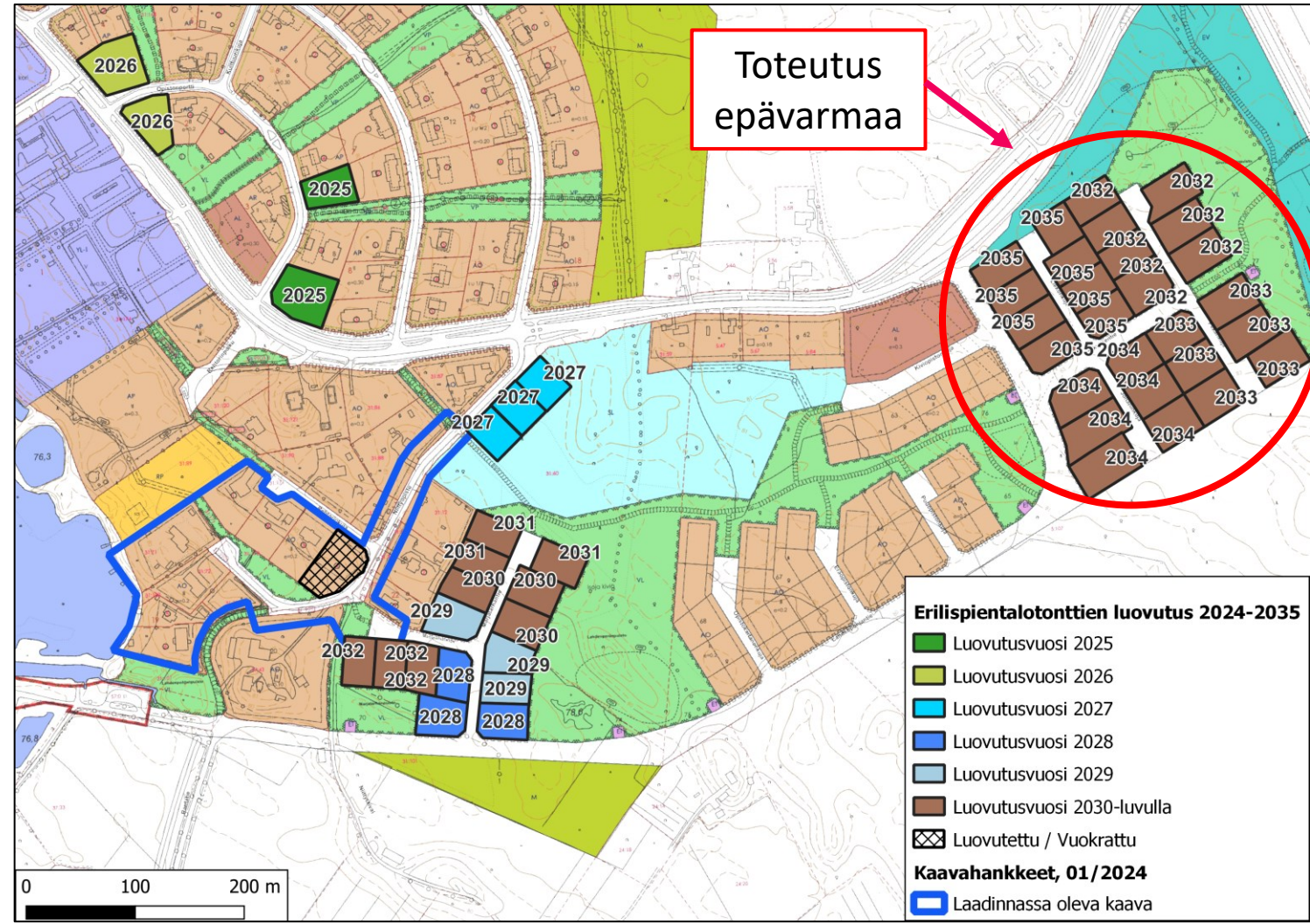
- Reijolan keskusta laadinnassa olevat kaavamuutokset voivat mahdollistaa n. 40 – 70 uuden AO-tontin lisäyksen.
- Kaavahankkeiden sisältö ja laajuus ovat kuitenkin tässä vaiheessa vielä auki.
- Reijolan uuden koulun lopullinen sijainti vaikuttaa uusien tonttien sijoittumiseen alueella.

AO-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Muut alueet

- Niittylahdenrannassa on tällä hetkellä n. 80 asemakaavoitetun AO-tontin varanto.
- Kysyntä alueella on ollut viime vuodet kuitenkin hyvin vähäistä.
- Niittylahdenrannan asemakaavoitetun reservin laajempi käyttöönotto vaatisi alueen tontinluovutuksen kysynnän merkittävää muutosta.
- Edellä käsiteltyjen lisäksi kaupungilla on yksittäisiä tontteja Niinivaaran alueella.
- Kanervalan alueen kaavoitus voi lisätä alueen tontteja.
- Pitäjissä on yhteensä satoja kaavoitettuja tontteja, mutta eivät ole menneet viime vuosina kaupaksi.

J•ENSUU

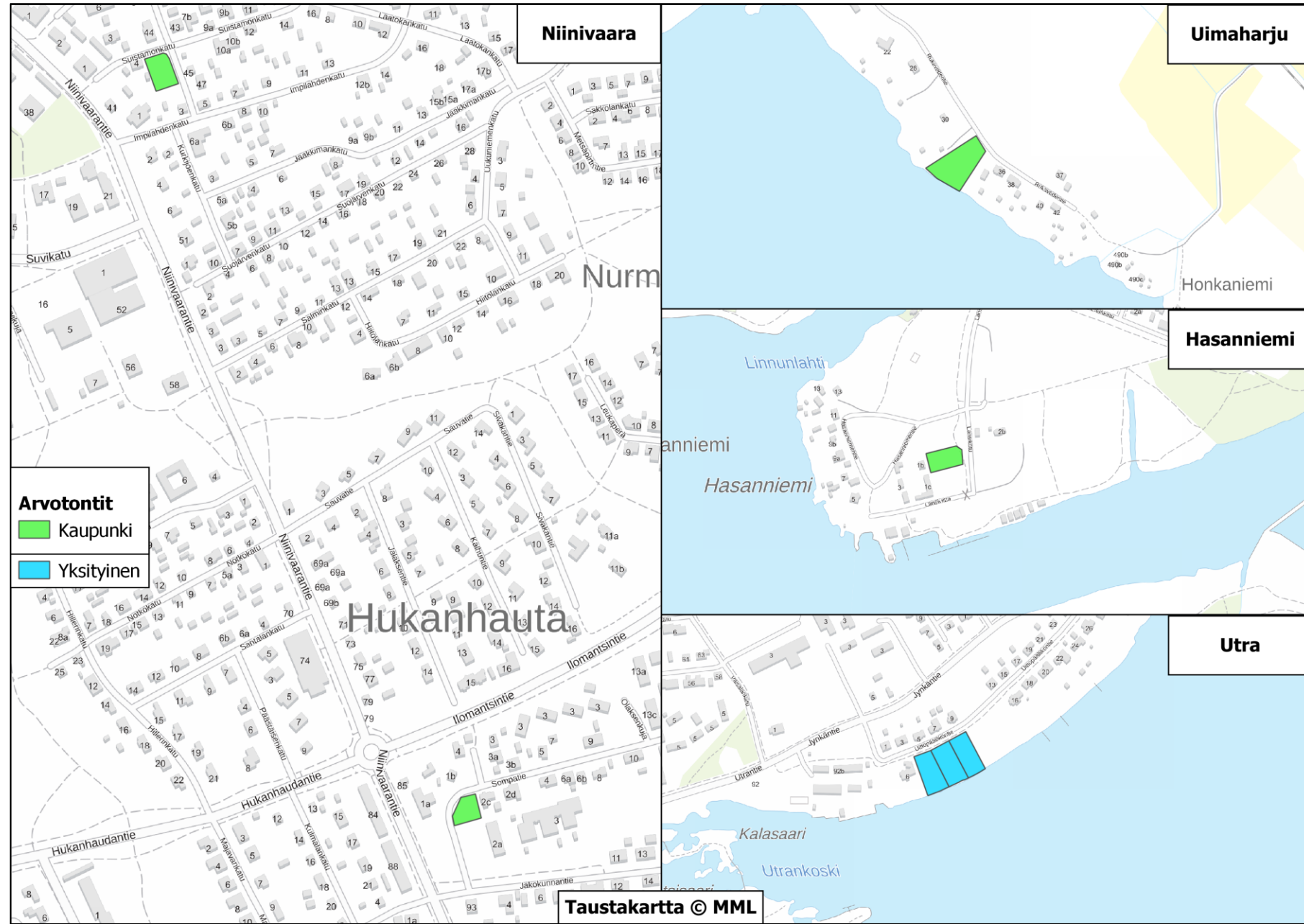
Niittylahdenranta



Arvotontit

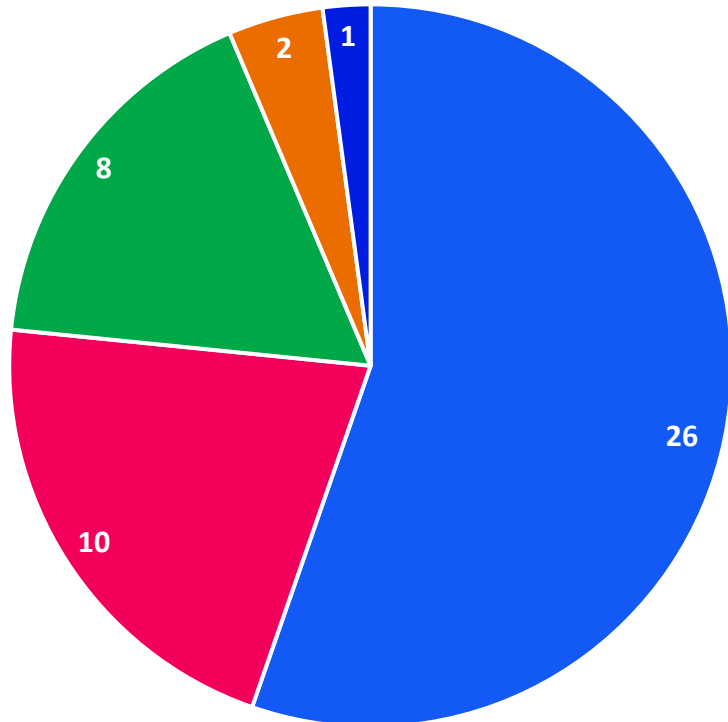
- Joensuun alueelta löytyy yksittäisiä arvokkaampia tontteja, esim. rannoilta tai läheltä keskustaa.
- Kaupungin omistuksessa näitä löytyy 1 kpl Hasanniemestä, 2 kpl Niinivaaran omakotitaloalueelta sekä 1 kpl Uimaharjasta Rukaveden rannalta.
- Yksityisen omistamia arvotontteja löytyy esim. 3 kpl Utrasta Pielisjoen rannalta.
- Kirkkotarhantie ja ympäristö – asemakaavahankkeessa tutkitaan yksittäisten uusien tonttien osoittamista kaupungin maille Pielisjoen rannan läheisyyteen.

J • ENSUU



Kerros- ja rivitalotonttien varanto

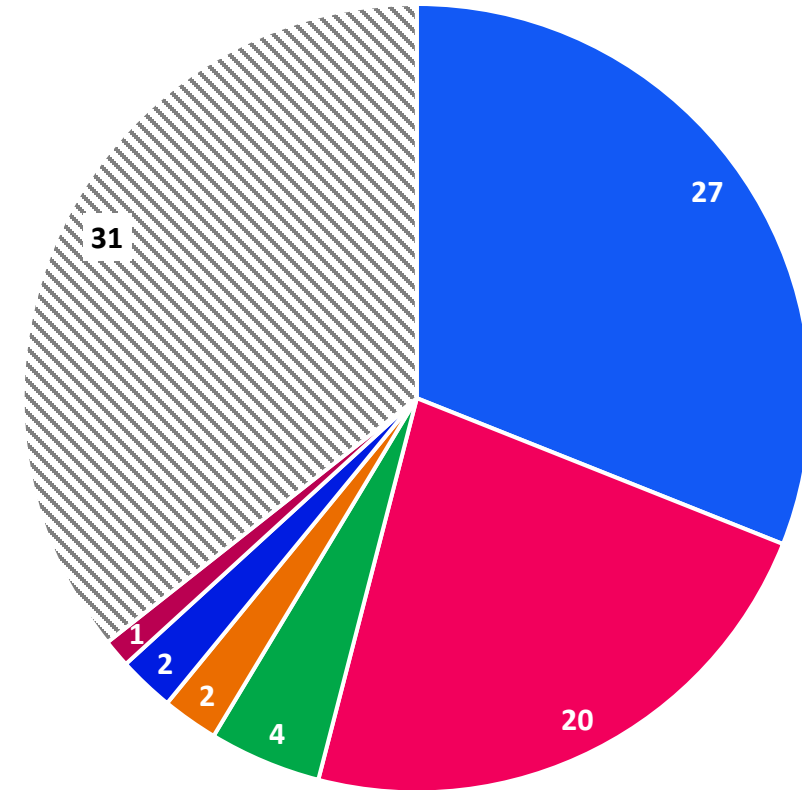
Asemakaavoitetut ja kaupungin omistamat AK-tontit, alueittain, tilanne 11/2023 (yht. 47)



■ Penttilä (26) ■ Niinivaara (10) ■ Rantakylä (8) ■ Sirkkala (2) ■ Nolkka (1)

Asemakaavoitetut ja kaupungin omistamat AR-tontit, alueittain, tilanne 11/2023 (yht. 87)

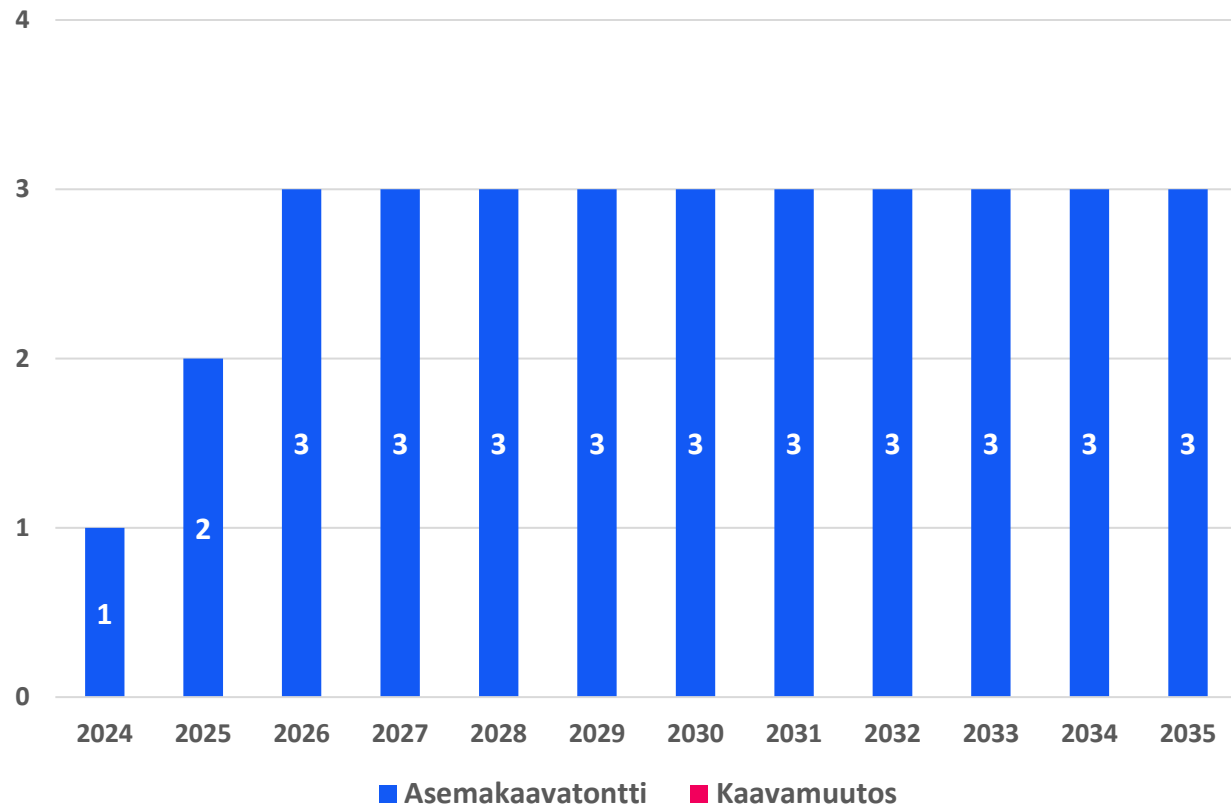
■ Karhunmäki (27)
■ Multimäki (20)
■ Reijola+Niittylahti (4)
■ Utra (2)
■ Pilkko (2)
■ Marjala (1)
■ Pitäjät (31)



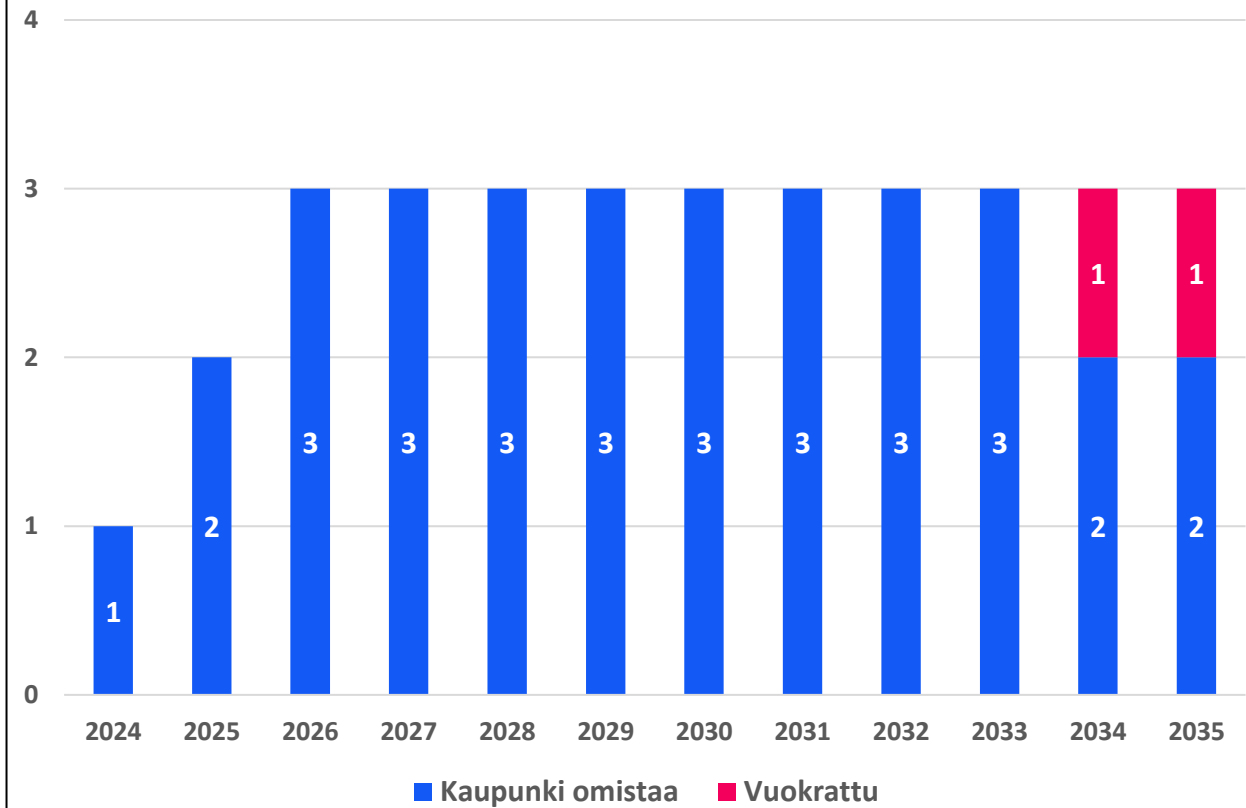
AK = kerrostalotontit, AR = rivitalotontit

Kerrostaloonttien luovutus

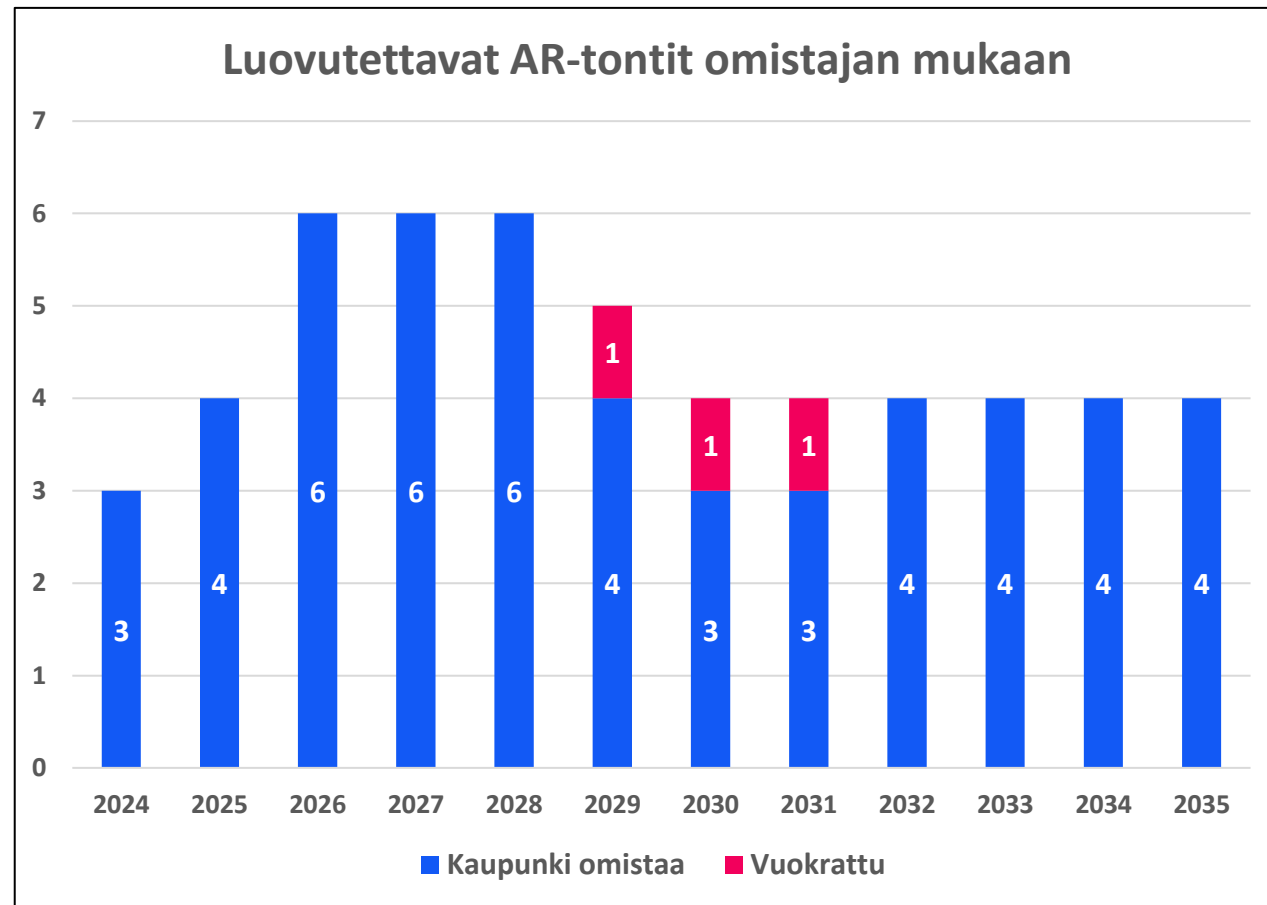
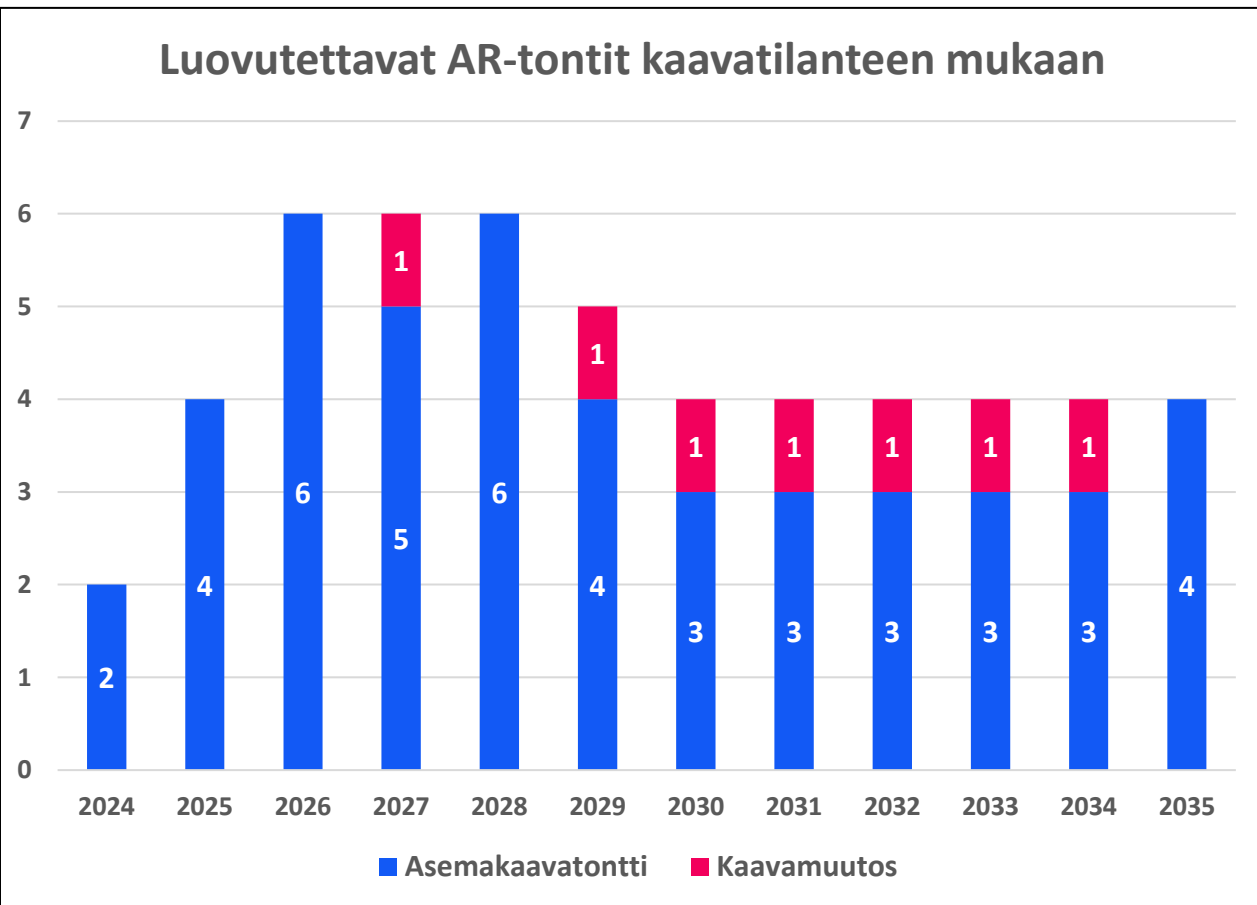
Luovutettavat AK-tontit kaavatilanteen mukaan



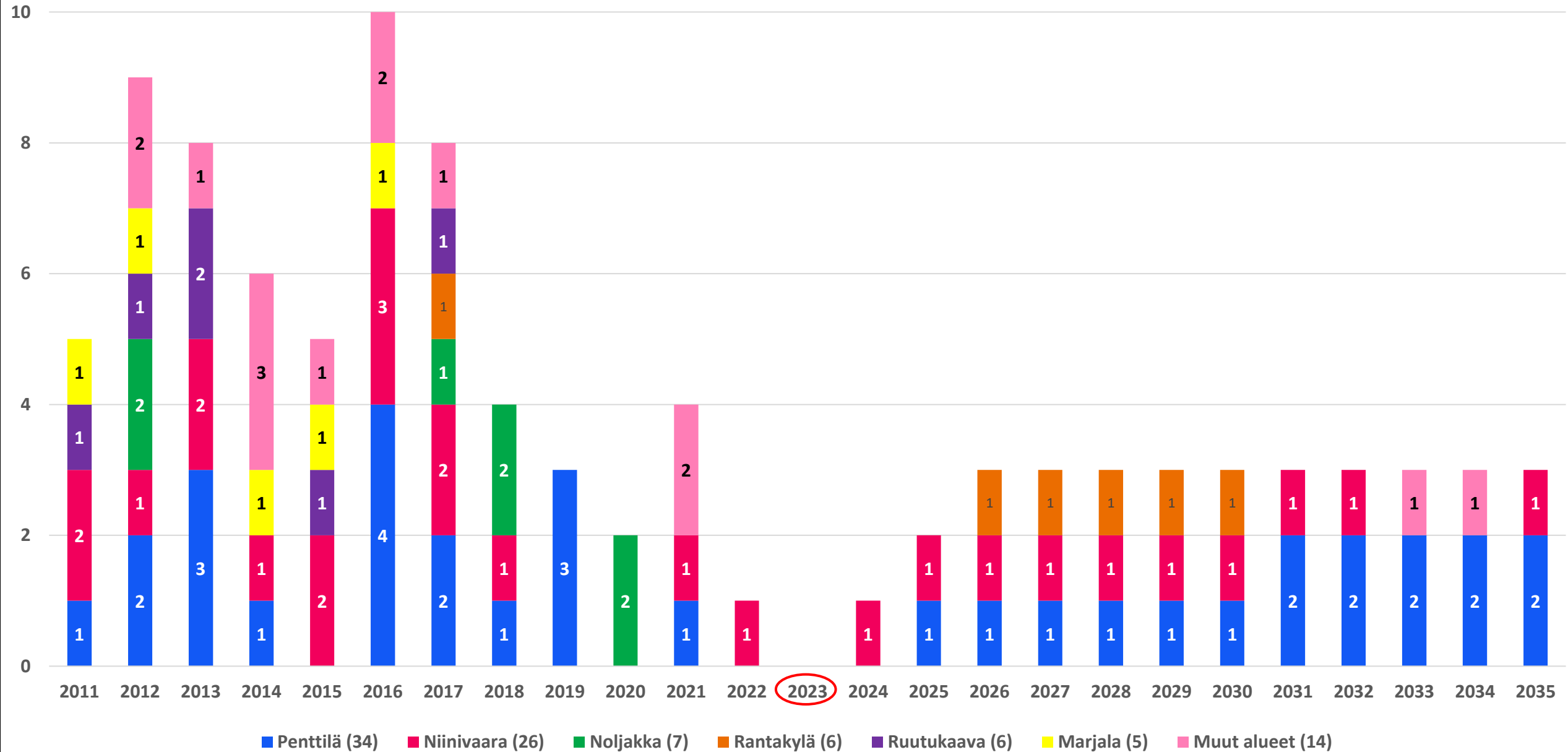
Luovutettavat AK-tontit omistajan mukaan



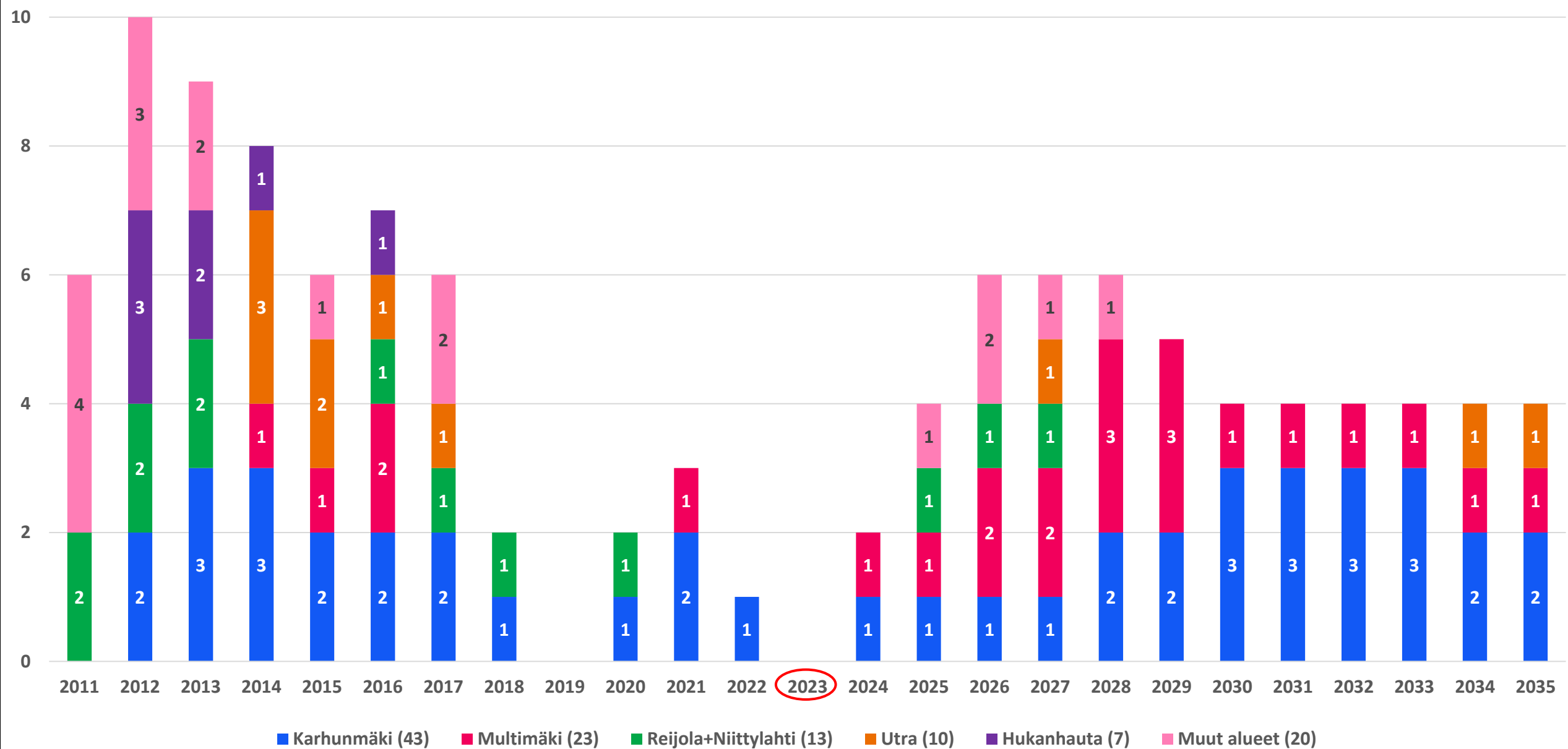
Rivitalotonttien luovutus



Kerrostalojen toteutunut tontinluovutus 2011-2023 ja
suunniteltu tontinluovutus 2024-2035, alueittain

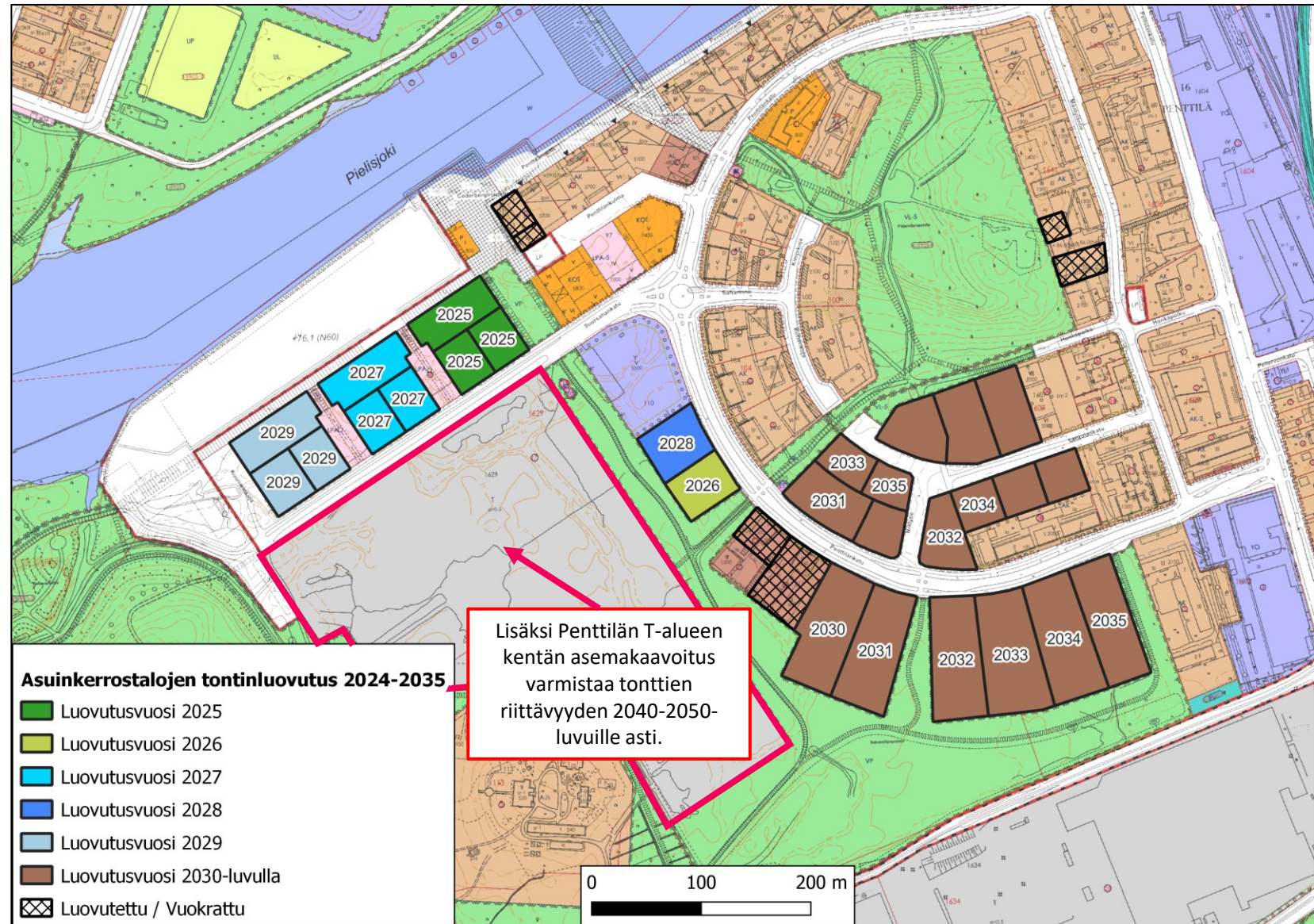


Rivitalojen toteutunut tontinluovutus 2011-2023 ja suunniteltu tontinluovutus 2024-2035, alueittain



AK-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Penttilä

- Penttilässä, joka on Joensuun kerrostalorakentamisen pääkohde, riittää kaavoitettuja kerrostalotontteja 2040-luvulle asti.
- Kaupungin maapoliittisen ohjelman (hyv. 2018) mukaan 30 % vuosittaisesta kerrostalorakentamisesta tulisi ohjata Penttilänrantaan.
- Vuosina 2018-2023 valmistuneiden kerrostaloasuntojen osalta tämä osuus on ollut n. 18 %.
- Vuosien 2024-2035 rakentamisen ennusteen mukaisesti tämä osuus tulisi olemaan n. 25 %.
- Kaupungin omistuksessa on myös voimassa olevassa asemakaavassa teollisuuskäyttöön osoitettu alue, joka on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa asuinkäyttöön.



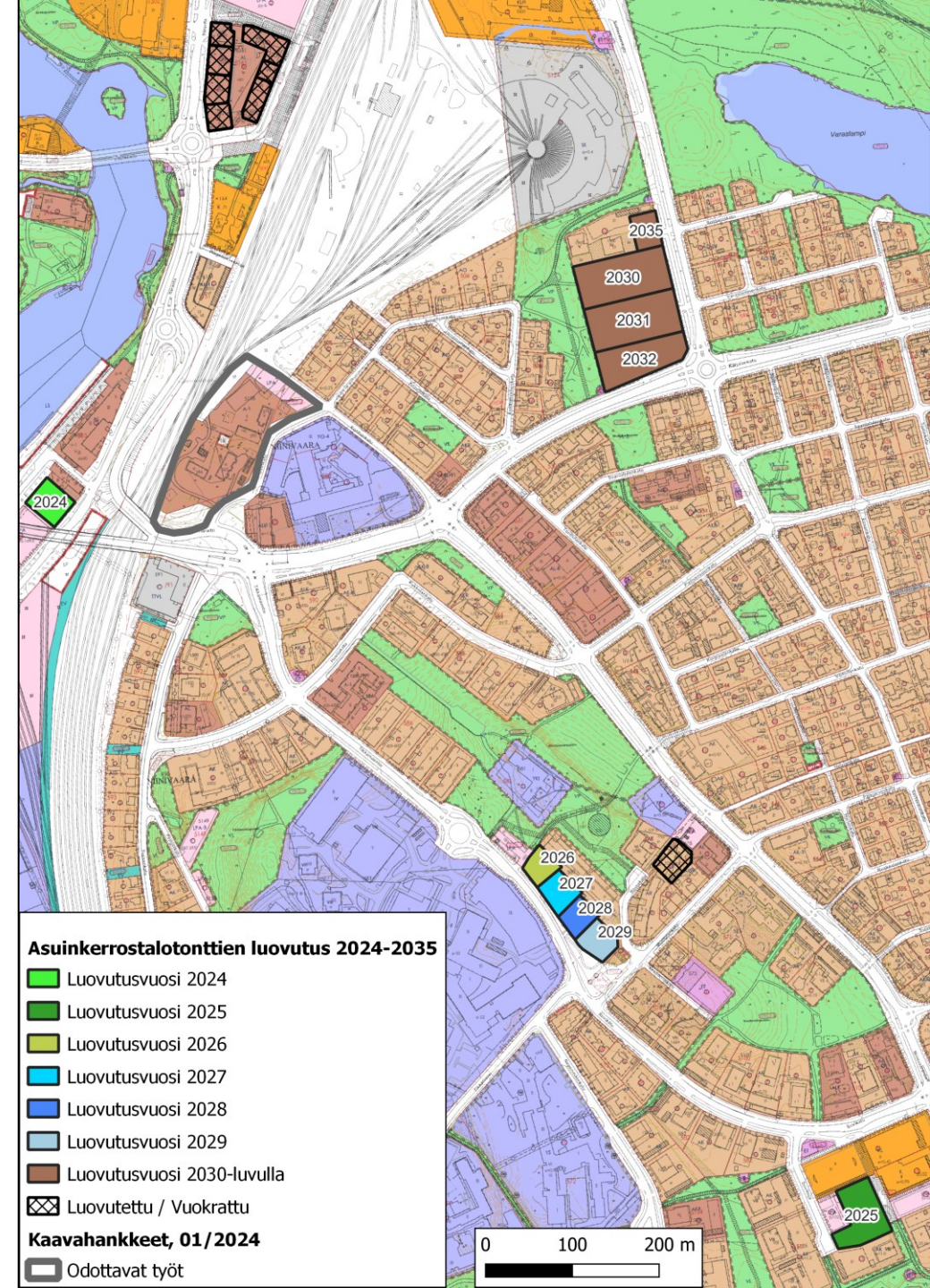
AK-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Penttilä II



Kuva 7:. Havainnekuva aluekokonaisuudesta (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy).

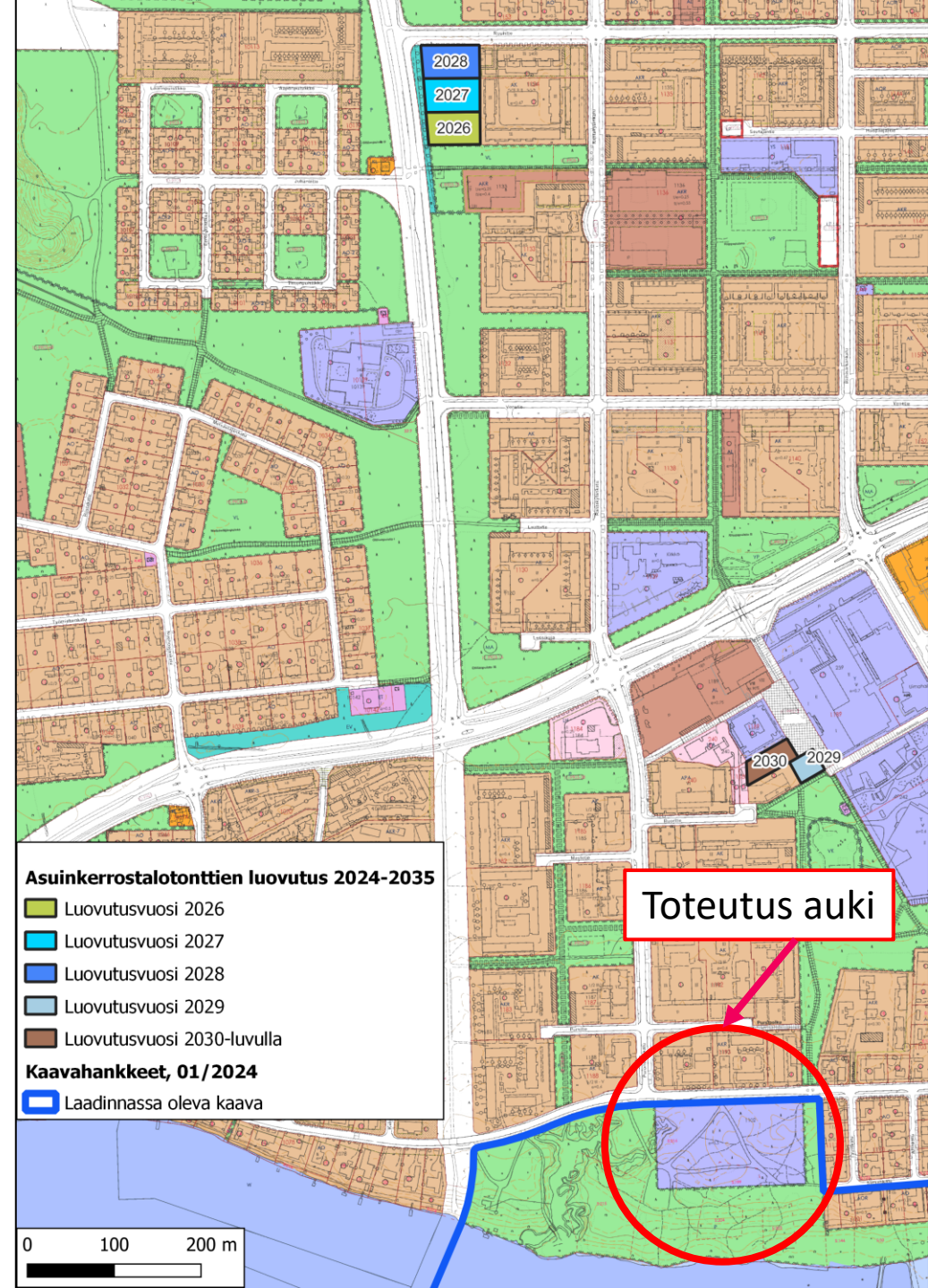
AK-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Niinivaaran alue

- Tikkamäentie 17 ja ympäristö –kaavahankkeen myötä entisen Juhanalan koulun kohdalla voidaan luovuttaa useampi uusi tontti.
- Niinivaaran entisen kirjaston sekä kaavamuutoksen kokeneen Penttilänkatu 7-9:n tontit pyritään luovuttamaan ensin.
- Kaupungilla on myös useampi luovuttamaton tontti Sortavalankadun varrella.
- Alueen tontinluovutusta määrittää pitkälti kysyntä.



AK-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Rantakylä

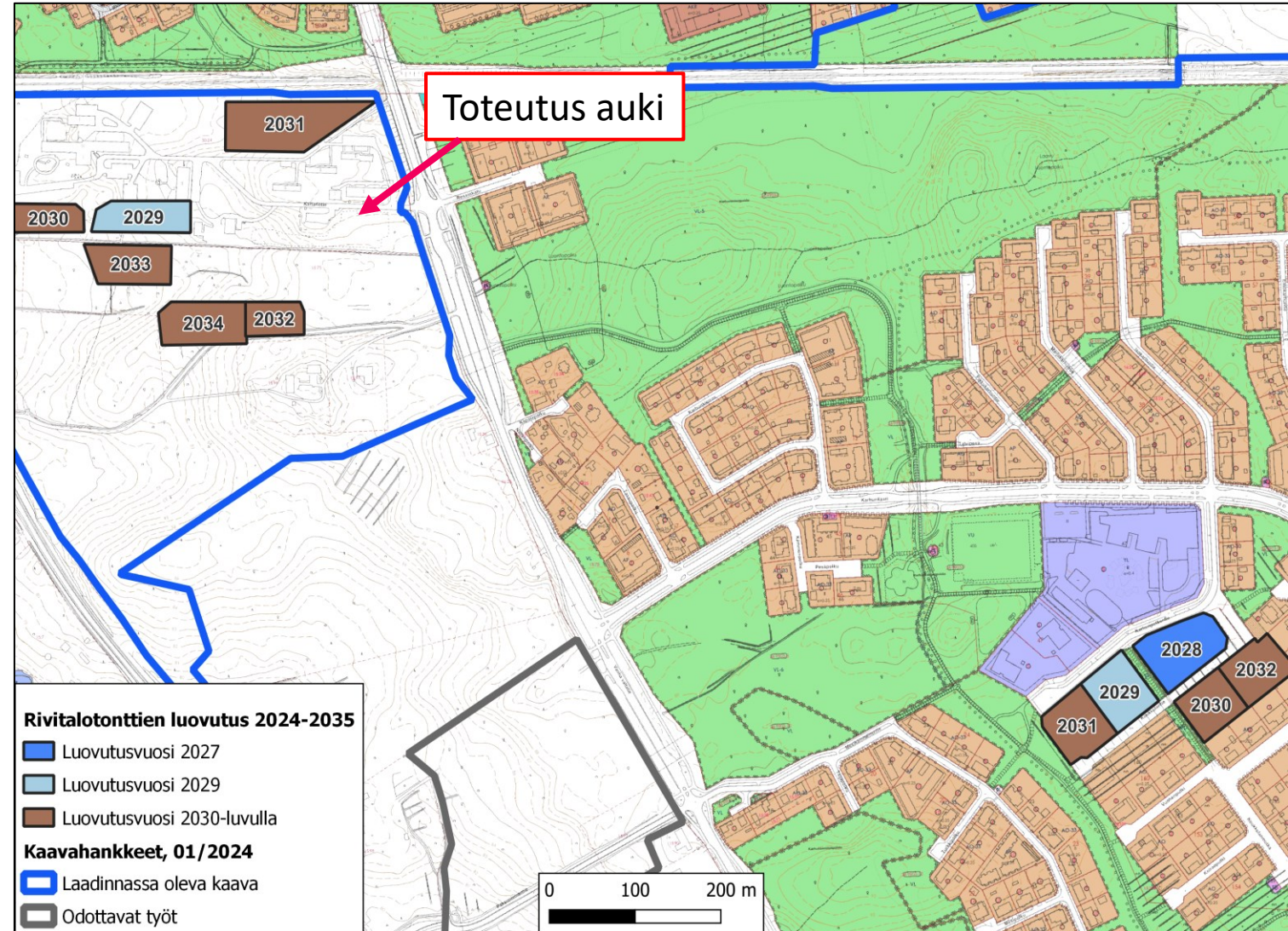
- Rantakylänkadun ympäristö –kaavahankkeen myötä entisen Rantakylän koulun tontille ja sen lähialueelle on mahdollista rakentaa kerros- ja rivitaloasuntoja.
- Tontteja luovutetaan kysynnän mukaisesti.
- Puronsuun alueelle laadinnassa oleva asemakaavan muutos mahdollistaisi kerrostalorakentamisen alueella.
- Täydennysrakentamisen mahdollistaminen olisi tärkeää Rantakylän alueen väestönlaskun kääntämiseksi.



AR-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Karhunmäki

Karhunmäki, pohjoinen

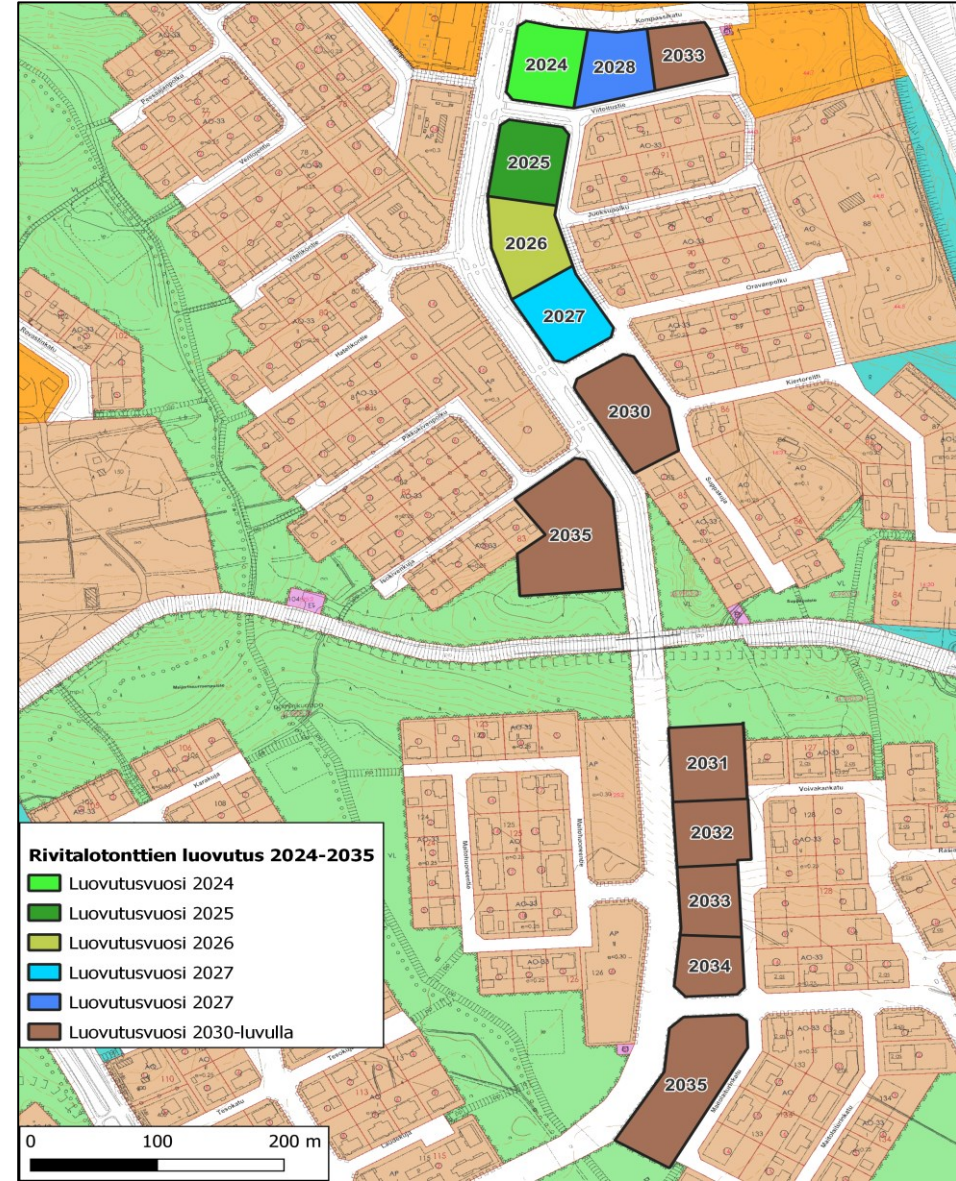
- Karhunmäellä on tällä hetkellä n. 25 asemakaavoitettua AR-tonttia.
- Nykytahdilla nämä tontit riittävät pitkälle 2030-luvulle.
- Kotilahden alueelle laadittavalla asemakaavalla oletettavasti mahdollistuu lisärivitalotonttien luovutus. Niiden määrät ovat kuitenkin vielä epävarmoja.
- Pohjoisosan vapaat tontit sijaitsevat Karhumäen koulun vieressä.



AR-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Karhunmäki II

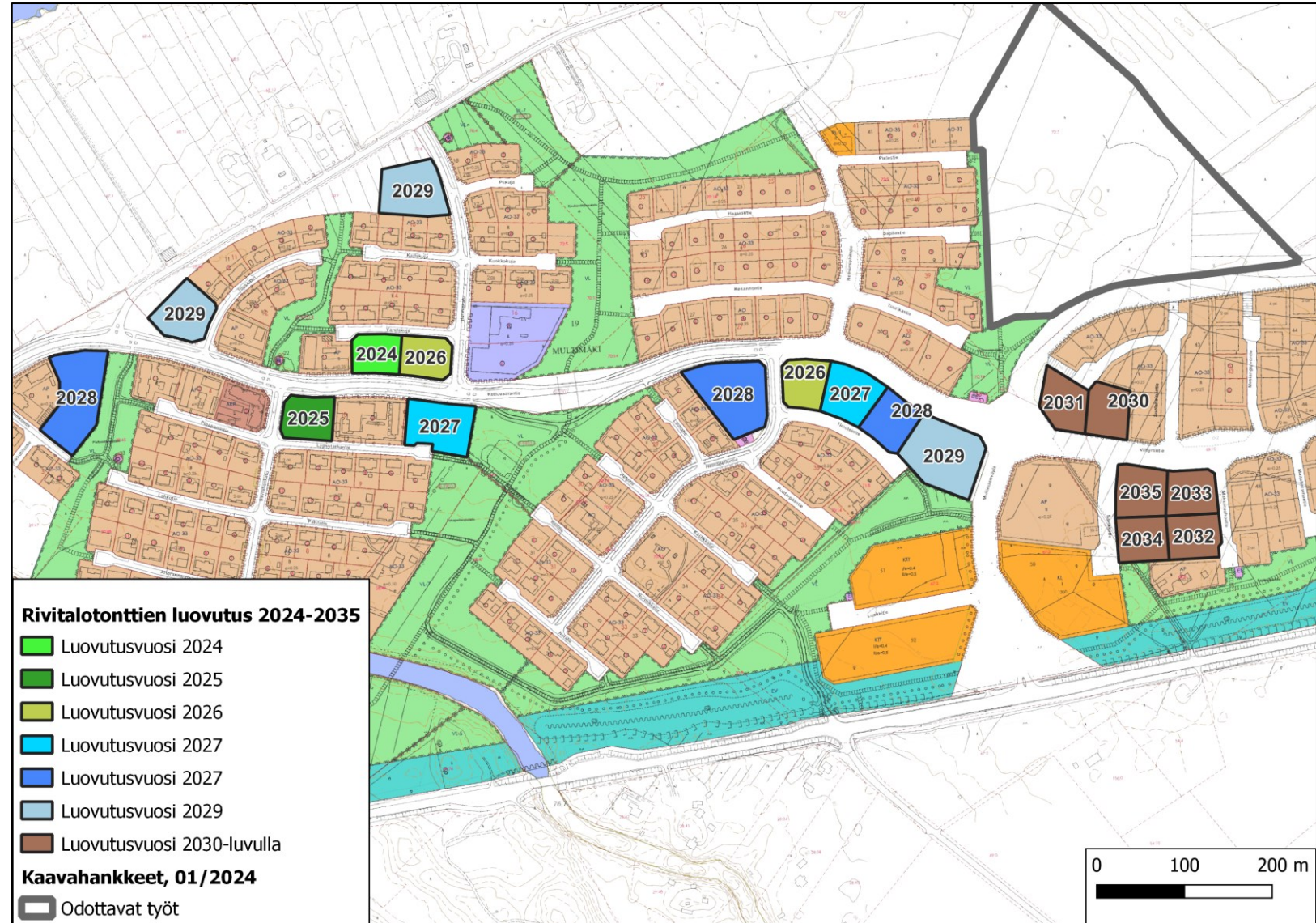
Karhunmäki, eteläinen

- Loput Karhunmäen rivitalotonteista sijaitsevat Karhunkaaren varrella.
- Tontteja luovutetaan sitä mukaa kun kysyntää on.



AR-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Multimäki

- Multimäellä on n. 20 asemakaavoitettua AR-tonttia.
- Nykytahdilla tontit riittävät pitkälle 2030-luvulle.
- Tontit sijoittuvat pääosin Kettuvaarantien varrelle.
- Tontteja luovutetaan kysynnän mukaan, mukaillen Multimäen erillispientaloalueiden ja infran toteutumisen aikataulua.



AR-tonttien luovutus vuoteen 2035 – Muut alueet

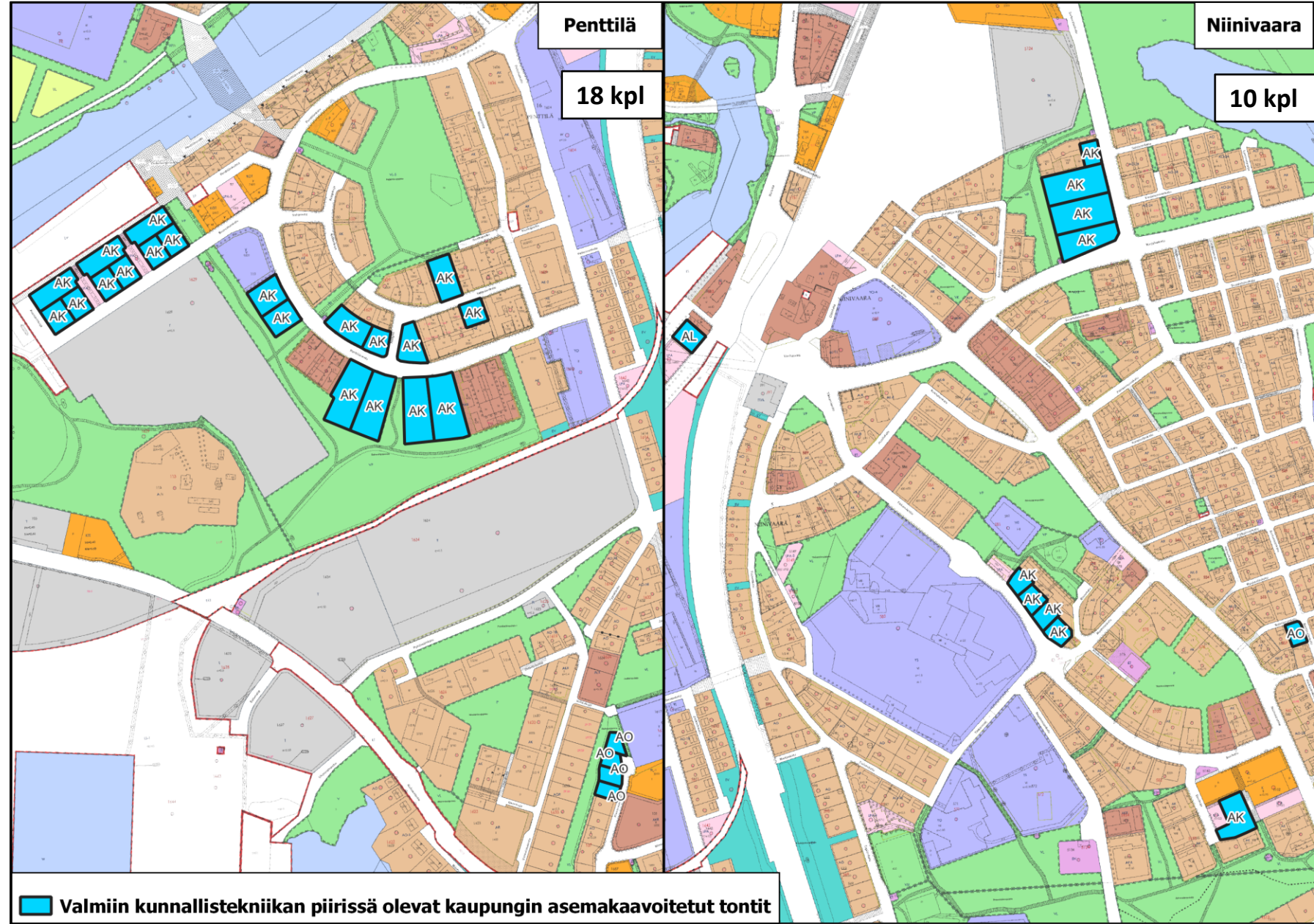
- Karhunmäen ja Multimäen lisäksi kaupungilla on useampi rivitalotontti Rantakylä-Utra alueella.
- Kirkkotarhantie ja ympäristö – kaavahanke mahdollistaneekin jokusen tontin lisäyksen.
- Yksittäisiä tontteja löytyy myös Niittylahdesta ja pitäjistä.
- Pilkon alueelle Ojalankaarto ja Kanavatie 6 –kaavahankkeen myötä tulevien uusien rivitalotonttien tilanne on vielä epävarmaa.

Rantakylä-Utra

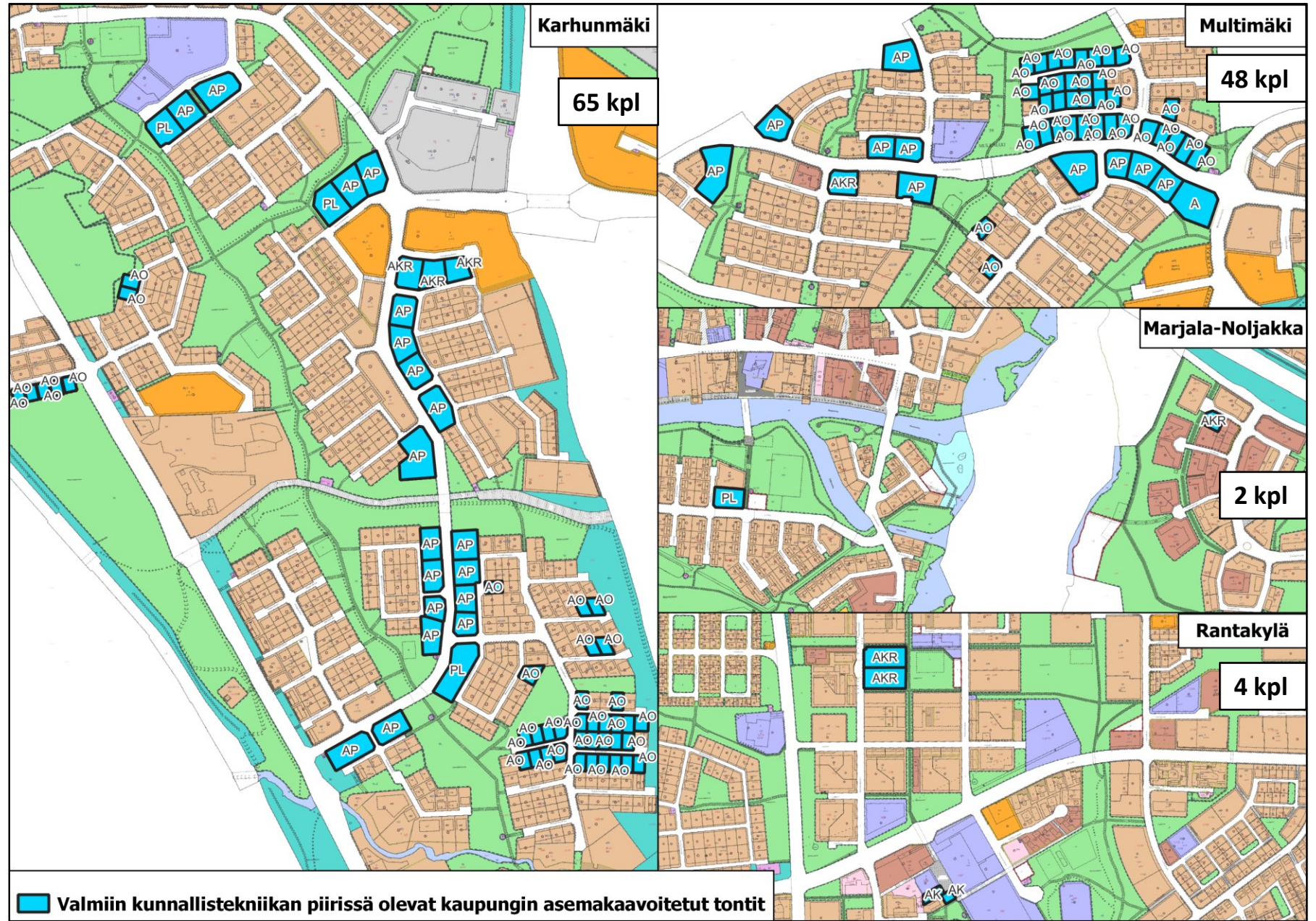


Valmiin infran piirissä olevat tontit

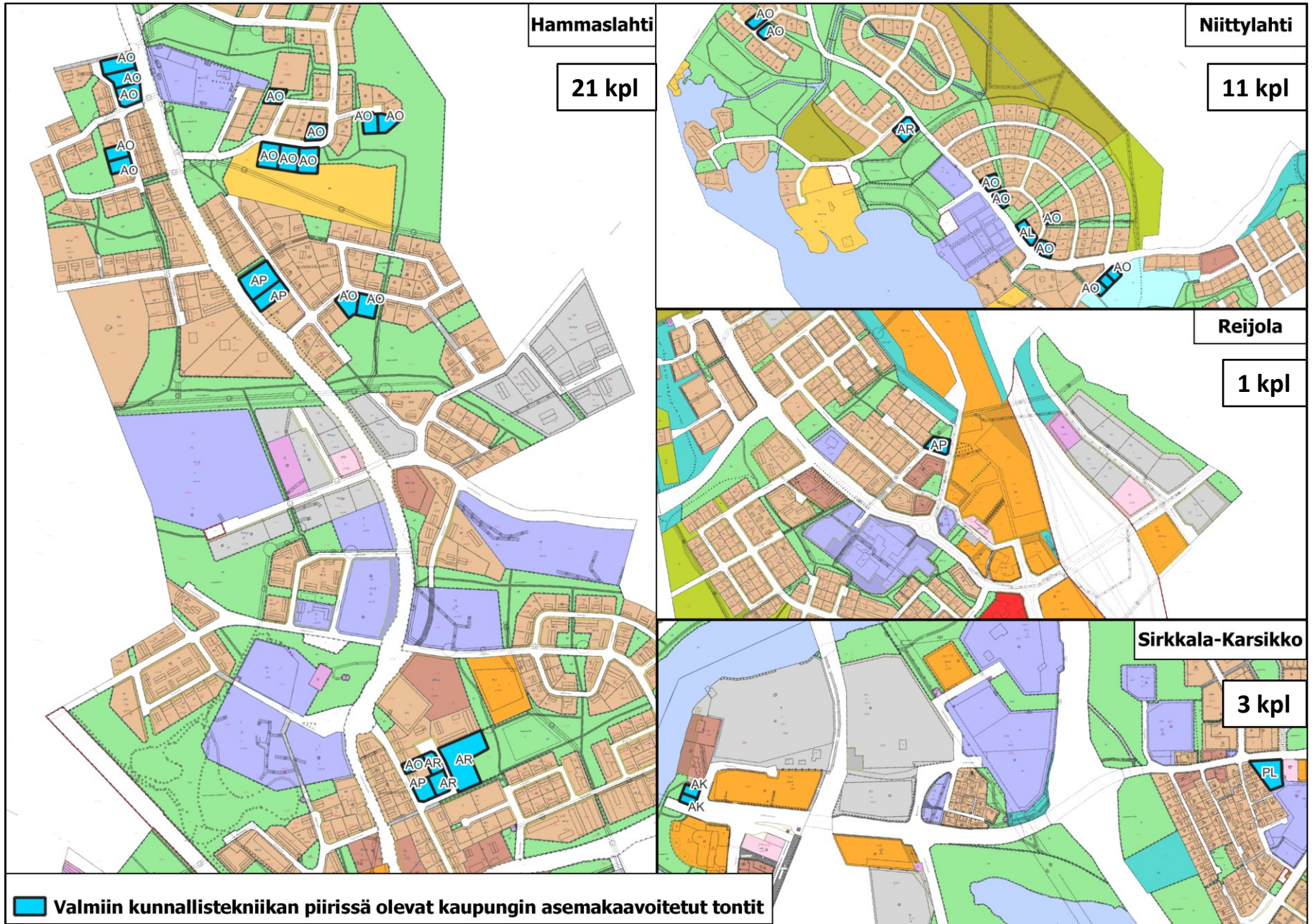
- Tonttivarannon osalta on myös tarkastelu kaupungin omistamia, asemakaavoitettuja tontteja, jotka ovat jo valmiin kunnallistekniikan piirissä.
- Mukaan on laskettu niin erillispientalojen, rivitalojen kuin myös kerrostalojen tontit.
- Yhteensä näitä tontteja on n. 345 kpl (03/2024 tilanne).
- Eniten tarjontaa on Penttilässä ja Niinivaarassa AK-tonttien osalta, Karhunmäen, Multimäen ja pitäjien alueilla AP- ja AO-tonttien osalta.



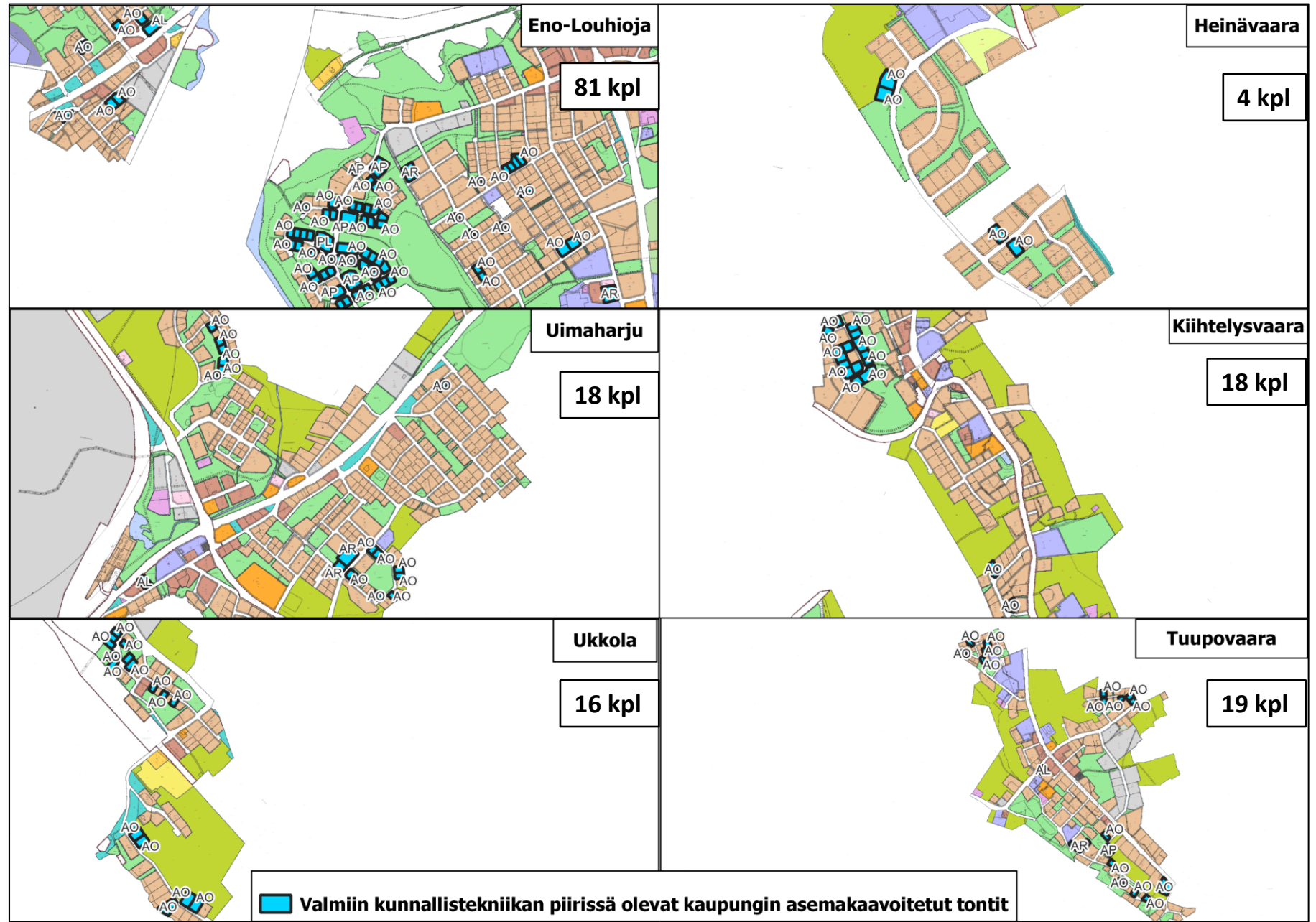
Valmiin infran piirissä olevat tontit II



Valmiin infran piirissä olevat tontit III



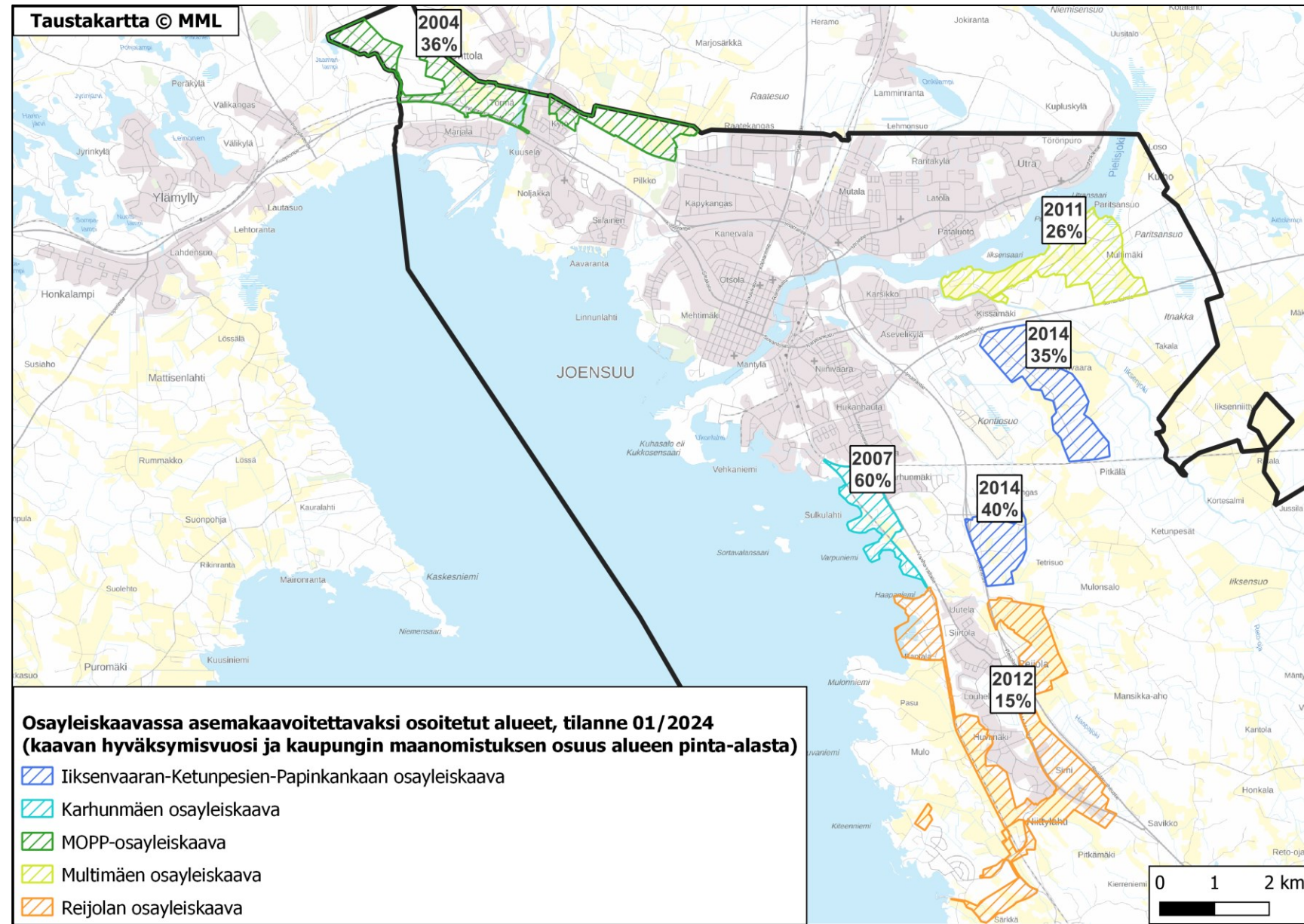
Valmiin infran piirissä olevat tontit IV



Yleiskaavoissa asemakaavoitettavaksi osoitetut alueet

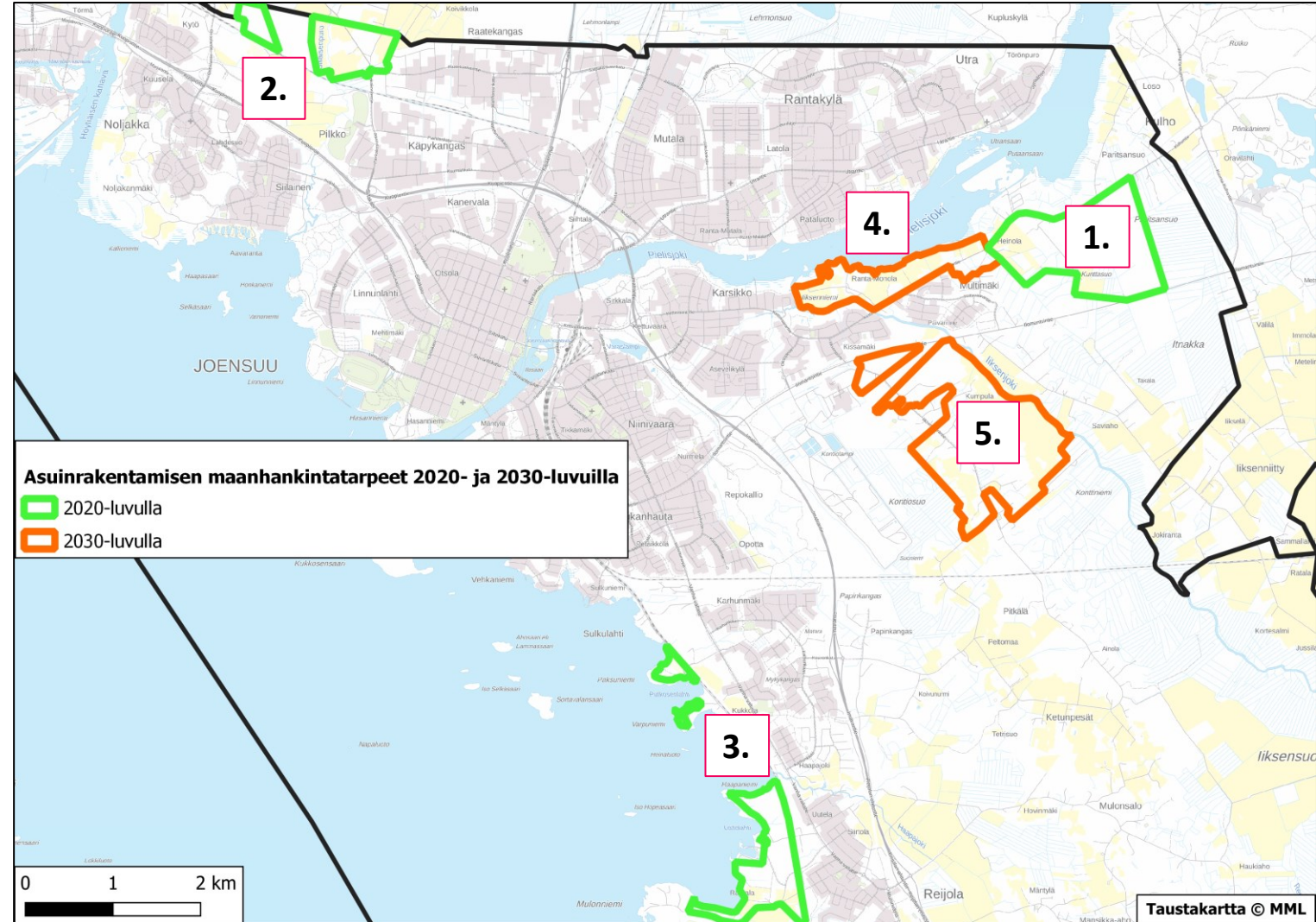
- Kantakaupungin lievealueet on osayleiskaavoissa osoitettu asemakaavoitettaviksi alueiksi (pienet vastaavat alueet löytyvät myös Heinävaaran ja Uimaharjun taajamien ympäristöistä).
- Ensimmäisen asemakaavan laadinta edellyttää kaupungin riittävää maanomistusta kyseisellä alueella.
- Tällä hetkellä kaupungilla on eniten maaomaisuutta Karhunmäen osayleiskaavan alueella, jolla onkin kaavoitus käynnissä.
- Alueiden haja-asutusluonteiseen rakentamiseen (esim. suunnittelutarveratkaisuin) suhtautuminen on pidättyväistä.

J • ENSUU



Maanhankintatarpeet 2020- ja 2030-luvuilla

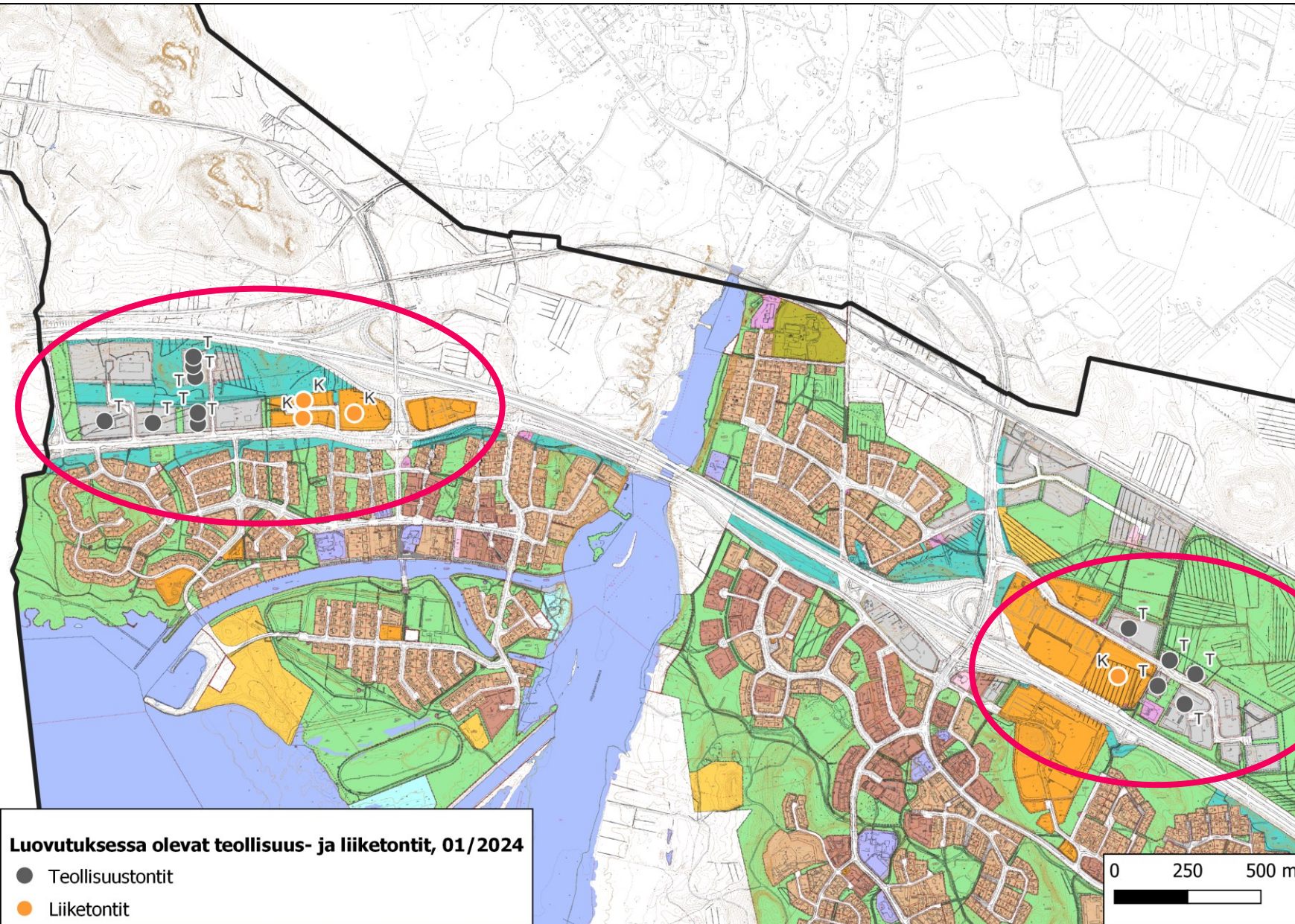
- Kaupungin maanomistuksen tilanne on tällä hetkellä hyvä ja kaupunki pystyy kaavoittamaan omia maitaan asuinrakentamisen tarpeeseen hyvinkin 2030-luvulle asti.
- Vielä 2020-luvulla tulisi kuitenkin varautua maanhankintaan kaupungin keskeisillä kasvusuunnilla Multimäen, Karhunmäen ja Reijolan ympäristöissä (maanhankinnan tulisi olla 10 vuotta kaavoitusta edellä).
- Myös kantakaupungin kupeessa oleva Pilkon alue on hyvin potentiaalinen yhdyskuntarakenteen kehityssuunta, jota pystyttäisiin kehittämään maanhankinnan myötä.
- 2030-luvulla maanhankintaa tulisi ulottaa Multimäen ranta-alueelle sekä liksenvaaralle, mikäli Multimäestä muodostuu vetovoimainen asuinalue.



Teollisuus- ja liiketonttien varanto

- Kaavoitettuja teollisuus- ja liiketontteja on hyvin reservissä.
- Luovutuksessa olevia teollisuustontteja on 01/2024 tilanteen mukaan ollut 37 ja liiketontteja 20.
- Merkittävimmät keskittymät ovat Marjalassa (10 kpl), Papinkankaalla (9), Penttilässä (9), Raatekankaalla (7) ja Pilkossa (6).
- Myös Reijolassa, Siihtalassa ja Multimäellä on useampia tontteja luovutuksessa.
- Osa tonteista voidaan myös jakaa pienemmiksi tonteiksi.
- Lisätietoa tonteista löytyy maaomaisuuden verkkosivuilta:
<https://www.joensuu.fi/yritystontit>

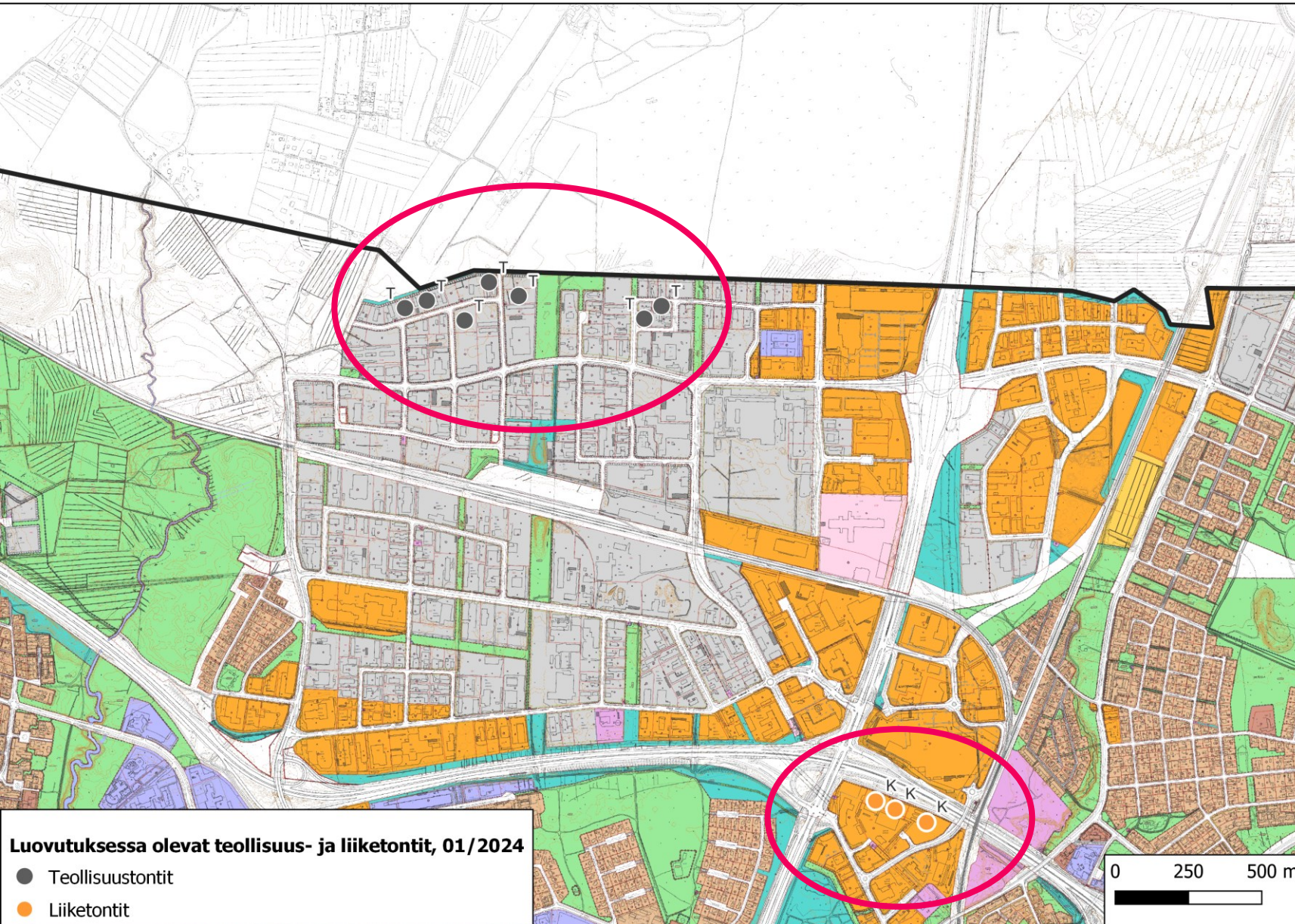
Luovutuksessa olevat teollisuus- ja liiketontit



Marjala ja Pilkko

- Alueella on hyvä reservi tontteja.

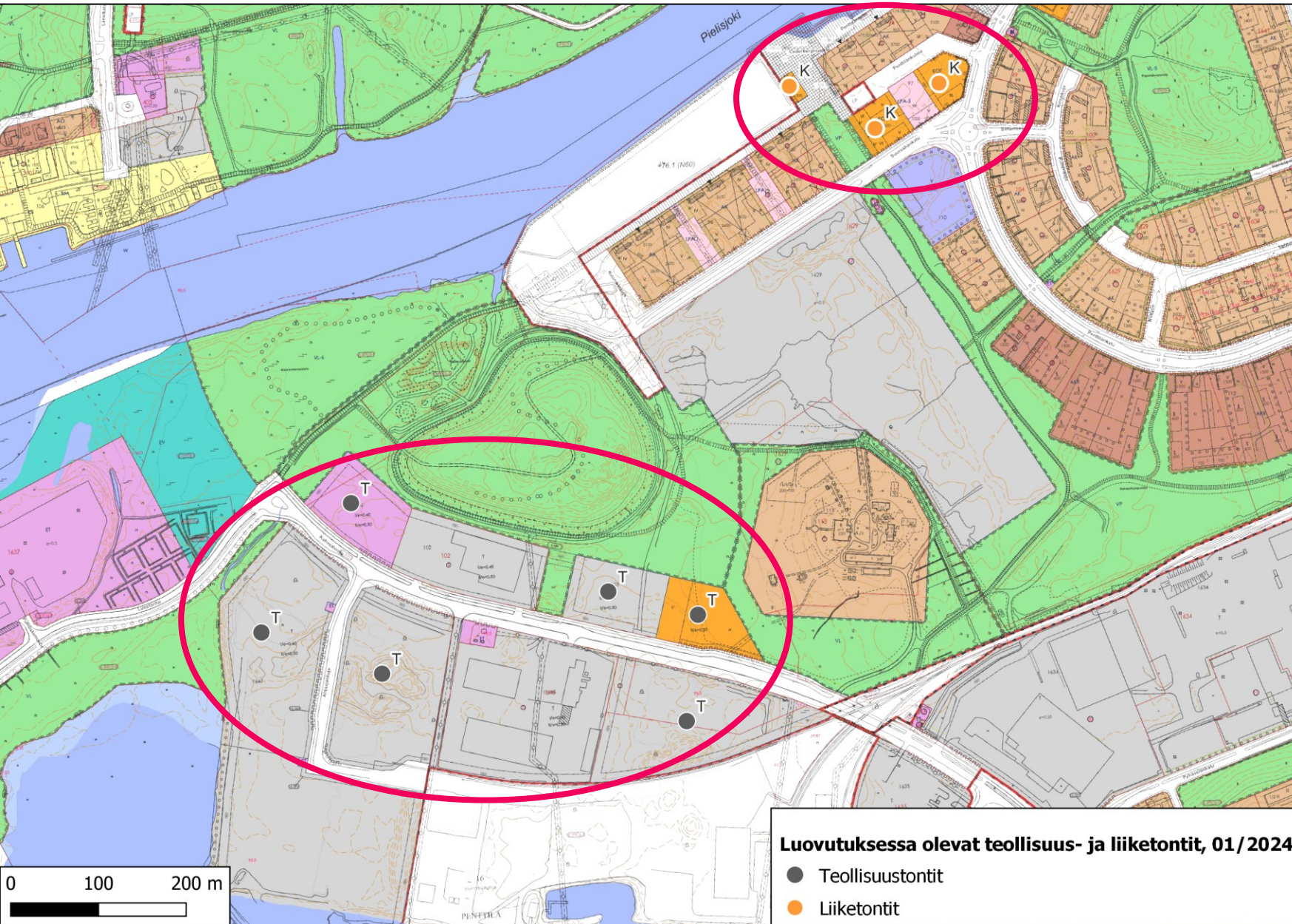
Luovutuksessa olevat teollisuus- ja liiketontit II



Raatekangas ja Siihtala

- Kaupungilla on vielä jonkun verran luovuttamattomia T-tontteja Raatekankaan alueella.
- Alueelle on valmistunut myös uusia liikerakennusten tontteja Salpakadun jatke – kaavahankkeen (hyv. 2023) myötä.

Luovutuksessa olevat teollisuus- ja liiketontit III



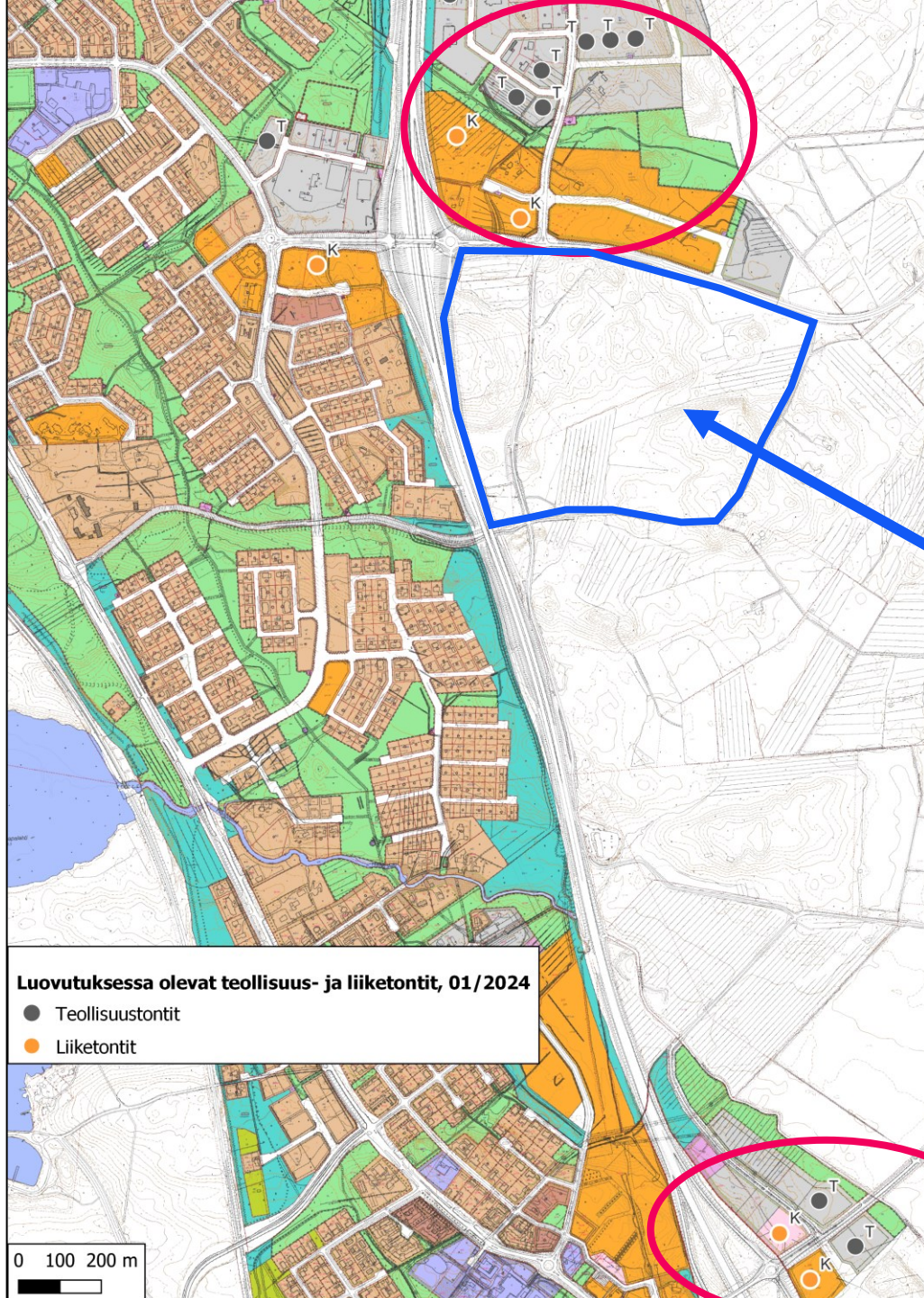
Penttilä

- Alueelle ei ole tarkoitus osoittaa nykyistä enemmän teollisuus- tai liiketontteja.
- T-käyttötarkoituksella olevan kentän alue on tarkoitus kaavoittaa asuinkerrostalojen rakentamiseen Penttilän osayleiskaavan (2002) mukaisesti.

Luovutuksessa olevat teollisuus- ja liiketontit IV

Papinkangas ja Reijola

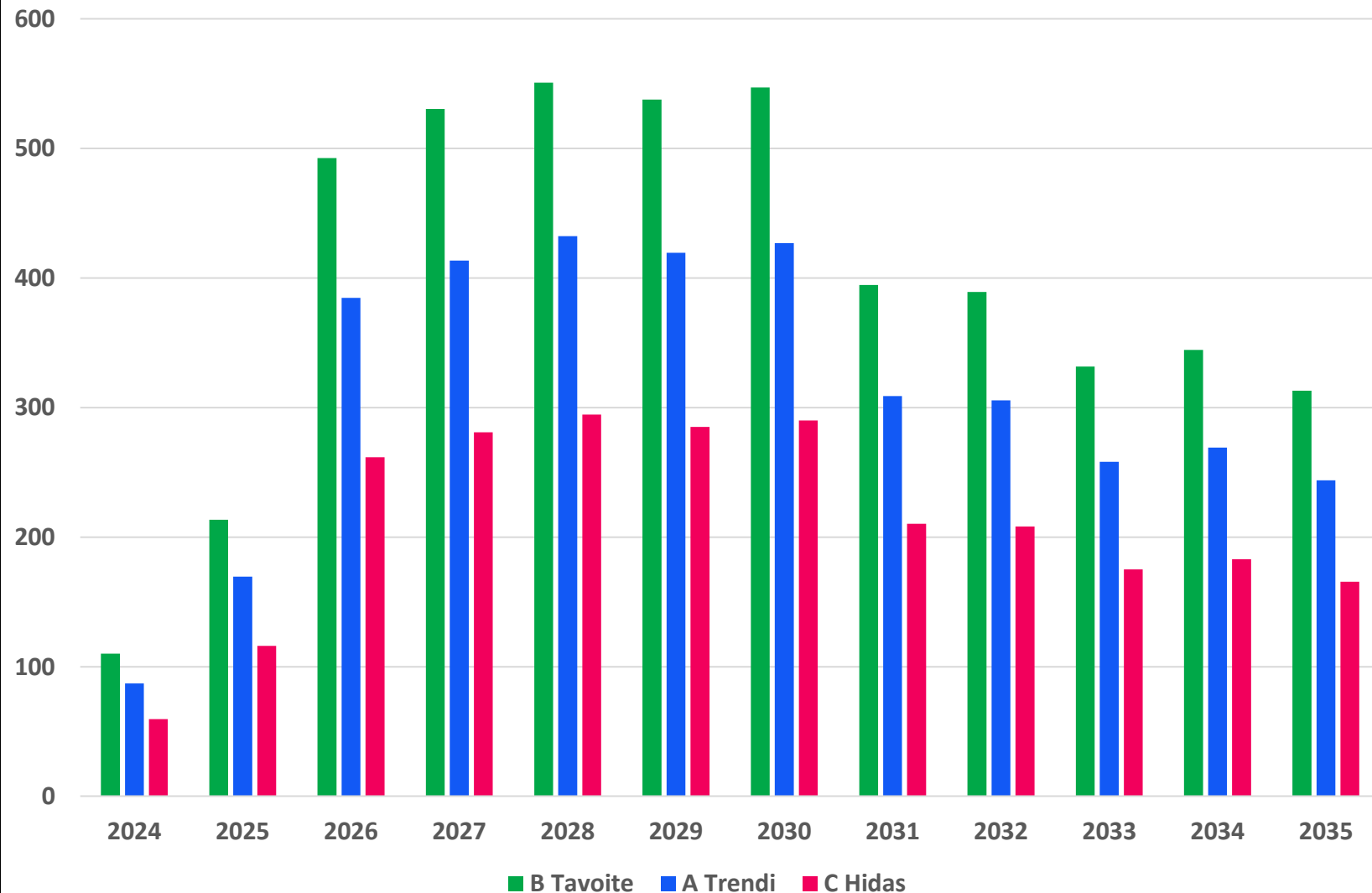
- Alueella on hyvä reservi tontteja.
- Papinkankaan yritysalueen eteläpuolisen alueen asemakaavoituksessa tulee varautua myös paljon tilaa vaativien teollisten toimintojen alueelle sijoittumiseen -> tarvitaan riittävän isoja tontteja.



Rakentamisen suunnitteet vuoteen 2035

Rakentamisen suunnitteet

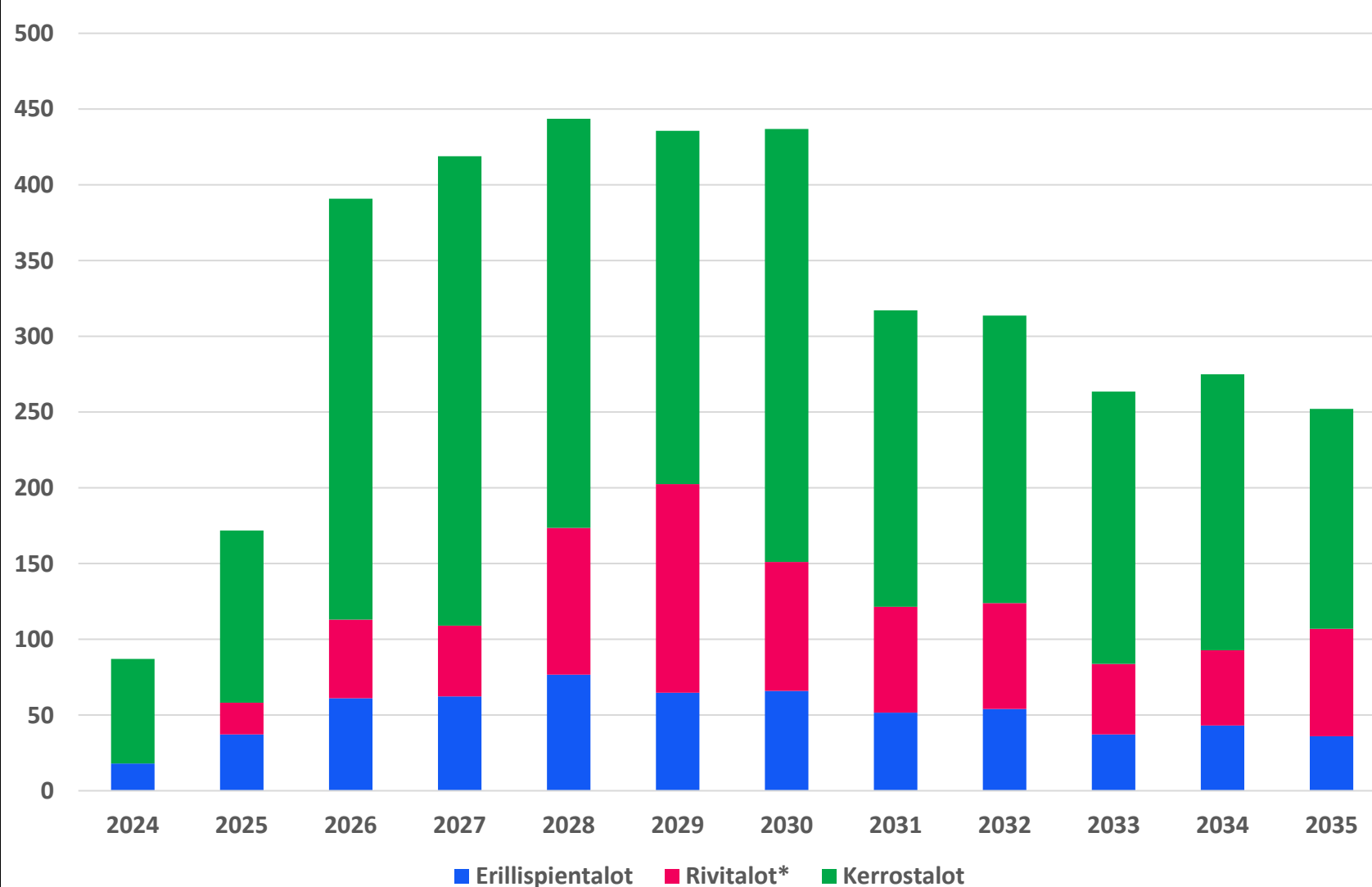
Rakentamisen ennusteet 2024 – 2035, valmistuvaa asuntoa



- Tavoite-skenaariossa (B) oletetaan kaiken suunnitellun rakentamisen toteutuvan täysimääräisesti.
- Trendi-skenaariossa (A) erillispientalot toteutuvat tavoiteskenaarion mukaisesti, mutta rivi- ja kerrostalojen toteumasta on vähennetty 25 %.
- Hidas-skenaariossa (C) erillispientalojen toteuma on -25 % ja rivi- ja kerrostalojen -50 %.
- Eri skenaariot tuovat monipuolisuutta ennusteisiin rakentamisen suhdanteiden kehityksen ollessa epävarmaa.

Rakentamisen suunnitteet II

Vuosina 2024 – 2035 valmistuvat asunnot, Trendi-skenaario (A)



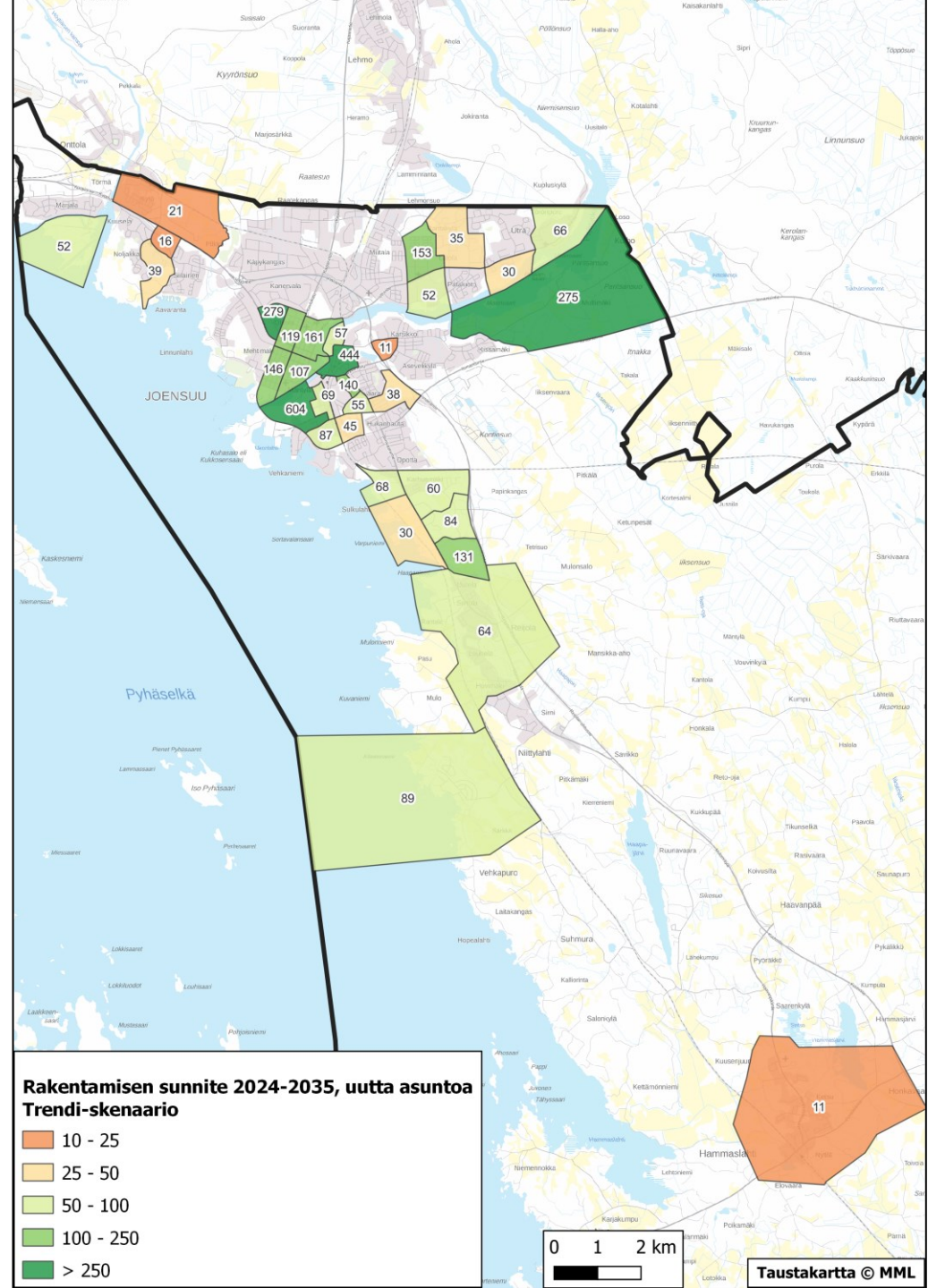
- Vuosien 2024 ja 2025 valmistuvien asuntojen määrien oletetaan jäävän hyvin maltillisiksi.
- Tämän jälkeen määrien oletetaan palautuvan vuosien 2021-2023 aikaiselle tasolle.
- Asuntomarkkinoiden kehitystä seurataan ja määriä tarvittaessa säädetään.

**Rivitalojen suuressa osuudessa tulee todellisuudessa olemaan myös erillispientaloja.*

Rakentamisen suunnitteet III

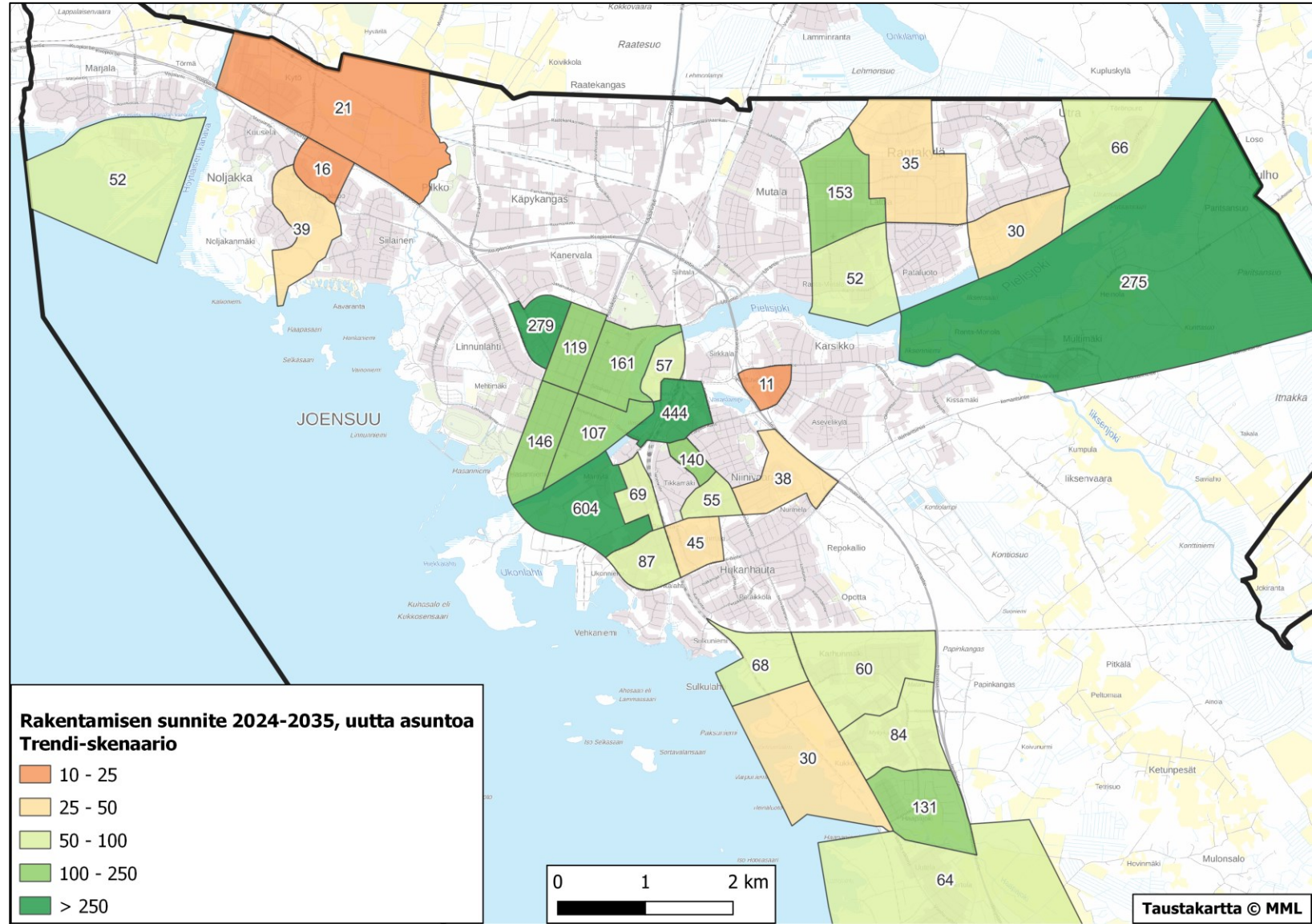
- Suurimmat uusien asuntojen määrät Penttilän, Niinivaaran, Otsolan ja ruutukaavakeskustan alueilla.
- Karhunmäen ja Multimäen uudisalueet kasvavat myös vahvasti.
- Rantakylä-Utra –alueen täydennysrakentaminen jatkuu.
- Kantakaupungin ulkopuolisista alueista vain Reijolan ja Niittylahdenrannan alueille odotetaan kohtalaista asuntotuotantoa.
- Suurimpaan osaan Joensuuta on ennustettavissa alle 10 uutta asuntoa.

J•ENSUU



Rakentamisen suunnitteet IV

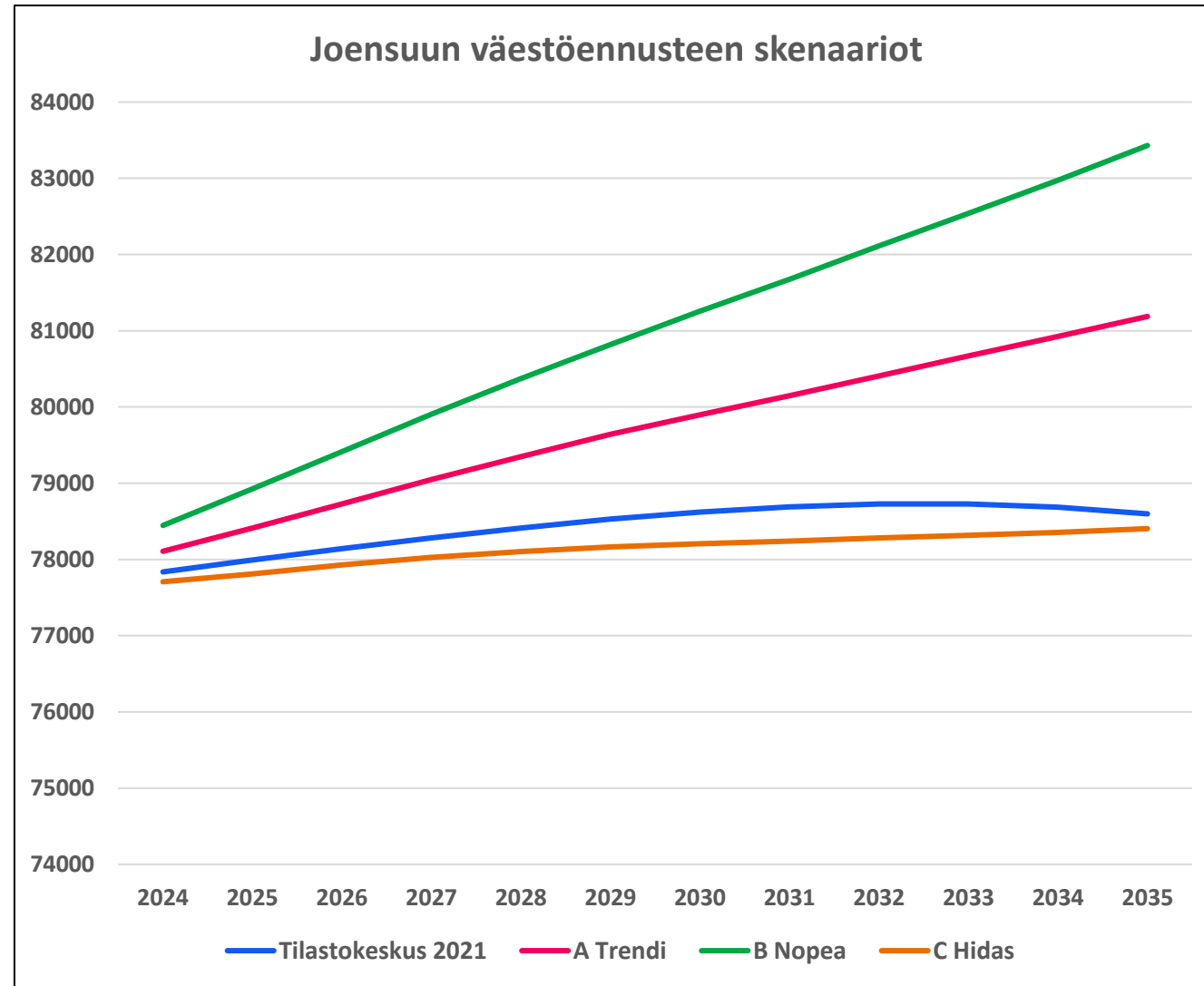
- Keskustan täydennysrakentamista on vaikea täysin ennustaa (esim. yksityisten kaavamuutoshankkeet).
- Tätä on pyritty ottamaan huomioon osoittamalla ruutukaava-alueelle jonkin verran lisärakentamista tonttivarannon ulkopuolelta, perustuen alueen rakentumisen toteutuneeseen kehitykseen.
- Alueelle valmistuvien asuntojen määrät voivat kuitenkin olla vielä tässä suunnitteessa esitettyä suuremmatkin.



Väestöennusteet vuoteen 2035

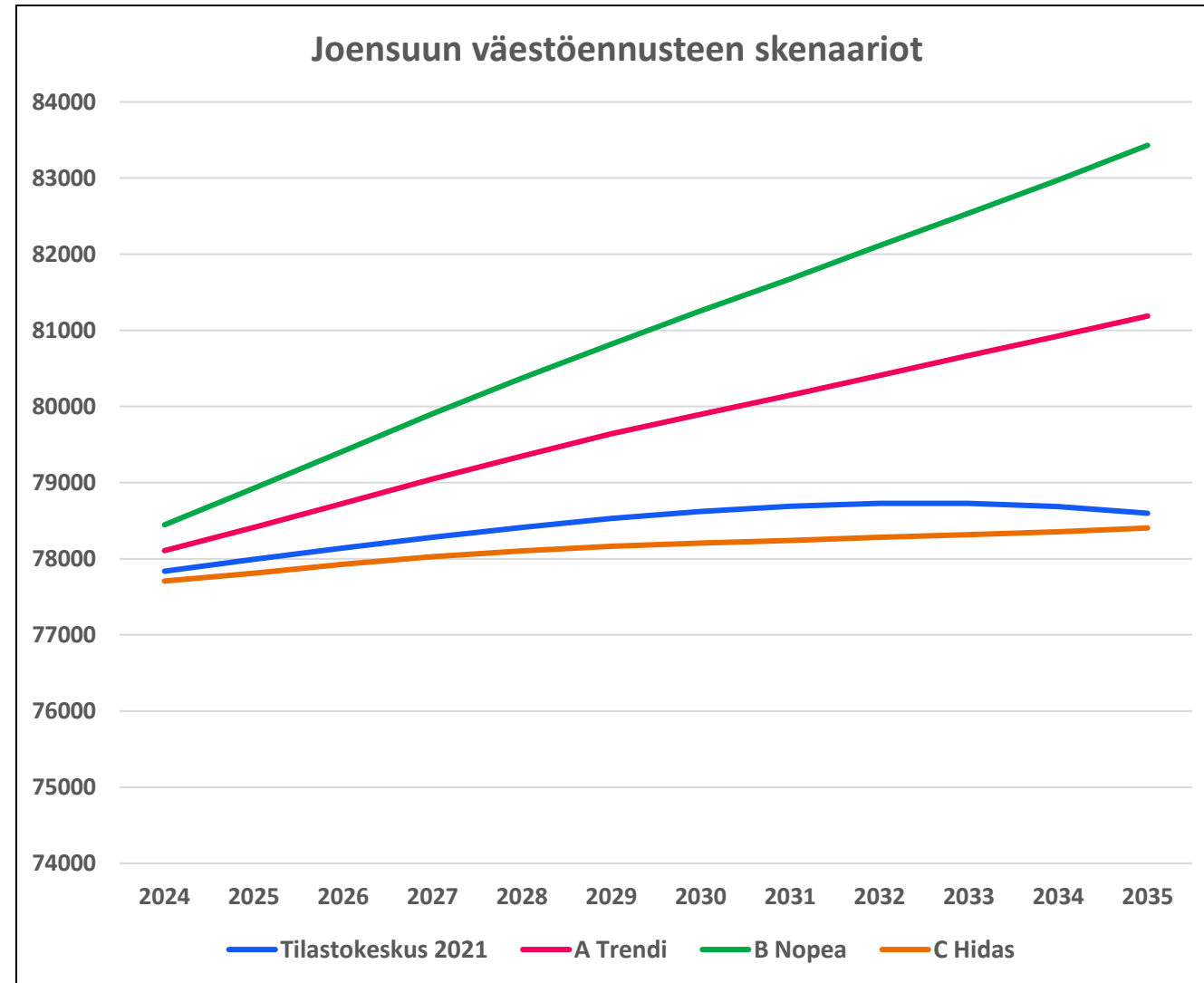
Väestöennusteet 2024-2035

- Koko Joensuun väestöennusteesta on tehty myös kolme eri skenaariota.
- **Trendi-skenaario A** pohjautuu viime vuosien toteutuneeseen väestönkehitykseen.
- **Nopea-skenaario B** osoittaa väestönkehityksen, jossa tulomuuttoliikkeeseen tulee +5% lisäys jokaisessa ikäryhmässä.
- **Hidas-skenaarion C** tapauksessa muuttoliikkeeseen on tehty vastaava -5% vähennys.
- Mukana on myös Tilastokeskuksen vuoden 2021 ennuste. TK:n ennuste on yleensä ollut Joensuun osalta alakanttiin toteutuneeseen nähden.

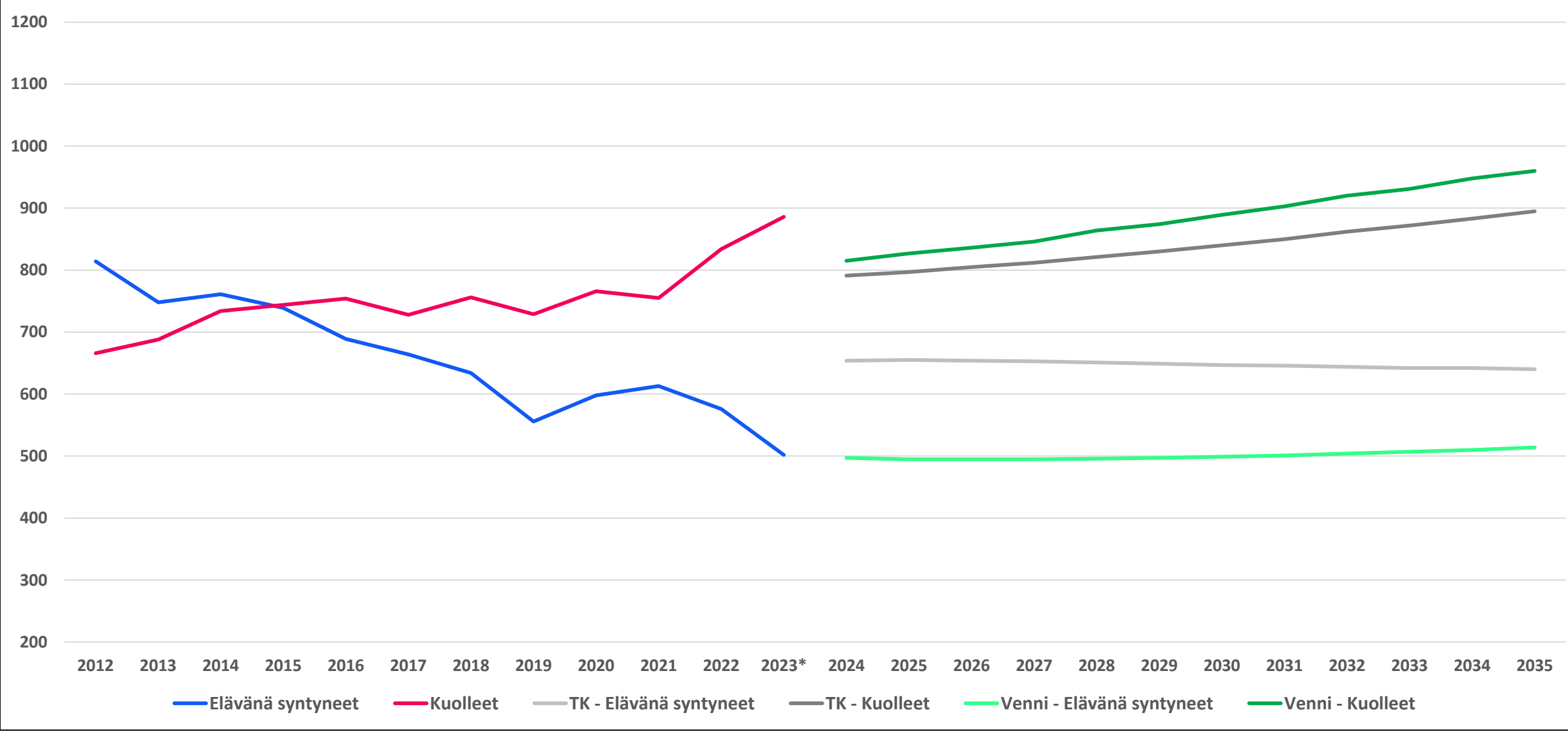


Väestöennusteet 2024-2035 II

- **Trendi-skenaariossa A** vuosittainen väestönkasvu on alkuun reilu 300 henkilöä vuodessa, mutta hidastuu 2035 mennessä keskimäärin n. 250 henkilön kasvuun.
- **Nopea-skenaariossa B** kasvu on alkuun hieman vajaa 500 henkilöä vuodessa, mutta hidastuu n. 450 henkilöön.
- **Hidas-skenaariossa C** kasvu on alkuun reilu 100 henkilöä per vuosi, mutta hidastuu n. 50 henkilöön.
- **Keskimääräinen vuosittainen kasvu:**
 - Trendi A +280/vuosi
 - Tavoite B +453/vuosi
 - Hidas C +63/vuosi



Joensuun syntyneet ja kuolleet 2012-2023 sekä ennustetut luvut vuosille 2024-2035 (A Trendi)



- Tilastokeskuksen ja Vennin ennusteet ovat yhteneviä kuolleiden määrän kehityksen osalta.
- Syntyneiden määrissä Tilastokeskuksen vuoden 2021 ennuste on reilusti yläkanttiin.

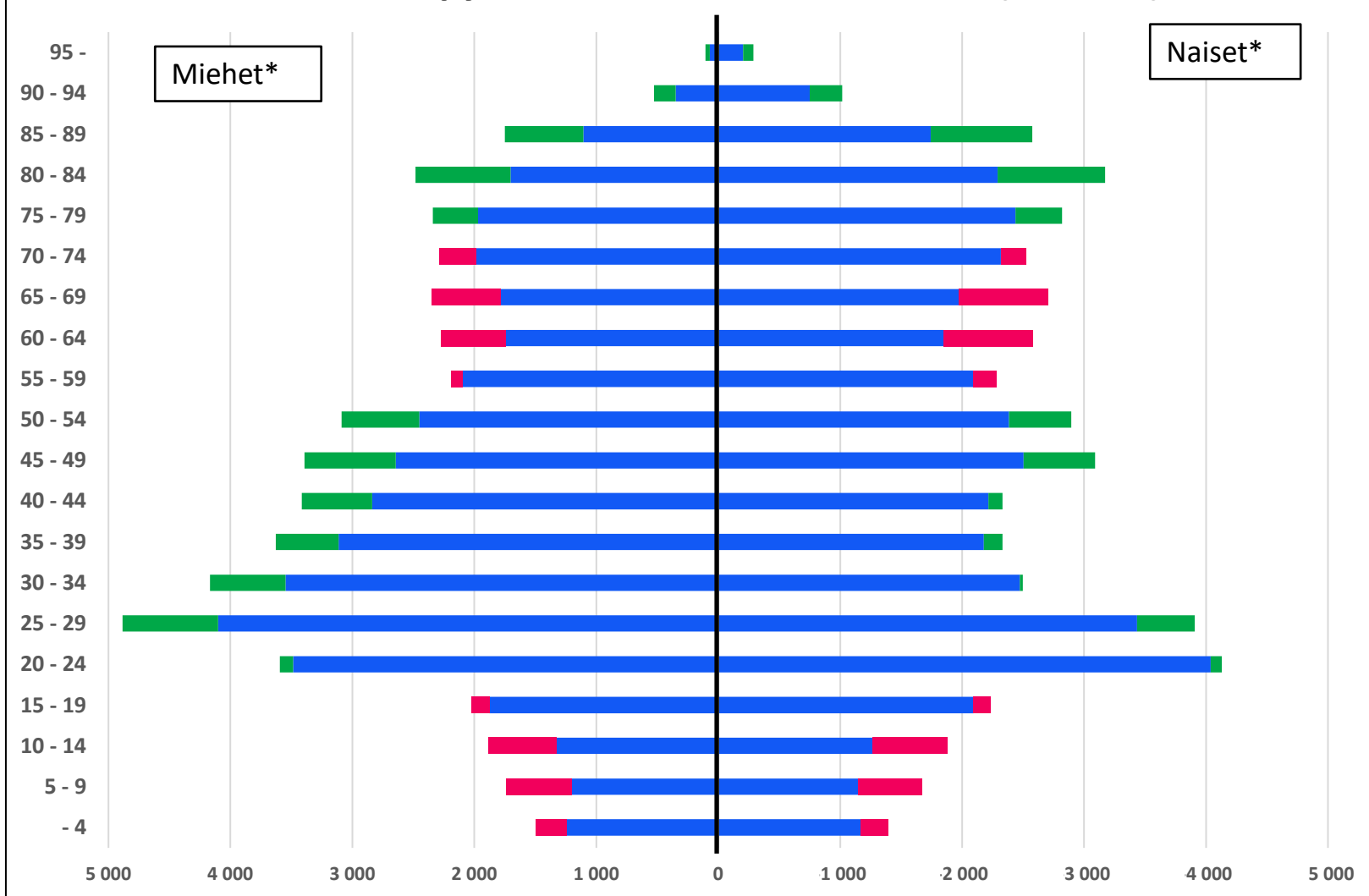
Joensuun luonnollinen väestönmuutos 2012-2023 sekä ennustetut luvut vuosille 2024-2035 (A Trendi)



- Tilastokeskuksen luvuissa luonnollisen väestönmuutoksen luvut eivät ole niin paljon pakkasella, johtuen liian suuresta syntyvyydestä.
- Trendi on kuitenkin selkeästi saman suuntainen Vennin antamien lukujen kanssa.

Väestöennuste iän mukaan

Joensuun ikäpyramidin muutokset 2022-2035 (A Trendi)



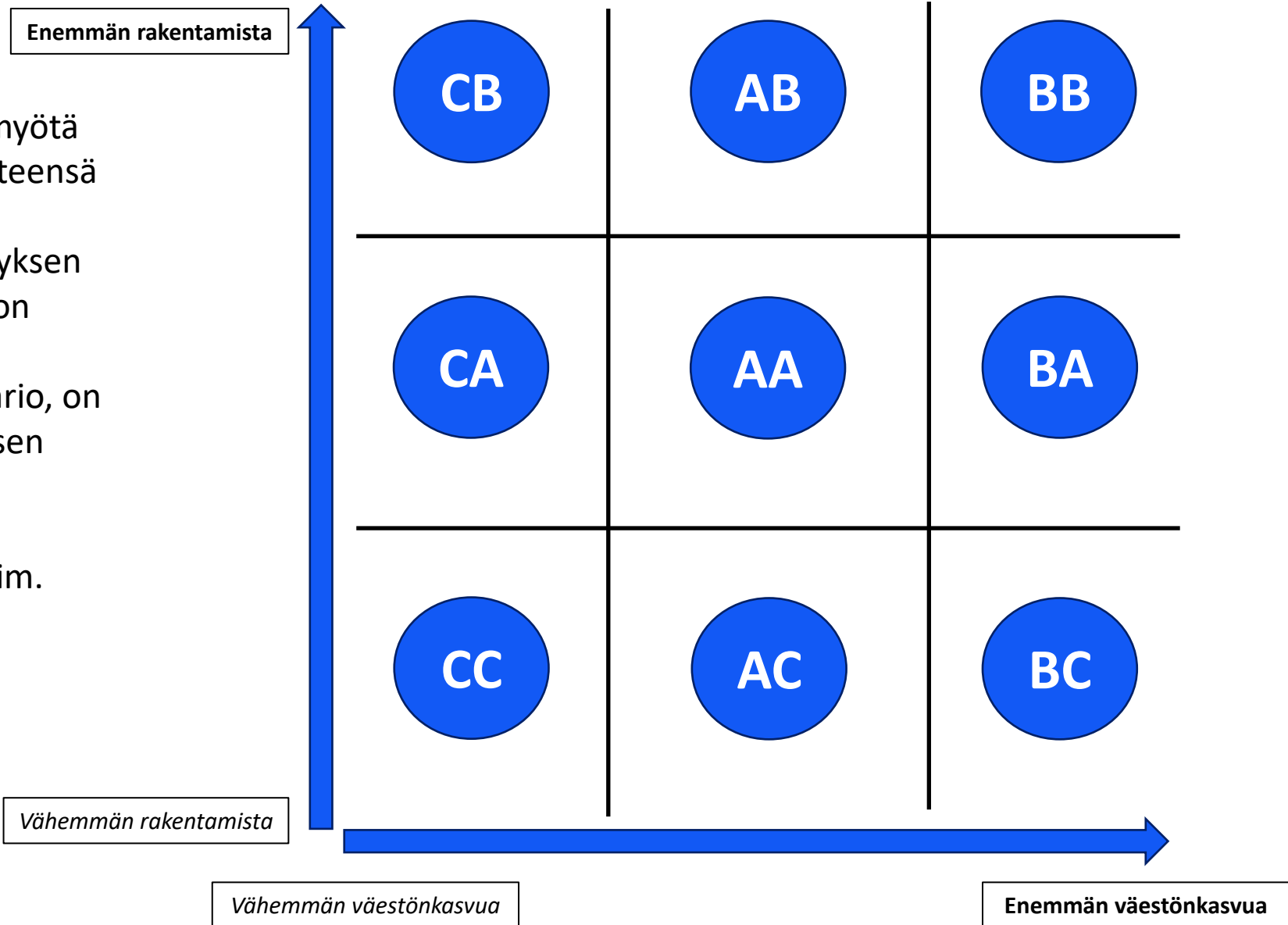
Vihreä: lisäys Punainen: vähentymä

	2022	2035	muutos	muutos, %
- 4	2892	2413	-479	-17 %
5 - 9	3414	2352	-1062	-31 %
10 - 14	3761	2592	-1169	-31 %
15 - 19	4261	3968	-293	-7 %
20 - 24	7324	7523	199	3 %
25 - 29	6277	7534	1257	20 %
30 - 34	5427	6022	595	11 %
35 - 39	4927	5289	362	7 %
40 - 44	4359	5052	693	16 %
45 - 49	3817	5150	1333	35 %
50 - 54	3687	4835	1148	31 %
55 - 59	4477	4186	-291	-6 %
60 - 64	4854	3588	-1266	-26 %
65 - 69	5056	3758	-1298	-26 %
70 - 74	4812	4306	-506	-11 %
75 - 79	3653	4406	753	21 %
80 - 84	2335	3995	1660	71 %
85 - 89	1374	2849	1475	107 %
90 - 94	656	1100	444	68 %
95 -	150	271	121	81 %

*Nuorten naisten ja miesten määrät ovat hieman epätasapainossa, johtuen tarpeesta säätää syntyneiden määrää alemmas naisten muuttokerrointen kautta.

Eri ennusteet

- Kolmen eri rakentamisen suunnitteen myötä osa-alueittaisia väestöennusteita on yhteensä **yhdeksän** eri kappaletta.
- Ne on jaoteltu kolmen eri väestönkehityksen sekä kolmen eri rakentamisen skenaarion mukaisesti:
- Yleisimmin käytetty, eli ns. perusskenaario, on sekä väestönkehityksen että rakentamisen **trendiskenaario (AA)**.
- Eri skenaariot tuovat monipuolisuutta ennusteiden käytettävyyteen, mikäli esim. jonkin muuttujan kehitys poikkeaa trendiskenaariosta.

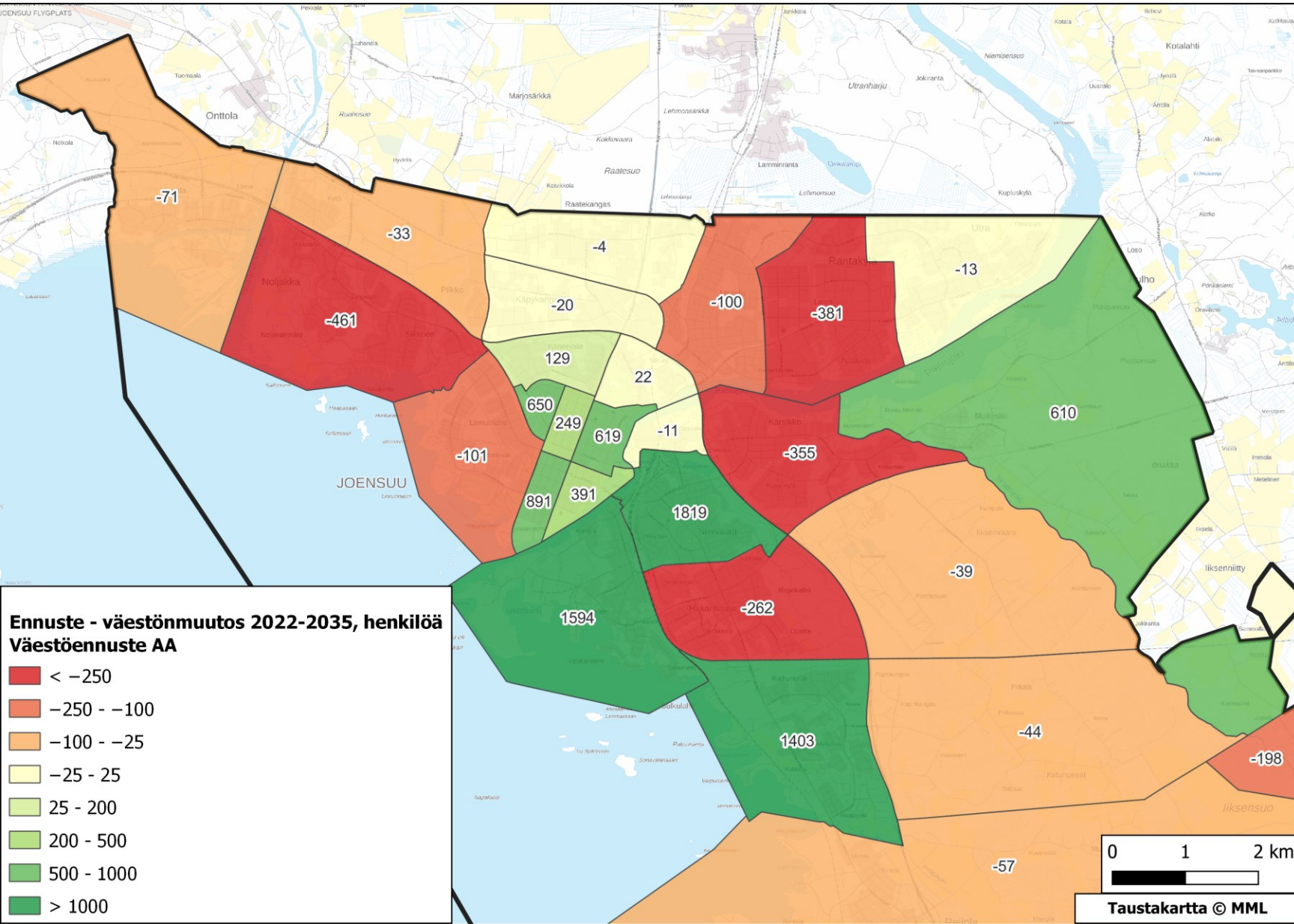


Osa-alueittaiset väestöennusteet vuoteen 2035

Väestöennusteet osa-alueittain

- Osa-alueittaisen ennusteen keskeisiä olettamia (samat kaikissa skenaarioissa):
 - Kaupungistuminen jatkuu.
 - Uudisrakentaminen (tai sen puute) edelleen merkittävin väestönkehitykseen vaikuttava muuttuja.
 - Ruutukaavakeskustan täydennysrakentamisen jatkuu.
 - Lapsiperheitä jatkossa hieman enemmän keskusta-alueelle (mm. asuntopoliittisen ohjelman tavoite saada enemmän perheasuntoja keskustaan).
 - Erillispientalovaltaisten alueiden merkittävämpää täydennysrakentamisen määrää ei ole huomioitu.
 - Puronsuun alueen täydennysrakentamisen määrä vielä auki.

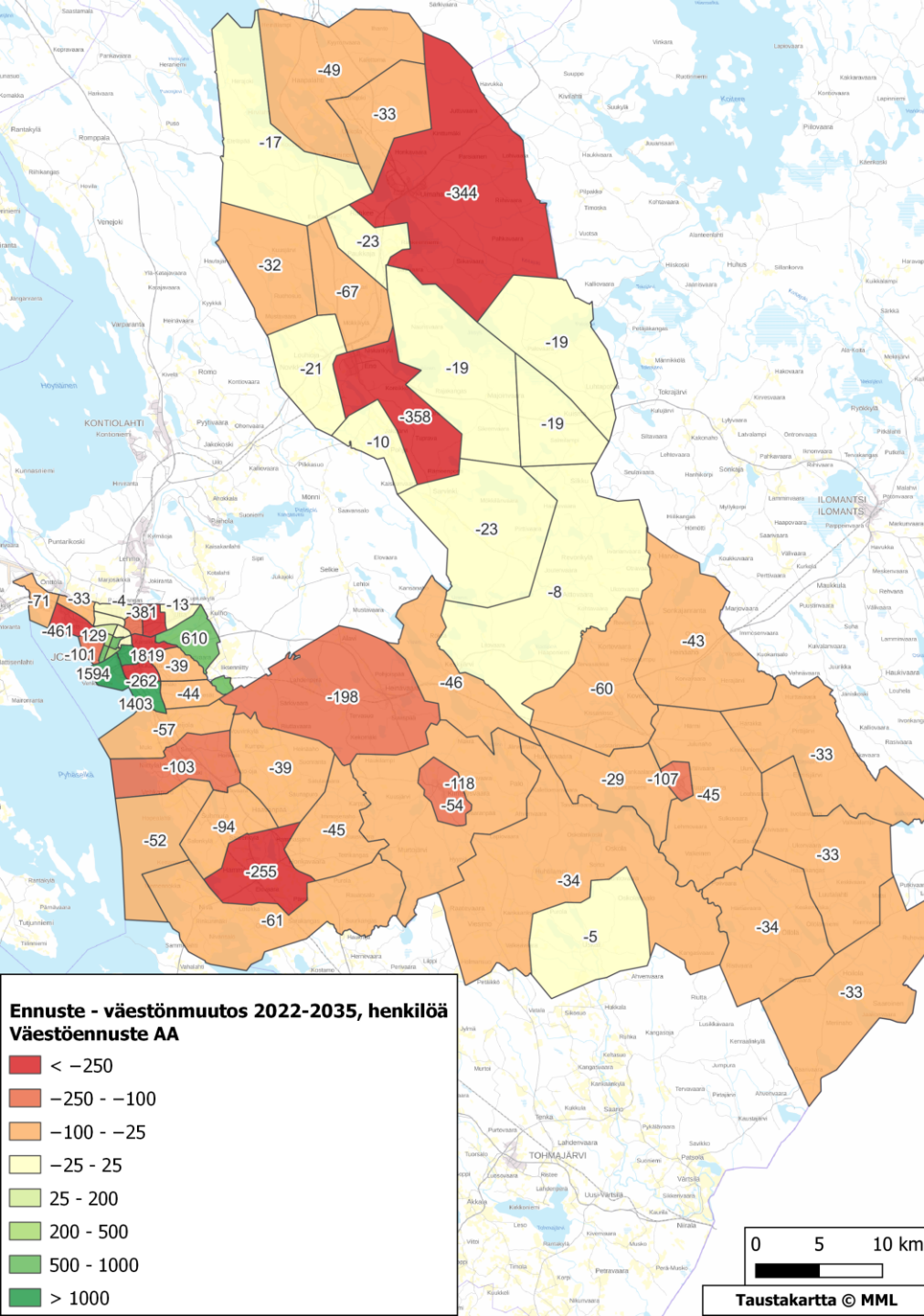
Väestöennusteet osa-alueittain II



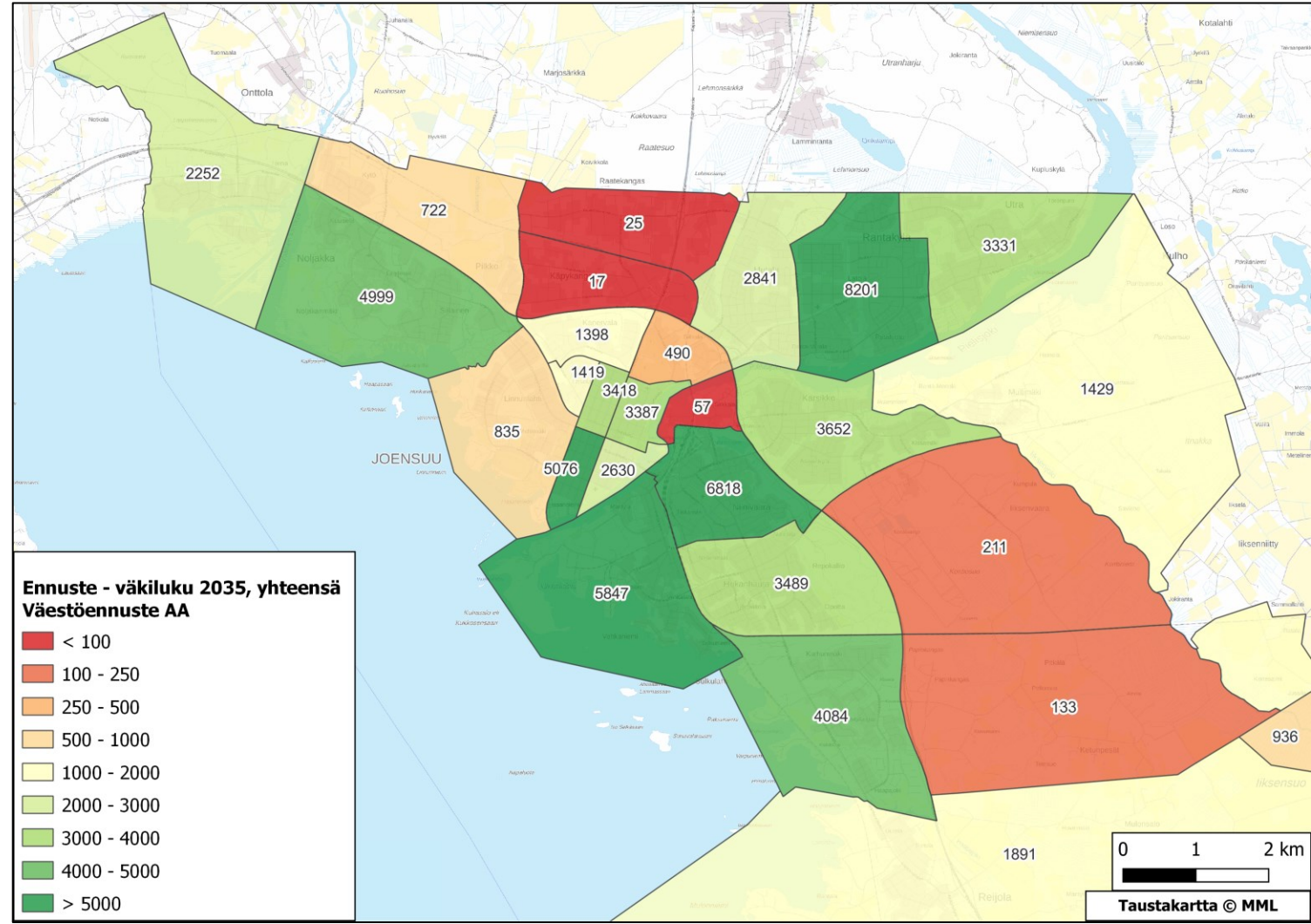
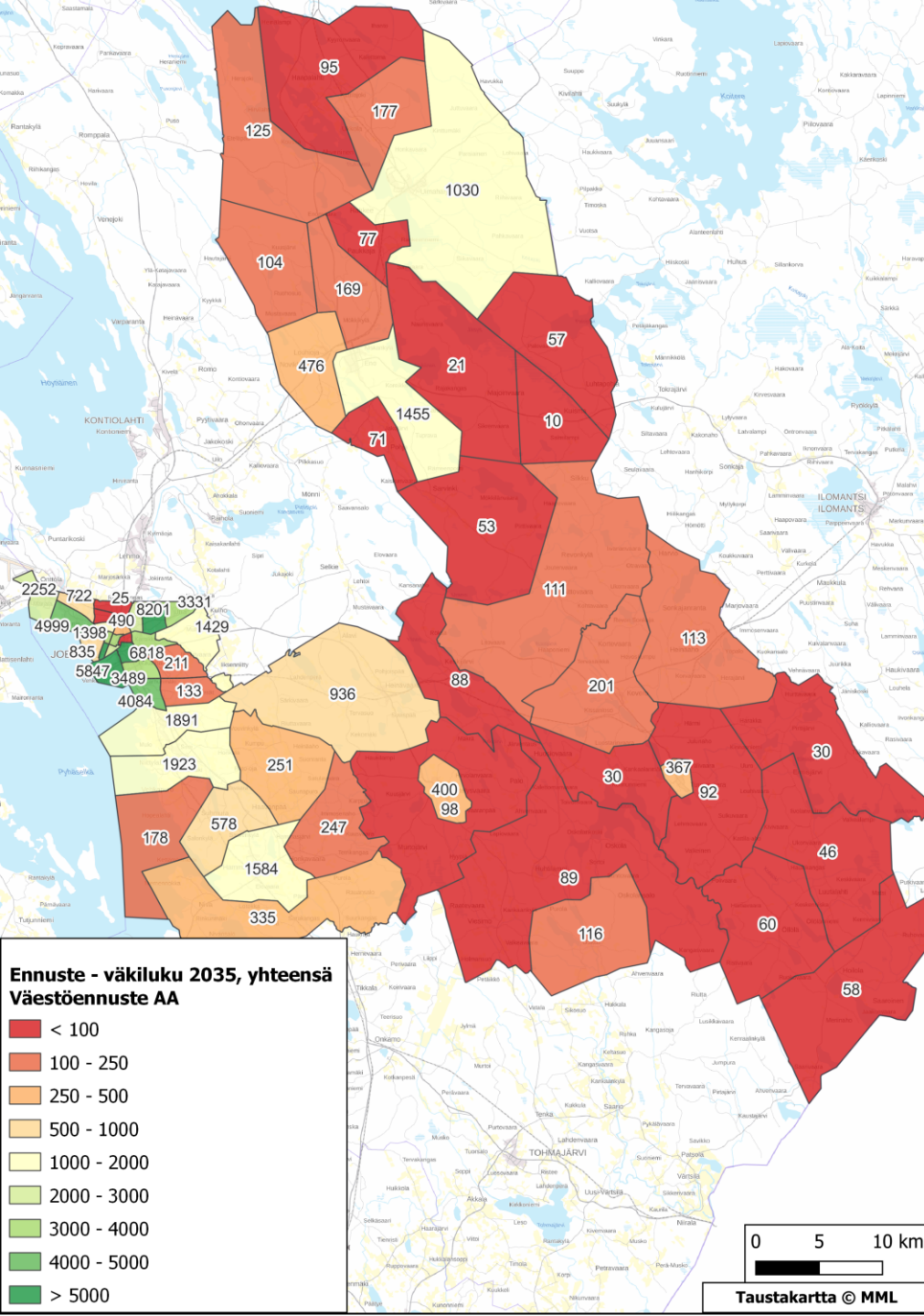
- Väestönkasvu kohdistuu keskustan alueelle.
- Suurimpia kasvajia ovat vahvan uudisrakentamisen kohteina olevat Niinivaaran, Penttilän ja Karhunmäen alueet.
- Kasvua on odotettavissa myös täydennysrakentamisen myötä ruutukaavakeskustaan sekä Otsolan ja Multimäen uudisrakennusalueille.
- Määrällisesti eniten väestönlaskua odotetaan Noljaikan, Rantakylän, Karsikon ja Hukanhaudan asuinalueilla.

Väestöennusteet osa-alueittain III

- Keskustan ulkopuolisten alueiden väestönkehitys jatkuu laskusuuntaisena.
- Määrällisesti eniten pudotusta tapahtuu pitäjien taajamissa.
- Väestönlaskun taustalla ovat laskeva syntyvyys, negatiivinen muuttoliike ja ikääntyvän väestön kuolleisuus.

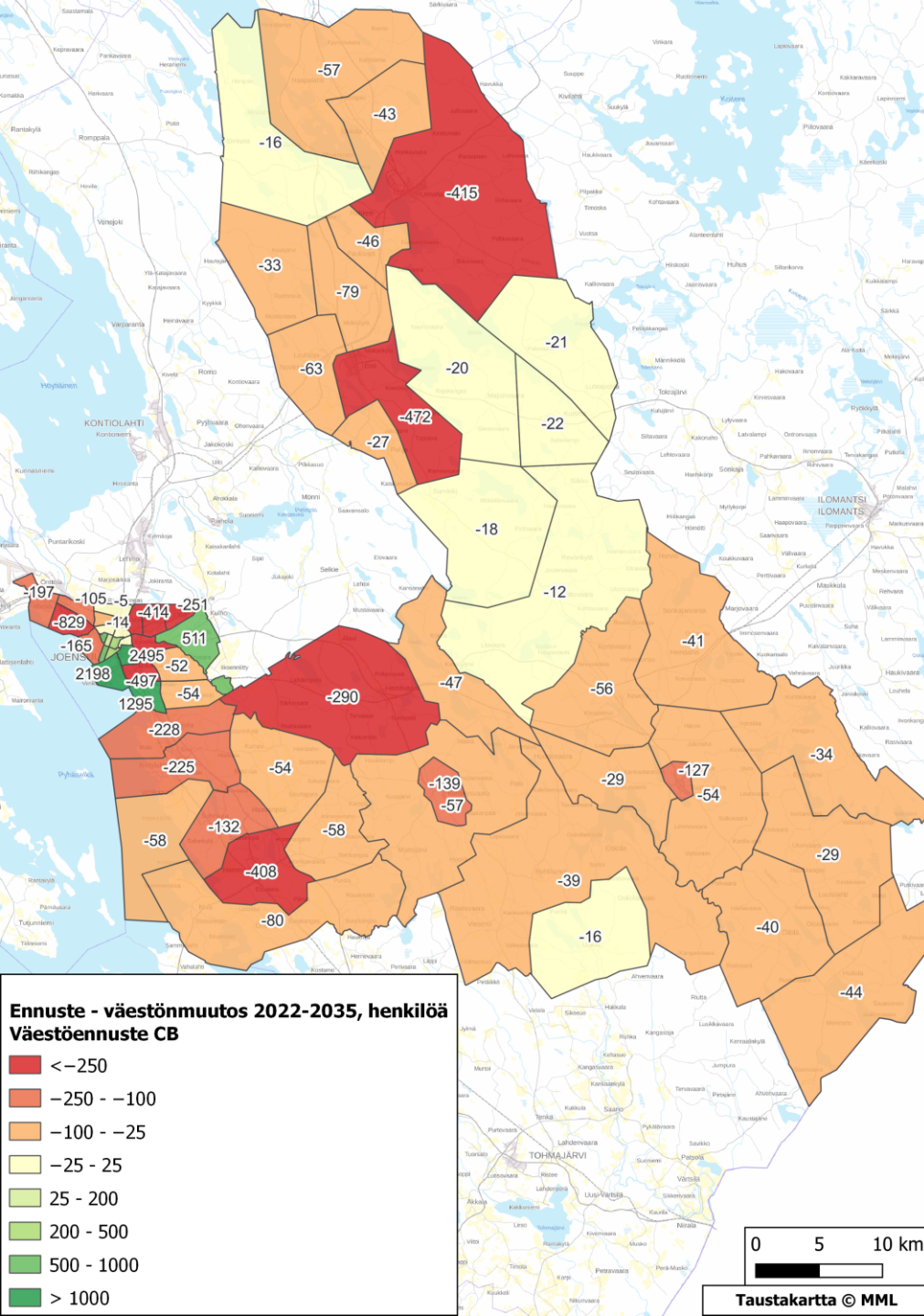


Väestöennusteet osa-alueittain IV

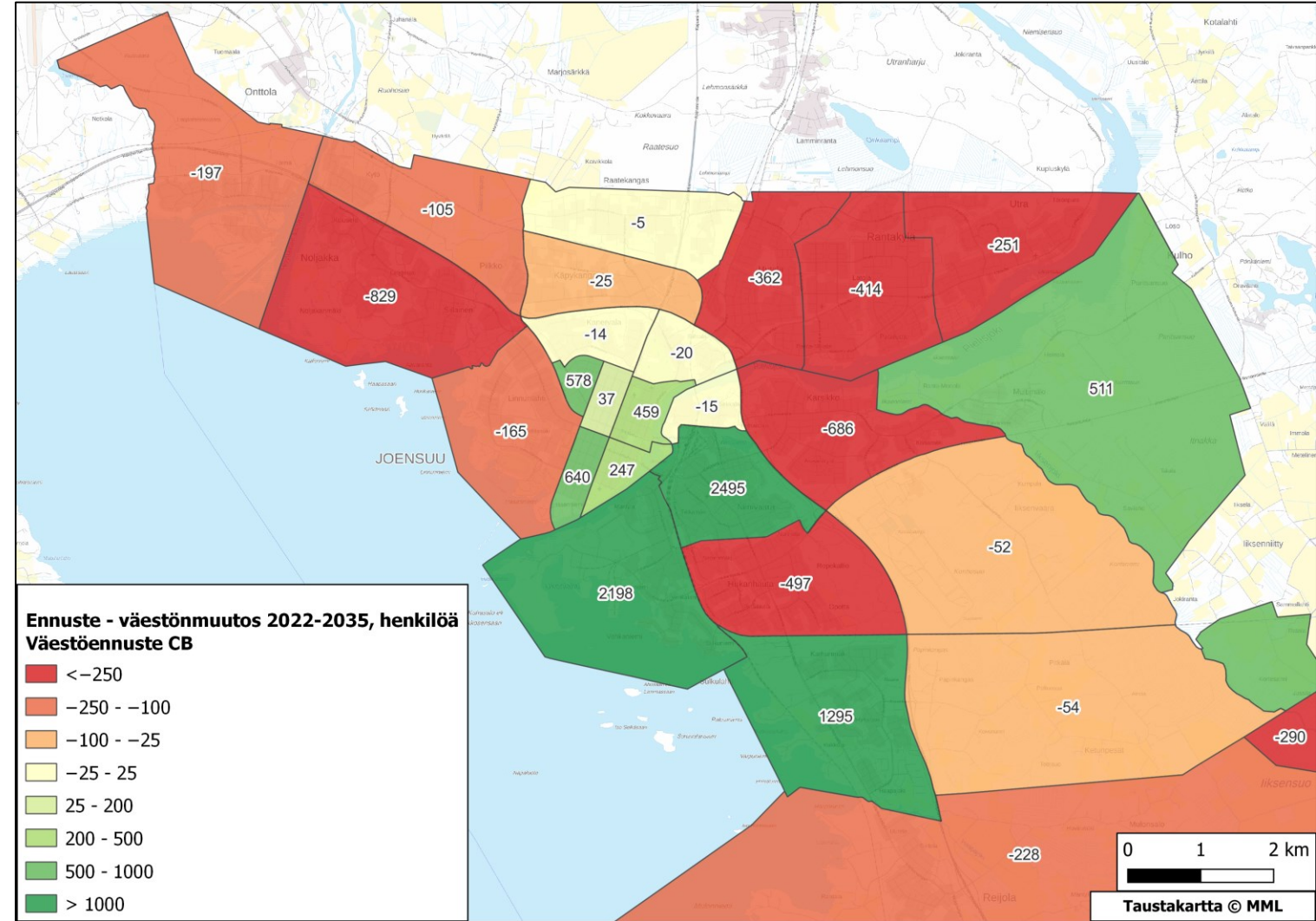


JOENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni



Väestöennuste osa-alueittain, CB

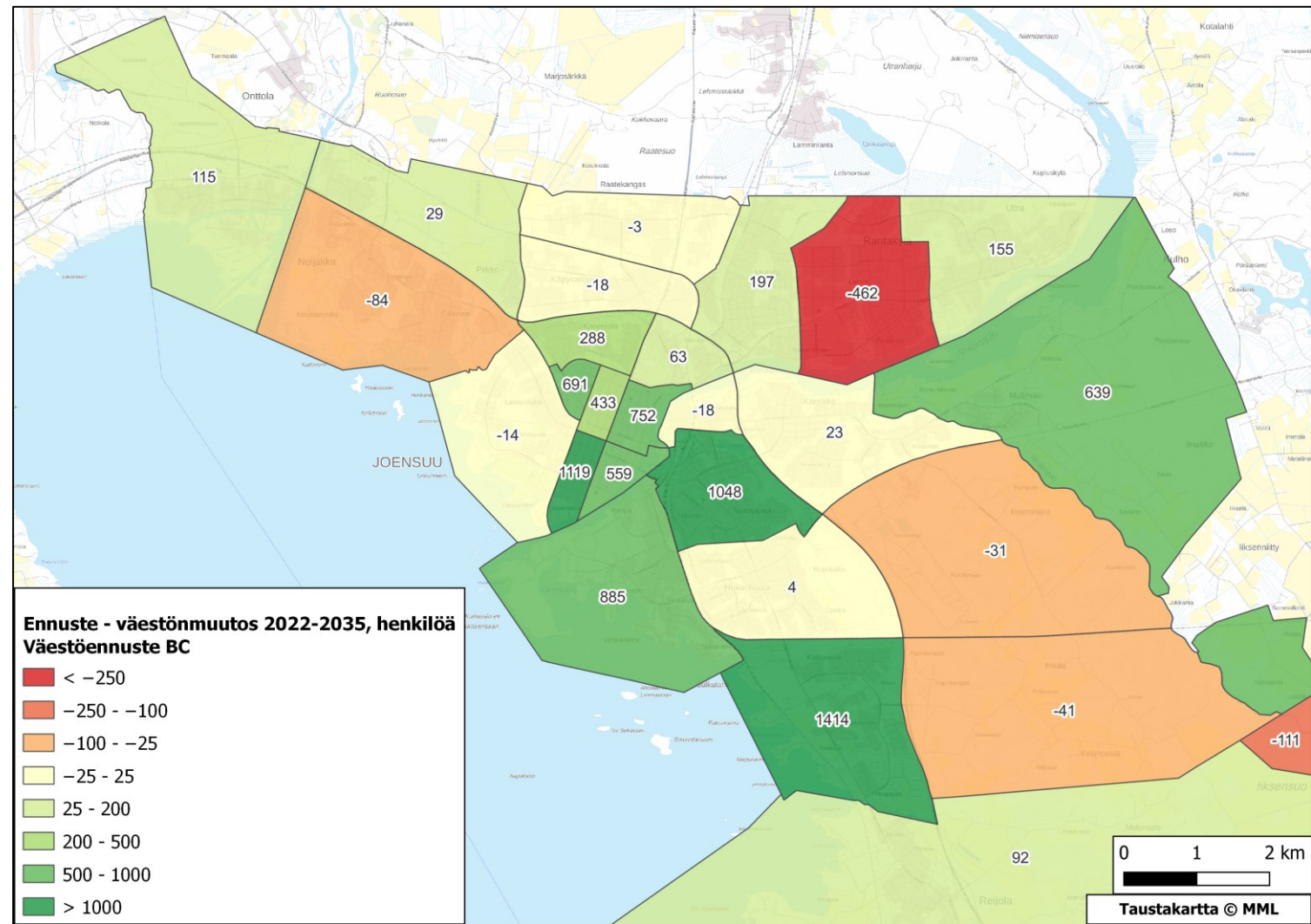
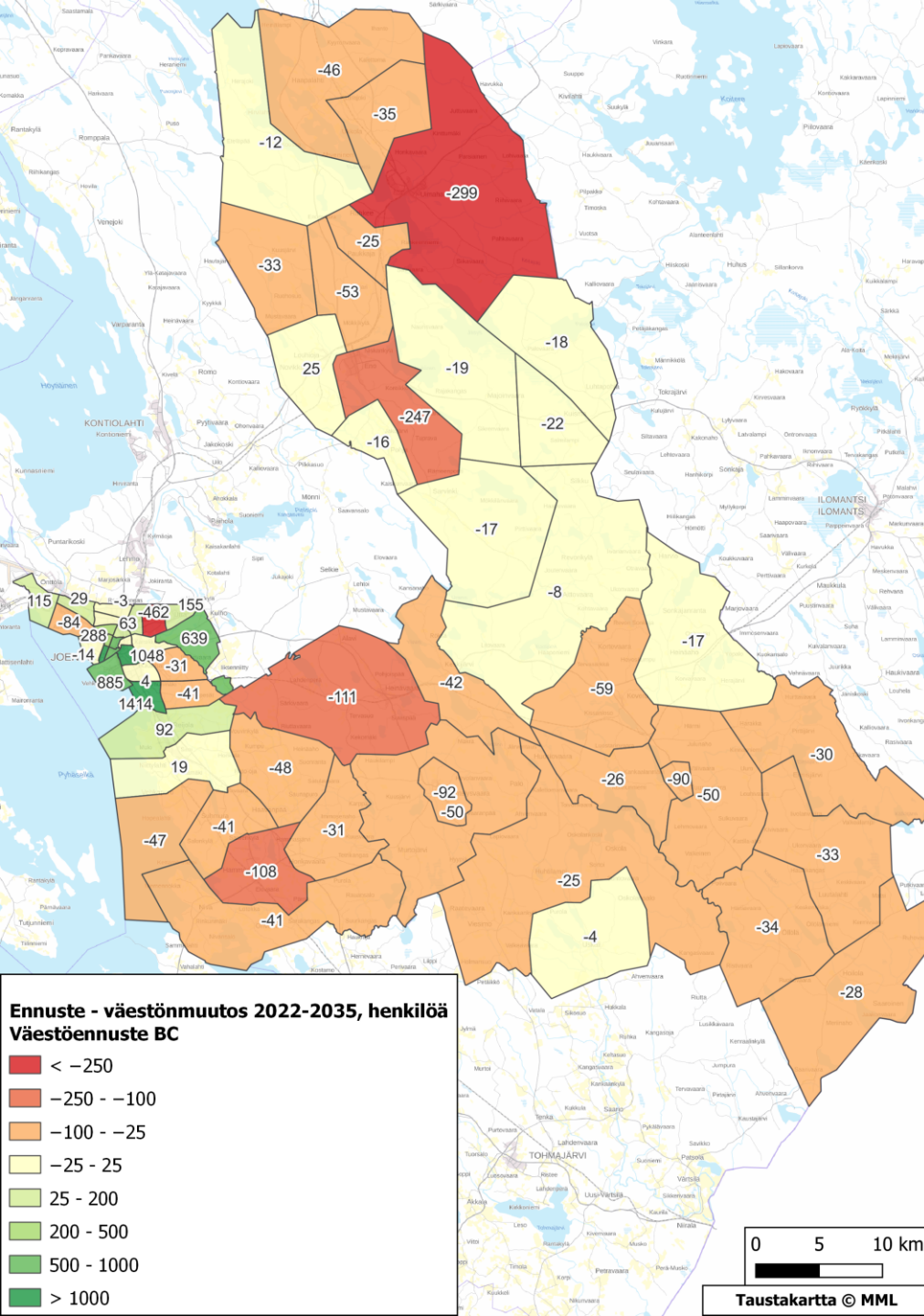


Hitaan kasvun (C) ja vahvan rakentamisen (B) skenaariossa korostuu entisestään uudisrakennusalueiden kasvu.

J • ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

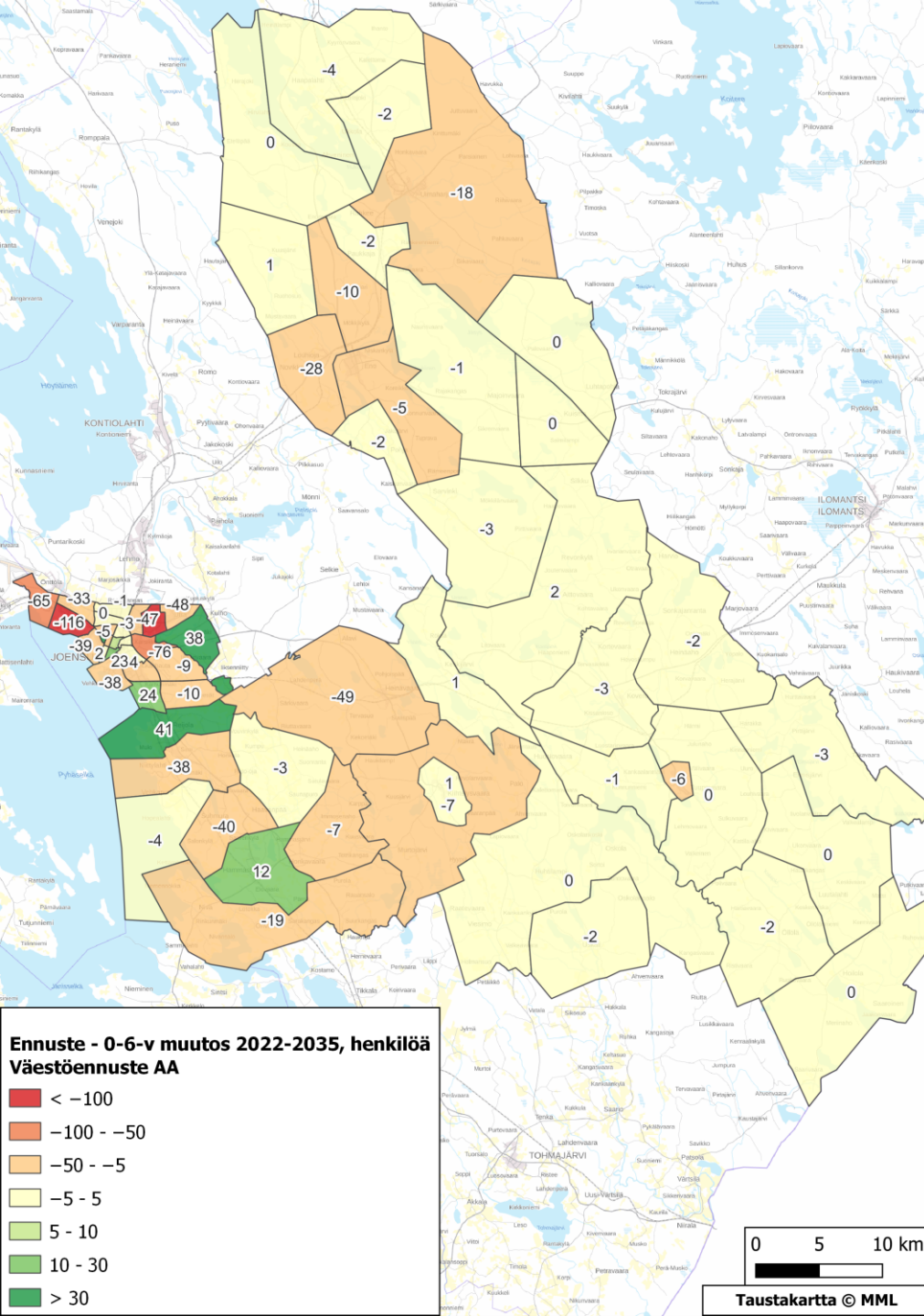
Väestöennuste osa-alueittain, BC



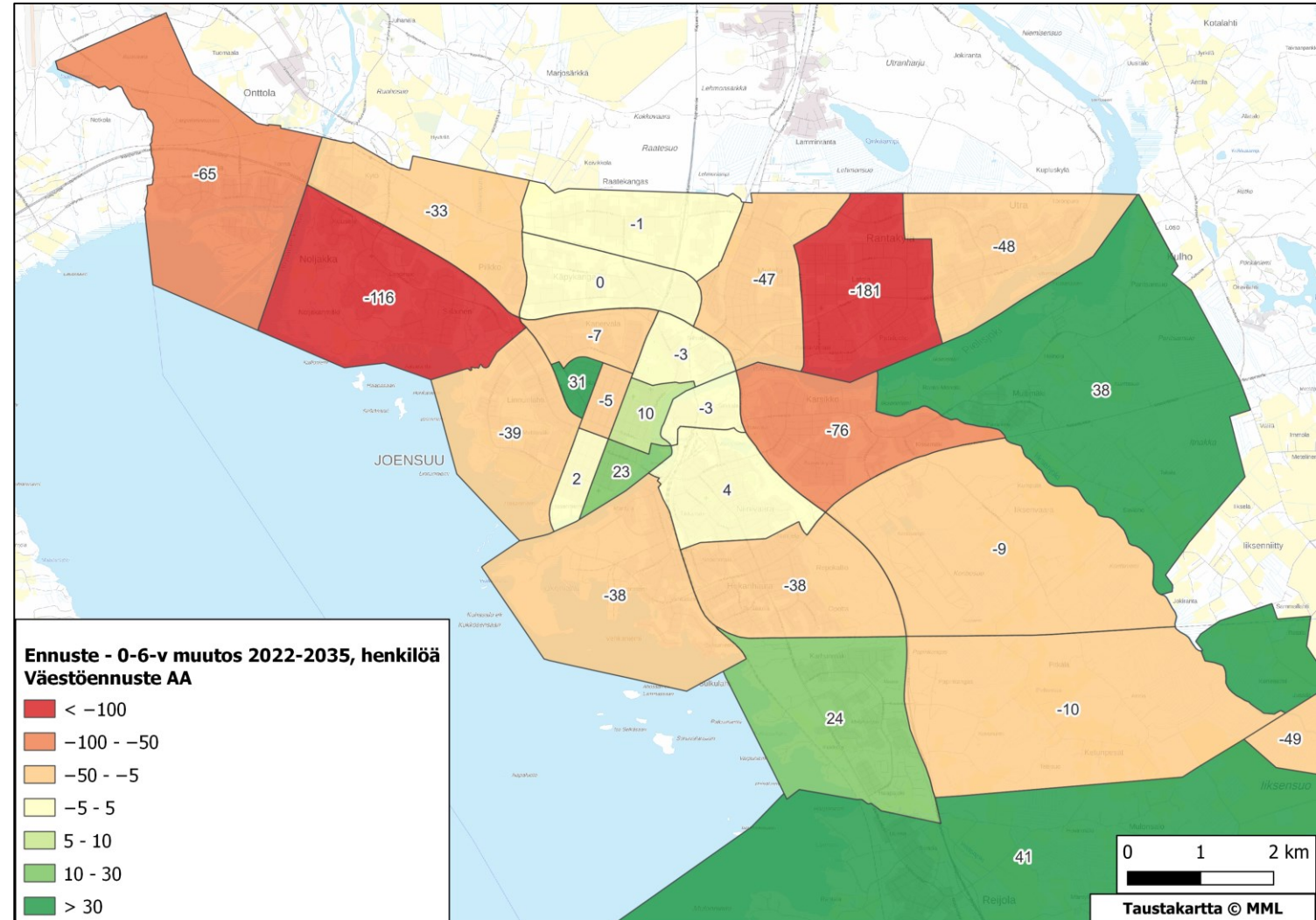
Nopean kasvun (B) ja hitaan rakentamisen (C) skenaariossa väestönkasvu jakautuu paljon tasaisemmin Joensuun sisällä.

JOENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni



Väestöennusteet osa-alueittain V

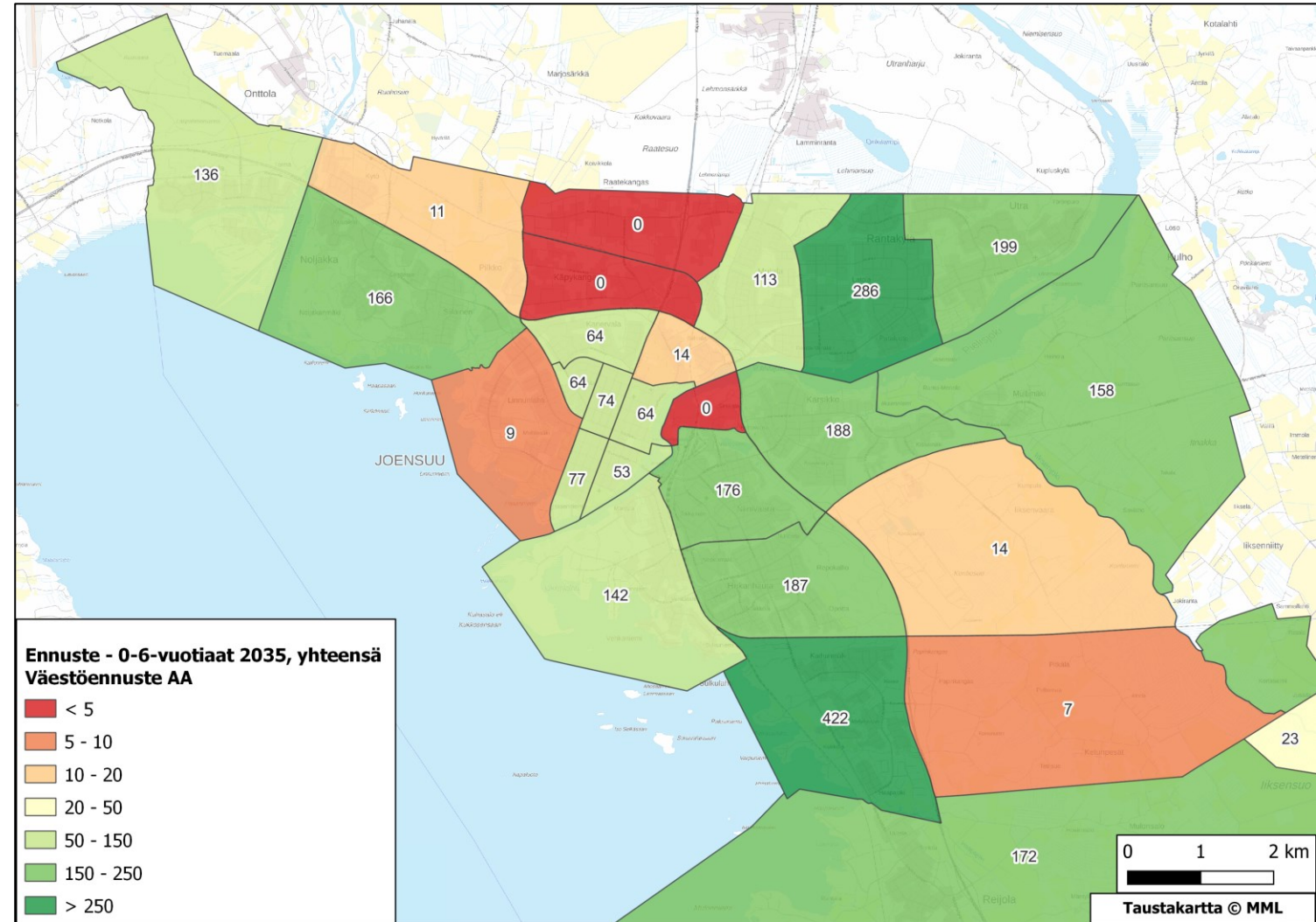
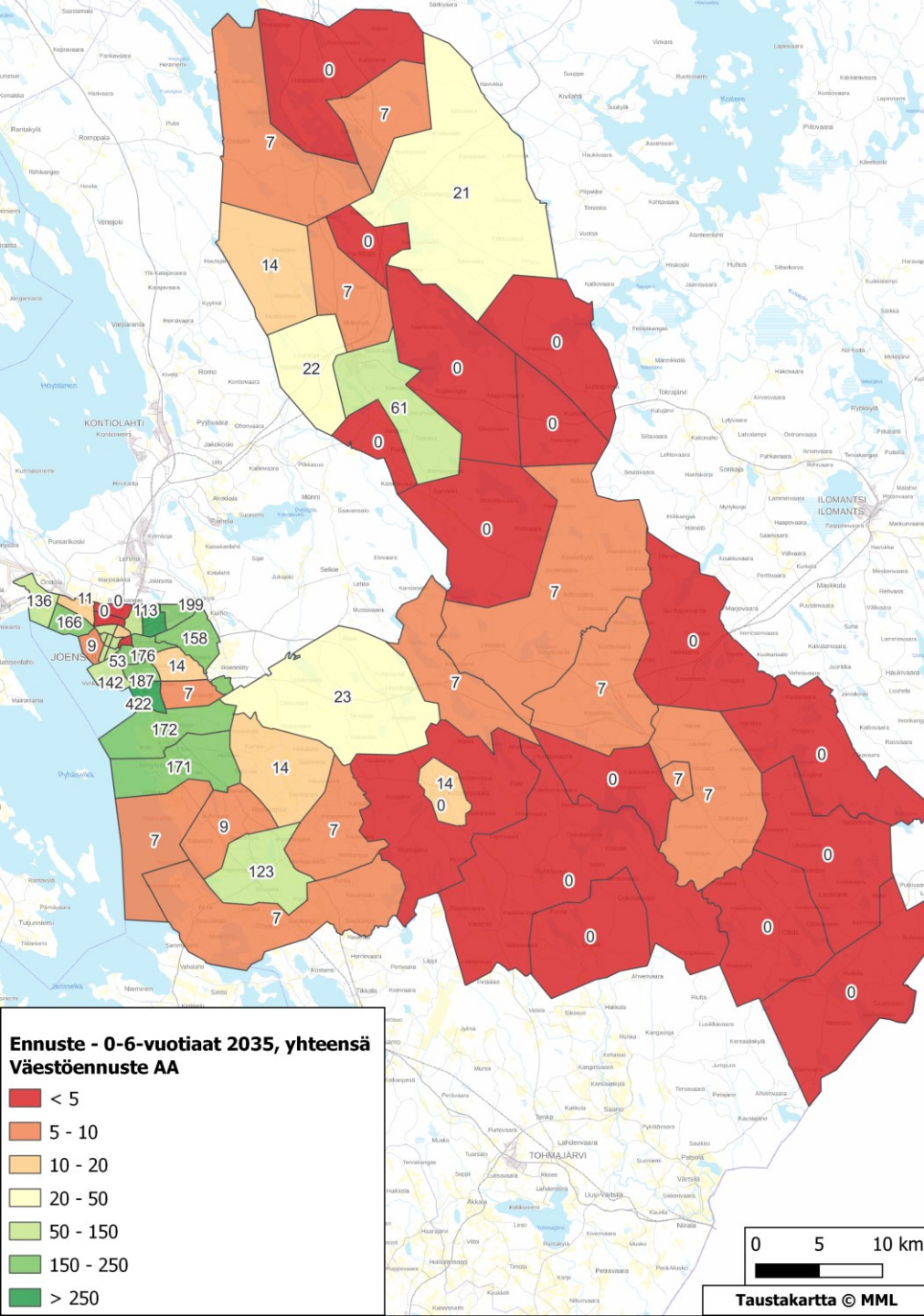


*Pienet syntyneiden ikäluokat näkyvät lasten määrän laskuna kautta Joensuun.
Pientä elpymistä odotetaan Reijolan ja
Hammaslahden alueille kouluratkaisujen myötä.*

J • ENSUU

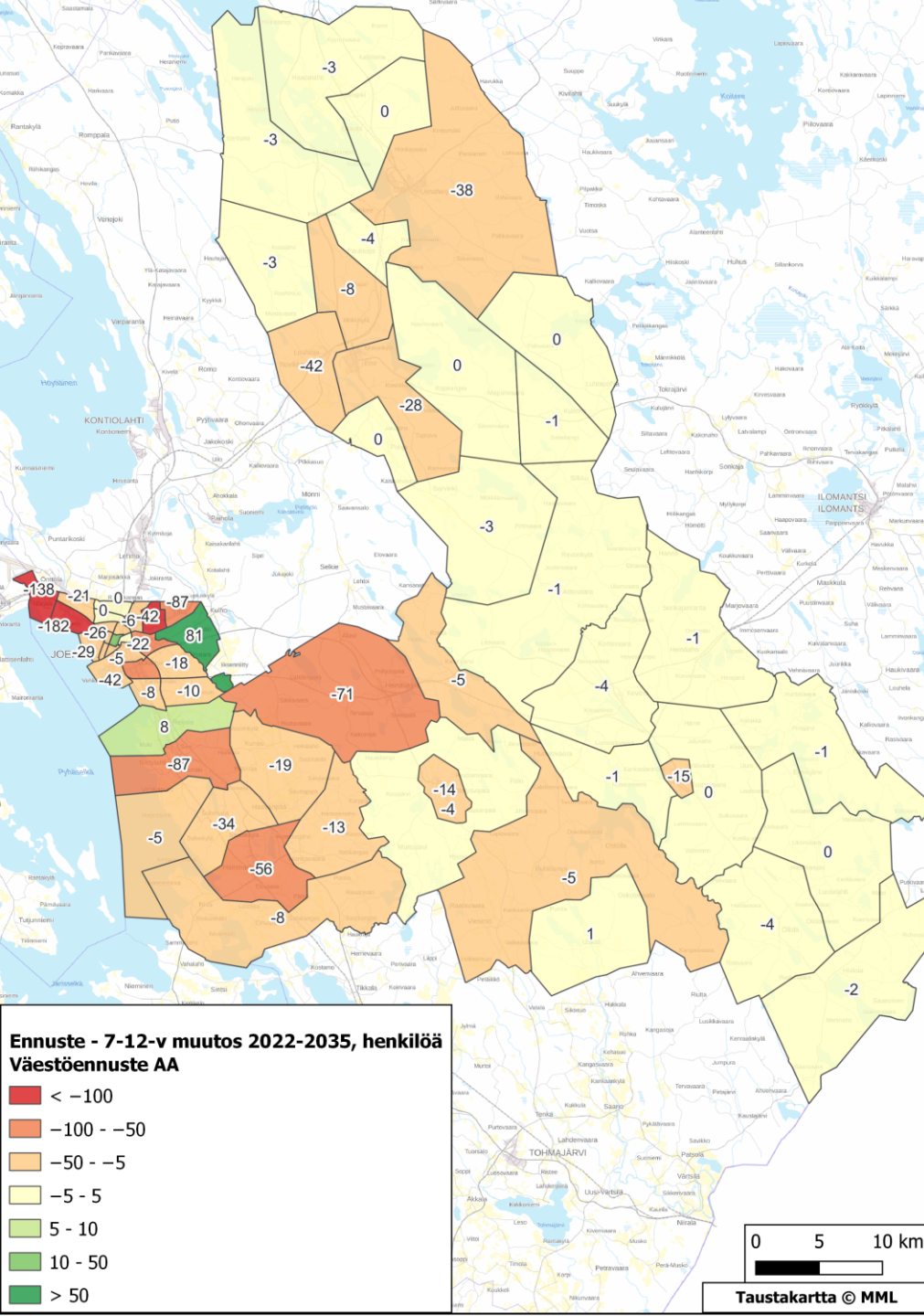
Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

Väestöennusteet osa-alueittain VI

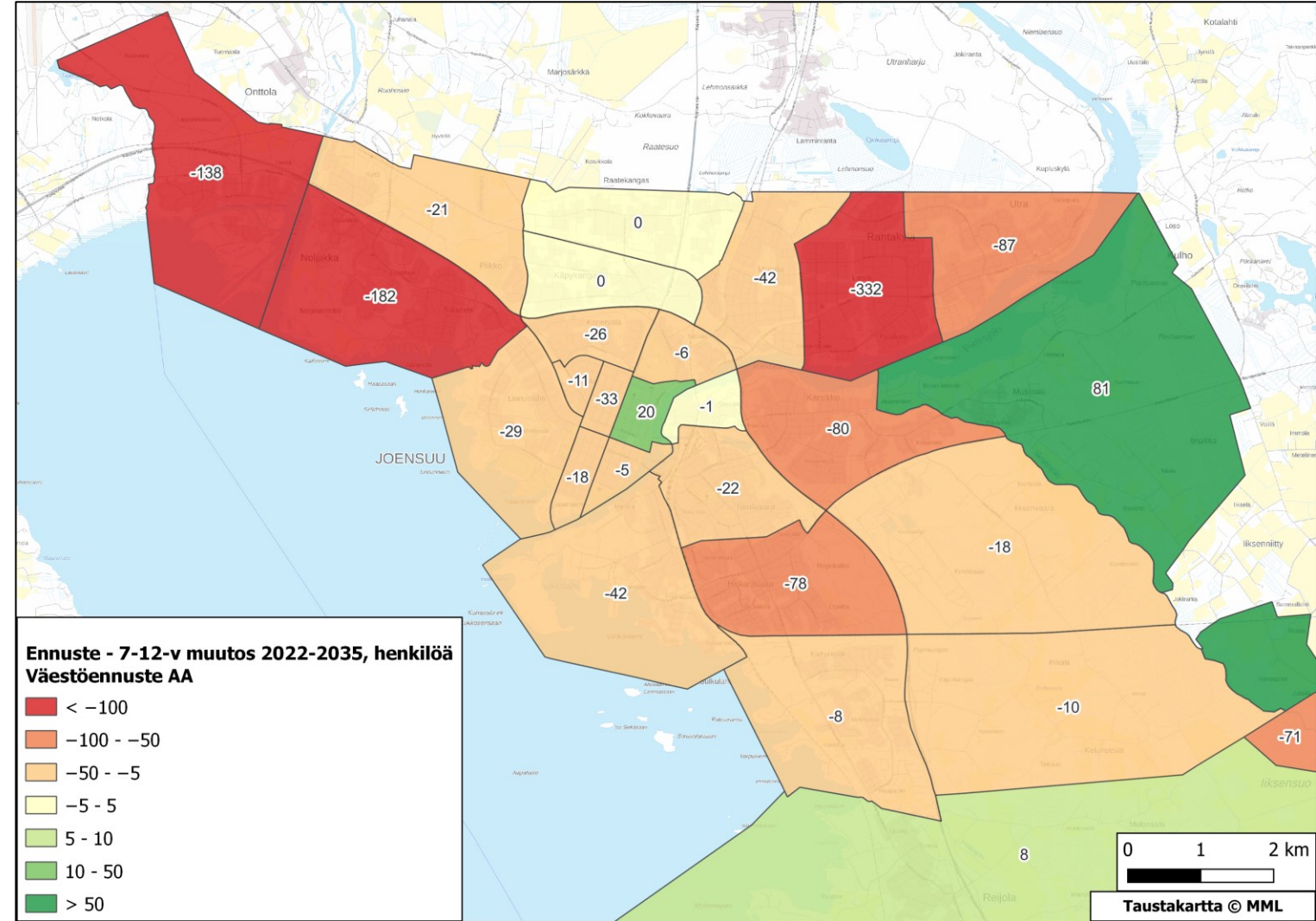


J • ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni



Väestöennusteet osa-alueittain VII

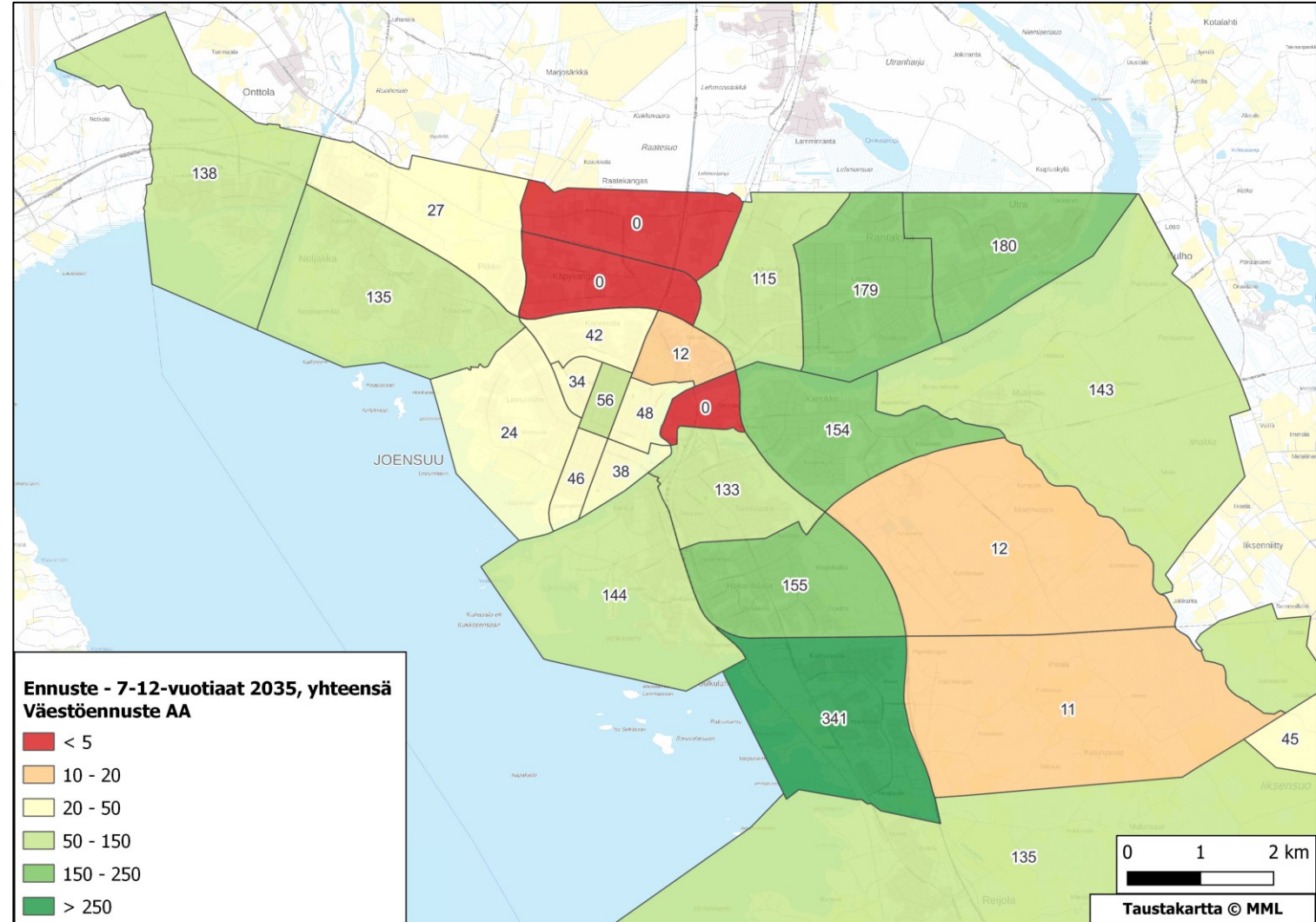
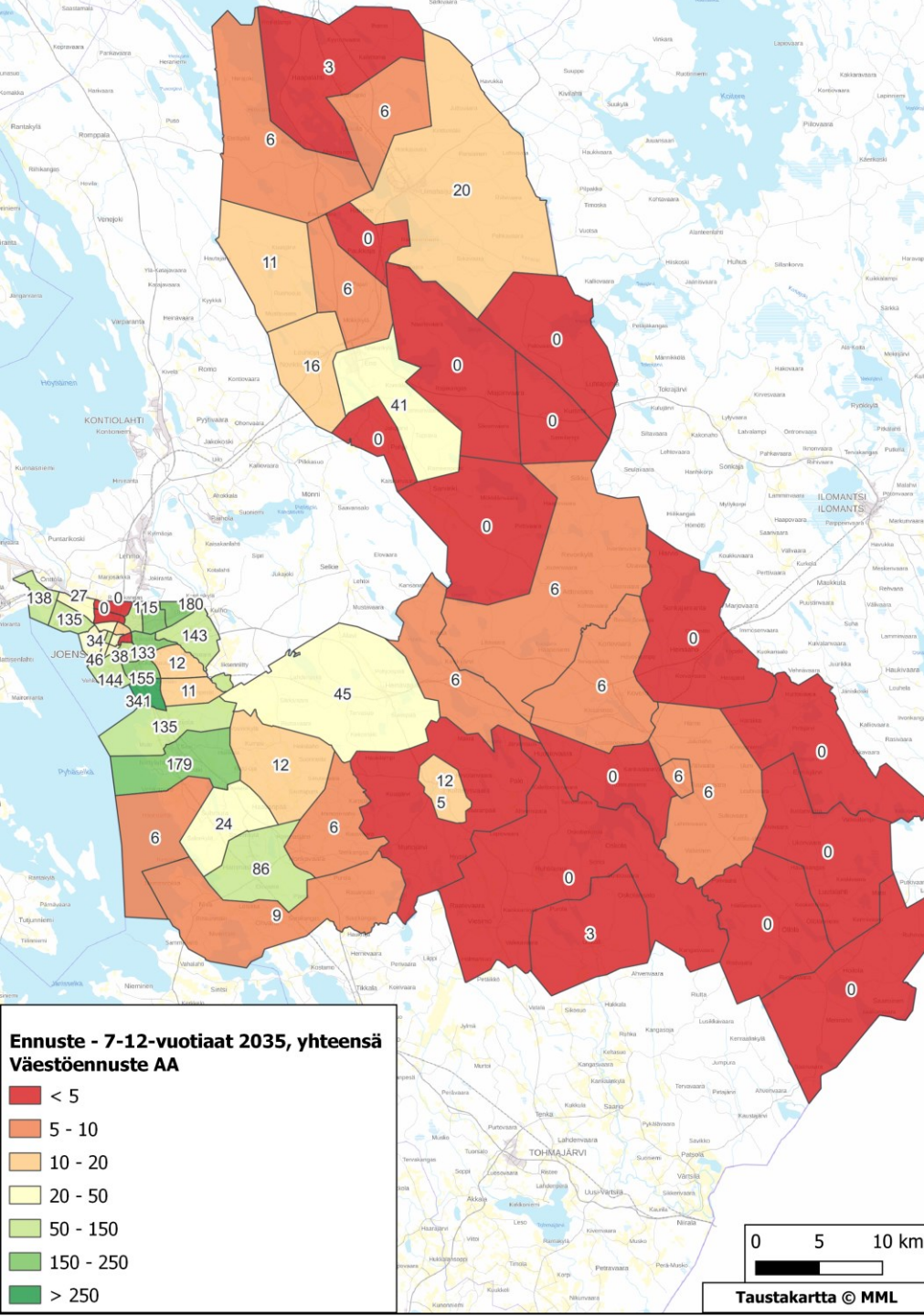


Pienet syntyneiden ikäluokat näkyvät lasten määrän laskuna kautta Joensuun, erityisesti perinteisesti lapsirikkailla alueilla.

J • ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

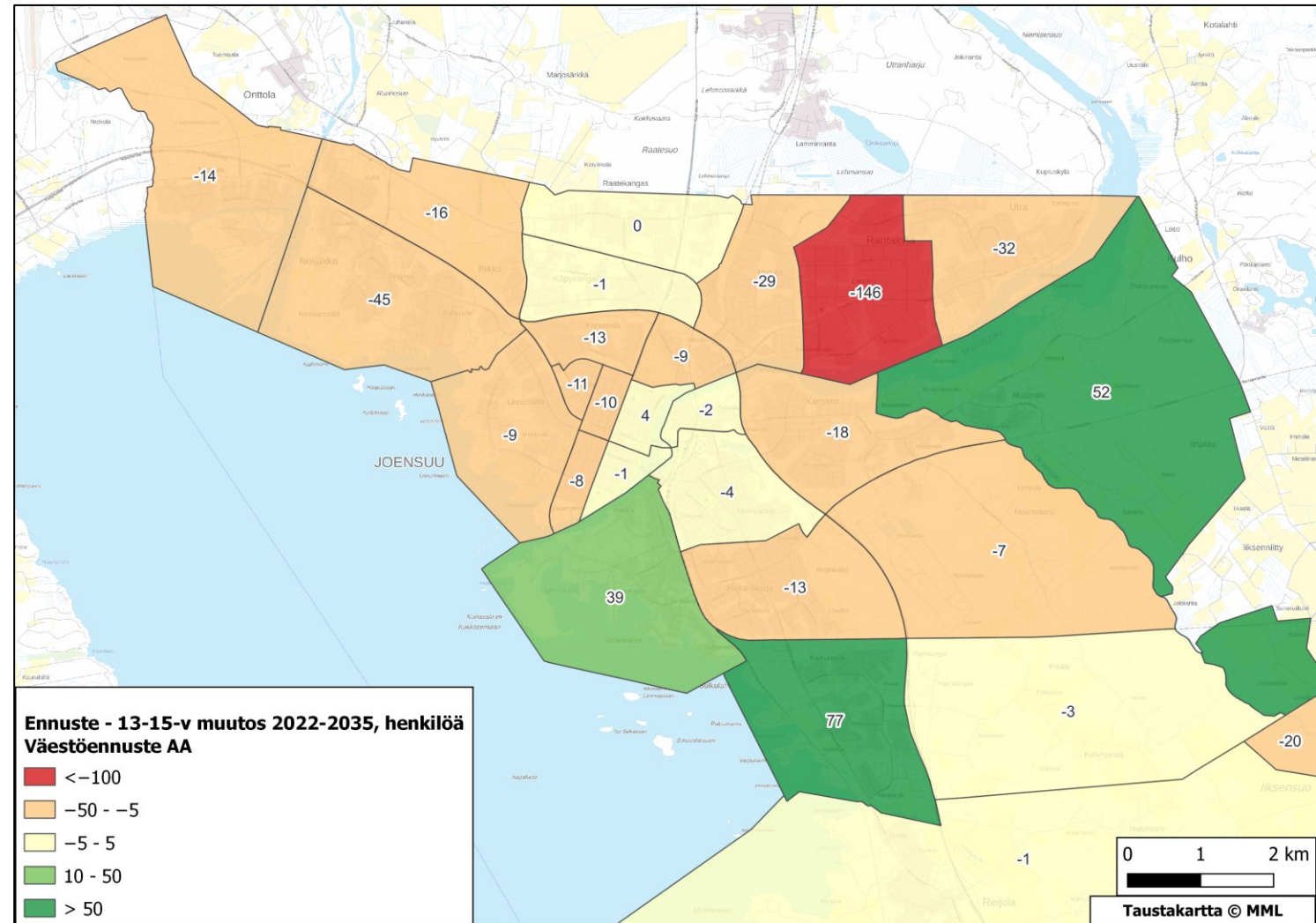
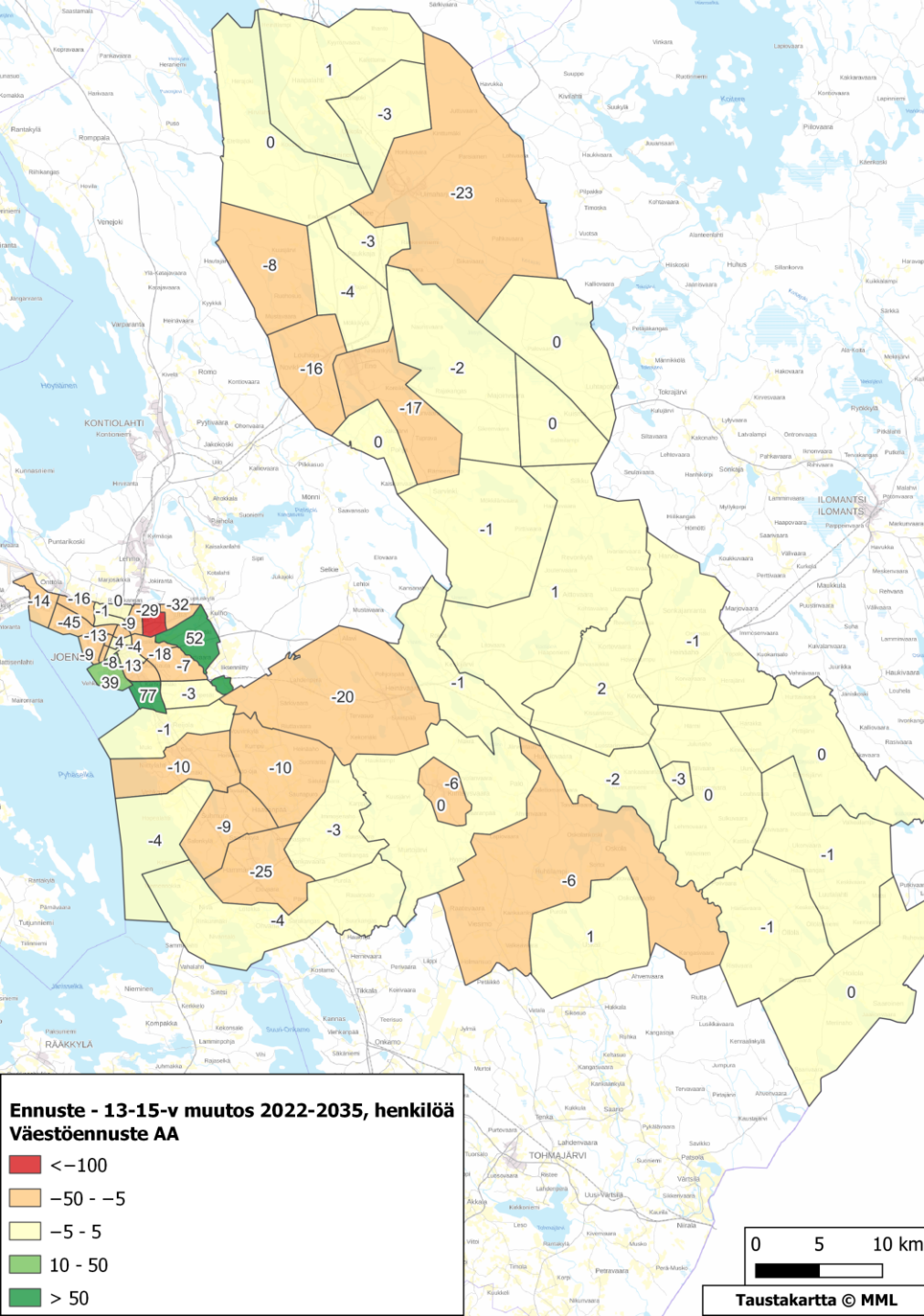
Väestöennusteet osa-alueittain VIII



J•ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

Väestöennusteet osa-alueittain IX

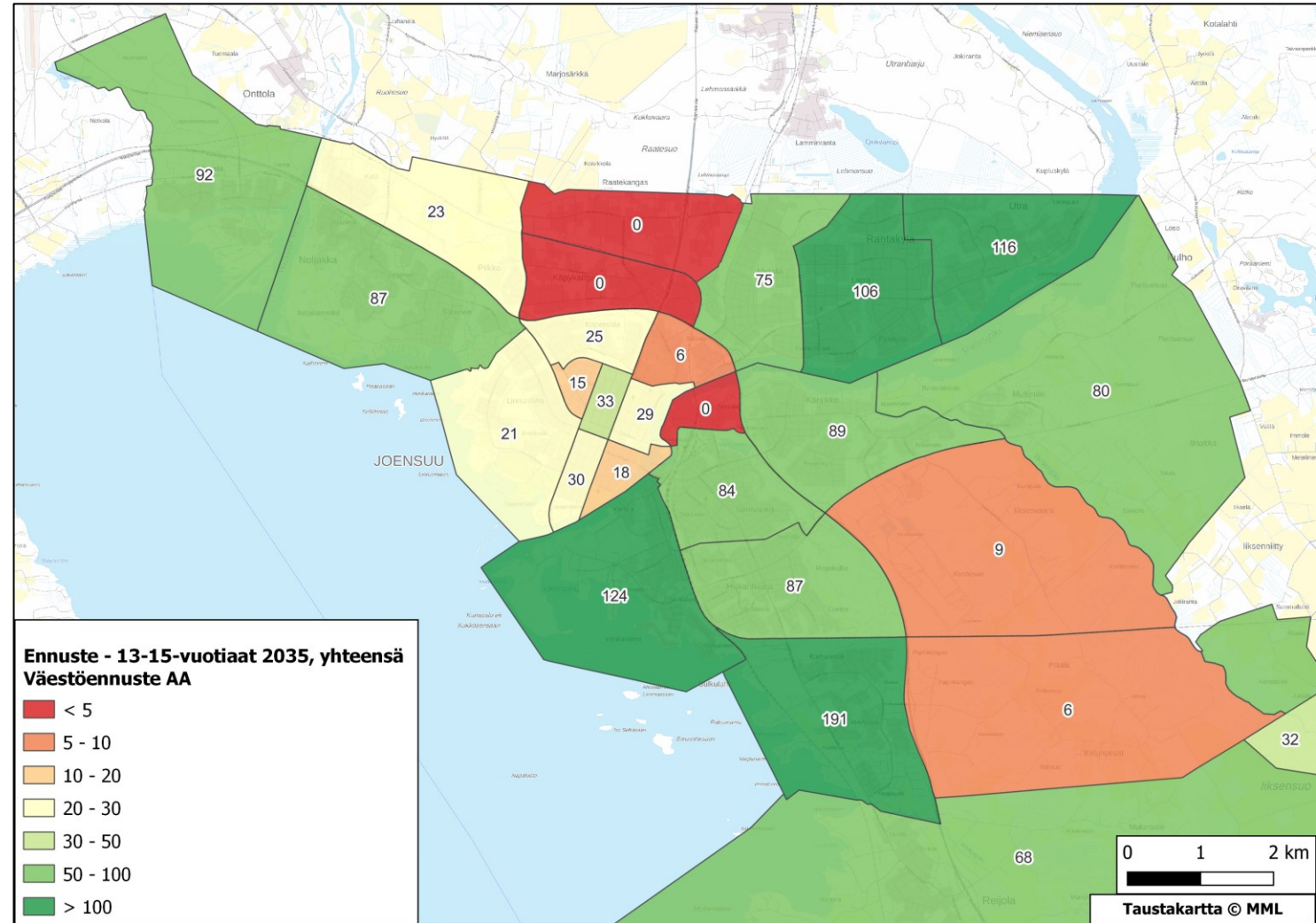
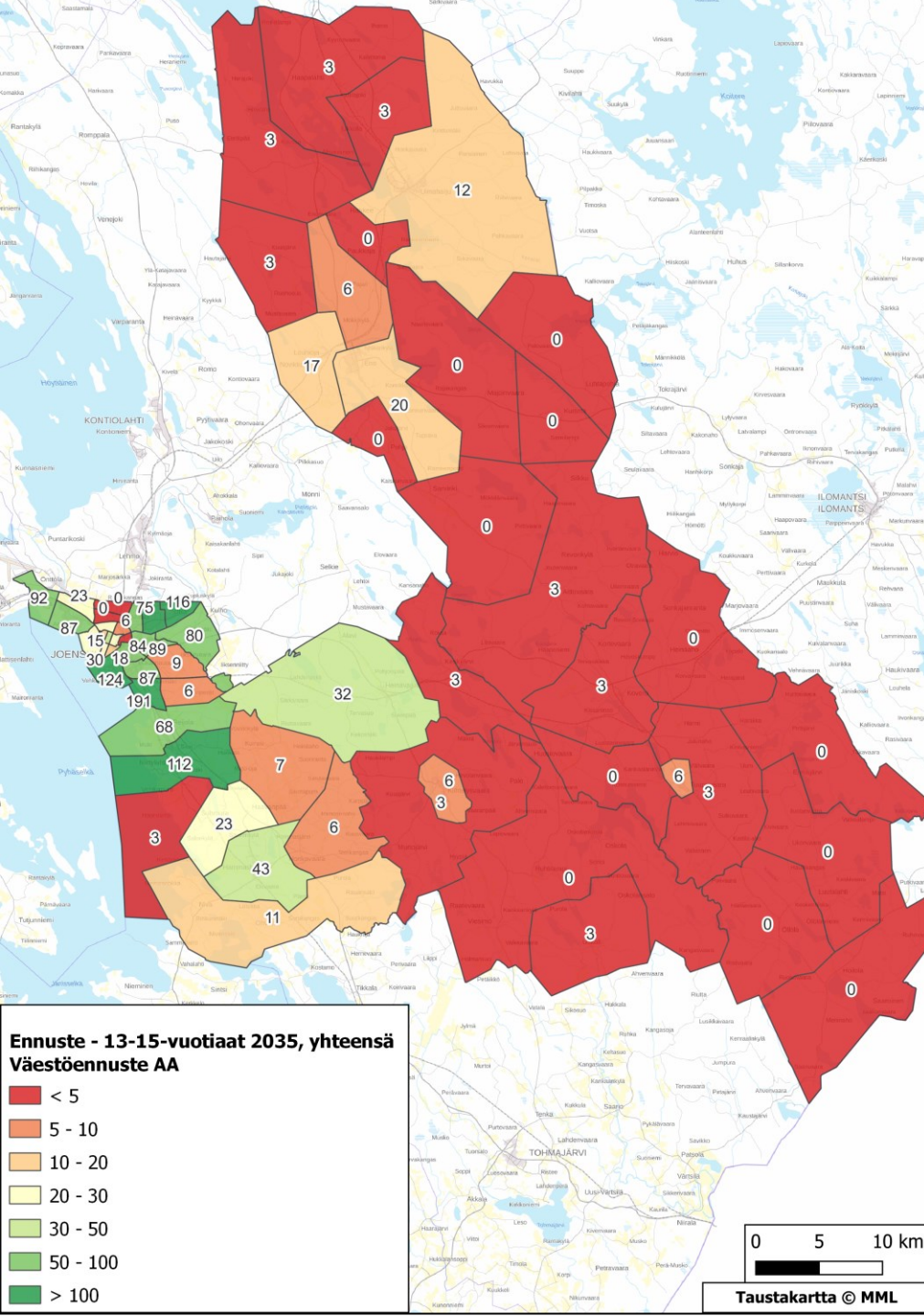


Pienet syntyneiden ikäluokat näkyvät lasten määrän laskuna kautta Joensuun, erityisesti perinteisesti lapsirikkailla alueilla.

JOENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

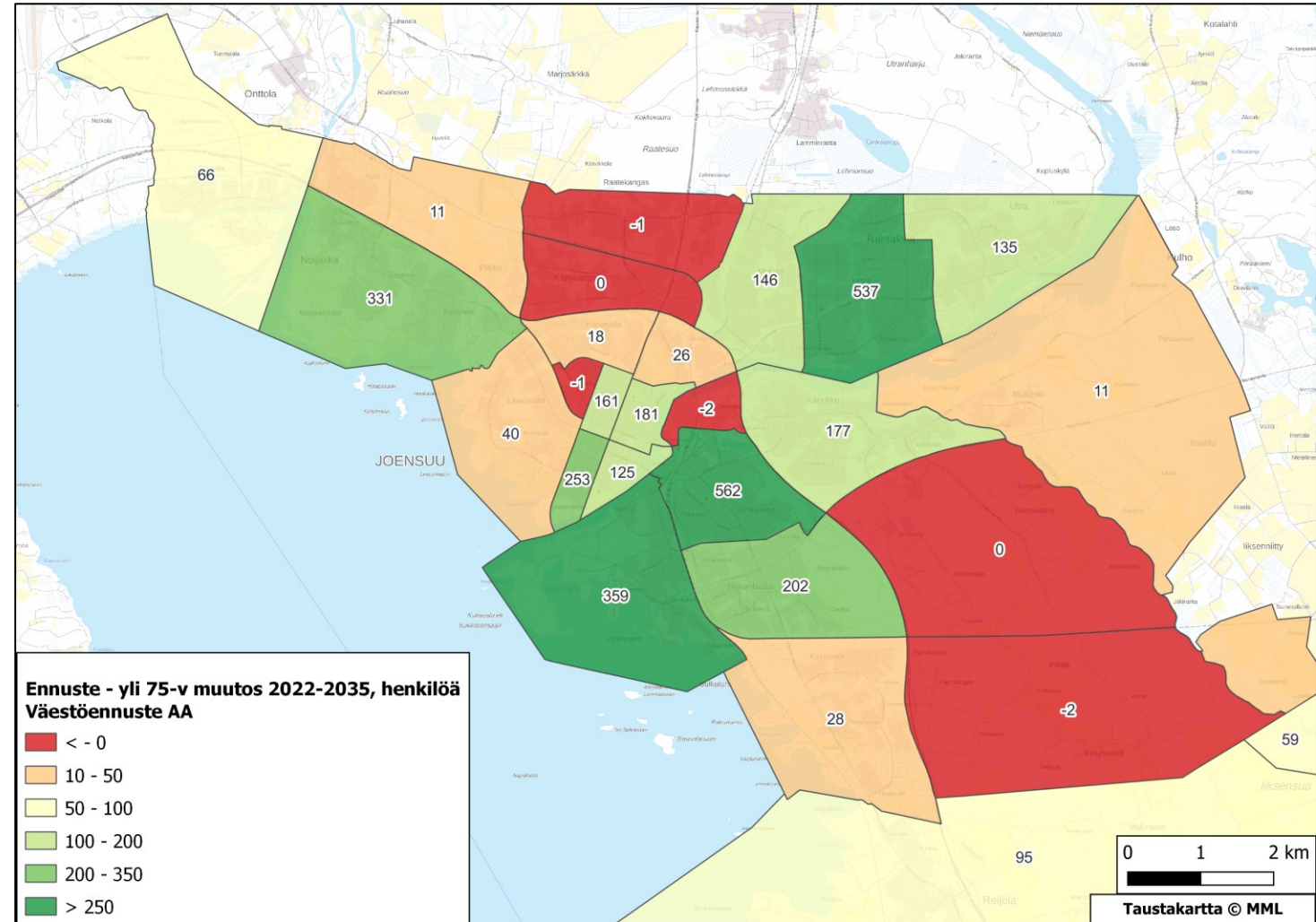
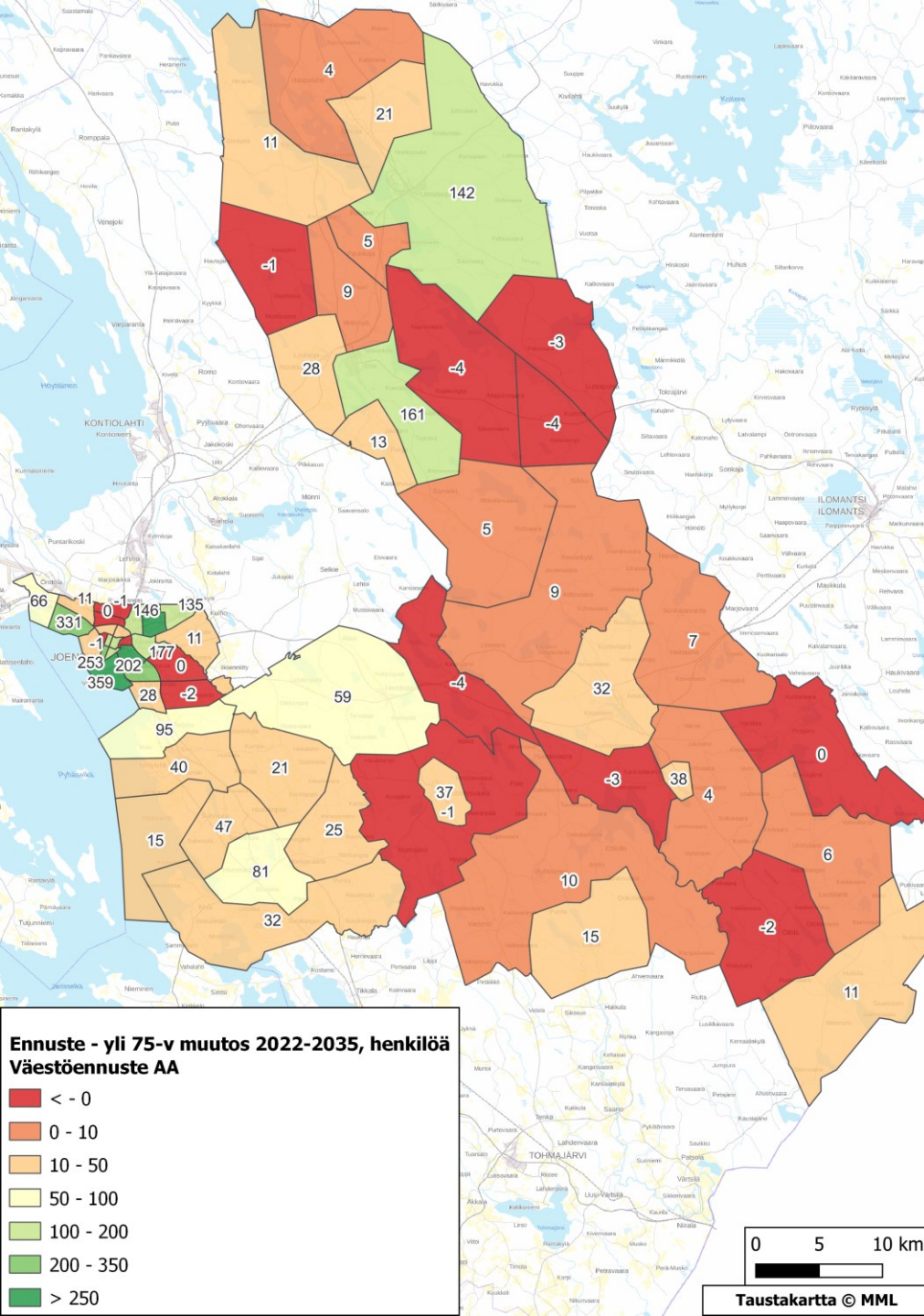
Väestöennusteet osa-alueittain X



J • ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

Väestöennusteet osa-alueittain XI

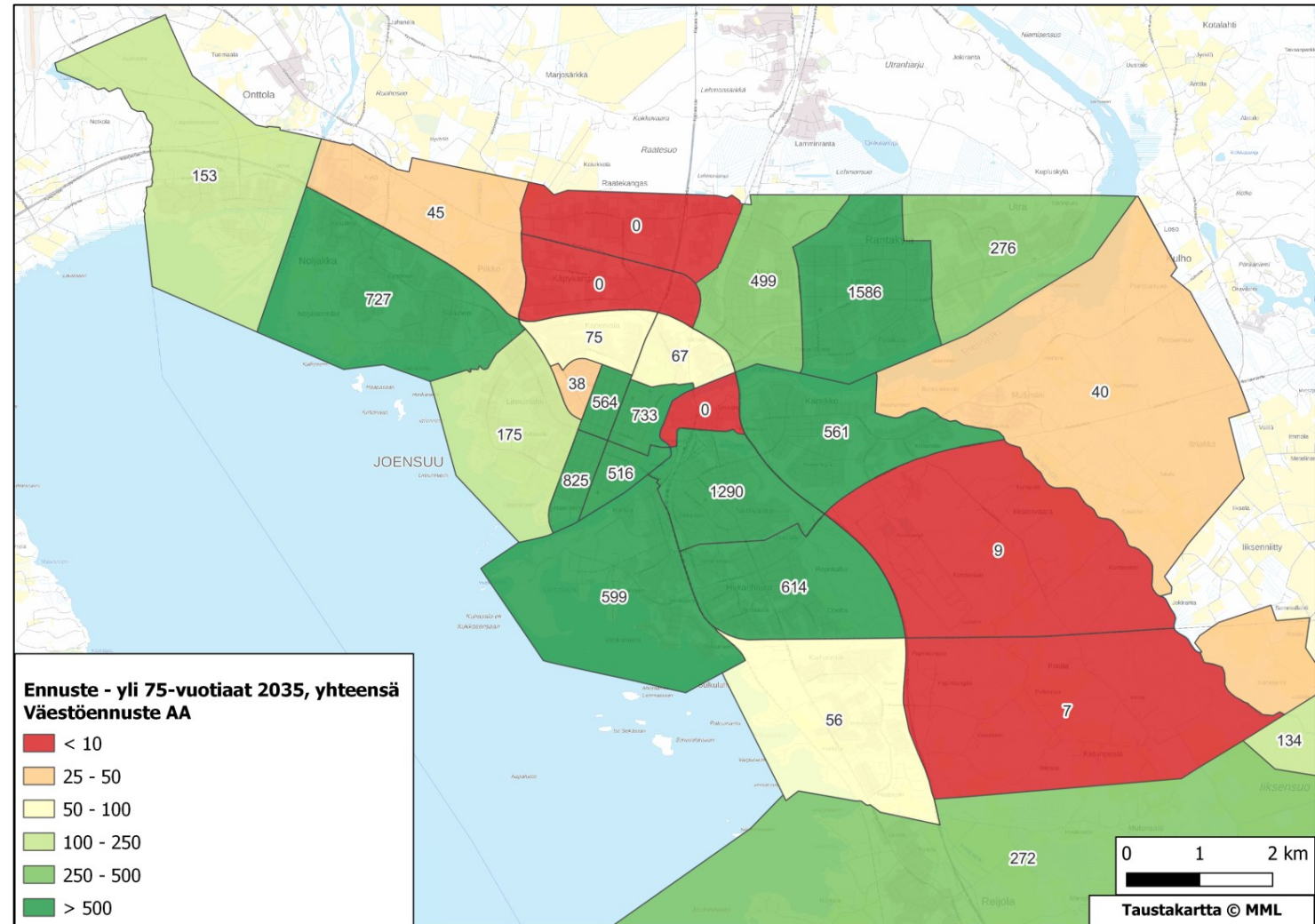
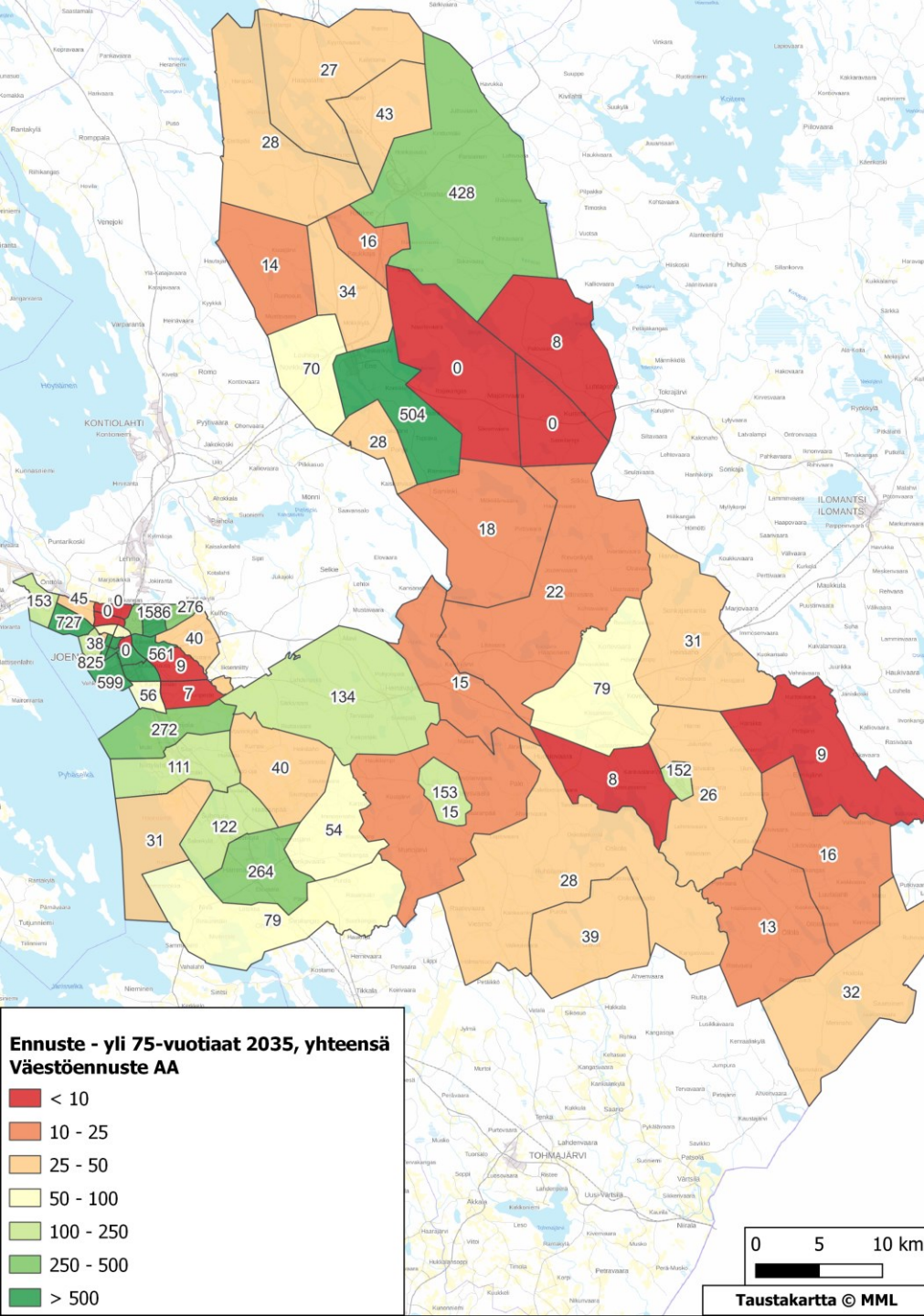


Vanhusväestö lisääntyy lähes koko Joensuun alueella, painottuen keskustan läheisyyteen palvelu- ja vuokra-asumisen äärelle.

J • ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

Väestöennusteet osa-alueittain XII



J • ENSUU

Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

Palveluverkon kapasiteettitarkastelu

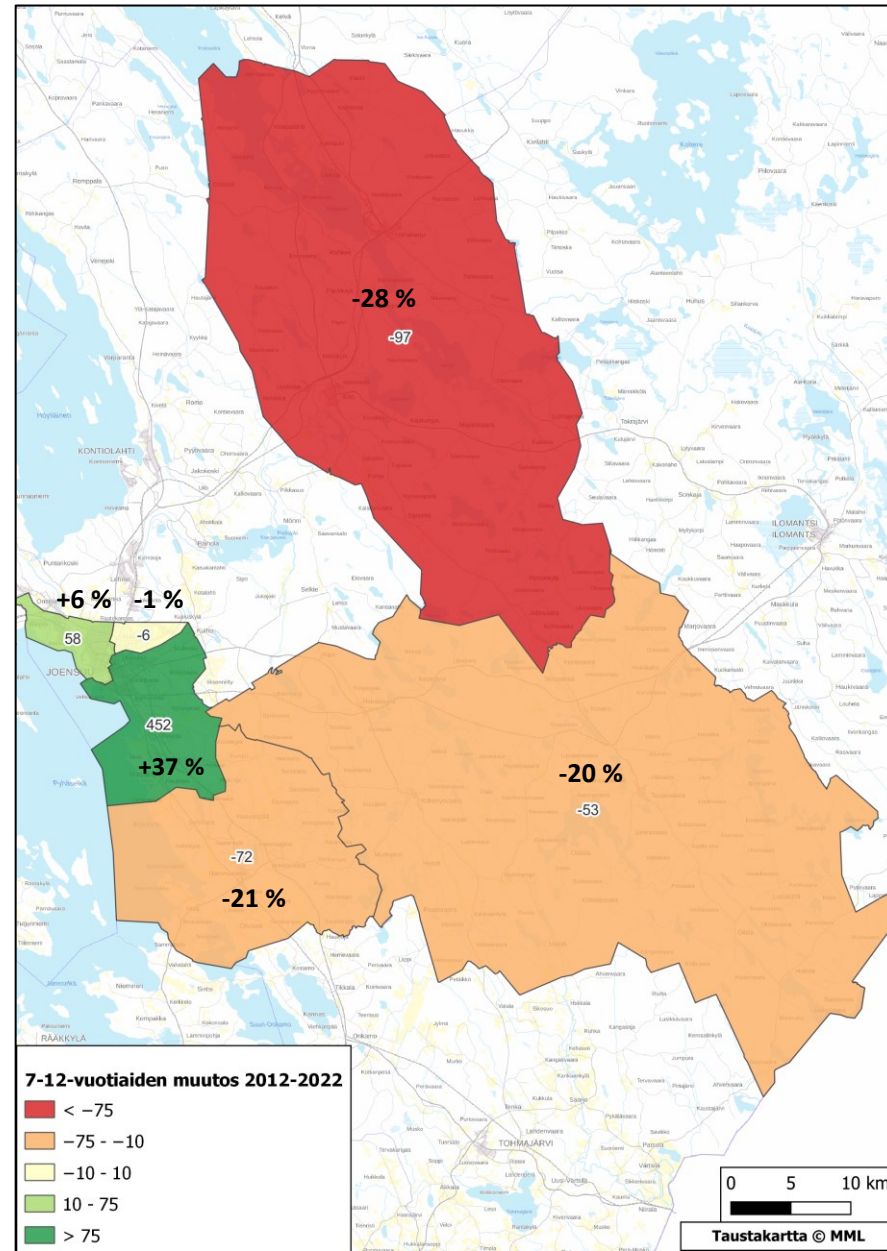
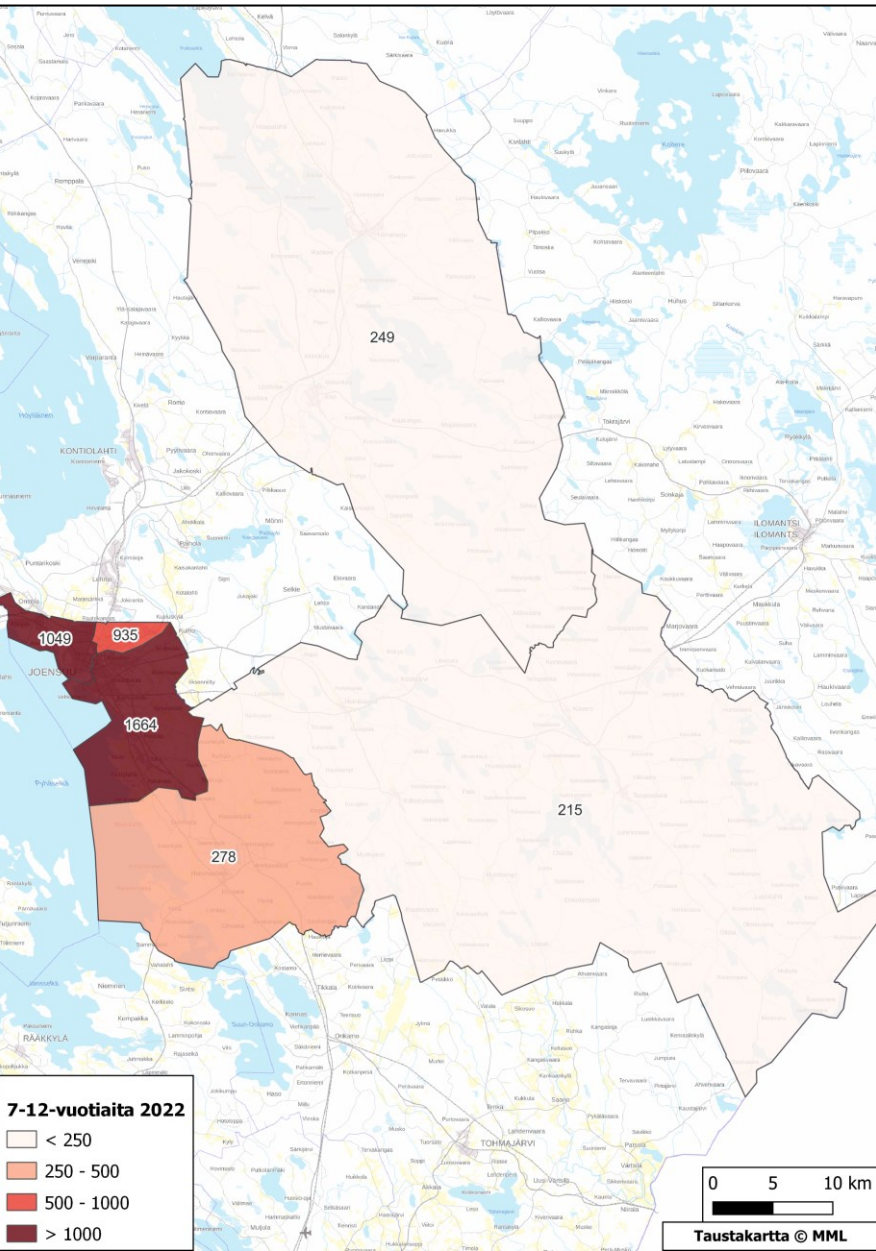
Palveluverkon kapasiteettitarkastelu

- Väestönkehityksen kenties yksi keskeisimmistä vaikutuksista kunnan näkökulmasta on muuttuva julkisten palvelujen tuottamisen tarve.
- Tämä kohdistuu erityisesti koulutuksen ja hyvinvoinnin toimialaan, mutta myös vanhenevan väestön tarvitsemat palvelut tulee huomioida.
- Osa-alueittaista väestöennustetta voidaan verrata lasten määrien osalta perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen yksiköiden kapasiteettiin nyt ja tulevaisuudessa.
- Tarkastelun tuloksena muodostuu käsitys väestönkehityksen vaikutuksista hyvinvoinnin palveluverkkoon.
- Väestönkehityksen vaikutuksia palveluverkkoon tarkastellaan tässä ohjelmassa vain yleisellä tasolla, yksityiskohtaisempi palveluverkkotarkastelu tapahtuu jatkosuunnittelussa.

Palveluverkon kapasiteettitarkastelu II

- Alle kouluikäisten lasten määrät ovat Joensuun alueella laskeneet merkittävästi viimeisen vuosikymmenen aikana syntyvyyden laskun myötä.
- Vuosien 2012-2022 välillä erityisesti Joensuun 0-3-vuotiaiden ikäluokka on pienentynyt 762 lapsella (-25 %), johtuen syntyvyyden rajusta pudotuksesta. Myös Joensuun nettomuuttoliike muihin kuntiin on pienten lasten ikäryhmien osalta negatiivista.
- Eniten 0-3-vuotiaiden määrä on vuoden 2012 tasosta laskenut Rantakylän (-167), Noljaan (-126), Marjalan (-76), Niittylahden (-65) ja Hammaslahden (-63) alueilla. Merkittävää kasvua em. ikäryhmässä on tapahtunut vain Karhunmäen (+157) ja Multimäen (+58) alueilla.
- Alakouluikäisten (7-12-vuotiaiden) ikäryhmässä tämä muutos ei ole vielä niin vahvasti näkynyt, sillä 2010-luvun alkupuolen syntyvyys oli vielä korkealla. Muutos tulee viiveellä ja alkaa todenteolla näkyä 2020-luvun loppupuolella.

Palveluverkon kapasiteettitarkastelu III



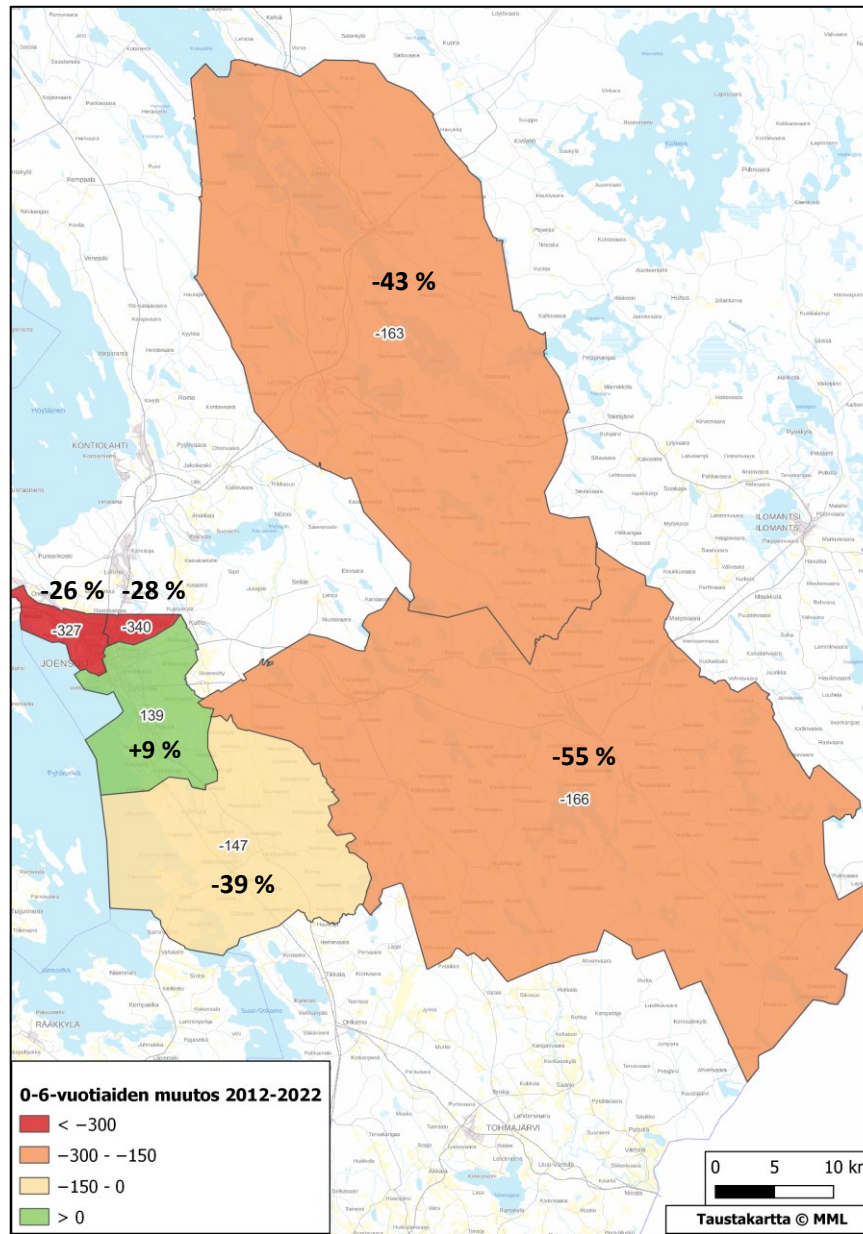
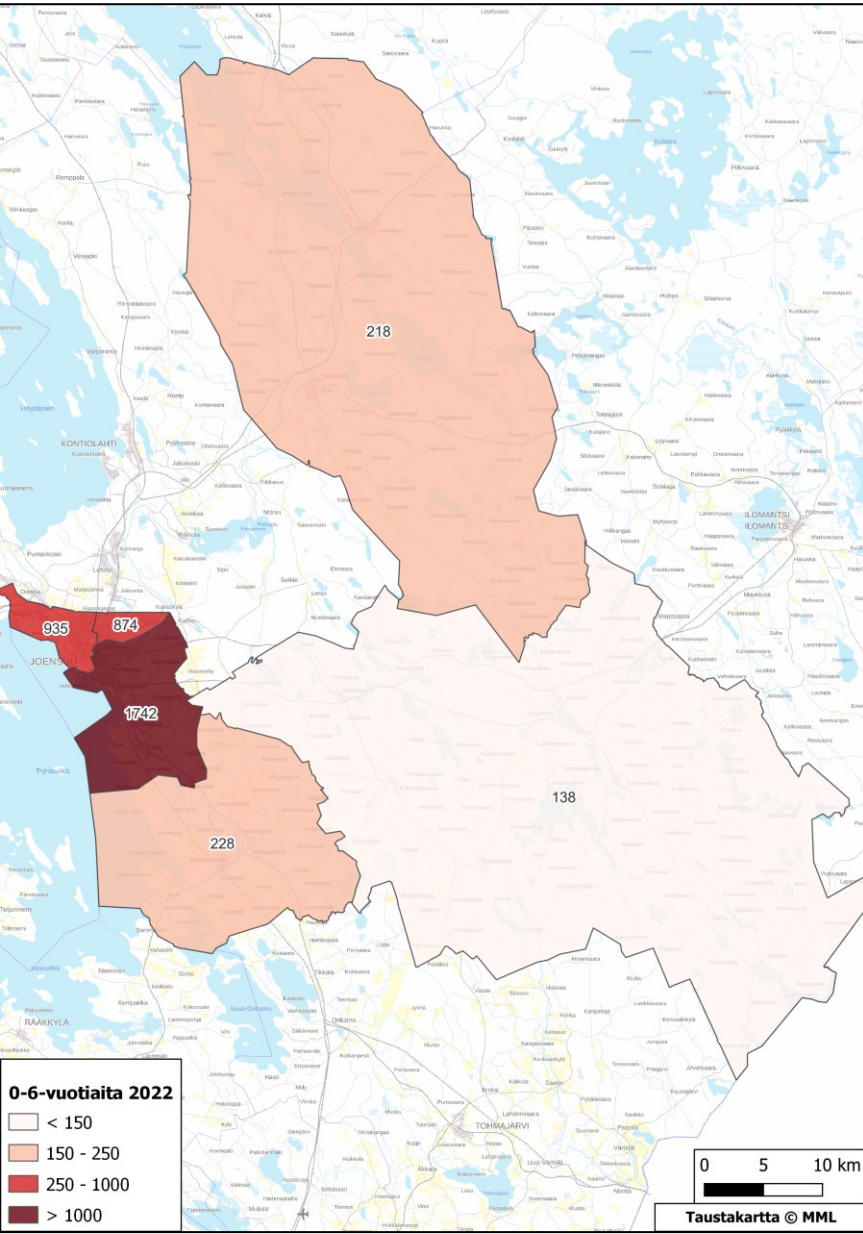
- Kouluikäisten lasten määrät ovat laskeneet muilla paitsi Penttilästä* Multimäkeen itä-länsisuunnassa ja Niittylahteen asti eteläsuunnassa ulottuvalla alueella sekä Marjalasta ruutukaavakeskustaan ulottuvalla alueella.
- Pitäjien alueilla alakouluikäisten lasten määrät ovat olleet laskussa.

**Penttilän tilastoalue on kokonaisuudessaan laskettu kuuluvan tähän alueeseen, vaikkakin keskustan alueen karttarajaus ulottuu Penttilänrantaan.*

J • ENSUU

Lähde: Tilastokeskus

Palveluverkon kapasiteettitarkastelu IV



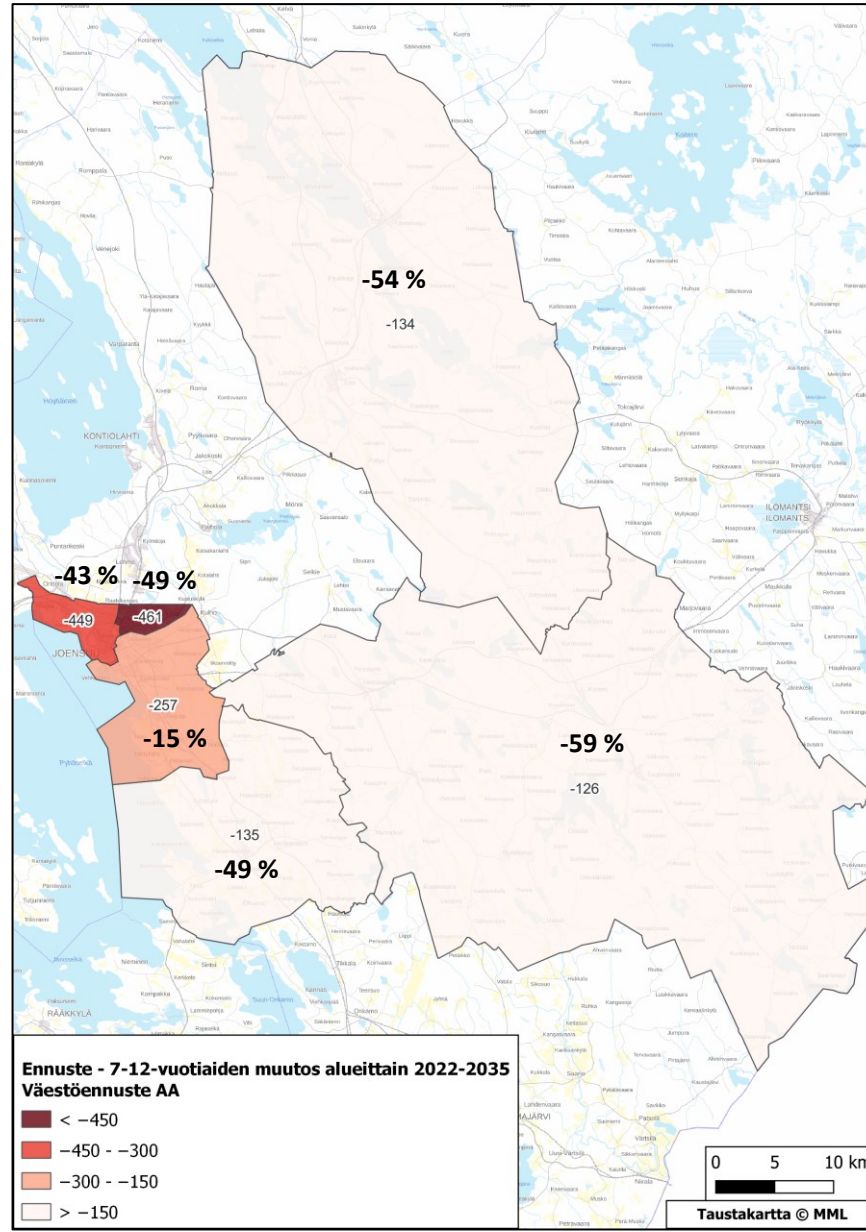
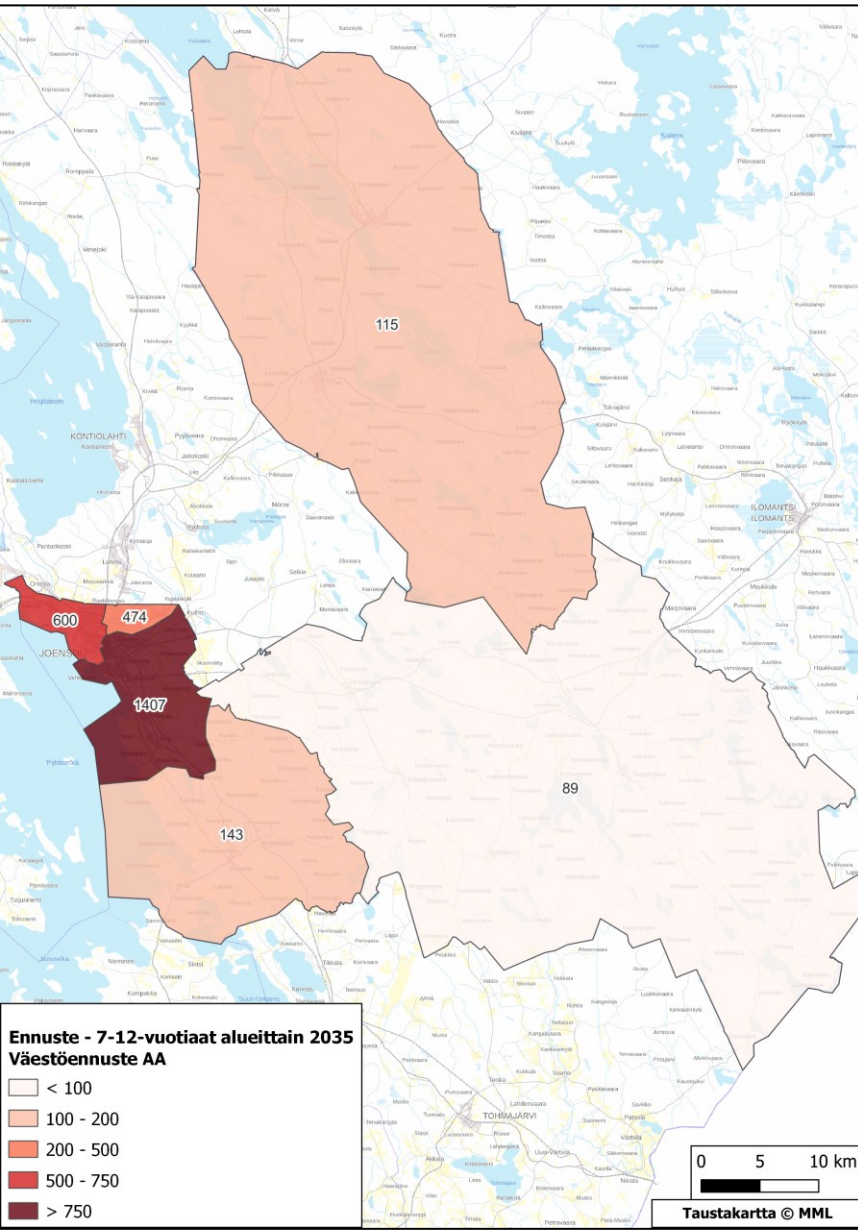
- Pienten lasten määrät ovat laskeneet kaikilla muilla paitsi Penttilästä* Multimäkeen itä-länsisuunnassa ja Niittylahteen asti eteläsuunnassa ulottuvalla alueella.
- Suurimmat määrälliset pudotukset ovat tapahtuneet keskustan lapsirikkailta asuinalueilla.
- Suhteellisesti suurimmat muutokset ovat kuitenkin tapahtuneet pitäjien alueilla.

**Penttilän tilastoalue on kokonaisuudessaan laskettu kuuluvan tähän alueeseen, vaikkakin keskustan alueen karttarajaus ulottuu Penttilänrantaan.*

J • ENSUU

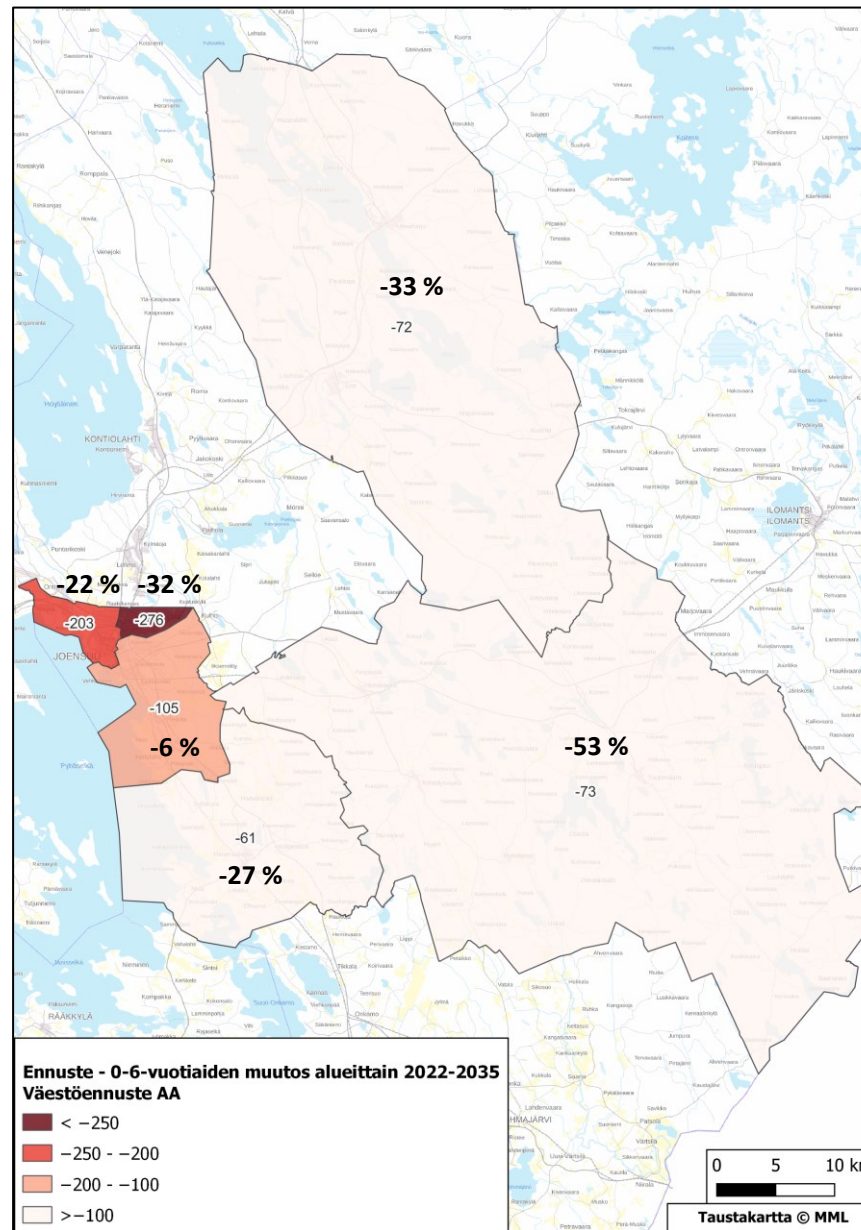
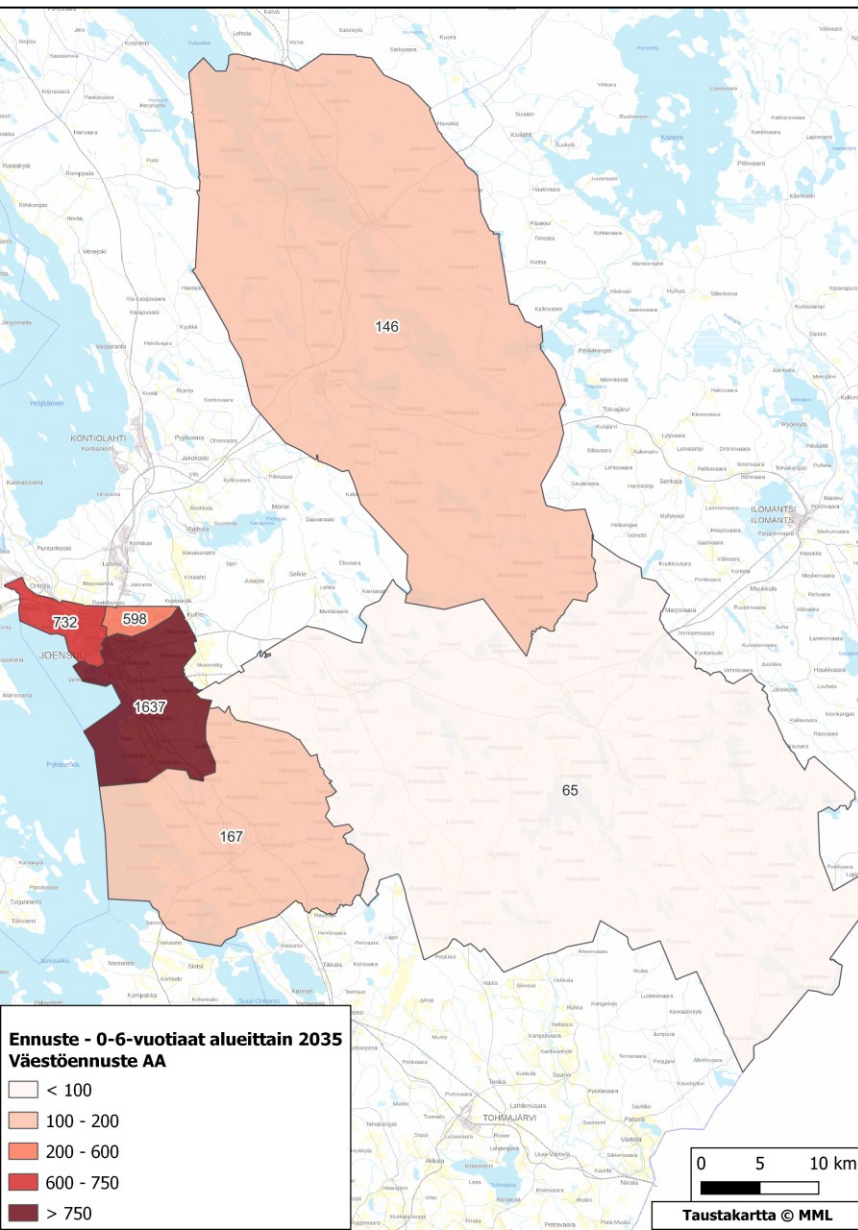
Lähde: Tilastokeskus

Palveluverkon kapasiteettitarkastelu V



- Väestöennusteesta näkee, että alakouluikäisten lasten määrät laskevat trendiskenaarion mukaisesti kautta Joensuun.
- Lapsimäärältään suurimman keskittymän muodostaa joen itäpuolen alueet Penttilästä Multimäkeen itä-länsisuunnassa ja Niittylahteen asti eteläsuunnassa ulottuva alue.

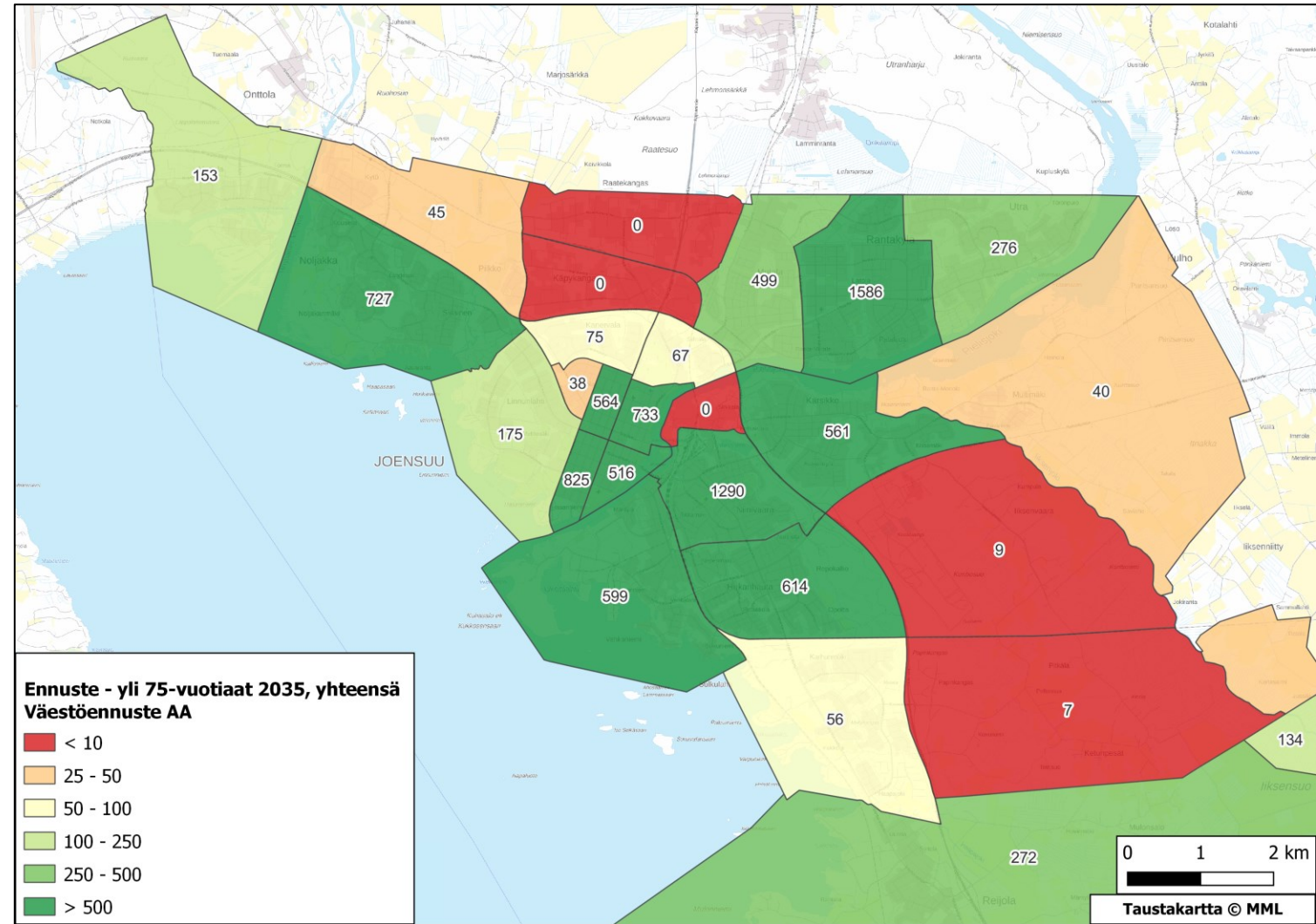
Palveluverkon kapasiteettitarkastelu VI



- Myös pienten lasten määrät laskevat kaikilla tarkastelualueilla.
- Suurimmat määrälliset muutokset tapahtuvat kantakaupungin alueilla.
- Suhteellisesti eniten laskua tulee pitäjien alueilla.
- Joen itäpuolisen alueen laskua hillitsee Karhunmäen ja Multimäen lapsiperhevaltaisten alueiden kasvu.

Palveluverkon kapasiteettitarkastelu VII

- Lisäksi trendin mukaisesta väestöennusteesta on hyvä huomioida ikääntyvän väestön kasvu.
- Joensuun yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa trendiskenaarion mukaisesti vuoteen 2035 mennessä vuoden 2022 tasosta n. 4400:lla asukkaalla (+ 55 %).
- Heistä suurin osa tulee oletettavasti olemaan keskustan ja keskussairaalan palvelujen läheisyydessä, mutta myös esim. pitäjien vanhusten määrät kasvavat.



JOENSUU

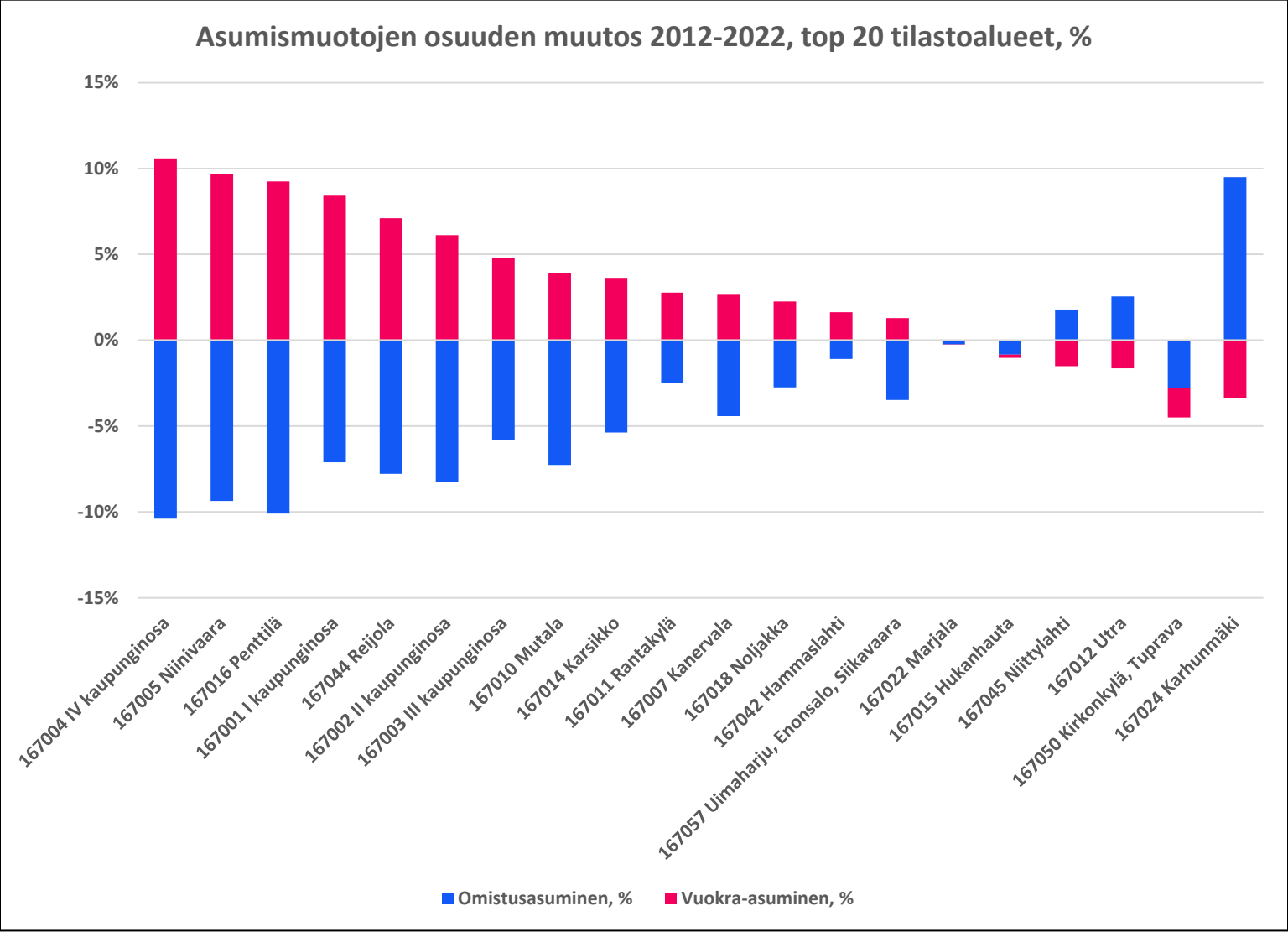
Lähde: Joensuun kaupunki, Venni

MATO-ohjelma ja asuntopolitiikka

Asuntopoliittisen ohjelman tavoitteita

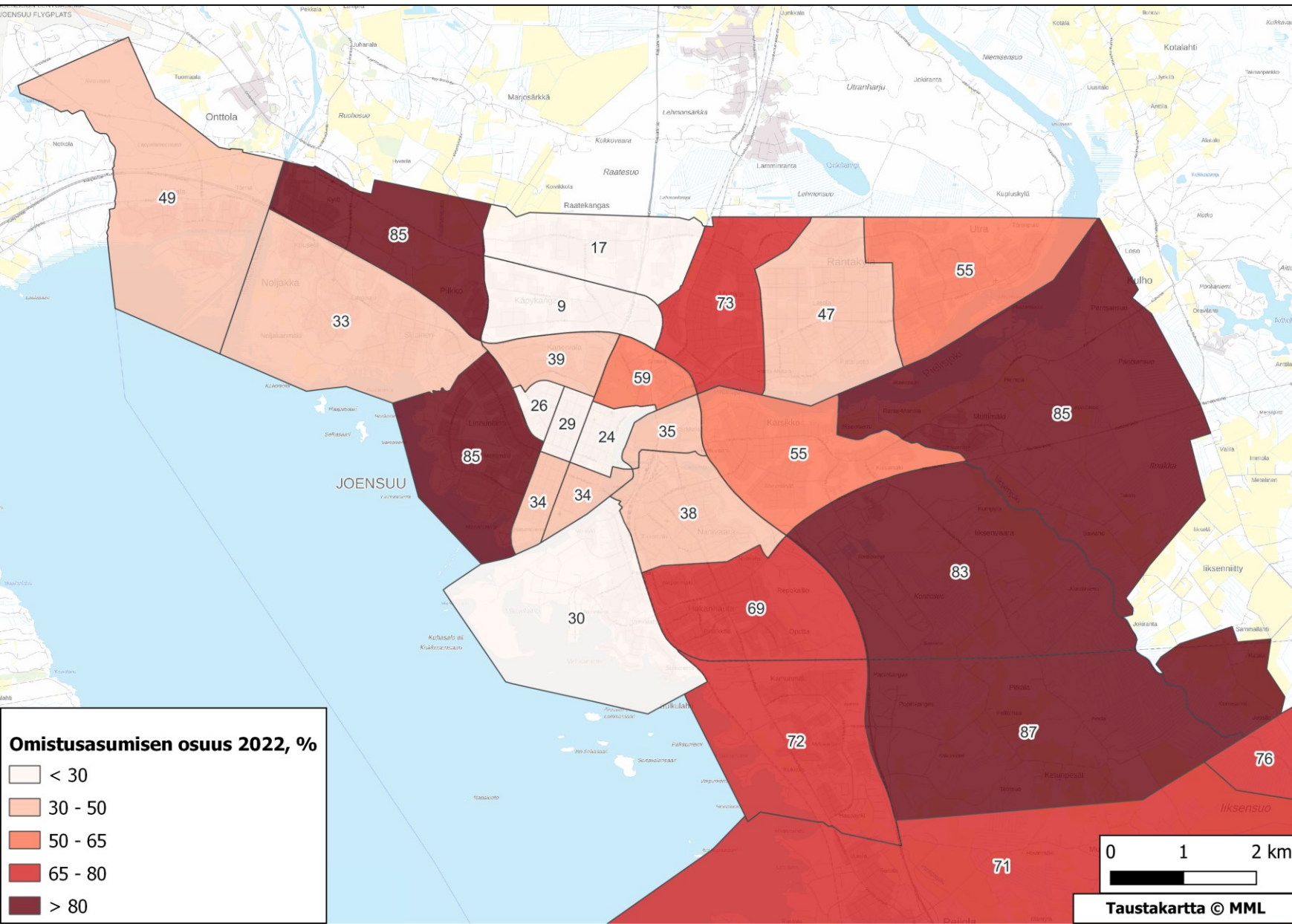
- Joensuun kaupungin asuntopoliittisessa ohjelmassa (hyv. 2023) on linjattu joitain tavoitteita ja toimenpiteitä MATO-ohjelmaan liittyen. Näitä ovat:
 - Kaavavarannon ja luovutettavien tonttien määrän tarkastelu.
 - ✓ Kaupungin omistama kaavoitettu tonttivaranto on inventoitu alueittain ja tonttityypin mukaan.
 - ✓ Kaavavaranto riittää kerros- ja rivitalotonttien osalta pitkälle 2030-luvulle, erillispientalotonttien osalta varanto on pienempi, mutta sitä kasvattavat kaavahankkeet ovat käynnissä.
 - Palveluverkkosuunnitelmien mahdollinen sisällyttäminen MATO-ohjelmaan.
 - ✓ Väestöennusteen mukaisen väestönkehityksen vaikutuksia kaupungin palveluverkkoon on lyhyesti tarkasteltu – tarkempi palveluverkkosuunnittelu tehdään MATO-ohjelman aineistoja hyödyntäen.
 - ✓ Tarkastelu osoittaa miten lapsien määrän lasku vaikuttaa alueittain nykyiseen palveluverkon.
 - ✓ Kasvavan ikääntyneen väestön osalta taas palveluiden tuottamisen tarve kasvaa.
 - Kaupunkirakenteen tiivistämisen huomiointi (mm. täydennysrakentamisohjelman kautta).
 - ✓ Kaupunkirakenteen tiivistyminen, mm. täydennysrakentamisohjelman tavoitteiden mukaisesti, on huomioitu rakentamisen suunnitteissa ja täten osa-alueittaisissa väestöennusteissa.
 - ✓ Suunnitteet ja ennusteet perustuvat pitkälti olettimiin, joiden mukaan kaupunkirakenne tulee maankäytön ohjaamisen myötä tiivistymään myös tulevaisuudessa.
 - Kaupunginosittaisen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojen selvittäminen.
 - ✓ Viimeisen kymmenen vuoden aikaisen kehityksen sekä nykytilanteen osa-alueittainen tarkastelu asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta on tehty.
 - ✓ Tuloksia voidaan hyödyntää tulevaisuuden kaavoituksessa, maa- sekä asuntopolitiikassa.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot



Muutos 2012-2022	Omistusasuminen, %	Vuokra-asuminen, %
167 Joensuu	-6 %	5 %
167004 IV kaupunginosa	-10 %	11 %
167005 Niinivaara	-9 %	10 %
167016 Penttilä	-10 %	9 %
167001 I kaupunginosa	-7 %	8 %
167044 Reijola	-8 %	7 %
167002 II kaupunginosa	-8 %	6 %
167003 III kaupunginosa	-6 %	5 %
167010 Mutala	-7 %	4 %
167014 Karsikko	-5 %	4 %
167011 Rantakylä	-2 %	3 %
167007 Kanervala	-4 %	3 %
167018 Noljaakka	-3 %	2 %
167042 Hammaslahti	-1 %	2 %
167057 Uimaharju, Enonsalo, Siikavaara	-3 %	1 %
167022 Marjala	0 %	0 %
167015 Hukanhauta	-1 %	0 %
167045 Niittylahti	2 %	-2 %
167012 Utra	3 %	-2 %
167050 Kirkonkylä, Tuprava	-3 %	-2 %
167024 Karhunmäki	9 %	-3 %

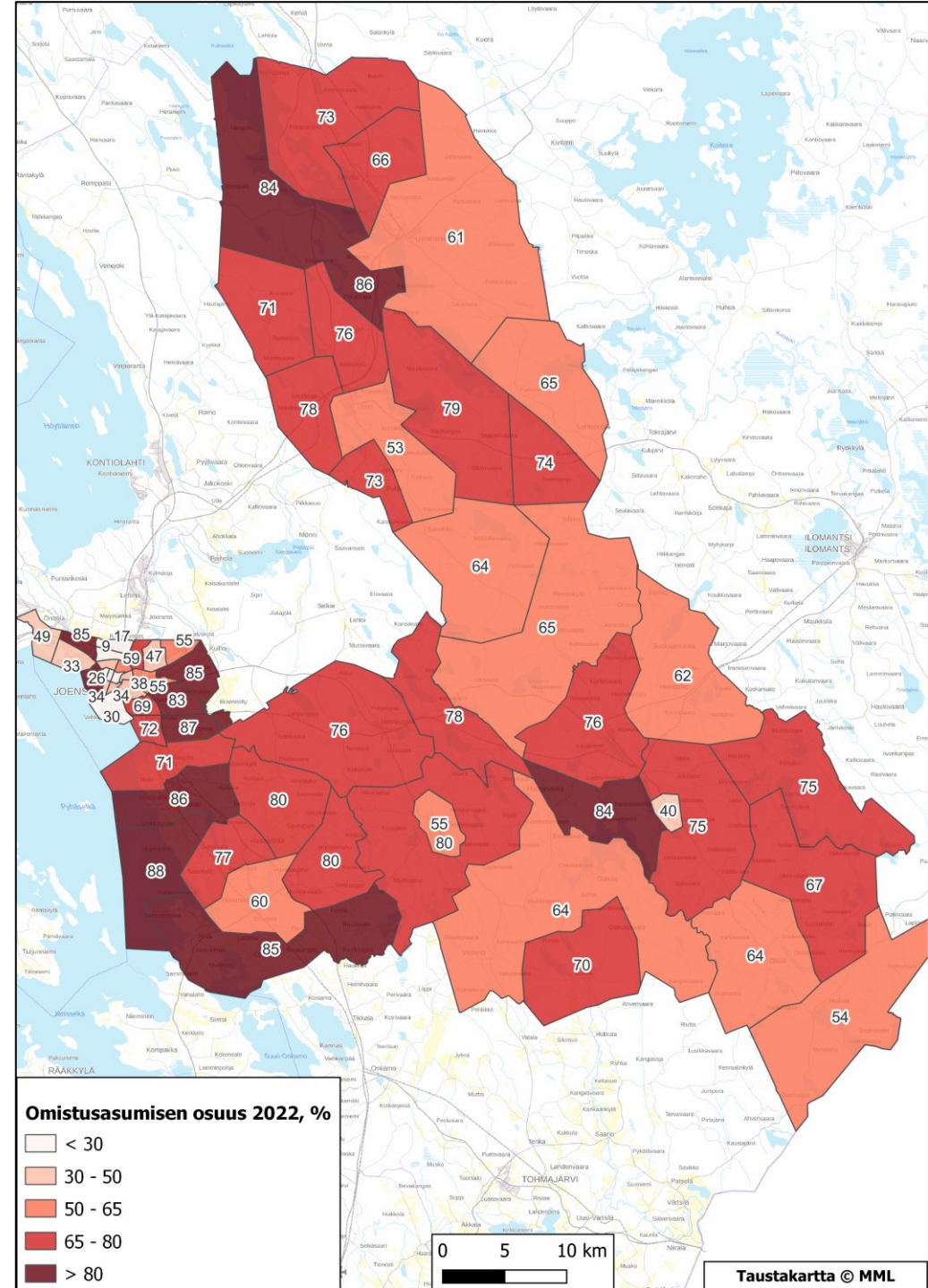
Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot II



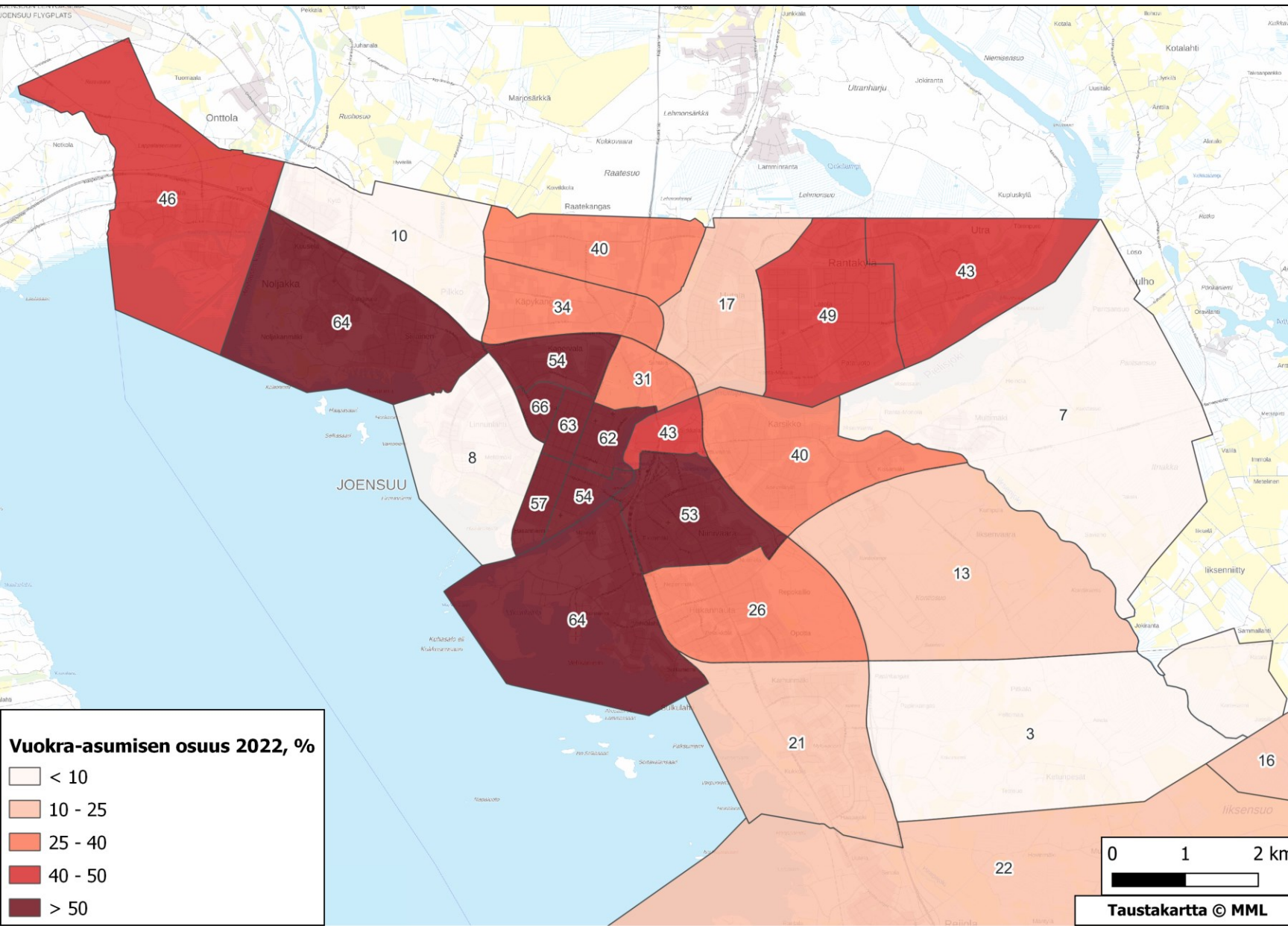
- Omistusasumisen osuudet ovat suurimmat väljemmin asutuilla omakotitalovaltaisilla alueilla.
- Määrällisesti omistusasuminen on kasvanut eniten Karhunmäen, Penttilän ja Multimäen alueilla.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot III

- Haja-asutusalueilla omistusasuminen on selkeästi yleisin asumisen muoto.



Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot IV



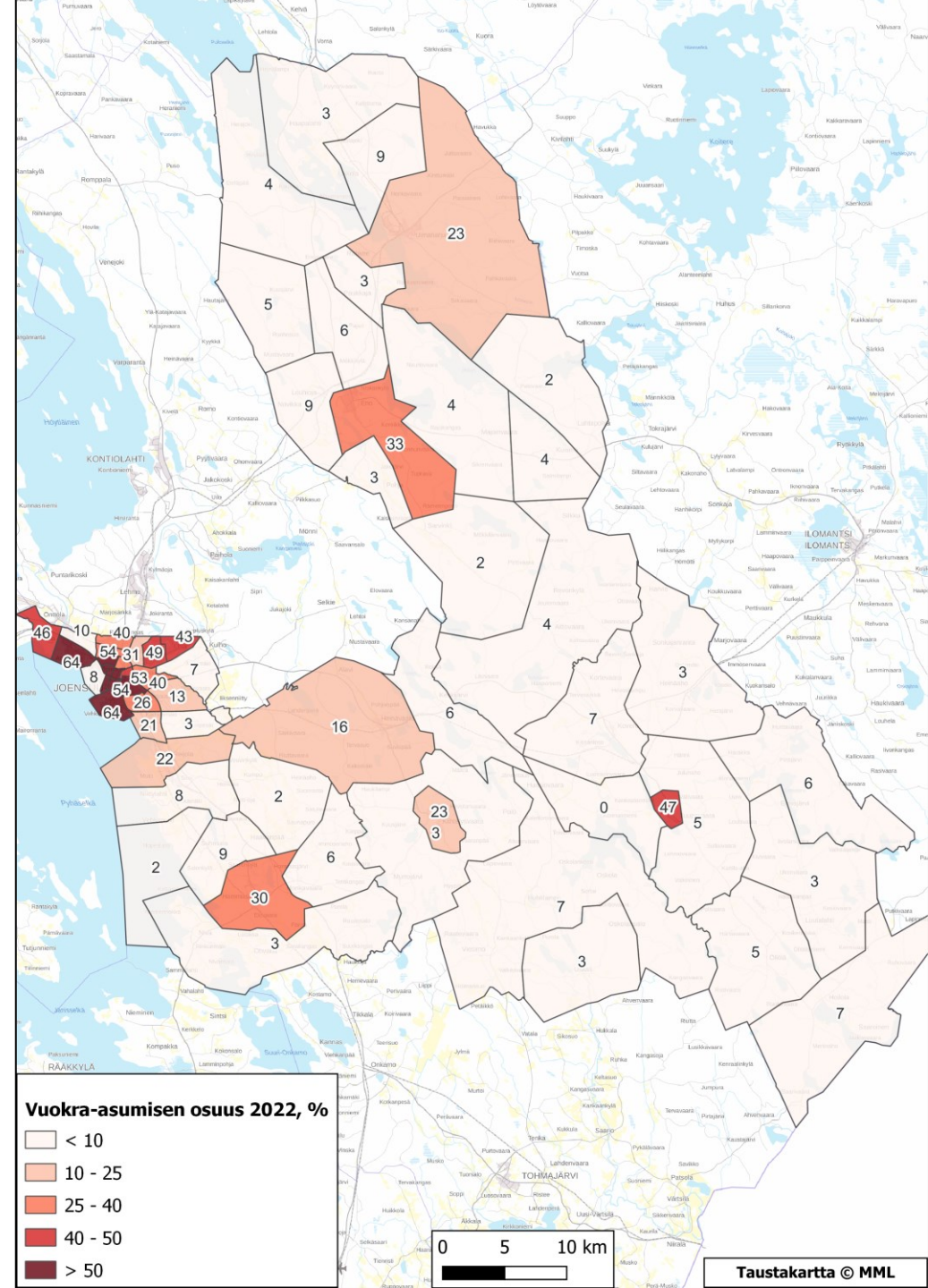
- Vuokra-asumista on eniten Joensuun keskusta-alueilla.
- Tätä selittää mm. opiskelija-asuntojen yleisyys.
- Vuokra-asumisen määrä on kasvanut eniten Penttilän, Niinivaaran ja ruutukaavakeskustan alueilla.
- Oletettavasti myös vanhentuva väestö sijoittuu vuokra-asuntoihin.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot V

- Haja-asutusalueilla vuokra-asuminen on hyvin harvinaista.

J•ENSUU

Lähde: Tilastokeskus



Yhteenveto

Yhteenveto – Väestönkehitys

- Väestö kasvanee Joensuussa koko 2020-luvun ajan. Kasvu hidastuu tultaessa 2030-luvulle.
- Tilastokeskuksen ennusteen mukaan väestö alkaisi laskea 2030-luvun puolivälin tienoilla. TK:n ennusteet ovat kuitenkin ennenkin ovat olleet alakanttiin.
- Vuoteen 2035 mennessä väestönkasvu on Trendi-skenaarion mukaan keskimäärin 280 henkilöä vuodessa. Tällä tahdilla 80 000 asukasta saavutettaisiin 2030-luvun alussa.
- Kasvun kannalta keskeistä on muuttoliikkeen kehitys, sillä luonnollinen väestönkasvu tulee jatkossakin olemaan reilusti miinuksella.

Yhteenveto – Väestönkehitys II

- Joensuun ikääntyneiden (erityisesti +75-vuotiaiden) määrä kasvaa, kun suuret ikäluokat vanhenevat.
 - Palvelujen tuottamisen tarve kasvaa.
- Opiskelijoiden määrät kasvavat myös, olettaen korkeakoulujen oppilasmäärien kasvattamisen jatkuvan.
 - Näkykö etäopintojen lisäys heikentävänä tekijänä?
- Ikäryhmittäisen ennusteen laatimista vaikeuttaa viime vuosien syntyvyyden raju lasku.
 - Tasaantuuko kehitys vai jatkuuko lasku?
- Lasten ikäluokat pienenevät alhaisen syntyvyyden johdosta.
 - Palvelujen tuottamisen tarve pienenee.

Yhteenveto – Väestönkehitys III

- **Kasvu** kohdistuu uudisrakennusalueille. Kaupungistuminen jatkuu vahvana.
- Väestömäärä **laskee** suhteellisesti eniten kantakaupungin ulkopuolisissa taajamissa, sillä uudisrakentamista ei ole odotettavissa ja nettomuutto on näillä alueilla tappiollista.
- Määrällisesti suurta laskua odotetaan myös väkirikkaille, jo hieman vanhoille keskustan ulkopuolisille asuinalueille (Noljakka, Rantakylä, Karsikko, Hukanhauta).
- On kuitenkin hyvä huomioda esim. Rantakylän ja Noljakan suuret määrät opiskelijoita, jotka eivät näy tilastoissa tilapäisesti asuessaan.

Top 10 tilastoluuet - Trendi (AA)	muutos 2022-2035	muutos 2022-2035, %
167005 Niinivaara	1 819	36 %
167016 Penttilä	1 594	37 %
167024 Karhunmäki	1 403	52 %
167004 IV kaupunginosa	891	21 %
167006 Otsola	650	85 %
167002 II kaupunginosa	619	22 %
167026 Iksenniitty	610	74 %
167003 III kaupunginosa	391	17 %
167001 I kaupunginosa	249	8 %
167007 Kanervalä	129	10 %
167033 Tuupovaaran kirkonkylä	-107	-23 %
167027 Kiihtelysvaara	-118	-23 %
167029 Heinävaara-Särkivaara	-198	-17 %
167042 Hammaslahti	-255	-14 %
167015 Hukanhauta	-262	-7 %
167057 Uimaharju, Enonsalo, Siikavaara	-344	-25 %
167014 Karsikko	-355	-9 %
167050 Kirkonkylä, Tuprava	-358	-20 %
167011 Rantakylä	-381	-4 %
167018 Noljakka	-461	-8 %

Kirkonkylä, Tuprava = Enon kirkonkylän alue
Iksenniitty = Multimäki

Yhteenveto – Tontinluovutus

- Nykytilanteen takia rakentamisen määrä on tällä hetkellä kokonaisuudessaan vähäistä.
- Tämä näkyy selkeästi tonttien tämän hetken kysynnässä.
- Luovutettavien tonttien määrän oletetaan pysyvän vuoden 2024 ajan maltillisena kaikkien tonttityyppien osalta.
- Kysynnän oletetaan (ja toivotaan) palautuvan portaittain vuoteen 2026 mennessä, olettaen asuntomarkkinoiden ja uudisrakentamisen piristyvän.
- Nykytilanteessa on vielä aikaista arvioida keskipitkän aikavälin mahdollisia vaikutuksia uudisrakentamisen ja täten erilaisten tonttien kysyntään.

Yhteenveto – Tontinluovutus II

- Tontinluovutuksen näkökulmasta akuutein tarve on erillispientalotonttivarannon monipuolistamiselle ja lisäämiselle (kaavahankkeet tältä osin ovat käynnissä).
- Erillispientalojen tontinluovutus perustuu nykyhetkellä Karhunmäkeen, jonka tontit loppuvat kutakuinkin vuosien 2026-2027 aikana, sekä Multimäkeen, jonka nykyiset tontit riittävät noin vuosille 2030-2031 asti.
- Raakamaan hankintaan tulisi vielä tämän vuosikymmenen aikana varautua Karhunmäen/Reijolan, Multimäen ja Pilkon ympäristöissä.
- Tämä tulee erityisesti tarpeen, mikäli Niittylahdenrannan asemakaavoitettua reserviä ei saada hyödynnettyä.
- Kerros- ja rivitalotonttien osalta tilanne on hyvä, eikä kaupungin tonttivarannon lisäämiselle ole akuuttia tarvetta.
- Näiden tonttien osalta kaavamuutoksilla voidaan edesauttaa tai tehostaa täydennysrakentamista tai monipuolistaa ja kehittää markkinoiden näkökulmasta kysyntympää tonttivarantoa.

Erillispientalorakentaminen vuoteen 2035

- Erillispientalorakentamisen osalta painopiste on lähivuosisinkin Karhunmäen ja Multimäen omakotitaloalueilla.
- Käynnissä olevien kaavahankkeiden myötä erillispientalojen rakentamiseen tulee seuraavan parin vuoden aikana uusia vaihtoehtoja Utran, Kotilahden ja Reijolan alueilla.
- Reijolan ja Niittylahden rakentamisen kehitystä 2020-luvun loppua kohden seurataan tarkasti alueen kouluratkaisujen näkökulmasta.
- 2030-luvun puolella uusien omakotitaloalueiden kaavoittaminen tulee mahdollisesti ajankohtaiseksi Haapaniemen, Pilkon ja/tai Multimäen ympäristössä.

Kerrostalorakentaminen vuoteen 2035

- Kerrostalorakentamisen huippuvuodet ovat tältä erää takanapäin, silti asuntotuotannon määrällä mitattuna suosituin uudisrakentamisen muoto.
- Asemakaavoitettuja tontteja riittää hyvin 2030-luvun loppupuolelle.
- Rakentamisen pääpainopiste on Penttilässä, jossa riittää kaavoitettuja kerrostalotontteja pitkälle 2030-luvulle sekä kaupungin omistamia maita tätä pidemmällekin tulevaisuuteen.
- Rakentamista suuntautuu merkittävästi myös Niinivaaran, Otsolan ja mahdollisesti Rantakylän alueille.
- Keskustan alueella on säännöllisesti vireillä kaavamuutoshankkeita, jotka yleensä mahdollistavat tehokkaamman kerrostalorakentamisen (viime vuosina esim. Suvantokatu 21 ja Rantakatu 31).

Rivitalorakentaminen vuoteen 2035

- Rivitalorakentamisen kysyntä on viime vuodet ollut laskusuunnassa.
- Kaupungin tonttivaranto ja täten uudisrakentaminen painottuu hyvin pitkälti Karhunmäen ja Multimäen alueille.
- Molemmilla alueilla tontteja riittää 2030-luvun loppupuolelle saakka.
- Näiden lisäksi joitain tontteja löytyy Rantakylän, Utran, Niittylahdenrannan ja pitäjien alueilta.
- Akuuttia tarvetta rivitalorakentamisen mahdollistavalle kaavoitukselle ei ole näköpiirissä.

2030-luku

- 2030-luvun suurin potentiaalinen avaus voisi olla Haapaniemen alue, jonne kaavoitettaisiin uutta pientalojen asuinaluetta (olettaen Karhunmäen ja Reijolan täyttyvän).
- Mikäli Multimäen tontinluovutus piristyy, voi kaavoitusta suunnitella joko Pielisjoen rantaan rajoittuvalle Iiksenniemen alueelle tai Iiksenvaaran (huomioitava Kontiosuon kehitys) suuntaan.
- Pilkon alue on myös mahdollinen uusi avaus, tämä riippuu kuitenkin myös Kontiolahden kunnan suunnitelmista.
- Niittylahdenrannassa on reservissä tontteja ja varaa kasvuun, mutta kysyntä alueella ollut viime vuodet vähäistä.

Yhteenveto – Palveluverkko

- Palveluverkkoon kohdistuu paineita ikäpyramidin molemmissa päissä.
- Alle kouluikäisten lasten määrä on Joensuussa ollut jo noin vuosikymmenen ajan laskussa syntyvyyden romahtamisen myötä.
- Nämä muutokset alkavat näkyä kouluikäisten lasten määrissä, minkä myötä koulu- ja päiväkotiverkon supistamista on tarpeen tarkastella.
- Lasten määrän lasku ei ole alueellisesti ollut tasaista, vaan esim. omakotitalovaltaiset uudisalueet Karhunmäellä ja Multimäellä ovat myös kasvattaneet lasten määriään, minkä johdosta erityisesti Karhunmäellä on syytä varautua lasten korkeaan määrään jatkossakin.
- MATO-ohjelman trendiskenaarion mukainen väestönkehitys ei muodosta merkittävää kouluverkon kasvattamisen painetta, sillä uudisrakentaminen on 2010-lukuun nähden maltillisempaa, se jakautuu alueellisesti tasaisemmin (vrt. Karhunmäen huippuvuodet) ja alhaisen syntyvyyden myötä lapsimäärät jäävät pienemmiksi.

Yhteenveto – Palveluverkko II

- Vanhenevan väestön määrä ja täten myös heidän tarvitsemien palveluiden tarve nousee tulevan vuosikymmenen aikana huomattavasti.
- Tähän tulee varautua esim. lisääntyvän palveluasumisen tai joukkoliikenteen kysynnän kasvun huomioimalla.
- Maankäytön suunnittelussa tulee tunnistaa ikääntyvän väestön asumisen, liikkumisen ja palvelujen saavuttamisen tarpeet sekä panostaa yhteistyöhön hyvinvointialueen kanssa.
- Kaavoituksen, tontinluovutuksen sekä asuntopoliittisin keinoin voidaan myös vaikuttaa asuntokannan esteettömyyteen ja muunneltavuuteen.

Yhteenveto – Asuntopolitiikka

- MATO-ohjelmassa on huomioitu kaupungin asuntopoliittisen ohjelman linjaukset.
- Maankäytön suunnittelussa tulee jatkossakin kiinnittää huomiota siihen, että segregaaation ehkäisy huomioidaan mm. monipuolisia asumismuotoja suunnittelualueille osoittamalla.
- Suunnitelmallisella maankäytön toteuttamisella ja tontinluovutuksella voidaan osaltaan huolehtia riittävästä asuntotuotannosta ja asumisen kohtuuhintaisuudesta.
- Ohjelman laadinnassa syntynyttä tietovarantoa hyödynnetään myös tulevaisuuden asuntopolitiikka suunniteltaessa ja ohjelman asettamia toimenpiteitä toteutettaessa.

Ohjelman toteutus ja seuranta

- Maankäytön toteutusohjelma on luonteeltaan prosessi.
- Sen sisältämiä suunnitelmia, kuten rakentamisen suunnitteita ja väestöennusteita, päivitetään sitä myötä kun tiedot ja näkymät esim. kaavahankkeiden tai rakentamisen kysynnän osalta tarkentuvat.
- Erityisesti kysynnän mukaan paljon elävä tontinluovutus ja sitä edellyttävän yhdyskuntateknisen infran rakentamisen yhteensopivuus tarkastetaan säännöllisin väliajoin.
- Yhdyskuntasuunnittelun sekä maaomaisuuden välisen jatkuvan yhteistyön myötä huolehditaan siitä, että kaupungilla on riittävästi maita mitä kaavoittaa ja että kaavoitettavat tontit vastaavat maaomaisuuden tarpeita.
- Ennusteita, tilastoja ja muita aineistoja voidaan hyödyntää monenlaiseen jatkosuunnitteluun.

Huomioita väestöennusteista

- Väestöennusteet perustuvat viime vuosien väestönkehityksen trendeihin sekä esitetyn tontinluovutuksen ja uudisrakentamisen suunniteltuun toteutumiseen.
- Mikäli jompaankumpaan tulee merkittäviä muutoksia, väestöennusteen tarkkuus kärsii.
 - Tätä on pyritty huomioimaan eri ennusteskenaarioiden laadinnalla.
- Väestöennusteohjelma ei pääosin tunnista yksittäisiä ikävuosia, vaan sen tarkkuus on hieman karkeampi. Täten erityisesti osa-alueittaisen väestöennusteen mukaisia 1-v-iän mukaisia lukuja ei tule tulkita suoraan sellaisinaan.
- Väestöennusteet toimivat parhaiten pidemmällä aikaskaalalla ja isommilla iän mukaisilla ryhmillä.

Lähteet

- Joensuun kaupungin Trimble Locuksen aineistot:
 - Kaava-alueet, väestödata, rakennusdata, ajantasa-asemakaavarasteri
- Rakennusvalvonta
 - Valmistuneet rakennukset ja rakennuslupatiedot
- Venni-väestöennustesoftware, Tietoevry Oyj
- Tilastokeskuksen väestöennuste:
http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vrm_vaenn/statfin_vaenn_pxt_128v.px/
- Tilastokeskuksen Väestötilastopalvelun tietokannat
(<https://www.stat.fi/tup/vaestotilastopalvelu/index.html>):
 - Asunnot, rakennukset ja kesämökit
 - Muuttoliike ja väestömuutokset
 - Perheet ja asuntokunnat
 - Väestömuutosten kuukausitiedot
 - Väestörakenne
 - Tilastoalueet

**MATO-ohjelma 2035:n aineistot tulee
nähtäville kaupungin verkkosivuille:
[https://www.joensuu.fi/maankayton-
toteutusohjelma](https://www.joensuu.fi/maankayton-
toteutusohjelma)**

**Lisätietoja:
maankäytön suunnittelija Patrik Hämäläinen
050 349 4920
patrik.hamalainen@joensuu.fi**