

# Asumisen tulevaisuus

Lappeenrannan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma

26.3.2025

Hyväksytty Kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025

# Asuntopoliittisen ohjelman sisällys

Asuntopoliittisen ohjelman sisällys	1
Asuntopoliittisen ohjelman tarkoitus ja tavoite	2
Johdanto	3
Prosessi	4
Asuntopoliittikka ja kaupungin strategia	5
Ohjelman lähtökohtia	
Yleiskaavoitus	6
Asemakaavoitus	8
Asumisen tulevaisuuteen vaikuttavia muutosilmiöitä Suomessa	10
Kaupungin väestörakenne ja sen muutokset	12
Kaupungin väestöennusteet	14
Väestörakenne ja tärkeimmät lähipalvelut	15
Työpaikat	17
Joukkoliikenne	18
Ilmastonmuutos ja luontokato	19
Viheralueet ja virkistys	20
Asuntokanta	21
Valtion tukema asuntotuotanto	24

Asuntopoliittisen ohjelman teemat	25
-----------------------------------	----

Jokaisessa teemassa käsitellään teeman lähtökohdat, toimenpiteet ja seuranta.

1. Tulevien vuosien asuntotuotanto	26
2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen Painopistealueet	29
3. Sosiaalisesti kestävä asuminen	40
4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys	56
5. Asumisen ekologisuus	64

**LIITE: Asumisen tulevaisuus – Lappeenrannan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma, Lähtötietoraportti.**



# Asuntopoliittisen ohjelman tarkoitus ja tavoite

Lappeenrannan kaupunki on toteuttanut viime vuosina asuntopoliittikka kaupungin strategian, eri toimialojen linjausten sekä maapoliittisen ohjelman kautta. Asuntopoliittikka nähdään kuitenkin niin tärkeänä osana kaupungin kehittämistä, että sitä varten haluttiin laatia oma ohjelma, jossa linjataan asumisen pitkäjänteisen kehittämisen tavoitteet koko Lappeenrannan alueella. Ohjelma toteuttaa LPR 2037 strategian tavoitteita. Se ohjaa kaavoitusta ja tukee maapoliittista päätöksentekoa sekä tontin luovutusta yhdessä maapoliittisen ohjelman kanssa. Asuntopoliittinen ohjelma määrittää, mitkä ovat asuntorakentamisen tavoitteet ja pääpainopistealueet, joilla mm. maankäyttöä tulisi tehostaa ja mahdollisesti muodostaa uusia asuintontteja. Maapoliittinen ohjelma linjaa kunnan maapolitiikkaa ja ottaa kantaa mm. tonttien luovuttamiseen.

Asuntopoliittikalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla varmistetaan kaupungin väestökehityksen edellyttämä asuntorakentaminen, asuntotuotannon kilpailu ja asumisen kohtuuhintaisuus. Asuntotuotannon tulee olla kysyntää vastaavaa, minkä vuoksi on tärkeää tunnistaa asukkaiden moninaiset asumistarpeet ja toiveet. Asuntopoliittikalla varmistetaan, että jokaiselle kaupunkilaiselle löytyy sopiva ja

tarkoituksenmukainen asunto. Sillä vaikutetaan myös asuinalueiden viihtyisyyteen ja toimivuuteen. Asuntopoliittikalla tuetaan kaupungin elinkeinopoliittikkaa, kestäväää kasvua ja ilmastopoliittikkaa sekä parannetaan asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä, ehkäisten samalla segregatiota.

Ohjelmassa on tutkittu laajasti Lappeenrannan kaupungin asumista. Työn aluksi on selvitetty nykyistä ja muuttuvaa rakennuskantaa, asuntotuotantoa ja väestörakennetta sekä eri väestöryhmien asumistarpeita ja toiveita. Lisäksi on tarkasteltu valtakunnallisesti asumistarpeiden kehitystä ja trendejä.

Näiden perusteella on määritelty asumisen kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet, joilla tavoitteisiin päästään. Ohjelmassa määritellään myös asuntopoliittikan toteutuksen seuranta. Ohjelmaa päivitetään tarvittaessa.

Ohjelma on laadittu Lappeenrannan kaupungin Kaupunkisuunnittelussa ja sen laadinnasta ovat vastanneet kaupunginarkkitehti Maarit Pimiän, asemakaava-arkkitehti Matti Veijovuoren ja laaja-alaisen ohjausryhmän ohjauksessa kaavoitusarkkitehti Sanna Kokko ja yleiskaavasunnittelija Kasper Lopperi. Ohjelman ohjausryhmään kuului edustajat Lappeenrannan

Asuntopalvelulta, Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiöltä, Lappeenrannan palvelukeskussäätiöltä, Etelä-Karjalan hyvinvointialueelta sekä jäsenet vanhus- ja vammaisneuvostoista. Lisäksi siihen kuului laaja edustus Lappeenrannan kaupungin eri vastuualueilta.

Ohjelmaa varten on koottu erillinen lähtötietoraportti, joka on asuntopoliittisen ohjelman liitteenä.

Ohjelman alussa esitellään Lappeenrannan asumisen suunnitteluun vaikuttavia yleisiä lähtökohtia mm. kaavoituksesta ja asuntokannasta. Ohjelman tavoitteet on jaettu viiden teeman alle:

1. Tulevien vuosien asuntotuotanto
2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet
3. Sosiaalisesti kestävä asuminen
4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys
5. Asumisen ekologisuus

Jokaisen teeman alla esitellään kyseisen teeman tavoite, lähtökohdat, toimenpiteet ja seuranta. Teemat ovat osittain päällekkäisiä, sillä esimerkiksi kaupunkirakenteen tiivistämisellä on moninaisia vaikutuksia sekä sosiaaliseen kestävyyteen että ekologisuuteen.

# Johdanto

Lappeenrannan asumisessa on tapahtunut ja tapahtumassa monia muutoksia, joihin ovat vaikuttaneet mm. kaupungistuminen sekä asukkaiden väestörakenne ja asumispreferenssien muutokset.

Kaupungistuminen etenee Suomessa monella eri tasolla ja keskustamaisen kerrostaloasumisen suosio on kasvanut. Tämä on myös lisännyt keskustan vetovoiman merkitystä ja keskustojen välistä kilpailua asuinpaikkoina. Kuitenkin myös luonnonläheinen, rauhallinen ja väljä asuminen kiinnostaa monia. Lappeenrannan vahvuutena on erityisesti, että asukkailla on mahdollisuus asua pien- tai kerrostalossa lähellä luontoa, kattavia virkistysalueita ja Saimaata.

Lappeenrannan väestön ikääntyessä ja yksinasuvien määrän kasvaessa palveluiden saavutettavuudella, turvallisella ja esteettömällä ympäristöllä sekä sosiaalisilla kontakteilla on entistäkin tärkeämpi merkitys asukkaiden elämän laadulle. Lisäksi kaupunki kansainvälistyy nopeaa tahtia ja yhä useampi asukas on vieraskielinen.

Asuinalueet tulee suunnitella monipuolisiksi, että ne mahdollistavat eri ikäisten ja eri elämäntilanteissa olevien asukkaiden sijoittumisen alueelle. Samaan aikaan tulee ottaa huomioon alueiden ominaispiirteet mm. kulttuurin ja ekologian osalta. Alue on elinvoimaisempi, jos siellä toimii monia eri ihmisryhmiä. Monipuolisuus tulee

ottaa huomioon niin talotyypeissä, omistusmuodoissa, huoneistojen koossa, sijainneissa kuin hintatasossakin.

Ympäristönäkökulmat ja ilmastonmuutoksen huomioiminen ovat korostuneet viimeisten vuosien aikana rakentamisessa. Asuminen, palvelut ja työpaikat pitäisi sijoittaa lähekkäin, jotta liikkumistarve autolla vähenee. Kaupungin tulee myös kehittää joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä. Lisäksi rakentamisen ja rakennuksen käytönaikaiset päästöt tulee ottaa entistä paremmin huomioon mm. rakennusmateriaalien ja lämmityksen osalta.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä lisä- ja täydennysrakentamisen merkitys korostuu, minkä vuoksi siihen tulee kannustaa myös yksityisiä maanomistajia. Samaan aikaan on tärkeää pitää huolta myös olemassa olevasta rakennuskannasta ja asuinalueista. Peruskorjausten yhteydessä on mahdollista parantaa asuntojen laatua ja esteettömyyttä. Myös ekologisuuden kannalta on tärkeää huolehtia olemassa olevasta rakennuskannasta.

Asuntopoliitikka ei voi kuitenkaan yksin vastata Lappeenrannan asumisen kehittämisestä. Lisäksi tarvitaan myös elinkeinopoliitikkaa, jonka avulla kaupunkiin luodaan lisää työpaikkoja ja elinvoimaa, mikä lisää asuntojen kysyntää.

Näihin teemoihin Lappeenrannan asuntopoliitikka pyrkii vastaamaan ja mahdollistamaan myös tulevaisuudessa laadukkaan ja monipuolisen asumisen kaupungissa.

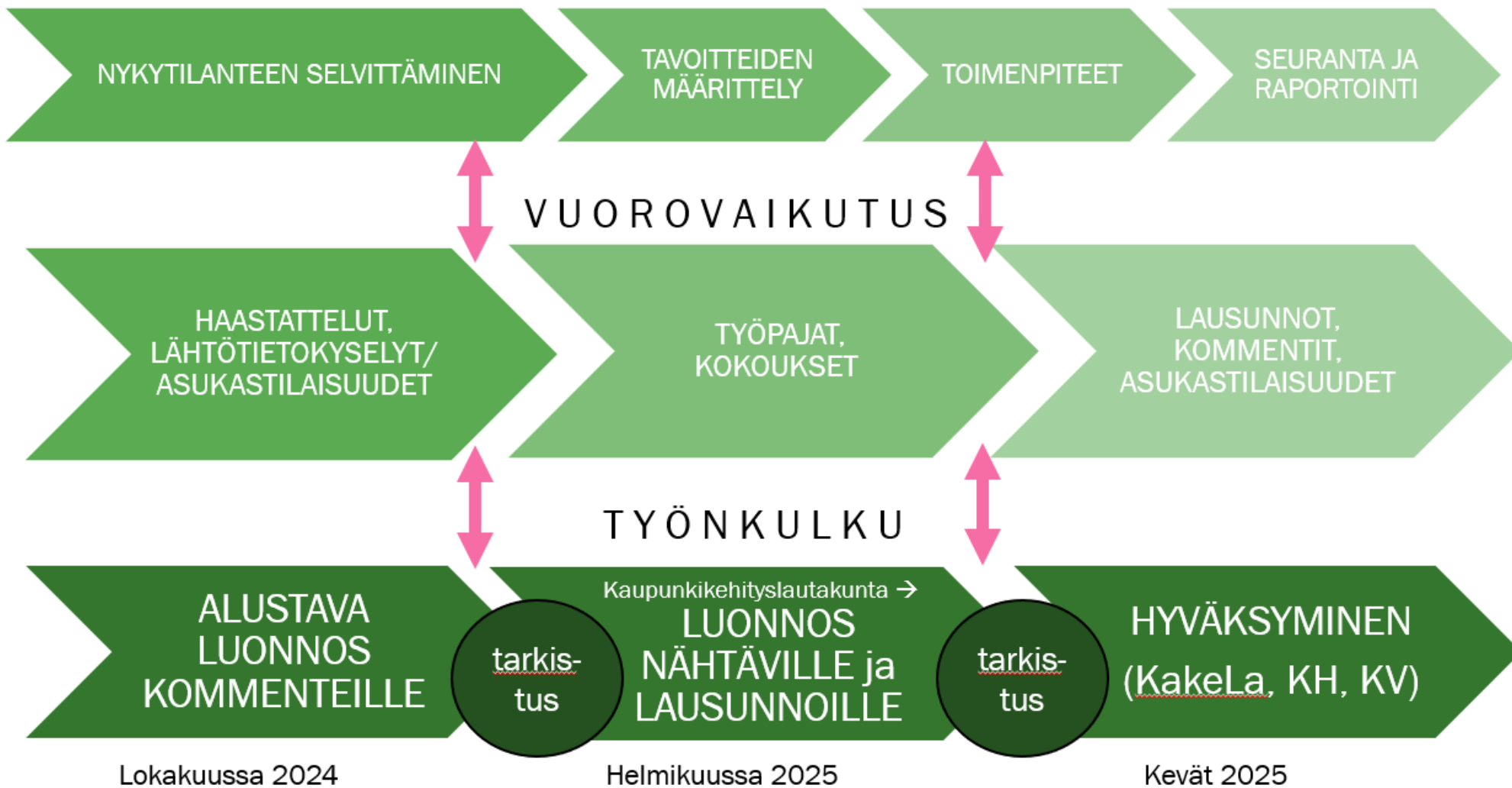
Kaupunkikehityslautakunta asetti asuntopoliittisen ohjelman luonnoksen nähtäville kokouksessaan 5.2.2025 13.2.-10.3.2025 väliseksi ajaksi. Luonnoksesta järjestettiin asukastilaisuus 6.3.2025. Luonnosta esiteltiin myös mm. kaupunginvaltuustolle sekä asukas- ja alueneuvostolle. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot eri sidosryhmiltä, viranomaisilta, kaupungin eri toimialoilta sekä asukasyhdistyksiltä. Luonnoksesta saatiin 21 lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä. Ohjelman lähtötietoraportin liitteenä on luonnoksesta saadut lausunnot sekä Kaupunkisuunnittelun vastineet niihin.

Asuntopoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa xx.xx.2025, kaupunginhallituksessa xx.xx.2025 ja kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025.

# Prosessi

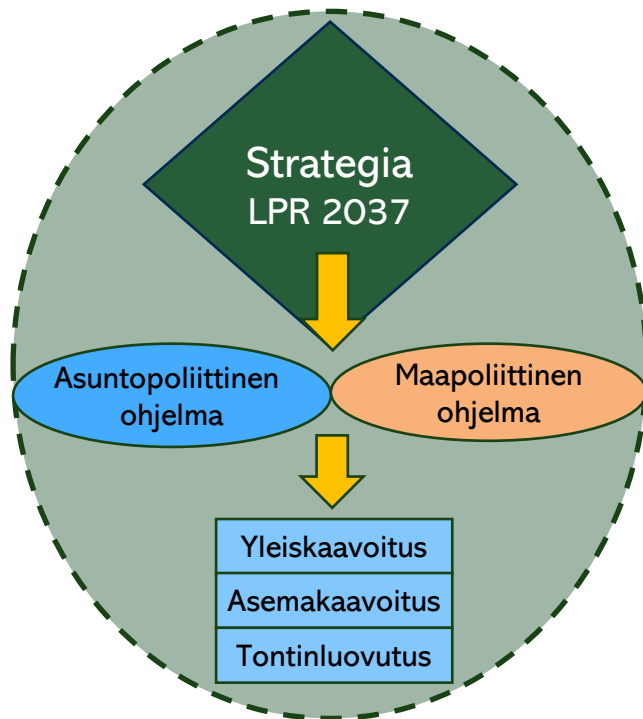
## TYÖN VAIHEET

P  
R  
O  
S  
E  
S  
S  
I



# Asuntopoliitikka ja kaupungin strategia

Asuntopoliittinen ohjelma edistää Lappeenrannan kaupungin strategiassa LPR 2037 asetettujen tavoitteiden toteutumista. Strategiassa korostetaan voimakkaasti sekä elinvoiman että asukkaiden hyvinvoinnin merkitystä. Strategian kärjiksi on nimetty kasvun kaupunki, kestävä kaupunki ja koulutuksen kaupunki. Strategia ja sen päätavoitteet ovat vaikuttaneet suoraan asuntopoliittisen ohjelman keskeisten teemojen valintaan ja tavoitteiden asetteluun.



## Lappeenrannan strategian 2037 päätavoitteet:

- Kaupunki on muuttovoittaja, asukasmäärä kasvaa
- Kaupungin elinvoima vahvistuu
- Kaupunki turvaa hyvät koulutuksen ja elämän edellytykset
- Kaupunki etenee kohti hiilineutraaliutta
- Kaupungin keskusta on elävä, viihtyisä ja helposti saavutettava
- Kaupungin turvallisuus paranee
- Kaupungin tulo-rahoitus on tasolla, joka varmistaa velanhoitokyvyn pitkällä aikavälillä



## Asuntopoliittisen ohjelman teemat ja tavoitteet:

- Tulevien vuosien asuntotuotanto
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet
- Sosiaalisesti kestävä asuminen
- Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys
- Asumisen ekologisuus

# Ohjelman lähtökohtia, yleiskaavoitus

Yleiskaavoilla ohjataan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehitystä ja luodaan suuntaviivat kaupungin maankäytölle ja toiminnoille.

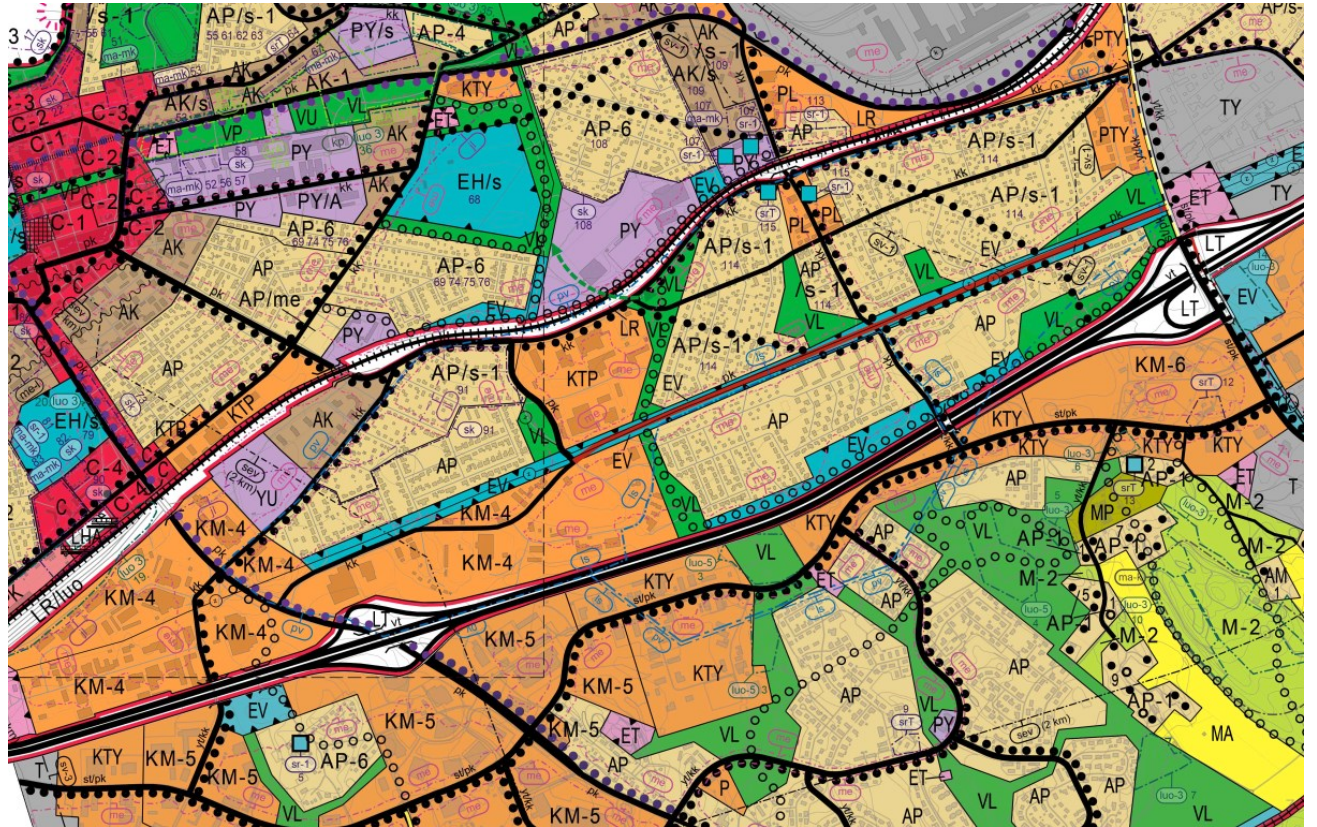
Yleiskaavat ohjaavat kaupungin kehitystä kestävästi, luomalla mahdollisuuksia monimuotoiselle asuntotuotannolle, palveluille, liikenteelle sekä viherympäristölle ja -yhteyksille.

Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet asemakaavoituksen, rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Keskustaajamaa varten tehdyt osayleiskaavat LPR OYK 2030 on pääosin hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuosina 2017 – 2019. Korvenkylän osayleiskaava 2030 on hyväksytty vuonna 2023.

Uusilla ja valmistelussa olevilla osayleiskaavoilla pyritään myös pitämään olemassa olevat kyläalueet elinvoimaisina ja niillä ohjataan suoraan haja-asutusalueiden rakentamista.

Yleiskaavoituksessa tulee huomioida voimassa oleva maakuntakaava.



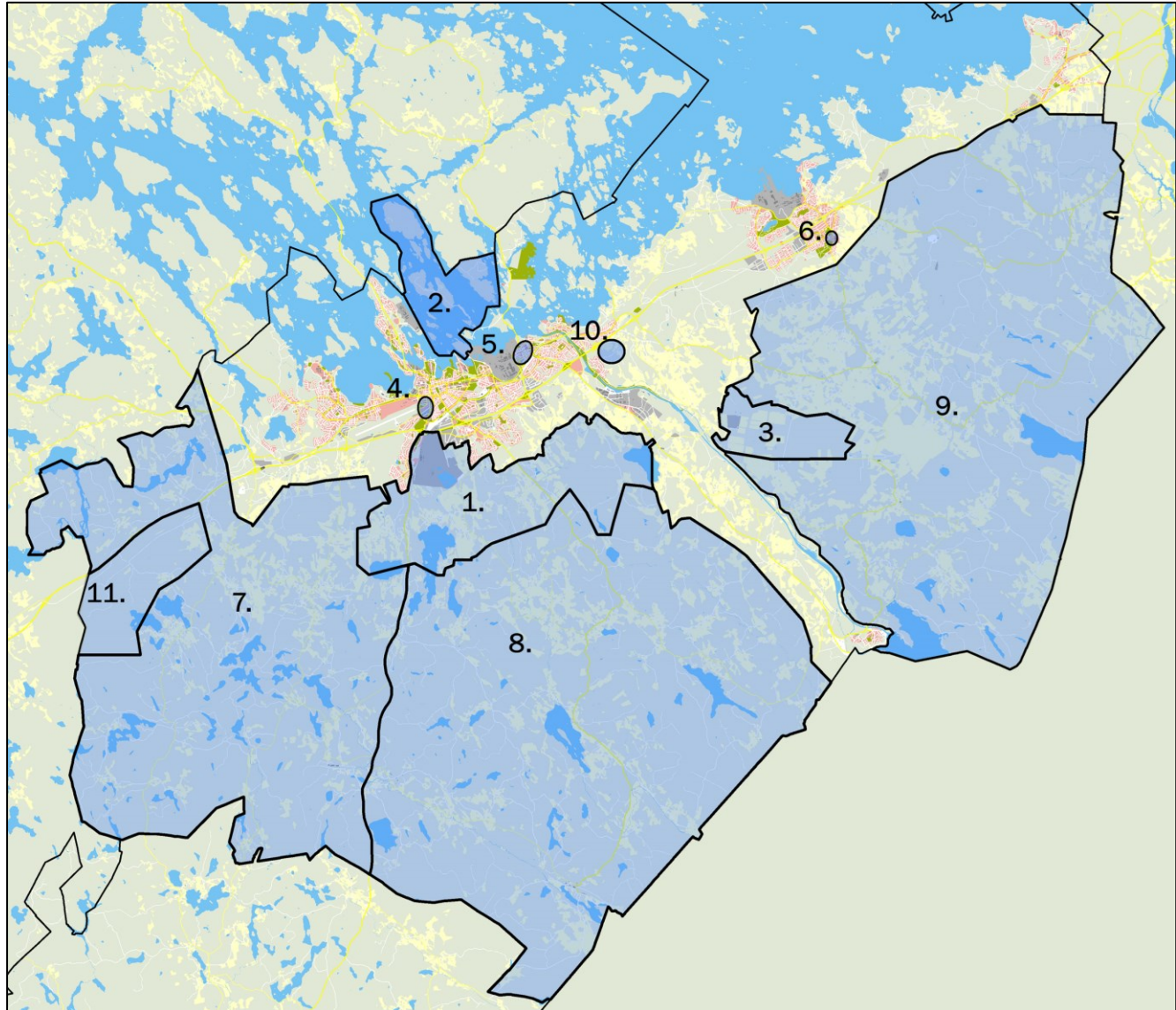
Keskustaajaman osayleiskaavoissa 2030 on mahdollistettu ydinkeskustan kehittämisen ja tiivistämisen sekä keskustan kehän asumisen lisääminen. Rakenteen tiivistäminen mahdollistetaan myös pientaloalueilla.

# Ohjelman lähtökohtia, yleiskaavoitus

Vuonna 2025 vireillä olevilla osayleiskaavoilla ohjataan haja-asutusalueiden maankäyttöä ja tuetaan kyläalueiden elinvoimaisuutta. Lisäksi taajama-alueiden pienillä osayleiskaavoilla mahdollistetaan kaupunkirakenteen tiivistäminen ja maankäytön monipuolistaminen. Osayleiskaavoja laaditaan myös vihreän siirtymän hankkeita varten.

## Vireillä olevat osayleiskaavat 2025-2027:

1. LPR OYK 2030, Eteläinen osa-alue vaihe 2
2. Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava
3. Kukkuroinmäen ja Konnunsuon osayleiskaava
4. Keskustaajaman osayleiskaavan päivitys – Leiri
5. Keskustaajaman osayleiskaavan päivitys – Lauritsala
6. Joutsenon keskustaajaman osayleiskaavan päivitys – Lauujoutsen
- 7.-9. Lappeenrannan pienvesistöjen ja kylien osayleiskaava
  7. litiä – Pulsa osa-alue
  8. Kasukkala – Vainikkala osa-alue
  9. Joutsenon osa-alue
10. Keskustaajaman osayleiskaavan päivitys - Saikkola
11. Huuhansuon ja Suurisuon osayleiskaava



Kaavoitusohjelman 2025-2027 yleiskaavakohteet.



# Ohjelman lähtökohtia, asemakaavoitus

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö yleiskaavoja tarkemmin: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus sekä suojeluarvot ja annetaan kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä.

## Asemakaavoituksen painopisteet vuosina 2025-2027:

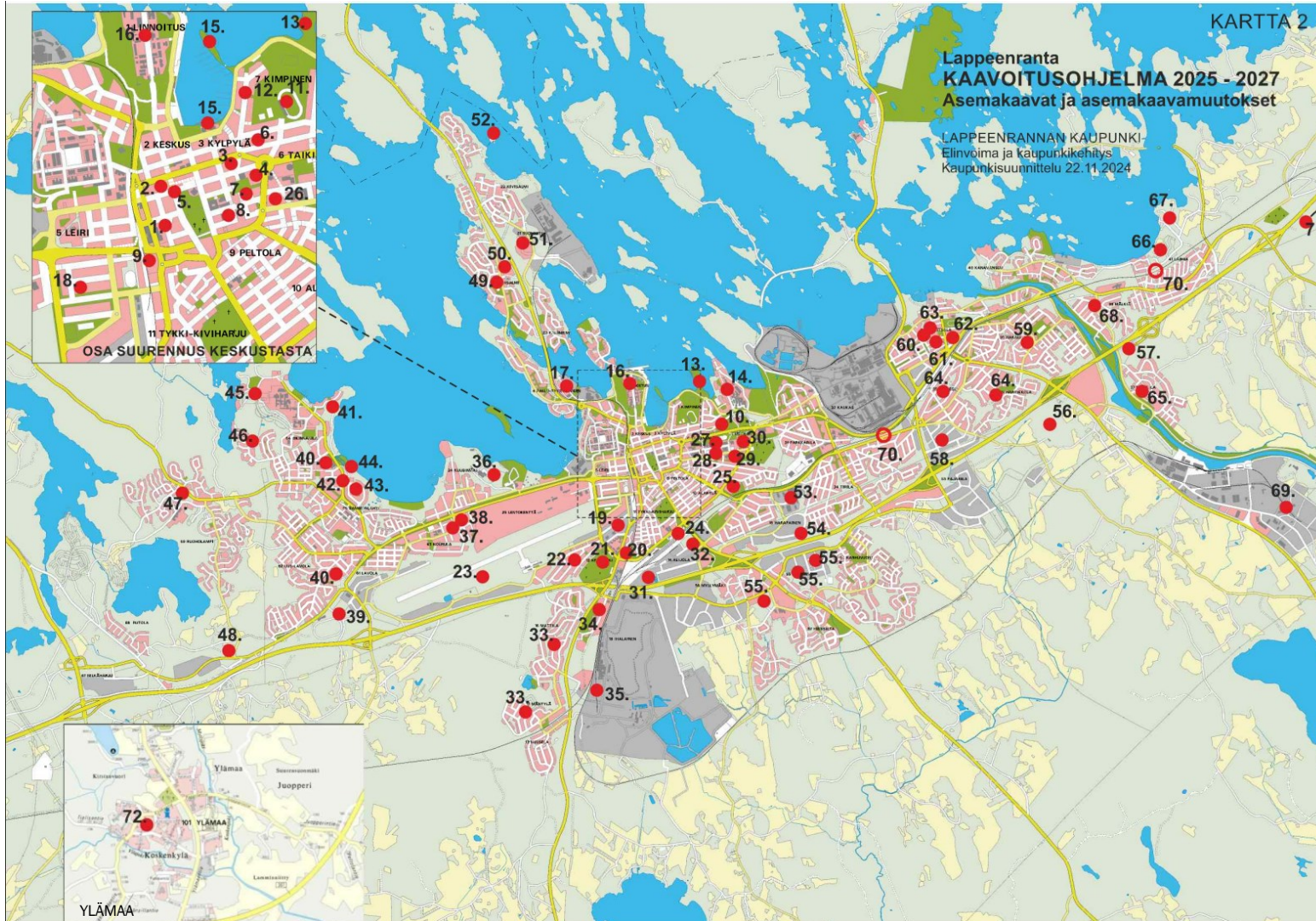
- Ydinkeskustan kehittäminen
- Keskustan kehän hankkeet, mm. Asemanseutu, Simolantie, Leiri, Armila
- Kaupunkirakennetta täydentävä asuinrakentaminen ja tiivistäminen, mm. Mattila-Mäntylä, Ruoholampi, Pontus, Laihia, Mälkiä, Joutsenon Laulujoutsen, Voisalmen päiväkot.
- Alue- ja paikalliskeskusten kehittäminen, mm. Sammonlahti, Lauritsala, Voisalmi ja Joutseno.
- Työpaikka-alueet ja vihreän energian hankkeet.
- Kaupungin oma palveluverkko ja sen muutokset, mm. Skinnarilan päiväkodin ja koulun alue, Lavolan koulun alue, Voisalmen pallokenttä, Tiurun sairaalan alue.
- Infrastruktuurin kehittäminen (mm. kaksoisraide)
- Matkailun kehittäminen (mm. Kaupunginlahden ranta-alue, Huhtiniemi ja Linnoitus).



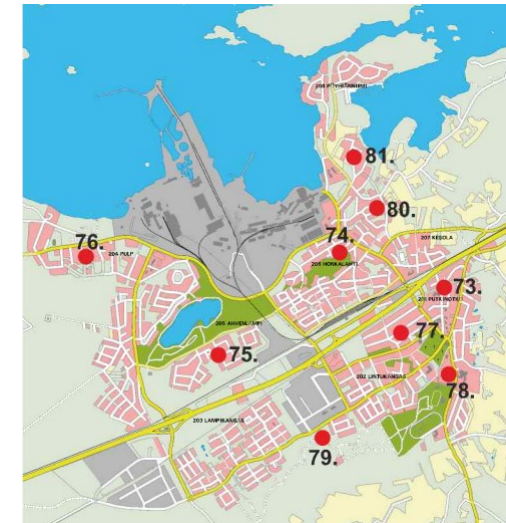
Yleiskaavat luovat pohjan asemakaavoitukselle. Asemakaavat tarkentavat yleiskaavaa ja ohjaavat alueiden toteuttamista yksityiskohtaisesti. Asemakaavoja päivitetään tarpeen mukaan. Tulevien vuosien kaavoitusohjelma hyväksytään vuosittain kaupunkikehityslautakunnassa ja kaupunginhallituksessa. Voimassa olevaan kaavoitusohjelmaan voi tutustua kaupunkisuunnittelun internetsivuilla: <https://www.lappeenranta.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/kaavoitusohjelma>

# Ohjelman lähtökohtia, asemakaavoitus

Lisää tietoa:  
<https://www.lappeenranta.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/kaavoitusohjelma>



Korvenkylä, Rauha, Tiuru



Joutseno

*Kaavoitusohjelmassa vuosille 2025-2027 on osoitettu paljon kohteita taajama-alueille.*

# Ohjelman lähtökohtia

## Asumisen tulevaisuuteen vaikuttavat muutosilmiöt Suomessa

### Kaupungistuminen ja liikkumisen murros

#### Asumistoiveet ovat urbanisoituneet:

Omakotitalojen suosio kaupungeissa on vähentynyt ja keskustamaisen kerrostaloasumisen suosio kasvanut. Kerrostaloasunnoista toivotaan keskimäärin nykyistä hiukan isompia, mutta omakoti-, pari- ja rivitaloasunnoista nykyistä pienempiä.

Väestön ikääntyminen ja yksinasumisen kasvu lisäävät kerrostaloasumisen suosiota ja tarvetta.

Kaupungistuminen ja kaupunkien tiivistyminen parantavat palveluita ja liikkumismahdollisuuksia.

**Keskeinen sijainti ja lyhyet työ- ja asiointimatkat** koetaan tärkeimmäksi viihtyvyystekijäksi keskustoissa, alakeskuksissa ja kerrostaloissa asuvilla.



Pientaloalueilla tärkeimmiksi viihtyvyystekijöiksi nousivat **luonnonympäristö ja rauhallisuus**.



Taajamien uudisrakentaminen keskittyy **täydennysrakentamiseen** olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Korjausrakentamisella on tärkeä rooli.

Asuntojen **kysynnän ja tarjonnan erot** ja **poistuva rakennuskanta** lisäävät uudisrakentamisen tarvetta.

**Väestön ikääntyminen ja alhainen syntyvyys**

**Ilmastonmuutos, luontokato, luonnonvarojen riittävyys**



**Maahanmuutto**

**Digitalisaatio**

**Vihreä siirtymä**



**Etätyön vaikutus, kakkosasunnot, monipaikkaisuus**

**Energiamurros ja -kriisi**

**Julkisen talouden kestävyysvaje**

Lähteinä käytetty: Asukasbarometri 2022 ja Alue- ja yhdyskuntarakenteen tilanne- ja tulevaisuuskuva 15.1.2024

# Ohjelman lähtökohtia

## Asumisen tulevaisuuteen vaikuttavat muutosilmiöt Suomessa

### Yhteisöllinen asuminen



Lisääntyy etenkin kerrostaloissa. Asukkaita houkutellaan myös muilla arjen palveluilla. Laadukkaat yhteistilat ja tavaroiden yhteiskäyttö lisääntyy. Kodin toiminnot jatkuvat kaupungissa yleisille alueille, kuten puistoihin ja aukioille. Väestön ikääntymisen kannalta tärkeää edistää yhteisöllisyyttä.

### Ilmastoviisas asuminen

Rakentamisen vähähiilisyys ja luonnonvarojen säästäminen keskiössä. Uusiutuvat energiamuodot ja uudet energian tuotantotavat.

### Segregaatio

Alueelliset erot ovat lisääntyneet. Lähiöiden kunnosta, asukaspohjasta ja arvosta huolehdittava. Eriytymiskehitystä ehkäistävä monin eri tavoin.

### Rakennuskannan ikääntyminen

Korjausvelka ei saa kasvaa liian suureksi. Esteettömyyskorjauksilla ja täydennysrakentamisella saadaan monia hyötyjä.



### Valmistalot

Omakotitaloissa omatoimirakentaminen on vähentynyt ja avaimet käteen -periaate lisääntynyt.



### Asuntojen muunneltavuus

Eri elämäntilanteisiin ja erilaisiin perhekokoihin soveltuvuus. Yksinasuminen lisääntyy. Iäkkäiden määrä lisääntyy.

### Väestön ikääntyminen



Huomioitava niin asunto- ja rakennussuunnittelussa kuin lähiympäristöjen kehittämisessä ja korjausrakentamisessa.

### Vuokra-asuminen

Suosio kasvaa. Syinä mm. helppous, sitomattomuus, monipaikkaisuus ja kaupungistuminen.

### Asumisen hinta



Asuminen on kallistunut ja sillä on nähtävissä vaikutuksia mm. energiankulutukseen ja tehokkaaseen tilankäyttöön.

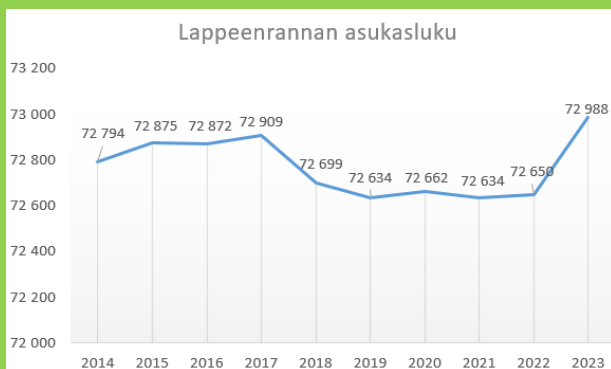
Lähteinä käytetty: Asukasbarometri 2022 ja Alue- ja yhdyskuntarakenteen tilanne- ja tulevaisuuskuva 15.1.2024

# Ohjelman lähtökohtia

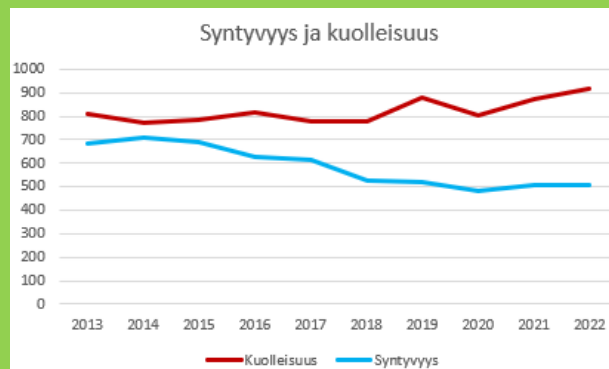
## Kaupungin väestörakenne ja sen muutokset

Lappeenranta on yliopistokaupunki, jossa asuu muihin ikäryhmiin nähden poikkeuksellisen paljon 20–24-vuotiaita miehiä. Näiden opiskelikäisten jälkeen suurimmat ikäluokat olivat 65–74-vuotiaita ja 75–79-vuotiaita vuonna 2023. Alle 18-vuotiaiden ikäryhmät olivat muita ikäryhmiä pienempiä. Näistä 0–4-vuotiaiden ryhmä erottui erityisen pienenä, mikä on seurausta erittäin nopeasti laskeneesta syntyvyydestä. Kaupungin huoltosuhteen kannalta olisi erittäin tärkeää saada suurempi määrä opiskelijoita jäämään Lappeenrantaan töihin valmistumisen jälkeen sekä onnistua houkuttelemaan kaupunkiin entistä enemmän lapsiperheitä ja työkäisiä maahanmuuttajia. Näiden tavoitteiden toteutumista voidaan tukea myös asuntopoliitilla.

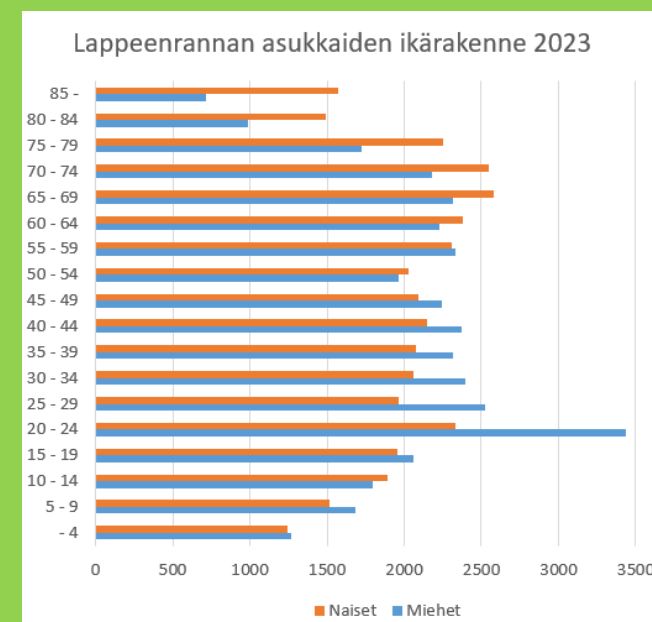
Lappeenrannan tavoiteasukaslukuksi on asetettu LPR 2037 -strategiassa 73 000 asukasta. Vuoden 2024 lopussa asukasluku oli 73 339. Kaupungin asukasmäärä kääntyi hetkellisesti laskuun vuoden 2017 jälkeen, mutta on sen jälkeen kasvanut korkean nettomaahanmuuton ja yliopiston laajenemisen ansiosta. Asukkaiden ikääntyminen ja laskenut syntyvyys asettavat haasteita väestökehitykselle. Lisäksi kaupunki kokee lievää kuntien välistä muuttotappiota. Kaupungin asukasmäärä kääntyy lähitulevaisuudessa hyvin todennäköisesti laskuun, jos Lappeenrannan lievää kuntien välistä muuttotappiota ei pystytä muuttamaan muuttovoitoksi.



Lappeenrannan asukasluku on pysynyt suunnilleen samana viimeisen 10 vuoden aikana.



Lappeenrannan kuolleisuus on kasvanut ja syntyvyys vähentynyt.



Lappeenrannan ikärakenteessa näkyy väestön ikääntyminen ja syntyvyyden väheneminen sekä pääosin teknisen alan korkeakoulu.

# Ohjelman lähtökohtia

## Kaupungin väestörakenne ja sen muutokset

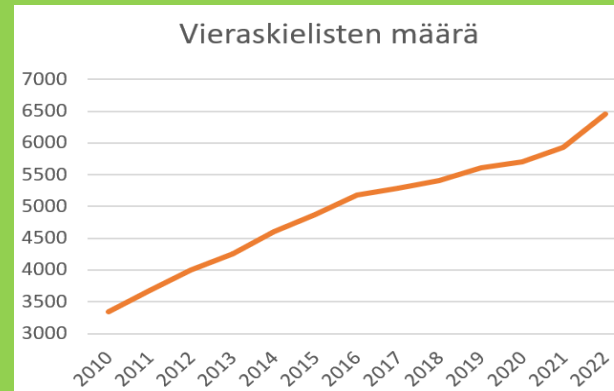
Lappeenrannan väestörakenteessa tapahtuu paljon muutoksia, jotka vaikuttavat sekä asunto- että palvelutarpeeseen.

Syntyvyyden nopea lasku on johtanut alle 7-vuotiaiden lasten määrän romahtamiseen. Lasten ja nuorten määrä vähenee entisestään tulevaisuudessa alhaisen syntyvyyden vuoksi, mikä on vähentänyt peruskoulu- ja varhaiskasvatuspaikkojen tarvetta.

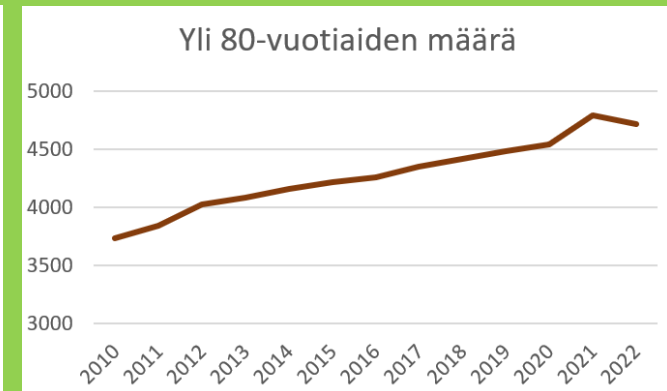
Lähivuosina yli 80-vuotiaiden määrä kasvaa merkittävästi, mikä asettaa suuria haasteita mm. terveydenhuollolle. Asuntojen ja asuinympäristön esteettömyydellä sekä palveluiden saavutettavuudella on suuri vaikutus siihen, kuinka pitkään ikääntyneet pystyvät asumaan kotonaan, mikä lieventää terveys- ja hyvinvointipalveluihin kohdistuvaa painetta.

Vieraskielisten määrä on kaksinkertaistunut reilun 10 vuoden aikana. Maahanmuuttajien integroimiseen osaksi suomalaista yhteiskuntaa pitää kiinnittää erityistä huomiota ja siihen voidaan vaikuttaa myös asuntopoliitilla. Myös LUT:n opiskelijat ja työntekijät selittävät osaltaan vieraskielisten määrän kasvua.

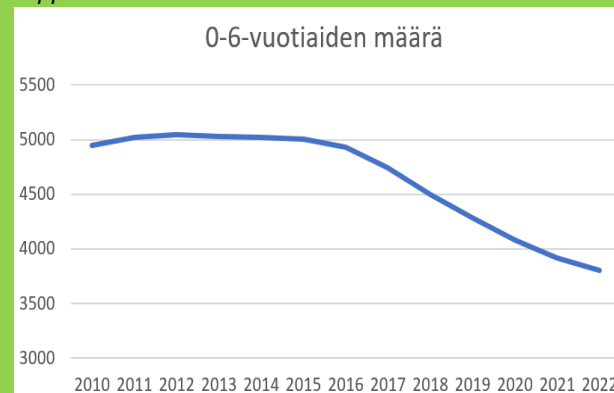
Yksinasumisen määrän kasvu lisää pienten vuokra- ja kerrostaloasuntojen tarvetta. Tarvetta lisää myös opiskelijoiden määrän kasvu sekä lisääntyvä vanhusväestö ja kaupungistuminen. Samalla pitää kiinnittää erityistä huomiota siihen, että kohtuuhintaista asumista järjestetään riittävästi. Myös asuinalueiden välisiin eroihin tulee kiinnittää huomiota.



Vieraskielisten määrä on kaksinkertaistunut Lappeenrannassa viimeisen reilun 10 vuoden aikana.



Yli 80-vuotiaiden määrä kasvaa nopeasti.



0-6-vuotiaiden määrä on romahtanut syntyvyyden laskun seurauksena.



Yksin asuvien määrä on kasvanut noin 4000:lla viimeisen reilun 10 vuoden aikana.

# Ohjelman lähtökohtia

## Kaupungin väestöennusteet

Asuntopoliittisessa ohjelmassa tarkastellaan koko kaupungin väestökehityksen tulevaisuutta kahden väestöennusteen avulla. Ennusteet perustuvat lähivuosien syntyvyyteen ja kuolleisuuteen, kuntien väliseen tulo- ja lähtömuuttoon sekä maahan- ja maastamuuttoon. Tilastokeskuksen vuoden 2024 väestöennusteen mukaan Lappeenrannan väkiluku kasvaisi maltillisesti vuoteen 2034 asti, jonka jälkeen se kääntyisi lievään laskuun. Ennusteen mukaan luonnollinen väestönlisäys laskisi -401:sta -485:een vuoteen 2040. Muuttovoitto, varsinkin nettomaahanmuutto, pitäisi ennusteessa väestönkasvua yllä.

MDI:n alueellisessa väestöennusteessa 2022 on laskettu Lappeenrannan väestökehitykselle kaksi skenaariota, perusura ja kansainvälistyminen. Perusuran mukaisesti asukasluku pysyisi suunnilleen samana vuoteen 2030 asti, minkä jälkeen se kääntyisi laskuun.

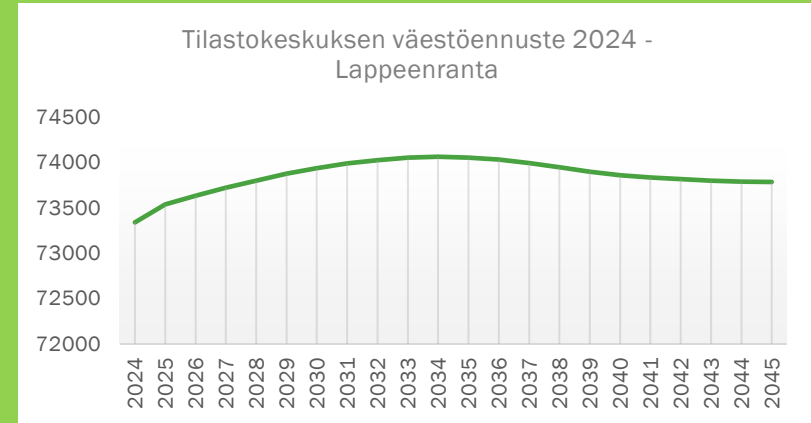
Kansainvälistymisen skenaariossa asukasluku jatkaisi maltillista kasvua vuoteen 2040 asti.

Tilastokeskuksen ennusteissa 25-64-vuotiaiden määrä kasvaisi melko paljon, kun puolestaan MDI:n perusuran mukaisesti heidän määränsä säilyisi lähellä nykyistä. Molemmissa ennusteissa yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti sekä lasten ja nuorten määrä vähenee melko voimakkaasti. Väestöennusteisiin liittyy aina epävarmuustekijöitä ja ennusteiden välillä voi olla suuriakin eroja.

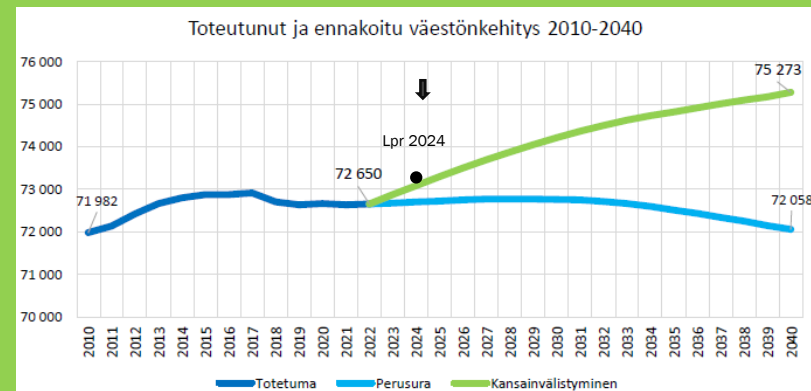
Ikäryhmä	Väestö 2024	Ennuste 2040	Muutos 2024-2040	Ikäryhmä	Väestö 2022	Ennuste 2040	Muutos 2024-2040
0 - 14	9270	7754	-1516	0 - 14	9610	9009	-601
15 - 24	9912	8378	-1534	15 - 24	9495	7559	-1936
25 - 44	18114	19284	1170	25 - 44	17658	17551	-107
45 - 64	17420	18633	1213	45 - 64	17717	17684	-33
65 - 74	9524	7864	-1660	65 - 74	9789	7920	-1869
75 -	9099	11945	2846	75 -	8381	12334	3953
<b>Yhteensä</b>	<b>73339</b>	<b>73858</b>	<b>519</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>72650</b>	<b>72057</b>	<b>-593</b>

Tilastokeskuksen vuoden 2024 väestöennuste Lappeenrannan ikäluokkien kehittymisestä vuodelle 2040.

MDI:n vuoden 2022 väestöennusteen perusura Lappeenrannan ikäluokkien kehittymisestä vuodelle 2040.



Tilastokeskuksen ennusteissa kaupungin väkiluku kasvaa maltillisesti vuoteen 2034, jonka jälkeen se kääntyisi lievään laskuun.



MDI:n ennuste 2023 Lappeenrannan tulevaisuuden väestökehityksestä. Maahanmuutto vaikuttaa huomattavasti tulevaisuuden väestökehitykseen.





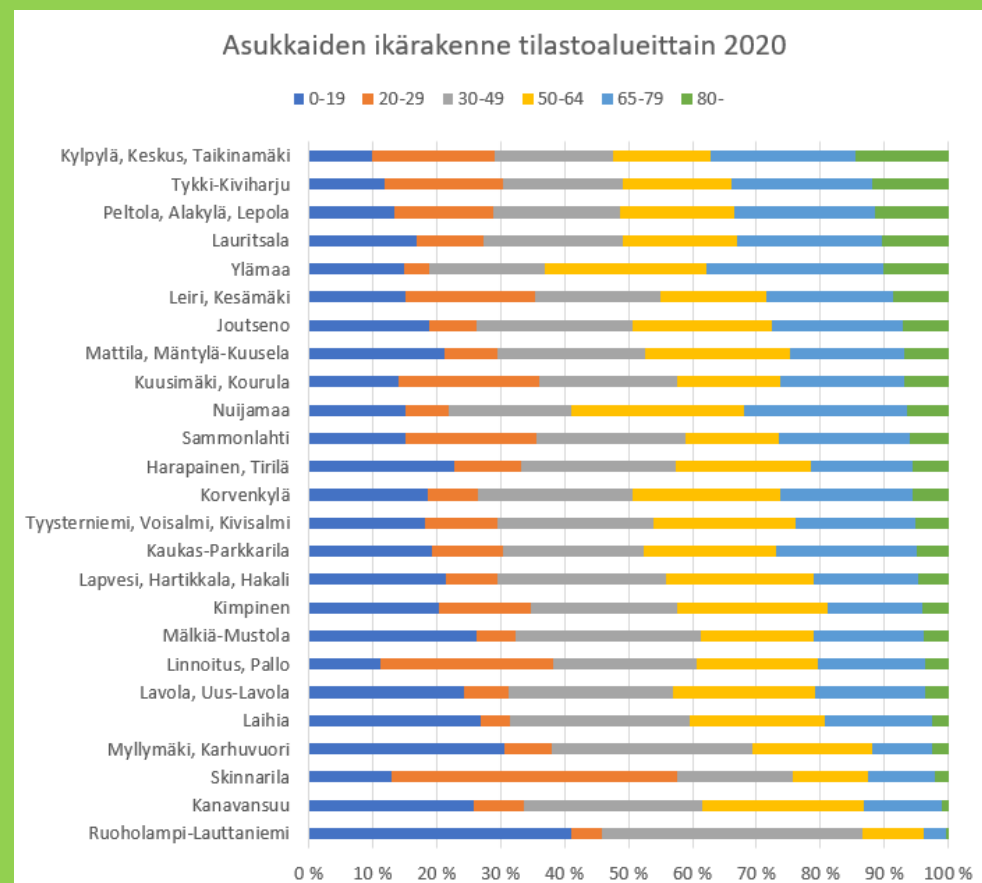
# Ohjelman lähtökohtia

## Asuinalueiden väestörakenne ja tärkeimmät lähipalvelut

Lappeenrannassa on rakennuskannaltaan ja luonteeltaan erilaisia alueita, joissa asukkaiden ikärakenne eroaa toisistaan. Suurinta alueiden välistä vaihtelua on yli 80-vuotiaiden ja 20–29-vuotiaiden määrissä. Yli 80-vuotiaita asuu eniten keskustassa. Heitä asuu suhteellisesti paljon myös muilla kerrostalovaltaisilla alueilla, mutta myös Ylämaalla, Mattila-Mäntylä-Kuuselassa ja Nuijamaalla. 20–29-vuotiaita asuu selvästi eniten Skinnarilassa Kampuksen läheisyydessä. Heitä asuu myös paljon Linnoitus-Pallossa ja muilla kerrostalovaltaisilla alueilla. Alle 20-vuotiaita asuu eniten omakotitalovaltaisilla alueilla. Heitä asuu poikkeuksellisen paljon Ruoholampi-Lauttaniemen tilastoalueella, joka on profiloitunut täysin lapsiperheiden asuinalueeksi. 30–49- ja 50–64-vuotiaiden määrät vaihtelevat alueellisesti muita ikäryhmiä vähemmän.

Alueiden elinvoiman ja monipuolisuuden kannalta on järkevää pyrkiä tasoittamaan asuinalueiden ikärakennetta monipuolistamalla asuntokantaa. Se tekee erilaisista palveluista kannattavampia ja myös mahdollistaa eri ikäisten asukkaiden kohtaamisia. Keskustaan ja kerrostalovaltaisille alueille olisi hyvä lisätä asuntotarjontaa myös lapsiperheille. Pientaloalueiden asuntokantaa voisi puolestaan monipuolistaa pienemmillä yhtiömuotoisilla omakotitaloilla tai rivitaloilla.

Yli 80-vuotiaiden keskittyminen keskustaan ja aluekeskuksiin on palvelujen saatavuuden näkökulmasta toivottavaa. Ikääntyneiden asumismahdollisuuksia pitäisi kehittää keskustan lisäksi myös aluekeskuksissa, joissa palvelutarjonta on hyvällä tasolla. Tavoitteena on, että jokainen ikääntyvä saisi asua omassa kodissaan mahdollisimman pitkään ja tarvittavat hoivapalvelut tuotetaan kotiin.

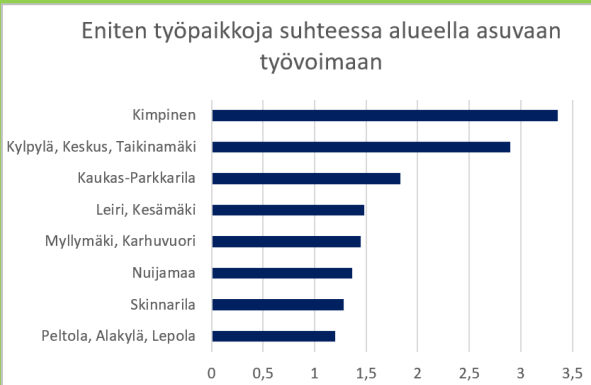


Varsinkin ikääntyneiden, nuorten aikuisten sekä lasten ja nuorten asukkaiden suhteelliset osuudet eroavat paljon eri asuinalueiden välillä.

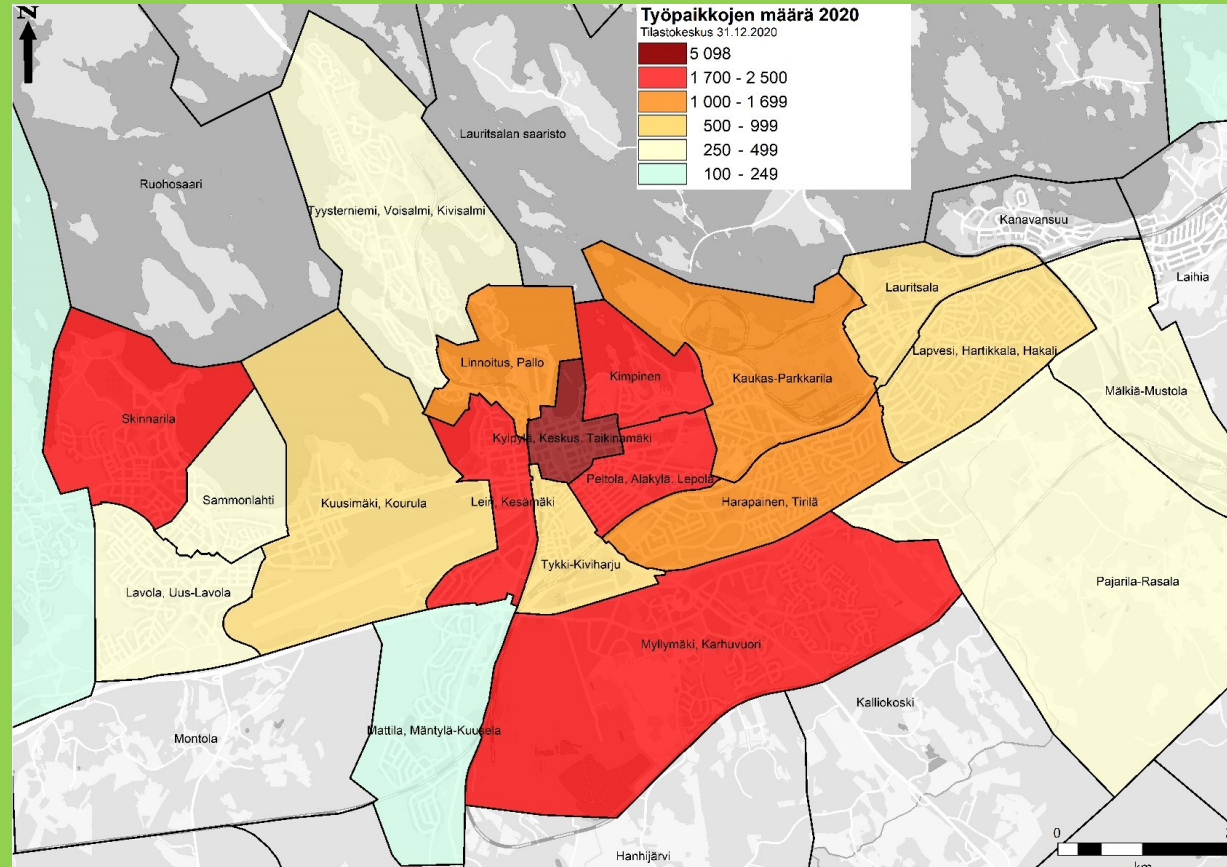
# Ohjelman lähtökohtia

## Työpaikat

Lappeenrannan työpaikat keskittyvät voimakkaasti keskustan läheisyyteen. Ydinkeskustassa Kylpylä-Keskus-Taikinamäen tilastoalueella on selvästi eniten työpaikkoja, minkä lisäksi paljon työpaikkoja on sitä ympäröivillä alueilla Leiri-Kesämässä, Kimpisessä ja Peltola-Alakylä-Lepolassa. Näiden alueiden lisäksi suurempia työpaikkakeskittymiä on Skinnarilassa, jossa sijaitsee mm. yliopisto ja Myllymäki-Karhuvuoressa, jossa sijaitsee paljon kaupan suuryrityksiä. Lisäksi Joutsenossa on noin 2000 työpaikkaa. Lentokentän suunnalle on muodostumassa uusi yritysalueiden keskittymä. Kaupunki kehittää lähivuosina myös Pajarilanväylän ja Mustolan aluetta työpaikka-alueina. Työpaikkojen saavutettavuus tulee ottaa huomioon uuden asuinrakentamisen sijoittelussa, jotta arki on sujuvaa ja asukkaat voivat liikkua ekologisesti joukkoliikenteellä, jalan tai pyöräillen. Keskustan ja kerrostalovaltaisten alueiden lisäksi mm. Myllymäki-Karhuvuori olisi työpaikkojen saavutettavuuden näkökulmasta hyvää aluetta täydennysrakentamiselle.



*Kimpisessä ja Kylpylä-Keskus-Taikinamäellä on suhteellisesti eniten työpaikkoja alueella asuvaan työvoimaan nähden.*



*Valtaosa Lappeenrannan työpaikoista sijaitsee keskustassa ja keskustan kehällä. Lisäksi työpaikkoja on paljon Skinnarilassa, Myllymäki-Karhuvuoressa ja kartan ulkopuolisilta alueilta Joutsenossa.*

# Ohjelman lähtökohtia

## Joukkoliikenne

Lappeenrannan joukkoliikenteen uusimmat palvelutasotavoitteet on hyväksytty helmikuussa 2024 kaupunkikehityslautakunnassa. Lisäksi voimassa olevassa keskustaajaman yleiskaavassa on määriteltä kilpailukykyisen joukkoliikenteen vyöhyke.

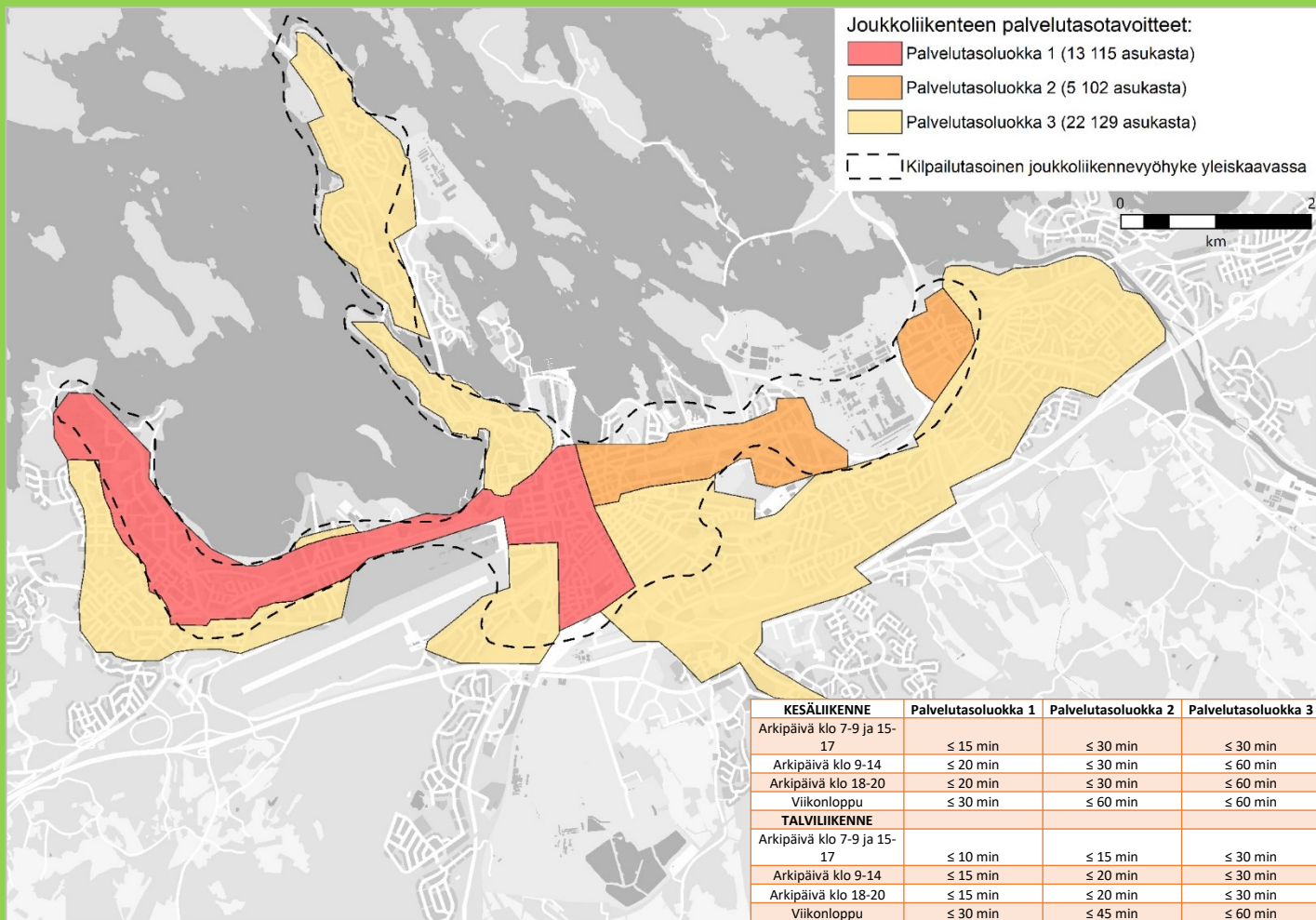
Asuntopoliittisessa ohjelmassa huomioidaan palvelutasovyöhykkeet, joilla joukkoliikenteen tulee olla palvelutasoltaan hyvää tai melko hyvää (3 ensimmäistä luokkaa). Nämä palvelutasovyöhykkeet tulee ottaa huomioon täydennysrakentamisen sijoittelussa.

Asukastiheyttä kasvattamalla voidaan tukea nykyisen palveluverkon toimivuutta ja sen ansiosta myös palvelutasoluokan nostaminen voisi olla parhaimmassa tapauksessa mahdollista.

Ensimmäinen palvelutasovyöhyke sisältää keskustan ja Skinnarilan kampuksen väliset bussilinjat. Vyöhykkeen sisällä asuu yli 13 000 ihmistä. Tällä alueella joukkoliikenne on selvästi kaupungin tehokkainta.

Toinen palveluvyöhyke sisältää keskustan ja Lauritsalan väliset bussilinjat. Vyöhykkeellä asuu yli 5000 ihmistä.

Kolmas palvelutasovyöhyke kattaa laajasti tehokkaampia vyöhykkeitä ympäröiviä alueita. Se ulottuu pohjoisessa Kivisalmeen, etelässä Vanhaa Viipurintietä pitkin Karhuvuoreen, idässä Hovinpeltoon ja lännessä Uus-Lavolan alueelle.



Lappeenrannan kaupungin asettamat palvelutasotavoitteet keskeisimmille joukkoliikenteen vyöhykkeille. Asukasluku kuvaa vyöhykkeiden asukasmäärää 5.6.2024.

# Ohjelman lähtökohtia

## Ilmastomuutos ja luontokato

Lappeenrannan kaupunki on sitoutunut alentamaan kasvihuonekaasupäästöjä, edistämään kiertotaloutta sekä luonnon monimuotoisuutta. Kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030 ja ilmastotoimia seurataan kestävyysvahtipalvelussa. Lappeenranta on tehnyt pitkään ansiokasta ilmastotyötä ja kaupunki tunnetaan vihreänä Suomen ilmastopääkaupunkina. Kaupungin strategian 2037 yksi visio onkin ”Kestäviä menestystarinoita”.

Strategiassa ekologinen kestävyys sisältää mm. seuraavia lupauksia:

- Hillitsemme ilmastomuutosta ja sopeudumme sen seurauksiin, edistämme kiertotaloutta sekä vahvistamme luonnon monimuotoisuutta.
- Huolehdimme puhtaasta Saimaasta ja muista vesistöistä.
- Toimimme edelläkävijänä globaalien energia- ja ilmastohaasteiden ratkaisemisessa ja haastamme olemassa olevia toimintamalleja.
- Etenemme kohti toimivaa ja tiivistä kaupunkirakennetta ja hiilineutraalia liikennejärjestelmää.
- Edistämme hiilinielujen käyttöä, lisäämistä ja ekologisista toimintamalleja yhdessä asukkaiden, yritysten ja maaseudun toimijoiden kanssa.

Liikenne aiheuttaa Lappeenrannassa eniten päästöjä. Oleellinen toimi liikennemäärän vähentämisessä on yksityisautoilun vähentäminen. Maankäytön tehostaminen ja toimintojen monipuolinen sijoittaminen lähelle toisiaan tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä ja vähentää autoilua.

Tärkeää ilmastomuutoksen hillinnässä, päästövähennyksissä ja luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa on pitäytyminen nykyisessä kaupunkirakenteessa. Samalla pystytään tukemaan myös olemassa olevia palveluita ja joukkoliikennettä.



Myös kävelyn ja pyöräilyn tukeminen on oleellista ja sitä tuetaan tiivistämisellä, sekoittuneella maankäytöllä ja laadukkailla reiteillä. Tiivistyvä kaupunkirakenne vähentää rakentamisen painetta ympäröivillä metsäalueilla ja säilyttää tärkeitä hiilinieluja ja –varastoja sekä turvaa luonnon monimuotoisuutta.

Ilmastomuutokseen sopeutuminen on myös huomioitava maankäytössä. Lisääntyvät sään ääri-ilmiöt lisäävät mm. rankkasateita, tulvia, helteitä, lumisuutta ja kosteusrasitusta rakennuksiin. Näiden huomioimisessa sekä viheralueilla että kaupunkiluonnolla on tulevaisuudessa suuri rooli, joka tulee huomioida kaupungin tiivistyessä.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen pohjautuu ekologisuuuteen ja on keskeinen osa maankäytön keinovalikoimaa pyrittäessä hiilineutraaliin Lappeenrantaan.

Lisää tietoa: [Kestävyysvahti \(lappeenranta.fi\)](https://kestavyysvahti.lappeenranta.fi)

# Ohjelman lähtökohtia

## Viheralueet ja virkistys

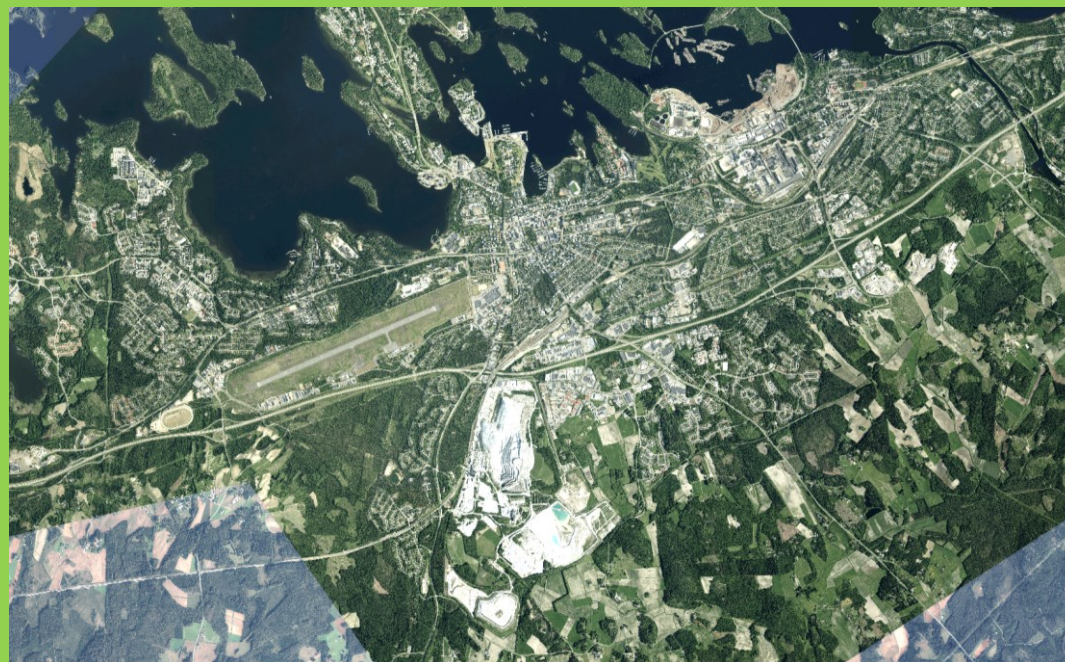
Luonto ja viheralueet ovat erittäin tärkeitä sekä asukkaiden hyvinvoinnin että ekologisuuden kannalta. Myös kaupunkivihreällä, kuten katupuilla ja tonttivihreällä on moninaisia hyötyjä. Asumisen välittömässä läheisyydessä olevat viheralueet houkuttelevat ihmisiä liikkumaan ja auttavat heitä jaksamaan arjessa. Viheralueilla on merkitystä virkistyksessä myös yhdenvertaisuuden kannalta, sillä luonto tarjoaa kaikille mahdollisuuden vapaa-ajanviettoon ja ulkoiluun.

Lappeenrannan taajamissa lähiviheralueet ovat hyvin saavutettavissa kaikilla asuinalueilla. Kaupungin asukkaat ovat myös yleisesti hyvin tyytyväisiä kaupungin viher- ja virkistysalueisiin. Heidän mielestään on erittäin tärkeää huomioida viheralueiden säilyttäminen ja kehittäminen kaupunkirakennetta tiivistettäessä.

Ilmastonmuutoksen hillinnässä ja sopeutumisessa viheralueet ovat myös erityisen tärkeitä. Niihin on sitoutunut valtava määrä hiilidioksidia, joka vapautuu ilmakehään, jos puita kaadetaan ja maaperää muokataan. Sopeutumisessa mm. suotuisat pienilmastot, varjopaikat, tuulisuuden säätely ja hulevesien imeytysalueet nousevat todella tärkeiksi virkistysarvoa ja kansanterveydellisiä hyötyjä unohtamatta.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä ja tehostuessa viheralueiden määrään, laatuun, sijaintiin, saavutettavuuteen ja kytkeytyneisyyteen pitää kiinnittää erityistä huomiota varsinkin tiiviimmillä täydennysrakentamisalueilla.

Myös kaupunki- ja tonttivihreällä, viherkertoimella ja viherryttämällä esimerkiksi jättömaa-alueita voidaan edesauttaa sekä mm. luonnon monimuotoisuutta, hiilensidontaa sekä alueiden viihtyisyyttä ja pienilmastoa.



*Lappeenrannan kantakaupunkia ja ympäröivää haja-asutusalueutta ilmakuvassa. Tutkitusti kaupungin virkistysalueet ovat kaikkien kaupunkilaisten helposti saavutettavissa.*

Strategiassa 2037 "Kestävä kaupunki" vision alla luvataan mm.:

- Huolehdimme yhtenäisestä ja monipuolisesta viheralueverkostosta ja sujuvista kevyen liikenteen reiteistä. Kehitämme ja kunnossapidämme virkistysreitit sekä vahvistamme luonnon monimuotoisuutta muun muassa perustamalla suojelualueita ja lisäämällä hiilinieluja.
- Tuemme maaseudun elinvoimaisia kyläalueita yleiskaavoituksella ja lupavalmistelussa. Teemme yhteistyötä maaseututoimijoiden ja tutkijoiden kanssa mm. hiilinielujen käytön edistämiseksi.

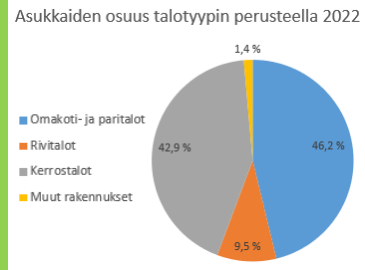
# Ohjelman lähtökohtia

## Asuntokanta

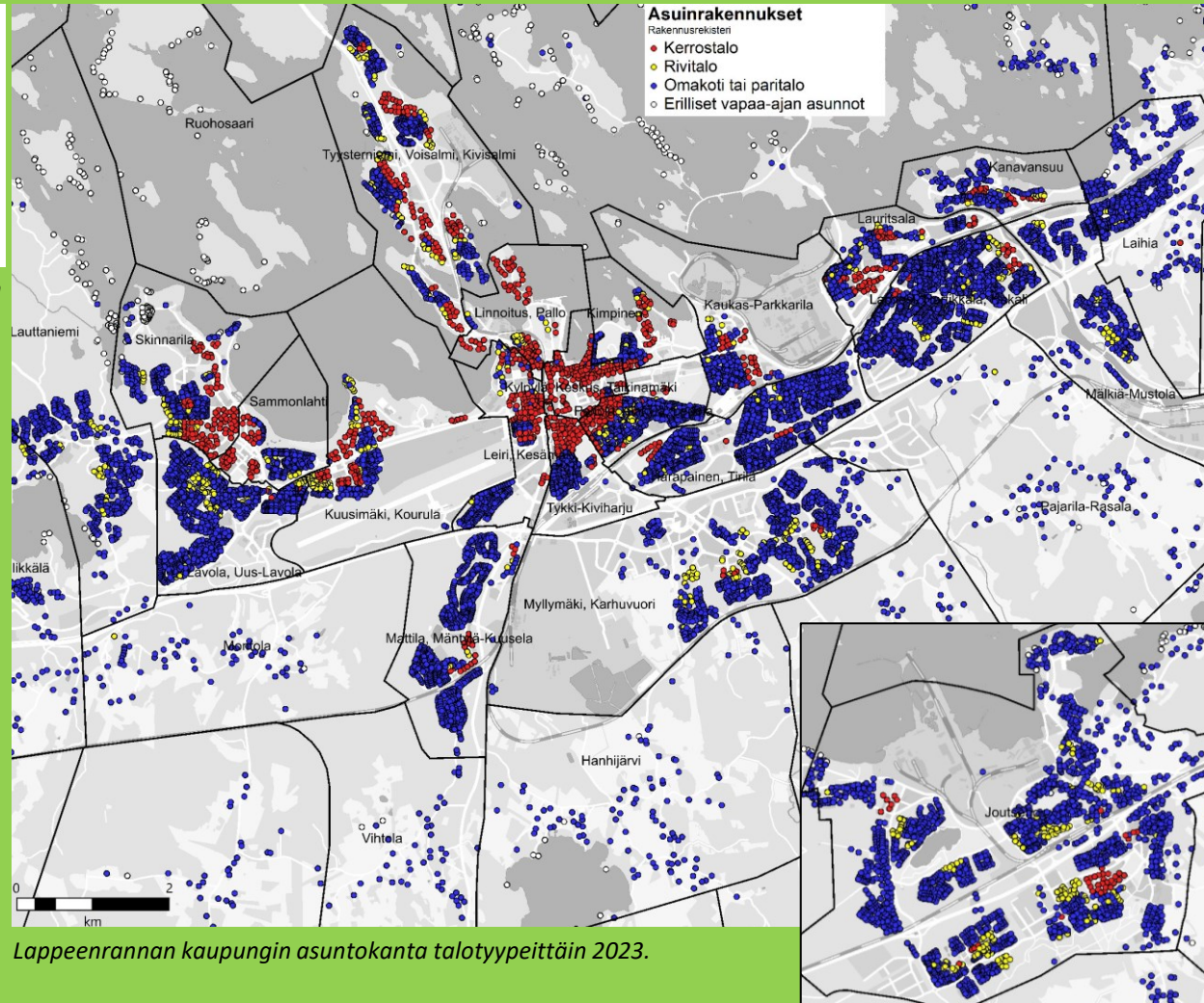
Lappeenrannassa asutaan suunnilleen yhtä paljon kerrostaloissa ja omakotitaloissa. Vuonna 2022 Lappeenrannan asukkaista 46,2 prosenttia asui omakotitaloissa, 42,9 prosenttia kerrostaloissa ja 9,5 prosenttia rivitaloissa. Kerrostaloasukkaiden määrä tulee kasvamaan kaupunkirakenteen

tiivistyessä. Kaupungissa on paljon laajoja ja yhtenäisiä omakotitaloalueita. Keskustan lisäksi Sammonlahden keskusta näyttäytyy laajana yhtenäisenä kerrostaloalueena. Myös Kuusimäki-Kourulan, Tyysterniemi-Voisalmi-Kivisalmen ja Lauritsalan alueilla on melko paljon kerrostaloja. Rivitalot sijaitsevat useimmiten pieninä ryppäinä omakotitalovaltaisilla alueilla. Kerrostalojen ja pientalojen välinen raja on usein selkeämpi. Osa alueista on talotyyppien osalta sekoittuneempia kuin toiset, sisältäen sekä kerrostaloja että pientaloja melko pienellä aluetasolla (esim. Kuusimäki, Voisalmi ja Kanavansuu). Osalla alueista puolestaan kerrostalot ja pientalot sijaitsevat pääsääntöisesti omilla alueillaan ja niiden välinen raja on selkeämpi (esim. Tykki-Kiviharju tai Sammonlahden ja Uus-Lavolan välinen raja).

Asuntopoliittisen ohjelman yhtenä tavoitteena on monipuolistaa varsinkin yksipuolisten kerrostaloalueiden asuntokantaa.



*Omakotitalo- ja kerrostaloasukkaiden määrät ovat hyvin lähellä toisiaan Lappeenrannassa.*





# Ohjelman lähtökohtia

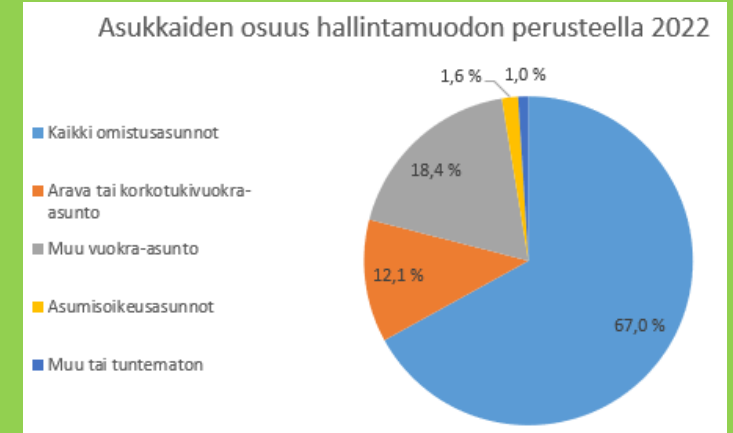
## Asuntokanta

Lappeenrannan asukkaista 67 prosenttia asui omistusasunnoissa ja 30,5 prosenttia vuokralla vuonna 2022. Tavallisissa vuokra-asunnoissa (muu vuokra-asunto) asui 18,4 prosenttia ja valtion tukemissa vuokra-asunnoissa (Arava tai korkotukivuokra-asunto) 12,1 prosenttia. Vuokra-asunnoissa kaksioiden osuus on selvästi suurin ja neliöiden pienin asukasmäärällä mitattuna sekä tavallisten vuokra-asuntojen että valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta. Asuntopolitiikalla voidaan ottaa kantaa (kysyntään ja laatuun perustuen) myös toteutettaviin huoneistojakaumiin ja tarvittaessa ohjata niitä asemakaavamääräyksillä.

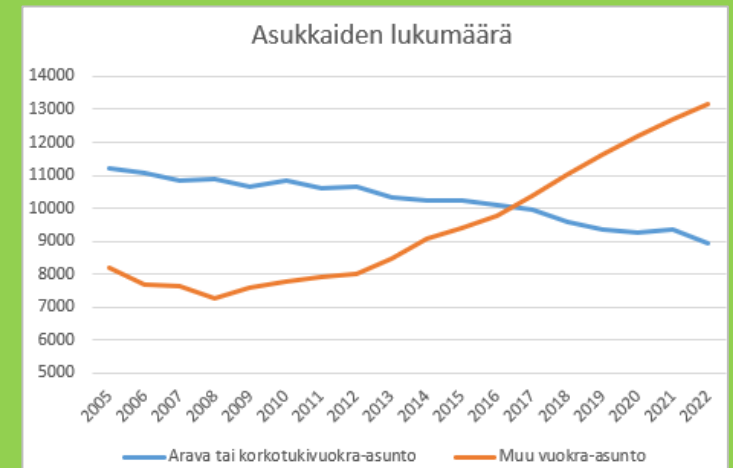
Tavallisen vuokra-asumisen määrä on kasvanut melkein 6000 asukkaalla vuodesta 2008 vuoteen 2022 mennessä. Vuokra-asumisen suosion kasvamiseen on vaikuttanut myös asumisen kallistuminen ja asuntolainojen korkojen nousu. Samaan aikaan valtion tukemien Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen (Ara-asuntojen) määrä on vähentynyt tasaisesti vuodesta 2005 lähtien.

Hallintasuhde	1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4+ huonetta
Yhteensä	7014	17199	16960	30167
Kaikki omistusasunnot	1253	6607	11313	28223
Kaikki vuokra-asunnot	5582	9979	5046	1486
Arava- tai korkotukivuokra-asunto	2089	4111	2211	512
Muu vuokra-asunto	3493	5868	2835	974
Asumisoikeusasunnot	61	430	428	198
Muu tai tuntematon	118	183	173	260

Lappeenrannan asuntokannan hallintasuhdejakauma 2022 (asukasmäärä).



Lappeenrannan asukkaista 67 prosenttia asuu omistusasunnossa ja hieman yli 30 prosenttia vuokralla.



Vuokra-asukkaiden määrä on kasvanut nopeasti Lappeenrannassa. Samaan aikaan valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien määrä on vähentynyt.



# Ohjelman lähtökohtia

## Valtion tukema asuntotuotanto

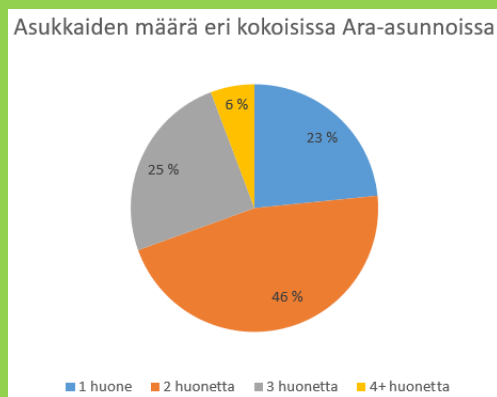
Valtion tukemalla vuokra-asumisella turvataan mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asumiseen taloudellisesti heikommassa asemassa oleville henkilöille. Tukien myöntämisestä on vastannut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara). Ara-asuntokanta koostuu korkotuki- tai aravalainoitetuista asunnoista. Lisäksi Ara on myöntänyt mm. investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi ja korjausavustuksia. Ara-asuntojen asukasvalinnoissa noudatetaan Aran ohjeistusta hakijan varallisuudesta ja tuloista. Avustusten määrää on vähennetty valtion talouden heikentymisen seurauksena. Eduskunta hyväksyi 13.12.2024 lakiehdotukset, joiden mukaan Ara lakkautetaan ja sen tehtävät siirtyvät ympäristöministeriöön perustettavaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseseen. Uuden keskuksen on tarkoitus aloittaa toimintansa 1.3.2025. Toistaiseksi ei ole tiedossa, kuinka muutos vaikuttaa kohtuuhintaisen asumisen rahoitukseen.

Ara-asuntojen huoneistojakauman ja asuntokuntien asukasmäärien perusteella

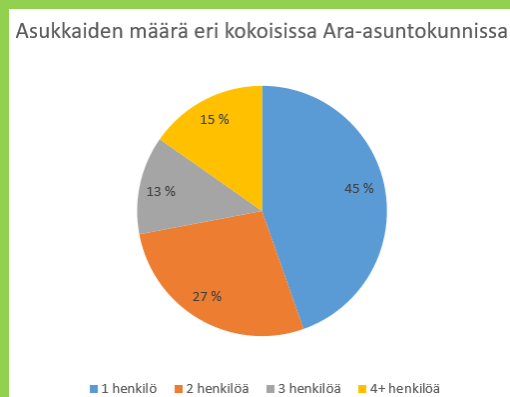
yksiöitä ja neliöitä on liian vähän. Monet yksinasuvat asuvat kaksioissa ja kolmea henkilöä suuremmat asuntokunnat kolmioissa. Lappeenrannassa on yhteensä 6926 Ara-rajoitusten alaista asuntoa.

Kaupungin omistama vuokrataloyhtiö, Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy, omistaa 58 prosenttia kaupungin Ara-asunnoista ja lähes kaikki kaikille asukasryhmille avoimista Ara-asunnoista. Asuntopalvelun tuotanto keskittyy tällä hetkellä lähinnä olemassa olevien kohteiden peruskorjauksiin, eikä useita uusia kohteita ole todennäköisesti lähitulevaisuudessa rakentumassa. Asuntopalvelun hakijoista suurin osa hakee asuntoa yksin ja uusille yksiöille olisi lisätarvetta. Keskustasta haetaan paljon Asuntopalvelun asuntoja, mutta niitä on siellä tarjolla erittäin vähän.

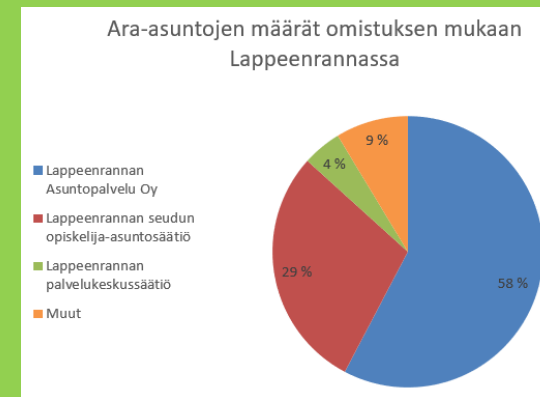
Lappeenrannan seudun opiskelija-asuntosäätiö (LOAS) omistaa 29 prosenttia kaupungin Ara-asunnoista. Heidän asunnoilleen, varsinkin yksiöille, on kysyntää paljon enemmän kuin tarjontaa. Opiskelijoiden määrä on lisääntynyt ja LOAS on valmistautunut rakentamaan lisää opiskelija-asumista.



Melkein puolet Ara-asuntojen asukkaista asuu kaksioissa.



Melkein puolet Ara-asuntojen asukkaista asuu yksin.



Lappeenrannan Asuntopalvelu omistaa yli puolet kaupungin Ara-asunnoista.

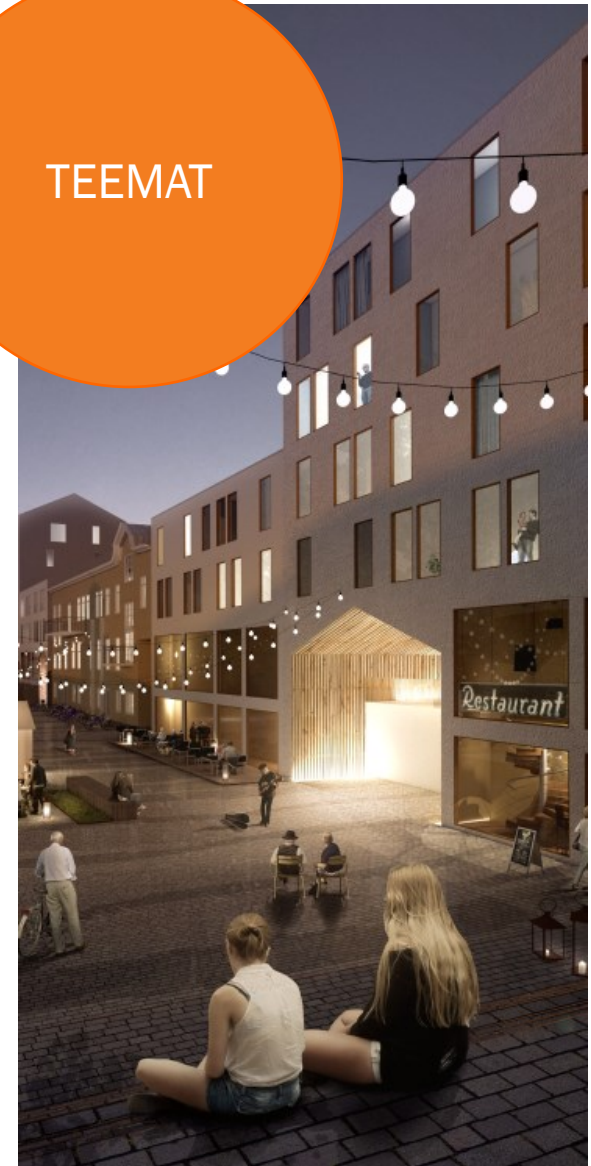
# Asuntopoliittisen ohjelman teemat

*Lappeenrannan kaupungin asuntopoliittisen ohjelman teemat ovat:*

1. *Tulevien vuosien asuntotuotanto*
2. *Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet*
3. *Sosiaalisesti kestävä asuminen*
4. *Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys*
5. *Asumisen ekologisuus*

Jokaisen teeman alla esitellään keskeisimmät tavoitteet, lähtökohdat, toimenpiteet ja seuranta. Koska moni tavoite tai toimenpide sivuaa useampaa teemaa, on se pyritty esittelemään sen teeman alla, johon se ennen kaikkea oleellisesti liittyy.

TEEMAT



# Asuntopoliittisen ohjelman teemat ja tavoitteet

## TEEMAT JA TAVOITTEET

### 1. TULEVIEN VUOSIEN ASUNTOTUOTANTO

#### TAVOITTEET:

- Määritellään tulevaisuuden tavoitteet asuntotuotannon ja asemakaavoittamisen kokonaismäärälle Lappeenrannassa.
- Asetetaan kaavoituksen kautta tavoitteet tonttien luovuttamiselle.
  - Tuleva asuntotuotanto sisältää monipuolisesti erilaisia talotyyppejä, eri kokoisia ja erilaisin omistussuhtein tuotettuja asuntoja eri puolilta kaupunkia, jotta erilaisille kotitalouksille on löydettävissä sopivat asunnot.
  - Asuntotuotanto vastaa kysyntää.
- Osa asuntotuotantoon liittyvistä tavoitteista on asetettu LPR strategiassa 2037
  - Kaupunki on muuttovoittaja, asukasmäärä kasvaa (73 000 asukasta)

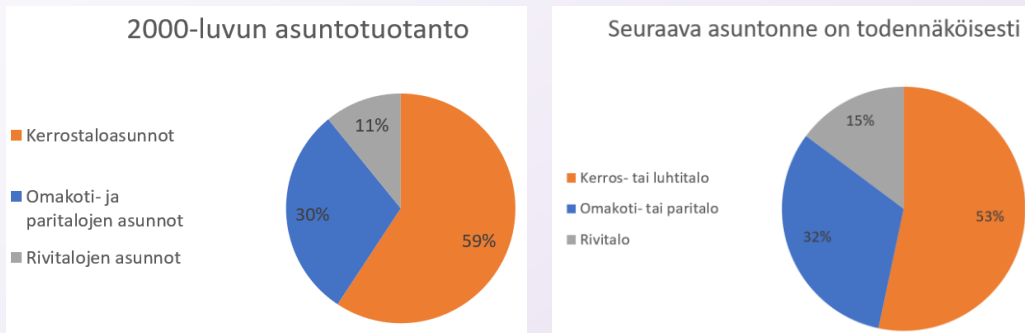


# 1. Tulevien vuosien asuntotuotanto

## LÄHTÖKOHDAT:

Lappeenrannan asuntotuotanto on ollut viime vuosina keskimäärin noin 350 asuntoa vuodessa. Toteutunut asuntotuotanto on vastannut hyvin kysynnän tarpeisiin määrän ja talotyyppien osalta. Vaikka kaupungin asukasluvu ei kasvaisi, tuotantotarvetta lisää se, että asuntokuntien määrä tulee kasvamaan yksinasuvien määrän kasvaessa. Lisäksi osa rakennuskannasta poistuu asumiskäytöstä, eivätkä kysyntä ja tarjonta aina kohtaa esimerkiksi asuntojen sijainnin, koon tai varustelun suhteen. Yksinasuvien määrän kasvamisen lisäksi ikääntyminen ja asumisen kallistuminen lisäävät kerrostaloasumisen ja vuokra-asumisen suosiota.

Asuntotuotannon tulee olla asuntokysyntää vastaavaa. Lappeenrannan laajassa asukaskyselyssä yli puolet vastaajista ilmoitti seuraavaksi asunnokseen todennäköisimmin kerrostalon. Haastattelujen perusteella rakennusliikkeet pitävät pääasiassa ainoastaan keskustaa tai sen läheisiä rantatontteja houkuttelevina kerrostalorakentamisen paikkoina. Kiinteistövälittäjien mukaan varsinkin uusille yksioille ja jossain määrin neliöille on kysyntää keskustan alueella. Myös laadukkaille omakotitaloille on edelleen kysyntää hyvien palveluiden ja/tai rannan läheisyydestä.



Lappeenrannan vuoden 2000 jälkeen toteutettu asuntotuotanto vastaa hyvin asukaskyselyssä selvitettyä asuntokysyntää talotyyppien osalta.

## TOIMENPITEET:

Lappeenrantaan mahdollistetaan keskimäärin vähintään 300 asunnon rakentaminen vuosittain vuosien 2024-2030 välillä.

Valtaosa asuinrakentamisesta suunnataan keskustaan ja keskustan kehälle ja suurin osa uusista asunnoista tulee olemaan kerrostaloasuntoja. Muita rakentamisen painopistealueita ovat tehokas joukkoliikennevyöhyke ja elinvoimaiset alue- ja paikalliskeskukset. Rakentamisen painopistealueiden toimenpiteitä käsitellään tarkemmin seuraavassa osiossa.

Uusia pientaloalueita ei rakenneta pääsääntöisesti nykyisen kaupunkirakenteen ulkopuolelle, vaan pientalorakentamisen paikat tulee löytää olemassa olevan kaupunkirakenteen sisältä tai välittömästä läheisyydestä.

Asemakaavoituksella mahdollistamme monipuolisen tontti- ja asuntotarjonnan sekä yksityisten että kaupungin omistamilla maa-alueilla.

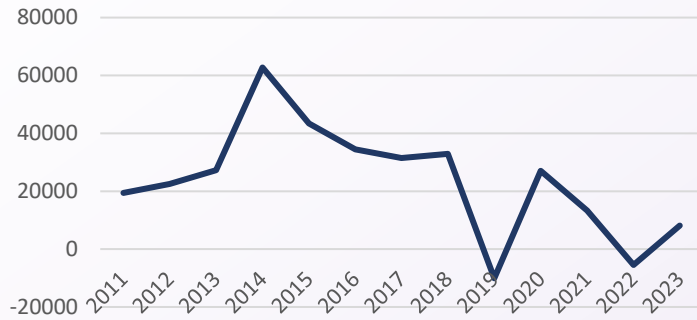
Kerrostalovaltaisilla alueilla monipuolistamme talotyyppi- ja asuntojakaumaa lisäämällä täydennysrakentamalla pientaloja.

Kohtuuhintaista vuokra-asumista pyritään sijoittamaan keskustaan ja keskustan kehälle sekä joukkoliikennevyöhykkeelle alueille, joille sitä ei ole jo keskittynyt. Sijoittamisen suunnittelussa tehdään yhteistyötä tuetun asumisen toimijoiden kanssa. Asuntotuotannon monipuolisuutta ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa käsitellään tarkemmin sosiaalisesti kestävän asumisen yhteydessä.

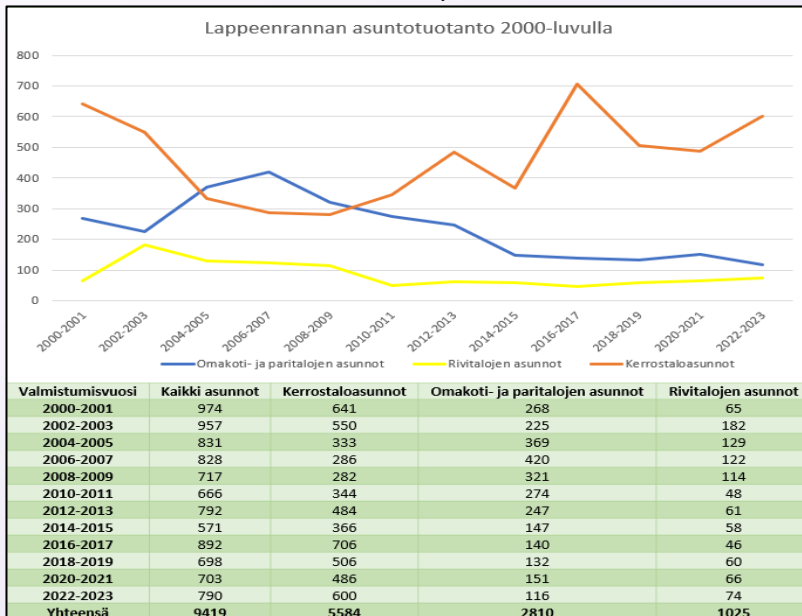
Selvitämme asuntokysynnän muutoksia tulevaisuudessa asukkailta ja pitämällä yhteyttä kaupungissa toimiviin kiinteistövälittäjiin ja rakennusliikkeisiin.

# 1. Tulevien vuosien asuntotuotanto

Asumiselle asemakaavoitetun kerrosalan  
(krs-m<sup>2</sup>) muutos vuosittain



Koko kaupungin asumiselle asemakaavoitettujen kerrosneliömetrien vuosittainen määrä vaihtelee paljon. Vaihtelua selittää mm. toteutumattomien kaavavarausten käyttötarkoitusten muutokset



Lappeenrannan asuntotuotannon painopiste on siirtynyt kerrostaloasumiseen.

## SEURANTA:

Mittari	Tavoitetaso
Lappeenrannan asukasluku (31.12.2024: 73 339)	Kaupungin asukasluku vuonna 2037: Vähintään 73 000
Valmistuneet asunnot	Vähintään 300 asuntoa vuosittain (liukuva keskiarvo) vuosien 2024-2030 välillä.
Asemakaavoitettu rakennusoikeus asumiselle (kerrosalan muutos)	Rakentamisen painopistealueille keskimäärin 12 600 krs-m <sup>2</sup> vuodessa, koko kaupungin määrää seurataan.
Asemakaavoitettavien tonttien määrä	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asemakaavoitettuja tontteja omakotitaloille 15 kpl/vuosi (liukuva keskiarvo).</li> <li>Kerrostalorakentamiseen tähtäviä tontteja 5 kpl/vuosi (liukuva keskiarvo).</li> <li>Olemassa olevien pientalotonttien jakamista useammaksi rakennuspaikaksi 5 kpl/vuosi (liukuva keskiarvo).</li> </ul>
Kohtuuhintainen (valtion tukema) asuntotuotanto	Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toteutumista seurataan ja sen seuranta kehitetään.
Kaupunkimaisten tiiviiden pientalotonttien kaavoitus	Tavoitteena on saada 1 kaupunkimainen ja tiivis pientalotontti kaavoitettua vuoteen 2027 mennessä. Tontin/tonttien toteutus mahdollista esim. yhtiömuotoisena.
Asuntopoliittisen ohjelman seuranta	Ohjelman tavoitteita seurataan valtuustokausittain ja johtopäätöksistä raportoidaan poikkihallinnollisesti.

# Asuntopoliittisen ohjelman teemat ja tavoitteet

## 2. YHDYSKUNTARAKENTEEN TIIVISTÄMINEN JA ASUNTORAKENTAMISEN PAINOPISTEALUEET

### TAVOITTEET:

- Kaupungin strategian mukaan kaupunki kasvaa sisään päin → Uudet tiivistettävät alueet ja rakentamisen paikat tulee löytää nykyisen kaupunkirakenteen sisältä tai välittömästä läheisyydestä. Asuinrakentamisessa on otettava huomioon joukkoliikennealueet, kestävä liikkuminen, asumisen sijainti suhteessa lähipalveluihin, työpaikkoihin ja virkistysalueisiin.
- Asuntorakentamisen painopisteenä tulevat olemaan:
  - Ensisijaisesti keskusta ja keskustan kehä.
  - Keskeiset joukkoliikennevyöhykkeet sekä elinvoimaiset alue- ja paikalliskeskukset.
- Mukaan täydennysrakentamiseen on saatava kannustimin myös yksityiset kiinteistönomistajat.
- Tiivistyvä kaupunkirakenne huomioi myös viherympäristön sekä ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet.
- On myös säilytettävä alueiden omaleimaisuus ja ominaispiirteet.

TEEMAT JA  
TAVOITTEET



## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

### **LÄHTÖKOHDAT: Kaupunkirakenteen tiivistäminen**

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on Lappeenrannan kaupungin strategian LPR 2037 keskeinen lähtökohta rakennuskannan ja asumisen kehittämiseksi sekä kaavoitukselle.

Tiivistävä kaupunkirakenne eheyttää olemassa olevaa kaupunkia, on kustannustehokkaampaa, tukee elinvoiman kasvua ja parantaa palveluiden saavutettavuutta ja käyttöastetta. Resurssien hyödyntäminen on tehokkaampaa, kun infrastruktuurin kustannukset ja liikkumisen tarve vähenevät. Tällä on myös positiivisia ekologisia vaikutuksia. Tiivistäminen mahdollistaa myös tehokkaamman julkisen liikenteen, kun enemmän käyttäjiä on pienemmällä alueella. Toisaalta se asettaa haasteita viheralueiden ja kaupunkiluonnon säilyttämiselle.

Keskuksiin ja olemassa olevan kaupunkirakenteen sisälle tapahtuva kasvu mahdollistaa myös sujuvan arjen. Tiivis ja sekoittunut yhdyskuntarakenne mahdollistaa lyhyet asiointimatkat, jotka voidaan tehdä auton sijaan kävellen ja pyöräillen. Yhdessä nämä tekijät mahdollistavat liikkumisen päästöjen vähentämisen. Tiiviissä yhdyskunnassa myös energian tarve on pienempi.

Tiiviin yhdyskuntarakenteen ulkopuolella olevat viheralueet voivat säilyä mahdollisimman laajoina ja eheinä. Tällä on merkitystä ilmastoon, luonnon monimuotoisuuden, virkistys-, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen sekä monien elinkeinojen kannalta. Keskuksien ja taajamien tiivistämisen seurauksena viheralueiden pinta-ala saattaa paikallisesti pienentyä. Toisaalta asukasmäärän kasvu ja samalla käyttäjämäärän kasvu luo edellytyksiä kehittää lähiviher- ja virkistysalueiden toimintaa ja laatua.

### **TOIMENPITEET: Kaupunkirakenteen tiivistäminen**

Kaupungin kasvua ohjataan sisään päin. Täydennysrakentamisalueita ja -tontteja kaavoitetaan nykyisen kaupunkirakenteen sisältä ja jo rakennetun infrastruktuurin varrelta tai välittömästä läheisyydestä. Suunnittelussa huomioidaan laadukas viherympäristö ja -yhteydet.

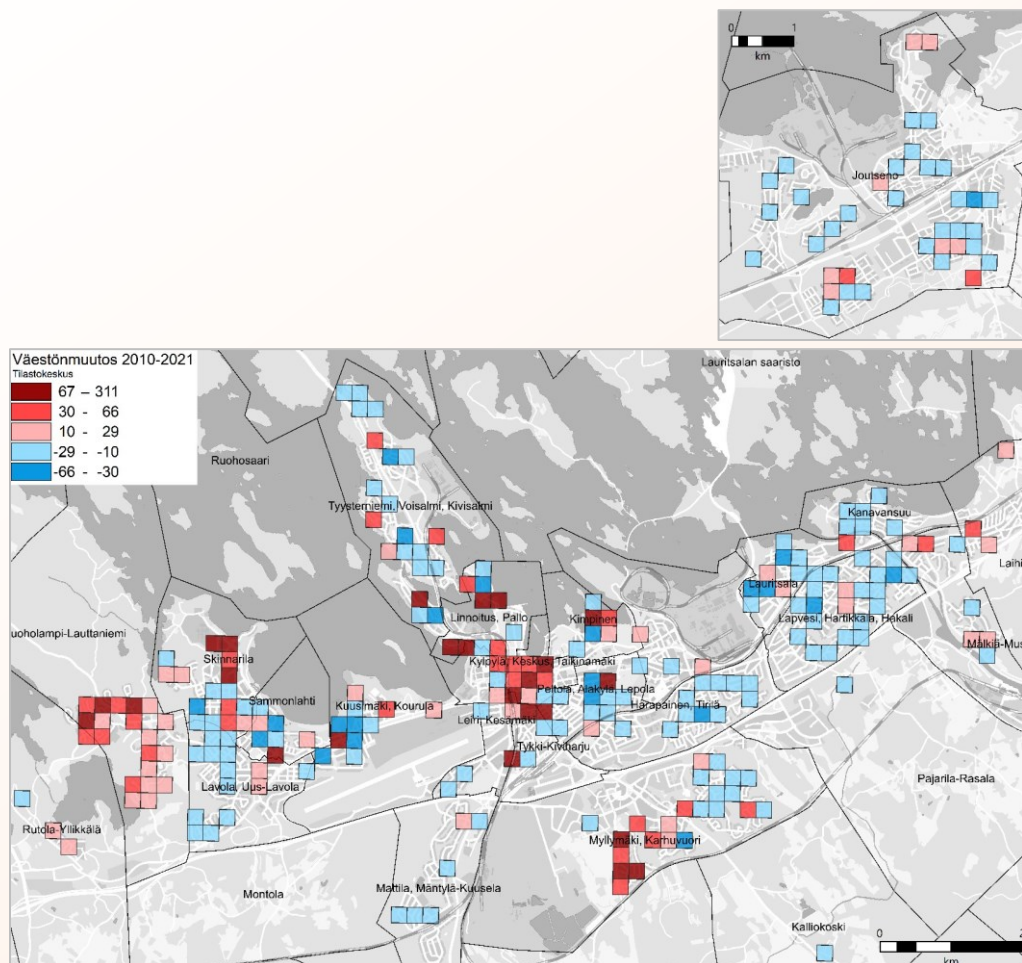
Kannustamme kerrostaloyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen keskustassa, keskustan kehällä, keskeisellä joukkoliikenteen vyöhykkeillä sekä elinvoimaisissa alue- ja paikalliskeskuksissa.

Hankkeiden kehittämissopimukset sekä tontinluovutusehdot toimivat osana täydennysrakentamista ja siihen kannustamista. Maapoliittisessa ohjelmassa 2024 on jo käytetty kannustimia täydennysrakentamiseen.

Maankäyttösopimusmenettelyn mukaista korvausta ei esimerkiksi tule pääsääntöisesti maksettavaksi maanomistajalle, jonka omistamille alueille osoitetaan asemakaavassa rakennusoikeutta vain asuntorakentamiseen eikä rakennusoikeuden tai rakennusoikeuden lisäyksen määrä ylitä 500 kerrosneliömetriä.

Kaupunki käynnistää kaavamuutoksia omistamilleen rakennetuille asuinalueille, kun tonttien käyttötarkoitus muuttuu tai aluetehokkuutta halutaan nostaa. Näin kaupungin omistamille maille saadaan käynnistettyä täydennysrakentamishankkeita. Täydennysrakentamisessa tarkastelemme kutakin hanketta omana kokonaisuutenaan alueen ja tontin lähtökohdista.

## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet



Väestömäärä on kasvanut viimeaikaisilla asuinrakentamisen alueilla. Kasvua on tapahtunut kerrostaloalueista keskustassa, kampuksella, Pikisaarella ja Viipurin Vanerilla sekä pientaloalueista Ruoholammessa ja Myllymäessä (Ojala-Tuomela). Asukasmäärä on vähentynyt varsinkin Lauritsalan lähialueilla, Harapaisen ja Tirilän alueella sekä Joutsenossa. Se on vähentynyt myös Lavolan ja Uus-Lavolan sekä Voisalmen ja Kivisalmen alueilla.

### TOIMENPITEET: Kaupunkirakenteen tiivistäminen

Uusia pientaloalueita ei lähdetä rakentamaan nykyisen kaupunkirakenteen ulkopuolelle, vaan pientalorakentaminen pohjautuu valtaosin nykyisen kaupunkirakenteen sisälle tehtävään täydennysrakentamiseen. Pientalorakentamisen paikat tulee löytää pääosin olemassa olevan kaupunkirakenteen sisältä tai välittömästä läheisyydestä. Uusilla pientalotonteilla täydennetään ja eheytetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Haja-asutusalueiden ja kylien rakentamista käsitellään erikseen osiossa 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys.

Huomioimme asemakaavoituksessa laadukkaan viherympäristön, virkistysalueiden saavutettavuuden sekä yhtenäiset ulkoilureitit.



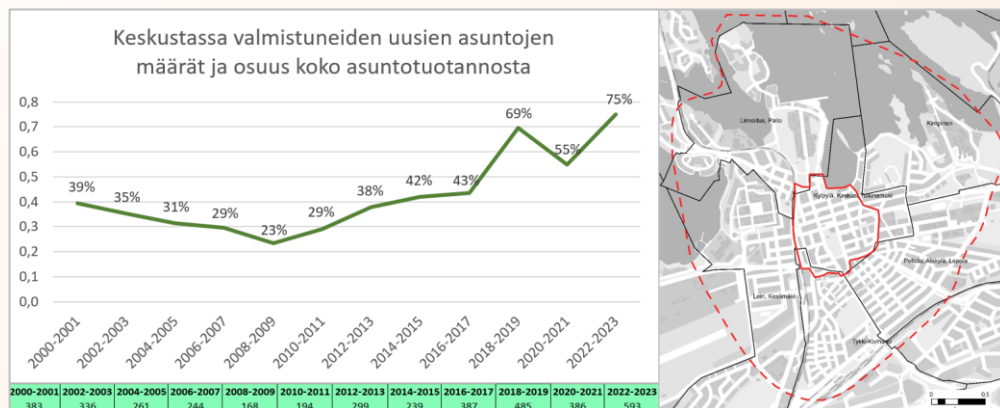
## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

### LÄHTÖKOHDAT: Keskusta ja keskustan kehä

Asuntorakentamisen painopiste on siirretty viime vuosina yhä voimakkaammin keskustaan ja keskustan kehälle. Tämä on seurausta määrätietoisesta kaavoituksesta, jolla tähdätään tiiviimpään ja elinvoimaiseen aluerakenteeseen, mutta se on myös osaltaan seurausta asumistrendien muutoksesta.

Uusien kerrostaloasuntojen kysyntä painottuu hyvin voimakkaasti keskustaan.

Rakennusliikkeet pitävät haastattelujen mukaan lähtökohtaisesti ainoastaan keskustaa ja sen läheisiä ranta-alueita houkuttelevina rakennuspaikkoina kerrostaloille.



Asuinrakentamisen painopistettä on siirretty yhä voimakkaammin keskustan ja keskustan kehän alueelle. Kartalla punaisella katkoviivalla keskustan ja keskustan kehän rajaus sekä punaisella viivalla ydinkeskustan rajaus.

### TOIMENPITEET: Keskusta ja keskustan kehä

Asuntorakentamisen ensisijainen painopiste sijoittuu tulevaisuudessakin keskustaan ja keskustan kehälle, joissa maankäyttöä tehostetaan asema-kaavoittamalla. Ydinkeskustaa tiivistetään yhteistyössä yksityisten maanomistajien kanssa, koska alueella ei ole merkittävästi kaupungin maanomistusta. Kaupungilla on enemmän kehitettävää maaomaisuutta keskustan kehällä. Tavoitteena on edelleen kasvattaa keskustan asukaslukea ja kehittää sitä entistä elinvoimaisemmaksi ja houkuttelevammaksi asumisen ja palveluiden alueeksi. Valtaosa asunnoista keskustassa ja keskustan kehällä tulee olemaan kerrostaloja.

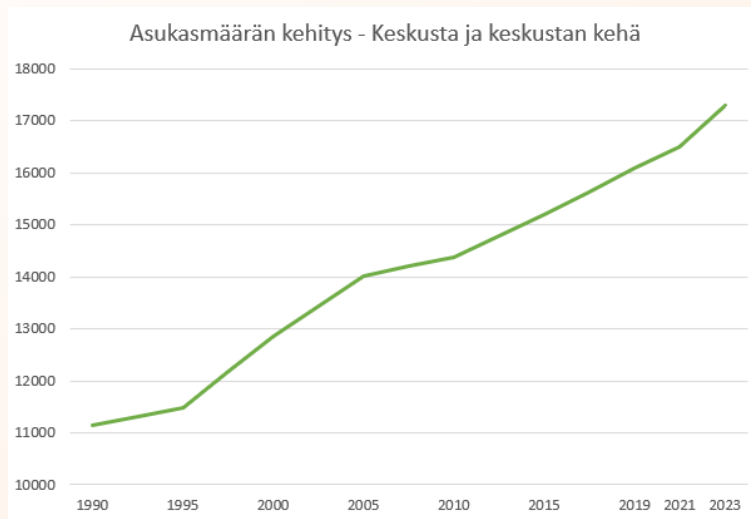
Panostamme kävelypainotteiseen keskustaan, joka houkuttelee liikkumaan jalan ja polkupyörällä.

## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

### LÄHTÖKOHDAT: Keskusta ja keskustan kehä

Kaupungin strategian 2037 tavoitteena on, että keskusta on elävä, viihtyisä ja helposti saavutettava. Strategian tavoitteena on, että vuonna 2037 keskustassa asuisi 20 000 asukasta. Vuonna 2024 asukkaita on ollut noin 17 300.

Yksinasumisen lisääntyminen kasvattaa yksiöiden tarvetta varsinkin keskustassa. Kaksioista on puolestaan joidenkin kiinteistönvälittäjien mukaan jopa ylitarjontaa. Neliöitä tai sitä suurempia vuokra-asuntoja on tarjolla vähän ja suurille vuokra-asunnoille olisi ainakin jonkinasteista lisätarvetta keskustan alueella. Havainnot asuntojen kysynnästä perustuvat asukaskyselyn ja kiinteistönvälittäjille järjestetyn kyselyn tuloksiin.



*Keskustan ja keskustan kehän asukasmäärän kasvu on ollut seurausta määrätietoisesta kaavoituksesta.*

### TOIMENPITEET: Keskusta ja keskustan kehä

Keskustaan ja keskustan kehälle on tavoite kaavoittaa rakennusoikeutta asumiselle keskimäärin 8 200 krs-m<sup>2</sup> vuosittain, jotta mahdollistetaan LPR 2037 strategian mukaisen 20 000 asukkaan tavoitteen toteutuminen.

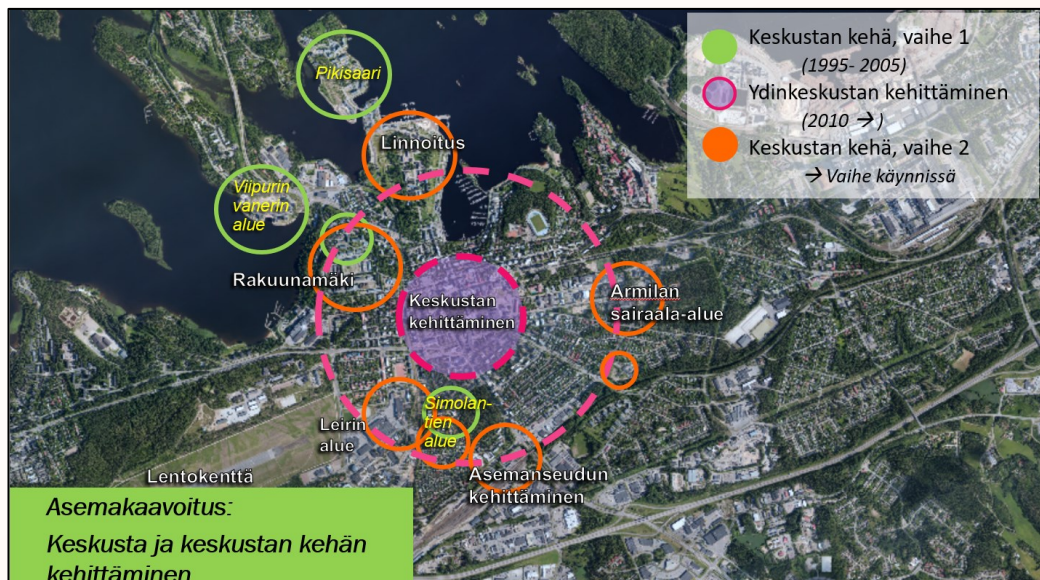
Keskustan kehällä on suuri merkitys keskustan vetovoiman ja palveluiden kannalta. Alueella on joko poistuvia tai jo poistuneita kunnallisia palveluita, joiden uusi maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksen keinoin. Lisäksi keskustan kehä on kestävien liikkumismuotojen etäisyydellä keskustan laajasta palvelutarjonnasta.

Tärkeitä uusia alueita keskustan kehällä, joita voidaan tarkastella asumiselle, ovat mm. Armilan sairaalan alue (Armilankatu 44), entinen palolaitoksen tontti (Armilankatu 35), Leirin alue, asemanseutu ja Alakylän koulun entinen tontti (Hietalankatu 42). Näillä alueilla on myös kaupungin maaomaisuutta.

Asemanseutu liitetään tulevaisuudessa kiinteämmin osaksi keskustaa.

Keskustan ja rautatieaseman välistä yhteyttä kehitetään asemanseudun asemakaavoituksella. Alue tulee kehittymään toimitilojen, palveluiden ja asumisen alueena. Alue kehittyy myös juna- ja linja-autoliikenteen matkustajatoimintojen paikkana, millä on suuri merkitys kaupungin elinvoimalle, saavutettavuudelle ja imagolle.

## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet



*Keskustan ja keskustan kehän asukasmäärän kasvu on ollut seurausta määrätietoista kaavoituksesta, joka jatkuu myös tulevaisuudessa.*

### TOIMENPITEET: Keskusta ja keskustan kehä

Keskustan alueen haasteena on rakentamisen hintojen ja vuokratason nousu. Alueelle on erittäin vaikea toteuttaa kohtuuhintaista vuokra-asumista, koska rakentamisen neliöhinnat nousevat helposti liian korkeiksi valtion tuen saamisen kannalta. Lisäksi ARA-järjestelmän lakkauttaminen ja uuden tukijärjestelmän muotoutuminen keskeneräisyys tuo valtion tukeman asuntotuotannon ennakoitavuudelle haasteita. Kaupunki näkee kuitenkin tärkeäksi, että keskustassa on saatavilla myös kohtuuhintaista asumista. Asuntoja tulee löytyä myös eri kokoisille perhekunnille. Tavoitteena on mahdollistaa kohtuuhintaisen kohteen valmistuminen keskustaan tai keskustan kehälle vuoteen 2030 mennessä.

Lisärakentaminen mahdollistaa ydinkeskustan kehittämisen monipuolisen palvelutarjonnan ja kaupunkielämän tarjoavaksi urbaaniksi asuinympäristöksi.

Tarvittaessa asuntojakaamaa ja asuntojen kokoa sekä hallintamuotoja voidaan ohjata asemakaavoin, maankäyttösopimuksin ja tontinluovutusehdoin.

## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

### **LÄHTÖKOHDAT: Aluekeskukset**

Lappeenrannassa on kolme aluekeskusta: Sammonlahti, Lauritsala ja Joutseno. Näiden lisäksi rakentamisen painopistealueiksi on nostettu mukaan kaksi paikalliskeskusta: Voisalmi ja Kourula. Nämä keskukset ovat kaikki erilaisia ja niillä on omat vahvuutensa, mutta kaikilla on jo valmiiksi hyvät lähipalvelut, joukkoliikenneyhteydet ja harrastusmahdollisuudet sekä luonto lähellä. Kaupunki on satsannut alue- ja paikalliskeskusten kehittämiseen ja elinvoimaisuuteen mm. rakentamalla uusia kouluja ja päiväkoteja, lisäämällä alueiden liikenneturvallisuutta ja viihtyisyyttä sekä mahdollistanut palveluita kaavoittamalla.

Aluekeskusten vahvuutena voidaan myös nähdä, että ne mahdollistavat asumisen lähellä palveluita edullisemmin kuin keskustassa. Lauritsalan, Joutsenon ja Voisalmen asuntotuotanto on ollut vähäistä ja näiden alueiden asukasmäärä on laskenut vuoden 2010 jälkeen. Lisäksi kaikki aluekeskukset näyttävät asukkaiden sosioekonomisilla mittareilla (työttömyys, koulutus ja tulotaso) mitattuna kaupungin keskimääräistä heikommilta alueilta. Väestön väheneminen tulee pyrkiä pysäyttämään ja alueiden houkuttelevuutta asuinpaikkana tulee vahvistaa monin keinoin. Alueiden monet kerrostalot ovat kattavien peruskorjausten ja esteettömyysparannusten tarpeessa. Yksi keino on mahdollistaa lisä- ja täydennysrakentamista, jolloin taloyhtiöt saavat joko myytävää rakennusoikeutta tai myytäviä asuntoja ja näin rahoitusta remontteihin. Lisärakentamisella voidaan saada taloyhtiöihin uusia osakkaita ja parantaa asuntojen laatua mm. viihtyisyyden ja esteettömyyden osalta. Kun rakennuksiin rakennetaan uusia kerroksia, on mahdollista rakentaa samalla myös hissi.

### **TOIMENPITEET: Aluekeskukset**

Tehostamme aluekeskusten nykyistä maankäyttöä kaavoittamalla lisää asumista ja samalla mahdollistamme alueiden elinvoiman kasvun. Tämä tukee myös kestävästä liikkumisesta ja olemassa olevia palveluita, jotka voivat kasvavan käyttäjämäärän ansiosta säilyä ja parhaassa tapauksessa parantua.

Täydennysrakentamisessa pyrimme monipuolistamaan alueen asuntotyypijakaumaa ja asuntojen hallintamuotoja.

Täydennysrakentamisessa huomioimme palveluiden saavutettavuuden, joukkoliikenneverkoston, viheryhteydet ja -verkostot sekä virkistysalueiden saavutettavuuden.

Kannustamme kerrostaloyhtiöitä lisä- ja täydennysrakentamiseen alue- ja paikalliskeskustoissa niiden elinvoiman parantamiseksi. Yksityiset maanomistajat tulee saada mukaan täydennysrakentamiseen, jonka vuoksi tutkitaan täydennysrakentamisen kannustinjärjestelmän luomista.

Laadimme täydennys- ja lisärakentamisesta oppaan kerrostaloyhtiöille. Hankkeiden kehittämissopimukset sekä tontinluovutusehdot voivat toimia osana täydennysrakentamista ja siihen kannustamista.

Alueiden kehittämiseksi aluekeskustoille laaditaan asuntopoliittisen ohjelman jälkeen asumisen kehittämiskortit, joissa pyritään löytämään keinoja niiden elinvoiman ja houkuttelevuuden lisäämiseksi.

Kaavoituksessa otamme huomioon paikallisia työpaikkakeskittymiä. Näin tuetaan alueellista elinvoimaa esimerkiksi Joutsenossa, joka lisää myös asumisen houkuttelevuutta alueella.

## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

### LÄHTÖKOHDAT: Pientaloasuminen

Pientalorakentaminen ja pientalotonttien luovutus on vähentynyt merkittävästi viime vuosina johtuen yleisestä taloustilanteesta, asumiskustannusten noususta ja asumistrendien muutoksesta. Kuitenkin laadukkaat ja lähipalveluiden äärellä sijaitsevat uudet omakotitalotontit ovat toteutuneet nopeasti. Kiinteistönvälittäjien mukaan laadukkaille omakotitaloille on edelleen kysyntää, jos alueen palvelutarjonta on hyvä. Lisäksi pientaloalueilla arvostetaan hyvin paljon luonnon läheisyyttä ja rauhallisuutta. Asukkaat merkitsivät uusia omakotitalopaikkoja asukaskyselyssä eniten Laihianrannan, Kotaniemen ja Myllymäen alueille.



*Kaupungin omakotitalotonttien luovutukset ovat vähentyneet viime vuosina merkittävästi.*

### TOIMENPITEET: Pientaloasuminen

Pientalotonttien täydennysrakentamisaikoja etsitään ja kartoitetaan nykyisen kaupunkirakenteen sisältä yhdessä asukkaiden kanssa. Alue- ja paikalliskeskusten asuntokantaa monipuolistetaan kaavoittamalla uusia pientalorakentamisen tontteja. Potentiaalisia täydennysrakentamisaikoja olisivat ainakin Sammonlahti-Skinnarila, Voisalmi ja Lavola, joissa esimerkiksi lähipalveluiden siirryttyä uusiin paikkoihin, vapautuu alueita muuhun maankäyttöön. Entisiä julkisten palveluiden alueita voidaan tarkastella esimerkiksi pientalovaltaisen asumisen alueina. Myös Laihialta, Mälkiältä ja Pontuksesta sekä Myllymäestä, Hiessillasta ja Karhuvuoresta, Lauritsalasta sekä Joutsenosta voisi mahdollisesti löytää paikkoja pienimuotoiseen täydennysrakentamiseen. Alueet sijoittuvat hyvien kulkuyhteyksien äärelle ja lähistöllä on myös paljon työpaikkoja ja koulu sekä päiväkotit.

Kaupunkimaisten ja tiiviiden pientalotonttien luovutusta ja rakentamista edistetään, jotta saadaan muodostettua pientaloasumista hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden lähelle. Olemassa olevilla pientaloalueilla kannustetaan tonttien jakamisiin esim. tiedottamalla mahdollisuuksista. Alueiden suunnittelussa otetaan huomioon kunkin alueen omaleimaisuus, laadukas viherympäristö, virkistysalueiden saavutettavuus sekä historialliset, kaupunkikuvalliset ja luonnon erityispiirteet.

Haja-asutusalueiden ja vanhojen kuntakeskusten alueiden pysymisestä elinvoimaisina huolehditaan mahdollistamalla täydentävä rakentaminen luvituksilla ja mahdollisesti kaavoituksella.

## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

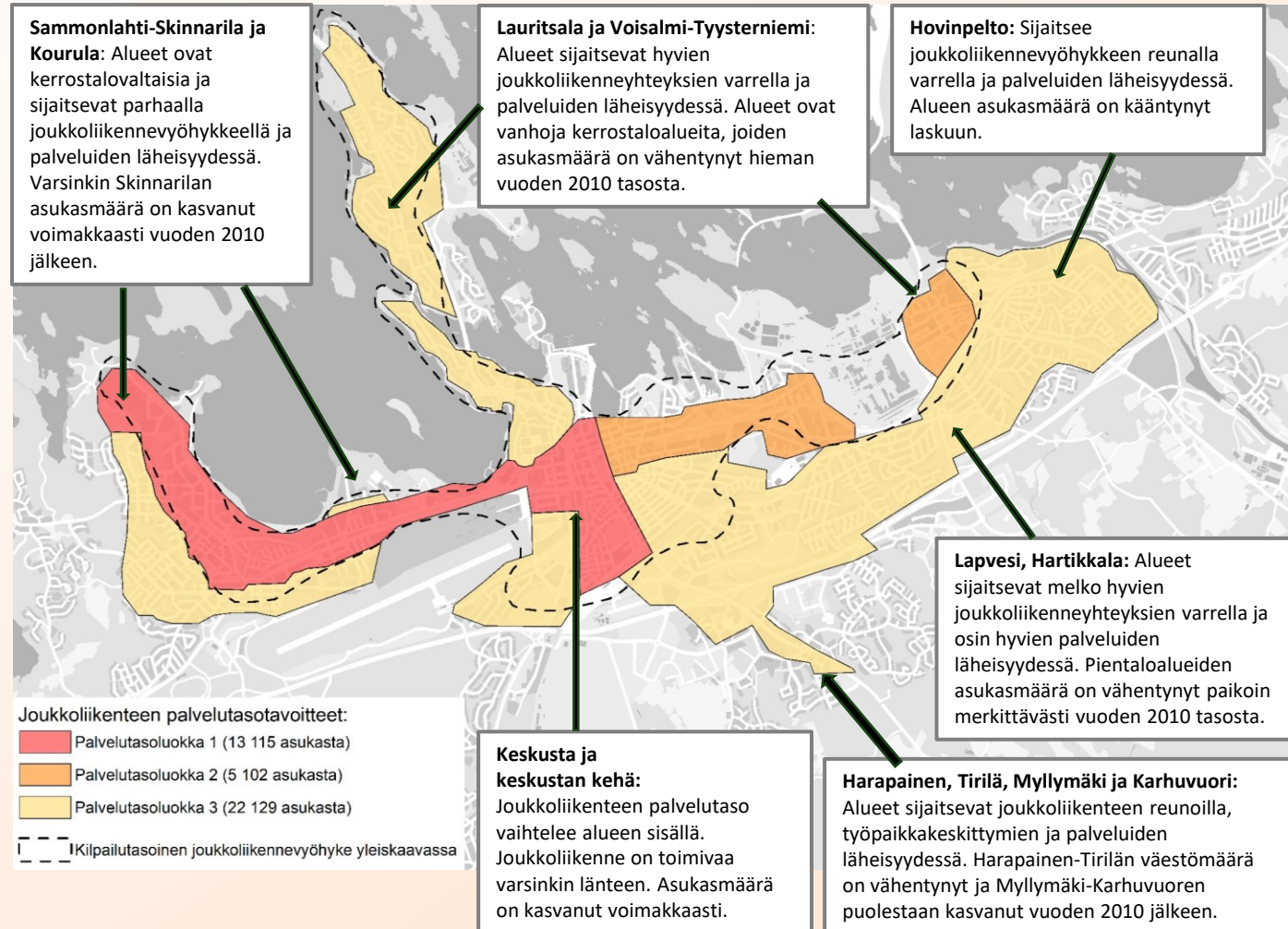
### LÄHTÖKOHDAT: Joukkoliikenne

Kestävät kulkumuodot, kuten kävely, pyöräily ja joukkoliikenne, ovat tärkeitä niin ekologisten tavoitteiden kuin arjen sujuvuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Toimiva julkinen liikenne voi vaikuttaa myös uuden asuinpaikan valinnassa ja se tukee ikääntyneiden toimintakykyä. Lisäksi varsinkin monet nuorista aikuisista pitivät asukaskyselyssä toimivaa joukkoliikennettä erittäin tärkeänä.

Lappeenrannan kaupunki on asettanut alkuvuodesta 2024 joukkoliikenteelle palvelutasotavoitteet. Lisäksi keskustaajaman osayleiskaavassa on esitetty kilpailutasoinen joukkoliikennevyöhyke, joka sijoittuu Voisalmen pohjoiskärjestä keskustan kautta yliopistolle ja keskustan eteläpuolelta Lauritsalaan.

Asuntotuotannon sijoittamisella keskeisimmille joukkoliikennevyöhykkeille on todennäköisesti suurempi positiivinen vaikutus joukkoliikenteen kulkutapaosuuksiin kuin yrityksellä laajentaa joukkoliikennettä entistä laajemmalle alueelle.

Oheisella kartalla on esitetty keskustaajaman joukkoliikennevyöhykkeiden kolme parasta palvelutasotavoitealuetta. Vyöhykkeillä asuu jo yli 40 000 asukasta. Niiden yhteydessä on esitelty alueita, joiden lisärakentamisella voisi olla vaikutusta sekä joukkoliikenteen tukemiseksi että palvelutason nostamiseksi. Seuraavalla sivulla on esitetty tavoitetta toteuttavat toimenpiteet.



## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

### TOIMENPITEET: Joukkoliikenne

Kartalla on esitetty ellipseillä alueita (punaiset ensisijaisia), joille sijoitettavalla täydennysrakentamisella ja maankäyttöä tehostamalla voidaan tukea parhaiten joukkoliikennettä ja palvelurakennetta sekä vähentää hiilidioksidipäästöjä tulevaisuudessa.

Asukasmäärää lisäämällä on joukkoliikennettä tukeva vaikutus ja vaikutusta myös hiilidioksidipäästöihin.

Keskustaajaman alueista Sammonlahti, Lauritsala, Kourula ja Voialmi sijaitsevat joukkoliikenteen kannalta hyvillä alueilla ja niiden asukasmäärän lisäämisellä voidaan nähdä olevan potentiaalia ja vaikutuksia myös alueiden elinvoimaan.

Kartassa esitettyjen joukkoliikennealueiden ulkopuolisen kaupungin liikenne perustuu lähinnä yksityisautoiluun. Tavoite on, että suurin osa kaupungin asukkaista sijoittuu jatkossa joukkoliikenteen piiriin.

Laihianrannan asemakaava tuo tulevaisuudessa lisää asukkaita nykyisen joukkoliikenteen hyvän palvelutason itäpuolelle. Mikäli Mälkiän, Laihian ja Pontuksen alueille, uuden päiväkotikoulun vaikutuspiiriin, saataisiin lisää asumista, voi linjan jatkaminen olla kannattavaa.

#### Sammonlahti-Skinnarila ja Kourula:

Kerrostalovaltaisia alueita, joiden asunto- ja talotyyppijakaumaa tulee monipuolistaa. Alueella on potentiaalia myös rantarakentamiselle. Alueella kannustetaan peruskorjauksiin ja lisärakentamiseen. Potentiaalisia kehittämisalueita mm. Skinnarilan koulu ja päiväkoti, Lavolan koulu, Kourulan keskus, Sammonlahden ja Skinnarilan ranta-alueet.

**Voialmi-Tyysterniemi:** Alueella kannustetaan peruskorjauksiin ja lisärakentamiseen. Alueen asunto- ja talotyyppijakaumaa voidaan monipuolistaa lisärakentamisella. Mahdollisuus kaupunkirakenteen tiivistämiseen kaupungin omistamilla alueilla.

**Lauritsala:** Alueilla kannustetaan peruskorjauksiin ja lisärakentamiseen. Alueen asunto- ja talotyyppijakaumaa voidaan monipuolistaa lisärakentamisella.

**Lauritsalan ja Hovinpellon välinen alue:** Alueiden välisellä täydennysrakentamisella voidaan tukea joukkoliikennettä.

**Parkkarila, Kaukas:** Ei suurta potentiaalia täydennysrakentamiseen. Paikat tutkittava tarkoin.

**Lapvesi, Hartikkala:** Kunnossapidosta poistuneita urheilukenttiä voidaan tutkia kaavoitettavaksi asumiseen. Mahdollisuudet pienimuotoiseen lisärakentamiseen tutkittava.

**Keskusta ja keskustan kehä:** Asuntorakentamisen ensisijainen painopistealue, jonne ohjataan valtaosa uudesta kerrostaloasumisesta. Myös kaupunkimaisten pientalojen rakentaminen kehälle tavoitteena.

**Harapainen, Tirilä, Myllymäki ja Karhuvuori:** Asuinalueiden täydennysrakentaminen tukisi joukkoliikennettä. Alueen tutkiminen esim. tiiviimmälle pientaloasumiselle tärkeää, jotta joukkoliikenteen palvelutasoa saadaan mahdollisesti nostettua. Alueen läheisyydessä työpaikkoja, hyvät liikenneyhteydet, koulu ja päiväkoti. Tiiviisti rakennetulla Tirilän pientaloalueella ei ole todennäköisesti merkittävää täydennysrakentamisen potentiaalia.

Joukkoliikenteen palvelutasotavoitteet:

- Palvelutasoluokka 1 (13 115 asukasta)
- Palvelutasoluokka 2 (5 102 asukasta)
- Palvelutasoluokka 3 (22 129 asukasta)

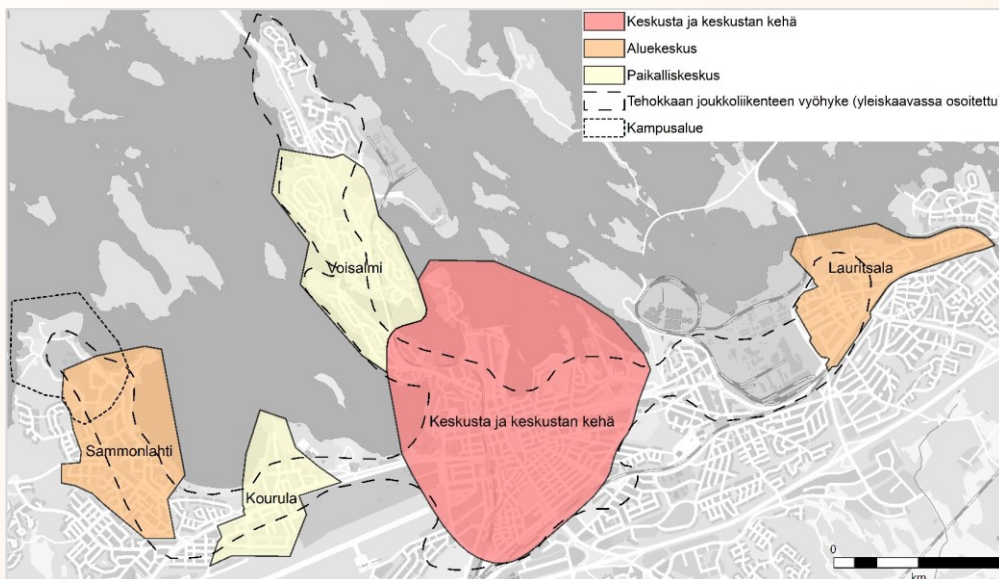
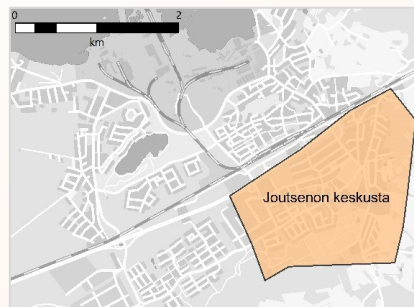
--- Kilpailutasoinen joukkoliikennevyöhyke yleiskaavassa

## 2. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja asuntorakentamisen painopistealueet

### SEURANTA:

Seuranta-alueiden rajaamisen perusteet:

- Yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen liittyvät tavoitteet.
- Kerrostalovaltaisten alueiden asuntokannan monipuolistaminen.



Kartalla asuntopoliittisen ohjelman seuranta-alueet, joilta seurataan asukasluvun kehitystä ja toteutunutta asemakaavoitusta.

Mittari	Tavoitetaso
<b>Keskusta ja keskustan kehä:</b> Asukasluku (5.6.2024: 17 303 asukasta)	Vuonna 2037: 20 000 asukasta
Asemakaavoitettu kerrosalan muutos asumiselle	keskimäärin 8 200 krs-m <sup>2</sup> vuodessa
<b>Sammonlahti:</b> Asukasluku (5.6.2024: 5781 asukasta)	Asukasluku kasvaa
Asemakaavoitettu kerrosalan muutos asumiselle	4200 krs-m <sup>2</sup> kolmen vuoden aikana
Asemakaavoitetut pientalotontit	Keskimäärin 3 tonttia/vuosi
Kampusalueen asukasluku (5.6.2024: 749 asukasta)	Vuonna 2037: 1200 asukasta
<b>Lauritsala:</b> Asukasluku (5.6.2024: 1967 asukasta)	Asukasluku ei laske
Asemakaavoitettu kerrosalan muutos asumiselle	2250 krs-m <sup>2</sup> kolmen vuoden aikana
Asemakaavoitetut tontit	Keskimäärin 3 tonttia/vuosi
<b>Joutsenon keskusta:</b> Asukasluku (5.6.2024: 2037 asukasta)	Asukasluku ei laske
Asemakaavoitettu kerrosalan muutos asumiselle	3000 krs-m <sup>2</sup> kolmen vuoden aikana
Asemakaavoitetut pientalotontit	Keskimäärin 4 tonttia/vuosi
<b>Voisalmi:</b> Asukasluku (5.6.2024: 3154 asukasta)	Asukasluku ei laske
Asemakaavoitettu kerrosalan muutos asumiselle	2250 krs-m <sup>2</sup> kolmen vuoden aikana
Asemakaavoitetut pientalotontit	Keskimäärin 3 tonttia/vuosi
<b>Kourula:</b> Asukasluku (5.6.2024: 3393)	Asukasluku ei laske
Asemakaavoitettu kerrosalan muutos asumiselle	1500 krs-m <sup>2</sup> kolmen vuoden aikana
Asemakaavoitetut tontit	Keskimäärin 2 tonttia/vuosi
<b>Tehokas joukkoliikennevyöhyke:</b> asukasluku (5.6.2024: 29 820)	Asukasluku kasvaa



# Asuntopoliittisen ohjelman teemat ja tavoitteet

## 3. SOSIAALISESTI KESTÄVÄ ASUMINEN

### TAVOITTEET:

- Segregaatiota ennaltaehkäistään kehittämällä kaupunkia tasapuolisesti.
- Turvataan kohtuuhintainen asuntotuotanto.
- Mahdollistetaan sekoittunut kaupunkirakenne siellä, missä se on luontevaa.
- Pyritään siihen, että kaikki asuinalueet ovat omaleimaisia, houkuttelevia, turvallisia ja viihtyisiä paikkoja asua ja kaupungissa on eri puolilla erilaisia asumismahdollisuuksia monissa eri hintaluokissa, hallintamuodoissa ja talotyypeissä.
- Huomioidaan yhdenvertaisuus, osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet.
- Turvataan kaikille mahdollisuus nauttia virkistysalueista.
  - Viherverkosto ja ulkoilureitit sekä luonnon monimuotoisuus on tärkeää niin ekologisuuden, ilmastonmuutoksen kuin ihmisten hyvinvoinnin kannalta.

TEEMAT JA  
TAVOITTEET



### 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

#### **LÄHTÖKOHDAT: Ihmisryhmien keskittyminen ja sosioekonomiset erot**

Eri ihmisryhmien asumismahdollisuudet, -tarpeet ja -preferenssit vaihtelevat paljon, minkä vuoksi asuntotuotannon tulee olla monipuolista.

Alue on aina elinvoimaisempi, jos siellä toimii monia eri ihmisryhmiä. Tämä ennaltaehkäisee myös alueen leimautumista. Monipuolisen asukaskannan turvaamiseksi asuinalueiden asumismahdollisuuksia tulisi monipuolistaa tarjoamalla erilaisia asumisvaihtoehtoja ja sekoittamalla niitä keskenään. Parhaiten sekoittamista voidaan toteuttaa alueilla, joiden asukastiheys on riittävän suurta, kuten keskustassa ja alue- ja paikalliskeskuksissa.

Yksipuolinen omistus-, rakennus- ja asuntokanta johtavat helposti samanlaisten ihmisryhmien keskittymiseen. Sosioekonomisesti heikossa asemassa olevat asukkaat keskittyvät helposti alueille, joilla on paljon tuettua vuokra-asumista. Tämä on havaittu myös Lappeenrannassa.

Asuinalueiden väliset sosioekonomiset (koulutus, tulot, työttömyys) erot eivät ole keskimääräisesti kovin suuria kaupungissa, mutta kuitenkin melko suuria ääripäissä. Lisäksi erot ovat kasvaneet viimeisten vuosikymmenten aikana. Merkillä pantavaa on, että kaikkien aluekeskusten keskustat erottuvat sosioekonomisesti kaupungin keskimääräistä heikompina alueina. Tähän on osaltaan vaikuttanut asuntokannan alhaisempi hintataso. Aluekeskusten kerrostalokanta on suurelta osin ikääntynyttä ja peruskorjausten tarpeessa. Aluekeskuksiin on myös hyvin vaikea saada rakentumaan uusia kerrostalokohteita. Lisäksi Sammonlahdessa on selvästi kaupungin suurin keskittymä Lappeenrannan Asuntopalvelun vuokra-asumista.

#### **TOIMENPITEET: Ihmisryhmien keskittyminen ja sosioekonomiset erot**

Kehitämme alue- ja paikalliskeskuksiamme asuntokannaltaan ja toiminnoiltaan monipuolisiksi. Kaavoitamme sekoittunutta ja monipuolista kaupunkirakennetta, jossa erityyppisiä, eri kokoluokan ja hallintamuotojen asuntoja on alueilla tasaisesti. Mahdollistamme myös toimintojen sekoittumista kaavoittamalla.

Alueellisia eroja tasoitetaan monipuolistamalla asuinalueiden rakennus- ja asuntokantaa sekä omistusmuotoja ja kannustamalla täydennysrakentamiseen huomioiden alueiden arvot, omaleimaisuus, asuntotarve ja -kysyntä.

Kehitämme kaavoituksessa sosiaalisten vaikutusten arviointia. Alueiden asukasrakenne pyritään huomioimaan entistä paremmin kaavoituksessa.

Etsimme ja kaavoitamme omakoti- ja rivitalotontteja kerrostalovaltaksiin aluekeskuksiin, jotta niiden asukasrakenne monipuolistuisi ja alueelle saadaan lisää palveluiden käyttäjiä.

Kaavoitamme pienehköjä kaupunkimaisia ja tiiviitä pientalotontteja, joiden tonttitehokkuus on suuri, keskustan kehälle ja tehokkaalle joukkoliikenteen vyöhykkeelle, jotta saamme muodostettua kohtuuhintaista pientaloasumista palveluiden läheisyyteen.

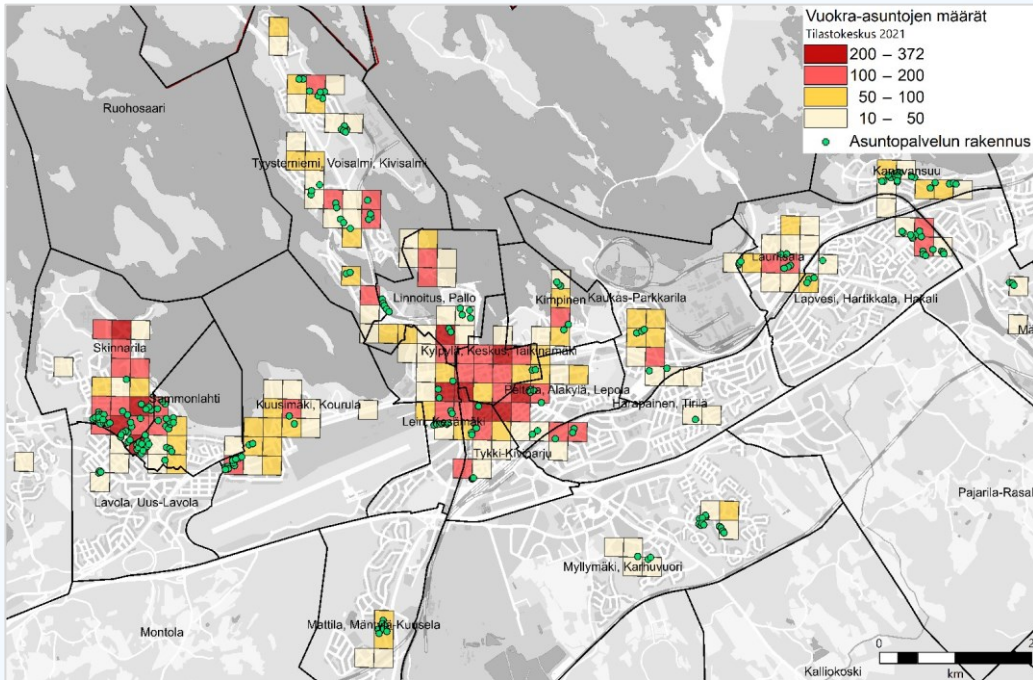
Seuraamme säännöllisesti alueiden väestörakennetta ja sosioekonomisia mittareita. Emme kannusta sijoittamaan lisää kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa sellaisille alueille, joilla sitä on jo paljon. Teemme yhteistyötä kohtuuhintaista asumista tarjoavien tahojen kanssa.

Väestön ikääntyminen, lasten määrän väheneminen sekä omakotiasumisen suosion lasku voi tuoda markkinoille paikoin suuren määrän omakotitaloja. Kehitämme alueiden tyhjien asuntojen seuranta.

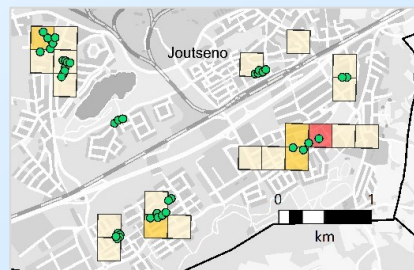
Kaupunkisuunnittelussa laadimme aluekeskuksille kehittämiskortit, joissa luomme suuntaviivoja aluekeskusten kehittämiseen ja mm. segregaatien ennaltaehkäisyyn.

Pidämme myös huolta kaikille saavutettavista ja ilmaisista vapaa-ajanviettomahdollisuuksista, kuten viherverkostoista ja ulkoilureiteistä.

### 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen



Selvästi suurin keskittymä Asuntopalvelun vuokra-asuntoja sijaitsee Sammonlahden aluekeskuksessa (Sammonlahden ja Skinnarilan tilastoalueilla). Alapuolella on esitetty erikseen Joutseno.



**TOIMENPITEET: Ihmisryhmien keskittyminen ja sosioekonomiset erot**  
Mahdollistamme ja kehitämme kannustimia kerrostaloyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamiseen, perusparannuksiin ja esteettömyyskorjauksiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sekä pyöräily- ja kävelyetäisyydellä palveluista. Tämä nostaa alueiden arvostusta ja haluttavuutta sekä yleensä parantaa alueiden kaupunkikuvaa. Samalla on mahdollista lisätä esteettömien asuntojen määrää sekä parantaa olemassa olevien asuntojen esteettömyyttä, mikä mahdollistaa paremmin mm. ikääntyneiden sekä kehitysvammaisten ja vammautuneiden asumisen. Taloyhtiöt voivat saada lisärakentamisen kautta rahoitusta peruskorjauksia varten.

Lappeenrannan Asuntopalvelu arvioi jokaisen peruskorjauksen yhteydessä asuntojen ja asuntojakauman muuttamisen tarvetta. Kaavoituksella tutkimme tarvittaessa kunkin tontin lisärakentamisen tai korottamisen edellytyksiä sekä rakennusoikeuksien lisäämistä.

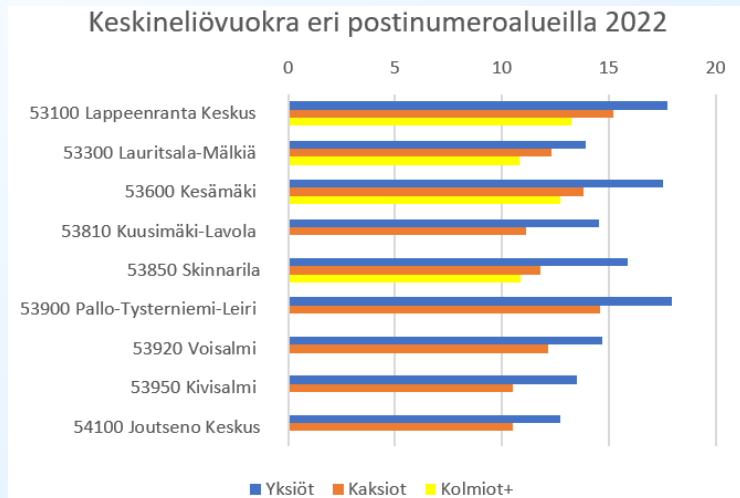
Edistämme myös yhteiskäyttöautojen osuutta osana liikennejärjestelmää ja pysäköinnin suunnittelua. Yhteiskäyttöautoilla voidaan päästä niin ekologisempaan kuin halvempaan asumiseen, kun autopaikkoja ei tarvitse rakentaa suurta määrää. Lisäksi huojennusta asemakaavojen autopaikkanormista voi keskusta-alueella saada autopaikkojen sijoittamisella yleiseen pysäköintilaitokseen.

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## LÄHTÖKOHDAT: Kohtuuhintaisen asumisen järjestämisen haasteet

Asuminen on kallistunut ja alueiden väliset erot keskimääräisissä neliöhinnossa ja –vuokrissa ovat melko suuria.

Kohtuuhintaista asumista järjestää Lappeenrannassa ensisijaisesti Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy, jonka lähes kaikki asunnot ovat valtion tukemia Ara-vuokra-asuntoja. Ara-asunnot on suunnattu vähävaraisille ja asuntoa ei voida myöntää, mikäli hakijan omaisuus tai tulotaso ylittää asetetun rajan. Ara-asuntoja on vaikea rakennuttaa keskustaan, koska siellä tonttien ja rakentamisen neliöhinnat nousevat helposti liian kalliiksi Ara-tuen saamisen kannalta. Lisäksi Lappeenrannan keskustaaajaman ulkopuolella tyhjillään olevat Ara-asunnot vaikeiden joukkoliikenneyhteyksien päässä, hankaloittavat osin tuen saamista. Asuntopalvelulla on myös kohteita, joista nykyiset palvelut ovat poistumassa, mutta Ara-rajoitusten vuoksi rakennusten käyttötarkoitusta ei voi muuttaa.



Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokra vaihtelee melko paljon alueittain.

## TOIMENPITEET: Kohtuuhintainen asuminen

Huolehdimme, että kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto jakaantuu mahdollisimman tasapainoisesti eri puolille kaupunkia hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle.

Asumisen hintakehitystä hillitään turvaamalla riittävä tontti- ja asuntotarjonta asemakaavoittamalla.

Asuntopalvelu ei rakenna lisää vuokra-asuntoja alueille, joille on kasaantunut paljon valtion tukemaa asuntotuotantoa. Tuemme asemakaavoituksella Lappeenrannan Asuntopalvelun nykyisten kohteiden lisä- ja täydennysrakentamishankkeita. Lisäksi selvitämme Lappeenrannan Asuntopalvelun kanssa keinoja lisätä vuokra-asumista erityisesti keskustassa ja keskustan kehällä. Keskustaan tai keskustan kehälle kaavoitamme vuokra-asumista mahdollistavia tontteja, joista vähintään yhden tulisi olla valmis kohtuuhintaisena vuokra-kohteena vuoteen 2030 mennessä. Tämä tavoite sisältää myös peruskorjaukset ja lisärakentamisen nykyisillä tonteilla.

Pyrimme edistämään myös isompien tuettujen vuokra-asuntojen rakentamista eri puolille kaupunkia, jotta myös perheille on saatavilla kohtuuhintaista asumista. Tarvittaessa ohjaamme huoneistojakaamaa asemakaavamääräyksiin. Kaupunki pyrkii varmistamaan omistajaohjauksen avulla, että Asuntopalvelun säännöstelystä vapautuvat kohteet eivät päädy ylläpitämättömiksi kohteiksi, vaan niiden ylläpitoon ja kehittämiseen panostetaan edelleen.

Kaupungin virallisesta rakennusrekisteristä ei löydy tietoa valtion tukemasta asuntotuotannosta. Yksittäiset toimijat (mm. Aspa, LOAS, Palvelukeskussäätiö) ovat seuranneet omaa tuotantoaan. Tulevaisuudessa kaupunki pyrkii tilastoimaan valtion tukeman asuntotuotannon rakennusrekisteriin (kohde, rahoitus, kenelle suunnattu ja mihin asti rajoitukset voimassa).

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## LÄHTÖKOHDAT: Ikääntyneet

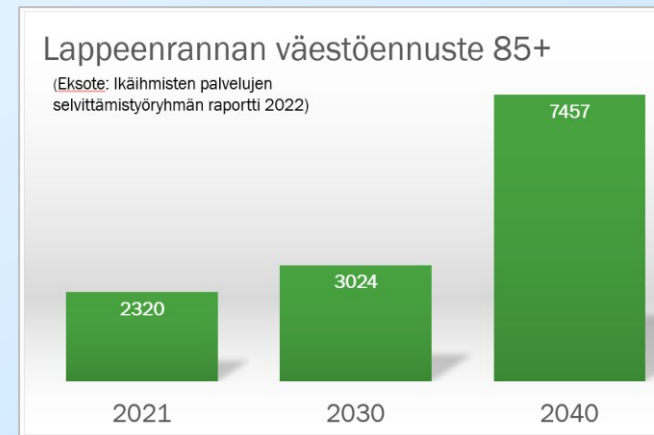
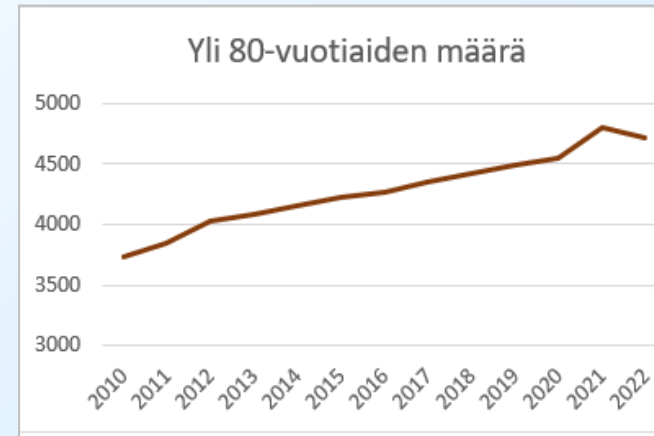
Lappeenrannan väestö ikääntyy ja varsinkin kaikista vanhimpien asukkaiden määrä tulee ennusteiden mukaan kasvamaan voimakkaasti vuoteen 2040 asti. Yli 80-vuotiaat keskittyvät melko voimakkaasti keskustaan, mutta merkittävä määrä ikääntyneitä asuu myös haja-asutusalueella kaukana palveluista.

Ikääntyneiden yksilölliset erot ovat suuria sekä toimintakyvyn että asumispreferenssien osalta. Nykyisin näyttää yleisesti siltä, että ihmiset selviytyvät melko itsenäisesti 80 vuoden ikään asti, minkä jälkeen toiminnanvajavuudet alkavat haitata.

Valtakunnan tasolla asetetut, kuten myös Etelä-Karjalan hyvinvointialueen tavoitteet, tähtäävät siihen, että ikääntyneet pystyvät asumaan kotonaan mahdollisimman pitkään. Asuinalueiden suunnittelussa tulee kiinnittää entistä enemmän huomiota esteettömyyteen ja palveluiden saavutettavuuteen. Lisäksi rakennusten muunneltavuuteen, esteettömyyteen ja tilojen riittävän väljään mitoitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Lappeenrannassa asui 730 yli 74-vuotiaista hissittömässä kerrostalossa vuonna 2020 (FCG 2022). Ara:n (2023) mukaan Kerrostalossa olevan hissien ansiosta ikääntyneet voivat asua kodissaan jopa 6–8 vuotta pidempään.

Asukkaiden tulisi myös itse ottaa vastuuta asumisensa suunnittelusta, johon kaupunki voi vaikuttaa mm. viestinnän keinoin. Kansallisessa ikäohjelmassa ensimmäiseksi tavoitteeksi on kirjattu, että ihmiset ennakoivat ja varautuvat ikääntymisen haasteisiin asumisessaan.



Varsinkin kaikista vanhimpien asukkaiden määrä tulee kasvamaan voimakkaasti lähitulevaisuudessa.

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## LÄHTÖKOHDAT: Ikääntyneet

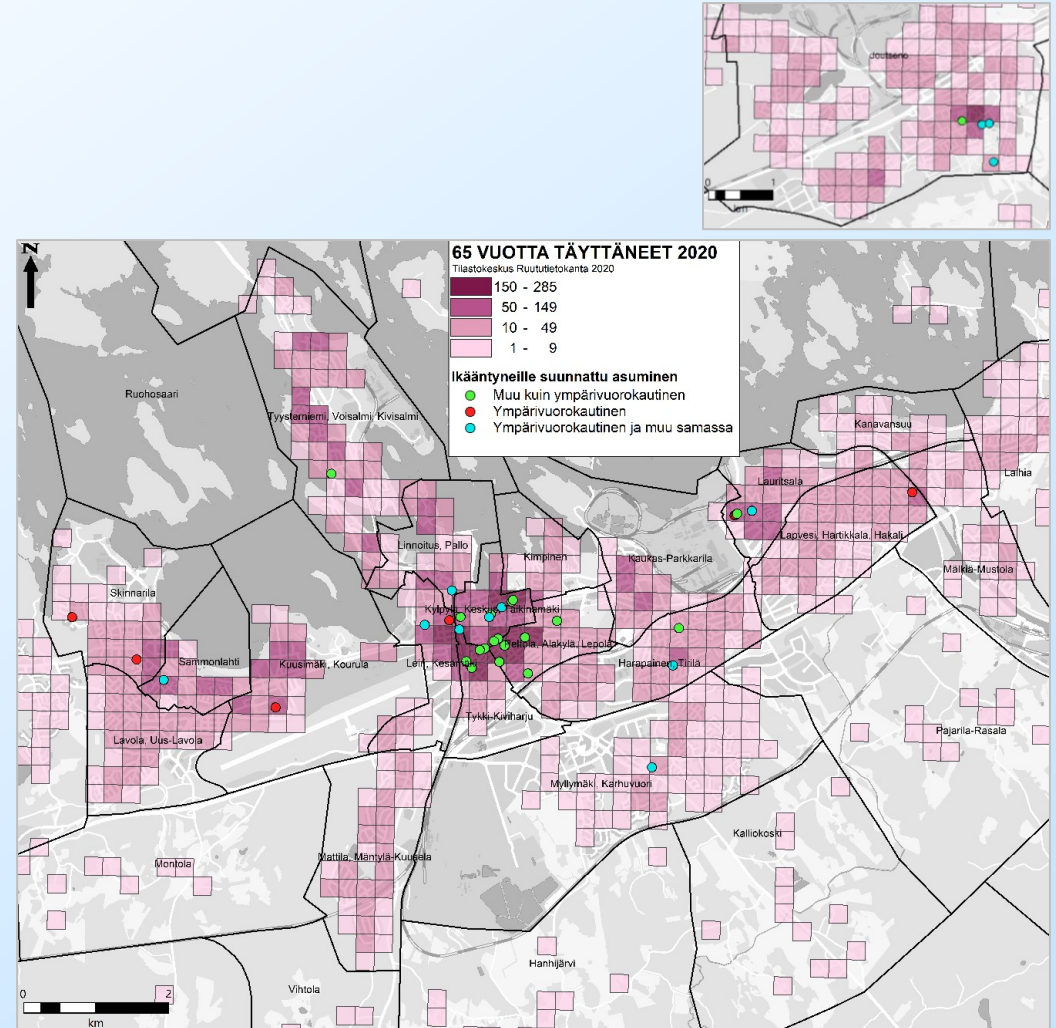
Ikääntyneille suunnattu asuminen, varsinkin muu kuin ympärivuorokautinen asuminen, keskittyy Lappeenrannassa voimakkaasti keskustaan. Tarvetta uudelle ikääntyneille suunnatulle asumiselle olisi varsinkin alue- ja paikalliskeskustoissa, mutta julkisen talouden tilanne asettaa haasteen uusien ikääntyneiden asumiskohteiden rakennuttamiselle.

Hyvinvointialue keskittää tällä hetkellä ikääntyneiden ympärivuorokautista asumista resurssien tehostamiseksi ja osa matalamman palvelutason asunnoista muutetaan ympärivuorokautiseksi asumiseksi. Hyvinvointialueen lähtökohtana on, että jokainen ikääntyvä pystyisi asumaan omassa kodissaan mahdollisimman pitkään ja tarvittavat hoivapalvelut tuotetaan kotiin myös haja-asutusalueilla.

Ikääntyneillä on tarpeiden lisäksi myös paljon halua muuttaa esteettömään kerrostaloon palveluiden lähelle tulevaisuudessa. Yli 75 prosenttia yli 65-vuotiaista vastasi asuntopoliittisessa kyselyssä seuraavan asuntonsa olevan todennäköisimmin kerrostalo. Toisaalta osa haluaa asua nykyisessä omakotitalossa elämänsä loppuun asti.

Ikäihmisten asumisen kehittämishankkeen yhteydessä toteutetussa asukaskyselyssä havaittiin, että yleisin syy yli 65-vuotiaiden muutolle on halu ja tarve asua lähempänä palveluita. Monet ikääntyneet osoittivat myös kiinnostusta yhteisöllistä asumista kohtaan. Yksi mahdollinen uusi asumiskokeilu voisi olla eri ikäisten yhteisöllisen korttelin suunnittelu.

Kyselyssä havaittiin lisäksi, että ikääntyneet ovat keskimäärin tyytyväisiä asuinalueisiinsa, mutta paljon tyytymättömyyttä osoitettiin asuinalueiden penkkien ja levähdyspaikkojen määrää kohtaan.



Ikääntyneille suunnatut asuinrakennukset ja yli 65-vuotiaiden asukkaiden määrä Lappeenrannassa. Yläpuolella on esitetty Joutseno erikseen.

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## TOIMENPITEET: Ikääntyneet

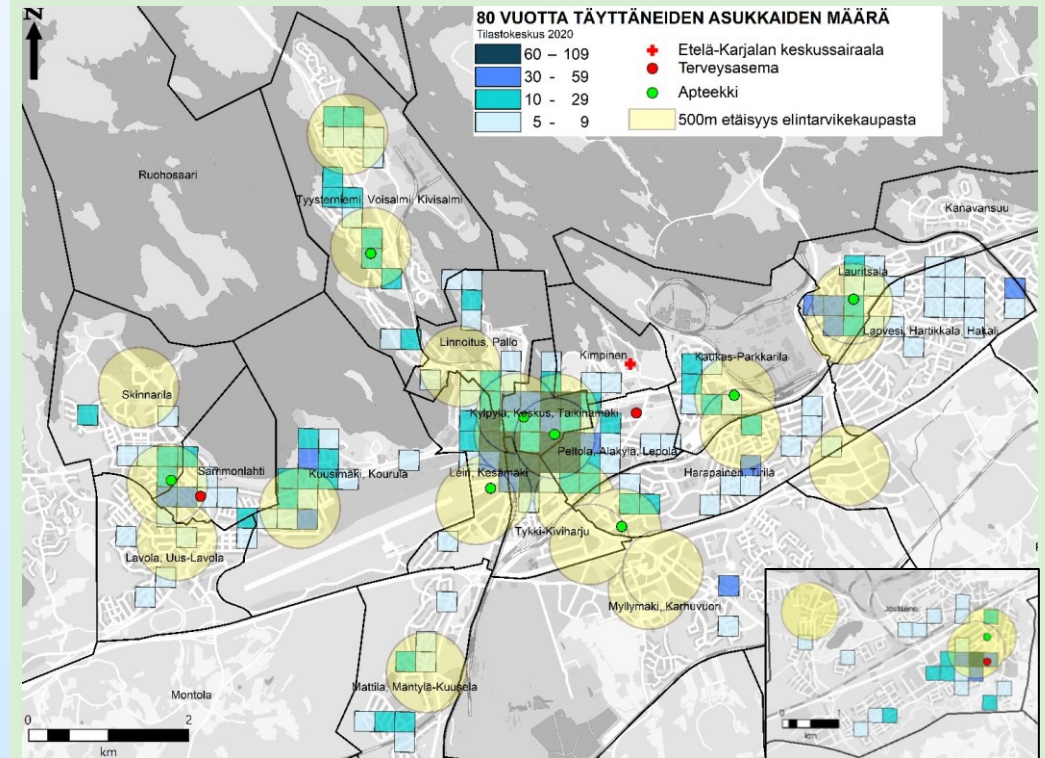
Mahdollistamme kaavoittamalla monipuolisten, yhteisöllisten ja esteettömien asuntojen ja asuinalueiden rakentumisen lähelle palveluita. Mahdollistamme myös ikääntyneiden erityisasumisen toteutumista eri puolille kaupunkia, jotta ikääntyneillä on mahdollisuus muuttaa oman asuinalueensa sisällä. Mahdollistamme joustavilla kaavamerkinnoilla ikääntyneiden palveluasumisen sijoittamisen normaalin asumisen yhteyteen tarpeen vaatiessa. Lisäksi palveluasumisen suunnittelussa mahdollistetaan eritasoisten palveluiden sijoittaminen saman rakennuksen sisälle, niin kunnon heikentyessä asukkaan ei tarvitse muuttaa. Ikääntyneiden asumismahdollisuuksista huolehditaan myös haja-asutusalueilla mm. liikkuvilla palveluilla. Huomioimme hyvinvointialueen strategiset tavoitteet ikääntyneiden palveluiden suunnittelussa.

Seuraamme ikääntyneille suunnattujen asuntojen ja ikääntyneiden alueellista määrää. Väestöpohjan ja olemassa olevien ikääntyneiden asumiskohtien määrän perusteella näyttää siltä, että Sammonlahden aluekeskuksessa ja Voisalmessa olisi lähitulevaisuudessa suurin tarve ikääntyneiden asumiselle. Tästä on tiedotettu hyvinvointialuetta.

Kehitämme ikääntyneiden asumisen uusia konsepteja yhteistyössä Etelä-Karjalan hyvinvointialueen ja muiden palveluntuottajien kanssa. Rahoituksen turvaamiseksi tutkitaan yhteishankkeiden mahdollisuutta.

Toimintakyvyn ylläpitämiseksi kiinnitämme erityistä huomiota esteettömyyteen uusia kulkuväyliä ja toimintoja suunnitellessamme. Lisäämme penkkien ja levähdyspaikkojen määrää asuinalueilla, jotta iäkkäiden ihmisten on helpompi liikkua asuinalueillaan. Selvitämme mahdollisuutta hyvinvointireitin suunnittelulle keskustan eteläpuolelle Peltolaan, jossa asuu suurin keskittymä yli 80-vuotiaita Lappeenrannassa. Hyvinvointireitillä yhdistettäisiin asuminen, IsoKristiinan palvelut ja ikääntyneiden suosima Louhenpuisto.

Kehitämme yhteistyötä kaupungin vanhus- ja vammaisneuvostojen, kansalaisjärjestöjen ja haavoittuvassa asemassa olevien ihmisten kanssa, jotta pääsemme aidosti kuulemaan eri ihmisryhmien ajatuksia kaupungista ja asumisesta sekä saamme jaettua viestintää heidän kauttaan.



*Yli 80-vuotiaiden määrä suhteessa 500 metrin etäisyyteen elintarvikekaupoista Lappeenrannassa. Oikeassa alakulmassa on erikseen esitetty Joutseno.*

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## TOIMENPITEET: Ikääntyneet

Seuraamme, kuinka suuri osa yli 80-vuotiaista asuu lähellä elintarvikekauppoja.

Seuraamme myös hissittömien kerrostalojen määrää kaupungissa.

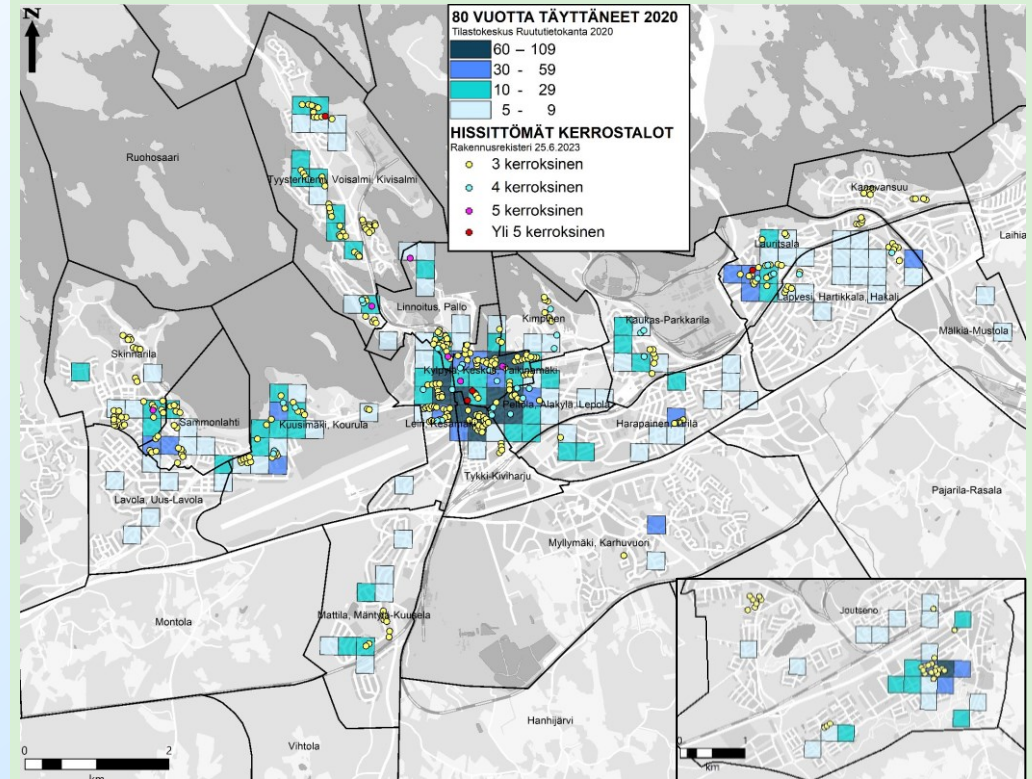
Merkittävässä roolissa rakennuskannan esteettömyyteen ovat vanhojen taloyhtiöiden yksityiset omistajat, joita tulee kannustaa esteettömyysparannuksiin.

Lisää tietoa ikääntyneiden ennakkoinnista ja varautumisesta: [Ennakointi ja varautuminen – Ympäristöministeriö](#) ja [Asumisen ennakointi ja varautuminen - Ikäinstituutti \(ikäinstituutti.fi\)](#)

Lisää tietoa ikä- ja muistiystävällisestä taloyhtiöstä: [Kiinteistöliitto - Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö-hanke](#)



## TOIMENPITEET: Ikääntyneet



Hissittömien kerrostalojen ja yli 80-vuotiaiden määrät Lappeenrannassa. Kartan oikeassa alakulmassa on erikseen esitetty Joutseno.



# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## LÄHTÖKOHDAT: Lapsiperheet

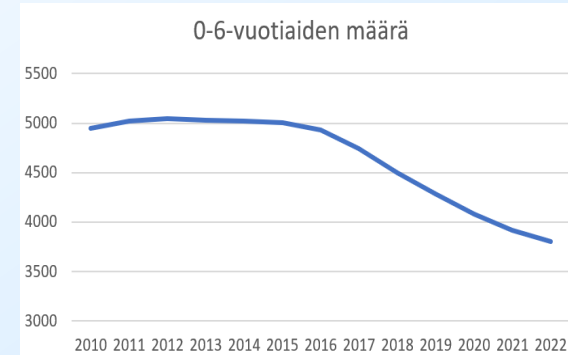
Lappeenrannan syntyvyys on laskenut erittäin nopeasti, mikä on johtanut kaikista nuorimpien lasten määrän voimakkaaseen laskuun. Alaikäisten osuus on vähentynyt vuoden 2010 tasosta lähes jokaisella alueella ja se tulee vähenemään entisestään.

Palveluverkkouudistuksessa useita kouluja suljetaan keskustaajaman ulkopuolelta, koska koululaisia ei ole tulevaisuudessa tarpeeksi niiden ylläpitämiseksi. Vuonna 2024 tehdystä palveluverkkouudistuksesta on päätetty, että mm. Lönnrotin, Nuijamaan ja Simolan koulut suljetaan vuonna 2027 ja Pulpin koulu vuonna 2028. Koulujen sulkemisen jälkeen 0-15-vuotiaiden lasten sijoittuminen suhteessa heidän kouluihinsa ja toimivaan joukkoliikenteeseen on hyvä keskustaajamassa. Osassa taajamista ja haja-asutusalueista koulumatkat tulevat pitenemään merkittävästi.

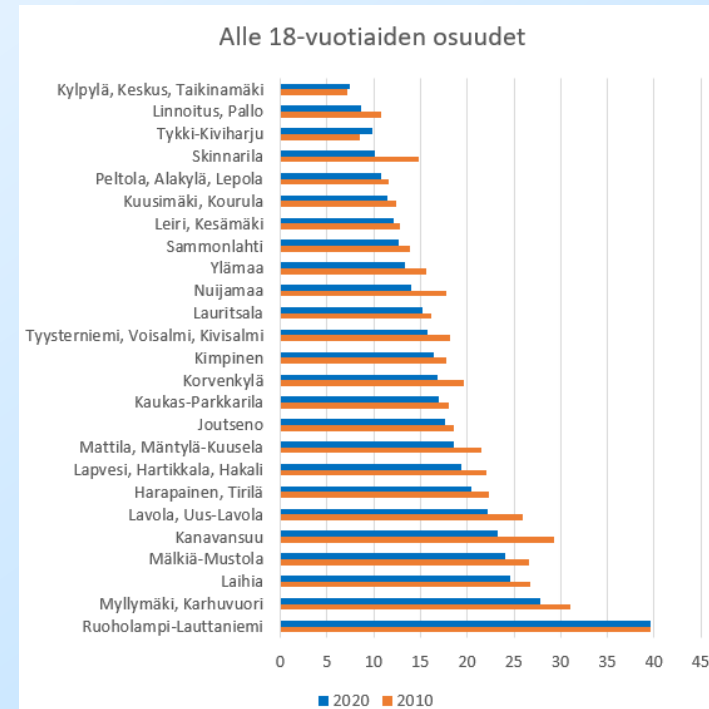
Lappeenranta on myös panostanut peruskoulutukseen rakentamalla uusia päiväkotikouluja. Lauritsalan, Joutsenon ja Korvenkylän uudet päiväkotikoulut ovat jo toiminnassa ja Sammonlahteen ja Voisalmeen valmistuvat uudet päiväkotikoulut lähitulevaisuudessa.

Lasten ja nuorten määrät vaihtelevat paljon asuinalueittain. Perheiden asuinalueen valintaan vaikuttaa hyvin paljon asunnon sijainti suhteessa kouluun. Kiinteistövalittajille tehdyn kyselyn perusteella perheiden näkökulmasta asuntokysyntää olisi uusien omakotitalojen lisäksi kerrostaloneliöille lähellä keskustaa, jossa niitä on suhteellisen vähän.

Lappeenrannassa on myös lasten ja nuorten erityisasumista, joka on sijoittunut eri puolille kaupunkia. Tarvetta uusille yksiköille on olemassa.



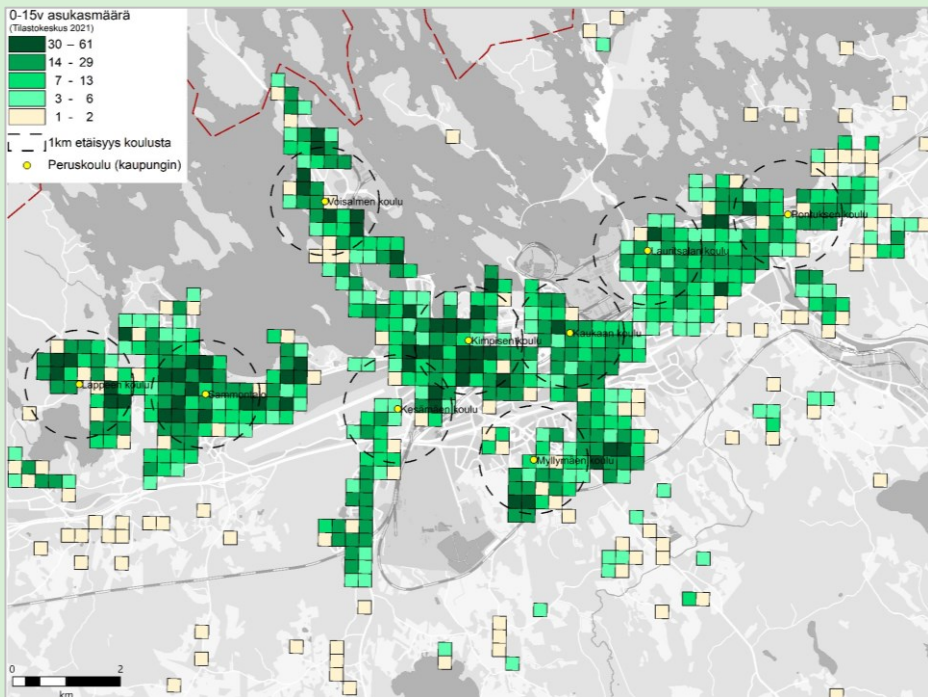
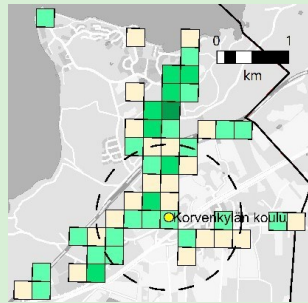
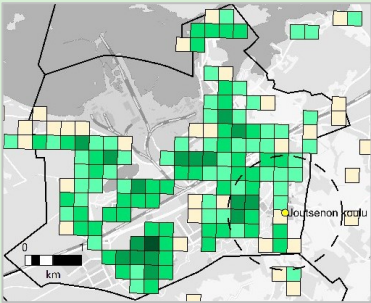
0-6-vuotiaiden määrä on romahtanut syntyvyyden laskun seurauksena.



Alaikäisten määrä on vähentynyt vuoden 2010 tasosta lähes kaikilla alueilla.

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## TOIMENPITEET: Lapsiperheet



Kaupungin omistamat peruskoulut palveluverkkouudistuksen jälkeen ja 0-15-vuotiaiden määrät. Yläpuolella on esitetty erikseen Joutseno ja Korvenkylä.

## TOIMENPITEET: Lapsiperheet

Kaavoitamme monipuolisesti erilaisia asumisen tontteja perheasumista varten eri puolille kaupunkia palveluiden, varsinkin koulujen, lähelle. Pyrimme mahdollistamaan asemakaavin keskustaan ja keskustan kehälle uusien perhevuokra-asuntojen rakentamisen. Tarjoamme erilaisia houkuttelevia omakotitontteja eri puolilta kaupunkia ja kehitämme pientaloasumisen muotoja. Mahdollistamme nykyisten pientalotonttien jakamisen palveluiden läheisyydessä, mikäli täydennysrakentamisen reunaehdot täyttyvät.

Edistämme pienimittakaavaisten talotyyppien rakentamista erityisesti kerrostalovaltaisissa aluekeskuksissa, sillä pienimittakaavaiseen asuntotuotantoon syntyy luontaisesti myös perheasuntoja. Tämän avulla pystytään myös monipuolistamaan asuinalueiden asukasrakennetta.

Pienten, tiiviiden ja kaupunkimaisten pientalotonttien kaavoitus on tavoitteena keskustan kehälle ja kestävien liikkumismuotojen vaikutusalueelle, jotta saadaan muodostettua kohtuuhintaista perheasumista palveluiden läheisyyteen. Asuntojen hintoja voidaan saada kohtuullisiksi mm. yhteistiloilla, joita rahoittaa koko yhteisö.

Hankimme kaavoitukselle koulujen kävelymatkavyöhykeaineiston, jota käytetään koulukuljetusten suunnittelussa.

Teemme kaavoituksen tueksi tarvittaessa lapsivaikutusten arviointeja, joissa hyödynnämme mm. alueiden kouluja ja päiväkotia, jotta erilaiset lapset tulevat kuulluiksi.

Seuraamme lasten ja nuorten määrän kehitystä ja selvitämme heidän asumistoiveitaan. Kehitämme myös ilmaisia ajanviettopaikkoja lapsille ja nuorille, ottaen huomioon heidän toiveensa.

Esteettömyysparannukset vanhoissa taloyhtiöissä tukevat niin ikäihmisten, kehitysvammaisten kuin lapsiperheidenkin asumista.

Mahdollistamme asemakaavin ja monipuolisin käyttötarkoituksimerkinnoin myös lasten ja nuorten erityisasumisen sijoittumisen eri puolille kaupunkia.

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## LÄHTÖKOHDAT: Opiskelijat

Lappeenranta on yliopistokaupunki, jossa panostetaan koulutukseen. Kaupungin strategian yksi kolmesta kärjestä on Koulutuksen kaupunki. LUT-yliopiston opiskelijamäärä Lappeenrannan kampuksella on tällä hetkellä noin 6700, joista 22 % on kansainvälisiä opiskelijoita. Syksyllä 2024 LUT-yliopistossa aloitti opintonsa 1700 uutta opiskelijaa, joista kansainvälisten opiskelijoiden osuus oli 38 %. LAB-ammattikorkeakoulun Lappeenrannan kampuksella opiskelijoita on noin 3600, joista kansainvälisiä opiskelijoita on noin 15 %. Syksyllä 2024 LAB-ammattikorkeakoulun Lappeenrannan kampuksella aloitti opintonsa 1200 uutta opiskelijaa ja heistä kansainvälisten opiskelijoiden osuus oli 18 %. LUTin ja LABin mukaan heidän opiskelijamääränsä tulee kasvamaan vuoteen 2030 siten, että Lappeenrannan kampuksella opiskelee 10 600 opiskelijaa, joista lähes 2400 tulee olemaan kansainvälisiä opiskelijoita.

Maasotakoululla opiskelijoita on noin 700. Sampon opiskelijamäärä Lappeenrannassa on noin 4300. Luvussa ei ole mukana Edusampon koulutuksia ja koulutusvientiä. Edusamossa aloittavia kansainvälisiä opiskelijoita on vuonna 2024 vajaa 200 ja määrän uskotaan lähivuosina nousevan.

Lappeenrannan Opiskelija-asuntosäätiö LOAS on suurin yksittäinen opiskelija-asumista järjestävä taho Lappeenrannassa. Pääosa sen asukkaista opiskelee yliopistolla tai ammattikorkeakoulussa. LOASilla on asukkaita noin 3300 ja heidän asuntopaikoistaan noin 1000 on yksiöitä. Yksiöiden kysyntä on kuitenkin paljon tarjontaa suurempaa ja kaikki LOASin uudet opiskelija-asunnot tulevat olemaan lähtökohtaisesti yksiöitä. Opiskelijoita asuu myös paljon vuokralla yksityisten omistamissa asunnoissa. Tärkeimmät kriteerit opiskelijoiden asunnoille ovat yleisesti asumisen hinta, joukkoliikenteen toimivuus sekä asunnon sijainti suhteessa oppilaitokseen.

Yliopiston laajeneminen on lisännyt merkittävästi tarvetta uusille opiskelija-asunnoille. Niiden toteuttamista hankaloittaa valtion rahoituksen ja tukitoimien väheneminen. Kansainväliset opiskelijat ovat lisänneet

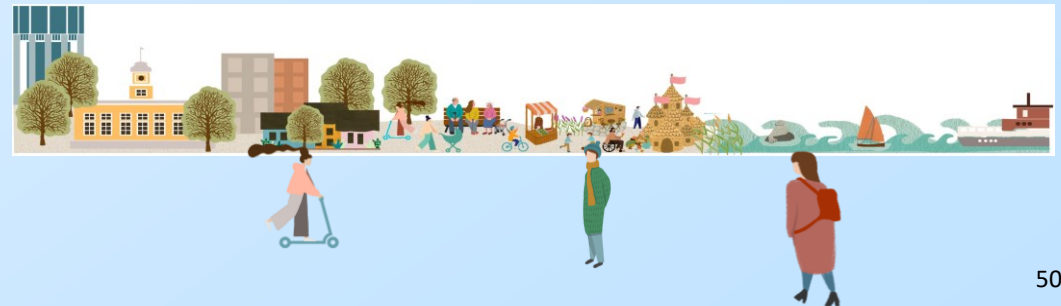
## LÄHTÖKOHDAT: Opiskelijat

soluasuntojen kysyntää, sillä useat heistä joko haluavat asua yhteisöllisesti ja toisaalta mahdollisimman halvalla. Edusampon koulutusviennin opiskelijat eivät kuulu LOASin opiskelija-asuntojen asukkaisiin, vaan heille haetaan asuntoja Lappeenrannan Asuntopalvelun kautta, jossa asuntojen sijainti hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella on hyvin oleellista, sillä koulutukseen sisältyy opetuksen lisäksi harjoittelujaksot työpaikoilla.

Lappeenrannan kaupunki on kehittänyt kansainvälisille korkeakouluopiskelijoille tarkoitetun kansainvälisyyssetelin, jonka tarkoitus on edistää heidän työharjoitteluun pääsemistä. Tämä voi mahdollistaa heidän jäämisensä kaupunkiin ja parantaa pitovoimaa.

LOASin toteuttaman selvityksen mukaan suurin osa opiskelijoista haluaa asua mahdollisimman lähellä opiskelupaikkaa. Halu asua keskustassa on kuitenkin kasvanut LOAS Teatterin valmistumisen jälkeen. Asuntopoliittisen ohjelman asukaskyselyssä havaittiin, että Skinnarilassa asuvilla opiskelijoilla esiintyy jonkin verran tyytymättömyyttä alueen kohtaamispaikkoja kohtaan.

Tulevaisuudessa on todennäköistä, että maan sisäinen kilpailu opiskelijoista kiristyy ikäluokkien pientyessä. Lappeenrannan suurena haasteena on valmistuvien opiskelijoiden pitovoiman parantaminen. Haaste linkittyy suurelta osin elinkeinopolitiikkaan, koska vain harvalla valmistuvalla opiskelijalla on mahdollisuus työllistyä Lappeenrannassa, mutta siihen voidaan vaikuttaa myös asuntopoliitiikalla. Opiskelija-asumisen sijoittamisella keskustaan voidaan elävöittää kaupunkia ja sitouttaa opiskelijoita paremmin osaksi lappeenrantalaisuutta.



# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## TOIMENPITEET: Opiskelijat

LOAS on valmistautunut rakennuttamaan 600 uutta opiskelija-asuntoa vuoden 2032 loppuun mennessä. Tämä määrä vastaa suunnilleen samaa suhdetta opiskelijoiden ja LOASin asuntojen määrässä kuin nykyisinkin. LOASilla on jo olemassa rakennuslupa 200 yksioille ihan yliopiston viereen. Lisäksi keskustaan on suunnitteilla uusia opiskelija-asuntoja noin 200 kappaletta. Kaavoituksella tuemme uusien kohteiden toteuttamista ja nykyisten kohteiden täydennys- ja lisärakentamista.

Seuraamme opiskelijamäärien ja opiskelija-asumismuotojen kehitystä.

Selvitämme tarkemmin valmistuvien opiskelijoiden asumispreferenssejä.

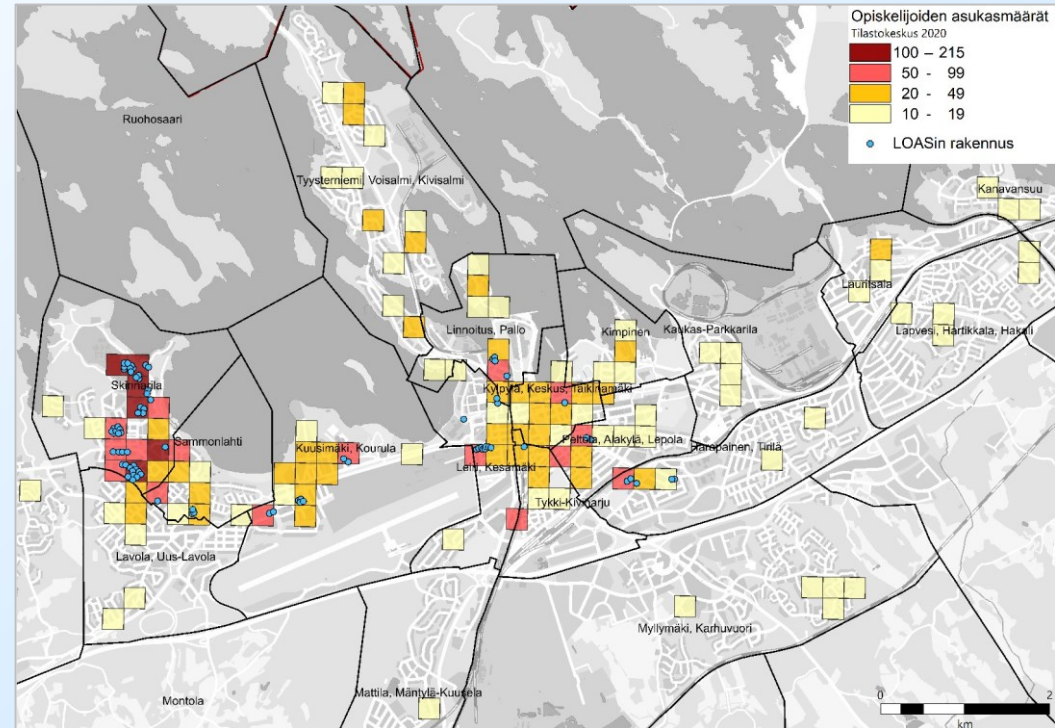
Mahdollisuuksia opintojen järjestämiseksi keskustassa selvitetään.

Opiskelija-asumista sijoitetaan jatkossa ensisijaisesti keskustaan ja opiskelupaikkojen läheisyyteen. Keskustaan sijoittuvalla opiskelija-asumisella pyritään elävöittämään keskustaa, mutta myös parantamaan valmistuvien opiskelijoiden sitoutumista Lappeenrantaan. Sillä myös mahdollistetaan opiskelijoiden helppo liikkuminen oppilaitoksiin ja työpaikoille.

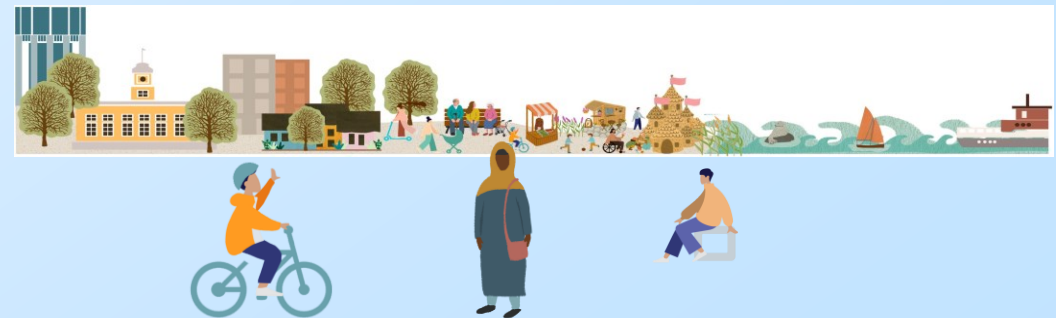
Yhteistyötä LOASin, Lappeenrannan Asuntopalvelun ja kaupungin kesken pidetään yllä ja kehitetään.



Lappeenrannan kaupunki, Asuntopoliittinen ohjelma 26.3.2025



Kartalla opiskelijoiden asukasmäärät ja LOASin rakennukset. Huom. Opiskelijoihin kuuluvat tässä aineistossa 15 vuotta täyttäneet henkilöt, jotka opiskelevat päätoimisesti jossakin oppilaitoksessa eivätkä ole ansiotyössä tai työttömiä.

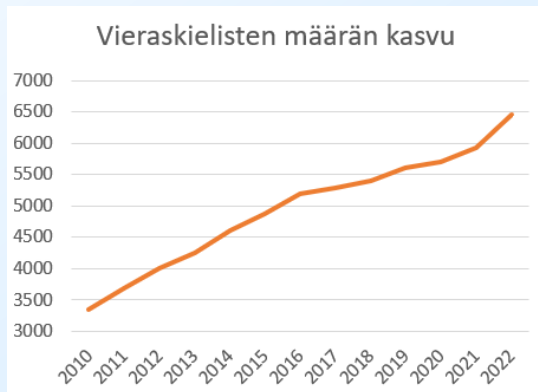


# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## LÄHTÖKOHDAT: Maahanmuuttajat

Vieraskielisten määrä on nopeassa kasvussa Lappeenrannassa. Suurin osa maahanmuuttajista on nuoria perheellisiä, mikä tasapainottaa kaupungin ikärakennetta. Kaupunkiin tuleva maahanmuuttaja voi olla myös korkeasti koulutettu, mutta toisaalta myös heikommassa asemassa oleva vähemmän koulutettu ihminen. Kaupungin tulee kiinnittää erityistä huomiota maahanmuuttajien kotouttamiseen ja työllistymiseen, joihin voidaan osittain vaikuttaa myös asuntopoliittikalla.

Maahanmuuttajien sijoittumiseen Lappeenrannassa vaikuttavat paljon tehostetun suomen kielen perusopetuksen (=valmistava opetus) järjestämipaikat ja edullisten vuokra-asuntojen tarjonta. Lisäksi maahanmuuttajien on todettu muuttavan usein alueille, joilla on jo valmiiksi paljon vieraskielisiä. Tällä on negatiivisia vaikutuksia kielitaidon kehittymiselle ja juurtumiselle osaksi suomalaista yhteiskuntaa. Edellä mainitut tekijät ovat johtaneet siihen, että vieraskieliset keskittyvät Lappeenrannassa voimakkaasti Sammonlahden aluekeskukseen. Valmistavaa opetusta on järjestetty tähän asti Sammonlahdessa ja Joutsenossa. Tulevaisuudessa sitä olisi hyvä järjestää eri puolilla kaupunkia.



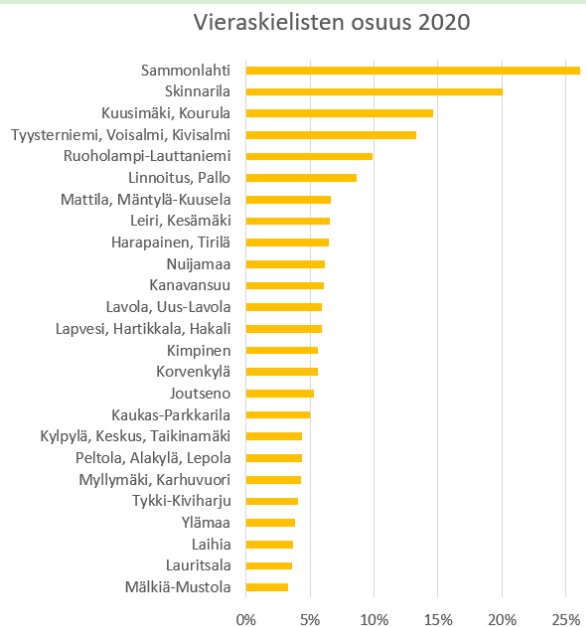
Vieraskielisten määrä on kaksinkertaistunut reilun 10 vuoden aikana Lappeenrannassa.

## TOIMENPITEET: Maahanmuuttajat

Kaavoituksella ja tontinluovutuksella mahdollistamme kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan eri puolilta kaupunkia. Lappeenrannan Asuntopalvelun asuntoja tulisi sijoittaa lähellä valmistavan opetuksen paikkoja. Selvitämme, kuinka voisimme ohjata paremmin kohtuuhintaisten asuntojen toteutumista eri puolille kaupunkia.

Seuraamme vieraskielisten määrän kehitystä ja kaupungin nettomaahanmuuttoa.

Osallistamme maahanmuuttajia ja otamme eri kulttuurit huomioon kaupungin toiminnassa ja tapahtumissa.



Maahanmuuttajataustaisten lapsiperheiden keskittymistä tietyille alueille voidaan vähentää siirtämällä tai lisäämällä valmistavaa opetusta eri puolille kaupunkia, jolloin myös integroituminen suomalaiseen yhteiskuntaan sujuu luontevammin. Valmistavan opetuksen sijainnin yhteydessä pitää huomioida, että alueelta löytyy kohtuuhintaista asumista läheltä päiväkotia ja koulua.

Vieraskieliset keskittyvät varsinkin Sammonlahden ja Skinnarilan tilastoalueille.

# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## LÄHTÖKOHDAT: Mielensterveys- ja päihdekuntoutajat

Kansalliseksi tavoitteeksi on asetettu pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen vuoteen 2027 mennessä. Pitkäaikaisasunnottomuuteen liittyy usein vaikeita päihdeongelmia.

Sekä kansainvälisesti että Suomessa on saavutettu hyviä tuloksia Asunto ensin –toimintamallilla. Malli korostaa, että pysyvä asunto ja oman tilan hallinta ovat erityisen tärkeitä päihderiippuvaisten toipumiselle.

Päihdeasunnoissa koetut ongelmat johtuvat lähinnä puutteellisesta palvelutasosta. Päihderiippuvaiselle tulisikin olla aina tarvittavat tukipalvelut saatavilla.

Lappeenrannassa on arviolta noin 150 (karkea arvio) mielensterveys- ja päihde-ongelmaista, joista noin 40 päihteidenkäyttäjällä on havaittu toistuvia ongelmia asumisen kanssa. Asumisyksiköt ovat tällä hetkellä pieniä ja sijaitsevat hajallaan eri puolilla kaupunkia. Mikäli asukkaat saataisiin keskitettyä, täytyy heille olla saatavilla jatkuvat tukipalvelut, jolloin asumisen häiriöt ympäristöön jäisivät vähäisemmiksi. Mikäli asukkaat ovat jatkossakin hajasijoitettuna ympäri kaupunkia, on jatkuvien tukitoimien järjestäminen hankalaa ja asumisen ongelmat voivat aiheuttaa haittoja monilla eri osa-alueilla. Hajautetussa mallissa asumisen ongelmat saattavat levitä ja kasvaa hallitsemattomasti.

Kaupungin tulisi omassa organisaatiossaan määrittää selkeät tavoitteet vakavasti päihdeongelmaisten asuttamiseen ja yhteensovittava intressejä hyvinvointialueen kanssa.

## TOIMENPITEET: Mielensterveys- ja päihdekuntoutajat

Teemme yhteistyötä Etelä-Karjalan hyvinvointialueen kanssa ratkoaksemme mielensterveys- ja päihdekuntoutujien asumiseen liittyviä haasteita.

Perustamme kaupungin ja hyvinvointialueen eri vastuualueista koostuvan yhteistyöryhmän, jossa ratkotaan palveluverkon kehittämisen tarpeita ja ajankohtaisia aiheita.

Kaavoitamme tarvittaessa mielensterveys- ja päihdekuntoutujien asumiseen sopivia tontteja hyvien liikenneyhteyksien läheltä.



## 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

### LÄHTÖKOHDAT: Kehitysvammaiset ja vammautuneet

Valtioneuvosto teki vuonna 2012 periaatepäätöksen, jonka mukaan jokaisella kehitysvammaisella on oikeus asua samoin kuin muidenkin ja saada tarvitsemansa palvelut. Kuntia ohjataan lakkauttamaan asteittain vammaisten ihmisten laitosasuminen sekä kehittämään asumisen tueksi tarvittavia palveluja ja asuinympäristöjä.

Etelä-Karjalan hyvinvointialueella on eri puolilla kaupunkia 9 omaa yksikköä, joissa on yhteensä noin 150 asukasta. Lisäksi ostopalvelutoimijoiden alla olevia asukkaita on noin 115. Yksiköissä järjestetään Vammaispalvelulain mukaista ympärivuorokautista palveluasumista, palveluasumista, laitoshoittoa ja tuettua asumista. Lisäksi kevyempää henkilökohtaista apua järjestetään kotona asuville. Tällä hetkellä jonoa on varsinkin haastavasti käyttäytyvien yksiköihin ja asumisen ohjaajia on liian vähän. Yksiköissä on pyritty pois laitosmaisuudesta ja niitä on muutettu pienemmiksi enemmän omia asuntoja sisältäviksi yksiköiksi, joissa on myös ryhmäkoteja.

Kehitysvammaisiin ja vammautuneisiin lukeutuu valtava määrä erilaisia ihmisiä, joilla on erilaisia rajoitteita. Tämän vuoksi on tärkeää huomioida esteettömyys laajemmin (mm. aistihavainnot) kuin pelkästään liikuntarajoitteiden osalta. Lappeenrannan kaupungin vammaisneuvosto on perustanut esteettömyystyöryhmän, joka seuraa julkisten rakennusten suunnittelua sekä rakentamista ja tekee tarvittaessa esteettömyyttä edistäviä esityksiä.

### TOIMENPITEET: Kehitysvammaiset ja vammautuneet

Suunnittelemme uudet asuinalueet mahdollisimman esteettömiksi ja parannamme olemassa olevien alueiden esteettömyyttä. Hyödynnämme esteettömyysselvityksissä kokemusasiantuntijoita ja teemme yhteistyötä vammaisneuvoston kanssa.

Pyrimme siihen, että mahdollisimman monet pystyvät asumaan omassa asunnossaan toimintakunnostaan riippumatta. Asuntojen koko ja muunneltavuus otetaan huomioon suunnittelussa.

Teemme yhteistyötä Etelä-Karjalan hyvinvointialueen kanssa ja tarvittaessa kaavoitamme hyvinvointialueelle ja sen asiakkaille sopivia tontteja.

Perustamme kaupungin ja hyvinvointialueen eri vastuualueista koostuvan yhteistyöryhmän, jossa ratkotaan palveluverkon tarpeita ja ajankohtaisia aiheita.

Kehitysvammaisia ja vammautuneiden toimintaa tukevia toimenpiteitä on linjattu myös mm. ikääntyneiden toimenpiteiden yhteydessä.



# 3. Sosiaalisesti kestävä asuminen

## SEURANTA:

Mittari	Tavoitetaso
Väestörakenteen ja asuntokannan kehityksen seuraaminen	Seuranta valtuustokausittain ja johtopäätöksistä raportointi poikkihallinnollisesti.
Valtion tukeman asuntotuotannon määrä	Lappeenrannan Asuntopalvelun asuntotuotannon määrää ja alueellista jakaumaa seurataan  Valtion tukema kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto pyritään tilastoimaan kaupungin viralliseen rekisteriin.
Valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakauma	Tavoitteena on, että kaikkia kerrostalojen huoneistotyyppejä löytyy alueilta tasaisesti. Huoneistotyyppijakauman kehitystä seurataan ja tarvittaessa siitä määrätään asemakaavoin tai tontinluovutusehdoin.
Ikääntyneiden ja ikääntyneille suunnattujen asuntojen määrä	Seurataan koko kaupungin ja alueiden kehitystä.
Elintarvikekauppojen saavutettavuus	Seurataan yli 80-vuotiaiden asukkaiden ja kaikkien asukkaiden määrää 500 metrin etäisyydellä elintarvikekaupasta. Tavoitteena on, että ikääntyneiden osuus lähellä kauppia kasvaa.
Koulujen saavutettavuus	0-15-vuotiaiden sekä kaikkien asukkaiden määrää seurataan 1000 m etäisyydellä kouluista. Tarkastelussa on mukana kaupungin omistamat peruskoulut, jotka jatkavat toimintaansa vuoden 2024 palveluverkkouudistuksen toteutumisen jälkeen.

Mittari	Tavoitetaso
Asumisväljyys	Asumisväljyyden alueellista kehitystä seurataan.
Hissittömät kerrostalot	Hissittömien kerrostalojen ja kerrostaloasuntojen määrää seurataan. Mahdollisuuksien mukaan myös hissittömissä kerrostaloissa asuvien ikääntyneiden määrää.
Tyhjät asunnot	Tyhjien omakoti- ja paritalojen määrän seurantaä kehitetään.
Peruskorjausten määrän seuranta	Peruskorjausten määrän seurantaä kehitetään.





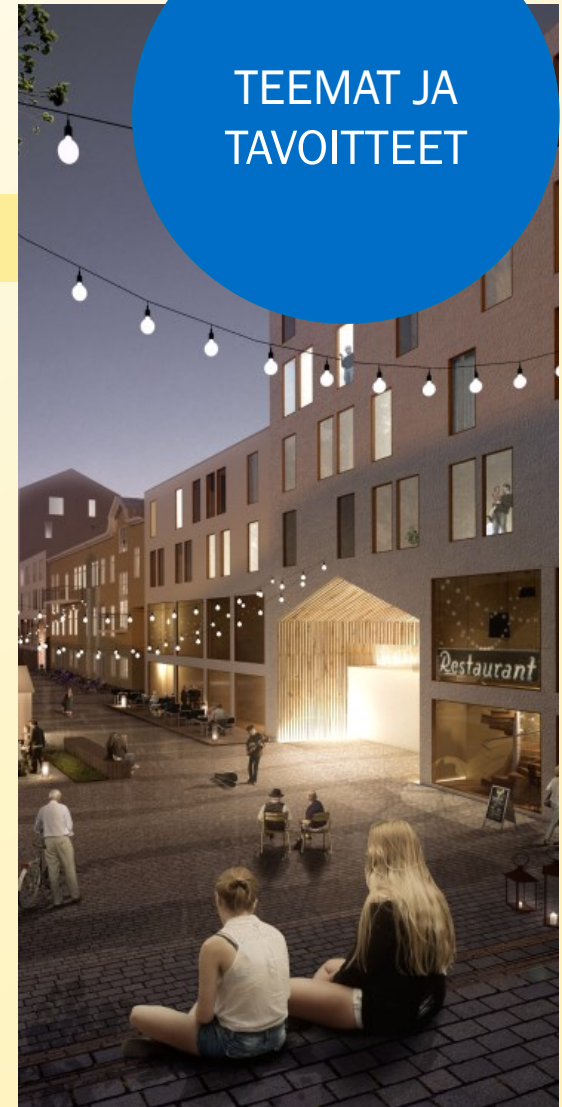
# Asuntopoliittisen ohjelman teemat ja tavoitteet

## 4. ASUMISEN LAATU JA ASUMISTYYTYVÄISYYS

### TAVOITTEET:

- Asumista järjestetään monipuolisesti: ihmisten erilaiset asumisen tarpeet ja asumispreferenssit otetaan huomioon. Aukkaat ovat yleisesti tyytyväisiä asumiseensa kaikilla asuinalueilla.
  - Uusien asumisen muotojen kehittäminen ja kehityksen seuraaminen.
- Houkuttelevien asuintonttien löytäminen eri käyttötarkoituksiin nykyisen rakenteen sisältä/läheisyydestä.
- Asumisen laatua lisää myös arjen sujuvuus; lähipalveluiden saavutettavuus, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä toimiva joukkoliikenne.
- Kartoitetaan rannanläheisen rakentamisen mahdollisuudet nykyisen kaupunkirakenteen läheisyydestä.
- Turvataan asumismahdollisuudet myös haja-asutusalueilla.
- Asuinalueet ovat omaleimaisia ja niiden erityispiirteet otetaan huomioon.

TEEMAT JA  
TAVOITTEET



## 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys

### LÄHTÖKOHDAT: Monipuolinen asuntokanta

Laadukkaan asumisen perusvaatimuksina voidaan pitää monipuolista asuntotarjontaa, joka vastaa asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin, hyvää ja järkevää asuntosuunnittelua, viihtyisää kaupunkiympäristöä ja toimivia palveluita.

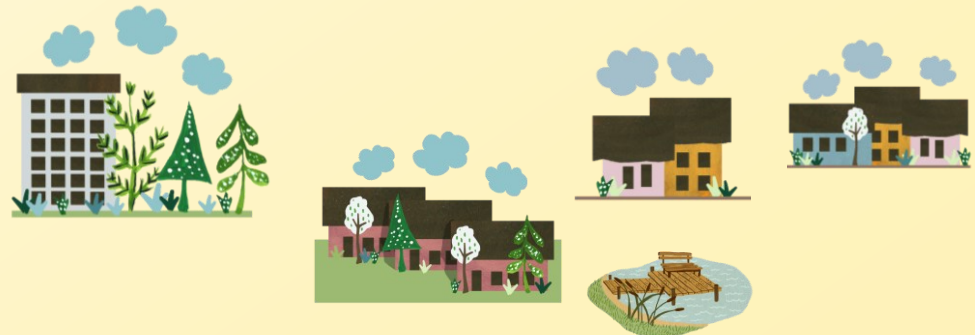
Alueidenkäytön suunnittelu luo edellytyksiä hyvälle asuinympäristölle sekä edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Alueidenkäytön suunnittelua ohjaa Alueidenkäyttölaki. Myös asumisen terveellisyydestä ja turvallisuudesta säädetään laissa. Lisäksi esimerkiksi melusta on annettu erillisiä ohjeita, joita kaupunkisuunnittelussa noudatetaan sijoitettaessa uutta asumista. Usein myös katupöly saattaa aiheuttaa terveysvaikutuksia. Kaupungissa toimiva teollisuus tuo omat erityispiirteensä asumisen sijoittamiseen. Erilaisia asumisterveyteen vaikuttavia lähtökohtia ja esimerkiksi meluntorjuntakeinoja arvioidaan kaavoituksen ja tarkemman suunnittelun yhteydessä. Rakentamisen lähtökohtana tulee olla terveellisen, turvallisen ja viihtyisän, korkealaatuisen, sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaanti (RakL 5§).

Keskustamaisilla alueilla asuvat kokevat yleisesti keskeisen sijainnin ja lyhyet työ- ja asiointimatkat tärkeimmiksi viihtyvyystekijöiksi, kun taas pientaloalueilla tärkeimmiksi nousivat luonnonympäristö ja rauhallisuus (Suomen ympäristökeskus 2022).

Asumisen tarpeita ja toiveita on asuntopoliittisessa ohjelmassa käsitelty myös sosiaalisen kestävyuden yhteydessä. Asuinalueille tulee järjestää monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja ja myös uusien asumismuotojen kehittämisellä on tärkeä rooli. Esimerkiksi yhteisöllinen asuminen on herättänyt asukkaissa kiinnostusta ja osa asukkaista olisi valmis maksamaan yhteiskäyttöisistä tiloista. Lisäksi pienemmille omakotitaloille voisi olla kysyntää kansallisten trendien perusteella. Liian pienten yksioiden rakentamista normaalin asumisen tarpeisiin tulisi välttää, koska ne eivät ole yhtä viihtyisiä tai muunneltavia kuin suuremmat yksiot ja niitä käytetään usein väliaikaisratkaisuna.

Täydennysrakentamisen ja peruskorjausten tulisi pyrkiä monipuolistamaan asuinalueiden asuntokantaa, parantaa alueen vetovoimaa ja tuoda alueelle uusia asukkaita tai mahdollistaa asumisen tutulla alueella elämäntilanteen muuttuessa. Useat lähiöiden asuinkerrostaloista ovat tulleet kattavaan peruskorjausikään. Peruskorjausten yhteydessä toteutettavalla lisärakentamisella on mahdollista mm. saada rahoitusta peruskorjauksiin, tiivistää kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä. Samalla voidaan saada alueelle lisää asukkaita ja palveluiden käyttäjiä, mikä tuo alueen palveluille elinvoimaa. Lisäksi peruskorjausten yhteydessä on mahdollista parantaa asumisen laatua mm. parvekkeiden rakentamisella ja esteettömyysparannuksilla. Myös asuntojen huoneistokokojen muuntelu on mahdollista. Lappeenrannan Asuntopalvelun toimenpiteet kohdistuvat tällä hetkellä lähinnä olemassa olevien kohteiden peruskorjauksiin.

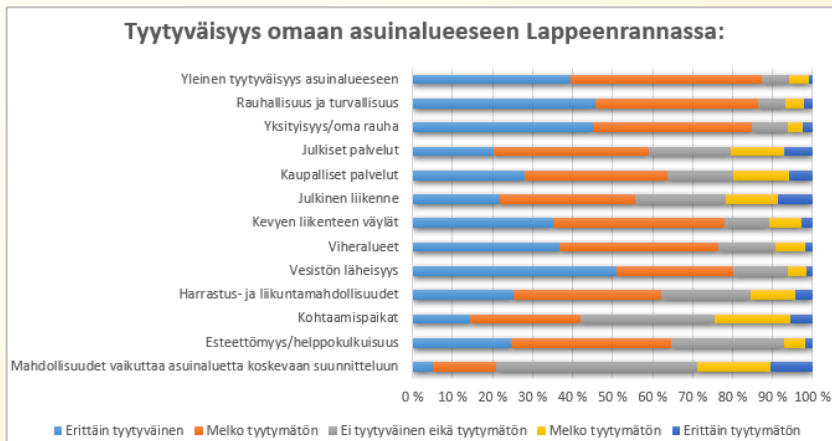
Asuntojen tulisi olla myös muunneltavissa. Muunneltavat ja monikäyttöiset asunnot voivat vähentää rakentamisen tarvetta ja vastata asukkaiden muuttuviin elämäntilanteisiin ja asumistarpeisiin. Muunneltavuus voi olla asunnon sisäistä, toimintojen muunneltavuutta, mutta myös kaksi asuntoa voidaan rakentaa niin, että ne on helppo yhdistää tai erottaa. Esimerkiksi isomman asunnon viereen voidaan tehdä yksiö, jonka voi myöhemmin yhdistää isompaan asuntoon, jos sille on tarvetta. Lisäksi koko rakennuksen muunneltavuus eri käyttötarkoituksiin ja rakennuksen sisäinen muuntojoustavuus tukevat vähähiilisyttä.



## 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys

### LÄHTÖKOHDAT: Asumistyytyväisyys

Asumispreferenssejä selvittävään asukaskyselyyn saatiin 741 vastausta. Asumistyytyväisyys on yleisesti hyvällä tasolla Lappeenrannassa. Varsinkin asuinalueen rauhallisuuteen ja turvallisuuteen, viheralueisiin sekä kevyen liikenteen väyliin oltiin kyselytulosten mukaan yleisesti erittäin tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä. Tyytymättömyyttä koettiin eniten mahdollisuuksissa vaikuttaa oman asuinalueen suunnitteluun. Palvelutarjontaan ja kohtaamispaikkoihin kohdistuva tyytymättömyys vaihteli paljon asuinalueittain. Lisäksi pienten kerrostaloasuntojen (alle 30 k-m<sup>2</sup>) asukkaat olivat asuntonsa viihtyisyyteen muita tyytymättömpiä. Asukaskyselyn tuloksiin voi tutustua tarkemmin ohjelman liitteenä olevasta lähtötietoraportista.



Kaikkien kyselyyn vastanneiden tyytyväisyys omaan asuinalueeseensa.

### LÄHTÖKOHDAT: Miten asukkaat kehittäisivät asumista?

Asukaskyselyssä selvitettiin, mitä asukkaat haluaisivat kehittää Lappeenrannan asumisessa. Eniten negatiivista palautetta annettiin asumiskustannuksista ja joukkoliikenteestä. Korkeilla asumiskustannuksilla viitattiin useimmiten keskustan kasvaneeseen vuokratasoon. Kokemukseen voi osaltaan vaikuttaa kasvaneet elinkustannukset. Joukkoliikenteen toimivuutta kritisoivat varsinkin nuoret aikuiset, millä voi olla vaikutuksia myös heidän pitovoimaansa. Vastaajat korostivat paljon keskustan kehittämisen sekä luonnon ja viheralueiden merkitystä. Esille nostettiin myös tonttien ja asuntojen riittävä väljyys, kaupungin ja rakennusten esteettisyys ja lasten tarpeet. Lisäksi toivottiin myös lisää omakotitaloja – ja tontteja. Vastaajat merkitsivät eniten uusia omakotitalojen paikkoja lähelle rantoja Kotaniemeen, Laihianrantaan ja Kimpiseen. Rantatonttien merkitys on nostettu esille myös elinkeinopoliittisessa keskustelussa.



Asukkailta kysyttiin avoimella kysymyksellä, miten he kehittäisivät asumista Lappeenrannassa. Vastaukset on ryhmitelty teemoittain ja yllä näkyvät eniten vastauksia saaneet teemat.

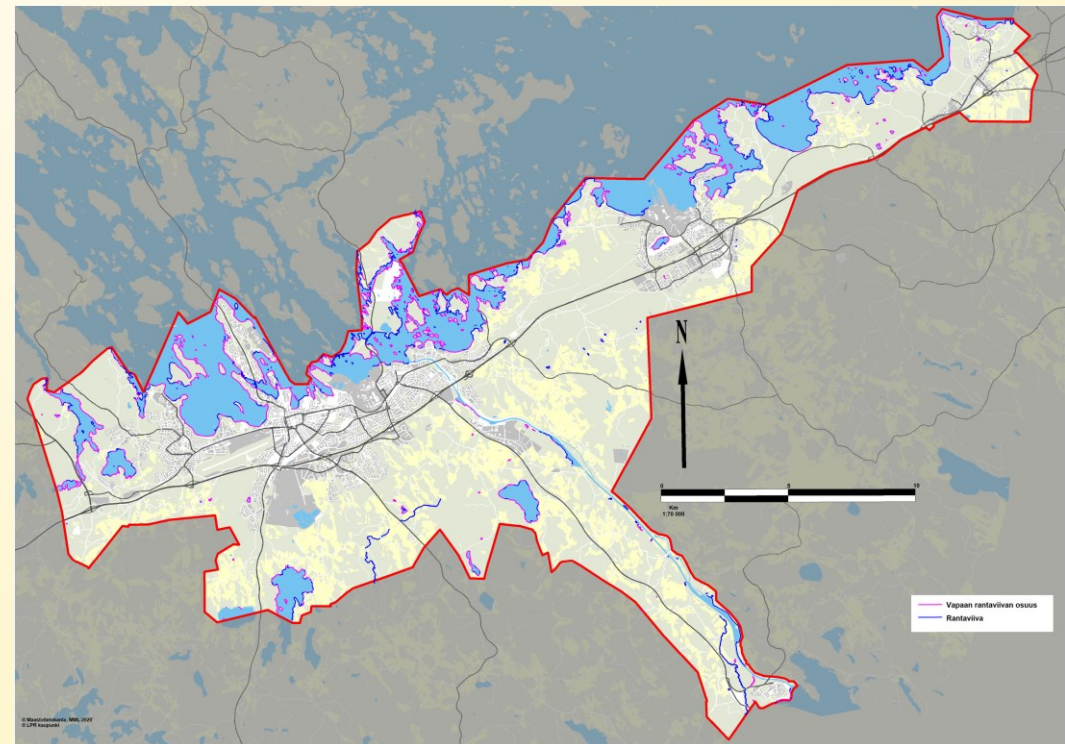
## 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys

### LÄHTÖKOHDAT: Rantarakentaminen

Suomen ympäristökeskuksen mukaan Lappeenrannan alueella on 268 järveä, joiden pinta-ala on noin 290 km<sup>2</sup>. Luku sisältää kaikki kaupungin järvet. Rantaviivaa kaupungissa on asema- ja yleiskaavoitetuilla alueilla 216 kilometriä. Tämän lisäksi rantaviivaa on myös mm. teollisuuden käytössä. Luvussa ei ole mukana rakennettuja ranta-alueita ja mm. Saimaan kanavan aluetta. Tästä kaavoitetusta alueesta noin 188 kilometriä on vapaata rantaviivaa. Tähän sisältyvät kaikki erilaiset viheraluemerkinnät, jotka rajautuvat vesialueeseen. Kaupungin rantaviiva on pääosin jätetty kaupunkilaisten virkistyskäyttöön ja vapaaksi rakentamiselta. Lappeenrannan keskustaajamassa ei ole montakaan paikkaa, jossa olisi omarantaisia tontteja. Ei-vapaaksi rantaviivaksi on laskettu mukaan myös esimerkiksi katualueisiin liittyvät rantaviivat mm. Aionkadulla. Myös esimerkiksi suosituilla rantaraitilla on useita kohtia, joita ei ole laskettu vapaaksi rantaviivaksi, kuten esimerkiksi Fazerin tehtaan ranta. Kaupungissa on rannan läheisiä asuinalueita paljonkin. Monella asuinalueella vesistö sijaitsee hyvin lähellä ja julkiset rannat vapaassa käytössä. Haja-asutusalueilla tontteja on pienempien vesistöjen rannoilla.

Keskustaajaman asemakaavoitetulla alueella omarantaisia omakoti- tai rivitalotontteja on todella harvassa; muutamia tontteja Skinnarilassa Skinnarilanniemen länsirannalla, Tervahaudankadulla, Huhtiniemen kärjessä, Kariniemessä, Niittyvillantiellä Voisalmessa, Kahilanniemessä, Kanavansuun Sarviniemessä vanhat historialliset tontit ja Laihianrannassa Murheistenrannantiellä. Joutsenon puolelta omarantaisia omakotitalotontteja löytyy muutama Haukivaarasta ja Pöyhiänniemestä. Rauhan ja Tiurun alueella on lisäksi muutama omarantainen pientalotontti.

Kerrostaloille ei kaupungista löydy omarantaisia tontteja, mutta kaupungissa on monia kerrostaloalueita, jotka ovat aivan veden äärellä. Tällaisia alueita ovat mm. Pikisaari, Viipurin vanerin alue (mm. osoitteessa Pursikatu) ja tietysti Kaupunginlahden ranta-alueet.



*Asema- ja yleiskaavoitettujen alueiden vapaa rantaviiva, joka sijoittuu viheralueille, on esitetty kartalla pinkillä värillä. Pääosa kaupungin rakennetuista rannoista sijoittuu joko keskustaajamassa katu- tai muille yleisille alueille ja kantakaupungin ulkopuolisille haja-asutusalueille.*

## 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys

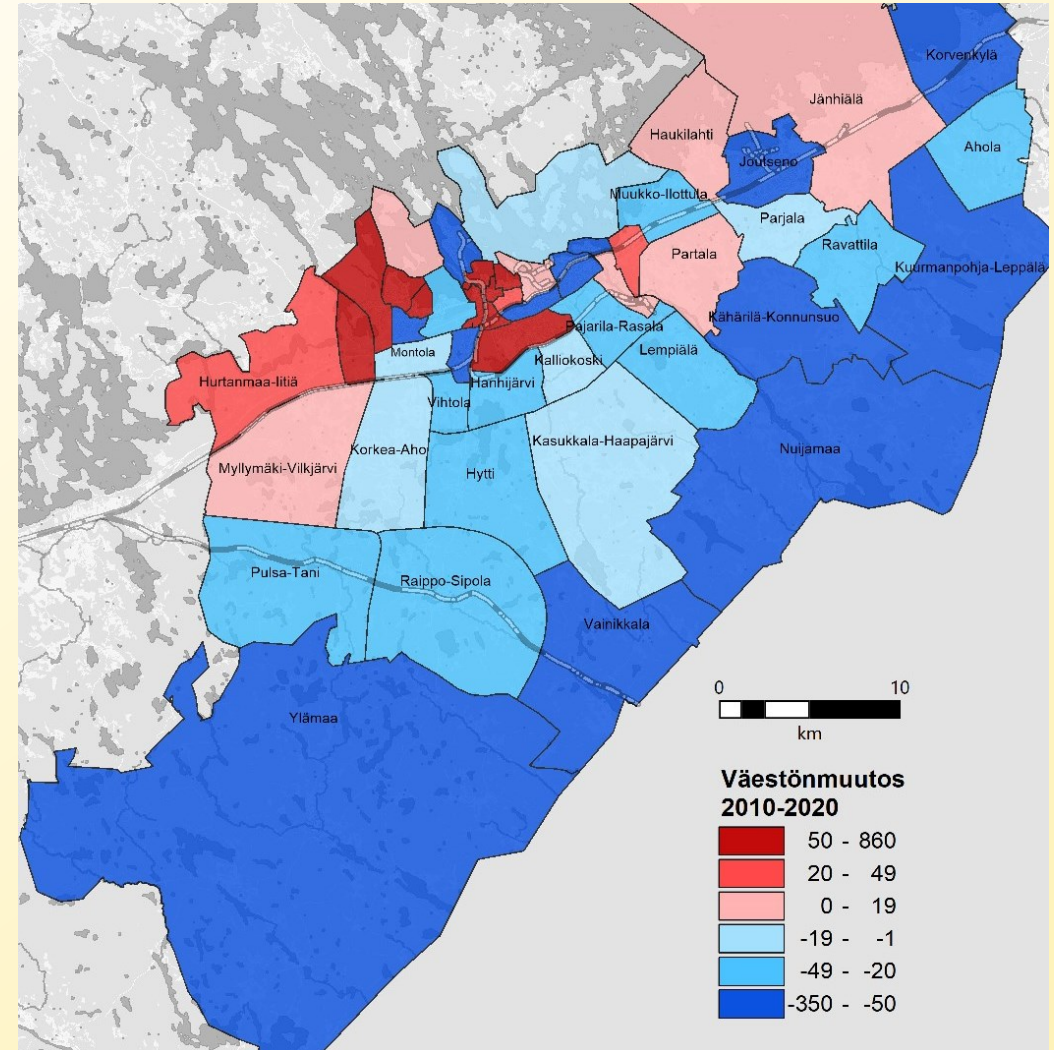
### LÄHTÖKOHDAT: Haja-asutusalueet ja kylät

Monipuoliset asumismahdollisuudet luovat laatua asumiseen. Asukkailla tulee olla mahdollisuus asua erilaisissa paikoissa, talotyypeissä ja erilaisin omistusmuodoin. Yhtenä mahdollisuutena on asua maaseutumaisessa ympäristössä taajamien ulkopuolella. Haja-asutuksena käsitellään tässä ohjelmassa alueita, jotka sijoittuvat asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle. Haja-asutusalueilla rakentaminen on yleensä vapaampaa kuin asemakaavoitetuilla alueilla. Lappeenrannassa on paljon hienoja kyläalueita, joissa löytyy myös aktiivista toimintaa. Asumisen monipaikkaisuus ja etätyöt mahdollistavat asumista entistä useammalle maaseudun rauhassa.

Lappeenranta on maantieteellisesti hyvin laaja ja asukkaita asuu paljon myös taajamien ulkopuolella eri puolilla kaupunkia. Haja-asutusalueilla on myös paljon kyliä. Lappeenrannassa asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella asui yhteensä noin 8300 asukasta vuonna 2024. Taajamien ulkopuolinen asutus on ryhmittynyt tyypillisesti ketjumaisesti teiden varsille ja viljelysmaiden tuntumassa sijaitseville metsäisemmille kumpareille.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana omakotitaloja on rakennettu haja-asutusalueille pääasiassa kymmenen kilometrin säteen sisälle keskustaajamasta. Varsinkin kantakaupunkia kauimpana olevilla alueilla, kuten esimerkiksi Nuijamaalla, Vainikkalassa, Ylämaalla ja Kuurmanpohjassa väestö on vähentynyt huomattavasti. Asukasmäärän väheneminen on johtanut alueiden palvelutarjonnan vähenemiseen, koska kysyntä ei riitä palveluiden ylläpitämiseen. Tämä on johtanut mm. palveluverkkouudistuksessa päätökseen sulkea Nuijamaan ja Simolan koulut vuonna 2027.

Myös haja-asutusalueiden asumista on tärkeää tukea, jotta maaseutu pysyisi mahdollisimman elävänä, huoltovarmuus säilyisi ja että myös maaseudulla olisi mahdollisuuksia monipuoliseen elämiseen ja elinkeinonharjoittamiseen.



Väestön määrä on vähentynyt merkittävästi varsinkin kaukana keskustaajamasta sijaitsevilla alueilla.

## 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys

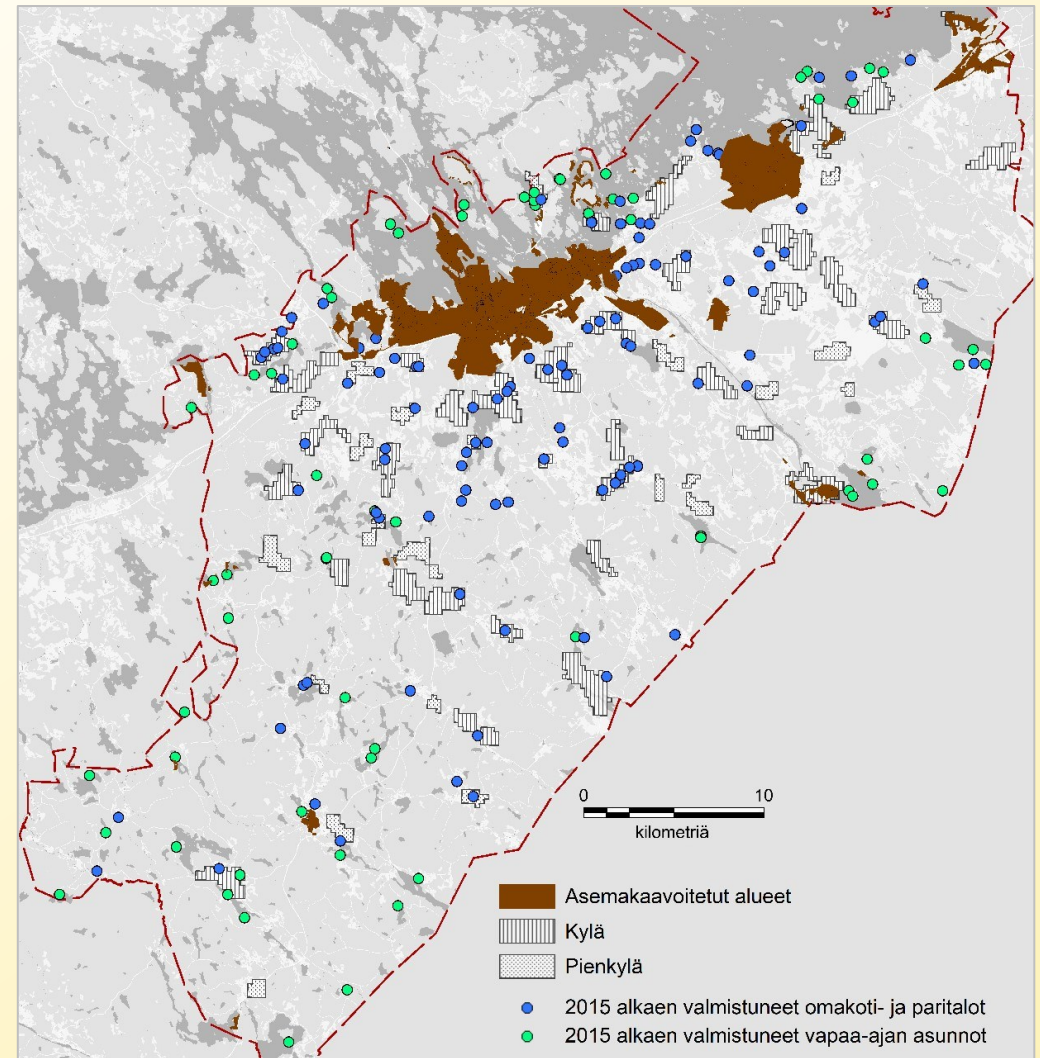
### LÄHTÖKOHDAT: Haja-asutusalueet ja kylät

Olemassa olevat kyläalueet pyritään pitämään elinvoimaisina yleiskaavoituksella ja luvittamalla sekä asumista että elinkeinoja. Uusimmilla oikeusvaikutteisilla yleiskaavoilla ohjataan asumista olemassa olevan kylärakenteen yhteyteen ja asumiselle osoitetuilla alueilla rakennusluvut voidaan myöntää kyläkaavaperiaatteella suoraan enintään kaksiasuntoisille asuinrakennuksille. Rakennuspaikat osoitetaan suoraan uusimmissa yleiskaavoissa myös ranta-alueilla. Tulevaisuudessa yleiskaavoilla voidaan tarvittaessa ohjata rakentamista myös strategisilla periaatteilla niin, että kaikkia rakennuspaikkoja ei osoiteta kaavassa kyläkaavaperiaatteen mukaisesti. Myös kaava-alueiden ulkopuolella voi rakennuspaikkaa hakea ajantasaisen lakien ja asetusten sekä Lappeenrannan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Asutuksen sijoittuminen hajanaisesti vaikeuttaa paikalle tuotettujen palveluiden järjestämistä (mm. joukkoliikenne, kirjasto- ja Mallu-auto). Hyvinvointialue pyrkii tästä huolimatta palvelemaan kuntalaisia mahdollisimman hyvin myös haja-asutusalueilla. Olemassa olevien elinkeinojen, palveluiden, ekologisuuden, kuin myös kulttuurihistorian kannalta on tärkeää, että olemassa olevia kyläalueita tuetaan uudella asutuksella. Ekologisuuden, maiseman ja kulttuuriympäristön säilymistä kannalta olisi suositeltavaa ennen kaikkea korjata olemassa olevia rakennuksia, laajentaa niitä tai täydentää olemassa olevia pihapiirejä maltillisella ja harkitulla uudisrakentamisella.

Rakentaminen tulisi sijoittaa mahdollisuuksien mukaan pellon ja metsän rajalle ilman että kasvillisuuden reunavyöhykettä rikotaan. Kaupungin rakennusjärjestys ohjeistaa myös, että avoimen peltoalueen ja näkyvän maaston korkeimpien kohtien käyttäminen rakennuspaikkana tulee välttää.

Tärkeää on huolehtia myös siitä, että rakennettujen alueiden ulkopuolelle jää riittävästi rakentamattomia alueita, joilla voidaan huomioida mm. luontoarvoja, ekologisia yhteyksiä ja maaseudun elinkeinoja.



Kartalla näkyvät kaupungin asemakaavoitetut alueet ja niiden ulkopuolelle vuodesta 2015 lähtien valmistuneet omakotitalot ja vapaa-ajan asunnot. Lisäksi kartalla näkyvät kaupungin kylät ja pienkylät. Omakotitaloja on rakennettu haja-asutusalueilla viimeisen 10 vuoden aikana enimmäkseen 10 kilometrin säteen sisälle keskustaajamaasta. Valtaosa valmistuneista omakotitaloista sijaitsee kylien sisällä tai niiden välittömässä läheisyydessä.

## 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys

### TOIMENPITEET:

Monipuolinen asuntotuotanto lisää Lappeenrannan veto- ja pitovoimaa. Teemme kaavoituksen yhteydessä selvityksiä lappeenrantalaisten asumispreferensseistä. Hankimme uutta tietoa osallistamalla tutkimus- ja selvityshankkeisiin sekä toteuttamalla kyselyitä ja muita asukkaita osallistavia toimenpiteitä. Asuntopoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä toteutetaan tarpeen vaatiessa asukastyytyväisyyskysely. Lisäksi asutuskäytännön selvitetään olemalla säännöllisesti yhteydessä rakennusliikkeisiin ja kiinteistönvälittäjiin.

Otamme huomioon asuinalueiden vahvuudet ja erityispiirteet alueiden kehittämisen, kaavoituksen ja aluesuunnitelmien yhteydessä.

Osallistamme kaupunkisuunnittelussa asukkaita mahdollisimman paljon ja aikaisessa vaiheessa, jotta asukkaat pääsevät vaikuttamaan oman alueensa suunnitteluun.

Asemakaavoissa käytämme laatuun tähtäviä määräyksiä liittyen esimerkiksi julkisivumateriaaliin, rakennuksen sijaintiin, korkeuteen tai uuden rakennuksen sovittamiseen vanhaan ympäristöön. Toimivuuteen ja laatuun vaikutetaan tarvittaessa rakentamistapaohjeiden avulla. Kaupunkikuvallisen laadun varmistajana toimii kaupunkikuvatyöryhmä, jonka lausunnolla käyvät kaikki merkittävät rakennuskohteet.

Mahdollistaaksemme mahdollisimman monen lappeenrantalaisen arjen helppouden, kaavoitamme lisää asumista olemassa olevien palveluiden ja kestävien liikkumismuotojen läheisyyteen. Näillä alueilla mahdollistamme kaavoittamalla ja kannustamme myös yksityisten taloyhtiöiden lisä- ja täydennysrakentamista sekä asumis- ja esteettömyysparannuksia.

### TOIMENPITEET:

Järjestämme säännöllisin väliajoin erilaisia tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailuja, joissa on asumisen laatuun, innovaatioihin tai asutuskannan monipuolistamiseen liittyviä tavoitteita. Seuraamme myös uusien asumismuotojen kehittymistä Suomessa ja kansainvälisesti.

Turvaamme viheryhteydet ja -verkotot yleiskaavoituksella sekä turvaamme luonnon monimuotoisuuden ja tärkeiden luontokohteiden säilymisen. Riittävä viherväestön säilyttäminen otetaan aina huomioon täydennysrakentamisessa.

Pyöräilyn ja jalankulun edellytyksiä parannetaan kaikille asukasryhmille ottamalla huomioon verkoston toimivuus ja esteettömyys.

Pyrimme kehittämään keinoja tyhjien, vajaakäyttöisten tai käyttämättömien kiinteistöjen saamiseksi hyötykäyttöön. Käytämme hyödyksi tässä mm. maapoliittisen ohjelman mahdollisuuksia. Keinoja testataan niin haja-asutusalueilla kuin asemakaava-alueillakin. Erityisesti kiinnitämme huomiota olemassa olevan infrastruktuurin läheisyydessä oleviin kiinteistöihin.



# 4. Asumisen laatu ja asumistyytyväisyys

## TOIMENPITEET:

### Rantarakentaminen

Rantarakentamispaikoilla voidaan lisätä kaupungin houkuttelevuutta Saimaan rantakaupunkina.

Kartoitamme mahdollisia paikkoja rantarakentamiseen. Pääosin omarantainen rakentaminen sijoittuu tiiviin kaupunkirakenteen reuna-alueille, joille ei kohdistu merkittävää virkistyskäyttöpainetta. Keskustan ja keskustan kehän rannat säilytetään yleisessä käytössä. Vanhat perinteisesti omarantaiset huvilatontit voidaan yleiskaavojen tavoitteita ja aluevarauksia huomioiden, asemakaavoittaa omarantaisiksi myös keskustaajaman alueella ja säilyttää niiden kulttuurihistoriallisia arvoja.

Tutkimme asemakaavoituksen keinoin mm. Suur-Sammonlahden lähiökehittämishankkeessa tunnistettuja mahdollisia rantarakentamisen paikkoja.

Laadimme asemakaavan Skinnarilan päiväkodin ja entisen koulun alueelle (osoitteessa Ostosraitti 1-5) samalla tutkien myös läheistä ranta-aluetta mahdollisena asumisen paikkana.

Jatkamme Laihianrannan ja Myllyniemen alueen asemakaavoitusta.

Keskustaajaman alueella pidämme huolta rantaraitin kehittämismahdollisuuksista.

Asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella ranta-alueiden rakennuspaikat osoitetaan yleiskaavoilla.

### Haja-asutusalueet ja kylät

Huomioimme haja-asutusalueiden ja kylien kehittämistarpeet ja turvaamme asumisen myös maaseudulla.

Taajamien ulkopuolista rakentamista ohjataan pääosin yleiskaavoilla.

Yleiskaavoituksessa ja rakentamisessa huomioidaan maisemalliset, kulttuurihistorialliset ja luonnon erityispiirteet sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

## TOIMENPITEET:

### Haja-asutusalueet ja kylät

Asumista ohjataan olemassa oleviin kyläkeskuksiin tai niiden välittömään läheisyyteen hyvien kulkuyhteyksien varrelle. Vanhojen olemassa olevien rakennusten korjaaminen, laajentaminen ja maltillinen uudisrakentaminen olemassa olevien pihapiirien yhteyteen on suositeltavin tapa rakentaa asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella.

Kaupunki pyrkii edistämään asumisen sijoittumista olemassa olevien vesi- ja viemäriverkostojen äärelle. Kaupunki edistää omalta osaltaan vesiosuuskuntien kehittymistä haja-asutusalueilla.

Vapaa-ajan asumista mahdollistetaan yleiskaavojen mukaisesti.

Useamman, samalla alueella sijaitsevan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituisiksi asunnoiksi tutkitaan mieluiten kaavoittamalla.

## SEURANTA:

Mittari	Tavoitetaso
Rannan läheinen pientalorakentaminen	Rannanläheisiä pientalotontteja on tavoitteena kaavoittaa asumiseen vuoteen 2030 mennessä 40 kappaletta taajamien alueille. Näistä osa on omarantaisia.
Lappeenrantalaisten asumistyytyväisyys	Ohjelman päivittämisen yhteydessä toteutetaan asumistyytyväisyyskysely kaikille Lappeenrannan asukkaille.
Yksiöiden keskikoko	Seuraamme pienten alle 30 m <sup>2</sup> yksiöiden määrää keskustan alueella ja rajoitamme yksiöiden minimikokoa tarvittaessa.
Käynnistyneet tontinluovutus-, konsepti- tai suunnittelukilpailut, joissa on asumisen laatuun, innovaatioihin tai asuntokannan monipuolistamiseen liittyviä tavoitteita.	Tavoitteena järjestää yksi kilpailu keskimäärin 5 vuodessa.



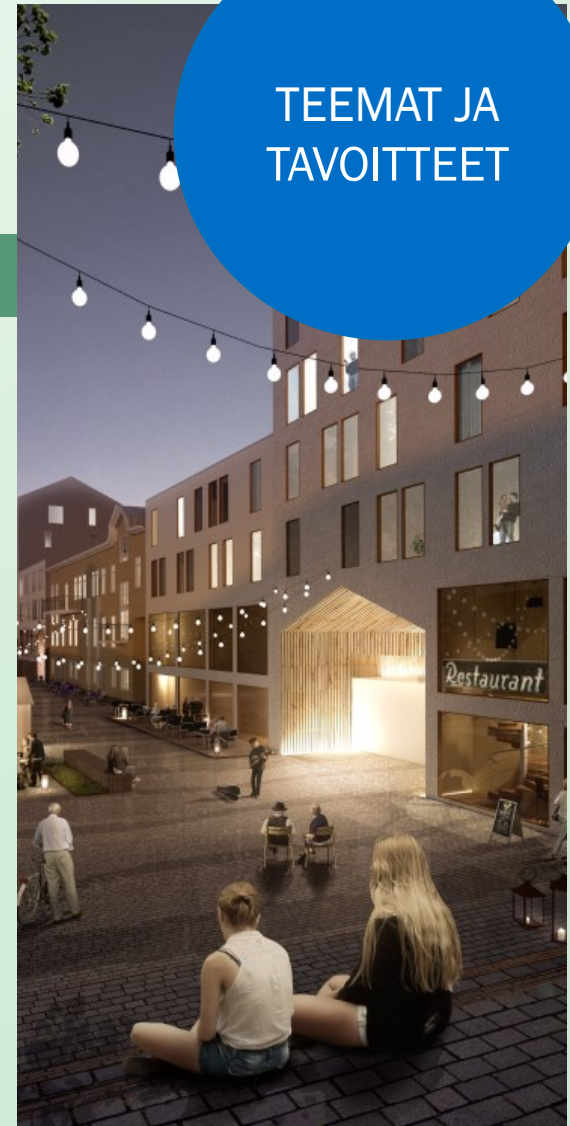
# Asuntopoliittisen ohjelman teemat ja tavoitteet

## 5. ASUMISEN EKOLOGISUUS

### TAVOITTEET:

- Mahdollistetaan energiaviisas asumisen suunnittelu.
- Huomioidaan ekologisuus sekä suunnittelussa että rakentamisessa.
  - Olemassa olevien resurssien tehokas käyttö.
    - Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen olemassa olevan infrastruktuurin äärelle.
    - Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ja käytön jatkaminen
      - Ylläpito ja korjaaminen.
      - Lisärakentaminen.
  - Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus.
  - Vähähiiliset rakennusmateriaalit.
- Yksityiset kiinteistönomistajat on saatava mukaan ilmastotalkoisiin ja ”Kaupunki kasvaa sisään päin”-teemaan.

TEEMAT JA  
TAVOITTEET



# 5. Asumisen ekologisuus

## LÄHTÖKOHDAT: Suurimmat päästöjen lähteet

Rakentaminen, rakennusten lämmittäminen ja sähkön käyttö aiheuttavat yli 30 % Suomen kasvihuonekaasupäästöistä ja rakennuksissa käytetään lähes 40 % kokonaisenergiankulutuksesta. Pohjoisilla leveysasteilla paljon energiaa kuluu rakennusten lämmittämiseen. Toisaalta yhä kuumempien kesien aikana energiaa vie paljon myös viilennys. Rakennusten energiatehokkuuden lisäämisessä on paljon potentiaalia päästöjen vähentämiseksi.

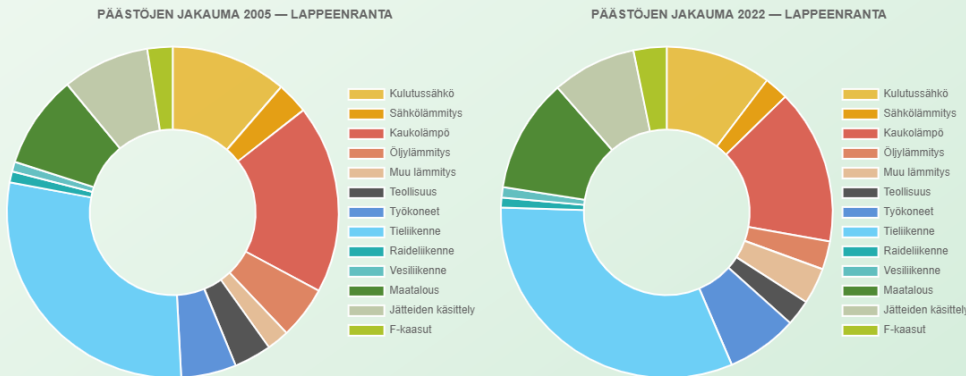
Liikenteen osuus Suomen hiilidioksidipäästöistä on noin 20 prosenttia, josta 95 prosenttia aiheutuu tieliikenteestä.

Suurimmat päästöjen lähteet Lappeenrannassa ovat tieliikenne ja rakennusten lämmitys. Lappeenrannan Energia on satsannut puhtaampaan energiaan ja kaupungin kaukolämpö tulee olemaan hiilineutraalia lähivuosien aikana.

Päivittäinen liikenne ja sen tuottamat päästöt ovat sitä vähäisempiä mitä tiiviimpi ja sekoittuneempi yhdyskuntarakenne on. Kaupunkien laajeneminen vie tilaa hiiltä sitovalta kasvillisuudelta ja vapauttaa hiiltä maaperästä. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen onkin ilmaston kannalta parempi ratkaisu kuin laajentaa kaupunkia ympäröivään luontoon. Samalla tulee kuitenkin huomioida, miten tiivistäminen vaikuttaa mm. alueiden ilmanlaatuun, luonnon monimuotoisuuteen, ekosysteemipalveluihin ja viihtyisyyteen. Kaupunkirakenteen tiivistämiseen liittyvät pääperiaatteet on esitelty aiemmin. Uudessa rakentamislaissa rakennuksen vähähiilisyys on olennainen vaatimus. Lain voimaantulon jälkeen kaikille uudisrakennuksille, jotka vaativat energiatodistuksen, on laskettava hiilijalanjälki.

## LÄHTÖKOHDAT: Täydennysrakentaminen

Täydennys- ja lisärakentaminen lähtee usein käyntiin taloyhtiön tarpeesta tehdä esimerkiksi remontti tai peruskorjaus, jolloin täydennysrakentamisesta saatavilla tuloilla pystytään ainakin osittain kattamaan peruskorjauksen kustannuksia. Kerrostaloyhtiöihin voidaan esimerkiksi rakentaa lisäkerroksia tai laajentaa rakennusta esimerkiksi pituussuuntaan. Toisaalta väljälle tontille on mahdollista rakentaa kokonaan uusi rakennus. Monilla 1960- ja 1970- luvuilla rakennetuilla kerrostaloyhtiöillä on myös suuria pysäköintialueita, joita voidaan ottaa täydennysrakentamiskäyttöön uusien pysäköintijärjestelyiden ansiosta, kuten esim. yhteiskäyttö- tai sähköautojen tai naapurin kanssa rakennettavan yhteispysäköinnin kautta. Vanhoilla omakotitaloalueilla voi olla niin väljiä tontteja, että niille voidaan rakentaa kokonaan toinen uusi omakotitalo.



Suomen ympäristökeskuksen tilastoinnin mukaiset kasvihuonekaasupäästöt Lappeenrannassa. Vasemmalla päästöt vuonna 2005 ja oikealla vuonna 2022.

# 5. Asumisen ekologisuus

## LÄHTÖKOHDAT: Täydennysrakentaminen

Rakennusten korjaaminen ja käytön jatkuvuus on ilmastonmuutoksen torjunnassa oleellista. Rakennusrunkoon sitoutuu valtava määrä käytettyjä luonnonvaroja ja hiilidioksidia. Olemassa olevan rakennusrungon peruskorjaus ja siihen tehtävä laajennus tai rakennuksen uudiskäyttö, ovat hiilitaseen kannalta suositeltavia. Rakennusten muunneltavuus ja monikäyttöisyys tulisi huomioida jo suunnitteluvaiheessa.

Vanhoilla asuinalueilla voidaan joutua pohtimaan myös rakennusten purkamista peruskorjauksen vaihtoehtona. Purkava uudistaminen nousee esiin hankkeissa, joissa rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän ja korjauskustannukset ovat suuret tai mahdollisesti jopa suuremmat kuin purkamisen ja uuden rakentamisen tilalle. Lisäksi olemassa oleva asuntokanta ei välttämättä vastaa nykypäivän kysyntää laadun tai asuntojen koon osalta.

Purkamisen kautta on mahdollista nostaa aluetehokkuutta, järjestää pysäköinti uudelleen sekä uudistaa huoneisto- ja hallintamuotojakaumaa alueella. Purkavan uudistamisen hankkeissa on tärkeää tarkastella hanketta monesta eri näkökulmasta ja laskea yhteen purkamisen edut ja haitat. Rakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen aiheuttavat vanhan korjaamiseen verrattuna huomattavasti enemmän kasvihuonekaasupäästöjä. Toisaalta alueen tehokkuuden, energiansäästön ja asuntokannan monipuolistaminen vähentävät tulevaisuudessa ilmastovaikutuksia.



## LÄHTÖKOHDAT: Viherympäristö ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Viherympäristöllä on erityisen tärkeä rooli rakennetussa ympäristössä ja kaupunkisuunnittelussa. Viheralueiden kytkeytyneisyys on tärkeää luonnon monimuotoisuudelle, minkä vuoksi kytkeytyneisyyden varmistaminen on suunnittelun tärkeä tavoite. Lajien siirtymisen kannalta merkittävät ekologiset yhteydet tulee turvata ja tarvittaessa niitä pitää vahvistaa.

Lisäksi viheralueilla on tärkeä ja moninainen rooli mm. pienilmaston ja varjopaikkojen luomisessa, tuulisuuden vähentämisessä, sadevesien ja lumien sulamisvesien imeytymisessä ja ohjaamisessa. Puut ovat monelta kannalta tärkeitä kaupungissa. Ne mm. tarjoavat varjopaikkoja, luovat miellyttävää pienilmastoa, estävät tuulia ja tarjoavat suojaa monille eläinlajeille.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä, etenkin keskustassa, on tärkeää turvata viheralueiden ja viheryhteyksien säilyminen. Kaupunki on tehnyt useita viheralueiden määrään ja laatuun liittyviä selvityksiä. Ympäristöministeriön ja useiden kansainvälisten suositusten mukaan ihmisillä pitäisi olla virkistystä mahdollistava viheralue enintään 300 metrin päässä kodistaan. Lappeenrannassa tämä kriteeri täyttyy kaikilla asuinalueilla.

Sään ääri-ilmiöt tulevat ilmastonmuutoksen myötä lisääntymään.

Aluesuunnittelun kannalta keskeistä ilmastonmuutokseen sopeutumisessa on, että varaudutaan lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin, taajamatulviin, hellejaksoihin sekä muihin sään aiheuttamiin muutoksiin ja riskeihin, kuten esimerkiksi talvitulviin. Rakentamisen tulee sijoittua tulvavaara-alueiden ulkopuolelle niin rannoilla kuin hulevesialueilla. Viheralueilla ja kaupunkivihreällä tulee tulevaisuudessa olemaan merkittävä rooli myös ilmastonmuutokseen sopeutumisessa, kun mm. taajamien tulvavesiä pitää ohjata hallitusti. Kasvillisuudella voidaan luoda myös suotuisaa pienilmastoa.

## 5. Asumisen ekologisuus

### **LÄHTÖKOHDAT: Asunnon ominaisuudet ja energiamuodot**

Rakennuksen ominaisuuksiin kuuluvat mm. rakennusmateriaalit, rakennuksen lämmitysmuoto, neliöt, energiamuodot ja eristys. Osa asunnon ominaisuuksista on määritelty suoraan laissa. Uuden rakentamislain myötä uudisrakennusten hiilijalanjäljen laskenta tulee pakolliseksi.

Rakennusmateriaaleissa olisi hyvä suosia ekologisia vaihtoehtoja, kuten esimerkiksi puuta ja muita hiiltä sitovia materiaaleja.

Asumisen ilmastoteot ovat kotitalouskohtaisia. Tekojen vaikuttavuus riippuu paljon esimerkiksi lämmitysjärjestelmästä, asumismuodosta, asunnon koosta ja kulutustottumuksista. Asumisessa ilmastovaikutusten kannalta ratkaisevaa on myös asumisen väljyys eli asunnon neliöiden määrä. Ihmisen omat valinnat ja kulutustottumukset luovat lopullisen asumisen hiilijalanjäljen. Siihen kuuluvat esimerkiksi asuinpaikka, kulkumuodot, matkat, ravinto ja muu kulutus.

Järkevällä asuntopoliittisella suunnittelulla voidaan esimerkiksi maksimoida auringon lämmittävä vaikutus ja luonnonvalo talvella sekä parantaa keinoja rakennuksen pysymiselle viileänä kesäisin. Myös tilankäyttöön on syytä kiinnittää huomiota, sillä pinta-ala vaikuttaa paljon energiantarpeeseen.

Uusiutuvia energiamuotojen, kuten esimerkiksi aurinkoenergian, suosiminen energiankulutuksessa on tärkeää. Myös kaupungin kaukolämpö on ekologinen vaihtoehto siellä, missä sen saaminen on mahdollista.

Lämmityksen jälkeen seuraavaksi eniten vaikutusta on vedenkulutuksella, sähkön käytöllä ja jätteiden käsittelyllä.

Aurinkokeräimillä voidaan lämmittää käyttövettä. Aurinkopaneeleilla voidaan taas tuottaa ainakin osa rakennuksen sähköntarpeesta. Lisäksi maa- ja ilmalämpöpumput hyödyntävät auringon energiaa epäsuorasti. Maalämpöä ei voi käyttää kaikkialla Lappeenrannan alueella, sillä kaupunki sijaitsee pääosin tärkeällä pohjavesialueella, mutta alueilla, joilla sen käyttö on mahdollista, on sekin yksi mahdollinen lämmitysmuoto.

Lappeenrannan kaupungilla on tehty resurssiviisauden tiekartta ja kaupungissa toimii Greenreality-verkosto, jonka kautta saa tietoa myös omasta energiankulutuksestaan ja vinkkejä oman hiilijalanjäljen minimointiin, resurssiviisautteen ja kiertotalouteen. Tutustu tarkemmin: [Greenreality](#)



## 5. Asumisen ekologisuus

### TOIMENPITEET:

Keskeisin ekologinen toimi kaupunkisuunnittelussa on pitäytyminen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa, sen täydentäminen ja tehokkaampi käyttö. Kaupunkirakenteen tiivistämiseen liittyvät toimenpiteet on esitelty tarkemmin Asuntopoliittisen ohjelman osassa 2. Ekologisuus ja päästöjen vähentäminen tulee ottaa huomioon kaikilla kaavatasoilla.

Rakentamisen painopistealueilla kannustamme kerrostalojen korotuksiin, lisärakentamiseen, laajentamiseen ja peruskorjaamiseen. Olemassa olevien rakennusten esteettömyysparannukset ovat tärkeä osa rakennusten ylläpitoa ja elinkaaren jatkamista, jonka ansiosta asuntojen haluttavuus ja käyttömahdollisuudet paranevat. Väestön ikääntyessä tämä on erityisen tärkeää. Myös pientalotonttien jakaminen on painopistealueilla suositeltavaa. Olemassa olevaa rakennuskantaa hyödynnetään tehokkaasti ja kannustamme korjausrakentamiseen purkamisen sijaan. Mahdollistamme kaavoituksella täydennysrakentamista ja huomioimme kaupunkirakenteen monipuolisuuden sekä monipuoliset käyttötarkoitukset, jotta mahdollistamme myös rakennusten uudiskäytön. Näin edesautamme myös joukkoliikenteen ja palveluiden kehittämistä ja vähennämme yksityisautoilun tarvetta.

Kaavoitamme monipuolisia asumismahdollisuuksia, joissa asukkailla on mahdollisuus ekologiseen elämäntapaan. Etenemme kohti hiilineutraalia liikennejärjestelmää mm. edistämällä yhteiskäyttö- ja sähköautojen käyttöä osana liikennejärjestelmän ja pysäköinnin suunnittelua.

Pyrimme hyödyntämään tehokkaasti olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Jätämme kaupunkia ympäröivän luonnon pääosin rakentamattomaksi. Kaavoituksessa huolehdimme kaupungin hiilinieluista ja pyrimme säilyttämään mahdollisimman paljon metsäalueita ja puustoa.

### TOIMENPITEET:

Rakennuksen rakentamiseen, runkoon ja rakennusmateriaaleihin on sitoutunut valtava määrä luonnonvaroja ja materiaaleja, joiden kiertoa ja elinikää pyrimme pidentämään. Nostamme ekologiset arvot kulttuuriarvojen rinnalle suojelussa.

Kaavoituksessa huomioimme rakentamiseen ja täydennysrakentamiseen liittyvät energiaratkaisut, pienilmaston sekä ilmastomuutokseen sopeutumisen. Viherympäristön suunnittelulla mm. estetään tuulisuutta ja luodaan varjoja sekä tuodaan virkistysarvoa asukkaille. Pyrimme säilyttämään olemassa olevia puita ja muuta kasvillisuutta sekä pidämme huolta kaupunkiluonnosta (esim. katupuut, istutukset, pihakasvillisuus).

Varaamme riittävästi alueita hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn ja lumen varastointiin. Tulvariskialueet huomioidaan kaupunkisuunnittelussa. Emme kaavoita asumista tulvakorkeuksille.

Ekologisista ratkaisuista ja vähähiilisestä rakentamisesta määrätään tarvittaessa asemakaavamääräyksillä, tontinluovutusehdoilla, tontinluovutuskilpailuilla tai rakennusjärjestyksellä.

Kaupunki on laatinut luonnon monimuotoisuusohjelman, jossa on erikseen listattu toimenpiteitä ja seurantaa luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi. Kehitämme viherkerrointa, joka on tarkoituksena ottaa käyttöön asemakaavoituksessa. Luonnon monimuotoisuus otetaan huomioon maankäytön suunnittelussa kaavatasosta riippumatta.

Kaavamääräyksiin voidaan vaikuttaa esimerkiksi alueiden viherryttämiseen ja lajien säilymiseen. Tärkeimmät ja arvokkaimmat luontokohteet pyritään aina ensisijaisesti säilyttämään.

# 5. Asumisen ekologisuus

## TOIMENPITEET:

Tuemme uusiutuvien energiamuotojen rakentamista kaupungissa kaavoittamalla ja luvittamalla. Uusiutuvan energiantuotannon yrityksillä on myös suoria vaikutuksia elinvoimaan ja ne voivat tuoda kaupunkiin merkittävässä määrin uusia työpaikkoja. Myös yliopiston rooli vihreässä siirtymässä on merkittävä.

Olemme mukana edelläkävijäkaupunkina kehittämässä uusia energiaratkaisuja ja niiden käyttöä.

Rakennusten suuntaaminen aurinkoenergian hyödyntämiseksi tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

## TOIMENPITEET:

Haemme aktiivisesti valtion avustuksia kaupungin ekologiseen kehittämiseen ja kunnallistekniikan investointeihin.

Pidämme yllä ja kehitämme Kaupunkisuunnittelun osaamista ilmastokysymyksissä. Koulutamme kaupungin henkilöstöä ekologiseen ajatteluun, kiertotalouteen, resurssiviisauteen sekä ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen. Kaupunkisuunnittelussa kehitämme keinoja selvittääksemme eri maankäyttösuunnitelmien ilmastovaikutuksia. Yleis- ja asemakaavoissa kehitämme ilmastovaikutusten arviointia ja laadimme erillisen ilmastovaikutusten arvioinnin osana kaavoitusprosessia. Kehitystyön kohteena ovat ekologisuuteen vaikuttavat kaavamääräykset, jotka koskevat mm. vettä läpäiseviä pintoja, viherkerrointa, tonttiviheä ja luonnontilassa säilytettäviä alueita.

## SEURANTA:

Mittari	Tavoitetaso
Ilmastomuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen	Uusia hankkeita ilmasto-ohjelman ja kiertotalouden tiekartan toteuttamiseen käynnistetään 1-2 kpl vuosittain (2025 alkaa Viherkertoimen kehittäminen ja Ekologisen kompensaation kehittäminen)
Vähähiilinen rakentaminen	Tavoitteena saada kaavoitettua vähintään yksi tontti puukerrostaloa tai muuta vähähiilistä tiivistä rakentamista varten vuoteen 2030 mennessä.



