

MUUTOKSET ASUMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ

Kehittämisenäkökulmia Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaan

Tiivistelmä

Tekijä Matkala, Niina	Julkaisun laji Opinnäytetyö, YAMK Sivumäärä 63	Valmistumisaika Kevät 2020 Liitteiden sivumäärä 11
Työn nimi Muutokset asumisen toimintaympäristössä Kehittämisenäkökulmia Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaan		
Tutkinto Insinööri (YAMK)		
Tiivistelmä <p>Kaupungistuminen muovaa Suomea. Suurimmat kaupunkiseudut kasvavat, kun muualla väestö vähenee. Asumisen toimintaympäristön muutokset ravistelevat kuntia juuri nyt. Tässä opinnäytetyössä selvitettiin kehittämisenäkökulmia Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman laatimista varten, kun samaan aikaan meneillään oleva murrosaika haastaa kuntia tarttumaan uusiin toimenpiteisiin.</p> <p>Tutkielman lähtökohtana ovat asumisen toimintaympäristön muutostekijät sekä Riihimäen kaupungin asumisen ohjelmointi ja strateginen maankäytön suunnittelu. Tämä opinnäytetyö toimii taustaselvityksenä Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman laatimista varten.</p> <p>Opinnäytetyössä muodostettiin dokumenttianalyysin ja tapaustutkimuksen avulla käsitys kehittämisenäkökulmista Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa varten. Dokumenttianalyysin avulla tutkittiin, mitä toimenpiteitä kuntien asunto-ohjelmissa on esitetty asumisen muuttuvaan toimintaympäristöön liittyen. Tapaustutkimuksella puolestaan selvitettiin, kuinka asumisen ohjelmointia voitaisiin kehittää tukien Riihimäen kaupungin vahvuuksia ja strategisia tavoitteita toimintaympäristön muutoksessa.</p> <p>Tutkielman pohjalta voidaan todeta, että Riihimäen kaupungin tulee jatkaa pitkäjänteistä strategista maankäytön suunnittelua ja aktiivista maapolitiikan toteuttamista. Asuntotuotannon määrällinen ohjelmointi mahdollistaa muiden strategisten tavoitteiden toteuttamisen. Keskeistä on, että asunto-ohjelmassa pystytään esittämään konkreettisia toimenpiteitä täydennysrakentamisen lisäämiseksi ja elinvoiman vahvistamiseksi, niin etteivät toimenpiteet ole ristiriidassa kestävä elämäntapaa edistävien toimien kanssa. Lisäksi asunto-ohjelmoinnissa tulisi kehittää poikkihallinnollista otetta; tavoitteisiin tulisi pyrkiä monialaisesti esimerkiksi elinkeino-, maankäyttö- ja koulutuspolitiikan keinoin.</p>		
Asiasanat asuminen, asumisen ohjelmointi, asunto-ohjelma, kunnat		

Abstract

Author Matkala, Niina	Type of publication Master's thesis	Published Spring 2020
	Number of pages 63	Page of Appendices 11
Title of publication Changes in the Housing Operating Environment Developing Ideas for the Housing Programme of the City of Riihimäki		
Name of Degree Master of Engineering		
Abstract <p>Urbanization moulds Finland. The largest urban areas are growing, while elsewhere population decreases. Changes in the housing operating environment are having a significant impact on communes at present. In this study developing ideas for the drawing up of a housing programme for the city of Riihimäki are outlined, while the ongoing period of transition is challenging municipalities to implement new approaches.</p> <p>The starting point for this thesis is aspects of change in the housing operating environment, together with the housing programming and the strategic urban planning. This study acts as a background report for the drawing up of a housing programme for the city of Riihimäki.</p> <p>In this study an understanding of the developing ideas for the housing programme of the city of Riihimäki is formed by document analysis and the case study method. It was studied by document analysis which acts are present in the housing programmes of the municipalities, as factors of change in the housing operating environment. For the case study it was clarified how housing programming could be developed by supporting strengths and strategic goals of the city of Riihimäki while changes in the operating environment are occurring.</p> <p>According to the study it was observed that the city of Riihimäki needs to continue long-range strategic urban planning and active implementation of the land policy. Quantitative programming of the housing production is making implementation of the other strategic goals possible. It is essential that in the housing programme it is managed to present concrete actions for increasing infill development and developing a dynamic commune, so that actions carried out are not inconsistent with a sustainable way of life. Then there is also a need to develop cross-administrative determination in the housing programming; with the aim of striving towards these goals through industrial, land use and education policies</p>		
Keywords housing, housing programme, housing programming, municipalities		

SISÄLLYS

SANASTO	1
1 JOHDANTO	4
2 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN	6
2.1 Tutkimusasetelma ja tutkimuskysymykset	6
2.2 Tutkimuksen näkökulma	7
2.3 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto	8
2.4 Teoreettinen viitekehys	10
3 TUTKIMUKSEN TAUSTA JA LÄHTÖKOHDAT	11
3.1 Riihimäen kaupungin väestönkehitys ja asuminen	11
3.2 Riihimäki-strategia 2030	15
3.3 Riihimäen strateginen yleiskaava 2035	16
3.4 Riihimäen kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma	16
3.5 Riihimäen kaupungin asunto-ohjelma	18
4 VALTAKUNNALLINEN ASUNTOPOLITIIKKA	19
4.1 Asuntopolitiikan kehittämiskohteet	19
4.2 Asuntopolitiikan kehittämistoimenpiteet	20
5 KUNNAT JA ASUMINEN	24
5.1 Kuntien asuntopolitiikka	24
5.2 Asunto-ohjelmointi Suomessa	25
5.3 Kuntien asunto-ohjelmat	26
6 MUUTOKSET ASUMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ	28
6.1 Ilmastonmuutos	28
6.2 Kaupungistuva Suomi	28
6.3 Väestönkehitys	29
6.4 Kestävyyssvaje ja kuntatalous	33
6.5 Vetovoimaisuus	33
6.6 Monipaikkaisuus	36
6.7 Kiertotalous	37
6.8 Kestävä rakentaminen	38
6.8.1 Korjausrakentaminen	40
6.8.2 Täydennysrakentaminen	40
6.8.3 Puurakentaminen	41
7 KEHITTÄMISNÄKÖKULMIEN MUODOSTAMINEN	42

7.1	Dokumenttianalyysi.....	42
7.2	Dokumenttianalyysin tulokset	42
7.3	Päätelmiä dokumenttianalyysistä.....	46
7.4	Tapaustutkimus	47
7.5	Tapaustutkimuksen tulokset ja tulkinta.....	48
7.6	Johtopäätökset ja pohdinta	50
LÄHTEET		54
LIITTEET		64

SANASTO

Asuntopolitiikka

Asuntopolitiikalla edistetään kaikkien ihmisten mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestävästä kehitystä, yhteiskunnan ja työmarkkinoiden toimivuutta sekä asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. (Ympäristöministeriö 2019a).

Ilmastonmuutos

Ilmastonmuutos tarkoittaa maailmanlaajuisia ilmaston lämpenemistä, joka johtuu ihmisen tuottamien kasvihuonekaasujen määrän voimakkaasta kasvusta ilmakehässä. Ilmastonmuutos on seurausta luonnollisen kasvihuoneilmiön voimistumisesta. Kun kasvihuonekaasujen määrä ilmakehässä kasvaa, yhä suurempi osa auringon säteilystä jää lämmittämään maapalloa. (Ilmasto.org 2016.)

Jakamistalous

Jakamistalous tarkoittaa tilojen, tavaroiden ja taitojen jakamista, joita ohjaa kolme periaatetta resurssien tehokkaasta käytöstä, joukkoistamisesta ja yhteisöllisyydestä (SHARE 2019).

Kestävyysvaje

Kestävyysvajeella mitataan julkisen talouden tulojen ja menojen erotusta pitkällä aikavälillä. Kestävyysvaje kertoo, kuinka paljon julkista taloutta olisi vahvistettava lähitulevaisuudessa, jotta julkinen talous olisi pitkän aikavälin tasapainossa. Se tarkoittaa, että sopeutuksen jälkeen ei olisi enää tarvetta nostaa veroastetta, leikata menoja, tehdä julkista taloutta vahvistavia rakenteellisia uudistuksia tai kasvattaa velkaantumista. (Ahola 2017.)

Kiertotalous

Kiertotalous on talousmalli, jossa ei tuoteta jatkuvasti lisää tavaroita, vaan kulutus perustuu omistamisen sijaan palveluiden käyttämiseen: jakamiseen, vuokraamiseen ja kierrättämiseen. Siinä materiaaleihin sitoutunut arvo säilyy mahdollisimman pitkään yhteiskunnassa. Kiertotaloudessa talouskasvu ei ole riippuvainen luonnonvarojen kulutuksesta. (Sjöstedt 2016.)

Kokonaishedelmällisyysluku

Kokonaishedelmällisyysluku kertoo, kuinka monta lasta nainen synnyttäisi laskennallisesti elämänsä aikana, jos ikäryhmittäiset hedelmällisyysluvut pysyisivät samoina kuin laskennan perusteena olevana vuonna (Tilastokeskus 2019a).

Kysyntätuki

Kysyntätuki on kotitaloudelle suoraan kohdistuva tuki. Sen tavoitteena alentaa asumismenoja ja parantaa mahdollisuuksia vuokrata tai ostaa asunto. Keskeiset tukimuodot ovat tarveharkintainen yleinen ja eläkkeensaajien asumistuki, omistusasuntolainojen korkojen verovähennysoikeus, kuntien asumiseen kohdentama toimeentulotuki ja Kelan kautta asumiseen kohdennettu toimeentulotuki. (Huovinen 2017.)

MAL-sopimus

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Tavoitteena on parantaa kaupunkiseutujen toimivuutta ja kilpailukykyä sekä kuntien tasapuolista kehittämistä. Sopimuksissa määritetään esimerkiksi tavoitteet lähivuosien maankäytön kehittämiseksi ja asuntotuotannolle sekä liikenneverkon keskeiset kehittämishankkeet. (Ympäristöministeriö 2019i.)

Monipaikkaisuus

Wood, Hilti, Kramer & Schier (2015) määrittelevät Pitkäsen ja Stradellin (2018) mukaan monipaikkaisuuden tarkoitettavan käytäntöä, jossa yhdistetään samanaikaisesti tai vaihtuvarytmisesti erilaisten paikkojen tarjoamia mahdollisuuksia omien tai kollektiivisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Monipaikkainen asuminen

Monipaikkaisella asumisella tarkoitetaan samanaikaista tai vuororytmistä asumista tai yöpymistä useassa eri paikassa (Pitkänen & Strandell 2018).

Strateginen maankäytön suunnittelu

Strategisessa maankäytön suunnittelussa on kysymys jatkuvasta muutoksen hallinnasta. Maankäytön suunnittelun kokonaiskuva muodostetaan pitkän aikajänteen vision analyysin kautta epävakaisissa ja muuttuvissa hallinnollisissa olosuhteissa. Strategisuus merkitsee valintoja, priorisointia ja tarkentamista, missä olennaiset kysymykset tunnistetaan tavoitteellisuuden kautta. Strategisen suunnittelun ongelmakuvaukset ovat näkemyksellisiä. Niiden avulla tunnistetaan vallitseviin olosuhteisiin kätkeytyviä muutoksen potentiaaleja ja heikkoja signaaleja. Tarkoituksena on synnyttää kollektiivista tietoisuutta ja tahtotilaa tunnistettujen mahdollisuuksien hyödyntämiseksi. Strategisessa suunnittelussa ennusteita käytetään varautumisen tarpeen osoittamiseksi. (Albrechts & Balducci 2013 Mäntyselän, Kangasojan & Kannisen 2014 mukaan.)

Taakanjakosektori

Taakanjakosektorilla tarkoitetaan Euroopan unionin ilmastopolitiikan päästökaupan ulkopuolisia sektoreita eli ns. taakanjakosektoria. Tähän kuuluvat liikenteen, maatalouden, rakennusten erillislämmityksen, jätehuollon sekä F-kaasujen päästöt (Ympäristöministeriö 2017).

Tarjontatuki

Tarjontatuki on rakentamiseen tai korjaamiseen kohdistuva tuki. Sen tavoitteena on lisätä asumiskustannuksiltaan kohtuuhintaista asuntotarjontaa ja parantaa tätä kautta erityisesti pieni- keskituloisten asumismahdollisuuksia. Tukeen liittyy sääntelyä, jolla varmistetaan hyödyn kohdentuminen asukkaille. Keskeisiä tukimuotoja ovat korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, erityisryhmähankkeille suunnatut investointiavustukset, käynnistysavustukset ja kuntien tonttihinnoissa ARA-kohteisiin sisältyvä tuki. (Huovinen 2017.)

1 JOHDANTO

Kaupungistuminen muovaa Suomea. Suurimmat kaupunkiseudut kasvavat, kun muualla Suomessa väestö vähenee, elinvoimaisuus ja työmarkkinat hiipuvat, asuntojen arvo ei ole entisellään ja niille on vaikea löytää uutta omistajaa tai vuokraajaa. Asumisen toimintaympäristön muutokset ravistelevat kuntia ja ilmastonmuutoksen eteen työntämät haasteet muuttuvat todellisuudeksi juuri nyt.

Tässä opinnäytetyössä selvitettiin, miten Riihimäen kaupungin kanssa saman kokoluokan kunnat pääradan varrella ovat huomioineet asumisen muuttuvan toimintaympäristön asunto-ohjelmissaan. Sen lisäksi työssä tunnistettiin, kuinka Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa voitaisiin kehittää tukien kunnan omia vahvuuksia ja strategisia tavoitteita ja vastata samalla asumisen toimintaympäristön muutoksiin kiristyvässä kilpailutilanteessa.

Tutkimuksen lähtökohtana on Riihimäen kaupungin väestökehitys ja asumisen vetovoimaisuus sekä strateginen maankäytön suunnittelu. Riihimäen kaupungin on nykyisessä tilanteessaan panostettava aiempaa enemmän asumisen kehittämiseen. Asuntotuotannon määrän ja laadun tulisi jatkossa olla sellaista, jolla kaupunki houkuttelee uusia asukkaita, mutta tarjoaa samanaikaisesti myös nykyisille riihimäkeläisille eri elämäntilanteisiin sopivia asumisen ratkaisuja. Tämä edellyttää uudenlaista ajattelutapaa asumisen strategiseen suunnitteluun ja ohjelmointiin. Riihimäen kaupungilla on hyvät edellytykset kehittää asumiseen ja maankäyttöön liittyviä toimintatapojaan tuoreen kaupunkistrategian, koko kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja maankäytön toteuttamisohjelman pohjalta. Yhtenä keskeisenä kehittämisvälineenä voi toimia vuoden 2020 aikana laadittava asunto-ohjelma.

Opinnäytetyön alussa luodaan tilannekuva tämän hetken asuntopolitiikasta ja sen kehittämisestä, asumisen ohjelmoinnista ja sen kehityksestä, kuntien asuntopolitiikasta sekä asumisen ohjelmoinnista. Lisäksi käsitellään asumisen toimintaympäristöön vaikuttavia ajankohtaisia muutostekijöitä strategisen maankäytön suunnittelun ja kunnan asunto-ohjelmoinnin näkökulmasta. Niitä ovat ilmastonmuutos, kaupungistuminen, väestönkehitys, kuntatalous, vetovoimaisuus, monipaikkaisuus, kiertotalous ja kestävä rakentaminen korjausrakentamisen, täydennysrakentamisen ja puurakentamisen näkökulmasta. Käsiteltävien muutostekijöiden valintaan on vaikuttanut erityisesti Riihimäen kaupungin toimintaympäristössä vaikuttavat haasteet, sillä tarkoituksena on kehittää tekeillä olevasta asunto-ohjelmasta tämän päivän muutoksiin paremmin vastaava strateginen politiikkaohjelma toimenpiteineen. Tarkasteluun ei sisälly sosiaalisen asuntotuotannon tai erityisryhmien asumiseen liittyviä erityiskysymyksiä.

Opinnäytetyö toimii taustaselvityksenä Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman laatimista varten. Tutkielman tekijä työskentelee yleiskaava-arkkitehtina Riihimäen kaupungilla ja kuuluu asunto-ohjelmaa laativaan työryhmään. Opinnäytetyön ohjaajina ovat toimineet yliopettaja Eeva Aarrevaara ja tuntiopettaja Paul Carrol LAB-ammattikorkeakoulusta.

2 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

2.1 Tutkimusasetelma ja tutkimuskysymykset

Tässä opinnäytetyössä käsitellään Suomen kuntien asuntopoliittisia linjauksia ja asunto-ohjelmia asumisen muuttuvassa toimintaympäristössä strategisen maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Asuntopoliitiikan haasteet ovat olleet esillä viime aikoina kasvukeskusten ja erityisesti pääkaupunkiseudun asumisen kalleuden sekä taantuvien alueiden tyhjien asuntojen vuoksi. Vähemmälle keskustelulle ovat jääneet ne alueet ja kunnat, joiden vetovoimaisuus ei ole ollut esimerkiksi pääkaupunkiseudun luokkaa, mutta joilla on sijaintinsa ansiosta mahdollisuudet tarjota houkuttelevia vaihtoehtoja samalla työssäkäyntialueella kasvukeskusten kalliille ja yksipuoliselle asumiselle. Yksi tällainen kunta on pääradan varrella sijaitseva Riihimäen kaupunki. (taulukko 1.)

Tutkimusasetelmassani on kaksi tutkimuskysymystä. Ensimmäinen niistä koskee kuntien asunto-ohjelmien toimenpiteitä ja toisella selvitetään kehittämisenäkökulmia Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa varten:

- Mitä toimenpiteitä kuntien asunto-ohjelmissa on esitetty asumisen muuttuvaan toimintaympäristöön sopeutumiseksi tai muutoksesta aiheutuvien haasteiden ehkäisemiseksi?
- Kuinka Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa voidaan kehittää tukien kunnan omia vahvuuksia ja strategisia tavoitteita, kun lähtökohtana on asumisen muuttuva toimintaympäristö?

TAULUKKO 1. Opinnäytetyön tutkimusasetelma

AIHEPIIRI	Kuntien asumisen ohjelmointi ja sen kehittäminen
TAUSTAILMIÖ	Muutokset asumisen toimintaympäristössä
NÄKÖKULMA	Riihimäen kaupungin strateginen maankäytön suunnittelu
KONTEKSTI	Pääradan kunnat välillä Helsinki—Hämeenlinna (Kerava, Tuusula, Järvenpää, Hyvinkää ja Hämeenlinna) sekä Riihimäen kaupunki

Opinnäytetyössä on tarkoituksena tunnistaa kehittämisenäkökulmia juuri Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa varten, ja siksi on tarkastelu rajattu koskemaan samankaltaisissa

toimintaympäristön muutoksissa olevien sekä Riihimäen tapaan pääradan varrella Helsingin työssäkäyntialueella välillä Helsinki-Hämeenlinna sijaitsevien kuntien asunto-ohjelmia. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan näin ollen Keravan kaupungin (2018), Tuusulan kunnan (2017), Järvenpään kaupungin (2014), Hyvinkään kaupungin (2019) ja Hämeenlinnan kaupungin (2014) asunto-ohjelmia, kuten taulukosta 1 käy ilmi.

2.2 Tutkimuksen näkökulma

Tämän tutkielman näkökulmaksi on valittu strateginen maankäytön suunnittelu. Strategista maankäytön suunnittelun tärkeys korostuu, kun laajat yhteiskunnalliset kehityskulut haastavat ennakoivampaan ja aktiivisempaan ajattelutapaan. Ilmastonmuutos, kaupungistuminen, väestönkehitys, kuntien välinen kilpailu ja kuntatalouden haasteet, kaupunkien muuttuvat toimintaympäristöt vaativat entistä strategisempaa otetta myös maankäytön suunnittelussa. Kaupungin maankäytön kehittämisen periaatteita ja tavoitteita on myös käsiteltävä strategisesti. Lisäksi pitää tehdä päätöksiä strategisia päämääriä edistävästä konkreettisista toimenpiteistä. (Tuomisaari 2015.) Asumisen ohjelmoinnissa strategisen maankäytön suunnittelun näkökulma on perusteltua, sillä asuminen on keskeinen osa kaupunkien maankäyttöä ja tärkeä osa vetovoimaista kuntaa.

Strategiseen maankäytön suunnitteluun on kehitetty välineitä; erilaisten kehityskuvien, rakennemallien ja tiettyyn näkökulmaan liittyvien ohjelmien, kuten viheralue- tai liikennejärjestelmäohjelmien on nähty joustavuudessaan sopivan strategiseen maankäytön suunnitteluun (Albrechts & Balducci 2013 esim. Tuomisaaren 2015, Mäntysalon ym. 2014 mukaan). Asunto-ohjelma on yksi tällainen strategisen maankäytön suunnittelun väline. Edellä mainitut kehityskuvat tai ohjelmat eivät kuitenkaan sisälly maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) mukaiseen suunnittelujärjestelmään. Lakisääteisten maankäytön suunnitelmien on ajateltu olevan liian jäykkiä ja siksi soveltuvan heikosti kaupunkeja ja kaupunkiseutuja haastavien ongelmien käsittelyyn.

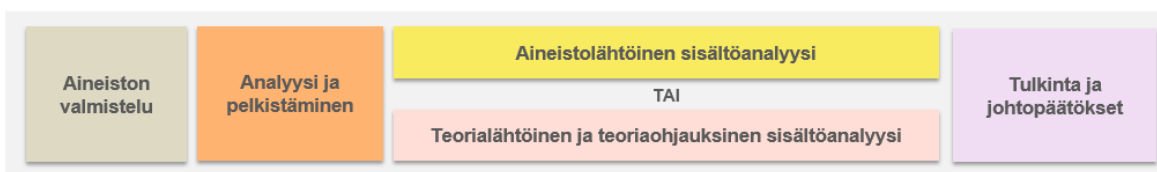
Strategisen suunnittelun ja lakisääteisen suunnittelun vastakkainasettelu ja erojen korostamista ei voi aina nähdä rakentavana. Tärkeämpää olisi pohtia, miten erilaiset suunnittelutyökalut voitaisiin sovittaa yhteen. Parhaimmillaan strateginen maankäytön suunnittelu voidaan ymmärtää lakisääteisten ja epämuodollisten suunnitteluvälineiden harkituksi ja strategisesti viisaaksi hyödyntämiseksi. (Mäntysalo ym. 2014.) Riihimäellä jatkuvan suunnittelun periaatteella tehtävä yleiskaavoitus yhdistää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen maankäytön suunnitteluun erilaisia strategisen suunnittelun välineitä (ks. luku 3.3 Riihimäen strateginen yleiskaava).

2.3 Tutkimusmenetelmät ja -aineisto

Valittujen vertailukuntien asunto-ohjelmia tarkastellaan dokumenttianalyysin avulla, jonka vahvuus on sen herkkyys asiayhteydelle (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2014, 136–147). Tutkimusmenetelmällä voidaan analysoida olemassa olevaa tutkimusaineistoa (Sivonen 2017) ja sitä käyttämällä saadaan esille ilmiöiden taustatietoa sekä lisänäkökulmia tutkittavasta aiheesta. Tässä tutkielmassa dokumenttianalyysin avulla selvitetään, mitä toimenpiteitä kuntien asunto-ohjelmissa on esitetty asumisen muuttuvaan toimintaympäristöön sopeutumiseksi tai muutoksesta aiheutuvien haasteiden ehkäisemiseksi? Tarkoituksena on siis tunnistaa asunto-ohjelmien sisältöön vaikuttavia ilmiöitä taustatietoineen sekä muodostaa käsitys asunto-ohjelmissa esitettyihin toimenpiteisiin vaikuttavista tekijöistä. (Ojasalo ym. 2014, 136–147.)

Dokumenttianalyysissa (kuvio 1) prosessi alkaa aineiston valmistelulla, josta siirrytään aineiston analyysin ja pelkistämisen kautta tulosten tulkintaan ja johtopäätösten tekemiseen. Analysoinnissa käytetään aineistolähtöistä sisältöanalyysia tai sitten teorialähtöistä ja teoriaohjauksellista sisältöanalyysia. Tässä tutkielmassa käytettiin teorialähtöistä ja teoriaohjauksellista sisältöanalyysia. Käytännössä tutkimusprosessi alkoi lukemalla valittu ja käsitelty aineisto useaan kertaan. Sen jälkeen aineisto luokiteltiin ja pyrittiin löytämään yhteyksiä valittuun teoreettiseen viitekehykseen. Lopuksi palattiin käytettyihin teorioihin ja kytkettiin luokiteltu aineisto kokonaisuuteen, tulkintaan ja ilmiöihin. Tuloksena on sanallinen, selkeä kuvaus tutkittavasta ja kehitettävästä asiasta, jonka pohjalta voidaan tehdä luotettavia johtopäätöksiä. (Ojasalo ym. 2014, 136–147.)

DOKUMENTTIANALYYSI



KUVIO 1. Dokumenttianalyysin prosessi (Ojasalo ym. 2014, 136–147).

Dokumenttianalyysi sopii myös toisella tutkimusmenetelmällä suoritettavan tutkimusaiheen esitutkintaan (Anttila 1998). Tässä tutkielmassa muodostettiin ensiksi käsitys dokumenttianalyysin avulla siitä, mitä toimenpiteitä kuntien asunto-ohjelmissa on esitetty asumisen muuttuvaan toimintaympäristöön sopeutumiseksi tai muutoksesta aiheutuvien haasteiden ehkäisemiseksi ja sen jälkeen tunnistettiin tapaustutkimuksen avulla kehittämisenäkökulmia Riihimäen asunto-ohjelmaa varten. Tapaustutkimuksella selvitettiin, kuinka Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa voitaisiin kehittää tukien kunnan omia vah-

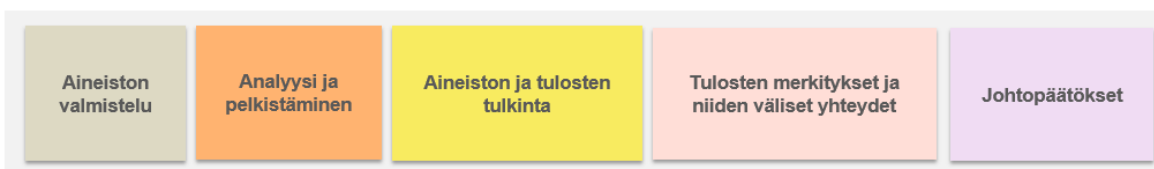
vuuksia ja strategisia tavoitteita, kun lähtökohtana on asumisen muuttuva toimintaympäristö. Tapaustutkimuksen aineistona käytettiin dokumenttianalyysin päätelmiä, Riihimäen kaupungin strategisen suunnittelun ja strategisen maankäytön suunnittelun asiakirjoja (ks. luku 3 Tutkimuksen tausta ja lähtökohdat) sekä tekijän asiantuntemusta Riihimäen kaupungin yleiskaava-arkkitehtina ja asunto-ohjelman työryhmän jäsenenä.

Yin (1983) määrittelee case- eli tapaustutkimuksen sellaiseksi kokemukseräiseksi tutkimukseksi, jossa käytetään monipuolista ja monin eri keinoin hankittua tietoa ja tutkitaan tiettyä nykyistä tapahtumaa tai toimintaa tietyssä rajatussa ympäristössä (Anttila 1998). Tapaustutkimus on hyödyllinen, kun halutaan selvittää taustatietoja. Sen avulla saadaan esiin olennaisia tekijöitä, kuten prosesseja ja vuorovaikutussuhteita, joihin muilla menetelmillä voidaan sitten kohdistaa lisähuomiota. Case-tutkimuksia käytetäänkin usein silloin, kun valmistellaan myöhemmin samasta aiheesta jatkotutkimuksia. (Anttila 1998).

Tapaustutkimus sopii hyvin Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman kehittämisenäkökulmien selvittämiseen, sillä tarkoituksena on tutkia tiettyä kehittämistyötä sekä saada selville taustatietoja ja uusia näkökulmia Riihimäen asunto-ohjelman laadintaa varten. Lisäksi vuoden 2020 aikana laadittava asunto-ohjelma voidaan ajatella tämän opinnäytetyön jatkotutkimuksena. Asunto-ohjelmassa ja siihen liittyvässä poliittisessa päätöksenteossa tehdään varsinaiset päätökset asunto-ohjelman sisällöstä ja painotuksista. Tämän opinnäytetyön tuloksien avulla asumisen ohjelmointiin voidaan kuitenkin haluttaessa sisällyttää uudenlaisia, tämän päivän haasteet ja kehittämisedellytykset huomioivia näkökulmia.

Tapaustutkimuksen prosessi muodostuu tavanomaisimmin ja yksinkertaistettuna kahdesta vaiheesta. Aluksi aineisto valmistellaan, analysoidaan ja sitä pelkistetään esimerkiksi luokittelulla, tyypittelyllä tai teemoittelulla. Sen lisäksi kirjoitetaan aineiston kuvaus. Toisessa vaiheessa aineisto ja tulokset tulkitaan, käsitellään tulosten merkitykset ja niiden väliset yhteydet sekä tehdään johtopäätökset (kuvio 2). Tapaustutkimuksen tulisi muodostua tutkimusprosessin vaiheista, päättelyketjusta ja siitä pitäisi käydä ilmi punainen lanka sekä selkeät perustelut johtopäätöksille. (Vilkkä, Saarela & Eskola 2018, 191–201.)

TAPAUSTUTKIMUS



KUVIO 2. Tapaustutkimuksen prosessi (Vilkkä ym. 2018 191–201)

Tässä tutkielmassa dokumenttianalyysi on aineiston valmistelua sekä analyysi- ja pelkistämävaihetta. Dokumenttianalyysin tuloksia ja niistä tehtyjä päätelmiä tulkittiin suhteessa

Riihimäen kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja tunnistettiin ne toimenpiteet tai teemat, joiden avulla Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmointia voitaisiin kehittää tukien kunnan omia vahvuuksia sekä strategisia tavoitteita ja samaan aikaan vastata asumisen muuttuvan toimintaympäristön haasteisiin.

2.4 Teoreettinen viitekehys

Ajankohtaiseen kirjallisuuteen ja muihin dokumentteihin perehtyen opinnäytetyön teoriaosuudessa muodostetaan käsitys tämän hetken asuntopolitiikasta ja sen kehittämisestä, asumisen ohjelmoinnista ja sen kehityksestä, kuntien asuntopolitiikasta sekä asumisen ohjelmoinnista.

Lisäksi opinnäytetyön teoreettisessa viitekehyksessä käsitellään seuraavia asumisen toimintaympäristöön vaikuttavia ajankohtaisia muutostekijöitä:

- ilmastonmuutos,
- kaupungistuminen,
- väestönkehitys,
- kuntatalous,
- vetovoimaisuus
- monipaikkaisuus,
- kiertotalous ja
- kestävä rakentaminen.

Edellä mainitut muutostekijät on valittu teoreettiseen viitekehykseen strategisen maankäytön suunnittelun ja kunnan asunto-ohjelmoinnin näkökulmasta. Lisäksi valintaan on vaikuttanut Riihimäen kaupungin toimintaympäristössä vaikuttavat haasteet, sillä tarkoituksena on kehittää Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmasta paremmin tämän päivän muutoksiin vastaava strateginen politiikkaohjelma toimenpiteineen. Tarkasteluun ei sisälly sosiaalisen asuntotuotannon ja erityisryhmien asumiseen liittyviä erityiskysymyksiä.

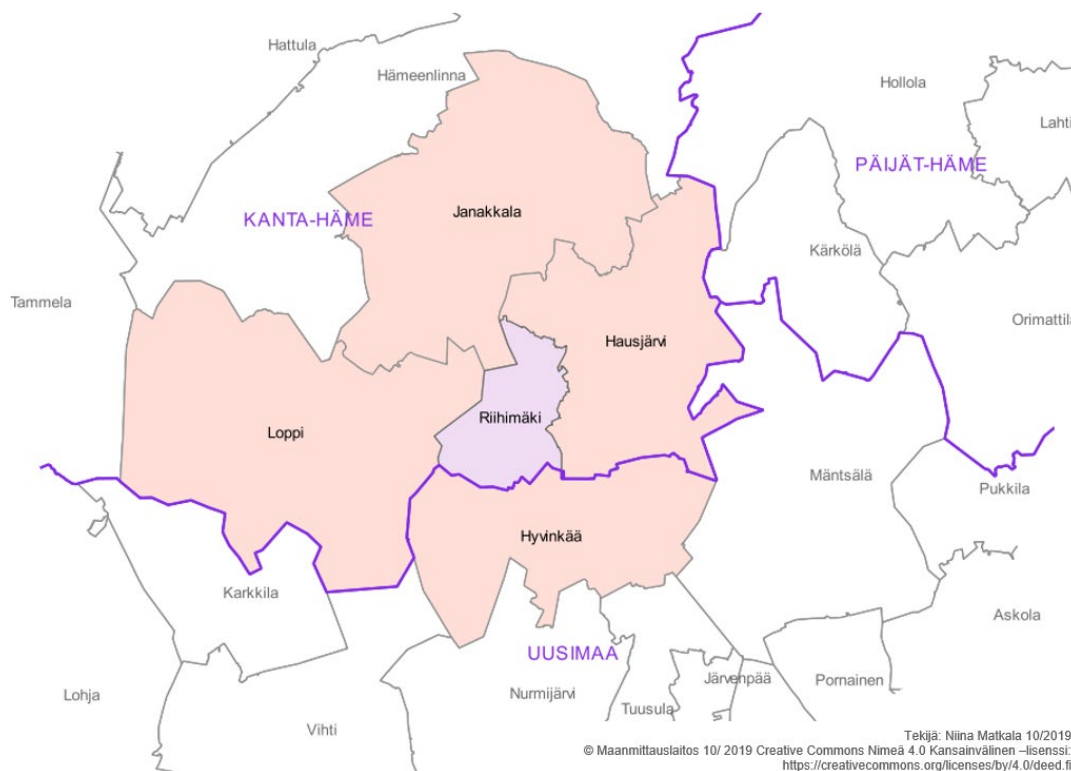
3 TUTKIMUKSEN TAUSTA JA LÄHTÖKOHDAT

Riihimäen kaupungin on nykyisessä tilanteessaan panostettava aiempaa enemmän asumisen kehittämiseen. Asuntotuotannon määrän ja laadun täytyy jatkossa olla sellaista, jolla kaupunki houkuttelee uusia asukkaita, mutta tarjoaa myös nykyisille asukkaille eri elämäntilanteisiin sopivia asumisen ratkaisuja. Tämä edellyttää uudenlaista ajattelutapaa asumisen strategiseen suunnitteluun ja ohjelmointiin. Riihimäen kaupungilla on hyvät edellytykset kehittää asumiseen ja maankäyttöön liittyviä toimintatapojaan tuoreen kaupunkistrategian, koko kaupungin oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja maankäytön toteuttamishojelman pohjalta. Yhtenä keskeisenä kehittämisvälineenä voi toimia vuoden 2020 aikana laadittava asunto-ohjelma.

3.1 Riihimäen kaupungin väestönkehitys ja asuminen

Riihimäki on lähes 29 000 asukkaan kaupunki pääradan ja valtatie 3 varrella Kanta-Hämeen maakunnan eteläosassa. Riihimäki kuuluu Helsingin työssäkäyntialueeseen (Tilastokeskus 2018) ja sieltä on alle tunnin matka niin pääkaupunkiseudulle, Tampereelle kuin Lahteen. Riihimäen kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana ei ole viime vuosina ollut kymmenen vuoden takaisella tasolla, mutta sillä on mahdollisuudet tarjota kasvukeskusten kallista ja yksipuolista asumista houkuttelevimpia ja laadukkaampia asumisvaihtoehtoja hyvillä sijainneilla palveluiden ääreltä, varsinkin meneillään oleva asemanseudun kehittäminen etenee.

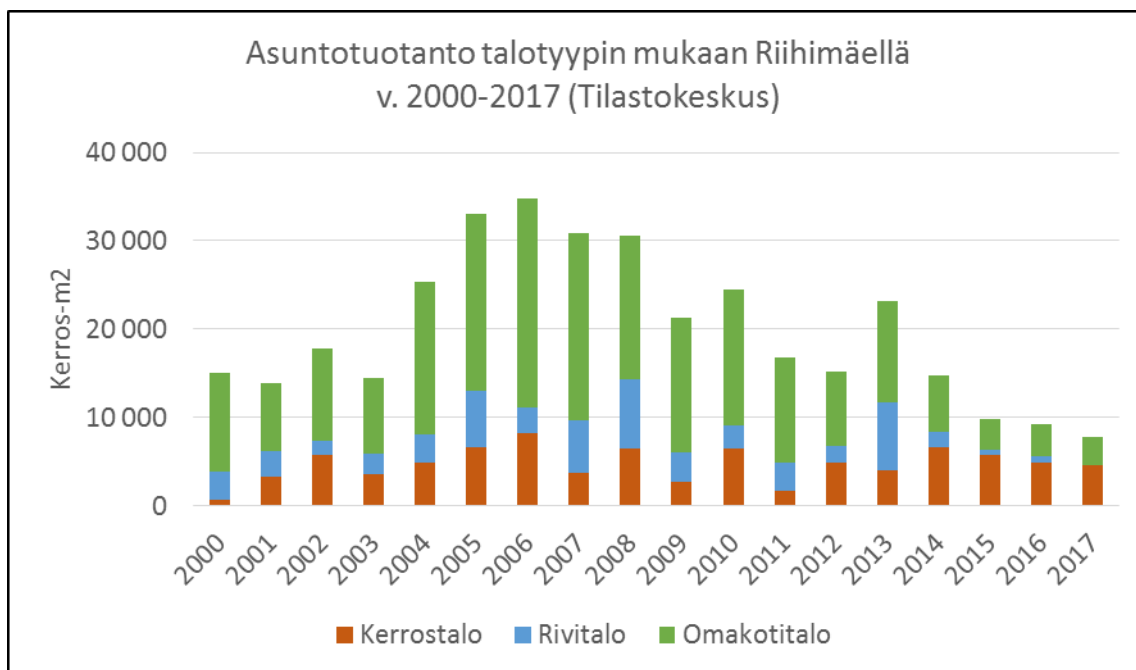
Riihimäen kaupunki ja Uudenmaan maakuntaan kuuluva Hyvinkään kaupunki muodostavat yhdessä toiminnallisen kaupunkiseudun (Rehunen & Ristimäki 2012), jonka vaikutuspiirissä ovat Kanta-Hämeen maakunnasta Hausjärven ja Lopen kunnat sekä Tervakosken taajama Janakkalan kunnasta (kuvio 3). Vuoden 2018 lopussa Riihimäellä oli 28 736, Hyvinkäällä 46 504, Lopella 7 861 ja Hausjärvellä 8 417 asukasta (Tilastokeskus 2019b). Tervakosken taajamaympäristöineen on puolestaan noin 5 500 asukkaan suuruinen (Janakkalan kunta 2019). Tällä seudulla asuu yhteensä lähes 100 000 asukasta.



KUVIO 3 Riihimäen ja Hyvinkään kaupungit muodostavat toiminnallisen kaupunkiseudun, jonka vaikutuspiirissä Kanta-Hämeen maakunnasta ovat myös Hausjärven ja Lopen kunnat sekä Janakkalan kunta (Rehunen & Ristimäki 2012).

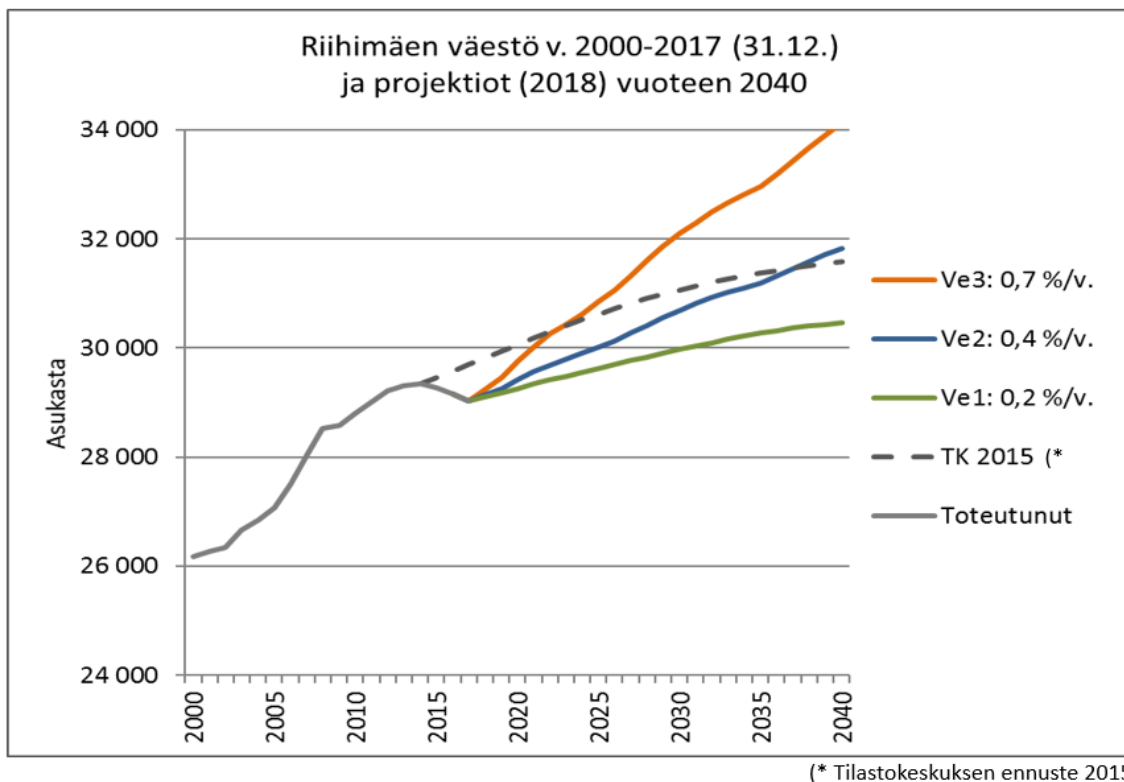
Riihimäen kaupunki on yksi Suomen seutukaupungeista. Seutukaupungit ovat oman seutunsa ja talousalueensa seutukeskuksia tai keskuspareja, mutta eivät ole maakuntien keskuksia (Suomen Kuntaliitto 2019). Kanta-Hämeen maakunnan keskuskaupunki on Hämeenlinna, kun taas Hyvinkään kaupunki on yksi pääkaupunkiseudun kehyskunnista, joita kutsutaan KUUMA-seudun kunniksi (KUUMA-seutu 2019). Seutukaupunkien menestykseen vaikuttaa eniten kaupungin ja seudun elinvoimaisuus, yritysten työpaikkojen sekä saatavilla olevan työvoiman tasapaino (Valtiovainministeriö 2018b).

Väestökehitys on kokenut suunnanmuutoksen Riihimäellä sitten 2000-luvun loppuvuosien, jolloin kaupungin väkiluku kasvoi nopeasti vetovoimaisten pientaloalueiden rakentamisen myötä (kuvio 4 ja kuvio 5). Vuoden 2014 jälkeen väkiluvun kehitys on ollut alavireistä. Sen on todettu johtuvan omakotitalorakentamisen suosion hiipumisesta (kuvio 4), tulomuuton vähentymisestä sekä syntyvyyden laskusta ja väestön ikääntyessä kuolleisuuden kasvusta. Riihimäen saama muuttovoitto Helsingin seudulta oli nopean kasvun aikana korkeimmillaan jopa yli 300 henkeä vuodessa. Viime vuosina Riihimäki on puolestaan kärsinyt muuttotappiota Helsingin seudulle. Lisäksi ulkomailta kertynyt muuttovoitto on supistunut viime vuosina. (Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI 2019b; Laakso 2018.)



KUVIO 4. Omakotitalorakentaminen oli hyvin suosittua Riihimäellä 2000-luvun lopulla (Laakso 2018).

Riihimäen väestökehityksen jatkoa on arvioitu kolmen väestöprojektin avulla (kuvio 5). Korkeimmaksi kasvuvauhdiksi on valittu 0,7 % ja pienimmäksi 0,2 % kasvu vuodessa. Lisäksi väestökehitystä on arvioitu 0,4 % vuosikasvulla. Väestöprojektien avulla varaudutaan erilaisiin tulevaisuusskenaarioihin väestökehityksen osalta sekä suunnitellaan kaupungin taloutta ja toimintaa. Alkuvuoden perusteella 2019 Riihimäen väestökehitys on kääntymässä 0,24 % kasvuun, kun käytettävissä on olleet tiedot tammikuusta elokuuhun. Riihimäen väkiluku oli elokuun lopussa 28 806 asukasta (Hämeen liitto 2019).

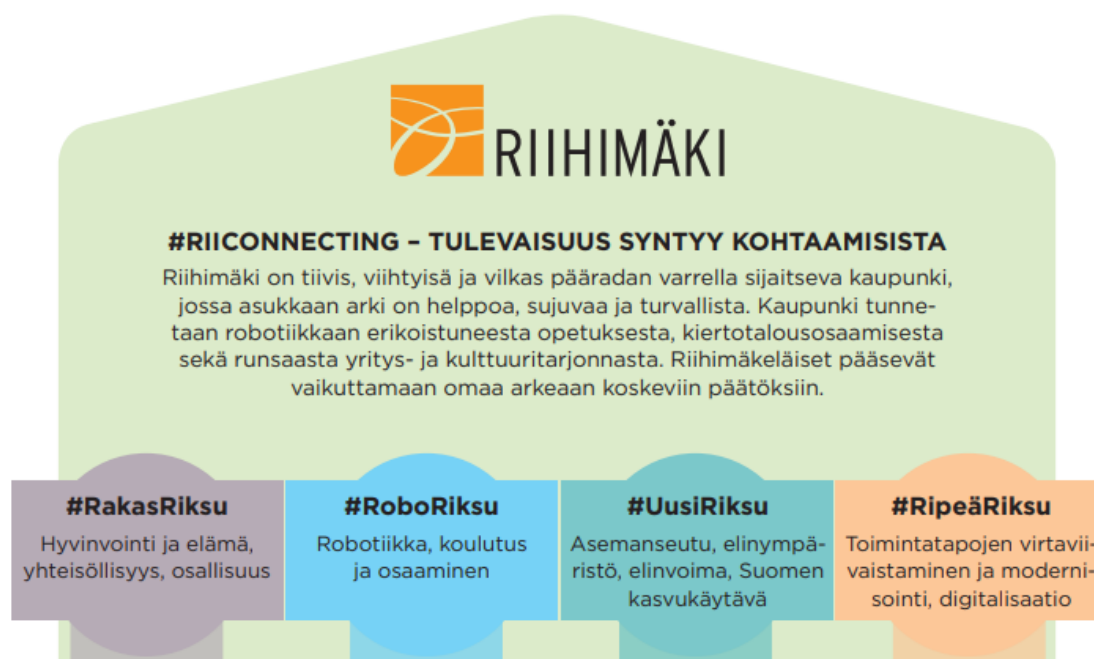


KUVIO 5. Riihimäen väestökehityksen suuntaa on ennustettu kolmen eri väestöprojektion avulla (Laakso 2018).

Riihimäki on pientalovaltainen kaupunki: rivi- ja pientaloissa asui vuonna 2018 45,3 % asuntokunnista, kun koko maassa luku on 39,0 % (Tilastokeskus 2019b). Pientalovaltaisuudesta huolimatta Riihimäen kaupungin yhdyskuntarakenne on suhteellisen tiivis. Kolmen kilometrin säteellä Riihimäen rautatieasemasta asuu yli 90 % riihimäkeläisistä (Riihimäen kaupunki 2017b).

Viimeisen kymmenen vuoden aikana kerrostaloasuntojen osuus on kasvanut voimakkaasti myös Riihimäellä, kun taas omakoti- ja rivitaloasuntojen osuus on pienentynyt. Viimeisen kahden vuoden aikana rakennettujen asuntojen kokonaismäärästä omakotitaloasuntojen osuus on ollut 15 %, kun taas kerrostaloasuntojen osuus 85 %. (Riihimäen kaupunki 2019a). Uusi rakentaminen on sijoittunut kaupunkirakenteen sisälle hyviin sijainteihin täydentäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

3.2 Riihimäki-strategia 2030



KUVIO 6. Riihimäki-strategian 2030 kirkastettu visio ja kärkihankkeet (Riihimäen kaupunki 2017a).

Riihimäen kaupungin kaupunkistrategia hyväksyttiin kesällä 2017 ja sen kirkastettu visio sekä strategiset kärkihankkeet lokakuussa 2019. Riihimäki-strategian visio kuvaa vuoden 2030 tavoitetilaa. Riihimäen kaupungin yhtenä strategisena päämääränä on olla houkutteleva arjen ja vapaa-ajan kohtaamispaikka. Kaupungin vireät kulttuuri- ja liikuntapalvelut sekä monipuoliset koulutusmahdollisuudet parantavat riihimäkeläisten hyvinvointia ja tyytyväisyyttä sekä houkuttelevat uusia asukkaita. Erilaisten ihmisten kohtaamisista syntyy uudenlaista luovaa kulttuuria ja yhteisöllistä toimintaa. (Riihimäen kaupunki 2017a.)

Riihimäki-strategian 2030 visiota tavoitellaan neljän strategisen kärkihankkeen avulla. Yksi niistä on #UusiRiksu, jonka painopisteitä ovat asemanseudun, elinympäristön ja elinvoiman kehittäminen sekä Riihimäen rooli osana Suomen kasvukäytävää (kuvio 6). Uusien asukkaiden tavoittelemisessa keskeisessä roolissa on asemanseutu. #UusiRiksu-kärkihankkeen tarkoituksena on muodostaa Riihimäen rautatieaseman välittömään läheisyyteen uutta keskustatoimintojen aluetta työpaikkoineen, palveluineen ja houkuttelevine asu- misen mahdollisuuksineen. (Riihimäen kaupunki 2017a, 2019b).

3.3 Riihimäen strateginen yleiskaava 2035

Riihimäen yleiskaava 2035 yhteensovittaa strategista maankäytön suunnittelua lakisääteiseen maankäytön suunnitteluun (Riihimäen kaupunki 2017b). Strategisesta maankäytön suunnittelusta kerrotaan enemmän kappaleessa *2.2 Tutkimuksen näkökulma*.

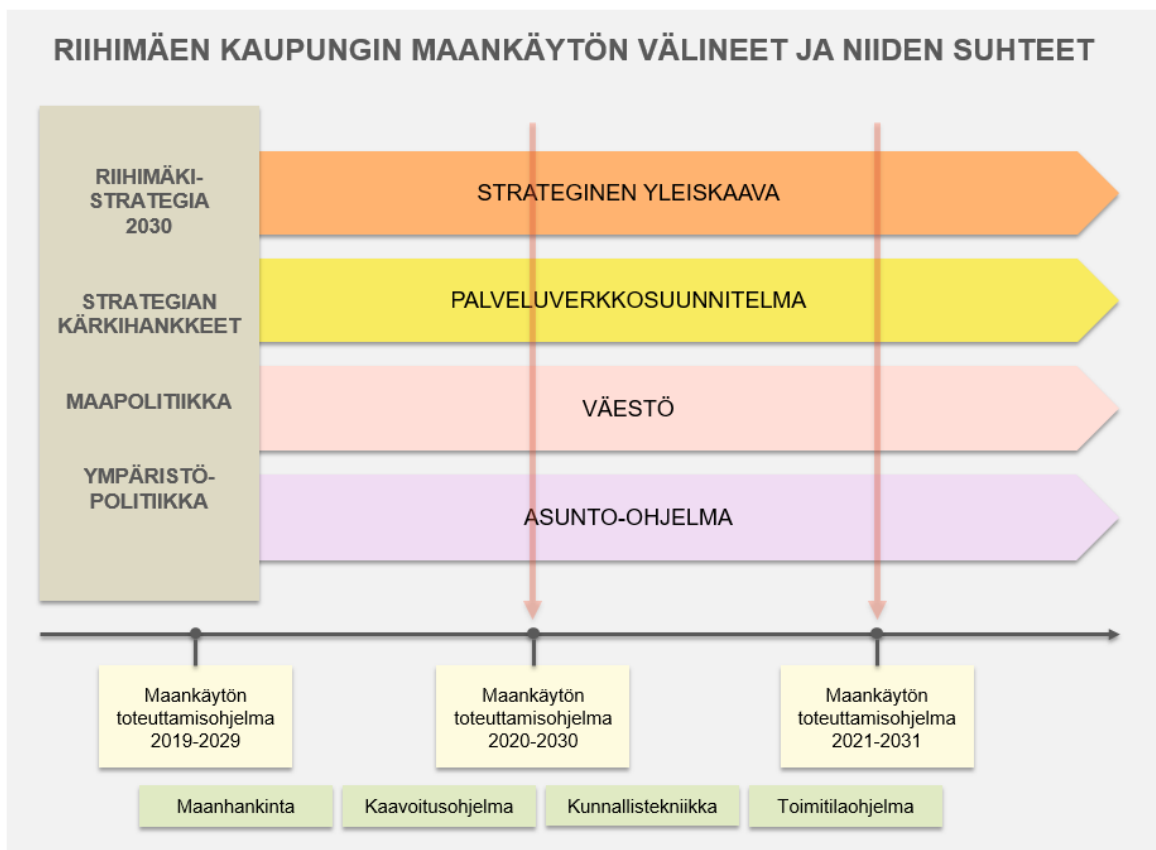
Riihimäen kaupungin maankäyttöä ohjaa vuonna 2017 hyväksytty Riihimäen yleiskaava 2035. Kyseessä on oikeusvaikutteinen ja strateginen yleiskaava, joka sai lainvoiman 20.8.2017. Riihimäen yleiskaava 2035 on mahdollistava ja tulevaisuuteen tähtäävä, ja sen avulla hallitaan jatkuvaa muutosta. (Riihimäen kaupunki 2017b.) Yleiskaava hyväksyttiin samassa kaupunginvaltuuston kokouksessa kuin Riihimäki-strategia 2030 (Riihimäen kaupunki 2017a ja 2017b.)

Yleiskaavaprosessin tuloksena syntyi yhteisesti muodostetut tavoitteet Riihimäen kaupungin maankäytön tulevaisuudesta. Yleiskaava 2035 toteuttaa kaupungin strategisia linjauksia ja vahvistaa tunnistettujen mahdollisuuksien hyödyntämistä maankäytön osalta. Yleiskaava 2035 luo oikeusvaikutukselliset maankäytön kehittämisen edellytykset Riihimäki-strategian 2030 toteuttamiselle. (Riihimäen kaupunki 2017a ja 2017b).

Osana Riihimäen yleiskaavan 2035 prosessia laadittiin viheralueohjelma ja rakennetun ympäristön ohjelma, jotka ovat luonteeltaan strategisen suunnittelun välineitä. Näiden ohjelmien toteutumista seurataan säännöllisesti. Ne vahvistavat yleiskaavan ja koko suunnitteluprosessin strategista luonnetta. (Riihimäen kaupunki 2017b.) Yleiskaavan toteutumista puolestaan seuraa ja toteuttaa vuosittain laadittava maankäytön toteuttamisohjelma. Se on suoraan yhteydessä kaupungin talouden suunnitteluun ja kytkeytyy omalta osaltaan kaupungin strategiseen päätöksentekoon. Vuonna 2020 laadittava asunto-ohjelma puolestaan tuottaa tietoa ja tavoitteita sekä jatkuvan suunnittelun periaatteella tehtävään yleiskaavoitukseen että maankäytön toteuttamisohjelmaan. (Riihimäen kaupunki 2019a).

3.4 Riihimäen kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma

Riihimäen kaupungin maankäytön toteuttamisohjelma on maanpolitiikan työkalu ja se on kytköksissä kaupungin strategiseen suunnitteluun ja maankäyttöpoliikkaan. Maankäytön toteuttamisohjelma laaditaan vuosittain tavoitteineen ja toimenpiteineen aina seuraavaksi kymmeneksi vuodeksi eteenpäin (kuvio 7). Sen avulla ohjelmoidaan esimerkiksi maanhankintaa, asemakaavoitusta ja kunnallistekniikan toteuttamista. Ohjelmassa määritetään myös resurssit, joita tavoitteisiin saavuttaminen edellyttää. (Riihimäen kaupunki 2019a.)



KUVIO 7. Riihimäen kaupungin maankäytön välineet ja niiden suhteet (Riihimäen kaupunki 2019a, tekijän muokkaama)

Maankäytön toteuttamisohjelmalla vaikutetaan kaupungin maankäyttöön useilla eri aikajänteillä. Lyhyellä aikavälillä maankäytön toteuttamisohjelma tuottaa tavoitteita sekä tietoa vaadittavista resursseista tulevalle talousarviovuodelle sekä sitä seuraaville kahdelle suunnitelmavuodelle. Keskipitkällä aikajänteellä eli noin kahden valtuustokauden ajalle ohjelma osoittaa maanhankintatarpeen tulevaa asemakaavoitusta ajatellen sekä parantaa varautumista tulevaisuuden maankäytön tarpeisiin. Pitkällä aikajänteellä, noin kolmen valtuustokauden ajalle, ohjelma tuottaa osaltaan visiota niistä päämääristä, joihin maankäytön suunnittelulla ja toteutuksella halutaan pyrkiä sekä alustavaa tietoa siitä millaisia resursseja vision toteuttaminen vaatii. (Riihimäen kaupunki 2019a.)

Maankäytön toteuttamisohjelman sisältöön vaikuttavat kaupunkistrategian eli Riihimäki-strategian 2030 tavoitteet ja toimenpiteet, jotka kytkeytyvät maankäytön suunnitteluun ja toteuttamiseen. Maankäyttöön liittyviä työkaluja ovat maankäytön toteuttamisohjelman ohella muun muassa strateginen yleiskaava, erilaiset maankäytön kehittämissuunnitelmat, palveluverkkosuunnitelma, väestöprojektiot, ympäristöpolitiikka ja asunto-ohjelma (kuvio 7). Ne tuottavat omista lähtökohdistaan tietoa kaupungin maankäytön tavoitteista,

suunnittelusta sekä toteutuksesta. Nämä kootaan yhteen maankäytön toteuttamisohjelmassa. (Riihimäen kaupunki 2019a.)

Toteutus- ja seurantatietoa tarvitaan, sillä luotettava käsitys maankäytön nykytilanteesta ja tavoitteista on tarpeen, kun tehdään päätöksiä, hankitaan maata, laaditaan investointiohjelmaa tai kaavoitetaan. Ohjelmalla mahdollistetaan reagointi toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin, maankäytön toteutumaan sekä tarvittaessa nostetaan esille päivitystarpeita lähtöaineistoissa. (Riihimäen kaupunki 2019a.)

Lisäksi ohjelman keskeisiä tavoitteita ovat yhteisen näkemyksen varmistaminen, kaupungin strategian mukaisten linjausten edistäminen sekä toiminnan kehittäminen. Maankäytön toteuttamisohjelma parantaa myös maankäyttöön liittyvän päätöksenteon jatkuvuutta, suunnitelmallisuutta ja ennakoitavuutta. (Riihimäen kaupunki 2019a.)

3.5 Riihimäen kaupungin asunto-ohjelma

Riihimäen kaupunki on tunnistanut houkuttelevan asumisen merkityksen kaupungin veto-voimaisuuden kasvattamisessa. Asumisen ohjelmointia, kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista varten on päätetty laatia asunto-ohjelma. Se on osa Riihimäen kaupungin strategista suunnittelua ja se on myös yksi Riihimäen maankäytön toteuttamisohjelman toimenpiteistä. Lisäksi asunto-ohjelma on Riihimäellä jatkuvan suunnittelun periaatteella tehtävän strategisen yleiskaavoituksen tietopohjaa ja taustaselvityksiä.

Riihimäen kaupunki haluaa asunto-ohjelman avulla varautua ja pystyä reagoimaan muutoksiin asumisen toimintaympäristössä. Tavoitteena on asumisen määrällisen ohjelmoinnin ohella kiinnittää entistä paremmin huomiota myös asumisen laadullisiin seikkoihin. Asunto-ohjelmalla halutaan tunnistaa kaupungin vahvuudet ja heikkoudet asumisen houkuttelevuuden liittyen ja kehittää Riihimäen asumisen identiteettiä omaleimaisempaan ja tunnistettavampaan suuntaan. Asunto-ohjelman avulla halutaan selvittää keinoja, joilla Riihimäelle voitaisiin kehittää ja toteuttaa uudenlaista, monipuolista, houkuttelevaa ja asuamista.

4 VALTAKUNNALLINEN ASUNTOPOLITIIKKA

Suomen perustuslain (731/1999) 19 §:n 4 momentissa määrätään, että julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen itsenäistä järjestämistä. Asuntopolitiikalla on tiiviit yhteydet muun muassa aluetalouteen, työmarkkinoihin, väestökehitykseen ja tukijärjestelmiin. Asuntopolitiikalla on mahdollista vaikuttaa myös seutujen ja koko Suomen taloudelliseen kehitykseen. (Antikainen, Laakso, Lönnqvist, Pyykkönen & Soininvaara 2018; Tarkastusvaliokunta 2018.)

Viimeisten vuosikymmenien aikana eri hallitukset ovat tarkastelleet asuntopolitiikkaa hallitusohjelmissaan vaihtelevin teemoin ja usein hyväksyneet hallituskaudelleen erilaisia asuntopoliittisia toimenpideohjelmia tai strategioita. Hallitusten asuntopoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet ovat tavallisimmin liittyneet asumisen kysynnän ja tarjonnan kohtaannon parantamiseen, kohtuuhintaisen asuntotuotannon kasvattamiseen, asumisen tukijärjestelmien kehittämiseen, erityisryhmien tarpeiden varmistamiseen sekä asumisen laadun parantamiseen. (Tarkastusvaliokunta 2018.)

Asuntopolitiikka kytkeytyy kuitenkin myös ilmastonmuutoksen ja ympäristöongelmien torjumiseksi tehtäviin toimenpiteisiin. Lisäksi asuntopoliittisen linjausten yhteydessä tulisi huomiota kiinnittää myös koulutuspolitiikkaan, sosiaali- ja terveystalouteen sekä maahanmuuttopolitiikkaan kohdistuvista vaikutuksista. (Tarkastusvaliokunta 2018, Ympäristövaliokunta 2018a.) Asuntopolitiikkaa tulee jatkossa tarkastella nykyistä laajemmalla poikkihallinnollisella näkökulmalla. Asuntopolitiikan vaikuttavuuden olennaisena kysymyksenä voidaan puolestaan pitää sitä, miten hyvin osataan huomioida ja ennakoida asuntojen kysyntään vaikuttavat keskeiset tekijät, kuten väestökehitys ja kaupungistuminen. (Alho, Härmälä, Oikarinen, Kekäläinen, Noro, Tähtinen & Vuori 2018; Ympäristövaliokunta 2018a.)

4.1 Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Eduskunnan tarkastusvaliokunta päätti keväällä 2018 antaa mietinnön valvonta-aiheestaan Asuntopolitiikan kehittämiskohteet. Asuntopolitiikan kokonaistarkastelu todettiin välttämättömäksi, sillä asumiseen liittyvät merkittävät ongelmat ovat jatkuneet jo pidemmän aikaa ja asumiseen myönnettävän valtion tuen määrä on ollut huomattavaa. Keskeinen yleinen ongelma on ollut asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapaino. Tähän liittyvinä haasteina on tunnistettu pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa asumisen kaltevuus ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vähäinen määrä, tonttipula ja kaavoituksen kan-

keus ja siihen kuluva aika, mutta myös muuttotappiopaikkakuntien tyhjät asunnot. Ajan-kohtaisen asuntopolitiikan kokonaisarvion laatiminen on tärkeää myös toimintaympäristössä meneillään olevien muutosten vuoksi. (Tarkastusvaliokunta 2018.)

Myös asumisen tukiin on kohdistunut arvostelua. Viime aikojen voimakkaasta kaupungistumisesta huolimatta valtion rooli on ollut asuntomarkkinoilla verrattain pieni. Tarjontatuki eli rakentamiseen tai korjaamiseen kohdistuva tuki on lähes lakannut ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä on heikentynyt jyrkästi menneistä vuosista. Tilalle on tullut markkinaehtoista tarjontaa, jota tuetaan puolestaan kysyntätukien avulla eli kotitaloudelle suoraan kohdistuvien tukien, kuten tarveharkintaisen yleisen asumistuen tai omistusasuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden muodossa. (Tarkastusvaliokunta 2018; Huovinen 2017.) Tämä kehitys ilmenee valtion tukeman uuden asuntotuotannon merkityksen niukentumisena sekä asumistuen määrän huomattavana kasvuna (Tarkastusvaliokunta 2018).

Asumisen tukiin liittyviin ongelmiin törmätään kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla, joissa valtion tukeman kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon vähyys on korostunut (Rossilahti 2017). Kansantalouden kilpailukyky ja julkisen talouden velkaantumisen kurissa pitäminen vaatisivat kuitenkin tuloksekasta ja tehokasta asuntopolitiikkaa, jolla asumismenojen osuutta kaikista kuluista pystyttäisiin laskemaan. (Antikainen ym. 2018). Lisäksi asuntopolitiikan linjauksiin on kaivattu selkeyttämistä ja linjakkuutta. Harjoitettua asuntopolitiikkaa on arvosteltu kokonaisuutensa puutteesta, lyhytjänteisyydestä ja ennakoimattomuudesta. (Tarkastusvaliokunta 2018.)

4.2 Asuntopolitiikan kehittämistoimenpiteet

Tarkastusvaliokunta (2018) esitti eduskunnalle Asuntopolitiikan kehittämiskohteet –mietinnössään kymmenen kannanottoa (kuvio 8) asuntopolitiikan kehittämiseksi. Eduskunta hyväksyi kannanotot täysistunnossaan 25.10.2018. (Valtioneuvosto 2019).

1. Asuntopolitiikasta laaditaan kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen kahdeksan vuoden kehittämissuunnitelma. Ohjelman perustana tulee olla selvitys asuntopolitiikan keskeisistä kehittämiskohteista. Ohjelma tulee antaa selontekona eduskunnalle vuoden 2020 loppuun mennessä.
2. Kehittämissuunnitelman osana laaditaan asuinalueiden myönteisen kehityksen tueksi ja eriytymisen ennaltaehkäisemiseksi yli hallinnonalaraajojen ulottuva asuinalueiden kehittämissuunnitelma, jolla turvataan pitkäjänteisesti palveluiden ja asumisen hyvä taso ja vahvistetaan asuinalueiden elinvoimaisuutta.
3. Asuntopolitiikan kehittämissuunnitelman yhteydessä selvitetään, kuinka elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan ennaltaehkäistä taantuvien alueiden asumisen ongelmia.
4. Asumistukijärjestelmän kehittämistarpeet arvioidaan ensi vaalikaudella sosiaaliturvauudistuksen yhteydessä.
5. Kohtuuhintaista valtion tukemaa vuokra-asunto- tuotantoa lisätään pääkaupunkiseudulla ja niillä kasvavilla seuduilla, joilla vuokra-asunnoista on kysyntää pitkällä tähtäyksellä. Julkisesti tuetussa asuntorakentamisessa on perusteltua huomioida suhdannetekijät siten, että matalasuhteensa julkista rakentamista voidaan lisätä.
6. MAL-sopimuksia kehitetään entistä pitkä- aikaisemmiksi ja sitovammiksi. MAL-sopimuksia laajennetaan myös uusille kaupunkiseuduille.
7. Valtion asuntorahaston itsenäinen ja riippumattoman asema tulee säilyttää ja lisäksi rahaston varallisuuden käyttö tulee suunnata asumiseen.
8. Rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuita selkeytetään. Selvitetään minkälaista apua ja tukea homeloukkuihin jääneet tarvitsevat.
9. Lainmuutoksilla edistetään ns. sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin käyttöönottoa.
10. Vaalikaudella 2019–2023 uudistetaan asumis- oikeusasuntojärjestelmää koskeva lainsäädäntö, jotta tarpeellisen järjestelmän asema yhtenä kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtona olisi entistä parempi.

KUVIO 8. Eduskunta hyväksyi 25.10.2018 tarkastusvaliokunnan Asuntopolitiikan kehittämiskohteet –mietinnössä esittämät kymmenen kannanottoa (Tarkastusvaliokunta 2018; Valtioneuvosto 2019).

Pääministeri Sanna Marinin hallitus on sitoutunut hallitusohjelmassaan Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta (Valtioneuvosto 2019) toteuttamaan tarkastusvaliokunnan mietinnössä esitettyjen kymmenen kannanotton toimenpiteet osana asuntopolitiikkansa tavoitteen kaksi keinoja. (Valtioneuvosto 2019, kuvio 9.)

Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelma 10.12.2019

OSALLISTAVA JA OSAAVA SUOMI

– sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta

ASUNTOPOLITIIKKA

TAVOITE 1

Rakennetaan hiilineutraalia yhteiskuntaa ja parannetaan rakentamisen laatua

Keinot

- Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus
- Puurakentamisen ja vähähiilisen rakentamisen edistäminen
- Korjausten tukeminen
- Sisäilmaongelmiin puuttuminen
- Sisäilmaongelmista kärsivien auttaminen

TAVOITE 2

Tuetaan kestävästä kaupunkikehitystä ja lisätään asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla

Keinot

- Asuntopolitiikan kehittäminen pitkäjänteisesti
- MAL-sopimusmenettely
- Valtion tukema asuntotuotanto
- Toimet kasvavilla kaupunkiseuduilla
- Toimet väestöltään vähenevillä alueilla
- Erityisryhmien asuminen
- Lähiöiden kehittäminen ja kestävä kaupunkikehitys
- Omistusasumisen uudet muodot ja hinta
- Vuokralaisen aseman vahvistaminen

TAVOITE 3

Poistetaan asunnottomuus kahdessa vaalikaudessa

Keinot

- Yhteistyöohjelma keskeisten kaupunkiseutujen, palveluntuottajien ja järjestöjen kanssa
- Asunnottomuuden poistotavoite osaksi valtion ja suurten kaupunkiseutujen MAL-sopimuksia
- Asumisneuvonnasta tehdään lakisääteistä ja osoitetaan siihen riittävät resurssit
- Riittävän asumisneuvonnan turvaaminen yhdessä kuntien kanssa.
- Asunnottomuuden tilastoinnin kehittäminen

KUVIO 9. Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta asuntopolitiikan keinot ja tavoitteet (Valtioneuvosto 2019).

Vuoden 2020 aikana on päätetty laatia kokonaistarkastelu asuntopolitiikan kehittämiskohteista. Tavoitteena on pitkäjänteinen, kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen asunto-olojen kehittämishjelma. Kahdeksaksi vuodeksi laadittava ohjelma ulottuu yli hallituskausien ja sillä pyritään selkeään, yhtenäiseen kuvaan valtion asuntopoliittisesta roolista ja asuntopolitiikan pitkän aikavälin linjauksista. Osana kokonaistarkastelua laaditaan asuinalueiden kehittämisen edistämiseksi sekä eriytymisen vähentämiseksi ja ennalta-ehkäisemiseksi poikkihallinnollinen asuinalueiden kehittämishjelma. Sen tarkoituksena on turvata palveluiden ja asumisen hyvä taso sekä parantaa asuinalueiden elinvoimaisuutta. Lisäksi asuntopolitiikan kehittämishjelman yhteydessä on tarkoitus ratkoa, kuinka elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan vaikuttaa ennaltaehkäisevästi taantuvien alueiden asumisen ongelmiin. Kehittämishjelmassa määritellään pitkäjänteisen asuntopolitiikan tavoitteet ja keskeiset toimenpiteet päämäärien saavuttamiseksi. (Tarkastusvaliokunta 2018; kuvio 8; kuvio 9.)

Tarkastusvaliokunta (2018) on kiinnittänyt Asuntopolitiikan kehittämiskohteet –mietinnössään huomioita myös ilmastonmuutoksen torjuntatoimien vaikutuksiin. Ilmastolakiin (609/2015) perustuvassa ensimmäisessä keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmassa on tunnistettu kuntien merkittävät mahdollisuudet vaikuttaa taakanjakosektorin eli liikenteen, maatalouden, lämmityksen ja jätehuollon kasvihuonekaasupäästöihin. Kunnat

tekevät paljon päätöksiä, jotka koskevat maankäyttöä ja liikennettä, rakentamisen ohjausta, hankintoja, jätehuoltoa sekä ympäristökasvatusta ja neuvontaa. Näihin ratkaisuihin voidaan vaikuttaa ja niiden vaikuttavuutta tehostaa myös asuntopolitiikkaa kehitettäessä. (Tarkastusvaliokunta 2018; ympäristövaliokunta 2018a ja 2018b; Ympäristöministeriö 2017).

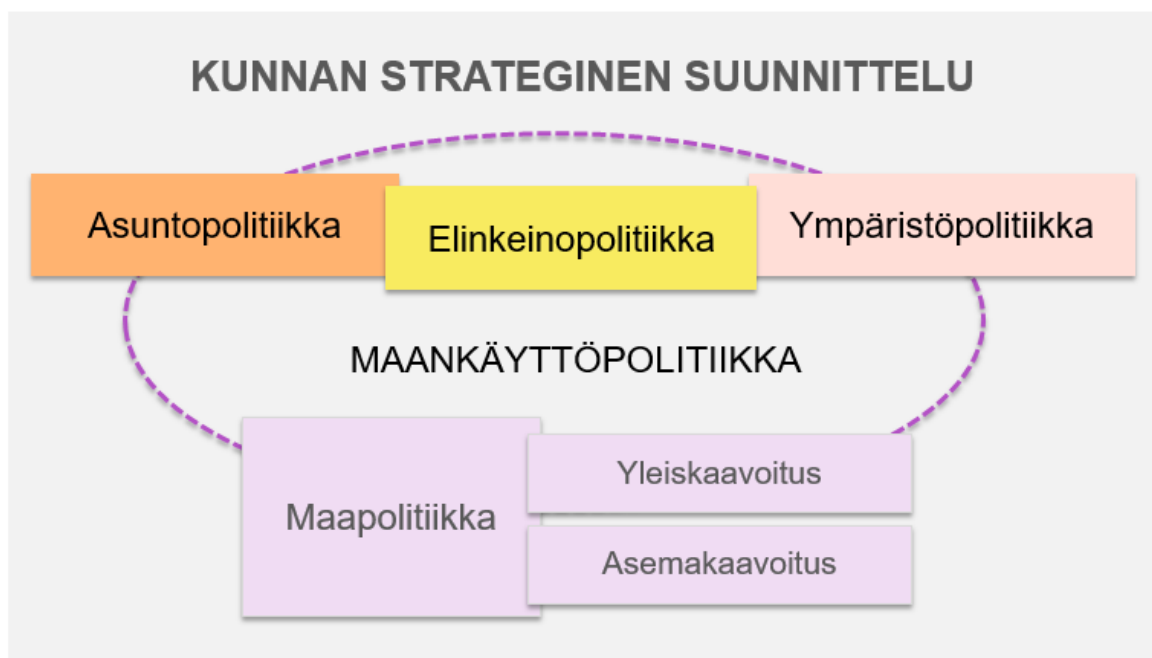
Edellisen lisäksi asuntopolitiikassa tulisi jatkossa huomioida ilmastosuunnitelmassa esitetty näkemys siitä, että valtio voi tuloksekkaimmin ohjata kaupunkiseutujen liikenteen ja maankäytön yhteensovittamista ja liikennejärjestelmätyötä MAL-sopimusten kautta (Ympäristövaliokunta 2018a ja 2018b). Tärkeää on edesauttaa täydennysrakentamista sekä yhdyskuntarakenteen näkökulmasta hyvien sijaintien syntymistä ja hyödyntämistä kaupunkimaisten seutujen uudisrakentamisessa. Siten voidaan vaikuttaa pitkäaikaisesti ilmaston kannalta kestäväen yhdyskuntarakenteen syntymiseen. (Tarkastusvaliokunta 2018; ympäristövaliokunta 2018a ja 2018b; Ympäristöministeriö 2017).

5 KUNNAT JA ASUMINEN

5.1 Kuntien asuntopoliittika

Asuntopoliittikalla edistetään jokaisen mahdollisuutta elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestäväää kehitystä, yhteiskunnan ja työmarkkinoiden toimivuutta sekä asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa (Ympäristöministeriö 2019a). Kunnat ovat merkittävä asuntopoliittinen toimija. Asuntopoliittika käsitteeseen luetaan kaikki kunnan asunto-olojen kehittämistehtävät. Kunnan on luotava alueellaan yleiset edellytykset asumisen kehittämiseksi sekä huolehdittava asunottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolujen parantamisesta. (Paloposki 2008, 6-8.)

Asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan strategiat ja niiden toimenpiteet ovat tiivis kokonaisuus. Asuntopoliittika on osa kunnan strategista päätöksentekoa ja siinä tehtävien linjauksen tulisi näkyä kokonaisvaltaisesti kunnan toiminnassa. Sijainnilla ja rakentamisella on puolestaan monella tapaa merkitystä myös asumisessa. Näin ollen maankäyttöpolitiikka on keskeisessä roolissa myös asunto-oloja kehitettäessä (kuvio 10). Asuntopoliittisia linjauksia muodostettaessa olisi siis tärkeää tunnistaa toimenpiteiden mahdollinen vaikuttavuus riittävän laaja-alaisesti, jotta samanaikaisesti voitaisiin toimia entistä useamman tavoitteen edistämiseksi. (Back 2007; Suomen Kuntaliitto 2009 ja 2015; Ympäristöministeriö 2019b.)



KUVIO 10. Maankäyttö sekä asunto-, elinkeino- ja ympäristöpolitiikan strategiat ja niiden toteuttaminen ovat tiivis kokonaisuus. (Suomen Kuntaliitto 2009, tekijän muokkaama).

Asuminen pitää ymmärtää kuntarajat ylittävänä kokonaisuutena ja tunnistaa lähtökohdiksi niin asumisen muuttuvat tarpeet (Suomen Kuntaliitto 2015) kuin kestävän kehityksen kolme ulottuvuutta: sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys (Ympäristöministeriö 2019a). Asumisen vetovoimaisuus on tärkeää myös kuntien elinvoiman kannalta. Sillä on merkitystä kaiken kokoisissa ja elinvoimaltaan eri tavoin rakentuneissa kunnissa. Asumisen vetovoimaisuus lisää asuntopoliittikan yhteiskunnallista merkitystä. (Suomen Kuntaliitto 2018.)

Tähän mennessä kuntien asuntopoliittisissa linjauksissa on käsitelty tavoitteita ja toimenpiteitä lähinnä määrällisestä näkökulmasta taloudellisen ja sosiaalisen kestävyuden painotuksilla. Kappaleessa 5.3 kerrotaan tarkemmin asunto-ohjelmien sisällöstä ja luvussa 7 tarkastellaan viime vuosina laadittuja asunto-ohjelmia ja niiden sisältöä asumisen muuttuvan toimintaympäristön näkökulmasta.

5.2 Asunto-ohjelmointi Suomessa

Asuntotuotantolaisissa vuodelta 1966 määrättiin asukasluvultaan vähintään 10 000 asukkaan ja sitä suuremmat kunnat laatimaan viisivuotiskautta koskeva vuosittain tarkistettava asuntotuotanto-ohjelma. Lain perusteluissa alleviivattiin suunnitelmallisuudesta saatavia hyötyjä. Asuntotuotanto-ohjelman avulla eri toimijat, kuten valtion ja kunnan viranomaiset, rakennuttajat, rakentajat sekä asunnontarvitsijat, pystyivät muodostamaan mahdollisimman oikean kuvan asuntotuotannon tarpeista ja kehityksestä lähimpien vuosien aikana. (Back 2011, 46.) Tiedolle oli tarvetta, sillä toisen maailmansodan jälkeen oli alkanut raju elinkeinorakenteen muutos: maatalouden työvoimatarve pieneni ja teollisuuden kasvoi. Tämä johti voimakkaaseen muuttoliikkeeseen, joka suuntautui erityisesti kaupunkeihin ja Ruotsiin. Muutto maalta kaupunkeihin oli voimakkaimmillaan suurten ikäluokkien tultua työmarkkinoille. (Laakso & Loikkanen 2018).

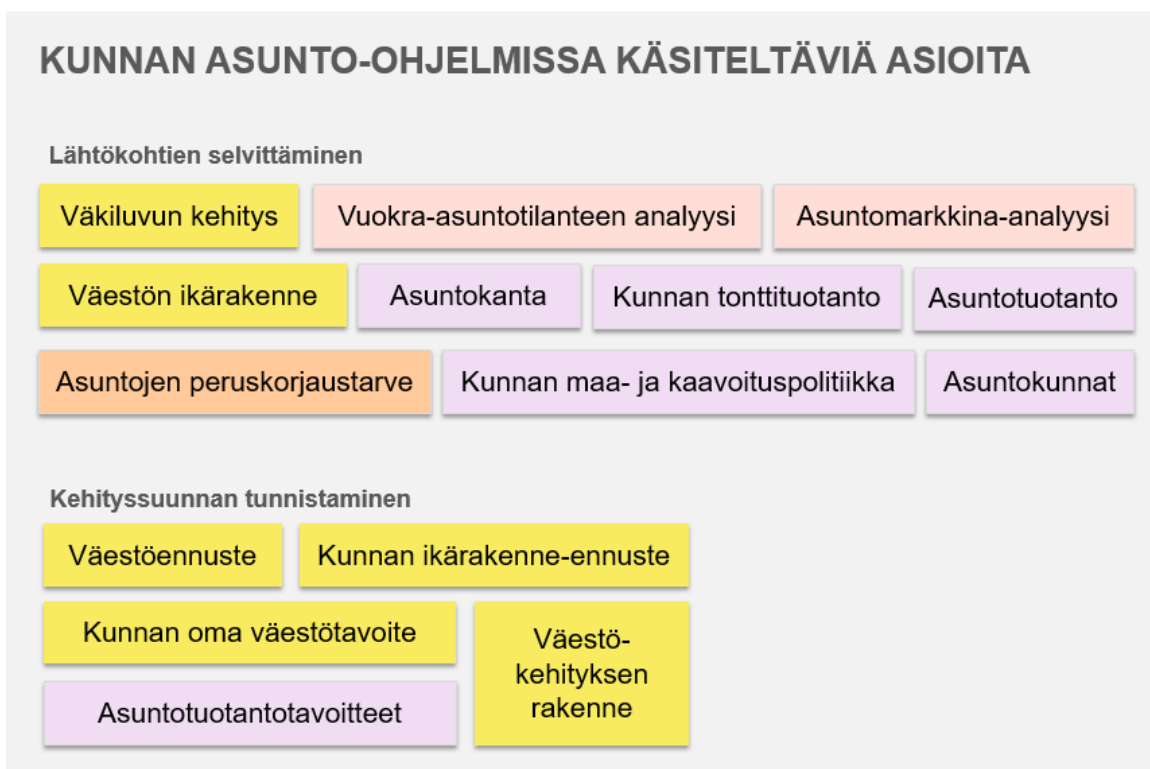
Vuoden 1977 kunnallislaisissa kunnat veloitettiin laatimaan määräajoin tarkistettava kuntasuunnitelma. Nykyisin toimivaa Suomen Kuntaliittoa edelsi useita eri keskusjärjestöjä (Suomen Kuntaliitto 2017) ja ne laativat yhdessä kuntasuunnittelusuosituksen, jossa asunto-ohjelma määriteltiin kuntasuunnitelmaan sisällytettäväksi lakisääteiseksi sektorisuunnitelmaksi. Asunto-ohjelma täytyi julkaista joko kuntasuunnitelman asumista koskevassa tarkastelussa tai tarvittaessa erillisinä asiakirjoina. Samalla asuntotuotanto-ohjelmaan sisältyneet maankäyttöä, kunnallistekniikan rakentamista ja palvelujen rakentamista koskevat osat siirrettiin käsiteltäväksi muissa kuntasuunnitelman osissa. Kuntasuunnitelman maankäyttöosa muotoutui näin ollen suppeaksi ja sisälsi yleensä vain kaavoitusohjelman. Asuntohallituksen kuntasuunnitelman laadintaohjeissa keskityttiin lähinnä puutteelli-

sesti asuvien asuinolojen parantamiseen ja erityisryhmien tarpeisiin. Tämä johti tiiviin yhteyden katoamiseen asunto-ohjelmoinnin ja maankäytön välillä, vaikka suosituksen tarkoituksena oli myös eri toimintojen välisten yhteyksien edistäminen. (Back 2011, 46–47.)

Asunto-ohjelman laadintavelvoite poistui vuoden 1994 alussa, kun aravalaki tuli voimaan. Lainsäädännöllisen velvoitteen loppumisen jälkeen ei asunto-ohjelmien laatiminen kuitenkaan loppunut kokonaan, vaikka pienemmissä kunnissa niiden laatimiselle ei ole nähty tarvetta. (Back 2011, 47.) Asunto-ohjelmien ja -ohjelmoinnin tarve on kuitenkin muuttunut ja muuttumassa. Tästä ovat esimerkkinä valtion ja suurten kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimusmenettely (Back 2011, 47–49, Ympäristöministeriö 2016 ja 2019d), kuntien asumiseen liittyvät elinvoimakysymykset (Pyykkölä & Vuorensola 2018) sekä ilmastonmuutoksen ja ympäristöongelmien torjumiseksi tehtävät toimenpiteet. Ne ovat sidoksissa kunnissa tehtävään asuntopolitiikkaan ja sen ohjelmointiin. (Tarkastusvaliokunta 2018.)

5.3 Kuntien asunto-ohjelmat

Kuntien asunto-ohjelmat ovat tähän mennessä painottuneet yleensä asuntojen uustuotannon ohjelmointiin. Suomen Kuntaliiton asuntoasioiden asiantuntija Laura Hassin (2012) mukaan asunto-ohjelmasta tulisi ilmetä ainakin seuraavat asiat: väkiluvun kehitys tähän hetkeen mennessä, väestön ikärakenne, väestöennuste, kunnan oma väestötavoite, ikärakenne-ennuste ja ennustetun väestökehityksen rakenne (Föhr 2012, 12). Lisäksi Hassi (2012) toteaa, että asunto-ohjelmassa tulisi käsitellä myös kunnan asuntokanta, asuntotuotanto, asuntokunnat, asuntojen tuotantotavoitteet, kunnan maa- ja kaavoituspolitiikka sekä kunnan tonttutuotanto. Myös erityisryhmien asuminen, mahdollisten vuokrataloyhtiöiden yhteistyö, asuntomarkkina- ja vuokra-asuntotilanteen analyysi ja asuntojen peruskorjaustarve tulisi käydä asunstrategiasta ilmi. Lisäksi olisi hyvä käsitellä myös täydennysrakentamista ja asuinalueiden kehittämistä. Kuntien asunto-ohjelmat ovat kuitenkin yleensä painottuneet asuntojen uustuotannon ohjelmointiin. (Föhr 2012, 12, kuvio 11.)



KUVIO 11. Kuntien asunto-ohjelmoinnissa huomioitavia tekijöitä (Föhr 2012, 12, tekijän muokkaama).

Asunto-ohjelmissa tavoitellaan tavallisimmin kaupungin kasvun mahdollistavaa asuntorakentamista, asumisen kohtuuhintaisuutta ja monipuolisuutta sekä asuntorakentamisen kilpailua. Lisäksi toimilla kehitetään sosiaalista asuntotuotantoa, erityisryhmien asumista ja ehkäistään asuinalueiden eriytymistä eli segregatiota. (Hyvinkään kaupunki 2019; Seinäjoen kaupunki 2014; Vaasan kaupunki 2019). Viime vuosien aikana valmistuneissa asunto-ohjelmissa on yhä useammin ollut esillä myös asumisen houkuttelevuus kunnan elinvoimatekijänä (Hyvinkään kaupunki 2019; Keravan kaupunki 2018) sekä varautuminen kaupungistumisesta, väestön ikärakenteen muutoksesta sekä sen kehityksestä aiheutuviin muutostarpeisiin asuntotuotannossa (Seinäjoen kaupunki 2014).

6 MUUTOKSET ASUMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ

Strategisen maankäytön suunnittelun ja kunnan asunto-ohjelmoinnin näkökulmasta tällä hetkellä asumisen toimintaympäristöön vaikuttavia tekijöitä ovat ilmastonmuutos, kaupungistuminen, väestönkehitys, kuntatalouden haasteet, asumisen houkuttelevuus sekä asuinpaikan vetovoimaisuus, asumisen monipaikkaisuus sekä kiertotalous ja kestävä rakentaminen korjausrakentamisen, täydennysrakentamisen ja puurakentamisen näkökulmasta. Käsiteltävien muutostekijöiden valintaan on vaikuttanut erityisesti Riihimäen kaupungin toimintaympäristössä vaikuttavat haasteet.

6.1 Ilmastonmuutos

Ilmaston lämpeneminen ihmisen toiminnan seurauksena on tämän hetken yksi suurimmista maailmanlaajuisista kriiseistä. Suomi on osana Euroopan unionia sitoutunut Pariisin ilmastopöytäkirjaan. Sen tavoitteena on rajoittaa maapallon keskilämpötilan selvästi alle kahteen asteeseen ja pyrkiä sellaisiin toimiin, joilla lämpeneminen saataisiin pidettyä alle 1,5 asteen.(Ympäristöministeriö 2019e.)

Ilmastokriisi ratkaistaan kaupungeissa (mm. United Nations Environment Programme 2019, C40 Cities Climate Leadership Group 2012). Suomessa kunnat tekevät paljon päätöksiä, jotka koskevat mm. maankäyttöä ja liikennettä, rakentamisen ohjausta ja hankintoja. Kuntien ilmastotyö on merkittävässä roolissa, kun Suomi tavoittelee Pariisin ilmastopöytäkirjan mukaisia ilmastotavoitteitaan. (Tarkastusvaliokunta 2018; ympäristövaliokunta 2018a ja 2018b; Ympäristöministeriö 2017.)

Rakentaminen ja rakennukset sekä liikenne tuottavat hieman yli puolet kaikista Suomen kasvihuonekaasupäästöistä (Valtioneuvosto 2019). Kuntien maankäytöllä ja kaavoituksella on merkitystä ilmastonmuutoksen hillinnässä ja siihen sopeutumisessa. Myös kuntien asumisen ohjelmoinnilla voidaan ohjata kunnassa tapahtuvaa asumista ja asuinrakentamista ilmastoviisaaseen suuntaan. Kestävästä rakentamisesta kerrotaan kappaleessa *6.8 Kestävä rakentaminen*.

6.2 Kaupungistuva Suomi

Asuntopolitiikan merkitys korostuu meneillään olevan kaupungistumisen myötä (Suomen Kuntaliitto 2018). Sen voimakkuus on ylittänyt aiemmat arviot. Suurimmat kaupunkiseudut kasvavat ja asuntojen tarve on ennätysellistä. Muualla Suomessa väestö vähenee, alueiden elinvoimaisuus vähenee ja työmarkkinat hiipuvat, asuntojen arvo laskee ja asunnoille on vaikea löytää uutta omistajaa tai vuokraajaa (Aluekehittämisen suunnittelutoimisto MDI

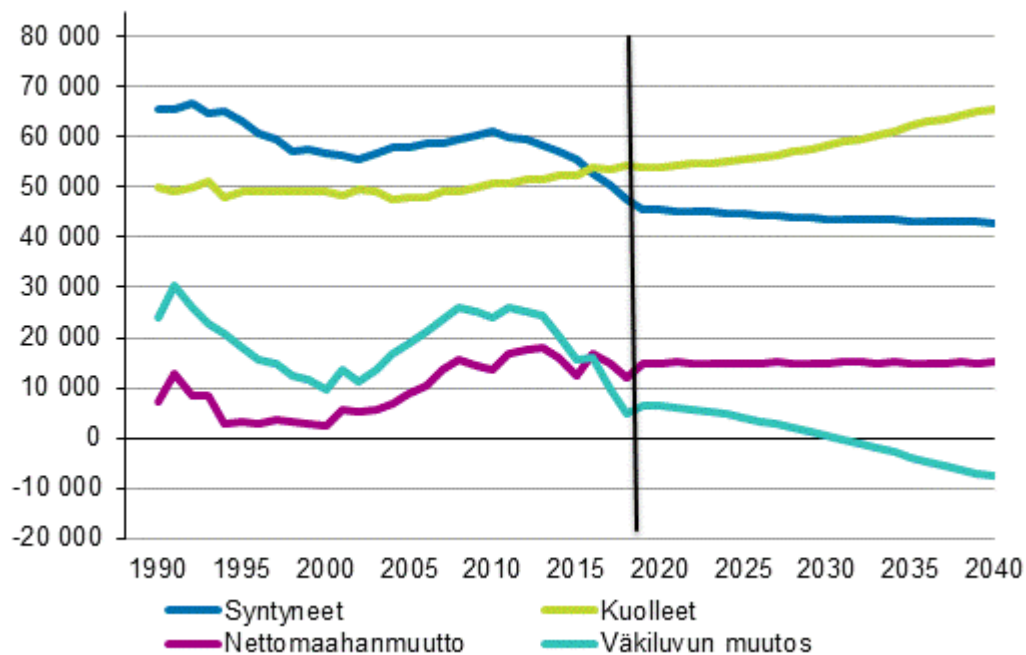
2019a; Vuori & Karikallio 2018). Tilastokeskus on laatinut väestöennusteen koko maan osalta vuoteen 2070 ja alueittain vuoteen 2040 saakka. Sen mukaan vuonna 2040 väkiluku kasvaisi Manner-Suomessa enää vain Uudellamaalla. (Suomen virallinen tilasto 2019.)

Nuorten toimivat kaupungistumisen muutosvoimana, kun he muuttavat opiskelu- ja työpaikkojen perässä kasvaville kaupunkiseuduille. Muutosvoiman vaikuttavuutta vahvistaa paluumuuttajien vähäisyys. Tämän lisäksi ikääntyminen ja maahanmuutto ohjaavat väestön keskittymistä kaupunkiseuduille. Entistä useammalle palveluiden helppo saavutettavuus merkitsee yhä enemmän. (Ristimäki, Tiitu, Helminen, Nieminen, Rosengren, Vihanninjoki, Rehunen., Strandell, Kotilainen, Kosonen, Kalenoja, Nieminen, Niskanen, & Söderström 2017, 160–162, 172.)

Kaupungistuminen laajentaa asumisen arvopohjaa ja lisää asumiskulttuurien moninaisuutta. Kulutuksen painopiste siirtyy koko ajan yhä enemmän tavaroista palveluihin. Jakamistalous lisää uusia mahdollisuuksia asumisen kehittämisessä. (Suomen Kuntaliitto 2018.) Tämän lisäksi suuret kaupunkiseudut kehittyvät kohti verkostomaista ja monikeskuksista rakennetta (Söderström, Schulman & Ristimäki 2014, 148–153). Se kasvattaa kaupunkiseutujen vaikutusalueita ja työssäkäyntialueet laajentuvat entisestään. (Suomen Kuntaliitto 2018).

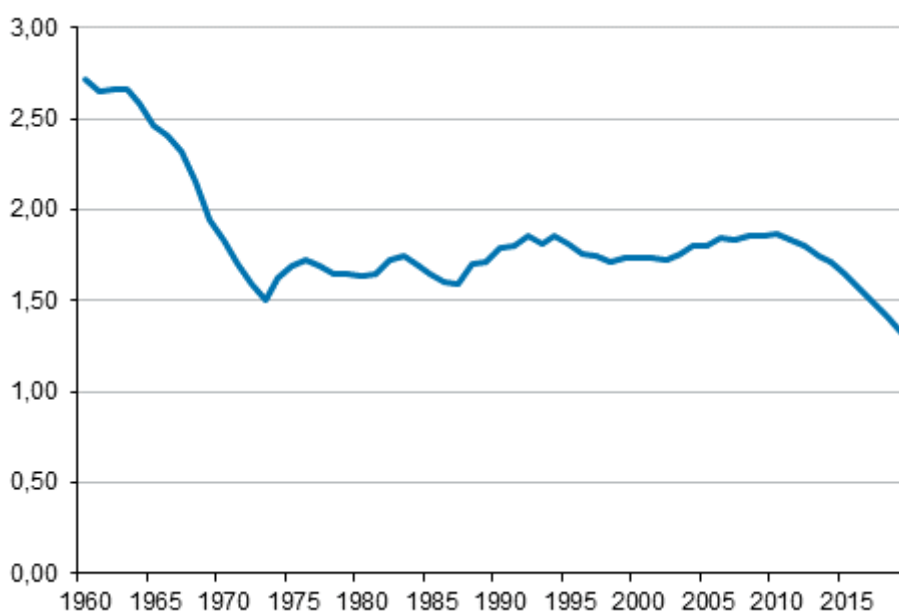
6.3 Väestönkehitys

Väestökehitys vaikuttaa monin eri tavoin asumiseen ja sen kehittämiseen. Viime vuosien väestökehityksen perusteella ja siihen perustuvan Suomen virallisen tilaston (2019) trendiennusteen mukaan Suomen asukasluku lähtisi nykyisellä kehityksellä vähentymään vuonna 2031. Vuonna 2050 väkiluvun ennustetaan oleva noin 100 000 nykyistä pienempi (kuvio 12). Trendilaskelma kuvaa, miten mennyt kehitys jatkuisi tulevaisuudessa. Ennuste osoittaa ainoastaan sen, millaista väestökehitys on, jos viimeaikainen väestökehitys jatkuisi samanlaisena seuraavat vuosikymmenet. (Suomen virallinen tilasto 2019.)



KUVIO 12. Syntyneet, kuolleet, nettomaahanmuutto ja väkiluvun muutos 1990–2018 ja ennuste 2019–2040 (Suomen virallinen tilasto 2019).

Ennakkotilaston mukaan kokonaishedelmällisyyden arvioidaan olevan Suomessa vuonna 2019 enää 1,32–1,34, kun taas vuoden 2010 hedelmällisyyden vallitessa nainen olisi synnyttänyt elämänsä aikana keskimäärin 1,87 lasta (kuvio 13). Muutos on suuri. (Suomen virallinen tilasto 2019, 2010). Ennakoitu luku olisi kaikkien aikojen matalin kokonaishedelmällisyysluku (Suomen virallinen tilasto 2018).

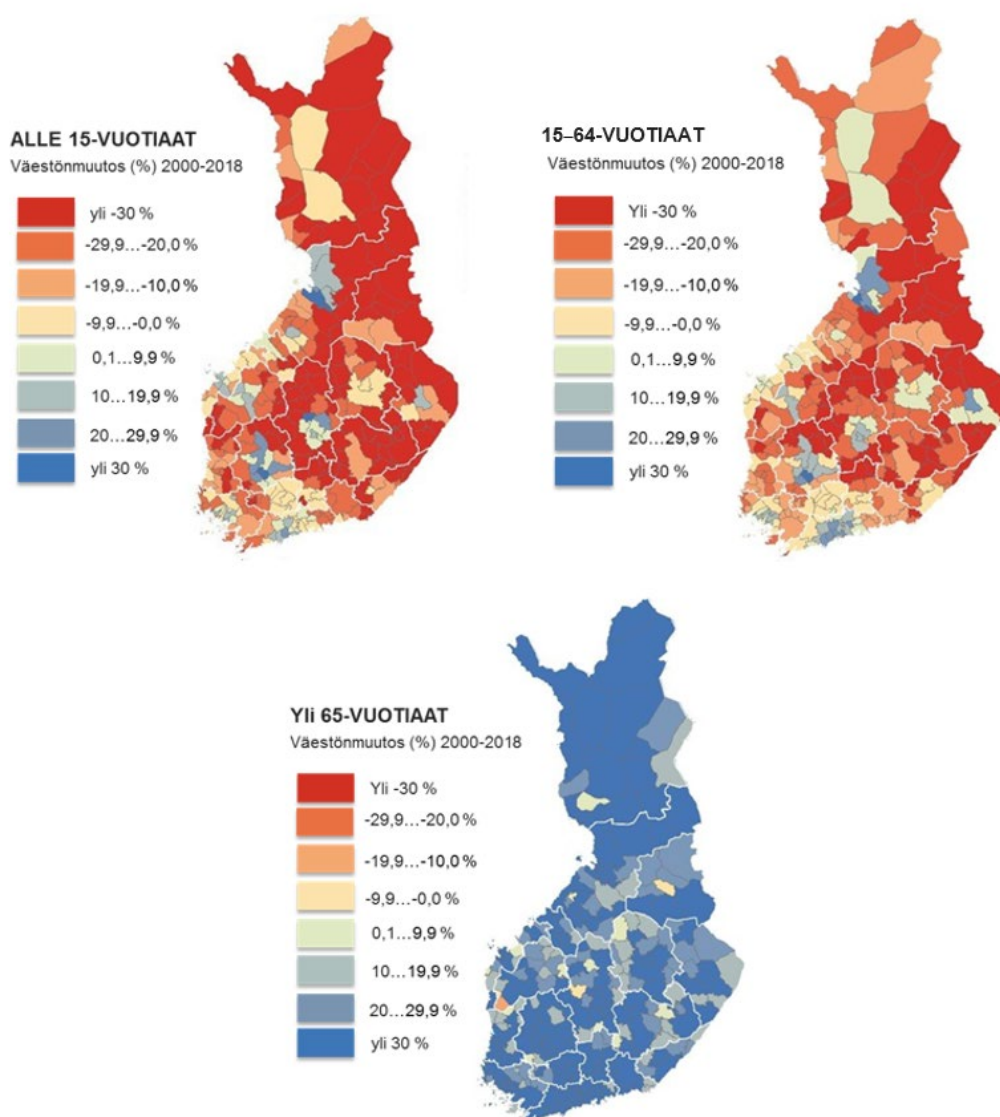


KUVIO 13. Kokonaishedelmällisyysluku 1960–2019. Vuoden 2019 luku on ennakkotieto. (Suomen virallinen tilasto 2019.)

Ennusteessa oletetaan, että Suomen muuttovoitto ulkomailta on 15 000 henkilöä vuosittain. Kuolleisuuden ennustetaan jatkavan pienenemistään samaan tapaan kuin aiempien tarkastelujaksojen aikana 1987–1991 ja 2014–2018. Miesten arvioidaan elävän viisi vuotta ja naisten vajaa neljä vuotta pidempään vuoteen 2040 mennessä. (Suomen virallinen tilasto 2019.)

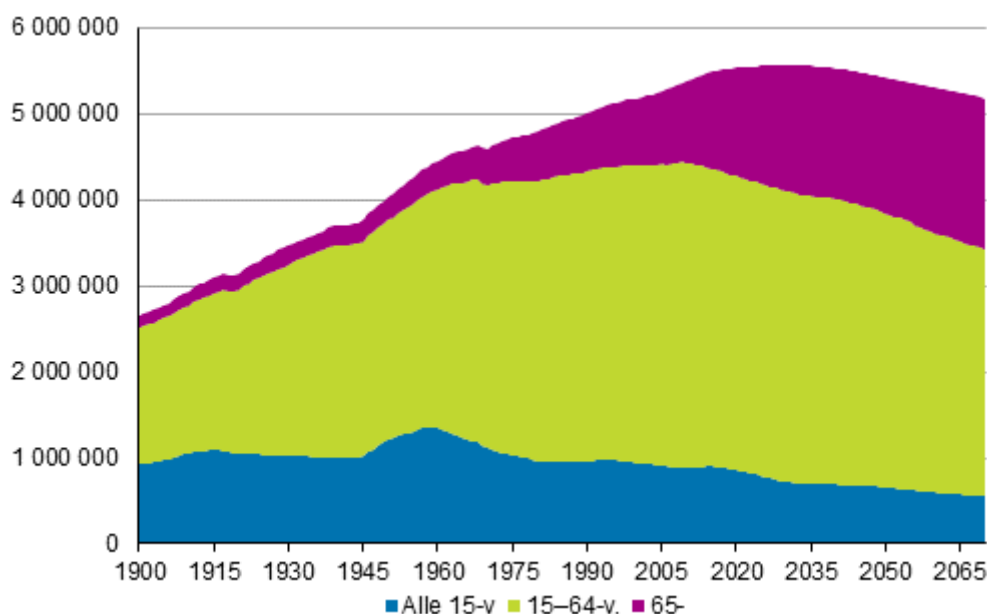
Suomi siis ikääntyy kiihtyvää tahtia. Toteutunut väestönkehitys vuosina 2000–2018 kertoo alle 15-vuotiaiden määrän laskeneen 54 000 nuorella ja työikäisten määrän laskeneen 35 700 henkilöllä, kun taas yli 65-vuotiaiden osuus on kasvanut lähes koko maassa. Kuvio 14 osoittaa, miltä lukujen mukainen tilanne näyttää Suomen kuntakartalla tarkasteltuna. (Aro 2019.)

Toteutunut väestönkehitys ikäluokittain ja kunnittain (v. 2000–2018)



KUVIO 14. Toteutunut väestönkehitys paljastaa Suomen ikääntymisen (Aro 2019, Suomen virallinen tilasto 2019, tekijän muokkaama).

Työikäisten eli 15–64-vuotiaiden lukumäärä oli Suomessa enimmillään vuonna 2009, jolloin heitä oli 3,55 miljoonaa henkilöä. Sen jälkeen työikäisten määrä on laskenut 122 000 henkilöllä vuosien 2010–2018 välisenä aikana. Seuraavan kahdenkymmenen vuoden kuluessa työikäisen väestön ennustetaan laskevan jonkun verran hitaammin eli 111 000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä. Kuvio 15 osoittaa väestön kehityksen suunnan. Työikäisten osuus väkiluvusta on nyt 62 prosenttia, mutta osuus laskee ennusteen mukaan 60 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä. (Suomen virallinen tilasto 2019.)



KUVIO 15. Suomen väestö iän mukaan 1900–2018 sekä ennustettu kehitys 2019–2070 (Suomen virallinen tilasto 2019).

Lisäksi yksinasuminen yleistyy osana väestönkehitystä ja väestörakenteen muutosta. Suomessa on tällä hetkellä yli miljoona yhden hengen taloutta. Se tarkoittaa 40 % osuutta kaikista asutokunnista. Viimeisen 15 vuoden aikana yksinasuvien määrä sekä yhden hengen asutokuntien osuus on kasvanut selvästi. Taustalla on eliniän piteneminen. (Terämä, Tiitu, Paavola, Vainio, Määttänen, Miettinen, Kontula & Hiilamo 2018.)

Vain murto-osa yksinasuvista elää yksin pitkiä aikoja, kuten yli 20 vuotta. Enemmistö asuu yksin vain muutaman vuoden. Yksinasuvien kasvu on yleiseurooppalainen kehitystrendi. Suomessa yksinasuvien osuus on samalla tasolla kuin muissakin Pohjoismaissa. (Terämä ym. 2018.)

Väestökehityksen ja väestörakenteen muutokset heijastuvat myös asumiseen. Kaupunkikeskustat houkuttelevat monia: Yksinasuvista enemmistö asuu keskustoissa tai niiden lähialueilla (Terämä ym. 2018). Ikääntyviä puolestaan houkuttelevat keskustojen palvelut (Ristimäki ym. 2017, 160–162, 172).

6.4 Kestävyyssvaje ja kuntatalous

Julkista taloutta heikentää väestön ikääntyminen. Suomen vanheneminen kasvattaa vuosi vuodelta eläke-, terveys- ja hoivamenoja. Se luo julkiseen talouteen merkittäviä paineita pitkällä aikavälillä. Julkisen talouden tulot eivät tule riittämään väestön ikääntymisestä johtuvien menojen rahoittamiseen. Samanaikaisesti työikäisten määrä vähenee ja hyvinvointipalvelujen ja sosiaaliturvan tuottamiseen tarvittava verokertymä supistuu. Lisäksi tuottavuuteen perustuvan talouskasvun arvioidaan pysyvän vaimeana seuraavina vuosikymmeninä. Julkisen talouden tulojen ja menojen välille on siksi muodostunut pitkällä aikavälillä epätasapaino eli kestävyysvaje. (Valtiovarainministeriö 2018a.)

Kuntatalousohjelmassa 2020–2023, Syksy 2019 (Valtiovarainministeriö 2019) todetaan, että kuntatalous heikkeni selvästi vuonna 2018. Kuntatalouden huonontumiseen vaikuttivat kuntatalouden toimintamenojen kasvun nopeutuminen ja investointien kasvaminen. Vuoden 2019 aikana kuntatalouden ennakoitaan heikkenevän entisestään. Kuntatalouden menojen kasvu on ollut ensimmäisen puolen vuoden aikana odotettua nopeampaa. Lisäksi verotulojen kasvu näyttää jäävän ennakoituakin pienemmäksi. Kasvatvat eläke-, terveys- ja hoivamenot näkyvät jo nyt kuntien taloudessa. (Valtiovarainministeriö 2019.)

Olosuhteet muuttuvat, ja kuntien pitää uusiutua monella tapaa menestyäkseen myös jatkossa. Se edellyttää useimmiten investointeja. Uuden rahoittaminen ei aina onnistu säästöillä tai tulorahoituksella. Investoinneille ja siitä johtuvalle velkaantumispaineelle ei siis näytä olevan loppua. Kasvu maksaa, mutta kustannuksia aiheuttaa myös sopeutuminen supistuvaan kehitykseen. Lisäksi kuntien taloutta rasittaa koko ajan kasvava korjausvelka. Sitä piilee muun muassa kuntien vastuulla olevissa toimitiloissa, kaduissa kuin vesi- ja viemäriverkossa. (Reina 2019.) Kuntatalouden tiukat raamit vaikuttavat myös kunnan mahdollisuuksiin kehittää asumista ja asuinympäristöjä.

6.5 Vetovoimaisuus

Asumisen houkuttelevuus koostuu monesta eri tekijästä. Siihen vaikuttaa useita veto- ja pitovoimatekijöitä. Aluetutkija Timo Aron (2017) mukaan alueiden vetovoimaisuuden lähtökohta on kuitenkin yksinkertainen:

Alueen menestyminen tai menestymättömyys perustuu kasvuun. Ei ole vetovoimaa ilman kasvua, eikä ole kasvua ilman vetovoimaa!

Aro (2017) tarkastelee vetovoimatekijöitä kuuden kategorian avulla, jotka ovat toisiaan täydentäviä ja riippumattomia kunnan koosta, sijainnista tai kasvusta:

- Kovat vetovoimatekijät,

- sijaintitekijät,
- pehmeät vetovoimatekijät,
- mainetekijät,
- identiteettitekijät ja
- villit kortit.

Kovat vetovoimatekijät kytkeytyvät kasvuun ja alueen yleiseen kehitykseen. Merkittävässä asemassa ovat alueen työllisyys- ja työpaikkakehitys sekä potentiaaliset uudet työpaikat. (Aro 2017.) Vetovoimaisuutta lisää, jos perheen molemmille puolisoille löytyy työpaikka ja tarvittaessa vaihtoehtoja työllistymiselle (Valtiovarainministeriö 2018b). Toimiva yritysdynamiikka ja -ilmapiiri luovat myös myönteisiä kerrannaisvaikutuksia. Alueen riittävä koko on itsessään kova vetovoimatekijä. (Aro 2017.)

Koulutustarjonta kuuluu myös koviin vetovoimatekijöihin. Vetovoimaisimmillaan se tarjoaa erilaisia mahdollisuuksia perusopetuksesta aina korkeakouluopintoihin saakka. Korkeakoulut lisäävät paikkakunnan tunnettuutta erityisesti ulkopaikkakuntalaisten keskuudessa. Usein yksi myönteinen kasvutekijä johtaa toiseen ja se taas kolmanteen; tuloksena on positiivisen kasvun kierre. (Aro 2017.)

Alueella on joko sijaintietua tai -haittaa. Hyvät liikenneyhteydet voivat kytkeä kunnan osaksi laajempaa työmarkkina-aluetta (Valtiovarainministeriö 2018b). Suurten kasvukeskusten läheisyys tai sijainti pääliikenneväylien varrella ja vaikutusalueella tuottaa paikkakunnalle sijaintietua. Liikennepoliittiset ratkaisut voivat puolestaan piristää muuta aluekehitystä. (Aro 2017.) Nykyistä voimakkaammin tulee kehittää kaupunkeja, jotka ovat riittävän tiiviitä ja joiden sisäinen ja ulkoinen saavutettavuus on hyvä. Alueen ulkoinen ja sisäinen saavutettavuus lisää kilpailukykyä ja sujuva arkiliikkuvuus on kaiken perusta. (Urkankangas & Voutilainen 2018; Aro 2017.)

Alueen tarinan, kulttuurin ja identiteetin, historian ja monikerroksisuuden merkitystä ei voi ohittaa. Pehmeät vetovoimatekijät ovat kytköksissä alueen ilmapiiriin, paikan henkeen ja mukavuuteen. Hyvät vetovoimapaikat, kuten kulttuuriin, liikuntaan ja vapaa-aikaan sekä urbaaniin kaupunkikulttuuriin ja –aktivismiin liittyvät tekijät luovat modernia, pehmeää vetovoimaa. Tapahtumien ja elämysten tärkeys kasvaa koko ajan; suuret tapahtumat herättävät kiinnostusta paikkakuntaan ja luovat uusia mahdollisuuksia. Panostukset kaupunkikuvaan ja muut urbaanit maamerkit tekevät kaupungista kiehtovamman. Luovassa ympäristössä korostuvat vaihtoehtoisuus, merkityksellisyys, suvaitsevaisuus ja avoimuus. (Urkankangas & Voutilainen 2018; Aro 2017.)

Perinteisen pehmeän vetovoiman kiinnostavuus perustuu puolestaan matkailu- ja luonto-kohteisiin, mutta niiden ohella myös asumiseen ja asuinympäristön laatutekijöihin. Merkittävässä roolissa ovat vesistöt, puistot ja virkistysalueet. Lapsiperheiden ja ikääntyvien laadukkaat palvelut luovat myös pehmeää vetovoimaa. Tarvitaan viihtyisää kaupunkitilaa, toimintojen monipuolisuutta, yhteisöllisyyttä, asukkaiden osallistumista, alueiden eriytymisen estämistä ja lähellä olevia viheralueita. Halu erottautua, merkityksellisyys ja uudet kohtauspaikat korostuvat pehmeissä vetovoimatekijöissä. (Urjankangas & Voutilainen 2018, Aro 2017.)

Mieli- ja mainekuvat ovat myös tärkeitä. Paikan pitää herättää tunteita. Paikkakunnan maine kuva rakentuu alueen ulkopuolisten sidosryhmien muodostamasta käsityksestä. Asuin- ja elinympäristön ja työpaikkamahdollisuuksien pitää olla yhtä aikaa houkuttelevia ja joustavia. (Aro 2017.)

Vetovoimatekijöistä identiteettitekijät ovat suomalainen erityispiirre. Sitä kuvaa voimakas yhteys ja samaistuminen esimerkiksi koti- tai opiskelupaikkakuntaan. Omakohtaiset kokemukset liittyvät sekä ihmisiin että paikkoihin. Tukiverkosto, perhe, sukulaiset ja ystävät, vetävät usein puoleensa. Identiteettitekijöitä ovat myös seudun omaleimaisuutta esille tuovat tekijät, kuten paikkakunnan historiaan, kulttuuriin, murteeseen, tapoihin sekä merkkihenkilöihin liitetyt tekijät. (Aro 2017.)

Villejä kortteja ovat paikalliseen erityispiirteeseen tai erottautumiseen liittyvät tekijät. Niitä ei välttämättä osata ennakoida ja ne voivat yllättää. Esimerkiksi perusteellisesta rakennemuutosta läpikäyvä seutu voi löytää uusia, yllättäviä mahdollisuuksia, joista kehkeytyy menestystekijöitä. Alkuun pieneltä tai vähäpätöiseltä vaikuttavasta asiasta saattaa muotoutua jotain merkityksellistä. (Aro 2017.)

Seutukaupungit voivat aina tarjota kohtuuhintaista ja väljää asumista lähellä luontoa. Asuntokanta ja elinympäristö eivät kuitenkaan joka kerta vastaa erilaisten väestöryhmien, kuten nuorten, työikäisten tai ikääntyvän väestön tarpeisiin. Ratkaisevassa roolissa ovat opiskeluiässä olevat nuoret ja nuoret aikuiset. Totuttujen asumisihanteiden lisäksi pitää pystyä tarjoamaan nuorten näkökulmasta kiinnostavia, sopivan hintaisia, viihtyisiä ja helpoja asumisen mahdollisuuksia. Asunnot pitää rakentaa hyvälle sijainnille ja niitä pitää olla saatavilla sekä omistus- että vuokra-asuntomarkkinoilta. (Valtiovarainministeriö 2018b.)

Asumisen näkökulmasta paikan vetovoimatekijät voidaan Aron (2017) mukaan jaotella kuvio 16 mukaisesti.



KUVIO 16. Asuinpaikan valintaan vaikuttaa useita tekijöitä (Aro 2017, tekijän muokkaama).

6.6 Monipaikkaisuus

Liikkuvuus ja asumisen monipaikkaisuus yleistyvät. Ihmiset eivät enää vietä arkeaan ja vapaa-aikaansa yhden kiinteän asuinpaikan ympärillä. Esimerkiksi pitkän matkan reissutyöläiset, eri osoitteissa asuvat pariskunnat, erovanhemmilla vuorottelevat lapset, etäomaishoitajat sekä mökillä osan vuotta asuvat eläkeläiset elävät elämäänsä useissa eri paikoissa ja liikkuvat näiden paikkojen välillä (Lapintie; Di Marino & Lilius 2019; Pitkänen & Strandell 2018; Suomen Kuntaliitto 2018.)

Asumisen ja työn suunnittelu on perinteisesti lähtenyt siitä, että ihminen asuu, tekee työtä ja viettää vapaa-aikaansa yhteen paikkaan sidottuna. Nykyään ihmisen toimintaympäristö ja identiteetti rakentuvat kuitenkin yhä useammin monipaikkaisesti kytkeytyen eri kaupunginosiin, seutuun, seutuihin tai jopa eri valtioihin ja tietysti myös erilaisten kulttuurien, identiteettien ja toimintatapojen sekoittumisesta. Vaikka monipaikkaisuus tunnustetaan ja tuodaan esille alueita kehitettäessä, ilmiö ei ole vielä tähän mennessä konkretisoitunut käytännön kehittämiseen ja suunnitteluun. (Lapintie, Di Marino & Lilius 2019.)

Suomessa monipaikkaisuus on tähän mennessä ymmärretty pääosin vapaa-ajan asumisen kautta. Monipaikkaiseen asumiseen liittyy kuitenkin useita eri elämäntapoja ja tyylejä; vanhempien erot ja uusperheet liikuttavat lapsia useamman kodin välillä, tulotason kasvu ja eläköityminen mahdollistavat elämän järjestämisen monenlaisissa ympäristöissä. Lisäksi työpaikoilla on käynnissä murros. Työtä tehdään entistä monipaikkaisemmin niin julkisella kuin yksityisellä sektorilla. Työpisteekseen voi yhä useammin valita kodin, kirjaston, kahvilan, julkisen liikenteen, puiston tai yhteisen coworking-tilan. Liikuttaessa useiden eri paikkojen välillä sujuvien liikenneyhteyksien merkitys korostuu. (Lapintie, Di Marino & Lilius 2019.)

6.7 Kiertotalous

Kilpailu niukentuvista resursseista kiihtyy, ja lopulta pärjäävät vain ne, jotka osaavat tehdä vähemmästä enemmän. Kiertotaloudessa jäte suunnitellaan pois tuotteista ja toiminnoista. Se on viisasta niin ympäristön, ilmaston kuin taloudenkin kannalta. Tavoitteena on jätteen järjestelmä, jonka toimiessa materiaalien arvo säilyy tai kasvaa käytön aikana. Tehokas materiaalien uudelleen käyttö on myös osa kiertotalouden ydintä. Tuotteille luodaan lisää arvoa palveluilla ja teknologian viisaalla hyödyntämisellä. Keskeinen toimintapa on tuotteiden suunnittelu siten, että materiaalit ovat tuotteen elinkaaren loppupäässä eroteltavissa, kierrätettävissä ja uudelleen käytettävissä resurssitehokkaasti ilman jätteiden syntymistä. (MacArthur 2019.)

Rakennusten energiatehokkuus ja kiertotalouden periaatteiden soveltaminen rakentamiseen on mahdollisuus pienentää ympäristöjalanjälkeä, kohentaa asukkaiden terveyttä ja hyvinvointia sekä parantaa rakennusalan kilpailukykyä. Rakennusten käytön ja rakentamisen osuus Euroopan unionin energian loppukäytöstä on 40 % ja hiilidioksidipäästöistä 36 %. (Pietikäinen 2019; Ympäristöministeriö 2019c). Noin puolet kaikesta EU:ssa louhitusta materiaalista kuluu rakennuksiin, ja vedenkäytöstä rakennukset vastaavat kolmasosasta. Tämän lisäksi merkittävä osa kaupunkialueiden jätemäärästä syntyy rakentamisesta, remontoinnista ja purkamisesta. (Euroopan komissio 2014; Pietikäinen 2019.) Rakentamisen resurssitehokkuuden parantamisessa on siten suuri mahdollisuus.

Kiertotalouteen ennakoivasti siirtyvä toimijat saavuttavat suurimmat hyödyt. Edelläkävijät pystyvät luomaan uusia kiertotalouteen perustuvia työpaikkoja ja ratkaisuja vientimarkkinoille. Ne ovat myös raaka-aineiden suhteen omavaraaisempia. (SHARE 2019.) Sitran selvityksen mukaan kiertotalous mahdollistaa Suomelle varovaiseen arvioon perustuen 1,5–2,5 miljardin euron potentiaalin vuoteen 2030 mennessä (Arponen, Granskog, Pantsar-Kallio, Stuchtey, Törmänen & Vanthournout 2014). Toteutuakseen kiertotalous vaatii uuden tyyppisiä liiketoimintamalleja ja arvoketjujen uudelleenjärjestäytymistä. (SHARE 2019).

Huomattavassa asemassa ovat tuotteiden muunneltavuus ja korjaaminen, materiaalien uudelleenkäyttö uusissa tuotteissa sekä tuotteiden korvaaminen palveluilla. Usein kiertotalouden liiketoimintamallit perustuvat siihen, että valmistaja vastaa tuotteista koko elinkaaren ajan, ja myymisen sijaan tuotteet vuokrataan. Jakamistalouden mallit ovat osa kiertotaloutta: tilapäinen käyttöoikeus omistajuuden sijasta, kun hyödynnetään teknologiaa ja sosiaalista mediaa digitaalisina jakamislustoina. Kiertotalous ei siis ole pelkästään materiaalien tehokasta käyttämistä ja kierrättämistä, vaan se on kokonaan uudenlainen talousmalli. (SHARE 2019.)

Jakamistalous tukee ja edistää kiertotaloutta tehostaen resurssien käyttöä. Se tarkoittaa tilojen, tavaroiden ja taitojen jakamista resurssien tehokkaan käytön, joukkoistamisen ja yhteisöllisyyden periaatteilla. Kiertotalouden keskittyessä resurssien säästämiseen, tuotteiden käyttöä pidentämiseen ja elinikänsä lopussa materiaalien tehokkaaseen kierrättämiseen ja uudelleen käyttöön, jakamistaloudessa keskitytään olemassa olevien resurssien tehokkaaseen käyttöön jakaen niitä erilaisia alustoja hyödyntäen. (SHARE 2019.)

Kiertotalouden ja jakamistalouden periaatteet tuovat uusia näkökulmia myös asuinrakentamiseen ja asumiseen. Resurssiviisasta rakentamista ja uusia palveluita on mahdollista edistää myös kuntien asumisen ohjelmoinnissa.

6.8 Kestävä rakentaminen

Kestävä rakentaminen on käsitteenä laaja. Se yhdistetään tavallisesti energiatehokkuuteen tai ekologisuuteen. Kestävä rakentaminen tarkoittaa kuitenkin kokonaisvaltaisemmin kestävän kehityksen mukaisen rakentamisen. (Ecobio 2018.)

Kestävä rakentaminen kiinnittää huomiota rakennuksen koko elinkaareen. Se alkaa maankäytön ja rakentamisen suunnittelusta ja jatkuu rakennuksen purkamiseen ja purkujätteen lajitteluun ja hyödyntämisen mahdollistamiseen. Tavoitteena ovat pitkäikäiset, energia- ja materiaalitehokkaat rakennukset, joiden rakentamisessa on huomioitu talou-

delliset, sosiaaliset ja ekologiset näkökohdat. Ympäristönäkökulma käsittää niin luonnonvarojen säästämisen, uusiutuvan energian, materiaalien kierrätyksen ja hyödyntämisen kuin päästöt ja luonnon monimuotoisuuden suojelemisen. Sosiaalinen ulottuvuus puolestaan merkitsee esimerkiksi rakennusten viihtyisyyttä, toiminnallisuutta ja terveellisyyttä. Rakentamisen elinkaarikustannukset, tuotettu arvo ja toimintaedellytykset ovat puolestaan osa kestävästä rakentamisesta taloudellista tarkastelua ja myös ne täytyy huomioida. (Ecobio 2018.)

Rakentamiseen on lisäksi sisällytettävä entistä enemmän modulaarista ajattelutapaa. Ressursiviisas rakentaminen on joustavaa. Kun rakennukset koostuvat osista, jotka ovat kunnostettavissa, siirrettävissä ja purkamisen jälkeen uudelleen käytettävissä, voidaan rakentamisessa hyödyntää mukautettavia moduuleja joustavasti uusiin käyttötarkoituksiin. (Pietikäinen 2019.) Uudelleen muokattavat ja käytettävät ratkaisut ovat myös kiertotalouden periaatteiden soveltamista ja toteuttamista, joista on kerrottu edellisessä kappaleessa *6.7 Kiertotalous*.

Rakennusmateriaalit aiheuttavat huomattavan osan kasvihuonepäästöistä, jotka muodostuvat rakennuksen elinkaaren aikana. Lisäksi rakennusmateriaalien osuus kasvaa, kun rakennusten energiatehokkuus paranee ja rakennuksen käytönaikaiset kasvihuonekaasupäästöt vähentyvät. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Tällä hetkellä näitä päästöjä ohjataan pääasiassa vapaaehtoisilla rakennusten ympäristöarviointivälineillä, kuten Green Building Council Finlandin Rakennusten elinkaarimittareilla tai kansainvälisellä BREEAM-ympäristösertifikaatilla. (Ympäristöministeriö 2019g)

Euroopan unionin energiatehokkuusdirektiivin (2018/844/EU) mukaisesti kaikkien uusien rakennusten tulee olla lähes nollaenergiarakennuksia vuoteen 2021 mennessä. Se tarkoittaa korkeaa energiatehokkuutta sekä energiamäärän kattamista uusiutuvista lähteistä olevalla energialla. (Pietikäinen 2019; Ympäristöministeriö 2018.) Olemassa olevassa rakennuskannassa on kuitenkin myös runsaasti päästövähennyspotentiaalia. Energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät korjaukset kytketään pääasiassa muiden korjausten yhteyteen. Kun näin toimitaan, on Suomen koko rakennuskanta korjautunut energiatehokkaaksi vasta kuluvan vuosisadan puoliväliin mennessä. (Ympäristöministeriö 2019c). Pitkäikäinen rakennus on kuitenkin aina energiatehokas. Uudisrakentamisen ilmastovaikutukset ovat aina suuria, varsinkin jos tuloksena on aikaa kestävä, muutaman kymmenen vuoden kuluttua purettavaksi päätyvä rakennus. (Sevimli 2019.)

6.8.1 Korjausrakentaminen

Purettavista rakennuksista syntyvät ilmastohaitat ovat olleet esillä viime aikoina, sillä 70- ja 80-luvun rakentaminen on tullut peruskorjausikään ja purkaminen on nähty yhdeksi vaihtoehdoksi (Sevimli 2019). Purkava täydennysrakentaminen on ollut esillä keskusteluissa erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla (Vento 2019). Korjaaminen on kuitenkin aina ekologisempaa. Päästöt vähenevät, kun rakennettuja rakennuksia korjataan niiden purkamisen sijaan. Energiaa säästyy erityisesti silloin, kun jo olemassa olevia betonirunkoja ja -rakenteita käytetään uudelleen. Jos korjaamisen sijaan päätetään rakentaa täysin uutta, materiaalien louhiminen, kuljetukset ja itse rakentaminen aiheuttavat merkittäviä kasvihuonekaasupäästöjä. Näitä lyhyen ajan sisällä muodostuvia ilmastohaittoja sanotaan hiilipiikeiksi. Niiden syntymistä voi hallita hyvän suunnittelun avulla sekä korjaamalla vanhaa. (Sevimli 2019.)

Tällä hetkellä kenenkään ei tarvitse maksaa rakentamisen aiheuttamista hiilidioksidipäästöistä. Se vaikuttaa haluun säästää jo kertaalleen rakennettuja rakenteita. Purkamisesta tulee näin ollen joissakin tapauksissa halvempaa kuin korjaamisesta. (Sevimli 2019.)

Helsingin kaupungin asuntotuotantopalvelut tilasi selvityksen kahden vuokrakerrostalo-kohteen peruskorjaamisesta ja korottamisesta sekä vastaavasti purkamisesta ja uudisrakentamisesta aiheutuvista kustannuksista. Peruskorjauksen lähtökohtana oli, että perustuksia vahvistetaan ja sisätilat uudistetaan, rakennetaan hissi, betonijulkisivun kuorielementit muutetaan puurakenteiksi, lämmöneristystä lisätään ja taloa korotetaan kahden puurakenteisen lisäkerroksen verran. Kustannus selvityksen mukaan säilyttävä peruskorjaus olisi ainakin tarkastelluissa kohteissa uudisrakentamista jonkin verran halvempi vaihtoehto. Lisäksi selvitettiin tarkasteltujen toimintamalline hiilidioksidipäästöt. Hiilijalanjälkilaskennassa huomioitiin myös käytönaikainen energiankulutus ja investointikustannusten arviointi sekä massoittelu. Laskelmien perusteella todettiin, että kahden asuinkerrostalon peruskorjaus ja korottaminen aiheuttavat pienemmän hiilijalanjäljen kuin uudisrakentaminen. Merkittävin vaikutus havaittiin olevan rakennusten koko elinkaaren mittaisella energiankulutuksella sekä uusien rakennusmateriaalien valmistamisella. Kuljetusten ja purkamisen osuus on suhteellisen pieni. (Vento 2019).

6.8.2 Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentaminen on osa kestäväen rakentamisen keinovalikoimaa. Kestävässä rakentamisessa tulisi hallita rakentaminen maankäytön suunnittelusta alkaen ja ohjata rakentamien täydentämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja kaupunkiseutuja. Täydennysrakentamisen avulla kannattaa lisäksi edistää yhdyskuntarakenteen näkökulmasta

hyvien sijaintien syntymistä ja hyödyntämistä. Siten voidaan vaikuttaa pitkäaikaisesti ilmaston kannalta kestävä yhdyskuntarakenteen syntymiseen. (Tarkastusvaliokunta 2018; Ympäristövaliokunta 2018a ja 2018b; Ympäristöministeriö 2017).

Suomen ympäristökeskuksessa on tutkittu suomalaisten autokaupunkivyöhykkeiden syntymistä. Se yhdistyy paitsi autoihin, mutta myös pientalojen suosioon asumismuotona ja asuin ympäristön väljyyteen. Pientaloihin liittyvät asumistavoitteet toteutuvat usein juuri etäämmällä kaupunkien keskustoista. Autokaupunki ei kuitenkaan muutu tiiviimmäksi, palveluja tarjoavaksi asuin ympäristöksi rakentamalla uusia omakotitaloalueita entistä kauemmaksi. Kaupunkien tulisikin pystyä tarjoamaan kaupunkimaisesta ympäristöstä asumisen mahdollisuuksia, jotka vastaavat pientaloasumisen kysyntään. Tällöin osa yhdyskuntarakennetta pirstaloivasta omakotirakentamisesta kanavoituisi eheyttämään kaupunkirakennetta. Tarvitaan tiiviitä ja matalia kohtuuhintaisia kaupunkipientaloja, jotka samalla monipuolistavat väestörakennetta, luovat uutta lähiöihin ja tukevat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Erityisesti keskisuurten hitaasti kasvavien kaupunkiseutujen olisi tärkeää suunnata rakentaminen täydentämään olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Helminen, Tiitu & Ristimäki 2019.)

6.8.3 Puurakentaminen

Puurakentaminen on ekologisesti kestävä. Se vähentää rakentamisesta aiheutuvaa hiilijalanjälkeä, kun tarkastelussa on puun koko elinkaari materiaalin valmistuksesta rakentamiseen, käyttöön ja kierrätykseen saakka. (Karjalainen 2019; Ympäristöministeriö 2019h.) Maailmanlaajuisten ilmaston, ympäristön ja luonnonvaroihin liittyvien kysymysten tärkeyden kasvaessa, halutaan puurakentamista lisätä entisestään myös Suomessa. Kasvaessaan yksi kuutiometri puuta sitoo ilmasta tuhat kiloa hiilidioksidia ja samalla fotosynteesi vapauttaa 700 kiloa happea ilmakehään. Puolet puun kuivapainosta on hiiltä. Metsät toimivat kasvaessaan hiilinieluinä ja valmiit puutuotteet ovat puolestaan hiilivarastoja. (Karjalainen 2019.) Rakenteissa ja kalusteissa puun sitoma hiili säilyy pitkään. Sillä on vaikutusta koko rakennusalan ympäristövaikutuksiin. Puun käytön lisääminen rakentamisessa on yksi tehokkaista ja keskeisemmistä keinoista, kun Suomi tekee työtä energia- ja ilmastotavoitteidensa saavuttamiseksi. (Ympäristöministeriö 2019h.)

Ympäristöministeriö on aloittanut tiekartan laatimisen rakennusmateriaalien ja -tuotteiden valmistuksesta aiheutuvien kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi. Päämääränä on, että rakennusten hiilijalanjälki on otettu huomioon rakentamista ohjaavissa säädöksissä viimeistään 2020-luvun puolella välissä. Kotimainen, paikallinen, uusiutuva ja ympäristöystävällinen puu, tulee olemaan jatkossa entistä kilpailukykyisempi raaka-aine myös rakentamisessa. (Karjalainen 2019; Ympäristöministeriö 2019h.)

7 KEHITTÄMISNÄKÖKULMIEN MUODOSTAMINEN

Tutkimuksen toteuttamisesta sekä taustasta ja lähtökohdista on kerrottu tarkemmin luvussa *2 Tutkimuksen toteuttaminen* ja *3 Tutkimuksen tausta ja lähtökohdat*.

7.1 Dokumenttianalyysi

Dokumenttianalyysin avulla selvitettiin, mitä toimenpiteitä kuntien asunto-ohjelmissa on esitetty asumisen muuttuvaan toimintaympäristöön sopeutumiseksi tai muutoksesta aiheutuvien haasteiden ehkäisemiseksi. Tarkoituksena on tunnistaa asunto-ohjelmien sisältöön vaikuttavia ilmiöitä taustatietoineen sekä muodostaa käsitys asunto-ohjelmissa esitettyihin toimenpiteisiin vaikuttavista tekijöistä. Aineistoksi valittiin Keravan, Tuusulan, Järvenpään, Hyvinkään ja Hämeenlinnan asunto-ohjelmat. Nämä kunnat sijaitsevat pääradan varrella ja toimivat samankaltaisissa toimintaympäristön muutoksissa kuin Riihimäen kaupunki. Lisäksi ne ovat asukasluvultaan samaa kokoluokkaa.

Aineistoon valittujen asunto-ohjelmien toimenpiteet on luokiteltu perustuen opinnäytetyössä käytettyyn teoreettiseen viitekehykseen, joka on esitelty luvussa *6 Muutokset asumisen toimintaympäristössä*. Toimenpiteet on luokiteltu seuraavien teemojen mukaisesti: ilmastonmuutos, kaupungistuminen, väestönkehitys, kuntatalous, vetovoimaisuus, monipaikkaisuus, kiertotalous sekä kestävä rakentaminen sisältäen korjausrakentamisen, täydennysrakentamisen ja puurakentamisen. Dokumenttianalyysissa tarkasteltiin ainoastaan asumista koskevia toimenpiteitä. Sen vuoksi Hämeenlinnan asunto-ohjelmassa esitetyt yritys- ja elinkeinoalueiden kehittämistä koskevat toimenpiteet jätettiin tarkastelun ulkopuolelle.

Ensimmäiseksi tehtiin toimenpiteiden luokittelu taulukkoon teemojen perusteella kunta-kohtaisesti ja sen jälkeen toimenpiteistä muodostettiin taulukko kunkin teeman mukaan. Taulukointi kahdella eri tavalla vaati pohtimaan ja täsmentämään toimenpiteiden luokittelua teemakohtaisesti. Tarkasteltujen asunto-ohjelmien kunta- ja teemakohtaisesti luokitellut toimenpiteet ovat liitteissä 1 ja 2.

7.2 Dokumenttianalyysin tulokset

Tässä opinnäytetyössä tarkastelluissa asunto-ohjelmissa esitettiin yhteensä 73 asumista koskevaa toimenpidettä. Kuntakohtaisesti toimenpiteitä annettiin alle viidestä toimenpiteestä reiluun pariin kymmeneen. Osan toimenpiteistä on todettu sopivan luokiteltavaksi useampaan teemaan (taulukko 2).

TAULUKKO 2. Opinnäytetyössä tarkastelluissa asunto-ohjelmissa annettujen toimenpiteiden määrä kuntakohtaisesti.

Toimenpiteet [kpl]	Keravan kaupunki	Tuusulan kunta	Järvenpään kaupunki	Hyvinkään kaupunki	Hämeenlinnan kaupunki	yhteensä
	18	15	4	15	21	73

Dokumenttianalyysin perusteella voidaan todeta, että lähes kolmasosa (33 kpl) asunto-ohjelmien toimenpiteistä kohdistuu väestönkehitykseen. (taulukko 3, liite 2). Seuraavaksi eniten toimia liittyi asumisen vetovoimaisuuteen (26 kpl) ja kolmanneksi eniten kuntatalouteen. Ilmastonmuutokseen liittyviä toimenpiteitä oli 13 kpl ja kaupungistumisen sekä kestävän rakentamisen teemaan luokiteltuja toimenpiteitä annettiin yhtä paljon eli 9 kpl. Kiertotaloutta käsiteltiin puolestaan neljässä toimenpiteessä ja monipaikkaisuutta yhdessä. Teemoittelun ulkopuolisia asumisen ohjelmointiin liittyviä toimenpiteistä todettiin olevan 3.

TAULUKKO 3. Opinnäytetyössä tarkasteltujen asunto-ohjelmien toimenpiteet taulukoituna teemakohtaisesti. Asunto-ohjelman valmistumisvuosi on suluissa kunnan nimen jälkeen.

ASUNTO-OHJELMAT TOIMENPITEET	ilmastonmuutos	kaupungistuminen	väestönkehitys	kuntatalous	vetovoimaisuus	monipaikkaisuus	kiertotalous	kestävä rakentaminen	muut	yhteensä
		kpl 13	9	33	18	26	1	4	9	3
	% 11 %	8 %	28 %	16 %	22 %	1 %	3 %	8 %	3 %	100 %

Väestökehitykseen liittyvissä toimenpiteissä korostuvat asuinrakentamisen mahdollisuuksien varmistaminen: riittävä ja kysyntää vastaavan asuintonttien kaavoituksen takaaminen sekä erilaisten rahoitusmahdollisuuksien ja hallintamuotojen eteenpäin vieminen. Lisäksi väestönkehitykseen liittyvien toimenpiteiden perusteella kunnat ovat tunnistaneet väestön ikääntymisestä johtuvia tarpeita (liite 2). Asunto-ohjelmissa esitetään edellytyksiä esteettömistä asunnoista ja hissien rakentamista. Ne tukevat mahdollisuutta asua omassa kodissa mahdollisimman pitkään. Myös muiden erityisryhmien asumistarpeiden huomioiminen on

tuotu esille toimenpiteissä. Tarkasteltavissa asunto-ohjelmissa esitettiin esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä koskien väestönkehitystä:

- Kaavoitetaan monipuolisia pientalotontteja kaikenikäisten tarpeisiin sekä puretaan sääntelyä täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi
- Kaavoituksen keinoin edistetään kysyntää vastaavan monipuolisen tonttivarannon syntymistä
- Huolehditaan monipuolisesta asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta sekä tasapainoisesta huoneistotyyppi- kokojakaumasta
- Edistetään esteettömyyttä uudisrakentamisessa ja vanhassa asuntokannassa (selvitetään mahdollisuudet hissien lisäämiseksi vanhoihin kerrostaloihin)
- Turvataan erityisryhmien asuminen yhdessä ja sekoitettuna muun asumisen kanssa
- Rakennetaan tarvittaessa lisää hyvinvointikeskustyyppisiä ratkaisuja ikäihmisten palveluiden tuottamiseksi

Asumisen vetovoimaisuuteen liittyvissä toimenpiteissä nostettiin esille kysyntää vastaavan asuntotuotannon merkitys, kaupunkikeskustojen vetovoimaisuus asuinpaikkana, rakentamisen ja asuinympäristön laatu, uudenlaiset asumismuodot ja niitä tukevat palvelut (liite 2). Lisäksi oikein kohdennetun asuntotarjonnan varmistamiseksi esitettiin muuttoliikkeen seuranta ja kyselytutkimuksia. Myös asumisen markkinointi mainittiin toimenpiteissä. Asumisen vetovoimaisuuden parantamiseksi tarkasteltavissa asunto-ohjelmissa esitettiin esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä:

- Keskustaa rakennetaan vetovoimaisena ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena
- Tuodaan taide näkyväksi kaupunkitilassa
- Tuemme joustavilla palveluilla erilaisia asumisratkaisuja, kun ne ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja.
- Nostetaan houkuttelevuutta asuinpaikkana lisäämällä markkinointitoimia.
- Toteutetaan vuosittainen asuntotuotantokysely rakennuttajille

Kuntatalouden teemaan luokitelluissa toimenpiteissä käsiteltiin maapolitiikan pitkäjänteistä toteuttamisen merkitystä, taloudellisten resurssien osoittamista maanhankintaa varten, ennakoaivaa otetta kaavoituksessa ja kumppanuuksien hakemista asuntotuotannon syntymiseksi (liite 2). Tarkasteltavissa asunto-ohjelmissa esitettiin esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä liittyen kuntatalouteen:

- Kaikkia maapoliittisia keinoja hyödyntämällä, mukaan lukien lunastus, luodaan perusedellytykset kaupungin oman tahdon ja tavoitteiden mukaiseen asuntotuotantoon
- Budjettiin varataan vuosittain 1,5 – 2 miljoonaa euroa rahaa maanhankintaan
- Täydennysrakentamista tuetaan siten, että kaavoituksen tuomasta arvonnoususta peritään kaupungille korvauksena 30 %, silloin kun rakentaminen tapahtuu asunto-osakeyhtiön omalla tontilla.
- Aktiivinen maapolitiikan toteuttaminen yleiskaavan toteuttamiseksi
- Maankäytön toteuttamisohjelmalla ohjelmoidaan asuntorakentamista ja seurataan tonttivarannon kehittymistä.

Ilmastonmuutokseen liittyvät toimenpiteet koskivat yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä painottavat täydennysrakentamiseen liittyvät toimenpiteet luokiteltiin tähän teemaan. Asunto-ohjelmissa esitetyillä toimilla haluttiin lisäksi parantaa jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksia sekä luoda edellytyksiä joukkoliikenteelle ja muille kestäväen liikkumisen ratkaisuille (liite 2). Tarkasteltavissa asunto-ohjelmissa esitettiin esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä, joilla on merkitystä ilmastonmuutoksen hillinnässä:

- Täydennysrakentamishankkeita priorisoidaan kaupunkirakenteen sisällä
- Keskustan sisäiset liikenneratkaisut perustuvat kävelyyn ja pyöräilyyn
- Varmistamme asuinympäristön laadun ja liikenneratkaisut osana metropolialuetta kestäväen kehityksen mukaisesti.
- Edistetään kaavoituksen keinoin tehokasta täydennysrakentamista (tiivistäminen, purkava uudistaminen, lisäkerrokset, käyttötarkoituksen muutokset) keskusta-alueella.
- Keskustan tonttitehokkuuden lisääminen ja täydennysrakennusmahdollisuuksien kartoittaminen

Kaupungistumisen teemaan sopiviin toimenpiteisiin luokiteltiin keskustojen ja taajamien lisä- ja täydennysrakentamiseen tähtäävät toimet sekä riittävän asuntotuotannon mahdollistaminen halutuilta sijainneilta, kuten keskustoista ja asemanseuduilta (liite 2). Tarkasteltavissa asunto-ohjelmissa esitettiin esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä koskien kaupungistumista:

- Keskustan tonttitehokkuuden lisääminen ja täydennysrakennusmahdollisuuksien kartoittaminen
- Luodaan edellytykset väestösuunnitteen mukaiselle asuntotuotannolle

- Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa

Kestävään rakentamiseen liittyvissä toimenpiteissä ainoastaan yhdessä toimenpiteessä tuotiin esille hiilineutraalin asuinrakentamisen edistäminen, kuten puurakentaminen. Muilta osin toimenpiteet koskivat täydennysrakentamista (liite 2).

Kiertotalouden teemaan sopivia toimenpiteitä tarkasteltavissa asunto-ohjelmissa osoitettiin neljä. Ne kaikki koskivat jakamistalouden mukaista tilojen, tavaroiden ja taitojen jakamista yhteisöllisyyden periaatteilla. Erilaisten asumisratkaisujen tukemien joustavilla palveluilla luokiteltiin monipaikkaisuuteen liittyväksi, mikä olikin ainut teemaa käsittelevä toimenpide (liite 2).

Opinnäytetyön teoreettiseen viitekehykseen perustuvan teemoittelun ulkopuolisia, asumista koskevia toimenpiteitä asunto-ohjelmissa esitettiin 3 kpl. Ne koskivat kuntien välistä yhteistyötä raja-alueilla, vuokratästejä ja päihdeongelmaisien asumista (liite 2).

7.3 Päätelmiä dokumenttianalysistä

Dokumenttianalysin perusteella voidaan todeta, että kuntien asunto-ohjelmoinnissa näkyy edelleen se, että asunto-ohjelmat ovat toimineet viime vuosiin saakka pääasiassa jatkuvan kasvun ja uuden rakentamisen varmistamisen välineenä. Asuntotuotannon ohjelmointi on tietysti yksi keskeisemmistä asunto-ohjelmien tehtävistä, mutta myös muihin asumisen toimintaympäristön haasteisiin olisi hyvä osoittaa toimenpiteitä.

Tarkastelun kohteena olleissa asunto-ohjelmissa kohdistettiin eniten toimia juuri väestönkehityksen teemaan. Toimenpiteissä korostuivat erityisesti määrällisestä näkökulmasta kysyntää vastaavan asuinrakentamisen varmistamiseen liittyvät toimenpiteet. Asunto-ohjelmissa oli kuitenkin tunnistettu asuntokannan kehittämistarpeita liittyen ikääntyvään väestöön, mutta esimerkiksi asuntojen tai rakennusten muuntojoustavuuden kehittäminen erilaisiin elämänvaiheisiin ja asumistarpeisiin ei tullut esille toimenpiteissä.

Monipaikkaisuutta huomioivia toimenpiteitä ei esitetty yhtä joustaviin palveluihin ja erilaisiin asumisratkaisuihin liittyvää toimea lukuun ottamatta. Asunto-ohjelmissa olisi mahdollisuus huomioida asumiseen liittyvän monipaikkaisuuden muodot ja tukea ihmisten erilaisia tapoja tehdä työtä ja viettää vapaa-aikaansa.

Asumisen vetovoimaisuuteen osalta asunto-ohjelmissa esitetyistä toimenpiteistä näkyi erityisesti kysyntää vastaavan asuntotuotannon varmistamiseen liittyvät toimet. Kaupunkikeskustojen vetovoimaisuus asuinpaikkana oli tunnistettu sekä uudenlaisten asumismuoto-

tojen kehittämisen tarve. Toimenpiteistä ei kuitenkaan noussut esille oman kunnan vahvuuksien kehittäminen tai muista kunnista omalla imagolla erottautumiseen tähtäävät toimet markkinoinnin lisäämistä lukuun ottamatta.

Kaupungistuminen ja muuttovirtojen suuntautuminen kasvukeskuksiin näkyi asunto-ohjelmien toimenpiteissä asumisen mahdollisuuksien edistämisenä halutuimmilla sijainneilla ja täydennysrakentamista koskevissa toimenpiteissä. Osa pääkaupunkiseudulle pakkautuvasta väestöstä sopisi hyvin asumaan myös esimerkiksi pääradan varren pienempiin kuntiin, eikä matka-ajasta Helsingin seudun työpaikoille tarvitsisi tinkiä.

Maapolitiikan keinot ja toteuttamisen ohjelmointi nousivat esille kuntatalouden teeman mukaisissa toimenpiteissä. Nekin tähtäsivät määrällisesti riittävän ja kysyntää vastaavan asuntotuotannon mahdollistamiseen. Kuntalouteen liittyvissä toimenpiteissä korostuivat pitkäjänteisyys, sinnikkyys ja aktiivinen toiminta. Kiristyvässä kuntataloudessa onnistuneen maapolitiikan merkitys kasvaa entisestään. Jatkossa rakentaminen kohdistuu yhä useammin jo asemakaavoitetuille alueille, kuten kaupunkikeskustoihin ja muihin taajamiin. Asunto-ohjelmissa olisi tarpeen esittää vielä enemmän konkreettisia toimenpiteitä koskien jo asemakaavoitettujen alueiden täydennysrakentamista; pelkkä edistämistavoite kaipaa rinnalleen myös toimia.

Vaikka kiertotalouteen ja kestäväan rakentamiseen liittyvä keskustelu on ollut vilkaista viime vuosien aikana, eivät niihin liittyvät teemat nouse esille tarkastelun kohteena olleissa asunto-ohjelmissa muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Jonkun verran tähän vaikuttaa varmasti myös se, että kaksi tarkastelluista asunto-ohjelmista on vuodelta 2014 ja jo yli viisi vuotta vanhoja. Joka tapauksessa kiertotalouden ja kestäväan rakentamisen edistäminen voisi näkyä enemmän kuntien asumisen ohjelmoinnissa.

7.4 Tapaustutkimus

Tapaustutkimuksella selvitettiin, kuinka Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa voitaisiin kehittää tukien kunnan omia vahvuuksia ja strategisia tavoitteita, kun lähtökohtana on asumisen muuttuva toimintaympäristö. Tapaustutkimuksen aineistona käytettiin dokumenttianalyysin päätelmiä, Riihimäen kaupungin strategisen suunnittelun ja strategisen maankäytön suunnittelun asiakirjoja (ks. luku 3 *Tutkimuksen tausta ja lähtökohdat*) sekä tekijän asiantuntemusta Riihimäen kaupungin yleiskaava-arkkitehtina ja asunto-ohjelmatyöryhmän jäsenenä.

Dokumenttianalyysin tuloksia ja niistä tehtyjä päätelmiä tulkittiin suhteessa Riihimäen kaupungin strategiaan tavoitteisiin. Aluksi strategiset tavoitteet luokiteltiin tässä tutkielmassa

käytettyyn teoreettiseen viitekehukseen pohjautuen asumisen toimintaympäristön muutostekijöiden perusteella. Sen jälkeen tunnistettiin dokumenttianalyysin päätelmien avulla ne toimenpiteet tai teemat, joiden avulla Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmointia voitaisiin kehittää tukien kunnan omia vahvuuksia ja strategisia tavoitteita ja samaan aikaan vastata asumisen muuttuvan toimintaympäristön haasteisiin.

7.5 Tapaustutkimuksen tulokset ja tulkinta

Riihimäen kaupungin kaupunkistrategian 2030 vision eli tavoitetilan osa-alueet sekä visiosta johdetut strategiset päämäärät luokiteltiin tässä tutkielmassa käytettyyn teoreettiseen viitekehukseen pohjautuen asumisen toimintaympäristön muutostekijöiden perusteella kuvion 17 mukaisesti.

#RIICONNECTING – TULEVAISUUS SYNTYY KOHTAAMISISTA	
<i>Riihimäki on tiivis, viihtyisä ja vilkas pääradan varrella sijaitseva kaupunki, jossa asukkaan arki on helppoa, sujuvaa ja turvallista. Kaupunki tunnetaan robotiikkaan erikoistuneesta opetuksesta, kiertotalousosaamisesta sekä runsaasta yritys- ja kulttuuritarjonnasta. Riihimäkeläiset pääsevät vaikuttamaan omaa arkeaan koskeviin päätöksiin</i>	
MUUTOSTEKIJÄ ASUMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ	RIIHIMÄKI-STRATEGIAN 2030 VISIO JA STRATEGISET PÄÄMÄÄRÄT
ilmastonmuutos	<ul style="list-style-type: none"> • tiivis kaupunki pääradan varrella • asemanseudun kehittäminen
kaupungistuminen	<ul style="list-style-type: none"> • asemanseudun kehittäminen • Suomen kasvukäytävä
väestönkehitys	<ul style="list-style-type: none"> • uudet asukkaat / asukasmäärän kasvu • huoltosuhteen parantaminen
kuntatalous	<ul style="list-style-type: none"> • uudet asukkaat / asukasmäärän kasvu • kestävämpi väestörakenne
vetovoimaisuus	<ul style="list-style-type: none"> • viihtyisä ja vilkas • asukkaan arki on helppoa, sujuvaa ja turvallista • runsas yritys- ja kulttuuritarjonta • robotiikka
monipaikkaisuus	<ul style="list-style-type: none"> • merkittävä osa pendelöijistä voi tehdä töitä Riihimäellä
kiertotalous	<ul style="list-style-type: none"> • kiertotalousosaaminen
kestävä rakentaminen	<ul style="list-style-type: none"> • asemanseudun kehittäminen (täydennysrakentaminen)

KUVIO 17. Riihimäen kaupungin kaupunkistrategian 2030 vision eli tavoitetilan osa-alueet sekä visiosta johdetut strategiset päämäärät luokiteltuna asumisen toimintaympäristön muutostekijöiden mukaan

Vision osa-alueet ja strategiset päämäärät painottuvat vetovoimaisuuden lisäämiseen, joka on kytköksissä väestön kehitykseen ja kuntatalouteen. Riihimäen kaupunki haluaa kasvattaa asukasmääränsä ja houkuttaa nuoria aikuisia asumaan, jotta väestörakenne

paranisi ja sen myötä kuntatalouden kireään tilanteeseen saataisiin helpotusta. Näiden lisäksi Riihimäen kaupunki suuntaa tulevaisuuteen pitämällä kiinni tiiviistä kaupunkirakenteesta kehittämällä keskellä kaupunkia sijaitsevaa asemanseutua asumisen, palvelujen ja työpaikkojen alueena. Nämä tavoitteet vastaavat myös ilmastonmuutoksen ja kaupungistumisen muutostekijöihin.

Sijainti pääradan varrella ja uudet asunnot rautatieaseman välittömässä läheisyydessä voivat tukea myös monipaikkaista elämäntapaa. Kiertotalouden ja sen osaamisen edistäminen on myös nostettu kaupunkistrategian tavoitteeksi. Asemanseudun kehittämisessä on myös tilaisuus edistää kiertotalouteen ja kestävään rakentamiseen ja liikkumiseen liittyviä keinoja.

Riihimäen kaupungin tuore kaupunkistrategia ja yleiskaava sekä uudistettu maapolitiikka ovat hyviä lähtökohtia asunto-ohjelmoinnin kehittämiseksi ja toteuttamiseksi. Dokumenttianalyysin perusteella voidaan todeta, että aktiivinen, pitkäjänteinen ja jatkuvuuden turvaava maapolitiikka muodostaa rungon asunto-ohjelmoinnille ja kysyntää vastaavalle kaavoitukselle sekä asuntotuotannolle. On siis välttämätöntä, että maapolitiikan toteuttamista varten varataan talousarviossa varoja. Kireässä kuntatalouden tilanteessa pitää osata myös sijoittaa strategisesti oikeisiin asioihin, jotta odotettavissa voisi olla myös tuottoja.

Riihimäen kaupungin tavoitteena on kasvaa jatkossa kaupunkirakenteen sisällä esimerkiksi asemanseutua kehittämällä. Tekeillä olevassa asunto-ohjelmassa olisi siis tärkeää esittää konkreettisia toimenpiteitä koskien asemakaavoitettujen alueiden täydennysrakentamista. Yksi niistä voisi olla Keravan asunto-ohjelman tapaan toimenpide, joka tukisi täydennysrakentamista siten, että kaavoituksen tuomasta arvonnoususta perittäisiin kaupungille korvauksena ainoastaan 30 %, silloin kun rakentaminen tapahtuu asunto-osakeyhtiön omalla tontilla. Tämä tukisi myös vanhan asuntokannan uudistumista kohti tämän päivän vaatimuksia, kun lisärakentamisella voitaisiin rahoittaa esimerkiksi putkiremontteja tai hissien rakentamista. Myös lupa vähentää mahdolliset purkukustannukset arvonnoususta voisi vauhdittaa täydennysrakentamista.

Vilkas, elävä ja kaupunkikuvaltaan ja -ympäristöltään laadukas kaupunki, joka tarjoaa palveluita sekä houkuttelevia ja kohtuuhintaisia asumismuotoja ovat keskeisiä tekijöitä Riihimäen vetovoimaisuuden kasvattamisessa asumisen ja yrittämisen kohtaamispaikkana. Samat painotukset erottautuivat myös dokumenttianalyysissä. Kaupungin tulee kuitenkin olla omaleimainen ja ponnistaa omista vahvuuksistaan. Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmassa olisi hyvä pystyä kohdentamaan toimenpiteitä myös muista erottautumiseen.

Markkinointi on tietysti yksi keinoista, mutta mitä muuta? On tärkeää kysyä, mikä on riihimäkeläistä ja omintakeista juuri tälle rautatiekaupungille. Taide julkisessa kaupunkitilassa voi osaltaan kertoa riihimäkeläistä tarinaa ja vahvistaa kaupungin vetovoimaisuutta.

Yksi erottautumistekijä on rakennettu kulttuuriympäristö. Asunto-ohjelman avulla voisi löytää keinoja rakennetun kulttuuriympäristön eläväksi tekemiseen. Kulttuuriympäristön rooli oli nostettu esille esimerkiksi Tuusulan kunnan asuntorakentaminen 2018–2022 –ohjelmassa. Voisiko Riihimäelle tärkeiden vanhojen teollisuusrakennusten käyttöönottoa asuminen tai kulttuuri- tai vapaa-aikapalveluille tukea asunto-ohjelman toimenpiteiden avulla? Jos asemakaavoituksen tuomasta arvonnoususta perittäisiin kaupungille korvauksena pienempi osuus silloin, kun kyseessä on rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävien rakennusten käyttötarkoituksen muutos, voisi se vauhdittaa täydennysrakentamista.

Asunto-ohjelman avulla olisi hyvä pyrkiä huolehtimaan myös asuntojen monipuolisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta sekä tasapainoisesta huoneistotyyppi- kokoja-kaumasta. Tämä kävi ilmi esimerkiksi dokumenttianalyyssissä väestönkehityksen teeman luokitelluista toimenpiteistä. Monimuotoiset asuinalueet ehkäisevät alueellista segregatiota eli alueiden eriarvoistumista ja muita ongelmia, mitä yksipuolisesta asuntokannasta voi aiheutua, sillä on merkitystä myös alueiden vetovoimaisuuden kannalta. Keinona voisi toimia maankäyttösopimukset silloin, kun kaupunki itse luovuttaa tontteja.

Vaikka dokumenttianalyyssissä kävi ilmi, että kiertotalouden tai kestävän rakentamisen teema ei ollut juurikaan edustettuna dokumenttianalyyssissä vertailtavien kaupunkien asunto-ohjelmissa, on kuitenkin selvää, että jatkossa kiertotalouden teemat ja kestävä rakentaminen ovat entistä keskeisemmin mukana kaikessa rakentamisessa. Tähän tähtää esimerkiksi meneillään oleva maankäyttö- ja rakennuslain uudistaminen. Myös asunto-ohjelmissa on tarkoituksenmukaista edistää kestävän rakentamisen ja kiertotalouden tavoitteita. Lisäksi Riihimäen kaupungin strategiset valinnat vaativat tämän huomioimista kaupungin omassa asumisen ohjelmoinnissa.

7.6 Johtopäätökset ja pohdinta

Meneillään oleva murrostilanne asumisen toimintaympäristössä ravistelee Suomen kuntia juuri nyt. Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää kehittämisenäkökulmia asumisen muuttuvassa toimintaympäristössä Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman laatimista varten.

Aluksi vastattiin dokumenttianalyyssin avulla tutkimuskysymykseen, mitä toimenpiteitä tarkastelun kohteena olevien kuntien asunto-ohjelmissa on esitetty asumisen muuttuvaan

toimintaympäristöön liittyen ja sen jälkeen tunnistettiin kehittämisenäkökulmia Riihimäen kaupungin asumisen ohjelmointia varten tapaustutkimusta käyttäen. Dokumenttianalyysi sopii hyvin toisella tutkimusmenetelmällä suoritettavan tutkimusaiheen esitutkintaan. Tapaustutkimuksella puolestaan vastattiin toiseen tutkimuskysymykseen: kuinka Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa voidaan kehittää tukien kunnan omia vahvuuksia ja strategisia tavoitteita, kun lähtökohtana on asumisen muuttuva toimintaympäristö?

Dokumenttianalyysin tulosten perusteella voitiin todeta, että kuntien asunto-ohjelmoinnissa näkyy edelleen se, että asunto-ohjelmat ovat toimineet viime vuosiin saakka pääasiassa jatkuvan kasvun ja uuden rakentamisen varmistamisen välineenä. Asuntotuotannon ohjelmoinnin tulee tietysti jatkossakin olla yksi keskeisemmistä asunto-ohjelmien tehtävistä, koska se muodostaa pohjan koko asumisen ohjelmoinnille.

Tarkastelun kohteena olleissa asunto-ohjelmissa kohdistettiin eniten toimenpiteitä juuri määrällisestä näkökulmasta kysyntää vastaavan asuinrakentamisen varmistamiseen. Tämä tuli ilmi niin väestönkehityksen, vetovoimaisuuden, kaupungistumiseen kuin kuntatalouteen liittyvissä toimenpiteissä. Asunto-ohjelmien toimenpiteiden näkökulma oli myös se, että aktiivisen, pitkäjänteisen ja linjakkaan maapolitiikan toteuttaminen on yksi keskeisimmistä välineistä onnistuneessa asunto-ohjelmoinnissa.

Kiristyvässä kuntataloudessa ja täydennysrakentamisessa muun muassa ilmastotavoitteiden mukaisesti sinnikkään maapolitiikan merkitys kasvaa entisestään. Jatkossa rakentaminen kohdistuu yhä useammin jo asemakaavoitetuille alueille, kuten kaupunkikeskustoihin ja muihin taajamiin. Asunto-ohjelmissa olisi tarpeen esittää vielä enemmän konkreettisia toimenpiteitä koskien jo asemakaavoitettujen alueiden täydennysrakentamista; pelkkä edistämistavoite kaipaa rinnalleen myös toimia.

Vetovoimaisuuteen liittyvillä toimenpiteillä pitäisi kysyntää vastaavan asuntotarjonnan lisäksi houkutella uusia asukkaita myös muilla toimin. Dokumenttianalyysin tulosten perusteella on kuitenkin todettava, että tällaisia toimenpiteitä ei tarkasteluissa asunto-ohjelmissa esitetty markkinoinnin lisäämistä lukuun ottamatta.

Dokumenttianalyysin tulosten perusteella voidaan todeta, että asunto-ohjelmien toimenpiteissä oli tunnistettu myös väestön ikääntyminen, monipaikkaisuus, kiertotalous ja kestävä rakentaminen, mutta niihin liittyvien toimenpiteiden määrä jäi kuitenkin suppeaksi. Kunnilla on kuitenkin merkittävät mahdollisuudet edistää omilla päätöksillään kestävä maankäyttöä ja rakentamista sekä kokonaisvaltaisesti kestävämpää elämäntapaa. Valtakunnallisen asuntopolitiikan linjausten ja toimenpiteisen avulla olisi mahdollista tukea tätä kehitystä ja kuntien toimien vaikuttavuutta.

Tapaustutkimuksen tulosten avulla voidaan puolestaan todeta, että Riihimäen kaupungin tulee jatkaa pitkäjänteistä strategista maankäytönsuunnittelua ja aktiivista maapolitiikan toteuttamista, johon tuore kaupunkistrategia ja oikeusvaikutteinen yleiskaava sekä uudistettu maapolitiikka antavat hyvän pohjan. Asuntotuotannon määrällinen ohjelmointi mahdollistaa muiden strategisten tavoitteiden toteuttamisen.

Keskeistä on, että Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmassa pystytään esittämään konkreettisia toimenpiteitä täydennysrakentamisen lisäämiseksi halutuilla sijanneilla, kuten Riihimäen asemanseudulla. Se nopeuttaisi asemanseudun uudistumista ja veisi kohti Riihimäki-strategian 2030 visiota. Lisäksi Riihimäen kaupungin olisi hyvä kehittää vetovoimaisuuttaan myös muilla keinoin kuin kysyntää vastaavalla asuntotarjonnalla tai markkinoinnilla. Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmassa olisi tärkeää pystyä kohdentamaan toimenpiteitä myös kaupungin imagon vahvistamiseen ja erottautumiseen. Toimenpiteet eivät kuitenkaan saisi ole ristiriidassa kestävän elämäntapaa edistävien toimien kanssa. Lisäksi asunto-ohjelmoinnissa tulisi kehittää poikkihallinnollista otetta; tavoitteisiin tulisi pyrkiä monialaisesti esimerkiksi elinkeino-, maankäyttö- ja koulutuspolitiikan keinoin.

Dokumenttianalyysin ja tapaustutkimuksen yhdistämisellä pystyttiin muodostamaan kehittämisenäkökulmia Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa varten. Dokumenttianalyysi vaati kuitenkin monimutkaisten asioiden yksinkertaistamista, luokittelua, toimenpiteissä esitettyjen toimien tuntemusta sekä laajan ja monitahoisen kokonaisuuden ymmärtämystä. Luotettavan tuloksen takaamiseksi taulukointi päädyttiin tekemään kahdella tavalla ja tarkistamaan useaan kertaan. Lopulta työn tuloksena saatiin teemoitellut toimenpiteet, joiden perusteella oli mahdollista muodostaa tapaustutkimuksen avulla kehittämisenäkökulmia Riihimäen asunto-ohjelmaan varten niin, että ne tukevat kunnan omia vahvuuksia ja strategisia tavoitteita asumisen muuttuvassa toimintaympäristössä. Tapaustutkimus sopi hyvin Riihimäen kaupungin asunto-ohjelman kehittämisenäkökulmien selvittämiseen, sillä tarkoituksena on tutkia tiettyä kehittämistyötä sekä saada selville taustatietoja ja uusia näkökulmia Riihimäen asunto-ohjelman laadintaa varten.

Tämä opinnäytetyö toimii taustaselvityksenä Riihimäen kaupungin asunto-ohjelmaa varten, joten sen tulokset ovat suoraan hyödynnettävissä asunto-ohjelman laadinnassa. Asunto-ohjelma on tarkoitus laatia vuoden 2020 aikana osana maankäytön toteuttamisohjelmaa.

Tämän tutkielman tulokset soveltuvat ensisijaisesti Riihimäen kaupungin asumisen ohjelmoinnin kehittämiseen, koska tutkimusasetelma ja –kysymykset on muodostettu riihimäkeläisestä näkökulmasta. Tuloksia voi kuitenkin soveltuvin osin käyttää myös muiden samankaltaisen kuntien asunto-ohjelmoinnin kehittämisessä. On kuitenkin hyvä ymmärtää,

että tulokset ovat myös aikaan sidottuja ja esimerkiksi erilaiset valtakunnallisen asuntopoliittikan painotukset voivat muuttaa tulosten luotettavuutta.

Tarkasteltujen asunto-ohjelmien perusteella toimenpiteet vaikuttavat usein jäävän tavoitteiden tasolle ja toimenpiteistä puuttuvat konkreettiset keinot niiden toteuttamiseksi. Jatkotutkimuksen avulla voisi selvittää esimerkiksi teemakohtaisesti asumisen toimintaympäristön muutosta tai tutkia toimenpiteiden vaikuttavuutta suhteessa tavoitteisiin.

LÄHTEET

- Ahola, I. 2017. Miten valtiovarainministeriön arvio julkisen talouden kestävydestä laaditaan? Kansantaloudellinen aikakauskirja 3/2017. [viitattu 11.10.2019]. Saatavissa: https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2017/09/KAK_3_2017_176x245_WEB-110-123.pdf
- Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. 2019a. Maakunnittaiset ennusteet. [viitattu: 26.9.2019]. Saatavissa: http://www.mdi.fi/content/uploads/2019/03/maakunnittainen_ennuste.pdf.
- Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. 2019b. Kanta-Hämeen ja Riihimäen elinvoimatarkestelu. Riihimäen toiminnallinen suuntautuminen ja maakunnan merkitys. Riihimäen kaupunki & Hämeen liitto. [viitattu: 30.10.2019]. Saatavissa: https://www.riihimaki.fi/wp-content/uploads/sites/3/2019/10/Hame-Riihimaki-elinvoimaselvitys_raportti_181019.pdf
- Alho, E., Härmälä, V., Oikarinen, E., Kekäläinen, A., Noro, K., Tähtinen, T. & Vuori, L. 2018. Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018. Valtioneuvoston kanslia. [viitattu 8.10.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-512-9>
- Antikainen, J., Laakso, S., Lönnqvist, H., Pyykkönen, S. & Soininvaara, I. 2018. Asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017. Eduskunta. [viitattu 19.9.2019]. Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/O_61+2016.pdf
- Anttila, P. 1998. Tutkimisen taito ja tiedonhankinta: taito-, taide- ja muotoilualojen tutkimuksen työvälaineet. [viitattu 19.9.2019]. Saatavissa: <https://metodix.fi/2014/05/17/anttila-pirkko-tutkimisen-taito-ja-tiedon-hankinta/>
- Aro, T. 2019. Twitter-tili. [viitattu 10.10.2019]. Saatavissa: <https://twitter.com/timoaro/status/1181254701117034501>
- Aro, T. 2017. Blogi: Miksi yhdet alueet ovat vetovoimaisempia kuin toiset? Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. [viitattu 6.11.2019]. Saatavissa: <https://www.mdi.fi/yhdet-alueet-vetovoimaisempia-toiset/>
- Arponen, J., Granskog, A., Pantsar-Kallio, M., Stuchtey, M., Törmänen, A. & Vanthournout, H. 2014. Kiertotalouden mahdollisuudet Suomelle. Sitran selvityksiä 84. [viitattu 11.11.2019]. Saatavissa: <https://media.sitra.fi/2017/02/23221919/Selvityksia84-1.pdf>

Back, M-L. 2011. Kunnallisen asuntopolitiikan oikeudellisia reunaehdoja. Pro gradu - tutkielma. Tampereen yliopisto, johtamiskorkeakoulu. Tampere. [viitattu 30.9.2019].

Saatavissa:

<https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/82489/gradu04993.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

C40 Cities Climate Leadership Group. 2012. Why Cities? Ending Climate Change Begins in the City. [viitattu 4.11.2019]. Saatavissa: <https://www.c40.org/ending-climate-change-begins-in-the-city>

Föhr, V. 2012. Näkökulmia Orimattilan kaupungin asuntostrategian laatimiselle. AMK - opinnäytetyö. Lahden ammattikorkeakoulu, liiketalouden ala. Lahti. [Viitattu 3.10.2019] Saatavissa: <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-2012112716697>

Ecobio. 2018. KeKri, eli ”kestävän rakentamisen kriteerit” -hanke käynnistynyt. [viitattu 12.11.2019]. Saatavissa: <https://www.ecobio.fi/kekri-eli-kestavan-rakentamisen-kriteerit/>

Ellen MacArthur Foundation. 2017. What Is the Circular Economy? [Viitattu 11.11.2019] Saatavissa: <https://www.ellenmacarthurfoundation.org/circular-economy/what-is-the-circular-economy>

Euroopan komissio. 2014. Rakennusalan resurssitehokkuuden parantaminen. Komission tiedonanto Euroopan parlamentille, neuvostolle, Euroopan talous- ja sosiaalikomitealle ja alueiden komitealle. [Viitattu 12.11.2019] Saatavissa: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:52014DC0445&from=EN>

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (EU) 2018/844. [Viitattu 12.11.2019]. Saatavissa: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/?uri=uriserv:OJ.L_.2018.156.01.0075.01.FIN&toc=OJ:L:2018:156:TOC

Helminen, V., Tiitu, M. & Ristimäki, M. 2019. Kaupunkiseutujen kestävä yhdyskuntarakenne – tunnista, priorisoi, toteuta!. Teoksessa Mäntysalo, R., Kanninen, V., Purkarthofer, E. & Koste, O-W. (toim.). Kaupunkiseudut: Ristiinvalotuksia ja rajanylityksiä - BEMINE-hankkeen loppuraportti. Aalto-yliopiston julkaisusarja CROSSOVER 3/2019. Aalto-yliopisto. 51–56. [Viitattu 3.10.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-8615-6>

Hyvinkään kaupunki. 2019. Hyvinkään kaupunginvaltuusto hyväksyi asumisen linjaukset vuosille 2019–2027. [viitattu 3.10.2019]. Saatavissa: <https://www.hyvinkaa.fi/muut-sivut/uutissivut/kuulutukset1/hyvinkaan-kaupunginvaltuusto-hyvaksyi-asumisen-linjaukset-vuosille-2019-2027/>

Huovinen, K. 2017. Näkökulma: Kysyntä- vai tarjontatuki? -asumisen tukipolitiikassa ei ole yhtä oikeaa vastausta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). [viitattu 8.10.2019]. Saatavissa: <https://www.ara.fi/fi->

FI/Tietopankki/ARAviesti/ARAviestin_verkkoartikkelit/NAKOKULMA_Kysynta__vai_tarjontatuki_asum(44615)

Hämeen liitto. 2019. Tilastot ja ennakointi. Väestökatsaus elokuu 2019. [viitattu 23.10.2019]. Saatavissa: <https://www.hameenliitto.fi/fi/tilastot>

Hämeenlinnan kaupunki. 2014. Asunto-ohjelma. Raportti

Ilmastolaki 609/2015. [Viitattu 23.10.2019]. Saatavissa:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20150609>

Ilmasto.org. 2016. [Viitattu 4.11.2019]. Saatavissa:

<http://ilmasto.org/ilmastonmuutos/usein-kysytyt-kysymykset>

Janakkala kunta. 2019. Tervakoski. [viitattu 22.10.2019]. Saatavissa:

<https://www.janakkala.fi/kuntainfo/kylat-ja-taajamat/tervakoski/>

Järvenpään kaupunki. 2014. Asuntotuotanto- ja tontinluovutusohjelma 2014–2018. [viitattu 3.10.2019]. Saatavissa: https://www.jarvenpaa.fi/attachments/text_editor/4095.pdf

Karjalainen, M. 2019. Puurakentamisen asema ja mahdollisuudet Suomessa. Puu-info Oy. [viitattu 12.11.2019]. Saatavissa:

<https://www.puuinfo.fi/puutieto/puurakentaminen/puurakentamisen-asema-ja-mahdollisuudet-suomessa>

Keravan kaupunki. 2018. Asuntopoliittinen ohjelma 2018–2021. [viitattu 3.10.2019].

Saatavissa:

https://www.kerava.fi/Documents/Asuinymp%c3%a4rist%c3%b6%20ja%20rakentaminen/Asuminen/Asuntopoliittinen%20ohjelma%202018-2021_kaupunginvaltuusto%2010.12.2018_Optimized.pdf

KUUMA-seutu. 2019. Metropolialueen kilpailukykyinen KUUMA-seutu. [viitattu 21.10.2019]. Saatavissa: <http://www.kuuma.fi/>

Laakso, S. 2018. Riihimäen kaupungin väestöprojektien päivitys 2018.

Kaupunkitutkimus TA. Raportti. Riihimäen kaupunki elinvoiman toimiala.

Laakso, S. & Loikkanen, H. A. (2018). Kaupungistuminen – viimeaikainen ilmiö vai pitkään jatkunut kehityskulku? Kvartti verkkolehti 11.5.2018. Helsingin kaupunki. [viitattu

2.10.2019]. Saatavissa: <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/kaupungistuminen-viimeaikainen-ilmio-vai-pitkaan-jatkunut-kehityskulku>

Lapintie, K., Di Marino, M. & Lilius, J. 2019. Monipaikkaisuus ylittää kaikki rajat. Teoksessa Mäntysalo, R., Kanninen, V., Purkarthofer, E. & Koste, O-W. (toim.). Kaupunkiseudut: Ristiinvalotuksia ja rajanylityksiä - BEMINE-hankkeen loppuraportti. Aalto-yliopiston julkaisusarja CROSSOVER 3/2019. Aalto-yliopisto. 51–56. [Viitattu 3.10.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-8615-6>

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132. [Viitattu 29.10.2019]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Mäntysalo, R., Kangasoja, J. & Kanninen, V. 2014. Rakennemallit kaupunkiseutujen suunnittelussa. Ympäristöministeriön raportteja 18 | 2014. [viitattu 28.10. 2019]. Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/135729>

Ojasalo, K., Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2014. Kehittämistyön menetelmät: Uudenlaista osaamista liiketoimintaan. 3. uudistettu painos. Helsinki: Sanoma Pro. 136–147.

Paloposki, J. 2008. Kunnan vuokratalojen omistajapoliittiset linjaukset. Suomen Kuntaliitto. [viitattu 26.9.2019]. Saatavissa: http://shop.kuntaliitto.fi/product_details.php?p=256

Pietikäinen, S. 2019. Suunnitellaan jäte pois. Blogi. [viitattu 11.11 2019]. Saatavissa: <http://www.sirpapietikainen.net/2019/10/suunnitellaan-jate-pois/>

Pitkänen, K. & Strandell, A. 2018. Suomalaisen maaseudun monipaikkaisen asumisen muodot ja tulevaisuuden kehitys. Maaseudun uusi aika –verkkolehti. MUA 2–3 | 2018, vol. 26. Maaseutupolitiikan 30-vuotisjuhlanumero. [viitattu 24.10.2019] Saatavissa: <http://www.mua-lehti.fi/suomalaisen-maaseudun-monipaikkaisen-asumisen-muodot-ja-tulevaisuuden-kehitys/>

Pyykkölä, M. & Vuorensola, M. 2018. Kuinka johtaa elinvoimaa? Viiden kaupungin tapaustutkimus elinvoiman määrittelystä, organisoinnista ja johtamisesta. Suomen Kuntaliitto. [viitattu 2.10.2019]. Saatavissa: http://shop.kuntaliitto.fi/product_details.php?p=3514

Reina. T. 2019. Veli myös maksettaessa? Blogi. Suomenmaa. [viitattu 24.10.2019] Saatavissa: <https://www.suomenmaa.fi/blogit/veli-myos-maksettaessa-6.21.547805.e68c5ff012>

Rehunen, A. & Ristimäki, M. 2012. Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. Suomen ympäristökeskus. Rakennetun ympäristön yksikkö. [viitattu 22.10.2019].

Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi->

[FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Tietoa_yhdyskuntarakenteesta/Toiminnalliset_alueet](https://www.ymparisto.fi/fi-Elinymparisto_ja_kaavoitus/Yhdyskuntarakenne/Tietoa_yhdyskuntarakenteesta/Toiminnalliset_alueet)

Riihimäen kaupunki. 2019a. Riihimäen maankäytön toteuttamishjelma 2020–2030.

Raporttiluonnos. Elinvoiman toimiala.

Riihimäen kaupunki. 2019b. Asemanseudun yleissuunnitelma. [viitattu 5.11.2019].

Saatavissa: <https://www.riihimaki.fi/palvelut/asuminen-ja->

[rakentaminen/kaavoitus/kehittamishankkeet/asemanseudun-yleissuunnitelma/](https://www.riihimaki.fi/palvelut/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/kehittamishankkeet/asemanseudun-yleissuunnitelma/)

Riihimäen kaupunki. 2017a. Riihimäki-strategia 2030. [viitattu 13.1.2020]. Saatavissa:

<https://www.riihimaki.fi/palvelut/konserni-ja-hallintopalvelut/riihimaki-strategia/riihimaki-strategia-2030-2/>

Riihimäen kaupunki. 2017b. Riihimäen yleiskaava 2035. [viitattu 23.10.2019]. Saatavissa:

<https://www.riihimaki.fi/palvelut/asuminen-ja->

[rakentaminen/kaavoitus/yleiskaava/yleiskaavat/](https://www.riihimaki.fi/palvelut/asuminen-ja-rakentaminen/kaavoitus/yleiskaava/yleiskaavat/)

Ristimäki, M., Tiitu, M., Helminen, V., Nieminen, H., Rosengren, K., Vihanninjoki, V.,

Rehunen, A., Strandell, A., Kotilainen, A., Kosonen, L., Kalenoja, H., Nieminen, J.,

Niskanen, S. & Söderström, P. 2017. Yhdyskuntarakenteen tulevaisuus

kaupunkiseuduilla. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 4/ 2017. [viitattu: 26.9.2019].

Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/176782>

Rossilahti, H. 2017. Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli. Selvitysraportti.

Valtioneuvosto. [viitattu 8.10.2019]. Saatavissa:

https://api.hankeikkuna.fi/asiakirjat/12f8aa43-330b-45dc-bd92-79c53761cdd5/8953cd61-ce80-4ec4-9eb5-7c5247758b03/LIITE_20170705115243.pdf

SHARE - Industry sharing platform for boosting transition towards circular economy. 2019.

[viitattu 11.11.2019]. Saatavissa: <https://www.vtt.fi/sites/SHARE/>

Seinäjoen kaupunki. 2014. Asuntopoliittinen ohjelma 2025. [viitattu 3.10.2019].

Saatavissa:

<https://www.seinajokifin.fi/material/attachments/seinajokifin/seinajoenkaupunki/julkaisut/KPbr>

[U6psr/Seinajoen_asuntopoliittinen_ohjelma2025.pdf](https://www.seinajokifin.fi/material/attachments/seinajokifin/seinajoenkaupunki/julkaisut/KPbrU6psr/Seinajoen_asuntopoliittinen_ohjelma2025.pdf)

Sevimli, I. 2019. Rakennusten purkubuumi aiheuttaa hiilipiikkejä – "Mittavakin korjaaminen on ekologisempaa kuin uuden rakentaminen". YLE. [viitattu 12.11.19]. Saatavissa:

<https://yle.fi/uutiset/3-10938712>

Sivonen, M. 2017. Dokumenttianalyysi tutkimusmenetelmänä terveystieteissä. Pro gradu - tutkielma. Itä-Suomen yliopisto, Hoitotieteen laitos. [viitattu 17.10.2019]. Saatavissa: http://epublications.uef.fi/pub/urn_nbn_fi_uef-20170525/urn_nbn_fi_uef-20170525.pdf

Sjöstedt, T. 2016. Mitä nämä käsitteet tarkoittavat? Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra. [viitattu 13.11.2019]. Saatavissa: <https://www.sitra.fi/artikkelit/mita-nama-kasitteet-tarkoittavat/>

Suomen Kuntaliitto. 2019. Seutukaupungit ja seutukaupunkiverkosto. [viitattu 21.10.2019]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/kaupunkipolitiikka/kaupunkipolitiikka/seutukaupungit-ja-seutukaupunkiverkosto>

Suomen Kuntaliitto. 2018. Lausunto hallituksen talousarvioesityksestä vuodelle 2019; Asumisen kehittäminen. [viitattu 24.9.2019]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/lausunnot/2018/lausunto-hallituksen-talousarvioesityksesta-vuodelle-2019-asumisen-kehittaminen>

Suomen Kuntaliitto. 2017. Kuntaliiton historia. [viitattu 2.10.2019]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/kuntaliitto/kuntaliiton-historia>

Suomen Kuntaliitto. 2015. Asuntopoliittiset linjaukset. [viitattu 24.9.2019]. Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/1Kuntaliiton%20asuntopoliittiset%20linjaukset.pdf>

Suomen Kuntaliitto. 2009. Maapoliittiset toimintatavat ja kuntatalous – tietoa kuntapäätäjille. [viitattu 30.9.2019]. Saatavissa: http://shop.kuntaliitto.fi/product_details.php?p=293

Suomen perustuslaki 11.6.1999/731. [Viitattu 8.10.2019]. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990731>

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2019. Väestöennuste 2019–2070. Tilastokeskus. Helsinki. [viitattu: 9.10.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/vaenn/2019/vaenn_2019_2019-09-30_tie_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2018. Syntyneet. Tilastokeskus. Helsinki. [viitattu: 10.10.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/synt/2018/synt_2018_2019-04-26_tie_001_fi.html

Suomen virallinen tilasto (SVT). 2010. Syntyneet. Tilastokeskus. Helsinki. [viitattu: 10.10.2019]. Saatavissa: http://www.stat.fi/til/synt/2010/synt_2010_2011-04-15_tie_001_fi.html

- Söderström, P, Schulman H. & Ristimäki, M. 2014. Pohjoiset suurkaupungit - Yhdyskuntarakenteen kehitys Helsingin ja Tukholman metropolialueilla. SYKEN julkaisuja 2. [viitattu 26.9.2019]. Saatavissa: <http://hdl.handle.net/10138/135233>
- Tarkastusvaliokunta. 2018. Asuntopoliittikan kehittämiskohteet. Tarkastusvaliokunnan mietintö TrVM 3/2018 vp. Eduskunta. [Viitattu 8.10.2019]. Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Sivut/TrVM_3+2018.aspx
- Terämä, E., Tiitu, M., Paavola, J-M., Vainio, A., Määttänen, N., Miettinen, A., Kontula, O & Hiilamo, H. 2018. Yksin osana elinkaarta. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 66/2018. [viitattu 5.11.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:%20978-952-287-617-1>
- Tilastokeskus. 2019a. Käsitteet. [Viitattu 10.10.2019]. Saatavissa https://www.stat.fi/meta/kas/kok_hedelmallis.html
- Tilastokeskus. 2019b. Kuntien avainluvut. [Viitattu 22.10.2019]. Saatavissa: <http://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?year=2019&active1=SSS>
- Tilastokeskus. 2018. Kunnat ja työssäkäyntialueet 2018. [Viitattu 22.10.2019]. Saatavissa https://www.tilastokeskus.fi/meta/luokitukset/kunta/001-2018/kunta_tka.html
- Tuomisaari, J. 2015. Lahden yleiskaava strategisen maankäytön suunnittelun työkaluna. Yhdyskuntasuunnittelu 2015:2 vol 53. [Viitattu 29.10.2019]. Saatavissa: http://www.yss.fi/journal/lahden-yleiskaava-strategisen-maankayton-suunnittelun-tyokaluna/#Strateginen_yleiskaava
- Tuusulan kunta. 2017. Asuntorakentaminen 2018 – 2022. [Viitattu 3.10.2019]. Saatavissa: <http://tuusula.cloudnc.fi/download/noname/%7B2a285af1-a85d-425a-82fc-4ad5c70b4503%7D/43212>
- United Nations Environment Programme. 2019. Cities and Climate Change. [Viitattu 4.11.2019]. Saatavissa: <https://www.unenvironment.org/explore-topics/resource-efficiency/what-we-do/cities/cities-and-climate-change>
- Vaasan kaupunki. 2019. Vaasan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma 2019–2022. [viitattu 19.9.2019]. Saatavissa: https://www.vaasa.fi/uploads/2019/08/9056ddcf-asuntopoliittinen_ohjelma_2019-2022_18032018_koko_ohjelma_suomi.pdf
- Urkankangas, H-M. & Voutilainen, O. 2018. Edelläkävijyydestä kestäväää kasvua - Kaupunkiohjelma 2018–2022. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 36/2018. [viitattu 7.10.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-327-350-4>

Vilkka, H., Saarela, M. & Eskola, J. 2018. Riittääkö yksi? Tapaustutkimus kuvaajana ja selittäjänä. Teoksessa Valli, R: (toim.) Ikkunoita tutkimusmetodeihin 1. Metodien valinta ja aineistonkeruu: virikkeitä aloittelevalle tutkijalle. 5. uudistettu painos. Jyväskylä: PS-kustannus. 191–201.

Valtioneuvosto. 2019. Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelma 10.12.2019. Osallistava ja osaava Suomi – sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävä yhteiskunta. Valtioneuvoston julkaisuja 2019:23. [viitattu 4.1.2020]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-756-7>

Valtiovarainministeriö. 2019. Kuntatalousohjelma 2020–2023, Syksy 2019. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2019:52. [viitattu 23.10.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-287-808-3>

Valtiovarainministeriö. 2018a. Taloudellinen katsaus, talvi 2018. Valtiovarainministeriön julkaisu 33a/2018. [viitattu 23.10.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-976-4>

Valtiovarainministeriö. 2018b. Seutukaupunkiohjelma – omaehtoista kehittämistä ja monenvälistä kumppanuutta. Valtiovarainministeriön julkaisu 21/2018. [viitattu 5.11.2019]. Saatavissa: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-956-6>

Vento, M. 2019. Helsingin kaupunki selvitti peruskorjaamisen ja uudisrakentamisen kustannukset ja hiilijalanjäljen. Kuntatekniikka. [viitattu 12.11.2019]. Saatavissa: <https://kuntatekniikka.fi/2019/10/21/helsingin-kaupunki-selvitti-peruskorjaamisen-ja-uudisrakentamisen-kustannukset-ja-hiilijalanjaljen/>

Vuori, L. & Karikallio, H. 2018. Pellervon taloustutkimuksen ennuste: Asuntomarkkinaennuste 2018. Helsinki. [viitattu 7.10.2019]. Saatavissa: <http://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html>

Ympäristöministeriö. 2019a. Asuminen. [viitattu 26.9.2019]. Saatavissa: <https://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen>

Ympäristöministeriö. 2019b. Maankäytön suunnittelun ohjaus – tavoitteena hyvinvoiva elinympäristö. [viitattu 26.9.2019]. Saatavissa: https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus

Ympäristöministeriö. 2019c. Vähähiilinen rakentaminen. [viitattu 4.11.2019]. Saatavissa: <https://www.ym.fi/vahahiilinenrakentaminen>

Ympäristöministeriö. 2019d. Ympäristöministeriö selvittää MAL-sopimusmenettelyn laajentamista Jyväskylän, Lahden ja Kuopion seuduille. [viitattu 2.10.2019]. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi->

FI/Asuminen/Ymparistoministerio_selvittaa_MALsopimus(51665)

Ympäristöministeriö. 2019e. Pariisin ilmastopuolitus. [viitattu 4.11.2019]. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi->

FI/Ymparisto/Ilmasto_ja_ilma/Ilmastomuutoksen_hillitseminen/Kansainvaliset_ilmastoneuvottelut/Pariisin_ilmastopuolitus

Ympäristöministeriö. 2019g. Tiekartta rakennuksen elinkaaren hiilijalanjäljen huomioimiseksi rakentamisen ohjauksessa. [viitattu 12.11.2019]. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi->

<https://www.ymparisto.fi/fi->

FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Rakentamisen_ohjaus/Vahahiilinen_rakentaminen/Tiekartta_rakennuksen_elinkaaren_hiilijalanjäljen_huomioimiseksi

Ympäristöministeriö. 2019h. Puurakentamisen ohjelma. [viitattu 12.11.2019]. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi->

FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Ohjelmat_ja_strategiat/Puurakentamisen_toimenpideohjelma

Ympäristöministeriö. 2019i. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset [viitattu 13.11.2019]. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi->

FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_sopimukset

Ympäristöministeriö. 2018. Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpano. [viitattu 11.11.2019]. Saatavissa: <https://www.ymparisto.fi/fi->

FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ja_ohjeet/Maankayton_ja_rakentamisen_valmistamisella_oleva_lainsaadanto/Rakennusten_energiatehokkuusdirektiivin_toimeenpano

Ympäristöministeriö. 2017. Valtioneuvoston selonteko keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmasta vuoteen 2030 – Kohti ilmastoviisasta arkea.

Ympäristöministeriön raportteja 21/2017. [viitattu 23.10.2019]. Saatavissa:

<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-11-4748-7>

Ympäristöministeriö. 2016. Suurten kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten 2016–2019 valmistelu etenee. [viitattu 2.10.2019]. Saatavissa:

<https://www.ymparisto.fi/fi->

FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Suurten_kaupunkiseutujen_maankayton_asum(38944)

Ympäristövaliokunta. 2018a. Asuntopolitiikan kehittämiskohteet. Valiokunnan lausunto tarkastuslautakunnalle. YmVL 1/2018 vp. Eduskunta. [Viitattu 8.10.2019]. Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Lausunto/Sivut/YmVL_1+2018.aspx

Ympäristövaliokunta. 2018b. Valtioneuvoston selonteko keskipitkän aikavälin ilmastopolitiikan suunnitelmasta vuoteen 2030. Valiokunnan mietintö. YmVM 1/2018 vp. Eduskunta. [Viitattu 23.10.2019]. Saatavissa: https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/Mietinto/Sivut/YmVM_1+2018.aspx

LIITTEET

LIITE 1 Toimenpiteiden teemakohtainen luokittelu kunnittain

LIITE 2 Toimenpiteiden teemakohtainen luokittelu

Keravan kaupunki Asuntopoliittinen ohjelma 2018 – 2021 (2018)		ilmastonmuutos	kaupungistuminen	väestönkehitys	kuntatalous	vetovoimaisuus	monipaikkaisuus	kiertotalous	kestävä rakentaminen	muu
TOIMENPITEET										
1	Kaikkia maapoliittisia keinoja hyödyntämällä, mukaan lukien lunastus, luodaan perusedellytykset kaupungin oman tahdon ja tavoitteiden mukaiseen asuntotuotantoon.				1					
2	Budjettiin varataan vuosittain 1,5 – 2 miljoonaa euroa rahaa maanhankintaan.				1					
3	Kaavamuutoshankkeissa maankäyttösopimukseen kirjataan tarvittaessa asuntotuotannon määrälliset, laadulliset ja hallintamuotoa koskevat ehdot.			1						
4	Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvauksen aina maana, kun se on mahdollista.				1					
5	Täydennysrakentamista tuetaan siten, että kaavoituksen tuomasta arvonnoususta peritään kaupungille korvauksena 30 %, silloin kun rakentaminen tapahtuu asunto-osakeyhtiön omalla tontilla.				1				1	
6	Kohdennetaan asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti					1				
7	Huolehditään isojen perheasuntojen tarjonnasta myös hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelta.			1						
8	KOy Nikkarinkruunun omistajaohjausta vahvistetaan ja sille tarjotaan toteutettavaksi myös maankäyttösopimusten kautta saatavia tontteja.			1	1					
9	Kaavoitetaan monipuolisia pientalotontteja kaikenikäisten tarpeisiin sekä puretaan sääntelyä täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.			1						
10	Mahdollistetaan keravalaisille, mukaan lukien erityisryhmät, erilaisiin tarpeisiin vastaavia asumismuotoja			1						
11	Keskustaa rakennetaan vetovoimaisena ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena					1				
12	Täydennysrakentamishankkeita priorisoidaan kaupunkirakenteen sisällä	1	1						1	
13	Keskustan sisäiset liikenne- ja kulkuväylät perustuvat kävelyyn ja pyöräilyyn	1								
14	Idän alueella panostetaan erityisesti omistuspohjaiseen asuinrakentamiseen.			1						
15	Pohjoisen alueella etsitään aktiivisesti uusia kohteita vuokra-asuntotuotantoon.			1						
16	Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.	1	1	1					1	
17	Kaupungin omistuksessa olevia tontteja ei luovuteta tonttivuokratilastoille.			1						
18	Tuodaan taide näkyväksi kaupunkitalassa.					1				
yht.		3	2	9	5	3	0	0	3	0
		12 %	8 %	36 %	20 %	12 %	0 %	0 %	12 %	0 %

Tuusulan kunta Asuntorakentaminen 2018 - 2022 (2017) TOIMENPITEET		ilmastonmuutos	kaupungistuminen	väestönkehitys	kuntatalous	vetovoimaisuus	monipaikkaisuus	kiertotalous	kestävä rakentaminen	muu
1	Uudisrakentamisen painopiste on keskuksissa ja taajamissa. Luo edellytyksiä joukkoliikenteelle ja monipuolisemmille palveluille.	1	1							
2	Asuntotonttien kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen tarpeet pitkäjänteinen turvaaminen. Tonttivarannon kartuttaminen vastaamaan vähintään viiden vuoden tarvetta.				1					
3	Varmistamme asuinympäristön laadun ja liikennetarkaisut osana metropolialuetta kestävän kehityksen mukaisesti.	1				1			1	
4	Kannamme vastuumme Helsingin seudun yhteisistä asumisen tavoitteista ottamalla asuntotuotannossa huomioon erilaiset väestöryhmät		1	1						
5	Tuemme joustavilla palveluilla erilaisia asumisratkaisuja, kun ne ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja.			1		1	1			
6	Tuotamme uudenlaisen kokonaisvaltaisen asumisen toimintakonseptin Rykmentinpuistossa.					1				
7	Kunta luovuttaa omistamansa asuntotontit ensisijaisesti myymällä.				1					
8	Vuokra-asuntotuotannon osuutta lisätään. Rakennetaan ARAn pitkän korkotuen avulla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.			1						
9	Kehitetään liikennejärjestelmää aktiivisesti seudullisena kokonaisuutena. Parannetaan joukkoliikettä, joka lisää arjen hyvä toimivutta ja luo kilpailukykyä.	1				1				
10	Tarjotaan laadukasta pientalo- ja kerrostaloasumista. Laatuun sisältyy yleisesti paitsi kiinteistöjen ja asuntojen tekninen laatu myös toiminnallisuus.			1		1				
12	Edistetään ikäihmisten asumista omassa kodissa tai kodinomaisesti tutussa ympäristössä. Käynnistetään uusimuotoista ja yhteisöllistä asumiskokeilua mm. ryhmäasumista Jokelassa ja Kellokoskella.			1				1		
13	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n tuotantoa toteutetaan kaikissa päätaajamissa. Uustuotannossa pyritään vastaamaan kysyntään rakentamalla pienempiä asuntoja perheiden tarpeita unohtamatta.			1						
14	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy edistää monimuotoista asumista viihtyisässä kulttuuriympäristössä.			1		1				
15	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy edistää mahdollisuuksien mukaan hissirakentamista sekä asuntojen turvallisuutta ja esteettömyyttä. Yhtiö pyrkii siihen, että sen omistamista kerrostaloista 30 % on hissi.			1						
	yht.	3	2	8	2	6	1	1	1	0
	%	13 %	8 %	33 %	8 %	25 %	4 %	4 %	4 %	0 %

Järvenpään kaupunki Asuntotuotanto- ja tontinluovutusohjelma 2014–2018 (2014) TOIMENPITEET		ilmastonmuutos	kaupungistuminen	väestönkehitys	kuntatalous	vetovoimaisuus	monipaikkaisuus	kierotalous	kestävä rakentaminen	muu
1	Luodaan edellytykset väestösuunnitteen mukaiselle asuntotuotannolle		1	1						
2	Riittävä raakamaareservin hankinta				1					
3	Aktiivinen maapolitiikan toteuttaminen yleiskaavan toteuttamiseksi				1					
4	Riittävän asemakaavavarannon ylläpitäminen				1					
	yht.	0	1	1	3	0	0	0	0	0
	%	0 %	20 %	20 %	60 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %

Hyvinkään kaupunki Asumisen linjaukset vuosille 2019-2027 (2019) TOIMENPITEET		ilmastonmuutos	kaupungistuminen	väestönkehitys	kuntatalous	vetovoimaisuus	monipaikkaisuus	kierotalous	kestävä rakentaminen	muu
1	Kaupungin harjoittamaa pitkäjänteistä maapolitiikkaa jatketaan.				1					
2	Kaavoituksen keinoin edistetään kysyntää vastaavan monipuolisen tonttivarannon syntymistä.			1	1	1				
3	Maankäytön toteuttamisohjelmalla ohjelmoidaan asuntorakentamista ja seurataan tonttivarannon kehittymistä.			1	1					
4	Edistetään kaavoituksen keinoin tehokasta täydennysrakentamista (tiivistäminen, purkava uudistaminen, lisäkerrokset, käyttötarkoituksen muutokset) keskusta-alueella.	1	1			1			1	
5	Edistetään kaavoituksen keinoin kysyntää vastaavien pientalojen syntymistä (mm. yksitasoinen rivitalorakentaminen, pienet omakotitalot)					1				
6	Tuetaan asuntotuotannon syntymistä kumppanuus-, suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuin sekä tiivistetään yhteistyötä asuntorakentajien ja –rakennuttajien sekä investoijien kanssa.				1	1				
7	Hyvinkään vuokra-asunnot Oy toteuttaa uuden asuntokohteen joka toinen vuosi.			1		1				
8	Nostetaan Hyvinkään houkuttelevuutta asuinpaikkana lisäämällä markkinointitoimia.					1				
9	Huolehditaan monipuolisesta asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta sekä tasapainoisesta huoneistotyyppi- kokojakaumasta.			1						
10	Ohjataan ARA-rakentamista ja erityisasumista tasapainoisten asuinalueiden synnyttämiseksi.			1						
12	Edistetään kestävä (hiilineutraalia) asuntorakentamista: - Tiivis yhdyskuntarakentaminen - Puurakentaminen - Energiaratkaisut - Digitalisaatio / tekoäly	1							1	
13	Edistetään esteettömyyttä uudisrakentamisessa ja vanhassa asuntokannassa (selvitetään mahdollisuudet hissien lisäämiseksi vanhoihin kerrostaloihin).			1						
14	Parannetaan vaihtoehtoja asuntotarjonnassa: - Edistetään yksikerroksisten rivitalojen rakentamista kaavoituksen keinoin. - Edistetään tarpeita vastaavien asumismuotojen syntymistä (osa-omistus, omistus, vuokra, asumisoikeus, palveluasuminen).			1	1	1				
15	Edistetään yhteisöllisten asumismuotojen ja niitä tukevien palvelujen syntymistä.			1		1		1		
	yht.	2	1	8	5	8	0	1	2	0
	%	7 %	4 %	30 %	19 %	30 %	0 %	4 %	7 %	0 %

Hämeenlinnan kaupunki Asunto-ohjelma 2014-2020 (2014) TOIMENPITEET		ilmastonmuutos	kaupungistuminen	väestönkehitys	kuntatalous	vetovoimaisuus	monipaikkaisuus	kiertotalous	kestävä rakentaminen	muu
1	liittalan hyvinvointikeskuksen ympärille muodostuvien palvelujen mahdollistaminen			1				1		
2	Lisätään kuntien välistä yhteistyötä raja-alueiden suunnittelussa									1
3	Uuden yleiskaavan laadinta	1	1	1	1					
4	Toteutetaan vuosittainen asuntotuotantokysely rakennuttajille					1				
5	Seurataan tonttien kysyntää ja tarjontaa					1				
6	Rakennetaan tarvittaessa lisää hyvinvointikeskustyypisiä (Lammi, liittala) ratkaisuja ikäihmisten palveluiden tuottamiseksi			1				1		
7	Markkinoinnin toteuttaminen osana Hämeenlinnan markkinointia (yritys- ja asuintonttien markkinointi)					1				
8	Turvataan erityisryhmien asuminen yhdessä ja sekoitettuna muun asumisen kanssa			1						
9	Kartoitetaan eri rahoitusvaihtoehtoja asumisen ja rakentamisen kehittämiseksi ja täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi (Yksityiset rakennuttajat, ARA, lähiöiden kehittäminen, yksityiset sijoittajat)			1						
10	Otetaan käyttöön ennakoituvuuskalvu vuokratien ennaltaehkäisyn seuranta									1
11	Ennakointi maanhankinnassa				1					
12	Asuntotutkimusten seurannan kehittäminen					1				
13	Päivitetään ja seurataan väestöennustetta ja toteumaa 1-2 vuoden välein.			1						
14	Seurataan muuttoliikettä ja muuttajaprofiileita alueittain			1		1				
15	Selvitetään lisärakentamistarve päihdeongelmallisille									1
16	Toteutetaan osana Hämeenlinnan markkinointia (tonttimarkkinointi, asumisen eri muodot)					1				
17	Kuntien yhteismarkkinoinnin kartoituspalvelu					1				
18	Kannustetaan keskustan tuntumassa olevien omakotialueiden täydennysrakentamista	1	1			1			1	
19	Hyödynnetään kirkonkyläkehittämisen olemassa olevaa infrastruktuuria	1			1				1	
20	Keskustan tonttitehokkuuden lisääminen ja täydennysrakennusmahdollisuuksien kartoittaminen	1	1			1			1	
21	Kartoitetaan Horizon2020 rahoitusvaihtoehtoja kestävä elämäntavan näkökulmasta yhdessä elinkeino- ja alueen yritysten kanssa Kanta-Hämeenlinnan linja-autoliikenteen linjastorakenteen uudistaminen vuonna 2017 (tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat tehdään)	1								
	yht.	5	3	7	3	9	0	2	3	3
	%	14 %	9 %	20 %	9 %	26 %	0 %	6 %	9 %	9 %

VÄESTÖKEHITYKSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Kaavamuuoshankkeissa maankäyttö sopimukseen kirjataan tarvittaessa asuntotuotannon määrälliset, laadulliset ja hallintamuotoa koskevat ehdot.
2	Huolehditaan isojen perheasuntojen tarjonnasta myös hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelta.
3	KOy Nikkarinkruunun omistajaohjausta vahvistetaan ja sille tarjotaan toteutettavaksi myös maankäyttö sopimusten kautta saatavia tontteja.
4	Kaavoitetaan monipuolisia pientalotontteja kaikenikäisten tarpeisiin sekä puretaan sääntelyä täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.
5	Mahdollistetaan keravalaisille, mukaan lukien erityisryhmät, erilaisiin tarpeisiin vastaavia asumismuotoja
6	Idän alueella panostetaan erityisesti omistus pohjaiseen asuinrakentamiseen.
7	Pohjoisen alueella etsitään aktiivisesti uusia kohteita vuokra-asuntotuotantoon.
8	Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.
9	Kaupungin omistuksessa olevia tontteja ei luovuteta tonttivuokrarahastoille.
10	Kannamme vastuamme Helsingin seudun yhteisistä asumisen tavoitteista ottamalla asuntotuotannossa huomioon erilaiset väestöryhmät
11	Tuemme joustavilla palveluilla erilaisia asumisratkaisuja, kun ne ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja.
12	Vuokra-asuntotuotannon osuutta lisätään. Rakennetaan ARAn pitkän korkotuen avulla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
13	Tarjotaan laadukasta pientalo- ja kerrostalotasumista. Laatuun sisältyy yleisesti paitsi kiinteistöjen ja asuntojen tekninen laatu myös toiminnallisuus.
14	Edistetään ikäihmisten asumista omassa kodissa tai kodinomaisesti tutussa ympäristössä. Käynnistetään uusimuotoista ja yhteisöllistä asumiskokeilua mm. ryhmäasumista Jokelassa ja Kellokoskella.
15	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy:n tuotantoa toteutetaan kaikissa päätaajamissa. Uustuotannossa pyritään vastaamaan kysyntään rakentamalla pienempiä asuntoja perheiden tarpeita unohtamatta.
16	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy edistää monimuotoista asumista viihtyisässä kulttuuriympäristössä.
17	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy edistää mahdollisuuksien mukaan hissirakentamista sekä asuntojen turvallisuutta ja esteettömyyttä. Yhtiö pyrkii siihen, että sen omistamista kerrostaloista 30 % on hissi.
18	Luodaan edellytykset väestösuunnitteen mukaiselle asuntotuotannolle
19	Kaavoituksen keinoin edistetään kysyntää vastaavan monipuolisen tonttivarannon syntymistä.
20	Maankäytön toteuttamisohjelmalla ohjelmoidaan asuntorakentamista ja seurataan tonttivarannon kehittymistä.
21	Hyvinkään vuokra-asunnot Oy toteuttaa uuden asuntokohteen joka toinen vuosi.
22	Huolehditaan monipuolisesta asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta sekä tasapainoisesta huoneistotyyppi- kokojakaumasta.
23	Ohjataan ARA-rakentamista ja erityisasumista tasapainoisten asuinalueiden synnyttämiseksi.
24	Edistetään esteettömyyttä uudisrakentamisessa ja vanhassa asuntokannassa (selvitetään mahdollisuudet hissien lisäämiseksi vanhoihin kerrostaloihin).
25	Parannetaan vaihtoehtoja asuntotarjonnassa: - Edistetään yksikerroksisten rivitalojen rakentamista kaavoituksen keinoin. - Edistetään tarpeita vastaavien asumismuotojen syntymistä (osa-omistus, omistus, vuokra, asumisoikeus, palveluasuminen).
26	Edistetään yhteisöllisten asumismuotojen ja niitä tukevien palvelujen syntymistä.
27	Liittalan hyvinvointikeskuksen ympärille muodostuvien palvelujen mahdollistaminen
28	Uuden yleiskaavan laadinta
29	Rakennetaan tarvittaessa lisää hyvinvointikeskustyyppisiä (Lammi, liittala) ratkaisuja ikäihmisten palveluiden tuottamiseksi
30	Turvataan erityisryhmien asuminen yhdessä ja sekoitettuna muun asumisen kanssa
31	Kartoitetaan eri rahoitusvaihtoehtoja asumisen ja rakentamisen kehittämiseksi ja täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi (Yksityiset rakennuttajat, ARA, lähiöiden kehittäminen, yksityiset sijoittajat)
32	Päivitetään ja seurataan väestöennustetta ja toteuttaa 1-2 vuoden välein.
33	Seurataan muuttoliikettä ja muuttajaprofiileita alueittain

ILMASTOMUUTOKSEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Täydennysrakentamishankkeita priorisoidaan kaupunkirakenteen sisällä
2	Keskustan sisäiset liikennetkaisu perustuvat kävelyyn ja pyöräilyyn
3	Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.
4	Uudisrakentamisen painopiste on keskuksissa ja taajamissa. Luo edellytyksiä joukkoliikenteelle ja monipuolisemmille palveluille.
5	Varmistamme asuinympäristön laadun ja liikennetkaisu osana metropolialuetta kestävän kehityksen mukaisesti.
6	Kehitetään liikennejärjestelmää aktiivisesti seudullisena kokonaisuutena. Parannetaan joukkoliikettä, joka lisää arjen hyvä toimivutta ja luo kilpailukykyä.
7	Edistetään kaavoituksen keinoin tehokasta täydennysrakentamista (tiivistäminen, purkava uudistaminen, lisäkerrokset, käyttötarkoituksen muutokset) keskusta-alueella.
8	Edistetään kestävä (hiilineutraalia) asuntorakentamista: - Tiivis yhdyskuntarakentaminen - Puurakentaminen - Energjaratkaisut - Digitalisaatio / tekoäly
9	Uuden yleiskaavan laadinta
10	Kannustetaan keskustan tuntumassa olevien omakotialueiden täydennysrakentamista
11	Hyödynnetään kirkonkylien kehittämisessä olemassa olevaa infrastruktuuria
12	Keskustan tonttitehokkuuden lisääminen ja täydennysrakennusmahdollisuuksien kartoittaminen
13	Kartoitetaan Horizon2020 rahoitusvaihtoehtoja kestävän elämäntavan näkökulmasta yhdessä elinkeino-yhtiön ja alueen yritysten kanssa Kanta-Hämeenlinnan linja-autoliikenteen linjastorakenteen uudistaminen vuonna 2017 (tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat tehdään)
KAUPUNGINSTUMISEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Täydennysrakentamishankkeita priorisoidaan kaupunkirakenteen sisällä
2	Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.
3	Luodaan edellytykset väestösuunnitteen mukaiselle asuntotuotannolle
4	Uudisrakentamisen painopiste on keskuksissa ja taajamissa. Luo edellytyksiä joukkoliikenteelle ja monipuolisemmille palveluille.
5	Kannamme vastuumme Helsingin seudun yhteisistä asumisen tavoitteista ottamalla asuntotuotannossa huomioon erilaiset väestöryhmät
6	Edistetään kaavoituksen keinoin tehokasta täydennysrakentamista (tiivistäminen, purkava uudistaminen, lisäkerrokset, käyttötarkoituksen muutokset) keskusta-alueella.
7	Uuden yleiskaavan laadinta
8	Kannustetaan keskustan tuntumassa olevien omakotialueiden täydennysrakentamista
9	Keskustan tonttitehokkuuden lisääminen ja täydennysrakennusmahdollisuuksien kartoittaminen

KUNTATALOUTEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Kaikkia maapoliittisia keinoja hyödyntämällä, mukaan lukien lunastus, luodaan perusedellytykset kaupungin oman tahdon ja tavoitteiden mukaiseen asuntotuotantoon.
2	Budjettiin varataan vuosittain 1,5 – 2 miljoonaa euroa rahaa maanhankintaan.
3	Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvauksen aina maana, kun se on mahdollista.
4	KOy Nikkarinkruunun omistajaohjausta vahvistetaan ja sille tarjotaan toteutettavaksi myös maankäyttösopimuksien kautta saatavia tontteja.
5	Asuntotonttien kaavoituksen ja yhdyskuntarakentamisen tarpeet pitkäjänteinen turvaaminen. Tonttivarannon kartuttaminen vastaamaan vähintään viiden vuoden tarvetta.
6	Kunta luovuttaa omistamansa asuntotontit ensisijaisesti myymällä.
7	Riittävä raakamaareservin hankinta
8	Aktiivinen maapolitiikan toteuttaminen yleiskaavan toteuttamiseksi
9	Riittävän asemakaavavarannon ylläpitäminen
10	Kaupungin harjoittamaa pitkäjänteistä maapolitiikkaa jatketaan.
11	Kaavoituksen keinoin edistetään kysyntää vastaavan monipuolisen tonttivarannon syntymistä.
12	Maankäytön toteuttamisohjelmalla ohjelmoidaan asuntorakentamista ja seurataan tonttivarannon kehittymistä.
13	Tuetaan asuntotuotannon syntymistä kumppanuus-, suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuin sekä tiivistetään yhteistyötä asuntorakentajien ja –rakennuttajien sekä investoijien kanssa.
14	Parannetaan vaihtoehtoja asuntotarjonnassa: - Edistetään yksikerroksisten rivitalojen rakentamista kaavoituksen keinoin. - Edistetään tarpeita vastaavien asumismuotojen syntymistä (osa-omistus, omistus, vuokra, asumisoikeus, palveluasuminen).
15	Uuden yleiskaavan laadinta
16	Ennakointi maanhankinnassa
17	Hyödynnetään kirkonkylien kehittämisessä olemassa olevaa infrastruktuuria

VETOVOIMAISUUTEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Kohdennetaan asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti
2	Keskustaa rakennetaan vetovoimaisena ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena
3	Tuodaan taide näkyväksi kaupunkitilassa.
4	Varmistamme asuinympäristön laadun ja liikennetkaisuutensa osana metropolialuetta kestävästä kehityksestä mukaisesti.
5	Tuemme joustavilla palveluilla erilaisia asumisratkaisuja, kun ne ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja.
6	Tuotamme uudenlaisen kokonaisvaltaisen asumisen toimintakonseptin Rykmentinpuistossa.
7	Kehitetään liikennejärjestelmää aktiivisesti seudullisena kokonaisuutena. Parannetaan joukkoliikennettä, joka lisää arjen hyvää toimivutta ja luo kilpailukykyä.
8	Tarjotaan laadukasta pientalo- ja kerrostaloasumista. Laatuun sisältyy yleisesti paitsi kiinteistöjen ja asuntojen tekninen laatu myös toiminnallisuus.
9	Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy edistää monimuotoista asumista viihtyisässä kulttuuriympäristössä.
10	Kaavoituksen keinoin edistetään kysyntää vastaavan monipuolisen tonttivarannon syntymistä.
11	Edistetään kaavoituksen keinoin tehokasta täydennysrakentamista (tiivistäminen, purkava uudistaminen, lisäkerrokset, käyttötarkoituksen muutokset) keskusta-alueella.
12	Edistetään kaavoituksen keinoin kysyntää vastaavien pientalojen syntymistä (mm. yksitasoinen rivitalorakentaminen, pienet omakotitalot)
13	Tuetaan asuntotuotannon syntymistä kumppanuus-, suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuin sekä tiivistetään yhteistyötä asuntorakentajien ja –rakennuttajien sekä investoijien kanssa.
14	Hyvinkään vuokra-asunnot Oy toteuttaa uuden asuntokohteen joka toinen vuosi.
15	Nostetaan Hyvinkään houkuttelevuutta asuinpaikkana lisäämällä markkinointitoimia.
16	Parannetaan vaihtoehtoja asuntotarjonnassa: - Edistetään yksikerroksisten rivitalojen rakentamista kaavoituksen keinoin. - Edistetään tarpeita vastaavien asumismuotojen syntymistä (osa-omistus, omistus, vuokra, asumisoikeus, palveluasuminen).
17	Edistetään yhteisöllisten asumismuotojen ja niitä tukevien palvelujen syntymistä.
18	Toteutetaan vuosittainen asuntotuotantokysely rakennuttajille
19	Seurataan tonttien kysyntää ja tarjontaa
20	Markkinoinnin toteuttaminen osana Hämeenlinnan markkinointia (yritys- ja asuintonttien markkinointi)
21	Asuntotutkimusten seurannan kehittäminen
22	Seurataan muuttoliikettä ja muuttajaprofiileita alueittain
23	Toteutetaan osana Hämeenlinnan markkinointia (tonttimarkkinointi, asumisen eri muodot)
24	Kuntien yhteismarkkinoinnin kartoitus selvitys
25	Kannustetaan keskustan tuntumassa olevien omakotialueiden täydennysrakentamista
26	Keskustan tonttitehokkuuden lisääminen ja täydennysrakennusmahdollisuuksien kartoittaminen

MONIPAIKKAISUUTEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Tuemme joustavilla palveluilla erilaisia asumisratkaisuja, kun ne ovat kokonaisuuden kannalta perusteltuja.
KIERTOTALOUTEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Edistetään ikäihmisten asumista omassa kodissa tai kodinomaisesti tutussa ympäristössä. Käynnistetään uusimuotoista ja yhteisöllistä asumiskokeilua mm. ryhmäasumista Jokelassa ja Kellokoskella.
2	Edistetään yhteisöllisten asumismuotojen ja niitä tukevien palvelujen syntymistä.
3	liittalan hyvinvointikeskuksen ympärille muodostuvien palvelujen mahdollistaminen
4	Rakennetaan tarvittaessa lisää hyvinvointikeskustyypisiä (Lammi, liittala) ratkaisuja ikäihmisten palveluiden tuottamiseksi
KESTÄVÄÄN RAKENTAMISEEN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Täydennysrakentamista tuetaan siten, että kaavoituksen tuomasta arvonnoususta peritään kaupungille korvauksena 30 %, silloin kun rakentaminen tapahtuu asunto-osakeyhtiön omalla tontilla.
2	Täydennysrakentamishankkeita priorisoidaan kaupunkirakenteen sisällä
3	Eteläisellä alueella tiivistetään Savion asemanseudun asuntotuotantoa. Hallintamuotojakauma pyritään pitämään nykyisenlaisena.
4	Varmistamme asuinympäristön laadun ja liikenneratkaisut osana metropolialuetta kestävä kehityksen mukaisesti.
5	Edistetään kaavoituksen keinoin tehokasta täydennysrakentamista (tiivistäminen, purkava uudistaminen, lisäkerrokset, käyttötarkoituksen muutokset) keskusta-alueella.
6	Edistetään kestävä (hiilineutraalia) asuntorakentamista: <ul style="list-style-type: none"> - Tiivis yhdyskuntarakentaminen - Puurakentaminen - Energiaratkaisut - Digitalisaatio / tekoäly
7	Kannustetaan keskustan tuntumassa olevien omakotialueiden täydennysrakentamista
8	Hyödynnetään kirkonkylä kehittämisessä olemassa olevaa infrastruktuuria
9	Keskustan tontitehokkuuden lisääminen ja täydennysrakennusmahdollisuuksien kartoittaminen
MUIHIN TEEMOIHIN LIITTYVÄT TOIMENPITEET	
1	Lisätään kuntien välistä yhteistyötä raja-alueiden suunnittelussa
2	Otetaan käyttöön ennakointityökalu vuokratien ennaltaehkäisyn seuranta
3	Selvitetään lisärakentamistarve päihdeongelmallisille