



Turun yliopisto
University of Turku

”EIKÖ KAIKKI ASUMINEN OLE VÄLIAIKAISTA?”

**Yhteisölliset asumismuodot kestävyyttä tavoittelevissa
suomalaisissa kaupungeissa**

Taloussosiologian pro gradu -tutkielma
Master's Thesis
in Economic Sociology

Laatija/Author:
Tim Basili

Ohjaajat/Supervisors:
VTT Erica Åberg
VTT Arttu Saarinen

23.5.2025
Turku

Turun yliopiston laatujärjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä.



<input type="checkbox"/>	Kandidaatintutkielma
<input checked="" type="checkbox"/>	Pro gradu -tutkielma
<input type="checkbox"/>	Lisensiaatintutkielma
<input type="checkbox"/>	Väitöskirja

Oppiaine	Taloussosiologia	Päivämäärä	23.5.2025
Tekijä(t)	Tim Basili	Sivumäärä	116 + 1 liitesivu
Otsikko	"Eikö kaikki asuminen ole väliaikaista?" – Yhteisölliset asumismuodot kestävyyttä tavoittelevissa suomalaisissa kaupungeissa		
Ohjaaja(t)	VTT Arttu Saarinen, VTT Erica Åberg		

Tiivistelmä

Pro gradu- tutkielmassa selvitettiin, minkälaisia esteitä yhteisöllinen asuminen kohtaa suurissa suomalaisissa kaupungeissa. Tausta-aineistoa kerättiin kaupunkien asumisen ja maankäytön strategioista, ympäristöministeriön julkaisuista sekä erilaisista valtion ja kaupunkien tilaamista selvityksistä. Ilmeni, että kaupunkien asumiseen liittyvissä julkaisuissa mainitaan toistuvasti yhteisöllisyyden ja kestävyden käsitteet. Tutkielma suoritettiin laadullisella tutkimusmenetelmällä ja analyysimetodinä käytettiin laadullista sisällönanalyysiä ja teemoittelua. Tutkielmaa ohjaavat teoriat olivat polkuriippuvuuden teoria, Ellen Immergutin päätöksenteon teoria ja John W. Kingdonin kolmen virran teoria.

Tutkielma keskittyi kahdenlaiseen ongelmaan. Ensimmäisenä tavoiteltiin yhteisöllisen asumisen käsitteen parempaa ymmärrystä. Millä tavoin eri toimijat käsitettä käyttävät ja miten käsitteen käyttöä voidaan perustella. Toisena tavoiteltiin niiden esteiden ja haasteiden sijaintien paikantamista, joita yhteisöllinen asuminen kohtaa. Sijaintien analysoimiseksi hyödynnettiin polkuriippuvuuden teoriaa, jota käytettiin yhdessä Immergutin päätöksenteon teoriaan.

Tutkielman aineisto koostui seitsemästä puolistrukturoidusta teemahaastattelusta. Haastateltaviksi valittiin Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkien asiantuntijoita, kaksi arkkitehtia, kolmannen sektorin toimija sekä päätöksenteon edustaja. Haastattelut toteutettiin kevään 2025 aikana.

Tulokset osoittavat, että suomalaiset kaupungit ottavat kestävyys- ja asumisongelmat vakavasti ja pyrkivät edistämään vaihtoehtoisia asumisen tapoja. Kaungit kohtaavat erilaisia päätöksenteon, markkinatoimijoiden, intressiryhmien ja asumisen kulttuurin tuottamia esteitä, jotka ohjaavat asumisen tuotantoa yhä vahvemmin yksityisen markkinan toteuttamaksi. Työkaluja monipuolisen asumisen tuottamiseen poistetaan ja markkinatoimijat pyrkivät kontrolloimaan uusien kohteiden ominaispiirteitä.

Asiasanat	Yhteisöllinen asuminen, vaihtoehtoinen asuminen, kohtuuhintainen asuminen, asuntopolitiikka, päätöksenteko, polkuriippuvuus, kestävä kehitys
Muita tietoja	

” Cities have the capability of providing something for everybody, only because, and only when, they are created by everybody.”

– Jane Jacobs 1961

Sisällysluettelo

1	JOHDANTO	7
2	MITÄ ON ASUNTOPOLITIIKKA? – PÄÄTÖKSENTEON PAIKAT	11
2.1	KAAVOITUSJÄRJESTELMÄ.....	11
2.2	KAUPUNKIEN STRATEGIAT JA ASUNTOPOLIITTISET RATKAISUT	15
2.3	KAUPUNKIKEHITYKSEN KESTÄVYYS	17
2.4	KATSAUS ASUNTOTILANTEeseen SUOMEN KAUPUNGEISSA	23
2.5	ASUMISEN IHANTEET MARKKINOIDEN ARMOILLA	27
3	SUOMALAISEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN	30
3.1	ASUMISEN REGIIMI JA HALLINTAMUODOT	30
3.2	POLKURIIPPUUUDET	35
3.3	ARAVAL – ESIMERKKI POLKURIIPPUUDEDEN TULKITSEMISESTA.....	40
4	YHTEISÖLLINEN ASUMINEN	42
4.1	YHTEISÖLLISEN ASUMISEN MÄÄRITTELEMINEN	42
4.2	YHTEISÖLLISYYS KAUPUNGEISSA	45
4.3	ASUNTO-OSUUSKUNTIEN MERKITYS YHTEISÖLLISELLE ASUMISELLE.....	48
4.4	TOIMIAT JA AKTIVISMI SUOMESSA JA KANSAINVÄLISESTI	51
4.5	YHTEISÖLLINEN ASUMINEN TYÖKALUNA.....	55
5	TUTKIMUSASETELMA	59
5.1	TUTKIMUSKYSYMYKSET	59
5.2	AINEISTO JA MENETELMÄT	60
5.2.1	<i>Haastattelut</i>	60
5.2.2	<i>Analyysimenetelmät</i>	63
5.2.3	<i>Aineiston analyysi</i>	64
5.3	TUTKIMUKSEN EETTISET NÄKÖKULMAT	66
6	YHTEISÖLLINEN ASUMINEN SUOMALAISSA KAUPUNGEISSA	67
6.1	KÄSITE, TAVOITE, TYÖKALU VAI VISIO?	67
6.2	KESTÄVYYSTAVOITTEIDEN YHTEYS ASUNTOPOLIITTISIIN RATKAISUIHIN	77
6.3	TUNNISTETUT POLKURIIPPUUUDET	83
6.3.1	<i>Mahdollisuuksien hallinta– Kuka päättää, miten asumme?</i>	84
6.3.2	<i>Politiikkapolku – Strategioiden kohtaamattomuus</i>	88
6.3.3	<i>Asumisen regiimi – Asumisen hallintamuodot ja kulttuuri</i>	92
6.3.4	<i>Markkinat – Tälläistä tässä suhdanteessa</i>	97
6.4	YHTEISÖLLISTEN ASUMISMUOTOJEN POTENTIAALI.....	105

7	LOPUKSI	113
8	LÄHTEET	117
9	LIITTEET.....	128

Kuviot

Kuvio 1. Haastateltavien jakautuminen toimialoille.....	61
---------------------------------------------------------	----

Taulukot

Taulukko 1. Sanasto.....	6
Taulukko 2. Esimerkkejä kaupunkien asumisen tavoitteista	16
Taulukko 3. Haastateltavien asema ja rooli.....	62

Sanasto

Taukukko 1. Sanasto

Lyhenne	Selite
ARA	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Valtion viranomainen, joka myöntää tukia ja lainoja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja ohjaa sosiaalista asuntopolitiikkaa. Ara lakkautettiin itsenäisenä virastona 1.3.2025 alkaen ja sen tehtävät siirretään hallinnollisesti osaksi ympäristöministeriötä.
ARAVA	Ara:a edeltävä järjestelmä, joka järjesti matalakorkoisia lainoja asuntotuotantoon. Aravajärjestelmä on menetelmä, joka rahoittaa asuntorakentamista valtion subventoimalla lainoituksella. Arava-rahoituksella on rakennettu vuokra-asuntoja, omakotitaloja, asumisoikeusasuntoja ja opiskelija-asuntoja. Siirtyi vuonna 1993 Ara:lle.
ASO	Asumisoikeusasuminen on asumismuoto, jossa asukas maksaa asumisoikeusmaksun ja kuukausittaisen käyttövastikkeen. Pois muuttaessa asukkaalle palautetaan asumisoikeusmaksu. Asukas ei voi lunastaa asuntoa omakseen. Orpon hallitus on päättänyt lakkauttaa uusien asumisoikeusasuntojen rahoittamisen vuoden 2025 loppuun mennessä.
Hitas	Hitas on Helsingin kaupungin kehittämä asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä, jonka tarkoituksena on tuottaa kaupunkilaisille kohtuuhintaisia omistusasuntoja. Asunnoille määritetään jo tontinluovutusvaiheessa korkein mahdollinen myyntihinta. Hitas-yhtiö voi vapautua hintasääntelystä, kun sen valmistumisesta tulee 30 vuotta.
MAL-sopimus	Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, jotka valtio solmi Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseutujen kasvua ja kehitystä.
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki. Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Samalla MRL:stä kumottiin rakentamisen säädökset, ja jäljelle jäävän lain nimi muuttui alueidenkäyttölaiksi.

1 JOHDANTO

Asumisen järjestäminen on kaupunkien tärkein tehtävä, mutta asumisen tarpeet ja ihanteet eivät kohtaa markkinavetoista tuotantoa. Kaupungit eivät tunnu onnistuvan tärkeimmässä tehtävässään, mikä ilmenee asuntokannan yksipuolistumisena ja asuntojärjestelmiä alas ajavina muutoksina. Italialaisessa kulttuurissa on nimitys *il furbo*, joka kääntyy suomeksi hieman kankeasti, mutta käännän vapaasti sen ovelaksi ketuksi. *Il furbo* on henkilö, joka huomaa epämiellyttävän hitaan ja vaivalloisen jonon ja ohittaa muut jonottajat hakeutumalla jonon kärkeen. Muut yhteiskunnan lakeja ja normeja orjallisesti noudattavat jonottajat mutisevat itsekseen, mutta eivät suojele jonojen julkisesti tunnettua asemaa. He mieluummin närkästyvät väärintoimijaa kohtaan ja näin toimien he jättävät itselleen mahdollisuuden toimia itse *furbon* lailla myöhempanä ajankohtana. (McCloskey 2016.)

Tämän *furbismon* käsitteen avulla on mielekästä lähteä pohtimaan suomalaisten suurten kaupunkien tapaa järjestää asuntoja asukkailleen. Esitän kaupungit ja sen asukkaat jonottajina, jotka uskovat löytävänsä paremman ja toimivamman tulevaisuuden kaupunkiympäristön, vain tullakseen markkinavoimien ja erilaisten päätöksenteon polkuriippuvuuksien – *furbojen* – ohittamiksi. Säännöt, etiikka ja lait ohjaavat yhteiskunnassa vain silloin kun niistä poikkeamiseen puututaan. Markkinavetoinen ohituskaista on tuonut kaupunkiasumisen pääsuunnaksi yhä yksipuolisemmat alueet, jotka täyttyvät yhä kutistuvilla asunnoilla. Ne tuntuvat hyvin erilaisilta kuin mistä kaupunkilaiset yhdessä päättäjiensä kanssa haaveilevat. *Furbojen* toiminta näyttää mahdollistaneen suhdanneriippuvaisen liikkeen, jossa asuntotuotantoa ohjaavat tavoitteet eivät ole riittäneet saavuttamaan kestävyyttä ja yhteisöllisyyttä. Asumisen tilanne suurissa suomalaisissa kaupungeissa on yksilön kannalta kinkkinen. *Furboksi* ryhtymällä yksilö antaa äänensä markkinaehtoiselle tuotannolle, mutta vaihtoehtojen puutteen takia se näyttäytyy turvallisimpana valinta. Asuntomarkkinoille on osallistuttava, ja toimimatta jättävät kaupunkilaiset tulevat ohitetuiksi.

Nykyistä asumisen järjestelmää vaivaa vaihtoehtoisten asumisen tapojen puute. Osallistun tutkielmallani keskusteluun tästä puutteesta yhteisöllisten asumismuotojen kautta. Yhteisöllisten asumismuotojen näkymättömyyttä kasvavissa suomalaisissa kaupungeissa ei selitä mikään yksittäinen tekijä. Tarkastelen kestäväää ja vaihtoehtoista asumista keväällä 2025 kerätyn haastatteluaineiston avulla. Aineisto koostuu Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkien asiantuntijoiden, arkkitehtien, päätöksenteon sekä kolmannen sektorin edustajien temahaastattelusta. Haastatteluaineistoa tulkitaan päätöksenteon tutkimuksen (Immergut 1992) ja polkuriippuvuuden teorian (muun muassa Bengtsson & Ruonavaara 2010; Kingdon 2014) avulla. Tavoitteena on osoittaa päätöksentekoon uppoutuneita polkuriippuvuuksia, jotka haittaavat kaupunkien tavoitteiden toteutumista.

Kaupungistumisen myötä suomalaiset kaupungit ovat saavuttaneet talouskasvua, mutta kaupungistuminen on tuonut mukanaan myös oheisvaikutuksia, joita ei ole pystytty kitkemään (Staffans & Pulkkinen 2024). Asuntojen jo valmiiksi korkeat hinnat kasvavat entisestään ja kaupungistuminen vaikuttaa ympäristöön niin kaupunkien rajojen sisäkuin ulkopuolellakin. Kaupunkien sisäinen alueellistuminen aiheuttaa epätasa-arvoa eri asuinalueiden asukkaiden välillä, ja uudet asuinalueet eivät tunnu korjaavan asumisen ongelmia vaan aiheuttavan uusia kysymyksiä. Kestävän kaupunkikehityksen ideologiasta nousee asumiseen liittyviä kysymyksiä, joihin juhlapuheet, julistukset ja strategiat jättävät usein vastaamatta. Pienenevät asunnot, putkiyksiöiden alati kasvava määrä (Vaattovaara & Vuori 2023) ja yhä tiiviimpi rakentaminen perustellaan asuntomarkkinoiden tarpeilla ja trendeillä tai kestävyvyyden tavoittelulla. Asumisen hallintamuotojen ja asuntopolitiikan polkuriippuvuudet ovat johdattelleet asumista kriisiin, joka on havaittavissa Suomessa ja kansainvälisesti. Kaupunkien laidoille tai pelloille viety uudisasuntotuotanto voi lisätä yksinäisyyttä, jos sen lähiympäristö ei tarjoa mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen. Samalla se voi johtaa vahvaan alueelliseen segregatioon ja olla myönnitys kestävä kehityksen tavoitteisiin, jotta kaupungit saavuttaisivat asetettuja asuntotuotannon tavoitteita (Vaattovaara & Vuori 2023).

”Mitä massiivisempia asumiskompleksit ovat, sitä enemmän niiden yhteydessä pitäisi siis olla tukitoimintoja, palveluja ja paikkoja yhteisöllisyydelle.” (Färding 2023)

Kaupungit sijoittuvat kahden samanaikaisen kriisin välimaastoon. Ensinnäkin ne pyrkivät toiminnallaan vaikuttamaan käsillä olevaan ilmastokriisiin, jonka seurauksena kestävyysajattelu on ulottunut muun muassa rakentamisen lainsäädäntöön ja kaupunkistrategioihin. Samalla kaupungit pyrkivät kasvattamaan taloudellisia edellytyksiään positiivisen muutoliikkeen kautta, mutta voimistuva kaupungistuminen ja markkinavetoinen asuntotuotanto nostavat asumisen kustannuksia ja mahdollistavat alueellisen eriarvoisuuden kasvun.

Keinot näiden moniulotteisten ongelmien ratkaisemiseksi ovat luonnollisesti myös moniulotteisia ja vaikeita. Päätöksentekoa on moniulotteisuuden näkökulmasta mahdollista tulkita polkuriippuvuuden käsitteen avulla. Kaupunkien kykyä vaihtaa vallitsevia asuntopolitiisia keinoja voidaan kuvailla polkuriippuvuuden teoriassa *'increasing returns'* -prosessilla. Siinä todennäköisyys jatkaa samalla polulla kasvaa jokaisella päätöksellä, joka pysyy polulla siitä poikkeamatta. Samanaikaisesti polulta poikkeamisen hinta kasvaa ja muuttuu vaihtoehtona epätodennäköisemmäksi jokaisella askeleella. (Pierson 2000.) Esi-merkki tehottomasta polusta, jolta emme enää voi poiketa on *QWERTY*-näppäimistö: tietokoneiden näppäimistö on pitänyt pintansa, vaikka se ei ole paras mahdollinen tapa järjestää kirjaimia.

Asuntopoliittista päätöksentekoa ja sitä edeltävää vaihtoehtojen kartoitusta tarkastelen John W. Kingdonin kolmen virran mallilla sekä Ellen Immergutin tutkimuksella amerikkalaisesta terveysvakuutusjärjestelmästä. Kingdon (2014) esittää merkittävien poliittisten päätöksien syntyvän, kun kolme virtaa kohtaavat ja aukeaa politiikan ikkuna (*policy window*). Polkuriippuvuuden teoriassa *policy window* tunnetaan kriittisenä hetkenä. Immergut (1992) esittää polkuriippuvuusteorian tavoin institutionaalisten rakenteiden ohjaavan päätöksentekoa. Hän näkee vaihtoehtojen synnyn poliittisena prosessina, jossa instituutiot luovat pitkäaikaisia polkuriippuvuuksia. Immergutin väitöskirja kuvailee, kuinka instituutiot luovat kestävyttä ja jatkuvuutta poliittisille käytännöille.

Sen sijaan, että valtio-, kunta- ja kaupunkitason päätöksenteko tähtäisi kestäväan asumisen järjestämiseen, jatkavat ne polkuriippuvaisella urallaan vahvistaen poliittisten käytäntöjen ja virkamiestyöhön liitettävän jatkuvuuden vahvistamista. Jotta vaihtoehtoiset asumisen tavat pääsisivät päätöksentekoon asti, tarvitsevat ne polkuriippuvuusteorian mukaisen kriittisen pisteen tai Kingdonin kolmen virran yhdistymisen. Asumisen vaihtoehdot eivät synny kuitenkaan tyhjiöstä, vaan luotujen institutionaalisten sääntöjen puitteissa. Immergut käyttää peliteorian klassikkoa, vangin dilemmaa, esimerkkinä asuntopoliittisesta muutoksesta, jonka yhteisölliset asumisen muodot tarvitsisivat. Pelissä pelaajat eivät voi valita vaihtoehtoa, joka hyödyttäisi heitä eniten, eli yhteistyötä. Heidän käyttöksensä ei silloin osoita heidän halujaan, eikä peli muodosta heidän haluistaan kollektiivista tulosta. Instituutioiden osalta voidaan todeta samaan tapaan, että pelin säännöt vaikuttavat valintoihin, joita asumisen kohdalla tehdään.

Asumista ohjaava sääntely ja eri intressiryhmien pyrkimys vaikuttaa asumisen järjestämiseen hidastaa asumisen horisontaalisten vaihtoehtojen kehitystä. Horisontaaliset vaihtoehdot tarkoittavat erilaisten vaihtoehtojen tarjontaa saman hintaluokan sisällä. Yksi näistä on yhteisöllinen asuminen. Kiinnostus yhteisöllisen asumisen tutkimukseen on kasvanut aina suurten taloudellisten murrosten ja kriisien jälkeen (Hagbert ym. 2020). Samanaikaisesti kriisien kanssa hiilineutraaliuteen tähtäävät kaupunkikehityksen strategiat korostavat toistuvasti yhteisöllisyyden ja kestävyuden käsitteitä. Yhteisöllistä asumista yhdistävät sosiaaliset ja taloudelliset jakamisen tavat, jotka voivat vähentää ekologista kuormaa ja ylikulutusta. Samalla yhteisöllinen asuminen voi auttaa sosiaalisten ongelmien kuten ikääntyvän väestön, yksinäisyyden, syrjäytymisen ja taloudellisen sekä alueellisen epätasa-arvon vähentämisessä. Toisaalta yhteisöllistä asumista on kritisoitu sen keskiluokkaisesta tavasta määritellä yhteisöllisyyttä (Junnilainen 2019; Aho 2023).

Yhteisöllisen asumisen haasteiden ja esteiden sijaintien paikantamiseksi tässä työssä on perehdytty Ympäristöministeriön, sekä Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkien

julkaisuihin ja selvityksiin. Usein kestävyystavoitteet ja uudenlaisten ratkaisujen ehdotukset nousevat esiin tilattujen selvitysten kautta, mutta kysymykseksi jää, miten ne siirtyvät käytäntöön. Yhteisöllistä asumista on tarkasteltu lähivuosina esimerkiksi sen merkityksestä seuraavan asunnon valintaan (Aho 2023), kodin käsitteen näkökulmasta (Hyödynmaa 2020) sekä vaikutuksista segregatioon, kustannusten nousuun ja yksinäisyyteen (Päivinen 2022). Yhteisöllistä asumista on tarkasteltu lisäksi asumisen muotojen polkuriippuvuuksien näkökulmasta (Sørvoll ja Bengtsson 2016). Tarkastelua on tehty myös suomalaisen yhteisöasumisen historian ja ryhmärakentamisen nykytilan avulla (Charlesworth 2024; Charlesworth & Hyötyläinen 2023).

Tutkielmani osoittaa yhteisöllisen asumisen yhdeksi haasteeksi käsitteellisen väärinymmärryksen tai väärinkäytön. Kestävyysteemojen sekoittuminen yhteisöllisyyden käsitteeseen ja käsitteiden markkinaistuminen johtavat tilanteeseen, jossa tavoitteissa esitetyt käsitteet menettävät merkityksensä. Aineistosta onnistuin erittelemään neljä erilaista yhteisöllistä asumista hidastavaa polkuriippuvuutta. Olen nimennyt ne mahdollisuuksien hallinnan poluksi, politiikkapoluksi, asumisen regiimin poluksi ja markkinapoluksi. Vertailen eri kaupungeissa toimivien ja eri ammattikuntien edustajien näkemyksiä yhteisöllisen asumisen potentiaalista työkaluna kestäväen asumisen kehittämiseen, mistä nousi esiin myös positiivisia ehdotuksia. Päätelen, että virkamiestason tai yksittäisten ammattilaisten halu toteuttaa vaihtoehtoja ja kestävää asumista on yllättävän korkea. Ongelma näytetään institutionaalisenä ja rakenteellisenä päätöksenteon kompromissien kimpuna, jonka ratkominen ei kuitenkaan vaikuta osuvan kenenkään toimenkuvaan.

Tutkielmani teoriaosio esittelee asunpoliittista päätöksentekoa ja siihen vaikuttavia osalualueita. Käyn ensimmäisessä luvussa läpi suomalaisen asumisen järjestämistä kaavoituksen ja kaupunkistrategioiden kautta. Lisäksi esittelen asumisen kestävyuden ulottuvuuksia ja suomalaisen asumisen nykytilannetta. Toisessa luvussa esittelen suomalaista asumisen järjestelmää asumisen regiimin ja polkuriippuvuuden käsitteiden avulla. Asumisen sosiologinen tarkastelu näiden käsitteiden kautta on keskeistä, jotta voimme ymmärtää asumiseen liittyvän päätöksenteon syitä ja pohtia, miten vaihtoehdot nousevat päätöksenteossa esiin. Kolmannessa kappaleessa esittelen yhteisöllisen asumisen käsitteen, sen historiaa ja esimerkkejä erilaisista toteutustavoista. Yhteisöllisen asumisen mahdollisuuksista tulevaisuuden kaupunkikehityksessä saadaan viitteitä muista maista sekä suomalaisten kaupunkien historiasta. Teoriaosuuden jälkeen tutkielmassa siirrytään tutkimusasetelman kautta haastatteluaineiston esittelyyn ja analyysiin. Teoriaan pohjaten etsin haastatteluista teemoja, jotka vaikuttavat yhteisöllisen asumisen mahdollisuuksiin tulevaisuuden asuntopoliittisissa ratkaisuissa.

2 MITÄ ON ASUNTOPOLITIikka? – PÄÄTÖKSENTEON PAIKAT

Helsinki, Tampere ja Turku valikoituivat tutkimukseeni kokonsa ja kasvutavoitteidensa perusteella. Tarkastelemalla näiden kaupunkien kaupunkikehityksen strategioita ja tavoitteita nousee kansallinen päätöksenteko ja kaavoitusprosessit keskeisiksi sijainneiksi, joista vaihtoehtoiset asumisen ratkaisut ponnistavat tai jonne ne jäävät.

Vaikka kaupungistumisen myötä talouskasvu on vauhdittunut ja luonut hyvinvointia, on se myös tuonut mukanaan ikäviä oheisvaikutuksia, jotka liittyvät muun muassa asuntojen hintakehitykseen ja asuinalueiden erilaistumiseen (Staffans & Pulkkinen 2024). Kaupungit ovat asemoineet itsensä kestävyysongelmien ratkaisemisen keskiöön ja asettaneet kunnianhimoisia, esimerkiksi hiilineutraaliuteen, viihtyvyyteen ja kasvuun liittyviä tavoitteita. Vallitseva uusliberaali kehitys työntää samalla asumisen tuotannon demokraattista päätöksentekoa ja sen merkitystä yhä vaikeammin ymmärrettävälle harmaalle alueelle (Vaattovaara 2023). Kehitys on johtanut kaupunkien korostuneeseen asemaan sopimuksissa toimijoiden ja valtion kanssa, mutta ohjaamisen vallan voidaan nähdä olevan siirtymässä enemmän markkinaehtoiselle toiminnalle.

Esittelen luvussa ensin suomalaisen kaavoitusprosessin ja asuntojen syntymisen polun. Polun avulla nostan esiin kaupunkikehityksen työkaluja ja strategioita, huomioiden tärkeitä asuntopoliittisia ratkaisuja, jotka ovat yhteydessä monipuolisen asumisen tarjontaan. Seuraavaksi käsittelen vaihtoehtoisen asumisen järjestämisen tarvetta ja esittelen Suomen historiaa yhteisöllisen ja sosiaalisesti tuetun asumisen kentältä. Unohdetut asumisen vaihtoehdot ovat seurausta polkuriippuvuuksista, joissa tehdyt ja tekemättömät päätökset ovat johtaneet yksipuolistuvaan asuntomarkkinaan. Luvun tarkoituksena on esitellä päätöksenteon sijainteja, joissa yhteisöllisen asumisen muodot toteutuvat tai jäävät toteutumatta.

2.1 Kaavoitusjärjestelmä

Kaavoitus on julkisen vallan kansalaisilleen tarjoama palvelu, jonka keskeiset tehtävät ovat yleisen edun turvaaminen ja yksityisten toimijoiden välisten eturistiriitojen sääntely. Edustukselliseen demokratiaan pohjautuvia kaavoitusmenettelyjä on monipuolistettu, jotta ne vastaisivat paremmin kansalaisten käsityksiä hyvästä ympäristöstä. Perinteisen kaavoituksen tarvetta ja oikeutusta voidaan kuitenkin viime vuosien perusteella kyseenalaistaa. Uusliberaalin vallan ulottuminen kaavoitukseen tähtää julkisen sääntelyn vähentämiseen ja asuntopolitiikan päävastuun siirtymistä markkinatoimijoille. Erityisesti

suunnittelun yleisten ja ilmastonmuutoksen hillitsemistä koskevien tavoitteiden toteutukseksi voidaan julkisen vallan aktiivista huolenpitoa ja ohjausta pitää perusteltuna. Kaavoituksen asema markkinavoimien säätelijänä on tärkeä, koska kaavoituksen ja markkinatahojen perspektiivit poikkeavat toisistaan yleensä huomattavasti. Kaavan toteutuminen kestää usein vähintään 10 vuotta, kun rakennuskannan voidaan nähdä huonoimmillaankin ja heikosti hoidettuna kestävän useita kymmeniä vuosia. Yksityinen markkinatoimija taas ei voi lähteä siitä, että se saa sijoittamalleen pääomalle tuottoa vasta kymmenen tai sadan vuoden päästä. (Jalkanen ym. 2017, 70.) Uusliberaalia ajattelua edustavat markkinatoimijat edistävät siksi nopeampitahtista päätöksentekoa, missä kaavoitusprosessin hitaudesta (selvitystyöt, harkinta ja osallistaminen) päästään eroon.

Alueiden suunnittelua, käyttöä, kaavoitusta ja rakentamista ohjaavat vuoden 2000 maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 1999/132) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus. Uusi rakentamislaki, joka korvaa maankäyttö- ja rakennuslain astuu voimaan 1.1.2025. Uudella rakennuslailla ei ole vaikutusta tutkielman tulkintoihin. Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne luovat hyvän elinympäristön edellytyksiä ja edistävät ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehityksestä. MRL turvaa kansalaisten mahdollisuuden osallistua valmisteluun sen eri vaiheissa. MRL vaatii myös suunnittelun laatua sekä vuorovaikutteisuutta, asiantuntemuksen monipuolisuutta ja avointa tiedottamista. (Ympäristöministeriö verkkosivu a.) MRL:n säännökset ovat aikaisemmasta rakennuslaista poiketen samat eri kuntamuodoille ja yleisesti ottaen kuntien itsenäinen rooli on kasvanut kaavoituksen ja rakentamisen ohjaamisessa, kun taas valtion valvonnan roolia on kavennettu (Jalkanen ym. 2017, 70). Vuoden 2025 uudistetun rakentamislain tavoitteena on sujuvoittaa rakentamista ja edistää päästövähennyksiä ja kiertotaloutta. Ympäristöministeriön mukaan muutokset keventävät hallinnollista taakkaa ja byrokratiaa, selkeyttäen valitusoikeuksia. Lailla pyritään torjumaan ilmastonmuutosta, edistämään kiertotaloutta, sujuvoittaa rakentamista ja tukea rakennetun ympäristön digitalisaatiokehitystä (Ympäristöministeriö verkkosivu a).

Kaavoitus on yhteiskunnan tapa vaikuttaa maankäyttöön. Kaavoilla ohjataan alueiden käytön ja rakentamisen suunnittelua sekä säännellään maankäyttöön liittyviä oikeuksia ja velvollisuuksia. Kaavajärjestelmä on hierarkkinen ja ylempi taso ohjaa aina alemman asteen kaavojen laatimista. Kaavatason edessä sen sisältö yksityiskohtaistuu. Kaavaa ohjaavia tekijöitä ovat MRL:n lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä ympäristövaikutusten arviointi. Kaavoitusprosessin ylin kaavataso on maakuntakaava, jota seuraavat ensin yleiskaava ja sitten asemakaava. Asemakaavan jälkeen kaavoitusprosessissa siirrytään rakennussuunnitteluun. (Jalkanen ym. 2017, 70.) Maakuntakaavan kehittäminen on maakunnan liiton (kuntayhtymän) tehtävä. Maakuntasuunnitelmassa tuodaan esille pitkän aikavälin (20–30 vuotta) ja keskipitkän aikavälin (10–20 vuotta) tavoiteltu

kehitys. Suunnitelmien pohjalta liitto tekee maakunnan alueen kattavan maakuntakaavaan, josta alueiden käytön yleispiirteet ilmenevät. Maakuntakaavan sisältövaatimuksissa on alueiden käyttötavoitteiden lisäksi erityisesti huomioitava ekologinen kestävyys, vesi- ja maa-ainesvarojen kestävä käyttö, maiseman, luonnonarvojen sekä kulttuuriperinnön vaaliminen ja maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset (MRL 1999/132).

Yleiskaavan on huomioitava maakuntakaava sekä MRL:ssä esitetyt kestävän yhdyskuntarakenteen vaateet. Yleiskaavan laatii kunta ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavoituksen ohjauksesta ja valvonnasta vastaa alueellinen elinkeino-, - liikenne- ja ympäristökeskus. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan alueita yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen perustaksi. Tyypillisiä suunnittelutarpeita ovat laajat, yhdyskuntarakenteelliset kysymykset, kuten kunnan kasvusuuntien ja liikennejärjestelyiden määrittely. (Jalkanen ym. 2017, 72.) Yleiskaavan tehtävänä on sijoittaa eri toiminnot, kuten asutus, palvelut ja työpaikat sekä virkistysalueet ja yhteensovittaa ne keskenään. Yleiskaava on joustava kaavamuoto ja se voi olla luonteeltaan hyvinkin strateginen ja yleispiirteinen, mutta toisaalta se voi olla suoraan rakentamista ohjaava työkalu. Huomioon otettavia asioita ovat muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus, mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön ja rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen. (Ympäristöhallinnon verkkopalvelu.)

Asumisen näkökulmasta yleiskaavataso on ensimmäinen, missä kaupunkien rooli näytetään korostetummin. Kaupungeilla on itsehallintonsa kautta oikeus päättää, minkälainen yleiskaava alueelle laaditaan. Yleiskaavasta kaupungit voivat poiketa tekemällä pienemmälle alueelle osayleiskaavan. Osayleiskaava on yleiskaavaa tarkempi suunnitelma, jolla osoitetaan alueelle keskeinen yhdyskuntarakenteen kannalta keskeisten asioiden, kuten asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoittumiseen. Mahdollisuus uusliberaalin vauhditetun kasvun päätyemiselle yleiskaavaan syntyy osayleiskaavan kautta. Sen avulla suuria, yhtenäisiä aluekokonaisuuksia voidaan suunnitella ja toteuttaa nopeammin. Osayleiskaavaa koskevat samat edellytykset, mutta sen ohjaus on kuitenkin asemakaavaa yleispiirteisempää ja voi sisältää suurtakin joustoa asemakaavan ja toteutuksen suhteen. (Jalkanen ym. 2017, 72.) Yleiskaavan ja osayleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Ennen kaavojen esittelyä valtuustossa ne hyväksytetään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa, mutta lopullista kaavoitusta ohjaavat poliittiset toimijat.

Helsingin, Tampereen ja Turun strategioiden tavoitteisiin sisältyvät muun muassa asukasmäärän kasvu, kestävä kaupunkikehitys, hiilineutraalius ja paremman elämän

mahdollistaminen. Tutkielman kannalta paikallispolitiikan tai puoluejakaumien roolit eivät ole merkityksellisiä tavoitteiden saavuttamiseksi tehdyissä suunnitelmissa. Yksittäiset puolueet eivät julkisesti irtisanoudu esimerkiksi kaupungin kasvuun, asumisen ja palveluiden sijoittamiseen tai paremman, yhteisöllisemmän elämän luomiseen liittyvistä tavoitteista. Ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden teemoista puolueet eivät MRL:n pohjalta voi irtisanoutua lain puolesta. On kuitenkin huomattava, että puolueilla ja poliittisilla elimillä on vaikutusta siihen, kuinka perusteltua näiden tavoitteiden esittelyminen on.

Yleiskaavaa seuraava taso on asemakaava, jonka sisältö ohjaa kunnan alueiden yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä. Yleiskaavaan liittyy olennaisesti maankäyttösopimukset ja kehittämisalueet. Kunta voi yhdessä maanomistajan kanssa solmia maankäyttösopimuksen, jolla sovitaan maanomistajan alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä osapuolten välisistä toteuttamiseen liittyvistä vastuista. Maankäyttösopimuksella ei voida kuitenkaan ohittaa hierarkkista järjestystä eli sen tulee noudattaa MRL:n, maakuntakaavan ja yleiskaavan osoittamia tavoitteita ja maankäyttösopimus voidaan tehdä sitovasti vasta kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. (Kuntaliiton verkkosivu.) Kunnan asemakaavaan liittyy myös jokaiselle kunnalle pakollinen rakennusjärjestys, jossa paikallisten olojen takia sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luontoarvojen sekä hyvän elinympäristön vaatimukset huomioidaan. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, mikäli oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestys toimii paikallisen tason täydennystyökaluna, mutta se ei voi ohittaa hierarkiaa. Jos esimerkiksi rakennusjärjestys mahdollistaa 5-kerroksisen asuinrakennuksen alueelle, mutta asemakaavassa suurin kerrosmäärä on neljä, rakennusjärjestys ei päde. Rakennusjärjestys toimii enemmän paikallisena sääntönä asioissa, joita yleis- tai asemakaavassa ei ole otettu huomioon, tai joita ei ole säädetty valtakunnallisella tasolla. (Ympäristöministeriön verkkosivu a; Kuntaliiton verkkosivu; Jalkanen ym. 2017.)

Asemakaavaa on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. (MRL 54§)

Asemakaava tähtää rakentamiseen. Sen määräykset astuvat voimaan vasta, kun alueelle haetaan rakentamista ja sillä säännellään alueiden käyttöä. Kaavalla ei kuitenkaan voi antaa toiminnallisia määräyksiä, eli se antaa oikeuden rakentaa muttei pakota siihen. Tämän muodostuu mahdollisesti vaihtoehtoisten asumisjärjestelyiden pullonkaula.

Kaavoitusprosessi voi edellyttää paljon, mutta maanomistaja ei ole velvollinen olemaan kaavaratkaisusta samaa mieltä. Maanomistajan ja kaavoituspolitiikan välinen suhde voidaan tulkita yhdeksi merkittäväksi sijainniksi vaihtoehdoisen kaupunkikehityksen tulevaisuutta ajatellen.

MAL-sopimukset ovat maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksia, jonka osapuolina ovat valtio ja kaupunkiseudut. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseutujen kasvua ja kehitystä, sekä määritetään valtion ja kaupunkiseutujen yhteiset tavoitteet ja toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävän yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiseksi. (Ympäristöministeriö b.) Sopimusten voidaan nähdä olevan keskeinen tekijä kaavoitusprosessin ohittamisessa. Vaikutusmahdollisuudet MAL-sopimukseen ovat epäselviä tai jopa mahdottomia. Ei ole tiedossa, kuka lopulta vastaa MAL-sopimusten päätöksistä ja miten niihin voi vaikuttaa äänestämällä. MAL-sopimusten avulla on lähinnä kiihdytetty yhä tiiviimpää kaupungin reunoille sijoituvaa yksipuolista asumista. (Vaattovaara & Vuori 2023.)

2.2 Kaupunkien strategiat ja asuntopoliittiset ratkaisut

Yhä suurempi osa suomalaisten kodeista ja työpaikoista sijoittuu kaupunkiseuduille. Noin kolme neljästä suomalaisesta asuu kaupunkimaisella alueella. Marinin hallitus käynnisti ohjelmatyön Suomen asuntopoliitikalle vuosiksi 2021–2028. Sen tavoitteina olivat: oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen, asuntotarjonnan vastaaminen eri väestöryhmien tarpeisiin ja sosiaalisesti kestävä asuinalueet, työmarkkinoiden toimivuutta ja elinvoimaisuutta tukeva asuntotarjonta, vakaa asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys, rakentamisen ja asumisen kestävällä tasolla olevat ilmastopäästöt, asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista tarveharkintaisesti edistävät asumisen tuet sekä suhdanteita tasaava ja asuntomarkkinoiden riskeihin vastaava asuntopoliittikka. Nämä tavoitteet ohjaisivat rakentamista läpi hierarkkisten suunnittelutasojen tähdäten kaikki samankaltaisiin lopputulemiin. Valmistelusta huolimatta kokoomus ja perussuomalaiset eivät äänestäneet ohjelman hyväksymisen puolesta ja Orpon hallitus on sittemmin luopunut kaikista ohjelman pääideoista. Kaupunkien näkökulmasta tavoitteiden ei voida nähdä onnistuneen poliittisen ohjauksen siirtäessä työkaluja sivuun. Samanaikaisesti asuntomarkkinoiden riskit näyttävät olevan yhä vahvemmin sidottuja globaaleihin markkinaliikkeisiin.

Tutkimuksen kohteena ovat Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkien strategiat ja asuntopoliittiset ratkaisut. Erityistä kiinnostusta herättävät yhteisöllisen ja vaihtoehdoisten asumismuotojen näkyvyys strategioissa. Esittelen alla olevassa taulukossa kaupunkien julkaisuja, jotka sisältävät asumisen kehittämiseen liittyviä tavoitteita ja nostavat

yhteisöllisyyttä tai monipuolisemman asuntotarjonnan tarpeita esiin. Kaupunkien omat agendat seuraavat selkeästi kestävyyyteen liittyviä teemoja ja ongelmiksi kaupungeissa nähdään esimerkiksi asuntojen hintakehitys, segregatio, luontoyhteys sekä päästöjen määrä asukasta kohden. Ehdotetut vaihtoehdot tuottaisivat toteutuessaan huomattavasti enemmän vaihtoehtoisia ja nykytilanteesta poikkeavia asumisen ratkaisuja. Ne päätöksenteon tasot, joissa ehdotukset muuttuisivat toimenpiteiksi tai tuotannoksi jäävät kuitenkin vielä auki. Tavoitteiden toteutuskeinot käyttävät politiikasta tuttua kieltä, jossa asioita muun muassa tuetaan, turvataan, tasapainotetaan ja parannetaan, mutta selkeitä tavoitteita ei aseteta.

Taulukko 2. Esimerkkejä kaupunkien asumisen tavoitteista

Kaupunki	Asiakirja	Mitä tavoitellaan	Millä keinoilla tavoitellaan
Helsinki	Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025 Kasvun paikka	Kaupunkia, jossa asuinalueet eivät eriydy	Myönteinen erityiskohtelu, eriytymisen torjunta toimialat ylittäen, eriytymisen hillintä huolehtimalla asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta
Helsinki	MAL 2023	Kehitetään Helsingin seudusta Euroopan keskeisimmän kasvava ja ihmisläheisin metropoli-alue vuoteen 2024 mennessä. 3 päätavoitetta: hiileneutraalius, hyvinvointi ja menestyminen	Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen keskuksiin raideliikenteeseen tukeutuen. Riittävä monipuolinen ja laadukas asuntotuotanto eri väestöryhmien tarpeisiin. Asuinalueiden, jotka vaarassa jäädä kehityksestä jälkeen uudistaminen.
Helsinki	Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024	Varmistetaan kaikkien asuinalueiden osalta mahdollisimman monipuolinen asunto- ja asukasrakenne	Tasapainottamalla asuntokannan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa, myös kaupungin oman asuntotuotannon avulla
Helsinki	Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024	Asumispolkujen jatkuvuuden alueen sisällä mahdollistaminen. Asumisaikojen kestolla merkitystä paikallisten sosiaalisten verkostojen muodostumiseen ja kykyyn toimia yhdessä ja yhteisön puolesta	Monipuolinen asuntokanta
Helsinki	Kaupunginhallituksen päätökset. Hitas-järjestelmän korvaaminen	Kohtuuhintaisen omistusasumisen kysymyksen ratkaiseminen	Yhden järjestelmän sijaan jatkossa pyritään ratkaisemaan useilla erilaisilla toimenpiteillä huomioiden erilaiset alueet ja asukasryhmät.

Turku	Kaupunkistrategia: Turku 2030-luvulla	Huolehditaan, että on voimavaroja ja mahdollisuuksia valita terveellisiä elämäntapoja sekä edistää yhteisön hyvinvointia	Rakennetaan yhteisöllisyyttä kohtaamisten, yhdessä tekemisen ja yhdessä kasvamisen kautta.
Turku	Kaupunkistrategia: Turku 2030-luvulla	Kokoaan suurempi rooli ilmastonmuutoksen torjumisessa	Asukkaat, yritykset ja yhteisöt ovat mukana ilmatoratkaisujen luomisessa ja toteuttamisessa
Tampere	Tekemisen kaupunki. Tampereen strategia 2030	Viitoittaa suuntaa tulevaisuuden hyvinvointia, luovuutta ja innovatiivisuutta ruokkivaan yhteisöllisyyteen. Tulevaisuudessa vetovoima vahvistuu tarjoamalla kaupunkilaisille sujuvaa arkea, jossa kestävien valintojen tekeminen on helppoa	
Tampere	Tekemisen kaupunki. Tampereen strategia 2030	Tampere näyttää suuntaa tulevaisuuden yhteisöllisyyteen.	Tuetaan asuinalueiden yhteisöllisyyttä ja asukasosallisuutta. Viihtyisissä ja yhteisöllisissä kaupunkitiloissa kohtaaminen on helppoa

2.3 Kaupunkikehityksen kestävyys

Tyypillisesti kestävä kehitys jaetaan kolmeen osaan: ekologiseen, sosiaaliseen ja taloudelliseen. Jaolla pyritään samanaikaisesti huomioimaan tasavertaisesti ympäristö, ihminen ja talous päätöksenteossa ja toiminnassa. Kolmijaolle ei ole löydetty selkeää alkupeirää, vaan se on muodostunut hiljalleen kriittisistä näkemyksistä talouden nykytilaa kohtaan sekä sosiaalisesta että ekologisesta näkökulmasta. (Purvis, Mao & Robinson 2018.) Viitteitä kestävyysteemojen jakautumisesta eri ulottuvuuksiin nähdään suomalaisessa asumisen kontekstissa jo niinkin varhain kuin Meurmanin asemakaavaopissa (Meurman 1947).

Kaupunkien ja asumisen tarkastelun asema kestävyyskeskustelussa on seurausta globaalien kestävyysshaasteiden korostumisesta politiikassa ja kaupunkien omatoimisesta itsensä asemoimisesta kestävyysongelmien ratkaisijana. Kestävät kaupungit ovat yksi YK:n kestävä kehityksen tavoitteista (*sustainable development goals, SDG*) (Yhdistyneet kansakunnat verkkosivu), joihin Suomi on sitoutunut. Yhdeksi syyksi kaupunkien aktiivisempaan rooliin on esitetty kansallisten ja kansainvälisten toimien tehottomuutta tai epäonnistumista (Angelo & Wachsmuth 2020). Myös mahdollisuus oman brändin vahvistamiseen on merkittävä vaikuttaja kestävyystavoitteiden asettamisessa. Yhä voimistuvan

kaupungistumisen megatrendin taustalla vaikuttaa poliittisen maantieteen tutkijoiden mukaan ”tilallispoliittinen imaginääri”, jossa isoilla ja vetovoimaisilla kaupunkiseuduilla esitetään olevan avainrooli talouden moottoreina, globaalien virtausten solmukohtina sekä kilpailukyvyyn turvaajina. (Ala-Mantila ym. 2022.)

Kestävän kaupunkikehityksen tulkinnat ovat muodostuneet suhteessa vallitsevaan paradigmaan kehityksen määrittelystä. Perinteinen hyvinvointikehitys, jossa yhdistyy taloudellinen ja sosiaalinen näkökulma on osoitus Suomenkin hyvinvointivaltioon perustuvasta menneisyydestä. Uusliberaalissa ajattelussa taas ajatus ympäristön suojelusta ja luonnon huomioimisesta ei saa riittävää tukea sen taloudellisen kannattavuuden tai siitä aiheutuvien kustannuksien näkökulmasta. Jos taas ympäristö tulee huomioiduksi, se sovitetaan usein teknologisten ratkaisujen kautta kasvukeskeiseen ajatteluun. Sosiaalisen kestävyuden ja ympäristön välinen suhde ei ole jäsentänyt vahvasti kestävyysajattelua. (Ympäristöministeriö 2023; Biely, Maes & Van Passel 2018.)

Kestävyuden sekä kestävän kehityksen käsitteiden ymmärtäminen on ensisijaisen tärkeää. Etenkin sanan *kehitys* määrittely on vaikeaa; Minkä kehitys? Kehitystä kenelle? Tulkinnat mahdollistavat termien käytössä näkökulman, jonka kirjoittaja sille itse haluaa antaa. Juuri kestävän kehityksen käsitteen avulla kestävyteen sekoitetaan kestävän kasvun ja kapitalismin narratiivi. (Purvis, Mao & Robinson 2019, 685; 691.) Tätä narratiivia kuvaa tutkimuskirjallisuudessa esitetty heikon kestävyuden ajattelu, jossa talous on ensisijaisena kehittämisen lähtökohtana ja sosiaalinen sekä ekologinen kestävyys sovitetaan aina yhteen taloudellisten tavoitteiden kanssa. Heikossa kestävyudessa nojataan teknologian kykyyn ratkaista ongelmat ja irrottaa talouskasvu resurssien kestävästä kuluttamisesta. (Biely, Maes & Van Passel 2018.)

Kestävyystavoitteiden jakamista kolmeen osaan on kritisoitu. Jako mahdollistaa toiminnassa kestävyystavoitteiden tavoittelun vain joillain esitetyistä osa-alueista. Myös kestävän kaupungin määritelmä kärsii merkityksensä ja sisältöjensä puutteista ja ristiriidoista. Tämä merkityksellinen epäselvyys voi jopa heikentää kestävyttä politiikan päämääränä (Vehmasto ym. 2022). Kaupunkien asema kestävyysteemojen edelläkävijöinä saattaa heikentää kestävyystavoitteiden legitimitettiä kaupunkien ulkopuolella ja siten lisätä sosiaalista ja alueellista eriarvoisuutta (Weckroth & Ala-Mantila 2022). Asumisen kontekstissa päätökset ja tuotanto ovat suunniteltu vastaamaan yhtä tai parhaimmillaan kahta ulottuvuudesta. (Hagbert ym. 2020; Ala-Mantila ym. 2022). Rakennusteollisuuden ponnistelut esimerkiksi EU:n ohjauksen ja kansallisen lainsäädännön kautta ovat edistäneet muun muassa energiankulutusta, rakennusprosesseja sekä materiaalien ja teknologioiden kehitystä, mutta samanaikaisesti kestävän kehityksen siirtymälle kriittiset

yhteiskunnallisten, kulttuuristen ja taloudellisten järjestelmien muutokset toimivat vielä kasvavana haasteena. (Hagbert ym. 2022, 183).

Kestävän kaupunkikehityksen käsite on käynyt itsessään yhä moniselitteisemmäksi, erityisesti juuri sen sosiaalisen ulottuvuuden suhteen. (Hagbert ym. 2022, 5–7). Myös ajatushautomo Demos Helsinki (2023) toteaa julkaisussaan, ettei kestävyystavoitteiden kääntäminen kaupunkisuunnittelun kielelle ole mutkatonta. Julkaisu esittää jatkuvan kasvun tavoittelun estävän kestävyystavoitteiden huomioimisen kaupunkisuunnittelussa. Julkaisussa viitataan patologisuuden käsitteeseen (Mäntysalo & Nyman 2001). Patologisuuden ilmetessä suunnittelu johtaa muihin päämääriin kuin mihin sen väitetään johtavan – samalla kun väitteet peittävät nuo päämäärät näkyvistä. Tällöin julkilausuttuja tavoitteita vastaan toimitaan ilman, että asiaa tiedostetaan. Näin tapahtuu, jos väitetään esimerkiksi kaupungin pystyvän tuottamaan kestävästä kaupunkisuunnittelua, kunhan se vain kuuliaisesti toteuttaa kaupunkinsa strategiaa riippumatta siitä, että strategian tavoitteet voivat olla ilmiselvässä ristiriidassa keskenään. Tämä johtaa suunnittelukäytännön vääristyneeseen representaatioon itsestään.

Ekologinen kestävyys

Ekologisen kestävyuden määrittelemiseksi voidaan nojautua kestävä kehityksen periaatteisiin. Esimerkiksi Brundtlandin komissio ja YK määrittävät kestävä kehityksen tulevaisuuden sukupolville turvattuna mahdollisuutena hyviin elämän edellytyksiin esimerkiksi ravinteikkaan ruuan ja puhtaan veden muodossa. Tavoite vaatii aikaisempien sukupolvien sitoutumisen olla kuluttamatta luonnonvaroja loppuun tai olemaan tuhoamatta ekosysteemejä. Keskeistä on vahvan kestävyuden käsite, jossa ympäristö on ensisijainen. Ympäristö ja luonto ovat sosiaalisten ja taloudellisten toimintojen edellytyksiä, joten ympäristökriisin ratkaisemiseksi ja kestävyysmurroksen edistämiseksi vahvan kestävyuden näkökulma on välttämätön (Haskell, Bonnedahl & Stål 2021).

Ekologisen kestävyuden ulottuvuuden taustalla vaikuttaa vahvasti kaupungistumisen megatrendi. Yli puolet maailman väestöstä asuu nykyään kaupungeissa ja määrä kasvaa jatkuvasti. Kaupungeissa syntyy noin 85 prosenttia globaalista taloudellisesta lisäarvosta ja niiden osuus energiankulutuksesta sekä hiilidioksidipäästöistä on noin 70 prosenttia. (Ala-Mantila ym. 2022.) Sen lisäksi, että vallitseva talousjärjestelmä ja sen tilalliset muodot perustuvat luonnonvarojen kestävämmään käyttöön, ne johtavat ihmisten vieraantumiseen työstä, luonnosta ja kanssaihmisistä (Napoletano ym.2022). Kaupunkikehityksen kestävyysaasteet asettavat kaupungit paradoksaalisesti sekä ekologisten kriisien keskukseksi että niiden ratkaisujen näyttämöiksi (Hagbert ym. 2020, 6). Vallitseva käsitys on ollut, että ympäristöä suojelevat ja luontoa huomioivat toimet eivät ole taloudellisesti

kannattavia vaan aiheuttavat kustannuksia. Hyvinvointiajattelun näkökulmasta ympäristöuhraukset ovat näin hyväksyttäviä taloudellisen menestyksen saavuttamiseksi.

Sosiaaliset ja ympäristölliset näkökulmat puolestaan yhdistyvät esimerkiksi ympäristöterveyteen liittyvissä kysymyksissä (kuten kaupunkivihreän määrä), mutta muuten ympäristön ja sosiaalisen suhde ei ole vahvasti jäsentänyt kaupunkipolitiikkaa tai kaupunkien kehittämistä (Ympäristöministeriö 2023, 12). Hieman yllättäen on kuitenkin käynyt niin, että talous- ja ympäristötavoitteet ovat kietoutuneet yhteen, kun ne on aiemmin nähty vastakkaisena. Kaupunkipolitiikan valtavirtaa ovat nyt digitaalisten ratkaisujen kehittäminen, älykaupunkiajattelu ja taloudellisen kehityksen vahvistaminen esimerkiksi tiivistysrakentamisella. Sosiaalinen kestävyys näyttää kärsivän tästä eniten esimerkiksi alueellisen eriarvoistumisen kautta.

Ympäristöministeriön Kestävä kaupunki -ohjelman julkaisemassa koosteessa (Demos Helsinki 2023) päädytään ongelmanasettelussa lähtökohtiin, jotka korostavat kasvun tavoittelun asemaa sisäänrakennettuna maankäytön ja liikenteen suunnittelujärjestelmään. Sen vuoksi järjestelmä ei sovi yhteen ekologisen kestävyuden kanssa. Empiirinen katsaus osoittaa, että tulkinnat kestävyydestä uuden kestävä kehityksen suuntauksessa ja asumisen järjestämisessä tapaavat olla markkina-, kasvu- ja teknologiakeskeisiä. (Hagbert ym. 2013.) Kaupunkien suunnitelmista ja politiikkatoimissa korostetaan yleensä jotakin yhdistelmää seuraavista piirteistä; tiiviys, älykkyys, resilienssi tai elinkelpoisuus (Wachsmuth & Angelo 2018). Varsinkin resilienssi on noussut kaupunkikehityksen ekonäkökulmaksi ympäristön varjelemisen ja ekosysteemien suojelemisen sijaan, mikä on havaittavissa esimerkiksi kaupunkikehitystä konsultoivien yritysten julkaisuista. Resilienssillä tarkoitetaan järjestelmien luontaista kykyä sopeutua, toimia ja palautua häiriöistä. Kaupunkisuunnittelun kontekstissa se voi tarkoittaa muun muassa sään ääri-ilmiöiden sietämistä (Sharifi & Yamagata 2018).

Sosiaalinen kestävyys

Sosiaalista kestävä kehitystä on määritelty kaupungin kykynä jatkaa toimintaansa elinvoimaisena ympäristönä ihmisten vuorovaikutukselle, viestinnälle ja kulttuurin kehitykselle pitkällä aikavälillä (Yiftachel & Hedgcock 1993). Sosiaalisen kestävyuden kokonaisvaltainen määrittelemineen on haastavampaa kuin esimerkiksi ekologisen kestävyuden, johon voidaan liittää normatiivisia arvioita, kuten tulevien sukupolvien tarpeet ympäristöressurssien kuluttamisessa (Davidson, 2010, 874–875). Suomessa sosiaalisen kestävyuden ulottuvuuksiksi erilaisissa valtion ja kaupunkien julkaisuissa on nostettu esiin muun muassa segregaaation torjunta ja eriarvoisuuden kaventaminen. Myös yhdenvertainen mahdollisuus hyvinvointiin ja mahdollisuus vaikuttaa omaan yhteisöön nousevat

esiin. Eriarvoisuuden kaventaminen on huomattavassa asemassa sosiaalisen kestävyuden saavuttamiseksi. Kasvava eriarvoisuus lisää sosiaalista etäisyyttä, joka vaikuttaa yhteiskunnalliseen luottamukseen. Eriarvoisuus linkittyy sosiaalipolitiikan, tulonjaon, sosiaali- ja terveydenhuollon, sosiaaliturvan, koulutuksen ja asuntopolitiikan kautta sosiaaliseen kestävyteen. (Saikkonen ym. 2018.)

Kuntaliiton määritelmä sosiaalisesta kestävyydestä edustaa tyypillistä kaupunkikehityksessä ja asumisen strategioissa esiintyvää mallia. Kuntaliiton määritelmän mukaan sosiaaliseen kestävyteen sisältyvät muun muassa ylisukupolvisen huono-osaisuuden ennaltaehkäisy, hyvinvoinnin mahdollistaminen, eriarvoisuuden kaventaminen, riittävä toimeentulo, tasa-arvo, yhdenvertaisuus sekä turvallisuus. Sosiaalisesti kestävä kehitys tulee mahdollistaa vaikuttaminen omaan elämään sekä yhteisöön, huomioiden kaikki väestöryhmät. (Ympäristöministeriön verkkosivu c.) Sosiaalisen kestävyuden huomioiminen tarkoittaa kaupunkilaisten toiveiden huomioimista hyvästä asuin- ja elinympäristöstä.

Ympäristön näkökulmasta sosiaalinen kestävyys on aidosti kestävä vain silloin, kun se tapahtuu maapallon kantokyvyn rajoissa (Ala-Mantila ym. 2022). Nykyaikaisen kaupunkikehityksen ongelma ei kuitenkaan ole ainoastaan luonnonvarojen liiallinen kulutus, vaan myös kulutuksen ja hyvinvoinnin materiaalien edellytysten epätasainen jakautuminen. Korkea kulutustaso ja hiilipäästöt ovat vahvasti sidoksissa toisiinsa. Päästöihin ja ekologiseen kestävyteen linkittyvä ilmiö johtaa sosiaaliseen epätasa-arvoon, sillä päästöjen haitat jakautuvat epätasaisesti. Asumisen näkökulmasta suhde on kiinnostava, koska hiilijalanjälkien taustalla eniten vaikuttava tekijä on juuri varallisuus, kun taas asuin ympäristön vaikutus on pienempi. (Ala-Mantila ym. 2014.)

Tavanomaiset sosiaalista kestävyyttä mittaavat indikaattorit kuten köyhien osuus väestöstä tai työttömyysaste kuvaavat pikemmin kasautumista kuin todellista sosiaalista kestävyttä (Vaattovaara, Jännes & Posti 2024). THL:n mukaan sosiaalisen kestävyuden tarkasteluun käytetään asumisen, segregaatian ja tuloerojen ilmiöitä. Tuloerojen maltillisuuden nähdään mahdollistavan alueellista liikkuvuutta esimerkiksi työn ja koulutuksen perässä. Sosiaalinen kestävyys on erityisesti kaupunkien haaste, sillä niissä on muuta maata suurempi määrä huono- ja hyvätuloisia. Kaupunkien sisällä nämä tuloerot jakautuvat ja keskittyvät alueellisesti, mikä on syytä ottaa huomioon sosiaalisen kestävyuden tarkastelussa (Saikkonen ym. 2018, 136). Alueellisuuden merkityksen takia uudenlaisia indikaattoreita on esitetty. Kaupunkitutkimusinstituutti Urbaria ehdottaa sosiaalisen kestävyuden kortteli- ja kaupunginosakohtaisiksi indikaattoreiksi elinympäristön koettua laatua ja arkipalvelujen saatavuutta, julkisten palveluiden käyttäjien kokemuksia, korttelikoheesiota, tilallisen osallisuuden indikaattoria ja ihmisten välistä avunantoa (Vaattovaara, Jännes & Posti 2024).

Taloudellinen kestävyys

Taloudellista ulottuvuutta voidaan pitää kestäväen kehityksen kiistellyimpänä osa-alueena. Kritiikki syntyy taloudellisen kestävyuden suhteesta muihin kestävyysulottuvuuksiin. Alkuperäinen tapa taloudellisen kestävyuden määrittelyyn jatkuvan talouskasvun kautta alkoi saada osakseen kritiikkiä sekä ekologisen kestävyuden näkökulmasta että sosiaalista perspektiiviä painottavasta näkökulmasta. Taloudellista kestävyyttä voidaan pyrkiä määrittelemään joko alati kasvavaksi hyödykkeiden ja palveluiden vaihdoksi, ja tällaisen toiminnan jatkuvaksi kasvuksi, tai päinvastoin pyrkimyksiksi irtautua jatkuvasta kasvusta itseisarvona. Jälkimmäisestä näkökulmasta taloudellisen kestävyuden tavoittelun voidaan nähdä muokkaavan talousjärjestelmää niin, että se palvelisi paremmin tai ei ainakaan heikentäisi sosiaalista ja ekologista kestävyyttä. (Purvis, Mao & Robinson 2019.) Vahvan kestävyuden avulla pääoma ei voi korvata luonnon tarjoamia resursseja ja prosesseja, kuten ekosysteemin toimintaa. Tämän käsityksen kautta paikalliset ja globaalit ekosysteemit muodostavat taloudellisen toiminnan kasvulle rajoja (Saikkonen ym. 2018, 21–22). Käytännössä kuitenkin havaitaan kaupunkien kestäväen kehityksen ja erityisesti asumisen ratkaisujen painottavan markkinaehtoisuutta, asteittaista kehittämistä murrosten sijaan, ja teknologiakeskeisyyttä (Hagbert ym. 2020, 6). Tiivis asuminen on nostettu usein ympäristölle paremmaksi ratkaisuksi kaupunkialueilla. Tiiviimmät kaupunkikeskukset mahdollistavat toisaalta taloudellisen segregaaation syntymistä (Ala-Mantila, Kurvinen & Karhula 2023).

Kiinnostavan näkökulman suomalaisten kaupunkien taloudelliseen kestävyteen tuovat lähiöt. Suomessa on arviolta noin 300 lähiötä, joista 60–70 sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Näistä lähiöistä pääosa on rakennettu vuosina 1960–1970 ja niissä on monenlaisia tekniisiä ja toiminnallisia puutteita, jotka johtuvat sekä iästä että huonosta rakentamisesta. Käsisäämme on lähiöiden rakentamiseen verrattavissa oleva, arviolta 30–50 miljardin euron kokoinen rakennuskannan korjausurakka, joka vaatisi myös lähiympäristöjen kohennuksia (Jalkanen ym. 2017, 46). Taloudellisen kestävyuden näkökulmasta varsinkin hiipuvissa kaupungeissa sijaitsevat lähiöt herättävät kysymyksiä siitä, kuinka pitkään alueiden uudistuksia on järkevää tukea (Ala-Mantila, Kurvinen & Karhunen 2023). Taloudelliseen kestävyteen linkittyy kaupunki-uudistamisen näkökulmasta myös ekologinen ja sosiaalinen kestävyys, sillä kaupunginosien uudistuksilla, joita perustellaan ekologisella ja taloudellisella kestävyydellä, työnnetään usein pienituloisempia kauemmas alueilta (Esim. Wallin 2021; Hagbert ym. 2020).

Mikäli talouden kestävyydellä viitataan yksinomaisesti jatkuvaan talouskasvuun kiinnittämättä huomiota kasvun syntymekanismiin, voidaan kritiikkiä pitää hyvinkin perusteltuna (Saikkonen ym. 2018, 20). Myös kestävyydellä perusteltujen

kaupunkikehityskohteiden taloudellisen kestävyuden ulottuvuutta voidaan kritisoida. Kaupunkikehityksen tavoittelussa usein vähäiselle huomiolle jää kestävyystoimien tasa-
puolinen kohdistuminen eri kaupunkilaisten hyväksi. Kansainväliset esimerkit osoittavat, kuinka kestävyystoimet muuttavat asuinalueita varakkaiden kaupunkilaisten alueiksi samalla syrjäyttäen pienituloisia muille alueille (Wallin 2021). Ilmiötä kutsutaan ekogentrifikaatioksi. Ekogentrifikaatioprosessin näkökulmasta kestävyystoimet, etenkin taloudelliset, tulee toteuttaa tasavertaisemmin. Lähitulevaisuudessa valtaosaa suomalaisista lähiöistä koskeva valtava peruskorjausurakka tulee osoittamaan ilmiön kannalta keskeisiä vaikutuksia.

2.4 Katsaus asuntolanteeseen Suomen kaupungeissa

Suuret kaupungit ovat keskeisessä asemassa Suomen asuntomarkkinoiden ohjaamisessa ja kaupunkien tekemät päätökset heijastuvat vahvasti koko Suomen asumiseen niiden kattaessa valtaosan väestöstä. Väestönkasvu keskittyi rakentamistakin enemmän suuriin kaupunkeihin ja vuosina 2015–2021 Helsingin ja Tampereen väkiluku kasvoi yhteensä yli kahdellasadalla tuhannella asukkaalla, kun muun Suomen yhteenlaskettu väestö väheni seitsemällä tuhannella asukkaalla. Tämä viittaa huomattavaan muuttoliikkeeseen maaseudulta ja pieniltä kaupunkiseuduilta suurempiin keskuksiin. (Vaattovaara & Vuori 2023.) Turussa väestö on kasvanut vuosina 2000–2019 noin kahdellakymmenellä tuhannella asukkaalla, joista viimeisen viiden vuoden aikana on kasvua tullut lähes yksitoistatuhatta henkilöä.

Osana Smartland- hanketta tutkittiin maankäyttöpoliitikan vaikutuksia paikallisella tasolla (Talvitie 2022). Selvityksen mukaan maankäytön tehostumisesta huolimatta Tampereen kaupunkiseudun asuinpinta-ala per asukas oli yllättäen kohonnut, mistä on seurannut asukaskohtaisten päästöjen kasvua. Ymmärrys asumisen päästöistä on tärkeä, sillä Vaattovaara ja Vuori osoittivat katsauksessaan pääkaupunkiseudun ja Tampereen asuntojen keskikoon pienentyneen samalla tarkasteluvälillä (Vaattovaara & Vuori 2023). Yhä pienentyvät ja yksineläviä varten suunnitellut asunnot eivät näin välttämättä ole linjassa kaupunkien kestävyystavoitteiden kanssa. Tämä havainto on keskeinen myös yhteisiä tiiloja yhdistelevien asumismuotojen näkökulmasta.

Asuntosäätiön teettämän tutkimuksen perusteella lähes puolet suomalaisista pitää asumisen hintatasoa Suomessa kohtuuttomana. Kohtuuhintaisten asuntojen puute vaikuttaa laajasti koko yhteiskuntaan ja hyvinvointiyhteiskunnan kannalta on tärkeää, että Suomessa tuettaisiin erilaisia asumismuotoja ja mahdollistettaisiin kohtuuhintaista asumista lähellä työtä ja palveluja. (Asuntosäätiö 2024.) Samanaikaisesti asumisoikeusasuntojen (Aso)

jatko on katkennut ja Helsingin kaupunki lopettaa Hitas -taloyhtiöiden valmistamisen. Hitas on Helsingin kaupungin omistamille tonteille rakennettujen asuntojen hinta- ja laatu-tason sääntelyjärjestelmä. Hitas -järjestelmän tarkoituksena on tarjota asunnon ostajille kohtuuhintaisia omistusasuntoja ja myös valvoa, että asunnot pysyvät kohtuuhintaisina (Helsingin kaupunki 2023).

Kohtuuhintaisen asumisen kysymystä ovat käsitelleet Sutela, Ruoppila, Rasikangas ja Juvenius (2020). Heidän johtopäätöksensä on, että kohtuuhintaisuuden sekava tila heijastaa Suomen asuntopolitiikan irrallisuutta hyvinvointivaltion kokonaisuudesta. Kuluttajavalintoihin pohjautuva näkökulma ilmentää Suomen asuntopolitiikan lähtökohtia, joissa asuntokysymys ratkaistaan ensisijaisesti markkinoilla. Lisäksi hallintamuotoihin tukeutuva määrittelytapa johtaa siihen, ettei asumisen kohtuuhintaisuutta käsitellä muuna kuin marginaaliryhmien ja sosiaalipolitiikan osana.

Suurimpien kaupunkien asuntotuotanto sekä väestönkasvu on kokenut viimeisten kymmenen vuoden aikana suuria muutoksia. Erityisesti pääkaupunkiseutu yhdessä muiden suurten kaupunkiseutujen tapaan kasvoivat voimakkaasti 2010- luvulla. Vaattovaara ja Vuori (2023) tutkivat pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle valmistuneiden asuntojen huoneistotyyppijakaamaa, hallintaperusteita ja pinta-alan kehitystä. Katsauksen tarkasteltu aikaväli on 2015–2021 ja siinä tarkasteltiin myös mihin uusia alueita on kehittynyt. Katsauksen tulokset osoittavat, että uudisasuntotuotanto painottuu vahvasti pienasuntoihin, joista suurin osa on päätynyt vuokra-asunnoiksi. Omistusasuminen on uusissa pienasunnoissa vähäistä. (Vaattovaara & Vuori 2023.) Helsingin Sanomat uutisoi vuokrakotien ylittäneen vuonna 2024 symbolisen miljoonan asunnon rajapyykin. Turussa, Tampereella ja Helsingissä suurin osa asuntokunnista elää vuokralla ja suurimpien kaupunkien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä on noussut reilut kymmenen prosenttia vuodesta 2013. Vapaarahoitteiset asunnot rakennetaan ilman valtion tukea tai ohjausta, joten niitä voidaan luonnehtia vuokra-asunnoiksi päätyessään yksityisiksi vuokra-asunnoiksi ilman tulorajoja. (Juntunen 2024.) Tämä kehitys ei suoranaisesti ole linjassa ympäristöministeriön tavoitteen, eli asuntomarkkinoiden riittävän monipuolisen ja ympäristön kannalta kestävän, asukkaiden vaikutusmahdollisuudet huomioivan rakentamisen turvaamisessa.

Viime vuosina Suomen nopeasti kasvaville kaupunkiseuduille on rakennettu poikkeuksellisen paljon asuntoja kansainvälisestikin verrattuna (Vuori 2020), mikä on herättänyt sijoittajien mielenkiinnon. Kauppalehden julkaisemien arvioiden mukaan kansainvälisten sijoittajien osuus asuntokaupoista on tutkimuksen tekohetkellä jo yli puolet, kun vuonna 2015 osuus oli vain neljä prosenttia. Neljännes vuosina 2010–2021 rakennetuista asuinrakennuksista rakennettiin pääkaupunkiseudulle, mikä selittyy osin väestönkasvun

paineella, mutta myös valtion MAL-sopimuksien avulla tuetulla asuntotuotannolla. Valtio solmi MAL-sopimuksia Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Lahden, Jyväskylän ja Kuopion kaupunkiseutujen kasvua vahvistamaan. Sopimuksilla valtio ja kaupunkiseutujen kunnat vauhdittavat asuntokaavoitusta ja tuotantoa. Ympäristöministeriön mukaan ne edistävät kestäväää ja vähäpäästöistä yhdyskuntarakennetta. Ministeriön mukaan asuntotuotannon vauhdittaminen MAL-sopimuksilla tavoittelee vuosina 2024–2027 kaupunkiseuduille yli viittäkymmentäseitsemää tuhatta uutta asuntoa. (Ympäristöministeriön verkkosivu b.) Kansainväliset asuntosijoittajat ovat havainneet Suomen ja sen suuret, nopeasti kasvavat kaupungit hyväksi sijoituskohteiksi. Suomessa vuokra-asumista säädellään verrattain vähemmän kuin esimerkiksi Ruotsissa ja MAL-sopimukset luovat hyvät puitteet pienasuntovaltaiselle asuntotuotannolle (Vaattovaara & Vuori 2023). Pienasuntovaltainen asuntotuotanto on johtanut asuntokannan keskikoon pienentymiseen. Helsingissä muutos on pienempi kuin muualla Suomessa.

Asuntotuotanto on muuttunut yksiö- ja kaksiovaltaiseksi. Omistusasuminen on jäänyt marginaaliseksi asumismuodoksi uusilla asuinalueilla, Helsinkiä lukuun ottamatta. Suurista kaupungeista ainoastaan Helsinki on asettanut myös kuumana asuntotuotannon aikana rakentamiselle sellaisia ehtoja, ettei yksiökeskittymiä ole päässyt syntymään (Perttunen 2024). Pääkaupunkiseudulla omistusasuntojen osuus koko asuntokannasta oli tarkastelujaksolla korkeimmillaan vuonna 2009, jolloin lähes puolet omisti asuntonsa, kun taas kymmenen vuotta myöhemmin vuonna 2019 tämä osuus oli enää neljäkymmentäviisi prosenttia. Koko Suomen osalta omistusasunnoissa asuvia asuntokuntia oli noin kuusi-kymmentä prosenttia kaikista asuntokunnista. Alle 30-vuotiaiden asuntokunnista noin neljä viidestä asui vuokralla.

Lähes kaikissa kaupungeissa rakentamisen painopiste on siirtynyt pientaloista kerrostaloihin. Se johtuu paljolti kaupunkien rakentamisen keskittymisestä keskustojen ja raskaan joukkoliikenteen asemien läheisyyteen aikaisempaa korostetummin. Painotus on seurausta MAL-sopimisesta. Pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle valmistui noin satakymmenen tuhatta asuntoa tarkastelujaksolla ja niistä lähes kaksi kolmasosaa oli pienasuntoja: yksiöitä vajaa kolmannes, kaksioita reilu kolmannes, kolmioita hieman yli kaksikymmentä prosenttia ja kolmiota suurempia viisitoista prosenttia. Vuoden 2021 lopussa näistä asunnoista omistusasuntoina oli noin kolmekymmentä prosenttia ja huomattavaa on, että kolmestakymmenestäyhdestä tuhannesta yksiöstä omistusasuntoina oli vain kuusi prosenttia. (Vaattovaara & Vuori 2023.)

Yksityishenkilöiden omistamien sijoitusasuntojen tarkkaa lukumäärää on vaikea arvioida. Tilastokeskuksen suuntaa antava arvio muodostetaan yksilöimällä asuntoja, joissa asuu joku muu kuin asunnon omistaja, ja joiden omistaja on saanut vuokratuloja

tarkasteltavan vuoden aikana. Nämä kriteerit täyttäviä osakehuoneistoja oli vuoden 2018 lopussa kaksisataakymmenen tuhatta. Määrä on kasvanut 50 prosenttia vuodesta 2010. Yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksioista myytiin sijoittajille. (Vuorio, Rämö, Kanisto & Korhonen 2020.) Tampereen rakentaminen painottui pääkaupunkiseutua enemmän pieniin vuokra-asuntoihin. Omistusasuntoja oli vain kaksikymmentäkolme prosenttia ja Ara-vuokra-asuntojen pienen määrän jälkeen vuokra-asuntojen osuus oli kuusikymmentä prosenttia. (Vaattovaara & Vuori 2023.) Keskeistä asuntojen koon ja omistusmuodon kehityksessä Vaattovaaran ja Vuoren mukaan on pysähtyä pohtimaan, olisiko viime vuosien asuntorakentamisen tavassa kehitettävää. Heidän osoittamansa muutokset asuntojen keskikoossa, pienten asuntojen määrässä, omistusasumisen osuudessa ja niiden kautta väestörakenteen alueellisessa yksipuolistumisessa eivät vastaa kaupunkien ja valtion esittämiä yleisiä asuntopoliittisia pyrkimyksiä.

Tutkielmani osalta on tärkeä kysyä, vastaako nykyinen rakentamistapa asukkaiden muutuneita tarpeita ja kestäväen kehityksen vaateita. Vaattovaara ja Vuori esittävät, että mikäli sijoitustoiminta heikentää asumisen laatua ja asuinalueiden vetovoimaa on siihen pystyttävä puuttumaan. On huomattava, että asuntojen saatavuus, kohtuuhintaisuus tai laatu eivät ole olleet merkittäviä rakentamista ohjaavia tekijöitä. (Vaattovaara & Vuori 2023.) Yksinelämisen ja yksinäisyyden haittapuolien havaitseminen antaisi olettaa, että sosiaalisten kontaktien luomista ja mahdollistamista tukevat asumisen konseptit sekä jakamisen ja vaihdannan kulttuurin mahdollistavat asumisen palvelut yleistyisivät asumisessa. Kuvaillun kaltaisen yhteisöllisen asumisen kasvua on povailtu Suomessa jo vuosikymmeniä, mutta se on jäänyt toteutumatta. Toinen keskeinen keskustelu liittyy asuntojen joustavuuden vaatimukseen. Jotta asunnot sopisivat erilaistuville perhekunnille ja vaihtuville käyttäjäryhmille, voisi joustavuutta ja muokattavuutta korostaa. Nykyinen asunto-osaakeyhtiöihin perustuva hallintamuoto ei ole paras mahdollinen tämän tyyppisen asumisen mahdollistaja. (Jalkanen 2017, 61–62.)

Vaattovaaran ja Vuoren (2023) selvityksen pohjalta on mahdollista kyseenalaistaa markkinoiden kyky ratkaista asumisen järjestämiseen liittyviä ongelmia. Samanaikaisesti voidaan esittää, että julkisin varoin tuettu ja kustannusperusteinen asuminen on mahdollistanut aikaisemmin kohtuuhintaista asumista. Kaupunkien reuna-alueille sijoittuvien, yhä pienempien asuntojen lisääntyessä voidaan kyseenalaistaa niiden edustavan ekologisesti, sosiaalisesti tai taloudellisesti kestäviä ratkaisuja. Vaikuttaa enemmänkin siltä, että ne mahdollistavat ja voimistavat yksityisen vuokramarkkinan kasvua ja asuntokannan yksipuolistumista.

2.5 Asumisen ihanteet markkinoiden armoilla

Asumisen ihanteiden, markkinoiden ja asuntotuotannon väliin sijoittuu asumisen järjestäminen. Asuntotuotanto heijastaa ja tuottaa yhteiskunnallisia jakolinjoja jakamalla asuntoja erilaisten ihmisten käyttöön, säätelemällä julkista tilaa ja palveluita. Jako perustuu ainakin osittain kiisteltyihin ihanteisiin. Markkinatoimijat viestivät ulospäin vastaavansa tuotannollaan asumisen ajankohtaisiin ihanteisiin, mutta ajatus näyttäytyy tuloriippuvaiselta.

Yhä pienevät asunnot ilman tarvittavia hyvinvointia ja asukasosallisuutta parantavia olosuhteita tekevät yhteisöllisestä ja mielekkästä asuinympäristöstä epätodennäköisemmän. Asuinalueiden identiteetit eivät synny kuitenkaan vain fyysisistä tiloista. Yksilön ja yhteisöjen identiteettiin vaikuttavat tekijät syntyvät jaetussa tilassa – tilassa yksityisen ulkopuolella. Asuntojen pienenevät koot eivät yksin vähennä yhteisöllisyyden todennäköisyyttä. Asumista ja elämänlaatua ei ole tiiviissä ”kestävässä” kaupungissa välttämättä ajateltu riittävästi osallisuuden ja tilankäytön näkökulmasta. Kaupungistumisen ja kapitalismin kehitys ovat muokanneet merkittävästi asuntotuotantoa ja asumisen ihanteita. Markkinavetoinen järjestelmä pyrkii samanaikaisesti hyödyntämään kaupunkitilaa yhä tehokkaammin pääoman tuottamiseen ja muokkaamaan asumisen ihanteita tehokkuuden käsitteitä hyödyntäen. Esimerkkeinä käsitteiden hyödyntämisestä ovat muun muassa hukkaneliöiden kritisointi, tupakeittiöt, ekologiset perustelut ja kulkuyhteyksien korostaminen.

1970-luvulla vallitsi kompaktikaupunkiajattelu, jossa uusiksi ihanteiksi nousivat urbaanisuutta ilmaiseva tiivis rakentaminen ja ajatus sosiaalisten kontaktien määrästä yhteisöllisyyden luojana. Esimerkkejä kompaktikaupungeista ovat Helsingin Itä-Pasila ja Espoon Koivukylä. Koivukylässä kompaktikaupungille asetetut esteettiset ja sosiaaliset päämäärät eivät toteutuneet monen muun kohteen tapaan. Korkea rakennustehokkuus ei yksin synnyttänyt toivottua kaupunkielämää. Toiminnallinen yksipuolisuus ja eristyneisyys tekivät alueista auttamatta köyhiä. (Jalkanen ym. 2017.) Kompaktikaupunkien jo yli 50 vuotta vanhoista opeista ei näytetä päässeen eroon asuntojen suunnittelussa erityisesti Vantaalla ja Espoossa (Vaattovaara & Vuori 2023). Kaikki kompaktikaupungit eivät kuitenkaan epäonnistuneet tavoitteissaan. Espoon Olari nousee esiin 1960–1970-lukujen kompaktikaupungeista. Yksityiskohtia myöten viimeistely ja arkkitehtonisesti yhtenäisen ympäristö tekivät siitä eläväisen kaupunginosan verrattuna muihin saman ajanjakson kompaktikaupunkeihin. (Jalkanen 2017, 24–25.)

Keskusteluissa tarpeesta vaihtoehtoisille asumismuodoille tai yhteisölliselle asumiselle nousee esiin kysynnän ja tarjonnan toimivuus. Esimerkiksi Aho (2023) esittää toiveen yhteisöllisyydestä tulevan useimmiten pienituloisilta sekä nuorilta lapsiperheiltä.

Yhteydeksi nähtiin resurssien yhdistämisen halu, joka voisi käsittää asioiden yhteisömis- tamista, tavaroiden kierrätystä ja palvelusten vaihtoa. Mitä korkeammaksi tulotaso nousi, sitä vähemmän yhteisöllisyys näytti enää kiinnostavan. Samaan aikaan mitä korkeammat tulot yksilöllä on, sitä suurempi on hänen hiilijalanjälkensä. Matala kiinnostus yhteisöllistä asumista kohtaan johtaa uusliberaalia ajattelua toisintavaan kehään, jossa yksinasu- misen yleistyessä nähdään tarvetta yksioille, kun on sopivaa olettaa asuntojen tarjonnan ohjaavan myös markkinakäytöstä. Ilmiö näkyy vuoden 2022 asukasbarometrissa (Stran- dell ym. 2023). Vastaajat pitävät kaupunkimaisia asuinalueita pääosin viihtyisinä ja toi- mivina ja niihin ollaan yleisesti ottaen tyytyväisiä. Tärkeimpinä viihtyvyystekijöinä pi- detään luontoympäristöä, sijaintia ja rauhallisuutta. Viihtymistä haittaavat melu ja ilman- saasteet. Toiveissa noin seitsemälläkymmenellä prosentilla vastaajista on omakotitalo, ri- vitalo tai paritalo. Kerrostaloasunnoilta toivotaan suurempaa kokoa. Kuitenkin markkinat vastaavat tähän kutistamalla asuntojen kokoja ja tarjoamalla yhä vähenevää lähiluonto- ympäristöä.

Vaattovaaran ja Vuoren (2023) selvitys osoittaa uusien asuntojen olevan keskikooltaan pienempiä kuin ennen ja asuntojen tuotannon muuttumisen yksiö- ja kaksiovaltaisem- maksi. Myös pienten asuntotyyppien keskikoko on pienentynyt. Uusien asuntojen asu- mismuotona omistusasuminen on jäänyt marginaaliseksi mikä on kiinnostavaa sen ase- maan nähden. Helsingissä uudella asuinalueella asuinalueen omistajia on yhdeksän pro- senttia ja Tampereella vain neljä. Toiveet omistamisesta eivät ole kuitenkaan laskeneet viime vuosikymmeninä. Lisäksi havaittavissa on asuntojen omistuksen ja vuokratuoton siirtymistä kansainvälisille sijoittajille suomalaisten kaupunkialueiden kehityksen kiin- nostavuuden nostaessa suosiota sijoituskohteena. (Vaattovaara & Vuori 2023.) Kehitys alueilla ei ole välttämättä yksilöiden ihanteiden mukaista, eikä näytä tavoittavan kestäväen kehityksen päämääriä.

Markkinaehtoinen asuntotuotanto nojaa sijoittajien ja markkinoiden tarpeisiin. Manuel Aalbersin (2019) mukaan finansialisaatio on johtanut asuntomarkkinoiden toimimiseen yhä enemmän sijoittajien intressien kuin käyttäjien tarpeiden mukaisesti (Aalbers 2019; Yrigoy 2024.) Ilmiö näkyy esimerkiksi kiinteistökehittäjien ja sijoittajien pyrkimyksellä rakentaa asuntoja, jotka tuottavat korkeinta mahdollista tuottoa, usein unohtaen asukkai- den todelliset tarpeet. Jim Kemeny (1981) esittää teoksessaan *The myth of home ownership* asumisen järjestelmän luonteen heijastavan ja ilmaisevan yhteiskunnan luon- netta. Privatisoituneessa yhteiskunnassa vallitsee omistusasuminen ja kollektiivisessa yh- teiskunnassa yleishyödyllinen vuokra-asuminen. Kemenyn teoriaa on pidetty yksinker- taistavana ja läpi koluttuna, mutta toisaalta kun tarkastelemme suomalaisten kaupunkien asuntojen kehitystä (Vaattovaara & Vuori 2023), voidaan Kemenyn ehdottamaa jakoa ymmärtää paremmin.

Sosiaalisen asuntotuotannon pyrkimys vastata asukkaiden todellisiin tarpeisiin ja parantamaan elämänlaatua poikkeaa markkinavetoisesta tuotannosta. Lima (2024) tarkastelee sosiaalisen asuntotuotannon muutosta ja sen vaikutuksia asukkaiden osallistumiseen. Hän esittää asukkaiden tarpeiden ja ihanteiden olevan ristiriidassa markkinavoimien intressien kanssa, mikä voi johtaa gentrifikaatioon ja asukkaiden syrjäytymiseen. Esimerkiksi kaupunkien halutuimmilla alueilla aiemmin toimineet kohtuuhintaiset sosiaalisesti tuetut asumisjärjestelyt korvataan tehokkaammilla ja enemmän pääomaa tuottavilla ratkaisuilla. Hyödynnettävän tilanteen taloustieteellinen käsite *rent gap* viittaa tämänhetkisen käytön muodostavan kaupunkikehityksen kautta mahdollisuuden suurempiin tuottoihin. Tämä heijastaa laajempaa globaalia trendiä, jossa markkinavoimat ja taloudelliset kasvumahdollisuudet ohittavat sosiaalisen oikeudenmukaisuuden ja yhteisön osallistumisen tarpeet. (Lima 2024.)

David Harveyn (2009) mukaan kapitalismin taipumus ratkaista omia kriisitilanteitaan tapahtuu maantieteellisen laajentumisen ja uudelleenjärjestelyn kautta. Kriisitilanteita voivat olla jatkuvasta kasvusta johtuva työvoiman tarve tai tarve kasvattaa kulutushyödykkeiden myyntiä. Tällä hetkellä mediassa toistuvasti näkyvä teema on kaupunkikeskustojen elinvoimaisuus, joka viittaa kapitalismin kokemiin haasteisiin. Harvey (2001) korostaa esseessään kapitalismin olevan riippuvainen tilallisista ratkaisuista, jotka mahdollistavat pääoman kertymisen uusilla alueilla ja markkinoilla. Prosessi johtaa usein siihen, että asuntotuotanto ja kaupunkien kehitys keskittyvät enemmän markkinavoimien tarpeisiin kuin asukkaiden todellisiin tarpeisiin. (Harvey 2001.) Tämä osaltaan selittää asumisen hallintamuotojen ja tuotannon polkuriippuvuuksia. Kapitalistisen markkinavetoisen ajattelun siirtymisestä kaupunkien suunnitteluun on johtanut suomalaisissa kaupungeissa siihen, että uudet asuinalueet ovat pienasuntovaltaisia ja kaupunkeihin on syntynyt kokonaisia asuntoalueita, joissa on yksipuolinen asuntorakenne. Yksipuolisuuden riskinä on alueen matalan tulotason vaikutus esimerkiksi alueen palvelutasoon, maineeseen ja tulevaan kehitykseen. (Vaattovaara & Vuori 2023.)

3 SUOMALAISEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN

3.1 Asumisen regiimi ja hallintamuodot

Asumisen regiimi voidaan määritellä asumisen järjestämisen, hallinnan ja rahoituksen kokonaisuudeksi, jonka järjestelmät tai rakenteet linkittyvät toisiinsa. Keskeisiä ulottuvuuksia asumisen regiimissä ovat taloudellinen, poliittinen, sosiaalinen ja kulttuurinen ulottuvuus. Ulottuvuuksien avulla voidaan tarkastella kysymyksiä kuten: millaisia asuntoja rakennetaan ja kuka ne omistaa; minkälainen on julkisen vallan osallistumisen aste lainsäädännön ja sääntelyn kautta; miten asuminen järjestetään tasa-arvoisesti ja minkälaisia odotuksia ja arvoja asumiseen kiinnittyy.

Ruonavaaran (2020) mukaan asuminen ei saavuta perinteisessä regiimijattelussa (Esping-Andersen 1991) keskeistä asemaa, koska asumista on hyvin vähän suomalaisessa yhteiskunnassa dekommodifikoitu. Dekommodifikaatiolla tarkoitetaan sitä, missä määrin eri palvelujen saamista on kehitetty riippumattomaksi ihmisten maksukyvyistä. Koulun ja terveydenhuollon tapaan asumisen markkinoita ei ole siirretty pois voitontavoittelun piiristä. Kansalaisilla ei ole oikeutta vaatia asumisen etuisuutta ja asumistarpeitten tyydyttäminen on perustunut käytännössä sille periaatteelle, että kotitaloudet hankkivat asuntonsa joko yksityisiltä asuntomarkkinoilta tai rakentavat itse. (Ruonavaara 2020.) Asumista on kuitenkin tuettu asumistukijärjestelmällä osana sosiaaliturvaa ja tukea asumiseen on luotu aikaisemmin julkisesti tuotetulla asumisella (Aso, Ara-vuokra, Hitas). Asuntopolitiikan kehitys on ajanut julkisesti tuetun asumisen nyt ahdinkoon ja käynnissä on siirtymä kohti tilannetta, jossa asumistuki on ainoa asumista tukeva muoto. Asumistukijärjestelmä onkin auttanut asukkaita, mutta myös sijoittajia ja vuokranantajia. Järjestelmään tehtyjä samanaikaisia leikkauksia ja julkisesti tuetun asumisen vähentämistä voidaan pitää uusliberaalina kehityksenä. Asuntosektorin erityistä asemaa on luonnehdittu hyvinvointivaltion horjuvaksi pilariksi (Torgensen 1987). Horjuvan hyvinvointivaltion pilarin käsitettä voidaan lähestyä suomalaisen asuntotuotannon ja asumisen järjestämisen näkökulmasta osana uusliberaalia kaupunkikehitystä.

Uusliberaalin vallan ulottuminen suomalaiseen kaavoitusjärjestelmään on tähdännyt julkisen sääntelyn vähenemiseen ja asuntopolitiikan päävastuun siirtymiseen markkinavoimien hallittavaksi (Jalkanen ym. 2017, 70). Ilmiön voi tunnistaa esimerkiksi MAL-sopimisessa (Vaattovaara & Vuori 2023). Pitkäkestoisen ja demokraattisen kaavaprosessin nopeuttaminen tai jopa ohittaminen valtion ja kaupunkien välisillä MAL-sopimuksilla on ongelmallista ja vähentää kansalaisten vaikutusmahdollisuuksia. Poliitiikan teoreetikko Pierre Rosanvallon (2013) on kuvannut nykyistä hallintokulttuuria demokratian kriisiksi.

Markkinoiden ja oikeuden lisääntynyt valta heikentää uudistusten demokratiaa, ja erityisesti ajavat yritykset ja julkiset toimijat heikentävät painostuksellaan julkishallinnon tilaa ja roolia.

Asumisen regiimin eri ulottuvuuksilla tapahtuu jatkuvia muutoksia. Asumisen finansialisaatio on yksi merkittävä muutos pidemmällä aikavälillä ja se on kasvanut merkittävästi 1980-luvulta lähtien, kun pääomaa on siirtynyt kiinteistömarkkinoille. Finansialisaatio on johtanut asuntomarkkinoiden uudelleenjärjestelyyn, missä asunnoista on tullut aikaisempaa enemmän sijoituskohteita (Ryan-Collins & Murray 2021). Se on vaikuttanut asumisen hallintamuotojen kehitykseen, jossa omistusasumisen ideologia on levinnyt maailmanlaajuisesti ja yhä useammat asunnonomistajat käyttäytyvät kuin kiinteistösijoittajat (Aalbers & Christophers 2014). Kotimaisessa finansialisaatiossa ajavana tekijänä on ollut asunto-osakeyhtiöperusteinen asuminen. Sen alkuperäinen funktio syntyi reaktiona asumisköyhyyteen. Aluksi keskinäisen avun elementtinä toiminut asunto-osakeyhtiö alkoi toimia kaupallisen toiminnan välikappaleena, eikä sille kehittynyt tueksi esimerkiksi keskusjärjestön tapaista toimijaa (Ruonavaara 2024).

Ruonavaara (2020) jakaa suomalaisen asumisregiimin kolmeen toimintaperiaatteeseen, jotka kiinnittyvät vahvasti asumisen hallintamuotojen kehitykseen. Ensinnäkin asumistarpeiden tyydyttäminen Suomessa perustuu käytännössä aina sille periaatteelle, että kotitaloudet hankkivat asuntonsa joko yksityisiltä asuntomarkkinoilta tai rakentamalla itse. Julkisen vallan roolia asunnon tarjoajana tai tarjonnan edistäjänä voidaan pitää pienenä. Toinen ominaispiirre on omistusasumisen dominointi. Se hallitsee suomalaista asumisen kenttää sekä määrällisesti että ajatuksellisesti. Kolmantena, suomalaista asumisregiimiä leimaa ajatus asuntopoliitikasta sosiaalipoliittikkana. Sosiaalipoliittinen painotus näkyy tarveharkinnan noudattamisena tukien jaossa sekä asuntopoliittisten toimien selektiivisyydessä. (Ruonavaara 2020.) Sosiaalisesti tuettu asuminen näyttäytyy suomalaisessa kontekstissa tarveharkinnan takia vähemmän arvokkaana ja selittää osaltaan omistusasumisen ihannetta. Samalla se selittää sosiaalisesti tuetun asuntotuotannon vähäisyyttä, sillä sen ei koeta olevan suurimmalle osalle kiinnostava vaihtoehto leimaavuutensa takia. (Ruonavaara 2024.)

Suomalaisen asumisen muotoutumista omistusasuntovaltaiseksi on sosiologisesti mielekästä tarkastella omistusasumiseen liittyvien myyttien näkökulmasta. Ruonavaara (2021) ehdottaa omistusasumisen myyteiksi muun muassa pitkän aikavälin kohtuuhintaisuuden, monipuolisemman valikoiman, suuremman vapauden ja itsenäisyyden määrän sekä varallisuusesineen aseman, jossa esineen arvo ei vain säily vaan nousee. Omistusasumisen myytit eivät ole vääriä tai epätosia, mutta se, että ne otetaan itsestään selvinä totuuksina - omistamiseen luonnostaan kuuluvina ominaisuuksin (Ruonavaara 2021), tekee niistä

myyntejä. Kemeny (1981) esittää, että nämä omistusasumisen myyttiset edut ovat asumiseen liittyvien taloudellisten, oikeudellisten, verotuksellisten ja muiden institutionaalisten järjestelyiden ja ideologioiden tulos. Ruonavaara (1993) määrittelee asunnon hallintaperusteita legitimeinä eli yhteiskunnassa hyväksytyiksi katsottuina ja oikeutettuina tapoina, joilla ihmiset saavat käyttöönsä asuntoja. Omistusasumiseen liitetyt myytit muun muassa arvon noususta ja turvallisuudesta tekevät asuntomarkkinan tarkastelusta ongelmallista. Kun samaan aikaan omistamisen nähdään olevan kansallinen voimavara ja se toimii vahvana poliittisena pelinappulana, muotoutuu hallintamuodosta myös eriarvoisuutta tuottava omaisuusväline. Suomen tapauksessa se voi johtaa alueelliseen eriarvoisuuteen.

Osa suomalaisista omistaa asuntonsa kasvukeskuksista ja osa ei. Asunnon käyttöarvo ja myyntiarvo erkanevat tällöin vahvasti. Ruonavaaran (2024) mukaan asunnon hallintaperusteilla voidaan katsoa olevan kaksi mielekästä tarkastelutasoa: sen tyypit ja erityiset muodot. Yleisillä tyypeillä viitataan omistamiseen ja vuokraamiseen, kun taas kolmannen tyyppin eli välimuodon roolia ei ole helppoa tunnistaa. Esimerkiksi yhteisöllisen asumisen järjestäminen perustuu omistamiseen, sillä asukas joko omistaa itse, omistaa osuuden tai vuokraa jotain osuutta omistajalta. Tämän hallintamuodon kysymyksen asema on keskeinen yhteisöllisen asumisen kohtaamissa esteissä ja haasteissa. Asunnon hallinnan muodot ovat historiallisesti, kansallisesti ja paikallisia erityisiä asunnon hallinnan järjestelyitä ja juuri hallinnan muotojen takia kansainvälinen vertailu on haastavaa. (Ruonavaara 2024.) Kodinomistamisen nousu on peruja 1980-luvun kulutusjuhlasta, jolloin velkarahan saaminen asunnon ostoon oli helppoa. Suomessa omistusasuminen yleistyi muita länsimaita vauhdikkaammin, ja vuonna 1990 jo yli seitsemänkymmentä prosenttia asuntokunnista asui omistusasunnossa. Samaan aikaan vuokra-asumisen ja omistamisen väliin alettiin miettiä välimallia asumisen näyttäytyessä vaihtoehtomalta. (Ruonavaara 2024.) Seurausena Suomeen syntyi asumisoikeustalot vuonna 1990.

Ympäristöministeriö selvitti asumisen välimallin tarvetta suurilla kaupunkiseuduilla vastikään (Ympäristöministeriö 2024). Selvityksen lähtökohtana oli, että nykymallinen Asorakentaminen lopetetaan. Välimuodon asumisella tarkoitetaan sellaista asunnon hallintamuotoa, joka sijoittuu omistusasumisen ja vuokra-asumisen väliin. Tähän liittyy yleensä julkista tukea, kuten valtion korkotukea tai markkinaehtoista edullisempia tontteja. Esimerkkejä välimuodoista ovat Helsingin kaupungin Hitas-asunnot, lunastettava vuokra-asunto, Omaksi-malli, osaomistusasunto ja asunto-osuuskunta. Ympäristöministeriön selvitys tunnistaa, että välimalli kohdennetaan asuntomarkkinoilla pienituloisten, syrjäytyneiden ja erityisryhmien haasteisiin etenkin Ara-vuokra-asuntoja rakennuttamalla ja ylläpitämällä. Työryhmä oli sitä mieltä, että välimallin hallintamuoto kohdistuisi vääjäämättä keskiluokalle, koska pienituloisimmilla ei ole varaa välimallin asuntojen Ara-vuokria korkeampiin kuluihin. Ympäristöministeriön työryhmä tunnisti kuitenkin välimallin

tarpeen ja sen tuottamat hyödyt, joita ovat: segregaaation torjunta, alueiden nopeampi rakentuminen, tuki vuokralta omistamiseen siirtymisessä, riittävän rakentamisen turvaaminen, ikäihmisille keino muuttaa kaupunkiin, asumispysyvyys, asukasvaihtuvuuden vähentäminen, erilaista/parempaa asuntokantaa, pieni- ja keskituloisille keino päästä kaupunkiin sekä varallisuuden kertyminen omarahoitusosuudelle. (Ympäristöministeriö 2024.) Välimallin selvityksessä ei muodostunut riittäviä perusteita uuden asumisen hallintamuodon luomiseen ja sen hyödyt jäisivät rajallisiksi. Selvitys nostaa esiin, että asuntopoliitikassa segregaaatoriskiin täytyy vaikuttaa muuten kuin hallintamuodon kautta. Työryhmä esittää tarkkarajaista kohdennetun vuokra-asumisen mallia uutena mallina.

Ruonavaara (2020) esittää asumisen olevan yksilön vastuulle jäävä, sosiaalisen tuen ja valtion velvollisuuksien ulkopuolella oleva vastuu. Samaan tapaan Ellen Immergut (1992) esittää terveystakuutuksen. Kansallinen terveystakuutus on hänen mukaansa laajalti politisoitunut ilmiö. Siinä missä käytännössä jokainen teollistunut valtio Pohjois-Amerikassa ja Länsi-Euroopassa on esitellyt työntekijälle palkan, työttömyydelle vakuutuksen ja ainakin jonkinlaisen universaalien eläkejärjestelmän, on terveystakuutus poikkeus. Joissain maissa kuten USA:ssa jotkut erityisasemassa olevat ihmiset voivat saada vakuutuksen, kun taas esimerkiksi Iso-Britannia, Espanja, Italia ja Ruotsi takaavat terveydenhuollon kaikille kansalaisilleen julkisesti tuettujen sairaaloiden ja lääkäreiden avulla. Immergut kysyy, miksi maissa, joissa on jokseenkin samankaltainen taloudellinen kehitys ja tilanne, käytetään hyvin erilaisia tapoja terveydenhuollon järjestämiseen. Kysymys ei ole tärkeä pelkästään terveydenhuollon politiikkojen ymmärtämiseksi, vaan ylipäätään ymmärtääksemme, miten päätöksenteko ja politiikka toimivat hyvinvointivaltioissa. (Immergut 1992.) Sama kysymys voidaan esittää asumisen markkinoista. USA:ssa julkinen päätöksenteko on korostetusti annettu yksityisten toimijoiden (intressiryhmien) ohjattavaksi, jolloin hallinnon toimijat neuvottelevat suoraan eturyhmien kanssa valtion päätöksistä. Se johtaa demokratian ongelmien kumpuamiseen poliittisten puolueiden heikkenemistä asemasta ja intressiryhmien eduksi.

Yhtenäinen trendi länsimaissa on ollut, että hallinnolliset prosessit ovat korvanneet poliittiset päätökset, jotka on tehty lainsäätäjien toimesta, johtaen intressiryhmien vaikutusvaltaan politiikassa demokraattisesti valittujen edustajien sijaan. Vaikka voimme tunnistaa yleisen suunnan kohti intressiryhmien ja heidän roolinsa kasvua politiikassa, nämä ryhmät eivät ole korvanneet perinteisiä demokraattisen edustavan päätöksenteon muotoja. Sen sijaan ryhmien toiminnot ovat uppoutuneet (*embedded*) näihin poliittisiin instituutioihin ja niiden laajuus riippuu instituutioiden toiminnan logiikasta. Poliittiset päätökset, joita edustavissa instituutioissa tehdään, asettavat rajoja ja luovat mahdollisuuksia salaisille politiikkaprosesseille, joita ilmenee hallinnollisissa toimijoissa ja intressiryhmien järjestöissä.

Immergutin (1992) teorian avulla voimme hahmottaa terveydenhuollon päätöksenteon yhtäläisyyksiä asuntotuotannon järjestämisen, kohtuuhintaisen asumisen tai erilaisten julkisten asumismuotojen päätöksenteon ilmiöihin. Kansalliset terveystakuutukset tai terveydenhuollon järjestäminen nähdään tärkeänä askeleena valtion roolin kasvattamiseksi. Sen kannattajat ovat toivottaneet tervetulleeksi oletuksen hallinnon vastuusta kansalaisten hyvinvoinnin takaamisessa. Vastustajat taas väittävät tämän väheksyvän yksilön vastuuta ja politiikkatoimien olevan liian kalliita sekä niiden estävän yksityisten markkinoiden toiminnan. Tämä markkinoiden ja hallinnon ”törmäys” (*clash*) on keskeistä – se näytetään suomalaisessa julkisessa keskustelussa jatkuvasti.

Miten asumiseen liitettäviä poliittisia päätöksiä tai valintoja voidaan ymmärtää? Immergut (1992) määrittää institutionalismin amerikkalaisen terveystakuutusjärjestelmän kautta:

”Kuten ne säännöt, jotka määrittävät kongressin äänien jatkuvuuden, sallivat poliittisten valintojen syntymisen, koska ne eivät hyväksy kaikkien mahdollisten poliittisten vaihtoehtojen harkitsemista.” (Immergut 1992)

Koska poliittiset toimijat ovat tietoisia sääntöjen vaikutuksista, he yrittävät äänestää tai manipuloida sääntöjä siten, että heidän eniten tavoittelemansa lopputulos toteutuu. Seurauksena äänestäminen – mahdollisesti tutkituin kaikesta poliittisesta toiminnasta – ei osoita äänestäjien haluja vaan määrittelemättömän yhdistelmän rehellistä ja strategista äänestämistä.

Immergut käyttää laajasti tunnettua, peliteorian esittelemää ”vangin dilemmaa” havainnollistamaan tätä päätöksentekoa, joka sopii mielestäni asuntopoliittisten päätösten tulkitsemiseen erinomaisesti. Vangin dilemmassa kaksi henkilöä on tehnyt rikoksen ja he ovat jääneet kiinni. Heitä uhkaa vankeus. Kiinnijääneet ovat päättäneet yhdessä olla puhumatta kuulustelijoille. Kuulustelujen alettua vangit eivät voi viestiä keskenään. Kuulustelijat tarjoavat vasikoijalle hyvitystä ja uhkaavat hiljaisena pysyvää kovalla rangaistuksella. Jos kumpikin pysyy hiljaa, kumpikin saa rangaistukseksi vuoden vankeutta. Jos molemmat vasikoivat, kumpikin saa kaksi vuotta vankeutta. Jos toinen vain vasikoi, hän pääsee vapaaksi ja vaiti pysynyt saa kolmen vuoden rangaistuksen. Pelissä pelaajat eivät voi valita vaihtoehtoa, joka hyödyttäisi heitä eniten, eli yhteistyötä. Heidän käytöksensä ei siis osoita heidän halujaan, eikä peli muodosta heidän haluistaan kollektiivista tulosta. Lisäksi jos pelin sääntöjä muutettaisiin sallien esimerkiksi kommunikointi tai pelin uudelleen pelaaminen olisivat tulokset erilaisia. Instituutioiden osalta voidaan todeta pelin sääntöjen vaikuttavan poliittisiin valintoihin. Jos järjestelmä ja päätöksenteko sallivat ja

luovat yhteistyötä, tekevät päätöksentekijät päätöksiä, jotka perustuvat informaation ja tavoitteiden avoimuuteen. (Immergut 1992.)

Hallintamuotojen osalta merkittävänä hetkenä voidaan pitää vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölakia, joka ehdittiin laatia ennen asunto-osuuskuntalakia, minkä seurauksena asunto-osakeyhtiö ehti asemoitumaan tai institutionalisoitumaan. Institutionalisoitumista edelsi tunnistettu asuntoköyhyyden ongelma, jonka ratkaisuksi valikoitui jo olemassa oleva institutionaalinen järjestely ja näin tyydyttävä ratkaisu ongelmaan vakiintui. (Ruonavaara 2024.) Asunto-osakeyhtiön säätämisen jälkeen vakiintunut järjestely johti asumisosuuskunnan hiljaiseen taustalle siirtymiseen. Hallintamuotoja koskeva yhteiskunnallinen keskustelu ja siihen liittyvät selvitystyöt ovat kiinnostavaa seurattavaa, sillä esille nousevat ongelmat liittyvät usein rahoitukseen, byrokraatiaan ja kustannustehokkuuteen. Samalla tarpeet asumispolitiikan kehitykselle osataan nostaa esiin. Näen yhteisöllisten asumismuotojen jäävän tässä keskustelussa pieneen rooliin, mikä on yllättävää siinä mielessä, että hankkeista on muissa Pohjoismaissa positiivisia kokemuksia. Samalla ne eivät vaadi hallintamuotojen muutoksia, vaan voivat toimia sekä omistamisen että vuokraamisen instituutioiden kautta.

3.2 Polkuriippuvuudet

”Jos tietyinä ajankohtana historiallinen kehitys suuntautuu yhteen suuntaan toisen sijaan, jotkut muutoin mahdolliset vaihtoehtoiset polut sulkeutuvat tai niihin on ainakin myöhemmin vaikea päästä.” (Bengtson & Ruonavaara 2010)

Polkuriippuvuuden on erinomaisesti määritellyt Bengtson ja Ruonavaara (2010). Polkuriippuvuuden tärkein muoto on *”itseään vahvistavat sekvenssit”*, joilla tarkoitetaan toisiinsa seuraavien tapahtumien ketjuja. Tietylle polulle lähteminen tuottaa seurauksia, jotka tukevat ja rohkaisevat pysymään samalla polulla vahvistaen tehtyä valintaa. (Ruonavaara 2024). Teoria sopii erityisen hyvin asumisen instituutioiden analyysiin, sillä hallintamuodot ja kaavoitusprosessi ovat vahvasti polkuriippuvaisia (Mahoney 2000). Polkuriippuvuus on osittain satunnaisten historiallisten tekijöiden vuoksi valitun ratkaisun synnyttämä kehityskulku tai ketju, jolta on hankalaa ja kallista astua pois. Mahoney (2000) kuvaa polkuriippuvien prosessien olevan sellaisia, joissa satunnaiset tapahtumat panevat alkuun institutionaalisia rakenteita ja tapahtumaketjuja, joilla on suhteellisen deterministisiä, eli ennalta määräytyviä tai edeltävistä asiantiloista väistämättä seuraavia ominaisuuksia. Orpon hallituksen päätös lakkauttaa korkotukilainoitus uudelle Aso-tuotannolle voi johtaa kaavoitustason polkuriippuvuuksiin. Välimuodon asumisella on ollut merkittävä rooli asumisvaihtoehtojen ja asuinalueiden asuntorakenteen monipuolistamisessa. Aso-

tuotannon loppuminen on johtanut esimerkiksi Helsingin kaupungin kaavoituksessa tilanteeseen, jossa kaavan toteutuminen voi estyä paikoin (Helsingin kaupunki 2024). Helsingin kaupunginhallituksen päättäessä Hitas-tuotannon lopettamisesta ja hallituksen päättäessä Aso:n lakkauttamisesta samana kesänä, syntyi polku asuinalueiden asuntokannan kasvavalle yksipuolistumiselle.

John W. Kingdon (2014) mieltää julkisen päätöksenteon prosessien kimpuksi, joka sisältää vähintään seuraavat vaiheet: 1) agendan asettaminen, 2) vaihtoehtojen yksityiskohtainen esitleminen, joista valinta tehdään, 3) auktoritatiivinen valinta määriteltyjen vaihtoehtojen joukosta, kuten lainsäädäntöäänestys tai presidentin päätös ja 4) päätöksen täytäntöönpano. Kingdon pyrkii kahden ensimmäisen kohdan ymmärtämiseen ja ne ovat tutkielmani kannalta keskeisiä päätöksentekoon liittyviä kiintopisteitä. Tapa, jolla vaihtoehdot muodostuvat kolmesta eri prosessivirrasta, on polkuriippuvuuden käsitteen kanssa osaltaan hyvin yhteensopiva. Kingdon näkee nämä kaksi päätöksentekoprosessin vaihetta ja erityisesti vaihtoehtojen esitlemisen hedelmälliseksi tutkimusalueeksi. Miksi jotkut vaihtoehdot herättävät enemmän keskustelua tai toimintaa kuin toiset? Kingdon ehdottaa kolmea prosessien virtaa: ongelmat, politiikat/politiikkatoimet (*policies*) ja politiikan. Ihmiset tunnistavat ongelman, johon he luovat politiikkojen avulla vaihtoehtoisia ratkaisuja ja tuottavat näitä ratkaisuja poliittisen aktiivisuuden, kuten kampanjoinnin tai lobbaamisen keinoin. Ongelmat eroavat asiantilasta (*condition*) siinä, että elämme keskellä erilaisia heikkojakin asiantiloja joka päivä, mutta ne eivät ole riittäviä nousemaan politiikka-toimien piiriin tai agendoihin.

Vasta kun asiantila määritellään ongelmaksi ja nähdään, että ongelma tulee ratkaista, nousee sen mahdollisuus tulla käsiteltäväksi. Ongelmat eivät vain nouse toiminta-agendoille, vaan ne myös katoavat sieltä. Ne voivat kadota riippumatta siitä, onko niitä yritetty ratkaista vai ei. Molemmissa tapauksissa huomio siirtyy johonkin toiseen asiaan, esimerkiksi kohtuuhintaisen ja hyvän asuinympäristön tarpeeseen tai julkisen talouden tasapainottamiseen. Ongelman tunnistaminen voi johtaa sen merkittävyyden vuoksi suoraan toimintaan ilman erillistä agendan asettamisen jaksoa. Esimerkiksi sodanjälkeinen asunnontarve johti valtion hyvin aktiiviseen toimintaan asuntojen tuottamiseksi. Ongelmien tunnistaminen ja aste on keskeistä päätösten tulosten tarkastelussa. (Kingdon 2014.)

Konsensus päätöksenteossa on seurausta neuvottelusta, joka seuraa osallistujien eri asteisia taivutteluja (*persuasion*). Taivuttelut ovat seurausta ongelmien tunnistamisesta ja halusta saada ne käsiteltäväksi. Poliitiikkaprosessien virrassa osanottajat rakentavat konsensusta neuvottelulla: vaihtamalla ryhmien välisten valtasuhteiden painotuksia joustamalla omista ongelmanasetteluistaan ja saadakseen jonkin toisen ongelman käsittelyyn. Tämä

voidaan nähdä ideologioiden heikentämisenä ja intressiryhmien kykynä vaikuttaa sellaisten päätösten läpimenoon, joita he eivät itse ole allekirjoittamassa. (Kingdon 2014.)

Kingdon (2014) jakaa virtojen määrittelyssään osallistujat näkyviin ja näkymättömiin. Näkyvät osallistujat ovat niitä, jotka ovat julkisesti esillä uutisissa, televisiossa ja muissa valtavirtaisissa kanavissa. Näkymättömät osallistujat taas ovat akateemisesti koulutettuja asiantuntijoita, byrokraatteja tai muita instituutioiden henkilökuntaan kuuluvia. Kingdon esittää näkyvien osallistujien vaikuttavan agendoihin, kun taas näkymättömät vaikuttavat vaihtoehtoihin. Toimintapolku muodostuu näkymättömien osallistujien ylöspäin työntämistä vaihtoehtoista, jotka näkyvät osallistujat joko ottavat tai eivät ota vastaan. Tämä toimintapolku ylhäältä alas -mallisesta politiikkaprosessista voisi esittää Suomen kaupunkikehityksen kaavaa, sillä demokraattisesti valitut päättäjät asettavat agendat ja virkamiehet, ja kaupunkien työntekijät tekevät ehdotukset, joista valitaan parhaiten agendaan osuvat. Kingdon (2014) esittää myös vaihtoehtojen valikoitumisen prosessin, jossa vaihtoehtoja luodaan ja kavennetaan politiikkatoimien virrassa, ja kohtalaisen piilossa olevat osallistujat ja asiantuntijat osallistuvat vaihtoehtojen luomiseen. Vaihtoehdot politiikkavirran ulkopuolella syntyvät osallistujien kimpussa (*cluster*), joissa osallistujat (akateemikot, tutkijat, konsultit, uravirkamiehet, muut henkilökunnan jäsenet ja analyytikot) luovat löyhästi kiinnittyneitä yhteisöjä erityisten ongelmien ratkaisemiseksi. (Kingdon 2014.)

Erilliset ongelmien virrat toimivat ja muotoutuvat itsenäisesti, mutta Kingdonin mukaan on olemassa aika, jolloin nämä kolme virtaa kohtaavat, ja silloin käsillä olevista vaihtoehtoista parhaiten politiikkavirtaan sopivat valikoituvat esitettäväksi ja muut jäävät sivuun (Kingdon 2014). Alkutilanteessa toimijoilla on mahdollisuus tehdä valintoja useiden vaihtoehtojen välillä, joka johtaa päätymiseen johonkin esitetyistä vaihtoehtoista. Sen jälkeen päätös vie polulla, josta voi olla vaikea poiketa (Mahoney 2000). Asumisen ja erityisesti yhteisöllisen asumisen kontekstissa on kiinnostava jäljittää alkutilannetta, joka voi johtaa muutokseen. Suomalaisessa asumisessa kehitys ja muutokset toiminnoissa ovat syntyneet kriittisistä käännekohdista kuten sodan tai talouden kriiseistä. Myös kasvu yhteisöllisen asumisen keskustelussa ja tutkimuksessa on tyypillisesti seurausta jostain yhteiskunnallisesta kriisistä tai niiden yhdistelmästä (Hagbert ym. 2020).

Bengtsson ja Ruonavaara (2010) esittävät, että Mahoneyn ajatukset edustavat vahvaa polkuriippuvuuden tulkintaa, jota on pidetty vääränä tulkintana alkuperäisestä polkuriippuvuuden teoriasta. Bengtsson ja Ruonavaara näkevät heikon polkuriippuvuuden tulkinnan hedelmällisempänä. Heikon polkuriippuvuuden mukaan valittu polku ei tarkoita sillä väistämättömyydestä pysymistä vaan ainoastaan, että sillä pysymisen edellytykset ovat vahvat. (Bengtsson & Ruonavaara 2010.) Bengtssonin ja Ruonavaaran mukaan polkuriippuvuuteen liittyy kolmenlaisia mekanismeja. Tehokkuuteen liittyvässä mekanismissa

vakiintuneet instituutiot toimivat riittävän tehokkaasti, jolloin polulta poikkeaminen voi olla kustannuksellisesti niin merkittävää, että on helpompi pysyä polulla. Legitiimiyteen liittyvissä mekanismeissa päätöksentekijät ja kansalaiset saattavat kokea olemassa olevat instituutiot legitiimeiksi uusien sijaan. Esimerkiksi keskustelu kansalaispalkasta on tällainen. Viimeisenä mekanismina on valtakamppailut, joissa institutionaaliset järjestelyt vahvistavat valtasuhteita ja intressejä säilyttää tai muuttaa instituutiota. (Bengtsson & Ruonavaara 2016.)

Polkuriippuvuuden käsitteen avulla voidaan tarkastella niitä julkisen vallan, sosiaalisten prosessien ja kulttuurin muodostamia päätöksiä tai päätöksen puutteita, jotka ovat johtaneet omistusasumisen valtaan. Asuntotuotannon polkuriippuvuuteen vaikuttaa luonnollisesti se, että asunnot ovat paikkaan sidottuja, hitaasti tuotettuja, kalliita ja vaikeasti muihin hyödykkeisiin vaihdettavia. Samalla asumisosake tai itse rakennettu talo on vuosikymmenien ja -satojen aikana muotoutunut fyysiseksi, sosiaaliseksi ja kulttuuriseksi perinnöksi, jonka olemassaoloa yksikään hallitus tai poliittinen toimija ei uskalla jättää huomioimatta.

Markkinasopimukset ovat asuntojen jakamisen päätyökalu ja valtion rooliksi jää pelisääntöjen ja lakien säätely talouden veturin ajamiseksi. Koska asuminen jaetaan markkinakentällä, niin myös vuokraamisen, omistamisen ja hallinnan lainsäädäntö on hyväksyttävä markkinoilla sekä kuluttajien että tuottajien näkökulmasta. Hyväksynnän etsintä johtaa polkuriippuvuuksiin, sillä myös muutosten on palveltava sekä omistajia että vuokraajia (Ruonavaara 2024). Haasteet muokata asumisen todellisuuksia syntyvät demokraattisesti suurimman osan suomalaisista asuessa omistusasunnossa. Saavutettujen etujen muuttamiseksi äänestäjien täytyisi olla valmiita äänestämään omia etuisuuksiaan vastaan. Kodinomistamisen vahva asema myytteineen yhdessä kodinomistajien poliittisen merkityksen kanssa tekee polkuriippuvuudesta asuntopoliitikassa erityisen vahvan. Edes argumentit lisääntyneestä asuntokuplan riskistä eivät ole muuttaneet omistamista suosivaa polkua Suomessa, Norjassa tai Ruotsissa, vaikka maissa toimivatkin toisistaan poikkeavat asuntojärjestelmät. Asunto osana globaalia kiinteistö- ja rahoitusmarkkinaa sekä suomalaisten vahva sitoutuminen omistajuuteen sijoittamisen ja varallisuuden kartuttamisen näkökulmasta voivat olla polkuja sekä vaurauteen että vararikkoon. Asumista tulisi jo pelkän pääomariskin kannalta kehittää suuntaan, jossa koko asumisen järjestelmää ei ole sidottu vain omistamisen markkinoihin. Käyttöarvon ja vaihtoarvon keskustelu on pysynyt toistaiseksi hyvin piilossa julkisessa keskustelussa.

Suomessa on kuitenkin tehty asuntopoliittinen päätös, joka osaltaan ravistelee polkuriippuvuuden seurausten vääjäämättömyyttä. Omistusasumisen tukemiseen käytössä ollut verovähennysoikeus lakkautettiin vähittäisesti vuosina 2011–2023. Etu, jota oli yritetty

tuloksetta lakkauttaa jo aiemmin, kohtasi loppunsa ja lakkautus perusteltiin tuen epäonnistuneella kohdistumisella. Verovähennysoikeus suuntasi asuntovalintoja omistamisen piiriin, kun tukijärjestelmien pitäisi olla neutraaleja eri hallintaperusteita kohtaan. Lisäksi tuki kohdistui jo riittävää varallisuutta omaaviin ja edesauttoi omistusasumiseen liittyviä velkaantumisen, vuokrasektorin alikehityksen, ja työvoiman liikkuvuuden ilmiöitä vahvistamaan. (Ruonavaara 2024.) Omistusasumista tukenut verohelpotus johti näin vaihtoehtoisia asumisen järjestämisen tapoja haitanneeseen polkuriippuvuuteen. Tuen epäonnistunutta kohdistumista ei voi mielestäni pitää yllätyksenä tai lakkauttamisen aikaan paljastuneena tietona, vaan lakkauttamiseen vaadittiin poliittisen ilmapiirin myötämielisyyttä. Lakkauttamiseen asti yksikään poliittista valtaa hallinnoinut puolue ei nähnyt järjestelmän lakkauttamisessa poliittista hyötyä.

Yksilöiden valinnat asunnon hallintamuotojen suhteen ei ole ainoa polkuriippuvuuden piirre, vaan myös kaupunkien oma toiminta on jatkuvien polkuriippuvuuksien tulos. Charlesworth ja Hyötyläinen (2023) esittävät, että Helsingin kaupunki on siirtynyt kohti yrittäjähenkistä kiinteistöpolitiikkaa, jonka seurauksena se kieltäytyy vuokraamasta maata asunto-osuuskunnille (ryhmärakennuttamiseen) markkinahintaa edullisemmin. Esimerkiksi Helsingin asuntokeskuskunta Haka, VVO, SATO ja asumisoikeusasuntojen synty ovat esimerkkejä yhteisöllisen sosiaalisesti tuetun asumisen järjestämisestä. Nämä tahot edistivät nopealla tuotannolla asunto-ongelman ratkaisemista ja saivat tontteja sekä rakennusoikeuksia markkinahintaa alhaisemmin. Merkittävänä uusliberaalina voimannäyttönä voidaan pitää VVO:n muutosta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottamisesta Helsingin pörssiin listatuksi kiinteistöyhtiöksi. (Charlesworth & Hyötyläinen 2023.)

Asunto-osakeyhtiömalli on mahdollistanut aiemmin kohtuuhintaisuutta ajaviin toimijoihin kapitalistisen siemenen, jossa säädelty vuokra muuttui asunto-osakkeeseen liitetyksi varallisuudeksi, jonka avulla voitiin lainoittaa lisää vastaavanlaisia markkinatyökaluja. Kun yhteisöllisten asumismuotojen tukemisen puutetta perustellaan sillä, etteivät ne voi osoittaa pysyvänsä kohtuuhintaisina tuen loputtua, on VVO:n esimerkki hyvä muistia. Ruonavaara (2024) tiivistää asumisen olevan sosiaalinen prosessi, jossa muutos on aina läsnä. Sillä on vaikutusta tarpeen ja kysynnän suhteeseen, koska väestö kaupungeissa voi kasvaa ja pienentyä ja sen ikärakenne muuttuu jatkuvasti. Samalla elintaso ja asumisen normit ja elämäntavat muuttuvat. Tuotanto ja tarjonta muuttuvat teknologian kehittyessä ja taloudellisten suhdanteiden liikkuesssa. Yksilön kannalta merkittävää on rahoitusmuotojen kehitys, mutta samalla työelämän murrokset ja entistä prekaarimpi työmarkkina voivat muuttaa asumisen markkinaa.

Polkuriippuvuuden avulla yhteisöllisen asumisen institutionaalista tukea tai tukematta jättämistä voidaan arvioida päätöksenteon polulla pysymisenä tai siltä poikkeamisena.

Kaupunkilaisen näkökulmasta yhteisöllisen asumisen polkua on helppo kuvailla sellaisena, että sille ei ole muodostunut kysyntää, koska sitä ei ole ehdotettu ja nähty vaihtoehtona, vaikka sillä on pitkä historia Suomessa. Historia ja aikaisemmat polut näyttävät unohtuvan uusilla poluilla pysymisen aikana.

3.3 Arava – esimerkki polkuriippuvuuden tulkitsemisesta

Esittelen tässä luvussa Aravan elinkaaren avulla polkuriippuvuuden ja asumisen regiimin ulottuvuuksia. Hannu Ruonavaara on esittänyt Aravan elinkaaren Juho Saaren toimittamassa teoksessa *Historiallinen käänne – johdatus pitkän aikavälin historian tutkimukseen* (Saari 2006), ja se toimii erinomaisena esimerkkinä polkuriippuvuuden sekä tehtyjen ja tekemättä jääneiden päätösten analysoinnissa. Polkuriippuvaisessa prosessissa institutiot syntyvät kriittisissä käännekohtissa eli tilanteissa, joissa omaksutaan jokin tietty institutionaalinen järjestely kahden tai useamman vaihtoehdon joukosta (Mahoney 2000; Ruonavaara 2006). Sama ilmiö voidaan tunnistaa myös Kingdonin (2014) kolmen prosessin virrasta, jossa päätöksenteko ja politiikat syntyvät hetkissä, joissa nämä virrat yhdistyvät.

Aravan synty voidaan tulkita tällaiseksi instituution syntymisen hetkeksi. Arava syntyi sotien jälkeisen asuntokriisin työkaluksi, mutta sen perustamista edelsi muita pitkäaikaisia prosesseja. Aravan elinkaaren tarkasteluun voidaan käyttää *Varför så olika* -teoksessa (Bengtsson ym. 2013) esiteltyä asuntopolitiikkojen jaksotusta. Bengtsson ja kumppanit vertailevat teoksessa pohjoismaisten asuntoregiimien kehityskulkuja. Teoksessa esitetään, että kaikissa tarkastelluissa maissa voidaan enemmän tai vähemmän erottaa toisistaan asuntopolitiikan vakiinnuttamisvaihe, rakentamisvaihe, hallinnoimisvaihe ja yksityistämistä (Bengtsson ym. 2013).

Arava perustettiin asuntolainoitusjärjestelmäksi, jonka avulla valtio puuttui ensimmäistä kertaa laajemmin asumisen ongelmiin. Arava-lainoitus mahdollisti pieni- ja keskituloisten kotitalouksien siirtymisen vuokralta omistusasumiseen, joka lisäsi edullisten vuokra-asuntojen saatavuutta. Arava kasvoi vaatimattomasta järjestelmästä, johon sisältyi sekä asuntojen tuotantoa että kulutuksen sääntelyä. Aravan toimintaa toteuttamaan kehittyi mittava byrokraattinen koneisto. Ruonavaara näkee Aravan perustamisen käännekohtana, johon kannattaa kiinnittää huomiota. (Ruonavaara 2006.) Aravan lähtökijöitä olivat asuntokriisi, poliittinen voimasuhteiden muutostilanne sekä sosiaalipoliittinen mielipideilmaston muutos. Asuntokriisi koostui väen virtauksesta kaupunkiin, asuntokannan tuhoutumisesta sodassa sekä asuntotuotannon lamasta. Poliittiset voimasuhteet olivat muuttuneet oikeiston kansallissodasta asti kestäneen valta-aseman siirtyessä vasemmiston

nousuun. Sosiaalipoliittinen mielipideilmasto taas asettui tukemaan asuntopoliittikan uudistuksia ja valtion laajempaa osallistumista. Yksi näiden lisäksi keskeinen tekijä oli vielä sotienjälkeisen ajan perheaseman merkityksen kasvu. Kodin asema korostui ja se vaati huomion kiinnittämistä asuinoloihin. (Ruonavaara 2006.)

Aravan syntyä voidaan kuvata samaan tapaan Kingdonin (2014) kolmen prosessin virran kautta. Aravan syntyä voidaan Kingdonin teorian avulla pyrkiä tarkastelemaan vaihtoehtojen näkökulmasta: minkälaisia vaihtoehtoja asumisen kriisin ratkaisemiseksi tarjottiin ja miksi kaikista vaihtoehdoista päädyttiin juuri tähän toteutuneeseen. Kingdonin teoriaa soveltaen Aravan synty mahdollistui, koska: 1) asumisen ongelman muodostui ja kärjistyi, 2) asuntopoliitikalle piti keksiä vaihtoehtoinen tapa tilanteen ratkaisemiseksi ja 3) poliitikkojen agendalle ongelma päättyi vallan vaihtuessa vasemmistolaiselle ajattelulle. Käytännössä Arava lähti kuitenkin aloitteesta eduskunnan ulkopuolelta, jossa kolmas sektori – tässä tapauksessa Väestöliitto ja Vuokralaisten keskusliitto – ehdottivat Aravan perustamista.

Perustamista varten synnytetty komitea esitti erittäin mittavaa organisaatiota, joka ei vain rahoittaisi vaan koordinoisi koko asuntohuoltoa. Aravan ajateltiin olevan vain väliaikainen organisaatio. Tässä politiikkaprosessit astuivat esiin, sillä vasemmisto ajoi pysyvää organisaatiota, oikeisto väliaikaista ja Maalaisliitto taas vastusti koko ajatusta, koska kaupunkilaisten ongelmat eivät olleet heille merkittävä politiikkataistelua. Arava päädyttiin kompromissina perustamaan 1949 kevyenä ja asuntolainarahoitukseen keskittyvänä laitoksena. (Ruonavaara 2006.) Tapahtumaketjussa on kiinnitettävä huomiota myös siihen, kuinka toimijat eivät tietoisesti olleet luomassa Suomen asuntopoliittikan käännekohtaa vaan vain väliaikaista järjestelyä. Juuri tästä syystä polkuriippuvuus on vain teoreettinen työkalu.

Toinen polkuriippuvuuden tunnusmerkki on, kun jokin taho institutionalisoituu, on todennäköisempää, että se vahvistuu ja järjestelmässä pysytään, kuin luotaisiin jokin korvaava järjestelmä. Näin ollen Arava-laina vakiintui keskeiseksi asuntopoliittiseksi ohjaukskeinoksi ja sen turvin toteutettu tuotanto on ollut merkittävä Suomen asuntohuollon historialle. Sen turvin pieni- ja keskituloiset pääsivät käsiksi omistusasumiseen ja Suomeen saatiin myös sosiaalista vuokra-asumista. Lopulta 1970-luvun jälkeen Arava-lainoituksen merkitys alkoi vähentyä ja 90-luvun laman koittaessa sen aika alkoi olla ohi. Tilalle astui vapaat rahoitusmarkkinat ja valtion asuntopoliittinen kokonaisvastuu otti mittavia askeleita taaksepäin. (Ruonavaara 2006.)

4 YHTEISÖLLINEN ASUMINEN

”Puolustamme ihmisten valinnanvapautta, mutta rakennamme yhdenmukaistumiseen pakkottavia miljöitä.” (Sundström 1966)

Näin toteaa Leif Sundström kirjassaan *Rakennettu väkivalta* (1966). Lainauksesta on helppo siirtyä pohtimaan yhteisöllisen asumisen mahdollisia merkityksiä yksilölle, sekä tapoja, joilla yksilöt voivat vaikuttaa ympäristöönsä, jos ympäristö vain antaa siihen mahdollisuuden. Siinä missä asuminen on pähkinä, joka kaupunkien tulee ratkaista menestyäkseen, on se yksilölle elämän keskeisimpiä näyttämöitä. Asuntorakenteestamme on kaatoamassa monipuolisuus. Vaihtoehdottomuus ei ole pelkästään esteettinen ja asuntopohjiin liittyvä kysymys, vaan yhteiskunnallisen hyvinvoinnin ja resurssien paremman jakamisen työkalu. Kuitenkaan yhteisöllistä asumista ei tule esitellä kritiikittömästi ja ratkaisuna kaikkiin kaupunkitason ongelmiin. Toisaalta jos yhteisöllisen asumisen kritiikinkeskityky on yhtä vahvaa kuin markkinavetoisten yksiökeskittymien, voimme odottaa sen kestäväen erinomaisesti sekä yhteiskunnallista että poliittista keskustelua.

4.1 Yhteisöllisen asumisen määrittelyminen

Sosiologinen yhteisötutkimus koostuu kahdesta pääsuuntauksesta; alueellisesta ja vuorovaikutusta korostavasta (Lehtonen 1990, 16). Alueellinen yhteisötutkimus rajaa tutkimuskohteekseen tilan, joka voi olla esimerkiksi kylä, kaupunki tai kaupunginosa. Yhteisön toiminta tapahtuu seurauksena tutkimuskohteen alueellisista ominaisuuksista. Yhteisön vuorovaikutusta korostava suuntaus tutkii ryhmien muodostumista ja rakenteita.

Yhteisö on käsitteenä esitetty kolmikantaisena: alueellisesti rajattuna, sosiaalisen vuorovaikutuksen ja yhteenkuuluvuuden tunteen yksikkönä (Lehtonen 1990). Kaupungistumisen kiivastuessa on modernissa yhteiskunnassa jatkunut yksilöllistymisen kehitys. Tämän päivän yhteisöjä kuvaakin enemmän yhteisöjen sopimuksellisuus ja verkostomaisuus. Yksilö toimii itse aktiivisena sosiaalisten suhteidensa rakentajana, jonka ei ole pakko tyytyä sosiaaliseen asemaansa tai oman asuinpaikkansa tai asemansa määräämiin ja antamiin suhteisiin ja siteisiin. (Helamaa & Pylvänen 2012; Aro 2011, 54.) Yhteisöjä voidaan tarkastella statuksen ja sopimuksellisuuden käsitteiden kautta. Statusyhteisö muodostuu syntyperän tai muun yhdistävän ominaisuuden perusteella. Tämä yhdistävä ominaisuus voi olla myös esimerkiksi jaettu työllistymistilanne, ikä tai sukulaisuus. Sopimuksellinen yhteisö perustuu yksilön valintaan (Lehtonen 1990, 33–35). On aiheellista pohtia, ovatko yhteisöasumiseen liitetyt epäilyt asumismuodon vaatavuudesta ja rajoittavuudesta yhteydessä yhteisöllisyyttä romantisoivaan tulkintaan kiinteästä statuksellisesta yhteisöstä.

Yhteisöllisen asumisen tulkinta sen kautta voi herättää ymmärrettävästi epäilyjä asumismuotoa kohtaan. Jos taas yhteisö nähtäisiin arkisemmin esimerkiksi yhteisen toiminnan ja yhdessäolon järjestämisenä, putoaa yhteisöasumisen käsityksestä pois ideologista painolastia ja näin yhteisöön kohdistuvat odotukset ja ennakkoluulot voivat asettua kohtuullisempaan mittakaavaan. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

Yhteisöllistä asumista voidaan kuvailla kansalaisyhteiskunnan toteutumisenä, joka sisältää ilmiöitä kuten sosiaalinen pääoma, tarkoituksellinen yhteisö, sosiaalinen koheesio tai sosiaalinen pääoma. Tästä näkökulmasta *yhteisö* -osa yhteisöllisessä asumisessa viittaa kollektiiviseen asumisen ulottuvuuteen yksilöllisen tai yksityisen sijaan. Kun yhteisöllisen asumisen konseptia tarkastellaan sen tilallisten ominaisuuksien perusteella, syntyy kysymys yksityisen ja yhteisen tilan suhteesta, missä kollektiivisuudesta huolimatta asumisyksikkö lakkaa olemasta yhteisöllisen asumisen kohde. (Hagbert ym. 2020.)

Yhteisöllisten asumismuotojen tyypilliset ominaisuudet ovat riippuvaisia ajasta ja paikasta. Kansallisesti ne voivat muistuttaa toisiaan jollain tavoin, mutta asumismuodot ovat historiallisia ja sosiaalisia konstruktioita, joten tiukat asumiseen liitettävät typologiat tuottavat epämäärisiä päätelmiä (Ruonavaara 2005). Delgado (2010) esittää kollektiivisen osuuskunta-asumisen vastauksena nykyaikaisten kaupunkien haasteisiin. Tällainen asuminen toimisi vastarinnan muotona nykyaikaista asuntotuotantoa ja elämisen tapaa kohtaan. Delgado ehdottaa yhteisöllisen asumisen määritelmäksi yhteisöllisyyttä tarjoavan asumismuodon sijaan asumismuotoa, johon liittyy jakamisen mahdollisuus. Delgaden mukaan osuuskunta-asuminen on yksi esimerkki yhteisölliseen asumiseen liitettävistä asumismuodoista.

Myös ryhmärakennuttamiskohteet kuuluvat yhteisöllisen asumisen kokonaisuuteen, sillä ne sisältävät kaksi pääpiirrettä. Ensinnäkin asukkaat asuvat itsehallinnollisessa, demokraattisesti järjestäytyneessä ja kollektiivisesti hallinnoidussa ympäristössä. Toiseksi osuuskunnat tai ryhmät pyrkivät irrottamaan asumisen sekä hyödykkeen muodosta, että valtion ylhäältä alaspäin hallinnoimasta tuotteesta. Hyödykkeen muodosta irrottaminen ilmenee kykynä edistää asuintilojen kehittämistä, korostaen niiden yhteiskäyttöarvoa vaihtoarvon sijaan. (Charlesworth & Hyötyläinen 2023.) Yhteisöllisyyden määrittelyyn voidaan käyttää myös asumisen hallinnan muotoa, asukasvalintaan liittyviä tekijöitä tai aatteellisia (kuten ekologisia) yhteisöjä.

Monikko-hanke (Helamaa & Pylvänen 2012) on tutkimusselvitys, jonka tavoitteena oli koota yhteen olemassa olevaa tutkimusta ja tuottaa uutta tietoa yhteisöllisistä asuinympäristöistä, erilaisista yhteisömalleista sekä niiden toteuttamismuodoista. Hanke erottelee yhteisöasumisen ja yhteisöllisen asumisen käsitteet. Yhteisöasumisella tarkoitetaan

tavoitteellisesti ja järjestäytyneesti yhteisöllistä asumisen tapaa, jonka ominaispiirteitä ovat: yhteistoiminta, yhteistilat ja yhteisöllinen organisaatio. Yhteisöllinen asuminen sen sijaan esitetään laajempänä käsitteenä, joka kattaa myös yhteisöasumisen ulkopuolelle jäävät asumisen tavat, joihin liittyy tavanomaista enemmän yhteistoimintaa ja/tai asukkaiden käytössä olevia jaettuja tiloja. Niihin ei kuitenkaan samalla tavalla liity tavoitteellista tai asukkaita velvoittavaa yhteisöasumisen käytäntöä. Kirjoittajat tunnistavat tämän rajan häilyvyyden ja rajan vetämisen haasteen. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

Vestbro & Horelli (2012) suosittelivat yhteisölliseen asumiseen kansainvälistä *collaborative housing* -termiä, kun viitataan nimenomaan asumiseen, joka järjestäytyy kohti yhteistyötä asukkaiden välillä. *Communal housing* viittaa asumiseen, joka on suunniteltu yhteisön luomiseksi. *Collective housing* -termiä taas käytetään, kun painopiste on kollektiivisessa palveluiden järjestämisessä. He ehdottavat, että *cooperative housing* -käsitettä vältettäisiin, koska se viittaa usein yhteisön omistusmuotoon ilman jaettuja tai yleisiä tiloja. On haaste tehdä katsaus yhteisöllisten asumismuotojen tutkimukseen törmäämättä siitä käytettävien kotimaisten ja kansainvälisten termien sekasotkuun. Olen samaa mieltä Ruonavaaran (2005) toteamuksesta, että tiukat typologiat tuottavat epämääräisiä päätelmiä, joten määrittelen yhteisöllisen asumisen käsitteen tämän tutkielman näkökulmaan sopivaksi omatoimisesti. Tässä pro gradu -tutkielmassa yhteisöllisen asumisen tarkalla typologialla ei ole merkittävää vaikutusta tutkimuskysymyksiin vastaamiseksi, mutta jonkinlainen määrittely on paikallaan. Yhteisöllisen asumisen määrittelen seuraavasti:

Sellaisia asumisen muotoja, jotka ovat joko asukkaiden itse tai jonkin muun toimijan toimesta suunniteltu tuottamaan asukkaille lisäarvoa yhdellä tai useammalla seuraavista keinoista: (1) monikäyttöiset yhteisöllisyyteen ohjaavat jaettavat yhteiset tilat, (2) yhteisön pysyvyyttä elämäntilanteiden muuttuessa tukevat muunneltavat asuntopohjat, (3) yhteisöllisyyttä edistävät järjestelyt, kuten jaettu omaisuus ja palvelut (työkalut, harrastusvälineet, autot, kodinhoito tms.), (4) asuntojen ja rakennuksen ulkopuolelle kaupunkiympäristöön leviävät yhteiskäyttöiset tilat, jotka mahdollistavat kohtaamisia julkisen ja yksityisen tilan välimuodossa.

Yhteisöllisen asumisen aseman kasvaminen varteenotettavaksi asumismuodoksi ja kaupunkisuunnittelun työkaluksi tarkoittaa käsitteen taivuttamista yksilöityyn muotoon, jotta hallintamuodoltaan, omistusrakenteeltaan tai ominaisuuksiltaan erilaiset yhteisöllisen asumisen innovaatiot tai hankkeet eivät ajaudu kilpailemaan keskenään, vaan voivat yhtenä asumismuotona mahdollistaa kaupunkien kaipaamaa monipuolisuutta asumiseen.

4.2 Yhteisöllisyys kaupungeissa

Asumisen sosiaaliset verkostot ovat monitasoisia ja ne sijoittuvat asumisen yhteisöllisyyden kanssa erilaisiin fyysisiin tiloihin. Koti on aina tiettyssä paikassa, korttelissa ja kaupungissa – se on paikkaan sidottu. Näissä asumisen paikoissa tapahtuu kiinnittyminen rakenteeltaan, kooltaan ja tiiviydeltään vaihteleviin sosiaalisiin verkostoihin. Asuinalueelle muuttaessa korostuvat arjen sujuvuus, taloudellisuus ja tuttuus, kun taas sinne kiinnittymisessä luonnon läheisyys ja yhteisöllisyys. Juurtumisvaiheessa on olennaista, että alueeseen liitettyjen positiivisten mielikuvien koetaan säilyvän myös tulevaisuudessa. (Hynynen, Salminen & Häikiö 2024.)

Lähtökohtaisesti yhteisöllisyyden käsitteleminen voi tarkoittaa mitä tahansa asumisen ja sosiaalisen piirin tasoa. Moderni kaupunkitila on toiminnallisesti eriytynyttä, eli asuminen on erillään työn ja vapaa-ajan sijainneista. Tilan toiminnallinen eriytyminen ja kaupunkirakenteen hajautuminen on yksi tekijä liikkuvuuden kasvussa. Esimerkiksi työmatkojen pituus on kasvanut viime vuosikymmeninä. Samoin vapaa-ajan ostos- ja asiointimatkat ovat pidentyneet. Toki etätyöskentely ja verkko-ostaminen ovat muuttaneet työskentely- ja kulutuskäytöstä, mutta samanaikaisesti yhdyskuntarakenteen hajautuminen on haastanut arjen ajankäyttöä erityisesti perheissä. Kaupunkitilan toiminnallinen eriyttäminen näkyy myös julkisuusasteiden yksipuolisuutena ja sitä seuraavina jyrkkinä rajoina. Yksityisen ja julkisen tilan ero on huomattava ja niiden välisiä eriasteisia tilallista huokoisuutta edustavia välitiloja on niukasti. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

Toisen maailmansodan jälkeen Euroopassa kaupunkien nopea kasvu ja sitä seurannut lähiöiden kehittyminen johtivat uudenlaiseen kaupunkielämään ja kulttuurin muutokseen. Elämä suurkaupungissa edellytti uudenlaisien taitojen syntyä. Georg Simmel (2000) esitti kaupunkilaisen suojautuvan ylistimuloivien ärsykkeiden tulvalta *blasé* -asenteella. Termiä hän selittää yksilön pakkona ottaa ympärillään tapahtuviin ilmiöihin tietty etäisyys, koska reagoimalla kaikkiin ympäröiviin ärsykkeisiin kaupungissa liikkuminen tekisi ihmisen hulluksi (Simmel 2000). Tätä varautuneisuutta voidaan pitää askeleena vapautteen aikaisemmin rajoittavasta yhteisöstä, jossa anonymiteetti on ollut arkielämässä lähes mahdotonta. Tässä valossa anonymiteetti näyttäytyy vapauttavana tekijänä, ja samalla se on toiminut yhtenä lähtökohtana yksilölliselle kaupunkilaiselämälle.

Kaupunkielämän ja yhteisöllisyyden yhteys on syntynyt massojen kokoontumisena ja suuret ihmisjoukkojen kokoontumiset ovat synnyttäneet hetkittäistä ja ohimenevää yhteisöllisyyttä, jota kutsutaan imaginaariseksi yhteisöksi. Se ei vaadi yksilöiden tuntevan toisiaan vaan se syntyy yhteisen tekemisen, kuten konsertin, mielenosoituksen tai urheilukilpailun kautta. (Helamaa & Pylvänen 2012). Kokoontumisen näkökulmasta

yhteisöllinen lähiympäristö syntyy kaupungissa oikeudesta julkisen tilan käyttöön. Kortteinen (1982) uskoo yhteisöllisyyden merkityksen muutoksen olevan merkki siitä, että kaupungistuminen, modernisaatio sekä elämän yksityistyminen tarkoittavat, että naapurit ovat ihmisten sosiaalisessa elämässä merkitykseltään vähäisiä. Kortteisen mukaan yhteisöllisyyttä 1980-luvulla suomalaisiin lähiöihin ajaneet tahot eivät ymmärtäneet modernin yhteiskunnan muuttuneen ja työn, yhteisten harrastusten sekä järjestöjäsenyyksien olevan tärkeämpiä.

Aho (2023) esittelee yhteisöllisiä asumismuotoja jonain, mitä ”ulkopuoliset” toimijat kuten suunnittelijat, arkkitehdit, tutkijat tai poliitikot pyrkivät asettamaan asuinalueisiin. Samalla yksilöllistynyt yhteiskunta on indikaattori siitä, että yhteisöllisiä asumismuotoja ei haluta. Aho nostaa esiin, että yhteisöllisyys nähdään poliittisesti oikealta vasemmalle pelastavana voimana. Konservatiivisista lähtökohdista katsottuna yhteisöllisyys kesyttää asuinalueiden ”moraalisia viidakkoja” palauttamalla lain ja järjestyksen, luoden turvallisuuden tunnetta alueille yhteisön jäsenten vahtiessa toisiaan. Uusliberaaliin ideaaliin nojaten paikalliset yhteisöt vähentävät ihmisten riippuvuutta valtiosta ja valtioon tukeutumisesta. Vasemmistolaisesta näkökulmasta taas yhteisöllisyys mahdollistaa alhaalta ylös toimivien liikkeiden synnyn.

Ympäristöministeriön (2024) selvitys välimallin asumisesta antaa vastauksia siihen, mitä hyvä asuntopolitiikka saa aikaiseksi:

”Oleellista segregaaation torjunnan kannalta on saada sosioekonomiselta asemaltaan asukasrakennetta monipuolistavia ihmisiä juurrutettua segregatiouhan alla oleville alueille. Tähän asuntopolitiikalla voidaan vaikuttaa. Parempi osaisille alueille on perustelumpaa sijoittaa tavallisia vuokra-asuntoja ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, jolloin eri tuloluokat sekoittuvat paremmin.” (Ympäristöministeriö 2024)

Vaikkei uudelle hallintamuodolle löydetä perusteita, löytää selvitys tarvetta alueeseen kiinnittymiselle ja sosiaaliselle sekoittamiselle. Esitetyt toimet ja tarpeet eivät näyttäyty olevan linjassa tällä hetkellä tuotettuun uudisrakentamiseen (kts. mm. Vaattovaara & Vuori 2023).

Yhteisöllisen lähiympäristön tai kaupunginosan merkkejä ovat muun muassa: sekoittunut asukasrakenne, hallintamuotojen sekoittaminen, pihojen kuuluminen asukkaille ja autojen sijoittaminen maan alle, korttelin yhteiset tilat, hyötypuutarhat puistoissa, kierrätystorit, asukaskirjastot, yhteisautot ja jaettu omaisuus ylipäättänsä. Lisäksi voidaan tunnistaa laajempia ilmiöitä, kuten tyhjien kiinteistöjen muuttaminen yhteisöiden käyttöön sekä kaupunkilaisten osallistaminen lähialueiden puistojen ja käyttämättömien tilojen

suunnitteluun. Tärkein kohta yhteisöllisen asumisen mahdollistamiseksi on kuitenkin tonttien tarjoaminen yhteisöasumiselle hyväksi ymmärretyiltä paikoilta (mm. Charlesworth & Hyötyläinen 2023). Yhteisöllisen asumisen sijoittaminen keskeisille paikoille mahdollistaa sekoittumista ja lähiympäristön aktiivisuutta, mitä kaupungit tavoittelevat. Asumisen kautta muodostuneet rajat eri kaupunkitiloissa ovat aina kaksisuuntaisia – tilan tuottamisen ohella ne luovat mahdollisuuden ihmisten väliselle kanssakäymiselle, yhteisöjen syntymiselle ja asumiskulttuurin kehittymiselle. Koti on aina tila ja yhteisö on näiden tilojen muodostama paikka. Yhteisöllisyys vuorostaan on jotain näissä tiloissa toteutuvista sosiaalisista suhteista syntyvä kokemus ja yhdessä jaettu kokemus taas tuottaa yhteistä asumiskulttuuria.

Koti, yhteisö, yhteisöllisyys ja asumiskulttuuri toimivat erottamattomana kokonaisuutena. Yhteisö ei rajaudu asuntoihin tai asuinrakennuksen tarjoamiin tiloihin vaan päinvastoin yhteisöllisten asumismuotojen kehittämiseen sisältyy mahdollisuus myös uudistaa kaupunkisuunnittelua. Rakennettu ympäristö voidaan käsittää kokonaisvaltaisesti ja asumisen reviiiri hahmotetaan asunnon tasoa laajempänä, erilaisten tilojen ja toimintojen verkostona. Yhteisöllisyyttä ja siihen liittyviä tilallisia ratkaisuja tarkastellaan tällöin käytettävyyden näkökulmasta, johon liittyy laajemman ympäristön tarjoamien mahdollisuuksien olemassaolo ja saavutettavuus. Yhteisöllisyys on monitasoista ja voi toteutua joukkona erilaisia, eriaikaisia ja vaihtuvia sosiaalisia verkostoja. Yhteisöllinen kaupunkiasuminen on potentiaalinen tapa myös monipuolistaa yksityisen ja julkisen tilan välistä aluetta ja lisätä sosiaalista huokoisuutta. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

Aho (2023) tarkastelee yhteisöllisyyttä ikään kuin asuntoon liitettävänä ominaisuutena sen haluttavuuden näkökulmasta: kuin kodinkoneena tai jonain muuna asumismukavuutena. Silloin yhteisöllisyys pidetään irrallisena osana sen kokonaisuuden sijaan. Yhteisöllisten asumismuotojen puutetta ei kaupunkisuunnittelussa voi pitää merkinä yhteisön kuolemasta tai sen haluttavuudesta. Samalla tavalla pääteltynä voisi väittää, että halujamme asuntomarkkinoilla ilmentävät esimerkiksi kaupunkialueiden reunoille rakennetut putkiyksiökeskittymät, jotka maksimoivat tonttien tehokkuuden ja jättävät kohtaamisille tai yhteistoiminnalle osoitetut paikat pois. Markkinaehtoisuus, asumisen tarpeiden lyhynäköisyys sekä pitkän aikavälin arvoketjujen ymmärtämättömyys johtavat nopeisiin liikkeisiin. Tiiviimpi asuminen on väitetysti ilmastotehokkaampaa, mutta samanaikaisesti halutut palvelut ja sosiaaliset mahdollisuudet siirtyvät kauemmaksi, aiheuttaen tarpeen jatkuvalla liikkeellä. Liikkuvuus taas vaikuttaa paikkaan kiinnittymiseen ja paikkaan kiinnittymisen merkitys lähialueen luonnon, sosiaalisten suhteiden ja turvallisuuden näkökulmasta on erityisen tärkeä.

Aho (2023) nostaa esiin vuonna 2021 Helsingin Sanomien uutisoinnin yhteisöllisyyden tilasta Helsingin Ruoholahdesta. Uutisessa Ruoholahdessa haastateltu asukas toteaa seuranneensa alueen kehitystä 30 vuoden ajan ja kertoo asukastoiminnan hiipuneen täysin. Aluksi paikalle muuttaneet olivat asukkaan mukaan innokkaita ja aktiivisia, mutta enää ei innostusta ole (Riiali 2021). Samassa jutussa yhteisöllisyyttä tutkinut Lotta Junnilainen toteaa, että mitä kaupunkilaisemmaksi elämä muuttuu, sitä pienempi rooli jää yhteiselle tekemiselle: *”Se ei ole negatiivista vaan kuuluu kaupunkielämään”*. Junnilainen kehottaa yhteisöllisyyden romantisoinnista luopumista ja siirtymistä eteenpäin. Voisikin pohtia, *mitä kohti* olisi siirryttävä eteenpäin.

Ruoholahden yhteisöllisyys nostaa hyvin esiin keskeisen ongelmaan sosiaalisuuteen kannustavassa kaupunkisuunnittelussa. Ruoholahden suunnitelmista vastasivat arkkitehdit Pauliina Vihinen ja Juha Kronlöf voitettuaan arkkitehtikilpailun työllään, jonka tavoitteena oli kaupunginosan sosiaalisen maailman luominen. Suunnitelman keskiössä olivat jokaisesta korttelista löytyvät, yhteiskäyttöiset korttelituvat sekä niiden edustalla sijaitsevat puolijulkiset torit. Torien yhteyteen oli tarkoitus rakentaa lisäksi aputiloja, kuten pesuloita. Korttelituvat jäivät kuitenkin pois Ruoholahden lopullisesta toteutuksesta, koska ne nähtiin liian kalliina. Myös korttelipihojen yhteyteen rakennettavat aputilat jäivät kustannussyistä lopullisesta toteutuksesta pois. (Vihinen 2005.) Yhteisöllisen asumisen ja kaupunkikehityksen keskustelussa tulisi muistaa, että Ruoholahden maineeseen on jäänyt ikään kuin myyttinä tämä yhteisöllinen lähtökohta, jolle todennäköisesti mukaan ensin muuttaneet antoivat paljon arvoa muuttopäätöksessään. Se mitä jäi kertomatta, oli suunnitelmien muutos ja yhteisöllisten rakennelmien muuttaminen kerhotiloiksi tai muiksi yksityisiksi huoneiksi, joiden arvo yhteisöllisyydelle on täysin erilainen kuin puolijulkisilla tiloilla.

4.3 Asunto-osuuskuntien merkitys yhteisölliselle asumiselle

Yhteisöllinen asuminen on Suomessa harvinainen asumisen muoto ja sitä esiintyy lähinnä erityisasumisen kohteissa, kuten asuntoloissa tai hoitokodeissa. Muiden asumismuotojen rinnalla yhteisöllinen asuminen näyttää edelleen puuttuvan valikoimasta. Syitä harvinaisuudelle saattavat olla toisaalta yhteisöasumiseen edelleen liitetyt ideologiset tai utopistiset mielikuvat, tai toisaalta syvälle kulttuuriin piirtyneet käsitykset ydinperheestä yhteiskunnan ja asumisen perusyksikkönä. Kulttuurisista asumiseen liitettävistä piirteistä esimerkkejä ovat asumisen regiimin ja polkuriippuvuuden ilmiöt. Yhteisöllisen asumisen historia sisältää leimallisesti vahvasti ideologiaa ja utopistisia kokeiluja, joiden avulla on pyritty luomaan pienoismalleja paremmasta maailmasta ja muusta yhteiskunnasta irrottautumiseen. (Helamaa & Pylvänen 2012; Vestbro 2010.) Yhteisöasuminen on kuitenkin

kehittynyt sittemmin tiiviissä kytköksessä muuhun yhteiskuntaan ja sen muutoksiin, ja kehitys on ohjautunut pääsääntöisesti alhaalta ylöspäin, asukkaiden arkielämän tarpeiden muuttamisen halusta ja heidän itsensä toteuttamana (Helamaa & Pylvänen 2012).

Vaikka nykytilaista yhteisöllisen asumisen kenttää ja sen historiaa voidaan pitää kohtalaisen marginaalisena, on oleellista huomioida osuuskunta-asumisen historia osana yhteisöllisen asumisen kehitystä. Osuuskunta-asuminen ja sen politiikkojen tarkastelu voi osaltaan selittää nykymuotoisen yhteisöllisen asumisen puutetta. Charlesworth (2024) esittää artikkelissaan Suomen kärsivän jonkinlaisesta poliittisesta muistinmenetyksestä, kun aiheena on asunto-osuuskunnat. Charlesworth esittelee suomalaiset yhteisölliset tai yhteistoiminnalliset asumisjärjestelyt vuosilta 1920–2020 artikkelissaan. Sen pohjalta voidaan todeta, että asunto-osuuskunnat kasvoivat laajaksi ja vaikutusvaltaiseksi toimijaksi suomalaisessa asuntojärjestelmässä. Charlesworth hyödyntää Flanaganin ja Jacobsin (2019) pitkän näkymän perspektiiviä, jäljittäen politiikkatoimia ja interventioita niiden alkujuurilleen. Työkaluna tämä muistuttaa luvussa kolme esiteltyjä Ruonavaaran, Kingdomin ja Immergutin päätöksenteon prosessien havainnollistamisia.

Poliittinen muistinmenetys tarkoittaa poliitikkojen unohtavan menneet hankkeet ja kokeilut sekä niiden lopputulokset silloin, kun he ehdottavat ”uusia” politiikkatoimia. Osuuskunta-asumista voidaan pitää osana yhteisöllisen asumisen historiaa Suomessa, sillä se on hallintamuodoltaan sellainen, jossa asukkaat omistavat ja hallinnoivat asuntojaan yhdessä. Omistus- ja hallintamalli edistää asukkaiden välistä yhteistyötä ja on rakennettu alun perin kohtuuhintaisen asumisvaihtoehdon tarjoamiseksi työväenluokkaisille perheille. Asunto-osuuskuntien historian tarkastelu tarjoaa näköalapaikan politiikkatoimien perusteluihin. Lisäksi asunto-osuuskuntien ja asunto-osakeyhtiöiden välinen asetelma ja niiden kehityksen vaikutukset tähän päivään ovat tärkeitä yhteisöllisen asumisen näkökulmasta. (Charlesworth 2024.)

Verrattuna muihin pohjoismaihin, joissa asunto-osuuskunnat voidaan jäljittää aina 1800-luvun puoliväliin saakka, Suomi tuli perässä. Suomessa vuoden 1901 osuuskuntalailla noussut kiinnostus johti sen aseman vähittäiseen yleistymiseen ja vahvistumiseen Suomessa (Kuisma ym. 1999). Kenttä kärsi alusta asti Suomessa kyseisellä ajanjaksolla vallinneesta ideologisesta valtataistelusta politiikan kentällä. 1920-luvulle päästäessä Suomi kärsi asuntopulasta ja poliittinen kenttä lähti ajamaan kasvua asuntotuotannon määrään työväenluokan asunto-ongelman ratkaisemiseksi. Asuntopolitiikan muutoksessa tunnistettiin sekä asunto-osuuskunnat että asunto-osakeyhtiöt. Tärkeintä oli saada asuntotuotanto liikkeelle vauhdilla. Ongelma asunto-osuuskuntien suosion kasvussa oli niiltä puuttunut lainsäädännöllinen legitimitetti. Asunto-osuuskunnat eivät kuuluneet vuoden 1901 osuuskuntalakiin eivätkä vuoden 1926 asunto-osakeyhtiölain piiriin (Ruonavaara 2005).

Siksi asumisosuuskunnat eivät omanneet oikeudellista kehystä, jonka avulla ne toimisivat, vaikka ne olivat oikeutettuja valtion avustuksiin ja lainoihin (Hyödynmaa 2017).

Miksi asunto-osuuskunnan ja asunto-osakeyhtiön eroilla on merkitystä yhteisöllisen asumisen kontekstissa? Lähtökohtaisesti asunto-osuuskunnat olivat demokraattisesti johdettuja voittoa tavoittelemattomia järjestöjä, jotka tähtäsivät kollektiivisuudellaan tarjoamaan omistusasumisen mahdollisuuden mahdollisimman monelle. Asunto-osakeyhtiö taas oli keino sovittaa nopeasti kasvava asuntojen tarve johonkin olemassa olevaan institutionaaliseen järjestelyyn, jolle oli jo olemassa lainsäädäntö ja osaaminen. Samalla luotiin perustuksia suomalaisen asumisen regiimin valloitukselle. Asunto-osakeyhtiön synty voidaan tulkita vain yhtenä helppona päätöksenä, jossa asumiseen saatiin järkevä, olemassa olevaa järjestelmää myötäilevä systeemi, eikä aikaa kulunut selvitystyöhön asuntojärjestelmän laki- ja säännösmuutoksissa. Polkuriippuvuuteen usein liittyy päätösten vähäpätöiseltä tuntuva merkitys, mutta kumuloituva päätöksenteko asunto-osakeyhtiön tukemisessa voidaan nähdä markkinavoimien ensimmäisenä aaltona suomalaisen asumisen järjestämisen kenttään.

Asunto-osuuskuntien toteuttaminen sai lähtölaukauksensa poliittisen vallan heilahtaessa oikealta vasemmalle. Suomeen ehdotettiin Yrjö Harvian toimesta asunto-osuuskuntiin keskittyneen rakennusyhtiön perustamista, jonka tarkoituksena olisi tuottaa voittoa tavoittelematta asuntoja matalan tulotason ihmisille (Nurmi 2010). Syksyllä 1938 syntyi Helsingin asuntokeskuskunta Haka. Charlesworth (2024) huomauttaa, että suomalaisia asunto-osuuskuntia perustettiin ja tuettiin historiallisesti sekä rahallisesti että ideologisesti uudismielisten sosiaalidemokraattisen puolueen jäsenten ja edistyksellisten osuustoiminta- ja ammattiyhdistysliikkeiden toimesta. Talvi- ja jatkosodan jälkeisenä aikana asuntojen tarve ohjautui vasemmistolaisten järjestöjen ja poliitikkojen toimesta kohti voittoa tavoittelematonta asuntojen järjestämisen tapaa. Tämä oli vahva institutionalisoinnin vaatima tuki. Charlesworth nostaa kiinnostavasti esiin sen, että Suomi omaa yhden maailman laajimmista ja vahvimista yhteisö- ja osuuskuntakentistä. Perustamisestaan saakka osuuskunnat ovat aktiivisesti yhdistäneet, kouluttaneet ja voimaannuttaneet suomalaisia muun muassa Venäjän sortoa kohtaan, tukeneet jälleenrakennusta, kaupungistumista ja myöhemmin globalisaatiota. Historiastaan huolimatta asumista koskeva osuuskuntaliike on jakautunut.

Suomalainen osuuskunta-asuminen on syntynyt suorana vastauksen kiireellisiin ja muuttuviin tilanteisiin, kuten jälleenrakennukseen 1940-luvulla tai kiihtyneeseen liikkeeseen maalta kaupunkiin teollistumisen aikaan 1960- ja 1970-luvuilla. 1990-luvulla etujaan menettäneet opiskelijat ja opiskelijajärjestöt edistivät osuuskuntakenttää reaktionaalina taantumien ja markkinoiden vapauttamiseen. Tällä vuosikymmenellä sosiaaliset asunto-

osuuskunnat ovat olleet kokeiluissa mm. reaktiona asuntojen kasvaviin hintoihin. (Charlesworth 2024.) Yksi suomalaisen asunto-osuuskuntakeskustelun ominaisuuksista on ollut kilpailu osuuskuntien ja asunto-osakeyhtiöiden välillä sekä asuntojen tuotannon että käyttämisen markkinoilla. Noin kahdenkymmenen vuoden välein asunto-osuuskuntia on ehdotettu kohtuuhintaisena ja demokraattisena vaihtoehtona asumisen järjestämiseen. Joka ikinen kerta osuuskuntiin liittyvät ideat ja visiot on haudattu tai ne on otettu haltuun julkisten tai yksityisten markkinoiden intressien hyväksi. Suomessa yksi pitkäaikaisimmista osuuskunta-asumista vastaan esitetyistä argumenteista on ollut sen tarpeettomuus, ottaen huomioon asunto-osakeyhtiöiden yleisyys ja menestys. Tällaisia väitteitä on nähtävissä jokaisen osuuskuntaliikkeen aallon kokeiluissa, politiikoissa ja poliittisissa keskusteluissa 1920-luvulta 1960-luvulle ja aina 1990-luvulta nykyaikaan. (Charlesworth 2024.) Viimeisimpänä uudenlaisen hallintamuodon tarpeettomuuden on todennut Ympäristöministeriö (Ympäristöministeriö 2024).

Kapitalistinen valta on ulottunut kansainvälisesti osuuskuntien ajatteluun. Toisin sanoen ne noudattavat yhä useammin markkinoiden luomaa logiikkaa sääntöjen, käytöksen ja toiminnan suhteen. Koska osakeyhtiöiltä puuttuu osuuskunnille luontainen dualistinen, sosiaalinen ja taloudellinen tarkoitus, niitä pidetään usein yhtenä houkuttelevimmista malleista tehokkuuden ja voiton maksimoinnin kannalta. Tämä ilmenee Suomessa osuuskuntien historiasta. Esimerkiksi osuuskuntaperusteinen VVO, joka vuokrasi asuntoja ja edusti arvoiltaan voittoa tavoittelematonta ja sosiaalisesti kestävästä tuotantoa, hylkäsi ideoitunsa 1990-luvulla, toimien nyt yhtenä Suomen suurimmista kiinteistösijoittajista uudella nimellä Kojamo. Kohtuuhintaisen asuntopolitiikan esteeksi näyttäisi muodostuvan markkinatoimijoiden halu muuttaa tuettu asuminen omistajille kannattavaksi heti kuin mahdollista – tästä esimerkkinä voidaan käyttää VVO:ta ja Hitas-asuntoja, jotka vapautuvat markkinaehtoisuuteen 30 vuoden iässä. Poliittinen muistinmenetys kuvailee ainakin sitä, miten yhteisöllisen asumisen tukemisen esteenä nähdään pelko tukien kohdistumisesta väärin, samalla kun asuntopolitiikalla on mahdollistettu sitä suurempien toimijoiden hyötyminen. (Charlesworth 2024.)

4.4 Toimijat ja aktivismi Suomessa ja kansainvälisesti

Yhteisöllisen asumisen erilaisia toteuttamistapoja tarkasteltaessa on tärkeä huomata erilaisten alueellisten tekijöiden, tarpeiden ja mahdollisuuksien muokkaavan yhteisöllisen asumisen järjestäytymistä. Alueellisen vaikutuksen vuoksi yhteisöllistä asumista ei tule käsitellä yksittäisenä kopioitavana asuntopoliittisena ratkaisunmallina vaan huomioitava on, että erilaisin tavoin voidaan saavuttaa samankaltaisia lopputuloksia. Lopputuloksina

voidaan saavuttaa muun muassa asumisen kohtuuhintaisuutta, asukkaiden välistä vuoro-vaikutusta sekä asuinympäristön kohentumista ja lisääntynyttä elävyyttä.

Tanskassa verrattaen pientä asuntomarkkinoiden osaa pitää hallussaan *bofællesskab*, joka on viimeisen viiden vuosikymmenen aikana kehittynyt kohtalaisen hyvin organisoituneeksi ja onnistuneeksi vaihtoehtoisen asumisen muodoksi. *Bofællesskab* viittaa asumismuotoon, jossa yksityiset asunnot yhdistyvät merkittäviin yhteisiin tiloihin ja arjen elämää tukeviin toimintoihin. Säännölliset yhteiset päivälliset, jotka valmistetaan ja nautitaan yhteisissä tiloissa, ovat muodostuneet eräänlaiseksi tunnusmerkiksi tanskalaisessa yhteisöasumisessa. Tanskan mallille ominaista on asuntojen sijoittuminen suurin osin kaupunkien laitamille tai ulkopuolille, jonka syynä voidaan pitää tonttihintoja. Tanskalaiset yhteisöt ovat järjestäytyneet kolmelle neljästä asumisen päämuodosta Tanskassa: omistusasumiselle, osuuskunta-asumiselle (*andelsforeninger*) ja *non-profit* vuokra-asumiselle (*alemene boliger*). (Hagbert ym. 32–34.)

Ruotsalaisen mallin ominaispiirteenä yhteisöasumisen hankkeet ovat lähes poikkeuksetta sellaista ihmisten aloittamia, jotka ovat sosiaalisesti ja kulttuurisesti kiinnostuneita yhteisöllisestä asumisesta, ja heillä on siihen myös sosiaalisia resursseja, joiden avulla he voivat osallistua politiikkatoimiin ja neuvotella virkamiesten kanssa. Ryhmät odottavat tukea poliitikoilta ja kunnallisilta asuntoyhtiöiltä, mutta poliitikot ja asuntoyhtiöt eivät itsenäisesti aloita projekteja. Suunnittelu hankkeiden ja julkisten toimijoiden välillä kohtaa usein konflikteja ideoiden välillä, kattaen myös perusominaisuuksia joihin asuntosektori on markkinoilla sitoutunut. Nämä konfliktit vaativat aikaa ja resursseja projektiin ryhtyneiltä. (Hagbert ym. 38–40, 53–54.)

Ruotsalainen esimerkki kaupunkikehityksestä, joka tähtää alueiden välisten erojen hälventämiseen, on Malmössä toteutettu SoKo-hanke. Hanke rakennettiin vuonna 2014 *'urbanina akupunktiona'*, eli sen tarkoitus on parantaa alueen mainetta tuottamalla sinne uudenlaista asumista. Hanke koostuu vuokrattavista asunnoista ja siinä on sekoitettu vuokra-asumista sekä yhteisöasumista. Hankkeen asunnoista yhteisöasumiseen on tarkoitettu 45 yhteensä 170:stä asunnosta. (Hagbert ym. 177–179.) Hanke sekoittaa intressejä: sen on toteuttanut yksityinen rakennusyritys kunnallisen asuntotuotannon tilauksesta, mutta aloite ja suunnittelu on ollut paikallisen yhteisöasumisen ryhmän ohjaamaa. Vaikka asukkaat ovat ottaneet asumiskokemuksensa hyvin vastaan ja tiloihin on syntynyt yhteisöllistä ja jaettua tilaa, ovat kysymykset muun muassa pihan ja terassien saavutettavuudesta ja turvallisuudesta nousseet esiin. Piha avautuu kadulle ja on periaatteessa kenen tahansa saavutettavissa, mutta ristiriita portin ja vapaan kulun kanssa jakaa asukkaiden mielipiteitä.

Itä-Berliinin alueella purkukuntoiset rakennukset loivat olosuhteet talon- ja tontinvaltauskulttuuriin, minkä seurauksena kaupunkiin syntyi paljon kiinnostavia toimintoja ja toimintamalleja. Osa näistä on vakiinnuttanut asemansa kaupungin ja sen kulttuurin olennaisena osana. Tämän on mahdollistanut talonvaltaajien haltuun ottaman omaisuuden legitimointi, eli he ovat saaneet jäädä asumaan valtaamiinsa rakennuksiin, ja saaneet jopa tukea rakennusten kehittämiseen ja kunnostamiseen. Itä-Berliinin vallattujen talojen ominaispiirteitä ovat kaupunkiviljelyn näkyminen kadunvarsilla, tyhjillä maa-alueilla, parvekkeilla ja korttelipuistoissa. Asukasryhmät panostavat asuntojen kustannus- ja energia- tehokkuuteen ja lapsia varten pyritään luomaan tiloja. (Helamaa & Pylvänen 2012).

Suomessa yhteiskunnallinen kehitys, historia sekä rakennusten määrä suhteessa asukkaisiin monien muiden ilmiöiden lisäksi on luonut hyvin erilaisen mahdollisuuden talonvaltaamiselle ja aktivismille. Kuitenkin 90-luvun alussa talonvaltausliikkeestä syntyi Oranssi ry., joka on peruskorjannut ja kunnostanut Helsingissä purku-uhan alla olleita rakennuksia kohtuuhintaisiksi nuorisoasunnoiksi. Nyt kiinteistöjä ei enää vallata, vaan toiminta on saanut vakiintuneen muodon, jossa kaupungin ja yhdistyksen sekä tulevien asukkaiden välinen yhteistyö ovat toiminnan mahdollistaja. Yhteisöllisyys Oranssi ry:n kohteissa syntyy yhdessä tekemisestä remontoinnin, pihatöiden ja esimerkiksi lähiympäristön hoitamisen parissa (Peipinen 2012).

Saksassa erilaiset yhteisöasumisen hankkeet, samoin kuin niihin liittyvät omistusmuodot ja poliittiset ohjelmat, joita löytyy vielä nykyäänkin, voidaan ymmärtää historiallisten vaiheiden kerrostumana. Näin ollen yhteisöasumishankkeita ei voida pitää pelkästään reaktiona tiettyjen aikakausien sosiodemografisiin ja sosiaalipoliittisiin olosuhteisiin. Pitkemminkin niitä on tarkasteltava jatkuvien ja pitkäkestoisten ruohonjuuritason taisteluiden tuloksina, joiden tavoitteena on ollut itsehallinnollinen, kohtuuhintainen ja ihmisarvoinen asuminen kapitalististen peruseräkkeiden ulkopuolella. (Hagbert ym. 2020, 69–71.) Saksassa tänä päivänäkin kollektiivit, jotka rakentavat omistushallintoista asumista (*Baugruppen*) valitsevat vähemmän heittelevän hallinnoimisen tavan – valinta tehdään käyttöarvon eikä vaihtoarvon puolesta. Tavoite synnyttää sosiaalisesti, taloudellisesti ja ekologisesti kestävästä ympäristöstä asukkaille on tästä lähtökohdasta mahdollisempaa. Hampurissa yhteisöllinen asuminen on seurausta jatkuvasta ruohonjuuritason paineesta asumisen järjestelmiä kohtaan eri aikakausien aikana. Pitkästä historiallisesta kehityksestään huolimatta yhteisöllinen asuminen on kehittynyt vastakulttuurin *niche*-ilmiöstä pääosin keskiluokan dominoimaksi kentäksi. Asema vastakulttuurina saa sosiaalisen kestävyden rajan näyttämään hämärämmältä. Tarve yhteisölliselle asumiselle, joka ei osallistu heittelevälle ja spekulatiiviselle markkinalle ja jatkaa kestävästä asumismuodon kehittämistä erilaisin kokeilun on kuitenkin tarpeellinen. Se luo kestävyttä ja jatkuvuutta alueille. Yhteisöllisen asumisen mahdollisuus piilee rahoituksen ja kulttuurin

murroksissa, jolloin se näyttäytyy aidosti vaihtoehtona myös työväenluokalle tai matalamman tulotason kotitalouksille. (Hagber ym. 2020, 69–71.)

Aktivismin tuloksena syntynyt toimintamalli voidaan aloittaa myös päinvastaisessa järjestyksessä, kuten Italialainen Bolognan kaupunki on tehnyt. *Autorecupero*-hanke tarjosi perheille omistuksessaan olevia kiinteistöjä asunnoiksi kunnostamisen ehdolla. Toimintamalli mahdollistettiin vuokraamalla rakennukset kunnostusvelvoitteella ja pitkäaikaisella vuokrasopimuksella, jonka toisena osapuolena toimi asukkaista muodostettu osuuskunta. Kunnostuksen valmistuttua osuuskunnan jäsenillä on lunastusoikeus asuntoihin. Projekteissa kaupunki tarjoaa tukea tekniseen hallintaan, mutta asukkaat suunnittelevat ja tekevät päätökset kustannuksineen itsenäisesti. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

Yhteisölliselle asumiselle tai sen järjestämiselle ei ole olemassa mitään yksilöityä reseptiä, joka voitaisiin kopioida kohteesta ja maasta toiseen. Asumisen ja samalla yhteisöasumisen kulttuurit eroavat maittäin ja myös yhteistilojen ja niiden järjestämisen välillä on maakohtaisia eroja. Tanskassa, Ruotsissa ja Hollannissa, joissa yhteisöllisellä asumisella on pitkät perinteet, on yhteisöillä runsaasti yhteistiloja käytössään. Nämä tilat ovat sekä monipuolisia että arkisia. Yleisiä tiloja ovat muun muassa ruokasalit, keittiöt, leikki-tilat ja verstaat. Sen sijaan saksalaisissa yhteisöissä ei ole ollut tyypillisesti yhteiskeittiötä tai ruokasalia ja yhteistiloja on vähemmän ylipäätään. Saksalaiskohteiden yhteisöllisyys on rakentunut ensisijaisesti rakennuttamisprosessin myötä. Rakennuttamistavalla on tavoiteltu kohtuuhintaisuutta, ja asuntoarkkitehtuuriin ja sosiaalisesti rikkaaseen asuinympäristöön vaikuttamista, eikä yhteiset tilat ole olleet lähtökohtaisesti korkealla tavoitteissa. Yhteistiloina näyttäytyvät tyypillisemmin parvekkeet ja pihat.

Merkittävä osa yhteisöasumisen kohteista kohtaa yksityisen ja yhteisen tilan jaon perhesuhteiden muodossa. Vaihtoehtoiset asumisen muodot nimittäin tunnustelevat ja tutkivat perinteisten perhesuhteiden muuntautumiskykyä, sillä yhteisöllisyyden voidaan nähdä hämärtävän myös kodin käsitettä (Hagbert ym. 2020). Suomessa lähiökehityksen ja sukupuoliroolikeskustelun tunnetuimpia edustajia oli Yhdistys 9. Yhdistys 9:n asumisryhmän tavoitteena oli uudistaa asuntorakentamista ja yhdyskuntasuunnittelua vastaamaan radikaalin sukupuolirooli-ideologian tavoitteita. Sen tavoitteena oli myös valistaa erityisesti suunnittelijoita ja rakennuttajia siitä, miten sukupuolta koskevat ajattelutavat vaikuttivat kaupunki- ja asuntorakentamiseen ja miten arkkitehtuuri ja yhdyskuntasuunnittelu vastavuoroisesti vaikuttivat sukupuolirooleihin. Yhdistys 9:n asumisryhmän jäsen Kirsti Nordin kritisoi 1950-luvun lähiörakentamista riippuvuusajatuksen unohtamisesta. Modernistisen arkkitehtuurin lähtökohtana oli 1900-luvun alussa nimittäin pienasunnon ja kaupunkirakenteen keskinäinen riippuvuus: kaupunkien tuli sisältää tiloja sekä asumiseen että vapaa-ajan viettoon. Riippuvuuden unohtaminen tarkoitti perheen ja yhteiskunnan

erottamista toisistaan. Yhdistys 9:n ajama tasa-arvo kodin askareiden tasaisemmasta jakautumisesta näyttäytyy yhteisöllisen asumisen suosiossa. (Turunen 2024.) Ruotsissa yhteisöllisen asumisen kohteissa 55–70 prosenttia on naisia. Vahva naisvaltaisuus selittyy sillä, että naiset hyötyvät eniten vähentyneestä kotitöiden määrästä ja lapsien hoitoon liittyvistä askareista. Naisilla on myös positiivisempi suhtautuminen yhteisölliseen asumiseen ja tilojen jakamiseen. (Vestbro & Horelli 2012.)

Ajatukset ovat moderneja. Nordin kritisoi ydinperheiden tarpeisiin suunniteltua asuntoarkkitehtuuria vaatimalla, että asuntotyyppien tulisi olla monipuolisia ja muunneltavia. Esimerkiksi opiskelijoiden ja vanhusten asunnot tulisi sijoittaa perheasuntojen sekaan sen sijaan, että heille rakennettaisiin erillisiä asuntoloita. Hän myös kyseenalaisti ajatusta siitä, että jokaisella asunnolla tuli olla apulaisen huone, vierashuone tai pyykinkuivaushuone, kun sellaisen voisi suunnitella asukkaiden yhteiseen käyttöön. (Turunen 2024.) Ajatus jakamisesta ja yhteisestä omaisuudesta yhdessä muunneltavien tilojen kanssa sopii hyvin nykyaikaankin. Mainittavana esimerkkinä Tampereen Yliopiston Asuma 2.0-hanke tavoittelee joustavuudella keskitiivistä matalaa asumista, jolla on kestävä perustelut (Asuma 2.0 verkkosivu).

4.5 Yhteisöllinen asuminen työkaluna

Keskustelu yhteisöllisen asumisen tarpeesta on syntynyt muun muassa seuraavien ilmiöiden ratkaisemiseksi: väestön rakenteen muutokset, kasautuvat sosiaaliset ongelmat, ylikuluttaminen, asuntojen hintojen nousu kasvukeskuksissa ja samanaikaisesti töiden pakautuminen kasvukeskuksiin, kaupunkien päästöneutraaliustavoitteet sekä yksilöiden laajempi mahdollisuus vaikuttaa asumisen tapaan. Yhteisöllinen asuminen mahdollistaa konkreettisia ratkaisuja ajankohtaisiin asumisen kehittämisen haasteisiin. Se itse asiassa vastaa monelta osin asuntopolitiikassa asetettuihin tavoitteisiin ja sen voidaan nähdä tukevan kaupunkeja saavuttamaan niiden asettamia ilmasto- ja päästötavoitteita. Se auttaa luomaan asuinalueille monimuotoisuutta, kasvattaa asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia ja sen voidaan nähdä toimivan pitkän tähtäimen muutosagenttina yleistä toiminta- ja kultuskulttuuria kohtaan. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

Ruotsissa toukokuussa 2010 järjestetyssä kansainvälisessä yhteisöllisen asumisen seminaarissa pohdittiin eri tahojen kiinnostusta yhteisöasumisen kehittämistä kohtaan sekä siitä seuranneita etuja. Lopputuloksena todettiin, että julkisen sektorin tulisi kiinnostua yhteisöllisyyteen perustuvista asumismuodoista ja niiden kehittamisestä kolmesta pääsyistä: ikääntyvän väestön asumisen ratkaisut, nuorten asuntopulan ja itsenäisen elämän aloittamisen tukeminen sekä sosiaalinen diversiteetti alueilla. Lisäksi listalle voidaan

helposti lisätä kansalaisten omatoimisuuden lisääminen ja siitä syntyvät uudet tuotantotavat (kuten vaihtotalous ja palveluringit), erityisryhmien asumisen integrointi osaksi tavanomaista asumista, yhteisöllisyyden ja yhteistoiminnallisuuden lisääntyminen kansallisesti ja sitä seuraava kulttuurin muutos, paikallisten tukiverkostojen rakentuminen ja niiden vaikutus esimerkiksi syrjäytymiseen ja nuorisotyöhön varhaisen puuttumisen yksikköinä sekä ekologisesti kestävämmän elämäntavan edistäminen ja luonnonvarojen kulutuksen vähentäminen. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

Yhdistys 9:n asumisryhmä esitti, että kaupunkirakenne tulisi uudistaa eriyttämiseen perustuvasta kaavoittamisesta luopumalla ja suunnittelemalla alueita, jotka sisältävät useita erilaisia toimintoja eri ikäisille ihmisille. Asukkaiden ei tarvitsisi poistua alueelta työn ja palveluiden perässä, vaan he voisivat joustavammin yhdistää työnteon, perheen ja vapaaajan vieton. Alueen toimintojen monimuotoisuus ja palvelujen määrä tuottaisi asukkaille runsaasti ja luontevasti mahdollisuuksia sosiaalisiin kontakteihin. Sen lisäksi asumisen-kollektiivipalveluista haluttiin osa laajempaa lähiöiden tarjoamaa palvelutarjontaa. Niiden tarkoituksena oli vapauttaa ihmiset kotitöiden teosta. (Turunen 2024.) Asymisryhmän 1960-luvulla esittämät tavoitteet asettuvat nykyajassakin hyvin Helsingin, Turun ja Tampereen kaupunkikehityksen strategioihin. Tunnistettavaksi jäävät vielä asumisen viihtyvyyteen ja kohtuuhintaisuuteen liittyvät kysymykset. Kysymyksiin voidaan hakea inspiraatiota asunto-osuuskuntien historiasta, missä asuntojen omistamiseen liitetty arvo syntyi niiden tarjoamasta sosiaalisesta arvosta ja turvallisuudesta taloudellisen höydyn sijaan.

Charlesworth ja Hyötyläinen (2023) tutkivat keskeisiä institutionaalisia haasteita, jotka hidastavat uuden yhteisöllisen asumisen muodon syntymistä Suomessa. He tunnistivat kolme keskeistä ja päällekkäistä hidastavaa ilmiötä suomalaisessa maankäyttö- ja asuntopolitiikassa. Ensinnäkin riippumatta julkisten viranomaisten tuesta osuuskuntia tai asukasyhteisöjä kohtaan, niitä on vaikea kategorisoida olemassa oleviin asumisen viitekehysiin. Toiseksi sääntelyyn käytetyt instrumentit ovat ajallisesti rajattuja ja virkamiehet suhtautuvat sen takia skeptisesti yhteisöasumisen pitkän aikavälin kohtuuhintaisuuteen. Näitä yhdistää kolmas tekijä – Helsingin kaupungin siirtyminen kohti yrittäjähenkistä kiinteistöpolitiikkaa, jonka seurauksena se ei vuokraa maata asumisosuuskunnille tai ryhmärakennuttajille markkinahintaa edullisemmin.

Keskeinen trendi läntisessä Euroopassa ja Suomessa on ollut sosiaalisen ja julkisesti tuetun asumisen vähentäminen enemmän markkinakeskeisen asumisen muotojen suosimisella, joka on näkynyt yksityistämisen aaltona. Kun julkisesti tuettu asuminen on kohdistettu vain erityisen prekaarissa asemassa oleville kotitalouksille, on Suomeen syntynyt kasvava määrä ihmisiä, joiden tulot ovat liian korkeat päästäkseen käsiksi tällaiseen

asumiseen, mutta liian matalat ostaakseen tai vuokratakseen asuntoja vapailta markkinoilta. Lisäksi välimallin asumisen muotoja, kuten osuuskuntia tai yhteisöllisen asumisen muotoja, ei ole tuotettu riittäviä määriä vastaamaan tähän tarpeeseen. (Charlesworth & Hyötyöäinen 2023.)

Yhteisöllisen asumisen suunnittelu, rakentaminen tai rakennuttaminen tähtää yleisesti ottaen vuorovaikutukseen asukaslähtöisyyden, osallistavuuden ja asukasvetoisuuden keinoin. Uusina termeinä käyttöön on ilmestynyt ryhmärakentaminen ja -rakennuttaminen, ja ongelmaksi on muodostunut termien ristiin käyttö merkityksiltään erilaisia toimintatapoja kuvaamaan. Yhteisöllisen asumisen käsitteistön määrittelemättömyys aiheuttaa hämmennystä ja käsitteiden lavea käyttö heikentää tavoiteltua merkitystä asukkaiden vahvemmassa osallisuudesta asuinympäristöään kohtaan. (Helamaa & Pylvänen 2012.) Koska asumisen toteuttamistapoihin haetaan yhteisöllisellä asumisella muutosta ja asukkaan rooli poikkeaa perinteisestä asunnonostajan tai vuokraajan roolista, tulee osallisuutta kuvata riittävän selkeästi. Yhteisölliseen asumiseen usein liitetyt ideologiset tai utopistiset leimat ovat mahdollisesti haitanneet sen kehittämistä asumisen vaihtoehtona. Monikko-hankkeessa (Helamaa & Pylvänen 2012) pyritään yhteisöllisen asumisen vaihtoehtoja tarjoamaan ja selittämään osana yhteiskunnallista kehitystä, kaikille mahdollisena ja ajankohtaisena vaihtoehtona, eikä erityisasumisena tai esimerkiksi aatteellisten utopioiden kokeiluina.

Yhteiskunta voi mahdollistaa yhteisöllisen asumisen muutosta eri instituutioissa. Keskeistä on kuitenkin omaehtoisuus ja kansalaisaktiivisuus. Yhteisölliset asumismuodot voidaan niiden avulla tulkita aktivismin muotona. Aktivismilla voidaan viitata tekoihin, kuten talonvaltauksen tai asukasvetoiseen rakennuttamiseen, mutta keskeisin määrittely aktivismille on aktiivisen toimijan roolin omaksuminen, jossa kaupunkilaiset ryhtyvät itse määrittelemään omaa asumistapaansa. (Helamaa & Pylvänen 2012.) Suomi edustaa voimakkaan yhtenäiskulttuurin perinnettä. Asumista ohjailevat tottumukset sekä pitkälle viety normitus ja kaupallinen asuntotuotanto. Kynnys toiveiden mukaisesta rakentamisesta ja/tai asumisen järjestämisestä on korkea ja asumisen rahoituksen järjestäminen on vaikeaa. Asumisen rahoittaminen ja suunnitteleminen kohtaa byrokraattisia esteitä rakentamisen säädösten, tontin löytymisen sekä asuntokauppaan liittyvän lainsäädännön kentiltä. Esteiden uuvuttamana yhteisölliset rakentamishankkeet ja haaveet usein kaatuvat. (Helamaa & Pylvänen 2012; Hagbert ym. 2020.)

Valtio voi edistää yhteisöllistä asumista taloudellisten keinojen lisäksi asumismuodon erityispiirteiden ja asukaslähtöisten rakennuttamismuotojen edellytysten tukemisella: esimerkiksi lainsäädöllä, neuvonnan järjestämisellä ja toimintamallien kehittämiseen osallistumisella. Rakennusmääräysten osalta asuin yhteisö voisi edustaa joissakin tapauksissa

kokonaisuutta yksittäisten erillisten asuntojen sijaan, jolloin esimerkiksi esteettömät wc-, peseytymis- ja kodinhoitotilat korvattaisiin yhteiskäyttöisillä laadukkaammilla tiloilla. Lisäksi palomääräyksiä kehittämällä olisi mahdollista tutkia keinoja porrashuoneiden ja kulkuväylien parempaan hyödyntämiseen. Kunnat voivat vaikuttaa toiminnallaan yhteisöllisyyden lisäämiseen niin kaupunki-, kortteli- kuin rakennuskohtaisella tasolla. Kunnat voivat esittää yhteisölliselle asumiselle soveltuvia tontteja kaavoituksen ja tonttitarjonnan sekä tontinluovutuksen keinoin ja tukea omistuspohjaista yhteisöasumisen syntyä. (Helamaa & Pylvänen 2012.) Esimerkiksi Tanskan Roskildessä, Trekroneerin alueella yhteisörakentamiselle varattiin 2000-luvun alussa tontteja, ja asuinyhteisöjen luomat yhteisautoverkostot ovat hyödyttäneet koko asuinalueen asukkaita yhteisöasujien lisäksi. Yhteisöjen toiminta voi näin ohjata naapuruston liikkumis- ja kulutustottumuksia kestävämpään suuntaan. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

5 TUTKIMUSASETELMA

5.1 Tutkimuskysymykset

Motivaationa tutkielmalleni on toiminut halu ymmärtää kaupunkien yhteisöllisyyden ja kestävyys tavoitteita. Vaikka teemat eivät ole mitenkään uusia, niiden tutkimuksessa törmätään usein aiheen rajaamisen haasteisiin. Asuntopoliittisia ilmiöitä ei voi tarkastella yhden tekijän ”*tyhjiöstä*”. Siihen liittyvää päätöksentekoa ei voida tarkastella erillään muusta kontekstista, sillä päätöksenteko vaatii useiden näkökulmien huomioimista. Polkuriippuvuuden teoria tarjoaa kehyksen, jonka avulla kirjallisesta aineistosta sekä asiantuntijahaastattelusta saadaan laajempi kokonaiskuva. Tutkimuksen avulla haluan herättää asuntopoliittista keskustelua vaihtoehdoisen asumisen roolista kaupungeissa.

Tutkimuksen ensimmäisenä kiinnostuksen kohteena oli tarkastella Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkistrategioista poimittuja yhteisöllisyyteen, vaihtoehdoiseen asuntotarjontaan sekä kestäväan asumiseen liittyviä tavoitteita. Tavoitteita sekä niiden toteutumista tarkastellaan lähtökohdasta, mihin nämä asumisen vaihtoehdot toteutuksessa katoavat, vaikka ne ovat kaupunkien strategioissa esitetty tavoitteina. Tarkastelussa hyödynnetään asumisen regiimin ja hallintamuotojen teoriaa, sekä hahmotetaan polkuriippuvuuksia, jotka johtavat vaihtoehdoisten asumismuotojen vähyteen. Tutkimuksen toisena tavoitteena on täsmentää asumisen päätöksenteon tai toteuttamisen sijainteja, joissa yhteisölliset ja vaihtoehdoiset asumismuodot kohtaavat ylitsepääsemättömiä esteitä. Kolmantena kiinnostuksen kohteena on esitellä yhteisöllisen asumisen mahdollisuuksia ja tulevaisuuden näkymiä.

Tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

1. Kaupunkien strategioissa vaihtoehdoiset ja monipuoliset asumisen vaihtoehdot ovat esillä yhdessä yhteisöllisyyden käsitteiden kanssa. Toteutuvatko nämä asumisen vaihtoehdot ja yhteisöllisyys?
2. Missä kohtaa päätöksenteossa tai toteutuksessa yhteisölliset asumismuodot kohtaavat esteitä, joita ne eivät kykene ohittamaan?
3. Minkälaisia mahdollisuuksia ja tulevaisuuden näkymiä yhteisöllinen asuminen herättää?

Tutkimuksen teoreettisena viitekehyksenä käytetään asumisen regiimin, hallintamuotojen ja polkuriippuvuuden teorioita. Asumisen tuotantoa ja siihen liittyvää päätöksentekoa tarkastellaan polkuriippuvuuden käsitteen avulla, joka valjastetaan osoittamaan

päätöksenteon prosessien haasteita. Työn tarkoituksena on lisäksi pyrkiä määrittelemään yhteisöllisten asumismuotojen käsitettä uudelleen, jolloin sitä on mahdollista hyödyntää paremmin jatkossa. Tämänhetkisessä asumisen vaihtoehtojen keskustelussa sekä lain tunnistamassa yhteisöllisen asumisen käsitteessä on tulkintaan, käyttämiseen ja operationaalisointiin liittyviä haasteita.

Ensimmäinen tutkimuskysymys vastaa asumisen vaihtoehtojen toteutumiseen yhteisöllisyyden ja kestävyysnäkökulmasta. Kysymykseen haetaan vastauksia haastatteluiden kahden ensimmäisen teeman kautta, jotka ovat vaihtoehtoisten asumismuotojen rooli kaupunkikehityksessä ja yhteisöllisyyden ajatus kaupunkikehityksessä. Toisessa tutkimuskysymyksessä hyödynnetään Immergutin (1992) väitöskirjan päätöksenteon teoriaa yhdessä polkuriippuvuuden teorian kanssa (kts. Bengtsson & Ruonavaara 2010; Kingdon 2014; Mahoney 2000). Tutkimuskysymykseen yhdistyy vahvasti kestävyysajatteluun liittyvä markkinoiden ja päätöksenteon terminologinen sekamelska. Haastatteluissa tutkimuskysymykseen haetaan vastauksia kahden teeman avulla. Nämä teemat ovat: minkälaisia haasteita tai esteitä yhteisöllisen asumisen kaavoittamisessa ja toteuttamisessa nähdään ja polkuriippuvuuden käsite. Mitkä päätökset ovat johtaneet meidät tähän asumisen tilanteeseen? Kolmanteen tutkimuskysymykseen haetaan vastausta hyödyntäen sekä kotimaista että kansainvälistä yhteisöllisen asumisen tutkimusta. Lisäksi haastatteluissa tavoitellaan eri alojen asiantuntijoiden muodostamia, realistisiin ja epärealistisiin lähtökohtiin perustuvia ajatuksia yhteisöllisen asumisen mahdollisuuksista asumisen järjestämisessä.

5.2 Aineisto ja menetelmät

5.2.1 Haastattelut

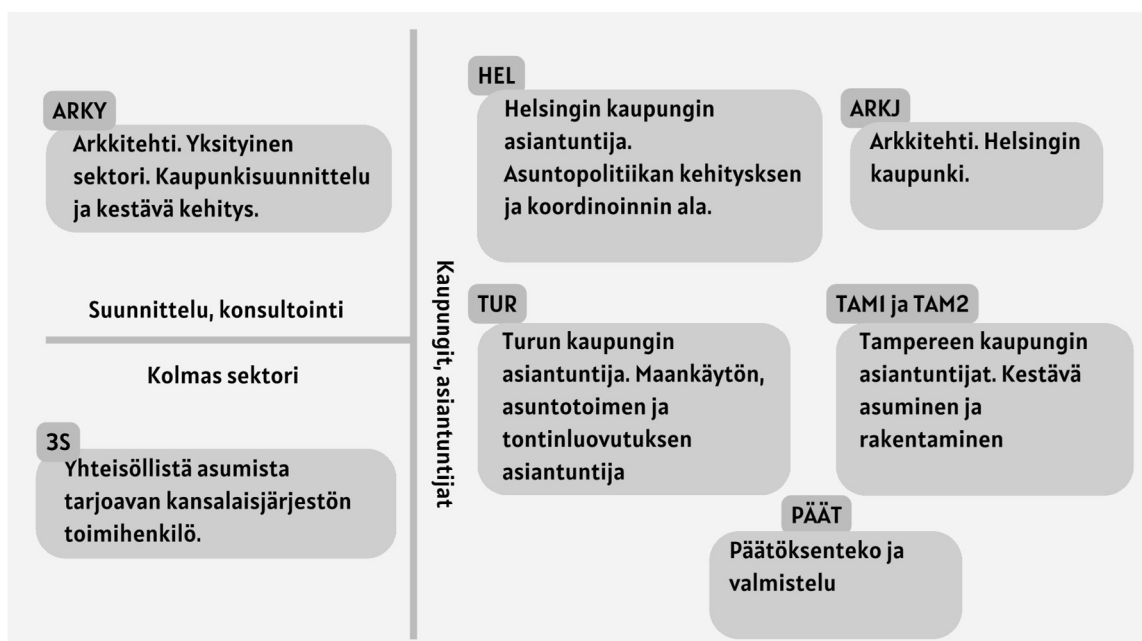
Tutkimuksen aineisto kerättiin asiantuntijahaastatteluina, joiden avulla pyrittiin saamaan laajasti näkemyksiä ja mielipiteitä tutkimuskysymysten kannalta oleellisiin teemoihin ja ilmiöihin. Haastattelutavaksi valittiin puolistrukturoitu haastattelu. Sen etuna on vapaus, joka mahdollistaa tutkijalle sen, että hän voi saada haastattelussa esille sellaista, jota ei alun perin osannut huomioida haastattelua suunnitellessa (Belotto 2018). Menetelmä sopii erityisen hyvin tutkimukselleni, jossa asumisen tarkasteluun joudutaan paneutumaan sekä poliittisen, teknisen, taloudellisten että yhteiskunnallisten rakenteiden kautta. Joustavuus haastatteluissa oli tärkeää, sillä monimutkaisten ilmiöiden ja niihin liittyvien polkuriippuvuuksien hahmottaminen vaativat usein tarkentavia kysymyksiä. Haastattelu-runko on esitetty liiteluettelossa (Liite 1). Haastattelu-runko toimi selkärankana

haastattelun etenemiselle, mutta siitä poikkeamista ei vältelty. Menetelmän valinta perustuu sen kykyyn tuottaa laadullista aineistoa, jolla saadaan haastateltavilta näkemyksiä, odotuksia ja tulkintoja vallitsevasta tilanteesta, historiasta sekä tulevaisuudesta. Puolistrukturoidussa haastattelussa haastateltavalla on mahdollisuus ilmaista näkemyksiään avoimesti ilman, että liian tarkka kysymyksenasettelu ohjaa keskustelua. Haastattelurungon teemat ohjaavat keskustelua olennaisten ilmiöiden pariin. (Hyvärinen, Suoninen & Vuori 2021).

Haastattelijan roolina on mahdollistaa keskustelua, jonka tavoitteena on tuottaa aineisto, joka lisää ymmärrystä tutkittavasta ilmiöstä haastateltujen asiantuntijoiden näkökulmasta (Krueger & Casey 2002). Haastatteluissa ei pyritty väkisin pysymään tietyn teeman parissa tai etenemään aina järjestyksessä teemojen välillä, vaan haastateltavien omien ajatuksien kannalta oleelliset jatkokysymykset ohjasivat keskustelua. Jatkokysymyksillä varmistettiin, että tutkimuksen tavoitteisiin saatiin vastattua poissulkematta ennakoimattomien näkökulmien esiinnousua.

Haastateltavien valinta on tutkimuksen toteutuksen, aineiston laadun sekä tutkimuksen luotettavuuden kannalta merkittävä tekijä. Lisäksi näin moniulotteisen tutkimusalueen kannalta on olennaista, että haastateltavat pystyvät ottamaan kantaa myös sellaisiin asioihin, jotka eivät välttämättä suoraan liity heidän tehtävänalaansa. Haastateltavien valinta perustui ensin alueellisiin tekijöihin. Tavoitteena oli haastatella jokaisesta tämän tutkimuksen kannalta oleellisesta kaupungista (Helsinki, Tampere ja Turku) ainakin yhtä kaupungilla työsuhteessa olevaa asiantuntijaa. Tässä tavoitteessa onnistuttiin.

Kuvio 1. Haastateltavien jakautuminen toimialoille



Kaupunkien asiantuntijoiden lisäksi haluttiin saada näkökulmia erilaisista päätöksenteon ja suunnittelun rooleista, joten haastateltaviksi valikoitui kaksi arkkitehtiä erilaisten toimenkuvien parista, yksi kolmannen sektorin toimija ja yksi kaupungin päätöksentekoa edustava henkilö. Kolmannen sektorin toimijalla viitataan asumista järjestävään tahoon, joka toimii yksityisen sektorin, julkisen sektorin ja perheiden väliin jäävässä sektorissa, jonka tunnuspiirteitä ovat voittoa tavoittelematon toiminta ja sosiaaliset tavoitteet.

Haastateltavien valinta on ollut harkinnanvaraista, eli valinnat perustuvat haastateltavien kykyyn tarjota tutkimuksen tavoitteiden kannalta relevanttia tietoa. Menetelmä on laadulliseen tutkimukseen erityisesti soveltuva, sillä tutkimus ei vaadi tilastollista edustavuutta, vaan keskiössä on monipuolisen tiedon kerääminen (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.) Tarkkaan valitut haastateltavat mahdollistavat sen, että tutkimuksessa esitetyt johdopäätökset ovat kaupunkien päätöksentekoa ja asuntopolitiikkaa monipuolisesti käsitteleviä ja täydentävät toisiaan. Haastateltavat ja heistä analyysissä käytetyt tunnisteet on esitelty taulukossa 3.

Taulukko 3. Haastateltavien asema ja rooli

Haastateltava (nimi analyysissä)	Organisaatio	Rooli
Kaupungin asiantuntija (HEL)	Helsingin kaupunki, Asuminen	Erytyssuunnittelija
Kaupungin asiantuntija (TUR)	Turun kaupunki, Asuminen	Maankäytön, asuntotoimen ja tontinluovutuksen asiantuntija
Kaupungin asiantuntija, 2 haastateltavaa (TAM1 ja TAM2)	Tampereen kaupunki, Kestävä asuminen ja rakentaminen	Erytyisasiantuntija
Arkkitehti (ARKY)	Yksityinen sektori, Kaupunkisuunnittelu ja kestävä kehitys	Arkkitehti
Arkkitehti (ARKJ)	Julkinen sektori, Helsingin kaupunki	Arkkitehti
3. sektorin toimija (3S)	Kansalaisjärjestö	Toimihenkilö
Päätöksentekijä (PÄÄT)	Tampereen kaupunki	Keskeinen päätöksenteko ja valmistelu

Haastattelviin on oltu yhteydessä ensisijaisesti sähköpostitse. Sähköpostissa esitetyn haastattelupyynnön lisäksi on lähetetty liitteenä tutkimuksen taustoista, teoreettisista lähtökohdista ja tavoitteista koostuva tiedosto. Tiedostossa esiteltiin myös haastattelun teemat, jolloin haastateltavat ovat voineet valmistautua sisältöihin jo etukäteen. Haastateltaville annettiin mahdollisuus valita paikan päällä tai etäyhteydellä suoritettava haastattelutapa, mutta toivottiin haastattelujen suoritusta paikan päällä. Niistä kuusi toteutui kasvokkain haastateltavan toivomassa sijainnissa ja yksi suoritettiin etäyhteyden avulla. Haastattelut toteutettiin kevään 2025 aikana. Haastattelut nauhoitettiin haastateltavien suostumuksella ja nauhoituksista litteroidut tiedostot toimivat tämän tutkimuksen aineistona.

Haastatteluissa esiteltiin aluksi tutkimusaiheen perustelut, tutkimuskysymykset ja haastattelun kulkuun liittyvät asiat. Haastateltavia pyydettiin esittelemään itsensä, toimenkuvansa sekä ensimmäiset ajatukset aiheesta. Haastattelun runko koostui kuudesta pääteemasta, jotka olivat: vaihtoehtoisten asumismuotojen rooli asuntotuotannossa; yhteisöllisyys kaupunkien strategioissa sekä tavoitteena että keinona; kestävyystavoitteet ja niiden rooli asuntojen järjestämisessä; yhteisöllisten asumismuotojen kohtaamat haasteet tai esteet; polkuriippuvuudet päätöksenteossa ja yhteisöllisten asumismuotojen mahdollisuudet tulevaisuudessa. Haastattelujen kulkua ohjattiin teemojen mukaisilla kysymyksillä. Mikäli haastateltavat esittivät uusia tai ottamattomia näkökulmia, pyrittiin jatkokysymyksillä antamaan mahdollisuus täsmentää vastauksen liittymistä teemoihin. Täten haastateltavilta saatiin paljon vastauksia, jotka liittyivät haastattelun teemoihin tavalla, jota ei suoraan odotettu haastatteluita valmisteltaessa.

5.2.2 *Analyysimenetelmät*

Tutkimuksen analyysimenetelmänä on käytetty laadullista sisällönanalyysiä ja teemoittelua. Laadullisen sisällönanalyysin käyttäminen tutkimusmenetelmänä perustuu sen kykyyn tulkita ja jäsentää merkityksiä moniulotteisesta aineistosta. Menetelmä sopii erityisen hyvin tutkimuksiin, joissa on tavoitteena ymmärtää ilmiöiden taustalla olevia merkityksiä ja niiden välisiä suhteita. Laadullinen sisällönanalyysi tarjoaa systemaattisen lähestymistavan aineiston käsittelyyn, jolloin se tukee selkeiden ja yleistettävien teemojen tunnistamista ja analysointia (Elo & Kyngäs 2008).

Laadullisen tutkimuksen analyysi jaetaan perinteisesti kolmeen erilaiseen analysointimalliin: teorialähtöiseen, aineistolähtöiseen ja teoriasidonnaiseen. Teorialähtöinen tutkimus perustuu valmiiseen teoriaan tai malliin, jotka kuvataan tarkasti ja ne määräävät ja ohjaavat tutkimuksen keskeiset käsitteet. Aineiston analyysiä ohjaa tietynlainen valmis kehys.

(Tuomi & Sarajärvi 2018.) Aineistolähtöinen tutkimus painottaa aineistoa, jossa analyysiyksiköt eivät ole ennalta määrättyjä, vaan teoria rakentuu aineisto edellä. Lähestymistapa vaatii, että aikaisemmat havainnot, tiedot tai teoriat eivät saisi vaikuttaa analyysin toteuttamiseen tai aineistosta havaittuihin lopputuloksiin (Eskola & Suoranta 1998). Täysin aineistolähtöinen tutkimusmenetelmä ei ole mahdollinen, koska tutkija omaa aina jonkin ennakkokäsityksen tutkittavasta ilmiöstä (Tuomi & Sarajärvi 2018). Teoriasidonnaisen tutkimuksen aineiston analyysi ei ensisijaisesti perustu teoriaan, mutta teorian vaikutukset ovat selkeästi havaittavissa analyysissä. Lähestymistapa on teoria- ja aineistolähtöisen tutkimuksen välimaastossa ja lähestymistavan tutkimuksessa teoreettinen viitekehys ohjaa tutkimuskysymysten muotoilua. Lähestymistapa mahdollistaa tutkijan ennakkokäsityksen ohjaavan vaikutuksen tutkijaan. (Eskola 2001; Puusa 2020.)

Tutkielmani lähestymistapa on teoriasidonnainen. Aikaisempi tutkimus sekä teoriat ovat ohjanneet tutkielman tutkimuskysymyksiä ja sitä kautta haastattelukysymyksiä. Teoriaosuudessa esitellyille ilmiöille löydettiin aineistosta tukea ja näitä havaintoja pyrittiin hyödyntämään suhteessa aikaisempaan tutkimukseen. Teoriasidonnainen analyysitapa sopi hyvin analyysimenetelmänä tähän tutkimukseen, sen antaessa vapauden käsitellä aineistosta nousseita ilmiöitä rajaamatta liikaa mahdollisia lopputuloksia. Tutkielmassani analyysin pohjana toimivat teoriaosiossa esitellyt asumisen järjestämisen keinot, polku-riippuvuuden teoria, asumisen hallintamuotojen regiimi, kestävän kehityksen ilmiöt sekä yhteisöllisen asumisen käsite ja ilmiöt. Teemoittelu, joka on yksi laadullisen sisällönanalyysin keskeisistä tekniikoista, auttaa jäsentämään aineistoa siten, että siinä korostuvat tutkimuskysymysten kannalta keskeiset ilmiöt. Tämä lähestymistapa mahdollistaa aineiston moniulotteisen tarkastelun ilman, että sen rikkaus ja kontekstisidonnaisuus menetetään (Braun & Clarke 2006).

5.2.3 *Aineiston analyysi*

Tutkielmaan analyysissä käytettiin apuna Nvivo-ohjelmistoa, joka on tarkoitettu laadullisen tutkimuksen työkaluksi. Nvivo-ohjelmistossa tutkielman analyysityö muodostuu suurimmaksi osaksi koodauksesta, muistiinpanojen kirjoittamisesta, kategorisoimisesta ja luokittelusta (Rantala 2015). Koodaus on tulkitsevaa toimintaa, jota ohjaavat tutkielman tutkimuskysymykset. Koodaaminen toimii analyysin ensimmäisenä askeleena ja sen rooli on merkittävä teorian ja kerätyn aineiston yhdistämisessä. Koodia voidaan selittää tutkijan omana käsitteenä, jonka avulla tiettyä aineiston osaa kuvataan. (Rantala 2015.)

Aineiston litterointia seurannut ensimmäisen vaiheen koodaaminen suoritettiin käyttämällä teemahaastattelun teemoja. Teemat toimivat hyvänä tapana luokitella aineistoa

tutkimuskysymysten kannalta olennaisiin luokkiin. Vaikka haastattelut pyrittiin toteuttamaan teemoja seuraten, keskustelu usein liikkui teemojen välillä. Siksi litterointia seurannut ensimmäinen koodauskierros oli tärkeä aineiston oikean ensiluokittelun kannalta. Analysoinnin ensimmäisessä vaiheessa litteroiduista haastatteluista lähdettiin jakamaan tutkimuskysymyksiä kannalta olennaisia ilmauksia. Työvaihetta seurasi uusien alaluokkien muodostaminen koodatun aineiston perusteella. Koodattua aineistoa tulkittiin suhteessa toisiinsa sekä tutkielman teoriaan. Uusia alaluokkia luotiin viisi. Jokaiseen alaluokkaan koodattiin sisältöjä, jotka liittyvät esitettyihin tutkimuskysymyksiin. Alaluokkia olivat käsite, kestävyys, polkuriippuvuus ja potentiaali.

Analysoinnin toisessa vaiheessa olennaiset katkelmat tiivistettiin tutkimuksen selkeyden vuoksi pysytellen kuitenkin mahdollisimman lähellä alkuperäisiä ilmauksia, jotta haastattelijan näkökulmat säilyivät sellaisina kuin minä ne on esitetty. Kolmannessa vaiheessa aineistoa lähdettiin purkamaan suhteessa toisiinsa ja tässä tutkimuksessa käytettyyn teoriaan. Analyysiosion kappaleet ovat jaettu uusien alaluokkien mukaisesti. Sisällönanalyysin lisäksi analysoinnissa käytettiin teemoittelua. Teemoittelu on luokittelun kaltaista, mutta siinä keskipisteessä on se, mitä kustakin teemasta on sanottu. Menetelmä toimii aineiston pilkkomiseen ja ryhmittelyyn ja sen tarkoituksena on etsiä aineistosta tiettyä teemaa kuvaavia näkemyksiä. (Tuomi & Sarajarvi 2018.)

Käsitteen alle koodattiin käsityksiä yhteisöllisyydestä, pohdintaa käsitteen merkityksestä ja sen ilmenemismuodoista. Myös keskustelu yhteisöllisyyden tavoitteista ja käsitteen esiintymisestä eri strategioissa koodattiin tähän alaluokkaan.

Kestävyys on käsitteenä erittäin laaja, mutta tämän tutkielman kannalta se pystyttiin haastatteluista varten rajaamaan asumiseen liittyviin teemoihin. Kestävyyden ja yhteisöllisyyden käsitteiden yhtenäisyys ja risteävät teemat nousivat esiin koodausvaiheessa ja näiden käsitteiden välinen yhteys nousi yhdeksi tutkielman päähavainnoista.

Polkuriippuvuuden alle koodattiin ensimmäisessä vaiheessa kaikki yhteisöllisyyteen liitettävän päätöksenteon, strategian, haaveiden ja kulttuurin lainaukset. Polkuriippuvuuden käsitteen laajuus ja sen kyky selittää eri tapahtumakulkuja ohjasi myöhemmässä koodaamisen vaiheessa jakamaan polkuriippuvuus osiin. Polkuriippuvuuden uudet alaluokat nimettiin *mahdollisuuksien hallinnan poluksi*, *politiikkapoluksi*, *asumisen regiimin poluksi* ja *markkinapoluksi*. Keskeinen huomio polkuriippuvuuden alle koodatuista lainauksista oli niiden risteäminen toistensa kanssa. Erityisesti markkinapolun nähtiin koodatessa olevan vahvasti yhteydessä muihin polkuihin.

Potentiaali -alaluokkaan koodattiin selkeästi suunnitelmalliset toimenpiteet, joilla vaihtoehtoisia asumismuotoja voitaisiin kehittää. Myös yhteisöllisen asumisen keskusteluissa liittyen muihin aineiston teemoihin nostivat esiin hyviä lainauksia potentiaali alakoodin alle.

5.3 Tutkimuksen eettiset näkökulmat

Tutkimuksen eettisten periaatteiden huomioiminen on tärkeää vastuullisessa ja laadukkaassa tieteellisessä työssä. Tutkimus noudattaa Tutkimuseettisen neuvottelukunnan määrittelemiä hyvän tieteellisen käytännön periaatteita. Periaatteet ohjaavat tutkimuksen suunnittelua, toteutusta ja raportointia. Periaatteiden noudattamisella varmistetaan tutkimuksen eettisyys, luotettavuus ja läpinäkyvyys sen kaikissa vaiheissa. (Tutkimuseettinen neuvottelukunta 2023).

Tutkimuksen tavoitteena ei ole edistää siinä tarkasteltujen osapuolien intressejä vaan lisätä ymmärrystä aiheen yhteiskunnallisesta merkityksestä. Haastattelumenetelmän valinnalla saavutettiin avoin ja turvallinen vuorovaikutus, jossa haastateltavat kykenivät esittämään omia näkemyksiään vapaasti. Haastateltavien oikeuksista on huolehdittu EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen (GDPR) mukaisesti. Osallistuminen haastatteluihin oli vapaaehtoista ja haastatelluilta kerättiin vain tutkimuksen kannalta oleelliset tiedot, kuten nimi, asema ja työnantaja. Haastateltavat on tutkimusta varten anonymisoitu. Haastateltujen nauhoitteita ja niiden tekstimuotoisia litterointeja säilytetään enintään 1.6.2025 asti, jonka jälkeen aineisto hävitetään tietoturvallisesti.

6 YHTEISÖLLINEN ASUMINEN SUOMALAISISSA KAUPUNGEISSA

6.1 Käsite, tavoite, työkalu vai visio?

Huomionarvoista yhteisölliseen asumiseen, yhteisöasumiseen, yhteisöllisyyteen ja näiden termien käyttöön kaupunkien strategioissa ja tavoitteissa oli, etteivät haastateltavat itsekään olleet aina varmoja siitä, miten käsitteitä tulisi käyttää. Yksi keskeisimpiä havaintoja aineistosta on yhteisöllisyyden ja kestävyuden käsitteiden tahallinen tai tahaton määrittelemättömyys sekä näiden käsitteiden käyttäminen omien tarkoitusperien edistämiseksi. Tutkielman aihetta rajatessa haasteeksi muodostui eron tekeminen ekologisen, sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden sekä yhteisöllisyyden käsitteiden välille. Käsitteitä käytetään ristiin sekä kansallisessa että paikallisessa ohjauksessa ja sääntelyssä. Epäselvän määrittelyn lisäksi käsitteet ovat valuneet myös markkinaehtoisten toimijoiden käyttöön, jotka ovat tehneet sekä yhteisöllisyydestä että kestävyydestä yhä monitulkintaisempia.

Kaupungit ovat asemoineet itsensä kestävyysongelmien ratkaisemisen keskiöön asettaen itselleen kunnianhimoisia tavoitteita muun muassa hiilineutraaliuden tavoittelussa. Kaupungit käyttävät käsitteitä myös oman julkisuuskuvansa parantamiseksi. Kasvava kiinnostus vihreää ja ekologista tai onnellista ja yhteisöllistä suomalaista kaupunkia kohtaan voi näkyä kasvavana turismina ja sijoitusympäristön parantumisena. Strategioiden osin markkinointimainen sisältö on johtanut kaupunkien tavoitteiden sekoittumiseen markkinatoimijoiden kanssa yhteen. Markkinointimaisuus ilmenee yhteisöllisyydestä ja kestävyydestä puhumisella ilman, että niitä pystyy mittaamaan tai erottamaan. Sekoittuminen voidaan havaita suoraan myös markkinaosapuolien toiminnassa heidän ottaessa tunnettuja ja houkuttelevia käsitteitä käyttöönsä yhdistääkseen oman brändinsä toimintaympäristöönsä. Pelkkä käsitteiden käyttö ei välttämättä tarkoita, että toiminnassa olisi tapahtunut muutoksia.

Kaupunkien ensisijainen tehtävä mahdollistaa asukkailleen peruspalvelut ja edistää hyvinvointia, elinvoimaa ja asumisen järjestäminen asettuu tässä keskiöön, mutta keinot niiden saavuttamiseksi voivat olla monenlaisia. Usein keinona toimii kasvu ja siksi sen asema on usein ensisijainen muihin kestävyysulottuvuuksiin verrattuna. Kaupungilla on päätösvalta rakentamisesta ja lähtökohtaisesti sen on oltava kaupungin asukkaiden puolella. Tavoitteet asuinympäristöjen yhteisöllisyydestä eivät kuitenkaan näy käytännön tasolla, koska eri toimijat käyttävät yhteisöllisyyden ja kestävyuden käsitteitä niiden tuottamien positiivisten mielikuvien takia eivätkä välttämättä parantamaan omia

toimintatapojaan ja prosessejaan. Haastavampi ja olennaisempi kysymys on, millä tavoin eri toimijat määrittelevät näitä käsitteitä ja seuraavatko he niiden tulkintoja itse sen lisäksi, että näyttävät niitä ulospäin.

Haastatteluissa yhteisöllisten asumismuotojen ja yhteisöllisyyden käsite johti keskusteluihin muun muassa erilaisista tiloista, asumisen ominaisuuksista, suunnittelusta, strategian kirjoittamisesta, päätöksenteosta sekä kestävyystavoitteista. Keskustelu yhteisöllisestä asumisesta ja sen muodoista tuki Ruonavaaran (2005) ajatusta siitä, että liian tiukat typologiat tuottavat epämääräisiä päätelmiä. Haastateltavien annettiin käsitellä yhteisöllisen asumisen muotoja omasta näkökulmastaan sekä niiden potentiaalista, mikä mahdollisti keskustelun pysymisen laaja-alaisena. Toisaalta täysi määrittelemättömyys kaupunkien strategioissa näytti tuottavan Turun asiantuntijan mielestä tavoitteita, joiden mittaaminen on mahdotonta. Mittarittomat tavoitteet ovat hyvä esimerkki strategioiden ja tavoitteiden välisestä kielellisestä ristiriidasta

Käsite kaipaisi kovin määrittelyä tälläkin tasolla. Strategian ja toteuman välinen ristiriita on laajempi ongelma kaupunkitoiminnassa. Voi olla, että täällä Turussa se on jopa isompi ongelma kuin muualla. Meillä on nämä ylätasoinen strategiat ja pormestariohjelmat, joissa lähdetään helposti liikkeelle tällaisista yhteisöllisistä ja naapurusto kaikille -tyyppisistä kirjauksista. Ja sitten meillä on operatiivinen taso, jossa tehdään sitä arkipäiväistä käytännön työtä. Siinä on elefantin kokoinen aukko siinä välissä, jossa saataisiin vietyä sitä strategiaa sinne operatiiviselle tasolle. – TUR

Kaupunkien strategioissa yhteisöllisyyttä sekä tavoitellaan että käytetään keinona. Tavoitteena se esitellään Helsingissä muun muassa asumispolkujen jatkuvuuden yhteydessä luoden sosiaalisia verkostoja sekä kykyä toimia yhdessä. Turussa yhteisöllisyyttä tavoitellaan terveellisten elämäntapojen ja hyvinvoinnin saavuttamiseksi sekä ilmastonmuutoksen torjumisen keinona. Tampereella yhteisöllisyydellä tavoitellaan kykyä luoda kestävien valintojen tekemiseen mahdollisuuksia.

Keinona yhteisöllisyys tiivistyy monipuoliseen, kohtuuhintaiseen sekä sekoitettuun asuntotarjontaan. Kaupungit käyttävät tähän työkaluina esimerkiksi sosiaalista sekoittamista ja hallintamuoto- sekä asuntotyypijakaumaa. Yhteisöllisyyden käsitteen määrittelemättömyys ja käyttö eri yhteyksissä voi johtaa käsitteen ”epäonnistumiseen”. Tutkimuksessa yhteisöllistä asumista kuvaillaan usein kansalaisyhteiskunnan toteutumisenä, jossa yhteisö viittaa kollektiiviseen asumisen ulottuvuuteen yksilöllisen ja yksityisen sijaan. Kollektiivisuus voidaan nähdä myös aktivismin tai vastarinnan muotona nykyaikaista asuntotuotantoa ja elämisen tapaa kohtaan (Delgado 2010). Yhteisöllisen asumisen kritiikki

syntyä ja elää käsitteen taikasanamaisen ja liian markkinointimaisen käytön takia. Kolmannen sektorin toiminnan kannalta olisikin olennaista tunnistaa yhteisöllisyyden myönteiset asumiseen vaikuttavat osa-alueet sen sijaan, että yhteisöllisyydellä markkinoidaan koteja, jotka on toteutettu täysin samaan markkinaluontoiseen tarkoitukseen kuin aikaisemmatkin.

Jos havaitaan ongelmia ja puutteita, niin keksitään yhteisöllisyys taikasanana. Sitä on tosi vaikea politiikkatoimin tai ylhäältä päin luoda, koska kokemukseni mukaan yhteisöllisyys syntyy nimenomaan alhaalta ylöspäin ruohonjuuritasolta. Sellainen DIY henki muodostuu ihmisen itsensä tekemisestä. Mikä sitten voisi olla sellaista politiikkaa, joka auttaa ihmisiä itse luomaan niitä yhteisöjä? - 3S

Yhteisöllisyyden merkitys asumisen järjestämisessä heikkenee, jos yleinen mielikuva käsitteestä tuntuu epäaidolta. Huomio on tutkielmani kannalta oleellinen. Strategian kirjoittamisen yhteydessä täytyisi ottaa kantaa ja määritellä tarkemmin, mitä vahvojen yhteisöjen muodostamiseen keskittynyt politiikka on. Strategian ja toteutuksen välinen epätasapaino nousi haastateltavien toimesta useasti esiin. Samalla sitä pidettiin tai siihen suhtauduttiin vähän normatiivisestikin: tavalla, jolla se hyväksytään ja kaikki jakavat ”todellisuuden” siitä, ettei niiden välttämättä olisi tarkoituskaan olla toteutettavissa.

Immergut (1992) kritisoi behavioristista oletusta siitä, että poliittinen käytös paljastaisi mieltymyksiä. Instituutiot enemmänkin yrittävät äänestää tai manipuloida sääntöjä sillä tavoin, että heidän eniten tavoittelemansa lopputulos toteutuu. Seurauksena äänestäminen ei osoitakaan tosia äänestäjien haluja vaan määrittelemättömän yhdistelmän rehellistä ja strategista äänestämistä. (Immergut 1992.) Puolueiden sisäiset ja väliset päätökset, jotka suunnittelutasolle tullessaan sisältävät jo näkymättömiä intressiryhmien vaikutuksia päätyvät uudelleen demokraattisen päätöksenteon piiriin kaavoituksen kautta.

Toisaalta tätäkin demokraattista kaavoitusjärjestelmää sivuaa valtion ja kaupunkien väliset MAL-sopimukset, joiden jäljet päätyvät markkina- ja politiikkapainotteisiin intressiryhmiin. Esimerkiksi Helsingin, Espoon ja Vantaan sekä valtion sopima maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimus vuodesta 2016 vuoteen 2019 mahdollisti suuritehoisen asuntotuotannon, jossa massiivisia kerrostaloja on mahdutettu tonteilla, jotka ovat kiinni läpikulkuväylissä ja ratatyömaissa. Tehorakentaminen on tuottanut epäviihtyisää kaupunkia (Vaattovaara ym. 2021). MAL-sopiminen on osa uusliberaalia valtion markkinamyönteistä asuntopolitiikkaa. Sopimuksissa valtio rahoittaa ja kaupunki vastineeksi kaavoittaa asuntotontteja, jotta rakennusliikkeet pääsevät aloittamaan niin omistusasunto- kuin rakennuttajien tilaamia vuokra-asuntohankkeita.

Kaupunkien tavoitteiden keinot ja perustelut strategiajulkaisuissa sisältävät markkinointimaista kielenkäyttöä, ohjausta sekä tavoitteita, mutta käsitteiden määrittelemättömyyden voidaan nähdä jättävän oven auki esimerkiksi MAL-sopimiselle.

Tuntuu siltä, että strategiat on kirjoitettu täysin eri yleisölle kuin niille, jotka oikeasti toteuttavat niitä. Nehän syntyvät ensin puolueiden sisäisinä kompromisseina, sitten puolueiden välisinä kompromisseina eli ne on monen kompromissin kompromisseja ja sitten siellä näkyy sellaisia kirjauksia, jotka ei ole neljän vuoden valtuustokauden aikana edes toteutettavissa. Eli se, joka kirjoittaa sinne vaikka olisi poliitikko, virkahenkilö, ulkopuolinen konsultti tai tutkija vaikka. Se kenen kynästä onkaan lähtenyt ja kenen kynän kautta se on edennyt, niin näillä henkilöillä on aika vähän tekemistä rakennusalan ympäristön kanssa. Suomessa on isot rakennusalan toimijat ja pienehkö markkina. Näitä vakiintuneita malleja on tosi vaikea lähteä haastamaan. – ARKJ

Yhteisöllisyshän on ollut Keke-ohjelmassa (kehittyvä kerrostalo) isona teemana niin kyllähän se liittyy asuntopoliitikkaankin, vaikka se jotenkin ehkä meidän näkökulmastamme on monesti sellaista hämmästä. Kyllähän me kaupunkina suhtaudutaan siihen positiivisesti, mutta jotenkin olen kuullut sen verran kaikenlaisia ideoita missä ei ole yhteyttä siihen reaali-maailmaan. Viitaten Junnilaiseen niin jos ulkoapäin ruvetaan määrittelemään, että mitä nyt sitten on tämä hyvä yhteisöllisyys ja hyvä elämä niin sekin on vähän sellainen haastava. – HEL

Viittaus Junnilaisen *Lähiökylä* -kirjaan on osuva ja se on yhteydessä kolmannen sektorin toimijan toteamukseen yhteisöllisyyden muodostumisesta ruohonjuuritasolta. Haastattelut jakoivat kohtaamisia mahdollistavien tilojen merkityksen ruohonjuuritason toiminnan ja yhteisöllisyyden syntyä varten. Osa haastateltavista tunnisti yhä pienenevien asuntokokojen sekä tiivistyvien asuinalueiden tarkoittavan mahdollisesti myös yhteisten tilojen ja kohtaamispaikkojen katoamista.

Markkinavetoinen järjestelmä asumisen järjestämisessä pyrkii samanaikaisesti hyödyntämään kaupunkitilaa jatkuvasti tehokkaammin pääoman tuottamiseksi ja muokkaamaan asumisen ihanteita tehokkuuden käsitteitä hyödyntäen. Jo 1970-luvun kompaktikaupunkiajattelun kompastuskivenä oli ajatus siitä, että pelkkä sosiaalisten kontaktien määrä loisi yhteisöllisyyttä. (Jalkanen ym. 2017.) Nyt samaan näytetään kompastuvan uudestaan. Tehokas MAL-sopimukseen perustuva asuntorakentaminen näyttää seuraavan tätä

ajatusmallia. Keskustelu ylhäältä alaspäin annetusta pyrkimyksestä luoda yhteisöllisyyttä eri asuinympäristöihin on oleellinen suunniteltaessa asuntopolitiikkaa. Jotta asuinalueiden yhteys kestävyysteemoihin toteutuisi, tulisi yhteisöllisyyttä pyrkiä muodostamaan nimenomaan etupainotteisesti – tilojen avulla. Yhteisöllisyyttä on vaikea viedä jälkikäteen asuinalueille. Helsingin kaupungin asiantuntija tarkensi vielä kommenttiaan Junnilaiseen:

Mielestäni Junnilaisen yksi pointti oli se, että kun ihmiset, jotka ei asu siellä saattaa ajatella, että siellä ei ole yhteisöllisyyttä, koska se ei manifestoidu sellaisella perinteisellä keskiluokkaisella normatiivisella tavalla. Se on jotenkin sellaista holhoavaa tulla sinne ja sanoa että voi kun teillä ei ole sitä vaikka siellä saattaa olla vahvakin tukiverkosto ihmisillä. – HEL

Vahvan tukiverkoston muodostumiseksi keskeinen työkalu on asuntotyyppijakauma. Kooltaan yhä pienenevät yksiöt ja kaksiot tuovat mukanaan suuren asukasvaihtuvuuden ja vaihtuvuus on yhteisöllisyyden muodostumisen kannalta suuri haaste. Asuntotyyppijakauma on päätöksenteon ja vahvan sääntelyn seurausta, joka lähtee liikkeelle poliittisista tahtotiloista. Ainakin strategiatasolla tahtotilaksi on tutkimuksen kaupungeissa muodostunut jonkinlainen yhteisöllisyyden ideaali. Yhteisöllisyyttä perustellaan poliittisessa puheessa oikealta vasemmalle pelastavana voimana ja se muistuttaa markkinatoimijoiden puhetta erehdyttävän paljon. Konservatiivisista lähtökohdista katsottuna yhteisöllisyys kesyttää asuinalueiden ”moraalisia viidakkoja” palauttamalla lain ja järjestyksen, luoden turvallisuuden tunnetta alueille yhteisön jäsenten vahtiessa toisiaan. Uusliberaaliin ideaaliin nojaten paikalliset yhteisöt vähentäisivät ihmisten riippuvuutta valtiosta ja valtioon tukeutumisesta. Vasemmistolaisesta näkökulmasta taas yhteisöllisyys mahdollistaa alhaalta ylös toimivien liikkeiden synnyn. (Aho 2023.) Tämä voi osaltaan selittää termien näkyvyyden kaupunkien strategioissa niiden puoluejakaumasta riippumatta, mutta vahvistaa tulkintaa siitä, että liian täsmällisellä termien määrittelyllä ja niitä seuraavalla tavoitteidenasettelulla eri intressiryhmien tavoitteet törmäävät. Määrittelemätön käsitteistö voidaan valjastaa näin kaikkien käyttöön.

Millaisin keinoin yhteisöllisyyttä voisi strategian ja toteutuksen väliin viedä? Yhteisöllisyys on tilallisesti tai sosiaalisesti rajattu kokemus, joka tuottaa yhteistä asumiskulttuuria. Yhteisöllä ei ole selkeitä rajoja, kuten asunto tai rakennus, mutta se käsittää jonkinlaisen alueellisen kokonaisuuden (Helamaa & Pylvänen 2012). Yhteisö voi rakentua erilaisten rakenteiden ja kiinnekohtien ympärille, joka voi Junnilaisen esittämällä tavalla olla myös näkymätöntä ulospäin (Junnilainen 2019).

Paljon on kiinni siitä, että asukkaat kokevat asumisen itse yhteisöllisenä. Kiinnitän siihen tällaiset ominaisuudet: yhteisiä sovittuja tapoja, vaikka

ne olisivat kuinka määrittelemättömiä; olisi jonkinlainen yhteinen käsitys siitä, miten yhteisistä tiloista pidetään huolta ja miten yhdessä tehdään päätöksiä. Suunnittelu vaatii tilaa yhteisöllisyydelle, eli että ei oltaisi kaa-voituksessa niin tarkkoja jokaisesta neliömetristä vaan jätettäisiin asioita kaupunkilaisten itsensä keskittäväksi. Jos varattaisiin konkreettisia alueita, joihin voisi muodostua ruohonjuuritason toimintaa ja sen ympärille yhteisöjä. – 3S

Yhteisöllisyys muodostuu yhteisön itse muodostamien tapojen kautta ympäristöön, missä asukkailla on tilaa yhteisten toimintatapojen luomiseksi. Tilasta tulee silloin yhteisön syntymisen edellytys. Tilat itsessään eivät luo mitään, mutta niiden kautta luodaan edellytyksiä. Haastatteluiden kannalta oleellista oli täsmentää kaupunkien itse asettaneen yhteisöllisyyden keskiöön. Yhteisöllisyydestä puhuminen ei tuntunut olevan siitä huolimatta kovin luontevaa haastateltujen työnkuvaan nähden.

Syntykö yhteisöllisyys niitten tilojen kautta vai niitten ihmisten kautta kuitenkin? Jos niitä yhteistiloja on paljon, niin pitäisikö siinä olla joku toimija, joka vetää tilojen käyttöä, että ne tulee ylipäätään käytetyiksi. Mistä se oikeasti syntyy se yhteisöllisyys? Yhdistääkö niitä ihmisiä elämäntilanne vai vetääkö se kauemmaksi toisiaan. Onko se vaan niitten ihmisten luonteesta kiinni elämäntilanteeseen katsomatta? – TAM2

Toki se tila voi olla myös sitä viihtyisää pihatilaa missä oleskella tai ainakin osan vuodesta se toimii tosi hyvin. Se on tavallaan helpommin perusteltavissa ja halvemmin toteutettavissa kuin että olisi joku sisätila, jos puhutaan vaikka omistusasumisesta. Ja mitä pienempi yksikkö niin sitä isompi summa siitä tulee maksettavaksi niille asukkaille. Toisaalta sitten se vetää puoleensa sellaisia ihmisiä, jotka haluavat siitä maksaa ja näkevät sille arvon. – TAM1

Tampereen tavoitteena vuoden 2030 strategiassa on, että kaupunki näyttää suuntaa tulevaisuuden yhteisöllisyyteen. Viimeisin lainaus loppuu toteamukseen yhteisöllisyyden arvon määrittelystä jäävän yksilölle ja asuntomarkkinoille. Strategiaa lukiessa jää sen sijaan oletukseen, että Tampereen kaupunki näkee yhteisöllisten tilojen arvon tai vähintään viittaa niihin keinona kestävyystavoitteiden saavuttamiseksi. On selvää jo aikaisempien lainausten kautta, että yhteisöllisyyden käsitteen ja suunnittelukeinojen täsmennys on erityisen tärkeää.

Haastatteluteemojen välillä liikkuminen oli ajoittain edestakaista ja keskusteluissa palattiin toistuvasti uudestaan miettimään, mitä yhteisölliset tilat voisivat olla. Aiheeseen toistuva palaaminen ilmentää määrittelyn ongelmallisuutta. Käsitteitä käytetään kyllä, mutta alan asiantuntijat joutuvat pohtimaan niiden merkityksiä. Suhteessa strategioiden tavoitteisiin tämä tuntui jopa ennakoitua yllättävämmältä. Myös haastateltu yksityisen sektorin arkkitehti pohti yhteisöllisyyden kokemuksen merkitystä suunnittelussa. Pohdinta alleviivaa sitä, että yhteisöllisyys esitetään strategiassa ennen kuin se on määriteltynä työkaluna toteuttajien pöydällä. Kaupungit ja rakennuttajat hyödyntävät usein yksityisen puolen suunnittelua. Määritelmättömien käsitteiden käyttö suunnittelua tilatessa johtaa käsitteiden laventumiseen entisestään.

Pitäisi tutkia ensin mistä yhteisöllisyyden kokemus syntyy erilaisissa väestöryhmissä ja sen jälkeen voitaisiin miettiä, millaisia tiloja voidaan lähteä suunnittelemaan sen vahvistamiseksi. Vastaan itse perus arkkitehtivastauksella, että tehdään niitä yhteisiä tiloja missä ihmiset kohtaavat toisiinsa mutta onkos se se? – ARKY

Strategiat voidaan kirjoittaa, mutta jos ei ole mitään työkaluja niiden tavoitteiden saavuttamiseksi niin ollaan aika heikoilla – niin kuin tällä hetkellä ollaan asuntopoliitikassa aika heikoilla. Tuntuu, että valtion toimenpiteet myös vie pois niitä työkaluja aika lailla. – TUR

Strategian ja työkalujen välinen ero nousee esiin teeman keskusteluissa. ARKJ:n vastauksessa huomio kiinnittyy siihen, kuinka strategioiden kirjoitusasu tuntuu seuraavan kaavaa, joka ei välttämättä aseta mitään seurattavia tai mitattavia tavoitetta. Kielenkäyttö on keskeinen osa poliittisia prosesseja ja poliittisen jargonin läsnäolon voi huomata levinneen myös virkamiestasolle.

Strategiat on kirjoitettu niin kauniilla sanoilla, mutta niistä puuttuu konkretia. Sanotaan että ryhmärakennuttamisen ja yhteisöasumisen roolia pitää kasvattaa niin kirjoitetaanko silloin, että 30 % kaikesta uudesta asumisesta on oltava tätä – ei ikinä! Ei ole sattumaa, ettei sinne kirjoiteta konkretiaa, koska se näyttää huonolta, jos vuosi toisensa jälkeen strategiat eivät saavuta tavoitteitaan. Ja kun strategiakauden onnistumisia katsotaan, niin nollasta ykköseen on jo saavutus, mutta Helsingin kokoisessa kaupungissa, jossa tavoitteena on melkein 10 000 uutta asuntoa vuodessa niin ei se ole missään nimessä hyväksyttävä saavutus. Jos kaikki ovat sitä mieltä, että tämä on parempi kuin ei mitään niin tietenkin on, mutta onko

se tarpeeksi. Jotenkin kaikki, ei vain yhteisöasumisen jutut on kirjoitettu, sillä tavalla ettei näytetä liian huonolta. – ARKJ

Konkretian puute selittyy asumisen finansialisaatiolla, joka on kasvanut merkittävästi 1980-luvulta eteenpäin, kun pääoma on siirtynyt kiinteistömarkkinoille. Paikallisilla hallinnoilla (kaupungeilla) on erilaisia vaihtoehtoja asuntopolitiikan järjestämiseen. Asuntopolitiikan järjestämistä leikkaa joka tapauksessa kolme pääominaisuutta: kasvu, paikallisuus ja kamppailu. Kasvun tavoitteluun paikallishallinnot ovat tarjonneet managerialismia (markkinaperiaatteiden soveltamista valtion tai kunnan laitoksiin), yrittäjyyttä ja degrowth-ajattelua. Paikallisuutta kaupungit edistävät toimimalle suhteessa valtioon. Paikallisuuden edistämässä hallinnot erkaantuvat lähestymistavoissaan laajemmasta poliittisista rakenteista ja valtasuhteista. Esimerkin tästä esittää haastateltu päätöksentekijä, joka ei hahmota paikallishallintojen ja hallituksen ideaalieroja.

Tampereella halutaan tehdä asuntopolitiikkaa ja yhteisöllistä ja sosiaalisesti kestävä. Se, että tuolla valtakunnan tasolla kokoomus ja PS ei sitä nyt tee ja erityisesti kokoomus on ajanut hallitusohjelmaan aika kovatkin konstit. Niin se, että paikallistasolla segregatio ja asumiskysymyksiä ei kyseenalaisteta - on mielenkiintoista, että miksi paikallistasolla saavutetaan tällainen konsensus ja sitten valtakunnan tasolla mennään ihan eri suuntaan. – PÄÄT

Tampere on kirjoittanut 2030-strategiansa kokoomuslaisen pormestarin ohjaamana, ja kaupungin kunnianhimoiset tavoitteet kuvastavat hallintojen erkaantumista. Viimeisenä ominaisuutena esitelty kamppailu läpäisee kaikki lähestymistavat. Kamppailu voi tapahtua paikallisesti sekä hallintojen välillä. (Çelik 2024.)

Finansialisaatio on johtanut asuntomarkkinoiden uudelleenjärjestelyyn, jossa asunnot ovat muuttuneet sijoituskohteiksi (Ryan-Collins & Murray 2021). Esimerkkejä suomalaisesta asumisen finansialisaatiosta saadaan asunto-osuuskuntien historiaa tarkastelemalla. Finansialisaatio on vaikuttanut myös asumisen hallintamuodon kulttuuriin, jossa omistaminen nähdään yhteiskunnallisesti ja yksilön näkökulmasta olennaiseksi osaksi asuntopolulla etenemisenä. Yhteisöllisyyden sijoittuminen sijoitusesineeseen on haaste, jossa pelkona on omistajuuden käsitteen hälveneminen, vaikka se mahdollistaisi todennäköisesti yksilölle enemmän kuin markkinaehtoinen omistuskulttuuri. Finansialisaatio viittaa kiinteistö ja asuntotoimijoiden ajavaan rooliin yrittäjämäisen hallinnon ajamisessa. Markkinavoimat ovat finansialisaation liikkeellepanijoita, mutta valtio ja kaupungit hallinnoivat ja mahdollistavat välttämättömiä finansialisaation olosuhteita. Asumisessa tämä hallinta konkretisoituu kaavoitusmonopolina. Hallintojen salliessa maidensa kohtelun

puhtaasti taloudellisena pääomana, valmistele se välttämättömät olosuhteet vuokran saamiseen maastaan. Aikaisemmin maita on kohdeltu tai arvostettu maankäytön perusteella. (Bewswick & Penny 2018, Hyötyläinen & Haila 2018.)

Yhteisöllisen asumisen käsite sekoittuu kestävyyskäsitteen kanssa tahattomastikin. Se johtuu yhteisöllisen asumisen yhteydestä kestävyysteemoihin, joita voidaan perustella tilantarpeiden muuttumisella, muuntokyvyllä, yhteisön tuella ja jaetuilla resursseilla. Haastatteluissa pyrittiin yhteisöllisen asumisen käsitteen yhteydessä myös keskustelemaan asumisen suunnitteluttavasta, jossa pieni asunto ei tarkoittaisi rajattuja resursseja osallistua yhteisössä toimintaan. Pieni asunto voisi olla jopa perusteltavissa paremmilla yhteistiloilla. Päätöksenteon edustaja huomioi kaupungin pitäytyvän tutuissa asuntojakauman ja hallintojakauman työkaluissa. Kaupunkien luottamus vain pariin eri työkaluun moniulotteisten haasteiden ratkaisemiseksi onnistuisi vain erittäin tiukalla sääntelyn seuraamisella ja valvonnalla. Tiukka ohjaus ja kuri ei kuitenkaan näytä toteutuvan tarkastelluissa kaupungeissa.

On keskustelua siitä, että jos tehdään hyvin pientä asuntoa niin se luo sen, että vaihtuvuus on suurta. Okei, mutta Tampere on kaupunkina myös älyttömän nuori, tänne muuttaa paljon opiskelijoita ja on tavallaan luontevaa, että asumisen vaihtuvuus on suurta. Musta se ei oo kytkeytynyt niin paljon tähän yhteisöllisyysproblematiikkaan vaan mulla on sellainen tuntuma, että asuntojakauma ja hallintamuotojakauma siinä ohjaa aika paljon. Mutta toisaalta, jos meillä on paljon pieniä asuntoja ja sitten jotain yhteistilaa niin se asuntojen pienuus ohjaa siihen, että yhteistiloilla on myös tarvetta. – PÄÄT

Kritiikki pieneneviä asuntoja ja yksipuolistavaa asuntokantaa kohtaan on osin perusteltua (ks. esim. Vaattovaara & Vuori 2023). Ekologisesti ajateltuna ihmisten tulisi asua kaupungeissa tiiviisti. Väestörakenteemme takia yksin ja kaksin asuvien määrä on huomattavan suuri, mutta se on johtanut asuntokannan yksipuoliseen tuottamiseen asuin ympäristön olosuhteiden suunnittelun sijaan. Päätöksenteon edustaja kuvaa hyvin, kuinka, pikkuasuntojen kritiikki on kohdistunut vahvasti asuntojakauman ja hallintomuotojakauman keskusteluun, ja yhteisöllisyyden keskustelu on jäänyt taka-alalle. Haastateltavista osa allekirjoittaa ratkaisua vaativan ongelman, mutta pienten asuntojen perusteluita kuvaa tietynlainen kyynisyys. Ongelma tunnistetaan, mutta sen ratkaisun sijaan perustellaan joi-tain muita toimia, jotka perustuvat markkinatoimijoiden haluun toimia yhteisöllisyyden mahdollistamiseksi. Luottamus markkinatoimijoita kohtaan ei ole kuitenkaan tuottanut ratkaisua asuntopoliittisiin ongelmiin suhdanteesta riippumatta.

Sehän olisi tosi fiksuria, että meillä ei tarvitsisi olla jokaisessa asunnossa kaikkea. – ARKY

On tiiviisti ja tehokkaasti rakennettuja uusia alueita myös täällä, mutta ne ovat ehkä jollain tavalla monimuotoisia, että ainakin osassa taloja on ehkä sellaiset vuokranantajat tai vuokra-asuntotoimijat, jotka on halunneet yhteistilaa niihin taloihin. Vaikka on tiivistä ja tehokasta niin sieltä löytyy myös sieltä alueelta paikkoja mihin mennä ja missä kohdata. – TAMM

Meillä väestö kehittyy tavalla, jossa me tarvitsemme yksioita ja kaksioita jopa sellaisiin paikkoihin, mitkä on muuttotappiollisia. Yksin asuminen lisääntyy niin paljon, että me tarvitsemme niitä asuntoja ja se asuntotarve on nimenomaan niissä yksioissa ja kaksioissa. Eli sinänsä se kehitys ei ole huono juttu, jos vaan ajatellaan sitä yksioiden ja kaksioiden määrää, mutta se että ne ovat kaikki samassa talossa ja samanlaisia niin se on ongelma. Meidän pitää pystyä tekemään aluekehitystä sillä tavalla tasapainoisemmin, että me saataisiin vastattua pienten asuntojen tarpeeseen, mutta sekoittaen sitä suhdetta. Se on kuitenkin sitä asuntotuotannon politiikkaa missä me on oltu ihan edelläkävijöitä maailmassa 70-luvulta lähtien. – ARKY

Mitä korkeammaksi yksilön tulotaso nousee, sitä vähemmän yhteisöllisyys asukasbarometrin (Strandell ym. 2023) mukaan kiinnostaa (Aho 2023). Kestävyysskeskustelun kannalta huomionarvoista on korkeampien tulojen yhteys suurempaan hiilijalanjälkeen. Yhteisöllinen asuminen törmää kestävyystavoitteisiin kahdesta eri suunnasta. Ekologisempi tiivis asumistapa tuottaa asuntoja vain niille, joilla ei ole taloudellisia resursseja valita toisin. Ne, jotka päätyvät asumaan tiiviisti kompensoivat osaltaan toisten kaupunkilaisten asumisen ratkaisuja, jotka eivät perustu kaupunkien kestävyystavoitteisiin. Asukkaiden hyvinvoinnin ja tasa-arvon näkökulmasta viihtyvyyden käsite nousee merkittävään rooliin. Tiiviin asumisen puolustaminen on itsessään myös osa markkinalogiikan ja kestävyysteemojen sekoittumista. Tiiveyttä perustellaan ekologisuudella, mutta onko yksin asuminen perusteltavissa ekologisuudella?

Jos olet pienituloisen niin ne vaihtoehdot on tosi rajatut. – 3S

Järjestötasolla pienituloisuuden merkitys asunnon valinnassa on tunnistettu hyvin erilaisesta näkökulmasta kuin yksityisellä asuntomarkkinalla. Asumisen finansialisaatio ei tunnista kustannusperusteista asumista.

6.2 Kestävyystavoitteiden yhteys asuntopoliittisiin ratkaisuihin

Kestävyys sekoittuu strategioissa ja markkinatoimijoiden toiminnassa yhteisöllisyyteen ja näiden käsitteiden käyttämisen taustalla on sekä kaupunkikehityksellisiä että taloudellisia tavoitteita. Yhdeksi syyksi kaupunkien aktiivisempaan rooliin kestävyysteemojen ratkaisemiseksi on esitetty kansallisten ja kansainvälisten toimien tehottomuutta tai epäonnistumista (Angelo & Wachsmuth 2020). Kansallisella tasolla kestävyysnäkökulmat kyllä näkyvät, mutta niistä luovutaan muiden tavoitteiden saavuttamiseksi. MAL-sopimuksissa voidaan havaita tällaisia myönnetyksiä.

Yhteisöllisyyden käsitteeseen sekoittuu kaupunkien ja valtion toimesta kestävyysteemoja, jotka määrittelemättömyytensä puolesta eivät aseta toimijoita tarkastelun alle. Kestävän kaupunkikehityksen tulkinnat muodostuvat suhteessa vallitsevaan paradigmaan kehityksen määrittelystä. Suomen kontekstissa vallitsevana paradigmana on käsitteen taipuminen markkinointimaiseksi tai ”hämäiseksi”. Brundtlandin raportin yleistasonen kestävyyskäsitteeseen on jättänyt tilaa tulkintoille, mikä on tehnyt mahdolliseksi sen moninaisen käytön eri yhteyksissä, toimijoiden ja tarkoitusten vaihdellessa. (Heikkurinen 2014.)

Kestävän kehityksen käsitteen avulla kestävyteen sekoitetaan kestävä kasvun ja kapitalismin narratiivi (Purvis, Mao & Robinson 2019, 685; 691), mikä on merkki heikon kestävyuden selitysmallista. Heikossa kestävyudessa nojataan teknologian kykyyn ratkaista ongelmia ja irrottaa talouskasvu kestävästä kuluttamisesta (Biely, Maes & Van Passel 2018). Yhteisöllisyydestä ja kestävydestä puhuminen nähdään liiaksi kasvavan talouden ehdoilla, joka asettaa asumisenkin yhä omaisuusesineen asemaan elinympäristön sijaan. Yhteisöllisyystavoitteet toteuttavat kaupungeissa kestävyystavoitteiden tapaan aina joitain osa-alueita kerrallaan, mutta niiden kokonaisvaltaisuus jää arvonluontikeskustelun jalkoihin. Monitulkintaisuus näkyy käsitteiden käyttäjien toiminnassa. Harva poliitikko, virkamies tai markkinaosapuoli kertoo edustavansa heikon kestävyuden käsitteellistämistä, mutta silti määrittelee kestävyyttä sen mukaisesti. Heikkurinen (2014) ehdottaa, että tämä johtuu kahdesta syystä: joko henkilö ei ole tietoinen heikon kestävyuden määritelmästä tai henkilö tuntee keskustelun, mutta haluaa syystä tai toisesta olla käyttämättä heikon kestävyuden käsitettä. Syitä tähän voi Heikkurisen mukaan vain arvailla, mutta motiivi on todennäköisesti erottelun kokeminen epärelevantiksi, tahallinen käsitteellisen sekaannuksen luominen, pyrkimys läpinäkymättömyyteen tai käsitteellinen laiskuus. (Heikkurinen 2014.) Ajatushautomo Demos Helsinki tunnistaa myös ilmiön haasteet. Kestävyystavoitteiden kääntäminen kaupunkisuunnittelun kielelle ei ole mutkaton ja jatkuvan kasvun tavoittelu estää kestävyystavoitteiden aidon huomioimisen kaupunkisuunnittelussa (Demos Helsinki 2023).

Tämän tutkielman yhtenä tavoitteena oli pyrkiä ymmärtämään asumisen järjestämisen ja kestävyysteemojen yhteyttä. Ne sopivat käsitteellisesti hyvin yhteen yhteisöllisten asumismuotojen kanssa toistuvasti esiin tulleiden syiden pohjalta. Jaetut tilat vähentävät jokaisen omaa tilantarvetta. Asumiskustannusten koko on pienempi, kun resursseja ja tiloja jaetaan. Sosiaalinen asuinympäristö helpottaa arkea ja luo turvallisuutta ja tukea muuttuviin elämäntilanteisiin. Haastatteluissa kestävyuden ulottuvuuksia oli luonnollista lähestyä ensin ekologisuuden kautta. Lähdin analyysissäni liikkeelle olemassa olevien, tyhjilleen jääneiden rakennusten hyödyntämisestä yhteisölliseen asumiseen. Tätä työtä Helsingissä tekee muun muassa haastateltu kolmannen sektorin toimija Oranssi Ry.

Meidän rakennuksemme ovat vanhoja ja niitä ei ole energiasaneerattu. Näen, että tämä on vanhan rakennuskannan ylläpitoa ja vanhoille ja tyhjäksi jääneille rakennuksille löydetään näin uutta käyttöä. On tärkeä ekologinen pointti, että ei vain pureta ja rakenneta uutta. Mielestäni tällaisiin vanhoihin rakennuksiin, jotka uhkaavat jäädä pois käytöstä ja joissa seuraava liike on yleensä purku-uhka. Niin näissä kohteissa yhteisöasuminen voisi olla hyvinkin ratkaisu. Jos halutaan pidentää talojen käyttöikä. Koska ikääntyvissä taloissa tulee paljon sitä huolehdittavaa ja niihin tulee isoja peruskorjauksia. Yhteisölliset tavat voisivat toimia nimenomaan ikääntyviin rakennuksiin, joita halutaan ylläpitää sellaisella vähittäisellä korjaamisella. – 3S

Kaupunkien kestävyystavoitteiden pohjalta tyhjäksi jääneet rakennukset näyttävät hyvänä tapana parantaa alueiden asukasjakamaa, mahdollistaa kohtuuhintaista ja vaihtoehtoista asumista sekä ylläpitää olemassa olevaa rakennuskantaa. Tilojen uusiokäyttö ei tarkoita teknisestä kehityksestä ja uusista ratkaisuista luopumista – päinvastoin tilojen uusiokäyttö olisi innovatiivista ja se säästäisi monia purkamiseen, rakentamiseen sekä aluesuunnitteluun kohdistuvia resursseja. Tilojen käyttöönotto asumistarkoituksessa ei näyttäydä kuitenkaan kaupunkien tavoitteissa, ja se tuntuu asiantuntijoista ratkaisuna liian pieneltä. Julkisen puolen arkkitehti kuvasi hyvin innovoinnin ja uusiokäytön suhdetta.

Meidän (vapaa-ajan) mökeissä ei ole juoksevaa vettä tai loputtomasti K-raudasta raahattua puutavaraa, mutta siellä osaamme olla innovatiivisia täysin eri tavalla. Miksi sitä ajatustapaa ei tuoda tänne? Miksi meillä on vaan Oranssi Ry ja pari muuta, jotka pystyvät? On todella iso riski, että purkamista ja remppaamista jättämistä perustellaan ekologisuuden ja tehokkuuden nimellä. Tätä en aina osta. Meidän aikamme henki on perustella ekologisuudella ja nyt on syytä tarkastella sitä, että jos meillä on

asuntotorneja lähellä metroa, joissa ihmiset eivät viihdy niin eihän se ole kestävä, jos ihmiset eivät halua asua siellä. – ARKJ

Syy sille, ettei tyhjillään olevia rakennuksia nähdä kestävä asuntokehittämisen kannalta olennaisina keinoina voidaan etsiä ekologisen ja taloudellisen kestävyuden välisestä ristiriidasta. Vahvassa kestävyudessa ympäristö on ensisijainen ja toimii sosiaalisten ja taloudellisten toimintojen edellytyksenä (Haskell, Bonnedahl & Stål 2021). Etäännyminen vahvasta kestävyudesta johtaa ihmisten vieraantumiseen työstä, luonnosta ja kanssaihmisistä (Napoletano ym. 2022). Vieraantuminen yhteisöllisyydestä lähtee liikkeelle vieraantumisen vahvan kestävyuden tavoittelusta. Seurauksena yhteisöllisyyden tarjoaminen ratkaisuna heikon kestävyuden ympäristöön vie uskottavuutta molemmilta tavoitteilta.

Kaupunkien ja markkinatoimijoiden halu rakennusten uusiokäyttöä kohtaan on osa kasvavan talouden edellytysten ylläpitoa, jossa pienet ympäristöuhraukset ovat hyväksyttäviä taloudellisen menestymisen saavuttamiseksi. Taloudellinen rationalisointi ja tehokkuusajattelu vie näkemyksiä kauemmas ympäristöstä ja ihmisistä. Heikolla kestävyydellä perusteltu uusien rakennusten energiatehokkuus kumoutuu vuosikymmeniksi purkamisen ja rakentamisen kuormasta. Ilmaston kannalta vanhan rakennuksen kunnostaminen on melkein aina uuden rakentamista parempi vaihtoehto. (Huuha ym. 2021.) Tehokkuus asettaa tilojen uusiokäytölle rajoja. Myös Demos Helsinki esittää kasvun tavoittelun olevan sisäänrakennettuna maankäytön suunnittelujärjestelmiin, minkä vuoksi järjestelmä ei sovi yhteen ekologisen kestävyuden kanssa (Demos Helsinki 2023).

Me puhutaan liikaa neliömäristä, neliöhinnasta, neliövuokrasta ja se on vähän outoa suomalaisessa markkinassa. – ARKJ

Kaupunkikehityksen vahvan kestävyuden haasteena on sosiaalisen kestävyuden sovittaminen yhteen ekologisten ja taloudellisten näkökulmien kanssa. Sosiaalisen kestävyuden haaste asuntojen tarjoamisessa näkyy gentrifikaationa eli tietyn, usein keskustan läheisyydessä ja joukkoliikennekäytävän varrella sijaitsevan kaupunginosan ”keskiluokkaisuutena” (Dawkins & Moeckel 2016). Asuinalueiden eriytyminen seuraa keskittyviä ja maan arvoa kohottavia investointeja (tehokkuutta), ja alueen asuntojen hintataso nousee kotitalouksien keskimääräisen koon pienentyessä (Zuk ym. 2018). Gentrifikaation lisäksi kaupungit tekevät asuntopolitiikallaan töitä segregaaation eli asuinalueiden eriytyksen ehkäisemiseksi. Yhteisöllisen asumisen ominaisuudet noudattavat sosiaalisen kestävyuden periaatteita. Esimerkiksi yhdenvertaisten hyvinvoinnin mahdollisuuksien ja mahdollisuuden vaikuttaa omaan yhteisöön kasvavat asumisen sosiaalisuuden myötä.

Sosiaalinen kestävyys on erityisesti kaupunkien haaste, sillä niissä on suurempi määrä hyvä- ja pienituloisia. Yhteisöllisyys ja sosiaalinen kestävyys asumisen suunnittelussa on tapa ehkäistä näiden tuloerojen jakautumista ja keskittymistä alueellisesti (Saikkonen ym. 2018, 136). Päätöksentekijä allekirjoittaa sen, että sosiaaliseen kestävyYTEEN ohjaava sääntely on enemmän isojen liikkeiden kuin pienten ohjausmekanismien kautta toteutuvaa.

On hyvä kysymys, että miksi ei tavallaan enää voida niin paljoa säädellä, kun ehkä on uskottu siihen. Mulla on sellainen tuntuma, että sosiaaliseen kestävyYTEEN kaupunkien ohjausmekanismit ovat aika isoja ja aika rouheita. Tavallaan se, että niitä tontteja varataan ja se on sitten sellainen, että kun sitä tehdään, niin loppuu paukut ja eväät ohjata sitä kova rahan tuotantoa kauhean tarkasti. – PÄÄT

Kaupunkien keinot ohjata ja säädellä enemmän ja voimakkaammin syntyvät sen oman poliittisen toimintalogiikkansa ympärille. Kaupunkien tulee samanaikaisesti jahdata kahta eri todellisuutta. Ne tavoittelevat kestävyYTEEN, ehkäisevät segregaatiota ja pyrkivät mahdollistamaan asuinalueiden tasapuoliset mahdollisuudet. Toisaalta ne tavoittelevat kasvua sekä asuntojen muodossa, että taloudellisen toimintaympäristön luomisessa. Pohdin, voisivatko kaupungit kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta ohjata ja säädellä voimakkaammin, jotta kaksi eri todellisuutta pysyvät tavoitettavissa.

Riippuu kauheasti alueista ja jos vaikka mietitään kaupunkiuudistusalueita ja kun suhdanne on ollut vaikea niin se, että siellähän ollaan iloisia siitä, jos mikä tahansa omistushanke lähtisi liikkeelle, niin kuinka paljon niitä vaikeuskertoimia halutaan lisätä erityisesti jos kyse on hankkeesta joka ei ole paraatipaikalla. Se on varmasti tasapainoilua mutta kyllähän noita on koko ajan tullut lisää. – HEL

Varovaisuus vaikeuskertoimen lisäämisessä hankkeiden hidastumisen ja peruuntumisen pelossa ohjaa vaikeuskerrointa vain myöhempään ajankohtaan. Jos rakennusten uusioikäytön nähdään olevan marginaalinen asuntopoliittinen työkalu, tulee uudisrakentamisen harkinnan olla kattavaa. Vahvempi ohjaus edellyttää rakentajilta halua osallistua ja sitoutua kaupunkien tavoitteisiin. Se edellyttää markkinatoimijoilta myös toimintaa sen sijaan, että käsitteitä käytetään vain markkinointimielessä.

Se on totta ja hyvä näkökulma (vaikeuskertoimen siirtyminen). Toki suhdanne on ollut tosi vaikea mutta totta kai asuntorakentamisen laadun pitää olla sellaista, että me pystymme sen kanssa elämään tulevat

vuosikymmenet tai sadat. Toisaalta se on vähän tasapainoilua, kun me tarvitaan niitä asuntoja lisää ihan määrällisesti. Juuri tuli Helsingin uutisiin joku ”Helsinki floppasi asuntotuotantotavoitteessaan” -otsikko. Tänne arvioidaan tulevan noin 8000 ihmistä joka vuosi lisää tästä eteenpäin niin nyt kun on valmistunut niin vähän asuntoja ja varmaan seuraavinakin vuosina edelleen, kun muutenkin puhutaan, että Helsingissä on niin kallista asua. Kohta se voi olla taas vielä kalliimpaa, joten tilanne on hankala.
– HEL

Tämänhetkinen taloudellinen suhdanne on keskeinen ongelma haastateltujen mielestä. Kestävyysnäkökulmia voidaan kuitenkin tarkastella myös siitä näkökulmasta, että meillä on rakentamiseen ja asumiseen liittyvä erittäin laadukas tekninen vaatimustaso ja vahva lain edellyttämä oletusarvo asumisen laadusta. Heikon taloustilanteen takia sosiaalista ja ekologista kestävyyttä kohtaan tehtävät myönnytykset vain painottavat *status quo*a, jossa kohtuuhintainen, yhteisöllinen sekä vaihtoehtoinen asumismuoto siirtyy epätodennäköisemmin toteutettavaksi. Havainto kohdistuu kaupunkien kestävä kehityksen ja erityisesti asumisen ratkaisujen markkinaehtoisuuden painottumiseen, asteittaiseen kehittämiseen murrosten sijaan ja teknologiakeskeisyyteen (Hagbert ym. 2020, 6). ARKJ:n huomiossa tekninen toteutus suhteessa asumisen koettuun ja havaittuun laatuun korostuu ja viestii heikon kestävyuden mukaista toteuttamista.

90-luvun lama näkyy vieläkin rakentamisessa. Silloin oli niin huono perustaso ja nyt ollaan tekemässä sitä perusasiaa kuntoon ja todella korkealla tasolla kun tullaan turvallisuuteen ja teknisiin asioihin. Mutta sellainen unelmointi, että mitä on hyvä elämä ja mitä on se viihtyisä asuinympäristö – sellaisesta ei puhuta enää. Se on siirtynyt turvallisuus, tekninen toteutus, toimivuus – siitä suoraan ekologisuuteen mikä on myös todella teknistä eli hiilijalanjälki, viherkatot, aurinkopaneelit. Emme me saavuta ekologisia tai sosiaalisia kestävä kehityksen tavoitteita, jos pakotetaan viherkatto taloihin ja ihmiset lähtee sieltä koska ne ei ole hyviä ympäristöjä asumiselle. – ARKJ

Havainto ilmentää kuinka (markkinoiden toimesta) yksinkertaistettu toiminta kestävyysteemojen tavoitteluksi menettää merkityksensä laajemmassa asumisen järjestämisen keskustelussa. Korkea vaatimustaso teknisestä ja lainsäädännöllisestä näkökulmasta esiintyy myös Turussa ja Tampereella korostaen kaupunkia ylemmän tason päätöksenteon roolia murroksissa.

(Kestävyyšnäkökulmasta rakennusten uudelleenkäyttö) *Ne rakennukset mistä tässä puhutaan niin niitä ei ole aikanaan mietitty niin muuntojoustavaksi kuin ehkä tänä päivänä rakennettavissa. Niin se kaatuu siihen, ettei ne tilat yksinkertaisesti joustaa. Tai sitten tulee joku esteettömyysasia. Ja tekniikka on ollut ajallaan tietynlaista ja nyt pitäisi saada uutta tekniikkaa, mikä tarkoittaa, että huonekorkeus ois 2,2 metriä. Tää on haastava juttu.*
– TAM2

Joku Vaattovaaran Mari on tuonut esille et miksi kaikki pitäisi tehdä niin kalliilla ja korkealaatuiseksi et miksi ei voi tehdä sellaisia vaatimattomia asuntoja. Joo, mutta meidän määräyksemme on sellaiset et jos sä jotain uutta teet niin sen täytyy täyttää tietyt kriteerit ja sit ollaan jo siellä kalliissa. Sä et oikein sieltä voi lähteä tinkimään. – TUR

Asiantuntijat kaipaavat kestävyysasioihin keinoja ja työkaluja. Kaupungit pyrkivät aidosti luomaan kestävämpiä asumisen ratkaisuja ja asuntopolitiikan keinoja pyritään jatkuvasti kehittämään. Kolmannella sektorilla on tunnistettu, että kestävyystavoitteet voivat edellyttää myönnytyksiä asumisen laadun suhteen. Tarpeen mukaisen korjaamisen suunnittelu ja tilojen käyttöarvon merkityksen huomioiminen voi silloin mahdollistaa kestävyysperiaatteiden toteutumisen.

Me emme voi olettaa, että meillä on jatkuvasti kasvava elintaso ja täytyy tehdä kompromisseja siitä, miten näitä ikääntyviä taloja tulevaisuudessa pidetään asuttavassa kunnossa. – 3S

Päätöksenteon edustaja alleviivasi hyvin, kuinka kaupungit todella ovat asemoineet itsensä kestävyystyössä aktiiviseen asemaan. Tutkielmassani usein korostetaan kaupunkien strategian ja toteutuksen välistä suhdetta. Vastauksessaan PÄÄT nosti esiin kaupunkien aidon sitoutumisen puoluetauasta huolimatta pyrkiä luomaan järkevää asuntopolitiikkaa.

Tampereella halutaan tehdä asuntopolitiikkaa ja yhteisöllistä ja sosiaalisesti kestävää. Se, että tuolla valtakunnan tasolla kokoomus ja persut ei sitä nyt tee ja erityisesti kokoomus on ajanut hallitusohjelmaan aika kovatkin konstit. Niin se, että paikallistasolla segregatio ja asumiskysymyksiä ei kyseenalaisteta – On mielenkiintoista et miksi paikallistasolla säävutetaan tällainen konsensus ja sitten valtakunnan tasolla mennään ihan eri suuntaan. – PÄÄT

Paikallistason päätöksenteon erkaantuminen valtakunnallisesta linjasta heijastaa eriytyneitä tapoja hahmottaa kaupunkien tarpeita asuntopolitiikassa. Tutkimukseni kannalta keskeiseksi nousee päätöksentekijän havainto siitä, kuinka paikallisen ja kansallisen tason sitoutuminen asuntokysymyksiin eroavat toisistaan.

6.3 Tunnistetut polkuriippuvuudet

Polkuriippuvuuden teoria on asumisympäristöjen pitkän aikavälin seurantaan erinomainen työkalu. Sen avulla voidaan hahmottaa päätöksenteon ja siihen vaikuttavien vaihtoehtojen kehittymisen ilmiöitä ja tapahtumia, jotka ovat keskeisiä asuntojen syntymisessä. Asunnot ja asumisympäristöt eivät synny tyhjiössä eivätkä varsinkaan konsensusena yhteisen kaupunkivision pohjalta. Polkuriippuvuuden käsitteen avulla voidaan tarkastella vaihtoehtojen syntymisen mekanismeja eli tarkentaa katseemme siihen, kenen kynästä on edes mahdollista odottaa asumisen ratkaisuja. Polkuriippuvuuden teoriaa on tutkielmasani esitelty muun muassa Immergutin (1992), Ruonavaaran ja Bengtssonin (2010), Kingdonin (2014) ja Mahoneyn (2000) avulla. Asuntopolitiikan tarkastelu polkuriippuvuuden käsitteen kautta pakottaa ottamaan kantaa myös demokraattiseen päätöksentekoon, puoluepolitiikkaan sekä puolueiden välisiin kompromisseihin ennen kuin siirryn tarkastelemaan asumisen järjestämisen suunnittelua ja sen toteutusta.

Tutkimuksen kannalta olennaisimmat tarkasteltavat kohteet eivät ole itsessään puolueiden tekemät asuntopoliittiset linjaukset tai päätökset. Sen sijaan pyrkimyksenä on ollut tunnistaa, minkälaisia polkuriippuvuuksia asumisen järjestämisessä voidaan havaita. Immergut (1992) argumentoi, että poliittiseen päätöksentekoon sisältyy sattumanvaraisia ja odottamattomia tekijöitä ja se vaikeuttaa ennustettavien päätöksien toteutumista mahdollisuuksien ikkunan ollessa auki (vrt. mm. Kingdon 2014). Päätöksenteon näkökulmasta Immergutin ja Kingdonin tunnistama mahdollisuuksien ikkuna herättää päätöksentekijöissä toiveita mahdollisuudesta muutokseen, kun taas intressiryhmille ikkunat näyttävät uhkana, jossa vallitsevaan tilanteeseen voi tulla muutoksia. Immergut esittää, että intressiryhmien kyky vaikuttaa poliittiseen päätöksentekoon riippuu tarkalleen *veto*-mahdollisuuksien (millä päätöksenteko estetään) lukumäärästä poliittisessa järjestelmässä. (Immergut 1992.) Näitä voidaan tunnistaa asumisen ja rakentamisen lainsäädännöstä, kaavoitusprosessissa, tontinluovutuksessa, suunnittelussa ja lopuksi toteuttajan käsissä.

Haastatteluaineistosta tunnistettiin neljä yhteisöllisten asumismuotojen kannalta olennaista polkuriippuvuutta. Ensimmäinen liittyy mahdollisuuksien hallinnan sääntelyyn ohjaamisen näkökulmasta. Keskeistä polussa on huomio kaupungin ja valtion toiminnasta kestävä ja kohtuuhintaisen asumisen järjestämisen puolesta mahdollistajana. Toinen

polkuriippuvuus liittyy leikkauspolitiikan sekä kaupungin strategioiden yhteyteen, jossa tarkastelun kohteena on haastatteluissa mainittu ylätason strategia, joka ei kohtaa kansallista päätöksentekoa. Kohtaamattomuutta voidaan pitää yhtenä Immergutin esittämistä *veto*-kohdista. Kolmas polkuriippuvuus liittyy asumisen regiimiin eli siihen, kuinka asumisen hallintamuotojen vakiintuminen sekä asumiseen liittyvä kulttuuri ovat johtaneet yhteisöllisten asumismuotojen kohtaamiin haasteisiin. Viimeinen polkuriippuvuus tulkitsee markkinoiden keskeistä roolia asumisen järjestämisen kannalta. Markkinat ja markkinatoimijat yhdistävät kaikkia kolmea ensimmäistä polkuriippuvuutta. Se kokoaa muiden polkujen osia yhteen ja on asuntopolitiikan järjestäytymisen kannalta keskeisin tarkasteltava ilmiö.

6.3.1 Mahdollisuuksien hallinta– Kuka päättää, miten asumme?

Ensimmäinen yhteisöllisen asumisen mahdollistavaan päätöksentekoon ja toimintaan vahvasti kiinnittyvä polkuriippuvuus liittyy valtion ja kaupunkien rooliin sääntöjen tekemisessä. Tätä sääntelyn ja byrokratian polkua voidaan kuvailla mahdollisuuksien hallinnan poluksi. Yhteiset säännöt ja niiden ohjaaminen tekevät kaupunkiasumisen toki ylipäätään mahdolliseksi, mutta kaupunkitilan liiallinen rajoittaminen on johtanut tilalliseen anonymiteettiin – ei kenenkään kaupunkiin (Helamaa & Pylvänen 2012). Yhteisten asumisen sääntöjen, sääntelyn, byrokratian ja mahdollisuuksien hallinnan polku toimii kehitystä rajaavana ja hallitsevana vaikuttajana.

Kaupunkien asiantuntijat kokivat Aso:n lopettamisen, Ara-sääntelyn, EU-lainsäädännön sekä rakennuslainsäädännön olevan instituutioita, jotka vaikuttavat huomattavasti siihen, kuinka vaikeaa vaihtoehtoisia asumisen muotoja sekä kohtuuhintaista asumista on tuottaa. Kaupunkien toivottiin ottavan suurempaa roolia rakentamisen ohjauksessa ja se nähtiin keinona tuottaa kestäväällä tavalla asuntoja.

Kaupungin roolina ei ole olla vain peruspalveluiden tuottaja, vaan myös suunnannäyttävä. Ja kun markkina ei pysty, niin HEKA tai Aso voi rakentaa – tai no ei kyllä enää. Siellä tämän ei tarvitse olla kalleimmasta päästä. Meillä on se ajatus, että innovaatiot tapahtuvat ensin kalliissa markkinaehtoisissa kohteissa ja tulee kymmenien vuosien päästä HEKA:lle. Jos tästä (yhteisöllisestä asumisesta) voitaisiin todeta, vaikka kustannussäästöjä niin miksi ei aloiteta siitä missä kustannus on se isoin ongelma ja haaste eli HEKA:lla. – ARKJ

ARKJ esittää kahta muutosta tämänhetkiseen polkuun. Ensinäkin kaupunkien tulisi toimia aktiivisemmin suunnannäyttäjänä omissa kohteissaan sen sijaan, että se tuottaisi asuntoja markkinatoimijoiden varjossa. Toisekseen hän korostaa, ettei innovointi tapahdu aina kalleimmassa päässä ensin. Innovaatiotoimien jäädessä markkinoiden vastuulle päädyimme heikon kestävyuden tavoitteluun, joissa kestävyysjargon ja teknologinen kehitys esitellään ongelmanratkaisuna kestävyysaasteisiin.

Sääntelemällä hyvin tiukasti asumisen järjestämistä ja siihen liittyvää innovointia, huomataan, että erilaista kohtuuhintaista asumista ei voida lähteä toteuttamaan helposti sen kohdatessa lainsäädännöllisiä ongelmia. Vaattovaara (2023) näkee uusliberaalin kehityksen työntävän asumisen tuotannon demokraattista päätöksentekoa ja sen merkitystä yhä vaikeammin ymmärrettävälle harmaalle alueelle, mikä on johtanut asukasosallistumisen vaikeutumiseen. Osallistumiseen puuttuminen on Immergutin argumentaation mukainen *veto*-kohta. Asukasaktiivisuus, kaavatyöhön osallistuminen ja päätöksenteon tietynlainen hidastempoisuus näkyy markkinoiden intressiryhmille aikaikkunana, jossa vallitseva tilanne on vaarassa muuttua. Sääntelyn vapautus ja tiukennus eivät näin itsessään ole ratkaisuja vaan tulee tarkastella sitä, minkälainen sääntely on asumisen järjestämiseksi järkevää.

Meitähän ohjaa EU, eli sinä et lähtökohtaisesti saa tontin hinnassakaan tulla vastaan. Ainoa missä voit tulla vastaan on Ara-tuetut kohteet, joissa on sitten se lainsäädännön kautta, että voidaan poiketa markkinahinnasta ja siitäkin pitää vuositason raportoida, että kuinka paljon on annettu subventiota Ara- kohteisiin, mutta jotta sinä voisit saada Ara-rahoitusta sinun pitää olla yleishyödylliseksi tahoksi rekisteröity toimija. – TUR

TAM1: (EU-laeista) Et voi myydä etkä vuokrata tonttia alle markkinahinnan eli tavallaan valtion tuen avittamana ainoastaan. TAM2: ja sitä kautta määrittyy myös ne prosentit kuinka paljon kaupunki voi siitä tuottoa hakea. TAM1: liittyy tasapuoliseen kohteluun. – TAM1, TAM2

Päätöksenteon ja byrokratian polulla lähdetään usein kaupunkien näkökulmasta siitä, että asumisen hallintamuotoon ohjattu lainsäädäntö sekä tontinluovutukseen liittyvä sääntely asettavat toiminnalle rajoja. Yhteisöllisen asumisen näkökulmasta tiukka sääntely voi johtaa vaihtoehdottomuuteen, koska uudenlaisten ratkaisujen löytäminen ei taivu nykyiseen järjestelmään. Tämän on huomattu erityisesti järjestötasolla, missä vaihtoehdottomuus ilmenee instituutioiden pyrkimyksenä yhtenäistää vaihtoehtoja.

Me olemme väliinputoja ja outolintu. Olemme lähdetty kansalaistoiminnasta ja nyt tätä pyörittää yleishyödyllinen yhdistys, joka on voittoa tavoittelematon. Meillä asutaan vuokralla ja asukkaat ovat vuokrasuhteessa vuokranantajaan. Ei ole yksityisomistusta eikä omistusasumista. Mutta sitten kuitenkin me ei olla Ara:n piirissä. Meillä on omakustannevuokra ja sosiaaliset asukasvalintaperusteet. Eli me emme ole Ara:ssa eikä omistusasumisen piirissä. Vähän jossain siellä kaiken välissä. Meidän toimintamalliamme ei oikein suomalainen järjestelmä tunnista ja kohtaamme jatkuvasti haasteita sen takia. ARA:n toiminta näyttäytyy ylhäältä päin ohjautulta ja tiettyyn muottiin asettavalta toiminnalta. Meillä on ihan selkeitä ristiriitoja siitä, että meillä yhteisöllisyys perustuu siihen, että kaikilla on sosiaalinen paine ja velvollisuus osallistua yhteisiin juttuihin. Se on kaikkien yhteinen talo ja yhteiset päätökset kuuluvat kaikille ja kaikilta odotetaan, että niihin osallistutaan. Asukkaat maksavat täällä pientä vuokraa ja sen vastikkeeksi odotetaan osallistumista. Ara:lla on hyvin yhtenäiset sisäiset käytännöt, jotka ehkäisevät monimuotoisuuden syntymistä. Toivoisin, että Suomessa julkisen hallinnon myötä voitaisiin mahdollistaa monipuolisempaa sosiaalista asumista. – 3S

Vaihtoehtoinen asuminen ja sen haasteet ilmenivät haastatteluissa erilaisina tiukkoina sääntöinä ja asumisen laatuun kiinnitettyinä oletuksina. Asuminen ei tällä hetkellä saavuta vahvan kestävyuden tavoitteita ja julkisessa keskustelussa asumisen laadun on nähty jopa heikkenevän. Se tuo esiin ristiriidan suomalaisessa asumisen tuotannossa ja kulttuurissa sillä laatuvaatimuksemme sekä lainsäädäntömme on nähty nimenomaan elintason ja asumisen laadun nostajina. Samaan aikaan se tuntuu kuitenkin vetävän asumista alaspäin.

Me puhutaan liikaa neliömääristä, neliöhinnasta, neliövuokrasta ja se on vähän outoa suomalaisessa markkinassa. Me on totuttu todella korkeaan peruslaatuun, josta me emme josta ylös eikä alas. Me emme voi rakentaa jokaiselle 40 neliötä, mutta voitaisiko me haastaa kuinka paljon tavaraa suomalaisessa asunnossa on. Onko pakko olla saunoja? Mua ärsyttää niin paljon, että rakennetaan saunoja ja pesuloita ja kaikenlaisia asioita jokaiseen perheasuun, vaikka kaikki perheet eivät edes tarvitse sellaisia. Jo kymmenen vuotta sitten puhuttiin Tukholmassa opinnoissani, että mitä on pakko omistaa ja minkä voi jakaa. Asioiden, tilojen, tavaroiden ja jakamisen vaikutuksista kaupunkikehitykseen. Vaatii vähän visionäärisempää suunnittelu- ja toteutustyyppiä. Esimerkiksi, että joku lähtee suunnittelemaan yhtä korttelia. Se on niin iso riski, että lähdetään tekemään isoja. Mä jopa toivoisin sellaisia pitkäaikaisempia seurantahankkeita, että

selvitetään tilojen käyttöasteita ja tehokkuuksia. Se kuinka paljon meillä oikeasti on hukkatilaa ja varastoja. – ARKJ

Maailmalla on sitä, että kun avaat asunnon oven niin siellä on olohuoneen tyylinen tila sohvineen ja sieltä avautuu hissi. Se ei missään nimessä menisi Suomessa läpi. Ei voi olla kalusteita, eikä edes kirjahyllyä. Taas sellainen, että mikä on järkevää eli turvallisuus. Ne ovat tosi tärkeitä asioita, joita ei pidä vähätellä, mutta me on saavutettu Suomessa niin korkea perustaso niin jos voidaan perustella asioiden tuomaa lisäarvoa niin jos se onnistuu Itävallassa niin miksi se ei onnistu täällä? – ARKJ

Tarve pienille asunnoille on tunnustettu, mutta yhteisöllisen asumisen tutkimuksessa asunnon koko ei ole keskeistä vaan se, miten se liittyy asuinympäristöönsä (Meltzer 2005; Helamaa & Pylvänen 2012). Meltzer (2005) tutki yhteisöllisyyden suhdetta kestäviin elämäntapoihin tarkastelemalla asukkaiden elämäntapamuutoksia kahdessatoista asuinyhteisössä eri puolilla maailmaa. Yhteisöjen asukkaat raportoivat ympäristömyönteisiä muutoksia elämäntavoissaan ja käyttäytymisessään muun muassa asuntojen pienemmän koon, autojen vähäisemmän omistamisen ja tavaroiden lainaamisen yleistymisen muodoissa. Yhteisöasumisessa on kyse ennen kaikkea asumistavasta ja sen muutoksesta eikä asunto-kohtaisen varustelutason tai asuinpinta-alan kasvattamisesta. Yhteisöllisessä asumisessa asuntotason kehitys on usein päinvastainen – asuinneliöiden ja varustelutason maltillisuutta kompensoidaan yhteistiloilla. (Helamaa & Pylvänen 2012.) Pienten asuntojen tarve antaa asuntomarkkinatoimijoille aseman perustella yksipuolista asuntokantaa. Tarpeen tulisi ohjata kansallisen ja paikallisen tason sääntelyä asuinympäristöjen ja taloyhtiötoimien tarkemmaksi ja vaativammaksi ohjaamiseksi kestävyuden ja asumisen vaihtoehtojen turvaamiseksi.

Rakennuslainsäädännön, pelastuslakien sekä kansallisten ja eurooppalaisten asetusten kautta asumisen ratkaisut ovat kasvattaneet teknistä laatua ja turvallisuutta, mutta kestävyystavoitteiden sekä asuinalueiden viihtyisyyden ja yhteisöllisyyden näkökulmat ovat jääneet vähemmälle. Yhteisöllisiä asumismuotoja tarkemmin tunnistava sääntely voisi auttaa haastateltujen mukaan myös kaupungeja kehittämään ratkaisuja. Ensisijaisesti niillä ratkottaisiin kohtuuhintaisen asumisen kysymyksiä eikä huomio kiinnittyisi vain esimerkiksi ryhmärakennuttamiseen. Kaupungit ovat valmiita ja kykeneväisiä uusia ratkaisuja kohtaan, mutta mahdollistamisen työkalut syntyvät ensin päätöksentekotasolla. Finanssikriisin jälkeen kohtuuhintaisen asumisen tila on sekava ja heijastelee Suomen asuntopolitiikan irrallisuutta hyvinvointivaltion kokonaisuudesta (Sutela ym. 2020). Myös kohtuuhintainen asuminen lukeutuu yhteisöllisyyden ja kestävyuden ulottuvuuk-sien tapaan toimia määritelmättöminä politiikkatyökaluina.

Kyllähän kaupunki haluaa mahdollistaa erilaisia asioita mutta mihin meidän kannattaa kaupungin paukkuja varsinaisesti laittaa, jos on esimerkiksi jokin hyvätuloinen porukka (ryhmärakentamiseen viitaten). Ehkä tämä ei ole se porukka, josta meidän tarvitsee olla huolissaan tai pohtia erityisesti sitä, että saavatko he sen heidän asumisensa järjestettyä jotenkin tyydyttävällä tavalla. – HEL

Me emme tunnistanee ainakaan Tampereella mikä varsinaisesti estäisi tai hidastaisi (yhteisöllisten asumismuotojen kehittämistä), mutta tunnistettiin että kaupunki voisi tehdä enemmän, että edesauttaisi. Ei nähdä, että kaupunki toimisi esteenä, mutta tunnistettiin että kaupunki ei ehkä tee riittävästi. – TAM1, TAM2

Mahdollisuuksien hallinnan kannalta kaupungeilla ja valtiolla on olemassa markkinatoimijoihin verrattuna etulyöntiasema. Kaupunkien asiantuntijat osoittavat, että kaupungeilla on halua edistää asumisen yhteisöllisyyttä. Etulyöntiaseman hyödyntämiseen vaaditaan selkeämpää ja määrätietoisempaa sääntelyä, jonka tavoitteena on luoda kestävämpiä ja yhteisöllisempiä asumisen ratkaisuja. Asumisen erilaistumisesta puhuttaessa tulee pohtia, missä määrin erilaistuminen johtuu varallisuuden kasvun ja valinnanmahdollisuuksien epätasaisesta jakautumisesta, ja on siten myös eriarvoistumista. Asumisen vaihtoehtoja tulee tuottaa horisontaalisesti eli niin, että erilaisia vaihtoehtoja on tarjolla saman hintaluokan sisällä. Jotta horisontaalinen vaihtoehtoisuus voi toteutua, on katse siirrettävä varustelutasoista ja asumispinta-alan lisäämisestä asumistapojen, tilaratkaisujen ja tuotantotapojen monipuolistamiseen. (Helamaa & Pylvänen 2012.)

6.3.2 Politiikkapolku – Strategioiden kohtaamattomuus

Aineistosta nousi esiin toistuvasti, kuinka vaihtoehtoisia asumisen muotoja, kohtuuhintaista asumista sekä segregaaation torjuntaan hyödyntäviä työkaluja on tällä hallituskaudella leikattu. Lisäksi Helsingin kohdalla päätös lakkauttaa Hitas-asuntojen tuotanto nähtiin ongelmallisena. Syitä leikkauksille löydettiin muun muassa vallitsevasta markkinasuhdanteesta ja tukimuotojen kohdistumisesta tasapuolisesti. Käsittelen markkinapolkua myöhemmin tässä luvussa, mutta pelkkä markkinoiden tarkasteleminenkaan ei riitä perustelemaan asuntoliittisiä leikkauksia ja uudelleenjärjestelyitä. Ara:n uudelleenjärjestelyä sekä Aso-asuntojen rakentamisen lakkautusta on perusteltu huonosti kohdistuvina tukimuotoina. Järjestelmien alas ajaminen korvaamatta niitä toisilla on tehnyt kaupunkien toiminnasta sosiaalisen ja taloudellisen kestävyuden näkökulmasta mahdotonta tai

ainakin erittäin haastavaa. Kaupunkien asiantuntijat tunnistavat ongelman ja toivovat muutosta tilanteeseen. Turun asiantuntija näkee ristiriidan segregaatiotavoitteiden ja käytössä olevien työkalujen välillä.

Kaikki nämä (asuntopolitiikan) tiukennukset ja Aso-asumisen lopettamiset siihen verrattuna, että toisaalta puhutaan segregaaation vähentämisestä ja siihen panostamisesta, että nämähän lyövät toisiaan korville niin rajusti.
– TUR

Sehän on hirveän vaikeaa juuri nyt ja vaikuttaa kauhealta. Välimuodon tuotannossa asumisoikeus ja Hitas niin ne on meidän tapamme ollut tuottaa kohtuuhintaista ja vaihtoehtoista. Asumisoikeus on ollut sellainen mitä on ajateltu, että vaikka näillä kaupunkiudistusalueille et millä sitä asuntokantaa monipuolistettaisiin. Se myös istuu hyvin sinne alueelle ja sillä pystytään tarjoamaan niitä vaihtoehtoja sinne asumisen polulle. Mutta tämähän ei meistä johdu enää. Ehkä voisi sanoa, että odotamme että se palautuu tässä muutaman vuoden päästä. – HEL

Työkalut asumisen monipuoliseen tarjontaan jäävät valtion toimien kautta vähäisiksi. Polkuriippuvuutena tunnistettavissa on, kuinka ylimmän tason päätöksenteossa näkyy ajatus siitä, että tukimuotona asumisen järjestäminen ei ole toimivaa vaan tuki halutaan kohdistaa asumistuen muodossa. Asumisen taloudellisen kestävyuden näkökulmasta tulokitsen tämän hyvin vahvasti aiheuttavan varsinkin suurissa kaupungeissa entistä suurempaa asuntojen hintojen kasvua, sillä nyt mikään järjestelmä ei ohjaa asuntojen hintaa ja asuntojen ja asuinalueiden laatua päätyvät ohjaamaan markkinatoimijat. Junnilainen (2019) kritisoi ylhäältä alas työnnettyä yhteisöllisyyden määritelmää. Yhteisöllisyyden sijaan markkinatoimijat edistävät viestiä muun muassa paremmasta taloudellisesta turvasta uuden asunnon kohdalla, huolta remonteista vanhojen asuntojen kohdalla ja omistusasumisen hyödyistä yleisesti. (ks. esim. YIT 2024.)

Viesti seuraa tarkasti Ruonavaaran (2021) omistusasumisen myyttejä. Niitä ovat pitkäaikainen kohtuuhintaisuus, monipuolisempi valikoima, suurempi vapaus ja itsenäisyys sekä varallisuusesineen asema, jonka arvo ei vain säily vaan nousee (Ruonavaara 2021). Markkinatoimijoille myyttien ylläpitäminen on keino estää mahdollisuuksien ikkunan (kts. Immergut 1992; Kingdon 2014; Bengtsson & Ruonavaara 2010) avautuminen ja *status quon* muuttuminen. Jos vain uuden omistaminen on järkevää tai rationaalista, heikkenee pitkällä aikavälillä pohja myös vuokra-asuntomarkkinalta, mutta mikä olennaisinta, julkisen asuntotuotannon kulttuurinen merkitys ja sen käyttäminen työkaluna murenee.

Kaupunkien omat kestävyys- ja yhteisöllisyystavoitteet ovat tuoreiden asuntopoliittisten päätösten takia mahdollisesti uhan alla ja se muodostaa paremmat olosuhteet sopia valtion kanssa MAL-sopimuksia asuntojen tuottamisen vauhdittamiseksi. MAL-sopimusten kautta asuntokannan voidaan kuitenkin pahimmillaan nähdä lisäävän yksipuolista asuntokantaa (Vaattovaara & Vuori 2023). Kontrasti kaupungin ja valtion tasojen päätöksenteossa ja tavoitteissa on ilmeinen.

Tampereella halutaan tehdä asuntopoliitikkaa ja yhteisöllistä ja sosiaalisesti kestävää. Se, että tuolla valtakunnan tasolla kokoomus ja PS ei sitä nyt tee ja erityisesti kokoomus on ajanut hallitusohjelmaan aika kovatkin konstit. Niin se, että paikallistasolla segregatio ja asumiskysymyksiä ei kyseenalaisteta – on mielenkiintoista, että miksi paikallistasolla saavutetaan tällainen konsensus ja sitten valtakunnan tasolla mennään ihan eri suuntaan. – PÄÄT

Politiikkapolun eri haarat tuottavat kahdenlaista strategiaa ja kahdenlaisia tavoitteiden kimppuja. Puoluetasolla voisi olettaa olevan esimerkiksi asuntopoliitiikan osalta jonkinlaista yhteensopivuutta, mutta alueellinen ja kansallinen päätöksenteko tuottavat eri todellisuuksia. Keskeinen selitysmalli strategioiden erkaantumiselle on kapitalismi ja tavoitteiden päällekkäisyys. Samaan tapaan kuin heikossa kestävyudessa käsityksessä ekologisten haasteiden odotetaan ratkeavan teknologisiin harppauksiin, valtakunnan politiikassa työllisyys- ja kasvutoimilla odotetaan ratkeavan asuntopoliittiset ongelmat. Kun talous voi hyvin, on kaikilla mahdollisuus valita oma asuntonsa markkinoilta.

Harveyn (2009) mukaan kapitalismi ratkaisee omat kriisinsä maantieteellisen laajentumisen ja uudelleenjärjestelyn kautta. Kapitalismin tilalliset ratkaisut johtavat asumistuotannon ja kaupunkien kehittymiseen enemmän markkinoiden tarpeisiin kuin asukkaiden tarpeisiin (Harvey 2009). Poliittinen päätöksenteko poikkeaa sen tason mukaan, mikä viittaa Kingdonin (2014) mukaan siihen, että asumisen ongelmat eroavat vielä tällä hetkellä asiantilasta (*condition*). Kingdonin mukaan vasta kun asiantila määritellään ongelmaksi ja uskomus siitä, että ongelma tulee ratkaista, nousee ilmiön mahdollisuus tulla poliittisesti käsiteltäväksi. (Kingdon 2014.) Orpon hallituksen voi tulkita luottavan nykyisen asuntopoliitiikan tason olevan riittävää puutteineen (*condition*) eikä se nouse ongelmaksi, joka tulisi ratkaista. Tämä poikkeaa kaupunkien tavasta määritellä ongelmatilanteita, sillä kaupunkien työ on jatkuvampaa ja pidemmän aikajänteen toimintaa. Esimerkiksi segregatio ja kestävyystyö toteutuu asuinalueilla hyvin pitkäaikaisella ja johdonmukaisella työllä. Ristiriitaista tavoitteiden asettelussa on, että MRL vaatii kestävyyttä ja MRL:ää ohjaava taho on valtion alainen Ympäristöministeriö.

Kingdon (2014) esittää, että päätöksenteon taustalla on näkyviä ja näkymättömiä osallistujia. Osaltaan jako voi olla syy strategioiden epämääräisiin kirjaustapoihin. Se, miten näkymättömät toimijat päätyvät ehdottamaan asuntopoliittisia ratkaisuja näkyy todennäköisesti strategioissa, mutta vain niin, että niistä on poimittu imagollisesti ja poliittisesti keskeiset teemat ja ratkaisut jäävät yhä enemmän markkinaongelmaksi. Luottamus markkinoiden kykyyn ratkoa asuntopoliittisia haasteita ylläpitää asiantilan pysymistä tasolla ongelman sijaan. Vaihtoehtoisten asumismuotojen väheneminen voi vaikuttaa suoraan yhteisöllisyyden muodostumiseen asuinympäristöissä. Vastuu asuntojen tuottamisesta on ohjautunut kasvavasti markkinoiden varaan. Markkinatoimijoille laskusuhdanne on haastattelujen perusteella selkeä syy olla ryhtymättä uudenlaisiin tai aikaisemmasta poikkeaviin kohteisiin, mutta onko kiinnostusta ollut noususuhdanteessaakaan? Vaattovaaran ja Vuoren (2024) katsaus pk-seudun ja Tampereen asuntotuotantoon vuosilta 2015–2021 toteaa, että ei.

(Yhteisöllisten asumismuotojen ja jaettujen resurssien mahdollisuuksista) Musta toi toteutuu tavallaan tai on toteutunut kovan rahan ja kohtuuhintaisen ja opiskelija-asumisen ja kaikkea syntyy mutta tää että nykyhallitus on tän asuntopoliittikan leikannut aika pieniin. Kun tietää miten konservatiivinen meidän rakennusyhtiömaailma on niin miten sinne saadaan tällaisia uusia tuotteita tungettua tontinluovutuksen kautta tilanteessa jossa ne on muutenkin tosi ahtaalla. Se on hyvä ajatus mutta oon tullut kyyniseksi et miten tällainen lähivuosien toteutettavuus on mahdollista. – PÄÄT

Vaihtoehdottomuus on Suomessa tosi vahvasti esillä. Usein sellainen ajattelu, että jos olisi joku vaihtoehto niin se olisi jo käytössä. Sellainen jäykkyys että ei oteta tuolta mallia ja jos otetaan niin ei mennä pohjoismaita kauemmas. Kiinnostavimmat jutut tapahtuvat aina marginaaleissa tai niiden ulkopuolella. – ARKJ

ARKJ:n lainaus toimii hyvänä johdatteluna seuraaviin tunnistettuihin polkuriippuvuuksiin. Valtakunnantason päätöksenteossa esimerkiksi perintöveron poistamisen suhteen poliitikot ja elinkeinoelämä vetoavat usein Ruotsissa toteutettuun perintöveron poistoon. Verojärjestelmien vertailu keskenään on asumisen tapaan vaikeaa, mutta monessa mielessä Suomen verojärjestelmä on vauraiden yhtiöiden omistajille varsin edulliseksi muokattu (Raeste 2024). Kun tulemme asumisen ja asuntomarkkinan tasolle, luottamus omia järjestelmiämme ja vallitsevaa asumisen valikoimaa kohtaan näyttää olevan tyydyttävällä tasolla. Hyvin harvoin julkisessa keskustelussa nousee esiin kansainvälisiä toimintatapoja asumisen erilaisen järjestämisen puolesta. Luottamus instituutioihin näyttää toimivan vaihtoehtojen jarruna, mikä osoittaa jälleen ristiriitaa strategioiden välillä. Niissä

nimittäin toivotaan ja ehdotetaan muutoksia ja innovaatioita. Niihin ei ole kuitenkaan tarjolla kansallisen tason työkaluja, joten kaupungit ja kolmannen sektorin toimijat pyrkivät toimimaan vallitsevan järjestelmän rajallisissa puitteissa.

6.3.3 *Asumisen regiimi – Asumisen hallintamuodot ja kulttuuri*

Seuraava tunnistettu polkuriippuvuus on asumisen regiimin polku. Haastattelut toivat olennaisia lisähuomioita teoreettiseen asumisen regiimin tarkasteluun. Erityisesti haastatteluissa nousi ilmiö, jossa asumisen hallintamuodot ja yleisellä tasolla asumisen järjestämisen kulttuuri voivat toimia jarruttavina tekijöinä yhteisöllisille asumismuodoille.

Mitä 70 prosenttia asuu omistusasunnossa niin se on poliittisesti mahdollonta muuttaa tällaista järjestelmää. Tässä maassa on todella voimakas tahto omistaa. Tontitkin pitää myydä, koska ihmisillä pitää olla oikeus omistaa se maa missä he asuvat – miksi? Se vaan hankaloittaa kaikkea kaavoitusta tosi paljon koska sit sun pitää neuvotella miljoonan maanomistajan kanssa kaikesta, kun taas asujan näkökulmasta sillä ei ole juuri mitään väliä. – ARKY

Asumisen hallintamuotoon liittyy vahva kulttuurinen polku ja myös asenteissa asumisen muotoa kohtaan ovat haastattelut huomanneet vahvoja mielipiteitä. Omistamisen kulttuuri ja siihen liitetty taloudellinen hyötyajattelu näkyvät jopa asunnon maanomistuksen roolissa. Kaikki asuminenhan on todellisuudessa väliaikaista. Harvan kaupungissa asuvan suomalaisen asumisen polku pysyy muuttumattomana elämäntilanteiden vaihtuessa. Silti asumisen hallintamuoto ja asunto itsessään nähdään joko omaisuusesineenä (sijoitus), väliaikaisena tai hetkellisenä tilanteena tai niiden yhdistelmänä. Jotta asuntoja tarkasteltaisiin enemmän kaupungin kykyä järjestää kaupunkilaisille asuinympäristöjä sen sijaan, että ne olisivat sijoitusinstrumentteja, joita mitataan toteutuneina neliöinä ja näiden neliöiden arvoina, tulee asuntopolitiikan tehtävän olla realististen asumisen vaihtoehtojen tarjoaminen. Silloin keskiössä ei ole asumisen hallintamuoto, arvonousupotentiaali tai arvo suhteessa verrokkeihin vaan asumisen viihtyisyys ja asukkaiden kyky tehdä kestäviä valintoja.

Arvo syntyy näin yksilön suhteesta ympäristöönsä eikä yksilön suhteesta kiinteistömarkkinoihin. Asumistarpeiden tyydyttäminen Suomessa perustuu käytännössä aina sille periaatteelle, että kotitaloudet hankkivat asuntonsa joko yksityisiltä asuntomarkkinoilta tai rakentamalla itse (Ruonavaara 2020). Kun kaupunkilaiset pakotetaan osallistumaan yksityisille asuntomarkkinoille vähäisten mahdollisuuksien edessä, korostuvat omistamiseen

liitetyt asumisen myytit (Ruonavaara 2021). Väitän, että tämä asunnon hankinnan polku sekoitetaan asumiseen ja sen ominaisuuksiin liitettäviin preferensseihin. Markkinatoimijat ja siihen liittyvät intressiryhmät hyötyvät olennaisesti uskosta siihen, että asuntomarkkinat tuottavat asumisen ratkaisuja kysynnän mukaan.

Jotenkin suomalaisessa mielessä on se ajatus, että kerrostaloasuminen on myös väliaikainen. Jotenkin elämän saavutus on silti se omakotitalo tai vähintään rivitalo. Jotenkin tuntuu siltä, että laitetaan sosiaalinen puoli pois eli siis vasta sitten kun on piha niin sä kutsut naapureita ja kavereita ja sun lapset voi leikkiä toisten lasten kanssa. Jotenkin vaikka opiskelija-asuminen on väliaikainen instituutio mutta sen päällä on isompi sateenvarjo, jossa koko kerrostaloasuminen on joku väliaikainen ratkaisu. Ja ei väliaikaisessa ratkaisussa kukaan halua hukata omaa pientä palkkaa sinne yhteisöllisiin asioihin. – ARKJ

ARKJ:n huomio viittaa omaisuuseseen olemassaoloon. Asumisen polun lopputulokseksi häämöttävä omakotitalo ei ole pelkästään asumistoiveiden huipentuma vaan se edustaa aikaisempien asunnon omistussuhteiden rahallista menestystä. Näiden omistussuhteiden pohjalta haaveen toteuttaminen on mahdollista.

Yhteisöllisen asumisen toteuttamisen näkökulmasta asumisen hallintamuodolla ei ole välttämättä suurta merkitystä. Muun muassa Malmön SoKo -hankkeessa sekä Jätkäsaaren sukupolvien korttelissa hallintamuotoja on sekoitettu. SoKo -hanke koostuu vuokrattavista asunnoista ja siinä on sekoitettu vuokra-asumista sekä yhteisöasumista. Asunnot vaihtelevat pienistä yksioista aina kuuden huoneen ”asutokollektiivien” yksikköihin (Hagbert ym. 2020). Jätkäsaaren sukupolvien korttelissa on vuokra-asuntoja, asuntoja liikuntaesteisille henkilöille, Hitas-säännösteltyjä omistusasuntoja ja HOAS:n opiskelija-asuntoja (NCC verkkosivu).

Toteuttamisen kannalta olennainen haaste on omistusasumisen ideologia, joka saa asunnonomistajat käyttäytymään kiinteistösijoittajien tapaan (Aalbers & Christophers 2014). Ruonavaara (2020) esittää, että omistusasuminen hallitsee suomalaista asumisen kenttää sekä määrällisesti että ajatuksellisesti. Suomalaista asuntoregiimiä leimaa ajatus asuntopoliitikasta sosiaalipoliittikkana. Kun yhteisöllistä asumista sovittelee kohtuuhintaisen asumisen ja vaihtoehtoisten asumismuotojen kenttään, voi sen sosiaalipoliittinen luonne näyttäytyä haasteena. Työkaluna kaupungin asuntopoliitiikan ongelmiin asumisen hallintamuodolla on nimittäin asiantuntijoiden työssä merkittävä vaikutus.

(Asumisen hallintamuodosta) *Olen eri mieltä siitä, etteikö sillä olisi merkitystä. Sillä mallilla on merkitystä varsinkin, kun aletaan miettimään kaupungin roolia. Nyt täytyy muistaa, että kaupungin silmin tähän liittyy vahvasti se segregatiopulma. Sehän ei liity yksittäisiin taloihin vaan asuinalueisiin ja lähiöihin, joissa on rajusti yliedustettuna sitä hyvinkin kohtuuhintaista Ara-vuokra-asuntotuotantoa, ja siitä edullisesta asumisesta ei ole tavallaan pulaa vaan se, että se asuntokanta yksipuolistuu. Ylivoimaisesti tehokkain keino alueen boostaamiseksi on ollut Aso-tuotanto, joka sopi sinne väliin mutta esimerkiksi se) välimallin selvitys (Ympäristöministeriö 2024) niin eihän se ollut mikään välimalli. Se oli vuokra-asumista ja ei se tähän segregatiion purkuun auta, että me teemme jollekin ryhmälle suunnattua vuokra-asumista sinne vuokra-asuntovaltaiseen lähiöön. Eli siinä mielessä sillä mikä se hallintamuoto on, niin sillä on merkitystä ainakin, jos ajatellaan kaupunkien asuntopolitiikan toteuttamista. – TUR*

(Siitä onko kaupungilla intressiä tuottaa itse aktiivisemmin asumista) *Nyt valmistellaan tällaista vuokralla omaksi mallia, jonka valtuutetut halusivat, kun se Hitas päätös lakkauttamisesta tehtiin. Tavallaan kehitetään uutta välimuodon mallia. Mutta sehän on selvää, että eihän siitä saada sellaista volyyymiä mitä tarvittaisiin, jos miettii vaikka asumisoikeustuotantoa. – HEL*

Asumisen regiimi ja kulttuuriset asumiseen liittyvät tekijät ovat historiallisesti vaikuttaneet asumisen järjestämiseen niin vahvasti, että erilaisten ratkaisuiden kokeileminen ja tuottaminen on vaikeaa. Tämä ilmenee kahdesta eri polusta. Ensinnäkin byrokraattisesta polusta, koska järjestelmämme on hyvin vaikea tunnistaa sen ulkopuolisia toimintatapoja. Tämän ovat tunnistaneet kolmannen sektorin toimijat ja kaupungit itse. Toinen polku on kulttuurinen ja silloin asumisen järjestämisellä aikaisemmasta poikkeavalla tavalla voidaan nähdä olevan luottamukseen liittyviä haasteita. Poliittinen päätöksenteko voi muuttaa uusien asumisen vaihtoehtojen olosuhteita liian nopeasti ja asumiseen liitettävä turvallisuusnäkökulma aiheuttaa vähäistä kiinnostusta kokeiluihin. Tämä uusien vaihtoehtojen kokeilemisen aikaikkuna on yksi Immergutin teorian (1992) mukaisista intressiryhmien veto-kohdista, joiden aikana intressiryhmien keskeinen tavoite on estää ja hidastaa projektien pitkäikäisyys. Veto-toimet rakentuvat intressiryhmien kautta muun muassa Helsingin asiantuntijan esittämin keinoin.

Viitaten Kekeen (Kehittyvä kerrostalo -hanke). Tässä on vähän se, että jos on joku hyväksi todettu ja koeteltu malli, niin kyllä siinä kannatta pitäytyä eikä lähteä kehittämään kauheasti uutta, koska monesti ne sitten

törmäävät vähän samantyylyisiin haasteisiin. Siinä on aina joku lainsäädännöllinen, taloudellinen tai joku muu ongelma, joka sen kaataa. – HEL

Asumisen kulttuurin polkuriippuvuus ilmenee eniten omistamiseen liittyvästä ajattelusta. Kulttuuriimme on juurtunut tapa jaotella tiloja markkinoiden tapaan hyvin tiukasti. Yksityisen ja julkisen tilan välillä on raja, joka on yhteisöllisyyden keskeinen haaste. Omistamisen aate on niin vahva, että emme koe kiinnittyvämmä asuinympäristöömme ilman taloudellista hyötyä tai siihen liitettävää turvallisuuden tunnetta. Tämä ilmenee ARKY:n kommentista, jossa ihmisillä on tarve omistaa oman asunnon alla oleva tonttikin. Tähänkin liittyy käsitys siitä, että kaupunki voisi taloudellisesti aiheuttaa harmia nostamalla tonttivuokraa 50–100 vuoden päästä, kun taas valtion toimia kiinteistöveron kasvattamiseksi ei nähdä olevan samanlainen ongelma. Luottamus omistamisen ja vuokraamisen instituutioihin jakautuu hyvin erilaisille poluille.

Omistajuuden kokemushan on siinä olennaista. Me jaotellaan tiloja pääsäämme yksityisiin ja julkisiin tiloihin ja mua ärsyttää puolijulkisen tilan käsite – mitä se on? – ARKY

Omistusasumisessa on tietenkin se, että se on aina ihmisten omaisuutta ja joillekin se voi olla sijoitus ja se intressi huolehtia jostain yhteisestä kaatoa, jos se on toisen omaisuutta. Meidän toiminnassamme pyritään tietoisesti häivyttämään omistajuuden käsitettä ja meidän asukkaamme ovat meidän jäseniämme ja sitä kautta omistamassa meidän asuntoja. Näin asukkailla on omistajuuden kokemus, vaikka he ovat vuokralaisia. – 3S

Voisiko asumisen järjestämiseen hakea mallia ulkomailta ja käyttää enemmän kansainvälistä mallia esimerkiksi segregaaation torjuntaan? Aiemmin mainittu SoKo-hanke on erinomainen esimerkki ”urbaanista akupunktiosta”. Uskallus hakea mallia ulkomailta ilmenee erinomaisella tavalla Turun asiantuntijan ja julkisen puolen arkkitehdin lainauksissa. Kaksi hyvin erilaista tulkintaa suomalaisesta asumisen ilmapiiristä konkretisoituvat kahteen erilaiseen oletukseen mallinottamisen toimivuudesta.

Mä olen kyynisempi tähän suomalaiseen kansanluonteeseen. Et se mikä toimii Tanskassa ja Ruotsissa ei välttämättä ainakaan ihan suoraan toimi täällä. – TUR

Monesti puhutaan aina, että ”saattaa toimia Tanskassa tai Ruotsissa, mutta ei Suomessa tyypisesti”, mutta siis loppujen lopuksi tää ei ole maailman uniikein maa. Tää on vaan yksi kahdestasadasta ja me olemme

kaikki ihmisiä ja kaivataan loppujen lopuksi samoja asioita: turvallisia koteja, kivoja hetkiä tuttujen ja tuntemattomien kanssa. – ARKJ

Esimerkkiä pitäisi ehdottomasti hakea Suomen ulkopuolelta, mutta kulttuurinen polku-riippuvuutemme hämärtää uskallusta kopioida toimivia malleja muualta. Sen sijaan luottamus omiin suuriin toimijoihimme ja instituutioihimme pysyy ja ylläpitää todennäköisyyttämme pysyä valitulla asuntotuotannon polulla. Ruonavaara (2024) nimeää polulla pysymisen ilmiön ”itseään vahvistavana sekvenssinä”. Tietylle polulle lähteminen tuottaa seurauksia, jotka tukevat ja rohkaisevat pysymään samalla polulla vahvistaen tehtyä valintaa.

Täällä luotetaan liikaa näihin jättitoimijoihin, joihin luen myös kaupungit mukaan. Valtion jälkeen suurin toimija. Ihmiset luottavat liikaa noihin ja ne instituutiot luottaa liikaa itseensä. Kun olen tutustunut en näissä mutta kulttuuritilojen asiassa Amsterdamiin niin siellä kaupunki on vahvasti sitä mieltä, että kaupunki on mahdollistaja. Se mahdollistaa sellaisen ekosysteemin rakentamista ja ideoiden synnyttämisessä mitä meillä ei ole. – ARKJ

Mallia voidaan ottaa esimerkiksi markkinakysymyksiin liittyvissä asioissa muista Pohjoismaista ja valtion tason päätöksentekoa perustellaankin usein kansainvälisin esimerkein. Asumisen järjestämisessä olemme teknisesti erittäin meritoitunut maa, mutta vaihteita voitaisiin hakea kestävyysshaasteiden ja asumisympäristöjen viihtyvyyden saralla muualta. Nojaamme erityisen vahvasti omaan kykyymme olla tehokkaita tuotannossa. Insinöörivoittoinen maamme on mahdollisesti ummistanut silmiään yhteiskunnan moniulotteisista tarpeista teknisen toteuttamisen ehdoilla.

Se on kulttuurista, että meillä ei sallita unelmoida. Ei muualla maailmassa ole tällaista ajatustapaa, että me olemme jo saavuttaneet huippua. Meidän isoin illuusiomme on se, että me ollaan saavutettu jo se paras mahdollinen. Se ei millään mittarilla pidä paikkaansa, mutta me emme halua ottaa mallia muualta koska se on liian noloa. Mallia ottamatta jättäminen on paljon nolompi asia. – ARKJ

Näkemyks saavutetusta huipusta alleviivaa kaupungeissa toteutuneen ja siitä välitetyn viestin eroa. Instituutiot ja intressiryhmät mielellään välittävät viestiä ja juhlistavat suomalaisen asuntopolitiikan voittoja muun muassa alueellisen eriytymisen rintamalla. Onhan esimerkiksi Helsinki sosiaalisen sekoittamisen edelläkävijöitä maailmassa. Asuntomarkkinan finansialisaatio ja asumisen vaihtoehtojen karsiminen politiikan keinoin

mahdollistavat edellä käynnin rapautumista. Yhteys käsitteiden tahalliseen tai tahattomaan väärinkäyttöön nousee rapautumisessa esiin. Asuntopolitiikan edistyksellisyyden käsitys toimii kiinteistömarkkinoilla turvallisuuden takuuna, joten sitä kannattaakin nostaa esiin.

6.3.4 *Markkinat – Tälläistä tässä suhdanteessa*

Yhteisöllisten asumismuotojen haasteet ja esteet kohdentuvat aina jollain tavalla markkinoihin. Olen edellä esitellyt kolme itsenäistä polkuriippuvuutta: mahdollisuuksien hallinnan, politiikan ja asumisen regiimin polun. Nämä polkuriippuvuudet päätyvät aina jossain kohtaa risteämään markkinapolun kanssa. Markkinavetoinen järjestelmä pyrkii hyödyntämään kaupunkitilaa tehokkaammin tuoton näkökulmasta ja markkinoita edustavien intressiryhmien tavoitteena on ohittaa hallinnollinen ”*hidas*” toiminta. Immergut (1992) käyttää esimerkkinä USA:n julkista päätöksentekoa, joka on usein annettu yksityisten toimijoiden ohjattavaksi, jolloin hallinnon toimijat neuvottelevat suoraan eturyhmien kanssa valtion päätöksistä. On perusteltua kysyä, tavoitteleeko Orpon hallitus MAL-sopimisen kaltaista tuotantomallia, jossa demokraattinen kaavoitusprosessi menettää merkitystään.

Eturyhmien keskustellessa suoraan päätöksentekijöiden kanssa, korostuu viestinnällinen ulottuvuus, jotta kaupunkilaiset eivät liioin asetu eturyhmiä ja poliitikkoja vastaan. Viestinnällisessä ulottuvuudessa yhteisöllisyyden ja kestävyuden käsitteet saavat markkinointimaisia ulottuvuuksia ja menettävät merkitystään. Viestintä myös ylläpitää Ruonavaaran (2021) esittelemiä myyntejä, joiden olemassaolo ylläpitää asuntoregiimin *status quo*. Polkuriippuvuudet eivät ole itsenäisiä vaan ne kohtaavat toisiaan eri vaiheissa. Kingdonin (2014) kolmen virran teoriaa mukaillen väitän eturyhmien keskeisen taistelun olevan näiden virtojen yhdistymisen estäminen. Omistusasumisen myyntejä ylläpitämällä eturyhmät pystyvät pitämään asuntoliittiset ongelmat asiantiloina ongelmien sijaan, jolloin yhdistymistä ei tapahdu. Kun ongelmat pysyvät asiantiloina, poliitikot eivät näe valtasuhteiden hallinnan kannalta järkeväksi ryhtyä ajamaan uusia politiikkatoimia.

Lainsäädäntöä ja ohjausta hallitseva keskustelu luo turvaa rakennusyhtiöiden toimintaan. Tontinluovutuksen yhteydessä käytävillä neuvotteluilla tontinluovutuksen ehdoista rakennusyhtiöt painottavat auttavansa kaupungeja tuottamaan sen tarvitsemia asuntoja. Kaupungin on pystyttävä neuvottelemaan tavoitteistaan osana luovutusta, koska lähtökohtaisesti rakennusyhtiön intressi ei ole asuinalueiden viihtyvyyden tai kestävyysteemojen parissa. Rakennusyhtiöiden intressinä on tuottaa markkinoilla asuntoja, joista se saa sijoittamalleen pääomalle parhaan tuoton. Markkinatoimijoiden tavoitteena on tunnistaa *rent gap* eli nykyisen, heikossa kunnossa olevan kiinteistön tuottaman vuokratuoton

(*capitalised rent*) ja sen mahdollisen, parhaan mahdollisen käytön mukaisen vuokra- tuoton (*potential rent*) välillä (Smith 1979). Intressiryhmät, kuten maanomistajat, sijoit- tajat, asuntoja eteenpäin vuokraavat yritykset ja rakennusyhtiöt hyödyntävät asemaansa suhteessa kaupungin tavoitteisiin ja muuttavat kaupunkitilaa yksityiseksi tuotoksi.

Kaavoituksessa taas lähdetään liikkeelle demokraattisesta päätöksenteosta ja sille on tur- vattu institutionaalisesti merkittävä asema. Valtion ja kaupunkien kaavoitusmonopoli ja siihen upotettu demokratia sekä suomalaisten laillisesti vahva asema sekä vuokralaisena että asunnon omistajina on tuonut turvaa laajempaa gentrifikaatioprosessia kohtaan. Jul- kisen vallan rooli on Suomessa vahvempi muihin maihin verrattuna. Kaupungeista erityi- sesti Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirastolla on vahva rooli ja sääntelijän asema. Myös Tampere on vahvassa asemassa markkinatoimijoihin nähden maanomistuk- siensa takia. Tavallaan Suomen asunto-osakelaki ja omistusasumista suosiva politiikka ovat tuottaneet tilanteen, jossa suuri osa kerrostaloista on yksityisten ihmisten omistuk- sessa ja siksi asuintaloja käsittäviä *rent gapin* hyödyntämiä ei tapahdu. (Karhula 2015.)

Immergut (1992) esitti veto-mahdollisuuksien määrän olevaan suoraan yhteydessä siihen, miten intressiryhmät pystyvät vaikuttamaan päätöksiin. Olen esitellyt aiemmin veto-mah- dollisuuksina: strategioiden ristiriitaisuuden luoman tilanteen, kaavoituksen nopeutumi- sen ja osallistamisen haastamisen, vaihtoehtoisten asumismuotojen institutionalisoitumi- sen hidastaminen ja politiikkatyökalujen karsiminen ohjelmia lopettamalla tai niitä uu- delleen järjestelemällä. Vaikka voimme tunnistaa yleisen trendin kohti intressiryhmien ja niiden roolin kasvua politiikkojen asettamisessa, eivät ryhmät ole korvanneet perinteisiä demokraattisen edustavan päätöksenteon muotoja. Sen sijaan, ryhmien toiminnot ovat uppoutuneet (*embedded*) näihin poliittisiin instituutioihin. Päätöksenteko seuraa siis pe- rustuslaillisia institutionaalisia sääntöjä, joihin äänestykset ja neuvottelu kuuluvat, mutta erilaiset konsensuksen kaavat ja konfliktit takaavat, että kun tehdään ei-yksimielisiä pää- töksiä niin ylemmän tason toimijat voivat käyttää veto-oikeuksia niiden läpiviemiseksi. (Immergut 1992.) Intressiryhmät ovat olennainen osa demokraattista järjestelmää. Asu- misen järjestämisen kannalta huomattava ongelma syntyy, kun tietyt intressiryhmät saa- vat liian merkittävän aseman verrattuna toisiin. Esimerkiksi kansalaisjärjestöjen ja raken- nusyhtiöiden vaikuttaminen pohjautuu hyvin erilaisiin tavoitteisiin.

Intressiryhmien voittoa tavoitteleva toiminta kulminoituu jo kaavoitusprosessien läpi käyneiden ehtojen ja ratkaisuiden haastamiseen. Työkalut haastamisen torjumiseksi ovat demokraattisen ja kestäväen kaupunkikehityksen kannalta tärkeitä. Yhteisöllisen kaupun- kitilan luominen ei vaadi kaupungilta nimittäin rahallisen panostuksen lisäämistä vaan yhteisten varojen käytön uudelleenkohdistamista (Helamaa & Pylvänen 2012).

Mainitset nyt strategiasta toteutukseen. Esimerkissäni kaavoituksesta suunnitteluun (eli se on aika lähellä) kaavoittaja on kirjannut sinne, että perheasuntoja 40 prosenttia. Ja se perustuu johonkin koska meillä on kaavaprosessit niin pitkiä eikä hatusta vedettyjä. Silti meille tulee ehdotuksia, että rakennetaan vähemmän näitä ja enemmän yksiöitä. Niin jos me ei edes tonttiasolla pidetä näistä meidän aika kesyistä lupauksista kiinni, että olisi 40 prosenttia perheasuntoja. Ehkä sitä pidetään vähän vanhanaikaisena mutta kaupungin täytyy pitää kiinni näistä tavoitteista. Kaikenlaisista eri kanavista niin poliitikkojen, virkahenkilöiden, suunnittelijoiden kuin rakennusliikkeiden kuulee, että kaupungin pitää olla luotettava kumppani ja luotettava kumppani on usein se, joka heittää valitettavasti tavallisen kaupunkilaisen bussin alle. Eli luotettava kumppani yrityksille. Tämä on uusliberalismia ja sen alla luotettavuus on määritelty uudelleen. Se on yrityksille ja pääomalle luotettava – ei kaupunkilaisille ja tästä me makamme todella korkean hinnan. – ARKJ

Tunnustan virkamiespuolelta, että kyllähän rakennusyhtiöissä on välillä sellaista jäykkää ideologiaa ja on siellä suunnittelupuolellakin. Ja sitten varsinkin, jos puhutaan jostain muusta kuin yksittäisestä rakennuksesta kuten korttelista tai kokonaisuudesta. Niin ne on helppo suunnitella yhteisölliseksi, mutta todellisuus on se, että se pilkotaan tontteihin ja joka tontilla voi olla eri toteuttaja ja ne toteutuvat eri aikasykleissä niin miten se yhteinen tai yhteisöllinen sinne rakentuu? Ei kukaan niitä yhteiskäyttöasioita halua ekana rakentaa ja sitten kilpailijat maksavat niistä joskus myöhemmin. – TUR

Onko sillä markkinoiden näkökulmasta aidosti merkitystä, onko valloillaan laskusuhdanne vai noususuhdanne, jos mietimme asuntojen tuottamista kestäväällä tai yhteisöllisellä tavalla? ARKJ huomauttaa alla, kuinka kuukausittain muuttuvat markkinatilanteet ohjaavat vuosikymmeniä tai -satoja koskevia päätöksiä. Viitteitä markkinoiden toiminnasta hyvänä hetkenä antoi jo Vaattovaaran ja Vuoren (2023) selvitys. Ei noususuhdanne tuonut asumiseen, muita ratkaisuja kuin volyymin. Markkinaehtoinen logiikka on uppoutunut vahvasti myös kaupunkien toimintalogiikkaan. Asumisen järjestämisellä ratkotaan pitkäikäisiä hyvinvointiongelmia, ei markkinatilanteita. Ruonavaaran (2021) mukaan omistusasumisen myyntejä ovat pitkäaikainen kohtuuhintaisuus, monipuolisempi valikoima, suurempi ja vapaus ja itsenäisyys sekä varallisuusesineen asema, jossa arvo ei vain säily vaan nousee. Näistä myynteistä markkinatoimijat pyrkivät eroon ja asuntojen käyttö ja myyntiarvo erkaantuvat.

Ikävä kyllä markkinatilanteet muuttuvat kuukaudesta toiseen. Että sellaisen takia ollaan tekemässä sata vuotta kestäviä virheitä. Se on absurdeimpia asioita mitä voi tehdä. (Kansainvälisesti) Isommissa kaupungeissa näkyy enemmän moninaisuutta rakennus- ja asuntomarkkinassa. On yhteisöjä, säätiöitä, yhdistyksiä ja yrityksiä. Meillä on tosi harvoja. Peruskaura on suuri rakennusfirma, joka tuottaa kamaa, joka menee nopeasti hyllystä kuluttajalle. Se hyllytavara on Suomessa valitettavasti uudisrakentamisessa kaupunkiasunto. Meillä on esimerkiksi Kontulassa ja Itäkeskuksessa haettu arkkitehtikilpailuissa ehdotuksia aluekilpailuun ja on saatu korkealaatuisia ehdotuksia. Ja sit valitaan vain niitä, jotka ovat toteutuskelpoisia ja se mitä toteutuskelpoisuus tarkoittaa siinä ajassa, vallitsevassa markkinatilanteessa ja uusliberalismin alla – niin onko tää oikeasti niin, että joku 50 tai edes 20 vuoden päästä muistaa että mikä tilanne oli vuonna 2025. Jos vuosi sitten tai kaksi vuotta sitten tehdyt päätökset ei kestä päivänvaloa niin mitä voi odottaa että 20–30 vuoden päästä ne päätökset näyttäivät.

– ARKJ

Vaattovaaran ja Vuoren (2023) mukaan pienet asunnot eivät mene kuitenkaan entiseen malliin suoraan kuluttajalle vaan ne päätyvät sijoittajille. Asunto-osakeyhtiömalli on tehnyt suomalaisista kaupungeista kiinnostavan sekä kotimaiselle että kansainväliselle sijoitustoiminnalle ja toteutuskelpoisuus kaupungin ja rakennusyhtiön näkökulmasta voi tarkoittaa hyvinkin erilaisia asioita. Suunnittelukilpailuehdotusten nopea vanheneminen viittaa myös Immergutin *veto*-tilanteisiin, joissa jo tehdyt päätökset päätyvät uuden tarkastelun alle. *Rent gapin* kaventuessa markkinatoimijat käyttävät tilaisuutensa vetäytyä hankkeista ja odottavat parempaa ikkunaa, jolloin sijoitetulla eurolla saadaan parempi palautus. Taloudellisesti mittavatkin hankkeet johtavat markkinatoimijoiden pyrkimykseen hyödyntää *rent gapia* aina rohkeammin.

Karkeimpina esimerkkeinä intressiryhmien ajamasta asuntotuotannosta mainitsen Helsingin Meri-Rastilan, Turun Herttuankulman ja Helsingin Pasilan. Meri-Rastilan 1990-luvulla rakennettujen talojen purkaminen uuden tieltä. Asunnoista suuri osa on kaupungin vuokra-asuntoja ja Hitas-asuntoja (Kantola 2023). Turun Herttuankulmaan on rakennettu Turun asiantuntijan sanoin ”*muurillinen yksiöitä*” ja aluetta hänen mukaansa kutsutaan Turun *Gotham-cityksi*. Pasilassa YIT vetäytyi tornitalohankkeesta sen jälkeen, kun se yritti muuttaa voittanutta ehdotustaan suuremmaksi ja kilpailuehdotuksestaan poikkeavaksi (Helsingin Sanomat 2022).

Me kaupungistutaan koko ajan ja jos lähdetään miettimään missä se syy on, että miksi me voidaan tehdä ”paskaa”, tai se on vähän raju sana, mutta

miksi me voidaan tehdä huonompaa kuin parasta mahdollista on vain se, että meillä on niin iso tarve asunnoille. Jos asuntokanta ei pysy kasvun perässä niin ihmiset ottavat mitä ne saa ja ne kenellä on rahaa niin niillä on vapaa valinta. – ARKY

Tarve asunnoista ajaa kaupungeja neuvottelemaan ja neuvottelevat osapuolet haluavat enemmän. Kun asuntojen tarpeen yhdistää eri intressiryhmien kuten markkinatoimijoiden, poliitikkojen ja virkamiesten toiveisiin syntyy tilanne, jossa tuotetut asunnot seuraavat Ruonavaaran (2021) esittämiä kodinomistamisen myyntejä. Ne otetaan ikään kuin annettuna ja näyttäytyvät vallitsevassa ajassa normaalilta asuntotuotannolta. Yhteisöllinen asuminen, joka voisi taas saavuttaa annettuja tavoitteita aiheuttaa tähän hyllytavaranaemyykseen riskejä, koska tietyltä markkinoiden ja tuotannon polulta on vaikea poiketa. Kun horisontaalisesti saman hintaluokan asunnoissa ei ole vaihtoehtoja syntyy asumisen valintojen kautta epätasa-arvoa.

Tällä hetkellä edes perus markkinaehtoinen asunto, jota myydään markkinahinnalla ei liiku. Nämä outolinnut on taas olleet vaikeita rakentaa jo hyvinäkin aikoina. Esitetään tavoitteita, jotka eivät edes ole liian korkeita, mutta joka kerta kun tullaan hanketasolle, sanotaan, että ”tässä hankkeessa tehdään vanhan tavan mukaan mutta seuraavassa tehdään sitten, mutta se seuraava ei ikinä tule”. – ARKJ

Polkuriippuvuus markkinoilla syntyy sekä seurauksena aiemmin esitetyistä poluista, että omana polkunaan. Jos valtio ei luo tai ylläpidä työkaluja kaupungeille toimia mahdollistajana ja toimii enemmän kaupunkien omia tavoitteita ja haaveita rajoittavana tekijänä päädytään tilanteeseen, jossa kahden tason strategiat eivät puhu samaa kieltä. Kaupungit taas pyrkivät toimimaan MRL:n mukaan kestävien ja kohtuuhintaisien edellytysten puitteissa, mutta kohtaavat toteuttamisessa haasteita.

Markkinapolun ylläpitoon voidaan liittää myös Kingdonin (2014) jako päätöksenteon prosessiin osallistujien välillä. Kingdon esittää osallistujien erikoistuvan johonkin kolmesta virrasta. Poliitikot kiinnittyvät politiikan virtaan, kun akateemikot, tutkijat ja konsultit kiinnittyvät enemmänkin politiikkojen virtaan. Ongelmien virta on kaukana masapolitiikasta eli politiikasta, jossa suuret kansanjoukot osallistuvat poliittiseen toimintaan ja ratkaisujen virta koostuu pääosin eliiteistä ja eturyhmistä. Kingdon esittelee myös politiikkojen kehittäjät (*policy entrepreneurs*) mallissaan. He ajavat asiaansa myös epävirallisissa paikoissa poliittisessa järjestelmässä. Heillä on ominaisuuksia kuten suostuttelukyky, neuvottelutaidot, verkostot, auktoriteetti, asiantuntemus sekä kyky puhua muiden puolesta ja he ovat keskeisessä roolissa kolmen prosessivirran yhdistämisessä.

(Kingdon 2014.) Kun työkaluista päättävät politiikka-asiantuntijat valikoituvat etujärjestöjen ”työntäminä”, syntyy politiikka ja kaupunkistrategioiden välille jännite, joka tuntuu ylläpitävän olemassa olevaa asuntokehittämisen järjestelmää.

Haastateltavat nostavat esiin, kuinka kaupungeilla on intressiä kokeilla ja esittää tonteille innovatiivisiakin vaatimuksia, mutta toisaalta kaupungit ovat vahvistuvan kaupungistumisen myötä tilanteessa, jossa asuntoja on tuotettava tavalla tai toisella. Vahvistuva kaupungistuminen taas sopii hyvin olemassa olevan markkinalogiikan ylläpitämiseen. Tilanne, jossa *status quo* muuttuu asuntojen tuottamisen ympäristössä johtaa myös markkinatoimijoiden toiminnan heräämiseen. Silloin vaatimuksissa ja demokraattisessa kentässä esiintyviä sanoja tai ilmiöitä aletaan valjastamaan omien etujen mukaisiksi. Näin kestävyys ja yhteisöllisyystavoitteet päätyvät sijoittaja- ja omistajakentälle.

Kun Kingdonin politiikkaprosessien kolmen virran teoriaa valjastaa tämän ilmiön tarkasteluun huomataan, että oikeastaan vasta kun kolme asiaa tapahtuu samanaikaisesti niin päästään kriittiseen hetkeen, jossa polkuriippuvuus voisi muuttaa suuntaansa. Jos valtio ja kaupunki luovat olosuhteita ja työkaluja, joiden avulla kansalaisyhteiskunnalle mahdollistuisi nähdä vallitsevan asumisen regiimin olevan markkinoiden eikä kaupunkilaisien etujen mukainen - syntyisi tilanne, jossa joko markkinatoimijat joutuisivat reagoimaan tai syntyisi uudenlaisia ratkaisuja. Kuten yleishyödyllisiksi perustetut Haka, VVO ja SATO. Uudet ratkaisut edellyttävät omistusasumiseen liitettyjen myyttien heikkene- mistä esimerkiksi asuntojen hinnan laskun muodossa.

Immergut (1992) nostaa kansallisen terveystakuutuksen tai terveydenhuollon päätöksenteossa esiin hyvin samanlaisen polun kuin mitä havaitsemme asumisen *status quossa*. Kansalliset terveystakuutukset tai terveydenhuollon järjestäminen (vrt. julkinen asun- totuotanto) nähdään tärkeänä askeleena valtion roolin kasvattamiseksi markkinoilla. Sen kannattajat ovat toivottaneet tervetulleeksi hallinnon oletuksen vastuusta kansalaistensa hyvinvoinnista. Sen vastustajat taas väittävät tämän väheksyvän yksilön vastuuta ja että politiikat ovat liian kalliita sekä, että ne estävät yksityisten markkinoiden toiminnan. Tämä markkinoiden ja hallinnon ”törmäys” (*clash*) on keskeinen. Immergutin teoriaan peilaten tutkimushaasteena onkin pyrkiä ymmärtämään, että mitkä hallinnot ovat tässä keskeisiä, koska kaupungit ja valtio toimivat ristiriitaisesti eri tavoitteiden saavuttamiseksi ja ne toimivat toisiaan kumoavien kompromissien kautta.

Vaattovaaran ja Vuoren (2023) selvitykseen viitaten, Tampereen asiantuntijoiden mukaan asuntokannan kehitystä voi tietysti aina tarkastella vain tietyiltä vuosilta ja, että selvitysten tulokset riippuvat siitä mitä ajankohtaa tarkastellaan. Mistä kertoo, kun nykytilanteessa markkinaehtoista, yksiö- ja kaksioventoista asumista on tuotettu nimenomaisesti

viimeisinä vuosina ”hyllytavarana” ja suurin osa siitä on mennyt kaupaksi? Kenelle se kaikki on mennyt silloin, kun lainaraha on ollut halpaa? Kun sijoitusympäristö on sittemmin muuttunut, huomaamme, että asunnot eivät liikukaan samalla tavalla. Se osoittaa juuri Vaattovaaran ja Vuoren nostamat ongelmat. Asuntotuotanto ei voi olla sijoittajavetoista, mikäli sillä pyritään ratkaisemaan asuntopoliittisia ongelmia. Sijoittajavetoisen asuntotuotannon tavoitteena on saada kerrosneliöistä mahdollisimman kestävä tuotto. Kun asumisen tuotanto yksipuolistuu, tulee hintojen vertailusta alueittain myös ennustettavampaa. Yksipuolinen asuntokanta tuottaa elinympäristöjen kannalta olennaisia ongelmia, sillä asumiseen liitettävä arvostus on vain taloudellista. Ilmiö on samankaltainen kuin julkisen tilan kaventumisen keskustelussa. Mikäli kaupunkiympäristöt kaupallistuvat, oleskelu tilassa perustuu yhä enemmän rahan kuluttamiseen. Se johtaa tilan kaventumiseen niiltä, joilla kulutusmahdollisuudet ovat pienemmät (Ruoppila 2023). Samaan tapaan yksipuolinen omaisuusesineellisyyteen nojaava asuntotuotanto kaupallistaa asumisen arvostuskohteet ja viihtyisä elinympäristö rakentuu tuloluokittain.

Aineisto osoittaa ilmeisen asuntojen, ja varsinkin pienten asuntojen tarpeen kasvavissa kaupungeissa. Pieniä asuntoja perustellaan ekologisuudella, mutta ei ole sattumaa, että yksinasumisen ekologisuutta ei kritisoida. Ei ole myös sattumaa, että yksinasujille luodaan tarjontaa sillä asuntotukijärjestelmä näyttäytyy loogisimmillaan yhden henkilön tukimuotona. Kaupungeille on samanaikaisesti muodostunut leikkauspolitiikan ja asumismuotojen vähentämisen seurauksena tilanne, jossa asumisen järjestäminen on jäänyt kasvavasti markkinoimijoiden käsiin. Yksilön vastuu löytää asunto yksityiseltä asuinmarkkinalta korostuu. Sen seurauksena kestävyysongelmien ja vaihtoehtoisten asumismuotojen turvaaminen näyttäytyy erittäin haastavana. Julkisesti tuetun tai tuotetun vaihtoehtoisen asumisen avulla asumisen suunnittelu ainakin lähtökohtaisesti toteutuisi monipuolisemmin kuin yksityisellä rahalla tuotettu.

Immergutin (1992) näkemys siitä, että poliittiset päätökset eivät voi perustua yksilöiden preferenssien yhdistämiseen näyttäytyy mielestäni juuri tukimuotojen päätöksissä. Yhteisöllisyys voidaan yhdistää suoraan asukasdemokratiaan ja sen vaikuttavuuteen. Koska yksilöiden intressit ovat niin komplekseja, että niiden summaaminen on käytännössä mahdotonta, johtaa se tukimuotojen karsintaan ennemmin kuin niiden lisäämiseen. Konsensus löytyy esimerkiksi heikoimmassa asemassa olevien asumistuen turvaamisesta, mutta samalla kestävä kaupunkikehityksen tavoitteita tuodaan astetta alaspäin, jotta asuntotuotantotavoitteissa pysytään. Intressien summaus on työkalu, joka ei aidosti summaa intressejä yhdeksi vaan se uudelleen muotoilee intressejä tuottamalla uusia ajatuksia. Intressien summaukseen sisältyvät yksilöiden valinnat, joissa preferenssit muuttuvat, kun yksilö valitsee joitain vaihtoehtoja toisten sijaan. Immergut (1992) esittää, ettei intressejä

voi katsoa subjektiivisina yksilöiden arvioina ja kollektiivisten päätösten ei voida nähdä olevan summia yksilöiden toiveista.

Yhteisöllisten asumismuotojen keskeisenä perusteena on käytetty kohtuuhintaisuuteen ja muuttuviin elämäntilanteisiin perustuvaa tapaa järjestää asuinympäristöjä (Helamaa & Pylvänen 2012). Kaupungin tapa arvottaa toteutunutta asuntokantaa ei kestävästä kaupunkikehityksen näkökulmasta voi perustua markkinoiden osoittamiin mittareihin. Millä tavalla yhteisöllistä asumista tulisi arvottaa, kun nyt se nähdään asuntomarkkinoiden näkökulmasta menetettynä arvonluontimahdollisuutena? Arvotetaanko toteutunutta yhteisöllistä tilaa tehokkaina kerrosneliöinä ja niiden hintoina vai yhteisön hyvinvointia edistävinä tiloina. Asuntoja ja elinympäristöjä tulisi tarkastella laadukkaammilla mittareilla. Arvostustavan lisäksi liian tiukalla rakentamisen ja asumisen sääntelyllä ohjaamme itsemme tilanteeseen, jossa ainoa asuntopolitiikkaa ohjaava mittari on toteutunut asuin kerros neliometri. Koska sen ”arvo” on suurempi kuin jakamiseen, yhteisön hyvinvointiin tai yhteiseen tekemiseen liittyvä tila.

Kykymme ottaa mallia muualta tulisi nostaa ehdottomasti esiin. Nykyhallituksen tai Risto Murron työryhmän keskustellessa perintöveron poistosta, esittivät he Ruotsin mallin hyötyjä eivätkä poimineet muita kuin perintöveron poiston positiivisia seurauksia. Samaan tapaan asuntopolitiikassa voisimme poimia mm. Malmössä toteutetun yhteisöllisen asumisen SoKo-hankkeen hyvät puolet ja valjastaa ne käyttöön. Asuntopolitiikkaan kohdistuu aina vahvaa kritiikkiä, koska asumisen hallintaan ja markkinapuheeseen kiinnittynyt polkuriippuvuutemme on niin vahva. Määrätietoisuus julkisen asuntotuotannon kyvyssä ratkaista kestävyys- ja asuinalueiden viihtyvyysongelmia voisivat ehdottomasti vauhdittaa yhteisöllisten asumismuotojen mahdollisuuksia. Nyt, kun asuntoa mitataan varallisuusesineenä, reagoimme vahvasti kohtuuhintaisen asumisen ehdotuksiin ja hankkeisiin. Se on Ruonavaaran (2020) mukaan seurausta asuntopolitiikan leimautumisen sosiaalipolitiikaksi.

Omistamisen polku johtaa reaktioon, jossa pelko asunnon arvonnousupotentiaalin menetyksestä kasvaa. Samanaikaisesti keskustelua ei ymmärretä niin, että se asunnon arvo, joka aina kasvaa, sitoo kaupunkilaisia yhä suurempiin velkataakoihin ja vuokriin ja mikäli asuntoa tarvitsee elämän myötä vaihtaa suurempaan, joutuu uusista neliöistä maksamaan yhä enemmän. Asumisen varallisuusesinemäinen arvo tunnustetaan, mutta julkisesti tuotetun yhteisöllisen asumismuodon jaettavine resursseineen ja toteumaan perustuvalla hintatasolla, jolla ei voi tehdä ”voittoa”, nähdään tappiona. Ilmiön esiintymisestä voidaan käyttää esimerkkinä YIT:n kestävästä kaupunkiympäristöt barometria (YIT verkkosivu 2024). Sen mukaan ihmiset pitävät yhteisöllisyyttä tärkeänä osana asuinalueella viihtymistä. Vuoden 2022 asukasbarometrin (Strandell ym. 2023) mukaan eniten

tyytymättömyyttä sosiaalisiin kontakteihin asuinalueella on alakeskuksissa, kerrostaloissa ja vuokra-asunnoissa asuvilla. Asukasbarometrin mukaan yhtä suuri osa vastaajista oli melko tai erittäin tyytyväisiä kokoontumis- ja yhteistiloihin asuinalueella kuin melko tai erittäin tyytymättömiä. Tyytyväisimpiä ovat Helsingin kaupunkiseudun asukkaat sekä asumisoikeus- tai osaomistusasunnossa asuvat, mikä kuvaa hyvin näiden tilojen tarvetta. Väestöryhmistä tyytyväisimpiä ovat suurituloiset ja myös pienituloisissa tyytyväisten osuus on korkea. Tyytymättömyyttä taas on erityisesti lapsiperheissä. Tämä kuvastaa hyvin kuinka suurituloisilla tiloja on todennäköisesti paremmin tarjolla ja pienituloisten keskuudessa näitä tiloja arvostetaan. Väliinputoajina nähdään lapsiperheet, joille jaettavista tiloista ja ylimääräisistä jaettavista resursseista olisi eniten hyötyä (kts. mm. Turunen 2024, Vestbro & Horelli 2012).

6.4 Yhteisöllisten asumismuotojen potentiaali

Haastatteluiden viimeisenä teemana oli pohtia yhteisöllisten asumismuotojen tulevaisuutta kaupunki- ja asuntosuunnittelussa. Yhteisöllinen asuminen koettiin potentiaalisena työkaluna vaihtoehtoisen ja/tai kohtuuhintaisen asumisen järjestämiseen. Lisäksi rakennusten uusiokäytöllä ja käyttötarkoituksen muuntamisella nähtiin olevan potentiaalia asumisen tavoitteiden saavuttamiseksi, vaikka tätä pidettiin marginaalisena toimena. Päätöksentekijä (PÄÄT) näki täydennysrakentamisen olevan mahdollisuus saada uuteen asuinrakennukseen olemassa olevan asuinalueen hyviä puolia, mutta tätä ajatusta voidaan kääntää toisinkin päin. Täydennysrakentamisella voidaan luoda ympäröivälle asuinalueelle uusia toimintatapoja ja kulttuuria niin kuin se on tehnyt aiemmin esiteltyssä SoKo-hankkeessa Malmössä (Hagbert ym. 177–179).

Kaleva on hyvä esimerkki tällaisesta aika hyvästä asuinalueesta, joka on turvallinen ja yhteisöllinen. Ja sinnehän on rakennettu lisää ja se lisärakentaminen ottaa niitä hyötyjä siitä olemassa olevasta alueesta ja se on se täydennysrakentamisen idea. Se on sellainen kulma mikä minua kiinnostaa polkuriippuvuusasioissa, kun tehdään lisää Kalevaa tai Tammelaa niin miten se ottaa siitä olemassa olevasta. – PÄÄT

(SoKo-hankkeesta) Me koordinoidaan asuntopolitiikkaa ja meidän iso juttumme on se segregation ehkäisy ja nämä kaupunki uudistusalueet, joiden pito- ja vetovoimaa haluamme parantaa. Ja monipuolistaa asuntokantaa. Jos saataisiin jotain tollaista kiinnostavaa ja vetovoimaista asumista näille alueille niin parantaisiko se alueiden vetovoimaa tai pitovoimaa.

Eli, että siellä pystyisi alueen sisällä liikkua paremmin ja omalla asumispolulla eteenpäin. – HEL

Asuntomarkkinoiden intressiryhmille SoKo-hankkeen kaltainen urbaani akupunktio ei suoraan edusta tehokasta *rent gapin* täyttämisen logiikkaa. Pitkäjänteisyys tarjoaa nimittäin myös markkinatoimijoille uusia alueita pääoman tuottamiseksi. Kun aiemmin veto- ja pitovoimasta kärsineet alueet saavat uutta vetoa oikein suunnitellulla asuntopolitiikalla, kasvaa asuinalueen vanhan rakennuskannan kiinnostus. Silloin olemassa oleva alue ottaa hyötyjä uudesta rakennuskannasta. Jos kaupunkiudistuksen keinovalikoimaksi jää täydennysrakentaminen alueille, joissa on jo ennestään elinvoimainen asukasosallisuuden ja yhteisöllisyyden henki, kasvaa alueellinen eriytyminen entisestään.

Kapitalismin asuntopolitiikkaa hyödyntävä ominaisuus on juuri sen kyky ratkaista omat kriisinsä maantieteellisen laajentumisen ja uudelleenjärjestelyn kautta (Harvey 2009). Se mahdollistaa kaupunkien sosiaalisen sekoittamisen periaatteiden ylläpitämisen, koska yksityinen asuntotuotanto tarvitsee vetovoimaisia alueita. Vetovoimaiset alueet eivät synny yksipuolisen asuntotuotannon kautta. Keskiössä on kansallisten ja paikallisten päätöksenteon paikkojen kyky eritellä ongelmat ja asiantilat (Kingdon 2014) toisistaan, ja valjastaa markkinatoimijat toimimaan asiantilojen ratkaisemiseksi ongelmien tuottamisen sijaan. Tällä hetkellä kansallinen päätöksenteko on jättänyt asuntopolitiikan asiantilaksi, joka ei ole ongelma. Orpon hallitus on poistanut työkaluja asumisvaihtoehtojen tuottamiseksi kaikille alueille.

Yhteisöllisen asumisen kritiikissä on pohdittu, osallistuuko se asumisen vertikaalisen eriarvoistumisen kasvattamiseen kokoamalla samanmielisiä yhteen (Helamaa & Pylvänen 2012). Vahvemmat ja tiiviimmät asukasyhteisöt eivät mielestäni aiheuta vertikaalista eriarvoistumista silloin, kun asukasyhteisöt perustuvat valinnalle osallistua aktiivisesti oman asuinympäristön toimintaan. Ainoastaan kun yhteisöt perustuvat yksipuolisen asuntotuotannon ohjaamana vaihtoehtojen puutteen takia, syntyy asukasyhteisöjen keskittymisestä ongelmallista.

Nää Käpylän tapaiset on tosi homogeenisiä alueita väestöltään. Ja ihmisen helpommin rakentavat yhteyksiä itsensä kanssa samanlaisten ihmisten kanssa. Sit kun miettii sosiaalisen sekoittamisen periaatetta niin sehän tuhoaa just tätä et sehän on just täysin päinvastainen. Me halutaan pitää kaikki alueet mahdollisimman monipuolisina niin estääkö se sen yhteisöllisyyden syntymisen? – ARKY

Näen, että yhteisöllisessä asumisessa ihmiset asuu samankaltaisten ihmisten kanssa mutta se on heidän valinta. Näissä segregoituneissa lähiöissä ei ole erityisesti kyse siitä, että he haluaisivat asua siellä vaan se voi olla ainoa paikka mihin kynnet riittää. – TUR

Yhteisöllisten asumismuotojen yksi potentiaalinen kehityssuunta voi liittyä jaettuihin elämänvaiheisiin ja asumismuodon tarjoamiin helpotuksiin arjessa. Kirsti Nordin nosti asumisen moninaisuuden teemoja ja yhteisöllisten tilojen merkityksiä Yhdistys 9:n puolesta jo 1950-luvulla (Turunen 2024). Nordinin ajatukset jaetuista tiloista ja asumisen tilaratkaisuiden muunneltavuudesta ovat olleet vahvasti aikaansa edellä, mutta tuntuvat samalla vieläkin utopistisilta, kun tarkastelemme modernia rakennustapaa. Tampereen yliopiston Asuma 2.0 -hanke on esimerkki tutkimus- ja kehityshankkeesta, joka huomioi asukkaiden eri elämänvaiheiden kannalta joustavaa liikkumista. Hankkeen ehdottama keskitiivis ratkaisu mahdollistaisi muuntelua ja se jäljittelee aikanaan Helsingin kaupunkiakin kiinnostanutta matalan ja tiiviin rakentamisen ihannetta. (Asuma 2.0 verkkosivu). Hanke muistuttaa Oranssi ry:n toimintaa vaikkakin mittaluokka on eri. Se viestii asumisen moninaistamiseen löytyvän samanaikaisesti sekä pieniä että suurempia keinoja. Yhdistelmä erikoisia keinoja on tehokkaan asuntopolitiikan ydintä.

Nämä meidän vanhat puutalot täällä keskellä kaupunkia on sellaisia pieniä paloja maaseutua tai mummon mökkejä ja ne herättää ihmisissä paljon nostalgisia fiiliksiä. Me halutaankin, että meidän asukasvalintojen myötä meille tulee ihmisiä, joita erityisesti kiinnostaa sellainen asuminen, jossa joutuu olemaan ja pääsee olemaan tekemisissä naapureiden kanssa ja huolehtimaan itse aktiivisesti asuinympäristöstään. Sellaisiakin ihmisiä on tosi paljon. Uskon että sillä on paljon hyviä vaikutuksia, jos ihmiset pystyvät olemaan ja niillä on toimijuutta omissa asuinympäristössään ja naapurustossa. – 3S

Tarve asuntokannan monipuolistamiselle on olemassa. Se perustuu väestön ikärakenteen muutokseen (Ympäristöministeriö verkkosivu d), nuorten asunnon löytämisen haasteisiin (Malmivaara 2024), asuntojen hintojen kasvuun kaupungeissa sekä kaupunkiin suuntautuvaan muuttoliikkeeseen (mm. Helamaa & Pylvänäinen 2012; Delgado 2010).

Voisihan se olla, että (yhteisölliselle asumiselle) on kysyntää työkaluna ja tavallaan tarve on ilmeinen. Mutta tilannehan on se, että markkinavetoinen tuotanto ei tällä hetkellä taivu ja sitten porukka kuitenkin muuttaa kaupunkiin ja tämä tilanne kriisiytyy. Olen ihan varma, että jollekin

tällaiselle julkiselle interventiolle on tarvetta ihan vaan, että saadaan tuotantoakin ylös. – PÄÄT

Eli jos Helsingistä lapsiperheet muuttavat pientaloihin Helsingin ulkopuolelle niin voisiko sitä tätä kautta (yhteisöllisen asumisen vaihtoehto) tarjota relevantimpaa asumisen vaihtoehtoa heillekin, en tiedä. – HEL

Julkista interventiota asunto-ongelman helpottamiseksi voisi edustaa rakennusten uusiokäyttö. Rakennusten uusiokäytöllä on mahdollisuus helpottaa asuntotuotannon kuormaa varsinkin heikossa markkinatilanteessa. Silloin uudet asuntorakentamisen kohteet ovat jäissä ja esimerkiksi toimistokäyttöön suunniteltua tilaa on jo entuudestaan tyhjillään. Asumisen suunnittelussa huomioitavia asioita tulisi olla muitakin kuin aiemmin mainitut tehokkuuksiin ja nimellisarvoihin perustuvat kohdat. Monipuolisen asuntokannan toteuttamiseksi tulee huomioida markkinaparametrien ulkopuolisiakin muuttujia ja niiden suunnittelu ja toteuttaminen täytyisi saada kaupunkien ”ylätason” strategioissa esitettyjen tavoitteiden tasolle. Kaupunkien kestävyysmittareita on ehdotettu muun muassa Urbaria, kohti kestävämpiä asuinalueita tutkimushankkeessaan (Vaattovaara, Jännes & Posti 2024).

Mielestäni tällaisiin vanhoihin rakennuksiin, jotka uhkaavat jäädä pois käytöstä ja joissa seuraava liike on yleensä purku-uhka. Niin näissä kohteissa yhteisöasuminen voisi olla hyväkin ratkaisu. Jos halutaan pidentää talojen käyttöikä. Koska ikääntyvissä taloissa tulee paljon huolehdittavaa ja niihin tulee isoja peruskorjauksia. Yhteisölliset tavat voisivat toimia nimenomaan ikääntyviin rakennuksiin, joita halutaan ylläpitää sellaisella vähittäisellä korjaamisella. – 3S

Asukkaiden asumiseen liittyvät arvostukset eivät ole yksittäisten ihmisten pysyviä asuimistoiveita ja tavoitteita. Sen sijaan käsitys hyvästä ja arvokkaasta asumisesta on yhtäältä yksilön asumispolulla muuttuva sekä dynaaminen ja toisaalta asukkaiden yhteisesti jakama ymmärrys omasta asuinalueestaan. (Hynynen, Salminen & Häikiö 2024.) Helsingin asiantuntijan esittelemä Asuma 2.0 -hanke liittyy huomioon asumiseen liittyvien arvostusten pysyvyydestä. Muuttuvat ja muunneltavat asumispolun ratkaisut voivat tarjota keskeisen yhteisöllisyyttä vahvistavan pysyvyystekijän.

Keinot tuottaa monipuolista asuntokantaa. Monipuoliset hallintamuodot, huoneistotyyppijakauma ja kyllähän se liittyy siihen, kun mietitään asumispolun näkökulmaa. Sellainen normatiivinen asumisura missä ajatellaan, että kaikki etenee opiskelijakämpästä, vuokralla asumiseen,

perheellistymisen kautta omistusasuntoon ja vähän isompaan ja niin edelleen. Tää on vähän sitä mitä Rönkä ja kumppanit (Asuma 2.0) puhuivat perhemuotojen moninaistumisesta. Se, että olisikin mahdollisuus juurtua alueelle kun oma elämä muuttuu. Jos on hirveän yksipuolista asuntokanta niin siitä tulee sellainen läpikulkualue. Tutkitusti ihmiset muuttavat hirveän lyhyitä matkoja ja ihmiset haluaisi varmasti juurtua johonkin alueelle niin se että jos me tarjotaan rakenne missä on niitä vaihtoehtoja. – HEL

Olennaista on kysyä, että mikä ihmisten kokemus on siellä tilasta (asuin-ympäristö) vietetystä ajasta. Väitän, että isoin ongelma ja syy siihen on se, että meidän – miksi meillä ei julkisessa tilassa synny kohtaamisia on se, että se on varattu käytännössä kokonaan liikenteelle. – ARKY

Hynynen, Salminen ja Häikiö (2024) nostavat esiin erityisesti 60–70-lukujen lähiöiden kehittämiseksi, että lähtökohtana tulisia olla asukkaiden ja kotitalouksien näkökulmat. Se sopii heidän käyttämäänsä asumispolkuajatteluun (Clapham 2005), jonka mukaan politiikoilla, viranhaltijoilla tai tutkijoilla ei ole riittävästi tietoa siitä, miten alueita tulisi kehittää, vaan tutkimukseen ja päätöksenteon prosesseihin tulisi sisällyttää asukkaiden erilaisia näkökulmia. Prosessina ehdotus on hidasta ja demokraattinen – ei kovinkaan uusliberaali ja tehokas.

Tulkinta mukailee vahvasti Immergutin (1992) ja Kingdonin (2014) näkökulmia päätöksenteon prosessien asemasta. Immergutin mukaan intressiryhmät pyrkivät vaikuttamaan päätöksentekoon *veto*-mahdollisuuksien kautta. *Veto*-mahdollisuudet kuten osallistamisen haastaminen ja eri asumismuotojen institutionalisoitumisen hidastaminen toimivat vastavoimana asumispolkuajatuksen demokratisoitumiseen. Päätöksenteossa Kingdon (2014) näkee politiikkojen kehittäjät (*policy entrepreneurs*) henkilöinä, joilla on keskeinen vaikutus asioiden siirtymisestä päätöksentekoon. Yhdyn Hynynen ym. tulkintaan siitä, että näille päätöksenteon sijainneille tulisi saada ääniä asuinalueiden sisältä. Asukkaiden osallistaminen asuinalueiden kehittämisessä tukee muun muassa Junnilaisen väitöskirjassa (2019) esittämää yhteisöllisyyden tuputtamisen kritiikkiä. Kun yhteisöllisyyden tarpeita ja toiveita tuotetaan osaltaan sisältäpäin, vältytään ylhäältä alaspäin suuntautavalta keskiluokkaisen ideaalin kautta tuotetulta yhteisöllisyyskäsitteeltä. Sen sijaan siirrytään näkemään yhteisöllisyys asuinalueiden sisäsyntyisenä voimavarana.

ARKY esitti liikenteen yhtenä suurimmista kohtaamisten estäjänä. Liikenteen sijoittaminen ei ole keskeinen näkökulma tutkielmassani, mutta mainittavan arvoinen. Se ehdottomasti liittyy keskeisesti asuinalueiden suunnitteluun, ja liikenteen aiheuttama melu sekä

saasteet ovat Ympäristöministeriön asukasbarometin mukaan suurimpia viihtyvyyttä laskevia tekijöitä. Suunnittelussa haasteita löydetään myös ammattikuntien sisältä.

Kyllähän se on iso ongelma suomalaisessa kaupunkisuunnittelussa. Se liittyy ihan arkkitehtikoulutukseen, kun meillä he ovat niin irti siitä asiakasrajapinnasta. Osa on myöntänytkin, että ei heillä ole välttämättä käsitystä siitä, että mikä kaikki vaikuttaa kustannuksiin. Et jos puhutaan kohtuuhintaisesta asumisesta niin miten me saadaan kaavoihin sellaisia ratkaisuja, jotka tukevat sitä kohtuuhintaisuutta kun he ei suoraan sanoen niin hyvin välttämättä tiedosta et mikä on kallis ratkaisu. – TUR

Keinoja siihen, että yhteisöllisen asumisen asemaa voisi parantaa löydetään tiukemmasta sääntelystä ja sitä kautta kaupungin rohkeammasta roolista vaatia ja ohjata kestävyteen ja yhteisöllisyyteen tähtääviä asuinalueita. Kaupunki uudistusalueet tai segregatiouhan alla olevat alueet voisivat toimia hyvinkin erilaisten hankkeiden kokeilualustoina. Näillä hankkeilla on mahdollisuus houkutella myös kansainvälisiä suunnittelijoita kilpailujen kautta sillä uudenlaisten konseptien ja ratkaisuiden synnyttäminen kiinnostaa eri ammattikuntia.

Se, että meillä on asuinalueita, jotka eivät ole niin haluttuja verrattuna muihin. Voiko ne olla hyvällä ja pahalla sellaisia kokeilualustoja, että siellä perustetaan sellaisia tontteja ja tehdään sellaisia kaavoja. Mehän annamme jo helpotuksia kaavoituksessa. Että käytävät ei kuulu kerrostaloon tai joissakin kaavoissa on, että parvekkeet, viherhuoneet tai tällaiset ei kuulu kerrostaloon. Mitä, jos sanotaan, että jos rakennatte tarpeeksi sellaisia (yhteisöllisiä) kerrostiloja niin ne ei kuulu tai positiivisemmin niin, että, jos rakennatte niin saatte enemmän kerrosalaa. Tämä on se ainoa kieli mitä ne rakennusfirman ihmiset ymmärtävät. – ARKJ

Vahvemman ohjauksen valjastaminen kapitalismin kielelle voisi olla yksi keino positiivisen asuinaluekehityksen keinoista. Kapitalismin kielellä tarkoitan ohjauksen keinoja, joita markkinatoimijat ymmärtävät. Niitä ovat ARKJ:n mainitsemat myönnytykset rakentamisen volyyymiin, mikäli rakentaja tuottaa jotain toivottua toista tilaa. Kaupungit tunnustavat mahdollisuuden ohjata enemmän, mutta sillä ei välttämättä ole siihen vielä riittäviä kykyjä. Samanaikaisesti suomessa toimivien rakentajien tulisi allekirjoittaa ja siirtyä samalle sivulle pitkäjänteisen kehittämisen hyödyistä.

Aina voi kaikkea tehdä enemmän tai paremmin. Mutta sanotaan näin, että ei varmasti olla tehty niin paljon mitä voitaisiin tehdä eikä se ole kaiken

asuntopolitiikan lähtökohtakaan et meillähän on muitakin tavoitteita, jotka sitten ehkä jossain määrin ohittaa ne. Toki on myös ihan totta, että eihän me säännellä rakentamista. Vaikka Helsinki enemmän kuin muut niin toltä osin ei niinkään. Toki jotain yhteisötiloja voidaan vaatia mutta voisko sit vaatia yksityiskohtaisempaa laatua niiltä niin miksi ei. – ARKY

Poikkeaminen kaavasta, jos haluaa tehdä enemmän yhteistilaa, niin se vaatii eri prosessin eli jos sillä pystytään osoittamaan, että sillä saadaan enemmän hyötyä kuin haittaa. Että rakennettaisiin enemmän (yhteisön käyttöön tilaa) niin kyllä sellainen poikkeuslupa todennäköisesti menestyy. – TAM 1

Markkinavoimathan toimii nimenomaan niin, että kun se 2 prosenttia siellä lukee niin kyl se 2 prosenttia just sit toteutetaan. – TAM 2

TAM 2:n kommentti siitä, että markkinat toimivat tavoitteiden alarajassa on erityisen kiinnostava. On totta, että markkinatoimijat lähtökohtaisesti tuottavat sen minimin mitä niiltä pyydetään, koska he haluavat käyttää jäljellä olevan 98 prosenttia omien tavoitteidensa maksimoimiseksi. Ohjaushan tällaisessa tapauksessa toimii, ja tässä palataan siihen mitä ARKJ sanoi mittareista. Kaupunkien tulee asettaa selkeitä mittareita ja tavoitteita, joiden toteutumista voidaan seurata. Vaikka olemme sääntelyn erikoiskansa, niin olemme myös sääntöjen noudattamisen kansaa. Kun vaatimukset ovat selvät, niin niistä ei edes markkinatoimijat kykene poikkeamaan, varsinkin kun kaupungit valvovat rakentamista. Eli se, että markkinavoimat toteuttavat sen minimin mitä heiltä pyydetään, on itseasiassa positiivinen asia. Turun asiantuntijan näkee suurempien kokonaisuuksien toimivan paremmin yhteisöllisten asumismuotojen toteuttamiseksi.

Kaavoituksessa voitaisiin harkita johonkin suurkortteliin varsinkin, jos siinä olisi yksi toteuttaja, sallia jotain sen kaavan mukaisen rakennusoi-keuden ylittäväksi toteutukseksi sellaista yhteiskäyttöön toteuttavaa. Nämä voisivat olla sellaisia porkkanoita, joilla sitä voitaisiin viedä eteenpäin, mutta kyllä siellä toimijoillakin pitäisi tulla sitä halua. Harppuunakortteli on tällainen missä oli yksi toimija, joka on vakavarainen ja tuottovaati- muksen suhteen kärsivällinen, joka pystyi ja halusi toimia näin. – TUR

Haastatteluiden pohjalta voidaan todeta, että halun lisäksi myös ohjauskeinoja ja esimerkkejä on olemassa. Kun kansainvälisen mallin ottaminen yleistyy ja markkinatoimijat saadaan uskomaan pitkäaikaisempaan, aitoon ja kestäväan kaupunkikehitykseen asumisen näkökulmasta, toimii se kaupungeille mahdollisuutena. Kansainvälistä mallia voitaisiin

ehdottomasti luoda yhdessä esimerkiksi Tanskan ja Ruotsin kanssa. Kaupunkiympäristöjen samankaltaisuus Pohjoismaissa sekä tässä tutkielmassa esitetyt esimerkkikohteet voitaisiin hyvin valjastaa työkaluiksi, kun tahtoa vaihtoehtoisen asumisen tuottamiseen löydetään. Viitaten yhteisöllisten asumismuotojen käsitteen problematiikkaan, kun se saadaan selkeytettyä ja käsitteiden käytössä ja määrittelyssä päästään aidosti samalle sivulle, aukeaa yhteisöllisten asumismuotojen mahdollisuudet uudella tavalla ja siihen yhdistetyt markkinointimaiset käsitykset jäävät sivuun.

Tällä hetkellä yhteisöllinen asuminen on ehkä vähän kiiltokuvamainen termi. Miksi se ei voisi olla nykyistä enemmän yksi työkaluista. Silti näkisin, että se on vain yksi työkalu muiden joukossa. Tuntuu, että Suomesta puuttuu se ideaali yhteisöllisestä asumisesta ja sitä meidän rakennusteollisuutemme ja toteutus niin siinä on aika iso väli. – TUR

Yhteisöllinen asuminen ei siis poista markkinaehtoisen asuntotuotannon toteutumista. Vaan se voi olla yksi työkalu muiden joukossa asumiskustannusten ja kestävyystavoitteiden saavuttamisessa. Keskeistä on tunnistaa kaupunkilaisen ja kaupungin rooli. Asumisen järjestäminen on kaupungin tehtävä, eikä kaupunkilaisen tarvitse osallistua kiinteistömarkkinoille, mikäli hän näkee arvon asumisen laadussa muilla parametreilla.

(Yhteisöllisestä asumisesta) Tosi keskeistä on, että meidän talomme eivät ole minkään tahon yksityisomaisuutta ja asukkaat tietävät, että se taho, joka on omistajana ei tee tätä oman etunsa vuoksi. Se ylläpitää asukkaiden motivaatiota panostaa siihen, koska ne tekevät sitä itsensä ja yhteisönsä hyväksi eikä omistajien tahdosta ja heidän hyväkseen. – 3S

Asuntopolitiikan tavoitteiden tulee tukea 3S:n esittämää asukkaiden motivaatiota asuin- ympäristöään kohtaan. Se yksi merkittävimmistä tekijöistä, joka helpottaa tulevaisuuden aluekehittämiseen liittyvien haasteiden ratkaisemista. Aktiiviset asukkaat vähentävät yläpuolelta synnytetyn intervention tarvetta ja kyky ratkoa asumisen ja kestävyuden haasteita voi syntyä yhteisöstä sisältä päin.

7 LOPUKSI

Tutkielmassa tunnistettiin yhteisöllisten asumismuotojen kohtaamia esteitä ja haasteita suomalaissa kaupungeissa. Tarkastelun kohteena oli Helsingin, Tampereen ja Turun kaupunkien tavat järjestää asumista polkuriippuvuuksien, päätöksenteon prosessien ja kestävyiden näkökulmista. Näkökulmille haettiin syvyyttä haastatteleamalla kaupunkien asiantuntijoita sekä toimijoita asumisen ja kaupunkisuunnittelun kentältä. Kerätty haastatteluaineisto mahdollisti vaihtoehtoisen asumisen havainnoimisen monesta eri näkökulmasta ja laadullisen tutkimustavan avulla pystyttiin saamaan tutkielman keskeisiin kysymyksiin laadukkaita vastauksia.

Tutkimuksen keskeisimmät havainnot voidaan jakaa kolmeen osaan. Ensimmäisenä, yhteisöllinen asuminen on käsitteellisesti väärinkäytetty tai ymmärretty ja sen määrittelymätön luonne aiheuttaa vaihtoehtoiselle asumiselle haasteita. Ensimmäinen tutkimushavainto on yhteydessä kaupunkien kestävyystavoitteisiin. Myös kestävyys kohtaa käsitteenä jatkuvaa väärinymmärrystä ja -käyttöä. Yhteensovittaminen on seurausta markkinatoimijoiden, valtion, virkamiesten ja kaupunkien tavassa käyttää käsitteitä määrittelymättä niitä selkeästi tai johdonmukaisesti. Jokaiselle toimijalle syntyy intressi käsitteiden käyttöön, mutta hyvin erilaisista lähtökohdista. Yhteisöllisyyttä perustellaan poliittisessa puheessa oikealta vasemmalle pelastavana voimana ja se muistuttaa erehdyttävästi markkinatoimijoiden puhetapaa. Ilmiö voi osaltaan selittää käsitteiden näkyvyyden kaupunkien strategioissa niiden puoluejakaumasta riippumatta, mutta vahvistaa tulkintaa siitä, että liian täsmällisesti määriteltynä käsitteet eivät sovi tasaisesti kaikkien intressiryhmien käyttöön. Samaan tapaan kestävyystavoitteiden kääntäminen kaupunkisuunnittelun kielelle ei ole mutkatonta ja jatkuvan kasvun tavoittelu estää kestävyystavoitteiden aidon huomioimisen kaupunkisuunnittelussa (Demos Helsinki 2023). Käsitteiden ”kääntäminen” toivotulle kielelle johtaa monipuolisesti ja ylimalkaisesti käytettyihin typologioihin, jotka johtavat siihen, että kaupunkilaiset näkevät yhteisöllisyys- ja kestävyysteemat ongelmallisina ja tuputettuna – merkityksettöminä.

Kaupungit korostavat kestävyyttä ja yhteisöllisyyttä strategioissaan. Se on seurausta kansallisen tason tavoitteista, jotka ilmenevät muun muassa rakennuslainsäädännöstä. Lisäksi kaupungit ovat asettaneet kunnianhimoisia kestävyystavoitteita ja tekevät paljon työtä sen eteen, että asumisen eriarvoistuminen pysyisi hallinnassa. Esiin nousee markkinoiden tapa ”kiristää” kasvavia kaupungeja. Kaupungit nimittäin tarvitsevat asuntoja ja vahva ohjaaminen johtaa hankkeiden venymiseen tai peruuntumiseen. Useassa kaupungissa rakennuttajat ovat saaneet tahtonsa läpi ja esimerkiksi Turkuun, ja Tampereelle on syntynyt suuria yksiökeskittymiä. Keskittymät syntyivät vahvan taloussyklin aikana, joten luottamusta intressiryhmiä kohtaan kaikissa markkinatilanteissa voidaan pitää

matalana. Usein vaihtoehtoisten asumismuotojen puutetta perustellaan taloudellisilla haasteilla, mutta Turun ja Tampereen esimerkit osoittavat, ettei kyse ole vain markkina-tilanteista.

Markkinatoimijoiden vahva läsnäolo asumisen tulevaisuuden askelmerkkien luomisessa ilmentyy toisessa havainnossani. Tutkimuksessa tunnistettiin yhteensä neljä erilaista polkuriippuvuutta, jotka hidastavat yhteisöllisten asumismuotojen kehittymistä. Polkuriippuvuudet ovat nimetty *mahdollisuuksien hallinnan poluksi*, *politiikkapoluksi*, *asumisen regiimin poluksi ja markkinapoluksi*. Polkuriippuvuuden tunnusmerkki on, kun jokin järjestelmä institutionalisoituu, on todennäköisempää, että se vahvistuu ja siinä pysytään, kuin luotaisiin jokin korvaava järjestelmä. Markkinatoimijoiden institutionalisoitunut asema asuntotuotannossa näkyy korvaavien järjestelmien heikkenemisenä (Aso, Hitas, Ara tai joku muu julkisesti tuettu asuminen). Kulttuuriimme piirtynyt tapa nähdä asuntopolitiikka sosiaalipolitiikkana (Ruonavaara 2020) korostaa omaisuuden kasvattamiseen keskittyntä yksilön toimintaa asuntomarkkinoilla. Nimitän ilmiötä asumisihanteiden uusliberaaliksi kehäksi, jossa tuotanto ohjaa kysyntää vaihtoehtojen kadotessa.

Yhteisöllinen asuminen voidaan ymmärtää historiallisten vaiheiden kerrostumana, jossa yhteisöllisen asumisen hankkeita ei voida pitää pelkästään reaktiona tiettyjen aikakausien sosiodemografisiin ja sosiaalipoliittisiin olosuhteisiin. Pikemminkin niitä tarkastellaan jatkuvien ja pitkäkestoisten ruohonjuuritason taisteluiden tuloksina, joiden tavoitteena on ollut itsehallinnollinen, kohtuuhintainen ja ihmisarvoinen asuminen kapitalististen peruseriaatteiden ulkopuolelta. (Hagbert ym. 2020, 69–71.) Polkuriippuvuuden käsite yhdessä Immergutin (1992) tutkimuksen kanssa esittelee ruohonjuuritason taistelulle reitin päätyä päätöksentekoon ja tulla legitimoitukseksi asumisen vaihtoehdoksi. Reitti keskittyy kriittisiin pisteisiin (mm. Bengtsson & Ruonavaara 2010; Kingdon 2014; Immergut 1992), joissa vaihtoehdoilla on mahdollisuus tulla toteutetuksi.

Immergutin (1992) tutkimus ja polkuriippuvuuden käsite antoivat tutkimukselle loistavat lähtökohdat tarkastella päätöksenteon kriittisiä sijainteja. Kriittisissä sijainneissa intressiryhmät hyödyntävät *veto*-kohtia olemassa olevan järjestelmän ylläpitämiseksi ja näin vahvistavat vallitsevaa asumisen järjestämisen polkua. Immergutin mukaan intressiryhmien kyky vaikuttaa poliittiseen päätöksentekoon riippuu tarkalleen *veto*-mahdollisuuksien lukumäärästä poliittisessa järjestelmässä. Tunnistamalla asumisen ja rakentamisen *veto*-mahdollisuuksien sijainnit ja niihin yhdistetyt intressit päästään kiinni siihen, miksi vaihtoehtoinen asuminen ei toteudu toivotulla laajuudella. Poliittisesti latautuneet ja eri intressiryhmien tavoittelemat päätöksenteon paikat luovat kahdenlaista strategiaa: julkaistavaa ja toteutettavaa. Julkaistava strategia näkyy ensin kansallisesta strategiasta paikalliseen, sitten rakennuslainsäädännöstä kaavoituksen ja kaavoituksesta tuotantoon.

Strategioissa esitetään mitattavia tavoitteita kuten uusien asuntojen määrä tietyssä vuotena. Lisäksi esitetään tavoitteita, joita ei voi mitata, kuten ”viitotetaan suuntaa tulevaisuuden hyvinvointia, luovuutta ja innovatiivisuutta ruokkivaan yhteisöllisyyteen” (Tampereen kaupunki 2023). Usein mitattavat tavoitteet ovat niitä, jotka toteutuvat.

Kolmas havainto muodostaa eräänlaisen sateenvarjon kahden aikaisemman havainnon päälle. Käsitteellinen epäselvyys ja asumisen polkuriippuvuudet jäsentyvät haastatteluai-neiston perusteella päätöksenteon prosessien ristiriitoihin. Mainittavimmat ristiriidat muodostuvat politiikkatasojen välille, äänestäjien ja päätöksentekijöiden välille sekä markkinatoimijoiden ja kaikkien edellä mainittujen välille. Markkinoiden polkuriippuvuus nostaa esiin tapahtumakulkuja, joihin markkinoiden intressiryhmät lähes poikkeuksetta pääsevät vaikuttamaan. Mitä enemmän intressiryhmät ovat päässeet vaikuttamaan asuntojen tuottamiseen tehokkuuden ja toteuttamiskelpoisuuden nimissä, sitä enemmän asumisen vaihtoehdottomuus on korostunut. Tämä ilmenee VVO:n, Sato:n ja asunto-osuuskuntien historiasta, Aso:n ja Hitaksen lopettamisesta, Ara:n lakkauttamisesta ja liittämisestä osaksi ympäristöministeriötä sekä kolmannen sektorin toimijoiden byrokraattisista haasteista.

Markkinatoimijoiden kykyä tuottaa kestävää asuntotuotantoa leimaa sen epäonnistuminen sekä nousu- että laskusuhdanteessa. Viime vuosikymmenien asuntotuotannon virheet ovat olleet niin vakavia, että kaupunkien tulee ottaa sääntely paremmin käsiinsä, toteaa Sampo Ruoppila Turun Sanomissa (2024). Ruoppila täsmentää, että vaikka kunnilla on kaavoitusmonopoli, joka voi asettaa reunaehdoja rakentamiselle, antoivat kaupungit pienten asuntojen rakentamisbuumin tapahtua. Ainoastaan Helsinki ei päästänyt yksiökeskitymiä syntymään. Muut antoivat periksi kiinteistökehittäjien ja sijoittajien tahdolle. Turun kaupunkisuunnittelujohtaja Timo Hintsasen mukaan Turku kasvoi aiemmin hitaasti, ja rakennuttajille haluttiin antaa vapaat kädet, jotta ylipäättään syntyisi uusia hankkeita ja alueita. Vapaat kädet eivät ole tuottaneet kuitenkaan tavoiteltua lopputulosta. Ruoppila lisää, että ahneus on vienyt tuotantoa pois päin hyvän suunnittelun itsestäänselvyyksistä, ja näkee tarpeen sääntelylle ja yhteiskunnalliselle keskustelulle aiheesta. (Perttunen 2024.) Markkinoiden vapauttaminen tuotannon turvaamiseksi on ajanut kaupungit tilanteisiin, joissa taloudelliset, sosiaaliset ja ekologiset ongelmat aiheuttavat kaupungeille ja sen asukkaille pakon pyrkiä vaikuttamaan näihin alueisiin myöhemmin erilaisin keinoin. Jälkeenpäin toteutettavat keinot ovat toistuneesti todettu heikoiksi. Asuminen tulisi suunnitella joustavaksi ja yhteisön muokattavaksi alun pitäen. Markkinatoimijoiden uskotte-lua siitä, että niiden tulisi olla asumisen tulevaisuuden suunnittelun ensisijainen ja käytännössä ainoa toimija, tulee torjua.

Haastateltavat nostavat esiin, kuinka kirjoitetut strategiat ja todellisuudessa käytössä olevat työkalut eivät kohtaa toisiaan. Kaupungeilla on haastateltavien lainausten perusteella kuitenkin vahva tahtotila toteuttaa kestäväää asumista erilaisten asumisen vaihtoehtojen avulla. Näen keskeiseksi esteeksi tälle intressiryhmien osallistumisen päätöksentekoon ja vapaiden asuntomarkkinoiden suojelun ja vallan kasvattamisen. Kuvasin johdannossa yksilön joutuvan valinnan eteen *furboksi* ryhtymisessä. Tätä valintaa tulisi haastaa, sillä tämän hetken asumisen kulttuurissa turvataan markkinatoimijoiden asema ja pakotetaan yksilön tekemään näennäisesti vapaa valinta. Todellisuudessa *furboksi* päädytään väkisin, omia intressejäkin vastaan.

Tutkimuksella halutaan herättää keskustelua asuntopolitiikan roolista. Keskiössä on päätöksenteon kompromisseina näyttäytyvän toiminnan tulkitseminen. Yhdyn Immergutin (1992) näkemykseen siitä, etteivät poliittiset päätökset synny äänestäjien halujen kompromisseista, jotka perustuvat vaihtoehtoihin. Sen sijaan ne ovat yhdistelmä strategista äänestämistä, jossa äänestäjille on tavoitteena olla todennäköisimmin toteutuvan ehdotuksen takana.

Asunto-ongelma heijastuu yhteiskunnan eri tasoille ja enemmän yksityistynvä ja markkinaehtoinen tilanjako on jo johtanut sellaiseen rakennettuun ympäristöön, joka ei ole linjassa kaupunkien ja valtion tavoitteiden kanssa. Tiettyjä myönnytyksiä tehdään asuntojen volyymin turvaamiseksi ja pelkona on asuntojen hintojen räjähtäminen käsiin muuttoliikenteen kasvaessa. Ainoastaan järjestelmässä, jossa markkinat ohjaavat asuntotarjontaa, tämä riski realisoituu. Asuntomarkkinoille on synnytetty jonkinlainen kapitalistinen ikiliikkuja, jonka asemaa vahvistetaan heikentämällä asumisen vaihtoehtoja. Tilanne on seurausta julkisesti tuotetun, kohtuuhintaisen ja horisontaalisesti laajemman vaihtoehtotarjonnan valikoiman supistumisesta. Vain vaihtoehtotarjontaa parantamalla kasvaviin kaupunkeihin saadaan luotua yhteisöllisyyttä ja edellytyksiä kestäväälle tulevaisuudelle.

8 LÄHTEET

- Aalbers, M. B. (2019) Financial geography II: Financial geographies of housing and real estate. *Progress in Human Geography*, 43(2), 376-387. <https://doi.org/10.1177/0309132518819503> (Original work published 2019).
- Aalbers, M. B. & Christophers, B. (2014) Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394. <https://doi-org.ezproxy.utu.fi/10.1080/14036096.2014.947082>.
- Aho, A. (2023) Yhteisöllisyys tulevaisuuden asumistoiveissa: yhteisöllisyyden merkitys seuraavan asunnon valinnassa. Pro gradu- tutkielma. Turun Yliopisto, sosiologia, yhteiskuntatieteellinen tiedekunta.
- Ala-Mantila, S., Heinonen, J. & Junnila, S. (2014) Relationship between urbanization, direct and indirect greenhouse gas emissions, and expenditures: a multi-variate analysis. *Ecological Economics* 104, 129–139. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2014.04.019>.
- Ala-Mantila, S., Hirvilammi, T., Jokela, S., Laine, M. & Weckroth, M. (2022) Kaupunkien rooli kestävyysmurroksessa: planetaarisen kaupungistumisen ja kaupunkien aineenvaihdunnan näkökulmat (The role of cities in sustainability transformation: Perspectives of planetary urbanisation and urban metabolism). *Terra* 134(4) 225–239. <https://doi.org/10.30677/terra.116456>.
- Ala-Mantila, S., Kurvinen, A. & Karhula, A. (2023) Measuring sustainable urban development in residential areas of the 20 biggest Finnish cities. *npj Urban Sustain* 3, 49. <https://doi.org/10.1038/s42949-023-00127-8>.
- Angelo, H. & Wachsmuth, D. (2020) Why does everyone think cities can save the planet? *Urban Studies* 57(11) 2201–2221. <https://doi.org/10.1177/0042098020919081>.
- Aro, J. (2011) Yhteisöllisyys ja sosiaalinen side. Teoksessa: Kangaspunta, Seppo (toim.). *Yksilöllinen yhteisöllisyys, Avaimia yhteisöllisyyden muutoksen ymmärtämiseen*. Tampereen Yliopistopaino Oy. Tampere 2011.
- Asuma 2.0 verkkosivu. Keskitiiviin kaupungin pientalomaiset asumisratkaisut. [online]. <https://www.tuni.fi/fi/tutkimus/keskitiiviin-kaupungin-pientalomaiset-asumaratkaisut-asuma-2-0>. Luettu 20.4.2025.
- Asuntosäätiö verkkosivu. (2024) Suomalaiset huolissaan kohtuuhintaisesta asumisesta. [online]. <https://www.asuntosaatio.fi/tiedotteet/suomalaiset-huolissaan-kohtuuhintaisesta-asumisesta/>. Luettu 1.3.2025.
- Belotto, M. J. (2018) Data Analysis Methods for Qualitative Research: Managing the Challenges of Coding, Interrater Reliability, and Thematic Analysis. *The Qualitative Report*, 23(11), 2622-2633. <https://doi.org/10.46743/2160-3715/2018.3492>.

- Bengtsson, B. & Ruonavaara, H. (2010) Introduction to the Special Issue: Path Dependence in Housing. *Housing, Theory and Society*, 27(3), 193–203. <https://doi.org/10.1080/14036090903326411>.
- Bengtsson, B. & Ruonavaara, H. (2016) Comparative Process Tracing: Making Historical Comparison Structured and Focused. *Philosophy of the Social Sciences*, 47(1), 44–66. <https://doi.org/10.1177/0048393116658549>.
- Beswick, J. & Penny, J. (2018) Demolishing the Present to Sell off the Future? The Emergence of ‘Financialized Municipal Entrepreneurialism’ in London. *Int. J. Urban Reg. Res.*, 42: 612–632. <https://doi-org.ezproxy.utu.fi/10.1111/1468-2427.12612>.
- Biely, K., Maes, D. & Van Passel, S. (2018) The idea of weak sustainability is illegitimate. *Environment, Development and Sustainability*, 20, 223–232. <https://doi.org/10.1007/s10668-016-9878-4>.
- Braun, V. & Clarke, V. (2006) Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101. <https://doi-org.ezproxy.utu.fi/10.1191/1478088706qp063oa>.
- Çelik, Özlem. (2024). The capitalist local state, urban change, and social conflict. In *Research Handbook on Urban Sociology* (pp. 50–64). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00010>.
- Charlesworth, D. (2024) Policy amnesia and the promise of housing cooperatives: Finnish housing cooperativism from 1920 to 2020, *Housing Studies*, DOI: [10.1080/02673037.2024.2406265](https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2406265).
- Charlesworth, D. & Hyötyläinen, M. (2023) Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land and housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 1–22. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2235766>.
- Clapham, D. (2005) *The meaning of housing: A pathways approach*. Bristol: The Policy Press.
- Davidson, M. (2010) Social Sustainability and the City. *Geography Compass*, 4: 872–880. <https://doi-org.ezproxy.utu.fi/10.1111/j.1749-8198.2010.00339.x>.
- Dawkins, C. & Moeckel, R. (2016) Transit-Induced Gentrification: Who Will Stay, and Who Will Go? *Housing Policy Debate*, 26(4–5), 801–818. <https://doi-org.ezproxy.utu.fi/10.1080/10511482.2016.1138986>.
- Delgado, G. (2010) Collaborative Housing at a Crossroad. Teoksessa: Vestbro, Dick Urban (toim.) *Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*. Proceedings from the international collaborative housing conference in Stockholm 5–9 May 2010. Division of Urban and Regional Studies, KTH, and Kollektivhus NU. Stockholm 2010.

- Demos Helsinki. (2023) Oivalluksia ja ratkaisuehdotuksia. Kooste kolmen haastekimpputyön tuloksista Kestävä kaupunki – ohjelmassa vuosina 2022–2023. <https://demoshelsinki.fi/fi/julkaisut/oivalluksia-ja-ratkaisuehdotuksia-kooste-kolmen-haastekimpputyon-tuloksista-kestava-kaupunki-ohjelma-vuosina-2022-2023/>.
- Elo, S. & Kyngäs, H. (2008) The qualitative content analysis process. *Journal of Advanced Nursing*, 62: 107-115. <https://doi.org.ezproxy.utu.fi/10.1111/j.1365-2648.2007.04569.x>.
- Eskola, J. (2001) Laadullisen tutkimuksen juhannustaiat: Laadullisen aineiston analyysi vaihe vaiheelta. Teoksessa J. Aaltola & R. Valli (Toim.), Ikkunoita tutkimusmetodeihin II- näkökulmia aloittelevalle tutkijalle tutkimuksen teoreettisiin lähtökohtiin ja analyysimenetelmiin (ss. 133–157). Jyväskylä: PS-kustannus.
- Eskola, J., & Suoranta, J. (1998). *Johdatus laadulliseen tutkimukseen*. Tampere: Vastapaino.
- Esping-Andersen, G. (1991) *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton (N.J.): Princeton University Press.
- Färding, A. (2023) Kerrostaloon toivotaan omakotitalomaisia piirteitä – niillä on yhteys myös mielialaan. [online]. <https://www.hs.fi/tiede/art-2000009679142.html>. Luettu 1.3.2025.
- Flanagan, K. & Jacobs, K. (2019) ‘The long view’: Introduction for Special Edition of *Housing Studies*. *Housing Studies*, 34(2), 195–200. <https://doi.org.ezproxy.utu.fi/10.1080/02673037.2019.1558592>.
- Hagbert, P., Larsen, H.G., Thörn, H. & Wasshede, C. (2019) *Contemporary Co-housing in Europe: Towards Sustainable Cities?* (1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780429450174>.
- Harvey, D. (2001) Globalization and the “spatial fix”. *geographische revue: Zeitschrift für Literatur und Diskussion*, 3(2), 23-30.
- Harvey, D. (2009) *Social Justice and the City*. Rev. ed. Athens: University of Georgia Press.
- Haskell, L., Bonnedahl, K. J. & Stål, H. I. (2021) Social innovation related to ecological crises: A systematic literature review and a research agenda for strong sustainability. *Journal of Cleaner Production*, 325, 129316-. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2021.129316>.
- Heikkurinen, P. (2014) Kestävyyden käsitteen ulottuvuudet. *Tieteessä tapahtuu*, 32(4). [online]. <https://journal.fi/tt/article/view/46149>. Luettu 1.11.2024.
- Helamaa, A. & Pylvänen, R. (2012) Askeleita kohti yhteisöasumista: Selvitys yhteisöasumisen muodoista ja toteuttamisesta: MONIKKO-hanke: Moninaisten yhteisöllisten asuin- ja toimintaympäristöjen kehittämispilotit. (Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu; Vuosikerta 6). Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos.

- Helsingin kaupunki. (2021) Kasvun paikka. Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025. https://stplattaproduct.blob.core.windows.net/strategiatalousprod/helsingin_kaupunkistrategia_kasvun_paikka.pdf.
- Helsingin kaupunki. (2024) Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2024:29. https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2024/Asumisen_ja_maankayton_ohjelma_2024.pdf.
- Helsingin kaupunki verkkosivu. (2023) Hitas- uustuotannon tietopaketti. [online]. <https://www.hel.fi/static/kv/asunto-osasto/hitas-uus-tietopaketti.pdf>. Luettu 15.11.2025.
- Helsingin kaupunki verkkosivu. (2024) Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024. [online]. <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/am-ohjelma>. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2024:29. Luettu 1.10.2024.
- Helsingin Sanomat pääkirjoitus. (2022). Pasilan tornitalot olivat ylivoimaisia rakentaa. [online]. <https://www.hs.fi/paakirjoitukset/art-2000008515554.html>. Luettu 1.4.2025.
- Helsingin seudun liikenne. (2023) MAL 2023. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma. https://staticfiles.hsl.fi/globalassets/hsl/mal/mal-julkaisut/2023/mal2023_suunnitelma_5_2023.pdf.
- Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P. & Lahdenperä, P. (2021) Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjaukset. (Ympäristöministeriön julkaisuja; Vuosikerta 2021, Nro 9). Ympäristöministeriö. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-221-1>.
- Hynynen, K., Salminen, J. & Häikiö, L. (2024) Asumispolku lähiössä: Alueelle muuttaminen, kiinnittyminen ja juurtuminen. Yhdyskuntasuunnittelu, 62(1). <https://doi.org/10.33357/ys.131220>.
- Hyödynmaa, A. (2017) Asumisen saumakohdassa. Työväestön asunto-osuuskunnat Käpy ja Voitto 1920-luvulla. Pro gradu-tutkielma, Helsingin Yliopisto.
- Hyödynmaa, M. (2020) Voiko kimppekämpä olla koti? Kriittisen kodin maantieteen näkökulma yhteisasumiseen. Pro -gradu tutkielma. Helsingin Yliopisto, maantiede, matemaattis-luonnontieteellinen tiedekunta.
- Hyötyläinen, M. & Haila, A. (2018) Entrepreneurial public real estate policy: The case of Eiranranta, Helsinki. Geoforum, 89, 137-144. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.04.001>.
- Hyvärinen, M., Suoninen, E. & Vuori, J. (2021) Haastattelut. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoar-kisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/>.

- Hyvärinen, M., Suoninen, E. & Vuori, J. (2021) Haastattelut. Teoksessa Jaana Vuori (toim.) Laadullisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto [ylläpitäjä ja tuottaja]. [online] <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/> [Luettu 15.4.2025].
- Immergut, E. M. (1992) Health politics: interests and institutions in Western Europe. Cambridge University Press.
- Jalkanen, R., Kajaste, T., Kauppinen, T., Pakkala, P., Rosengren, C. & Jalkanen, R. (2017) *Kaupunkisuunnittelu ja asuminen*. Rakennustieto Oy.
- Junnilainen, L. (2019) Lähiökylä: tutkimus yhteisöllisyydestä ja eriarvoisuudesta. Vastapaino.
- Juntunen, E. (2024) Miksi suomalaiset haluavat nyt vuokralle? Asiantuntija löytää nipun syitä. [online]. <https://www.hs.fi/talous/art-2000010709832.html>. Luettu 1.4.2025.
- Kantola, A. (2023) 1990-luvulla rakennettujen asuintalojen purku Itä-Helsingissä sai lopullisen siunauksensa. [online]. <https://www.hs.fi/pkseutu/art-2000009185996.html>. Luettu 1.4.2025.
- Karhula, Aleks (2015) Missä on Kallion gentrifikaatio? Yhdyskuntasuunnittelu-lehti 2015: 4, 11–27.
- Kemeny, J. (1981). The myth of home-ownership : private versus public choices in housing tenure. Routledge & Kegan Paul.
- Kingdon, J. W. (2014) Agendas, alternatives, and public policies (2nd edition.). Pearson.
- Kortteinen, M. (1982). Lähiö: tutkimus elämäntapojen muutoksesta. Helsinki: Otava.
- Krueger, R.A. & Casey, M.A. (2002) Designing and conducting focus group interviews. Teoksessa R.A. Krueger, M. A. Casey, J. Donner, S. Kirsch & J.N. Maack (toim.) Social Analysis: Selected Tools and Techniques (s. 4–23). World Bank Document.
- Kuisma, M., Henttinen, A., Karhu, S. & Pohls, M. (1999) Kolmannen tien etsijät (Helsinki: Pellervo-Seura).
- Kuntaliitto verkkosivu. Maankäyttösopimukset. [online]. <https://www.kuntaliitto.fi/julkaisut/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/maankayttosopimukset>. Luettu 1.3.2025.
- Lehtonen, H. (1990) Yhteisö. Tampere: Vastapaino.
- Lima, V. (2024) From social housing to upscale regeneration: the pitfalls of residents' participation in Dublin. In *Research Handbook on Urban Sociology* (pp. 398–411). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00035>.
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (Alueidenkäyttölaki) 1999/132.

- Mahoney, J. (2000) Path Dependence in Historical Sociology. *Theory and Society*, 29(4), 507–548. <http://www.jstor.org/stable/3108585>.
- Malmivaara, M. (2024) Nuorten asunnottomuus: kolme erilaista todellisuutta ja tulevaisuuden haasteet. [online]. <https://sininauhasaatio.fi/nuorten-asunnottomuus-kolme-erilaista-todellisuutta-ja-tulevaisuuden-haasteet/>. Luettu 1.5.2025.
- McCloskey, D. (2016) Max U versus Humanomics: a critique of neo-institutionalism. *Journal of Institutional Economics*. 2016;12(1):1-27. doi:[10.1017/S1744137415000053](https://doi.org/10.1017/S1744137415000053).
- Meltzer, G. (2005). *Sustainable Community. Learning from the cohousing model*. Trafford.
- Meurman, O.-I. (1947). *Asemakaavaoppi*. Kustannusosakeyhtiö Otava.
- Mäntysalo, R. & K. Nyman (2001) Paradoksi ja patologia - Ristiriitojen kätkeminen ja ylittäminen maankäytön suunnittelussa. [Hallinnon tutkimus 20:4, 373-383](https://doi.org/10.1007/s10670-001-0001-0).
- Napoleto, B. M., Clark, B, Foster, J. B. & Urquijo, P. S. (2022) Critical geography's nature problem and the Lefebvrian ecological dialectic. *Journal of Historical Geography* 78 35–44. <https://doi.org/10.1016/j.jhg.2022.07.005>.
- NCC Verkkosivu. Jätkäsaaran sukupolvien kortteli. [online]. <https://www.ncc.fi/projektit/jatkasaaren-sukupolvienkortteli-helsinki/>. Luettu 25.4.2024.
- Nurmi, E. (2010) *Alussa oli hellahuone: Asuntoreformiyhdistys 100 vuotta 1910–2010* (Helsinki: Asuntoreformiyhdistys Ry).
- Peipinen, V. (2012) *Oikeus kaupunkiin! - Oranssi kaupunkiliikkeenä*. Opinnäytetyö, Humanistinen ammattikorkeakoulu, ylempi AMK. Helsinki. <https://www.theseus.fi/handle/10024/45981>.
- Perttunen, M. (2024). Turku antoi rakennuttajille vapaat kädet ja lopputulos ei ole kaikkien mieleen. [online]. <https://www.ts.fi/koti/6494659>. Luettu 1.4.2025.
- Pierson, P. (2000) Increasing Returns, Path Dependence, and the Study of Politics. *The American Political Science Review*, 94(2), 251–267. <https://doi.org/10.2307/2586011>.
- Purvis, B., Mao, Y. and Robinson, D. (2019) “Three pillars of sustainability: in search of conceptual origins”. *Sustainability science*, 14, pp. 681-695. <https://doi.org/10.1007/s11625-018-0627-5>.
- Puusa, A. (2020) Haastattelutyypit ja niiden metodiset ominaisuudet. Teoksessa A. Puusa & P. Juuti (Toim.), *Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät* (ss. 103–117). Helsinki: Gaudeamus.
- Päivinen, R. (2022) Yhteisöasumisen keinoin kohti sosiaalisesti kestävästä kaupunkia. Tekniikan kandidaatin opinnäytetyö, Aalto-yliopisto, arkkitehtuurin koulutusohjelma, arkkitehtuurin laitos.

- Raeste, Juha-Pekka. (2024) Rikkaimmille suomalaisille puuhataan etua, joka repisi eron tavalliseen kansaan. [online]. <https://www.hs.fi/talous/art-2000011105513.html>. Luettu 1.4.2025.
- Rantala, I. (2015) Laadullisen aineiston analyysi tietokoneella. Teoksessa R. Valli & J. Aaltola (Toim.), Ikkunoita tutkimusmetodeihin 2. Näkökulmia aloittelevalle tutkijalle tutkimuksen teoreettisiin lähtökohtiin ja analyysimenetelmiin. (ss. 108– 133). Jyväskylä: PS-kustannus.
- Riiali, M. (2021) ”Kuolettavan äänetöntä” – Lähiö toisensa perään kuihtuu tylsyyden tyyssijaksi Helsingissä, tutkija kertoo, mistä ilmiössä on kyse. [online]. <https://www.hs.fi/helsinki/art-2000008267473.html>. Luettu 1.4.2025.
- Rosanvallan, P. (2013) Demokraattinen oikeutus – Puolueettomuus, refleksiivisyys, läheisyys. Tampere: Vastapaino.
- Ruonavaara, H (2024) Asuminen, teoria ja yhteiskunta, luentosarja, syksy 2024. Turun Yliopisto.
- Ruonavaara, H. (1993) Types and forms of housing tenure: Towards solving the comparison/translation problem. *Scandinavian Housing and Planning Research*, 10(1), 3–20. <https://doi-org.ezproxy.utu.fi/10.1080/02815739308730315>.
- Ruonavaara, H. (2005) How Divergent Housing Institutions Evolve: A Comparison of Swedish Tenant Co-operatives and Finnish Shareholders’ Housing Companies. *Housing, Theory, and Society*, 22(4), 213–236. <https://doi.org/10.1080/14036090500375373>.
- Ruonavaara, H. (2006) Saari, J., Böckerman, P. *Historiallinen käänne : johdatus pitkän aikavälin historian tutkimukseen*. Gaudeamus. toimittanut Saari, J., Böckerman, P. Gaudeamus Oy.
- Ruonavaara, H. (2013) Finland- den dualistiska bostads regimen och jakten på det sociala. Teoksessa Bengtsson, Bo & Annaniassen, Erling & Jenssen, Lotte & Ruonavaara, Hannu & Sveinsson, Jón Rúnar (toim.): Var för so olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus. Égalité, Århus.
- Ruonavaara, H. (2020) ‘Rethinking the Concept of ‘Housing Regime’.’ *Critical Housing Analysis* 7 (1): 5-14. <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.499>.
- Ruonavaara, H. (2021) Kodinomistuksen myyttiä murtamassa. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 59(1), 75–78. <https://doi.org/10.33357/ys.111431>.
- Ruoppila, S. (2023) Johdatus kaupunkitutkimukseen luentosarja, luento 4. Turun Yliopisto.
- Ryan-Collins, J. & Murray, C. (2021) When homes earn more than jobs: the rentierization of the Australian housing market. *Housing Studies*, 38(10), 1888–1917. <https://doi-org.ezproxy.utu.fi/10.1080/02673037.2021.2004091>.
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. (2006) KvaliMOTV - Menetelmäopetuksen tietovaranto [online]. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/>. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Luettu 1.5.2025.

- Saari, J., Böckerman, P. & Gaudeamus oy, kustantaja. (2006) *Historiallinen käänne : johdatus pitkän aikavälin historian tutkimukseen*. Gaudeamus.
- Saikkonen, P., Hannikainen, K., Kauppinen, T., Rasinkangas, J. & Vaalavuo, M. (2018) Sosiaalinen kestävyys: asuminen, segregaatio ja tuloerot kolmella kaupunkiseudulla. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos.
- Sharifi, A., Yamagata, Y. (2018) Resilient Urban Form: A Conceptual Framework. Teoksessa: Yamagata, Y., Sharifi, A. (eds) *Resilience-Oriented Urban Planning. Lecture Notes in Energy*, vol 65. Springer, Cham. https://doi.org.ezproxy.utu.fi/10.1007/978-3-319-75798-8_9.
- Simmel, G. (2000) Suurkaupunki ja henkinen elämä (V. Nikula, suom.). Teoksessa A. Noro & M. Huuhtanen (toim.), *Suurkaupunki ja moderni elämä: Kirjoituksia vuosilta 1900–1931*. Loki-Kirjat. (Alkuperäisteos julkaistu 1903).
- Smith, N. (1979) Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>.
- Sørvoll, J. & Bengtsson, B. (2016) The Pyrrhic victory of civil society housing? Co-operative housing in Sweden and Norway. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 124–142. <https://doi.org.ezproxy.utu.fi/10.1080/14616718.2016.1162078>.
- Staffans, A. (Ed.), & Pulkkinen, K.-L. (2024) Case Vuosaari – Maankäyttöpölytiikan paikallisuus: Smartland-hankkeen monialaisen työryhmän tutkimusraportti. (Aalto-yliopiston julkaisusarja CROSSOVER; Vol. 2024, No. 4). Aalto-yliopisto. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-64-1827-8>.
- Strandell, A., Nyberg, E., Laukka, V., Suomen ympäristökeskus, Suomi. Ympäristöministeriö, & Laukka, V. (2023). *Asukasbarometri 2022: Kysely kaupunkimaisista asuinympäristöistä*. Suomen ympäristökeskus (Syke).
- Sundström, L. (1966) Rakennettu väkivalta. Teoksessa Sauli Salmi (toim.) *Vastalause 66*. Kirjamaailma 1966b, 81.
- Sutela, E., Ruoppila, S., Rasinkangas, J. & Juvenius, J. (2020) Kohtuuhintaisen asumisen hajanainen kokonaisuus. *Yhdyskuntasuunnittelu-Lehti*, 58(1), 10–32. <https://doi.org/10.33357/ys.89282>
- Talvitie, I. (2022) Maankäyttöpölytiikan paikallisuus Tampereella. Asuinrakentamisen ilmastovaikutukset. [online]. https://smartland.fi/wp-content/uploads/Smartland_Tesoma_Esitys_v5_S2024.pdf. Luettu 1.2.2025.
- Tampereen kaupunki. (2023) *Tekemisen kaupunki. Tampereen strategia 2030*. https://www.tampere.fi/sites/default/files/2022-05/FINAL_Tampereen%20symp%C3%A4rist%C3%B6ministeri%C3%B6rategia%202030_saavutettava_0.pdf.
- Timonen, V. (2019) Lotta Junnilainen tutki viisi vuotta hyljeksittyjä asuinalueita ja ymmärsi, että ne ovat väärinymmärrettyjä. [online]. <https://www.hs.fi/pkseutu/art-2000006001909.html>. Luettu 1.4.2025.

- Torgersen, U. (1987). Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State. Teoksessa B. Turner, J. Kemeny, L.-J. Lundquist (toim.) *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial Era*. Stockholm: Almqvist & Wiksell, 116–126.
- Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2018) Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi (Uudistettu laitos.). Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Turunen, A. (2024) Lähiösuunnittelu sukupuolten tasa-arvon esteenä? Yhdistys 9 ja vaatimukset asumisen uudistamisesta 1960-luvulla. *Historiallinen Aikakauskirja*, 121(4), 380–392. <https://doi.org/10.54331/haik.120340>.
- Tutkimuseettinen neuvottelukunta. (2023). Hyvä tieteellinen käytäntö ja sen loukkausepäilyjen käsitteleminen Suomessa. Tutkimuseettinen neuvottelukunta.
- Vaattovaara, M. (2023) Asunto- ja kaupunkipoliittisen kokonaisuuden arvio hallituskaudella. [online]. <https://politiikasta.fi/asunto-ja-kaupunkipoliittisen-kokonaisuuden-arvio-hallituskaudella/>. Luettu 19.12.2024.
- Vaattovaara, M. & Vuori, P. (2023) *Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021*. (Tutkimuskatsauksia). Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia. [online]. https://www.hel.fi/static/kanslia/Kaupunkitieto/23_06_01_Tutkimuskatsauksia_2.pdf. Luettu 1.10.2024.
- Vaattovaara, M., Jännes, J. A. & Posti, M. (Toimittajat) (2024) Kohti kestävämpiä asuinalueita: Kaupunginosien ja kortteleiden kestävyysindikaattoreita. Helsingin yliopisto, Kaupunkitutkimusinstituutti Urbaria. <https://doi.org/10.31885/9789515183019>.
- Vaattovaara, M., Joutsiniemi, A., Airaksinen, J. & Wilenius, M. (2021) Kaupunki politiikassa: Yhteiskunta, ihminen ja ihana kaupunki. Vastapaino.
- Vehmasto, E., Salo, M. & Soini, K. (2022) Kestävyyden kehykset - Luonnonvaratutkimus kestävyysmuutoksessa. Luonnonvara- ja biotalouden tutkimus 74/2022. Luonnonvarakeskus, Helsinki. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-380-502-6>.
- Vestbro, D. U. & Horelli, L. (2012) Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities. *Built Environment (London. 1978)*, 38(3), 315–335. <https://doi.org/10.2148/benv.38.3.315>.
- Vihinen, P. (2005). Kaupunkiunelmia. Helsinki: Rakennustieto.
- Vuori, P. (2020) Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen rikkoi ennätykset. Katsaus asuntotuotantoon ja väestökehitykseen vuosina 1961–2019. Kvartti 3.4.2020. [online]. www.kvartti.fi/fi/artikkelit/paakaupunkiseudun-asuntorakentaminen-rikkoi-ennatukset. Luettu 1.11.2024.
- Vuorio, E., Rämö, A., Kannisto, O. & Korhonen, M. (2020) Yli puolet viime vuonna myydyistä yksiöistä meni sijoittajille. [online]. <https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille>. Luettu 1.3.2025.

- Wachsmuth, D. & Angelo, H. (2018) Green and Gray: New Ideologies of Nature in Urban Sustainability Policy. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(4), 1038–1056. <https://doi.org.ezproxy.utu.fi/10.1080/24694452.2017.1417819>.
- Wallin, A. (2021). Ekogentrifikaatio: kaupunkien kestävyysmurroksen kiusallinen seurainen. *Alue ja Ympäristö*, 50(2), 101–116. <https://doi.org/10.30663/ay.107779>.
- Weckroth, M. & Ala-Mantila, S. (2022) Socioeconomic geography of climate change views in Europe. *Global Environmental Change* 72, 102453. <https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2021.102453>.
- Yhdistyneet kansakunnat verkkosivu. The 17 goals. [online]. <https://sdgs.un.org/goals>. Luettu 1.10.2024.
- Yiftachel, O. & Hedgcock, D. (1993) Urban social sustainability. The planning of an Australian city. *Cities*. 10. 139-157. [https://doi.org/10.1016/0264-2751\(93\)90045-K](https://doi.org/10.1016/0264-2751(93)90045-K).
- YIT verkkosivu (2024) Kestävät kaupunkiympäristöt barometri. [online]. <https://www.yitgroup.com/fi/kaupunkikehitys/kestavat-kaupunkiymparistot-barometri> Luettu 20.4.2025.
- Ympäristöhallinnon verkkosivu. Kaavoitus. [online]. <https://www.ymparisto.fi/fi/raken-nettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/kaavoitus>. Luettu 1.10.2025.
- Ympäristöministeriö b. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset. [online]. <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>. Luettu 1.11.2025.
- Ympäristöministeriö verkkosivu a. Maankäyttö- ja rakennuslaki. [online]. <https://ym.fi/maankaytto-ja-rakennuslaki>. Luettu 1.3.2025.
- Ympäristöministeriö verkkosivu c. Sosiaalinen kestävyys; Tietoa ja testattuja ratkaisuja sosiaalisesti kestävään kaupunkiin, Kestävä kaupunki -ohjelma 2019–2023, tuloskooste 3. [online] https://kestavakaupunki.fi/documents/100251420/0/Kest%C3%A4v%C3%A4+kaupunki+tuloskooste+3_Sosiaalinen+kest%C3%A4vyys.pdf/b253a1d8-a8cc-7deb-dd65-ca8e10ec478b/Kest%C3%A4v%C3%A4+kaupunki+tuloskooste+3_Sosiaalinen+kest%C3%A4vyys.pdf?t=1695020082899. Luettu 6.11.2024.
- Ympäristöministeriö verkkosivu d. Ikääntyneiden asuminen. [online]. <https://ym.fi/ikaantyneiden-asuminen>. Luettu 1.4.2025.
- Ympäristöministeriö. (2023) Ympäristöministeriön julkaisuja, 2023. Avaimia kestävään kaupunkikehitykseen – Tutkijoiden puheenvuoroja. [Linkki](#).
- Ympäristöministeriö. (2024) Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:33. Selvitys välimälin asumisen tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla.

- Yrigoy, I. (2024). The flaws of urban financialization and rentierism: not distribution, but exploitation. In *Research Handbook on Urban Sociology* (pp. 110–118). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800888906.00014>
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K. & Loukaitou-Sideris, A. (2017) Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31-44. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>.

9 LIITTEET

LIITE 1

Haastattelurunko

Aiheen esittely - Tutkimusaiheen ja haastattelun etenemisen esittely

Haastateltava

- Haastateltavan työnantaja ja toimenkuva
- Ensimmäiset ajatukset aiheesta

Teemat

- 1. Vaihtoehtoisten asumismuotojen rooli kaupunkikehityksessä.**
 - Ajatuksia, kokemuksia nykytilasta ja menneestä
- 2. Yhteisöllisyyden ajatus kaupunkikehityksessä**
 - Voidaanko asuntorakentamisella ja asuinalueiden suunnittelulla vaikuttaa yhteisöihin
- 3. Minkälaisia haasteita tai esteitä yhteisöllisen asumisen suunnittelussa tai toteutuksessa näet?**
 - Omistusmuodon pyhyys?
 - Hitas, Aso, Ara – mitä tapahtuu
- 4. Polkuriippuvuus**
 - Minkälaisia polkuja asuminen seuraa
 - Seuraako päätöksenteko joitain raiteita
- 5. Minkälaisia mahdollisuuksia yhteisölliset asumismuodot herättävät**
 - Näkökulma voi olla ammatillinen: suunnittelu, kestävyysteemat, yhteiskunnallinen, poliittinen, kulttuurinen jne.
- 6. Workshop**
 - Millä tavalla yhteisöllisyyteen voidaan vaikuttaa asumisen näkökulmasta
 - Myös asuinympäristö.
 - Muunneltavuus, yhteistilat, kulttuuri, julkisen ja yksityisen välinen tila, omistusmuodot, kohtuuhintaisuus, lainsäädäntö tms.