



Asuntopoliittinen ohjelma - Tilannekuva

Seudun asuntopoliittinen ohjelma on yksi MAL-sopimuksen seudullisista ohjelmista. Ohjelman taustalla on tahto hahmottaa aiempaa paremmin asumisen nykytila ja sen tulevaisuuden kehittämiskysymykset kaupunkiseudulla. Ohjelman tarkoituksena on myös vahvistaa väestöön ja asumiseen liittyvää tietopohjaa ja sen hyödyntämistä kuntien välisessä yhteistyössä.

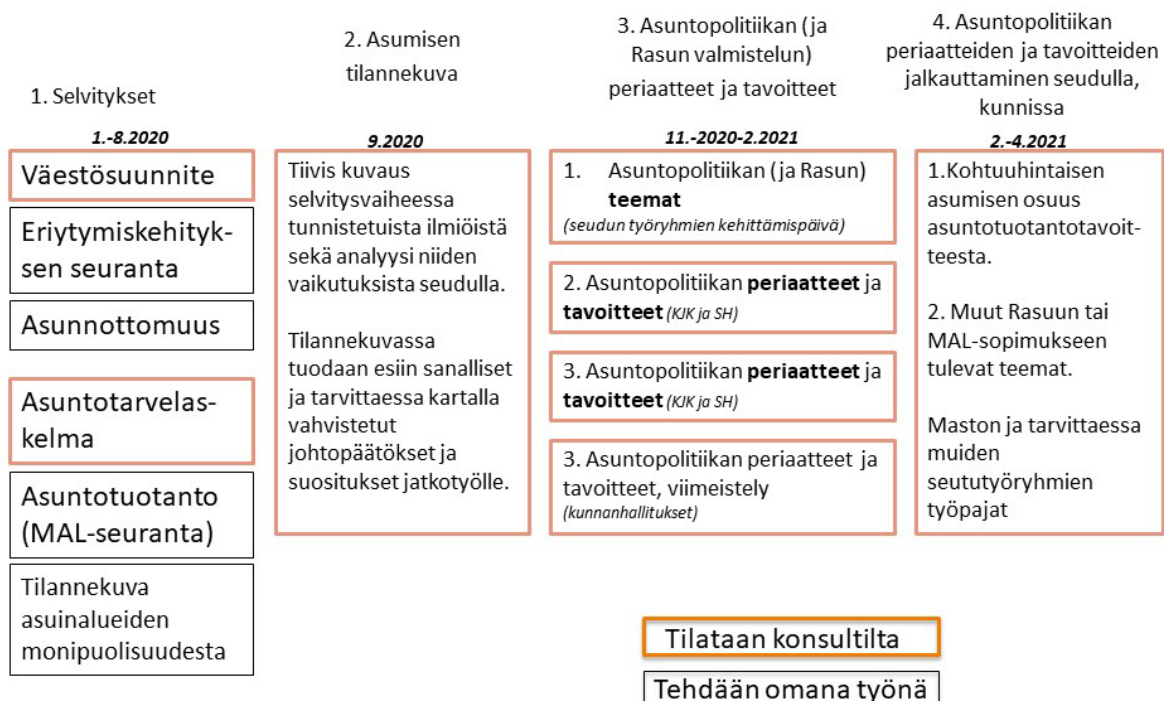
Sisällysluettelo

Sisällysluettelo.....	2
Johdanto	3
Asuntopoliittinen ohjelma ja MAL-sopimus	4
Tilannekuvan osatekijöiden kuvaus	5
Kasvu.....	5
Eriytymiskehitys.....	6
Asunnottomuus	8
Laatu	8
Tilannekuvasta tavoitteisiin	10

Johdanto

Tampereenseudun ensimmäinen asuntopoliittinen ohjelma hyväksyttiin tammikuussa 2010. Ohjelma palveli 2010-luvulla laadittuja rakennesuunnitelmia sekä näiden pohjalta tehtyjä MAL-sopimuksia. Seudullisen asuntopoliittisen ohjelman tehtävä on auttaa kuntia luomaan yhteinen kuva kasvusta, asuinalueiden kehittämisestä ja rakenteen uudistamisesta.

Asuntopoliittisen ohjelman päivittämisen tarve todettiin asuntopoliittisessa keskustelussa (KJK, Masto) huhtikuussa 2019. Seutuhallitus käynnisti ohjelman valmistelun kesäkuussa 2019 ja työskentely ohjelmoitiin syksyn 2019 kuluessa. Varsinainen ohjelmatyö käynnistyi keväällä 2020 aineistonkeruulla ja konsultin kilpailutuksella.



Asuntopoliittisen ohjelman vastuutyöryhmä on Maankäyttö ja asuminen -työryhmä (Masto). Työskentelyä on tukenut Maston nimeämä asumisen projektiryhmä, johon ovat kuuluneet Auli Heinävä (Tampere), Mari Seppä (Kangasala), Maija Villanen (Lempäälä) ja Veli-Pekka Naumanen (Orivesi). Seutuyksikössä projektista on vastannut Kaisu Kuusela ja tietotuotteista Jussi Välimäki. Konsulttina on toiminut MDI Public Oy:n vetämä konsortio, johon on kuulunut myös Ubigo Oy sekä Kaupunkitutkimus.

Tämä asuntopoliittisen ohjelman tilannekuva on tiivis yhteenveto asuntopoliittisen ohjelman selvitysvaiheen tuloksista. Tilannekuva toteutettiin Maston työpajana syksyllä 2019. Tulokset käsiteltiin myöhemmin seudun kuntajohtajakokouksessa sekä seutuhallituksessa.

Asuntopoliittinen ohjelma ja MAL-sopimus

MAL-sopimuksen Asuminen ja elinympäristön laatu -osassa on toistakymmentä asumista käsittelevää sopimuskohtaa. Kohdat voidaan jäsenellä neljän teeman alle, joissa käsitellään 1) seudun kasvua, 2) asuinalueiden uudistumista ja eriytymisen hillintää, 3) asunnottomuutta sekä 4) laadukasta asumisen uudistuotantoa ja elinympäristöä.

Asumista käsittelevien sopimuskohtien edistämässä lopullinen vastuu on kunnilla, mutta seutuyhteistyön rooli yhteisen tilannekuvan tuottajana ja tavoitteiden ja periaatteiden linjaajana on merkittävä kestävän aluerakenteen takaamiseksi seudulla. Seudun asuntopoliittisessa ohjelmassa käsitellään kaikkia MAL-sopimuksen asumista koskevia sopimuskohtia. Tämän pohjalta ohjelmassa haetaan linjaa ja periaatteita seuraaviin teemoihin:

- Kasvun määrä vuoteen 2040 ja periaatteet kasvun rakenteeseen sijoittumiselle
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus kuntien kasvutavoitteesta ja periaatteet rakenteeseen sijoittumiselle
- Periaatteet asuinalueiden eriytymiskehityksen ehkäisemiseen
- Toimet asunnottomuuden puolittamiseen
- Tavoitteet ja keinot monimuotoisen asuntotuotannon ja laadukkaiden asuin ympäristöjen tuottamiseen.

Tilannekuvan osatekijöiden kuvaus

Kasvu

Tampereen seutu on koko maan vetovoimaisin alue, kun muuttovoittojen määrä suhteutetaan alueen asukaslukuun. Muuttovoitot perustuvat pääosin nuoriin muuttajiin, jotka muuttavat alueelle koulutuksen ja työn perässä. Tampereen seutu kärsii muiden suurten korkeakoulutusseutujen tavoin muuttotappioita 25-34-vuotiaiden ryhmässä, joskin Tampereen seudun muuttotappiot ovat maltillisimmasta päästä.

Tampereen seudun nuorten muuttoliikkeessä kaksi heikkoa kohtaa: Helsingin ja Turun seutukunnat. Nämä ovat ainoat seutukunnat koko maassa, joille Tampere kärsii muuttotappiota nuorten ryhmässä. Tampere kärsii maltillisia muuttotappiota nuorten ryhmässä Turulle ja suuria muuttotappiota Helsingille. Kasvuvaraa löytyy etenkin nuorten (15-24-vuotiaat) ja nuorten aikuisten (25-34-vuotiaat) muuttoliikkeen alueelliseen suuntautumiseen.

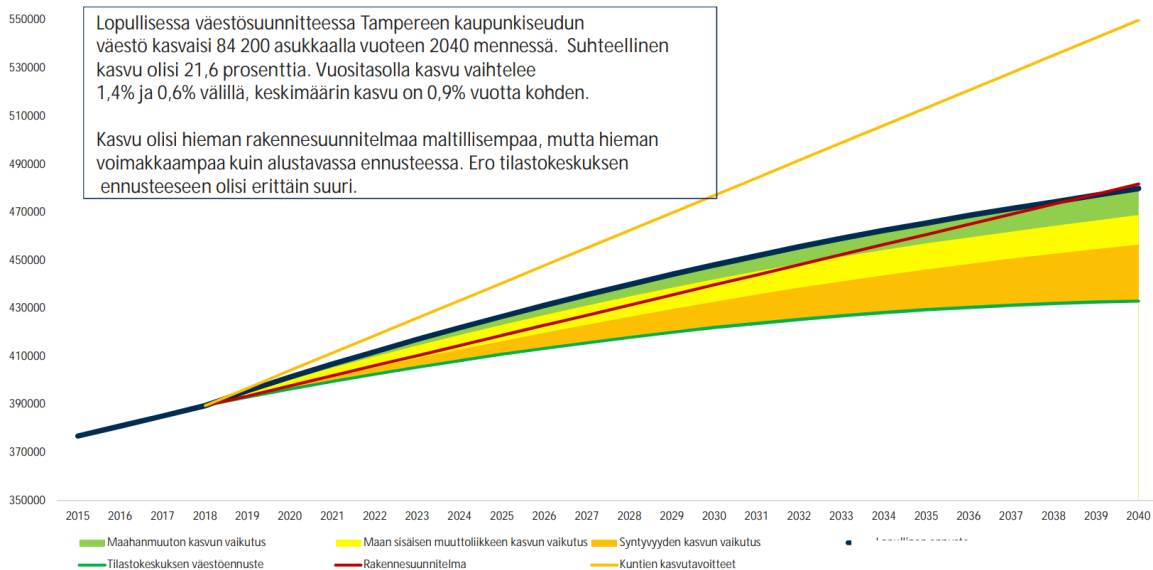
Vaikka Tampereen seutu saa erittäin suuria muuttovoittoja maan sisältä, Tampereen seudun kansainvälinen vetovoima on ollut vaisumpaa 2010-luvulla. Tampereen seudulle ulkomailta muuttaneiden määrä vastasi väestömäärään suhteutettuna korkeakoulutusseutujen keskitasoa ja jäi merkittävästi jälkeen Kasvukolmion muista suurista kaupunkiseuduista.

Seudun väestönkasvu on kuluneina vuosina painottunut luonnolliseen väestönlisäykseen, maan sisäiseen muuttoliikkeeseen sekä jossain määrin myös maahanmuuttoon. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan seudun kasvu taittuu 2030-luvulla. Taustalla on muun muassa väestön ikääntymisestä seuraava kuolleisuuden kasvu sekä muista Suomen kaupungeista saatavan tulomuuton hiipuminen. Väestön ikärakenne vanhenee, suurin kasvava ikäryhmä ovat yli 75-vuotiaat. Vaihtelu seudun sisällä on suurta.

Asuntopoliittista ohjelmaa varten laadittu väestösuunnite ylittää vuoteen 2040 saakka. Suunnitteen tavoitteena on säilyttää Rakennesuunnitelmassa 2040 esitetty kasvu (kuva 1). Väestösuunnitetta varten muovattiin seudun kasvun taustalla olevista tekijöistä seuraavia:

- Syntyvyys nostettiin 2010-luvun keskitasolle.
- Muuttotase Turkuun ja Helsinkiin arvioidaan olevan nolla vuosien 2018 ja 2040 välillä.
- Seudulle kohdistuva maahanmuutto nousee samalle tasolle kuin Turussa.

Väestösuunnite



Kuva 1. Ennustettu väestökehitys

Kilpailuasetelma suhteessa pääkaupunkiseutuun ja Turun seutuun on kovenemassa. Osaajien houkuttelussa korostuvat laatutekijät – millainen laatu pitää toteutua, jotta seutu on vetovoimainen? Kuntien yhteenlasketut asuntotuotantotavoitteet ovat suuremmat kuin seudun kasvu – Miten kasvua suunnataan?

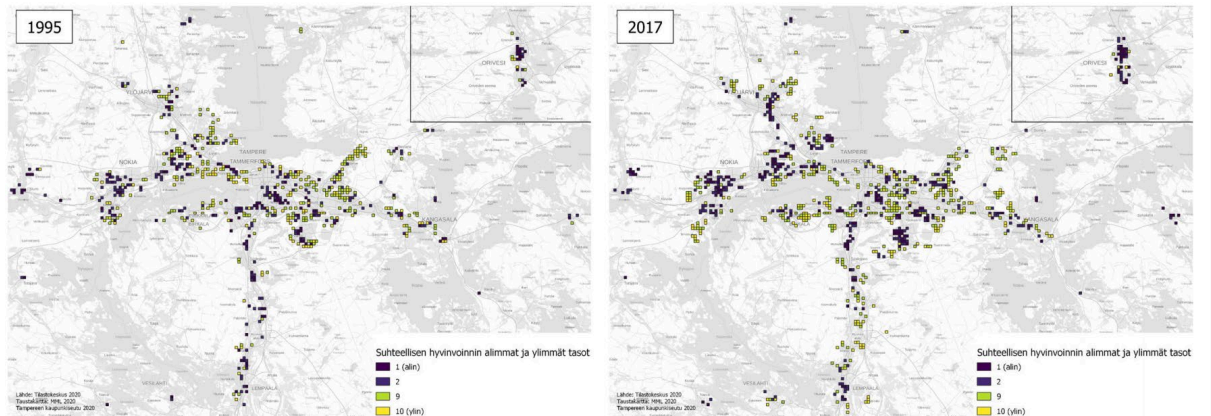
Kasvussa tulee vahvistaa kestäviä ja ilmastonmuutosta hillitseviä ratkaisuja. Joukkoliikenne ohjaa kasvun kohdentamista. Raide- ja joukkoliikenteen solmukohtien tulee olla yhteisesti keskeisiä kasvun kohteita. Näille alueille osuvat keskustat, jotka ovat väestöltään usein voimakkaasti ikääntyviä alueita. Keskustojen ja aluekeskusten kehittäminen on tärkeä teema. Kuntien mahdollisuudet investointeihin ovat tulevaisuudessa yhä rajallisemmat. Kasvun suhde palveluverkkoon ja investointeihin on oltava realistinen. Kasvua ei saa toteuttaa laadun kustannuksella. Pieniä asuntoja ei haluta kasautuvaksi yhdelle alueelle vaan jatkossa tulee tehdä monipuolista asuntotuotantoa. Lähialueet ja virkistysalueet ovat jatkossa yhä merkityksellisempiä.

Valtio on vaatinut kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteen nostamista 35 %:iin. Tämä on yleisesti hyväksyttävä taso. Kohtuuhintainen asuminen pitäisi kuitenkin määritellä tarkemmin. On huomioitava, että kohtuuhintaisuus on paikkasidonnaista. Asumisen hintatason nousu vaikuttaa jo sijaintipäätöksiin – Tampereen seudulla on erilaisia kehiiä tarjolla. Kohtuuhintaisen asumisen työkalupakissa pitäisi olla muutakin kuin ARA:a, muita asumismuotoja ja rakennustuotantoa mukana. Myös ARA:n kanssa pitäisi pystyä pitämään laadusta kiinni.

Eriytymiskehitys

Seudulla on havaittavissa asuinalueiden välisen eriytymisen kasvua sekä alimman hyvinvointitason alueiden maantieteellistä laajenemista (Kuva 2). Seudulle on syntynyt selkeitä korkeamman hyvinvoinnin ja matalamman hyvinvoinnin keskittymiä, jotka ovat

tarkasteluvuosittain laajentuneet. Hyväosaisemman väestön valikoiva liikkuminen - erityisesti keskituloisten muuttoliike asuinalueiden välillä, on kiihdyttänyt tätä kehitystä. Kehittämistoimenpiteitä suunnattaessa tulee huomioida erityisesti pienituloisten lapsitalouksien, koulutuksen ulkopuolella olevien nuorten aikuisten ja työttömien, sekä iäkkäämmän väestön alueelliset keskittymät kerrostalovaltaisilla asuinalueilla. Koronan vaikutukset koskettavat erityisesti näitä ryhmiä. Monet sosiaaliset, taloudelliset ja ylisukupolviset vaikutukset tulevat näkymään viiveellä ja voivat olla moniulotteisia ja pitkäkestoisia.



Kuva 2. Suhteellisen hyvinvoinnin alimmat ja ylimmät tasot 1995 ja 2017

Uudistuotannon osuus alimpien hyvinvoinnin tasojen alueilla on suhteellisen pieni, vaikka määrällisesti alueille on tullut runsaasti uusia asuntoja. Viime vuosina rakennettu asuntotuotanto on vahvistanut asuinalueiden välisiä hyvinvointieroja. Vaikka eriytyminen on sosiaalinen ilmiö, on sillä vahvasti fyysiseen ympäristöön kytkeytyvät rakenteelliset juurisyyt. Eriytymisen purkaminen tulisi aloittaa rakenteellisin keinoin.

Eriytymistä tuottavat seudun sisäinen muuttoliike, uudisrakentaminen, asuntokannan monimuotoisuuden aste ja asuntojen hintakehitys. Tähän voidaan vaikuttaa uudistuotannon sijoittelulla ja asuntotyyppien monipuolisuudella. Vanhalla rakennuskannalla on suuri merkitys eriytymisessä ja vanhoja alueita on vaikea uudistaa. Ratkaisut näillä alueilla ovat laadullisessa parantamisessa.

Eriytymisen hillitseminen on seudullisesti ohjelmoitava teema, koska asuntomarkkinat ovat seudulliset ja asuinpaikan valinta tapahtuu seudun tasolla. Eriytymisen ehkäisemiseksi pitäisi työskennellä sekä seudulla että kunnissa.

Seututasolla pitäisi nähdä kuntarajan yli, oppia toisilta kunnilta ja vahvistaa yhteisiä palveluita. Kuntatason toimenpiteissä korostuu kohdennettu täydennysasemakaavoitus alueen erityispiirteistä lähtien, asuntokannan uudistaminen, julkisten ja kaupallisten palvelujen kehittäminen, muuntojoustava rakentaminen sekä monimuotoisen ja keskitehokkaan rakentamisen keskittäminen alueille, joissa erityistä huolta eriytymiskehityksestä. Asuntotuotannon monipuolisuus on tärkeä työkalu eriytymisen ehkäisemisessä.

Asunnottomuus

Asunnottomuuden tilannekuva ja sen pohjalta tehtävä seudullinen toimenpidesuunnitelma asunnottomuuden puolittamiseksi on MAL4-sopimuksessa luvattu toimenpide.

Asunnottomuutta ilmenee erityisesti Tampereella, jossa on myös runsaasti välineitä asunnottomuuden tunnistamiseen ja hoitoon.

Asunnottomuuden haaste on yhteinen ja sen ratkaisemiseksi tarvitaan seudun yhteistä oppimista. Asunnottomuus on syytä ottaa mukaan seudun asuntopoliittiseen ohjelmaan, jonka kautta voidaan ohjelmoida myöhemmin toteutettava yhteistyö. Välineitä asunnottomuuden hoitoon on olemassa runsaasti. Soten ja asuntoja tarjoavien tahojen kesken tulisi järjestää säännöllinen kontakti sekä yhteistyö. Näiden tahojen kesken tarvitaan yhteinen vastuunkanto. Käytännön työn tulee olla asiakaslähtöistä.

Palveluverkkosuunnittelun kautta voidaan tunnistaa tarpeet asunnottomuuden hoitoon ja laatia toimenpideohjelma tontteineen. Tarvitaan seudullinen asunnottomuustyön verkosto, jossa tavoitteena on asumissosiaalisen työn otteen vahvistaminen.

Lisäksi kunnan kannattaa palkata asuntoneuvoja. Tämä tuo säästöä, nopean puuttumisen asunnottomuuden uhkaan ja tuen asukkaille. Viisasta on tarjota tuetun asumisen ratkaisuja kotiin asunto ensin periaatteella.

Laatu

Laatu on noussut yhdeksi seudun asuntopoliittisen ohjelman teemoista Rakennesuunnitelman 2040 ja MAL4-sopimuksen kautta. MAL4-sopimuksessa on useita asuntotuotannon monimuotoisuuteen ja asuinalueiden laadukkaaseen uudistamiseen liittyviä kirjauksia. Rakennesuunnitelmissa asumisen laatua on nostettu esiin tasapainoisen rakenteen ohella laadukkaiden palveluiden ja esimerkiksi keskitehokkaan asuntorakentamisen muodossa.

Asukkaiden arjessa laatu korostuu kahdella tasolla: koko seudun mittakaavassa ja kaupunginosissa. Seudun mittakaavassa tärkeää on huolehtia tasaisen hyvän palvelutason tarjoamisesta kaikissa seudun osissa. Kaupunginosien mittakaavassa kunnalla on iso vastuu vanhojen asuinalueiden uusiutumisesta ja julkisen tilan kehittämisestä. Paikan tunne, identiteetti on tärkeä lähtökohta tässä. Miten uudistetaan naapurustoja tuhoamatta alkuperäistä kokonaan?

Aluekeskukset ovat tärkeitä linkkejä kaupunginosien ja muun seudun välillä. Näiden palvelukeskittymien kehittäminen on laadun kannalta hyvin tärkeää. Julkisten ja kaupallisten palveluiden monipuolisuus, laadukas asuntorakentaminen ja tasokas julkinen ympäristö ovat tärkeitä työkaluja keskusten uudistamisessa.

Turvallisuuden tuntu asuinalueella on merkittävä laatutekijä. Tässä julkinen tila, eli laadukkaat katualueet, hyvä valaistus ja hoidettu viherympäristö ovat merkityksekkäitä. Myös sosiaalisuutta tulisi kaupunginosassa vahvistaa. Kaupunginosiin pitäisi tuoda

tapahtumia, leikkikentät tulisi sijoittaa hyvälle sijainnille, pallo- ja luistelukentät sekä pulkkamäet esiin. Myös koulujen pihat ovat tärkeitä paikkoja.

Tilannekuvasta tavoitteisiin

Tavoitevaiheessa linjattavat ja valmisteltavat teemat:

- asuntotuotantotarvelaskelma
- kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osuus seudun asuntotuotantotavoitteesta sekä rakenteeseen kohdentaminen yhdessä ARA:n kanssa

Tavoitevaiheen juoksutus:

- 22.10. seudun kehittämispäivä
- 25.11. seutuhallituksen ja kuntajohtajien kokous
- välivaiheen valmistelua Masto, kuntajohtajat, asuntopoliittisen ohjelman ohry
- tavoitteiden lopullinen asettaminen: 8.2.2021 kuntien hallitukset
- Vuoropuhelu ARA:n kanssa kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteen nostamisesta ja tuotannon rakenteeseen kohdentamisen periaatteesta, tapaamiset 27.11.2020 kuntajohtajat ja 10.12.2020 maankäyttö ja asuminen - työryhmä (Masto) sekä työpaja Maston ja ARA:n kesken 25.2.2021.