

# **Kaupunkirakenteen muutos, tarkastelussa Hiukkavaara ja Toppilansalmi**

Henrik Haanpää

790351A

Maantieteen tutkinto-ohjelma

Oulun yliopisto

13.5.2022

## Tiivistelmä

Kaupungistuminen on maailmanlaajuinen megatrendi, jossa muuttoliike suuntautuu maalta kaupunkeihin. Se saa aikaan muutoksia muuttotappioseuduilla, mutta erityisesti muuttovoittoseuduilla. Kaupungistuminen ei ole stabiili tai stagnaattinen tapahtuma. Se on täynnä alueellista vaihtelua ja muutosta. Kaupungistumisessa on eri vaiheita kaupunkiin muuton initiaalivaiheesta vastakaupungistumiseen ja seutuistumiseen. Tässä tutkielmassa käsitellän kaupunkitilan ja kaupunkirakenteen muutokseen liittyviä käsitteitä ja teorioita Oulun kaupungin kontekstissa. Oulun kaupungin rakentumisessa on huomattavissa muutoksia ja keskinäisiä ristiriitoja, joita käyn läpi Hiukkavaaran ja Toppilansalmen alueita esimerkkeinä käyttäen.

Oulun alueella voidaan havaita kaupunkirakenteen hajoamista. Oulun kaupunki laajenee lähiöidensä kautta yhä laajemmalle, mutta samaan aikaan tietyillä asuinalueilla tiivistetään ja tehostetaan rakentamista. Oulussa on huomattavissa eri asuinalueilla seutuistumista ja 'urban sprawl' tyyppistä kaupunkirakenteen laajenemista. Täydennys- ja uudisrakentamisalueilla lähellä keskustaa on taas huomattavissa vahvasti yksiöpainotteista rakentamista, joka voi vahvistaa muun muassa gentrifikaatiota, studentifikaatiota ja asuntosijoittajapainotteista rakentamista.

Tutkielmassa käyn läpi, kuinka kaupunkirakenne on muutoksessa maailmalla ja Suomessa ja kuinka nämä muutoksen vaiheet vaikuttavat alueisiin ja kaupunkeihin. Peilaan yleisiä kaupunkirakenteen muutoksia Oulun kahteen asuinalueeseen Hiukkavaaraan ja Toppilansalmeen ja pohdin näissä asuinalueissa tapahtuvia muutoksia Oulun kaupungin rakenteeseen.

## Sisällysluettelo

1 Johdanto .....	4
2 Aluerakenteen muutokset.....	5
2.1 Kaupungistuminen .....	5
2.2 Kaupunkien nousu.....	6
2.3 Uusliberalistinen kaupunkisuunnittelu.....	7
3 Kaavoitus .....	9
3.1 Maankäytön suunnittelu .....	9
3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen muutos .....	12
4 Kaupunkirakenteen muutos.....	14
4.1 Hiukkavaara.....	14
4.1.1 Vastakaupungistuminen .....	17
4.2 Toppilansalmi .....	18
4.2.1 Yksionäkökulma, sijoittajat, elämänlaatu.....	19
4.2.2 Studentifikaatio .....	20
5 Pohdinta ja johtopäätökset .....	22
Lähteet .....	26

## 1 Johdanto

Kasvanut muuttoliike maalta kaupunkeihin ympäri maailmaa on saanut aikaan aikaisemmin historiassa näkemättömiä vaikutuksia. Kaupunkien ja niiden ympäröivien seutujen rakenne on jatkuvassa muutoksessa ja tämä on nähtävillä myös Oulussa. Valitsin työni aiheen henkilökohtaisen kiinnostuksen ja ajankohtaisuuden vuoksi. Olen aina ollut kiinnostunut kaupunkien rakentumisesta ja kehittämisestä. Minua kiehtoo, miksi kaupungit rakentuvat kukin omansalaisiksi poliittisten ja taloudellisten syiden takia, mutta myös sosiaalisten ja epävirallistenkin tapojen kautta. Maantieteen pääsykokeisiin lukiessani mielenkiintoisimpia asioita olivat juuri kaupunkien rakennetta esittelevät vyöhyke-, sektori- ja klusterimallit. Myös aiheen ajankohtaisuus sai minut valitsemaan kaupunkirakenteen muutoksen aiheekseni. Kaupungistuminen ja sen mukana tuomat muutokset ovat globaaleja trendejä, jotka ovat yhä kiihtymässä. Lopullisen kipinän ja aiheen alun sain työhöni Kalevan artikkeleista, jossa käytiin läpi Hiukkavaaran kasvun hillitsemistä sekä Toppilansalmen asuntokannan vahvaa yksiökantaa ja tiheää rakentamista (Ervasti 2022; Taulavuori 2022a). Tämä sai minut miettimään, miten kaupunkirakenteen muutos ja rakentamisen ja aluesuunnittelun kahtiajako näkyy Oulussa.

Rakennan teoreettista viitekehystäni kaupungistumisen aiheuttamien muutosten kautta. Käyn läpi termeinä kaupungistumisen, vastakaupungistumisen, seutuistumisen sekä gentrifikaation ja studentifikaation. Erityisesti gentrifikaatio ja studentifikaatio ovat Suomessa vielä melko käsittelemättömiä aiheita, ja pyrin työlläni määrittelemään ne suomalaisessa ja erityisesti oululaisessa kontekstissa sekä tuomaan ne osaksi suomalaista aluesuunnittelun ja aluepolitiikan keskustelua. Pohdin eri kaupungistumisen vaiheita ja muutoksia Hiukkavaaran ja Toppilansalmen kehityskulkujen kautta. Kaupungistumisen erilaiset kehityskulut ovat osittain vastakohtia toisilleen ja pyrin pohtimaan näiden erilaisten tapahtumien yhteyksiä ja eroavaisuuksia.

Tutkimuskysymyksiäni ovat:

1. Mitkä ovat kaupunkirakenteen keskeisiä muutoksia Oulussa?
2. Miten nämä muutokset näkyvät Hiukkavaarassa ja Toppilansalmessa?

Käyn työssäni läpi kaupungistumisen ja kaupunkirakenteen muutoksia ensin yleisesti ja sitten Oulun näkökulmasta. Ensiksi käyn läpi yleistä teoriaa kaupungistumisesta, aluesuunnittelun

muutoksesta sekä suomalaisesta kaavoittamisesta. Tämän jälkeen siirryn valitsemieni alueiden Hiukkavaaran ja Toppilansalmen tarkasteluun, ja käyn läpi vastaavia kehityskulkuja ja esimerkkejä maailmalta. Lopuksi pohdin mahdollisia kehityskulkuja Oulun alueella. Tulen vastaamaan ensimmäiseen tutkimuskysymykseen kappaleissa 2 ja 4, kun käyn läpi kaupungistumisen ja kaupunkisuunnittelun teoriaa sekä kaupunkirakenteen muutokseen liittyviä teemoja Oulussa ja ulkomailla. Toiseen tutkimuskysymykseen vastaan kappaleessa 6, kun pohdin näiden muutosten vaikutuksia Hiukkavaaran ja Toppilan näkökulmasta.

## **2 Aluerakenteen muutokset**

### **2.1 Kaupungistuminen**

Kaupungistumisella tarkoitetaan niitä sosiaalisia, taloudellisia ja teknisiä muutoksia, jotka ovat johtaneet siihen, että suuri osa valtion väestöstä muuttaa maaseudulta kaupunkiin ja taajamiin (Heikkilä 2003). Kaupungistuminen on globaali megatrendi, joka on nähtävissä ympäri maailmaa kehittyneissä ja kehittyvissä maissa. Nopeinta kehitys on kuitenkin ollut erityisesti kehittyvissä maissa (Rodríguez-Pose 2008). 1960-luvulla miljoonan asukkaan kaupungeja oli vain 115, joista suurin osa oli keskittynyt kehittyneisiin maihin. Vuonna 2000 yli miljoonan ihmisen kaupungeja oli jo 416, joista kaksi kolmasosaa oli kehittyvissä maissa (Rodríguez-Pose 2008: 1032). Myös yli neljän miljoonan asukkaan kaupunkien lukumäärä on kasvanut 18 kaupungista 53 kaupunkiin ja kehitys on yhä vain kiihtymässä. Olennaisin syy kaupunkien kasvuun on maaseudulta suuntautuva muuttoliike kaupunkialueille. Yleisin syy muuttoliikkeeseen on maaseudulta ja erityisesti alkutuotannosta vähenevät työpaikat ja kaupunkien modernimpi ja paremmin maksava teollisuus- ja palvelusektori (Rodríguez-Pose 2008: 1032).

Vaikka kaupungistuminen alkoi Suomessa myöhään verrattuna muuhun Eurooppaan, tapahtui se kuitenkin nopeammin, kuin monessa muussa valtiossa. Suomi koki sotien jälkeen suuria taloudellisia ja poliittisia muutoksia, jotka mahdollistivat kaupungistumisen alkamisen. Rakennemuutos alkutuotannosta kohti modernia teollisuutta ja myöhemmin palvelu- ja tietoteollisuutta ovat olleet edesauttamassa kaupungistumista ja myös kiihdyttämässä sitä (Nissinen 2015). Yleinen trendi suomalaisessa kaupungistumisessa on ollut väestön hakeutuminen Pohjois- ja Itä-Suomesta Etelä- ja Lounais-Suomeen suurten asutuskeskittymien alueelle. Näistä keskittymistä merkittävimpänä voidaan pitää Helsinki-Espoo-Vantaa

konurbaatiota eli yhteen kasvanutta kaupunkiseutua (Heikkilä 2003). 1950-luvulla taajama-aste oli koko maassa 32 %, vuonna 1998 jo 60 % ja vuonna 2019 86 % (Heikkilä 2003; Tilastokeskus 2022). Suomessa kaupungistuminen on kuitenkin historiallisesti ollut hyvin epätasaista. Kaupungistuminen on ollut kaikkein voimakkainta Etelä-Suomen maakunnissa. Vuonna 1998 taajama-aste oli Uudellamaalla jo 88 %, kun taas Eteläpohjanmaalla vasta 15 %. Luvut ovat tasoittuneet huomattavasti vuosien varrella, mutta erot ovat yhä huomattavissa. Vuonna 2019 Uudenmaan taajama-aste oli 95,6 % ja Eteläpohjanmaalla 73,9 %. Vähiten taajama-asutusta vuonna 2019 oli Etelä-Savon maakunnassa, jonka taajama-aste oli 71,1 % (Tilastokeskus 2022).

## 2.2 Kaupunkien nousu

Kaupungistumisen ollessa yhtenä megatrendinä, sen vaikutukset aluepolitiikkaan ja aluesuunnitteluun ovat merkittävät. Tämä on nähtävissä kuitenkin myös tutkimuksessa ja tieteellisessä keskustelussa, jossa kaupunkialue -termi on nostanut päätään. Maantieteessä kaupungistumista on alettu pitää regionalismin uutena ulottuvuutena ja on puhuttukin 'metropolistisesta' regionalismista (Rodríguez-Pose 2008: 1025). Kaupunkialueajattelussa keskeisintä on suurkaupunki tai kaupunkien yhteenliittymät, sekä sitä ympäröivä kaupungin vaikutusalue, pienemmät kaupunkiseudut, klusterit ja keskukset. Keskiössä on erityisesti urbaanin keskuksen ja sitä ympäröivien vähemmän urbaanien alueiden ja syrjäseutujen välinen vuorovaikutus ja yhteistyö.

Kaupunkialuekeskustelua tarkasteltaessa on Rodríguez-Posen (2008) mukaan mahdollista huomata uusia aluepoliittisia ja aluesuunnitelmallisia kulkuja. Ensinnäkin aluepolitiikan skaala on muutoksessa. Poliitiikan tekeminen ja päätöksenteko on liikkunut aluepolitiikan skaalassa alaspäin kansalliselta tasolta paikalliselle tasolle. Toiseksi kaupunkialueet vaativat osakseen mukautuvuutta ja muutosta osana oman alueensa aluepolitiikkaa. Näiden vapauksien uskotaan johtavan kasvavaan innovaatioon ja parempaan poliittiseen moniarvoisuuteen ja monimuotoisuuteen. Kolmanneksi kaupunkialueen kehityksen nähdään vaativan useiden eri institutionaalisten toimijoiden yhteistä koordinoitua. Enää top-down asetelmat ja valtiojohtoinen päätöksenteko ei ole haluttua. Neljänneksi juuri alikansallisten tasojen strategiat rohkaisevat bottom-up-ajatteluun ja osallistavaan politiikkaan (Rodríguez-Pose 2008: 1026).

Kaupunkialueajattelussa vaikeaa on kuitenkin kaupunkiseutujen määrittely. Ei ole olemassa yhtä selkeää, yhteisesti hyväksyttyä ja yhteisessä käytössä olevaa määritelmää kaupungista. Kaupunkialue määritellään usein aina uudestaan hieman käyttötarkoituksesta ja

tutkimuksen tekijän omasta näkökulmasta riippuen. Rodríguez-Pose (2008) kerää artikkelissaan useimmin käytettyjä määritelmiä. Kaupunkialuetta on pyritty määrittelemään numeerisesti esimerkiksi työmatkojen ja julkisen liikenteen avulla. Erään määritelmän mukaan kaupunkialueiksi lasketaan sellaiset alueet, jossa vähintään 45 % työmatkoista suuntautuu kaupungista ulos ja vähintään 30 % kaupunkiin, ja jotka ovat alle tunnin mittaisen julkisella liikenteellä tehtävän työmatkan päässä ja näistä työpaikoista alle 46 % on alkutuotannossa (Rodríguez-Pose 2008). Tästä esimerkistä voidaan huomata, että kaupunkialueen määrittely voi olla haastavaa. Yleistä on kuitenkin jonkinlainen yhteisymmärrys kaupunkialueiden taloudellisesta, poliittisesta ja kulttuurillisesta vallasta omalla vaikutusalueellaan, mutta myös valtiotasolla ja joissakin tapauksissa jopa ylikansallisella tasolla. Kaupungit nähdään usein talouden vetureina ja kehittäjinä, sekä uusien innovaatioiden ja koulutuksen parantajina (Rodríguez-Pose 2008: 1029).

Kaupunkialueajattelun nousulle on löydettävissä useita syitä. Nämä syyt ovat pääasiassa poliittisia ja sosioekonomisia. Poliittiset syyt liittyvät kaupunkialueiden tärkeyden nousuun niin kansallisesti, kuin kansainvälisestikin. Ennen vahvaa globalisaatiota politiikka ja talous olivat pääasiassa kansallisen tason päätöksenteon alaisuudessa. Päätöksenteko oli keskittynyt kansallisiin pääkaupunkeihin ja poliitikot suorittivat päätöksentekoa ylhäältä alaspäin. Näiden menettelytapojen keskiössä oli yhtä aikaa valtion sisäisten klusterien kilpailun lisääminen, mutta samaan aikaan taloudellisen ja poliittisen koheesion ylläpitäminen. Tämä päätöksenteon tapa on kuitenkin horjunut globalisaation lisätessä alueiden välistä kilpailua myös kansallisesti (Rodríguez-Pose 2008: 1030). Tämä on johtanut vallan osittaiseen siirtymiseen kansalliselta tasolta aluetasolle. Osa taloudellisesta ja poliittisesta päätöksentekovallasta on siirtynyt alueille, mutta tämä ei tarkoita, että valtiotason päätöksenteko ja määräysvalta olisi häviämässä. Valta on vain muuttanut muotoaan. Valtion rooli on muuttunut päätöksentekijästä ja määrääjästä mahdollistajaksi ja ohjaajaksi, joka antaa omille alueilleen parempaa kilpailukykyä kansallisen päätöksenteon ja lainsäädännön kautta.

### 2.3 Uusliberalistinen kaupunkisuunnittelu

Kaupungistumisen ja kaupunkialueiden nousu on tuonut taloudelliset aspektit yhä suuremmaksi osaksi aluesuunnittelua. Kaupungistuminen on saanut aikaan erityisesti uusliberaalista liikehdintää kaupunkien suunnittelussa ja aluepolitiikassa. Artikkelissaan *The Evolution and Trajectories of English Spatial Governance: Neoliberal Episodes in Planning* Allmendinger ja Haughton (2013) käyvät läpi Britanniassa tapahtunutta ja tapahtuvaa uusliberaalia muutosta aluepolitiikassa ja kaupunkisuunnittelussa. Tämän muutoksen takana on tavoite yhä

tehokkaammasta alue- ja kaupunkisuunnittelusta. Tämä on Allmendinger ja Haughton (2013) mukaan jatkumoa valtion uusliberaaleille menettelytavoille ja politiikkakokeiluille, sekä erityisesti syynä valtiollisen uudelleenskaalautumisen takia. Nämä valtiolliset muutokset voidaan nähdä saaneen alkunsa valtion roolin muutoksesta ja kaupunkialueiden vallan kasvusta. Uusliberalismi on osittain vaikea käsite erityisesti kaupunkisuunnittelun näkökulmasta. Allmendinger ja Haughton (2013) käyvät artikkelissaan läpi uusliberalismi-termin vaikeutta, koska sen nähdään olevan liian pelkistetty, yleistävä ja politisoitunut kattotermi kaikelle sen nimissä tapahtuvalle toiminnalle. Allmendinger ja Haughton (2013) käyttävätkin artikkelissaan termiä 'neoliberalization' suomeksi käännettynä uusliberalisoituminen, mikä kuvaa terminä paremmin uusliberalismin jatkuvaa muutosta ja muutosvoimia. Se ei ole vain yksi termi vaan suuri määrä termejä ja toimintoja, jotka vaikuttavat yhdessä. Harvey (2006) määrittelee artikkelissaan *Neoliberalism as creative destruction* uusliberalismin talouspoliittiseksi teoriaksi, jonka mukaan yksilöiden paras mahdollinen hyvinvointi voidaan saavuttaa maksimoimalla yritysten ja yrittäjien vapaudet järjestelmässä, jota parhaiten luonnehtii yksilön vapaudet, vapaat markkinat ja vapaa kaupankäynti. Valtion rooli tässä järjestelmässä on pitää huolta näistä vapauksista ja ylläpitää niitä. Valtion puuttuminen ja väliintulo markkinoilla tulee pitää minimissä, koska valtion nähdään olevan viimekädessä kykenemätön vaikuttamaan tarpeeksi vapaiden markkinoiden toimintaan, ja sen nähdään vain vaikeuttavan ja sekoittavan sitä (Harvey 2006).

Allmendinger ja Haughton (2013) käyvät artikkelissaan läpi Britanniassa vallassa olleita käsityksiä aluesuunnittelusta, sekä käytössä olleita toimintatapoja 1970-luvun lopulta 2010-luvun alkuun. Tärkeää tarkastelussa on huomata se, että vaikka kaikki poliittiset menetelmät ja toimintatavat valuvat uusliberaalin-kattotermin alle, ne ovat silti kaikki toisistaan poikkeavia ja omalla tavallaan ainutlaatuisia. Näiden toimintatapojen välinen valtataistelu ja kunkin toimintatavan lyhytikäisyys on seurausta uusliberalismin sisäisestä hajanaisuudesta ja monitulkintaisuudesta, sekä jokaisen poliittisen ja taloudellisen toimintatavan mukana tuomista luonnollisista epäkohdista ja haittapuolista. Tarkastelussa oli mahdollista huomata samoja poliittisia ja taloudellisia kauttakulkuja läpi vuosikymmenien. Tietyt poliittiset päätöksentekotavat seurasivat toisiaan ja lähes samat kritiikit ja kipupisteet oli mahdollista huomata vallalla olevasta toimintatavasta. Päätöksenteossa vapaampi 'open-source' metodi ja valtion enemmän hallitsema konsensusperäinen metodi vuorottelivat toistensa jälkeen. Kun aikaisemmin yritettiin luoda kasvua ja tehokasta päätöksentekoa alueellisen johdon kautta konsensusperäisesti, johti se lainsäädännölliseen kankeuteen ja monitulkintaisuuteen. Tämä



puolestaan johti tavoitteisiin luoda kasvua säädösten purkamisella ja tehokkaammalla päätöksenteolla markkinaohjautuvalla ja -pohjaisella päätöksenteolla.

### **3 Kaavoitus**

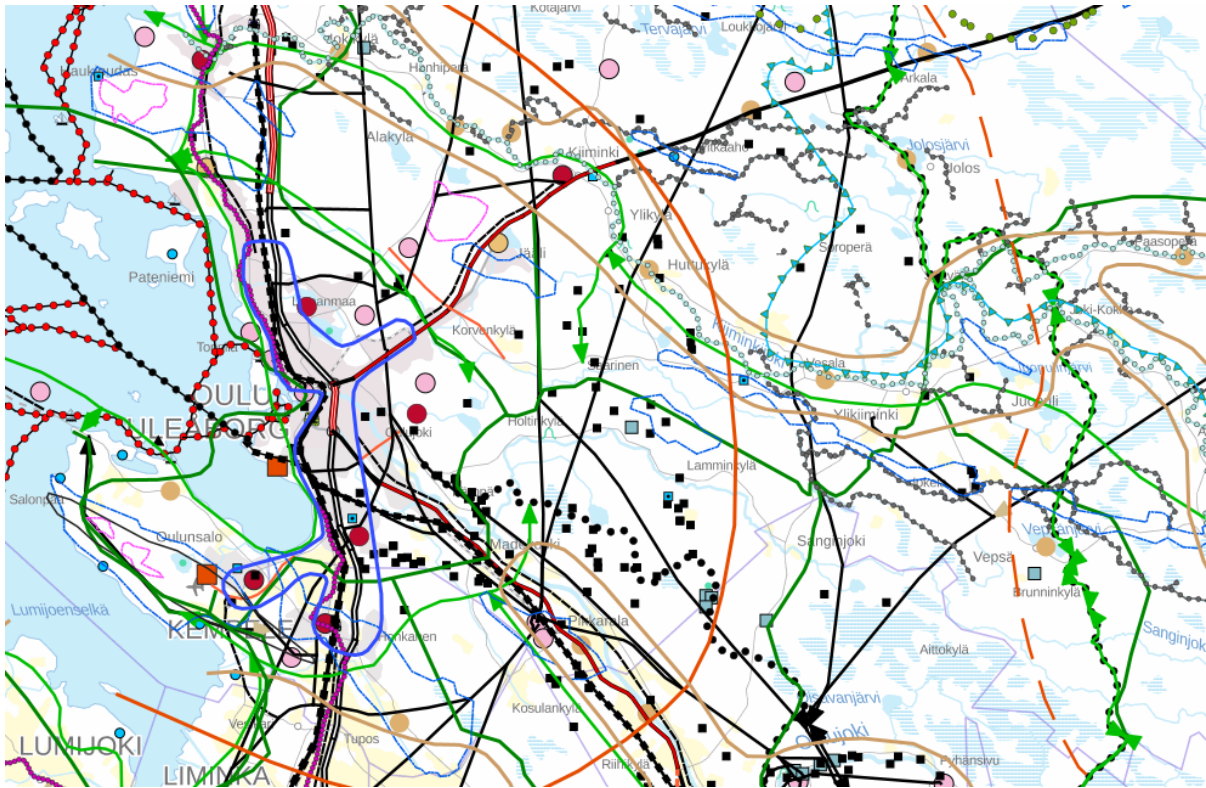
#### **3.1 Maankäytön suunnittelu**

Alueiden johdossa, poliittisissa ja taloudellisissa työtavoissa sekä näkökulmissa voi olla vuosien saatossa suuriakin eroja. Eri poliittiset ryhmittyvät vaihtuvat johdossa ja eri ideologiat ja niiden mukanaan tuomat käytänteet vaihtelevat. Kuitenkin kaikki tämä päätöksenteko ja politiikka tulee aluesuunnittelussa ja aluepolitiikassa konkreettiseksi vasta maankäytön eri tasojen kautta. Maankäytön suunnittelussa on eri tasoja, jotka auttavat hahmottamaan suunnittelun laajuutta ja tarkkuutta. Seuraavaksi maankäytön tasot käydään läpi laajimmasta ja yleisimmästä skaalasta pienimpään ja yksityiskohtaisimpaan.

Vuonna 2017 valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet lisättiin osaksi alueidensuunnittelujärjestelmää. Näiden tavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien tekijöiden huomioiminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa, sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on vähentää yhteiskunnan päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja eri kulttuuriympäristöjen arvoja, sekä parantaa elinkeinojen uusiutumismahdollisuuksia (Ympäristö.fi 2018). Valtakunnallisten tavoitteiden lisäksi maankäytön suunnittelujärjestelmään kuuluvat maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maankäytön eri kaavat ovat kuvattu karttaesityksinä ja niiden laajuutta ja sisältöä määrittää maankäyttö- ja rakennuslaki.

Maakunnissa maankäytön suunnittelua ohjaavat maakuntasuunnitelma, maakuntakaava ja muut alueelliset kehittämissuunnitelmat. Maakuntasuunnitelma on yleinen suunnitelma maakunnissa tavoiteltavasta kehityksestä. Maakuntakaava on kaavoitus maakunnan alueelle suunnitellusta alue- ja yhdyskuntarakenteesta. Se antaa suuntaviivat alueella tapahtuvaan rakentamiseen ja ympäristön kehittämiseen maakunnan alueella. Kaava toimii ohjeena kunnissa tehtävälle kaavoitukselle, sekä muulle viranomaistoiminnalle, jolla vaikutetaan alueiden käyttöön (Ympäristöministeriö 2022a). Kunnan kaavoitukseen ja maapolitiikkaan vaikutetaan varsinaisten kaavaprosessien ja suunnittelun lisäksi elinkeino-, sosiaali- ja aluepolitiikalla. Maakuntakaava toimii ohjeena, kun yleiskaavaa tai asemakaavaa laaditaan tai muutetaan. Myös muissa alueiden käytön järjestelyissä, maakuntakaava toimii

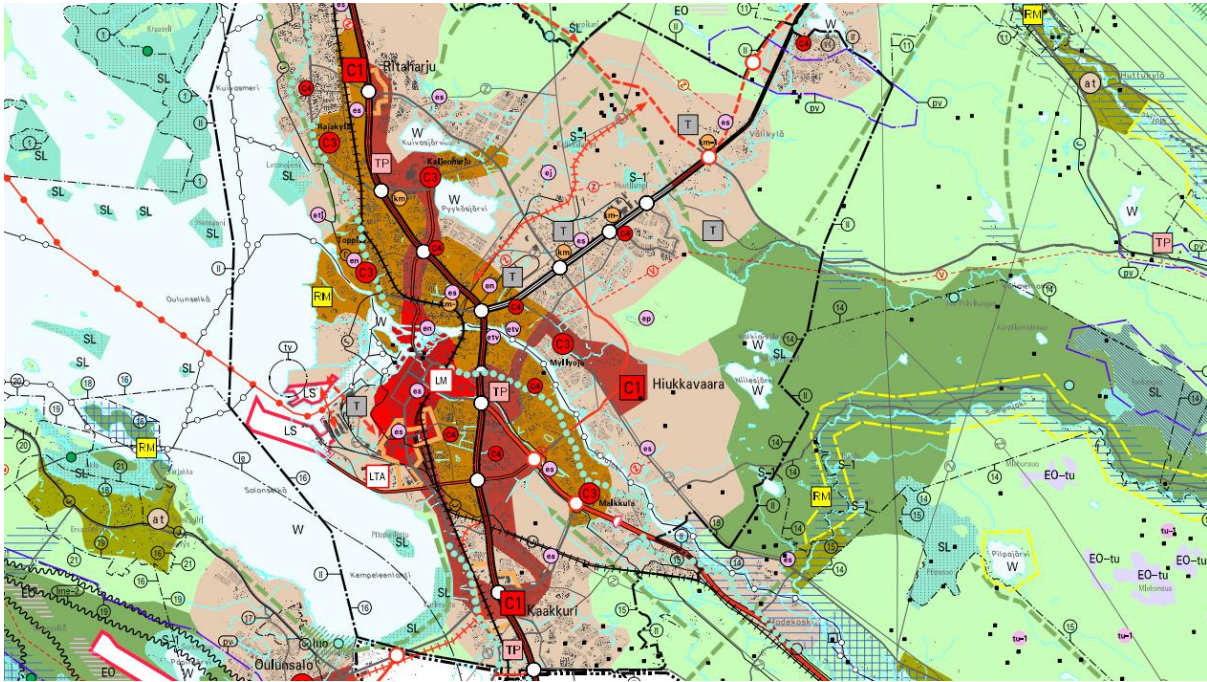
ohjenuorana. Viranomaisten on tehtävissään otettava maakuntakaava huomioon suunnitellessa alueidenkäytön toimenpiteitä ja päättäessä niiden toteuttamisesta (MKRL=Maankäyttö- ja rakennuslaki 4:32 §).



Kuva 1. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta 2005, Oulun alue.

Yleiskaavassa tarkennetaan maakuntasuunnitelmat tavoitteita kuntatasolla. Yleiskaavassa määrätään kunnan kehityksen suuret linjat ja ohjataan kaava-alueiden käyttöä. Siinä määritellään yhdyskuntarakenteiden ja maankäytön ohjaaminen, sekä eri kunnan toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa voi toimia myös maankäytön ja rakentamisen ohjeena tietyllä alueella. Siinä voi näkyä esimerkiksi asuinalueiden, tehdas- ja teollisuusalueiden tai liikenneväylien sijainti ja muotoilu. Yleiskaavaa voidaan tarkentaa osayleiskaavalla, jolla voidaan määrittää esimerkiksi ranta-alueiden käyttöä. Yleiskaavan laatimisesta vastaa kunta ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnat voivat myös hyväksyä yhdessä tehdyn yhteisen yleiskaavan (Ympäristöministeriö 2022a). Yleiskaavaa laatiessa kunnan on otettava huomioon yhdyskuntarakenteiden toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, sekä jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen. Myös asumisen tarpeet, palveluiden saatavuus, sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys tulee huomioida (MKRL 5:39§). Oulussa Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne ja

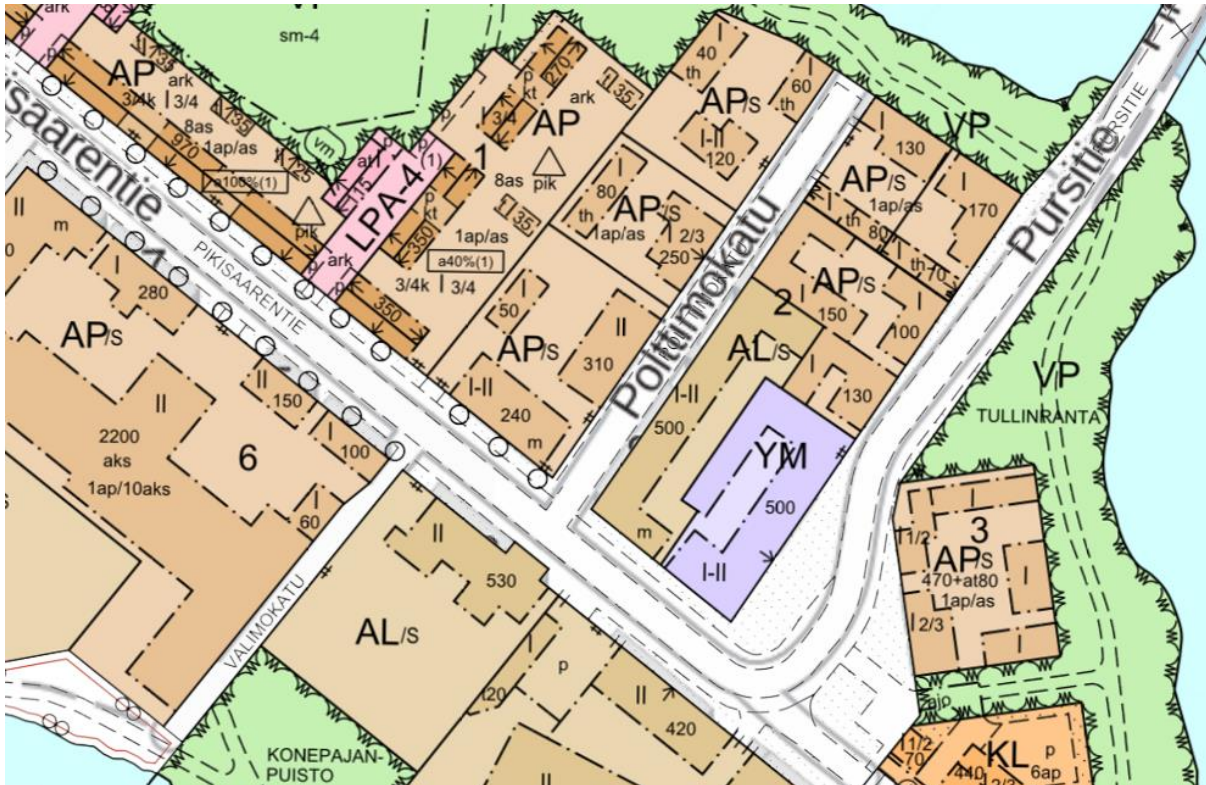
ympäristökeskus valvoo, että Oulun alueen kaavoituksessa otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä lainsäädäntö (Oulun kaupunki 2014).



Kuva 2. Uuden Oulun yleiskaava 2016.

Asemakaava on suunnittelutasoista kaikista tarkin ja yksityiskohtaisin. Asemakaava ohjaa kunnan maankäytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä. Asemakaavassa tulee huomioida paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön vaikutukset. Asemakaavassa määritellään myös alueiden tulevaisuuteen sijoittuvaa käyttöä. Asemakaavassa tulee ilmi mitä kaupunkirakenteessa halutaan säilyttää, mitä uutta saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan muun muassa rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus (Ympäristöministeriö, 2022a). Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa huomioitavaa on erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän kilpailun edistäminen.





Kuva 3. Pikisaaren asemakaava 2010.

### 3.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki ja sen muutos

Maankäytön suunnittelu pohjaa yleisesti maankäyttö- ja rakennuslakiin. Maankäyttö- ja rakennuslain tarkoituksena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että ne; edistävät hyvän elinympäristön muodostumista, edistävät ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä, turvaavat kansalaisille osallistumismahdollisuudet asioiden valmistelussa, sekä turvaavat suunnittelun laadun, asiantuntemuksen ja avoimen tiedottamisen (Ympäristöministeriö 2022b) Lakiin on kuitenkin tulossa lähiaikoina muutoksia. Ympäristöministeriö on lähettänyt uuden ehdotuksen hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaista lausuntokierrokselle 27.9.2021. Uusi laki korvasi nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain. Lakiuudistuksen tavoitteena on varmistaa, että Suomi saavuttaa hiilineutraaliuden vuonna 2035. Lakia uudistaessa huomioon on otettu muun muassa laajat yhteiskunnalliset ja globaalit ilmiöt, kuten ilmastonmuutos, aluerakenteen muutos, kaupungistuminen, digitalisaatio, liikkumisen muutos, sekä Suomen siirtyminen puhtaan energian tuotantoon ja käyttöön. Lakiuudistus pyrkii ottamaan huomioon myös alueiden elinvoimaisuuden ja kestävä kehityksen, alueidenkäytön suunnittelun, rakentamisen laadun ja vastuukysymysten korostamisen, viranomaisohjauksen toimivuuden, sekä kansalaisten osallistumisen ja vuorovaikutuksen helppouden (Ympäristöministeriö 2022c).

Lakiehdotuksen mukaan ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen olisi jatkossa huomioitava kaikessa kaavoituksessa, rakentamisessa ja rakennusten ylläpidossa. Kaavoituksella olisi vahvistettava yhdyskuntarakenteen eheyttä erityisesti kaupunkiseuduilla ja ohjattava rakentamista jo valmiiksi olemassa olevan infran ja palveluiden läheisyyteen. Kaavoituksen olisi myös luotava edellytykset vähähiiliselle liikenteelle ja vähähiilisille ja uusiutuvalle energialle. Luonnon monimuotoisuuden, kulttuuriympäristöjen sekä maailmanperinnön turvaaminen sisältyisivät kaikkien kaavojen vaatimuksiin. Uusiorakentamisen laatua parannettaisiin ehkäisemällä ongelmia ennalta. Uutta olisi esimerkiksi se, että rakennushankkeen vastuun kantaisi päävastuullinen toteuttaja ja rakennushankkeisiin säädettäisiin viiden vuoden vastuu aika. Hankkeiden osapuolet olisivat velvoitettuja yhteistyöhön laadun varmistamiseksi. Myös rakennusvalvonta pyritään saamaan tehokkaammin kaikkien kuntien käyttöön. Lakiehdotus ohjaisi rakentamista myös vähähiiliseksi ja toisi kiertotalouden osaksi rakentamista. Rakennukset tulisi suunnitella pitkäikäisiksi, monikäyttöisiksi sekä helpommin korjattaviksi. Rakennus- ja purkumateriaalien pitäminen kierrossa mahdollisimman pitkään vähentäisi luonnonvarojen kulutusta ja kehittäisi materiaalien jälkimarkkinoita. Rakentaminen ja kaavoitus tuotaisiin kerralla digiaikaan, kun kaavat ja rakentamisluvat laadittaisiin jatkossa sähköiseen ja valtakunnallisesti yhteen toimivaan muotoon. Rakentamista sujuvoitetaan ja rakentamisluvan haun tarvetta vähennetään siten, että jatkossa alle 30 neliöisen varaston tai pihasaunan voisi rakentaa ilman lupaa, kunhan muut rakentamisen säädökset ja määräykset täyttyvät. Eri kaavatasoja kirkastettaisiin. Uusia kaavatasoja ei luoda, mutta käyttöön otettaisiin kaupunkiseutusunnitelma, jolla edistettäisiin yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja kestävyyttä suurimmilla kaupunkiseuduilla. Ehdotus parantaisi myös Suomen ainoan alkuperäiskansan asemaa, kun kaavoituksessa ja rakentamisessa tulisi ottaa huomioon saamelaiden oikeudet ylläpitää ja kehittää omaa kulttuuriaan sekä harjoittaa perinteisiä elinkeinojaan. Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksella pyritään ottamaan päätöksenteossa huomioon Suomenkin alueella vaikuttavat globaalit megatrendit. Tässä työssä olennaisen kaupungistumisen kannalta lakiuudistus tarkoittaisi tarkennettua ja tehostettua kaavoittamista kaupunkialueilla. Kaavoittamisesta ja rakentamisesta tulisi ympäristöystävällisempää ja kestävämpää pitkäikäisyyteen ja toimivuuteen panostamalla, sekä kaupunkiseuduille tarkoitetun kaupunkisuunnitelman luomisella.

## 4 Kaupunkirakenteen muutos

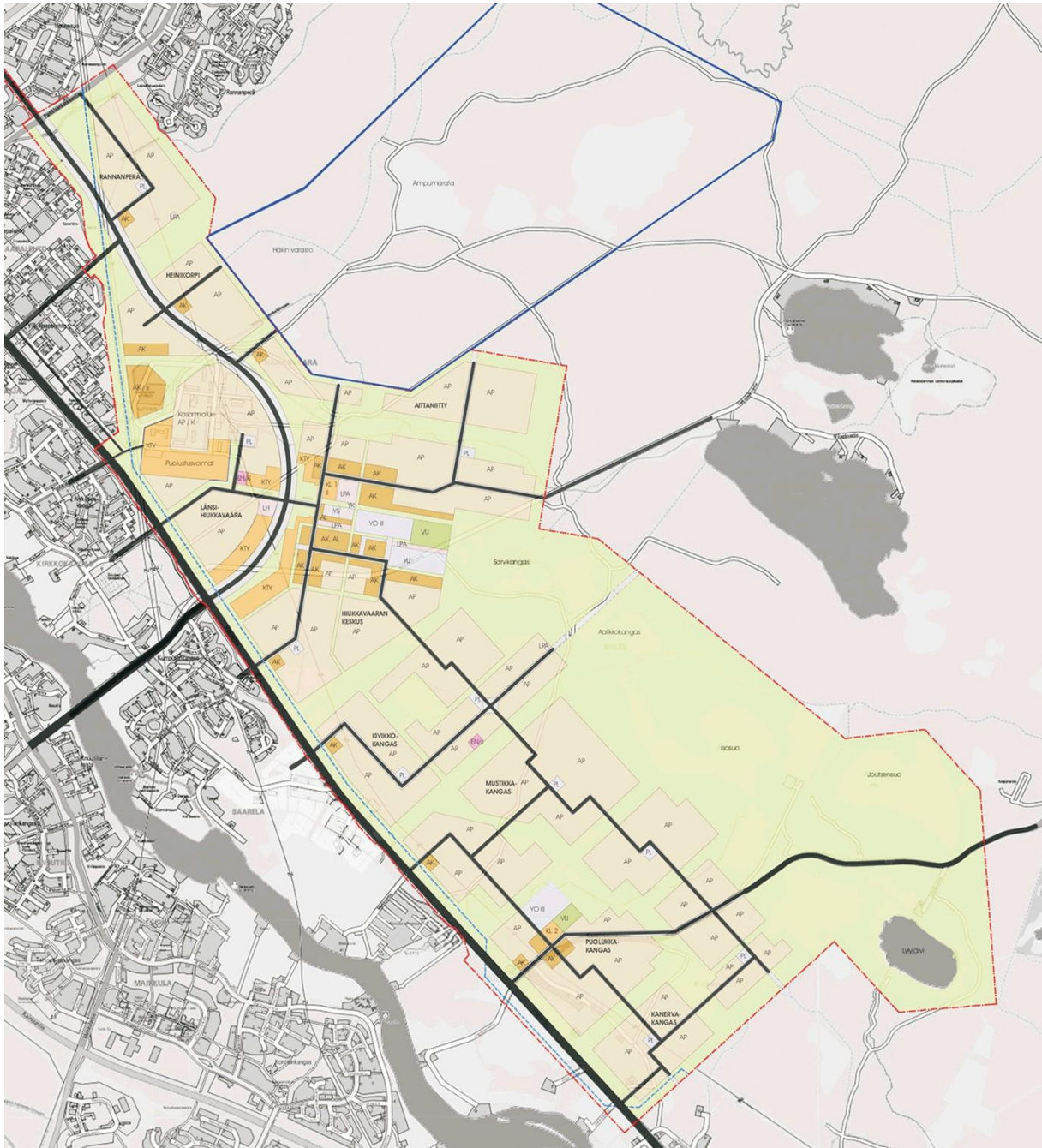
### 4.1 Hiukkavaara

Hiukkavaara on Oulun kaupungille keskeinen, sekä merkittävin tulevaisuuden rakentamisen ja investointien kohde (Oulun kaupunki 2013; Oulun kaupunki 2020). Asuinaluetta on suunniteltu Oulun neljänneksi aluekeskukseksi Oulun keskustan, Kaakkurin, sekä Kajonharju-Linnanmaan rinnalle. Hiukkavaaran alueelle on kaavoitettu neljä suurempaa asuinaluetta, joista yhden muodostaa vanha Hiukkavaaran kasarmialue. Myös neljä pienempää asuinaluetta on suunniteltu kauemmaksi Vaalantien varteen. Oulun kaupungin laatiman maankäytön toteutumissuunnitelman (Oulun kaupunki 2013) mukaan asuntotuotannon Hiukkavaaran alueella on suunniteltu olevan noin 20 % kaikesta Oulun alueen rakentamisesta vuosina 2014–2018. Esimerkiksi omakotitaloja on ajateltu rakennettavan 22 % kaikesta Oulun omakotitalorakentamisesta ja 30 % kytkettyjen pientalojen rakentamisesta (Oulun kaupunki 2013). Hiukkavaarasta onkin toivottu viihtyisää ja rauhallista pientalovaltaista asuinaluetta Oulun keskustan läheisyyteen. Hiukkavaarasta on Oulun keskustaan matkaa noin 7 kilometriä, ja tämän takia erityisesti kevyenliikenteenväyliin ja julkiseen liikenteeseen on pyritty panostamaan, jotta työmatkaliikenne saadaan mahdollisimman ekologiseksi. Hiukkavaaraan alueelle on Oulun 2014–2018 maankäytön toteutusohjelmassa tehty palveluvarauksia kaupallisille palveluille 25 000 kerrosneliömetriä, työpaikoille 55 000 kerrosneliömetriä tai 1800 työpaikkaa, sekä oppimiskeskukseen 15 000 kerrosneliömetriä. Alueen suunnittelussa on ajateltu Hiukkavaaran alueelle muuttavan noin 40 000 asukasta (Oulun kaupunki 2013).

Oulun kaupunki on kuitenkin myöhemmin pyrkinyt myöhemmin hillitsemään alueen kasvua ja alueelle rakennettavaa rakennusmäärää. Tämä tuli esille Kalevan uutisessa Hiukkavaaran tulevaisuudennäkymistä (Ervasti 2022), sekä Oulun maankäytön toteuttamisohjelmasta vuosille 2020–2024 (Oulun kaupunki 2020). Oulun kaupunki huomioi, että kaupunkimaista pientalorakentamista tulee painottaa myös muille asuinalueille, kuin vain Hiukkavaaran suuralueelle. Kaupunkimaisella pientalorakentamisella tarkoitetaan tiiviisti ja tehokkaasti rakennettuja pientaloratkaisuja, jotka monipuolistavat asumisen vaihtoehtoja perinteisiin pien- ja kerrostalotyyppeihin nähden (Oulun kaupunki 2020). Kaleva uutisoi 10.1.2022, että Hiukkavaaran omakotitalorakentaminen halutaan puolittaa aikaisempaan maankäytön toteuttamissuunnitelmaan verrattuna (Ervasti 2022). Myös omakotitalotontteja luovutetaan Hiukkavaarassa aikaisempia vuosia vähemmän. Suurin ongelma on kaupungin tarjoamien palveluiden palveluntuotanto. Tuotanto ei ole pysynyt kiivaan rakentamis- ja kehitystahdin perässä. Muun muassa koulupalveluiden ja päiväkotitilojen järjestämisessä tulisi

ongelmia, mikäli rakentamista pidettäisiin edellisellä tasolla. Kaupungin konsernihallinnon erityisasiantuntija Kari Räisänen huomauttaa kuitenkin, että pitkällä aikavälillä Hiukkavaaran rakentamista ei tulla vähentämään. Tarkoituksena on hidastaa kehitystä hetkellisesti, jotta kaupungin palvelut ja infrastruktuuri saadaan kehittymään asuntokehityksen rinnalla saman aikaisesti (Ervasti 2022). Vastaava ilmiö on tapahtunut aikaisemmin Oulussa Kaakkurin asuinalueen kohdalla. Vahva omakotitalorakentaminen ja lapsiperheiden määrä alueella aiheutti ongelmia alueen palvelurakenteiden riittävydessä. Lapsimäärän huippu tuli nopeasti vastaan, mutta lasten määrä myös laski odotettua nopeammin. Hiukkavaarassa tavoite on jakaa kehitystä ja alueen kasvua pitemmälle ajalle, jotta nopeita nousuja ja laskuja alueen asukasluvussa ei pääse syntymään (Ervasti 2022). Hiukkavaaran alueelle alun perin kaavailtujen asuntojen tuotantomäärät tullaan siirtämään muille Oulun alueille, muun muassa Kaukovainion, Maikkulan, Jäälin, sekä Oulunsalon asuinalueille. Tarkoituksena on edistää täydennysrakentamista alueilla, jossa lähiöiden ja asuinalueiden väestömäärä on vähenevä.





Kuva 4. Hiukkavaaran kaavarunko 2008.

Hiukkavaaran alueen kehityksessä on nähtävillä myös seutuistumisen ja vastakaupungistumisen teemoja. Urban sprawl, suburban sprawl, kaupunkirakenteen hajoaminen tai kaupunkirakenteen hajautuminen ovat termejä, jolla Encyclopedia Britannica (2022) kutsuu kaupunkien hajautumista. Tässä keskeisenä teemana ovat harvaan rakennetut asuinalueet, kertakäyttöinen ja hyvin spesifiä rakennuskantaa hyödyntävä kaavoitus, sekä riippuvuus yksityisautoilusta (Rafferty 2022). Kaupunkirakenteen hajautuminen johtuu pääasiassa kaupungistumisesta, kun yhä suuremmalle ihmismäärälle tulee löytää lisää elintilaa. Suurissa kaupungeissa ja kaupunkikeskitymissä hajautumisen syynä on myös asukkaiden halu



saada väljempää ja näin rauhallisempia asuinalueita. Tämä on saanut aikaan lähiöitä ja muita kaupunkikeskittymien läheisyyteen rakennettuja väljiä asuinalueita. Muutto lähiöihin ja niiden asukasluvun kasvu on johtanut kaupunkien kasvaneeseen alueelliseen pinta-alaan. Lähiöiden ja erityisesti perinteisten angloamerikkalaisten esikaupunkialueiden muodostuminen on usein nähty vain yhdysvaltalaisena kehityssuuntana. Tämä on kuitenkin tapahtunut ja tapahtumassa myös Euroopassa. Euroopan ympäristökeskuksen vuonna 2002 teettämän tutkimuksen mukaan Euroopan kaupunkien asukasmäärä kasvoi 6 % vuosina 1960–1990, mutta näiden kaupunkien pinta-ala kasvoi 20 %. Tästä räjähtävästä kasvusta hyvä esimerkki on Palermon metropolialueella Italiassa. Vuosina 1950–1990 kaupungin asukasmäärä kasvoi 50 % ja kaupunkialueen pinta-ala kasvoi 200 % (Rafferty 2022).

#### 4.1.1 Vastakaupungistuminen

Vastakaupungistuminen kuvaa kaupungistumisen viimeistä vaihetta, jossa kaupunkiseuduilta ja taajamista muuttaa asukkaita pois. Vastakaupungistumisessa yleisesti suurimpien kaupunkien asukasluku laskee lähtömuuton takia. Pienet ja keskisuuret kaupungit kokevat tällöin kohonnutta tulomuuttoa. Heikkilä (2003) jakaa kaupungistumisen jatkumon kolmeen osaan. Kaupungistumisen ensimmäisessä vaiheessa suurimpien kaupunkien tulomuutto on positiivista ja uudet asukkaat saapuvat pienistä ja keskisuurista kaupungeista tai maaseudulta. Toisessa vaiheessa muutto kohdistuu tämän jälkeen suurista kaupungeista keskisuuriin, ja puhutaan kaupungistumisen polarisaatiosta. Viimeinen vaihe on vastakaupungistuminen, jossa keskisuurista kaupungeista muutetaan taas pieniin taajamiin. Kaupungistuminen ei kuitenkaan useasti pääty tähän, vaan nämä syklit seuraavat toisiaan muun muassa taloudellisten ja alueellisten kehityskulkujen vuoksi. Vaikka vastakaupungistumista pidetään kaupungistumisen viimeisenä vaiheena, sen jälkeen tulee kuitenkin usein uusi kaupungistumisen vaihe. Tämä on usein nopeampi ja voimakkaampi, kuin edelliset kaupungistumisen syklit paremman infrastruktuurin takia (Heikkilä 2003). Vastakaupungistumisen taustalla on asukkaiden halu parantaa elämänlaatua ja löytää mahdollisesti turvallisempaa ja rauhallisempaa asuinalueita (Rodríguez-Pose 2008: 1032). Vastakaupungistumisen muuttoliikkeiden takana ovat usein keskiluokka. Näiden trendien myötä suuremmat kaupungit pyrkivät lisäämään taloudellisia, poliittisia ja sosiaalisia linkkejä itsensä ja ympäröivän vaikutusalueen välillä. Tämän avulla on mahdollista muodostua moninapaisia ja kompleksisia kaupunkiseutuja (Rodríguez-Pose 2008). Vaikka vastakaupungistuminen nähdään usein talouskasvun ja globalisaation aiheuttamina, tulisi tässä ottaa huomioon myös sosioekonomiset puolet. Kotitalouksien lisääntynyt varakkuus, halu asua väljemmin ja suuremmissa kodissa, seutukuntien alhaisemmat

asumiskustannukset, sekä ympäristön ja luonnon läheisyyden kaipuu ovat keskeisiä tekijöitä vastakaupungistumisessa ja seutuistumisessa (Rafferty 2022). Esimerkiksi Jauhiaisen (2008) artikkelissa *Will the retiring baby boomers return to rural periphery?* käydään läpi vastakaupungistumista mutta myös sen mukana tuomia mahdollisuuksia. Artikkelissa tarkastellaan ‘baby-boomerien’ eli suurten ikäluokkien muuttoa pois kaupungeista takaisin lapsuutensa maalaisseuduille juuri edellä mainittujen taloudellisten sekä ympäristöllisten syiden vuoksi. Tätä trendiä on artikkelin mukaan pyrkinyt hyödyntämään esimerkiksi Ristijärven kunta brändäytymällä juuri vanhemmille ikäluokille soveltuvaksi asuinkunnaksi muun muassa kunnan kehittämissyhtiö Seniorpolioksen kautta. Tarkoituksena on ollut kehittää ja testata yli 55-vuotiaille suunnattuja asumis-, virkistys- ja hoivapalveluita sekä loma-asuntoja (Jauhainen 2008).

Vastakaupungistuminen, seutuistuminen, sekä kaupunkialueen hajautuminen ovat kaikki hyvin samanlaisia teemoja. Kaikissa näissä teemoissa tärkeimpänä kehityskulkuna on juuri kaupunkialueen ja -rakenteen muutos nyt ja tulevaisuudessa. Vaikka kaupunkialueet ovat globaalissa kasvussa ja kaupunkialueilla eletään edelleen erittäin tiiviisti, on kaupunkialueen hajautuminen ja kaupunkien sisäinen harvaan asuttu asumismuoto yhä useammin nähtävissä. Kaupunkien ympärille rakentuu uusia asuinalueita ja keskuksia, jotka ovat yhteydessä kaupunkikeskukseen, mutta muodostavat myös itse uusia klustereita ja yhteyksiä lähialueisiin. Seutuistumisella haetaan kaupunkialueen suuremman mittakaavan hajautumista, jossa ihmiset muuttavat yhä kauemmas kaupunkikeskuksesta ollen yhä yhteydessä siihen. Vastakaupungistumisella taas haetaan suuria kaupunkialueita ympäröivien pienempien kaupunkien ja kuntien painoarvon nousua, kun ihmiset muuttavat näihin.

## 4.2 Toppilansalmi

Toppilansalmi on mielenkiintoinen tapaus taas yksiörakentamisen kannalta. Toppilansalmen asuntokannasta 46 % on yksiöitä ja yksiöiden koko on vuosien saatossa vain pienentynyt. Yksiöiden keskikoko oli vuonna 2019 32,7 neliötä, kun vuonna 2022 se oli pienentynyt 27,9 neliöön (Taulavuori 2022a). Oulussa yksiöiden osuus uudistuotannossa on ollut 35–38 prosenttia vuosina 2017–2020 (Taulavuori 2022b). Erityisen paljon yksiöitä on rakennettu uusille asuinalueille keskustan läheisyyteen, kuten juuri Toppilansalmeen (Oulun kaupunki 2020). Juuri Toppilansalmeen yksiöitä on rakentunut viimeisen viiden vuoden aikana enemmän kuin Oulun muille asuinalueille (Taulavuori 2022a). Tämä on herättänyt keskustelua Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiantuntijoiden piirissä, ja aiheesta tehdäänkin parasta aikaa selvitystä yhteistyössä Lapin yliopisto sosiologian laitoksen kanssa.

Tarkoituksen on analysoida Toppilansalmen erityispiirteitä suuren yksiörakentamisen ja vuokra-asumisen, sekä näiden voimakkaan kasvun näkökulmasta (Taulavuori 2022a).

Toppilansalmen kehityskulku on yllättänyt Oulun kaupungin rakentamista ohjaavia tahoja. Oulu kaupungin geodeetti Kaija Puhakka (Taulavuori 2022b) myöntää, että Toppilansalmen kehitys on tullut osittain yllätyksenä. Kun alueen asemakaava valmistui vuonna 2010 ja alueesta tehtiin sopimukset maanomistajien ja tontinhaltijoiden kanssa, ei nykyinen vahva pienasuntojen trendi ollut vielä nähtävissä. Koska vahvaa yksiörakentamisen trendiä ei osattu odottaa, ei asuntojakaamaa ohjattu kaupungin maankäytösopimuksissa. Tämä on osaltaan mahdollistanut verrattain vapaan ja voimakkaan yksiörakentamisen Toppilansalmen alueelle. Yksiörakentamisen trendi on ollut nähtävissä erityisesti 2010 vuodesta eteenpäin. Vuosien 2017 ja 2020 välillä yksiöiden osuus Oulun alueen asuntojen uusiotuotannosta oli poikkeuksellisen korkea, 35–38 prosenttia (Taulavuori 2022a). Yksiörakentamisen nähdään vastaavan eteenkin sijoittajien tarpeisiin. Kysyntää on osaltaan kasvattanut matala lainakorko ja Oulussa nähtävän kaupungistumisen ylläpitämä ensiasuntojen korkea kysyntä (Taulavuori 2022a). Pienasuntojen vahva rakentaminen on kuitenkin herättänyt kysymyksiä alueen asuntokannan pitkäikäisyydestä ja monikäyttöisyydestä eri elämänvaiheissa (Taulavuori 2022b).

Vahva yksiönäkökulma, sijoittajien toiveisiin sopeutuminen ja pienentyvien asuntojen trendi on nähtävissä myös maailmalla. Etsiessäni artikkeleita ja tieteellistä kirjallisuutta, törmäsin usein artikkeleihin yksiöiden monikäyttöisyydestä, pitkäikäisyydestä, niissä asuvien elämänlaadusta ja niiden vaikutuksista erityisesti vanhempaan väestöön (esim. Kwame 2008; Saarimaa & Pelsmakers 2020). Yksiörakentaminen tapahtuu usein nuorinta kansanryhmää ajatellen, mutta osataanko uusiorakentamisessa ottaa huomioon myöhemmässä elämänvaiheessa olevia ihmisiä, kuten eläkeläisiä ja heidän tarpeitaan? Esimerkiksi Suomessa kotoa muutetaan keskimäärin 22-vuotiaana (Pietiläinen 2021). Tämä varmasti osaltaan selittää vahvan yksiörakentamisen, mutta yksiöissä asuu myös eri ikäisiä asukkaita.

#### 4.2.1 Yksiönäkökulma, sijoittajat, elämänlaatu

Kasvava yksiörakentaminen herättää useita kysymyksiä erityisesti taloudellisesti ja sosiaalisesti. Vahvalla yksiörakentamisella voi nähdä olevan myös negatiivisia vaikutuksia. Yksiöt voivat lisäivät muuttoliikettä, kun ne vaihtavat omistajaa tai vuokralaista useammin kuin muut asumismuodot. Tämä on nähty muun muassa Toppilansalmissa häiritsevänä. Alueella pitempään asuneet ovat valittaneet joka kuukausittaista muuttoautojen ja muuttokuormien määrää, koska ne tuovat ylimääräistä liikennettä ja meteliä asuinalueelle

(Taulavuori 2022a). Oulun kaupungin geodeetti Kaija Puhakka myöntää, että pienten asuntojen suuri asukasvaihtuvuus herättää myös huolta kaupungin viranomaisissa. Puhakan mukaan ilmiö on todettu sekä Suomessa, että ulkomailla, että suuri asukasvaihtuvuuden mukanaan tuoma vilkkaus aiheuttaa levottomuutta alueella ja heikentää siellä asuvien viihtyvyyttä.

Asukasvaihtuvuutta lisäävät myös nykyisten yksiöiden rakennustapa. Oulun rakennusvalvonnan kaupunginarkkitehti Janne Rajala kertoo, kuinka nykyiset tehokkaaseen rakentamiseen optimoidut kerrostalot ovat muodoltaan erilaisia kuin ennen. Uuden asuinkerrostalot ovat usein yhdellä portaikolla ja yhdellä hissikuilulla varustettuja syviä rakennuksia. Asunnot ovat kapean keskikäytävän molemmilla puolilla ja tämä vaikuttaa asuntojen muotoon. Asunnoista tulee pitkiä ja kapeita käytäviä, joiden muunneltavuus ja monipuolisuus on heikkoa. Erilainen kalustaminen tai muutostöiden tekeminen eri elämänvaiheisiin on aikaisempaa vaikeampaa, joskus jopa mahdotonta, Rajala sanoo (Taulavuori 2022a).

#### 4.2.2 Studentifikaatio

Studentifikaatio on maantieteessä vielä melko uusi termi. Studentifikaatio on terminä hyvin lähellä gentrifikaatiota, mutta pitää sisällään juuri opiskelijalähtöiset muutokset. Smith (2019) tiivistää artikkelissaan *Studentification* studentifikaation pääpiirteet ja mahdolliset muutossuunnat. Studentifikaatiolla tarkoitetaan käsitteenä urbaaneja muutoksia kaupunkitilassa, jotka johtuvat yliopisto-opiskelijoiden vahvasta keskittymisestä tiettyihin kaupunkeihin ja kaupunginosiin. Käsitteen tarkoituksena on tavoittaa valtiolähtöinen muutos, jonka ytimessä on juuri lisääntynyt opiskelijoiden määrä (Smith 2019). Korkeakouluopintojen yleistyminen ja opiskelijamäärien kasvattaminen on johtanut kasvaneeseen opiskelijamäärään ja erityisesti opiskelija-asuntojen määrään kaupunginosissa, joissa sitä ei ole aikaisemmin ollut. Aiheita on tutkittu ympäri maailmaa, muun muassa Euroopassa, Australiassa, Afrikassa ja Kiinassa, ja kaikista näistä on mahdollista löytää samoja taloudellisia, sosiaalisia, kulttuurillisia ja fyysisiä muutoksia opiskelijoiden asuttamilta alueilta. Alun perin studentifikaatiolla tarkoitettiin muutosta, jossa asuntoja muutettiin normaalista perheasumisesta opiskelijakäyttöön. Asunnot muokattiin HMO-asunnoiksi (houses in multiple occupation), jolla tarkoitetaan, että samassa huoneistossa asuu useampi eri ruokakuntaan kuuluva henkilö, jotka jakavat samat yhteiset tilat, kuten wc:n tai keittiön. Tämä näkökulma on kuitenkin osittain jäänyt ja muuttunut, kun studentifikaation laajuus on huomattu, ja sen muutosvoima ymmärretty. Näistä uusista tutkimussuunnista yksi olennaisimmista ja keskeisimmistä on opiskelijat gentrifikaation voimana ja aiheuttajina.

Studentifikaation on Smithin (2019) mukaan huomattu aiheuttavan erityisiä muutoksia vaikuttamallaan alueilla. Sosiaalisia muutoksia kuvaa kausiluontoinen opiskelijoiden tulo-, ja lähtömuutto opintojen alkamisen ja loppumisen mukaan, sekä alueilla aikaisemmin asuneiden ei-opiskelijoiden muuttaminen alueilta pois. Tämä eri asukasryhmien aikaansaama muutos alueella voi synnyttää elämäntapaan liittyvä ”konflikteja” eri sosiaalisten ryhmien välillä, sekä johtaa mahdollisiin tulkintoihin rauhattomista ja epäsuosituista asuinalueista (Smith 2019). Taloudellisia muutoksia ovat yleisesti kasvaneet vuokra- ja kiinteistökustannukset, sekä rakennusyritysten pyrkimys voiton maksimointi uusien pienikokoisten asuntojen, vanhojen asuntojen muuntamisen, sekä vuokralaisprofiilin muuntamisen kautta. Vanhoja asuntoja on muutettu HMO-asunnoiksi, sekä yksityiset asuntosijoittajat ovat ostaneet asuntoja alueelta ja hyväksyneet vuokralaisiksi vain opiskelijoita. Tämä vuokralla asuvien kasvu vähentää asuntoomistajuutta alueella ja lisää asukkaiden vaihtuvuutta. Opiskelijoille tarjotaan myös heidän tarvitsemiaan ja vaatimiaan palveluita. Tämä näkyy erityisesti opiskelijoille suunnattuina vähittäiskaupan ja vapaa-ajan palveluina. Esimerkiksi Leedsissä, Britanniassa vanhoja pubeja on muutettu opiskelijoita houkutteleviksi teemabaareiksi, jotka ovat auki vain lukukausien ajan ja sulkevat ovensa kesäksi. Fyysiset muutokset liittyvät usein asuinrakennusten ja asutokannan päivittämiseen, sekä korkean asuintiheyden aiheuttamiin negatiivisiin muutoksiin. Näitä ovat muun muassa asuinrakennusten arvon alentuminen, kasvanut melu ja saasteet, sekä ongelmat tilan puutteen, kuten parkkipaikkojen vähyyden kanssa.

Smith (2019) kuitenkin huomioi, etteivät opiskelijat ole yksin kaiken tämän vaikutuksen aiheuttajia. Perinteinen gentrifikaatio aiheutuu, kun alueen asukaskunta vaihtuu uusien tulokkaiden jäädessä alueelle. Opiskelijat eivät normaalisti kuitenkaan pysy asuttamallaan alueella, kuin lukukauden tai opintojensa loppuun. Tämä on hyvin rajallinen aika kaupunkikehityksen piirissä. Opiskelijat eivät usein myöskään osallistu oman asuinalueensa rajuihin muutoksiin. He eivät osallistu vanhan asutokannan muuttamiseen taikka alueensa palvelurakenteen muovaamiseen opiskelijoita houkuttelevaksi. Smith (2019) vierittää tästä vastuuta ’studentifikaation mahdollistajille’ eli yksityisille vuokranantajille, alueen yrittäjille ja institutionaalisille toimijoille. He mahdollistavat studentifikaation alun ja alueellisen muutoksen. Opiskelijat ovat loppukädessä kuitenkin vain heidän palveluidensa käyttäjiä ja hyödyntäjiä.

## 5 Pohdinta ja johtopäätökset

Tässä työssä käytiin ensiksi läpi yleistä teoriaa liittyen kaupungistumiseen. Tarkastelussa oli kaupungistuminen yleisesti globaalina ilmiönä sekä erityisesti suomalaisen kaupungistumisen historiaa ja vaikutuksia yhteiskuntaan. Suomalainen kaupungistuminen sai aikaan suuren yhteiskunnallisen muutoksen vahvasta alkutuotannosta teollistumiseen ja lopulta palveluyhteiskunnan muototutumisen. Alierakenteen muutokset -kappaleessa käytiin läpi myös kaupunkiajattelun nousu nykyajassa. Kaupunkialueajattelu on nostanut päätään kaupunkien tullessa yhä tärkeämmiksi aluepolitiikan vaikuttajiksi ja niiden noustessa valtioiden rinnalle globalisaation vaikutuksesta. Kappaleessa sivuttiin myös uusliberalistista kaupunkisuunnittelua yhtenä kehityssuuntana, joka on saanut alkunsa kaupungistumisesta, kaupunkien globaalista noususta ja kaupunkialueajattelun synnystä.

Tämän jälkeen käytiin läpi, kuinka poliittinen ja taloudellinen päätöksenteko muuttuu lopulta konkretiaksi. Maankäytön suunnittelua ja maankäyttö- ja rakennuslakia kerrattiin suomalaisessa kontekstissa. Kaavoittamisessa käytetyt aluetasot käytiin myös läpi, sekä mitä ne pitävät sisällään. Maankäytön suunnittelu sisältää neljä eri tasoa: valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maankäyttö- ja rakennuslaista tarkastettiin tärkeimmät linjat ja pyrkimykset, sekä katsottiin tulevia muutoksia ja uudistuksia lakiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa maankäytön suunnittelua kaikilla aluetasoilla, ja määrää, mitä kaikkea siinä tulee ottaa huomioon. Lakiin on tulossa pian muutoksia ja uudistusten tarkoituksena on vahvistaa kestävä kehitystä ja digitalisaatiota alueiden suunnittelussa.

Tämän jälkeen päästiin työn varsinaiseen aiheeseen. Hiukkavaaran ja Toppilansalmen alueet, sekä niissä tapahtuneet ja tapahtuvat muutokset lähivuosina esiteltiin kattavasti. Alueilla tapahtunutta ja tapahtuvaa muutosta peilattiin myös muualla maailmalla tapahtuneisiin kehityskuluihin vastaavilla alueilla ja vastaavien sosiaalisten ja taloudellisten päätösten alla. Seuraavaksi työssä käydään läpi mitä mahdollisia kehityskuluja Oulussa ja erityisesti Hiukkavaarassa ja Toppilansalmessa voidaan nähdä, ja mitä näistä kehityskuluista voidaan odottaa seuraavan Oulun kaupungille. Myös tutkimuskysymykset käydään läpi, sekä miten aineistot niihin vastasivat.

Valitsemillani asuinalueilla Hiukkavaarassa ja Toppilansalmessa on huomattavissa kaupunkikehityksen eriytymistä ja eriytyviä tulevaisuudensuunnitelmia. Tässä kappaleessa vastaan toiseen tutkimuskysymykseeni: miten kaupunkirakenteen muutokset ja vaiheet näkyvät Hiukkavaarassa ja Toppilansalmessa?

Hiukkavaaran asuinalueen kohdalla on selvästi huomattavissa kaupunkirakenteen laajenemista ja pirstaloitumista. Oulun kaupunki ilmoitti tavoitteekseen luoda Hiukkavaaraan kaupunkimainen pientaloasutusalue (Oulun kaupunki 2022) ja maankäytön toteutumissuunnitelmassa Oulun omakotitalo- ja erillistalorakentamisen painopiste oli juuri Hiukkavaarassa (Oulun kaupunki 2013; Oulun kaupunki 2020). Oulun kaupungin pinta-ala laajenee noin 1500 hehtaarilla (Oulun kaupunki 2013) Hiukkavaaran rakentuessa alueille, joissa ei ole aikaisemmin ollut juurikaan asutuskeskusasutusta. Oulun kaupunkirakenne myös pirstaloituu suuriksi toisistaan erillisiksi aluekeskuksiksi, kun Hiukkavaarasta kaavaillaan Ouluun neljättä suurta aluekeskusta (Oulun kaupunki 2013). Hiukkavaara laajentaa Oulun kaupunkia erityisesti itään Vaalantien varteen kauemmaksi muista suurista asuinalueista ja aluekeskuksista.

Vaikka Oulun kaupunki painottaa Hiukkavaaran rakentumisessa kaupungin keskustaan järjestettäviä hyviä kevyen liikenteen reittejä ja sujuvia joukkoliikenneyhteyksiä (Oulun kaupunki 2022), voi tämä silti tarkoittaa yksityisautoilun merkittävääkin lisääntymistä. Erityisesti Angloamerikkalaisessa kontekstissa esikaupunkialueiden muodostuminen ja 'urban sprawl' -ilmiö on lisännyt yksityisautoilua ja sen kautta päästöjä (Raffery 2022). Tiiviisti rakentamisella ja tiiviillä kaupunkirakenteella on merkittävä negatiivinen vaikutus päästöihin. Tehostettu kaupunkirakentaminen on mahdollistanut pienemmän kaupunkipinta-alan ja näin energiatehokkuuden ja liikenteen tehostamisen pienemmälle alueelle. Oulun keskusta on noin 7 kilometrin päässä Hiukkavaaran keskuksesta. On mielenkiintoista nähdä, onko tämä etäisyys liikaa kevyenliikenteen ja julkisen liikenteen käyttäjille työmatkustamiseen.

Hiukkavaaran tapauksessa on huomattavissa myös lähiöistymistä ja klusteroitumista. Hiukkavaarasta kaavaillaan Oulun kasvavaa asuinuutta ja Hiukkavaaraan onkin suunniteltu valtavasti julkista infraa oman alueen työpaikoista, kauppakeskuksista, terveysasemista ja kouluista lähtien (Oulun kaupunki 2013). Tämä voisi mahdollistaa sen, että Hiukkavaarassa asuvilla ei ole tarvetta poistua alueelta, ja Hiukkavaaran keskuksesta tulisi osittain kilpaileva klusteri Oulun keskustaklusterin rinnalle. Klusteriajattelussa kaupunkialue muodostuu erilaisista toisiinsa liittyneistä ja toisiaan vastaan kilpailevista klustereista, jotka sijaitsevat usein kaupungin keskustaklusterin ympärillä. Lähiöajattelu on myös nähtävillä, koska Hiukkavaarassa painotetaan erityisesti kaupunkimaista pientalorakentamista ja omakotitalorakentamista. Tämä mahdollistaa lapsiperheiden asuttamisen ja yleisesti ajateltuna rauhallisemman asuinalueen muodostumisen.

Toppilansalmessa taas on nähtävissä, mitä tapahtuu, jos kaupunki ei aktiivisesti vaikuta alueiden rakentamiseen. Kaupunkisuunnittelussa ja alueiden rakentumisessa keskeistä

on kaupungin aloitteellisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavoittamisen ja maankäyttösopimusten kautta. Nämä eivät ole tapahtuneet Toppilansalmen tapauksessa, vaan alue on saanut rakentua suurilta osin rakennusyritysten mieltymysten mukaan. Koska Toppilansalmen rakentumista ei ole määrätty ja rakennusyritykset ovat saaneet määritellä itse alueen rakentumista, on alueella huomattavissa yleinen asentosijoittamisen trendi. Oulun maankäytön toteutusohjelma vuosille 2022–2024 (Oulun kaupunki 2022) linjaa, että kerrostalorakentamisesta pääosa sijoittuu Toppilansalmeen. Näistä suuri osa on ollut yksiöitä, joista suurin osa on mennyt vuokramarkkinoille. Tämän voidaan nähdä olevan negatiivinen kehityskaari, mikäli kaupunginosat pääsevät rakentumaan lähinnä sijoittajien toiveiden mukaan. Keskustelua on käyty jo nyt siitä, vastaako Oulun alueen vahva yksiörakentaminen todellista tarvetta ja kysyntää.

Yhä pienenevät yksiöt ovat herättäneet keskustelua myös elämänlaadusta. Asuntokoot ovat vuosien saatossa pienentyneet, ja erityisesti yksiöiden koko on pienentynyt. Tämän voidaan nähdä johtuvan kerrostalojen yksiökeskeisyydestä ja tehokkaammasta rakentamisesta. Samaan rakennukseen halutaan saada mahdollisimman paljon asuntoja, mikä pienentää asuntojen kokoa. Kerrostalojen tehokkuusajattelu on myös muuttanut yksiöiden muotoa. Asunnoista on tullut pitkiä käytäviä, joiden muokkaaminen asukkaan omiin tarpeisiin voi olla haastavaa. Erityisesti vanhemmat väestön asumismukavuutta nykyisissä yksiöissä on pohdittu. Tämä voisi tarkoittaa Toppilansalmen yksiökeskeisyyden kannalta sitä, että Toppilasta tulee hyvin nuori asuinalue. Alueella asutaan esimerkiksi opintojen ajan, taikka aika ennen kumppanin löytymistä ja perheen perustamista. Vahvan yksiöpohjan on myös nähty tekevän aluetta rauhottomammaksi, kun asukasvaihtuvuus on yksiöissä suurta. Alueella kauemmin asuneet ovat jo hermostuneet joka kuukausittaiseen muuttoajoon. Elämänlaatuks keskustelu johtaa myös keskusteluun asuntojen monikäyttöisyydestä ja pitkäikäisyydestä. Yksiöt ovat samanlaisia keskenään, ja niiden muokkaaminen asujan omien mieltymysten mukaan voi olla vaikeaa vähäisen tilan ja käytävämäisen rakenteen takia. Jos yhä pieneneviin yksiöihin ei löydy nuoria asukkaita, voi uusien asukkaiden löytyminen olla vaikeaa. Tämä herättää kysymyksiä vahvasti yksiöpohjaisten kerrostalojen tulevaisuudesta ja pitkäikäisyydestä.

Myös gentrifikaatio ja erityisesti studentifikaatio voivat olla Toppilansalmessa tulevaisuuden suuntia. Vahvan yksiöpohjaisen rakentamisen voidaan nähdä Suomen kontekstissa kiihdyttävän opiskelijoiden muuttamista alueelle, ja tuoda näin alueelle mukanaan studentifikaation vaikutuksia. Meneillä olevalla Oulun yliopiston keskustakampusuunnittelulla voi olla toteutuessaan studentifikaatiota lisäävä vaikutus. Mikäli kampus muuttaa keskustaan, ryhtyvät opiskelijat etsimään asuntoja lähempää keskustaa.



Toppilansalmen voi nähdä olevan yksi mahdollinen paikka asuntopohjansa, joukkoliikenneverkon ja etäisyytensä puolesta.

Sekä Hiukkavaarassa, että Toppilansalmessa on huomattavissa kaupunkirakenteen muuttumista ja kehityksen eriytymistä. Hiukkavaara ja Toppilansalmi ovat osittain vastakohtia toisilleen yleisessä kaupunkikehityksessä, mutta kuvaavat hyvin nykyaikaista kaupunkitilaa ja siinä tapahtuvia muutoksia. Saman kaupungin sisällä voi olla kilpailevia alueita, jotka rakentuvat hyvin eri tavoin. Toisessa panostetaan tehokkuuteen ja tiiviyyteen, toisaalla halutaan panostaa avaruuteen ja kaupunkitilan laajentamiseen. Aika näyttää mihin suuntaan Oulun kaupunki lähtee kaupunkitilaansa viemään.

## Lähteet

- Allmendinger, P & Haughton, G. (2013). The Evolution and Trajectories of English Spatial Governance: ‘Neoliberal’ Episodes in Planning. *Planning Practice & Research* 28(1) 6-26,
- Ervasti, A. (2022). Hiukkavaaran kovaa kehittymisvauhtia halutaan hidastaa – Oulun maankäytön toteuttamishjelma siirtäisi omakotitalorakentamista tasaisemmin kaupungin eri alueille. Kaleva 10.1.2022 <https://www.kaleva.fi/hiukkavaaran-kovaa-kehittymisvauhtia-halutaan-hida/4242733>
- Harvey, D. (2006). Neoliberalism as creative destruction. *Geografiska Annaler* 88B(2) 145–158.
- Heikkilä, E. (2003). Differential urbanisation in Finland. *Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie* 94(1) 49-63. doi:10.1111/1467-9663.00236
- Oulun kaupunki (2013). *Hiukkavaara – Oulun kaupungin keskeinen kasvusuunta*. 18.6.2013. [https://www.ouka.fi/c/document\\_library/get\\_file?uuid=4b1af6a5-ea5a-4067-8c3d-2312ada9705a&groupId=139863](https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=4b1af6a5-ea5a-4067-8c3d-2312ada9705a&groupId=139863)
- Oulun kaupunki (2008). *Hiukkavaaran kaavarunko*. 25.4.2022 <https://www.ouka.fi/oulu/hiukkavaara/suunnitelmia>
- Jauhiainen, J. (2009). Will the retiring baby boomers return to rural periphery? *Journal of Rural Studies*, 25 (2009), pp. 25-34 <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2008.05.001>
- Kwame, A. (2008). Age Segregation and the Quality of Life of the Elderly People in Studio Apartments, *Journal of Housing For the Elderly* 22(1-29) 127-161, doi:10.1080/02763890802097151
- Oulun kaupunki (2014). *Kaavoitus Oulussa*. 12/2014. <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/perustietoa-kaavoituksesta>
- Maankäyttö- ja rakennuslaki (MKRL) 05.02.1999/132 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- Nissinen, H. (2015). Sitran trendit: Kaupunkien roolit korostuvat, Sitra 30.3.2015 <https://www.sitra.fi/artikkelit/sitran-trendit-kaupunkien-roolit-korostuvat/>
- Oulun kaupunki (2020). *Oulun maankäytön toteuttamishjelma 2022-2024*. 27.1.2020. [https://www.ouka.fi/documents/64220/2830180/Oulun\\_MATO\\_2020\\_2024\\_saavuettaava.pdf/f596e25e-6693-4913-87f6-96b110b5651b](https://www.ouka.fi/documents/64220/2830180/Oulun_MATO_2020_2024_saavuettaava.pdf/f596e25e-6693-4913-87f6-96b110b5651b)

- Oulun kaupunki yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut (2022). *Oulun kaupungin ajantasa-  
asemakaava*. 21.12.2010. <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>
- Pietiläinen, M. (2021). Suomalaisnuoret muuttavat omilleen eurooppalaisittain varhain – koronan vaikutuksia voimme vasta arvailla. STAT 18.2.2021 <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2021/suomalaisnuoret-muuttavat-omilleen-eurooppalaisittain-varhain-koronan-vaikutuksia-voimme-vasta-arvailla/>
- Rafferty, J. P. (19.4.2022). Urban Sprawl. Encyclopedia Britannica. <https://www.britannica.com/topic/urban-sprawl>
- Rodríguez-Pose, A (2008) The Rise of the “City-region” Concept and its Development Policy Implications, *European Planning Studies* 16(8) 1025-1046.
- Saarimaa, S. & Pelsmakers, S. (2020). Better Living Environment Today, More Adaptable Tomorrow? Comparative Analysis of Finnish Apartment Buildings and their Adaptable Scenarios. *Yhdyskuntasuunnittelu* 58(2) 33–58. <https://doi.org/10.33357/ys.89676>
- Smith, D. P. (2019). Studentification. *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*, 1-3.
- Taulavuori, R. (2022a). Paljon asuntoja ja niissä niukasti neliöitä – Toppilansalmeen on valmistunut viime vuosina yksiöitä suhteellisesti enemmän kuin muualle Ouluun. Kaleva 10.1.2022 <https://www.kaleva.fi/paljon-asuntoja-ja-niissa-niukasti-nelioita-toppil/4235461>
- Taulavuori, R. (2022b). Kaupunkimaantieteen professori ihmettelee yleistynyttä rakentamistapaa – "Vuosikymmeniin ei ole asuttu niin ahtaasti kuin Oulussa ja monessa muussa kaupungissa nyt asutaan", Kaleva 10.1.2022 <https://www.kaleva.fi/kaupunkimaantieteen-professori-ihmettelee-yleistyn/4235462>
- Tilastokeskus (2022), Kuntien avainluvut 2020 jaolla, Kuntien avainluvut 1987-2019 [https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien\\_avainluvut/Kuntien\\_avainluvut\\_\\_2020/kuntien\\_avainluvut\\_2020\\_aikasarja.px/](https://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut__2020/kuntien_avainluvut_2020_aikasarja.px/)
- Oulun kaupunki (2016). *Uuden Oulun yleiskaava*. 18.4.2016. <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/uuden-oulun-yleiskaava>
- Ympäristöministeriö (2022a). Rakentaminen ja maankäyttö, Maankäytön suunnittelu. 28.3.2022 <https://ym.fi/maankayton-suunnittelu>
- Ympäristöministeriö (2022b). Rakentaminen ja maankäyttö, Maankäyttö- ja rakennuslaki, 28.3.2022 <https://ym.fi/maankaytto-ja-rakennuslaki>
- Ympäristöministeriö (2022c). Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu. 18.4.2022 <https://mrluudistus.fi/tietoa-lakiuudistuksesta/>

Ympäristö.fi (2013). Maankäytön suunnittelujärjestelmä, Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, 29.3.2018 [https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto\\_ja\\_kaavoitus/Maankayton\\_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset\\_alueidenkayttotavoitteet](https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)