



Tampereen  
**KAUPUNKISEUTU**

# ASUMISEN LAATUOHJELMA TILANNEKUVA JA TYÖSUUNNITELMA

Asumisen työryhmä ja asumisen ja maankäytön  
työryhmä 24.9.2025, Kuntajohtajakokous 21.11.2025,  
Seutuhallitus 17.12.2025

Asuntopäällikkö Anna Kummila Tampereen kaupunkiseutu

# LAATUOHJELMAN TARKOITUS JA TAVOITE

- Taustalla tiivistyvän kaupunkiseudun ja lisääntyneen segregaaation haasteet
- Seudulla tavoitteena tiivis yhdyskuntarakenne, kasvun kohdentuminen 80 % merkittävän kasvun vyöhykkeelle ja keskustojen kehittäminen. Tiivistäminen tuo laatua mutta myös haastaa sitä
- **Olennaista on pohtia, miten tehdä tiivistä kaupunkia, joka on myös kestävä, vihreä, ihmisille terveellinen, turvallinen ja viihtyisä**
- Laatuohjelman tavoite on parantaa ihmisen ja ympäristön hyvinvointia asuin ympäristön mittakaavassa sekä lisätä seudun veto- ja pitovoimaa
- Lähtökohdat laatuohjelmaan: Rakennesuunnitelma 2040+, Asuntopoliittinen ohjelma 2021, MAL5-sopimus
- Laatuohjelman lähetekeskustelut käyty kevään-kesän 2025 aikana

# MILLAISIA ASUINYMPÄRISTÖJÄ HALUAMME

HS 20.10.2025

**Asuminen | Piti tulla "Espoon Manhattan", tulikin "Espoon Kivistö"**



## TULOKSENA

- "30 asunnon talot ovat muuttuneet 130 pientalon taloiksi" (Tekniikka&Talous 25.10.2024)
- Isoissa taloissa pienistä vuokra-asunnoista ja suuresta vaihtuvuudesta voi aiheutua sosiaalisia ongelmia (mm. Vaattovaara Tekniikka&Talous 25.10.2024)

**"Riskinä on, että rakennamme ongelmia, joista Ruotsi pyrkii eroon" – Selvitys paljastaa hälyttävää tietoa uusista asuinalueista**

**Asuminen |** Kaupunkimaantieteen professori Mari Vaattovaaran ja Helsingin kaupungin entisen järjestelmäpäällikkö Pekka Vuoren torstaina julkistettava selvitys antaa karun kuvan etenkin Espoon ja Vantaan asuinrakentamisen suunnasta.



Rakennettavien alueiden koko on kasvanut, liikenteen maankäyttö lisääntynyt ja viheralueiden marginalisaatio jatkunut



Kuva: Mari Vaattovaaran esitys Asuntomarkkinat 2025 tilaisuudessa

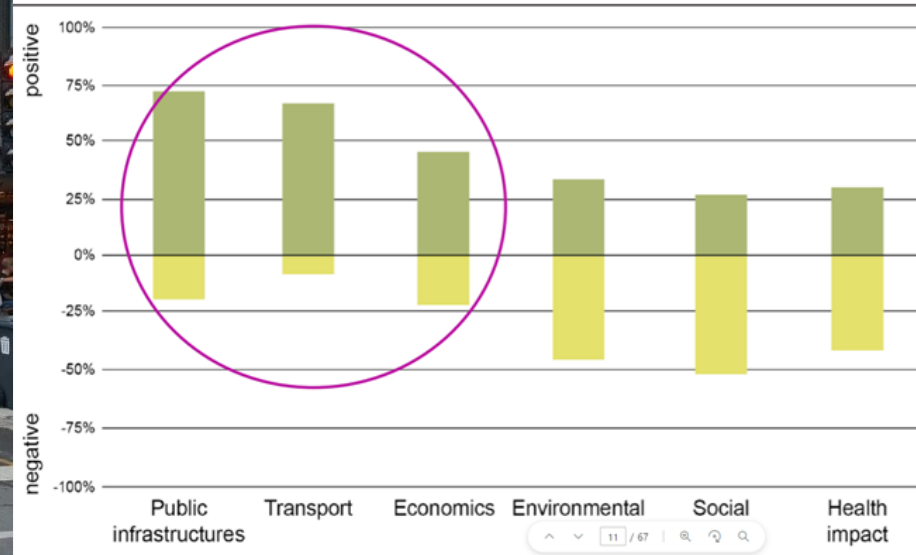
# MILLAISIA ASUINYMPÄRISTÖJÄ HALUAMME



Plateau Mont-Royal, Montreal

## Tiiviin kaupunkirakenteen vaikutukset

Aineistona 229 empiristä tutkimusta (tieteellistä artikkelia) tiiviiden vaikutuksista



**Figure 2** Reported relation between density and sustainable urban development where studies related to public infrastructure, transport and economics more often report a positive relation with density, while ecological, social and health effects of higher densities are for the most part negative.  
Note: For further information, see the supplemental data online.

Berghauer Pont, M., Haupt, P., Berg, P., Alstade, V., & Heyman, A. (2021). Systematic review and comparison of densification effects and planning motivations. *Buildings and Cities*, 2(1), 378–401. DOI: <http://doi.org/10.5334/bc.125>

Lähde: Aija Staffansin esitys 27.9.2024 Segregaatiotapaamisessa

- Ovatko tiiviin kaupunkirakenteen haitat jääneet vähemmällä huomiolla kun kovaa kasvua on tavoiteltu?
- Voisiko kaupunkiin sopia muunkinlainen rakentaminen kuin korkeat kerrostalot? (Plateau Mont-Royalin aluetehokkuus sama kuin Helsingin Jätkäsaassa)

# LAADUN TILANNEKUVA JA TAUSTA-AINEISTOA

- Lähetekeskustelujen perusteella valittu neljä teemaa asumisen laatuohjelmaan:
  - **Monimuotoisuus, lähivihreä, kauneus, osallisuus/yhteisöllisyys**

Tilannekuvavaiheessa:

- Koottiin asuntopolitiisen ohjelman Hyvää asumista kaikille 2021 laatutavoitteet
- Kuntien kokemus laadun tilanteesta (asumisen työryhmän keskustelut ja laatutyöpaja 25.9.2024) ja käytössä olevat laadunohjauskeinot (koottu 6/2025)
- Tulevaisuusnäkökulma seudulla tehdyn ennakointityön perusteella: mitkä muutosilmiöt vaikuttavat taustalla ja kenelle asuntoja tulevaisuudessa tehdään
- Tehtiin paikkatietoon perustuvia karttatarkasteluja monimuotoisuudesta ja vihreästä
- Selvitettiin asukkaiden asumisihanteita ja asumistoiveita
- Selvitettiin asumisen toteuttajien eli rakennuttajien näkökulmaa rakennuttajajaneelikyselyn avulla 8-9/2025
- Tampereen kaupunkiseudun ja Tampereen kaupunki laatuwebinaarisarjan anti



Tampereen  
**KAUPUNKISEUTU**

# Laadun tilannekuva

Kangasala | Lempäälä | Nokia | Orivesi | Pirkkala | Tampere | Vesilahti | Ylöjärvi

# KUNTIEN ASIANTUNTIJOIDEN NÄKEMYKSIÄ LAADUN TOTEUTUMISESTA

- Uudistuotannon asuntojakaumaa alettu ohjata monessa kunnassa
- Monimuotoisuuden toteutumisessa nähdään haastetta
- Vihreän merkitys korostunut
- Kustannuskysymykset haastavat laatua
- Alueiden omaleimaisuutta tulee kehittää, nyt alueet kovin samankaltaisia
- **Asuntopoliittisen ohjelman (2020)** laatutavoitteet edelleen ajankohtaisia:  
asumisen ja asuntotuotannon monimuotoisuus, keskustamaisen rakenteen laajentaminen, naapurustojen yhteisöllisyys, viherverkostot, kauneuden vaaliminen asuinalueiden identiteettiä vahvistamalla ja arkkitehtonisilla ratkaisuilla

# MUUTOSILMIÖT ASUMISEN LAADUN NÄKÖKULMASTA

- Ikääntyneiden (+75 v.) määrä lisääntyy, laatutekijöissä korostuu:
  - Esteettömyys
  - Palvelut lähellä
  - Lähivihreä ja yhteisöllisyys
- Vieraskielisten määrä lisääntyy
  - Osallisuuden vahvistaminen
- Sään ääri-ilmiöt voimistuvat
  - Viherympäristöjen, luonnon monimuotoisuuden ja kestävän rakentaminen merkitys
- Tulevaisuuden epävarmuus ja talouden haasteet
  - Turvallisuudentunteen merkitys ja yhteisöllisyyden kaipuu
  - Laatu kohtuuhintaisesti
- Perheiden moninaistuminen
  - Muuntojoustavuus asunnoissa

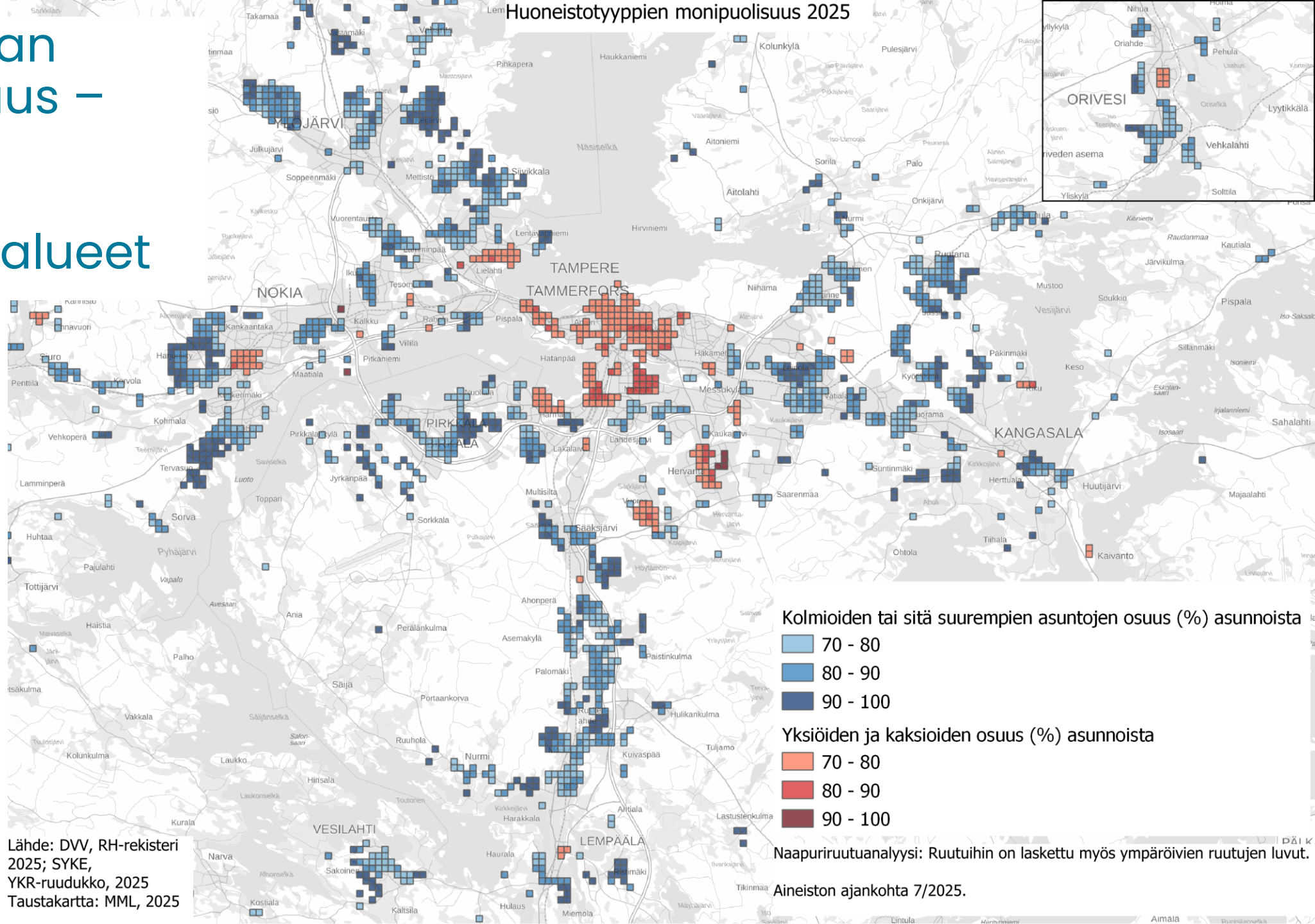


Tampereen  
**KAUPUNKISEUTU**

# Tilannekuvaa laatuohjelman teema 1: Asuinympäristöjen ja asumisen monipuolisuus

# Asuntokannan monipuolisuus – Huoneistotyypeiltään yksipuoliset alueet 2025

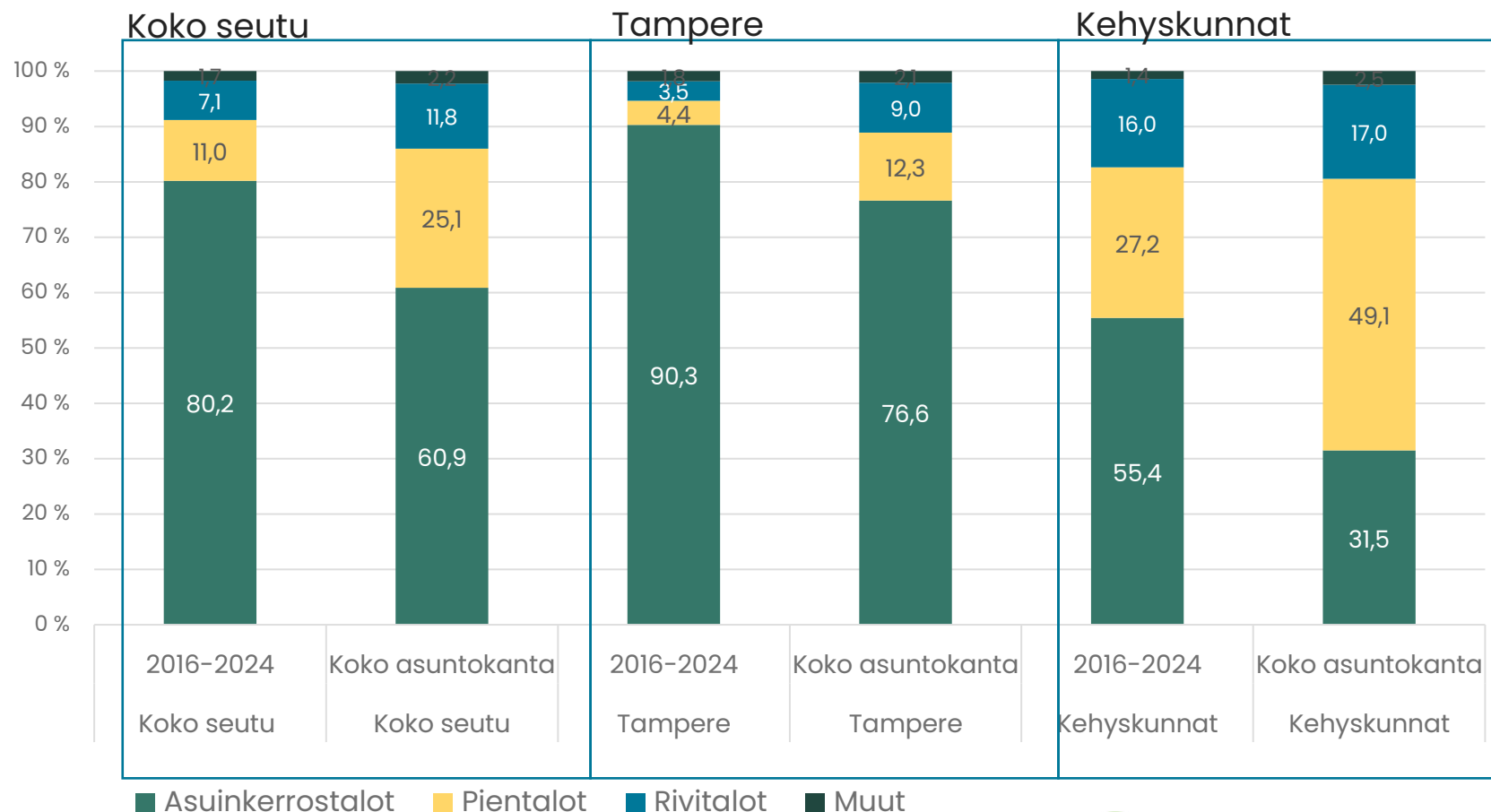
- Pienet asunnot keskittyneet tietyille alueille, mukana mm. uusia alueita: Niemenranta ja Santalahti
- Pienten vuokra-asuntojen kasautuminen saattaa vaikuttaa alueen negatiiviseen eriytymiskehitykseen



# ASUNTOTUOTANTO TAMPEREEN KAUPUNKISEUDULLA 2016–2024

- Vuosina 2016–2024 valmistuneista asunnoista noin 80 % asuinkerrostaloihin
- Tampereella asuinkerrostaloihin valmistui vuosina 2016–2024 noin 90 % asunnoista
- Myös kehyskunnissa suurin osa asunnoista valmistui asuinkerrostaloihin (55 %)
- **Kerrostalarakentaminen painottui selvästi suhteessa koko asuntokantaan, myös kehyskunnissa**

Valmistuneet asunnot talotyyppin mukaan: 2016–2024 ja koko asuntokanta



# RAKENNUTTAJAPANEELIN AJATUKSIA MONIMUOTOISUUDESTA

- Monipuolisten alueiden tarve ja tärkeys **tunnisteen ja tunnustetaan** rakennuttajien keskuudessa, kannatus monimuotoisuudelle (myös säätelylle esim. keskipinta-alavaade) yllättävän vahva!
  - Monipuolisuudesta **monenlaista hyötyä**: sijoittaja arvostaa alueen arvon ja vetovoiman säilymistä, monipuolisia hallintamuotoja sisältävä alue rakentuu myös nopeammin
- 
- *"Monimuotoisuuden edistäminen on oleellinen osa kestävästi turvallisen kaupungin kehittämistä."*
  - *"Tämä edesauttaa alueiden nopeampaa toteutumista, joten siksi puollamme tätä"*
  - *"Asumisen malleja tulisi olla enemmän: pelkästään vapaarahoitteinen ja tuettu vuokratuotanto ovat riittämättömiä."*



Tampereen  
**KAUPUNKISEUTU**

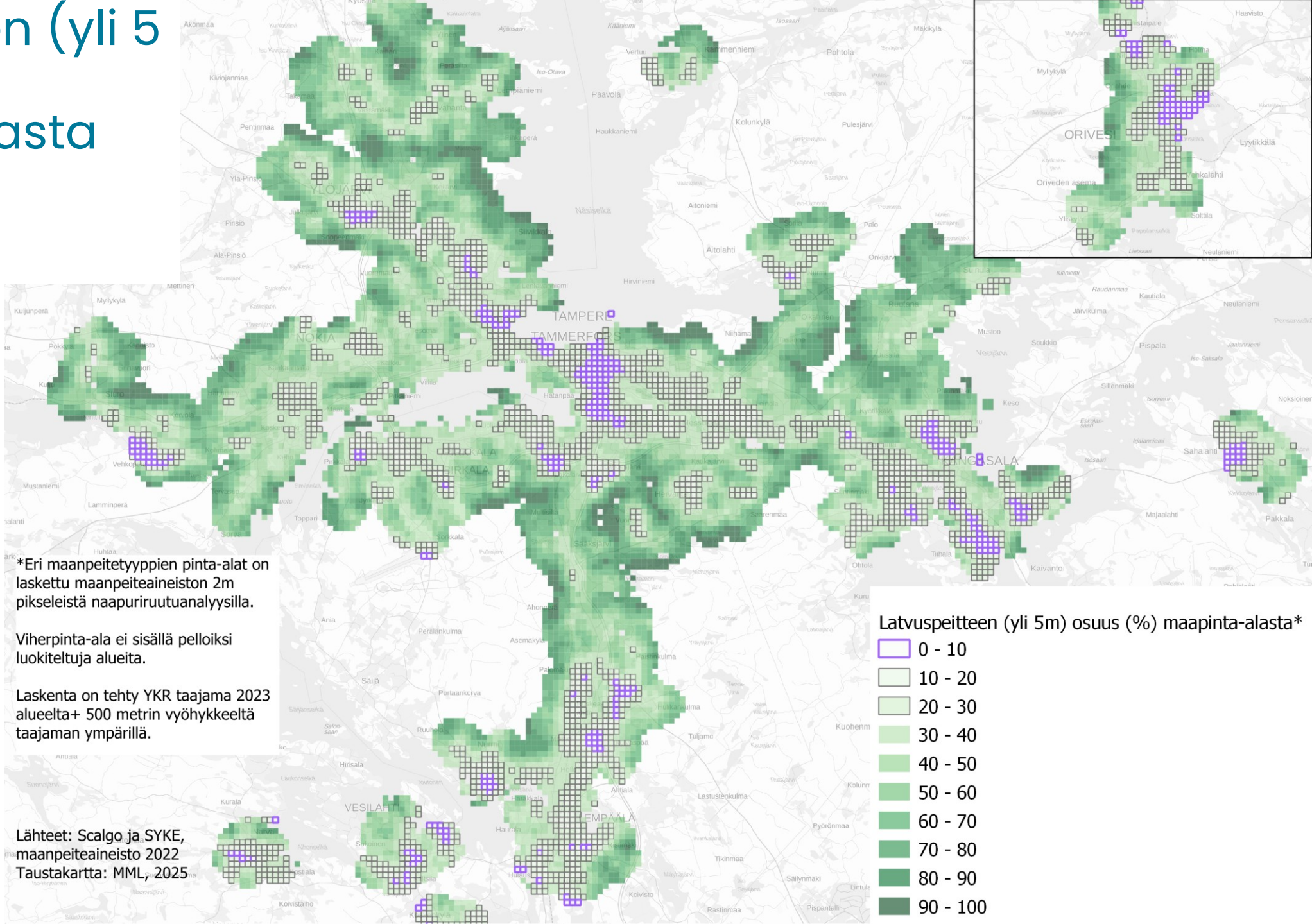
# Tilannekuva laatuohjelman teema 2: Lähivihreä asumisen laatutekijänä

# Latvuspeitteen (yli 5 m) osuus(%) maapinta-alasta

- Ympäröidyissä ruuduissa latvuspeitteen osuus on alle 30% (suuri osa taajama-alueetta)

- Violeteissa ruuduissa latvuspeitteen osuus on alle 10%

- Vähäisen latvuspeitteen ruutuja joillain uusilla asuinalueilla, esim. Lielähti

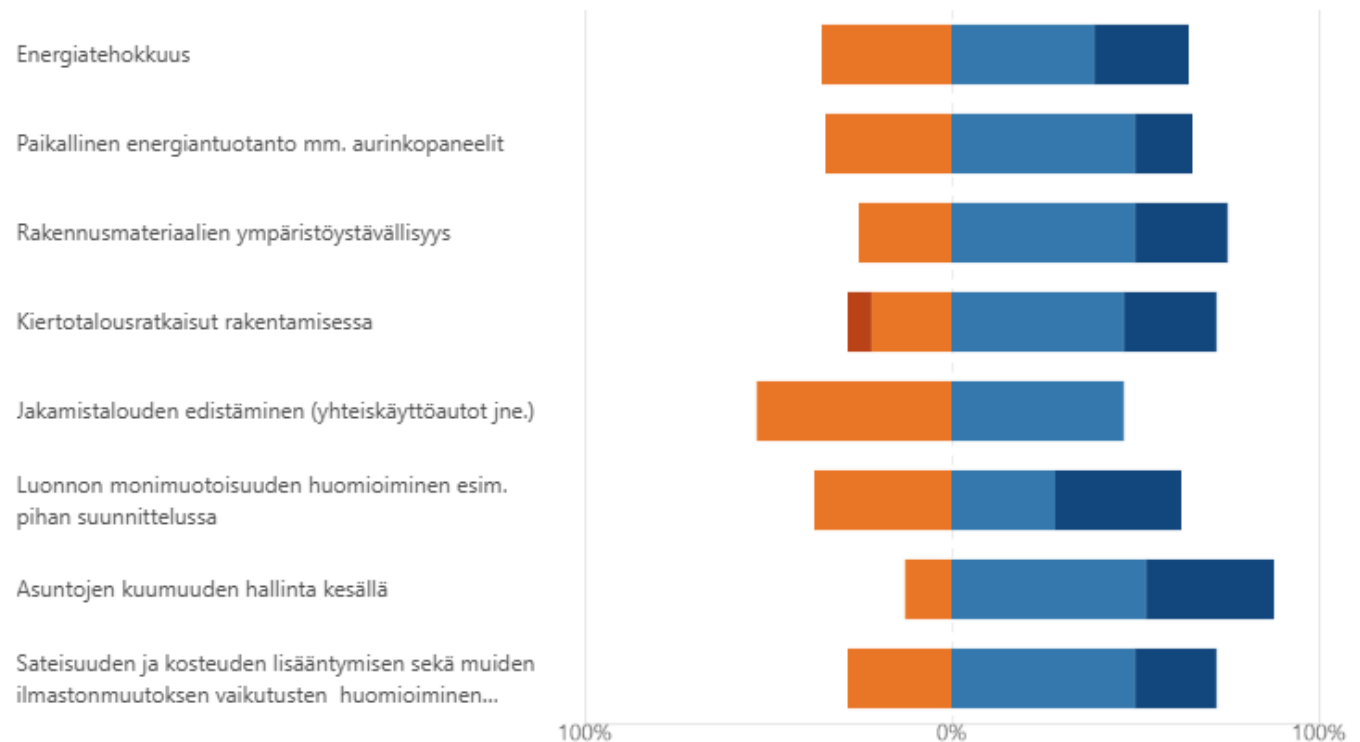


# RAKENNUTTAJAPANEELIN NÄKEMYS LÄHIVIHREÄÄN

- Rakennuttajat korostavat julkisten tilojen ja kunnan rooli merkitystä vihreän lisäämisessä, "tonttien väliin jätettävä vihreää" ja ei "ylitehokasta kaavoitusta"
- Rakennuttajat: kansipihoja vältettävä, viherkatot asuinrakennuksissa tekninen haaste
- Tonttien viherkerroin saa myös osittain kannatusta, kuin myös isot puut ja luonnontilaiset alueet tontilla
- Ekologista kestävyttä lisäävät tekijät (energiatehokkuus, rak.materiaalien ympäristöystävällisyys, myös kiertotalouden lisääminen jne.) nähdään kaikki tärkeinä

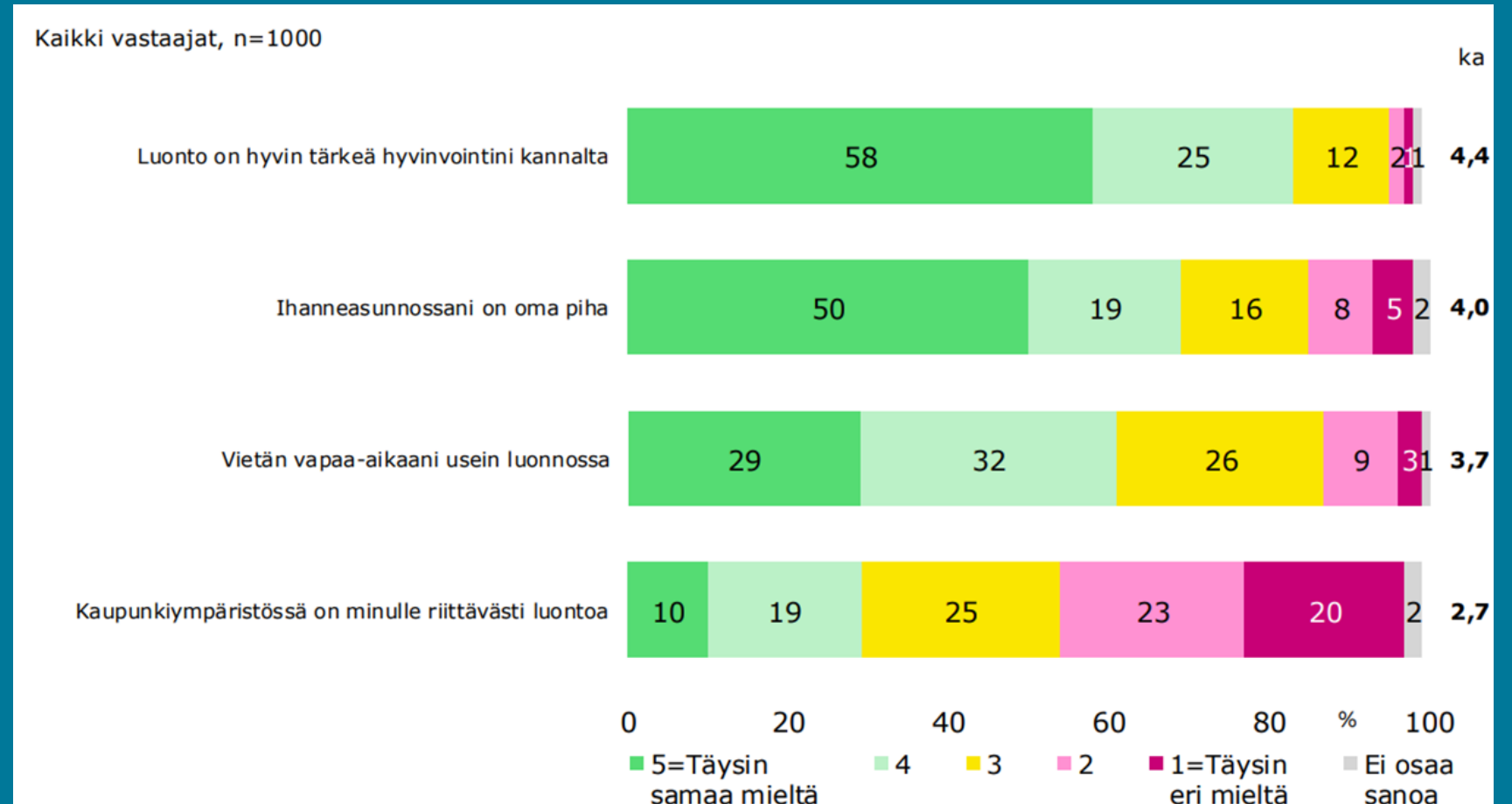
## 18. Miten tärkeäksi koet seuraavat ekologiseen kestävyteen liittyvät teemat asuinrakentamisessa?

■ Tämä ei ole tärkeää ■ Tämä on tärkeää, mutta tähän panostetaan jo tarpeeksi ■ Tämä vaatii hieman lisää panostamista ■ Tähän pitää erityisesti kiinnittää huomiota



# LÄHIVIHREÄN MERKITYS ASUMISEN IHANTEISSA

- Sekä seudulla kerätyssä asukasymmärryksessä ja asumisen ihanteita koskevissa muissa tutkimuksissa luonnon merkitys hyvän asuinympäristön piirteenä ja ihmisen hyvinvoinnin lähteenä on suuri.



Asuntomessujen tutkimus vuodelta 2025

[WEB Asumisen Ihanteet 2025.pdf](#)



Tampereen  
**KAUPUNKISEUTU**

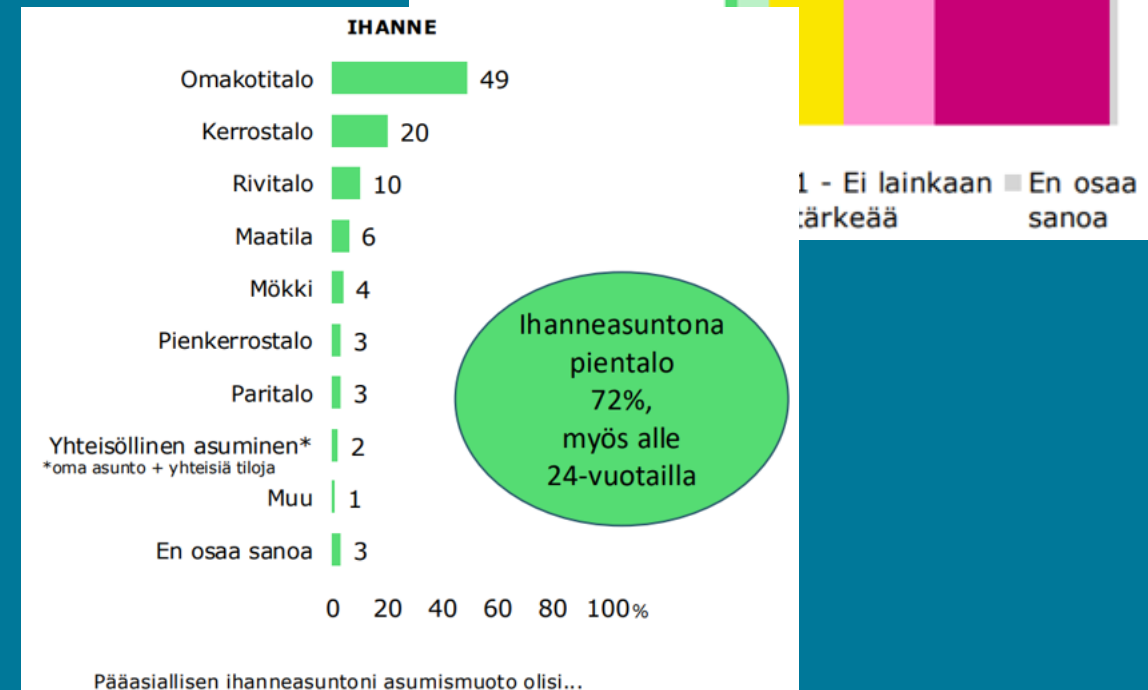
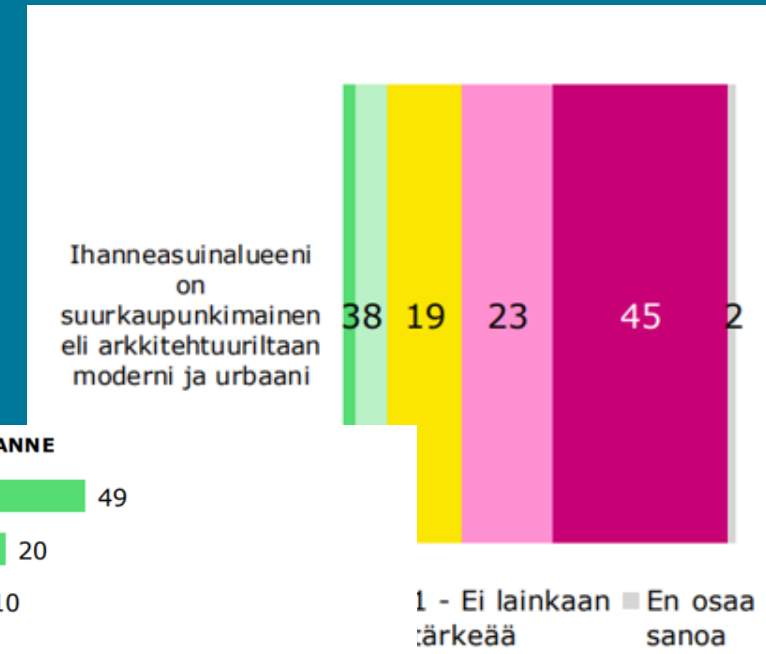
# Tilannekuvaa laatuohjelman teema 3. Asuinympäristön kauneus ja viihtyisyys

# RAKENNUTTAJAPANEELIN NÄKEMYS KAUNEUDESTA

- Kauneus toteutuu sopusuhtaisella ympäristöönsä sopeutuvalla rakentamisella. Tarpeeksi vihreää, luonnon materiaaleja ja värien käyttöä. Esteettiset vaatimukset eivät saa kuitenkaan nostaa rakentamisen hintaa niin, että kannattavuus kärsii
- Laatukilpailut tontinluovutuksessa saavat kannatusta
- "On huomioitava, että rakentamisen tulee ensin olla kannattavaa jotta sitä tehdään"
- "Ei liian korkeaa rakentamista. Sopivasti vihreää väleissä"
- Kenellä on valta määritellä kauneus?
- Liian tiukat määräykset ja samoihin asioihin (esim. elementtisaumat) takertuminen sulkevat luovuutta
- Ei voi olla niin että viranomaisella on "parempi" näkemys kauneuteen kuin suunnittelijalla tai rakennuttajalla?
- Omaleimaisuus ja paikallisen identiteetin vaaliminen
- "..enemmän rohkeutta olla erilainen. Samaa "jätkäsaariajatusta" monistetaan ympäri Suomea ja paikallisesti tahtotilat jää sivuun"

# ASUKKAIDEN NÄKEMYS VIIHTYISÄSTÄ ASUINYMPÄRISTÖSTÄ

- Asukastutkimusten ja seudulla kerätyn asukasymmärryksen mukaan pientaloympäristö koetaan houkuttelevimpana asuinympäristönä. Miksi?
    - Asumisen väljyys
    - Oma piha, vihreää ja luontoa lähellä
    - Ympäristön terveellisyys (melu, ilmanlaatu)
    - Oma tupa, oma lupa – mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseensa
  - Tutkimusten mukaan ihminen kokee kauniina rakennukset tai rakennetun ympäristön joka:
    - On moniaistisesti kaunis (äänet, tuoksut, lämpötila yms.)
    - Sisältää luonnonmukaisia muotoja ja vaihtelevuutta, ei liikaa monotonisuutta
    - Inhimillinen mittakaava, käveltävyys
- pientalomaisuutta” kerrostaloasumiseen?





Tampereen  
**KAUPUNKISEUTU**

# Tilannekuvaa laatuohjelman teema 4: Yhteisöllisyys ja osallisuus

# RAKENNUTTAJAPANEELIN JA ASUKKAIDEN NÄKEMYKSIÄ YHTEISÖLLISYYDESTÄ

- **Piha-alueet** tärkeimpiä yhteisöllisyyden syntymisen kannalta, mm. yhteiset korttelipihat
- Yhteistiloista ja niiden toimivuudesta yhteisöllisyyden synnyttäjänä ristiriitaisia näkemyksiä -> yhteistiloilla oltava mielekäs aidosti asukkaita palveleva funktio
- *"Puistot ym. luontevat kohtaamispaikat ulkoalueilla. Kerhotilat ym yhteistilat eivät ole aktiivisesti käytössä"*
- *"Esim. kerrostalojen rakentamisratkaisuilla ei mielestäni tuohon ongelmaan pystytä juurikaan vaikuttamaan. Talojen yhteistiloja käyttävät ne, jotka muutenkin ovat yhteisöllisiä"*
- *"Yhteissaunat ovat paikka, jossa juro suomalainenkin avautuu."*
- **Asukkaiden** ja heidän toiveiden tarkempi **kuuntelu** sai kannatusta
- *"Naurettavan pienelle osalle jää edelleen ihmisten kuunteleminen tai varsinkin palautteeseen reagointi. Asiantuntijoiden rooli on aivan liian iso päätöksissä"*
- Asukastutkimuksissa yhteisöllisyyden kaipuu on lisääntynyt. Toisaalta suomalainen arvostaa erityisesti asumisessaan yksityisyyttä.

# LAATUOHJELMA: LAADUN OSA-ALUEITA

## Ehdotus laatuohjelman teemoiksi

### 1. Monimuotoisuus asuinympäristöissä

- Tarkoittaa aluetasolla: Rakennustyypit, asuntotyypit, hallinta- ja rahoitusmuodot, palvelujen ja asumisen suhde
- Yksipuolisten asuinalueiden välttäminen -> ratkaisuja erilaisiin elämäntilanteisiin ja segregaaation ehkäisy
- Monimuotoisuuden lisääminen sekä uusilla että vanhoilla asuinalueille

### 2. Lähivihreä piholla ja kortteleissa

- Vihreän tuominen asumisen välittömään yhteyteen -> Vihreä asuinrakennuksissa, tonteilla ja korttelitasolla
- Viherympäristöjen saavutettavuus
- ilmastomuutokseen sopeutumista tukevat ratkaisut rakennusten ja pihojen mittakaavassa

- Kestävää asumista edistävät ratkaisut mm. kiertotalous




### 3. Asuinympäristön kauneus ja viihtyisyys

- Esteettinen, moniaistinen kauneus
- Katutilojen, korttelien, rakennusten mittakaava
- Toiminnallisuus: mm. esteettömyys ja asuntojen muunneltavuus
- Asuinalueiden positiivinen erilaistuminen, alueellisten positiivisten identiteettien löytäminen ja niiden vahvistaminen
- Taiteen ja kulttuurin keinot viihtyisän ympäristön luomisessa

### 4. Asukkaiden osallisuuden ja yhteisöllisyyden vahvistaminen

- Asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa asumiseensa
- Yhteisöllisyyttä ja osallisuutta tukevat ratkaisut



Vaihe Osallistuminen	Vaihe 0 Lähetekeskus- telut ja aineiston keräys	Vaihe 1 Lähtöaineisto, tilannekuva, ohjelmointi	Vaihe 2 Tavoitetila- kuvaukset teemoittain	Vaihe 3 Keskeiset tavoitteet	Vaihe 4 Toimenpiteet ja toteutus	Vaihe 5 Ohjelman kokoaminen	Vaihe 6 Ohjelman hyväksyminen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pirkkalan laatutyöpaja 9/2024</li> <li>Asumisen tilannekuva 2024</li> <li>Asumisen laatuwebinaarit 2025-2026</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miten laatu määritellään</li> <li>As.pol.ohjelman ja Rasun lähtökohdat</li> <li>Ehdotus ohjelman kärkiteemoiksi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Miten laatu toteutunut seudulla (karttatarkastelut, kyselyt, kuntien laadunohjauskeinot)</li> <li>Ennakointinäkökulma</li> <li>Teemat kirkastuvat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>"Ihanne-" tai tavoitetilan sanallinen kuvaus neljään teemaan</li> <li>Eri aluetyyppien huomiointi</li> <li>Ihannetilojen hahmottaminen "asukaspersoonien" kautta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ihannetilakuvauksen pohjalta tavoitteet teemoittain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seudun laatukäsikirja konsulttityönä</li> <li>Tavoitteet kuvallistettuna</li> <li>Hyvien käytäntöjen kirjasto</li> <li>Toteutuksen ohjelmointi</li> <li>Mittarit ja seuranta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laatuohjelma-luonnos</li> <li>Mittarit ja seuranta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ohjelman kokoaminen ja hyväksyminen</li> <li>Mittarien ja seurannan hyväksyminen</li> </ul>
Asta	10.4.2025	24.9.2025 30.10.2025	1/2026 	2/2026	4/2026 	8/2026 (yhteiskokous)	10/2026
Masto	23.4.2025	24.9.2025 22.10.2025	1/2026 	2/2026	5/2026	8/2026	11/2026
KJK	9.5.2025	11-12/2025	1/2026 (Asta, Masto, KJK)	3/2026		9/2026	12/2026
Seutuhallitus	28.5.2025	11-12/2025		3/2026		9/2026	12/2026
Sidosryhmät	Aiempia asukaskyselyitä hyödynnetty	Rak.paneelikysely 8/2025 Välittäjähaastattelut 8/2025					