



Vihreän maankorkoeron teoria: kestävän kaupunkikehityksen investoinnit ja asuinalueiden erilaistuminen

Antti Wallin

Tiivistelmä

Ajatus kestävästä kaupungista on valtava suunnitteluparadigman muutos. Viime vuosina Tampereella on investoitu suuria summia kestäväan kaupunkikehitykseen. Tämä artikkeli tarkastelee, miten ajatus kestävästä kaupungista on vaikuttanut Tampereen kaupungin kehitykseen. Tutkimus seuraa tapaustutkimuksen perinnettä ja hyödyntää monipuolista aineistotriangulaatiota. Artikkelin abduktiivinen analyysi tarkastelee Tampereen kaupunkikehitystä vihreän maankorkoeron teorian valossa, jonka mukaan kestävyystoimet nostavat maan ja asuntojen arvoa. Teoria antaa selityksen, miksi kestävä kaupunkikehitys on kiinnostunut ennen kaikkea keskusta-alueista. Uusi kirjallisuus lisää ymmärrystä siitä, miksi huonomaineisia alueita ei kehitetä ilman valtion tukea. Tampereen kaupunki on rakentanut kestävydestä uuden kehityksen kasvulle, ja se on luonut kestäväan kaupunkikehityksen investoinneilla suurta maan ja kiinteistöjen arvonnousua erityisesti keskusta-alueen läheisyydessä. Kerrostalolähiöt taas ovat jääneet pitkälti syrjään investoinneista, jos niiden kehittämiseen ei ole kohdennettu valtiontukia. Vihreän maankorkoeron teoria lisää ymmärrystä kestäväan kaupunkikehityksen investointien jakaantumisesta sekä asuinalueiden erilaistumisesta. Artikkelin esittää, että julkinen tuki on tärkeää mainehaitasta kärsivien alueiden kehittämiseksi, jotta tulevaisuudessa asuinalueiden väliset sosiaaliset erot eivät kasvaisi enempää.

Avainsanat:

kestävä kaupunkikehitys, maankorkoero, asuinalueiden erilaistuminen, investoinnit

Abstract

This is a case study of how the new planning orthodoxy of sustainable urban development has changed the city of Tampere. The article applies and develops further the green gap theory, which states that sustainability measures increase land and real-estate values. The theory explains why sustainable urban development is primarily interested in city centre areas, and recent literature provides an explanation for why stigmatized neighbourhoods are only developed with state subsidies. Tampere has created significant land value increases with investments in sustainable urban development, especially near city-centre areas. Suburban housing estates have remained in the margins of the sustainable city, especially without state subsidies. The green gap theory explains the distribution of sustainable urban development investments. This paper concludes that state

subsidies are essential for including suburban housing estates in sustainable urban development and controlling residential differentiation.

Keywords:

Sustainable urban development, rent gap, investments, residential differentiation

Tie kestäväan kaupunkiin on kivetty hyvillä aikomuksilla

Tampere on onnistunut muuttamaan mielikuvat taantuvasta teollisuuskaupungista ”kestäväksi kaupungiksi” (Jokinen ym. 2018). Kaupungissa tehdään kestäväan kaupunkikehityksen nimissä suuria investointeja: rakennetaan raitiotiejärjestelmää, puhdistetaan ja uudistetaan entisiä teollisuusalueita, kehitetään vihreää ja elävää kaupunkitilaa sekä tiivistetään kaupunkirakennetta. Samoilla toimilla pyritään houkuttelemaan matkailijoita, uusia yrityksiä sekä hyviä veronmaksajia. Sijoitukset kestäväan kaupunkikehitykseen näyttävät taloudellisesti kannattavilta. Taustalla on kaupunkisuunnittelijoiden ja päätöksentekijöiden hyvin ymmärtämä dynamiikka: kestävyystoimet nostavat maan ja kiinteistöjen arvoa. Kutsun tätä *vihreän maankorkoeron dynamiikaksi* (Anguelovski ym. 2019; Wallin 2021). Ajatus rakentaa tiivistä, vihreää ja elävää, niin sanottua kestäväa kaupunkia on globaali suunnitteluideologian paradigman muutos (Garcia-Lamarca ym. 2021).

Ekologisten tavoitteiden vahvistuminen ei kuitenkaan poista kaupunkikehityksen sosiaalisten ja taloudellisten tavoitteiden ikaikaisia ristiriitoja. Kaupunkikehityksen politiikassa kestävyyttä pidetään usein epäpoliittisena päämääränä, aivan kuin ekologiset parannukset hyödyttäisivät poikkeuksetta kaikkia kaupunkilaisia (Kaika & Swyngedouw 2012). Norjassa ja Ruotsissa kaupunkisuunnittelun on nähty liioittelevan kestäväan kaupunkikehityksen sosiaalisia hyötyjä; käytännössä sosiaalisen kestävyuden merkitykset latistuvat taloudellisten ja ekologisten tavoitteiden alla (Holgersen & Malm 2015; Berghauser Pont ym. 2021; Cavicchia 2021; Saldert 2022). Kansainvälinen tutkimus on kuitenkin näyttänyt, että kestävyystoimet eivät läheskään aina ole sosiaalisesti kestäviä (Wallin 2021). Maan ja kiinteistöjen arvonnousu johtaa asumisen kallistumiseen, mikä taas vaikeuttaa erityisesti pienituloisten kaupunkilaisten elämää. Kestävä kaupunkikehitys uhkaa syventää asukkaiden ja alueiden välisiä sosiaalisia eroja; vihreys ja tiiviyys eivät lisää kaupungin sosiaalista kestävyttä (Anguelovski & Connolly 2021; Cavicchia 2021).

Kansainvälinen tutkimus ei ole vakuuttanut myöskään kaikista kestäväan kaupunkikehityksen nimissä tehtyjen investointien ekologisista hyödyistä. Täydennysrakentamisella on positiivisia vaikutuksia taloudelle ja julkiselle liikenteelle, mutta myös negatiivisia vaikutuksia saasteiden, melun, biodiversiteetin ja mikroilmaston osalta (Berghauser Pont ym. 2021; Anabtawi 2023). Liikkumisen osalta hyvätuloisten kaupunkilaisten päästöt pienenevät, kun koulutetun keskiluokan edustajat muuttavat kaupungin keskustaan ympäristötietoisien urbaanin elämäntavan perässä (Winter 2019). Ala-Mantila, Kurvinen ja Karhula (2023) kuitenkin näyttävät, että Suomen suurissa kaupungeissa tiiviyys ei ole ainakaan vielä johtanut yksityisautojen vähenemiseen. Rice kollegoineen (2020) huomauttaa, että keskiluokkaisten syrjäyttäessä pienituloiset kaupungin keskusta-alueilta, niiden alueelliset päästöt kasvavat. Ympäristötietoisista asenteistaan huolimatta keskiluokkaisten kaupunkilaisten kulutusperustaiset päästöt ovat isommat kuin pienituloisten kaupunkilaisten (Rice ym. 2020). Globaalin pohjoisen kestävä kaupunkikehitys voi lisätä ympäristöriskejä kehittyvissä maissa, joissa louhitaan kriittisiä mineraaleja ja valmistetaan komponentteja kyseenalaisissa työoloissa (esim. Kaika & Swyngedouw 2012; Blok 2020). Ilmastonmuutoksen kontekstissa kaupunki onkin analyttisesti varsin sotkuinen käsite (Castán Broto 2020).

Tässä artikkelissa tarkastelen kestäväa kaupunkikehitystä kriittisen kaupunkitutkimuksen näkökulmasta, josta tutkimusta on tehty vielä varsin vähän Suomessa (Häikiö 2005; Ala-Mantila ym. 2022; Leino, Wallin & Laine 2022; Juhila ym. 2023). Empiirisen tapaustutkimuksen kohteena

on kestäväan kaupunkikehityksen vaikutukset Tampereen fyysiseen ja sosiaaliseen muutokseen. Tutkimustehtäväni on selittää, *miten ajatus kestävästä kaupungista on vaikuttanut Tampereen kaupungin kehitykseen*. Tavoitteena on rakentaa ymmärrystä siitä, 1) miten kestäväan kaupunkikehityksen avulla on rakennettu kasvua, ja 2) miksi toiset alueet jäivät kehityksen ulkopuolelle.

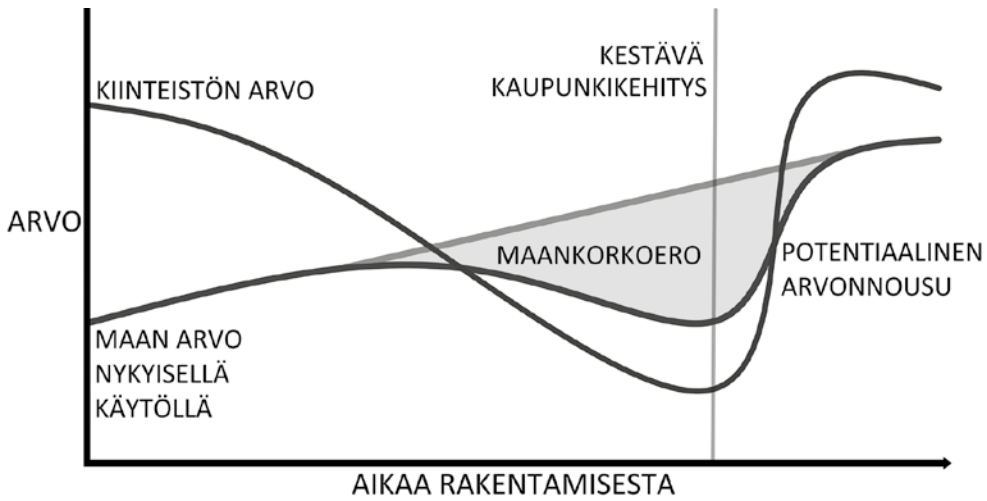
Empiirisen tutkimuksen ja tutkimuskirjallisuuden avulla kehitän edelleen vihreän maankorkeeron teoriaa, joka valaisee kestäväan kaupunkikehityksen tuottamaa maan ja kiinteistöjen arvonnousua ja siitä seuraavaa asuinalueiden erilaistumisen dynamiikkaa (Smith 1979; 1996; Bryson 2013; Anguelovski ym. 2019; Gray & Kallin 2023). Vihreän maankorkeeron teoriaa on kehitelty vasta hyvin vähän (vrt. Bryson 2013; Anguelovski ym. 2019; Wallin 2021). Aiemmin sitä on käytetty selittämään kaupunkien viherryttämisestä seuraavaa maan ja kiinteistöjen arvonnousua. Tässä artikkelissa kokeilen teorian selitysvoimaa laajentamalla sen soveltamisalaa käsittämään yleisemminkin kestäväan kaupunkikehityksen avulla tuotettua arvonnousua. Lisäksi kytken teoriaan muita keskeisiä kriittisen kaupunkitutkimuksen keskusteluita (esim. While, Jonas & Gibbs 2004; Kallin 2017; Slater 2021; Anguelovski ym. 2019). Empiirinen tapaustutkimus havainnollistaa vihreän maankorkeeron dynamiikkaa Tampereella.

Seuraavaksi esittelen vihreän maankorkeeron teoriaa. Tämän jälkeen kuvailen tutkimuksen metodologiaa. Analyysissä kerron ensin, miten kestävä kaupunkikehitys johti erityisesti keskusta-alueen arvonnousuun. Toiseksi selitän, miksi huonomaineiset kerrostalolähiöt ovat jääneet pitkälti paitsioon kestäväan kaupunkikehityksen investoinneista. Lopussa esitän mainehaitasta kärsivien alueiden edellyttävän julkista tukea, jotta asuinalueiden väliset sosiaaliset erot eivät kasvaisi tulevaisuudessa enempää.

Vihreän maankorkeeron teoria

Kestävydestä on tullut keskeinen osa kaupunkien uutta suunnitteluideologiaa (Anguelovski ym. 2019). Kansainvälisessä kehityspolitiikassa kaupungistumisen argumentoidaan olevan ratkaisu maapallon pelastamiseksi (Angelo & Wachsmuth 2020). Voidaan kuitenkin perustellusti sanoa, että kaupungistumisen politiikkaa ei niinkään ohjaa kestäväan kehityksen tavoitteet vaan ennen kaikkea taloudellinen kasvu, jota pääomien virtaaminen kaupunkiin tuottaa (Brenner 2018; Garcia-Lamarca ym. 2021). Erityisesti globaalissa pohjoisessa teollisuuden merkitys kaupunkien taloudelle on vähentynyt, jonka vuoksi elinkeinoviranomaiset pyrkivät houkuttelemaan kaupunkiin uusia korkean tuottavuuden yrityksiä, asukkaita ja matkailutuloja. Ekologisuus on tärkeä kilpailutekijä kovassa kaupunkien välisessä kilpailussa pääomasijoituksista (Holgensen & Malm 2015; Garcia-Lamarca ym. 2021; vrt. Miller ja Mössner 2020). Tutkijoiden kritiikki kohdistuu siihen, että kestäväan kaupungin politiikka pyrkii ennen kaikkea haalimaan pääomasijoituksia ja sovittamaan talouskasvun ja ympäristökysymysten välisiä jännitteitä, eikä sosiaalisen kestävyysuuden ulottuvuus kuulu tähän yhtälöön (*urban sustainability fix*: While, Jonas & Gibbs 2004; Long & Rice 2019).

Kestävyysnimisissä voidaan tehdä hyvin monenlaisia toimia, jotka nostavat maan ja kiinteistöjen arvoa. Näitä ovat esimerkiksi kaupungin viherryttäminen, entisten teollisuusalueiden elävöittäminen, täydennysrakentaminen ja julkisen liikenteen kehittäminen (Wallin 2021). Toimien avulla voidaan maksimoida kiinteistön ja maan arvo; kuoroa umpeen nykyisen ja potentiaalisesti mahdollisen arvon välinen kuilu (Kuvio 1). Kaupunkikehityksen toimet saavat aikaan maan ja kiinteistöjen arvonnousua. Smith (1979; 1996) on nimittänyt tätä maankorkeeron teoriaksi (*rent gap theory*). Anguelovski ym. (2019, 1072) taas kutsuvat vihreän maankorkeeron teoriaksi (*green gap theory*), kun maan ja kiinteistöjen potentiaalista lisäarvoa tavoitellaan kaupungin viherryttämisen avulla. Esitän, että samaa vihreän maankorkeeron teoriaa voidaan hyödyntää laajemminkin ymmärtämään, miten kestävyysnimisissä tehdyillä kaupunkikehityksen toimilla saadaan aikaan maan ja kiinteistöjen arvonnousua.



Kuvio 1. Vihreän maankorkoeron teoria. Kestävän kaupunkikehityksen toimet nostavat maan ja kiinteistöjen arvoa. Kuvio on mukailtu maankorkoeron teorian pohjalta (Smith 1979; Kallin 2017).

Kuvio 1 on heuristinen kuvaus vihreän maankorkoeron dynamiikasta. Maan arvo nousee kasvavissa kaupungeissa, joissa tonttimaan kysyntä kasvaa. Kiinteistön hinta on korkeimmillaan heti kun se on rakennettu, mutta alkaa laskea pian rakentamisen jälkeen. Vanha ja huonokuntoinen rakennus laskee myös tuottoa, mitä maan käytöstä voisi potentiaalisesti saada. Jos alueella tehdään kestävän kaupunkikehityksen toimia, kuten esimerkiksi rakennetaan puistoja, lisätään uusia julkisen liikenteen yhteyksiä tai tehostetaan maankäyttöä täydennysrakentamalla, niin maan ja kiinteistöjen arvo nousee. Erityisesti keskustojen läheisille entisille teollisuusalueille on muodostunut suuri maankorkoero. Vaikka maan puhdistaminen ja alueen elävöittäminen olisi kallista, niin investoinneista on mahdollista saada suuria voittoja. Lisäksi kaupunkien keskusta-alueilla voi olla asuinalueita, joiden maasta voisi saada huomattavasti enemmän tuottoa, jos sen rakennuskanta olisi tiiviimpää ja korkeampaa. Tästä syystä kaupunkien keskustoja halutaan tiivistää. Kiinteistöjen kunnostaminen nostaa myös niiden arvoa. Purkava täydennysrakentaminen taas on radikaali tapa kuroa umpeen maankorkoero.

Maan ja kiinteistöjen arvonnousu johtaa asumiskustannusten nousuun, ja sitä myötä asuinalueiden välisiin sosiaalisiin muutoksiin (Slater 2021). Kun työväenluokkainen asuinalue alkaa vetää puoleensa ”hienostunutta”, hyvätuloista ja koulutettua väkeä, ilmiötä nimitetään gentrifikaatioksi (Glass 1964/2013). Viime vuosina keskusta-alueiden arvostus on noussut voimakkaasti hyvätuloisten ihmisten alkaessa suosimaan esikaupunkialueiden sijaan keskusta-alueita toimivan julkisen liikenteen, monipuolisten palveluiden ja viihtyisän ympäristön takia (Rice ym. 2020). Tämän prosessin seurauksena asumiskustannusten nousu ja kaupungin kulttuurinen muutos ajavat pienituloisia ihmisiä pois kaupungin keskustoista (Anguelovski ym. 2019). Vähitellen myös paikalliset yritykset ja palvelut vaihtuvat palvelemaan uusia tulokkaita. Kestävän kaupunkikehityksen aikaansaama gentrifikaatio, niin kutsuttu ekogentrifikaatio, johtaa asuinalueiden sekä sosiaaliseen että kulttuuriseen muutokseen (Wallin 2021). Vaikka pitkäaikaisilla asukkailla olisi vielä varaa asua alueella, he saattavat menettää kiintymyksen naapurustoon sen identiteetin muuttuessa (esim. Wallin 2018; Goossens, Oosterlynck & Bradt 2020). Rigolon ja Collins (2023) huomauttavat, että kestävyystoimet, kuten viherryttäminen, voi käynnistää gentrifikaation, mutta yhtä lailla gentrifikaatio voi kiihdyttää kestävyystoimia, kun kestäviä elämäntapoja suosiva keskiluokka vaatii alueen kehittämistä. Gentrifikaatio ja kestävyystoimet voivat siis kulkea käsi kädessä.

Gray ja Kallin (2023) tekevät kaksi tärkeää täydennystä maankorkoeron teoriaan, mitkä auttavat ymmärtämään miksi kestävä kaupunkikehitys aiheuttaa gentrifikaatiota erityisesti keskus-

ta-alueilla eikä muualla kaupungissa. Alueiden leimaaminen huonoiksi johtaa maan arvon aliarvostukseen, joka taas karkottaa yksityisiä investointeja. Tästä seuraa niin sanottu mainekuilu (*reputational gap*: Kallin 2017). Yksityiset sijoittajat eivät halua sijoittaa kyseisille alueille, sillä alueen huono maine laskee investointien potentiaalisia voittoja. Julkinen sektori voi kannustaa maakorkoeron hyödyntämistä tukemalla erilaisia kaupunkikehityksen toimia. Isojen tai riskialttiiden hankkeiden taustalla saattaa olla niin sanottu valtiontukikuilu (*state subsidy gap*: Gray 2022). Huonomaineisilla alueilla rakennushankkeet eivät välttämättä käynnisty lainkaan ilman suoraa valtion tukea tai ne vaativat muuta julkista rakentamista yksityistä rakentamista tukemaan, kuten esimerkiksi uusia raideyhteyksiä, hyvinvointipalveluita tai asuntotuotantoa.

Vihreän maankorkoeron teoria sopii hyvin myös suomalaiseen kontekstiin, missä monenlaisia kaupunkikehityksen toimia perustellaan kestävyydellä. Toimien tavoitteena on houkuttaa investointeja, jotka lisäävät kunnan tuloja ja saisivat aikaan maan ja kiinteistöjen arvonnousua. Investoinnit kohdistuvat voimakkaasti keskusta-alueille, mikä taas ajan myötä johtaa gentrifiikaatioon ja asuinalueiden erilaistumiseen. Mainekuilun ja valtiontukikuilun käsitteet tuovat lisää väriä vihreän maankorkoeron dynamiikkaan selittämällä, miksi investoinnit eivät kohdistu kaupungin muille alueille. Suomessa valtio osallistuu merkittäväillä panostuksilla kestävän kaupunkikehityksen edistämiseen. Valtio on tukenut runsaasti esimerkiksi huonomaineisten kerrostalolähiöiden kehittämistä, sillä yksityiset sijoittajat karsastavat alueita. Samoin uuden lähijuna- tai raitiotielinjan rakentaminen on kunnalle suuri ja riskialtis hanke, jonka vuoksi valtiontuki hankkeen käynnistämiseksi on tärkeää. Vihreän maankorkoeron teoria auttaa ymmärtämään kestävän kaupunkikehityksen aiheuttamaa alueellista erilaistumista.

Abduktiivinen tapaustutkimus

Tämä tutkimus seuraa tapaustutkimuksen perinnettä (Flyvbjerg 2001; Laine, Bamberg & Jokinen 2007; Wallin & Rosendahl 2017). Tapaustutkimuksen lähtökohta on se, että siinä esitetään yksittäinen kuvaus joko jostain yleisestä tai ainutlaatuisesta kysymyksestä. Tässä tapauksessa Tampere tarjoaa empiirisen esimerkin siitä, miten kestävästä kaupunkikehityksestä edistetään kasvavassa pohjoismaisessa kaupungissa. Asettamalla empiirinen tapaus keskusteluyhteyteen tutkimuskirjallisuuden kanssa, voidaan muodostaa yleisiä periaatteita kestävän kaupunkikehityksen prosesseista. Tampere toimii yleisenä tapauksena kestävän kaupunkikehityksen politiikan vaikutuksista.

Metodologinen orientaationi perustuu abduktiiviselle päättelylle, joka on ominaista kokonaisvaltaiselle monia aineistoja hyödyntävälle tapaustutkimukselle. Abduktiivinen metodi pyrkii löytämään kysymykseen parhaan mahdollisen selityksen teorian ja empirian vuoropuhelussa (Paavola 1998; Mantere & Ketokivi 2013; Timmermans & Tavory 2022). Abduktiolla tehdään eroa puhtaasti aineisto- tai teorialähtöiseen menetelmään. Todellisuudessa tutkijan analyysi ei ole koskaan puhtaasti deduktiivista tai induktiivista, mutta lopuksi ne kirjoitetaan niin kuin näin olisi (Timmermans & Tavory 2022). Laadullisen tutkimuksen raportti rekonstruoidaan yleensä induktiiviseksi prosessiksi. Grönfors (1982/2011, 17, 20) huomauttaa, että puhdas induktio tuskin olisi edes mahdollista, sillä tutkijalla on aina jotain ennakkokäsityksiä tutkittavasta asiasta. Timmermansin ja Tavoryn (2012) mukaan, että induktiivinen analyysi ei automaattisesti johda uuteen teoriaan. Abduktio sen sijaan on keskeisessä roolissa uuden teorian kehittäessä; empiirinen tieto ja teoreettinen tieto ovat keskinäisessä vuorovaikutuksessa luovassa päättelyprosessissa (Mantere & Ketokivi 2013). Mantere ja Ketokivi (2013) kutsuvat tätä tulkitseväksi tutkimusasetelmaksi. Abduktiivinen analyysi suhtautuu luovasti ja avoimesti sekä empiriaan että teoriaan. Tutkijan pitää antaa empirialle mahdollisuus yllättää, jotta uutta teoriaa voidaan kehittää.

- Tätä tutkimusta on johdattanut omat havaintoni, aiempi tutkimukseni, empiiriset tutkimusaineistot sekä tutkimuskirjallisuus. Seuraava on esimerkki abduktiivisesta analyysistä tämän tutkimuksen kontekstissa:

- Havaintoni mukaan Tampereen kaupunkimaisema muuttuu nopeasti.
- Tutkimuskirjallisuudessa on esitetty, että maan ja kiinteistöjen arvoa pyritään nostamaan kestävyydellä argumentoiduilla kehittämistoimilla.
- Asiakirjalähteet näyttävät Tampereen kaupunkikehityksen omaksuneen kestävyyspuheen. Tilastolliset lähteet osoittavat kaupungin keskusta-alueen kiinteistöjen hintojen nousseen voimakkaasti.
- On syytä olettaa, että kestävä kaupunkikehityksen toimet ovat kiihdyttäneet Tampereen keskusta-alueen kiinteistöjen hintojen nousua.
- Minkä takia muualla kaupungissa hinnat eivät ole nousseet ja kaupunkikehitys on ollut rauhallisempaa?

Abduktiivista menetelmää on verrattu salapoliisin työskentelytapaan (Alasuutari 1989; Grönfors 2011). Abduktiivinen analyysi mahdollistaa luovan aineistolähteiden triangulaation, jonka myötä voidaan rakentaa monipuolinen ja syvälinen kuvaus kapeasta kysymyksestä. Tämä artikkeli rakentaa aiemmalle Tampereen kaupunkikehityksen tutkimukselleni. Aineistonkeruuta ei ole toteutettu vain tätä tutkimusta varten, vaan takana on edeltävää yritystä ymmärtää kestävä kaupunkikehityksen aiheuttamaa asuinalueiden erilaistumisen dynamiikkaa. Tässä artikkelissa rakennan teoreettista ymmärrystä kestävä kaupunkikehityksen moninaisista vaikutuksista käyttämällä laajaa kirjoa aineistolähteitä:

- 1) Tampereen täydennysrakentamisen problematiikan tutkimus, joka perustui haastatteluille (N=50) sekä suunnitteludokumenttien analyysille (Wallin 2018; Wallin ym. 2018),
- 2) Tampereen eteläisten kerrostalolähiöiden, Peltolamin ja Multisillan, tutkimus, jossa hyödynsimme haastatteluita (N=32), asukkaiden ottamia valokuvia, työpajoja sekä arkistomateriaalia (Wallin 2023),
- 3) Tutkimus Tampereen kestävä kaupunkikehityksen politiikan noususta tilinpäätöskehtomusten ja kaupunkistrategioiden valossa 2000-luvun aikana (julkaisematon tutkimus)
- 4) Tätä artikkelia varten hyödynnän myös avoimesti saatavilla olevaa tilastotietoa kuvaamaan Tampereen alueellista asuntojen hintojen muutosta. Havainnollistan tapahtumien kulkua myös uutisartikkeleiden avulla. Uutisartikkelit kuvaavat sitä, miten Tampereen kaupunkikehityksestä kirjoitetaan mediassa.

Olen hyödyntänyt näitä aineistoja, koska ne olivat valmiiksi saatavilla. Analysoin empiiristä aineistoa vihreän maankorkkoeron teorian valossa. Yleinen tutkimustehtäväni on lisätä ymmärrystä siitä, miten kestävä kaupunkikehityksen suunnitteluideologia on vaikuttanut Tampereen kaupungin kehitykseen. Jaan tutkimustehtävän kahteen analyttiseen tutkimuskysymykseen: 1) miten kestävä kaupunkikehityksen avulla on rakennettu kasvua ja 2) miksi toiset alueet jäävät kehityksen ulkopuolelle. Analyysini lisää ymmärrystä kestävä kaupunkikehityksen vaikutuksesta maan ja kiinteistöjen arvonnousuun, investointien alueellisesta kohdentumisesta ja asuinalueiden sosiaalisesta erilaistumisesta.

Kestävä kaupunkikehityksen kasvuimperatiivi

”Asuntojen rakentaminen ratikkalinjan lähelle on muuttanut Tamperetta hämmästyttävällä vauhdilla viime vuosina.” (YLE 2023b)

Helmikuussa 2023 YLE julkaisi verkkosivuillaan pitkän reportaasin Tampereen raitiotien vaikutuksista asuinrakentamiselle. Reportaasissa kuvattiin kuvien ja videoiden avulla, kuinka raitiotien varrelle on vuoden 2017 jälkeen noussut 190 kerrostaloa 13 000 uudelle asukkaalle. Kehitys on ym-

märrettävää, sillä kaupungin väkiluku on kasvanut 30 000 asukkaalla viimeisen kymmenen vuoden aikana ylittäen 250 000 rajan vuonna 2023. Ennusteen mukaan kaupunki ylittää 300 000 asukkaan rajan vuonna 2040 (YLE 2023d). Kaupunkikehityksestä vastaavat viranomaiset ovat onnistuneet puhdistamaan entisen teollisuuskaupungin kasvot. Vuosi toisensa jälkeen Tampere on äänestetty Suomen vetovoimaisimmaksi kaupungiksi (esim. YLE 2022). Tampereen paikallispolitiikan ja kaupunkikehityksen eliitti toistavat, että vetovoimaisuus ei synny tyhjästä; se tehdään, kuten entinen pormestari Lauri Lyly kirjoitti vuoden 2017 tilinpäätöskertomuksen esipuheessa:

Vastaamme tulevaisuuden haasteisiin investoimalla rohkeasti, mutta kestävästi. Näin luomme yhdessä edellytyksiä kasvun jatkumiselle ja sitä kautta myös tulojen kasvattamiselle. Investointien avulla mahdollistamme Tampereen yhä suuremman kasvuvauhdin. (Tampere 2017, 3)

Palaan ajassa taaksepäin selittääkseni nykyistä kasvua. Tampereen kaupunki on pitkään rakentanut uutta kehystä kaupungin kasvulle kestäväen kehityksen avulla. Laineen ja Peltosen (2003) mukaan ympäristökysymykset jäivät perinteisessä teollisuuskaupungissa kaupungin taloudellisen elinvoiman kehittämisen jalkoihin. Kahden valtuustokauden, sosiaalidemokraattien ja kokoomuksen, aseveliakseli vaikeutti ympäristökysymyksiin tarttumista, mutta 1990-luvulle tultaessa ja teollisuuskaupungin olemuksen murentuessa myös ympäristökysymykset politisoituivat. Tampereesta tuli jälkiteollinen kaupunki, jossa ympäristöllä oli suuri merkitys sekä asukkailla että kaupungin maineelle. Häikiön (2005) kriittinen analyysi kuvasi kuinka Tampereen kaupungin viranhaltijat pyrkivät vuoden 1992 YK:n kestäväen kehityksen konferenssin jälkeen edistämään kestäväen kehityksen paikallisagendan käyttöönottoa. Kestäväen kehityksen edistäminen kohtasi kuitenkin vahvan vastuksen markkinaliberalismin ohjaamasta kaupungin hallinnosta. Kulminaatiopisteeksi Häikiö nostaa, että paikallisagenda jäi lopulta ilman kaupunginvaltuuston käsittelyä. Kestäväen kehityksen suunnittelu jäi vastadiskurssiksi.

Jälkikäteen voidaan kuitenkin tulkita, että vastadiskurssi vaikutti valtakäyttöön. Kestäväen kehityksen ajatus oli kylvetty kaupunkisuunnitteluun ja se alkoi näkyä entistä vahvemmin Tampereen kaupunkipolitiikassa 2000-luvun puolella. Vuoden 2001 *Kaikem paree Tampere* -kaupunkistrategiaa oli jaoteltu kestäväen kehityksen kolmen pilarin, sosiaalisen, taloudellisen ja ekologisen kestäväyden mukaan (Tampere 2001a). Kaupunginhallintoon pyrittiin sisällyttämään kestäväen kehityksen periaatteita, ympäristöohjelmia nimettiin kestäväysohjelmiksi ja kaupunkisuunnitteluun perustettiin kestäväen kaupunkikehityksen työryhmä. Tampereen kaupunki on myös pyrkinyt esiintymään kestäväen kaupunkikehityksen edelläkävijänä kansainvälisissä tapahtumissa ja verkostoissa (esim. The Aalborg Charter, Eurocities, Covenant of Mayors).

Tilinpäätöskertomuksista ja kaupunkistrategioista voi lukea, että teollisuuden merkitys kaupungin elinkeinopolitiikassa laski nopeasti 2000-luvulla. Perinteisen savupiipputeollisuuden sijaan asiakirjoissa maalataan kuvaa jälkiteollisesta kaupungista, jossa teknologiateollisuus, koulutus ja tutkimus, palvelut ja viihtyisä kaupunkiympäristö ovat keskeisiä, kun luodaan houkuttelevaa kaupunkia korkean tuottavuuden yrityksille ja uusille asukkailla. Kestäväen kehityksen tavoitteet vaikuttivat erityisesti kaupunkisuunnitteluun, jossa ymmärrettiin ekologisten arvojen merkitys. Tampereen sijainti kahden ison järven välissä tekee kaupungista maisemallisesti erityisen, mutta kasvun näkökulmasta maantiede on vaikea. Strategiseksi pyrkimykseksi valittiin, että kasvu pyritään kanavoimaan mahdollisimman pitkälti täydennysrakentamalla olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään ja joukkoliikenteen laatuikäytävälle, sekä ohjaamaan liikkumista pois yksityisautoilusta (esim. Tampere 2009, 15; Tampere 2013, 8). Kestäväen kaupunkikehityksen suunnitteluideologian omaksuminen johti merkittäviin suurten hankkeiden edistämiseen.

Yksi ensimmäisistä suurista rakennushankkeista, jonka suunnittelussa ja markkinoinnissa korostettiin ekologisia arvoja, oli 11 000 asukkaalle suunniteltu Vuoreksen satelliittikaupunki. Aluetta oli suunniteltu jo vuodesta 1996 (Leino 2006), mutta kun rakentaminen vuonna 2010

alkoi, kaupunkimaisen elämäntavan suosio oli kasvanut ja kaupunkisuunnittelussa oli alettu peräänkuuluttaa täydennysrakentamisen ekologisia etuja. Keskustassa sijaitseva Tammela valittiin täydennysrakentamisen pilottikohteeksi vuonna 2009 (Tampere 2012; Wallin 2018; Wallin ym. 2018). Täydennysrakentamisen suunnittelusta vastanneet viranhaltijat laskivat, että 6 000 asukkaan alueelle voisi mahtua 4 000 uutta asukasta. He tekivät monipuolisia laskelmia täydennysrakentamisen ekologisista ja taloudellisista hyödyistä. Suunnittelijat osoittivat, että ekologisesti kestäväntä on estää kaupunkirakenteen leviäminen. Lisäksi tiiviissä kaupungissa pystytään hyödyntämään tehokkaasti maan- ja energiankäyttöä, sekä joukkoliikennettä. Taloudellisia hyötyjä saadaan esimerkiksi siitä, että keskusta-alueella on jo ennestään yhdyskuntatekniikkaa sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Suunnittelijoiden mukaan yhtä asukasta kohden koituvat kustannukset olivat vähintäänkin yli puolet halvemmat Tammelassa kuin Vuoreksessa (Tampere 2012, 43). Täydennysrakentamisen ekologisilla eduilla pystyttiin perustelemaan kaupungin taloudellisia tavoitteita (esim. Holgersen & Malm 2015). Täydennysrakentaminen johtaisi merkittävään maan arvonnousuun.

Liikennehankkeista ensimmäinen suuri oli 2,4 kilometriä pitkän Rantatunnelin rakentaminen. Tunnelin tarkoituksena oli nopeuttaa autojen ohikulkuliikennettä ja mahdollistaa 1 200 asukkaan Ranta-Tampellan alueen rakentaminen Näsijärven rantaan (Tampere 2004, 6). Lisäksi rakentamisalaa pystyttiin merkittävästi laajentamaan läjittämällä rantaan tunnelista louhittua kiveä. Tunnelihanke sai osakseen vastustusta, mutta kaupunginvaltuusto teki rakentamisesta päätöksen äänin 37–30 vuonna 2013 (YLE 2012; YLE 2013). Tunneli otettiin käyttöön marraskuussa 2016, puolivuotta etuajassa ja budjetissa (YLE 2016a). Onnistunut tunnelihanke helpotti seuraavien isojen hankkeiden edistämistä. Vaikka tunnelihanketta ei mieltäisi kestävän kaupunkikehityksen mukaiseksi investoinniksi, niin myös se perusteltiin välttämättömäksi, jotta varmistettaisiin ohikulkuliikenteen sujuvuus, ja koska ”Ilmastonmuutoksen hillitseminen kaupunkiseudun kasvaessa edellyttää yhdyskuntarakenteelta tiivyyttä ja eheyttä.” (Tampere 2009, 15).

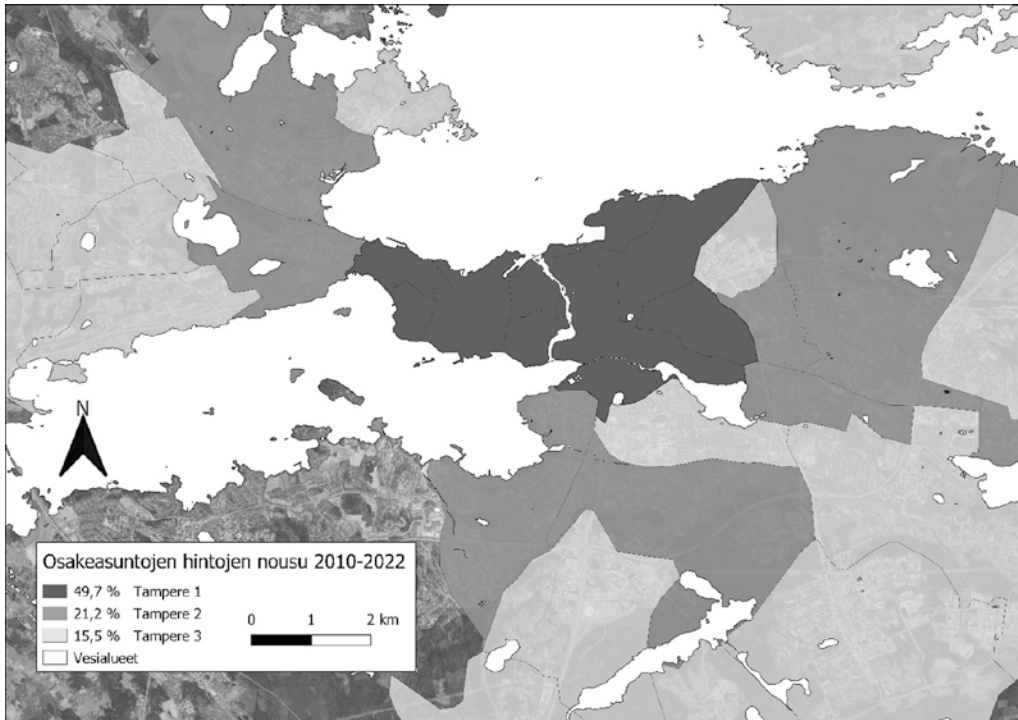
Vielä samana vuonna kaupunginvaltuusto äänesti raitiotien ensimmäisen vaiheen rakentamisen puolesta äänin 41–25 (Tampere 2016, 15). Raitiotiestä keskusteltiin pitkään kahdessa valtuuston kokouksessa, joissa vastustajat venyttivät äänestystä mitä erilaisimmilla argumenteilla (YLE 2016b). Ensimmäisen vaiheen liikennöinti aloitettiin elokuussa 2021, etuajassa ja alle budjetin. Päätös raitiotien rakentamisesta oli merkittävä askel koko kaupunkirakenteen uudistamiseksi. Muita merkittäviä rakennushankkeita ovat Torni-hotelli, Nokia-areena sekä rautatien päälle ja viereen rakennetut tornitalot. Nyt käynnissä olevia hankkeita ovat Hiedanrannan teollisuusalueen uudistaminen (esim. Rikala, Wallin & Sjöblom 2023), Näsijärven rakennettava tekosaari (YLE 2020), Sulkavuoren sisään louhittu jätevedenpuhdistamo (YLE 2023a) ja käyttämättömäksi jäävän Viinikanlahden jätevedenpuhdistamon alueen uudistaminen asuinkäyttöön (YLE 2023c).

Suuret rakentamishankkeet heijastavat muutosta tavassa ajatella Tamperetta kestäväenä kaupunkina. Vaikka esimerkiksi rantatunnelin tai tekosaaren rakentaminen eivät vaikuta ekologisesti kestäville, esitän, että taustalla on perustavalla tavalla muuttunut ajatus kaupungista. Kestävän kaupunkikehityksen suunnitteluideologia tavoittelee tiivistä kaupunkirakennetta, toimivaa julkista liikennettä ja monipuolisten palveluiden sekä viihtyisän kaupunkiympäristön avulla tuotettua vireää kaupunkielämää. Kaupungin laajenemista taas on pyritty välttämään ja kaupunkikehityksen huomio on keskittynyt erityisesti keskusta-alueelle. Kestävän kaupunkikehityksen politiikka on vastannut sekä suunnitteluidealien että asumispreferenssien muutokseen.

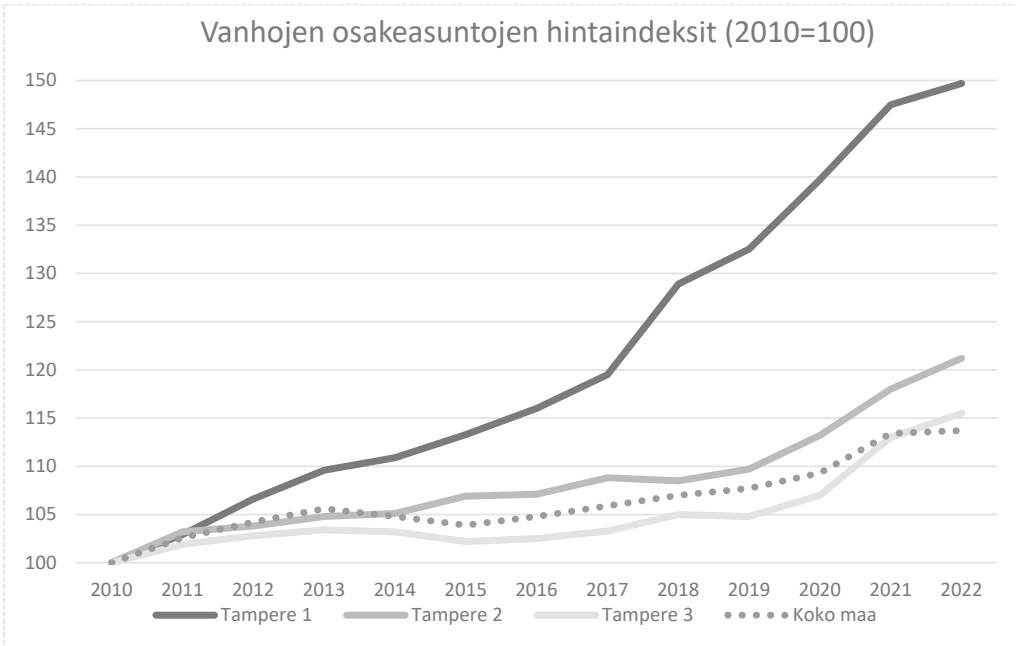
Kestävän kaupunkikehityksen seurauksena erityisesti keskusta-alueen maan ja kiinteistöjen arvo on kohonnut ja voimistanut gentrifikaatioprosessia (Leino, Wallin & Laine 2022). Laakkonen (2023) havaitsi, että raitiotien vaikutusalueella asuntojen neliöhinnat nousevat rakentamisen aikana 2,7 prosenttia nopeammin ja liikennöinnin alettua 7,9 prosenttia nopeammin kuin muualla kaupungissa. Kehitystoimien avulla on kurottu umpeen nykyisen ja potentiaalisen maan ja asuntojen hintojen eroa. Indeksikorotusten ja uusittaviin sopimuksiin huomioidun maan arvonnousun ansiosta kaupungin maanvuokratulot ovat nousseet kaksinkertaisiksi vuosien 2012 ja 2021 väli-

lä, 50 miljoonaan euroon (Tampere 2021, 80). Maan arvon määrittely taas perustuu yksityisten kiinteistöhallintoyhtiöiden arvioihin (ks. Tampere 2023). Maan arvo ja tonttivuokra määritellään korkeammaksi lähempänä keskustaa ja raitiovaunupysäkkien läheisyydessä.

Keskusta-alueen vanhojen osakeasuntojen hinnat lähtivät jyrkkään nousuun vuoden 2010 jälkeen. Kaupunki alkoi eurokriisin aikoihin toden teolla investoimaan keskustanläheisten entisten teollisuusalueiden kehittämiseen ja edistämään täydennysrakentamista (kartta 1 ja kuvio 2). Uudet rakennushankkeet olivat vaikeita ja kalliita toteuttaa verrattuna kaupungin laajentamiseen sen reunoille. Tästä kuitenkin seuraa se, että kun maankäytön tehokkuutta lisätään, niin maan arvo nousee merkittävästi. Asuntojen hinnat taas muodostuvat sekä kiinteistöstä että maanarvosta. Näin huomaamme, että keskusta-alueen asuntojen hinnat lähtevät merkittävään nousuun vuoden 2010 jälkeen. Tätä muutosta tukee myös väkiluvun kasvu ja keskusta-asumisen suosion lisääntyminen. Kysyntää keskustan uusille kiinteistöille on riittänyt. Erot keskusta-alueen ja muun kaupungin asuntojen hintojen kehityksessä ei ole ollut yhtä voimakasta Suomen muissa suurissa kaupungeissa.



Kartta 1. Vanhojen osakeasuntojen hintojen nousu alueittain. Kartasta nähdään, että asuntojen hintojen nousu kohdistuu erityisesti Tampereen keskusta-alueelle (Tilastokeskus 2023). Kartan on laatinut kirjoittaja.



Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit alueittain. Kuvioista selviää, että Tampereen keskusta-alueen asuntojen hinnat nousevat huomattavasti nopeampaa kuin lähiöalueella tai koko maassa keskimäärin (Tilastokeskus 2023).

Tampereen askeleet kohti kestävästä kaupunkia ovat nostaneet merkittävästi maan ja kiinteistöjen arvoa. Taustalla on kuitenkin pitkään valmisteltu kaupungin uudistamistyö, jonka takana on monia ratkaisevia poliittisia kamppailuja. Kestävän kaupunkikehityksen investoinnit ovat tuottaneet keskusta-alueiden merkittävää maan ja kiinteistöjen arvonnousua (Smith 1996; Anguelovski ym. 2019). Tarkastelu osoittaa, että kestävä kaupunkikehityksen suunnitteluideologia on muuttanut merkittävästi kaupunkisuunnittelua. Vihreän maankorkoeron teoria auttaa ymmärtämään kuinka monenlaiset kestävyydellä argumentoidut toimet tuottavat maan ja kiinteistöjen arvonnousua. Seuraavaksi laajennan tarkastelua, miksi toiset alueet jäävät syrjään kestävä kaupunkikehityksen investoinneista.

Kestävän kaupunkikehityksen marginaalit

Edellisessä luvussa kuvattiin kestävä kaupunkikehityksen avulla tuotettua taloudellista kasvua. Havaitimme, että vihreän maankorkoeron dynamiikka kannustaa investoimaan täydennysrakentamiseen, teollisuudelta vapautuvien alueiden uudistamiseen ja liikenteeseen, erityisesti jos investoinnit mahdollistavat uutta rakentamista. Kestävä kaupunkikehitys luo taloudellista arvonnousua alueilla, joihin rakennetaan tai joita kunnostetaan. Toisin sanoen alueita, joiden nykyisen ja potentiaalisen arvon kuilua voi kuroa umpeen kehittämistoimilla.

Kestävän kaupunkikehityksen investoinnit eivät jakaannu kaupungissa tasaisesti. Useat 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut kerrostalolähiöt ovat jääneet kestävä kaupunkikehityksen ulkopuolelle. Ala-Mantila, Kurvinen ja Karhula (2023), osoittavat tutkimuksessaan, että 20 suurimman suomalaisen kaupungin lähiöiden väkiluku on laskenut tällä vuosituhanella. Tämä johtuu osittain siitä, että ikäänntyvä väestö on jäänyt asumaan isoihin asuntoihin mahdollisesti yksin. He myös osoittavat, että lähiöiden työllisyyskehitys on tällä vuosituhanella ollut heikkoa, mikä osoittaa tarpeen parantaa alueiden sosiaalista kestävyttä (Stjernberg 2019). Lähiöt ovat harvaan raken-

nettuja, minkä vuoksi niitä voisi tiivistää ekologisen kestävyuden nimissä ja pyrkiä näin houkuttelemaan uusia asukkaita (Ala-Mantila, Kurvinen & Karhula 2023).

Lilius ja Hirvonen (2023) tarkastelivat kahta pääkaupunkiseudun lähiötä, jotka ovat eriytyneet sosiaalisilla mittareilla muun kaupungin kehityksestä. Lilius ja Hirvonen havaitsivat, että lähiökehittämishankkeet houkuttelivat yksityisiä sijoituksia luomalla luottamusta sijoitusten kannattavuuteen. Kehittämishankkeet johtivat vuokratason nousuun, mutta eivät asukasrakenteen tulo-tason nousuun. Tämä ei kuitenkaan johtanut paikaltaan siirtämiseen (*displacement*), mikä johtuu heidän mukaansa Suomen avokätisestä asumistukimallista. Liliuksen ja Hirvosen (2023) mukaan asumistukijärjestelmä saattaa edesauttaa vuokra-asuntomarkkinoiden kasvua, mikä ei tosin lisää alueiden sosiaalista kestävyyttä. Ala-Mantila, Kurvinen ja Karhunen (2013, 6) taas kysyvät, onko järkeä kehittää alueita veronmaksajien rahoilla, jos ne eivät ole silti houkuttelevia kaupunkilaisten ja yksityisten sijoittajien silmissä. Tähän kysymykseen palataan artikkelin lopussa.

Tampereella kuuden kilometrin päässä sijaitsevalle Peltolammin 1960-luvun kerrostalolähiöön on suunniteltu merkittävää täydennysrakentamista, uutta hyvinvointikeskusta ja mahdollisesti uutta raitiotieyhteyttä. Syyskuussa 2021 Aamulehti julkaisi artikkelin, missä ekonomisti kertoo, että ”Peltolampi on alue, jossa uudet asuintalot hyödyttävät jo siellä asunnon omistavia. Jos vie-reen nousee uusi kerrostalo, myös vanhan asunnon arvo nousee” (Aamulehti 2021). Artikkelissa haastateltu ekonomisti jatkaa: ”Asukkaat haluavat, että naapurustoon rakennetaan, jotta myös heidän omien asuntojensa arvo nousee”. Hän kuvaa ajatusta, että alueen täydennysrakentaminen nostaa maan arvoa, jolloin myös vanhojen asuntojen hinnat nousevat.

Asia ei kuitenkaan ole täysin yksioikoinen. Tähän asti lähiöitä ei ole juurikaan täydennysra-kennettu, sillä niiden kehittämisestä ei ole odotettavissa rakennusyhtiöille samanlaisia voittoja kuin esimerkiksi Tammelassa. Syynä on ensinnäkin se, että urbaanin elämäntavan yleistymisen ei ole hyödyttänyt kaupungin reuna-alueilla sijaitsevia lähiöitä. Toiseksi Suomen 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut kerrostalolähiöt kärsivät huonosta maineesta (Wallin 2023). Mainehaitta on osaltaan pitänyt asuntojen hinnat alhaisina ja rakennusyhtiöt loitolla, sillä lähiöihin sijoittaminen on nähty riskialttiina. Maan arvon ollessa matala, myös rakennuksesta saatava voitto voi jäädä pieneksi. Vastaavasti arvostetulla keskusta-alueella, jossa maan arvo on korkea, myös uusista asunnoista saatavat voitot ovat isompia. Kallin (2017) kutsuu mainekuiluksi (*reputational gap*) ilmiötä, jossa alueen huono maine estää sen markkinaehtoisen kehittämisen. Huonoa mainetta voidaan kom-pensoida valtion tuella.

Lähiöiden kehittämiseen on suunnattu paljon erilaisia valtion tukia aina 1980-luvulta asti (Wallin & Rosendahl 2017). Tampereella on kehitetty vuorollaan eri lähiöitä. Esimerkiksi kah-deksan kilometrin päässä keskustasta sijaitsevaa Tesomaa kehitettiin lukuisilla valtion tukemilla hankkeilla Oma Tesoma ohjelman alla (ks. ARA 2023). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn (2023) sivuilla kerrotaan:

Hankkeen myötä osin jo eriytyneestä ja syrjäytyneestä Tesoman asuin- ja palvelualueesta luodaan omaleimainen, elinvoimainen ja kiehtova kaupunginosa, joka houkuttelee ihmisiä asumaan ja asioimaan alueelle. Kehityksen myötä liike-elämä lisää alueelle uusia toimintoja, palveluita ja investointeja.

Julkisilla investoinneilla pyritään saamaan aikaan kasvua. Tesomalle rakennettiin lähijunapysäkki, jonka neljän miljoonan euron kustannukset Väylävirasto ja Tampereen kaupunki jakoivat puo-liksi (YLE 2021). Alueelle rakennettiin myös uusi liikekeskus, jonka yhteyteen tuli muun muas-sa kirjasto, nuorisotila sekä terveyskeskus. Näiden julkisella rahalla tuettujen hankkeiden yhtenä tavoitteena on tehdä Tesomasta alueellinen keskus, edesauttaa alueen täydennysrakentamista ja houkuttella yksityisiä investointeja (Aamulehti 2023).

Tesoman jälkeen lähiökehittämisen huomio kohdistui Peltolammin ja Multisillan lähiöihin, joiden kehittämiskuluista valtio maksoi 35 prosenttia vuosien 2020–2022 aikana. Peltolammille

suunnitellaan Tesomalta tuttua hyvinvointikeskusta sekä merkittävää täydennysrakentamista. Peltolammin täydennysrakentamista on suunniteltu jo vuodesta 2009, mutta vasta valtion tuella suunnitelmat ovat edenneet pidemmälle. Lähiöiden kehittäminen on ollut hyvin hidasta muissakin Suomen kunnissa (esim. Wallin & Rosendahl 2017). Lähiöt eivät ole olleet kiinnostavia investointikohteita, jonka vuoksi ne ovat jääneet paitsioon kestävästä kaupunkikehityksestä. Valtio on tukenut lähiöiden kehittämistä, jotta ne pysyisivät kaupunkien kehityksessä mukana. Riittävän suurten julkisten investointien toivotaan houkuttelevan myös yksityisiä investointeja. Valtion tuella pyritään kompensoimaan huonoa mainetta, jotta yksityisten sijoittajien riskit investoida alueelle jäisivät pieniksi (Gray & Kallin 2023).

Peltolammin eteläpuoliseen Multisillan kerrostalolähiöön ei vuosien saatossa ole juurikaan investoitu. Esimerkiksi alueen ostoskeskus on huonossa kunnossa, seinät töhritty ja parkkipaikka on kuoppainen. Ostoskeskuksessa on vuokralla ruokakauppa ja baari. Kiinteistön omistaa yksityinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka ei ole halunnut investoida sen korjaukseen. Tilanne on pysynyt samana vuosikymmeniä. Vuonna 1993 kaupunki palkkasi arkkitehtitoimiston kirjoittamaan raportin ohjaamaan Multisillan kehittämistä. Raportissa todettiin ostoskeskuksen olevan erittäin huonossa kunnossa, ja että ”Tällaisena rakennus pilaa koko alueen maineen” (Tampere 1993, 27). Raportissa esitettiin ostoskeskuksen purkamista. Arkkitehtitoimiston raportti on äärimmäisen kriittinen kaupungin aluekehittämistä kohtaan: ”Toivotaan vain, että Multisilta tulevaisuudessa saa sen verran huomiota, että satavuotispäivänään vuonna 2068 se on suosittu, kaunis ja suhteellisen pienipiirteinen kaupunginosa pilvenpiirtäjien Euro-Tampereessa” (Tampere 1993, 116). Kahdeksan vuotta myöhemmin kaupunki palkkasi jälleen arkkitehtitoimiston laatimaan raportin, miten Multisillaa tulisi kehittää (Tampere 2001b). Siinä kuvataan, kuinka asukkaat toivoivat parannuksia ympäristön viihtyisyyteen alueen maineen parantamiseksi. Arkkitehtien raportti painottaa Multisillan maineen olevan parannuksista kiinni.

Toteuttaessamme tutkimushankkeemme aineistonkeruuta, pyysimme asukailta hyvinvointia kuvaavia kuvia. Saimme kuvia alueen luonnosta, hylätystä autoista ja seuraavan kuvan Multisillan ostoskeskuksesta (Kuva 1).



Kuva 1. Multisillan ostoskeskus. Kuvaaja nimetön asukas.

Kuvan ottanut nimetön asukas kuvaa ostoskeskusta:

Multisillan kaupan päädyssä oleva ”Päätybaari” lokakuu 2021. Tämä paikka vetää puoleensa epäsosiaalista porukkaa portaille istuskelemaan ja nauttimaan erilaisia aineita. Asukkaat puhuvat heistä nykyään ”tavallisina Multisiltalaisina” Aamulehdessä taannoin olleen lehti-

jutun perusteella, jossa haastateltiin jotakuta alueen asukasta, joka kertoi, että siinä tavalliset ihmiset kokoontuvat tapaamaan toisiaan.

Asukkaan ironinen kirjoitus kuvaa sitä, kuinka koko alueen asukkaita kategorisoidaan yhden ryhmän takia (Wallin 2023). Järjestimme vuoden marraskuussa 2021 asukastilaisuuden, jossa esitimme asukkaiden ottamia kuvia ja pyysimme niihin kommentteja. Asukkaat toivoivat ostoskeskuksen pihasta siistimpää ja ihmettelivät miksi rakennusta ja pihaa ei saatu korjattua.

Multisillan ostoskeskus kuvaa hyvin, kuinka maan arvo ja alueen maine vaikeuttavat alueen kehittämistä (Gray & Kallin 2023). Alueelle ei ole investoitu matalan potentiaalisen arvonlisäyksen vuoksi. Valtion tuki alueen kehittämiseksi pienentää yksityisten sijoittajien riskiä. Multisilta, kuten niin monet suomalaiset lähiöt, ovat jääneet syrjään kestävän kaupunkikehityksen ytimestä. Vasta valtion tukema lähiökehittämishanke sai aikaan uudistuksia Multisillassa. Alueelle rakennettiin uusi päiväkotikiitos ostoskeskusta vastapäätä. Ostoskeskus ei kuitenkaan ole nähnyt mitään muutoksia. Multisillan ei ole myöskään suunniteltu täydennysrakentamista. Ilman valtion tukea investoinnit odottavat, kuten ne ovat odottaneet useiden vuosikymmenien ajan (ks. Gray 2022). Tutkimushankkeessa haastattelemastamme asukkaista osa oli pettyneitä alueen kehittämiseen. Yksi haastateltavistamme kuvailee aika ajoin alueella järjestettyjä asukastilaisuuksia:

Kaupungilla on todella härskin valehtelijan maine alueella. Monta asiaa on luvattu, meinattu tehdä, ja niistä vain ani harva on koskaan mitenkään tehty. Ei oo vastattu kysymyksiin, ei oo kerrottu mitään, eli siellä on otettu sellanen [...] et ”*hei mahtavaa pusi pusi, meillä on täällä kivat fiilikset ja tehdään kaikenlaista*” ja sitten unohdetaan. (Multisillan asukas. Haastattelija Kaisa Hynynen)

Kestävän kaupunkikehityksen investoinnit eivät jakaannu kaupungissa tasaisesti. Lähiöiden maankorkoero ei ole riittävän suuri, jotta kaupunki ja yksityiset sijoittajat olisivat kiinnostuneita sijoittamaan niihin ilman valtion tukea. Verrattuna keskusta-alueisiin, lähiöiden kehittäminen edellyttää valtion tukea, jotta mainehaitta ei karkottaisi sijoittajia ja uusia asukkaita. Kun vertaamme, kuinka paljon keskusta-alueisiin halutaan investoida verrattuna huonomaineisiin lähiöihin, se antaa meille kuvan vihreän maankorkoeron dynamiikasta. Näemme, miten kestävän kaupunkikehityksen investointien alueellisia eroja voidaan kaventaa valtiontukien avulla (Smith 1996; Gray & Kallin 2023).

Kohti sosiaalisesti kestävästä kaupunkia

Vihreän maankorkoeron teoria tuo maankorkoeron teorian ilmastonmuutoksen ja kestävyysmurroksen aikakaudelle (vrt. Smith 1996). Teoria kytkeytyy kriittisen kaupunkitutkimuksen keskusteluihin siitä, kuinka ekologisella kestävyydellä perustellaan hyvinkin kirjavia kehitystoimia, vaikka lopulta tavoitteena on saada aikaan talouskasvua (While, Jonas & Gibbs 2004; Holgeron & Malm 2015; Garcia-Lamarca ym. 2021). Tämä tutkimus laajensi vihreän maankorkoeron teorian soveltamisalaa kattamaan viherryttämisen lisäksi muitakin kestävän kaupunkikehityksen investointeja ja niiden alueellisen sijoittumisen taloudellisia motiiveja. Vihreän maankorkoeron teoria selittää myös ekogentrifikaation dynamiikkaa (Wallin 2021), mutta maine- ja valtiontukikiilun käsitteiden avulla se selittää myös miksi toiset alueet jäävät paitsi kestävän kaupunkikehityksen investoinneista ja mitä niiden kohdentaminen mainehaitasta kärsivälle alueelle edellyttää (Gray & Kallin 2023).

Artikkelissa tarkasteltiin vihreän maankorkoeron teorian valossa, miten kestävän kaupunkikehityksen suunnitteluparadigman muutos on vaikuttanut Tampereen kaupungin kehitykseen. Eri aineistolähteitä hyödyntävän abduktiivisen tapaustutkimuksen avulla olen pyrkinyt rakentamaan kokonaisvaltaista kuvaa vihreän maankorkoeron dynamiikasta Tampereella. Abduktiivisen analy-

sin avulla voidaan luovasti seurata tutkimuksen aikana havaittuja johtolankoja ja asettamaan empiiriset johtolangat vuorovaikutteiseen suhteeseen tutkimuskirjallisuuden kanssa. Timmermansin ja Tavoryn (2012) mukaan abduktio on keskeistä, kun tuotetaan uusia ideoita.

Kaupungin viranhaltijat ja poliitikot ovat pitkään rakentaneet ajatusta kestävästä kaupungista, ja nyt kaupunkia mielellään mainostetaan kestävä kaupunkikehityksen suunnannäyttäjänä. Pitkäjänteisellä työllä kestävä kaupunkikehityksen eteen Tampereen taloudelliselle kasvulle on saatu rakennettua uusi kehys. Kaupunki on muuttanut olemuksensa entisestä teollisuuskaupungista jälkiteolliseksi kestäväksi kaupungiksi (Laine & Peltonen 2003; Häikiö 2005). Viimevuosien suurten infrastruktuurihankkeiden saaminen poliittisesti läpi on mahdollistanut kasvun. Kaupunki vetää puoleensa uusia asukkaita ja Tampere menestyy vetovoimaisuutta mittaavissa kyselyissä. Kestävä kaupunkikehityksen avulla myös maan ja asuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi.

Kaupungin elinkeinostrategian tehtävänä on aina tavoitella kasvua; kestävästä kaupungista tehtiin uusi kasvuimperatiivi. Maan arvonnousulla voitiin perustella kokonaisvaltaisesti kaupunkikehityksen toimia. Samalla uudet kehittämistoimet vastasivat muuttuneisiin asumispreferensseihin; urbaanin asumisen ja ympäristötietoisien elämäntavan suosion nousuun. Kehittämistoimien myötä maan arvo nousi merkittävästi ja samalla kaupungin maanvuokratulot kasvoivat kaksinkertaisiksi (Tampere 2021, 80). Tampereen kestävä kaupunkikehityksen politiikka on hyödyntänyt tehokkaasti ja luovasti maan arvonnousua. Esimerkiksi täyttömaan, rautatieaseman Kannen alueen, raitiotien ja entisten teollisuusalueiden kehittämisellä on saavutettu suurta maan arvonnousua.

Maan arvonnoususta seuraa kuitenkin gentrifikaatiota; keskusta-alueella asuminen käy pienituloisille kalliiksi ja alueet kokevat kulttuurisen muutoksen hyväntuloisten ihmisten muuttaessa alueelle (Smith 1996). Tämä on hyvin nähtävissä Tammelassa, jossa uusien kerrostalojen asunnot ovat kalliita verrattuna alueen muihin asuntoihin. Alueen kulttuurinen muutos on nähtävissä esimerkiksi alueen ravintolatarjonnassa (Leino, Wallin & Laine 2022). Tammelassa on myös purettu taloja täydennysrakentamisen tieltä.

Juhila ym. (2023) näyttivät, että ekogentrifikaatiolla on hyvin ikäviä seurauksia erityisesti sosiaalisen hierarkian heikommassa asemassa oleville kaupunkilaisille. Täydennysrakentamisen alta purettujen kunnallisten vuokratalojen asukkaat joutuivat muuttamaan toisaalle, eikä heillä ollut taloudellisia mahdollisuuksia pysyä lähialueella kaupungin jatkuvasti nousevien vuokrien vuoksi (Perälä ym. 2023). Vähävaraisemmat asukkaat joutuvat muuttamaan syrjemmäs. Purkavalla täydennysrakentamisella tavoitellaan mittavaa maan arvonnousua ja asukasrakenteen vaihdosta. Vuokratalojen energiaremonttien yhteydessä häädetyillä asukkailla on myös hyvin harvoin mahdollisuuksia palata vanhaan asuntoonsa (Baeten ym. 2017).

Ekogentrifikaation käsitteellä ei kuitenkaan voida selittää, miten kestävä kaupunkikehitys voi välillisesti aiheuttaa (eko)segregaatiota (Wallin 2021). Kerrostalolähiöt ovat jääneet syrjään kestävä kaupunkikehityksen investoinneista, erityisesti jos merkittäviä valtiontukia ei ole saatavilla. Suomen 1960- ja 1970-lukujen kerrostalolähiöillä on huono maine, jonka vuoksi kaupunkikehitys ei ole ollut kiinnostunut investoimaan niihin (Wallin 2023). Mainekuilun vuoksi sijoittaminen on riskialtista; maan arvonnousu ei ole riittävä eikä uusista kiinteistöistä mahdollisesti saa toivottua hintaa (Kallin 2017). Kestävä kaupunkikehityksen toimia on kuitenkin mahdollista edistää valtiontukien avulla. Mainekuilun ylittäminen riittävällä valtiontuella saa yksityiset sijoittajat mukaan lähiöiden kehittämiseen (Gray 2022; Lilius & Hirvonen 2023). Näin kävi esimerkiksi Tesomalla ja Hervannassa, joissa julkisten investointien imussa on toteutunut merkittävää täydennysrakentamista. Grayn ja Kallinin (2023) mukaan mainekuilu ja valtiontukikuilu osoittavat, että kaupunkikehitys ei toimi ilman voimakasta julkista ohjausta.

Ala-Mantilan, Kurvisen ja Karhulan (2023) kysymykseen, kuinka paljon valtion tulisi tukea lähiöitä, voidaan vihreän maankorkoeron teorian valossa vastata: jos kaupungin eri alueiden toivotaan pysyvän mukana kestävä kaupungin kehityksessä, niin valtion tuki on elintärkeää. Jo nyt valtio tukee isoja infrastruktuurihankkeita, joilla saadaan aikaan suurta maan ja kiinteistöjen arvonnousua. Mielestäni on tärkeää, että asuinalueiden kehitystä tuetaan, jotta alueiden välisten so-

siaalisten erojen kasvua voidaan hillitä. Jotta lähiöihin saadaan houkutelua monipuolisesti uusia asukkaita, on Liliuksen ja Hirvosen (2023) mukaan tärkeää rakentaa isompia asuntoja, eikä vain pyrkiä nostamaan neliöhintoja.

Mielestäni ei voida olettaa, että yksityisen kaupunkikehityksen tehtävänä olisi vähentää asuinalueiden sosiaalista eriarvoistumista. Näin ollen kaupunkikehityksen sosiaalisten kysymysten hallinta jää yksinomaan julkisen sektorin harteille. Sosiaalisen kestävyuden tavoitteet voivat olla ristiriidassa puhtaasti taloudellisten intressien kanssa, sillä kestävä kaupunkikehityksen isoin maan arvonnousu syntyy kehittämällä keskusta-alueita, ei kerrostalolähiöitä. Tästä syystä monet kerrostalolähiöt ja muut mainehaitasta kärsivät asuinalueet tarvitsevat jatkossakin valtion tukea sosiaalisten erojen kasvun hillitsemiseksi.

Vihreän maankorkoeron teoriaa on mielekästä kehittää edelleen. Jatkossa olisi kiinnostavaa mallintaa tilastollisesti kestävyystoimien alueellista sijoittumista ja niiden taloudellisia vaikutuksia. Tällä hetkellä teoria ei kuitenkaan tavoita yleistä kaupunkilaisten kulttuurista elämäntapojen ja asumispreferenssien muutosta. Teoriaa voisi yrittää täydentää kestävien elämäntapojen tutkimuksella. Kestävä kaupunkikehityksen tutkimus on myös vahvasti kiinnittynyt kasvaviin kaupunkeihin. Pohtimisen arvoinen kysymys on, miten voidaan investoida kestäväan kaupunkikehitykseen tilanteessa, missä investoinnit eivät todennäköisesti ole tuottavia, kuten kutistuvissa kaupungeissa.

Lopuksi vielä todettakoon: sosiaalisesti kestävä kaupunkikehitys ei toimi ilman voimakasta julkista ohjausta.

Kiitokset

Haluan kiittää arviointisijoita ja lehden toimitusta perusteellisesta ja kannustavasta palautteesta. Lisäksi haluan kiittää Strategisen tutkimuksen neuvostoa STN (no. 327161) sekä Ympäristöministeriön Lähiöohjelmaa 2020–2022 tutkimukseni rahoittamisesta. Tampere Centre for Societal Sustainability yhteisöä kiitän kollegiaalisesta tuesta.

Kirjallisuus

- Aamulehti (2021). Kuuden kilometrin päässä Tampereen keskustasta sijaitsee lähiö, jossa vanhan asunnon voi saada Hervannan hinnoilla: ”Jos viereen nousee uusi kerrostalo, arvo nousee”. <https://www.aamulehti.fi/tampere/art-2000008221979.html>. Luettu 22.8.2023.
- Aamulehti (2023). Tampere haluaa rakentaa Tesoman jäähallin ja uimahallin naapurin uusia koteja jopa 600 asukkaalle – korkeimmat talot 8-kerroksisia. <https://www.aamulehti.fi/tampere/art-2000009373460.html>. Luettu 22.8.2023.
- Ala-Mantila, S., Hirvilampi, T., Jokela, S., Laine, M., & Weckroth, M. (2022). Kaupunkien rooli kestävyysmurroksessa: planetaarisen kaupungistumisen ja kaupunkien aineenvaihdon näkökulmat. *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 Sustainability*, 3(1), 49–12. <https://doi.org/10.1038/s42949-023-00127-8>
- Alasuutari, Pertti. (1989). *Erinomaista, rakas Watson: johdatus yhteiskuntatutkimukseen*. Helsinki: Hanki ja jää.
- Anabtawi, S. (2023). Towards a Better Understanding of Compact Cities. *Journal of Planning Literature*, 38(4), 531–547. <https://doi.org/10.1177/08854122231158768>
- 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>
- Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Garcia-Lamarca, M., Cole, H., & Pearsall, H. (2019). New scholarly pathways on green gentrification: What does the urban ‘green turn’ mean and where is it going? *Progress in Human Geography*, 43(6), 1064–1086. <https://doi.org/10.1177/0309132518803799>
- Anguelovski, I., & Connolly, J. J. (toim.). (2021). *The green city and social injustice: 21 tales from North America and Europe*. Abingdon: Routledge.

- ARA (2023). Oma Tesoma. [https://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat/Asuinalueiden_kehittamisohjelma/Hankkeet/Tampere/Oma_Tesoma\(41254\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ohjelmat/Asuinalueiden_kehittamisohjelma/Hankkeet/Tampere/Oma_Tesoma(41254)). Luettu 22.8.2023.
- Baeten, G., Westin, S., Pull, E., & Molina, I. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and Planning A*, 49(3), 631–651. <https://doi.org/10.1177/0308518X16676271>
- Berghauer Pont, M., Haupt, P., Berg, P., Alstäde, V., & Heyman, A. (2021). Systematic review and comparison of densification effects and planning motivations. *Buildings and Cities*, 2(1), 378–401. <https://doi.org/10.5334/bc.125>
- Blok, A. (2020). Urban green gentrification in an unequal world of climate change. *Urban Studies*, 57(14), 2803–2816. <https://doi.org/10.1177/0042098019891050>
- Brenner, N. (2018). Debating planetary urbanization: For an engaged pluralism. *Environment and Planning D: Society and Space*, 36(3), 570–590. <https://doi.org/10.1177/0263775818757510>
- Bryson, J. (2013). The nature of gentrification. *Geography Compass*, 7(8), 578–587. <https://doi.org/10.1111/gec3.12056>
- Castán Broto, V. (2020). Climate change politics and the urban contexts of messy governmentalities. *Territory, Politics, Governance*, 8(2), 241–258. <https://doi.org/10.1080/21622671.2019.1632220>
- Cavicchia, R. (2021). Are Green, dense cities more inclusive? Densification and housing accessibility in Oslo. *Local Environment*, 26(10), 1250–1266. <https://doi.org/10.1080/13549839.2021.1973394>
- Flyvbjerg, B. (2001). *Making social science matter: Why social inquiry fails and how it can succeed again*. Cambridge: Cambridge University Press.
- García-Lamarca, M., Anguelovski, I., Cole, H., Connolly, J. J., Argüelles, L., Baró, F., ... & Shokry, G. (2021). Urban green boosterism and city affordability: For whom is the ‘branded’ green city?. *Urban Studies*, 58(1), 90–112. <https://doi.org/10.1177/0042098019885330>
- Glass, R. (2013/1964). Aspects of change. Teoksessa B-S. Japonica (toim.), *The Gentrification Debates: A Reader* (s. 19–29). New York: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315881096>
- Gray, N. (2022). Correcting market failure? Stalled regeneration and the state subsidy gap. *City*, 26(1), 74–95. <https://doi.org/10.1080/13604813.2021.2017193>
- Gray, N., & Kallin, H. (2023). Capital’s welfare dependency: Market failure, stalled regeneration and state subsidy in Glasgow and Edinburgh. *Urban Studies*, 60(6), 1031–1047. <https://doi.org/10.1177/00420980221133041>
- Grönfors, M. (1982/2011). *Kvalitatiiviset kenttätutkimukset*. WSOY.
- Goossens, C., Oosterlynck, S., & Bradt, L. (2020). Livable streets? Green gentrification and the displacement of longtime residents in Ghent, Belgium. *Urban Geography*, 41(4), 550–572. <https://doi.org/10.1080/002723638.2019.1686307>
- Holgersen, S., & Malm, A. (2015). “Green fix” as crisis management. Or, in which world is Malmö the world’s greenest city? *Geografiska Annaler B*, 97(4), 275–290. <https://doi.org/10.1111/geob.12081>
- Häikiö, L. (2005). *Osallistumisen rajat. Valta-analyysi kestävän kehityksen suunnittelusta Tampereella*. Tampere: Tampere University Press. <https://urn.fi/urn:isbn:951-44-6256-4>
- Jokinen, A., Leino, H., Bäcklund, P., & Laine, M. (2018). Strategic planning harnessing urban policy mobilities: the gradual development of local sustainability fix. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 20(5), 551–563. <https://doi.org/10.1080/1523908X.2018.1454828>
- Juhila, K., Ranta, J., Ilmoniemi, M., & Mäki, J. (2023). Paikastaan siirretty: Kotipaikan menettäminen ja uuteen kiinnittyminen gentrifikaatioprosessissa. Teoksessa S. Raitakari, T. Harrikari, M. Hekkala, & M. Kivipelto (toim. 2023), *Sosiaalisyö kriiseissä ja poikkeuksellisissa olosuhteissa* (s. 61–91). Jyväskylä: SoPhi.
- Kaika, M., & Swyngedouw, E. (2012). Cities, Natures and the Political Imaginary. *Architectural Design*, 82(4), 22–27. <https://doi.org/10.1002/ad.1423>
- Kallin, H. (2017). Opening the Reputational Gap. Teoksessa P. Kirkness & A. Tijé- Dra (toim.), *Negative Neighbourhood Reputation and Place Attachment: The Production and Contestation of Territorial Stigma* (s. 102–118). New York: Routledge.
- Laakkonen, A. (2023). *Tampereen raitiotien vaikutus asuntojen hintoihin ja vuokriin*. Pro gradu -tutkielma. Turku: Turun yliopisto. <https://urn.fi/URN:NBN:fi-fe2023031431588>
- Laine, M., Bamberg, J. & Jokinen, P. (toim.) (2007). *Tapaustutkimuksen taito*. Helsinki: Gaudeamus.
- Laine, M. & Peltonen, L. (2003). *Ympäristökysymys ja aseveliakseli – Ympäristön politisoituminen Tampereella vuosina 1959–1995*. Tampere: Tampere University Press. <https://urn.fi/urn:isbn:951-44-5657-2>
- Leino, H. (2006). *Kansalaisosallistuminen ja kaupunkisuunnittelun dynamiikka: Tutkimus Tampereen Vuoreksesta*. Tampere: Tampere University Press. <https://urn.fi/urn:isbn:951-44-6566-0>
- Leino, H., Wallin, A., & Laine, M. (2022). Ekogentrifikaatio suomalaisessa kaupunkikehityksessä: Havaintoja Tampereelta. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 60(2), 10–32. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/110984>
- Lilius, J. & Hirvonen, J. (2023). The changing position of housing estate neighbourhoods in the Helsinki metropolitan area. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38, 121–140. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09890-5>

- Long, J., & Rice, J. L. (2019). From sustainable urbanism to climate urbanism. *Urban Studies*, 56(5), 992–1008. <https://doi.org/10.1177/0042098018770846>
- Mantere, S., & Ketokivi, M. (2013). Reasoning in organization science. *The Academy of Management Review*, 38(1), 70–89. <https://doi.org/10.5465/amr.2011.0188>
- Miller, B., & Mössner, S. (2020). Urban sustainability and counter-sustainability: Spatial contradictions and conflicts in policy and governance in the Freiburg and Calgary metropolitan regions. *Urban Studies*, 57(11), 2241–2262. <https://doi.org/10.1177/0042098020919280>
- Paavola, S. (1998). CS Peircen salapolisisimetodologian ja merkkitheorian relevanssi yhteiskuntatieteelle. *Sosiologia*, 35(4), 300–310.
- Perälä, R., Niemi, V., Mäki, J., & Ilmoniemi, M. (2023). Displacement and Inequality. An Analysis of the Negative Consequences of Displacement at Society's Margins. *Nordisk Välfärdsforskning*, 8(2), 152–164. <https://doi.org/10.18261/nwr.8.2.7>
- Rice, J. L., Cohen, D. A., Long, J., & Jurjevich, J. R. (2020). Contradictions of the climate-friendly city: New perspectives on eco-gentrification and housing justice. *International Journal of Urban and Regional Research*, 44(1), 145–165. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12740>
- Rigolon, A., & Collins, T. (2023). The green gentrification cycle. *Urban Studies*, 60(4), 770–785. <https://doi.org/10.1177/00420980221114952>
- Rikala, S., Wallin, A., & Sjöblom, J. (2023). Miten sosiaalista kestävyttä tehdään? Ruohonjuuritason toimijoiden sosiaaliset käytännöt entisen tehdasalueen elävöittämisessä. *Sosiologia*, 60(1), 5–21. <https://journal.fi/sosiologia/article/view/128681>
- Saldert, H. (2022). *Under Construction: Making Meaning of Social Sustainability in Strategic Planning Practice*. Gothenburg: University of Gothenburg. <https://hdl.handle.net/2077/72539>
- Slater, T. (2021). *Shaking Up the City: Ignorance, Inequality, and the Urban Question*. Oakland: University of California Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1x1bc23d>
- 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>
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Abingdon: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203975640>
- Stjernberg, M. (2019). *Concrete suburbia: Suburban housing estates and socio-spatial differentiation in Finland*. Helsinki: University of Helsinki: <http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-51-4920-6>
- Tampere (1993). Multisilta: alueraportti. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2001a). Kaikem paree Tampere. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2001b). Multisillan yleissuunnitelma. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2004). Tilinpäätös 2004. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2009). Yhteinen Tampere – näköalojen kaupunki. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2012). Tammelan yleissuunnitelma. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2013). Tampere virtaa. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2016). Tilinpäätös 2016. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2017). Tilinpäätös 2017. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2021). Tampereen kaupungin asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2022–2025. Tampere: Tampereen kaupunki.
- Tampere (2023). Asuntotonttien vuokrasopimusten uusiminen. <https://www.tampere.fi/asuminen-ja-rakentaminen/tontit/tietoa-tontinvuokralaiselle/asuntotonttien-vuokrasopimusten-uusiminen#tontinvuokrien-kehitys-tampereella>. Luettu 21.8.2023.
- Tilastokeskus (2023). 13mz -- Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit. https://statfin.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/statfin_ashi_pxt_13mz.px/. Noudettu 25.8.2023.
- Timmermans, S., & Tavory, I. (2012). Theory Construction in Qualitative Research: From Grounded Theory to Abductive Analysis. *Sociological Theory*, 30(3), 167–186. <https://doi.org/10.1177/0735275112457914>
- Timmermans, S., & Tavory, I. (2022). *Data analysis in qualitative research: Theorizing with abductive analysis*. University of Chicago Press, Chicago.
- Wallin, A. (2018). Katsantoja kaupungin muutokseen. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 56(4), 11–27. <https://journal.fi/yhdyskuntasuunnittelu/article/view/78162>
- Wallin, A. (2021). Ekogentrifikaatio: kaupunkien kestävyysmurroksen kiusallinen seuralainen. *Alue ja ympäristö*, 50(2), 101–116. <https://doi.org/10.30663/ay.107779>
- Wallin, A. (2023). Green Neighbourhood Identity: How Residents Use Urban Nature Against Territorial Stigmatization in Finnish Housing Estates. *Housing, Theory and Society*, 40(5), 623–641. <https://doi.org/10.1080/14036096.2023.2242856>
- Wallin, A., Leino, H., Jokinen, A., Laine, M., Tuomisaari, J. & Bäcklund, P. (2018). A Polyphonic Story of Urban Densification. *Urban Planning*, 3(2), 40–51. <https://doi.org/10.17645/up.v3i3.1340>

- Wallin, A. & Rosendahl, S. (2017). Kerrostalolähiön kulttuurisen muutoksen kartoitus. Teoksessa Häyrynen, M. & Wallin, A. (toim.) *Kulttuurisuunnittelu. Kaupunkikehittämisen uusi näkökulma*. Suomalaisen Kirjallisuuden Seura, Helsinki, 71–102.
- While, A., Jonas, A. E. G., & Gibbs, D. (2004). The environment and the entrepreneurial city: searching for the urban “sustainability;fix” in Manchester and Leeds. *International Journal of Urban and Regional Research*, 28(3), 549–569. <https://doi.org/10.1111/j.0309-1317.2004.00535.x>
- Winter, A. K. (2019). The green city citizen: Exploring the ambiguities of sustainable lifestyles in Copenhagen. *Environmental Policy and Governance*, 29(1), 14–22. <https://doi.org/10.1002/eet.1837>
- YLE (2012). Valtuusto hyväksyi Rantaväylän tunnelisopimuksen. <https://yle.fi/a/3-6095870>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2013). Liikennevirasto vahtii valppaasti tunnelin saamaa julkisuutta. <https://yle.fi/a/3-6796465>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2016a). Länsimetrostä riidellään, Rantatunneli valmistuu etuajassa – selvitimme miten Tampereella onnistuttiin. <https://yle.fi/a/3-9087768>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2016b). Näihinkin Tampereen ratikkavastustajat vetosivat: kuurot eivät kuule sitä ja ihmiset yrittävät itsemurhaa. <https://yle.fi/a/3-9278288>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2020). Tampere on Suomen Dubai: näin järvien päälle syntyy jättimäinen tekosaari, luksusasuntoja ja uusia kaupunginosia. <https://yle.fi/a/3-11205187>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2021). 160-metrisille junille rakennettiin 250 metriä laituria – Tampereen Tesoman seisake maksoi yhteensä neljä miljoonaa euroa. <https://yle.fi/a/3-12035989>. Luettu 22.8.2023.
- YLE (2022). Kysely: Tampere on Suomen kymmenestä suurimmasta kaupungista vetovoimaisin. <https://yle.fi/a/3-12396208>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2023a). Maan alle rakentuu viiden hehtaarin jätevesimaailma – yhteen altaaseen mahtuisi kokonainen kerrostalo. <https://yle.fi/a/74-20040016>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2023b). Ratikka imi kylkeensä pienen kaupungin verran ihmisiä – näin rakentaminen on mullistunut Tampereella. <https://yle.fi/a/74-20017812>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2023c). Tampereen keskusta laajenee nyt etelään – poimimme viisi mielenkiintoista nostoa tulevista kaavoitussuunnitelmista. <https://yle.fi/a/74-20021326>. Luettu 21.8.2023.
- YLE (2023d). Tampereen väkiluku kasvoi ennätyskellisen voimakkaasti – parinkymmenen vuoden päästä tamperelaisia on yli 300 000. <https://yle.fi/a/74-20015107>. Luettu 21.8.2023.