

Ekogentrifikaatio suomalaisessa kaupunkikehityksessä

havaintoja Tampereelta

Helena Leino, Antti Wallin & Markus Laine

Kestävän kehityksen politiikka on nivoutunut vauhdilla osaksi suomalaista kaupunkikehittämistä. Pääsääntöisesti kaupunkien kestävyys- ja vihertämistoimia kannatetaan, mutta kansainvälinen kirjallisuus osoittaa, että niillä on myös ennakoimattomia ja joskus tietoisiakin epätasa-arvoistavia sosiaalisia vaikutuksia. Samaan aikaan kun kaupunkikehittämisen argumenttina käytetään ilmastonmuutoksen tuomien ongelmien ratkaisemista, on tärkeää kiinnittää huomiota siihen, kenelle kestävää kaupunkia tehdään. Vähähiilinen kaupunkikehitys voi tahattomasti luoda epätasa-arvoista asuntopolitiikkaa, ainakin kiihkeimmin kasvavilla kaupunkiseuduillamme.

Analyysimme perustuu ekologisen gentrifikaation (ekogentrifikaatio) lähtökohtaan, joka tarkoittaa kaupungin vihertämis- ja kestävyystoimien aiheuttamaa asuinalueen tahatonta tai tahallista sosioekonomisen rakenteen muuttamista. Tarkastelemme kolmea Tampereen asuinalueita, jotka ilmentävät erilaisia ekogentrifikaation muotoja. Näitä ovat 1) alueen täydennysrakentaminen, joka tuottaa alueelle lisää asukkaita, palveluja sekä ekotehokkuutta, 2) entisen teollisuusalueen puhdistaminen ja muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön, sekä 3) asuinalueen arvostuksen korostuminen sen hyvin säilyneen viherympäristön ja historiallisen miljöön ansiosta. Pohdimme tekstissä, miten vihertämis- ja kestävyystoimet vaikuttavat suomalaisten asuinalueiden eriytymiseen kaupungin kasvaessa ja miten haasteellista asuinalueen sosiaalista sekoittamista on toteuttaa jälkeenpäin.

Asiasanat: kestävä kaupunki, gentrifikaatio, ekogentrifikaatio, Tampere, kaupunkikehitys

Tampere houkuttelee uusia asukkaita puoleensa vuodesta toiseen. Luonto ja palvelut ovat lähellä ja kaupunki on tehnyt merkittäviä investointeja kestävyysnimen nimissä. Entisen teollisuuskaupungin muutos kestäväksi kaupungiksi ei kuitenkaan ole yksiselitteinen onnistumistarina. Kestävyysnäkökulmasta tietyt asuinalueet ovat erityisen suosittuja. Kun houkuttelevan asuinalueen kysyntä nostaa hintoja, se ajaa pienituloisia pois näiltä alueilta.

Johdanto

Täydennysrakentaminen polkee vanhojen asukkaiden oikeuksia – Ylisuuria rakennuksia tungetaan eri puolille kaupunkia -- Kaupunki puhuu hienosta viherkertoimesta. Jos uuden rakennuksen tieltä kaadetaan isoja puita, ei kaupungin vehreys siitä todellakaan parane. (Anneli Määttänen, Aamulehden Yleisö-osasto 30.9.2020)

Viime vuosina kaupunkitutkimuksen kentällä on aktivoitunut keskustelu kaupunkien kestävyystoimen sosiaalisista vaikutuksista (esim. Dooling, 2009; Long, 2016). Suomen ja muiden länsimaiden jälkiteolliset kaupungit ovat alkaneet etsiä kestävydestä uutta kehystä taloudelleen ja imagolleen (While ym., 2004; Rigolon & Németh, 2020, s. 404). Kaupunkien kestävyystoimia ovat esimerkiksi saastuneiden teollisuusalueiden puhdistaminen, kestävyyttä tukevan infrastruktuurin rakentaminen, täydennysrakentaminen, pyöräkaistojen ja puistojen lisääminen sekä arvokkaiden ranta- ja metsäalueiden suojeleminen. Nämä toimenpiteet on lähtökohtaisesti suunnattu kaikkien kaupunkilaisten hyväksi, mutta niiden vaikutuksia on syytä arvioida myös kriittisesti. Esimerkiksi koko kaupunkia palvelemaan rakennetut liikenneinfrat kuten Tampereen raitiotie ja Länsimetro Uudellamaalla ovat nostaneet linjojen läheisten asuinalueiden arvoa (Harjunen, 2017; Valaja, 2018). Vastaavasti entiset asuinalueiksi kunnostetut teollisuusalueet kaupunkien keskustojen tuntumassa houkuttelevat hyvällä sijainnillaan maksukykyisiä asukkaita (Frank, 2021). Edellä mainittujen alueiden ohella historiallisesti merkittävät kaupunkimiljööt ja suojellut viherympäristöt ovat kysytyjä ja tavoiteltuja asuinalueita kasvavissa kaupungeissa.

Tieteellisessä keskustelussa on käytössä useita käsitteitä, jotka kuvaavat kaupunkien kestävyystoimien ja alueellisen erilaistumisen välistä suhdetta. Näitä ovat esimerkiksi ekologinen gentrifikaatio (*ecological gentrification*) (Dooling, 2009), ympäristögentrifikaatio (*environmental gentrification*) (Kern, 2015), vihreä gentrifikaatio (*green gentrification*) (Anguelovski ym., 2019), ilmastogentrifikaatio (*climate gentrification*) (Shokry ym., 2020) ja vähähiilinen gentrifikaatio (*low-carbon gentrification*) (Bouzarovski ym., 2018). Yhteistä näille käsitteille on se, että niissä kaikissa keskitytään kestävyysnimen (tai vihertämisen) yllättäviin

tai osin jopa tarkoituksellisiin sosiaalisiin vaikutuksiin, jotka asuinalueita tarkasteltaessa rajaavat ulos pienituloisempia väestöluokkia.

Käytämme edellä mainituista tässä yhteydessä termiä ekogentrifikaatio. Ekogentrifikaation tarkasteleminen on vallitsevassa yhteiskunnallisessa tilanteessa erityisen ajankohtaista, sillä kaupunkien viheralueiden käyttö ja asuinalueiden viihtyisä lähiympäristö ovat nostaneet arvostustaan entisestään viimeisten kolmen vuoden aikana (Pipitone & Jovic, 2021; Manso ym., 2021). Koronan pidempiaikainen vaikutus laajempaan kaupungistumiskehitykseen on toistaiseksi epäselvä. Joka tapauksessa kaupunkivihreän sekä kiinnostavien historiallisten miljöiden merkitys on koronan myötä kasvanut (Venter ym., 2021), minkä on tulkittu paikoin voimistavan asuinalueiden välistä erilaistumista (Pipitone & Jovic, 2021). Tämä vahvistaa asumipreferenssitutkimuksessa jo aiemmin havaittuja toivottuja piirteitä, joita ovat viher- ja vesiympäristöjen läheisyys, palveluiden saatavuus ja liikkumisen helppous (Kuoppa ym., 2020). Vastaavasti viheralueiden ja rantojen läheisyyden, arkkitehtonisten arvojen sekä julkisen liikenteen saavutettavuuden on tutkitusti arvioitu nostavan kiinteistöjen hintoja (Lönnqvist, 2015).

Ekogentrifikaatio on perin yhteiskuntapoliittinen ilmiö kaupunkikehittämisen kentällä. Keskeisimpiä toimijoita tällä kentällä ovat yritys-elämä, kaupunkiorganisaatio ja asukkaat (Rice ym., 2020). Näillä kaikilla toimijoilla on oma toimintalogiikkansa ja intressinsä kaupunkikehittämisen suhteen. Yritys-elämän intresseinä on löytää lisää rakennettavissa olevia alueita niukasti tarjolla olevassa kaupunkiympäristöissä ja toisaalta yritys-elämän teknologiseen osaamiseen keskittyvien alojen työpaikkojen saaminen kaupunkien keskustaan (Rice ym., 2020). Kaupunkiorganisaatioiden intresseissä on houkuttella yritystoimijoita kaupunkeihin ja toimeenpanna ajankohtaisia poliittisia ja strategisia päätöksiä. Näitä ovat esimerkiksi julkisen liikenteen järjestelyt, liikenteen, asumisen ja palveluiden infrahankkeet sekä paine osallistua globaaleihin vaateisiin, kuten EU:n vihreän kehityksen ohjelman tavoitteiden toteuttamiseen. Asukkaiden intressit kaupunkikehittämisessä liittyvät omaan arkeen, kuten asumiseen, työssäkäyntiin, palvelutarjontaan ja mielekkäisiin vapaa-ajan viettomahdollisuuksiin.

Näillä kaupunkikehittämisen toimijaryhmillä on erilaiset ajurit intressien takana, mutta yhdessä ne muodostavat kuvan nykypäivän haluttavasta kaupunkikehittämisestä. Viher- ja vesiympäristöjä arvostetaan, tietotyöntekijöiden elämäntapoihin liittyvät palvelut nostavat kysyntää ja kaavoitus keskittyy täydennysrakentamiseen sekä julkisen liikenteen uudensuunnitelmiin. Tällä uudensuunnitelmaan tähtäävällä kaupunkikehittämisellä on myös sivuvaikutuksia, kuten ekogentrifikaatio, josta Suomessa on käyty

keskustelua toistaiseksi hyvin vähän (vrt. Wallin, 2021). Käsityksemme mukaan aiheesta ei ole julkaistu vielä yhtään empiiristä kotimaista tutkimusta. Tutkimustehtävämme on täyttää tätä aukkoa analysoiden empiirisen aineiston valossa suomalaista kaupunkikehitystä ekogentrifikaation näkökulmasta. Aiemmin toteutetun kirjallisuuskatsauksen (emt., 2021) pohjalta muodostimme kehyksen, jonka avulla etsimme ilmentymiä erilaisista ekogentrifikaation tyypeistä Tampereella. Kysymyksemme kuuluu, voimmeko tunnistaa ekogentrifikaatiolle tyypillisiä kehityskulkuja suomalaisilla asuinalueilla? Tämä yksinkertainen kysymys avaa mahdollisuuden pohtia ekogentrifikaatiokeskustelun relevanttiutta suomalaisessa kontekstissa.

Ekogentrifikaatio: kestävyys kääntöpuoli

Tutkimukset kaupunkien kestävyystoimien sosiaalisista vaikutuksista ovat lisääntyneet muutaman viime vuoden aikana (Anguelovski ym., 2019; Rice ym., 2020; Anguelovski & Connolly, 2022). Ekogentrifikaatiokeskustelussa huomio on kiinnittynyt kaupungeissa tehtäviin kestävyys- ja vihertämistoimiin, joiden seurauksena jotkin asuinalueet alkavat vetää puoleensa hyvätulaisia asukkaita ja samalla sulkeutuen pienituloisilta väestöryhmiltä (ks. Dooling, 2009; Quastel, 2009; Anguelovski ym., 2019).

Tulkintamme mukaan ekogentrifikaatio on symbolisten ja/tai materiaalisten ekologisten toimenpiteiden avulla tahallisesti tai tahattomasti tuotettua alueen asukasrakenteen sosioekonomista yksipuolistumista. Symbolisia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi alueen uudelleenbrändäys, kun taas materiaalisia ekologisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi teollisuusrakennusten muuttaminen asuinkäyttöön, uusien puistojen tai julkisten liikenneyhteyksien rakentaminen. Nykyisessä kaupunkikehittämisessä ekologisuus ja kestävä kehitys tukevat toimenpiteet näyttävät epäpoliittisina, vaikka niillä muun muassa Checkerin (2011, s. 212) mukaan voi olla hyvin poliittisia seurauksia.

Gentrifikaatiolla tarkoitetaan yleisesti ottaen sitä, että ennestään työväenluokkainen alue alkaa muuttua sekä kulttuurisesti että sosiaalisesti parempiosaisten alueeksi (esim. Glass, 1964; Karhula, 2015). Tällöin alueen sosioekonominen rakenne muuttaa asukkaiden lisäksi alueen palveluita ja lopulta myös identiteettiä, jolloin siellä aiemmin asuneet asukkaat eivät enää koe aluetta samaksi, vaikka ehkä pystyisivätkin taloudellisesti vielä alueella asumaan (esim. Goossens ym., 2020). Gentrifikaation aste vaihtelee kaupungin ja asuinalueen mukaan. Äärimmäisin gentrifikaation muoto on supergentrifikaatio (Lees, 2003), jota tapahtuu maailman metropoleissa, kuten New Yorkissa ja Lontoossa. Siellä tiettyjen asuinalueiden hintojen nousu on niin kovaa, ettei edes hyvätuloi-

sella palkansaajalla ole mahdollisuuksia omistaa asuntoa kyseisiltä alueilta. Markkinatalouden näkökulmasta gentrifikaatiossa on kyse alueen maan ja kiinteistöjen nykyisen ja potentiaalisen arvon erosta. Tällä Neil Smithin (1979) alun perin esittelemällä maankorkoeron teorialla (rent-gap theory) tarkoitetaan pääomasijoittajien kiinnostusta kaupunkikehittämisen mahdollistamiin voittoihin. Räsistyneiden ja huonomaineisten alueiden kunnostamisella kiinteistösijoittajat ovat voineet luoda merkittävää alueen ja kiinteistöjen arvonnousua, mikä taas on johtanut asumisen hintojen nousuun ja alueen sosiaalisen rakenteen muutokseen (esim. van Gent & Hochstenbach, 2020, s. 307).

Anguelovski ja kumppanit (2019, s. 1072) ovat kehittäneet ekogentrifikaatiota edelleen Smithin teoriaan pohjautuen. He käyttävät termiä ”vihreä korkoero” (green gap), tarkoittaen ympäristön puhdistamisen tai vihertämisen mahdollistamaa potentiaalista arvonnousua (emt., s. 1072). Rapistuneen rakennuskannan lisäksi korkoeron voi toisin sanoen aiheuttaa esimerkiksi teollisuuden käytöstä vapautuneen, maaperältään kunnostusta vaativan alueen kehittäminen asumis- ja liikekäyttöön. Kun aiempina vuosikymmeninä hyvätuloiset kaupunkilaiset saattoivat muuttaa esikaupunkeihin ja lähiöihin pois saastuneista kaupunkikeskustoista, on tämä kehityskulku muuttunut päinvastaiseksi. Anguelovski ja kumppanit (2019, s. 1070) huomauttavat, että käynnissä on käänneinen esikaupungistuminen, mihin liittyy keskeisesti raskaan teollisuuden siirtyminen pois kaupungeista: koulutetut ja hyvätuloiset ihmiset muuttavat keskustoisiin ja hyvien liikenneyhteyksien varrella oleville asuinalueille, kun taas pienituloiset kaupunkilaiset joutuvat muuttamaan pois kalliiksi käyvistä kaupunkikeskustoista.

Ekogentrifikaatio on erityisesti kasvavien kaupunkien ilmiö, jossa tiettyjen alueiden arvostus ja asumisen hinta nousee. Savupiippujen sammuminen, teollisuusalueiden elävöittäminen, kevyen ja julkisen liikenteen parantaminen, puistojen perustaminen ja viher- ja maisema-arvoihin panostaminen tukevat kestävästä kaupungin politiikkaa. Kriittisen kaupunkitutkimuksen näkökulmasta ekogentrifikaatio heijastaa markkinataloudellista pyrkimystä tehdä kestävästä kehityksestä taloudellisesti kannattavaa pudottaen kuitenkin samalla osan sosiaalisen monimuotoisuuden tavoitteista pois (Long, 2016; Immergluck & Balan, 2018; Anguelovski ym., 2019).

Ekogentrifikaatiota käsittelevä tutkimuskirjallisuus tarjoaa empiiriselle aineistollemme analyysikehyksen. Wallin (2021, s. 107–111) on erotellut neljä erilaista asuinalueyyppiä aiemmasta kansainvälisestä tutkimuksesta. Lähdimme tämän luokittelun pohjalta etsimään kahta kansainvälisessä keskustelussa taajaan esiintyvää aluetyppiä, kestävästä kaupunki-uudistuksen tyyppiä sekä teollisuusalueiden elävöittämisen tyyppiä. Näitä täydentämään nousi

aineistostamme kolmas aluetyyppi, historiallisesti arvostetut ja suojellut kaupunkimiljööt. Esittelemme seuraavassa lyhyesti jokaisen.

Kestävän kaupunkiuudistuksen alueet. Anguelovski ja kumppanit (2019) ovat liittäneet ekogentrifikaatiotutkimuksensa kaupungin hyvätuloisiin ”luovan luokan” edustajiin, jotka vaativat puhtaampaa ja vihreämpää kaupunkiympäristöä. Tietoisuus ilmastonmuutoksesta ja luonnon elonkirjon köyhtymisestä on vaikuttanut ihmisten elämäntapoihin erityisesti urbaanissa ympäristössä. Julkisessa keskustelussa ”hyvät ilmastokaupunkilaiset” (Winter, 2019, s. 14), miettivät kulutustaan, käyttävät julkisia liikennevälineitä, pyöräilevät, kävelevät, syövät kasvis- ja lähiruokaa ja pyrkivät tekemään eettisiä valintoja. Kaupunkiorganisaation näkökulmasta kestävän kaupunkiuudistuksen alueita ovat täydennysrakentamisen ja energiaremonttien kohteiksi soveltuvat keskusta-alueet, joiden palvelurakennetta ja liikenneyhteyksiä voidaan edelleen kehittää (Wallin, 2021, s. 113). Kestävyyttä painottavat kulutusvalinnat ovat usein keskimääräistä kalliimpia investointeja, jonka vuoksi ne saatetaan mieltää rikkaiden etuoikeudeksi (Rice ym., 2020). Winterin (2019, s. 16) mukaan Kööpenhaminassa kutsuttiin fiksuiksi kaupunkilaisiksi (*smart citizens*) niitä, joilla oli hyvätuloinen ja ympäristöarvoiltaan hyväksyttävä työ, asunto kaupungin keskustassa ja kierrättämiseen perustuva arki. Nämä fikset kaupunkilaiset vieroksivat esikaupunkien ei-kestävää ja yksityisautoiluun perustuvaa elämäntapaa (ks. myös Kern, 2015; Goosens ym., 2020). Hyvätuloisten paluu (kestävään) kaupunkikeskustaan muuttaa kaupunkia näin ollen sekä konkreettisesti että kulttuurisesti.

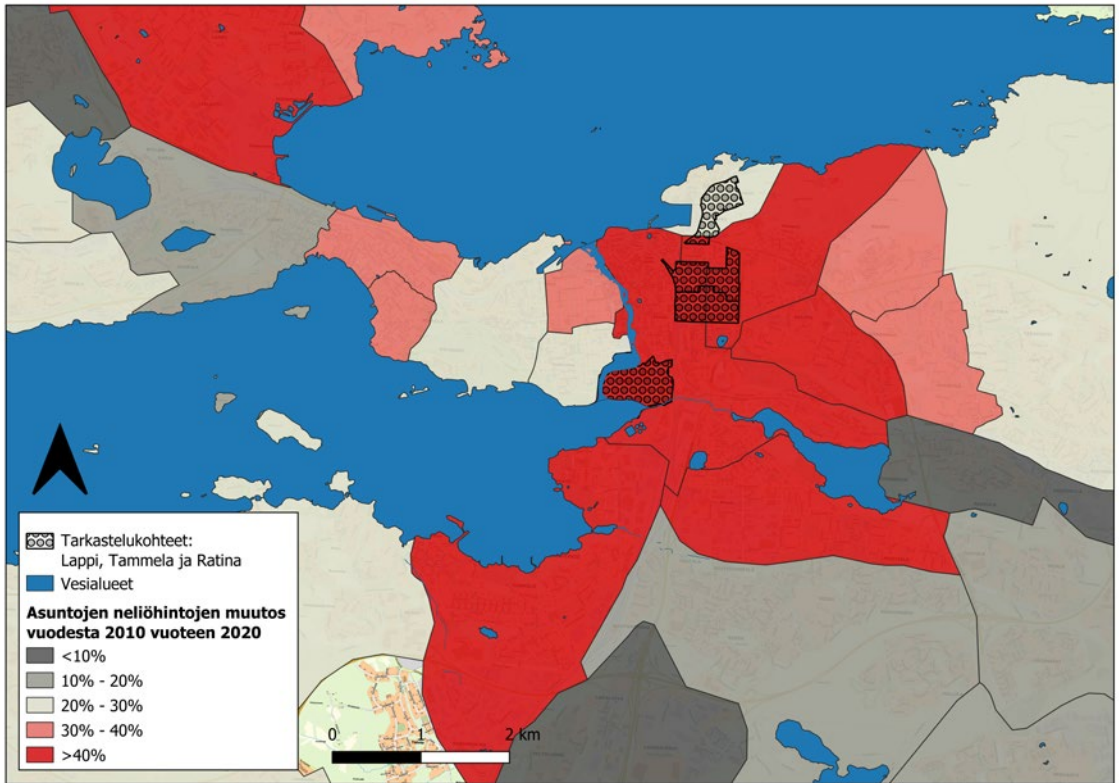
Teollisuusalueiden elävöittäminen. Suomessa, kuten muualla Euroopassa, entisten teollisuuskaupunkien talousrakenne nojaa entistä vahvemmin tietojen ja palvelutalouteen. Talouden rakennemuutoksen seurauksena läheltä kaupunkien keskusta-alueita tai muuten optimaalisilta paikoilta on vapautunut entisiä teollisuusalueita uuteen käyttöön. Alueiden puhdistaminen mahdollisista saasteista nostaa alueen hintaa, mikä taas avaa mahdollisuuksia kiinteistösijoittamiselle. Jos alueilla on puhdistamisen ja elävöittämisen alkaessa asukkaita tai pienyritystoimintaa, joutuvat nämä pääsääntöisesti poistumaan kunnostustyön alkaessa. Näillä ihmisillä ja yrityksillä on harvoin mahdollisuus palata alueelle kunnostustöiden jälkeen. Tämän seurauksena gentrifikaatio aletaan ymmärtää osana alueen luonnollista kehitystä (Curran & Hamilton, 2012, s. 1032). Esimerkiksi New Yorkin kestävyysuudistuksen (PlaNYC) keskiössä on ollut teollisuusalueiden elävöittäminen (Pearsall, 2010, s. 883). Teollisuusalueiden puhdistaminen ja elävöittäminen on nostanut myös lähialueiden arvoa ja vuokria, jolloin eläkeläiset, etniset vähemmistöt ja pienituloiset asukkaat ovat kärsineet elävöittämisestä aiheutuneista kustannusten noususta. Mikäli

uuteen käyttöön kunnostetuilla teollisuusalueilla ei ole aiempia asukkaita, puhutaan uudisrakentamisgentrifikaatiosta (new-build gentrification) (Blok, 2020, s. 2808). Näitä esimerkkejä on löydettävissä myös Suomesta, kuten Helsingin Arabianrannasta ja Kalasatamasta. Saastuneiden maa-alueiden puhdistaminen ja entisten teollisuusalueiden kunnostaminen ei kuitenkaan aina aiheuta gentrifikaatiota. Gentrifikoitumiskehityksen edellytyksenä on, että alue on lähellä keskustaa ja tarjoaa potentiaalista arvonnousua sijoittajille (Eckerd, 2011; Anguelovski ym., 2018).

Historiallisten kaupunkimiljöiden ja viherympäristöjen arvostus. Kolmas alusta ekogentrifikaatiolle löytyy kasvavissa kaupungeissa alueilta, joiden arvostus alkaa nousta juuri siitä syystä, että ne eivät ole altistuneet voimakkaalle kaupunkikehitykselle. Ne ovat säilyttäneet kulttuuri-, rakennus- tai ympäristön-suojelullisesti arvokkaan kokonaiskuvansa. Maailmalla monien kaupunkien historiallinen keskusta on suojeltu, mikä on nostanut myös kiinteistöjen hintoja (Huovinen, 2017). Suomessa yhtenä esimerkkinä toimivat yhtenäiset puutaloalueet, jotka ovat asemakaavassa RKY-merkittyjä. Merkintänsä ansiosta näiden valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen turvaamisesta huolehditaan. Suojelumerkinnän voi siten ajatella olevan vakuutus sen puolesta, ettei alue ainakaan kovin kevyin perustein joudu kaupunkikehityksen kohteeksi (Heininen-Blomstedt, 2013). Kyseiset aluetyypit eivät toistaiseksi esiinny näkyvästi kansainvälisessä ekogentrifikaatiokeskustelussa, mutta kulttuuriperinnöntutkijat ovat yhdistäneet rakennussuojelun gentrifikaatioprosessin käynnistymiseen (esim. Grevstad-Nordbrock & Vojnovic, 2019). Aineistostamme nousi tämänkaltaisen esimerkki, jossa omaleimainen suojeltu arkkitehtuuri yhdistyy miellyttävään viherympäristöön ja sijaintiin ja siksi pohdimme myös tämän aluetyypin asettumista ekogentrifikaation piiriin.

Aineisto ja menetelmät

Olemme edellä tarkastelleet länsimaista ekogentrifikaatiokeskustelua pääosin globaalina ilmiönä. Suomalaisen kaupunkien kehityksen intensiteetti, väkiluku ja eriarvoistumiskehitys ovat eri mittakaavassa, mutta esimerkiksi Helsingissä tietyt asuinalueet keskustassa ja sen liepeillä ovat jo kadonneet keskituloisen palkansaajan ulottumattomiin. Suomalaisista kaupungeista Helsinki, Tampere ja Turku muodostavat urbaanin kasvukolmion kärjet, jonne suurin osa Suomen tulevasta väestökasvusta on ennustettu kohdentuvan (MDI, 2019). Koska muuttoliike, kaupunkikehitys ja rakentamisen investoinnit kohdistuvat voimakkaimmin näille kaupunkiseuduille, ne tarjoavat hedelmällisen lähtökohdan suomalaisen ekogentrifikaation tarkastelulle.



KARTTA 1 Vanhojen osakeasuntojen neliöhintojen prosentuaalinen muutos vuodesta 2010 vuoteen 2020 postinumeroalueittain (Tilastokeskus 2021) sekä tarkemman tarkastelun kohteeksi valitut kaupunginosat (tilastoalueet) pohjoisesta etelään Lappi, Tammela (A ja B) ja Ratina.

Analyysimme kohdistuu Tampereelle. Kaupunki on viime vuosina kasvanut nopeasti. Kun 2010 Tampereella asui 213 000 ihmistä, oli vuonna 2020 väkiluku jo 241 000 (Tilastokeskus, 2020). Tampere on kyselyiden mukaan suomalaisten mieluisin muuttokohde (Taloustutkimus, 2020) sekä Suomen vetovoimaisin kaupunki (T-media, 2021). Kaupungin kasvu on nostanut myös kiinteistöjen ja asumisen hintaa erityisesti kaupunkikeskustan tuntumassa. Tämä tarkoittaa, että kasvun ansiosta erityisesti keskusta-alueelle on muodostunut selkeä maankorkoero. Seuraava kartta osoittaa vanhojen rivi- ja kerrostalo-osakeasuntojen keskimääräisen neliöhintojen prosentuaalisen muutoksen postinumeroalueittain vuosien 2010 ja 2020 välillä (kartta 1).

Analyysimme perustuu tilastotiedon ja laadullisen aineiston yhdistelmälle. Tapaustutkimuksen perinteeseen nojaten käytämme aineistotriangulaatiota (Laine ym., 2007). Tilastollisen aineiston keskittyessä asuntojen hintatason, väes-

tön tulotason ja koulutuksen muutoksen analyysiin 2010–2020, käyttämme sen ohella aiempia laadullisia tapaustutkimuksia (Laine & Leino, 2013; Nyholm, 2017; Laine ym., 2018; Leino ym., 2018; Wallin, 2018; Wallin ym., 2018) tukemaan kvantitatiivisen muutoksen ilmenemistä asukkaiden ja kaupunkiorganisaation näkökulmasta. Analyysin ensimmäinen vaihe perustui tilastotietoon (Tilastokeskus, 2020; Tilastokeskus, 2021; Tampere, 2019a; Tampere, 2019b). Tilastotiedon avulla rajasimme asuinalueiden tarkastelua niihin, joissa on korkeasti koulutettua väestöä enemmän kuin Tampereella keskimäärin ja joissa asukkaiden tulotaso on keskimääräistä korkeampi (Tampereen keskimääräinen tulotaso 2020 oli 28 200 euroa vuodessa ja korkean asteen koulutus on 38 prosentilla) tai alueen asuntojen keskihintojen muutos oli huomattava tarkastellulla aikavälillä 2010–2020. Tilastollisen analyysin jälkeen alueiden tarkastelu kohdentui rajaamaan tarkasteltavat alueet keskustan läheisyyteen; niiden tuli sijaita alle kilometrin päässä keskustasta. Kolmas aluerajauskriteeri oli alueen profiili: viher- ja sinialueiden selvä läheisyys tai muiden ekologisten arvojen näkyvä markkinointi.

Jäljelle jääneitä asuinalueita analysoimme Wallinin (2021) esittämän asuin-alueuutypittelyn näkökulmasta. Ekogentrifikaation tunnusmerkit täyttivät kaksi aluetta: täydennysrakentamisen ja energiaremonttien kärkikohde Tammela sekä Pyhäjärven rannalle sijoittuva entinen teollisuusalue, Ratinanranta. Analyysimme viimeiseen vaiheeseen päätyi myös Lappi, joka on RKY-suojelumerkitty yhtenäinen puutalokokonaisuus runsaine viher- ja siniympäristöineen. Pidämme tämän esimerkin mukana pohtiessamme ekogentrifikoitumisen mahdollisia ilmentymiä Tampereella, sillä se läpäisee alueen hintakehityksen ja asukkaiden tulo- sekä koulutustasokehityksen ja sijaintinsa puolesta ekogentrifikaation kriteerit. Tämän lisäksi se tuo kiinnostavan lisän kansainväliseen ekogentrifikaatiokeskusteluun. Valittujen alueiden sosioekonominen tarkastelu noudattaa Tampereen kaupungin tilastoalueiden luokittelua, joka taas mukailee perinteisiä kaupunginosarajoja (Tammela A ja B, Ratina ja Lappi). Asuntojen hintojen tarkastellussa tarkkuutena on tilastoalueita laajemmat postinumeroalueet.

Tammela sijaitsee Tampereen rautatieaseman itäpuolella ja koostuu pääosin 1960–1970-luvuilla rakennetuista kerrostaloista. Tammela on Tampereen kaupungin strategian mukaan keskeisimpiä täydennysrakentamisalueita (Laine ym., 2018) ja samalla yksi nopeimmin arvoansa nostavista asuinalueista Tampereella. Ratinanranta sijaitsee keskustan uusimman ostoskeskuksen, Ratinan kupeessa. Vuosina 2008–2013 rakennetut asunnot ovat menneet kaupaksi erityisesti Pyhäjärven rannalla olevan sijaintinsa ja järvimaisemien ansiosta (Nyholm, 2017). Kolmas tarkastelemamme alue Lappi on rakennettu pääosin

1910–1940-lukujen aikana. Alueen valtteinä ovat yhtenäisen puutaloalueen idylli, joka lännessä rajoittuu Näsijärveen ja Rauhaniemen uimarantaan ja pohjoisessa Kaupin kaupunkipuistoon. Kaikki kolme asuinalueita sijaitsevat kävelymatkan päässä Tampereen ydinkeskustasta.

Ekogentrifikoitumisen ilmentymät Tampereella

Käymme seuraavassa tarkemmin lävitse kolme erilaista ekogentrifikoitumisen tyyppiä Tampereella. Kestävän kaupunkiuudistuksen ilmentymä on Tammela. Entisen teollisuusalueen elävöittämis- ja asuinrakentamiskohde on Ratinanranta ja historiallisen kaupunki- ja viherympäristönsä seurauksena ekogentrifikoituva alue on Lappi.

Tammela: täydennysrakentamalla kestävää kaupunkiuudistusta

Tammelassa (A ja B) asukkaita on 5650 (Tampere, 2018, s. 37). Tammelassa tilastotiedon perusteella kiinnostavin kehityskulku on tapahtunut asuntojen keskihintojen vauhdikkaassa kasvussa suhteessa Tampereen keskimääräiseen hintakehitykseen. Tammelan postinumeroalueella (33500 Osmonmäki-Petsamo) hinnat ovat nousseet vuosina 2010–2020 1000 euroa neliometriä kohden, keskihinnan ollessa 3600 euroa neliometri 2020 (Tilastokeskus 2020b). Tampereen kerrostaloasuntojen mediaanihinta 2020 oli 2663 euroa neliöltä, eli noin tuhat euroa vähemmän kuin Tammelassa keskimäärin. Kasvavan kaupungin hintataso on noussut keskustan asuinalueilla kauttaaltaan, mutta Tammelassa intensiivisen täydennysrakentamisen hankkeita on meneillään runsaammin kuin muilla keskusta-alueilla. Tulevina vuosina Tammelassa kurotaan umpeen maankorkoeroa entisestään, kun Tammelan stadionin yhteyteen valmistuvat asuintalot myydään. Näiden ennakkomarkkinoinnissa olevien asuntojen neliöhinta vaihtelee 5000–10000 euron välillä. Tammelan torin tuntumaan valmistuvia täydennysrakennuskohteita myydään 6000 euron neliöhinnalla.

Toistaiseksi alueen asukkaiden tulotaso noudattelee kaupungin keskiarvoa (noin 30 000 euroa vuodessa) eikä heijastele asuntojen korkeita hintoja, kahdessa ylimmässä tuloluokassa (tulot yli 50 000 euroa vuodessa) on noin 10 prosenttia Tammelan asukkaista. Ylimpien tuloluokkien pienempää osuutta selittää lievästi suurempi opiskelijoiden osuus, kuten Helsingin Kalliossa (vrt. Karhula, 2015). Lisäksi alueella asuu edelleen runsaasti eläkeläisiä (Tammela A 26 prosenttia ja Tammela B 31 prosenttia) verrattuna koko kaupunkiin (Tampere 22 prosenttia). Korkeasti koulutettujen osuus Tammelassa (A ja B) oli 42 prosenttia kun lukema Tampereella keskimäärin on 38 prosenttia.



KUVA 1 Tammelan arkkitehtonisia kerrostumia Emil Aaltosen puistosta kuvattuna

Alueella sijaitsee runsaasti vuokra-asuntoja. Tammelan sijainti on keskeisen lähellä isoja toimistotaloja, yliopistoa ja monipuolisia palveluita. Alueella on hyvät julkiset liikenne yhteydet, uusimpana vieressä kulkeva raitiotie. Tammelan historiallinen kerroksellisuus näkyy katukuvassa, kun vanhoja tehtaita on muutettu asuinkäyttöön ja rakennuskantaa on säilynyt yli sadan vuoden ajalta. Tammelantori on säilynyt elävänä kauppapaikkana ja alueella on kaksi hyvin hoidettua puistoa (ks. kuva 1). Lisäksi Tammelasta on helppo pääsy Näsijärven rannoille, läheiseen Sorsapuistoon ja Kaupin metsään, joka on keskustan suurin viheralue. Tammelassa on useita pitkäikäisiä lounasravintoloita ja pieniä kodinkonekorjaamoita sekä uudempina tulokkaina erilaisia kahviloita, etnisiä ravintoloita ja vintagekauppoja. Alue on monella tavalla muutoksessa, niin fyysisesti kuin asukkaiden arkielämän käytännöissä (Wallin, 2018). Alueen perinteisen identiteetin sekoituessa uusiin kulttuurisiin vai-

lutteisiin osa pitkään Tammelassa asuneista asukkaista on kokenut paikan menettämisen tunteita (Wallin, 2018; ks. myös Goossens ym., 2020).

Tammela asettuu ekogentrifikaation kohteeksi täydennysrakentamisen lähtökohdista. Alue on ollut jo kymmenen vuoden ajan kaupungin täydennysrakentamisen ja energiatehokkaiden peruskorjausten kokeilukohde (Laine & Leino, 2013; Laine ym., 2018). Kaupungin näkökulmasta Tammela on kohtuullisen valmiin infransa vuoksi edullinen täydennysrakentamisen alue, jossa on päästy toteuttamaan energiatehokkaita korjausratkaisuja ja tavoiteltu myös uusien viheryhteyksien synnyttämistä ja energiatehokasta uutta asuntoarkkitehtuuria (Tammelan yleissuunnitelma, 2012). Täydennysrakentaminen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksien edistäminen ovat lisänneet alueen palveluja. Tammela toimii ilmastomuutoksen näkökulmasta esimerkillisenä kaupunginosana: sinne muutetaan, koska palveluihin voi kävellä, kaupungin aktiivisin tori sijaitsee alueen keskellä, rautatieasema ja uusi raitiotie ovat aivan vieressä. Investoinnit ovat luoneet Tammelasta keskustan palveluita arvostavalle kaupunkilaiselle houkuttelevan asuinalueen sekä kiinteistösijoittajille kiinnostavan sijoituskohteen.

Ekogentrifikaatio ei siten ole vain konkreettisten kestävyystoimien aikaansaamaa, vaan myös symbolista, kaupunkilaisten muuttuvista elintavoista ja asumispreferensseistä johtuvaa kehitystä. Kaupungin muuttuvat alueet, kuten Tammela, kiinnostavat kaupunkilaisia myös taajaan syntyvien uusien ravintoloiden ja muiden palveluiden muodossa, jotka ovat löytäneet asiakkaita nuorekkaista ja hyvin toimeentulevista asukkaista. Tällaisissa tapauksissa pitkään alueella asuneet asukkaat voivat kokea alueen muuttuvan luovan luokan valtaamaksi (Kern, 2015; Wallin, 2018; Goossens ym., 2020). Toisaalta täydennysrakentaminen ja uudet asukkaat tuovat mukanaan myös hyötyjä koko alueelle lisäten palveluja ja vapaa-ajan toimintaa (Goossens ym., 2020). Kohtuuhintaisen asumisen lisäksi on tärkeää säilyttää alueella kohtuuhintaisia liiketiloja, jotta yrityksillä on mahdollisuus jatkaa alueella alueen hintojen noustessa (Harris ym., 2020).

Tammela on suomalainen esimerkki ekogentrifikaatiosta, jossa yhdistyvät Winterin (2019) tutkimustulokset hyvätuloisten tiedostavista elämänvalinnoista, Ricen ja kumppaneiden (2020) esiin nostama tietotyöläisten tavoittelema palveluiden moninaisuus, joka taas tarjoaa hyvätuloiselle kaupunkilaiselle yksilöllisiä kulttuurisen eronteon mahdollisuuksia (Kern, 2015; Wallin ym., 2018, s. 47). Asukkaiden kulttuurisia erontekoa mahdollistavat esimerkiksi vintagekaupat, kasvisravintolat sekä erilaiset anniskeluravintolat. Näin Tammela ilmentää myös yrityselämän intressejä, alueen monitoimintoisuus (*mixed use*) tarjoaa tietotyöläisille haluttavia asumisen ja elämisen kohteita.

Ratinanranta: teollisuusalueesta asuinalueeksi

Tampereen Ratinanranta on toinen esimerkkimme ekogentrifikaatiosta. Se on teollisuuden käytöstä vapautunut selvän arvonnousun tarjoava alue, jonka kunnostaminen sopii nykypäivän kestäväen kaupungin strategiaan samalla houkutellen pääomaa kaupunkiin (ks. Pearsall, 2010; Curran & Hamilton, 2012). Ratinanrannassa asuu 1420 asukasta (Tampere, 2018, s. 37), joista kahteen korkeimman tulotason luokkaan (tulot yli 50 000 euroa vuodessa) asettuu 28 prosenttia asukkaista (Tampereella keskimäärin vastaava luku on 14 prosenttia). Vuositulot Ratinanrannan asukkailla olivat keskimäärin 43 900 euroa, kun koko Tampereella vastaava luku on 28 200 euroa vuonna 2020. Ratinanranta onkin Tampereen aluekehitystilastoissa (Tampere, 2019a) ”kovatuloisten kaupunginosa” yhdessä keskustasta hieman kauempana sijaitsevien Pyynikin, Pyynikinrinteen ja Tahmelan kanssa. Korkeasti koulutettuja Ratinanrannan asukkaista on 56 prosenttia, kun vastaava luku koko Tampereella on keskimäärin 38 prosenttia (Tampere, 2019b).

Ratinanrannan kunnostaminen teollisuusalueesta asuinalueeksi sijoittuu vuosille 2008–2013. Uuden asuinalueen kaikki asuinrakennukset ovat kerrostaloja, joista suurin osa on omistusasuntoja, mutta joukossa on myös vuokrataloja ja vuokralle laitettuja sijoitusasuntoja. U-malliset korttelit muodostavat talojen väliin sisäpihat ja korttelien väleissä kulkevat väylät kohti rantaa. Talojen parvekkeet ja ikkunat avautuvat Pyhäjärvelle päin (Nyholm, 2017). Aiemmin alueella on ollut teollista toimintaa, Tampereen sähkölaitoksen pääkonttori sekä pelastusarmeijan hoitokoti. Asemakaavamuutos, jossa alue muutettiin asunto- ja toimistoalueeksi, hyväksyttiin 2004. Teollisen ajan infrastruktuuria ja arkkitehtonisia elementtejä käytetään usein hyväksi alueen imagonrakennuksessa, kuten myös Ratinanrannassa, jossa on säilytetty vanhoja kiinteistöjä. Uusien talojen julkisivuissa on käytetty punatiiliä teollista historiaa kunnioittaen.

Ratinanrannan sijainti Pyhäjärven rannalla, aivan Tampereen ydinkeskustan tuntumassa on johtanut arvokkaaseen tonttimaahan ja tuntuvaan rakennusoikeuteen. Tuloksena on syntynyt kalliita asuntoja sekä rakentamisen korkean laadun tavoitetta. Ratinanrannan laadukasta rakentamista kuvaa myös vuonna 2011 Tampereen kaupungille, arkkitehti Mikko Järvelle sekä alueen asemakaavoittaja Juha Jaakolalle myönnetty Kestävä kivitalo-palkinto tunnustuksena Ratinanrannan asuinalueen suunnittelusta ja toteutuksen ohjauksesta (Simola, 2011). Alueen asuntomarkkinoinnissa onkin käytetty hyödyksi kestävyytteen, laatuun ja järvimaisemaan liittyviä attribuutteja (Nyholm, 2017, s. 11).



KUVA 2 Ratinanranta kuvattuna Hatanpään suunnasta.

Pyhäjärven läheisyys on huomioitu talojen suunnittelussa: järvinäkymät aukeavat mahdollisimman monesta asunnosta ja rantaa myötäilee kevyenliikenteenväylä. Rannassa on yksityisiä venepaikkoja, vehreä kulkuyhteys Tampereen keskustaan koirapuistoinen sekä suosittu ulkoliikuntapaikka. Korkeiden hintojen vuoksi alueelle on helpompi muuttaa, jos on aiemmin kertynyttä asunto- tai muuta varallisuutta. Alueen asukkaiden ikärakenne onkin varsin korkea.

Nyholmin (2017) haastattelututkimuksen mukaan Ratinanrannan asumisen kokemuksissa ja asukkaiden arjessa Pyhäjärvi ja sen ranta muodostavat merkittävän osan paikan identiteetistä. Monelle ajatus ranta-asumisesta ja asunnon ikkunoista avautuva järvimaisema ovat sinetöineet muuttopäätöksen. Asuminen järven rannalla, ja järven läheisyys ovat yksi tärkeistä vetoimatekijöistä (emt., 2017). Ratinanrannan kaltaisia esimerkkejä löytyy kansainvälisesti useita: rakennusyhtiöt ja investoijat ovat nähneet entisten teol-

lisuusalueiden potentiaalin niiden maisemissa ja viher- ja sinivyoähykkeissä, jotka ovat houkutelleet alueille vakavaraista väkeä (Gould & Lewis, 2016, s. 9–12).

Teollisuusalueiden puhdistamisella ja elävöittämisellä tavoitellaan usein hyvin toimeentulevia asukkaita. Ratinanranta oli jäänyt kaupungin kehityksessä joutomaaksi, eikä sen kehittämisessä ollut kyse niinkään aiempien asukkaiden ja yritysten häätämistä. Tavoitteena oli rakentaa korkeantason asuinalue hyvätuloisille asukkaille, jolloin kyse on pikemminkin uudisrakentamisgentrifikaatiosta (Blok, 2020, s. 2808). Tällaisessa tapauksessa pienituloiset asukkaat ja pienemmät yritykset suljetaan ulos alueen kehityksestä. Ratinanrannassa teollisuuden jälkiä siivoamalla ja sen arkkitehtonisia elementtejä käyttämällä on tuotettu merkittävä potentiaalisen tuoton vihreä maankorkeero (ks. Anguelovski ym., 2019). Vaikka Ratinanrannassa pienituloisia asukkaita ei häädetty, niin sen kehittäminen heijastuu laajempaan keskusta-alueen sosioekonomiseen muutokseen.

Lappi: Kulttuuri- ja viherympäristön arvostus ja vaaliminen

Lapin pientaloalue, jota Tampereella yleisesti kutsutaan Käpyläksi alueen ensimmäisen asukkaan mukaan, sijaitsee Tampereen keskustan koillispuolella, 812 asukkaan Lapin kaupunginosassa (Tampere, 2018, s. 37). Tilastotiedon valossa Lappi on yksi varakkaimpia asuinalueita Tampereella. Alueen asukkaiden keskitulot ovat 34 200 euroa vuodessa koko Tampereen keskitulojen ollessa 29 700 euroa vuodessa. Lisäksi kahdessa ylimmässä tuloluokassa (tulot yli 50 000 euroa vuodessa) on 21 prosenttia alueen kaikista asukkaista (vrt. Tampereen 14 prosenttia). Alueella asuvista 50 prosentilla on korkeakoulututkinto (Tampere, 2019b). Tässä on tapahtunut selvä muutos alle kymmenessä vuodessa, 2013 korkeasti koulutettuja oli alueen asukkaista 41 prosenttia.

Asuntoja tulee alueelta harvoin asuntomarkkinoille tarjolle, sillä niitä myydään suoraan ilman välittäjiä. Lapinniemen ja Kaupin kansanpuiston harjujen välissä oleva rajattu, keskustan tuntumassa oleva alue on rakennettu työläiskaupunginosaksi pääosin 1910–40-lukujen vaihteessa. Lapin alueen rakennukset ovat enimmäkseen hirsirakenteisia paritaloja, joista lähes kaikki on nykyisin yhdistetty yhden perheen asunnoiksi. Asuinrakennukset sijaitsevat tiiviisti teiden varsilla, mikä tekee alueesta miellyttävän vaihtelevan ja monimuotoisen. Lapin pohjoispuolelta pääsee keskustan laajimmalle rakentamattomalle metsäalueelle, Kaupin kansanpuistoon ja Lapin luoteispuolella on suosittu Rauhaniemen uimaranta. Talvisin Rauhaniemen kansankylpylä on vilkkaasti käytössä oleva avantosauna (Haavisto, 2013, s. 21).

Lapin pientaloalue on Museoviraston määrittelemä valtakunnallisesti arvokas rakennetun ympäristön kohde (RKY, 2009). Kaupunginosa on suosittu



KUVA 3 Lapin katukuvaa.

ulkoiluapaikka myös muiden tamperelaisten keskuudessa. Suosioon vaikuttavat alueen historiallinen miljöö, rakennusten yhtenäisyys ja tunnistettavat aikakauden piirteet sekä kokonaisvaltainen vihreä ympäristö. Alueen arvostus on viime vuosina noussut kaupungin kasvaessa ja keskusta-alueen laajentumisen ja täydennysrakentamisen ansiosta. Lapin RKY-merkintä taas on suojellut alueen historiallista miljööä ja viherympäristöä rakentamiselta.

Kulttuuriperinnöntutkijat ovat yhdistäneet rakennussuojelun gentrifikaatioprosessin käynnistymiseen (Grevstad-Nordbrock & Vojnovic, 2019). Elementit, joita Lapin kaupunginosa tarjoaa, täyttävät tulkintamme mukaan myös ekogentrifikaation merkit. RKY-suojelumerkintä vuodelta 2009 on varmistanut alueelle pysyvää yhtenäistä vihreyttä yhdistyen järvalueen tarjoamiin palveluihin. Yhtenäinen maisema-alue on muodostunut suosituksi ulkoilu- ja virkistyskohteeksi laajemmin tamperelaisten keskuudessa. Vaikka kaupunginosa ei suoraan asetu kaupunkioorganisaation kestävyystoimenpiteiden kärkikohteeksi

eikä myöskään ole erityinen yritysmaailman ja uuden pääoman luomisen keskus, on se asukkaiden elämäntapatoiveiden näkökulmasta voimakkaasti ekogentrifikoituva alue. Alueen haluttavuuteen vaikuttaa olennaisesti vieressä olevien keskustan alueiden kiivas tihentyminen ja täydennysrakentaminen. Lapin asuinalueelle ei kohdistu autojen läpiajoa, minkä vuoksi kaikenikäisten on turvallista kävellä, pyöräillä, ulkoilla ja virkistyä alueella. Se tarjoaa omakotitalon kaupungin keskustasta, jossa palvelut ovat edelleen lähellä.

Kuten useat tutkimukset osoittavat, viheralueille pääsyllä on monipuolisia terveys- ja hyvinvointivaikutuksia kaupunkilaisille (Tyrväinen ym., 2014; Faehnle ym., 2010; Kabisch & van den Bosch, 2017). Viheralueille välittömässä läheisyydessä asuminen jakautuu kuitenkin epätasa-arvoisesti koulutuksen ja tulo- luokkien perusteella. Kabisch ja van den Bosch (2017) näkevät kysymyksen ilmasto-oikeudenmukaisuuden kannalta epätasa-arvoisena, koska oletettavaa on, että ympäristön tarjoamat terveys- ja hyvinvointivaikutukset tulevat myös jatkossa olemaan kaupunkilaisille epätasa-arvoisesti tarjolla. Toisaalta kuten he toteavat (emt., 2017, s. 213), tämä ilmiö on toistunut historiassa kautta aikojen. Puistoja ja rantoja on suunniteltu erityisesti varakkaampaa väestöä varten (Häyrynen, 1994).

Olisi helppoa vetää yksioikoinen johtopäätös siitä, että lopulta kasvavassa kaupungissa, kuten Tampereella, kaikki keskustan tuntumassa olevat alueet nostavat arvoaan ja voidaan tulkita gentrifikoituviksi asuinalueiksi. Tämä ei kuitenkaan monivaiheisen analyysimme perusteella toistaiseksi pidä paikkaansa. Tampereen keskustan tuntumassa on alueita, joiden asuntojen hintakehitys tai asukkaiden tulostaso- ja koulutuskehitys ei ole ollut vastaavaa kuin analysoimissamme esimerkeissä. Esimerkiksi keskustasta vain kilometrin päässä sijaitsevalla Nekalan alueella on monia hintojen nousuun positiivisesti vaikuttavia tekijöitä: puisto, järvi sekä hyvät liikenneyhteydet. Alueen asuntokanta on osin yksipuolista, tehty sotien aikana halvalla ja rakennuksissa on keskimäärin runsaasti korjausvelkaa. Siksi Nekalan mediaanihinnat (2613 euroa/neliö) jäävät hieman Tampereen keskimääräisestä kerrostaloasuntojen neliöhinnasta (2663 euroa/neliö). Alueen keskimääräiset vuositulot olivat 2019 22 600 euroa vuodessa, mikä oli alhaisempi suhteessa Tampereen asukkaiden keskimääräisiin vuosituloihin 28 200 euroa (Tampere, 2019a). Aineistostamme löytyi myös muita vastaavia esimerkkejä.

Johtopäätökset

Aiempi tutkimus osoittaa, että viheralueiden kunnostus ja uusien luominen, täydennysrakentaminen ja sujuvan joukkoliikenteen kehittäminen nostavat alueiden asuntojen kysyntää (Rice ym., 2020, s. 16; Gould & Lewis, 2016, Curran & Hamilton,

2012). Samaan aikaan kun aluekehittämisen argumenttina käytetään ilmastonmuutoksen tuomien ongelmien ratkaisemista, on tärkeää kiinnittää huomiota siihen, kenelle luomme kestävästä kaupunkia. Vähähiilinen kaupunkikehitys voi tahattomasti tai jopa tietoisesti luoda epätasa-arvoista asuntopoliitikkaa, ainakin kiihkeimmin kasvavilla kaupunkiseuduillamme.

Artikkelin alussa pohdimme kaupunkikehitystä kolmen toimijaryhmän näkökulmasta, asukkaan, kaupunkiorganisaation ja yrityselämän. Kansainvälisessä keskustelussa useat tutkimukset nostavat esiin huolen siitä, että julkisen sektorin toimijat tekevät runsaasti yhteistyötä yksityisen sektorin kanssa kaupunkien viherryttämisessä, mistä hyötyvät molemmat toimijaryhmät. Kaupungit houkuttelevat hyvätuloisia veronmaksajia asukkaikseen ja alueiden rakennuttajat saavat asuintaloille arvonnousua erilaisten vihertämistoimenpiteiden johdosta (Rigolon & Németh, 2020). Harvey Molotchin (1976) kasvukoneen käsite on saanut 2000-luvulla päivitetyn version, vihreän kasvukoneen, johon Gould ja Lewis (2016) viittaavat kuvatessaan kaupunkioorganisaatioiden ja rakennusyhtiöiden tiivistä yhteistyötä kasvavilla kaupunkiseuduilla (ks. myös Garcia-Lamarca ym., 2021).

Toteutuuko suomalaisten kasvavien kaupunkien kohdalla Anguelovskin ja kumppaneiden (2019, s. 1070) kuvailema käänteisen esikaupungistumisen ilmiö, jossa raskaan teollisuuden siirtyessä pois kaupungeista koulutetut ja hyvätuloiset ihmiset muuttavat keskustoihin, kun taas pienituloiset väestöryhmät ovat pakotettuja muuttamaan pois hintatason noustessa? Korona on haastanut tämän skenaarion toteutumista ainakin lyhyellä aikavälillä, vaikkakaan keskustojen asuinalueet hyvien viherympäristöjen läheisyydessä eivät ole menettäneet suosiotaan myöskään viime vuosina.

On jokseenkin selvää, että asuinalueet, joilla on tarjota useampia houkuttelevia tekijöitä asukkailleen, nostavat alueen kysyntää asuntomarkkinoilla. Näitä houkuttelevia tekijöitä ovat keskustan läheisyys, monipuoliset palvelut, rakennuskannan monitoimintoisuus ja hyvät liikenneyhteydet. Vihertämistoimet tuovat tähän kysyntään vaikuttavia tekijöitä lisää. Niitä ovat erityisesti toimiva luontoyhteys, laadukkaat puistot, järvi- ja merimaisemat, julkiset sekä kevyenliikenteen yhteydet ja kiinnostava historiallinen rakennuskanta.

Kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen on jatkossa myös vihertämis- ja kestävyystoimiin keskittyvien, keskustojen tuntumassa sijaitsevien asuinalueiden ongelmana. Samankaltaiseen havaintoon päätyvät Atlantan viherkäytävän rakentamista tutkineet Immergluck ja Balan (2018). Heidän mukaansa kohtuuhintaista asumista on vaikea tuoda alueelle enää, kun rakentaminen on käynnistynyt ja maan arvo lähtenyt nousuun. Tästä syystä kohtuuhintainen asuminen pitäisi saada vielä paremmin integroitua osaksi kaupunkien

kestävyysoitoimia. Tämä ei kuitenkaan ole helppoa, vaikka kaupunki toimijana olisi kiinnostunut sekoittamaan asukaskuntaa. Esimerkkinä toimii Tampereen nykyinen rantarakentamisen kärkikohde, Ranta-Tampellan alue, jossa on ollut vaikeuksia löytää rakennuttajaa ARA-vuokrakerrostalolle (Huovinen, 2021). Tämä kuvastaa rantarakentamisen ja kohtuuhintaisen asumisen yhdistämisen vaikeutta.

Kaupunkien viherryttämistoimenpiteitä ja laajempia kestävä kehityksen tavoitteita on vaikea julkisesti kyseenalaistaa. Kuten Checker (2011) toteaa, tästä syystä nämä kaupunkikehittämishankkeet pysyvät epäpoliittisoina, ne eivät saavuta sellaista julkista keskustelua, joka avaisi kehittämistoimien sisältämiä taloudellisia intressejä ja kasvun tavoitteiden kyseenalaistamista. Asetelma on hankala, sillä kukapa vastustaisi uusien puistojen luomista ja pilaantuneiden maa-alueiden kunnostamista kaupunkilaisten hyvinvoinnin nimissä. Kuten tutkimuksissa on todettu, lähiluontoon pääseminen on ihmisen terveydelle hyväksi, ja siihen pitäisi luoda kasvavissa kaupungeissa lisää mahdollisuuksia (Tyrväinen ym., 2014; Lanki ym., 2017).

Palaamme vielä kerran tekstin alussa esittämääme tutkimuskysymykseen: voimmeko tunnistaa ekogentrifikaatiolle tyypillisiä kehityskulkuja suomalaisilla asuinalueilla, ja onko kansainvälinen ekogentrifikaatiokeskustelu tärkeää suomalaisessa kontekstissa? Tämän tutkimuksen asuinalueet ilmentävät ekogentrifikaatiolle tyypillistä dynamiikkaa ja siitä syystä ekogentrifikaatioilmiö on tarpeen kytkeä myös suomalaiseen keskusteluun. On erittäin haasteellista miettiä niitä toimintaperiaatteita, joilla kasvavat kaupungit voivat edistää sekä kohtuuhintaista asumista että kehittää kaupunkien viher- ja sinialueitaan, ja tähän haasteeseen olisi hyvä tarttua myös kotimaisella kaupunkikehittämisen kentällä.

Kirjallisuus

- Anguelovski, I & Connolly, J. J. T.** (toim.). (2022). *The green city and social injustice: 21 tales from North America and Europe*. Abington: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003183273>
- 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. T., Masip, L., & Pearsall, H.** (2018). Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: a longitudinal and spatial analysis of Barcelona. *Urban Geography*, 39(3), 458–491. <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1349987>
- 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>
- Bouzarovski, S., Frankowski, J., & Tirado Herrero, S.** (2018). Low Carbon gentrification: when climate change encounters residential displacement. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(5), 845–863. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12634>

- Checker, M.** (2011). Wiped out by the “Greenwave”: environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability. *City & Society*, 23(2), 210–229. <https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x>
- Curran, W., & Hamilton, T.** (2012). Just green enough: contesting environmental gentrification in Greenpoint, Brooklyn. *Local Environment*, 17(9), 1027–1042. <https://doi.org/10.1080/13549839.2012.729569>
- Dooling, S.** (2009). Ecological gentrification: a research agenda exploring justice in the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 621–639. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00860.x>
- Eckerd, A.** (2011). Cleaning up without clearing out? A spatial assessment of environmental gentrification. *Urban Affairs Review*, 47(1), 31–59. <https://doi.org/10.1177/1078087410379720>
- Faehnle, M., Jokinen, J., Karlin, A., & Lyytimäki, J.** (2010). Kaupunkiluonto ja monikulttuurisuus-maahanmuuttajat luontoalueiden kokijoina ja käyttäjinä. Helsinki: Suomen ympäristökeskus SYKE. <http://hdl.handle.net/10138/37992>
- Frank, S.** (2021). Gentrification and neighborhood melancholy. Collective sadness and ambivalence in Dortmund’s Hörde district. *Cultural Geographies*, 28(2), 255–269. <https://doi.org/10.1177/1474474020987253>
- Garcia-Lamarca, M., Anguelovski, I., Cole, H., Connolly, J. J. T., Argüelles, L., Baro, 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.** (1964/2013). Aspects of change. Teoksessa B.-S. Japonica, (toim.), *The Gentrification Debates: A Reader*, 19–29. New York & Lontoo: Taylor and Francis. <https://doi.org/10.4324/9781315881096>
- Goossens, C., Oosterlyncx, 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/10.1080/02723638.2019.1686307>
- Gould, K., & Lewis, T.** (2016). *Green Gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Lontoo: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315687322>
- Grevstad-Nordbrock, T., & Vojnovic, I.** (2019). Heritage-fueled gentrification: A cautionary tale from Chicago. *Journal of Cultural Heritage*, 38, 261–270. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2018.08.004>
- Haavisto, H.** (2013). Lappi: Tampereen Lapin pientaloalueen suojeluasemakaava. Rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2013. Pirkanmaan maakuntamuseo. https://www.tampere.fi/ytoteto/aka/nahtavillaolevat/8182/selvitykset/lapin_pientaloalueen_rakennusinventointi_2013.pdf
- Harris, B., Schmalz, D., Larson, L., Fernandez, M., & Griffin, S.** (2020). Contested Spaces: Intimate Segregation and Environmental Gentrification on Chicago’s 606 Trail. *City & Community*, 19(4), 933–962. <https://doi.org/10.1111/cico.12422>
- Harjunen, O.** (2017). Länsimetron tuomat vaikutukset on jo ennakoitu asuntomarkkinoilla. Kvartti 4/2017. <https://www.kvartti.fi/fi/artikkelit/lansimetron-tuomat-vaikutukset-jo-ennakoitu-asuntomarkkinoilla>
- Heininen-Blomstedt, K.** (2013). *Jälleenrakennuskauden tyyppitaloalue: Paikan merkitykset ja täydennysrakentaminen* [väitöskirja, Helsingin yliopisto]. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-10-8693-9>
- Huovinen, J.** (2021). Tampereen uuteen kaupunginosaan halutaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja – Tuoko kolmas yritys kertaa valtion tukeman vuokrakerrostalon Ranta-Tampellaan? *Aamulehti* 10.8.2021. <https://www.aamulehti.fi/tampere/art-2000008181218.html>
- Huovinen, K.** (2017). *Koti vaiko museo lapsillemme: kaupunkisuojelelun käytäntö kolmessa eurooppalaisessa maailmanperintökohteessa* [väitöskirja, Aalto-yliopisto]. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-60-7256-2>
- Häyrynen, M.** (1994). *Maisemapuistosta reformipuistoon. Helsingin kaupunkipuistot ja puistopoliittika 1880-luvulta 1930-luvulle*. Helsinki: Helsinki-seura.

- Immergluck, D., & Balan, T.** (2018). Sustainable for whom? green urban development, environmental gentrification, and the Atlanta Beltline. *Urban Geography*, 39(4), 546–562. <https://doi.org/10.1080/02723638.2017.1360041>
- Kabisch N., van den Bosch, M. A.** (2017). Urban Green Spaces and the Potential for Health Improvement and Environmental Justice in a Changing Climate. Teoksessa N. Kabisch, H. Korn, J. Stadler & A. Bonn (toim.), *Nature-Based Solutions to Climate Change Adaptation in Urban Areas. Theory and Practice of Urban Sustainability Transitions* (207–220). New York: Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-319-56091-5_12
- Karhula, A.** (2015). Missä on Kallion gentrifikaatio. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 53(4), 4–11. <http://www.yss.fi/journal/missa-on-kallion-gentrifikaatio/>
- Kern, L.** (2015). From toxic wreck to crunchy chic: environmental gentrification through the body. *Environment and Planning D, Society & Space*, 33(1), 67–83. <https://doi.org/10.1068/d13150p>
- Kuoppa, J., Saarimaa, S., Ruoppila, S., Laine, M., Nieminen, N., & Haverinen, R.** (2020). Houkuttelevan asumisen ainekset. *Yhdyskuntasuunnittelu*, 58(2), 10–32. <https://doi.org/10.33357/ys.95604>
- Laine, M., Bamberg, J., & Jokinen, P.** (2007). *Tapaustutkimuksen taito*. Helsinki: Gaudeamus.
- Laine, M. & Leino, H.** (2013). Strategista suunnittelua vai sirpaleista sijoittelua: täydennysrakentamisen mahdollisuudet kaupunkikeskustassa. *Kunnallistieteellinen aikakauskirja* 41(4), 407–422. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:ELE-1617092>
- Laine, M., Leino, H., & Santaoja, M.** (2018). Building Citizens' Trust in Urban Infill: A Dynamic Approach. *Journal of Planning Education and Research*, 739456–. <https://doi.org/10.1177/0739456X18817089>
- Laini, T., Siponen, T., Ojala, A., Korpela, K., Pennanen, A., Tiittanen, P., Tsunetsugu, Y., Kagawa, T., & Tyrväinen, L.** (2017). Acute effects of visits to urban green environments on cardiovascular physiology in women: A field experiment. *Environmental Research*, 159, 176–185. <https://doi.org/10.1016/j.envres.2017.07.039>
- Lees, L.** (2003). Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies*, 40(12), 2487–2509. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136174>
- Leino, H., Santaoja, M., & Laine, M.** (2018). Researchers as knowledge brokers: translating knowledge or co-producing legitimacy? An urban infill case from Finland. *International Planning Studies*, 23(2), 119–129. <https://doi.org/10.1080/13563475.2017.1345301>
- Long, J.** (2016). Constructing the narrative of the sustainability fix: sustainability, social justice and representation in Austin, TX. *Urban Studies*, 53(1), 149–172. <https://doi.org/10.1177/0042098014560501>
- Lönnqvist, H.** (2015). *On the effects of urban natural amenities, architectural quality and accessibility to workplaces on housing prices – an empirical study on the Helsinki metropolitan area*. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-331-018-6>
- Manso, M., Sousa, V., Silva, C. M., & Cruz, C. O.** (2021). The role of green roofs in post COVID-19 confinement: An analysis of willingness to pay. *Journal of Building Engineering*, 44, 103388–. <https://doi.org/10.1016/j.jobe.2021.103388>
- MDI** (2019). Maakuntakeskusten väestöennuste 2040: C23-maakuntien keskusket, työssäkäyntialueet ja muu maakunta. https://www.mdi.fi/content/uploads/2019/05/C23_vaestoennuste.pdf
- Molotch, H.** (1976). The city as a growth machine: Toward a political economy of place. *American Journal of Sociology*, 82(2), 309–332. <https://doi.org/10.1086/226311>
- Määttänen, A.** (2020). Täydennysrakentaminen polkee vanhojen asukkaiden oikeuksia – Ylisuuria rakennuksia tungetaan eri puolille kaupunkia. *Yleisönosasto. Aamulehti* 30.9.2020. <https://www.aamulehti.fi/lukijalta/art-2000007501949.html>
- Nyholm, J** (2017). Unelmia ja arkea Tampereen Ratinanrannassa – täydennysrakentamiskohde asukkaiden elettyinä ja koettuna paikkana [pro gradu-tutkielma, Tampereen yliopisto]. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:uta-201801261136>

- Pearsall, H.** (2010). From brown to green? Assessing social vulnerability to environmental gentrification in New York City. *Environment and Planning, C, Government & Policy*, 28(5), 872–886. <https://doi.org/10.1068/c081236>
- Pipitone, J. M., & Jović, S.** (2021). Urban green equity and COVID-19: Effects on park use and sense of belonging in New York City. *Urban Forestry & Urban Greening*, 65, 127338–. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2021.127338>
- Quastel, N.** (2009). Political Ecologies of Gentrification. *Urban Geography*, 30(7), 694–725. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.30.7.694>
- 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., & Németh, J.** (2020). Green gentrification or 'just green enough': do park location, size and function affect whether a place gentrifies or not? *Urban Studies*, 57(2), 402–420. <https://doi.org/10.1177/0042098019849380>
- RKY** (2009). Museovirasto. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Lapin pientaloalue. http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1247
- Shokry, G., Connolly, J. J. T., & Anguelovski, I.** (2020). Understanding climate gentrification and shifting landscapes of protection and vulnerability in green resilient Philadelphia. *Urban Climate* 31, 100539. <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2019.100539>
- Simola, L.-K.** (2011). Ratinanranta näyttää rakentamisen mallia – Kestävä kivitalo -palkinto Ratinanrannalle. *Betoni*, 4/2011, 12–15. https://betoni.com/wp-content/uploads/2015/09/BET1104_12-15.pdf
- 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>
- Taloustutkimus.** (2020). Tampere on yhä halutuimpiin muuttokohde – Helsinki kirinyt toiseksi. <https://www.taloustutkimus.fi/ajankohtaista/uutisia/tampere-on-yha-halutuimpiin-muuttokohde-helsinki-kirinyt-toiseksi.html>
- Tammelan yleissuunnitelma.** (2012). Tammelan yleissuunnitelma. Tampereen kaupunki. https://www.tampere.fi/liitteet/t/aBjgABTYy/Tammelan_yleissuunnitelma_Kh_2012_raportti.pdf
- Tampere.** (2018). Tampereen kaupungin tilastollinen vuosikirja 2018–2020. Tampereen kaupunki. <https://www.tampere.fi/tiedostot/t/kbeWjqQJ5/Tampereen-kaupunki-tilastollinen-vuosikirja-2018-2020-FINAL.pdf>
- Tampere.** (2019a). Tampere alueittain: Tulot. Tampereen kaupunki. https://public.tableau.com/app/profile/tampereen_kaupunki/viz/Tamperealueittain/Etusivu
- Tampere.** (2019b). Tampere alueittain: Koulutus. Tampereen kaupunki. https://public.tableau.com/app/profile/tampereen_kaupunki/viz/Tamperealueittain/Etusivu
- Tilastokeskus.** (2020). Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestörakenne [verkkojulkaisu]. ISSN=1797-5379. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 10.8.2021]. Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/vaerak/meta.html>
- Tilastokeskus.** (2021). Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu]. ISSN=2323-878X. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 21.1.2022]. Saantitapa: <http://www.stat.fi/til/ashi/meta.html>
- T-media.** (2021). Tampere on Suomen vetovoimaisin kaupunki. <https://t-media.fi/tampere-on-suomen-vetovoimaisin-kaupunki/>
- Tyrväinen, L., Ojala, A., Korpela, K., Lanki, T., Tsunetsugu, Y., & Kagawa, T.** (2014). The influence of urban green environments on stress relief measures: A field experiment. *Journal of Environmental Psychology*, 38, 1–9. <https://doi.org/10.1016/j.jenvp.2013.12.005>
- Valaja, A.** (2018). Raitiotien vaikutus asuntojen hintoihin Tampereella [pro gradu -tutkielma, Aalto-yliopisto]. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:aalto-201812146541>

- Van Gent, W., & Hochstenbach, C.** (2020). The neo-liberal politics and socio-spatial implications of Dutch post-crisis social housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 20(1), 156–172. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1682234>
- Venter, Z. S., Barton, D. N., Gundersen, V., Figari, H., & Nowell, M. S.** (2021). Back to nature: Norwegians sustain increased recreational use of urban green space months after the COVID-19 outbreak. *Landscape and Urban Planning*, 214, 104175. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2021.104175>
- 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., Leino, H., Jokinen, A., Laine, M., Tuomisaari, J., & Bäcklund, P.** (2018). A polyphonic story of urban densification. *Urban Planning*, 3(3), 40–51. <https://doi.org/10.17645/up.v3i3.1340>
- 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>