



Teppo Luukkonen

Asuntomessujen maankäyttö

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

28.2.2024

Tiivistelmä

Tekijä: Teppo Luukkonen
Otsikko: Asuntomessujen maankäyttö
Sivumäärä: 60 sivua
Aika: 28.2.2024

Tutkinto: Insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma: Maanmittaustekniikka
Ohjaajat: Lehtori Kaisa Kanerva

Tämän insinööriyön aiheena oli selvittää asuntomessujen maankäytön ratkaisuja ja niiden vaikutuksia kunnan maankäyttöön ja kaupunkirakenteeseen. Tässä työssä tarkasteltiin asuntomessujen suunnitteluprosessia ja kaavoitusta sekä niiden vaikutuksia vuosien 2017–2023 asuntomessujen osalta. Insinööriyön teoriaosion tiedot kerättiin Asuntomessujen ja kuntien tekemistä loppuraporteista, messututkimuksista, maankäyttö- ja rakennuslaista sekä kuntien kaavoitustiedoista.

Työssä esiteltiin maankäytön suunnittelun menetelmiä Suomessa, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen toimintaa ja tarkasteltavien kuntien asuntomessualueita. Tämän lisäksi messujen suunnitteluprosessista kerättiin tietoa kyselytutkimuksen avulla ja haastateltiin kuntien edustajia ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen toimitusjohtajaa.

Insinööriyössä tehdyn tarkastelun edetessä selvisi, että kunnilla on ollut hyvin vapaat kädet messualueiden suunnittelussa ja riippuen kunnan tavoitteista asuntomessuilla on vaikutuksia kunnan ja jopa naapurikuntien maankäyttöön myös messujen jälkeen. Maankäytön ratkaisut eivät kuitenkaan ole olleet lainkaan tärkeässä osassa osana asuntomessuja, vaikka siihen olisi runsaasti potentiaalia.

Asuntomessujen myötä kunta kykenee luomaan kunnallistekniikaltaan laadukkaamman ja rakennuskapasiteetiltaan normaalia suuremman kokonaisuuden kerralla valmiiksi. Asuntomessut eivät ole kuitenkaan kaavoituksen edelläkävijä, vaan asema-kaavat pyrkivät mahdollistamaan varsinaisille messuille mahdollisimman laajan kirjon erilaisia kohteita.

Avainsanat: asuntomessut, maankäyttö, kaavoitus

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla.

Abstract

Author: Teppo Luukkonen
Title: Housing Fair Land Usage
Number of Pages: 60 pages
Date: 28 February 2024

Degree: Bachelor of Engineering
Degree Programme: Land Surveying
Supervisors: Kaisa Kanerva, Senior Lecturer

The aim of this thesis was to establish the land use planning process used for the Finnish Housing Fair and the effects of the Housing Fair land usage on host municipalities. Additionally, the thesis suggested how the process of the land use planning could be improved. The thesis focused on the Finnish Housing Fairs between the years of 2017 and 2023.

The thesis collected information from the analyses made by municipalities about the Housing Fairs, and from the Finnish Housing Fair organisation, Land Use and Building Act, zoning plans and interviews conducted with representatives from each municipality and the Finnish Housing Fair.

First the thesis discussed the Finnish land use planning system and the Finnish Housing Fair as an organisation. Next, the thesis explored each city and Housing Fair area between the years of 2017 and 2023 from the point of view of land use planning. Lastly, the thesis established the land use planning methods used in the Housing Fair projects via interviews with the people involved.

The thesis resulted a general overview of the land use planning system in Finland and of the possibilities of zoning that are used in the Housing Fair projects.

Keywords: Housing Fair, land use, zoning

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Maankäytön suunnittelu Suomessa	1
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.2	Maakuntakaava	3
2.3	Yleiskaava	4
2.4	Asemakaava	5
3	Asuntomessutoiminta	6
3.1	Asuntomessut organisaationa	6
3.2	Asuntomessujen toimintatapa	7
4	Asuntomessut vuosina 2017–2023	10
4.1	Loviisa 2023	11
4.2	Naantali 2022	15
4.3	Lohja 2021	19
4.4	Tuusula 2020	22
4.5	Kouvola 2019	26
4.6	Pori 2018	30
4.7	Mikkeli 2017	33
5	Kyselytutkimus kuntien edustajille asuntomessujen maankäytöstä	38
5.1	Kyselytutkimuksen vastaukset	39
5.2	Vastausten analysointi	44
6	Järjestäjäkuntien edustajien haastattelut asuntomessujen maankäytöstä	47
6.1	Loviisa	48
6.2	Naantali	49
6.3	Tuusula	50
6.4	Kouvola	51
6.5	Mikkeli	52
7	Asuntomessujen vaikutukset ympäristöön ja kaupunkirakenteeseen	54

8 Yhteenveto

55

Lähteet

58

Lyhenteet

MRL: Maankäyttö- ja rakennuslaki.

OSA: Osuuskunta Suomen Asuntomessut.

VAT: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

1 Johdanto

Asuntomessut ovat merkittäviä tapahtumia, jotka houkuttelevat suuren määrän ihmisiä paikkakunnalle. Asuntomessujen organisaatio on perustettu vuonna 1966, jolloin tavoitteena oli lisätä suuren yleisön asuntotietoisuutta sekä parantaa asuntosuunnittelun ja -rakentamisen laatua. Ensimmäiset asuntomessut järjestettiin Tuusulassa vuonna 1970, ja siitä lähtien asuntomessuja on järjestetty lähes vuosittain eri paikkakunnilla. [8.]

Tämä insinööriyö keskittyy tutkimaan asuntomessujen vaikutusta maankäyttöön. Työssä tarkastellaan asuntomessualueiden suunnittelua, kaavoitusta ja käytön jälkeistä vaihetta sekä arvioidaan niiden vaikutuksia ympäristöön ja kaupunkirakenteeseen. Tutkimuksen kohdekunniksi valikoitui vuosien 2017–2023 asuntomessujen isäntäkunnat Mikkeli, Pori, Kouvola, Tuusula, Lohja, Naantali ja Loviisa. Työssä käydään läpi maankäytön suunnittelua yleisellä tasolla sekä syvennyttään tarkemmin jokaisen kunnan asuntomessualueeseen.

Asuntomessuja järjestävillä kunnilla on messujen järjestämiseen omat syynsä ja tavoitteensa, joita messuilla pyritään saavuttamaan, joten myös asuntomessujen vaikutus kunnan maankäyttöön ja sen suunnitteluun on tapauskohtaista. Yksi kuntien tavoitteista on useasti saada nostettua kunnan tunnettavuutta sekä tuoda mahdollisesti myös uusia asukkaita kuntaan messujen myötä. Tämä on riippumatonta siitä, että onko kyseessä muuttovoitto- vai muuttotappio kunta.

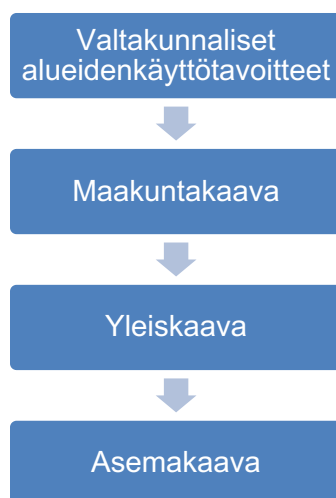
Insinööriyössäni tutkin kyselytutkimuksen ja haastattelujen avulla tarkasteluvälin messujen maankäytön suunnittelua sekä siihen liittyviä tekijöitä. Kyselytutkimuksen ja haastattelujen kohteena olivat kuntien työntekijät, jotka olivat messuprojekteissa mukana jollain tavalla maankäytön osalta. Tämän lisäksi haastattelun Osuuskunta Suomen Asuntomessujen toimitusjohtaja Anna Tapiota asuntomessujen toimintatavoista sekä tulevaisuuden näkymistä.

Tässä insinööriyössä tavoitteena on tarkastella vuosien 2017–2023 asuntomessualueiden suunnittelua ja kaavoitusta sekä selvittää, millaisia vaikutuksia asuntomessuilla on kuntien maankäyttöön.

2 Maankäytön suunnittelu Suomessa

Suomessa maankäyttöä ohjaa vielä toistaiseksi maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL), joka on astunut voimaan 1.1.2000. Uusi alueidenkäyttölaki astuu voimaan 1.1.2025 korvaten nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain. MRL ohjaa alueiden käyttöä ja rakentamista pyrkien luomaan edellytykset hyvälle elinympäristölle. Lisäksi lain tavoitteena on edistää ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurillisesti kestävä kehitystä. MRL 1. § määrittelee tavoitteeksi myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuuden asioiden valmisteluun, suunnittelun laadun ja vuorovaikutteisuuden, asiantuntemuksen monipuolisuuden sekä avoimen tiedottamisen käsiteltävinä olevissa asioissa. [1.]

Kunnissa alueiden suunnittelua ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain lisäksi valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), maakuntakaava ja kunnan oma yleis- ja asemakaavoitus [2.]. Valtakunnallisen maankäytön suunnittelujärjestelmän hierarkista järjestystä kutsutaan kaavahierarkiaksi (kuva 1). Kaavahierarkiassa ylempänä oleva yleispiirteisempi suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa ja sen laatimista ja alempana oleva yksityiskohtaisempi suunnitelma korvaa voimaan astuessaan ylempänä olevan yleispiirteisen suunnitelman.



Kuva 1. Kaavahierarkia.

Näihin vaikuttavat vielä seutu- ja kuntastrategiat, kunnan harjoittama maapoliitikka ja rakennusjärjestys.

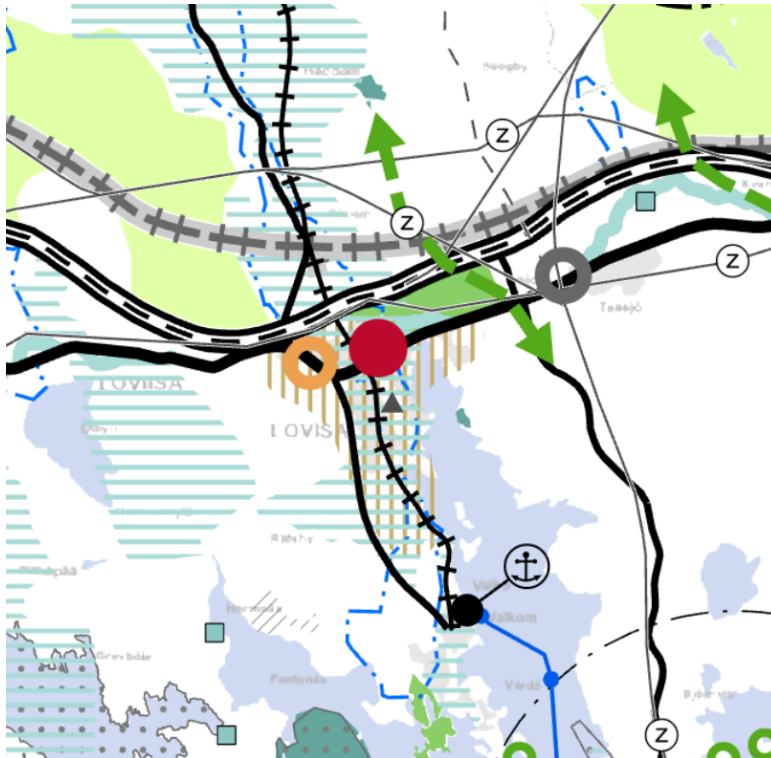
2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat ympäristöministeriössä valmisteltavat ja valtioneuvostossa päätettävät linjaukset koko maan alueidenkäytölle. Vuonna 2017 viimeksi päätetyt alueidenkäyttötavoitteet edustavat selkeästi vihreitä arvoja pyrkien taittamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä sekä sopeutumaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin [3].

2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava (kuva 2) on suurpiirteinen kaava, joka ohjaa maakunnan kuntien kaavoitusta ja muuta viranomaistoimintaa, joka pyrkii vaikuttamaan alueidenkäyttöön. Maakunnan liitto laatii maakuntakaavan. MRL 25. § määrää maakuntakaavalle seuraavanlaiset tehtävät:

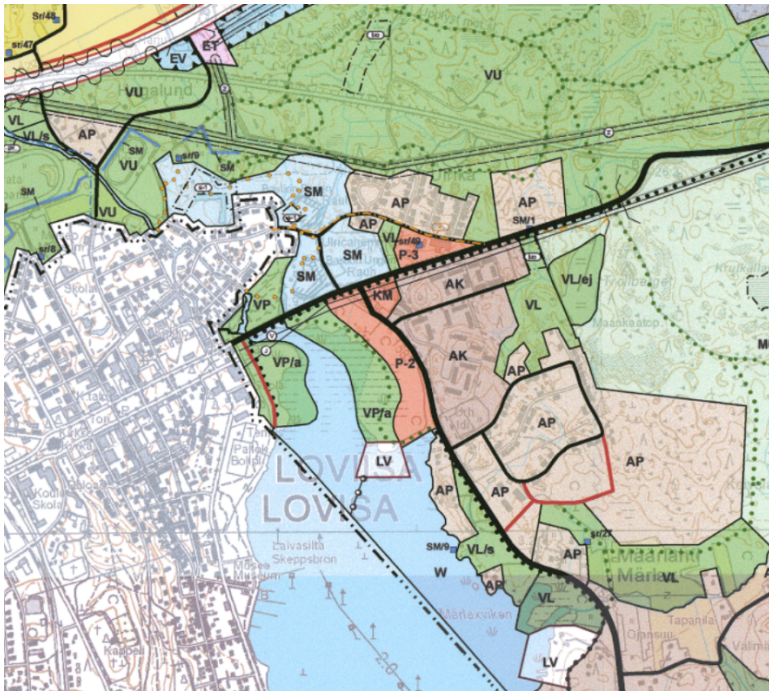
Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Aluevarauksia osoitetaan vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. [1.]



Kuva 2. Esimerkki Maakuntakaavasta Loviisan alueelta [5].

2.3 Yleiskaava

Seuraavana kaavahierarkiassa on yleiskaava (kuva 3). Yleiskaavan tarkoitus on MRL 35. § mukaan kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen [1]. Yleiskaava on joustava kaavoitusmuoto, sillä siinä voidaan kohdentaa alueille tarkat käyttötarkoitukset (ns. aluevarausyleiskaava) tai vain suuntaa antavasti (ns. strateginen yleiskaava). Yleiskaava asettaa raamit asemakaavoitukselle sekä muulle maankäytölle asemakaava-alueiden ulkopuolella.

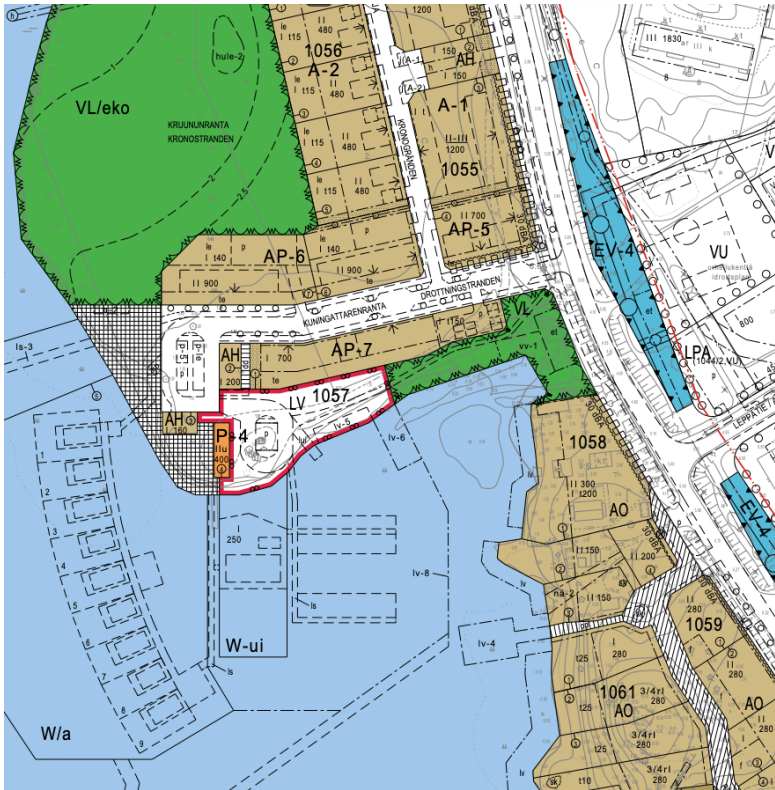


Kuva 3. Esimerkki ns. aluevarausyleiskaavasta Loviisan alueelta.

2.4 Asemakaava

Asuntomessujen suunnittelussa tärkein kaavataso on asemakaava (kuva 4), joka on kaavahierarkiassa alimpana ja on kaavoista yksityiskohtaisin. Asemakaavan sisältövaatimukset on määritelty MRL 54. §, jossa säädetään, että asemakaava tulee laatia siten, että edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle on taattu. Tämän lisäksi liikenteen järjestäminen ja palvelujen alueellinen saatavuus on oleellinen osa asemakaavoitusta. Asemakaavaan tulee sisällyttää soveltuvilta osin myös yleiskaavan sisältövaatimukset, mikäli asemakaavoitetulla alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 50. § määrittää asemakaavan tarkoituksen seuraavanlaisesti:

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. [1.]



Kuva 4. Esimerkki Asemakaavasta Loviisan alueelta.

Kunnat vastaavat itse maankäytön suunnittelusta rajojensa sisällä. Tätä velvollisuutta ja oikeutta kutsutaan kaavoitusmonopoliiksi. Kunnan maapolitiikka puolestaan määrittää yhdessä kaavoituksen kanssa kunnan maankäyttöpoliitikan. Maapoliittisen ohjelman tulee olla johdonmukainen ja selkeä, jotta se tukee kaavoitusta ja taloudellisesti tehokasta yhdyskuntarakentamista samassa linjassa kunnan muun toiminnan kanssa. [4.]

3 Asuntomessutoiminta

3.1 Asuntomessut organisaationa

Asuntomessuorganisaatio eli Osuuskunta Suomen Asuntomessut (OSA) järjestää vuosittain Asuntomessut-nimisen tapahtuman vaihtuvalla paikkakunnalla. Tapahtuman keskiössä on Suomen Asuntomessut -organisaation mukaan innovatiivinen rakentaminen ja sisustaminen sekä pääteemoina hyvän asumisen

edistäminen kestävä kehityksen mukaisesti. Yksityiset ihmiset rakentavat talot omiksi kodeikseen asuntomessualueelle, joihin OSA pyrkii vaikuttamaan omien näkemystensä mukaisesti tuomalla esille järkevän asumisen ratkaisuja. Yksi messualueelle rakennuttamisen houkuttamista on se, että messujen jälkeen pääsee muuttamaan kotiin uudelle ja modernille asuinalueelle, joka on valmis kokonaisuus eikä ympärillä ole jatkuvia rakennustyömaita. Asuntomessut ovat kehittyneet vuosien varrella tuomaan pelkän rakentamisen ideoiden rinnalle myös ideoita energiansäästöön, sisustukseen, asumismuotoihin ja kasvimaihin [9].

3.2 Asuntomessujen toimintatapa

Vuosittain järjestettävä suurtapahtuma asuntomessut on aina monen vuoden mittainen yhteishanke Osuuskunta Suomen Asuntomessujen, isäntäkunnan ja rakennuttajien kesken, jossa jokaisella taholla on siinä oma roolinsa. Osuuskunta Suomen Asuntomessut huolehtivat tapahtuman markkinoinnista sekä siitä, että messutekniikka ja tapahtuman vaativat yleisöpalvelut ovat kunnossa. Messukunta kaavoittaa messualueen, huolehtii kunnallistekniikasta sekä myy ja vuokraa messualueella olevat tontit täyteen. Rakennuttajat yhdessä tulevien asukkaiden kanssa huolehtivat omien kohteidensa toteutuksesta niin rahoituksen, kuin messujen aikaisen esittelyn osalta. [10.]

Sain monien pyyntöjen ja monen kuukauden odottamisen jälkeen haastattelun Osuuskunta Suomen Asuntomessujen toimitusjohtajalta Anna Tapiolta. Halusin saada häneltä lisää tietoa messujen valmisteluprosessista, sillä siitä ei löydy kattavasti tietoa asuntomessujen sivuilta. Haastattelussa tuli ilmi, että asuntomessujen toimintamalli on muuttumassa ja viimeiset vanhalla mallilla olevat messut ovat vuoden 2025 messut Oulussa. Tässä työssä tarkasteltavat kunnat ovat toimineet vanhan mallin mukaisesti, sillä tämän haastattelun toteuduttua sen verran myöhään, minulla ei ollut enää aikaa haastatella uudella mallilla olevia kuntia ja vertailla sitä, miten asiat ovat todellisuudessa muuttumassa.

Haastattelussa minulla oli ennalta mietittyjä kysymyksiä, joilla keskityin haku- ja valintaprosessiin, yhteistoimintaan valinnan jälkeen ja messuteemojen valintaan sekä tulevaisuuden näkyymiin.

Haku- ja valintaprosessi

Ensimmäisenä halusin tietää, kuinka järjestäjäkunta valitaan, jos useita hakijoita on samalle vuodelle. Tapion mukaan jo hakuprosessi on todella pitkä ja siihen liittyy paljon kuntastrategiaa, poliittista päätöksentekoa sekä virkamiesten omia tavoitteita ja kunnianhimoa. Kyseessä ei siis ole mikään yksittäinen haku, vaan vuosia kestävä asian pallottelu OSA:n ja kunnan välillä. Tällainen neuvottelu voi saada alkunsa esimerkiksi valtuustoaloitteella. Täysin yksiselitteisiä kriteerejä ei ole, vaan kunnalla täytyy olla selkeä tahtotila, miten messuhanke hyödyttää kuntaa kuntastrategian näkökulmasta ja messuhankkeen kannalta tärkeintä on, että kunnalla on tarjota oikeasti kiinnostava ja vetovoimainen alue messuja varten. Tapion mukaan messuhankkeet kaatuvat monesti juuri siihen, että kunnasta ei löydy tarpeeksi kiinnostavaa ja monipuolista aluetta, joka sopisi messuille, koska sille on olemassa määreitä alueen koon ja asutokannan suhteen.

Tapion mukaan keskeisimmät erot vanhan ja uuden toimintamallin välillä voi summata kolmeen kohtaan. Ensimmäinen koskee messujen hakuvaihetta edeltävää esiselvitystä, joka on paljon intensiivisempi ja jossa OSA on mukana. Tällaista esiselvitystä ei ole ennen ollut. Toinen asia koskee messujen hakuvaihetta, jossa hakemuksen perusteella tehdään varaussopimus, ja tällöin messuhanketta tarkennetaan edelleen ja kunnalle kiinnitetään jokin vuosi. Vasta kun kaikki linjaukset ja asiat on tarkennettu, tehdään sitova yhteistoimintasopimus. Vanhassa mallissa tehtiin suoraan sitova sopimus. Kolmas ero on siinä, että OSA:n osalta työ käynnistyy jo heti varausvaiheessa, jolloin OSA tekee markkinointia, kun aikaisemmin osuuskunta tuli mukaan varsinaiseen messuprojektiin vasta vuotta ennen tapahtumaa. OSA:n asiantuntijat tuovat siis resursseja ja osaamista koko hankkeen ajalle.

Yhteistoiminta valinnan jälkeen

Seuraava kysymys käsitteli sitä, miten prosessi etenee järjestäjäkunnan valinnan jälkeen ja kuinka paljon OSA on mukana alueen suunnittelussa. Tapio

painotti sitä, että uudessa mallissa koko suunnittelu ja valmistelutyö on yhteistyötä ensimetreiltä lähtien, eikä näin asia ennen ollut, vaan OSA on tullut mukaan vasta vuotta ennen messujen järjestämistä. Tämän lisäksi sen jälkeen, kun varsinainen sopimus on solmittu ja asemakaava on astunut voimaan, messuorganisaatio on mukana tonttien markkinoinnissa.

OSA on Tapion mukaan tulevaisuuden messuhankkeissa mukana suunnittelemassa asemakaavaa, jotta varmistetaan se, että alue toimii myös messualueena. Osuuskunta Suomen Asuntomessut edellyttää, että asemakaava on hyvin väljä, jotta se mahdollistaa paljon erityyppisiä kohteita varsinaisille messuille. Tapion mukaan OSA:n tarjoama erityisosaaminen suunnitteluvaiheessa on se, että osuuskunta miettii jo vuosia ennen messujen aukeamista, miten suunniteltava asuinalue toimii myös messualueena, koska sinne täytyy saada yleisten vessojen viemäroinnit, rasvakaivot yms. messujen kannalta välttämättömät asiat.

Messuteemojen valinta

Seuraava aihepiiri käsitteli teemoja ja sitä, miten ne päätetään messuille. Tämä on Tapion mukaan keskeinen osa yhteistä suunnittelua, jotta saadaan tulevaisuudenkestävä lopputulos. Sen sijaan, että keskityttäisiin vain sen hetkisiin megatrendeihin, messuteemat pyritään päättämään tulevaisuudentutkimuksen puitteissa.

Tämä toimintatapa näkyi jo vanhalla mallilla toteutetuissa messuissa. Esimerkiksi Naantalissa messualueen suunnittelijat käyttivät suunnitteluvaiheessa hyväksi Turun yliopiston tulevaisuudentutkimuksen osaamista teemojen osalta. Teemojen myötä halutaan tehdä jotain erityistä ja luoda messualueille omaileimainen brändi.

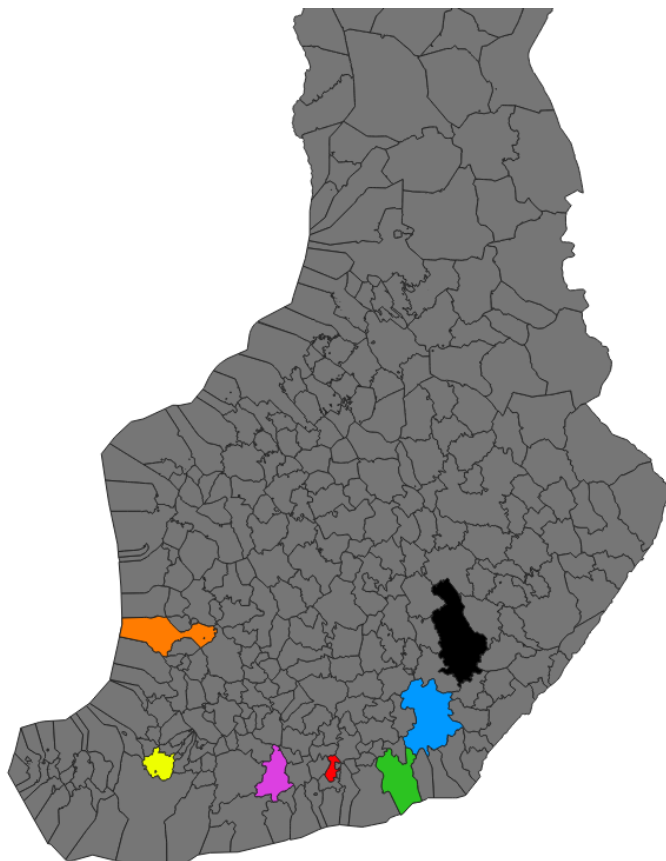
Asuntomessujen tulevaisuuden näkymät

Tapio näkee asuntomessujen tulevaisuuden valoisana ja kokee etenkin kasvukeskusten välisen kilpailun ja kuntien välisen kilpailun ylipäättään nostavan asuntomessujen kiinnostusta kunnissa. Tapio kertoo myös Keravan vuoden 2024 peruuntuneiden messujen johtuneen vanhan hankemallin heikosta

taustatyöstä. Keravan valitulla messualueella olisi ollut 30 metriä paalutettavaa pienillä kalliilla tonteilla ja ympäröivä liikenne olisi aiheuttanut runsaasti melua, mikä johti siihen, että tonteille ei ollut hakijoita. Tällä hetkellä alueelle on rakentamassa vasta yksi omakotitalo. Juuri tällaista uusi hankemalli pyrkii estämään kattavamman taustatyön ja valintaprosessin myötä. Tapio näkee, että tulevaisuudessa asuntomessut saattavat ottaa enemmän käyttöön virtuaalitodellisuuden tuomia mahdollisuuksia, jotta asuntomessut eivät olisi pelkästään sen varassa, että rakennetaan valmis alue, jonka jälkeen asuntomessut saavat vasta yleisön kommentteja. Tapio kokee, että osuuskunta on nyt uudistetun hankemallin myötä jatkuvalla uudistuksen tiellä. Hankemallin uudistus tuli hänen mukaansa todellakin tarpeeseen ja jopa ehkä liian myöhään, minkä Keravan tapaus osoitti.

4 Asuntomessut vuosina 2017–2023

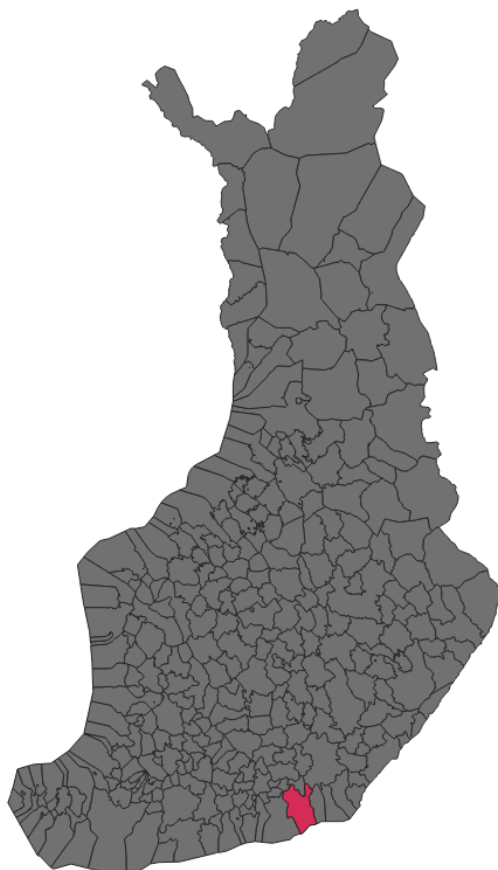
Käsittelen tässä osiossa Loviisan, Naantalin, Lohjan, Tuusulan, Kouvolan, Porin ja Mikkelin asuntomessuja. Nämä kunnat valikoituivat tähän työhön, koska ne ovat uusimmat asuntomessut, ja näiden messualueiden kaavoitus on alkanut Mikkelin tapauksessa myöhäisimmillään kymmenen vuotta sitten. Kaikki työssä tarkasteltavat kunnat sijaitsevat selkeästi Suomen eteläisellä puoliskolla mutta ovat kooltaan ja asukasmäärältään keskenään varsin erilaisia. Kuntien sijainnit kartalla on nähtävissä kuvasta 5.



Kuva 5. Tarkasteltavien asuntomessukuntien sijainti kartalle merkittynä. Loviisa vihreällä, Naantali keltaisella, Lohja violetilla, Tuusula punaisella, Kouvola sinisellä, Pori oranssilla, Mikkeli mustalla.

4.1 Loviisa 2023

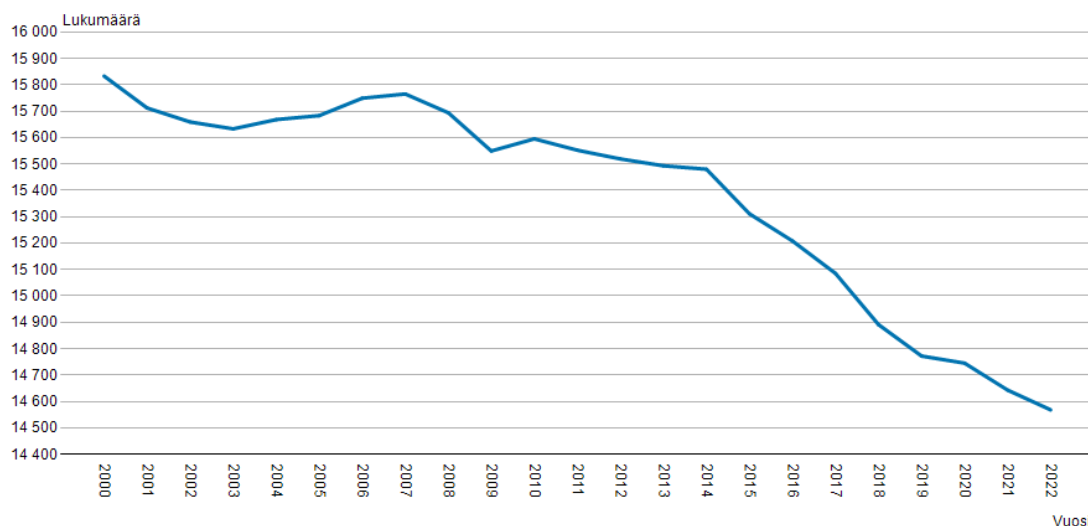
Loviisa on Itä-Uudellamaalla sijaitseva vajaan 15 000 asukkaan pikkukaupunki. Pikkukaupunki kuvaa kuitenkin vain asukasmäärää, sillä Loviisan kokonaispinta-ala on 1 751,52 neliökilometriä, josta kuitenkin maapinta-alaa on vain 845,64 neliökilometriä. Kaupunginjohtaja Jan D. Oker-Blomin mukaan Loviisan strateginen tavoite on olla Suomen paras pikkukaupunki [11]. Kaupunki on kaksikielinen ja sen asukkaista puhuu äidinkielenään ruotsia noin 40 %. Kuvassa 6 on merkitty Loviisan sijainti Suomen kartalla.



Kuva 6. Loviisan sijainti punaisella merkittynä.

Loviisa on muuttotappiokunta ja siksi asuntomessujen loppuraportissa Kaupunginjohtaja toteaaakin, että Loviisa haki messuilla kasvua ja tunnettua. Loviisan väestökehitystä kuvaava käyrä näkyy kuvassa 7. Asuntomessujen kävijäkyselyn perusteella 16 % vastaajista haluaisi tai voisi harkita muuttoa Loviisaan. [11.]

Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Loviisa, Yhteensä, Väestö 31.12..



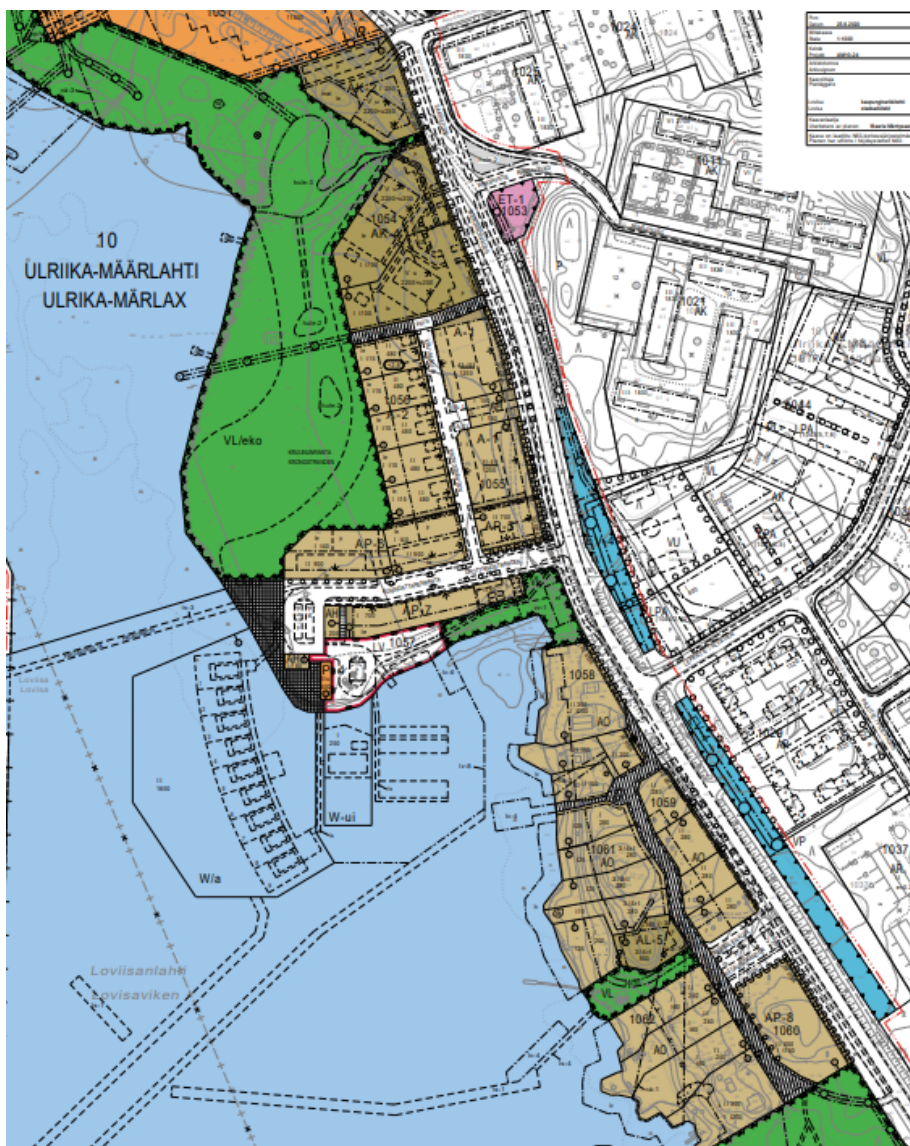
Kuva 7. Loviisan väestökehitys 2000-luvulla [12].

Loviisan messualue sijaitsee aivan kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä, noin 1,5 kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta Kuningattarenrannan alueella. Alueen suunnittelun tavoitteina olivat merellisyys, alueen liittyminen historialliseen kaupunkirakenteeseen sekä tukeutuminen keskustan palveluihin. Messualueen sijainti on nähtävissä kartalla kuvasta 8. [11.]



Kuva 8. Loviisan messualueen sijainti punaisella merkittynä.

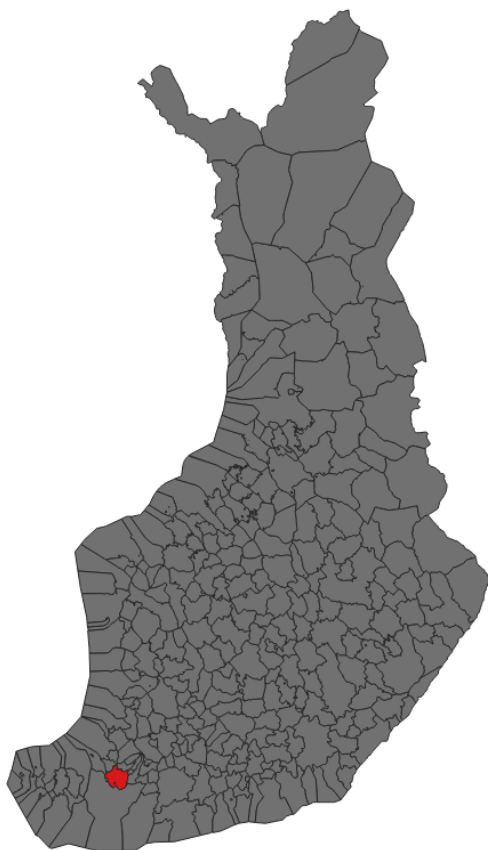
Loviisan messualueen asemakaavalla (kuva 9) tavoiteltiin monimuotoista rakentamista aina asuinkerrostaloista pientaloihin, minkä omana erityispiirteensä oli kelluva rakentaminen. Vaikka itse asuntomessuilla rakennettiinkin vain yksi ympärivuotinen kelluva asuinrakennus, on siihen kuitenkin vielä mahdollisuus kaavan osalta tulevaisuudessakin. Suurin osa alueen rakentamisesta on merkitty erillispientaloille (AO) ja asuinpientaloille (AP 5-7). Alueella näkyvä W/a merkintä on tarkoitettu juuri alueen erityispiirteensä oleville kelluville asuinrakennuksille. Kaavasta löytyy myös merkintä näkemäsektoreista, jotka määräävät asuntoihin merinäköalan vähintään toisesta kerroksesta ylöspäin.



Kuva 9. Loviisan messualueen asemakaava AM10-24 Ulriika-Määrlahti, joka hyväksyttiin 9.7.2020 [7].

4.2 Naantali 2022

Naantali on Varsinais-Suomessa sijaitseva vajaan 20 000 asukkaan kaupunki, jonka kokonaispinta-ala on 688,24 neliökilometriä. Tästä puolet on merialueita ja moni mieltääkin Naantalin saaristokaupungiksi, jossa paistaa aina aurinko. Kaupunginjohtaja Laura Leppäsen mukaan asuntomessualue koettiin kaupungin maineen veroisesti upeana ja luonnonläheisenä. Alla olevassa kuvassa 10 on nähtävillä Naantalin sijainti Suomen kartalla. [13.]

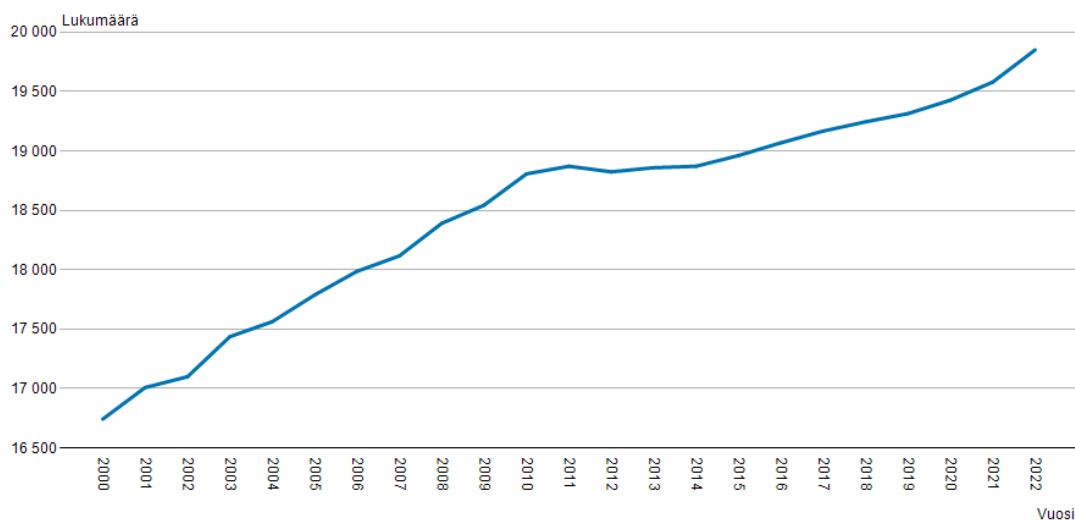


Kuva 10. Naantalin sijainti punaisella merkittynä.

Naantalin kunta, kuten kuvasta 11 nähdään, on ollut hurjassa kasvussa 2000-luvulla. Onnistuneiden asuntomessujen myötä Naantali tulee olemaan jatkossakin erittäin houkutteleva, mistä kielii messukävijöiden antama arvosana 3,7/5 Naantalin kiinnostavuudelle asuinpaikkakuntana [14]. Kaupunginjohtaja Leppänen kertoo, että asuntomessut onnistuivat yli odotusten ja, että kunnalle on

tullut lukuisia yhteydenottoja kaupunkikehittäjiltä, investoijilta ja yrityksiltä messujen jälkeen [13].

Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Naantali, Yhteensä, Väestö 31.12..



Kuva 11. Naantalin väestökehitys 2000-luvulla [12].

Naantalin messualue sijaitsee Luonnonmaan saarella aivan Kultaranta Golfin kupeessa vajaan neljän kilometrin päässä Naantalin keskustasta (kuva 12). Messualue on osa isompaa Luonnonmaan Visio 2070 -suunnitelmaa, jossa suunnittelun lähtökohtana on luonnon arvostaminen sekä ympäröivien maisemien huomioiminen. [13.]



Kuva 12. Naantalin messualue punaisella merkittynä.

Asemakaavassa varsinaista asuatomessualueutta on Suhinametsä nimisen lähivirkistysalueen eteläpuoleinen alue. Asemakaavan tavoitteena oli sijoittaa alueelle asumista, lähivirkistysalueita, venesatama ja rantapuisto, jotka ovatkin toteutuneet. Näiden lisäksi alueen kalliomuotojen säilyttäminen nousi prosessin aikana tärkeäksi asiaksi. Alueen asuminen on osoitettu pääasiassa pientalokortteleihin AP-22- ja -23-kaavamerkinnoillä, joiden erityismääräyksen mukaan tontteja ei saa erottaa toisistaan aidoilla, vaan pihajärjestelyt tulee suunnitella yhteisenä kokonaisuutena. Näiden lisäksi alueelta löytyy myös runsaasti tavallisia erillispientalojen korttelialueita (AO). Yleiskaavassa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat on määritelty tarkemmin tässä asemakaavassa, mutta niiden sijaintia on hieman muutettu. Naantalin messualueen asemakaava on nähtävillä kuvasta 13. [16.]

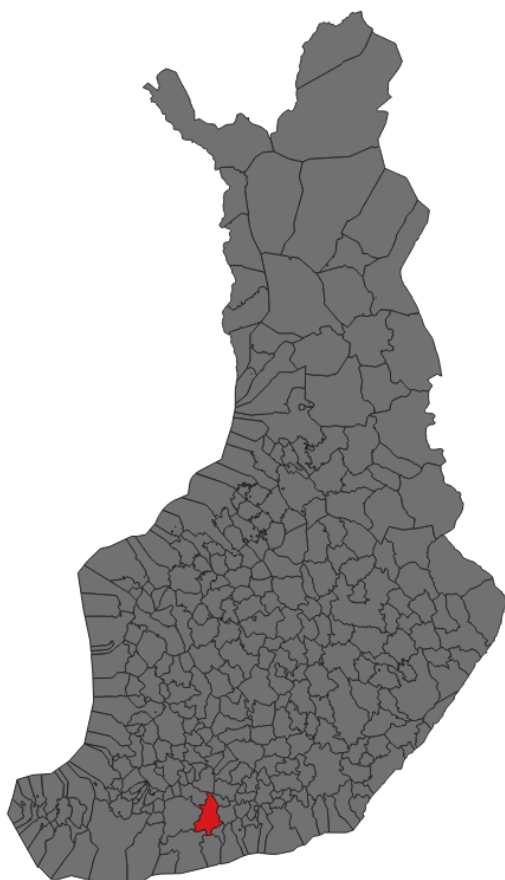


Kuva 13. Naantalin messualueen asemakaava AK-358 asuntomessualueen asemakaava, joka hyväksyttiin 4.2.2019. [15.]

4.3 Lohja 2021

Lohja on Uudenmaan maakunnassa sijaitseva yli 45 000 asukkaan kunta, jonka kokonaispinta-ala on 1 109,73 neliökilometriä. Lohjan kaupunginjohtaja Mika Silvulan mukaan Lohja on pyrkinyt luomaan kuvaa itsestään järvikaupunkina, jollaisena se näyttäytyikin messualueen sijaitessa Lohjanjärven Hiidensalmen rannalla. Alla olevassa kuvassa 14 on nähtävillä Lohjan sijainti Suomen kartalla.

[17.]

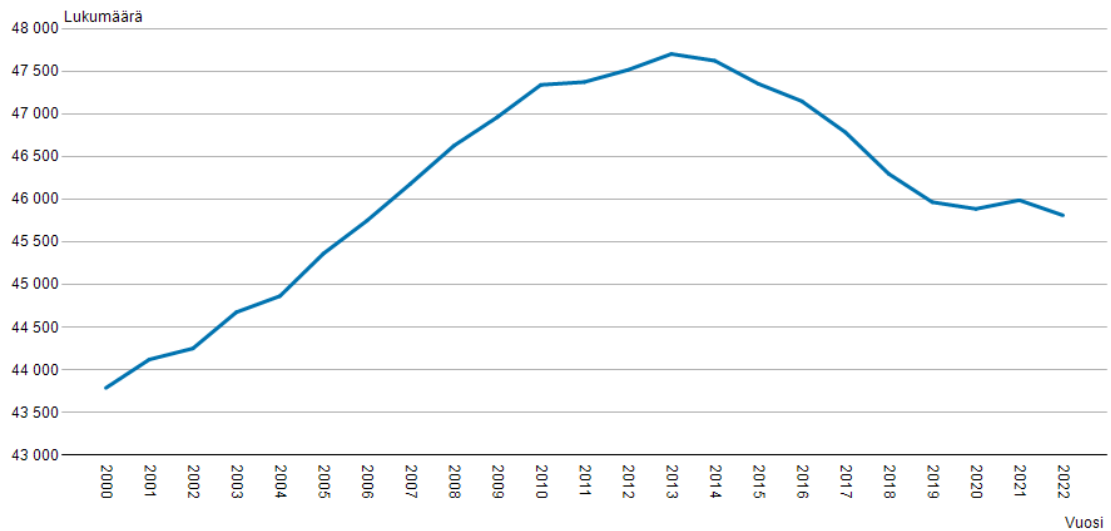


Kuva 14. Lohjan sijainti punaisella merkittynä.

Lohja on vuoden 2013 jälkeen kääntynyt muuttotappiokunnaksi, ja asuntomesujen ensisijainen tavoite olikin parantaa Lohjan tunnettuutta sekä houkutella uusia asukkaita. Lohjan väestökehitystä kuvaava käyrä on nähtävissä kuvasta 15. Kaupunginjohtajan mukaan kaupunki sai ennennäkemätöntä myönteistä

huomiota asuntomessujen myötä ja onnistui yllättämään etenkin Lohjaa vähemmän tunteneet ihmiset [17]. Asuntomessuilla käyneistä 16,2 % voisi vähintäänkin harkita muuttoa Lohjalle [18].

Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Lohja, Yhteensä, Väestö 31.12..



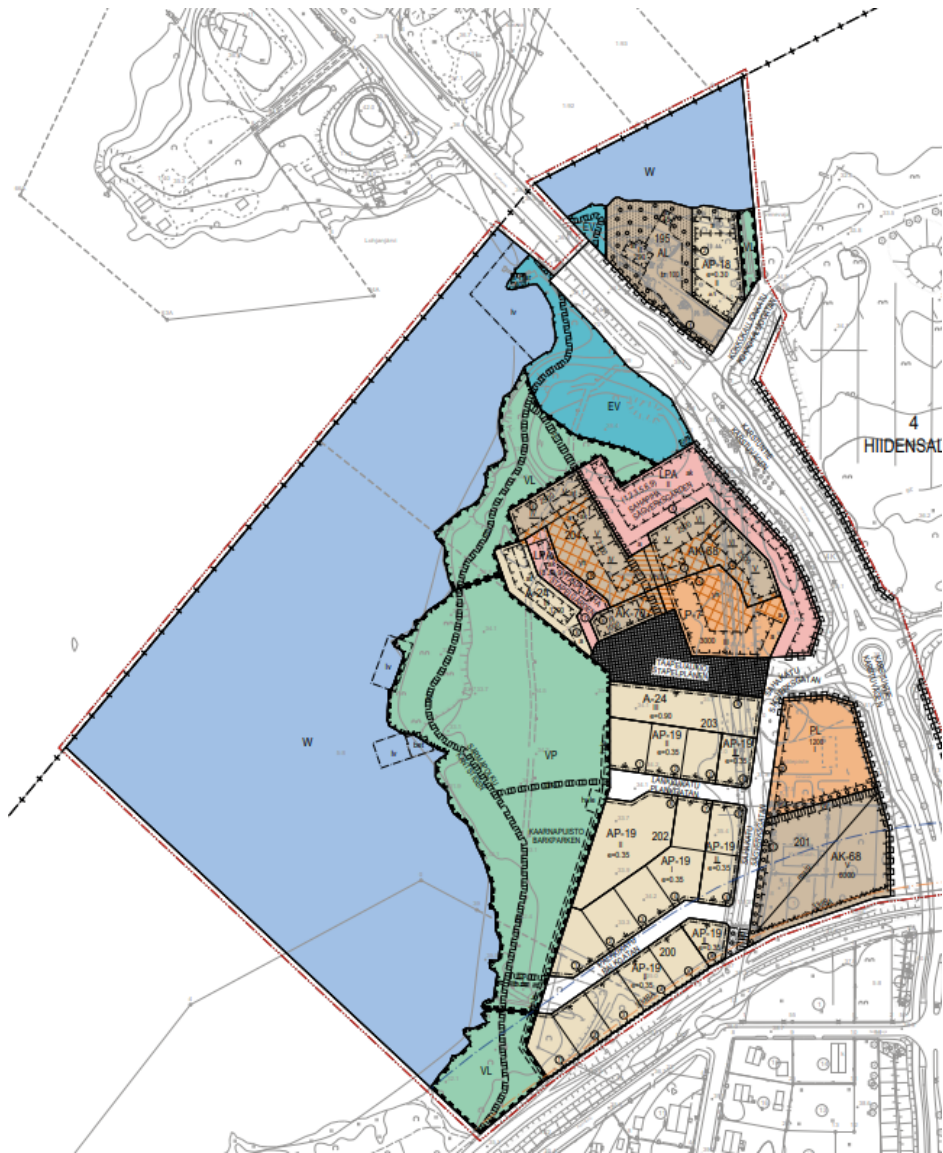
Kuva 15. Lohjan väestökehitys 2000-luvulla. [12.]

Lohjan messualue sijaitsee Hiidensalmen rannalla noin 1,5 kilometrin päässä Lohjan keskustasta sen pohjoispuolella (kuva 16). Asuntomessualueen asemakaavamuutos oli ollut Lohjan kaupungin kaavoitusohjelmassa mukana jo vuodesta 2015 lähtien. Vuonna 2017 Lohjan kunta päätti hakea asuntomessuja järjestettäväkseen ja tarjosi siihen juuri tätä Hiidensalmen aluetta. [19.]



Kuva 16. Lohjan messualueen sijainti punaisella merkittynä.

Lohjan asuntomessualueen asemakaava on nähtävillä kuvasta 17. Asemakaavan tavoitteena oli Lohjan taajamien eheyttäminen niin, että uusi asuinalue yhdistäisi paremmin Lohjan keskustan ja Roution. Hiidensalmen jo käytöstä poistuneet teollisuusalueet oli tarkoitus muuttaa ideakilpailun myötä kaupunkimaiseksi asuinalueeksi, joka sisältäisi 20–25 pientalotonttia sekä 2–3 kerrostaloa. Alueen asuminen on kaavoitettu AP-18 ja -22 kaavamääräyksillä, joiden mukaan näiden osoittamille alueille saadaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä enintään kaksiasuntoisia pientaloja. Näiden lisäksi alueelta löytyy myös kerrostaloille osoitettuja alueita, joiden maantasolla oleviin tiloihin saa sijoittaa lähipalveluita tai liiketiloja. Myös vapaammin toteutettavia alueita löytyy AL- ja A-24-alueiden muodossa, mutta nekin tulee rakentaa pääasiassa asumista varten. Palvelurakennuksille on osoitettu alueet P-7- ja PL-merkinnöillä, joista PL alueelle tulee sijoittaa lähiympäristöä palvelevia toimintoja, kuten päivittäistavarakauppa ja P-7-alueella esimerkiksi päiväkotit tai jokin muu erityisasumisen palvelukeskus. [19.]

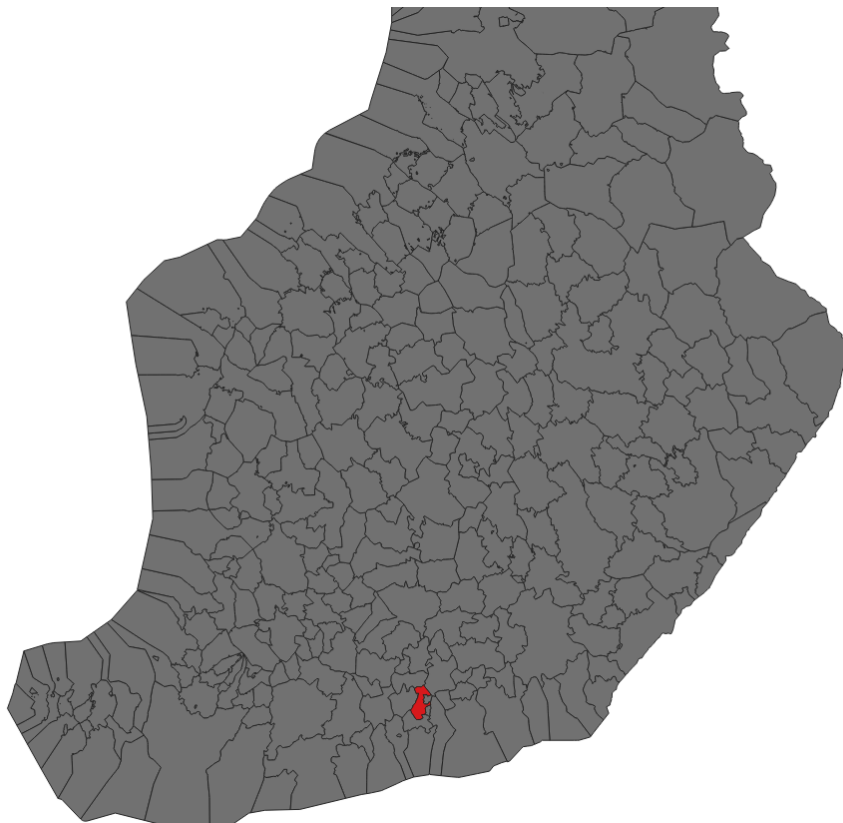


Kuva 17. Lohjan messualueen asemakaava L52 Hiidensalmi, joka hyväksyttiin 13.3.2019 [20].

4.4 Tuusula 2020

Tuusula on Uudenmaan maakunnassa sijaitseva noin 40 000 asukkaan kunta, jonka pinta-ala on 225,4 neliökilometriä. Tuusula kuuluu pääkaupunkiseudun kehyskuntiin. Tuusulassa järjestetyt asuntomessut olivat kaiken kaikkiaan 50. asuntomessut ja vuonna 1970, kun ne ensimmäisen kerran järjestettiin, oli järjestävänä kuntana juuri Tuusula. Tuusulan kunnan pormestari Arto Lindberg kertoo messujen loppuraportissa, kuinka näiden messujen tavoitteena oli

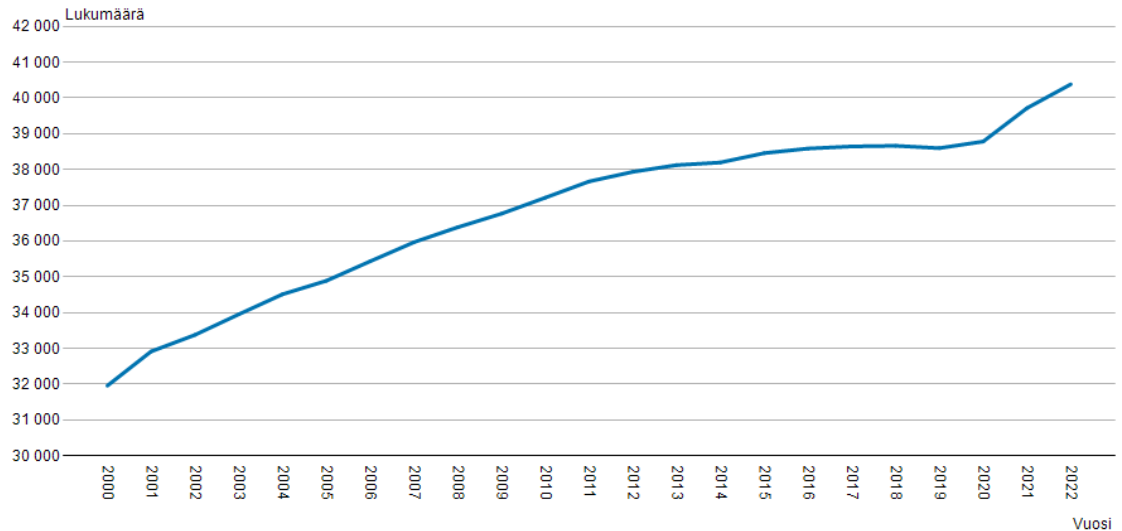
esitellä messuvieraille monipuolista kyläkaupunkia. Alla olevassa kuvassa 18 on nähtävillä Tuusulan sijainti Suomen kartalla. [21.]



Kuva 18. Tuusulan sijainti punaisella merkittynä.

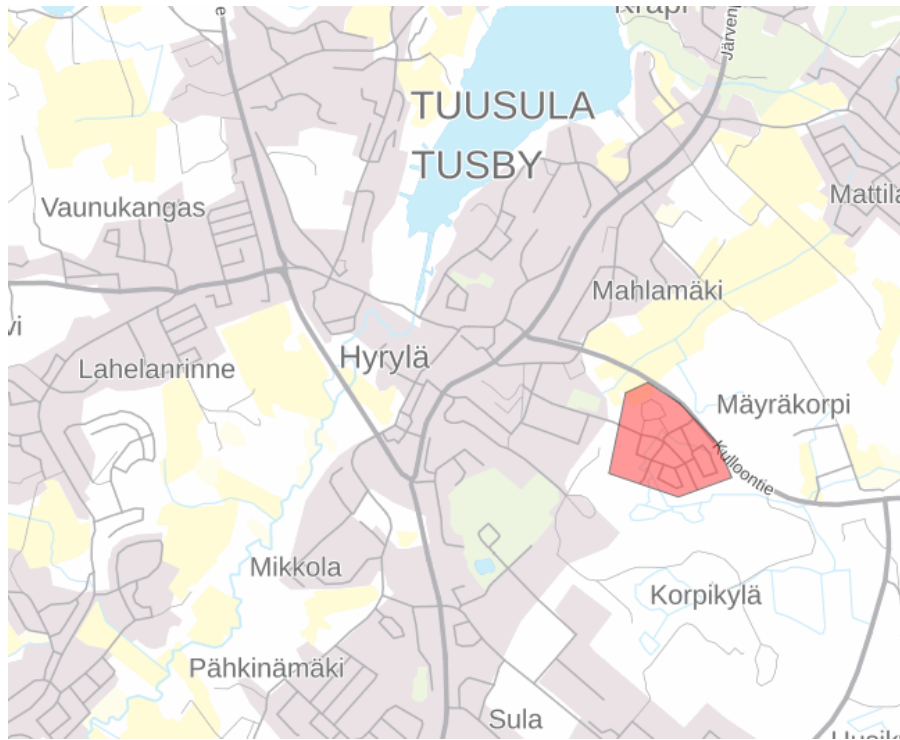
Tuusula on monen muun kehyskunnan lailla muuttovoittokunta ja käyrässä on nähtävissä pienen taantumisen jälkeen hyppy ylöspäin asuntomessujen järjestämisen jälkeen. Asuntomessujen kävijätutkimuksessa 26,3 % vastanneista pitäisi Tuusulaa joko erittäin todennäköisenä tai todennäköisenä vaihtoehtona, jos vastaajat olisivat nyt muuttamassa [22]. Tuusulan väestökehitystä kuvaa käyrä kuvassa 19.

Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Tuusula, Yhteensä, Väestö 31.12..



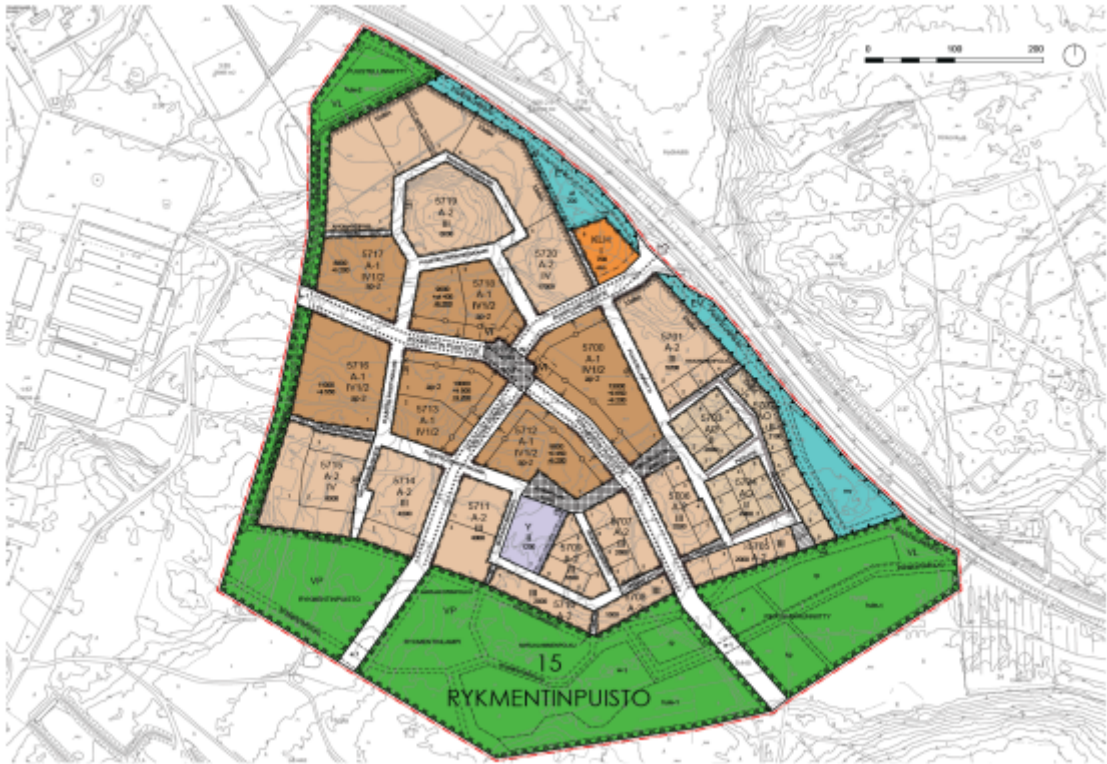
Kuva 19. Tuusulan väestökehitys 2000-luvulla [12].

Tuusulan asuntomessualue sijaitsee aivan ydinkeskustan lähetyvillä vajaan 2 km päässä Puustellinmetsässä (kuva 20). Messualue on osa Rykmentinpuiston aluerakentamishanketta, joka on yksi suurimmista pääkaupunkiseudun hankkeista tällä hetkellä. Rykmentinpuiston alue käynnistettiin tällä asuntomessualueella, jonka tarkoituksena on laajentaa Hyrylän keskustaa sekä lisätä kuntakeskuksen lähelle asuin- ja virkistysalueita. [23.]



Kuva 20. Tuusulan messualueen sijainti punaisella merkittynä.

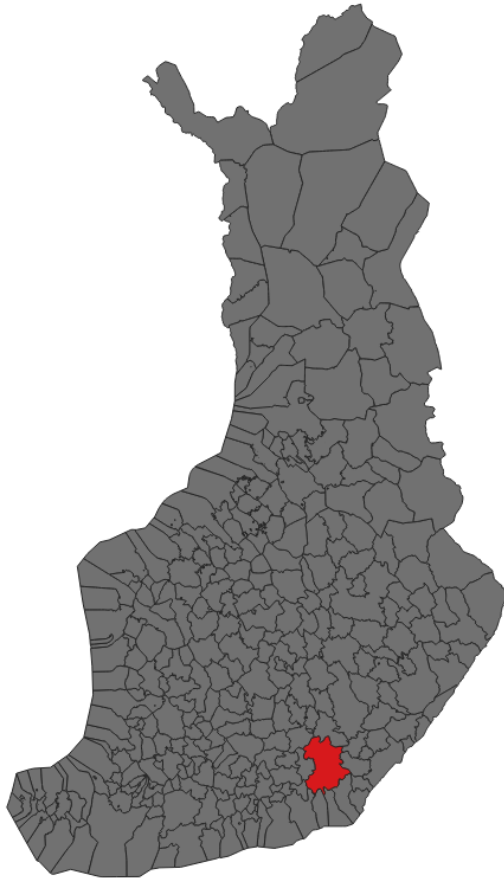
Tuusulan asuntomessualueen asemakaava on nähtävillä kuvasta 21. Asemakaavan tavoite on luoda alueen historiaa ja oloja hyödyntäen tulevaisuuden puutarhakaupunki. Tämän kaavan tavoitteet pohjautuvat vahvasti Rykmenttipuiston tavoitteisiin kehittää Tuusulan keskustaajama-alueetta energiatehokkuuden, ekologisuuden ja yhteisöllisyyden pohjalta. Asuntomessujen rakentaminen sijoittui A-2-, AO- ja Y-merkinnöillä osoitetuille alueille. A-2-alueille sai rakentaa ensisijaisesti pientalovaltaista rakentamista, mutta asemakaavan väljyys mahdollisti rakentamisen myös suuremmille asumisen ratkaisuille. AO-korttelialueiden omakotitalotonteille sai puolestaan rakentaa enintään kaksi kerroksisia erillispientaloja. Yleisten rakennusten korttelialueelle (Y) määrättiin sijoitettavaksi päiväkotia ja asukastalo. Asumisen lisäksi kaava-alueelta löytyy virkistysaluetta, joka on osoitettu puistomerkinällä (VP). Viheralueet ja niiden luomat virkistysyhteydet ovatkin yksi Rykmenttipuiston tärkeistä tavoitteista. [23.]



Kuva 21. Tuusulan messualueen asemakaava Puustellinmetsä, joka hyväksyttiin 9.5.2016 [23].

4.5 Kouvola 2019

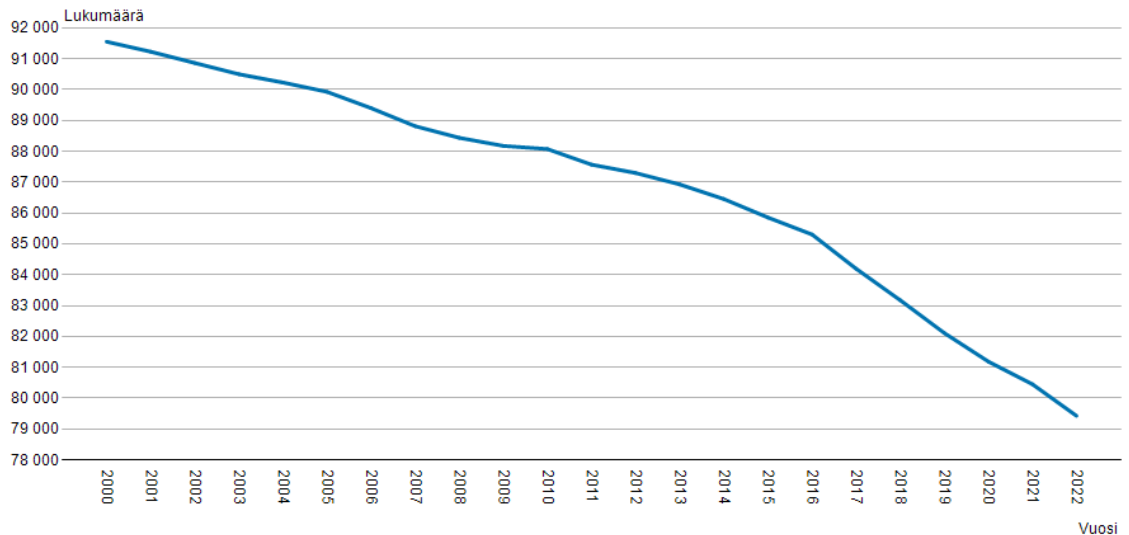
Kouvola on Kymenlaakson maakunnassa sijaitseva vajaa 80 000 asukkaan kunta, jonka pinta-ala on 2883,29 neliökilometriä. Kouvola on Suomen 11. suurin kaupunki asukasmäärältään. Kouvolan asuntomessualueesta tekee ainutlaatuisen se, että alueella sijaitsee jo ennestään vanhoja kasarmirakennuksia, jotka entisöitiin ja muutettiin asuinrakennuksiksi varsinaisen uudisrakentamisen lisäksi. Alla olevassa kuvassa 22 on nähtävillä Kouvolan sijainti Suomen kartalla.



Kuva 22. Kouvolan sijainti punaisella merkittynä.

Kouvola on ollut muuttotappiokunta alla näkyvän kuvan 23 mukaan jo pidemmän aikaa eikä muutosta ole näkyvissä. Kouvola kärsii huonosta maineesta harmaana ja tymeänä kaupunkina, joka vaikuttaa etenkin ulkopaikkakuntalaisten mielikuviin Kouvolaista ja sen houkuttelevuudesta asuinpaikkakuntana. Asuntomessujen messututkimuksessa vastanneista ulkopaikkakuntalaisista 10,3 % kokee Kouvolan mahdollisena asuinpaikkakuntana. [24.]

Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Kouvola, Yhteensä, Väestö 31.12..



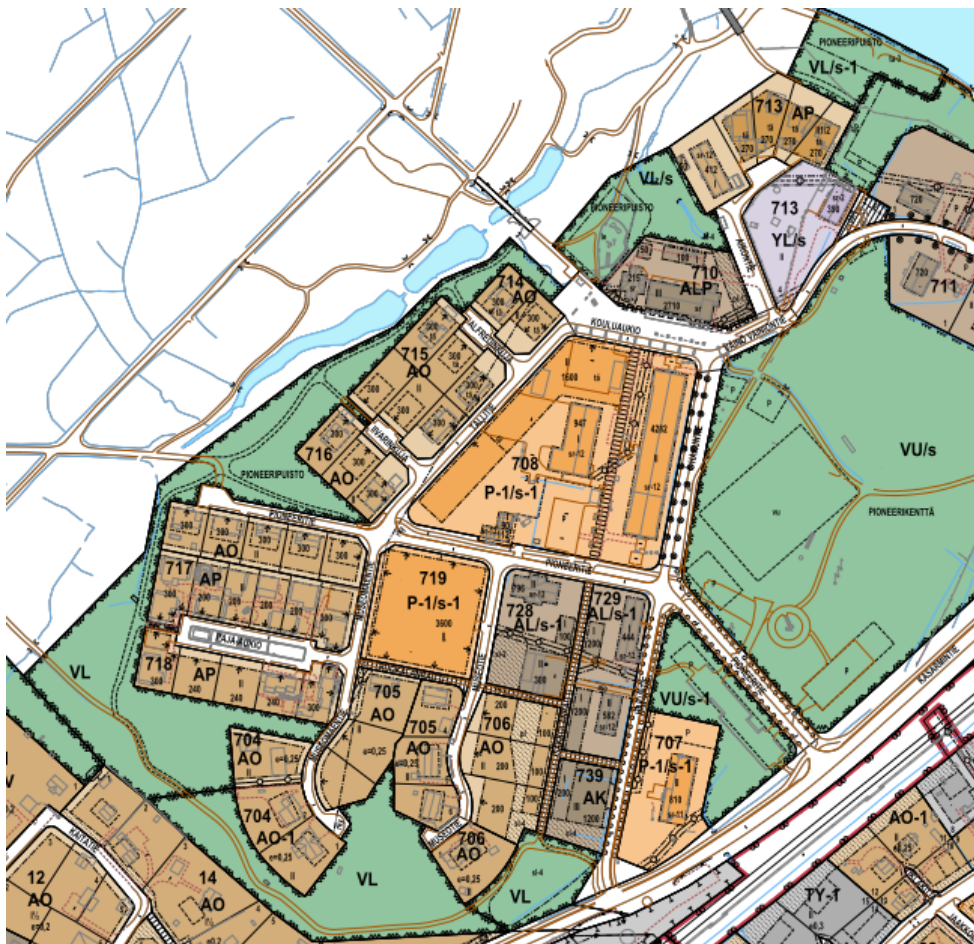
Kuva 23. Kouvolan väestökehitys 2000-luvulla [12].

Kouvolan asuntomessualue sijaitsee Korian Pioneeripuistossa osittain Kymijoen rannalla kuuden kilometrin päässä Kouvolan ydinkeskustasta (kuva 24). Alueella sijaitsevien kasarmirakennuksien vuoksi messualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. [25.]



Kuva 24. Kouvolan messualueen sijainti punaisella merkittynä.

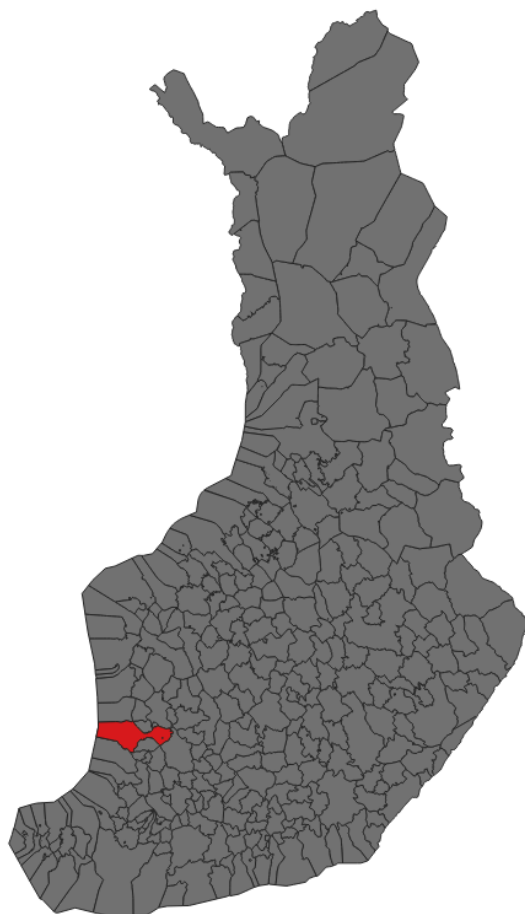
Kouvolan asuntomessualueen asemakaava (kuva 25) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2016 ja sai myös lainvoiman samana vuonna. Alueen suunnittelua oli ollut pohjustamassa jo vuonna 2013 vireille tullut osayleiskaava, jonka tavoitteena oli tarkentaa maankäytön aluerajauksia sekä mahdollistaa Pioneeripuiston kehittyminen. Asemakaavoituksen yhteydessä alueen suunnittelun tiimoilta järjestettiin ideakilpailu, jonka tarkoitus oli löytää ideoita houkuttelevan asuinalueen ja entisen varuskunta-alueen yhdistämiseen [25]. Alueen asuminen on kaa-voitettu asuinpienalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelialueina. Tämän lisäksi alueelta löytyy yhden korttelin kattava ALP-alue, jonne saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, ja palvelurakennuksia sekä pääkäyttötarkoituksen lisäksi myös tiloja kulttuurille, liikunnalle, työlle ja harrastuksille. Alueen virkistysalueet on merkitty VL-merkinnällä ja lähempänä rantaa olevilla alueilla ympäristö tulee säilyttää [26].



Kuva 25. Kouvolan messualueen asemakaava Pioneeripuisto, joka hyväksyttiin 12.9.2016 [26].

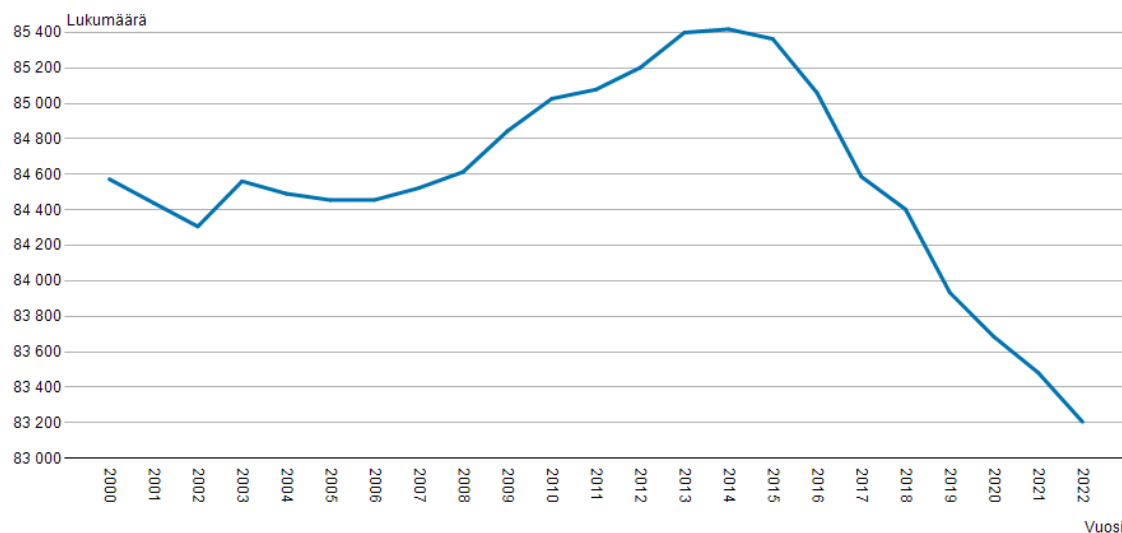
4.6 Pori 2018

Pori on Satakunnan maakunnassa sijaitseva hieman yli 83 000 asukkaan kunta, jonka pinta-ala on 2062 neliökilometriä. Tästä pinta-alasta maata on kuitenkin vain 1218 neliökilometriä. Pori tunnetaan parhaiten Pori Jazzista sekä urheiluseuroistaan. Kaupunginjohtaja Aino-Maija Luukkosen mukaan asuntomessukesä olikin todellinen superkesä lukuisien suur tapahtumien ansiosta. Kaupunginjohtaja mainitsee asuntomessujen noudattaneen kunnan strategiaa, joka on työ, rohkeus ja elämykset [27]. Alla olevassa kuvassa 26 on nähtävillä Porin sijainti Suomen kartalla.



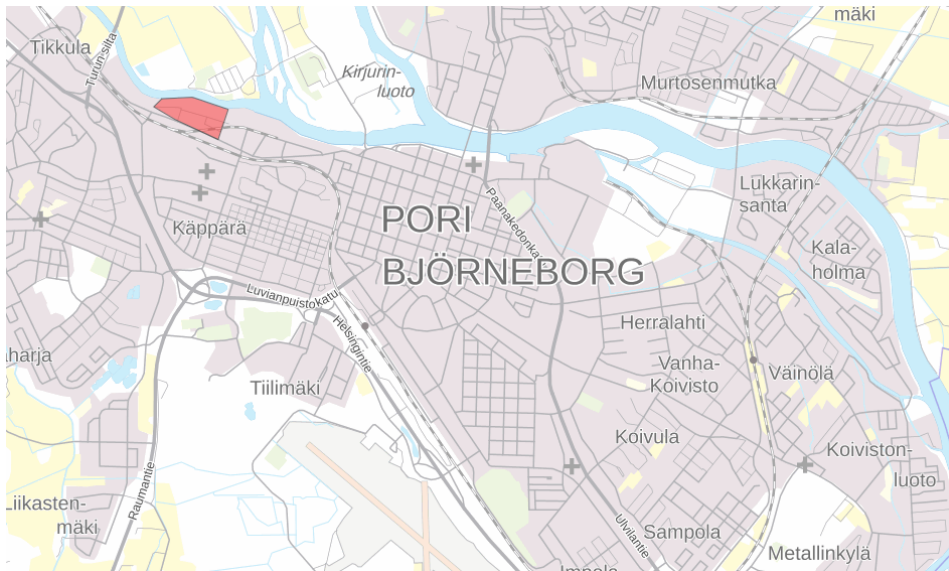
Kuva 26. Porin sijainti punaisella merkittynä.

Pori on kääntynyt muuttotappiokunnaksi, kun sen asukasluku on tippunut reilulla kahdella tuhannella viimeisen kahdeksan vuoden aikana. Ulkopaikkakuntalaisista messukävijöistä ja kävijäkyselyyn vastanneista 12,3 % olivat kiinnostuneita Porista asuinpaikkakuntana. Porin väestökehitystä kuvaava käyrä on nähtävissä kuvasta 27. [28.]



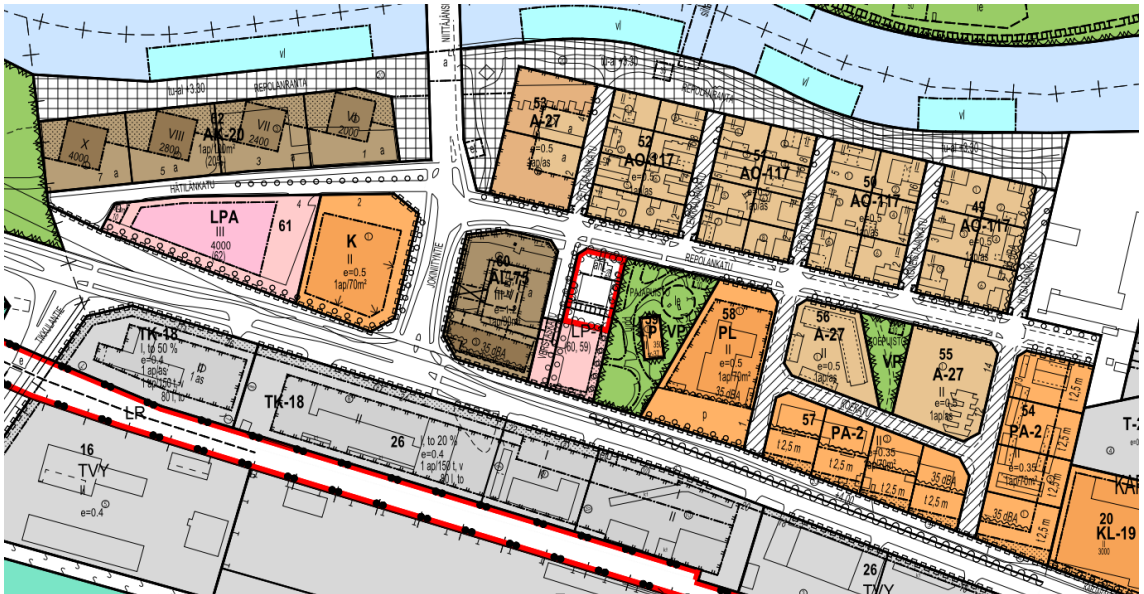
Kuva 27. Porin väestökehitys 2000-luvulla [12].

Porin asuntomessualue sijaitsee aivan keskustan kupeessa kahden kilometrin päässä varsinaisesta ydinkeskustasta (kuva 28). Alue oli aiemmin teollisuusaluetta, joka on sittemmin asuntomessujen myötä muuttunut tiiviiksi ja moderniksi asuinalueeksi. Messuja varten rakennettujen messutoimintojen väistyttyä alue on rakentunut täyteen. [27.]



Kuva 28. Porin messualueen sijainti punaisella merkittynä.

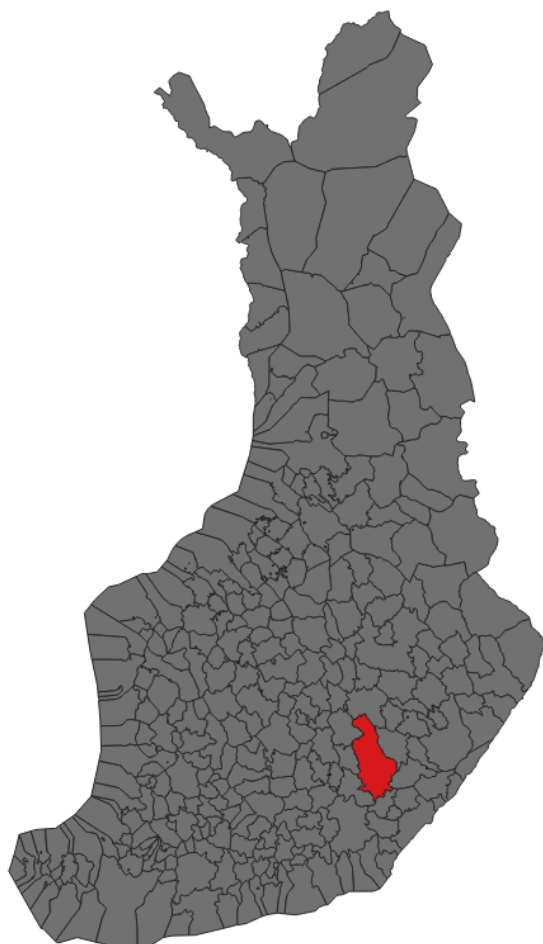
Porin asuntomessualueen asemakaava (kuva 29) sai lainvoiman vuoden 2015 loppupuolella ja aluerakentaminen käynnistyi heti vuoden 2016 helmikuussa. Kaavan tavoitteena oli Karjanrannan alueen kehittäminen vetovoimaiseksi, monipuoliseksi ja kaupunkimaiseksi asuinalueeksi. Sijaintinsa vuoksi alue ei käynnistänyt uutta asuinuutta vaan tuli osaksi kehittyvää keskustataajamaa. Varsinainen messualue sijaitsi Jokiniityntien itäpuolella, ja sen länsipuoliset kerrostalot rakennettiin vasta messutapahtuman jälkeen [27]. Messualueen asuminen on kaavoitettu A-, AO- ja AL-merkinnöillä. Asuinrakennusten korttelialueilla (A-27) sekä erillispientalojen korttelialueilla (AO-117) rakennuksille on määrätty satula- tai pulpettikatot tuomaan yhtenäistä ulkoasua. Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-75) tulee sijoittaa liike- ja toimistotilaa vähintään kymmenesosa tontin kerrosalasta. Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueelle (PA-2) tulee sijoittaa asuintiloja vähintään 25 %:n edestä sallitusta tontin kerrosalasta [29].



Kuva 29. Porin messualueen asemakaava Karjaranta 21, joka hyväksyttiin 14.10.2015 [29].

4.7 Mikkeli 2017

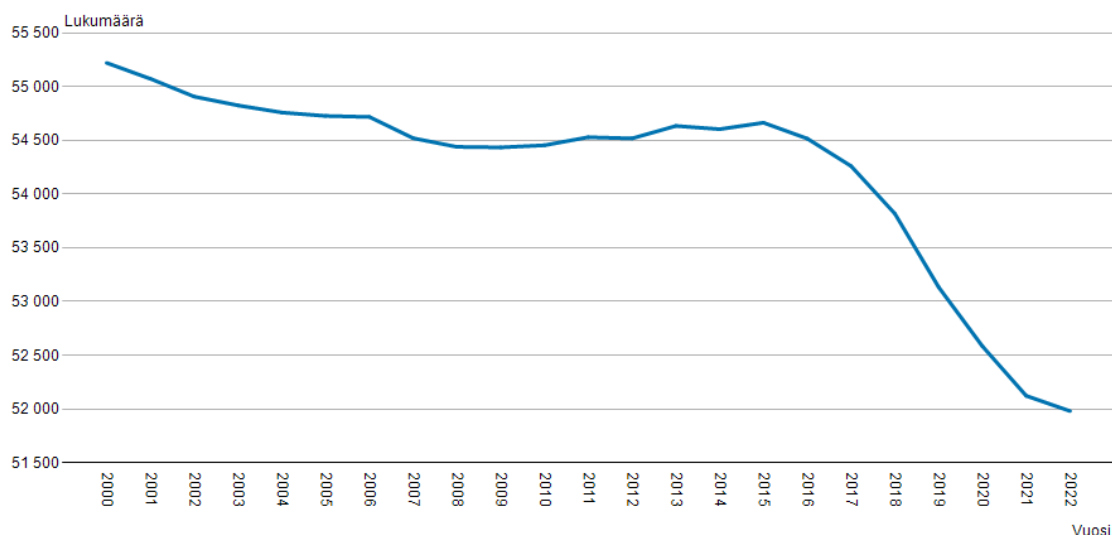
Mikkeli on Etelä-Savon maakunnassa sijaitseva reilu 50 000 asukkaan kunta, jonka pinta-ala on 3229,57 neliökilometriä. Pinta-alasta lähes 700 neliökilometriä on vesistöjä, joten Mikkelistä voidaan puhua järvikaupunkina. Mikkelin asuntomessujen keskiössä olivatkin luontoarvot ja järvimaisema, koska messualue sijaitsee Saimaan rannalla. Kaupunginjohtaja Timo Halonen mainitsee messujen loppuraportissa alueen valteiksi mm. ainutlaatuisen hienon luonnon, asuimen luonnonläheisyyden ja maisemaan hyvin istuvan kokonaisuuden. Alla olevassa kuvassa 30 on nähtävillä Mikkelin sijainti Suomen kartalla. [30.]



Kuva 30. Mikkelin sijainti punaisella merkittynä.

Mikkeli on muuttotappiokunta, jonka väestökehitys monen muun Etelä-Savolaisen kunnan lailla on kovassa laskussa ja ikärakenne vanhenemaan päin muuta Suomea voimakkaammin. Mikkelin kohdalla huomataan voimakas muutos etenkin vuodesta 2016 lähtien. OSA:n teettämästä loppuraportissa kerrotaan, että messuista huolimatta Mikkeli kiinnostaa asuinpaikkakuntana vain 9,5 %:a kyselyyn vastanneista [31]. Mikkelin väestökehitystä kuvaa käyrä kuvassa 31.

Väestö 31.12. muuttujina Vuosi. Mikkeli, Yhteensä, Väestö 31.12..



Kuva 31. Mikkelin väestökehitys 2000-luvulla [12].

Mikkelin asuntomessualue sijaitsee neljän kilometrin päässä Mikkelin keskustasta Annilan alueella (kuva 32). Alueella on käynnistynyt vuonna 2022 asemakaavan muutos Annilanranta (973), jonka tavoitteena on muuttaa alkuperäinen asemakaava Kirkonvarkaus (943) vastaamaan toteutunutta tilannetta. Alueella on merkittäviä kulttuurillisia, maisemallisia sekä luonnon arvoja, joiden säilyttäminen oli tärkeää.



Kuva 32. Mikkelin messualueen sijainti punaisella merkittynä.

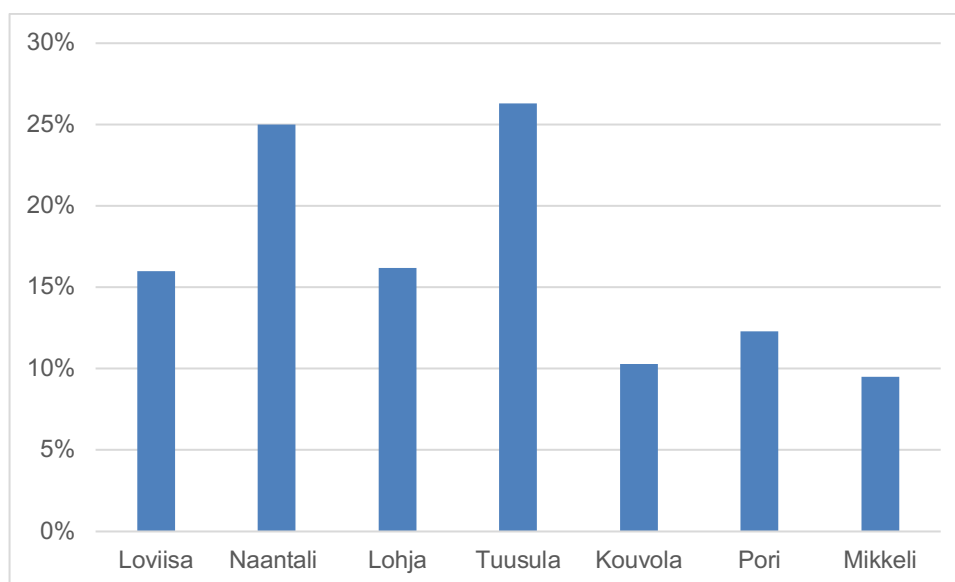
Mikkelin asuntomessualueen asemakaava (kuva 33) hyväksyttiin Mikkelin kaupunginvaltuustossa 2015 ja sen tavoitteena oli Mikkelin keskusta-alueen laajentuminen etelään. Messualueen rakentaminen sijoittuu kaavassa A-1-, AP-3- ja A-alueille. Asemakaava on varsin salliva ja suurpiirteinen. A-merkinnällä osoitettu alue kuvaa asuinrakennusten korttelialuetta ilman sen suurempia täsmennyksiä. A-1-alueelle tarkentavana määräyksenä oli esitetty, että alueen kaupunkikuvan tuli muistuttaa kalastajakylää. AP-3-alue on asuinpientalojen kortteli-alue, joka on samalla maisemallisesti tärkeä alue. Sinne on sallittua rakentaa ai-noastaan yhteen kytkettyjä omakotitaloja tai paritaloja, joiden välissä ja ympärillä tulee säilyttää puustoa. Tämän lisäksi alueen korkeuserot tulee säilyttää mahdollisimman hyvin. VL-merkinnällä merkityn lähivirkistysalueen luonto on pyrittävä säilyttämään sekä puusto tulee säilyttää siten ennallaan, että liito-orava voi käyttää sitä liikkumisreittinään. [32.]



Kuva 33. Mikkelin messualueen asemakaava 942 Kirkonvarkaus, joka hyväksyttiin 19.1.2015 [32].

Asuntomessujen vaikutus kuntien vetovoimaan

Kuvasta 34 näkee asuntomessujen kävijäkyselyyn vastanneiden henkilöiden halukkuuden/mielenkiinnon muuttaa asuntomessujen järjestäjäkuntaan. Pelkääntään asuntomessujen vaikutusta kuntien vetovoimaan on vaikea arvioida, mutta hyvin järjestetyillä messuilla on varmasti positiivista vaikutusta muuttoliikkeeseen. Miten tämä realisoituu todellisten muuttajien muodossa, on vielä monimutkaisempi asia, koska jo pelkästä kuvan 34 diagrammista voidaan nähdä, että suurten kaupunkien lähellä sijaitsevien kuntien kohdalla pylväs on korkeammalla, koska vastaajat ovat kenties kokeneet, että he löytäisivät töitä lähellä sijaitsevista suurista kaupungeista tai heillä sellainen jo on, jolloin ns. kehyskuntaan muuttaminen on realistinen mahdollisuus. Positiivista huomiota ja tunnettaavuutta messut kuitenkin tuovat järjestäjäkunnalle joka tapauksessa.



Kuva 34. Kyselyn vastaajien muuttohalukkuus kuntaan [11, 14, 18, 22, 24, 28, 31].

5 Kyselytutkimus kuntien edustajille asuntomessujen maankäytöstä

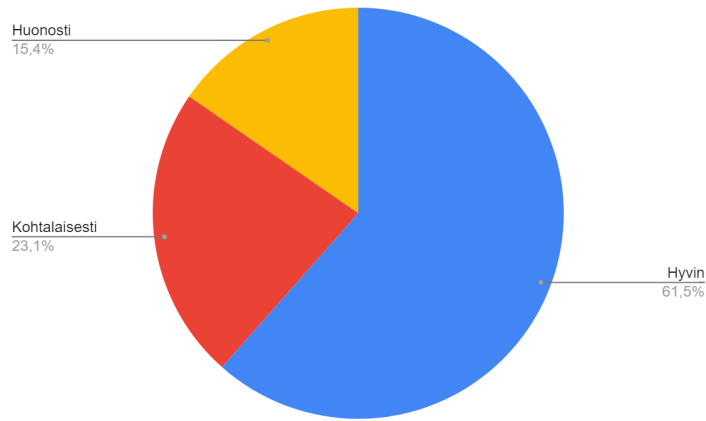
Osana tätä insinööriötä laadin kymmenen kysymyksen kyselytutkimuksen, jonka tavoitteena oli kartoittaa alustavasti asuntomessujen vaikutuksia kunnan maankäyttöön kuntien näkökulmasta. Kuntien työntekijöissä on ollut suurta

vaihtuvuutta messujen aikaisesta joko eläköitymisen tai työpaikan vaihdon ta-
kia, joten sain lähetettyä kyselylomakkeen 19 henkilölle. Näistä kyselyyn vastasi
14 henkilöä, eli kyselyn vastausprosentti oli erittäin hyvä 73,7 %.

5.1 Kyselytutkimuksen vastaukset

Messuteemat

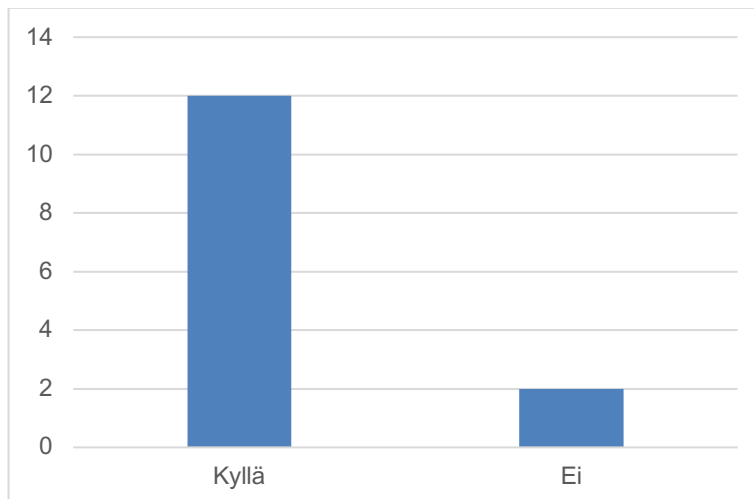
Kyselyn ensimmäinen, toinen ja kolmas kysymys käsittelivät messujen suunnit-
telun aikana esille tulleita teemoja, sitä miksi ne oli valittu ja miten niiden toteu-
tus oli onnistunut. Näissä kysymyksissä vastaukset luonnollisesti vaihtelivat hie-
man eri paikkakuntien välillä, mutta ensimmäisessä kysymyksessä yhdistävänä
tekijänä näkyivät luontoarvot sekä energiaratkaisut. Kouvolassa tärkeimmäksi
teemaksi koettiin vanhan varuskunta-alueen täydennysrakentaminen. Porissa
puolestaan mainittiin erityisesti pientalokaupunkiasuminen. Kuten ensimmäi-
sessä kysymyksessä, myös toisessakin kysymyksessä kuntien väliset lähtökoh-
dat messuihin ja niiden teemoihin vaihtelivat, mikä näkyi kyselyn vastauksissa.
Vastausten perusteella teemat on valittu sen mukaan, mikä on koettu ajankoh-
taiseksi ja tarpeelliseksi kussakin kunnassa. Teemojen valintaan on luonnolli-
sesti vaikuttanut myös messualueen sijainti. Kolmas kysymys käsitteli teemojen
toteutuksen onnistumista. Kuvan 35 diagrammista näkee, kuinka vastaajat koki-
vat, että teemoissa onnistuttiin ”hyvin” 61,5 %, ”kohtalaisesti” 23,1 % ja ”huo-
nosti” 15,4 % tapauksista.



Kuva 35. Asuntomessujen teemojen onnistuminen.

Messujen vaikutukset kaupunkikuvaan

Neljännessä kysymyksessä kysyttiin, poikkeako messualue kaupunkikuvasta ja jos poikkeaa, miten. Kuva 36 esittää vastausten jakaumaa, ja siitä voi huomata, kuinka vastaajista lähes kaikki kokivat, että uusi messualue poikkesi kaupunkikuvasta.



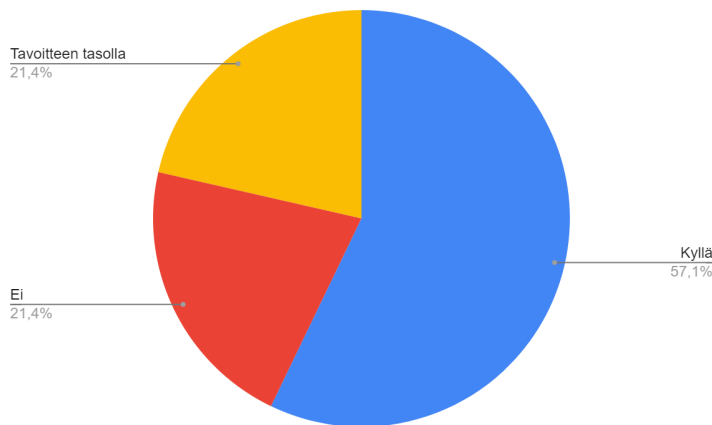
Kuva 36. Vastausten jakautuminen kysymyksessä, joka koski sitä, poikkeako asuntomessualue kaupunkikuvasta.

Asuntomessualueen koettiin poikkeavan kaupunkikuvasta positiivisessa mielessä etenkin kunnallistekniikan laadun osalta, joka koettiin parempana kuin

muissa vastaavissa kohteissa. Tämän lisäksi viheralueiden määrä ja laatu nähtiin parempana kuin muualla.

Messujen maankäyttöratkaisujen yleistymisen kunnassa

Seuraavassa kysymyksessä kysyin messuille suunniteltujen maankäyttöratkaisujen käyttöönotosta messujen jälkeisissä projekteissa. Kuvasta 37 voi nähdä vastausten jakautumisen. 57,1 % vastaajista vastasi tähän myönteisesti, kun taas 21,4 % kielteisesti ja 21,4 % vastaajista kertoi kyllä tavoittelevansa samantapaisia ratkaisuja tulevaisuudessa.

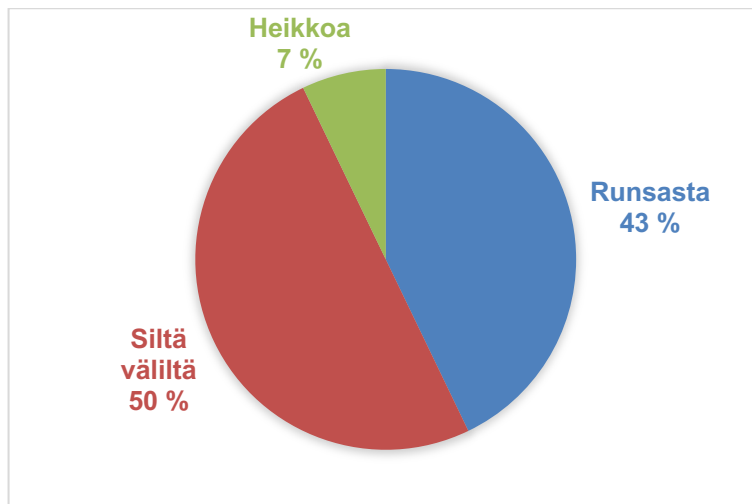


Kuva 37. Vastausten jakautuminen kysymyksessä, joka koski samantapaisten maankäyttöratkaisujen jäämistä kuntaan messujen jälkeen.

Kielteisistä ja tavoitteen tasolla olevista vastauksista paistoi se, kuinka messualueen kaltaisia kohteita on vaikea tuottaa vastaavalla kapasiteetilla tai kuinka kunnasta ei löydy vastaavan kaltaisia alueita, kuten Kouvolan messualueella olevaa kasarmimiljöötä. Koettiin myös, että messualueita suunniteltaessa käytettiin pikemminkin jo ennestään hyviksi havaittuja ratkaisuja kuin täysin uusia.

Rakentamishalukkuus messualueelle

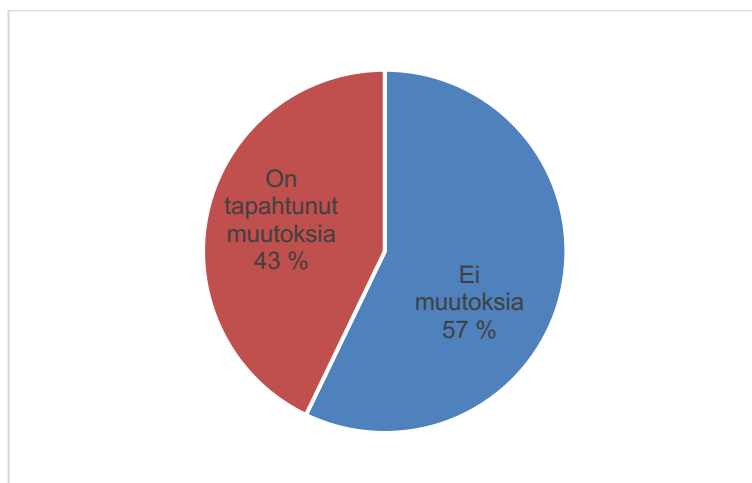
Kysymyksissä kuusi kysyin sitä, millaisena messuja suunnittelemassa olleet henkilöt kokivat rakentamisen houkuttelevuuden. Kuvasta 38 voi nähdä sen, kuinka vastaajista vain 7 % koki rakentamisen halukkuuden heikoksi.



Kuva 38. Rakentamisen halukkuus

Messualueiden mahdolliset muutokset

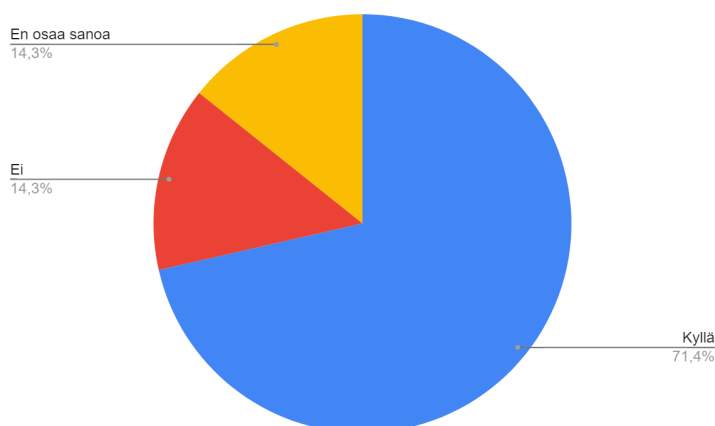
Seuraavassa kysymyksessä kysyin sitä, että onko messualue kokenut muutoksia vai pysynyt ennallaan. Kuvasta 39 nähdään, että messualueet ovat kokeneet jo muutoksia 43 % tapauksista. Muutoksia on tapahtunut etenkin vanhemmissa messukohteissa, kun alue varsinaisten messukohteiden ympärillä on lähtenyt kehittymään ja messuja varten rakennettujen tilapäisrakennusten tilalle on tullut pysyvää asutusta.



Kuva 39. Vastausten jakautuminen kysymyksessä, joka koski sitä, onko messualueella koettu muutoksia messujen jälkeen.

Messujen vaikutus kuntien houkuttelevuuteen

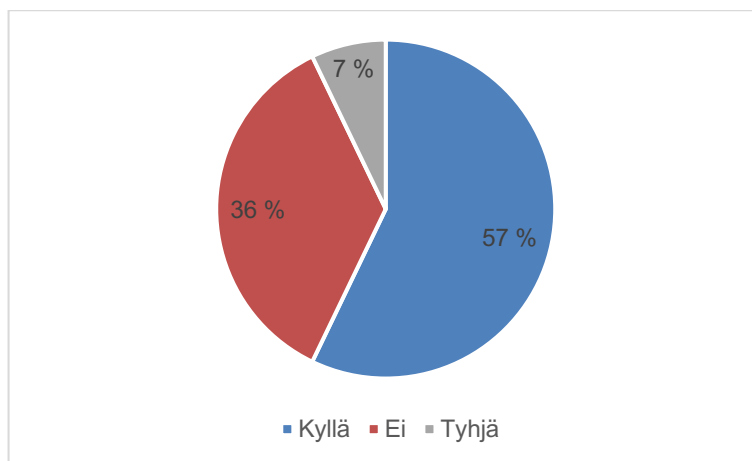
Kysymykset kahdeksan käsitteli sitä, että ovatko asuntomessut lisänneet kunnan houkuttelevuutta asuinpaikkakuntana. Kuvan 40 diagrammi kuvaa vastaajien kokemusta siitä, että nostivatko asuntomessut kunnan mielenkiintoa asuinpaikkakuntana. Suurin osa vastaajista koki, että asuntomessuilla oli positiivista vaikutusta kunnan houkuttelevuuteen asuinpaikkakuntana.



Kuva 40. Vastausten jakautuminen kysymyksessä, joka koski vastaajien kokemuksesta kunnan mielenkiinnon lisääntymiseen asuinpaikkakuntana.

Messujen taloudellinen kannattavuus kunnille

Seuraavassa kysymyksessä halusin kartoittaa vastaajien mielipidettä siitä, oliko messujen järjestäminen taloudellisesti kannattavaa. Kuva 41 osoittaa vastaajien mielipiteen asuntomessujen taloudellisesta kannattavuudesta. Yksi vastaajista jätti syystä tai toisesta tämän kohdan tyhjäksi, mutta siitä huolimatta yli puolet vastaajista kokivat asuntomessujen järjestämisen taloudellisesti kannattavana.



Kuva 41. Vastausten jakautuminen kysymyksessä, joka koski messujen järjestämisen taloudellista kannattavuutta.

Viimeisessä kysymyksessä kysyin, että jos nyt voisi tehdä jotain toisin messualueen suunnittelun ja maankäytön kannalta, niin mitä se olisi? Tämän kysymyksen vastauksissa ei ole nähtävissä yhdistäviä tekijöitä kuntien välillä, sillä jokaisella on ollut omat ongelmansa suunnittelun aikana. Vastauksissa tuotiin esiin muun muassa se, kuinka paremman taloudellisen tehokkuuden saavuttamiseksi tulisi välttää kaikkia sellaisia investointeja, jotka eivät kuulu suoraan hankkeeseen ja kuinka olisi tärkeää toteuttaa asuntomessualue tiiviimpänä. Yksi vastaajista esitti, että seuraava messualueen lähellä sijaitseva asuinalue olisi pitänyt saada myyntiin jo messujen aikana ja näin hyödyntää messujen aikaansaama noste. Vastauksissa toivottiin myös lisää aikaa suunnittelulle. Eräs vastaajista valitteli, kuinka alueen suunnittelu oli pitkään poissa kaavoituksesta huolimatta siitä, että lainvoimaisuuden saavuttaminen edellytti kaavoituksen mukaan tuloa ja tämä aiheutti sen, että pysäköinti ja kiinteistönmuodostus monimutkaistui. Muutama vastaajista jätti tämän kohdan tyhjäksi tai vastasi, ettei muuttaisi mitään.

5.2 Vastausten analysointi

Teemoihin liittyvissä kysymyksissä olivat selkeästi nähtävissä kestävä kehitys ja luontoarvot, mitä osasin hieman odottaakin, sillä nämä arvot ovat nykyään kaikkialla esillä. Esille tulleista teemoista yhteisöllisyys oli ennalta odottamaton. Sen

osalta vastauksissa nousi esille, että yhteisöllisiä piirteitä onnistuttiin kyllä luomaan suuremmille kiinteistökokonaisuuksille, mutta omakotialueille se ei juurikaan onnistunut. Muutoin teemojen huonoon toteutumiseen liittyvät asiat olivat yksittäisiä pienempiä ongelmia, johtuen joko tiukasta aikataulusta tai budjetista. Suurin osa vastauksista oli kuitenkin erittäin positiivisia, niin kuin kuvan 35 diagrammista voi huomata.

Asuntomessualueen poikkeaminen kaupunkikuvasta nähtiin lähinnä positiivisena muutoksena normiin. Tässä nousi erityisesti esille se, kuinka kunnallistekniikka toteutettiin poikkeuksellisen laajamittaisena ja moniulotteisena kaikilla mittareilla. Teemojen mukaisesti myös luontoa saatiin jätettyä samalla normia enemmän. Asuntomessuilla on siis selkeästi huomattavissa vaikutusta siihen, kuinka tiukka takaraja alueen valmistumiselle luo kerralla laadukkaamman ja valmiin kokonaisuuden uuta rakentamista eikä vain täydennysrakentamista. Kouvolassa puolestaan alueen poikkeaminen kaupunkikuvasta johtui erityisesti historiallisen kasarmialueen luomasta vaikutuksesta yleisilmeeseen, jollaista ei edes Kouvolassa ole toista. Vastauksista nousi esille myös se, että esimerkiksi Mikkeliissä kerralla valmiiksi rakennettu infra ja yleisilme loivat varsinaisen messualueen ympäristön tonteille paljon kysyntää ja uskon, että tämä vaikutus ei rajoitus vain Mikkeliin.

Samankaltaisten maankäyttöratkaisujen toteuttaminen kunnissa messujen jälkeen yhtä suuressa mittakaavassa on varmasti todella haastavaa taloudellisista syistä johtuen, mutta yksityiskohtaisempien ja hyväksi todettujen asioiden kopioiminen jatkossa kunnan sisällä on varmasti kannattavaa. Tätä puoltavat myös kyselyn vastaukset, joissa suurin syy kielteisille tai tavoitteen tasolla oleville vastauksille oli vastaavien kohteiden puute tai vastaavan rakentamiskapasiteetin puute. Myönteisissä vastauksissa puolestaan käsiteltiin pienempiä kokonaisuuksia, kuten jätteen korttelikeruumenetelmiä ja ekologisia energiaratkaisuja. Naantalissa vastaavia ratkaisuja on jo hyödynnetty muissakin kaavahankkeissa ja myös Naantalın lähikunnat ovat ottaneet näitä käyttöön. Lohjalla luotiin messualueen suunniteltaessa kattava ohjeistus hiilijalanjälkiasioista, joka on siellä edelleen käytössä. Mikkeliissä puolestaan messujen myötä kaupunki on painottanut Saimaan rantojen hyödyntämistä pientaloasumiseen ja Tuusulassa

toteutetaan jatkossakin messujen kaltaisia pienitonttisia ja kaupunkimaisempia pientaloalueita.

Rakentamishalukkuuteen vaikuttaa messukunnan/alueen houkuttelevuuden lisäksi moni muukin asia, kuten rakennusalan suhdanteet sekä yleinen taloustilanne. Kuvasta 38 voi nähdä, kuinka vastaajista 43 % koki rakentamishalukkuuden kunnassa runsaana ja näistä vastauksista lähes kaikki tulivat 2020-luvun messukunnista. Vuosina 2020–2022 messut järjestettiin entuudestaan hyvin vetovoimaisissa kunnissa, kuten esimerkiksi Tuusulassa, jossa asuinrakentaminen on ollut suuressa suosiossa jo silloin, kun on rakentamista aloitettu vuosien 2018 ja 2019 vaihteessa.

Messualueilla tapahtuneet muutokset koskevat lähinnä varsinaisia asuntomesuja varten luotujen tilapäisrakennuksia, joiden tilalle on rakennettu asuinrakennuksia. Tämän lisäksi etenkin vanhemmissa messuissa, mikäli on ollut tarkoitus, että alue messualueen ympärillä kehittyy ja laajenee, niin näin on myös monin paikoin käynyt.

Asuntomessujen koettiin lisänneen kunnan mielenkiintoa ja houkuttelevuutta asuinpaikkakuntana suurimmassa osassa kyselyn vastauksista. Toki asuntomessut yksistään ei riitä lisäämään houkuttelevuutta, mutta sillä on nähtävissä kuitenkin selkä vaikutus etenkin suuren mediahuomion kautta. Vastausten pohjalta uusia asukkaita on kiinnostanut messujen kaltaiset alueet, esimerkiksi Mikkelissä kysellään messukohteiden kaltaisia Saimaaseen rajautuvia tontteja, joita on myös kaavoitettu vastaamaan kysyntää. Naantalissa puolestaan asuntomessujen vetovoima ja vaikutus näkyi runsaana kysyntänä messujen päätteeksi järjestetyssä tonttitarjouskilpailussa. Lisäksi Naantalin maankäytön painopistettä on myös saatu siirrettyä kanta-Naantalista Luonnonmaan alueen suuntaan. Erietyisesti maankäytön suunnitteluratkaisut ja ympäristörakentamisen taso saivat suuresti kiitosta ja huomiota messuilla.

Asuntomessujen taloudellinen kannattavuus on mielenkiintoinen aihe, sillä messujen järjestäminen on ainakin tässä työssä tarkastelluilla messuilla ollut tappiollinen projekti kaikkine kustannuksineen tuottoihin verrattuna. Tästä

huolimatta asuntomessut tuovat kunnan alueelle paljon tuloja erityisesti matkailu ja ravintola-alalle. Tämän lisäksi messuvieraiden rahankäyttö asuntomessuilla ostoksiin sekä ruokaan ja juomaan usein kuittaavat tapahtuman rakentamiseen liittyvät tappiot. Ei siis voida olettaa, että pelkällä tonttimyynnillä ja käytötalouden tuotoilla saadaan tehtyä positiivista tulosta, vaan täytyy ottaa huomioon messutapahtuman tuoma rahamäärä kunnan alueelle. Tämä ei aina näy kunnan tilinauhassa, mutta monet paikalliset yritykset hyötyvät messuista ja kunnan elinvoima saa messujen myötä selvää nostetta.

Viimeiseen kysymykseen saadut vastaukset osoittivat sen, että näin tiukalla aikataululla toteutettavissa ja suurissa hankkeissa on vaikeaa saada kaikkea toteutumaan täsmälleen kuin olisi haluttu. Toisaalta vastauksissa ei tullut mitään suuria poikkeamia esille, joten voidaan päätellä, että yleisesti messualueet on kuitenkin saatu toteutumaan halutun kaltaisina.

6 Järjestäjäkuntien edustajien haastattelut asuntomessujen maankäytöstä

Kyselyn lopussa kysyin siihen vastanneilta henkilöiltä halukkuutta mahdolliseen jatkohaastatteluun, jonka pohjalta pidin syventäviä haastatteluja. Haastatteluun osallistuminen pohjautui täysin vapaaehtoisuuteen, joten sain haastattelut Mikkelistä, Kouvolaista, Tuusulasta ja Naantalista. Kyselylomakkeen käsitellessä messujen jälkeistä aikaa en lähettänyt sitä Loviisan edustajille, vaan kävin siinä olleet kysymykset läpi haastattelussa. Haastattelut olivat vapaamuotoisia keskusteluja, joissa minulla oli ennakkoon määritellyt aihepiirit, jotka halusin käydä läpi kaikkien kanssa. Aihepiirejä haastattelussa olivat kunnan päätyminen asuntomessujen järjestäjäksi, messualueen valinta ja OSA:n vaikutus alueen suunnittelussa, messualueen tonttien hinnoittelu sekä toteutuiko alue suunnitellun kaltaisena ja alueen messujen jälkeinen kehitys.

6.1 Loviisa

Loviisan osalta sain haastatteluun Tiina Hahlin, joka toimi asemakaavoituksessa vuosina 2017–2020 ja laati alueen asemakaavan, jolloin jo hieman miettivät asuntomessujen ratkaisuja.

Alue oli entuudestaan kunnan omistuksessa lukuun ottamatta kolmea kiinteistöä, jotka olivat yksityisomistuksessa. Asuntomessuprojekti käynnisti kaavahankkeen ja se vietiin nopealla aikataululla loppuun, vaikka se oli ollut kaavoituskatsauksessa jo pidempään. Asemakaavasta ei valitettu. Hahl ei kokenut, että kaavoituksessa olisi jouduttu tekemään normaalia enempää kompromisseja, eikä asuntomessut olleet mukana alueen kaavoituksessa mukana.

Ajatus vedenpäällisestä ympärivuotisesta asumisesta, johon kaavassa oli osoitettu useita rakennuspaikkoja ja joka on saanut mediassa niin negatiivista kuin positiivistakin huomiota, tuli pitkälti Loviisan kaupungin puolelta. Hahlin mukaan Loviisan kaupunginarkkitehtiin oli ollut yhteydessä useita tällaisesta asumisesta kiinnostuneita perheitä asian tiimoilta, mutta taloustilanne heikensi tilannetta myöhemmin. Tonttihinnat verrattuna muihin vastaaviin tontteihin Loviisan alueella olivat hieman alhaisempia, mutta eivät merkittävästi.

Hahl koki, että vaikka asuntomessujen myötä alueella toteutettiin uudenlaisia ja poikkeavia ratkaisuja rakentamisessa, alue ei kokonaisuudessaan poikennut kaupunkikuvasta. Kaupungissa lähdettiin rakentamaan normaalia asuinalueita alueen ehdoilla ja Loviisan kaltaisessa pienessä kaupungissa koettiin tavoitteeksi ennemmin tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta, kuin laajentaa.

Kysyin myös Tiina Hahlilta sitä, että tekisikö hän jotain toisin ja tähän hän ei osannut sanoa muuta, kuin että kuulemansa mukaan rakentamisen aikana haasteita tuotti korkeustasojen määritykset, jotka olisi voinut kaavassa määrätä tarkemmin. Tämän lisäksi aitaukset osoittautuivat haasteelliseksi, jotka estivät paikoittain merinäköalaa kaduntasosta.

6.2 Naantali

Naantalin messuprojektin henkilöstöstä sain haastatteluun Osku Uurasmaan, joka toimi Naantalin kaupunginarkkitehtina. Hän suunnitteli alueen yleissuunnitelman, asemakaavan ja rakentamistapaohjeet sekä toimi projektin alkuvaiheissa projektipäällikkönä. Varsinaisen projektipäällikön löydyttyä hän siirsi tittein eteenpäin, mutta oli silti hyvin aktiivisesti mukana kaikessa projektin vaiheissa ja työryhmissä.

Naantali päättyi asuntomessujen järjestäjäksi yksityisten maanomistajien aloitteesta, kun maanomistajilta tuli sekä kaavoitusaloite että aloite siitä, että alueelle haettaisiin asuntomessuja. Pitkät neuvottelut maanomistajien kanssa johtivat siihen, että kunta osti maat, jolloin kaavasunnittelu oli jo pitkällä. Alue oli ennestään pitkälti rakentamatonta.

Asuntomessujen aikana myytiin jo uusia tontteja messualueen vierestä, josta omakotitalotontit menivät kaikki melkein heti kaupaksi. Samanaikaisesti messualueen lähistölle kaavoitettiin ja aloitettiin rakentamaan isompaa asuinalueita, jossa sijaitsee myös koulu. Luonnonmaavisio 2070, joka koskee koko Luonnonmaan saarta ja täten myös messualueita ja se käsittelee sitä, mitä Luonnonmaan saari voisi parhaimmillaan olla. Luonnonmaavisio toimii myös esiselvityksenä koko saaren osayleiskaavan päivittämiselle.

Asuntomessualueen tontit olivat kaupungin yleensä myymiin tontteihin verrattuna hieman kalliimpia. Alueen sisäisessä vertailussa tonttihintoja skaalattiin niin, että parhaat tontit olivat selkeästi kalliimpia ja ns. perustontit olivat lähempänä kaupungin normaalia hinnoittelua. Tonttien korkeampi hinta nähtiin perusteltuna, koska kaupunki panosti laatutasoon alueella enemmän. Naantalissa ei ole käytössä vyöhykehinnointilua pientalotonteilla, vaan hinnoittelu on tapauskohtaista. Kaupungin hinnoittelupolitiikka pyrkii näin tarjoamaan edullisia mahdollisuuksia asumiseen.

Uurasmaan näkemyksen mukaan kunnalla oli suunnittelussa hyvin vapaat kädet. Kunnan kaavoittajat kävivät kyllä messuteemoja läpi OSA:n kanssa läpi

yhdessä, mutta teemat, jotka otettiin myöhemmin asuntomessujen teemoiksi, nousivat myös suunnittelun puolelta.

Uurasmaan mukaan kunnan ja rakennuttajien tavoitteet olivat hyvin linjassa, joten alue toteutui hyvin halutun kaltaisena. Kompromisseja, joita tulee aina esiin suunnittelun aikana aina tulevia kompromisseja ei koettu kompromisseina, vaan hieman monimutkaisempina suunnitteluprosessina. Alueella sijaitseva lomarakentaminen oli osana messukokonaisuutta, mutta hieman irrallaan muusta asumisesta eikä rantapuiston alueelle ei haluttu vakituista asumista.

6.3 Tuusula

Tuusulan osalta haastattelun sain Riikka Uusikululta, joka toimi projektipäällikkönä Tuusulan messuhankkeessa. Uusikulku tuli mukaan projektiin elokuussa 2018 ja oli mukana siitä eteenpäin aina projektin päättymiseen saakka. Uusikulun tullessa mukaan alueella oli jo tullut voimaan osayleiskaava sekä asema-kaava sekä kunnallisteknisiä töitä oli tehty jo pitkälle. Vaikka Riikka Uusikulku tuli mukaan projektipäälliköksi vasta vuonna 2018, hän oli ideoimassa asuntomessuja Tuusulaan sekä oli mukana jo Tuusulan vuoden 2000 asuntomessuilla.

Uusikulun mukaan Tuusula haki asuntomessuja vahvistamaan Rykmentinpuiston brändiä sekä pyrki näillä asuntomessuilla saamaan uudelle asuinalueelle hyvän alun. Muita alueita Rykmentinpuiston ohella ei edes harkittu vakavasti vaan oli alusta saakka selvää, että mikäli asuntomessut tulevat Tuusulaan, ne järjestetään Rykmentinpuiston alueella.

Asuntomessualue sijaitsee entisellä varuskunta-alueella, johon kuuluvat harjoitusalueet Tuusulan kunta oli aikanaan ostanut valtiolta. Uusikulku koki messuhankkeen turvalliseksi myös siitä näkökulmasta, että alueella oli asemakaava voimassa jo ennestään ja siihen tehtiin vain pieniä muutoksia messuja varten eikä asemakaavasta valitettu. Asuntomessualue ja sen ympäristö ovat Uusikulun mukaan lähteneet hyvin etenemään. Messutoimintoja varten varatut korttelit ovat muuttuneet jo asutukseksi ja alueen naapuriinkin kaavoitetaan parhaillaan

pientalovaltaista asuinalueita. Tuusulan kunnassa on voimassa omakotitalojen vyöhykehinnointelu, jonka mukaan messualueen tontitkin hinnoiteltiin.

Uusikulun oli haastattelussa vaikea arvioida sitä, kuinka paljon asuntomessuilla oli vaikutusta Tuusulan väestönkasvuun, sillä koronan myötä myös ihmisten asumispreferenssit muuttuivat ja kehyskunnat saivat sen myötä paljon lisää asukkaita. Tuusulan näkyvyyden ja tunnettavuuden hän koki kuitenkin kasvaneen messujen myötä ja arvioi, että yleisesti Tuusulassa on messujen jälkeen pientalotonttien myynti kasvanut yleisesti.

Messualueen toteutuminen suunnitellun kaltaisena oli ollut Uusikulun mukaan kuitenkin haastavaa, sillä hankkeita lipesi loppuvaiheessa pois syystä tai toisesta. Tämän vuoksi Uusikulku koki tilanteen lopussa sellaisena, että suunniteltiin täytyi ottaa niitä rakennuttajia mitä saivat. Hänen mielestään lopputulos olisi voinut olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisempi, mutta messujen tiukka deadline tuli vastaan.

6.4 Kouvola

Kouvolan messuprojektin osalta sain haastatteluun messujen projektipäällikön Sanna Kaupin. Hän aloitti roolissa 2015, kun asemakaavoitus alkoi ja se toteutettiin suunnittelukilpailulla. Ideakilpailussa valittiin 2 voittajaa, joista toinen vastasi kokonaisuudesta ja toiselta tuli yksi korttelikokonaisuus. Käytännössä asemakaava laadittiin suunnittelukilpailun voittajien töiden pohjalta, koska kaavarunko pohjautui täysin kilpailuun. Ennestään messualueella oli vanha toteutumaton teollisuuskaava, joka muutettiin asumiseen. OSA ei ollut mukana alueen maankäytön suunnittelussa tai kaavoituksessa, mutta osuuskunnalla oli edustus ideakilpailun palkintoraadissa.

Kouvolan kaupunki päätyi messujen järjestäjäksi OSA:n kanssa käytyjen monivuotisten keskustelujen jälkeen ja pioneeripuisto valikoitui messualueeksi, koska messuorganisaatio näki siinä parhaan potentiaalin. Alueen mielenkiintoa nosti kasarmirakennusten antamat mahdollisuudet, niiden pitkä historia ja

uuden rakentamisen sovittaminen niihin. Alue oli pääosin kunnan omistuksessa ja kiinteistökauppoja yksityiseltä kunnalle tehtiin vain yksi.

Loviisan tapaan pioneeripuiston asuinaluetta ei ole tarkoitusta laajentaa, koska ainoa suunta, johon sitä voisi laajentaa, johtaa alueen asukkaille merkittävään ulkoilumaastoon. Vaikka messualue rajautuu kymijokeen, niin savinen ja jyrkkä rantapenkere estää rantatonttien rakentamisen eikä puustoa voi poistaa, koska juuret sitovat penkerettä. Asuntomessualueen tavoitteena oli antaa historialliselle kasarmialueelle arvoisensa jatko. Asuntomessuja suunniteltaessa esille nousseet vaihtoehtoisetkaan alueet olisivat avanneet uutta asuinaluetta.

Tonttien hinnoittelu perustui Kouvolassa käytettyyn aluehinnoitteluun, eikä Korian kaupunginosan puolella, jossa asuntomessut sijaitsivat tontit ole kalleimmasta päästä. Messualueen tontit olivat niin halpoja, että alennusta ei voitu edes antaa. Kauppi arvioi, että noin tuhat neliöisen omakotitalotontin sai alle kymmenellä tuhannella eurolla.

Alueen toteutuminen poikkesi suunnitellusta, kun Paja-aukion asuminen toteutettiin rivitaloina ja muina isompina kiinteistökokonaisuuksina pienten tiiviiden omakotitalojen sijasta. Kaupin mukaan jälkikäteen ajateltuna pienet, tiiviit omakotitalotontit olivat virhe suunnittelussa. Messujen jälkeen asuinalueelle on rakentunut 2–3 uutta omakotitaloa. Jo messujen aikaan tehtiin todella paljon töitä alueen houkuttelevuuden lisäämiseksi, jotta saatiin tarpeeksi rakentajia.

Asuntomessualueella oli valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja kaikki olemassa olleet vanhat rakennukset olivat suojeltuja. Tämä oli osaksi syynä suunnittelukilpailulle, jotta varmistettaisiin se, että uusi rakentaminen nivoutuu hyvin olemassa olevaan kasarmiympäristöön.

6.5 Mikkeli

Mikkelin asuntomessujen osalta haastatteluun sain Heikki Mannisen, joka toimi asemakaavoituksen alkaessa alueen kaavoittajana. Tämän jälkeen hän siirtyi

projektikoordinaattoriksi ja edelleen projektipäälliköksi ja projektin loppuun saattamisen jälkeen takaisin kaavoittajaksi.

Mikkelillä oli alun perin neljä vaihtoehtoista messualuetta, mutta jälkikäteen katsottuna Mannisen mukaan ainoat todelliset vaihtoehdot olivat Kirkonvarkaus ja Salosaari, koska tavoitteena oli saada Saimaan rantaa messualueelle. Näistä messualueeksi valikoitui lopulta Kirkonvarkaus, koska Salosaaren liikenneyhteydet ja rakennusmahdollisuudet olivat haastavat. Pysäköintialue oli sijoitettu kauemmas messualueesta, jotta messuvieraille voitiin samalla esitellä Mikkelin keskustaa matkalla varsinaiselle messualueelle. Messualue oli entuudestaan kaupungin omistuksessa.

Mikkelissä on käytössä tonttien vyöhykehinnointelu, joka määritteli pääosan messualueen tonttihinnoista. Omarantaiset tontit hinnoiteltiin kuitenkin erikseen, koska vyöhykehinnointelu antaa mahdollisuuden siihen erityisestä syystä. Asuntomessualueen tontit olivat Mannisen mukaan keskimäärin noin 10 % halvempia verrattuna tavalliseen hintatasoon.

Mannisen mukaan messualue toteutui pääosin suunnitellun kaltaisena. Alueella sijaitsevalle päiväkodille tarvittiin suurempi tontti eikä Väänäsenpolkua ollut alkuperäisessä asemakaavassa lainkaan. Messualue on lähtenyt laajentumaan etelään uuden asemakaavan myötä ja sieltä on tullut tontteja myyntiin. Manninen arvioi kuitenkin, ettei aivan samanlaista vehreyden tasoa ei saada siellä toteutettua, kuin messualueella, jossa sen eteen nähtiin suurta vaivaa. Toisaalta uudella asuinalueella ei ole yhtä paljon tilaa, kuin messualueella.

OSA:n osallistuminen messuvuoteen saakka oli Mannisen mukaan aika vähäistä. Säännöllisiä tapaamisia oli, mutta ne koskivat lähinnä sitä, että Mikkelin päästä kerrottiin, että missä mennään.

7 Asuntomessujen vaikutukset ympäristöön ja kaupunkirakenteeseen

Asuntomessujen vaikutus alueen ympäristöön riippuu paljon siitä, millainen alue on. Kunnissa, joissa asuntomessuilla on käynnistetty jokin uusi asuinalue, on luonnollisesti suurempi vaikutus ympäröivien alueiden maankäytön suunnittelulle kuin niissä, joissa aluetta ei ole ollut tarkoitus laajentaa messualueen ulkopuolelle. Asuntomessuilla haetaan lähes aina ensisijaisesti tunnettavuutta kaupungille ja sitä kautta pitkällä tähtäimellä uusia asukkaita. Tässä työssä tarkasteleman kunnat ovat Tuusulaa ja Naantalia lukuun ottamatta kaikki muuttotappiokuntia, ja niistä ainoastaan Mikkeli avasi messuilla uuden asuinalueen, jolla on laajenemispotentiaalia, kun taas Kouvola, Pori, Lohja ja Loviisa tiivistivät nykyistä kaupunkirakennetta. Ei ole realistista ajatella, että esimerkiksi Loviisan kaltaisessa pienessä kunnassa asuntomessut toisivat niin paljon lisää asukkaita, että olisi edes järkevää avata uusi laajempi asuinalue asuntomessuilla. Tuusulassa ja Naantalissa puolestaan asuntomessuilla avatut asuinalueet laajenevat elinvoimaisena kunnissa vallitsevan kovan pientaloasumisen kysynnän myötä. Vaikka messualueiden ympärillä uusilla alueilla pyritään mukailemaan samaa yleisilmettä ja käyttämään vastaavia maankäytön ratkaisuja, kyselyn ja haastattelujen myötä on käynyt ilmi, että sitä on kuitenkin vaikea toteuttaa käytännössä, sillä messuhanke on kallis ja kapasiteetiltaan suuri.

Asuntomessujen vaikutus laajempaan kaupunkirakenteeseen on vähäistä ja hyvin kuntakohtaista riippuen siitä mitä messuilla on alun perin haettu. Kaupunkirakenteen tiivistäminen tarkastelluissa muuttotappiokunnissa laajentamisen sijaan on kestävä kehityssuunta, sillä tiiviimpi kaupunkirakenne vähentää infrastruktuuriin liittyviä päästöjä. Kaupunkirakennetta tiivistäessä tulee kuitenkin ottaa huomioon luontoarvot ja ihmisten viihtyvyys esimerkiksi virkistysalueiden muodossa, joita löytyy kyllä hyvin jokaiselta messualueelta. Vaikka asuntomessut eivät ole varsinaisesti maankäytön tai kaavoituksen suunnannäyttäjiä, koska kaavat keskittyvät asuntorakentamisen monipuoliseen mahdollistamiseen, en näe syytä sille, miksi tulevaisuudessa asuntomessuilla ei voitaisi innovoida enemmän myös kaavoituksen saralla. Asuntomessujen toimitusjohtaja Anna Tapio mainitsikin haastattelussamme, että monissa kunnissa messuprojekti

tarjoaa kaavoittajille ainutlaatuisen mahdollisuuden suuren kapasiteettinsa vuoksi, joten siinä voitaisiin jatkossa ottaa huomioon nykyistä enemmän etenkin luonnon biodiversiteettiä ja sen säilymistä osana innovatiivisia asumisratkaisuja.

8 Yhteenveto

Tässä insinööriyössä oli tavoitteena tarkastella vuosien 2017–2023 asuntomessualuiden suunnittelua ja kaavoitusta sekä selvittää, millaisia vaikutuksia asuntomessuilla on kuntien maankäyttöön.

Työssä esiteltiin Suomen maankäyttöä, Osuuskunta Suomen Asuntomessujen toimintatapaa sekä vuosien 2017–2023 järjestäjäkuntia ja näiden asuntomessujen kaavoitusta. Näiden lisäksi kyselytutkimuksen ja haastattelujen avulla syvennettiin katsausta asuntomessujen maankäyttöratkaisuihin ja messujen vaikutusta kunnan maankäyttöön. Insinööriyössä todettiin, että Osuuskunta Suomen Asuntomessut-organisaatiolla ei ole ollut suurta vaikutusta messualueiden maankäyttöratkaisuihin, mutta asuntomessujen myötä kunnat ovat pyrkineet tuomaan maankäytön näkökulmasta uusia ratkaisuja messualueille. Riippuen siitä, kuinka hyvin uusia ratkaisuja on onnistuttu tuomaan messujen myötä esille, on niitä myös otettu laajemmin käyttöön.

Osuuskunta Suomen Asuntomessujen hankemalli on muuttumassa osallistuvampaan tapaan toimia jo suunnitteluvaiheessa, kun aikaisemmin OSA on tullut mukaan vasta noin vuosi ennen varsinaista tapahtumaa. Tästä saatiin tietoa liian myöhään, jotta olisi ehditty haastatella tulevien messujen työryhmiä ja saada tarkempaa tietoa siitä, kuinka prosessi on todellisuudessa muuttunut. Tämä työ käsittelee siis vanhalla hankemallilla toteutettuja messuja ja niiden vaikutuksia.

Suomessa maankäytön suunnittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999, ja suunnittelu on hierarkkista niin että suurpiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa. Näitä hierarkian tasoja ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaava, yleiskaava sekä asemakaava. Kunnilla on kaavoitusmonopoli, eli kunnat vastaavat täysin kaavoituksesta ja maankäytön suunnittelusta kuntarajojensa sisällä. Asuntomessualueita koskettaa eniten

asemakaava, koska se on tarkin kaavoituksen taso ja messualueita rakennettaessa hyvin tehty asemakaava on tärkeässä asemassa.

Asuntomessualueiden kaavat ovat väljiä, jotta ne rajoittaisivat mahdollisimman vähän asutosuunnittelua, sillä loppujen lopuksi asuntomessut ovat asumisen messut, jossa asuminen voi tarkoittaa kapeasti vain asuntoa. Messualueiden kaavoista löytyy kuitenkin myös paljon viheralueita, jotka luovat asukkaille viihtyisämpää asuinympäristöä myös oman asunnon ulkopuolella. Luontoarvot löytyvät kaikkien tässä työssä tarkasteltujen messuteemojen joukosta jossain muodossa.

Asuntomessut pyrkivät olemaan innovatiivisen rakentamisen messutapahtuma, jossa kuitenkin keskiössä on silti usein lopulta vain asuminen ja sisustaminen. Naantalin messuilla kuitenkin maankäytön ratkaisutkin saivat runsaasti kiitosta ja vastaavia ratkaisuja on pyritty ottamaan käyttöön myös Naantalin lähikunnissa, joten innovatiivisen maankäytön on mahdollista olla osana messuja onnistuneestikin. Asuntomessuja on pidetty vuodesta 1970 lähtien vuosittain vaihtuvilla eri paikkakunnilla. Messuja nähdään kuitenkin vain harvoin Pohjois-Suomessa, sillä sinne on vaikeaa saada muuttamaan riittävästi uusia asukkaita ja suurella osalla potentiaalisista messuvieraista olisi todella pitkä matka paikan päälle.

Kyselylomakkeen ja haastattelujen tulokset osoittivat, että tarkasteluvälin asuntomessujen suunnitteluprosessiin oltiin yleisesti jokseenkin tyytyväisiä, mutta muutosta kaivattiin etenkin suunnitteluvaiheeseen, mihin tulevaisuudessa tuleekin muutosta OSA:n toimitusjohtaja Anna Tapion mukaan. Vanhalla hankemallilla toteutetuilla messuilla oli vaikutusta kunnan maankäyttöön etenkin kunnissa, joissa asuntomessujen myötä aloitettiin uusi laajeneva asuinalue. Etenkin Naantalissa maankäytön suunnittelu sai paljon kiitosta ja messuhankkeen aikana käytettyjä toimintatapoja ja ratkaisuja on hyödynnetty jo Naantalin muissakin kaavahankkeissa sekä myös lähikuntien hankkeissa.

Asuntomessujen tulisi kuitenkin tulevaisuudessa ottaa enemmän huomioon innovatiivisia maankäytön ratkaisuja ja tuottaa siten lisäarvoa messuille sekä

lisätä kuntien mielenkiintoa messujen järjestämiseen. Tähän suuntaan asuntopessut ovat Anna Tapion mukaan kehittymässä, mutta jää nähtäväksi, kuinka tämä tulee käytännössä toteutumaan, kun ensimmäiset uudella hankemallilla toteutetut messut ovat 2026 Lempäälässä.

Lähteet

- 1 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 132/5.2.1999.
- 2 Alueidenkäytön suunnittelu. 2023. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/maankayton-suunnittelu>>. Luettu 1.9.2023.
- 3 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2023. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://www.ymparisto.fi/fi/rakennettu-ymparisto/kaavoitus-ja-alueidenkaytto/valtakunnalliset-alueidenkayttotavoitteet>>. Päivitetty 3.7.2023. Luettu 1.9.2023.
- 4 Maapolitiikka. 2023. Verkkoaineisto. Kuntaliitto. <<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka>>. Luettu 1.9.2023.
- 5 Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. 2023. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <<https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/01/Uudenmaan-voimassa-olevien-maakuntakaavojen-epavirallinen-yhdistelma-kartta-13.3.2023.pdf>>. 13.3.2023. Luettu 3.9.2023.
- 6 Y16 LOTES kaavakartta. 2008. Verkkoaineisto. Loviisan kaupunki. <https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2022/04/Y16_LOTES_kaavakartta.pdf>. 29.5.2008. Luettu 3.9.2023.
- 7 Asemakaava kaavakartta hyväksytty. 2020. Verkkoaineisto. Loviisan kaupunki. <https://www.kuningattarenranta.fi/wp-content/uploads/sites/6/2020/07/Asemakaava_kaavakartta_hyvaksytyy.pdf>. Luettu 3.9.2023.
- 8 Messuhistoria. 2023. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomessut. <<https://vanha.asuntomessut.fi/organisaatio/messuhistoria/>>. Luettu 5.9.2023.
- 9 Vuosien varrelta. 2023. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomessut. <<https://www.asuntomessut.fi/vuosien-varrelta>>. Luettu 5.9.2023.
- 10 Toiminta-ajatus. 2023. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomessut. <<https://vanha.asuntomessut.fi/organisaatio/osuuskunta/toiminta-ajatus/>>. Luettu 5.9.2023.
- 11 Asuntomessut loppuraportti. 2023. Verkkoaineisto. Loviisan kaupunki. <https://www.loviisa.fi/wp-content/uploads/2023/10/asuntomessut_loppuraportti_2023.pdf>. Luettu 11.9.2023.

- 12 Väestö iän (1-v.) ja sukupuolen mukaan alueittain, 1972–2022. 2023. Verkkoaineisto. Tilastokeskus. <https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/statfin_vaerak_pxt_11re.px/>. Luettu 11.9.2023.
- 13 Asuntomessut Naantalissa 2022 loppuraportti. 2022. Verkkoaineisto. Naantalin kaupunki. <https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Asuntomessut%20Naantalissa%202022%20loppuraportti_VIIMEINEN%20VERSIO.pdf>. 9.11.2022. Luettu 12.9.2023.
- 14 Messututkimus. 2022. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomessut. <https://assets.ctfassets.net/ksssf3t869cm/69vaSLYU-hyYY1HxulBqx8c/7c6235a3fee627e91cef613851813888/FINAL_Messututkimus_Asuntomessut-2022_.pdf>. Luettu 12.9.2023.
- 15 Asuntomessualueen asemakaavaehdotus. 2019. Verkkoaineisto. Naantalin kaupunki. <<https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Asuntomessualueen%20asemakaavaehdotus%2011.1.2019%2C%20KAAVA-KARTTA.pdf>>. 11.1.2019. Luettu 12.9.2023.
- 16 Asuntomessualueen asemakaava 11.1.2019, Kaavaselostus. 2019. Verkkoaineisto. Naantalin kaupunki. <<https://www.naantali.fi/sites/default/files/media/file/Asuntomessualueen%20asemakaava%2011.1.2019%2C%20KAAVASELOSTUS.pdf>>. 11.1.2019. Luettu 12.9.2023.
- 17 Asuntomessut Lohjalla 2021 loppuraportti. 2021. Verkkoaineisto. Lohjan kaupunki. <https://www.e-julkaisu.fi/lohja/asuntomessut_2021/loppuraportti/mobile.html#pid=2>. Luettu 14.9.2023.
- 18 Messututkimus. 2021. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomessut. <https://assets.ctfassets.net/ksssf3t869cm/nVGWREif-mPC2tPcB0Autr/e84718e9a595887c853c9ae056f46f88/Lohja_tutkimus_2021.pdf>. Luettu 14.9.2023.
- 19 Kaavaselostus asemakaavan muutos ja tonttijako, L52 Hiidensalmi. 2019. Verkkoaineisto. Lohjan kaupunki. <<https://lohja.emmi.fi/l/VcFnm2GFcmrB>>. 28.2.2019. Luettu 14.9.2023.
- 20 L52 Hiidensalmi, asemakaavan muutos ja tonttijako. 2019. Verkkoaineisto. Lohjan kaupunki. <<https://lohja.emmi.fi/l/PHLX9J6MVMf->>. 28.2.2019. Luettu 14.9.2023.
- 21 Tuusula asuntomessut loppuraportti. 2020. Verkkoaineisto. Tuusulan kunta. <https://vanha.asuntomessut.fi/wp-content/uploads/2020/10/tuusula_asuntomessut_loppuraportti_WEB_10_2020.pdf>. Luettu 20.9.2023.

- 22 Messututkimus. 2020. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomes-
sut. <https://vanha.asuntomessut.fi/wp-content/uploads/2020/11/Tuusula_tutkimus-2.pdf>. Luettu 20.9.2023.
- 23 Puustellinmetsä AK selostus. 2016. Verkkoaineisto. Tuusulan kunta.
<https://kartta.tuusula.fi/kaava_pdf/asemakaavat/kaavaselostukset/julkinen/3558.pdf>. 16.3.2016. Luettu 20.9.2023.
- 24 Messututkimus. 2019. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomes-
sut. <https://vanha.asuntomessut.fi/wp-content/uploads/2016/03/Kouvola_tutkimus.pdf>. Luettu 2.10.2023.
- 25 Kouvola Asuntomessut. 2019. Verkkoaineisto. Kouvolan kaupunki.
<https://vanha.asuntomessut.fi/wp-content/uploads/2016/03/Loppuraportti_FINAL_Sahkoinen.pdf>. Luettu 2.10.2023.
- 26 Kouvolan karttapalvelu. 2023. Verkkoaineisto. Kouvolan kaupunki.
<<https://kartta.kouvola.fi/ims/>>. Luettu 2.10.2023.
- 27 Loppuraportti Asuntomessut Pori. 2018. Verkkoaineisto. Porin kaupunki.
<https://vanha.asuntomessut.fi/wp-content/uploads/2018/10/loppuraportti_Asuntomessut_Pori_2018.pdf>. Luettu 4.10.2023.
- 28 Messututkimus. 2018. Verkkoaineisto. Osuuskunta Suomen Asuntomes-
sut. <https://vanha.asuntomessut.fi/wp-content/uploads/2018/10/Pori_k%C3%A4vij%C3%A4tutkimus-002.pdf>. Luettu 4.10.2023.
- 29 Porin kaupungin karttapalvelu. 2023. Verkkoaineisto. Kouvolan kaupunki.
<<https://kartta.pori.fi/ims>>. Luettu 4.10.2023.
- 30 Asuntomessut Mikkelissä 2017 loppuraportti. 2017. Verkkoaineisto. Mikke-
lin kaupunki. <https://issuu.com/mikkelinkaupunki/docs/se4787_asuntomessut_loppuraportti_s>. Luettu 10.10.2023.
- 31 Messututkimus. 2017. Verkkoaineisto. Asuntomessut.
<<https://vanha.asuntomessut.fi/wp-content/uploads/2016/03/Asuntomessut-k%C3%A4vij%C3%A4tutkimus-2017-ja-%C3%A4%C3%A4nestystulokset.pdf>>. Luettu 10.10.2023.
- 32 943 Kirkonvarkaus asemakaavakartta LV. 2015. Verkkoaineisto. Mikkelin
kaupunki. <<https://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2022/05/Asemakaava-Annala.pdf>>. 4.3.2015. Luettu 10.10.2023.