

Alueidenkäytön vuosikatsaus 2023



Kuva: Artem - stock.adobe.com

Uusien asuntojen sijainnit

Suomen ympäristökeskus

5. huhtikuuta 2024

Tietoa katsauksesta

Tähän katsaukseen on koottu tietoa ja indikaattoreita muun muassa kaavoituksesta, aluekehityksestä ja yhdyskuntarakenteen muutoksista.

Tiedot ovat peräisin Suomen ympäristökeskuksen (Syke) ylläpitämästä Elinympäristön tietopalvelu Liiteristä . Sieltä löytyy lukuisia alueidenkäyttöön liittyviä paikka- ja tilastotietoja Suomesta. Lähtöaineistoina ovat muun muassa Tilastokeskuksen ruututietoihin perustuva YKR-seurantatieto, Digi- ja väestötietoviraston rakennustiedot sekä Syken keräämät kaavoituksen tilastot. Myös katsauksessa käytettyjä aluerajauksia voi tarkastella Liiterissä.

Katsauksen koostamisesta ja julkaisusta on vastannut Suomen ympäristökeskus. Tarkemmat tiedot tekijöistä löytyvät katsauksen lopusta.

Kooste julkaistaan kerran vuodessa tarinakartta-muodossa. Luet nyt ladattavaa pdf-versiota siitä. Alkuperäisessä tarinakartassa kartat ovat zoomattavia ja graafin ovat interaktiivisia.

Tämän vuoden teemaosio käsittelee asuinrakentamista. Siinä tutkimme muun muassa uusien asuntojen sijoittumista suhteessa asemakaava-alueeseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Katsauksen pysyvissä osioissa seurataan kaavoituksen, kaupungistumisen ja yhdyskuntarakenteen pidemmän aikavälin kehitystä. Uusina indikaattoreina näihin osioihin olemme koostaneet tietoa muun muassa uusien vuosittain hyväksytyjen asemakaavojen korttelitehokkuuksista ja asuntojen lukumäärästä yhdyskuntarakenteen eri vyöhykkeillä kaupunkiseuduittain.

Tarinakartta: <https://storymaps.arcgis.com/stories/c419208b199749c-7b2905a35b464eb9a>

Alueidenkäytön vuosikatsaus 2023

syke.fi/liiteri -> Alueidenkäytön vuosikatsaus

Yhteyshenkilöt (etunimi.sukunimi@syke.fi)

Ville Helminen

Datat ja sisältö

Uula Saastamoinen, Joni Laurila, Antti Rehunen

Toimitus ja visualisointi

Matti Lindholm

Muut asiantuntijat

Outi Koskenniemi, Kimmo Nurmio

Tiedot

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri — liiteri.ymparisto.fi



Asuntorakentaminen



Asemakaava-
alueiden uusista
asunnoista
58 prosenttia
uudehkoille
asuinalueille.

Kuva: Ville Helminen

Asuntorakentamisen painopiste suurimpien kaupunkialueiden asemakaava-alueilla

Tämän vuoden teemosiossa tarkastelemme asuntojen rakentamista. Viime vuosina sen painopiste on ollut selvästi suurimpien kaupunkialueiden asemakaava-alueilla ja kerrostaloasunnoissa.

Asemakaava-alueilla kiinnostavaa on uusien asuntojen sijoittuminen suhteessa olemassa olevaan rakennuskantaan. Tapahtuuko asuinrakentaminen täydennysrakentamisena vanhoille jo rakennetuille alueille vai uusille kaava-alueille?

Kestävän yhdyskuntarakenteen kannalta ongelmallisena hajautumiskehityksenä pidetään erityisesti asemakaavoitetun alueen liepeiden rakentamista. Tällöin yhdyskuntien alueellinen laajeneminen tapahtuu rakennus kerrallaan, millä voi olla rajoittavia vaikutuksia alueiden myöhempään kaavoitukseen. Hajarakentamisen määrä on jo pidemmän aikaa vähentynyt sekä maaseudulla että kaupunkialueiden liepeillä.

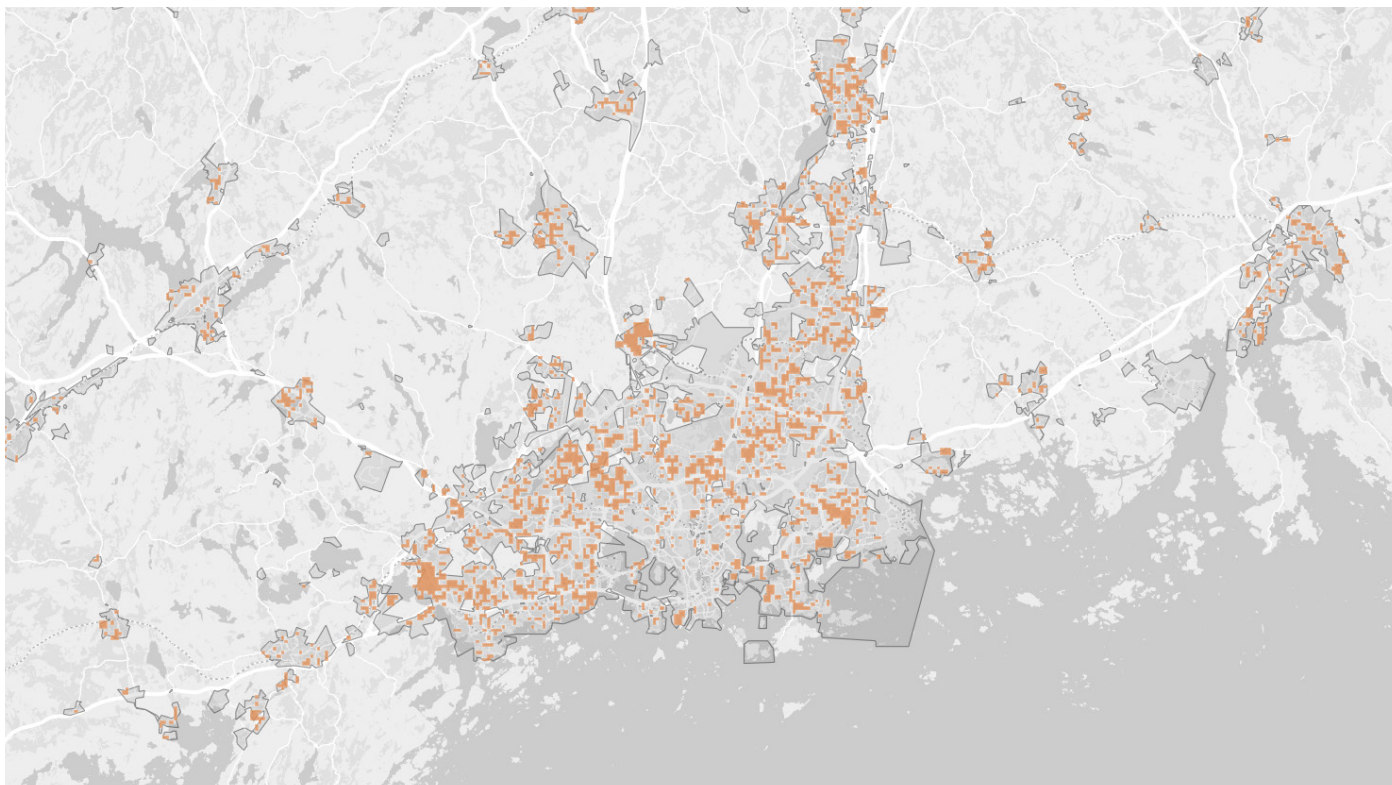
Seuraavaksi tarkastelemme uusien asuinrakennusten sijoittumista asemakaava-alueille. Tässä osiossa rakentamista arvioidaan Digi- ja väestöviranomaisten rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) rakennustietojen pohjalta. Olemme valinneet uusiksi asunnoiksi kaikki ne, jotka RHR-aineiston perusteella ovat valmistuneet tällä vuosikymmenellä vuosina 2020–2023.

Mukaan on laskettu kaikki asuinrakennukset, jotka sijaitsevat niissä Tilastokeskuksen 250x250 metrin ruuduissa, jotka leikkaavat 31.12.2021 tilanteen mukaista asemakaavoitettua aluetta. Lähtöaineiston mahdolliset puutteet saattavat näkyä karttaesityksessä yksittäisissä kohteissa.

RHR-tietojen perusteella vuosina 2020–2023 rakennettiin yhteensä noin 30 000 asuinrakennusta. Niistä noin 23 500 sijaitsee asemakaava-alueilla, joista taas 21 000 oli pientaloja ja 2 500 kerrostaloja. Asuntoja asemakaava-alueen rakennuksiin valmistui kaikkiaan 125 000, joista noin 94 000 oli kerrostaloissa.

Eniten asuinrakennuksia valmistui Espoon (~ 2 400 kpl) ja Oulun (~ 1 600 kpl) asemakaavoitetuille alueille. Eniten asuntoja puolestaan valmistui Helsingin (~ 21 500 kpl) ja Espoon (~ 17 000 kpl) alueille.

Alla olevassa kartassa näkyvät asemakaavoitetut alueet ja tarkasteltavien ruutujen sijoittuminen niihin Pääkaupunkiseudulla. Rakentaminen kohdistuu paitsi uudisalueille, myös paljolti olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen.



Yleisin rakentamisvuosikymmen alueen iän indikaattorina

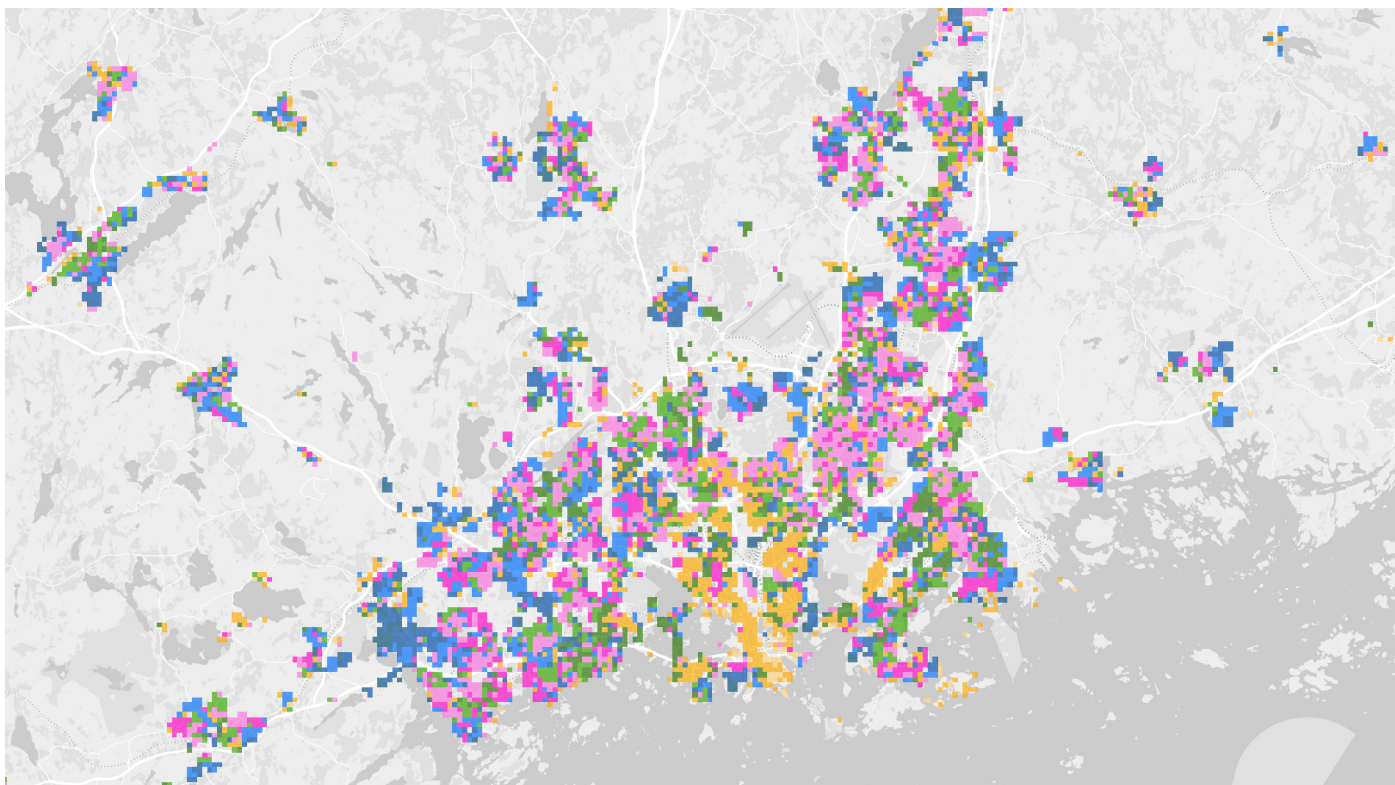
Yhdyskuntarakenteen kehitys on tapahtunut pitkän ajan kuluessa ja kaupunkialueet ovat kasvaneet vaiheittain vuosikymmenten kuluessa. Kasvulle on yleensä ollut tilaa rakennetun alueen reunoilla, joten kaupunkeihin ja asemakaavoitettuihin taajamiin on muodostunut eräänlaisia vuosirenkaita. Samalla kuitenkin täydennysrakentamisen kautta alueiden rakennuskanta monimuotoistuu.

Luokittelemalla tilastoruudut niiden asuinrakennusten yleisimmän rakentamisvuosikymmenen mukaan voimme tarkastella asuntojen uudisrakentamisen sijoittumista suhteessa olemassa olevaan asuinrakennuskantaan. Tämän avulla nähdään täydennysrakentamisen kohdistuminen eri ikäisiin alueisiin ja uusille alueille.

Ruututaso on melko yksityiskohtainen tarkastelutaso, joten tässä tarkastelussa 2020-luvun "uudisalue" voi myös olla keskellä olemassa olevaa rakennuskantaa sijaitseva aiemmin rakentamaton ruutu. Ruudussa voi olla myös vanhempia tai muussa kuin asuinkäytössä olevia rakennuksia. Toisaalta ruudut ovat karkeita, eivätkä tunnista tarkkoja asuinalueiden rajoja, jolla voi olla paikallisesti merkitystä tulosten tulkintaan.

Seuraavassa kartassa kuhunkin asemakaava-alueen ruutuun on poimittu tieto siitä, mikä on sen asuinrakennusten yleisin rakentamisyksikymmen. Yhteensä tarkastelussa on mukana 62 708 kappaletta 250x250 metrin tilastoruutua. Näistä 23 prosentissa yleisin rakentamisyksikymmen on ollut tämän vuosituhannen puolella.

Ruutujen määrä kuvaa alueiden pinta-alaa, joten pinta-alaosuudeltaan yleisimmät rakentamisyksikymmenet ovat 1980-luku (18 %) ja 1970-luku (15 %). 1960- ja 2010-lukujen osuudet jäävät 9 prosenttiin. Näillä vuosikymmenillä rakennettiin vähemmän pientaloja, joka selittää asuinalueiden pienempää pinta-alaa. Asemakaava-alueilla on myös runsaasti alueita, joissa yleisin rakentamisyksikymmen on ennen 1950-lukua (14 %).

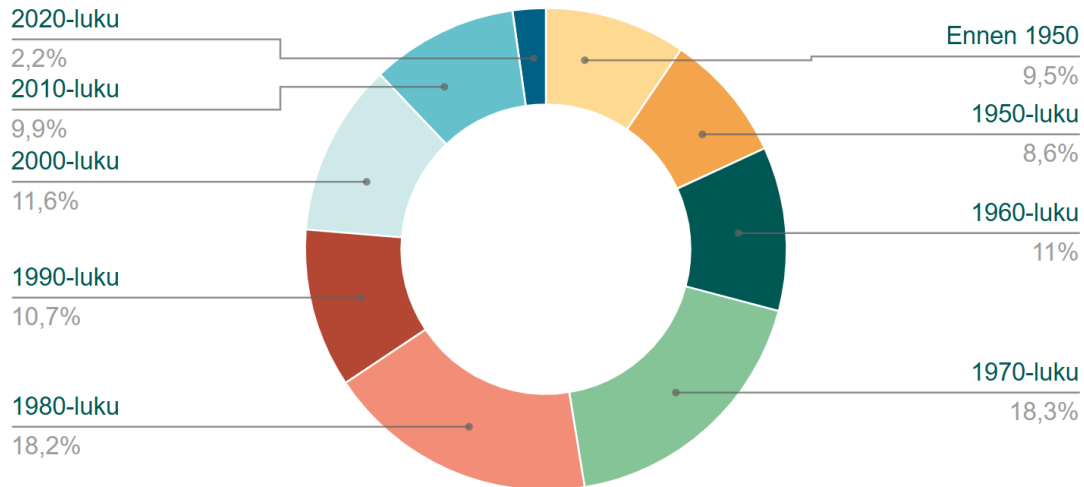


Yllä olevassa kartassa ruudut on väritetty yleisimmän rakentamisyksikymmenen mukaan. Siniset sävyt kuvaavat tuoreimpia alueita ja keltaiset vanhimpia. Mukana ovat vain ruudut, joissa on asuinrakennuksia. Katsauksen [sähköisessä versiossa](#) aineistoa voi tarkastella koko Suomesta.

Suurimmat väestömäärät 1970- ja 1980-luvun alueilla

Seuraavaan kaavioon on laskettu kartan osoittamille alueille väestöjakauma. Asemakaavoitettujen alueiden yleisimmät asuin ympäristöt ovat 1970- ja 80-lukujen alueita, joiden molempien osuus on 18 prosenttia asemakaava-alueiden 1,6 miljoonasta asukkaasta.

Asemakaava-alueen väestö asuinalueen rakennusvuoden mukaan 2022



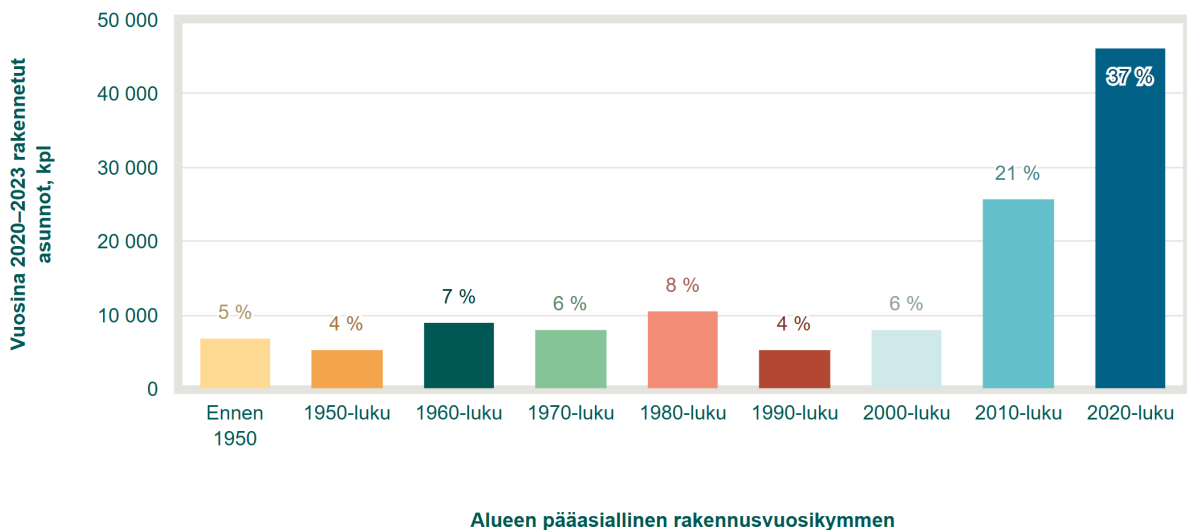
Eniten täydennysrakentamista 1980-luvun alueille

Seuraavaksi näemme minkä ikäiseen rakennettuun ympäristöön viime vuosien asuinrakentaminen on kohdistunut.

Vuosina 2020–2023 asemakaava-alueen ruutuihin rakennetuista uudisasunnoista 37 prosenttia on ruuduissa, joissa enemmistö asuinrakennuksista on 2020-luvulta. Niin ikään merkittävä osa (21 %) asunnoista jatkaa edellisen vuosikymmenen uudisalueiden rakentamista.

Loput 42 prosenttia uusista asunnoista on tämän tarkastelutavan perusteella jonkin asteista täydennysrakentamista, joka on sijoittunut melko tasaisesti eri vuosikymmenten asuinalueille. Eniten täydennysrakentamista on kohdistunut 1980-luvun alueille.

Uusien asuntojen sijoittuminen eri vuosikymmeninä rakennetuille alueille

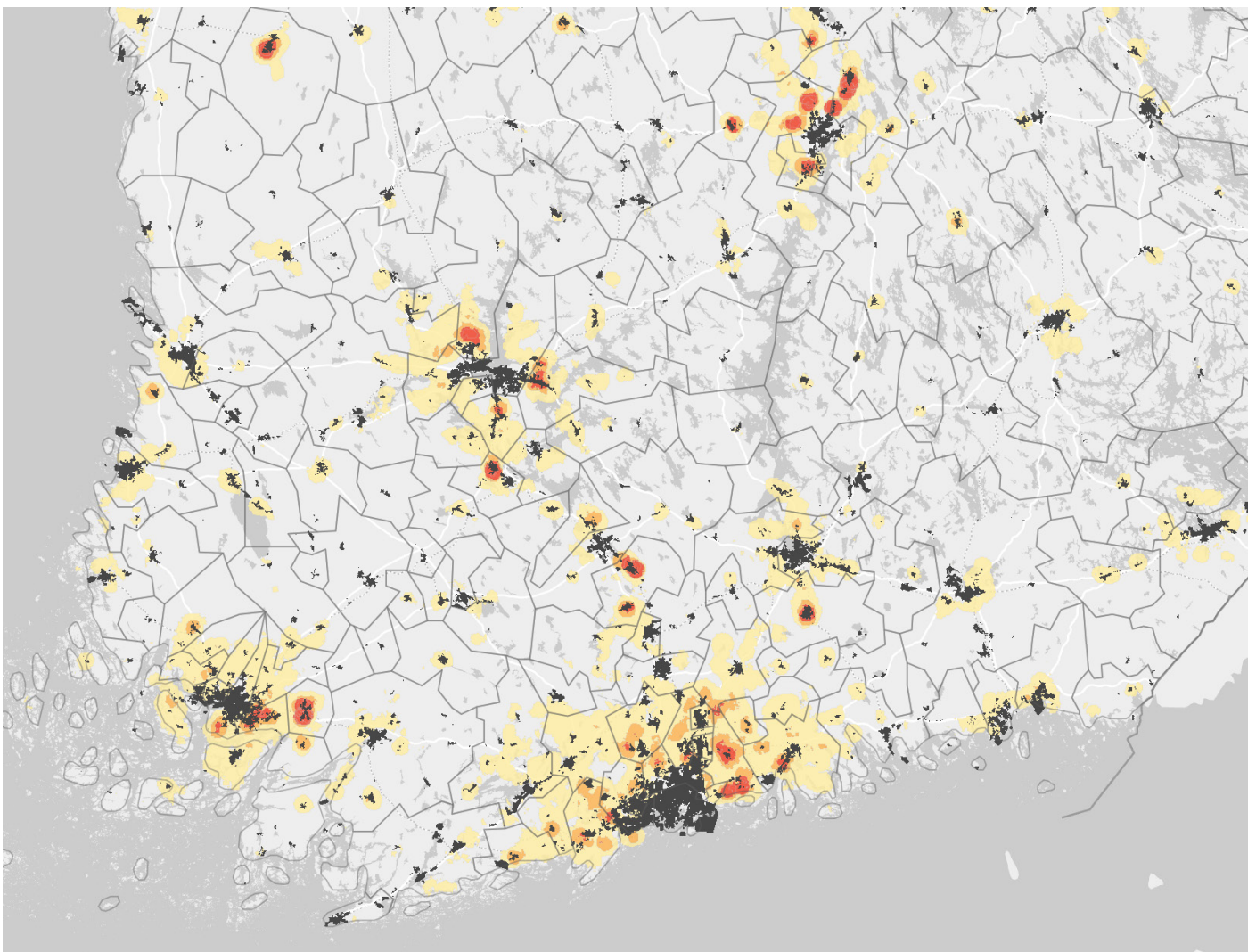


Asemakaava-alueen ulkopuolella rakentaminen keskittyy suurten kaupunkiseutujen ympärille

Asemakaava-alueen ulkopuolista aluetta puolestaan on tarkasteltu Valtakunnallinen rakentamispaineaineisto -hankkeessa. Sen tulosten perusteella rakentaminen kohdistuu yhä enenevässä määrin asemakaava-alueelle, ja asemakaava-alueen ulkopuolisen alueen rakentaminen kohdentuu yhä suppeammille alueille suurimpien ja kasvavien kaupunkiseutujen ympäristöön.

Alla olevassa kartassa on yleistetty rakennus- ja huoneistorekisterin (RHR) vuosina 2007–2021 valmistuneiden asuinrakennusten sijoittumista asemakaava-alueen ulkopuolella. Uudisrakennusten määrä on laskettu kolmen kilometrin säteeltä ja suhteutettu alueen pinta-alaan.

Jos kolmen kilometrin säteellä on valmistunut 40 asuinrakennusta, se tarkoittaa noin 1,5 rakennusta neliökilometrillä. Luku kuvaa alueen yleistä kehitystä, ei rakennusten tarkkaa sijoittumista tai rakentamisajankohtaa. Valmistuneita rakennuksia voi olla myös keltaisen alueen ulkopuolella. Tämä menetelmä pyrkii tunnistamaan merkittävimmät keskittymät.



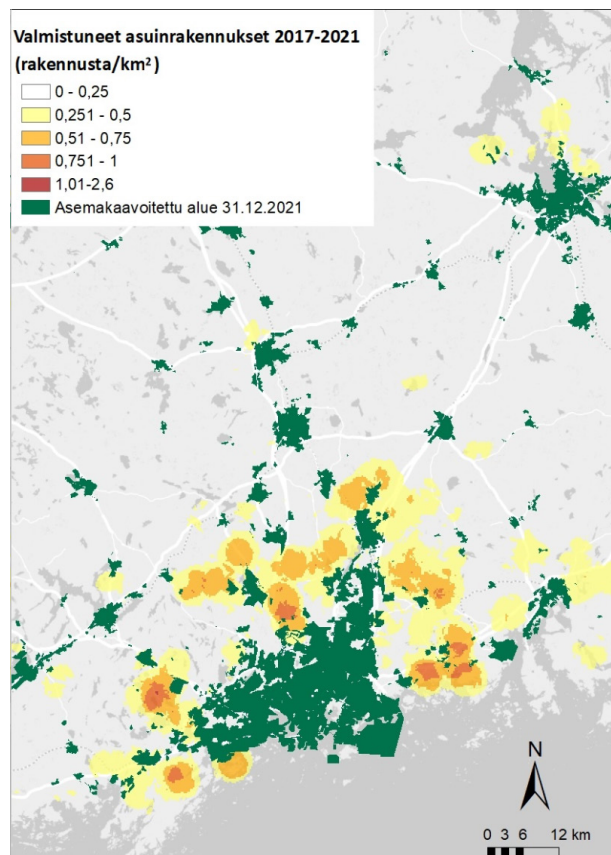
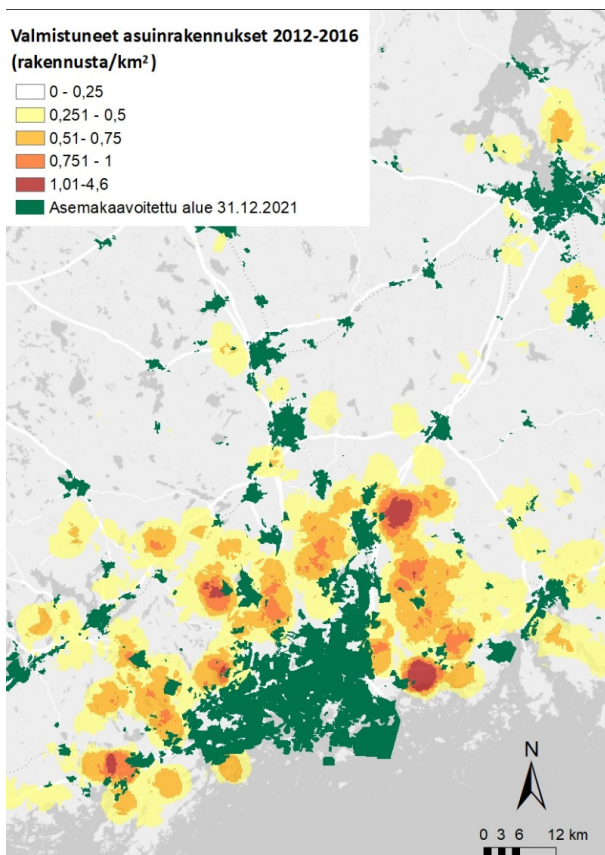
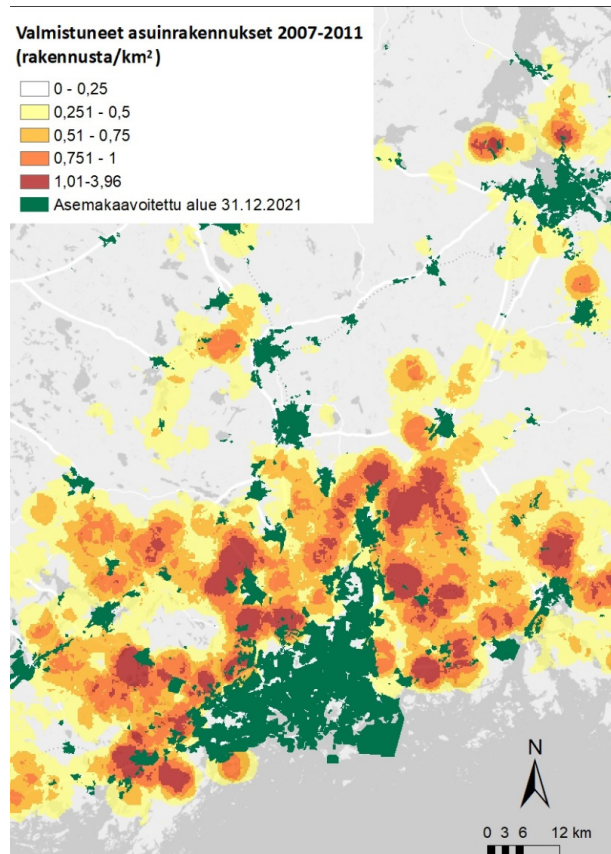
Valmistuneet asuinrakennukset (kpl/km²) 15 vuoden tarkastelujaksolla 2007–2021. Punaiset alueet 2,1-10 rakennusta/km², oranssit 1,1-2,0 rakennusta/km² ja keltaiset 1 tai vähemmän rakennusta/km². Musta on asemakaavoitettu alue. Lähde: VTJ/DVV, MML, Syke, ELY-keskukset, kunnat.

Rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle vähentynyt selvästi

Asemakaava-alueen ulkopuolelle rakentaminen on koko maan tasolla pudonnut alle puoleen viimeisen 15 vuoden aikana. Vaikka hajaraken-
taminen on vähentynyt, sen tarkaste-
lu on edelleen tärkeää, sillä kehitys
alueiden välillä eriytyy.

Viisivuotisjaksojen vertailu pääkau-
punkiseudulta havainnollistaa ase-
makaava-alueen ulkopuolelle rak-
entamisen vähentymistä. Alueet,
joille on valmistunut keskimäärin yli
yksi asuinrakennus neliökilometrille
viisivuotistarkastelun aikana, ovat
käytännössä kadonneet pääkau-
punkiseudulta tarkasteluvälillä 2017–
2021.

**Lisää tietoa ja analyysseja ase-
makaava-alueen ulkopuolisesta ke-
hityksestä löydät Valtakunnallinen
rakentamispaineaineisto -hankkeen
[tarinkartasta](#).**



Lähde: VTJ/DVV, MML, Syke, ELY-keskukset, kunnat.

Kaavoitus



Vuonna 2022 asumiseen kaavoitettiin vähemmän kerrosalaa kuin kertaa-
kaan vuoden 2003
jälkeen

Kuva: nblxer - stock.adobe.com

Yleiskaavojen kokonaispinta-ala kasvoi niukasti

Yleiskaava on kunnan maankäytön suunnitelma, jossa otetaan kantaa asutuksen, palvelujen, työpaikkojen ja virkistysalueiden sijoittumiseen yleisellä tasolla. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

Yleiskaavoja tehdään myös rajatummissa aihepiireistä, kuten tuulivoiman sijoittelusta tai kulttuuriympäristöstä. Näissä teemayleiskaavoissa ei ratkaista kaikkien eri toimintojen sijoittamista, mutta laaditut selvitykset ja inventoinnit tukevat muutakin alueidenkäytön suunnittelua.

Vuonna 2022 yleiskaavoitettu alue hyväksytyissä yleiskaavoissa kattoi 105 986 neliökilometriä. Se on 28 prosenttia Manner-Suomen pinta-alasta huomioiden vesialueet. Ahvenanmaalta ei ole yleiskaavatietoa.

Hyväksytyjen yleiskaavojen määrä laski 2022

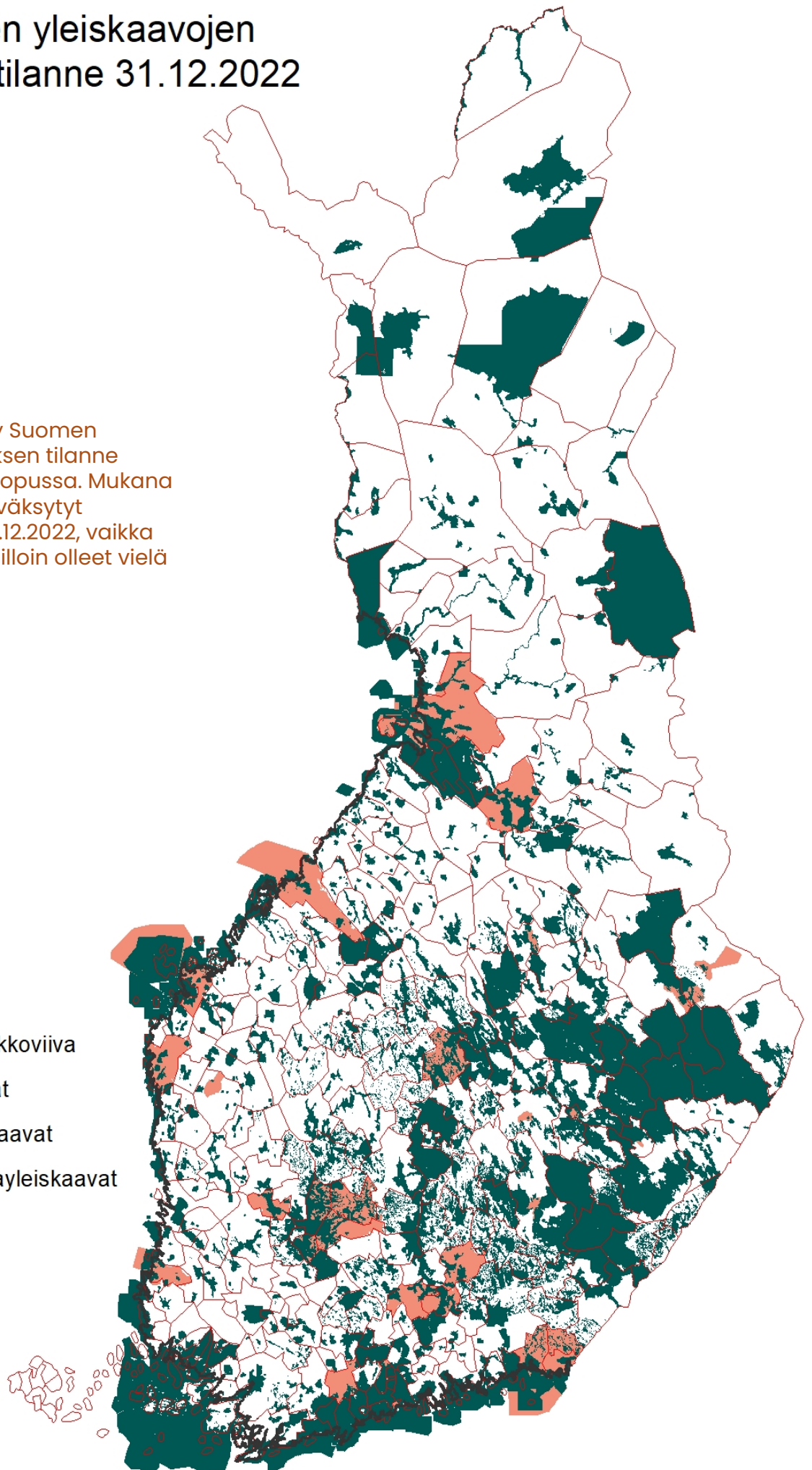
Yleiskaavan yhteenlaskettu pinta-alatieto ei pidä sisällään kuntien yhteisiä yleiskaavoja eikä vaiheyleiskaavoja. Vuosien 2019 ja 2020 välillä yleiskaavoitetun alueen pinta-alaan tehtiin tarkistus, jossa nurin menneitä kaavaprosesseja ja kumoutuneita kaava-alueita poistettiin tilastoista. Tämän seurauksena kaavoitetun alueen pinta-ala pieneni kahdellatuhannella neliökilometrillä.

Vuosittain hyväksytyjen uusien yleiskaavojen pinta-ala on laskenut välillä 2020–2022 vajaasta 2 000 neliökilometristä reiluun 1 400 neliökilometriin. Vuonna 2022 hyväksytyjen yleiskaavojen määrä laski vuodesta 2021.

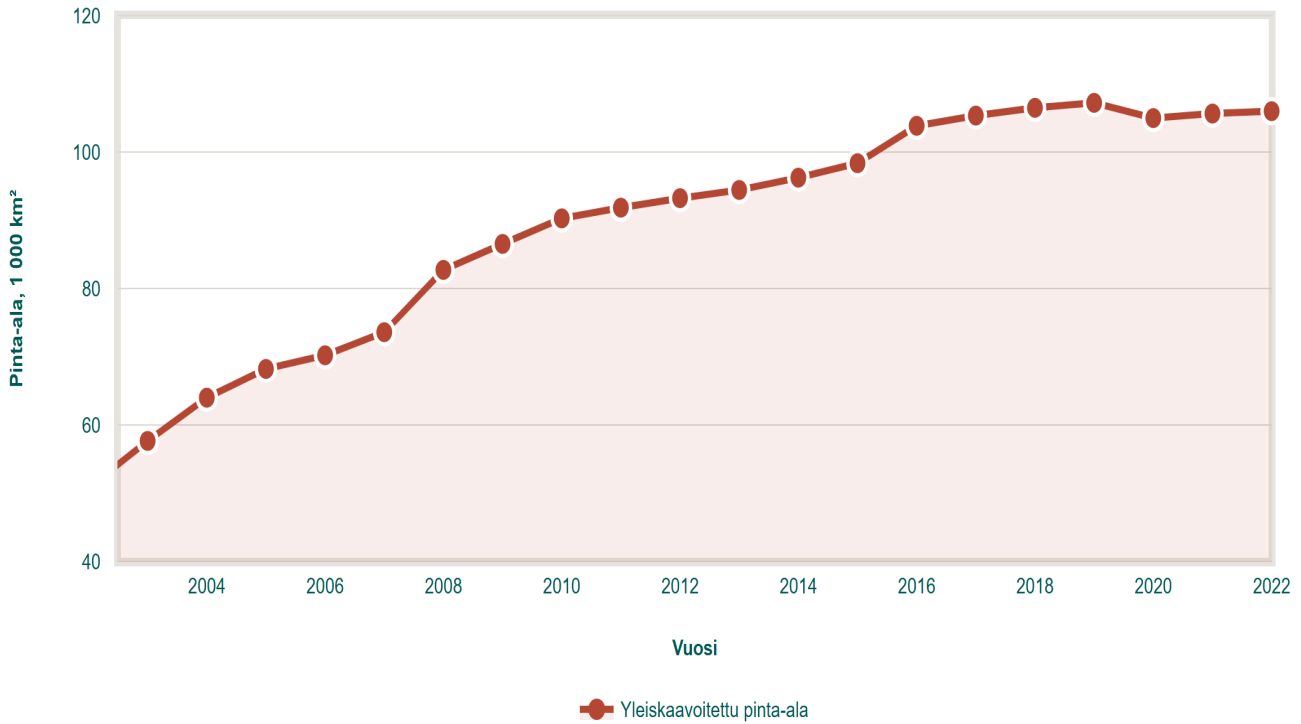
Suomen yleiskaavojen kokonaistilanne 31.12.2022

Kartalla näkyy Suomen yleiskaavoituksen tilanne vuoden 2022 lopussa. Mukana ovat kaikki hyväksytyt yleiskaavat 31.12.2022, vaikka ne eivät olisi silloin olleet vielä lainvoimaisia.

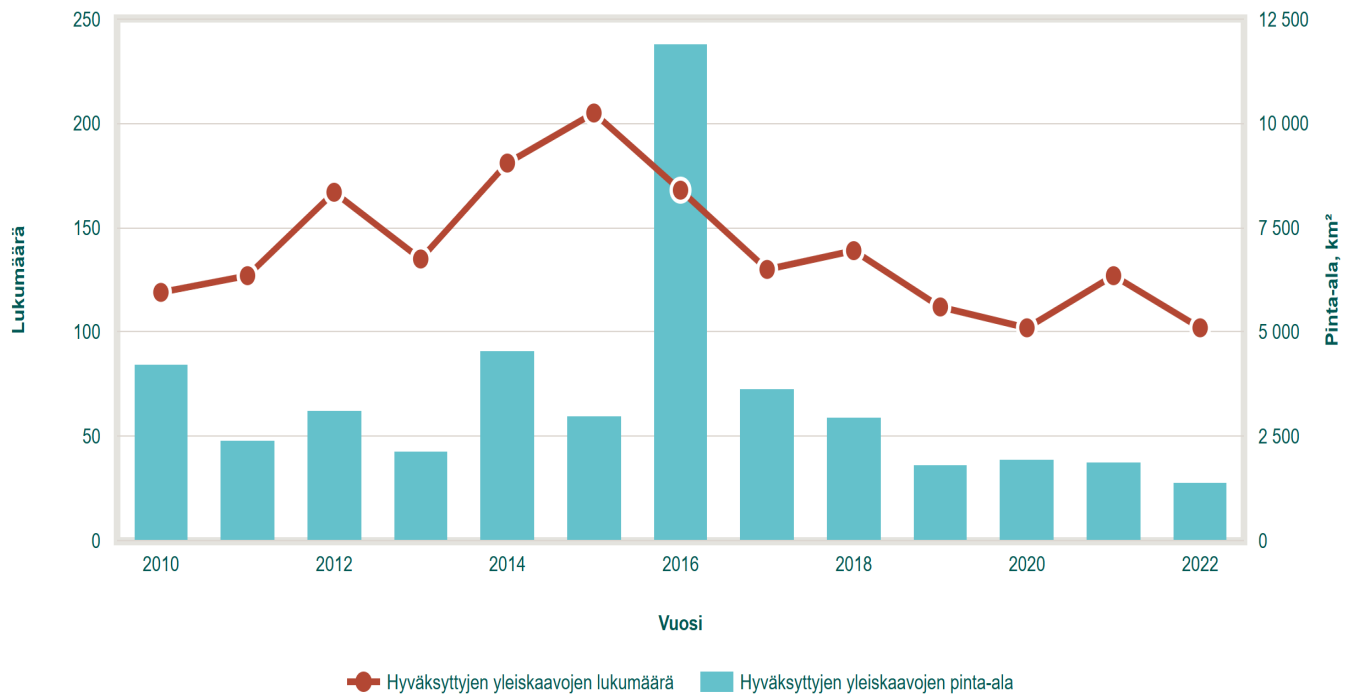
- Rannikkoviiva
- Kunnat
- Yleiskaavat
- Teemayleiskaavat



Yleiskaavoitetun alueen pinta-alan kehitys 2003–2022



Vuosittain hyväksytyjen yleiskaavojen lukumäärä ja pinta-ala 2010–2022



Tuoretta tietoa Yleiskaavapalvelusta

Voimassa olevat Manner-Suomen yleiskaavat ovat saatavilla paikkatietoaineistona Suomen ympäristökeskuksen Yleiskaavapalvelusta. Aineiston käyttö on maksullista.

www.syke.fi/yleiskaavapalvelu

Asumiseen kaavoitettiin aiempia vuosia vähemmän kerrosalaa 2022

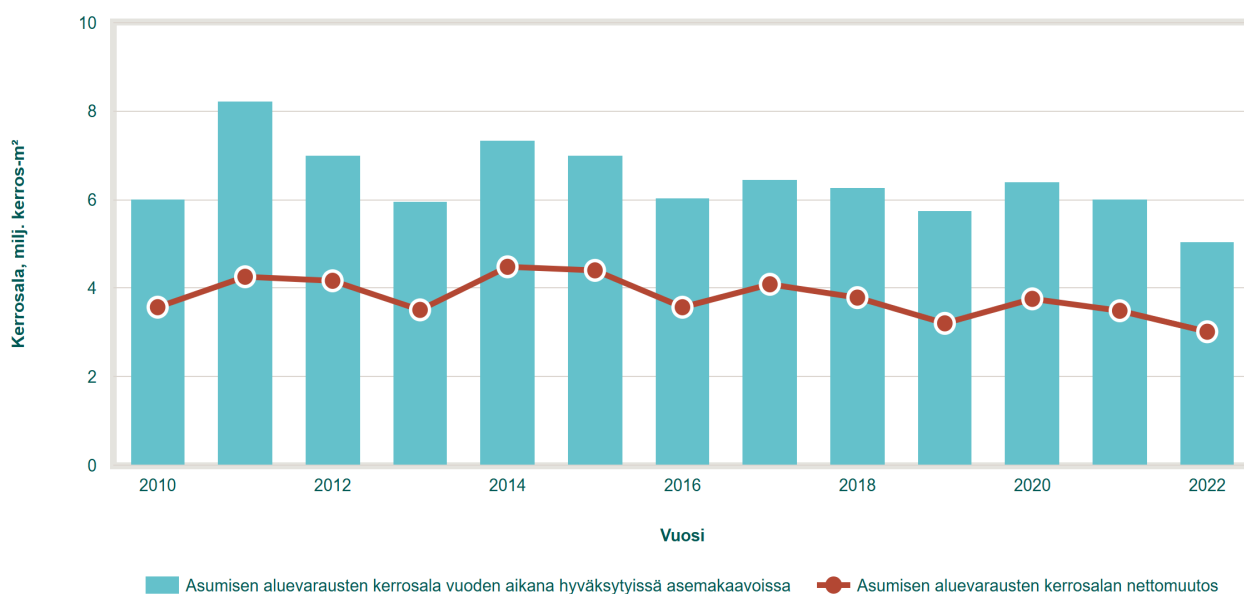
Asemakaava on yksityiskohtaisin kaava, jolla määritellään tietyn alueen käyttö: mitä säilytetään, mihin ja mitä saa rakentaa, kuinka paljon ja millä tavalla. Asemakaavoitus koskee erityisesti taajamia, mutta asemakaavoja laaditaan myös ranta-alueille sekä matkailua palvelevien rakennusten ja teollisuusalueiden sijoittamiseksi.

Suomen pinta-alasta 8 336 neliökilometriä eli 2,2 prosenttia oli asemakaavoitettua vuoden 2022 lopussa. Vuonna 2022 asemakaavoitettu alue kasvoi 26 neliökilometrillä.

Vuoden 2022 aikana hyväksytyissä asemakaavoissa oli asumiseen kaavoitettua kerrosalaa yhteensä 5,0 miljoonaa kerrosneliometriä. Tämä on miljoona kerrosneliometriä vähemmän kuin 2021, ja matalin arvo sitten vuoden 2003.

Koska monet uusista asemakaavoista korvaavat vanhoja kaavoja, niiden nettovaikutus asumista varten kaavoitettuun kerrosalaan on edellä mainittua pienempi. Vuonna 2022 se oli 3,0 miljoonaa kerrosneliometriä.

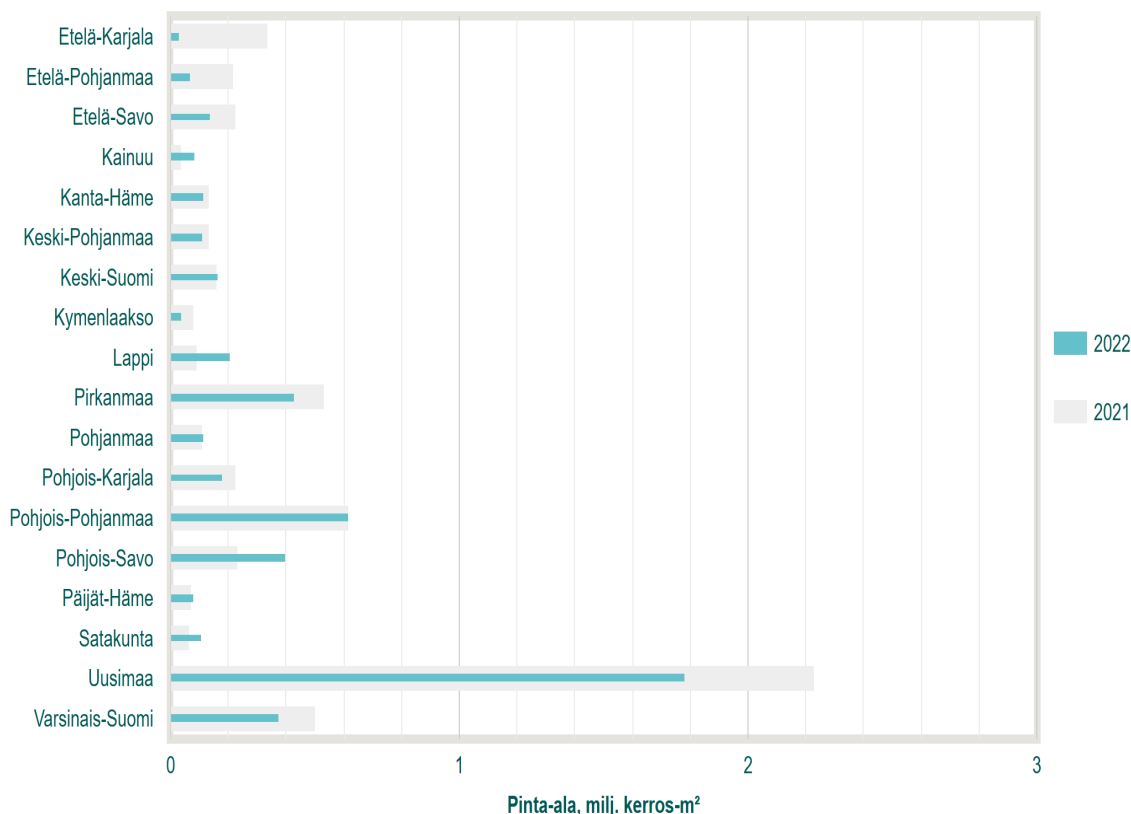
Asumiseen kaavoitettu kerrosala 2010–2022



Reilu kolmannes vuonna 2022 asumiseen kaavoitetusta kerrosalasta oli Uudenmaan kunnissa. Yhdessätoista maakunnassa asumiseen kaavoitettiin edellisvuotta vähemmän kerrosalaa. Näihin lukeutuivat myös kasvumaakunnat Uusimaa, Pirkanmaa ja Varsinais-Suomi. Pohjois-Pohjanmaalla kaavoitettu kerrosala oli lähes sama kuin edellisenä vuonna 2021.

Pienemmissä maakunnissa vuosien välillä voi olla suuriakin vaihteluja koska kaavojen määrät ovat pienempiä ja yksittäisten kaavahankkeiden merkitys korostuu. Vuonna 2022 edellisvuoteen verrattuna eniten lisäystä oli Kainuussa, Lapissa, Pohjois-Savossa ja Satakunnassa.

Asumiseen kaavoitettu kerrosala 2021 ja 2022 maakunnittain



Kerrostaloalueiden korttelitehokkuudet kasvussa

Yhdyskuntarakenteen tiivistyminen näkyy kaavoitustilastoissa. Asumiseen osoitettujen aluevarausten tehokkuus on noussut selvästi asemakaavojen seurantalomakkeista saatujen tietojen perusteella.

Erityisesti tehokkuuden kasvu koskee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK-merkintöjä) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL-merkintöjä). Muiden asumiseen kaavoitettujen alueiden tehokkuudet ovat valtakunnallisesti pysyneet samalla tasolla.

Tehokkuuden kasvua selittää uudisrakentamisen painottuminen suurimmille kaupunkiseuduille, täydennysrakentamisen yleistyminen ja aiempaa korkeampien kerrostalojen suunnittelu. Kerrostalotonteista rakennuksille varattu osuus on myös noussut.

Tiivistyminen on auttanut säästämään luontoalueita rakentamiselta, mutta pienentänyt viheralueiden määrää asukkaiden lähiympäristössä ja aiheuttanut haasteita esimerkiksi hulevesien hallinnassa.

Seuraavassa kaavion tehokkuusluvut on laskettu hakemalla asemakaavan seurantalomakkeista tiedot A-pääloukkaan osoitetuista aluevarausten kerrosaloista ja maapinta-aloista. Mukana ovat vuosina 2007–2023 hyväksytyt kaavat koko maasta.

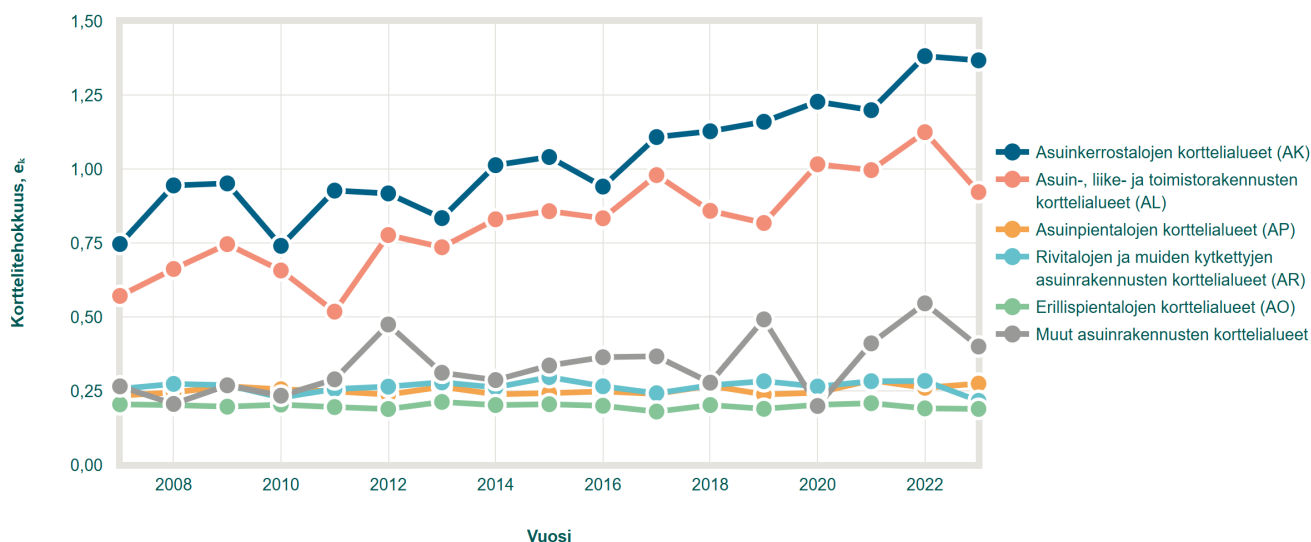
Tilasto ei kuvaa kaavoissa olevan kerrosalan muutosta vuosittain vaan kaavoitettujen korttelien aluevarausten tehokkuutta. Tehokkuusluku e_k on laskettu jakamalla aluevarausten osoittama kerrosala aluevarausten korttelialueiden maapinta-alalla.

Kaavamerkinnot on jaoteltu A pääluokan alamerkintöihin kahden ensimmäisen kirjaimen perusteella (AK, AL, AP, AR ja AO). Eli kun kunnissa on käytetty omia alamerkintöjä, kuten esimerkiksi AL-1, se on tässä yleistetty AL luokkaan.

Kunnat käyttävät lukuisia erilaisia alamerkintöjä ja samat alamerkinnot saattavat eri kunnissa sisältää erilaisia kaavamääräyksiä, ja olla sisällöltään hieman erilaisia. Näitä erilaisia yhdistelmiä on asemakaavan seurantalomakkeille A-luokkaan kertynyt vuosien kuluessa yhteensä noin 3 660 kappaletta.

Ne asumisen alueiden alamerkinnot, jotka eivät kuulu kahden ensimmäisen kirjaimen mukaan yllä oleviin kategorioihin, on luokiteltu ryhmään muut asuinrakennusten korttelialueet.

Asumiseen osoitettujen aluevarausten korttelitehokkuus vuosittain hyväksytyissä asemakaavoissa 2007–2023



Lähde: Asemakaavan seurantalomakkeella toimitetut tiedot.
Tarkempaa tietoa aineistosta löydät [täältä](#).

Asemakaavan seurantalomake uudistuu. Nykyinen lomake poistuu TYVI Pro -palvelusta toukokuun lopussa. Uusi Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämä seurantalomake toteutetaan osaksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmää (Ryhti) ja otetaan käyttöön viimeistään kesäkuussa 2024.

[Lue lisää uudistuksesta](#)

Suunnittelutarveratkaisut ja poikkeamispäätökset pysyneet viime vuosien tasolla

Valtaosa rakentamisesta perustuu yleis- ja asemakaavoissa määriteltyyn suunnitelmaan alueidenkäytöstä. Isommista rakennuksista käytännössä kaikki ja pientaloistakin 77,9 prosenttia rakennettiin asemakaava-alueelle vuonna 2022. Luku on lähes sama kuin vuonna 2021.

Jos rakentaminen ei perustu suoraan kaavaan merkittyyn suunnitelmaan, voi hanke tarvita poikkeamispäätöksen tai suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan hettä.

Poikkeamispäätöksen tarvitsee silloin, kun rakennettaessa halutaan poiketa kaavasta tai muusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta menettelystä. Suunnittelutarveratkaisut koskevat puolestaan sellaista rakentamista, yleensä haja-asutusalueella, jonka yhteydessä on järjestettävä teiden, vesijohtojen tai muiden normaalisti kaavassa määriteltyjen toimintojen sijoittaminen.

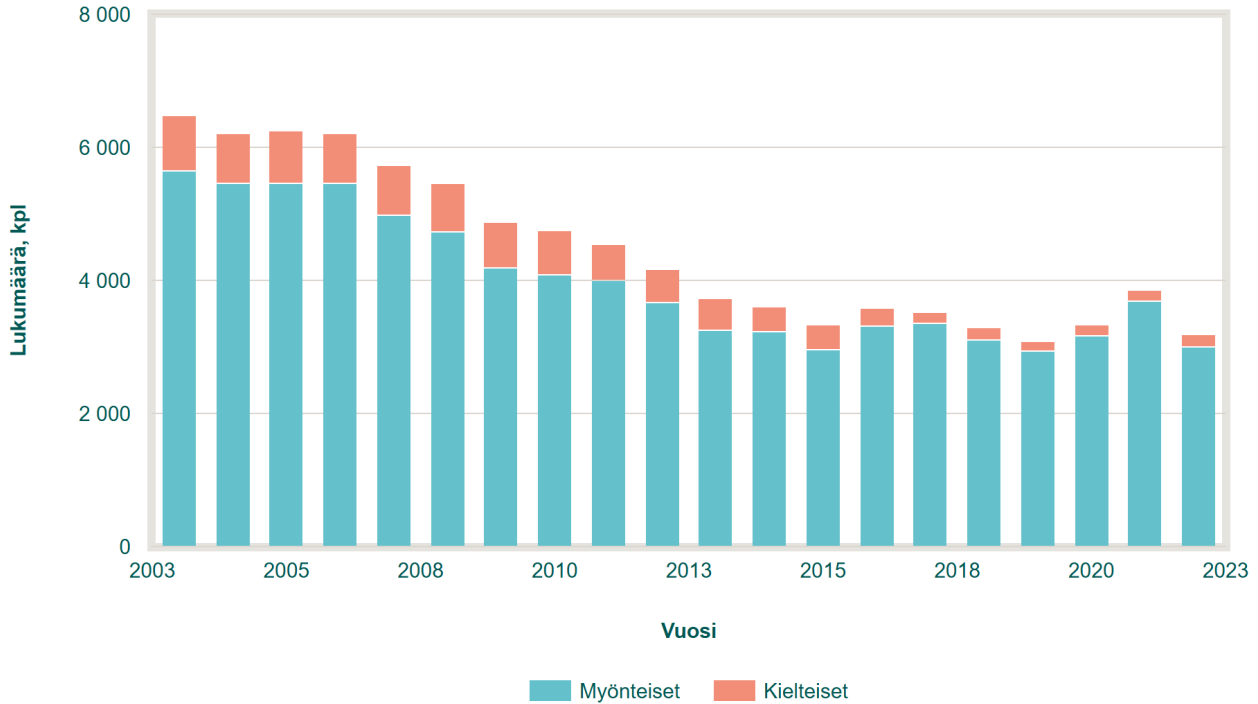
Viime vuosina poikkeamispäätösten määrä on ollut jonkin verran yli 3 000 per vuosi, paitsi vuonna 2021, jolloin se lähenteli neljää tuhatta. Kielteisten poikkeuslupapäätösten osuus nousi vuonna 2022 hieman edellisvuodesta.

Poikkeusluvista hyväksyttiin 94,3 prosenttia. Poikkeamispäätöksiä tehdään paljon suhteessa muuhun rakentamiseen monissa pienemmissä kunnissa, joissa poikkeamispäätökset voivat liittyä esimerkiksi loma-asuntojen rakentamiseen tai käyttötarkoituksen muutoksiin.

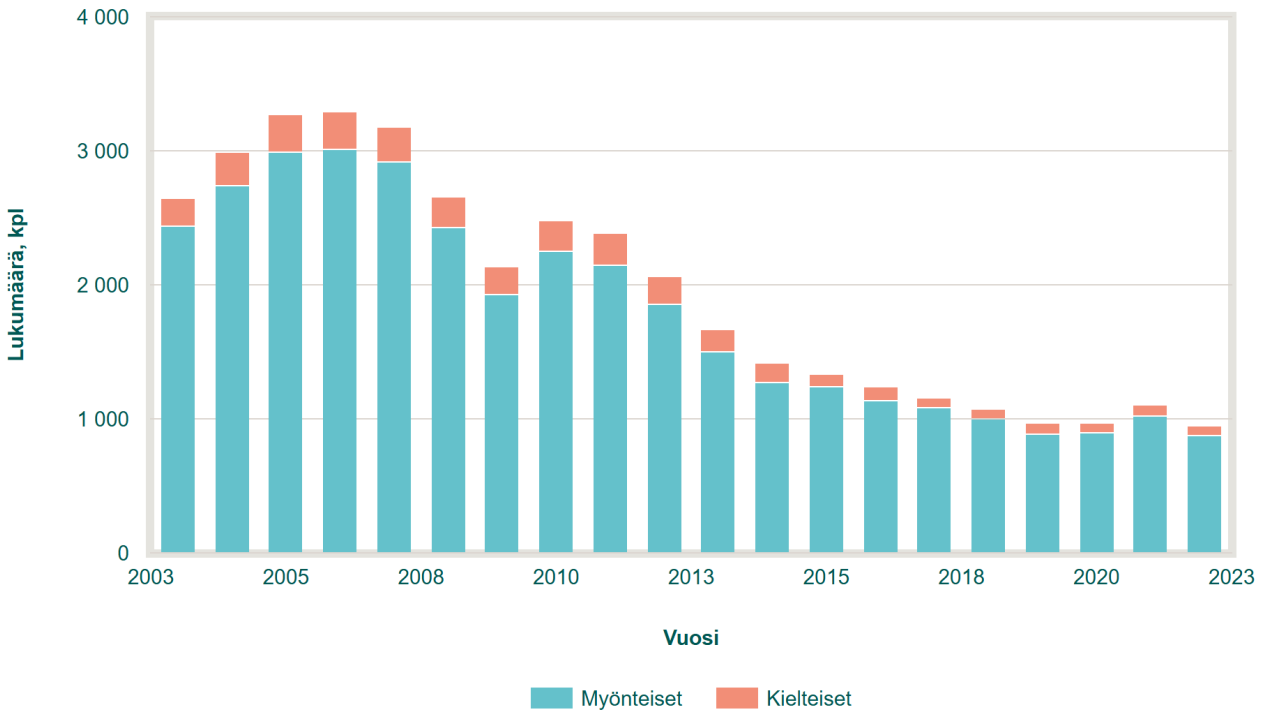
Suunnittelutarveratkaisujen määrä on asettunut viime vuosina noin 1 000 kappaleeseen vuodessa. Kielteisten suunnittelutarveratkaisujen osuus on pysynyt koko ajan 6–11 prosentissa.

Viime vuoden katsauksessa vuoden 2021 tiedot olivat puutteellisia ja poikkeuslupien sekä suunnittelutarveratkaisujen määrä näytti pienemmältä kuin todellisuudessa oli. Tämä virhe on korjattu tässä katsauksessa, ja nyt vuodessa 2021 – eli toisessa pandemiavuodessa – näkyy piikki sekä poikkeusluvuissa että suunnittelutarveratkaisuis-

Poikkeamispäätökset vuosina 2003–2022



Suunnittelutarveratkaisut vuosina 2003–2022



Kaupungistuminen

Kaupungistuminen palautui pandemiaa edeltäneeseen vauhtiin



Kuva: BlueOrange Studio - stock.adobe.com

Kaupungistumisen mittarit osoittavat yhä ylöspäin

Suomen taajamoitumisaste oli 86,9 prosenttia vuonna 2022. Tämä tarkoittaa osuutta väestöstä, joka asuu taajama-alueilla, eli yli 200 asukkaan asutustihentymissä. Luku on kasvanut 2,2 prosenttiyksiköllä vuodesta 2012. Taajamoitumisaste ei mittaa varsinaisesti kaupungistumista, koska iso osa taajamista on pieniä maaseututajamia eli isompia kyliä, kirkonkyliä tai kuntakeskuksia. Taajama-aste jakaa väestön taajamissa asuviin ja haja-asutusalueella asuviin.

Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämän kaupunki-maaseutuluokituksen perusteella laskettu kaupungistumisaste kuvaa kaupunkialueilla asuvien osuutta paremmin. Kaupunkialueet muodostuvat luokituksessa yli 15 000 asukkaan keskustaajamiin ja niiden ympärille.

Kaupungistumisasteen laskennassa on tässä valittu luokituksen sisempi ja ulompi kaupunkialue sekä kaupungin kehysalue. Kaupungistumisaste näin laskettuna kertoo kaupunkiseuduilla asuvan väestön osuuden, huomioiden kaupunkien seutuistumisen. Seutuistumisen myötä osa kaupungin kasvusta tapahtuu ympäröivällä väljän yhdyskuntarakenteen alueella.

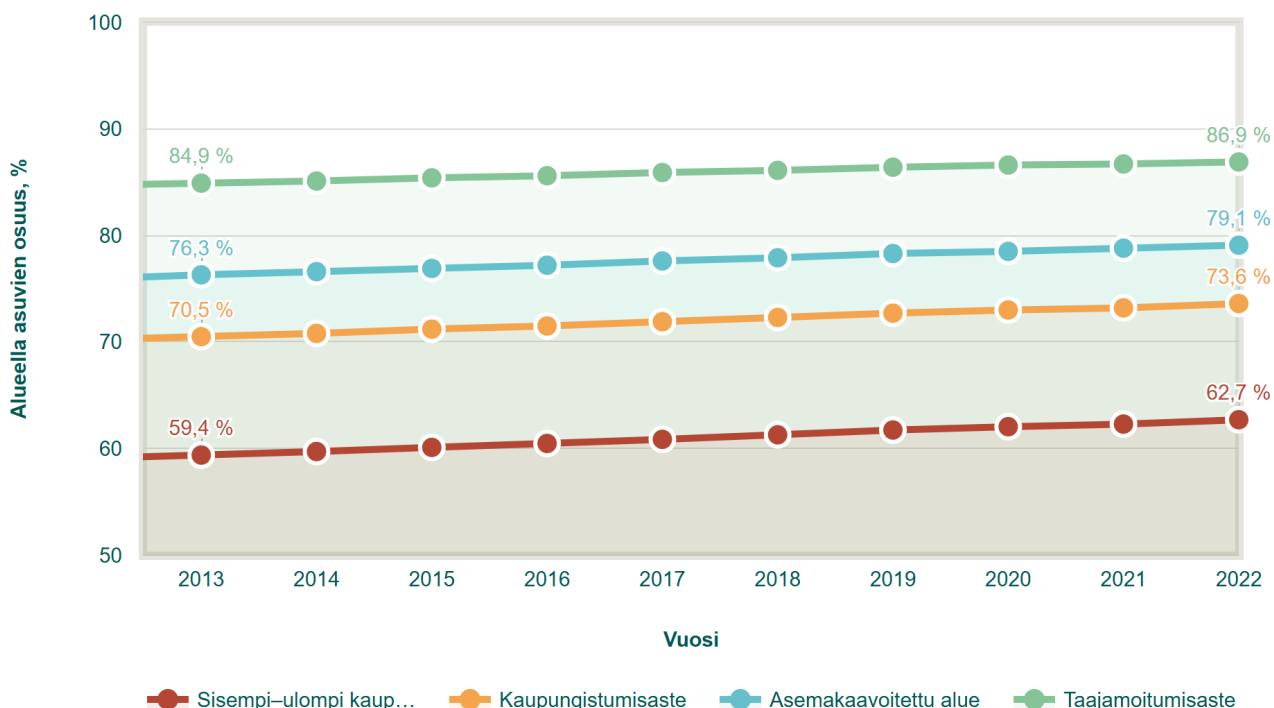
Sisemmän ja ulomman kaupunkialueen väestöosuus kuvaa rajatummin kaupunkien yhtenäisellä ja tiivistä rakennetulla alueella asuvien osuutta.

Kaupungistumisaste on vuoden 2022 väestötietojen perusteella 73,6 prosenttia. Sisemmän ja ulomman kaupunkialueen yhteenlaskettu väestöosuus oli noin 11 prosenttiyksikköä matalampi, joka on myös kehysalueen osa kaupungistumisasteesta.

Neljäs yhdyskuntasuunnittelun kannalta mielenkiintoinen väestön keskittymistä kuvaava mittari on asemakaavoitetulla alueella asuvan väestön osuus. Se oli vuoden 2022 asemakaavatilanteen mukaan 79,1 prosenttia.

Pitkällä aikavälillä sekä taajamoitumisaste, kaupungistumisaste että asemakaavoitetulla asuvien osuus ovat kasvaneet suhteellisen tasaisesti. Vuosien 2020 ja 2021 kasvu oli hiukan pitkän aikavälin trendiä hitaampaa. Vuonna 2022 on palattu pandemiaa edeltävään kasvutahtiin.

Kaupungistumisen mittareiden kehitys 2013–2022

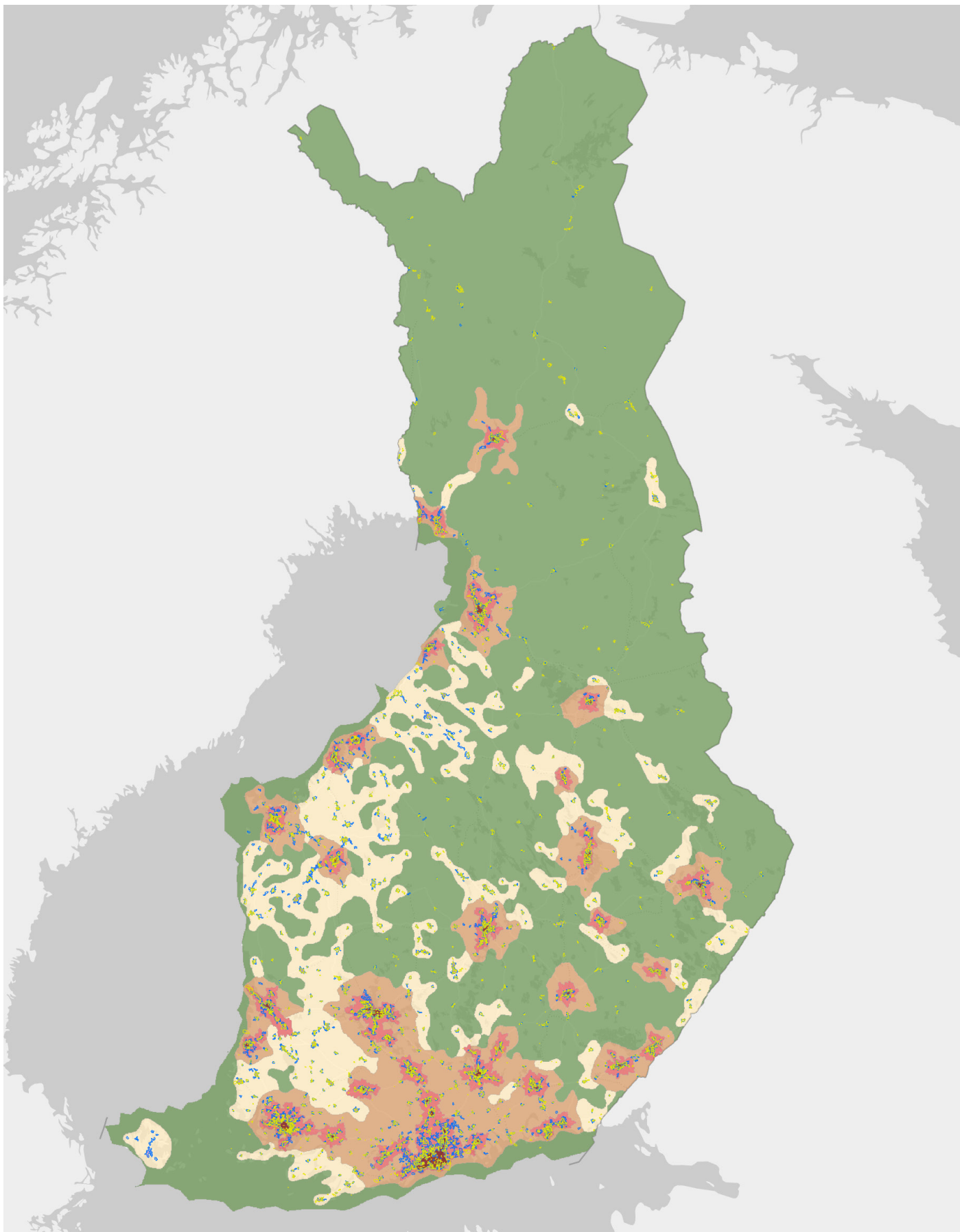


Joka neljännen taajaman väestö kasvoi

Vuonna 2022 Suomessa oli yhteensä 705 taajamaa. Niistä valtaosa on pieniä, alle tuhannen asukkaan kyliä ja kuntakeskuksia. Suurin taajama on Helsingin kaupunkiseudun keskustaajama, jossa asuu 1,3 miljoonaa ihmistä eli neljännes suomalaisista.

Taajamaväestön määrä lisääntyi 187 taajamassa. Eniten väestö kasvoi vuodesta 2021 vuoteen 2022 Helsingin (+18 799), Tampereen (+5 521) ja Turun (+3 657) kaupunkiseutujen keskustaajamissa. Väestö väheni eniten Kotkan (-582), Kemien (-531) ja Kouvolan (-494) kaupunkiseutujen keskustaajamissa. Muutos on laskettu vuoden 2022 taajamarajaukseen.

Alla oleva kartta havainnollistaa, miten eri aluerajaukset, kaupunki-maaseutuluokitus, asemakaavoitettu alue ja taajamien rajausta, sekä niiden perusteella lasketut väestöosuudet eroavat toisistaan.



Kaupunkialueiden erilaiset rajaukset. Kartta havainnollistaa, miten eri aluerajaukset ja niiden perusteella lasketut väestöosuudet eroavat toisistaan. Kaupunkimaaseutuluokituksen luokat on merkitty kartalle vihreällä, vaaleankeltaisella, vaaleansinisellä, oranssilla, punaisella, harmaalla ja tummanpunaisella. Asemakaavoitettu alue on rajattu tummankeltaisilla ja taajamat tummansinisillä viivoilla. Katsauksen [tarinkarttaversiossa](#) karttaa voi suurentaa.

Yhdyskuntarakenne



Autovyöhykkeen osuus kaupunkiseutujen asunnoista on laskussa, mutta se on yhä asuntojen yleisin vyöhyke 20 kaupunkiseudulla

Kuva: k009034 - stock.adobe.com

Valtaosa kaupunkiseutujen asunnoista alueilla, joilla mahdollista liikkua kestävästi

Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet on aluejako, jossa kaupunkiseutujen taajamat jaetaan erilaisia liikkumisvaihtoehtoja tarjoaviin alueisiin muun muassa keskustäetäisyyden ja joukkoliikenteen palvelutason perusteella.

Keskusta-alue ja alakeskukset muodostavat jalankulkuvyöhykkeitä. Keskustan ympärille erotellaan keskustan reunavyöhyke, joka on yleensä tiiviisti rakennettua monipuolisten liikkumismahdollisuuksien aluetta. Näiden ulkopuolella taajama jakautuu joukkoliikenne- ja autovyöhykkeisiin.

Kaupunkiseutujen taajama-alueet ylittävät kuntarajoja siten, että esimerkiksi Helsingin kaupunkiseutu kattaa pääkaupunkiseudun lisäksi laajasti kehyskuntien taajama-alueita.

Autovyöhyke edelleen suurin, mutta sen osuus on laskussa

Seuraavaksi tarkastelemme miten asunnot sijoittuvat näille vyöhykkeille 35 kaupunkiseudun taajamissa ja kuinka asuntojen määrät ovat muuttuneet 1990–2022. Vyöhykerajaus on vuodelta 2021.

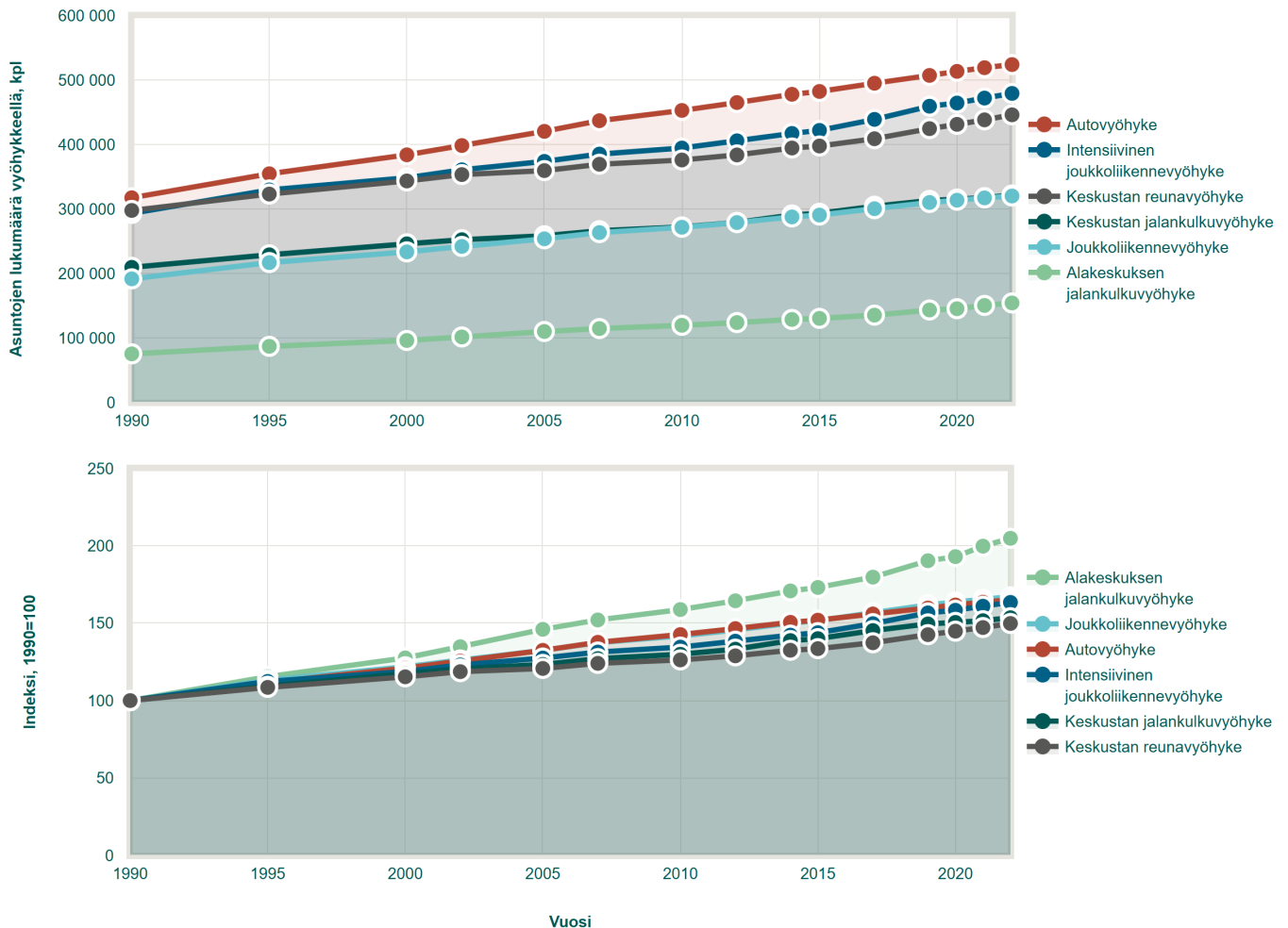
Kaupungistumisen myötä asuntojen yhteen laskettu määrä on kasvanut runsaasti kaikilla vyöhykkeillä vuodesta 1990. Suurin yksittäinen vyöhyke on autovyöhyke, jossa oli noin 524 000 asuntoa vuonna 2022. Suurimpiin kaupunkiseutuihin painottuvalla intensiivisellä joukkoliikennevyöhykkeellä oli noin 479 000 ja lähes kaikilla kaupunkiseuduilla melko tiiviisti rakennetulla keskustan reunavyöhykkeellä 446 000 asuntoa.

Kaikkiaan 20 kaupunkiseudulla yleisin asuntojen sijaintialue oli autovyöhyke. Suurin osa keskisuurista kaupunkiseuduista kuului tähän ryhmään. Lahden kaupunkiseudulla asuntojen yleisin vyöhyke oli joukkoliikennevyöhyke, Helsingin, Tampereen, Turun ja Kuopion kaupunkiseuduilla intensiivinen joukkoliikennevyöhyke. Usealla pienellä kaupunkiseudulla keskustan reunavyöhyke oli yleisin asuntojen sijaintialue, koska pinta-alaltaan pienissä kaupunkitaajamissa se kattaa suuren osan alueesta.

Autovyöhykkeen osuus asunnoista oli korkeimmillaan noin 24 % vuonna 2012, mutta on sen jälkeen laskenut. Keskustojen jalankulkuvyöhykkeillä ja joukkoliikennevyöhykkeillä on molemmissa vajaa kolmannesmiljoona asuntoa.

Muutosindeksillä mitattuna nopeimmin kasvanut vyöhyke on ollut alakeskuksen jalankulkuvyöhyke. Alakeskuksia on vain osassa kaupunkiseutuja ja ne ovat pienialaisia. Vuonna 2022 niissä oli yhteensä 154 200 asuntoa. Varsinkin suurimmat kasvavat kaupunkiseudut kehittyvät kohti monikeskuksisuutta.

Asunnot yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä 1990–2022 — Vyöhykkeiden vertailu



Katsauksen [tarinakarttaversiossa](#) kaaviossa voit valita tarkasteltavan kaupunkiseudun ja muuttujan. Vaihtoehtoiset muuttujat ovat asuntojen absoluuttisen määrän kullakin vyöhykkeellä, eri vyöhykkeiden osuudet asunnosta tai vyöhykkeiden suhteellisen muutoksen vuodesta 1990.

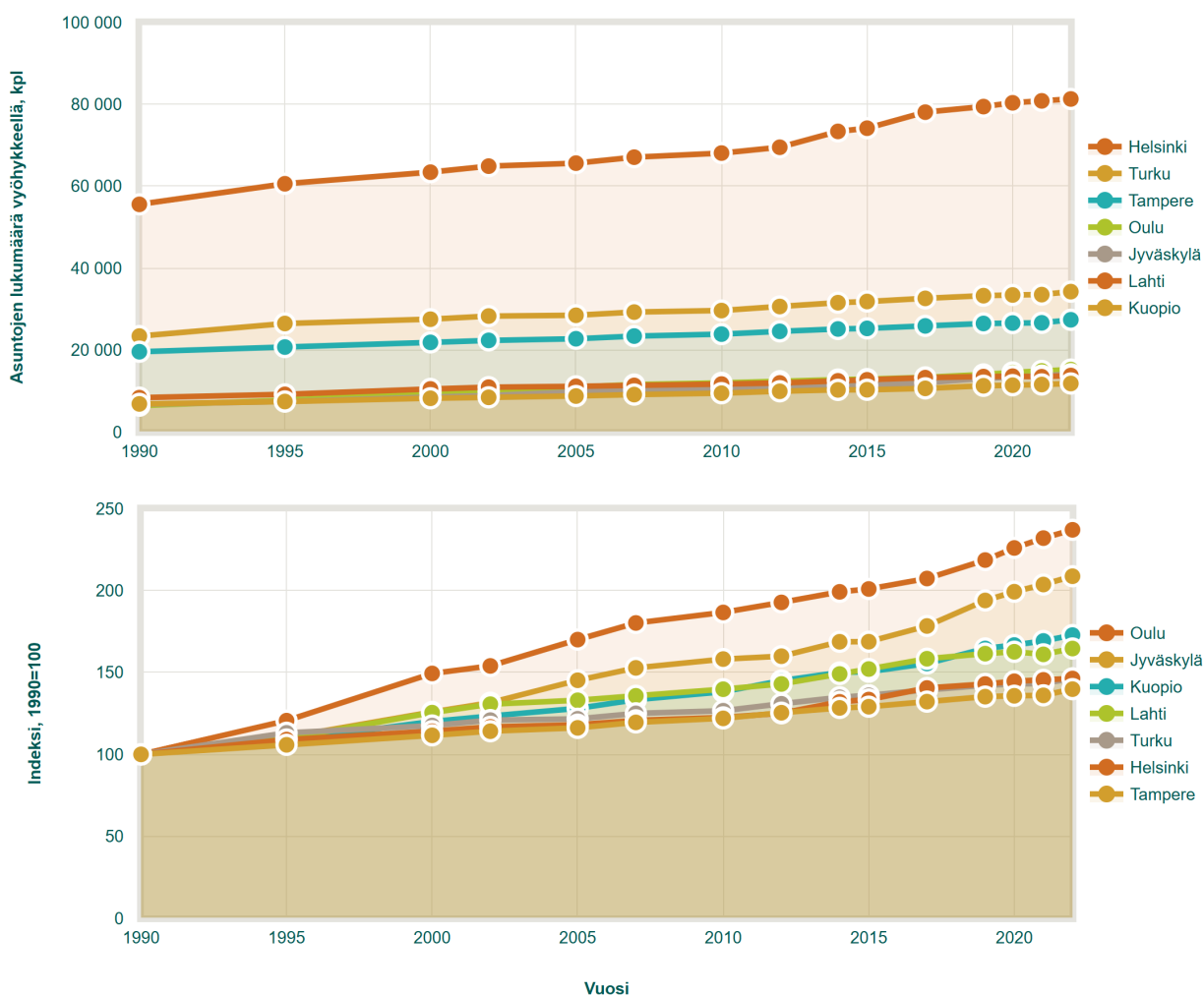
Seinäjoella ja Rovaniemellä jalankulkuvyöhykkeen kasvuvauhti ollut kovinta

Kaupunkiseudun koko vaikuttaa huomattavasti vyöhykkeiden laajuuteen ja merkitykseen. Pienimmillä kaupunkiseuduilla keskustan jalankulkuvyöhykkeen osuus voi olla jopa neljännes asunnoista, kun Helsingin kaupunkiseudun mittakaavassa keskustan volyyymi asumisessa jää väistämättä pieneksi suhteessa ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen.

Intensiivisen joukkoliikennevyöhykkeen asunnoista 45 % on Helsingin kaupunkiseudulla. MAL-kaupunkiseudut erottuvat muista siinä, että niissä intensiivisen joukkoliikennevyöhykkeen asuntomäärä ylittää 10 000. Kuopiossa vyöhykkeellä on jopa yli 31 000 asuntoa. MAL-seuduista Oulussa on korkein autovyöhykkeen asuntojen osuus (30 %) ja Kuopiossa pienin (13 %).

Alla olevasta kaupunkiseutujen vertailukaaviosta voi havaita, että keskustan jalankulkuvyöhykkeen kasvuvauhti on ollut kovinta Seinäjoella, Oulussa, Jyväskylässä ja Rovaniemellä. Seinäjoella ja Rovaniemellä lähtötaso oli tosin varsin matala.

Asunnot yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä 1990–2022 — Kaupunkiseutujen vertailu



Katsauksen [tarinakarttaversiossa](#) kaaviossa voit valita tarkasteltavan yhdyskuntarakenteen vyöhykkeen, muuttujan sekä vertailtavat kaupunkiseudut. Voit tarkastella yhdyskuntarakenteen vyöhykkeiden rajauksia eri vuosina Elinympäristön tietopalvelu Liiterin [karttapalvelussa](#).

Nopeimmin kasvanut vyöhyke on ollut alakeskuksen jalankulkuvyöhyke. Alakeskuk-
sia on vain osassa kaupunkiseutuja. Vuonna 2022 niissä oli yhteensä 154 00 asuntoa.
Monikeskuksinen yhdyskuntarakenne on erityisesti suurimpien kasvavien kaupunki-
seutujen kehityskulku.

Kaupunkiseutuja vertailevassa kaavioissa näkyy asuntojen määrän kasvua lähes
kaikkialla verrattaessa vuoteen 1990. Vuosina 2020–2022 on kuitenkin useilla pienem-
millä ja väestöään menettävillä kaupunkiseuduilla havaittavissa asuntojen määrän
pienenemistä erityisesti keskustan reunavyöhykkeellä ja autovyöhykkeellä.

Kaavion tulkinnassa on hyvä huomioida, että kunkin vuoden lukema ei kuvaa sen
hetken yhdyskuntarakennetta. Esimerkiksi vuoden 1990 tilanteessa jokin alue on voinut
olla luokittelun näkökulmasta autovyöhykettä, mutta on tässä tarkastelussa joukko-
liikennevyöhykettä, joka on sinne muodostunut myöhemmin. Kaavio siis kertoo nyky-
isen yhdyskuntarakenteen mukaisesti jäsennetyn väestökehityksen.

Kaavion tiedot asunnoista perustuvat tilastokeskuksen tuottamiin YKR ruututietoihin.
Rakennustieto ei ole täydellistä, joten jotkin yksittäiset muutokset voivat johtua aineis-
tossa olevista muutoksista, jotka liittyvät esimerkiksi tiedon kattavuuden parantumi-
seen tai purettujen asuntojen poistumiseen kannasta yhdellä kertaa.

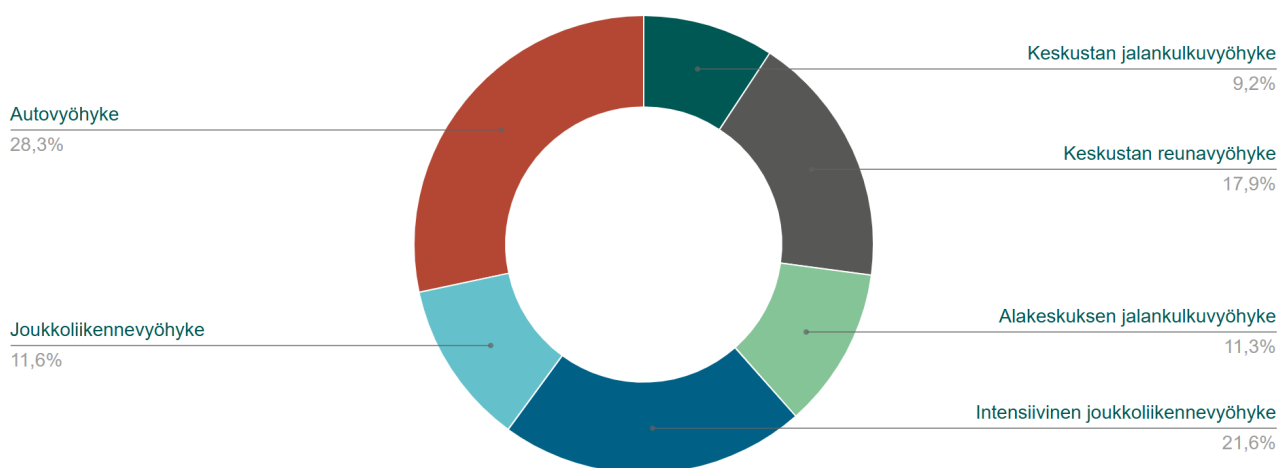
Keskusta-alueiden osuus rakentamisesta kasvoi vuonna 2023

Uusien rakennusten sijoittumisessa yhdyskuntarakenteen vyöhykkeille tämän vuoden
katsaukseen saatiin kerralla kaksi uutta vuotta: 2022 ja 2023.

Uusien rakennusten sijoittuminen yhdyskuntarakenteen vyöhykkeille

Valitse vuosi: 2019 2020 2021 2022 2023

Osuus kerrosneliömetreistä



Tässä näkyy vain vuoden 2023 tilanne. Voit verrata uusien rakennusten sijoittumista
vuosina 2019, 2020, 2021 ja 2022 katsauksen [tarinakarttaversiossa](#).

Autovyöhykkeelle rakennettiin kumpanakin vuonna yhä eniten, mutta osuus palasi huippuvuodesta 2021 edellisvuosien tasolle vajaaseen 30 prosenttiin kerrosalasta. Autovyöhykkeen korkeaan osuuteen vaikuttaa osin se, että tarkasteluun on laskettu kaikki rakentaminen, joten mukana ovat asuinrakentamisen lisäksi esimerkiksi tilaa vievät teollisuus- ja varastorakennukset.

Intensiiviselle joukkoliikennevyöhykkeen osuus uusien rakennusten kerrosneliömetreistä oli vuonna 2022 jopa 24 prosenttia ja myös 2023 aiempia vuosia korkeampi 22 prosenttia. Tämä heijastelee erityisesti suurimpien kaupunkiseutujen voimakasta kasvua, jota kaupunkien joukkoliikennehankkeet ovat vauhdittaneet.

Keskusta-alueiden osuus rakentamisesta nousi erityisesti vuonna 2023. Keskustan ja alakeskusten jalankulkuvyöhykkeet ovat ainoat vyöhykkeet, joilla kerrosalalla mitattuna rakennettiin enemmän vuonna 2023 kuin 2022. Kokonaisuudessaan rakentamisen määrä väheni Suomessa vuonna 2023.

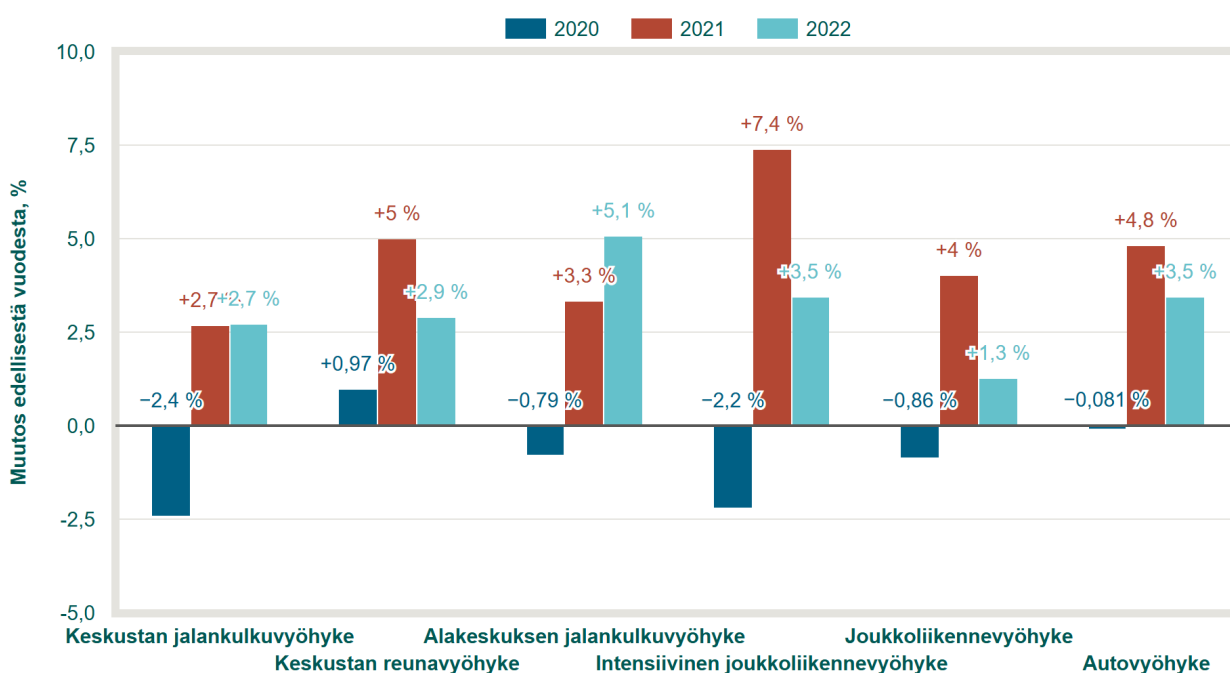
Keskustan reunavyöhykkeen osuus rakentamisesta sen sijaan putosi viime vuosien matalimmalle tasolle vuonna 2023.

Työpaikkojen määrä kasvussa erityisesti alakeskuksissa

Kaupunkiseutujen taajamissa noin puolet työpaikoista sijaitsee keskustojen tai alakeskusten jalankulkuvyöhykkeillä. Vuonna 2022 alakeskuksissa oli jo enemmän työpaikoja kuin keskustoissa. Vuodesta 2020 kaupunkiseutujen yhteenlaskettu työpaikamäärä on ollut kasvussa ja kasvu näkyy kaikissa aluetyypeissä.

Vuosina 2021 ja 2022 intensiivisen joukkoliikennevyöhykkeen kasvu on ollut suhteellisesti nopeinta. Suurimpien työpaikka-alueiden eli keskustojen ja alakeskusten työpaikat vähenivät pandemian alussa, mutta ovat olleet jälleen kasvussa. Vuonna 2022 alakeskusten jalankulkuvyöhykkeet olivat nopeimmin kasvava alueluokka.

Työpaikkojen vuosimuutokset yhdyskuntarakenteen vyöhykkeillä



Tämä tarkastelu ei huomioi kaupunkiseutujen eroja, vaan on yleiskuvaus siitä, miten työpaikkakehitys sijoittuu yhdyskuntarakenteeltaan erilaisille alueille.

Työmatkojen keskipituus noussut 15 kilometriin

Vuonna 2019 työmatkan keskipituus näytti laskeneen ensimmäistä kertaa mittaushistoriassa, mutta pandemiavuosina se kääntyi taas kasvuun. Kehitys näyttää jatkuneen myös vuonna 2022 ja keskipituus saavutti jo 15 kilometrin rajan.

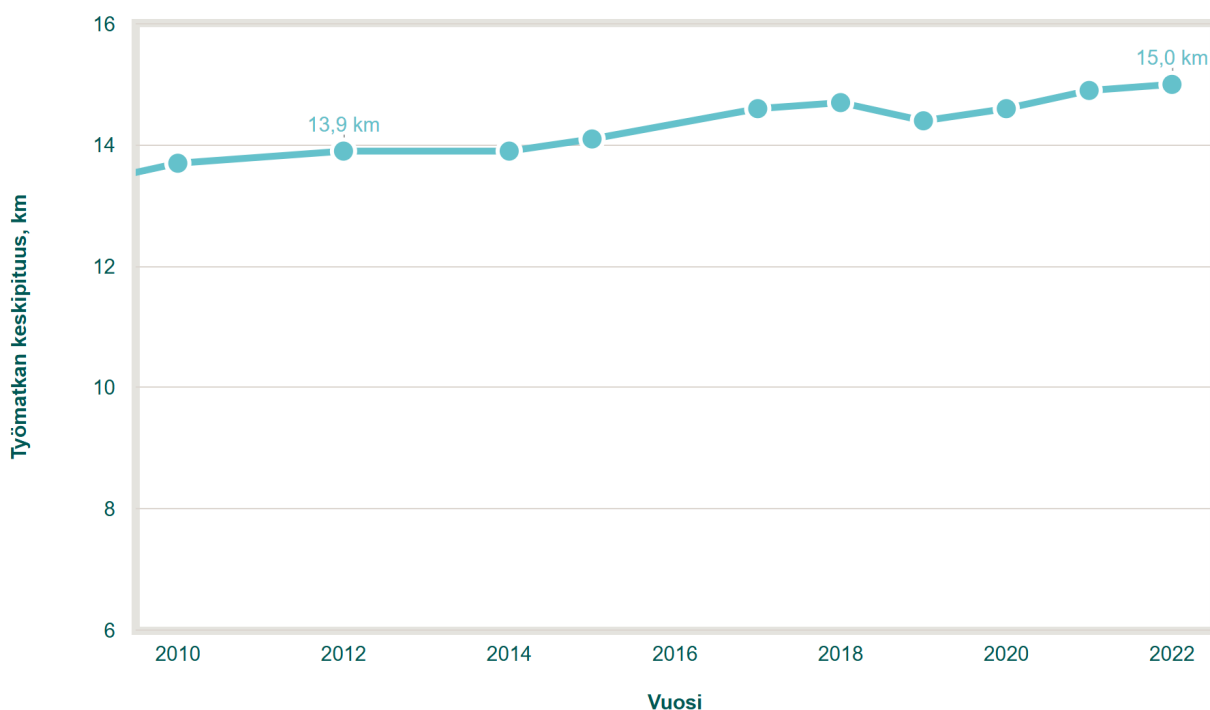
Keskiarvon kasvun taustalla vaikuttaa se, että pandemian jälkeen tarkastelun pisimpien 100–200 kilometrin työmatkojen osuus on kasvanut edellisvuosista. Vaikuttaa siis siltä, että samaan aikaan kun tiivistyvä yhdyskuntarakenne lisää lyhyitä työmatkoja, etätyö mahdollistaa pidemmät työmatkat esimerkiksi suurimpien kaupunkien välillä.

Aiempien seurantatietojen perusteella on näyttänyt siltä, että vaikka rakentamisen trendi on ollut tiivistyvässä yhdyskuntarakenteessa, toiminnallinen eriytyminen on jatkunut työpaikkojen ja asuinpaikkojen sijoittuessa yhä kauemmaksi toisistaan

Työmatkan pituus on tässä tarkastelussa kodin ja työpaikan välinen linnuntie-etäisyys, joka lasketaan Tilastokeskuksen tuottamasta paikkatietoaineistosta. Keskimääräinen työmatka lasketaan alle 200 km työmatkoista, jolloin mittari kuvaa yhdyskuntarakenteen toiminnallista rakennetta huomioiden kuitenkin Helsingin, Tampereen ja Turun väliset työmatkat.

Tämä työmatka-aineisto ei kuvaa liikennettä tai toteutuneita matkoja vaan yhdyskuntarakenteen toiminnallista kehitystä. Sen perusteella nähdään miten työllisten asuinpaikat ja työpaikat sijoittuvat suhteessa toisiinsa.

Työmatkojen keskipituus 2010–2022



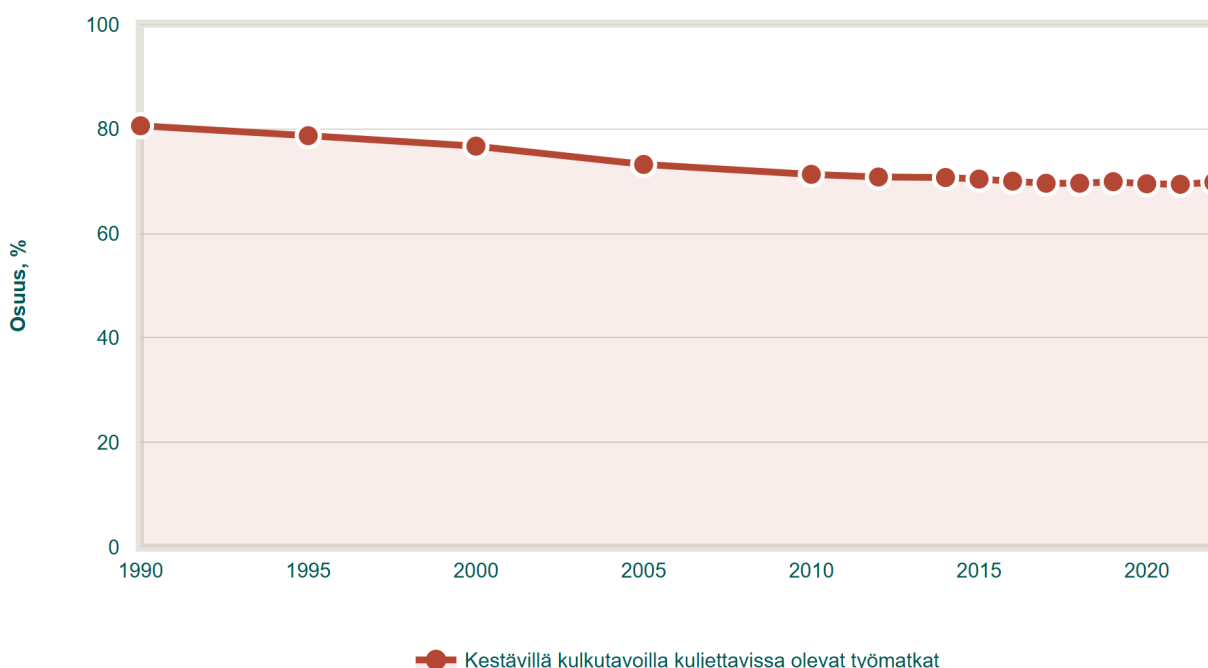
Kestävästi kuljettavien työmatkojen osuuden lasku tasaantunut

Kestävien kulkutapojen käyttö työmatkoilla edellyttää, että asuin- ja työpaikka sijaitsevat lähellä toisiaan tai sujuvien joukkoliikenneyhteyksien päässä toisistaan. Mitä suuremmalla osuudella työllisistä on helppoa valita muu kuin auto työmatkalleen, sitä paremmin yhdyskuntarakenne tukee kestävästä liikkumisesta.

Tätä kuvaavassa indikaattorissa työmatkan ajatellaan olevan helposti kuljettavissa jalkaisin tai pyörällä, kun sen pituus on linnuntietä enintään neljä kilometriä. Joukkoliikenteen valitsemista taas pidetään helppona, jos sekä työmatkan alku- että loppupää sijaitsevat yhdyskuntarakenteen vyöhykerajauksessa joko jalankulku- tai joukkoliikennevyöhykkeellä.

Pitkällä aikavälillä kestävästi kuljetettavien työmatkojen edellytykset ovat kaupunkiseuduilla heikentyneet huomattavasti. Viime vuosina lasku on pysähtynyt ja kestävästi kuljetettavissa olevien työmatkojen osuus on pysynyt noin 70 prosentissa. Vuoden 2022 osalta osuus jopa kasvoi edellisvuodesta huolimatta työmatkojen keskipituuden kasvusta.

Kaupunkiseuduilla asuvien edellytykset kestäville työmatkoille 1990–2022



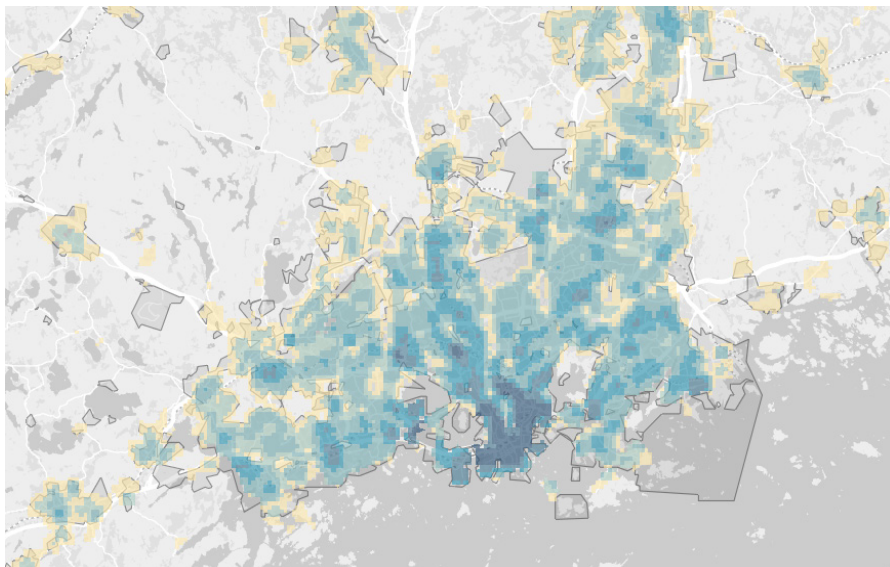
Koko Suomen tiheys laskettu tilastoruuduittain

Yhdyskuntarakenteessa huomio kiinnittyy usein sen tiivyyteen. Sillä viitataan yhtäältä kompaktiin alueidenkäyttöön, jossa kaupunkien kasvavaa väestömäärää sovitetaan pienelle maa-alalle. Toisaalta tiiviyys on ominaisuus, joka erottaa kaupunkimaisen alueen muusta. Myös kaupunkien sisällä on maankäytöltään ja siten tiivydeltään erilaisia alueita.

Mittavana asiana tiiviydessä on kyse tiheydestä, tehokkuudesta, intensiteetistä tai ylipäätään tiettyyn alueyksikköön kohdistuvasta määrästä tarkasteltavaa asiaa. Tiiviyttä voi mitata monella tavalla ja yhtä lailla saman tiivyyden voi rakennetussa ympäristössä saavuttaa monella tavalla.

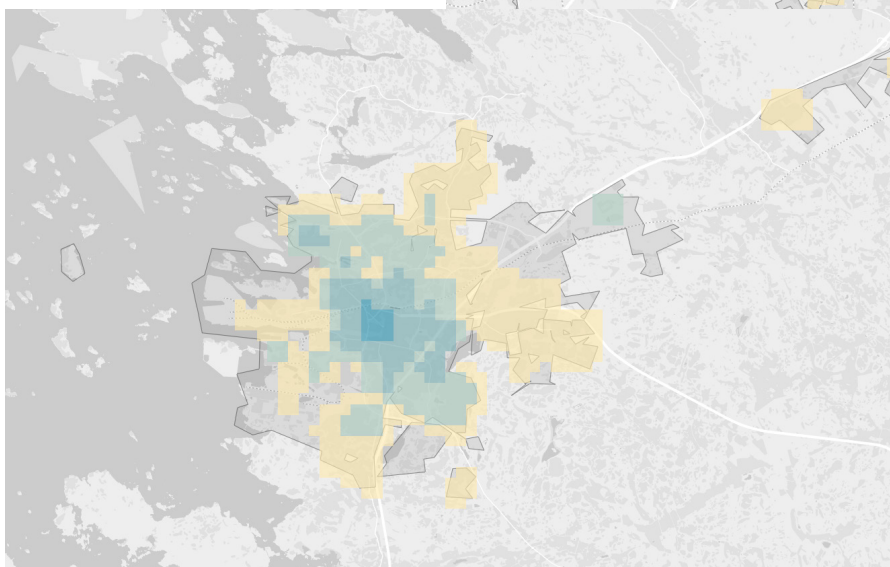
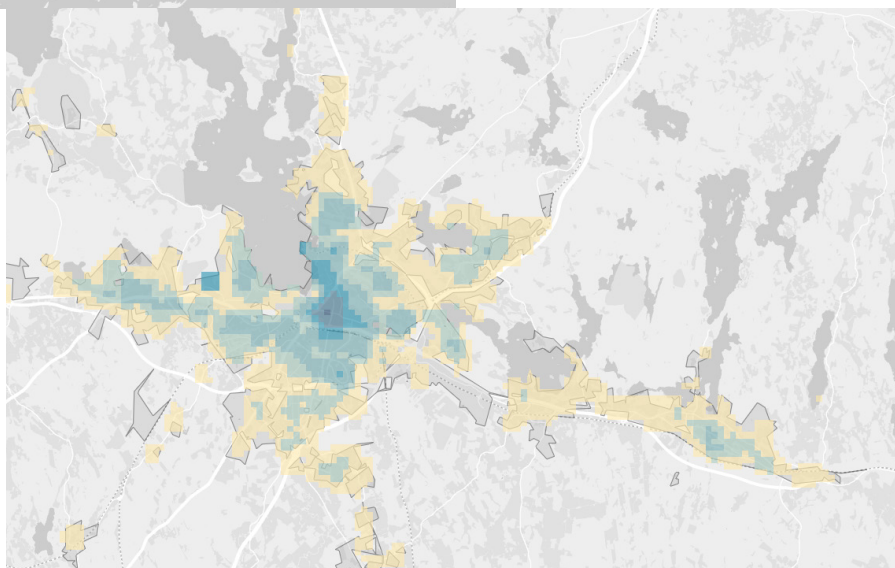
Eri tavoin lasketut tiiviysluvut eivät ole suoraan vertailukelpoisia. Esimerkiksi tonttitehokkuus ja aluetehokkuus kuvaavat intensiteettiä eri skaaloissa huomioiden eri tavoin lähiympäristön eri maankäyttöjä.

Seuraavaan karttaan olemme laskeneet koko maahan tiheyspinnan hyödyntäen Tilastokeskuksen tuottamaa YKR-ruutuaineistoa. Tarkastelu auttaa hahmottamaan erilaisten lähiympäristöjen väestöpohjaa tai liikennejärjestelmään tulevaa painetta esimerkiksi palveluiden, joukkoliikenteen tai viherrakenteen näkökulmista.



Korkeimmat tiheydet löytyvät Helsingin kaupunkiseudulta, jossa yli 20 000 asukkaan tai työpaikkaan neliökilometrillä yltävät kantakaupungin lisäksi Keilaniemi ja Pitäjänmäen yritysalue työpaikka-alueina sekä Leppävaaran ja Tikkurilan keskustat.

Ruutuja, joissa tiheys on yli 20 000 asukasta tai työpaikkaa neliökilometrillä, löytyy pääkaupunkiseudun ulkopuolelta vain MAL-kaupunkiseutujen ydinkeskustoista, kuten Lahdesta.



Raumalla tiheys laskee lähes oppikirjamaisesti keskustaetäisyyden kasvaessa.

Katsauksen [tarinakarttaversiossa](#) aineistoa voi katsoa kaikille Suomen kaupunkiseuduilta.

Tilastoruudun vahvuus on siinä, että sillä saadaan tasavälinen yhtenäinen pinta, joka voidaan laskea kaikkialle samalla periaatteella yhtenäisesti. Tilastoruudun heikkous on siinä, että ruudut jakavat rakennettua ympäristöä sattumavaraisesti, jolloin yksittäisen ruutu ei välttämättä osu optimaalisesti suhteessa rakennetun ympäristön pienpiirteisyyteen. Ruutuihin perustuva tiheysmittari soveltuu parhaiten yhdyskuntarakenteen yleiskuvan muodostamiseen.

Tässä tarkastelussa jokaiselle 250x250 metrin ruudulle on laskettu tiheys sen ja sitä suoraan ympäröivien ruutujen maa-alan ja väestö- ja työpaikkamäärän perusteella. Tämä mittari kuvaa siten suoraan lyhyellä kävelyetäisyydellä sijaitsevaan maa-alaan suhteutettua asukkaiden ja työpaikkojen määrää. Jokainen ruutu on siis 750x750 metriä kattavan alueen keskipiste, jolta tiheys lasketaan.

Koska tiheys on laskettu ruutujen maa-alaan, se korostaa tietyissä paikoissa ranta-alueiden tiheyttä. Tiheyspinnan lopputuloksesta on jätetty pois vesivaltaiset ruudut, joissa ei ole väestöä tai työpaikkoja. Mikäli rantaruudussa yli puolet on maata se saa tiheysarvon naapuriruutujen perusteella, vaikka itse ruudussa ei olisi mitään. Tulos ei siis kuvaa ruudun itsensä tiheyttä vaan sen kuinka paljon asukkaita ja työpaikkoja lähiympäristössä on maa-alaan kohden.

Vain harva suomalainen asuu tiiviisti rakennetulla alueella

Tiheyspintaa esittävässä kartassa käytetyn luokituksen luokkarajat on merkitty seuraavaan kaavioon, jossa Suomen väestön sijoittuminen eri tiheyden alueille esitetään kumulatiivisesti logaritmisella asteikolla.

Kaaviosta näkee, että iso osa suomalaisista (36 %) asuu alueella, jonka tiheys on alle 1 000 asukasta tai työpaikkaa per neliökilometri. Tällaisia alueita ovat haja-asutusalueiden lisäksi esimerkiksi kaupunkitaajamien reunojen pientaloalueet ja monet pienet taajamat kokonaisuudessaan. Vain 9 prosenttia suomalaisista asuu isojen kaupunkien keskustoissa alueilla, joilla tiheys on yli 10 000.

Väestön jakautuminen asuinpaikan tiheyden mukaan

