



RURALIA
UNIVERSITY OF HELSINKI

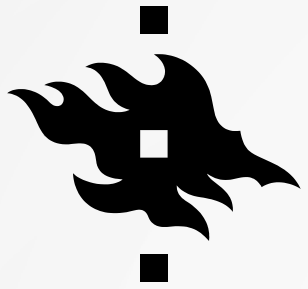
KUNTIEN KIINTEISTÖOMAISUUS KAUPUNKI- JA ALUEKEHITYKSEN OSATEKIJÄNÄ: RAKENNUSTEN UUSIOKÄYTÖN HAASTEET JA MAHDOLLISUUDET

20.10.2026

Pienet kaupungit, suuret merkitykset.
Näkökulmia kestävään kaupunkikehitykseen.

Annamari Kiviaho
FT, DI
Tutkijatohtori
Helsingin yliopisto

Interreg  Co-funded by
the European Union
Northern Periphery and Arctic
MINDSET



ESITYKSEN TEEMAT

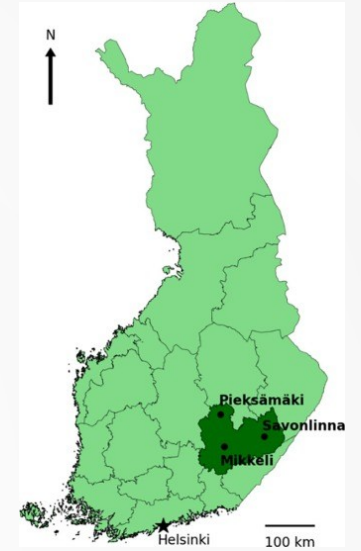
- **Tässä luennossa tarkastelen:**

- Miksi kuntien omistamia rakennuksia jää tarpeettomiksi ja millaisia haasteita niihin liittyy?
- Millaisia ratkaisuja kunnissa on tehty: rakennusten uusiokäyttö sekä väliaikaiskäyttö, myynti ja purkaminen.
 - Millaisia mahdollisuuksia ja haasteita rakennusten uusiokäyttöön liittyy?
- Miten kuntien kiinteistö päätökset vaikuttavat kaupunkien sekä alueiden kehitykseen ja tulevaisuuteen?



ESITYKSEN TIETOPOHJA

- Esitys pohjautuu omaan tutkimukseeni kuntien kiinteistöomaisuuden hallinnasta väestöltään vähenevillä alueilla.
- Tutkimuksen pääaineisto perustuu artikkeliin:
 - Kiviaho, A. (2026). Planning for shrinkage through municipal real estate management. *European Planning Studies*, 1–24.
- **Haastattelut:** 15 haastattelua syksyllä 2025. Haastateltavina kuntien viranhaltijoita, poliittisia päättäjiä ja muita kiinteistömarkkinoiden avainhenkilöitä (Sulkava, Juva, Pieksämäki ja Kangasniemi)
- **Kuntavierailut:** Touko–kesäkuussa 2025 toteutetut vierailut Pieksämäellä, Juvalla ja Kangasniemellä, joiden aikana tutustuttiin muun muassa tyhjiin ja vajaakäyttöisiin rakennuksiin.
- **Kuntien asiakirjat:** Kuntastrategiat, kiinteistöstrategiat ja -ohjelmat, elinvoimaohjelmat, talousarviot yms.
- **Lisäksi esityksessä hyödynnetään aiempaa kotimaista ja kansainvälistä tutkimuskirjallisuutta.**



EUROPEAN PLANNING STUDIES
<https://doi.org/10.1080/09654313.2026.2722269>

Routledge
Taylor & Francis Group

OPEN ACCESS Check for updates

Planning for shrinkage through municipal real estate management

Annamari Kiviaho

Ruralia Institute, University of Helsinki, Mikkeli, Finland

ABSTRACT

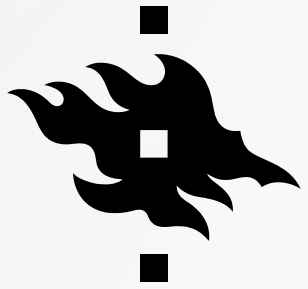
Population decline creates challenges for the built environment and local real estate markets. In such contexts, the role of public actors is emphasized, as municipalities have strong incentives to respond to these challenges. This article examines municipal real estate management as a planning response to shrinkage. It asks what measures municipalities have taken in relation to their property portfolios, how these measures are justified, and the challenges associated with them. The study focuses on shrinking rural municipalities and small cities, which remain underrepresented in research that has centred on larger urban areas. The analysis draws on a qualitative dataset consisting of site visits, semi-structured interviews with key stakeholders, and a review of municipal documents in three Finnish municipalities. The findings show that municipalities have sought to reuse vacant properties through temporary uses and by subdividing larger complexes into smaller units, while also disposing of properties through sale or demolition. By investing in new construction, municipal organizations can signal that, despite population decline, the area remains worthy of investment. Economic considerations were central to the justification of these measures. The article argues that municipal real estate management should be understood as a significant but underexamined instrument of planning in shrinking regions.

ARTICLE HISTORY

Received 24 March 2026
Revised 10 July 2026
Accepted 18 August 2026

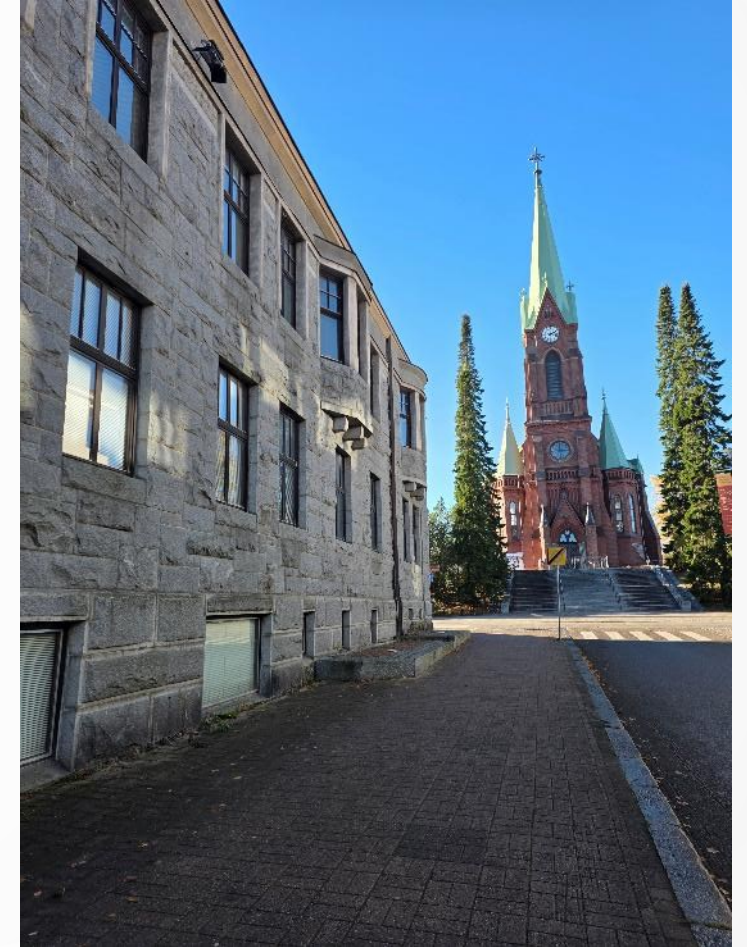
KEYWORDS

Shrinking regions; real estate; municipality; vacancy; planning

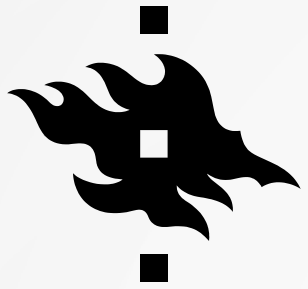


RAKENNUKSET KERTO VAT KUNNAN HISTORIASTA

- Rakennukset ja rakennettu ympäristö heijastavat oman **aikansa tarpeita** ja yhteiskunnallista kehitystä.
 - Ne on rakennettu vastaamaan **rakentamisajankohtansa** väestön, elinkeinoelämän ja palveluiden tarpeisiin.
- Väestön väheneminen ja väestörakenteen muutokset vaikuttavat rakennusten ja tilojen tarpeeseen.
 - Kun asukkaita on aiempaa vähemmän, myös asuntojen, palveluiden ja toimitilojen **kysyntä** usein **vähenee**.
 - Ylipäättänsä yhteiskunnan muutokset muuttavat kiinteistöihin kohdistuvia tarpeita.
- Rakennuskanta ei kuitenkaan muutu samaan tahtiin yhteiskunnan muuttuessa.
 - **Rakennukset säilyvät**, vaikka niiden alkuperäinen käyttötarkoitus katoaisi tai käyttäjämäärä vähenisi.

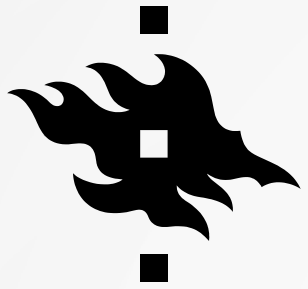


Rakennukset kestävät käytössä jopa vuosisatoja ja luovat yhteyden menneisyyteen.
Kuva Annamari Kiviaho



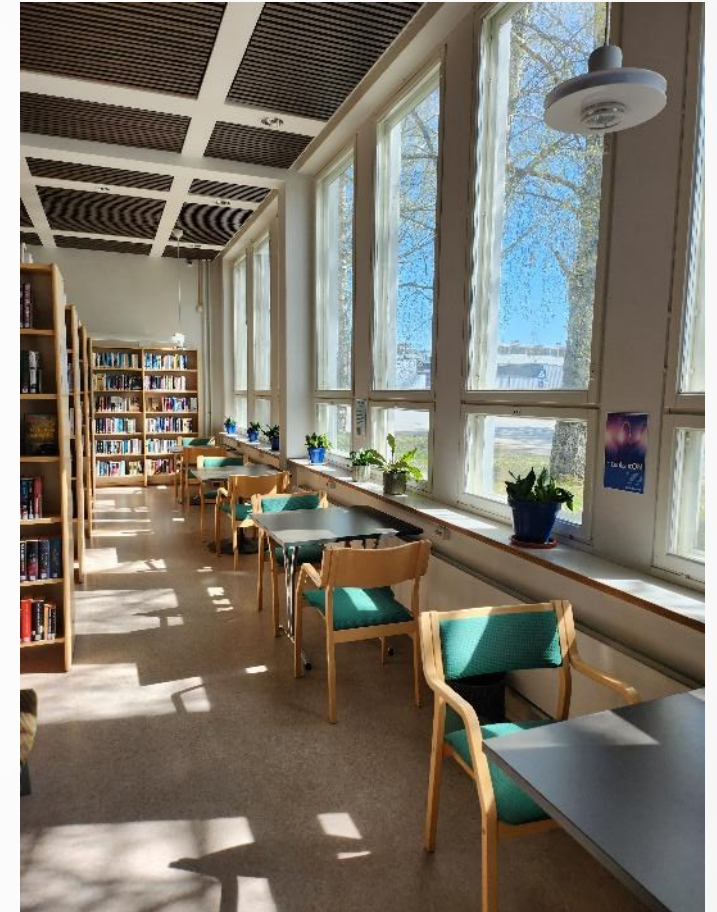
KUNTIEN OMISTAMAT RAKENNUKSET OVAT MUUTAKIN KUIN OMAISUUTTA

- Kunnat omistavat rakennuksia ensisijaisesti siksi, että ne tarvitsevat tiloja palveluiden järjestämiseen.
- Rakennuksilla on kuitenkin paljon laajempaakin merkitystä.
- **Yhdyskuntarakenne:** Kuntien omistamat rakennukset vaikuttavat siihen, missä palvelut sijaitsevat, miten ihmiset liikkuvat ja millaisiksi kuntien keskustaaumat ja kylät muodostuvat.
- **Kuntakuva ja vetovoima:** Rakennukset ja rakennettu ympäristö vaikuttavat siihen, millaisen vaikutelman kunta (paikka) antaa asukkaille, vierailijoille ja mahdollisille uusille yrityksille.
- **Arkkitehtoniset ja rakennustaiteelliset arvot:** Osa kuntien omistamista julkisista rakennuksista on arkkitehtonisesti merkittäviä ja edustaa oman aikakautensa rakennusihanteita. Esimerkiksi kunnantalot, koulut ja kirjastot voivat olla paikallisesti tärkeitä arkkitehtonisia maamerkkejä.



KUNTIEN RAKENNUKSET OVAT MUUTAKIN KUIN OMAISUUTTA

- **Historialliset arvot:** Vanhat kyläkoulut, kunnantalot ja muut julkiset rakennukset kertovat kunnan historiasta sekä palveluiden ja paikallisyhteisöjen kehityksestä. Ne muodostavat konkreettisen yhteyden menneisyyteen.
- **Sosiaaliset ja yhteisölliset arvot:** Rakennuksiin liittyy usein muistoja ja kokemuksia. Ne voivat toimia tärkeinä kohtaamispaikkoina kuntien asukkaille.
- **Kuntien kiinteistöjä koskevat päätökset eivät siten ole vain kiinteistöjen ylläpitoon ja talouteen liittyviä ratkaisuja, vaan ne voidaan nähdä myös kaupunki- ja aluekehityksen välineinä.**

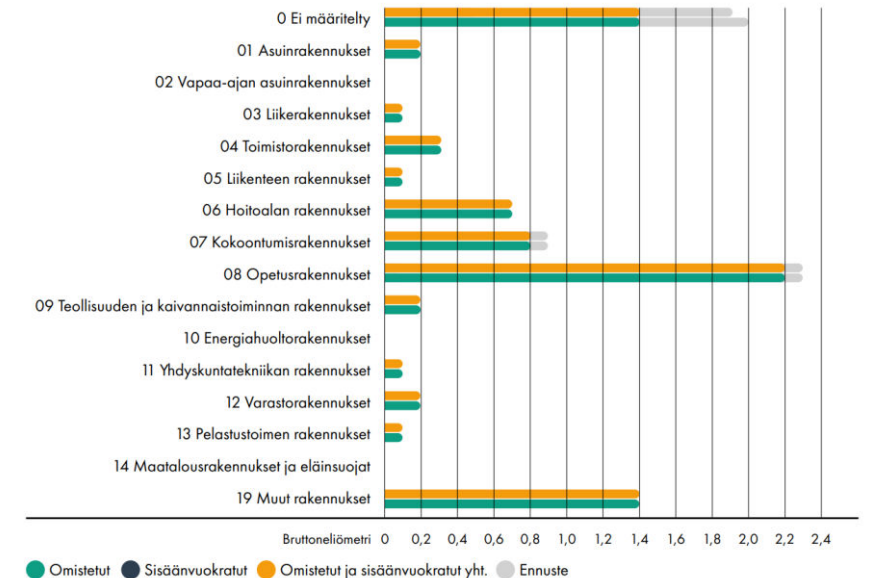


Kirjastot kokoavat kuntalaisia yhteen.
Kuva Annamari Kiviaho

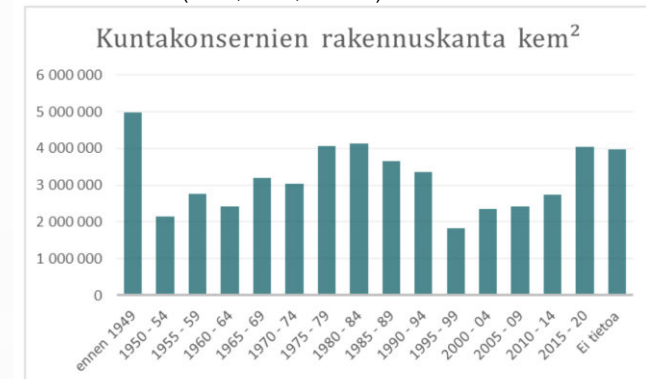


KUNTIEN KIINTEISTÖOMAISUUS SUOMESSA

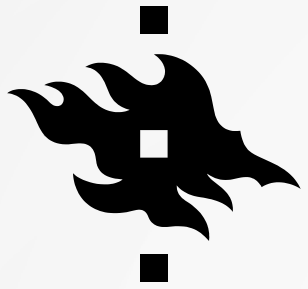
- **Kunnat ovat merkittäviä kiinteistönomistajia.**
 - Kuntien omaisuuteen kuuluu monenlaisia rakennuksia, kuten kouluja, päiväkoteja, kirjastoja, liikuntatiloja, toimistorakennuksia, vuokrataloja sekä erilaisia tuotanto- ja varastorakennuksia.
 - Vuoden 2020 selvityksen mukaan kuntakonsernien rakennuskantaan kuului noin **62 000 rakennusta**, joiden yhteenlaskettu kerrosala oli noin **50 miljoonaa neliömetriä** (Maakuntien tilakeskus, 2020).
- **Merkittävä osa kuntien rakennuskannasta on peräisin 1970- ja 1980-luvuilta.**
 - Rakentaminen oli erityisen vilkasta 1970- ja 1980-luvuilla, jolloin rakennettiin runsaasti julkisia palvelurakennuksia.
- **Kuntien kiinteistöomaisuuteen on sitoutunut huomattava määrä julkista varallisuutta.**
 - Vuoden 2019 lopussa kuntakonsernien rakennusten yhteenlaskettu tasearvo oli noin **35,1 miljardia euroa eli 6 401 euroa asukasta kohden** (Maakuntien tilakeskus, 2020)
 - Tasearvo kuvaa rakennusten kirjanpidollista arvoa, joka voi poiketa huomattavasti niiden markkina-arvosta.



Kuntien käytössä olevien rakennusten pinta-ala käyttötarkoituksittain. **Lähde:** Maakuntien tilakeskus (2021, s. 20, kuvio 9).



Kuntakonsernien rakennuskannan kerrosala rakennusten valmistusajankohdan mukaan 31.5.2020 (kem²). **Lähde:** Maakuntien tilakeskus (2020, s. 11, kuvio 4).



MIKSI KUNTIEN OMISTUKSESSA ON RAKENNUKSIA, JOITA NE EIVÄT TARVITSE?

- **Väestön väheneminen ja palveluverkon muutokset**
 - Lasten ja nuorten määrän väheneminen pienentää koulujen ja päiväkotien tilatarvetta.
 - Palveluita keskitetään yhä suurempiin yksiköihin, usein kuntakeskuksiin, jolloin vanhoja palvelurakennuksia jää tyhjilleen.
- **Kuntaliitokset**
 - Kuntaliitosten seurauksena kuntien omistukseen on jäänyt päällekkäisiä tiloja ja rakennuksia, joille ei enää ole tarvetta.
 - Esimerkiksi entisissä kuntakeskuksissa voi sijaita tarpeettomiksi jääneitä hallinto- ja palvelurakennuksia.
- **Työelämän ja tilojen käytön muutokset**
 - Etätyön yleistyminen on vähentänyt kuntien omien toimistotilojen tarvetta sekä yksityisten toimijoiden kysyntää kuntien vuokraamille toimitiloille.
 - Monikäyttöiset tilat ja toimintojen yhdistäminen samoihin rakennuksiin tehostavat tilojen käyttöä ja vähentävät erillisten rakennusten tarvetta.



MIKSI KUNTIEN OMISTUKSESSA ON RAKENNUKSIA, JOITA NE EIVÄT TARVITSE?

- **Sosiaali- ja terveystalveluiden uudistus**

- Sote-palveluiden järjestämisvastuun siirtyminen hyvinvointialueille on muuttanut kuntien omistamien sote-kiinteistöjen käyttöä ja vuokrausjärjestelyjä.
- Palveluverkkojen uudistaminen voi johtaa joidenkin rakennusten vajaakäyttöön tai tyhjentymiseen.

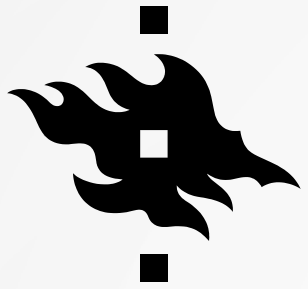
- **Kiinteistöjen siirtyminen kuntien omistukseen**

- Yksityisesti omistettuja rakennuksia voi päätyä kuntien omistukseen myös maanvuokrasuhteiden päättyessä.
 - Esimerkiksi vuokralaisen maksulaiminlyönnit voivat tietyissä tilanteissa johtaa maanvuokrasopimuksen purkamiseen.
 - Vuokrasuhteen päättyessä kunta voi joutua ratkaisemaan myös vuokratontilla sijaitsevan, vuokralaisen omistaman rakennuksen kohtalon.
- Yksityisten kiinteistöjen lahjoitukset tai testamenttaus.
- Kunta ostaa tai lunastaa yksityisten omistaman muista syistä (esim. osana kiinteistökehittämishanketta)



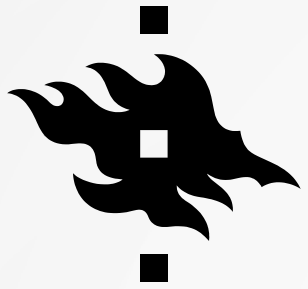
Joskus yksittäisiä asunto-osakeyhtiöiden asuntoja päätyy kuntien omistukseen.

Kuvituskuva. Annamari Kiviaho



HAASTAVA MARKKINATILANNE HEIJASTUU MYÖS KUNTIEN KIINTEISTÖOMAISUUTEEN

- **Väestöltään vähenevillä alueilla kiinteistöjen tarjonta ylittää usein kysynnän.**
 - Asuntoja ja muita kiinteistöjä on tarjolla enemmän kuin niille löytyy ostajia tai vuokralaisia.
 - Kysynnän heikkeneminen lisää rakennusten ja tilojen vajaakäyttöä sekä painaa kiinteistöjen hintoja ja arvoja alaspäin.
- **Väestön väheneminen vaikuttaa myös liike- ja toimitilojen kysyntään.**
 - Asukasmäärän ja paikallisen kulutuksen väheneminen heikentää kivijalkakauppojen ja muiden liiketilojen toimintaedellytyksiä.
 - Myös teollisuus- ja tuotantotilojen kysyntä voi vähentyä, jos yritystoimintaa lopetetaan tai siirretään muualle. Tällöin esimerkiksi tuotantohalleja voi jäädä tyhjilleen.
- **Heikko markkinatilanne vaikeuttaa rakennusten korjaamista ja uudisrakentamista.**
 - Rakennuksen markkina-arvo voi olla huomattavasti alhaisempi kuin sen rakentamis- tai korjauskustannukset.
 - Vaikka vanha rakennus olisi teknisesti mahdollista kunnostaa ja ottaa uuteen käyttöön, investointi ei välttämättä ole taloudellisesti kannattava.
- **Nämä markkinahaasteet koskevat myös kuntien omistamia kiinteistöjä.**
 - Kuntien voi olla vaikeaa löytää tarpeettomille rakennuksilleen ostajia tai uusia käyttäjiä, ja rakennuksista luopuminen voi osoittautua odotettua hankalammaksi.

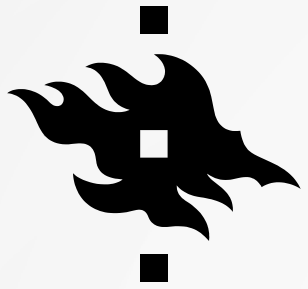


MILLAISET KOHTEET JÄÄVÄT TYHJILLEEN TAI VAJAAKÄYTÖLLE?

- Suuret (laitosmaiset) koulurakennukset, joiden tiloja voi olla vaikea sovittaa kokonaan uudenlaiseen käyttöön.
- Vuokratalot: käyttöaste alle tavoitetason
- Käytöstä poistetut rakennukset (esim. sisäilmaongelmien vuoksi)
- Suojellut, mutta huonokuntoiset rakennukset
 - Suojelustatus estää purkamisen → jätetään tyhjilleen, koska peruskorjaus ei ole taloudellisesti kannattavaa
- **Strateginen linjaus useissa kunnissa:**
 - Säilytetään kiinteistöt, jotka tukevat kunnan ydintoimintoja
 - Tarpeettomista kiinteistöistä on perusteltua luopua



Opetuskäytöstä poistunut koulu Kangasniemellä. Kuva Toni Ryynänen

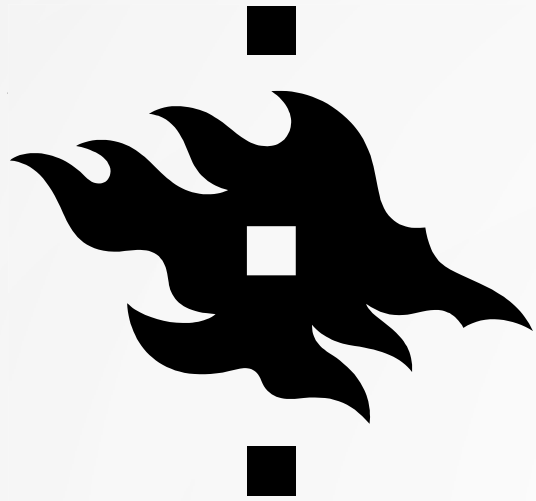


TYHJÄT TILAT TILASTOJA

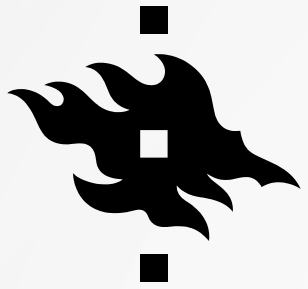
- **Rakennusten tyhjiällä olo ja vajaakäyttö ovat merkittävä haaste Suomessa.**
- Suomessa arvioidaan olevan yhteensä noin **17,6 miljoonaa neliometriä** tyhjiällä olevaa tai lähiaikoina tyhjenevää rakennuskantaa. (Häkkinen, 2026)
 - Arvio koskee pientaloja, asuinkerrostaloja sekä toimisto-, sosiaali- ja terveydenhuollon ja opetusrakennuksia. (Häkkinen, 2026)
- Myös valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa vajaakäyttö on lisääntynyt. Keväällä 2025 tyhjiällä oli noin **9 900 valtion tukemaa vuokra-asuntoa**. Yli kymmenesosa asunnoista oli tyhjiällä 69 kunnassa. (Varke, 2025)
- Suomessa puretaan vuosittain noin **5 000 rakennusta**, ja vuosittainen purkumäärä on 2020-luvulla ollut lähes kaksinkertainen verrattuna 2000-luvun alkuun. (Häkkinen, 2026)



Rantasalmen entinen Järviluonnonkeskus (Luontokeskus Oskari) ennen purkamista. Kuva Annamari Kiviaho



MITÄ TARPEETTOMIKSI JÄÄNEILLE RAKENNUKSILLE JA TILOILLE ON TEHTY?

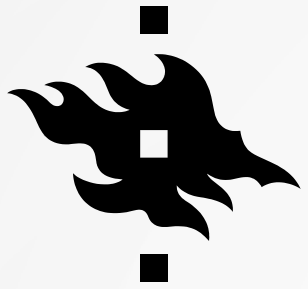


MITÄ VAIHTOEHTOJA KUNNALLA ON, KUN RAKENNUS JÄÄ TARPEETTOMAKSI?

- Kunnat voivat pyrkiä ratkaisemaan tyhjien ja vajaakäyttöisten rakennusten ongelmia useilla erilaisilla tavoilla.
- Rakennus voidaan säilyttää kunnan omistuksessa ja sille voidaan etsiä **uusia käyttäjiä ja käyttötarkoitus**.
- Joskus ratkaisuna on tilojen **väliaikainen käyttö** tai suuren rakennuskokonaisuuden jakaminen pienemmiksi osiksi.
- Toisissa tapauksissa kunta voi pyrkiä **myymään** rakennuksen ulkopuoliselle toimijalle.
- Jos rakennukselle ei löydy käyttöä eikä ostajaa ja sen ylläpitäminen aiheuttaa huomattavia kustannuksia, vaihtoehtona voi olla **purkaminen**.
- Kunnat myös **korjaavat ja kehittävät** rakennuksia, joita ne pitävät palveluiden järjestämisen ja elinvoiman kannalta tärkeinä.

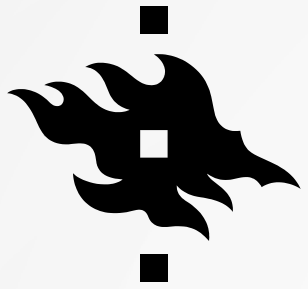


Entisen ammattiopiston tilat Juvalla.
Kuva Annamari Kiviaho



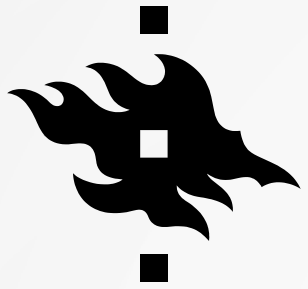
RAKENNUSTEN UUSIOKÄYTTÖ

- **Rakennusten uusiokäytöllä (adaptive reuse) tarkoitetaan olemassa olevan rakennuksen tai sen osan ottamista uuteen, aiemmasta poikkeavaan käyttötarkoitukseen.**
 - Esimerkiksi vanha koulu voidaan muuttaa asunnoiksi, majoitustiloiksi, yritystoiminnan tiloiksi tai kulttuuri- ja harrastuskäyttöön.
- Käsitettä käytetään tutkimuskirjallisuudessa myös laajemmassa merkityksessä: uusiokäyttöön voidaan sisällyttää rakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos tai olemassa olevan käytön mukauttaminen uusiin tarpeisiin.
- Uusiokäyttö voi edellyttää rakennuksen korjaamista tai muuttamista uuden toiminnan tarpeisiin.
- **Uusiokäytöllä voi olla monenlaisia hyötyjä:**
 - Uusiokäytön avulla voidaan **pidentää rakennuksen käyttöikää ja hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa.**
 - **Ympäristöhyödyt:** Olemassa olevia rakenteita ja rakennusmateriaaleja voidaan hyödyntää, mikä voi vähentää uusien materiaalien tarvetta sekä rakentamisesta aiheutuvia päästöjä.
 - **Kulttuuriset ja sosiaaliset hyödyt:** Rakennuksen arkkitehtonisia ja historiallisia arvoja voidaan säilyttää.
 - **Aluekehitykselliset hyödyt:** Uusiokäyttö voi mahdollistaa uutta yritys-, palvelu- tai kulttuuritoimintaa ja edistää keskustaaajamien ja muiden alueiden elinvoimaisuutta.



ILMASTO- JA YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

- Rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen aiheuttavat **päästöjä** muun muassa rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksista ja rakentamisesta.
 - Merkittävä osa uuden rakennuksen päästöistä syntyy jo ennen käyttöönottoa.
- Olemassa olevan rakennuksen korjaaminen ja uusiokäyttö voi säilyttää rakennuksen rakenteita ja **kulttuuriperintöarvoja**, vähentää jätettä ja monissa tapauksissa pienentää rakentamisen elinkaaren alkuvaiheen päästöjä verrattuna purkamiseen ja uudisrakentamiseen (Baker et al., 2017; Huuhka et al., 2023; Moisio et al., 2026).
- Korjaaminen ja uusiokäyttö voivat myös parantaa **energiatehokkuutta**, sisäympäristön laatua ja käyttäjien viihtyvyyttä (de Oliveira et al., 2024).
 - Laaja peruskorjaus voi pienentää käytönaikaisia päästöjä jopa uudisrakennuksen tasolle (Berg & Fuglseth, 2018).
- Viimeaikainen tutkimus viittaa siihen, että uusiokäyttö voi olla purkamista ja uudisrakentamista parempi vaihtoehto sekä **ympäristövaikutusten** että **kustannusten näkökulmasta** (Moisio et al., 2026).

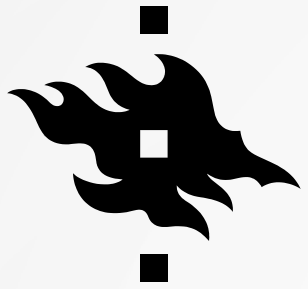


UUSIOKÄYTTÖ: RAKENNUKSEN ARVO EI OLE VAIN TALOUDELLINEN KYSYMYKSI

- Rakennusten uusiokäyttöä arvioitaessa on tärkeää huomioida myös niiden historialliset, kulttuuriset, yhteisölliset ja kaupunkikuvalliset arvot.
- Rakennus voi olla **paikallisesti merkittävä maamerkki**, joka vaikuttaa kaupunkikuvaan tai muodostaa tärkeän osan paikkakunnan historiaa.
 - Uusiokäyttö voi mahdollistaa tällaisten rakennusten säilymisen osana rakennettua ympäristöä ja antaa niille uuden käyttötarkoituksen.
- **Uusiokäyttöön liittyy arvovalintoja:** kuinka paljon resursseja ollaan valmiita käyttämään rakennuksen säilyttämiseen ja uuden käytön mahdollistamiseen?



Pieksämäen vanhat viljasiilot ovat kaupungin maamerkki.
Kuva: Annamari Kiviaho

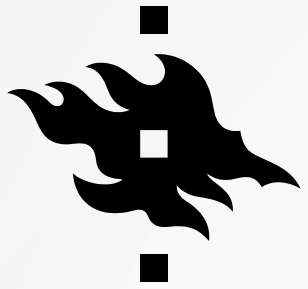


MIKSI RAKENNUKSEN UUSIOKÄYTTÖ EI AINA OLE MAHDOLLISTA?

- Kuntien omistamat rakennukset on suunniteltu ja rakennettu tiettyä käyttötarkoitusta varten.
 - Esimerkiksi tilat, ilmanvaihto, kulkuyhteydet ja tekniset järjestelmät on suunniteltu tiettyihin tarpeisiin.
 - Kun rakennuksen käyttötarkoitusta muutetaan, nämä **ratkaisut eivät välttämättä sovellu uuteen käyttöön.**
- Lisäksi rakennukset voivat olla huonokuntoisia ja niissä voi olla merkittävästi **korjausvelkaa**.
 - Niiden korjaaminen uusiokäyttöön voi edellyttää mittavia rakennusteknisiä muutoksia sekä taloteknisten järjestelmien uusimista.
 - Laaja peruskorjaus voi maksaa enemmän kuin rakennuksen markkina-arvo on korjauksen jälkeen.
- Käyttötarkoituksen muutokseen liittyy myös rakentamista koskevia määräyksiä, lupamenettelyjä ja mahdollisia **suojeleun** liittyviä rajoituksia.

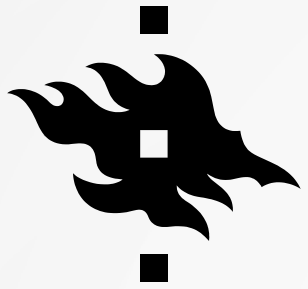


Rakennukset on suunniteltu tiettyä käyttö varten, kuten Kangasniemen paloasema. Kuva: Annamari Kiviaho



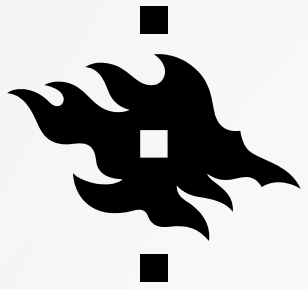
SIJAINTI KYSYMYKSENÄ

- Rakennuksen uusiokäytön mahdollisuuksiin vaikuttaa myös sen sijainti.
- Erityisesti vanhojen koulujen kohdalla **sijainti** voi **rajoittaa** mahdollisia uusia käyttötarkoituksia.
 - Koulut sijaitsevat usein asuinalueilla tai entisissä kyläkeskuksissa, joissa ei välttämättä ole muita palveluja tai yritystoimintaa.
 - Vaikka koulurakennus olisi mahdollista muuttaa esimerkiksi toimistotiloiksi, sen **sijainti ei** välttämättä **vastaa yritysten tarpeita**.
- Rakennus voi olla hyväkuntoinen ja sen tilat voivat soveltua moniin käyttötarkoituksiin, mutta jos alueella ei ole riittävästi asukkaita, yrityksiä tai muita mahdollisia käyttäjiä, uusiokäyttö voi jäädä toteutumatta.
 - Tiloille **ei** yksinkertaisesti ole **kysyntää**.



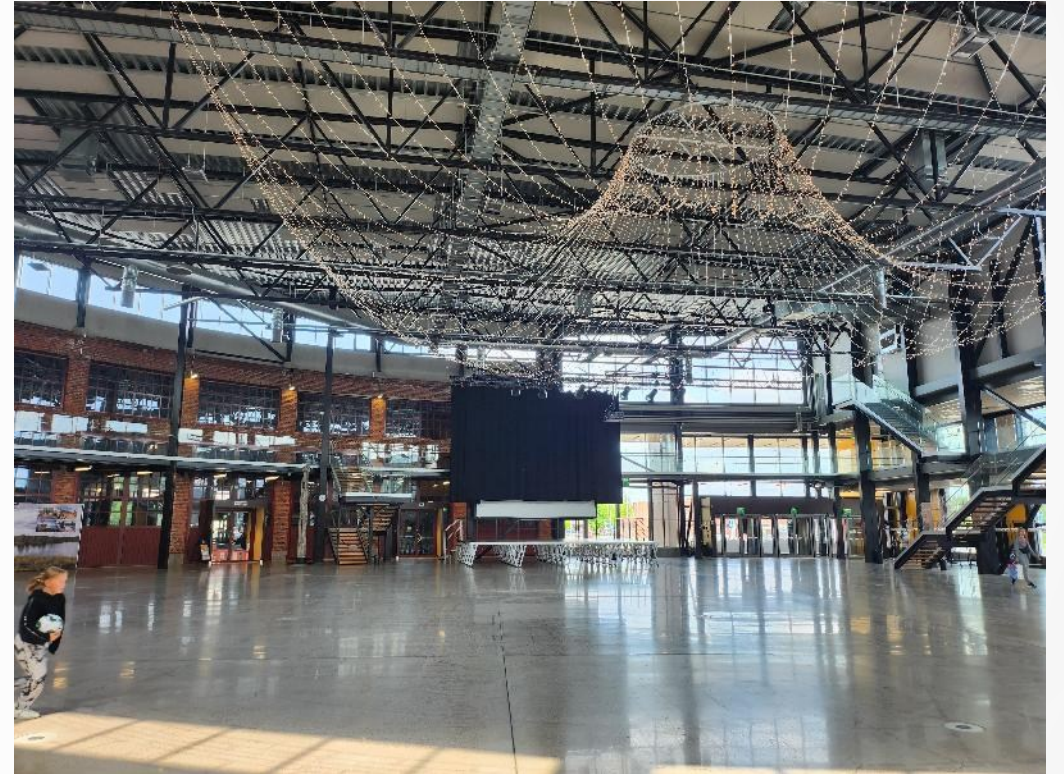
ESIMERKKINÄ PIEKSÄMÄEN VETURITALLIT

- Pieksämäen Veturitallit ovat esimerkki siitä, miten vanha **teollisuusrakennus** voidaan kunnostaa ja ottaa osaksi kaupungin keskustan kehittämistä.
- Veturitallit rakennettiin alun perin **vetureiden säilyttämistä** ja **huoltamista** varten (vanhimmat osat 1800-luvun lopulta). Rakennukset olivat jonkin aikaa teollisessa käytössä, mutta niiden kunto oli heikentynyt. (Pieksämäen kaupunki, 2018)
- Pieksämäen kaupunki osti rakennukset Senaatti-kiinteistöiltä vuonna 2010 ja toteutti niiden mittavan peruskorjauksen / käyttötarkoituksen muutoksen vuosina 2013–2015. (Pieksämäen kaupunki, 2018)
- Rakennuksiin toteutettiin **liiketiloja**, kokoustiloja, **ravintolatiloja** sekä noin 1 800 neliömetrin katettu **Veturitori**, joka soveltuu esimerkiksi tapahtumien, konserttien ja messujen järjestämiseen. (Pieksämäen kaupunki, 2018)
- Rakennuksen historiallinen luonne ja puolikaaren muotoinen rakenne säilytettiin osana uutta kokonaisuutta.
 - Rakennuksen puolikaaren muoto tarjosi mahdollisuuden toteuttaa katettu, liikkeet toisiinsa yhdistävä sisätila, josta kehitettiin samalla monikäyttöinen tapahtuma-areena.

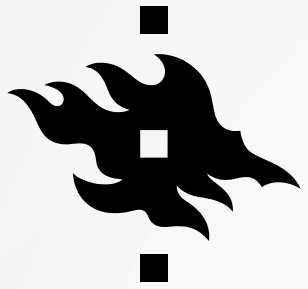


ESIMERKKINÄ PIEKSÄMÄEN VETURITALLIT

- Veturitallien tapauksessa Pieksämäen **kaupunki** otti **aktiivisen roolin** kiinteistökehittäjänä.
 - Kaupunki osti rakennuksen ja investoi sen kunnostamiseen.
 - Hankkeeseen liittyi kuitenkin huomattavia kustannuksia ja taloudellista epävarmuutta.
- Rakennuksen uusiokäytössä tavoiteltiin muutakin kuin vuokratuloja: uusia palveluita, tapahtumia, yritystoimintaa, rakennusperinnön säilymistä ja kaupungin vetovoiman vahvistumista.
- Esimerkki havainnollistaa, että kuntien kiinteistöpäätöksissä on kyse myös **arvovalinnoista**.
 - Kunnan on päätettävä, mihin rakennuksiin ja alueisiin se haluaa panostaa ja millaista kehitystä investoinneilla tavoitellaan.

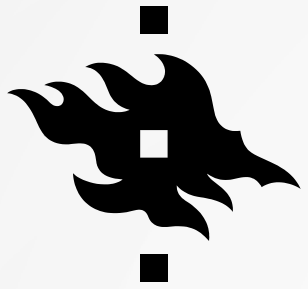


Veturitallien tapahtumapaikkana toimiva Veturitori. Kuva: Annamari Kiviaho



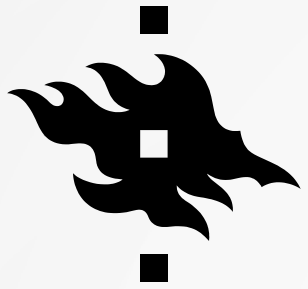
VÄLIAIKAISKÄYTTÖ

- Yksi kunnissa käytetty toimintatapa on tyhjien tilojen ottaminen **väliaikaiseen** käyttöön.
 - Tyhjiä tiloja on annettu esimerkiksi yhdistysten, seurojen ja muiden paikallisten toimijoiden käyttöön.
 - Tiloja oli hyödynnetty myös varastoina sekä erilaisessa harrastus- ja kulttuuritoiminnassa.
- Väliaikaiskäyttö voi olla hyödyllistä monesta syystä.
 - Rakennus ei jää kokonaan tyhjilleen, tiloille saadaan käyttäjiä ja paikallisille toimijoille voidaan tarjota edullisia tiloja.
 - Samalla kunta voi saada ainakin pienen osan rakennuksen ylläpitokustannuksista katetuksi.
- Väliaikaiskäyttö voi myös antaa **aikaa pohtia** rakennuksen **tulevaisuutta** ja pitää avoinna mahdollisuuden **löytää** sille myöhemmin **pysyvä uusi käyttötarkoitus**.



VÄLIAIKAISKÄYTTÖ EI KUITENKAAN RATKAISE KAIKKIA ONGELMIA

- Vaikka väliaikaiskäytöllä voidaan saada tyhjille rakennuksille toimintaa, siihen liittyy myös haasteita.
- Tiloille saattoi löytyä kiinnostuneita käyttäjiä, mutta heidän maksukykynsä tai maksuhalukkuutensa oli usein rajallinen.
- Esimerkiksi yhdistykset ja harrastusryhmät voivat tarvita tiloja, mutta ne **eivät välttämättä pysty maksamaan vuokraa**, joka **kattaisi** rakennuksen todelliset **ylläpitokustannukset**.
- Tällöin kunta joutuu pohtimaan, onko sen tarkoituksenmukaista tukea toimintaa tarjoamalla tiloja edullisesti.
- Yrityksille tarjottaviin tiloihin voi liittyä myös **julkisen tuen** ja **kilpailuneutraliteetin** kysymyksiä.
- Lisäksi tilojen käyttö edellyttää **aktiivisia** ja sitoutuneita **toimijoita**.
 - Esimerkiksi näyttely- tai tapahtumakäyttö ei synny pelkästään siitä, että kunta tarjoaa sopivan rakennuksen.
 - Tyhjä rakennus voi tarjota mahdollisuuden uudelle toiminnalle, mutta rakennus ei yksin synnytä toimintaa.

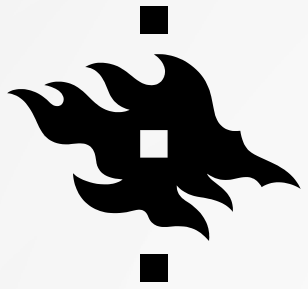


VÄLIAIKAISKÄYTTÖ VARASTOTILOINA – JUVA JA KANGASNIEMI

- Tyhjilleen jääneitä kuntien omistamia rakennuksia voidaan hyödyntää väliaikaisesti **varastotiloina**.
- Tiloja voidaan vuokrata esimerkiksi kuntalaisille, yhdistyksille ja paikallisille toimijoille tai käyttää kunnan omiin varastointitarpeisiin.
- Varastokäyttö **ei** välttämättä edellytä **suuria muutostöitä**.



Tiloja varastona
Kangasniemellä &
Juvalla. Kuvat:
Annamari Kiviaho



PILKKOMINEN PIENEMMIKSI KOKONAISUUKSIKSI

- Kunnissa on pyritty tekemään suurista kiinteistökokonaisuuksista helpommin hallittavia pilkkomalla ne pienemmiksi kokonaisuuksiksi.
 - Esimerkiksi vanha koulu- tai oppilaitoskokonaisuus voi koostua useasta rakennuksesta, jotka sijaitsevat samalla tontilla.
 - Tällöin tontti voidaan joissakin tapauksissa lohkoa niin, että rakennukset muodostavat erillisiä kiinteistöjä.
- Tämä voi **helpottaa** rakennusten **myymistä**, koska yksittäisen rakennuksen ostaminen on usein helpompaa kuin suuren kokonaisuuden hankkiminen.
- Huonokuntoisia **rakennuksia tai niiden osia voidaan purkaa** pois ilman, että se estää muiden osien myyntiä tai käyttöä.
- Joissakin tapauksissa myös yksittäisiä suuria rakennuksia oli **jaettu pienempiin tilakokonaisuuksiin** kevyiden väliseinien avulla.
 - Pienempiä tiloja voi olla helpompi vuokrata esimerkiksi yrityksille tai yhdistyksille.
- Rakennuksen uusiokäyttö ei siis välttämättä tarkoita koko rakennuksen ottamista yhteen uuteen käyttötarkoitukseen.
 - Myös osittainen ja vaiheittainen käyttö voi olla mahdollinen ratkaisu.

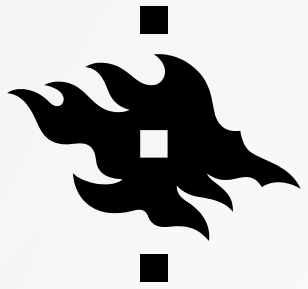


ONNISTUNEITA TILOJEN JAKAMISEEN LIITTYVIÄ RATKAISUJA

- Juvan entisen ammattikoulun hallissa suuri tilakokonaisuus jaettiin pienemmiksi osiksi rakentamalla halliin **väliseiniä**.
- Näin halliin voitiin muodostaa erillisiä tiloja eri käyttäjille ilman koko rakennuksen laajamittaista muuttamista.
- Ratkaisun etuna oli, että tilojen muutostyöt voitiin toteuttaa suhteellisen **kevyesti**.

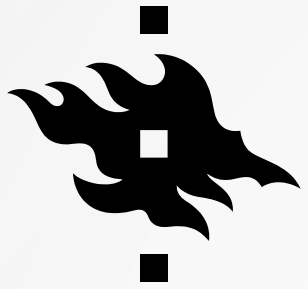


Väliseinällä jaettu vanha ammattikoulun halli Juvalla. Kuva: Annamari Kiviaho



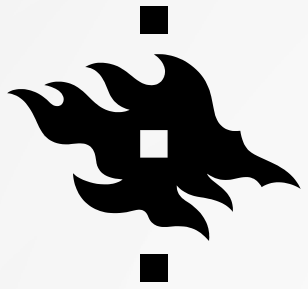
MYYNТИ: UUSI OMISTAJA VOI ANTAA RAKENNUKSELLE UUDEN ELÄMÄN

- Kuntien strategisena lähtökohtana oli, että niiden kannattaa säilyttää omistuksessaan ensisijaisesti rakennukset, joita tarvitaan **kunnan omiin tehtäviin ja palveluihin**.
 - Rakennuksista, joille ei enää ole käyttöä, pyritään mahdollisuuksien mukaan **luopumaan**.
- Kunnan näkökulmasta myynti voi vähentää rakennuksen ylläpitoon liittyviä kustannuksia ja siirtää tulevat **korjausinvestoinnit uudelle omistajalle**.
- Samalla kunta voi vapauttaa (taloudellisia) resursseja sellaisten **rakennusten ylläpitoon** joita se **tarvitsee edelleen**.



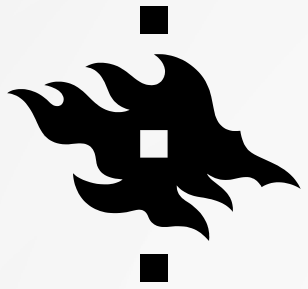
MYYMISEEN LIITTYY MYÖS RISKEJÄ

- Väestöltään vähenevillä alueilla rakennuksille ei välttämättä löydy ostajia.
 - Rakennuksen koko, sijainti, kunto tai korjauskustannukset voivat tehdä siitä **vaikeasti myytävän**.
- Kunnan näkökulmasta myynti voi myös tarkoittaa **kirjanpidollista tappiota**, jos rakennuksesta saatava hinta jää sen tasearvoa alhaisemmaksi.
- Myös **ostajaan** voi liittyä **epävarmuutta**:
 - Kunnissa on kohdattu tilanteita, joissa uusi omistaja ei kykene kunnostamaan rakennusta tai jättää sen myöhemmin **rapistumaan**.
 - Tällöin rakennus voi edelleen aiheuttaa ongelmia kunnan ympäristölle ja kuntakuvalle, vaikka se ei enää ole kunnan omistuksessa.
- Erityisesti vuokratalojen myyntiin liittyy myös laajempia kiinteistömarkkinavaikutuksia.
 - Jos asuntoja on alueella jo ennestään liikaa tarjontaa suhteessa kysyntään, niiden myyminen yksityiselle omistajalle **ei ratkaise ylitarjonta ongelmaa**.



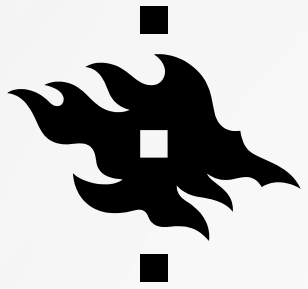
ONNISTUNEITA MYYTYJÄ KOHTEITA

- **Mikkelin Ihastjärven koulu on esimerkki siitä, miten julkinen rakennus voi löytää uuden käyttäjän yllättävältä toimialalta.**
- Ihastjärvelle valmistui uusi kyläkoulu vuonna 2012, mutta koulutoiminta päättyi jo vuonna 2019. Rakennus ehti siis palvella alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan vain seitsemän vuotta. (Yle, 26.6.2025)
- Vuonna 2025 Mikkelin kaupunki myi koulurakennuksen Saimaan Drone Oy.
 - Yritys suunnitteli rakennukseen droonialan koulutus- ja harjoittelukeskusta. (Yle, 26.6.2025)
- Koulurakennuksen tilat ja sitä ympäröivä alue soveltuivat toimintaan, jossa tarvitaan sekä sisätiloja että mahdollisuuksia harjoitella droonien käyttöä.



PURKAMINEN

- Yksi keskeinen **peruste** purkamiselle ovat **taloudelliset syyt**:
 - Vaikka rakennusta ei käytettäisi, sen ylläpidosta aiheutuu kustannuksia.
 - Purkamalla pyrittiin vähentämään näitä kustannuksia pitkällä aikavälillä.
- Tutkimuksessani purkaminen kohdistui erityisesti rakennuksiin, jotka olivat **huonokuntoisia**, teknisesti vanhentuneita tai **vaativat huomattavia korjauksia**.
- Erityisesti **sisäilmaongelmat** olivat keskeinen purkamispäätöksiä perusteleva tekijä.
 - Tutkimuksessa nousi esiin, että sisäilmaongelmista kärsineisiin rakennuksiin saatettiin liittää vahva **kielteinen mielikuva**, josta koettiin olevan vaikea päästä eroon perusteellisenkin korjaamisen jälkeen.
- Vuokratalojen kohdalla purkamista oli käytetty myös keinona vähentää asuntojen ylitarjontaa paikallisilla markkinoilla.

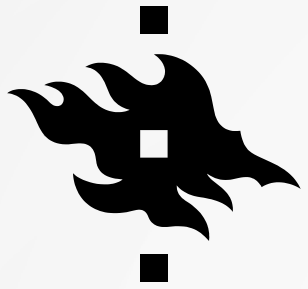


PURKAMINEN OSANA KUNTAKUVAN JA ELINYMPÄRISTÖN KEHITTÄMISTÄ

- Tutkimuksessani purkamista perusteltiin kuitenkin myös kuntakuvan, **turvallisuuden** ja **viihtyvyyden** näkökulmista
 - Erityisesti keskustaajamissa pitkään tyhjillään olleet ja huonokuntoiset rakennukset koettiin ongelmallisiksi.
 - Niiden katsottiin antavan kunnasta kielteisen vaikutelman ja viestivän siitä, ettei alueella tapahdu myönteistä kehitystä.
- Tyhjät rakennukset voivat myös houkutella **ilkivaltaa** ja aiheuttaa turvallisuuteen liittyviä huolia.
 - Pitkään tyhjillään olleet rakennukset ovat alttiita esimerkiksi **tuhopoltoille**.
- Joissakin tapauksissa tyhjää tonttia pidettiin parempana vaihtoehtona kuin näkyvällä paikalla sijaitsevaa rapistuvaa rakennusta.
 - Tyhjä tontti avaa uusia **mahdollisuuksia** ?
- Purkaminen nähtiin siten mahdollisuutena parantaa taajamaympäristöä ja avata tilaa myöhemmälle kehittämiselle.

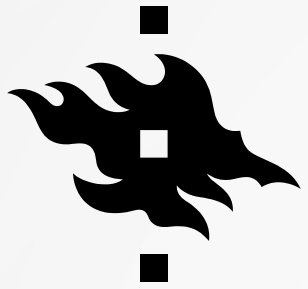


Rakennuksen purkamisen myötä tontti vapautuu uuteen käyttöön. Kuva: Annamari Kiviaho



PURKAMISEEN LIITTYVÄT HAASTEET JA RISTIRIIDAT

- **Taloudelliset kustannukset ja vaikutukset kunnan tilinpäätökseen**
 - Purkaminen aiheuttaa **välittömiä kustannuksia**, vaikka sillä pyritäisiin vähentämään rakennuksen ylläpitomenoja pitkällä aikavälillä.
 - Rakennuksen poistaminen käytöstä ja purkaminen voivat edellyttää **lisäpoistoja tai tasearvon alaskirjauksia**, jotka heikentävät kunnan tilikauden tulosta.
 - Purkupäätösten taloudellisiin vaikutuksiin on siksi tärkeää varautua ennakolta, ja purkamisen tulisi olla suunnitelmallista.
- **Asukkaiden vastustus ja rakennusten yhteisöllinen merkitys**
 - Rakennusten purkusuunnitelmat voivat herättää paikallisten **asukkaiden vastustusta**.
 - Erityisesti vanhoihin kouluihin, kylätaloihin ja muihin yhteisön kannalta merkittäviin rakennuksiin liittyy muistoja ja tunteita.

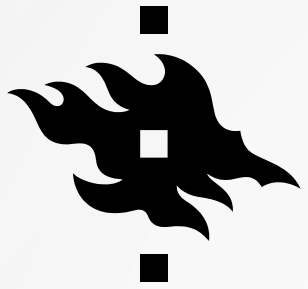


SAVONSOLMU PIEKSÄMÄELLÄ – PURKAMINEN OSANA KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KEHITTÄMISTÄ

- Pieksämäen keskustassa Pieksänjärven rannalla sijainnut hotelli Savonsolmu oli aikanaan tunnettu **hotelli- ja viihdekeskus**.
 - Hotellitoiminta päättyi vuonna 2020, minkä jälkeen rakennus jäi tyhjilleen. (Yle, 25.1.2026)
- Vuosien mittaan rakennuksen kunto heikkeni, ja se joutui toistuvan ilkivallan kohteeksi.
 - Rakennuksessa syttyi myös tulipalo vuonna 2023. Keskeisellä ja maisemallisesti kauniilla paikalla sijaitseva rapistuva rakennus muodostui ongelmaksi kaupunkiympäristön kannalta. (Yle, 5.2.2025)
- Rakennus oli yksityisessä omistuksessa mutta sijaitsi kaupungin omistamalla vuokratontilla.
 - Ulosottolaitoksen päätöksen myötä kaupunki sai vuonna 2025 oikeuden **poistaa rakennuksen tontilta**. (Yle, 5.3.2025)



Kuva Savonsolmu ennen purkua kesällä 2025. Kuva: Annamari Kiviaho



SAVONSOLMU PIEKSÄMÄELLÄ – PURKAMINEN OSANA KAUPUNKIYMPÄRISTÖN KEHITTÄMISTÄ

- Pieksämäen kaupunki käynnisti Savonsolmun purkamisen tammikuussa 2026.
 - Purkamisella pyrittiin poistamaan pitkään rapistunut rakennus ja mahdollistamaan arvokkaan ranta-alueen kehittäminen uuteen käyttöön. (Yle, 25.1.2026; 9.4.2026)
- Alueelle on suunniteltu tulevaisuudessa muun muassa matkailu- ja majoituspalveluita sekä asumista. (Yle, 2026)
- **Savonsolmun tapaus osoittaa, että myös yksityisomistuksessa oleva rakennus voi muodostua kunnalle merkittäväksi ongelmaksi.**
- **Purkaminen voi tällöin olla paitsi huonokuntoisen rakennuksen poistamista myös tietoinen ratkaisu kaupunkiympäristön ja alueen tulevaisuuden kehittämiseksi.**





PURKUMATERIAALIEN UUSIOKÄYTTÖ – HELSINGIN MUSTIKKAMAA

- Helsingin Mustikkamaalle valmistui kesällä 2025 huolto- ja varastorakennus, joka rakennettiin lähes kokonaan uudelleenkäytetyistä rakennusosista. Rakennus toimii kaupungin liikunta- ja ulkoilupalveluiden käytössä. (Helsingin kaupunki, 2025)
- Noin 470 neliömetrin rakennuksessa hyödynnettiin muun muassa vanhojen rakennusten runkorakenteita, ikkunoita, julkisivumateriaaleja, väliseiniä ja vesikalusteita. Esimerkiksi ikkunat olivat peräisin Helsingin vanhasta Postitalosta ja runkorakenteita Tampereelta. (Helsingin kaupunki, 2025)
- Rakennushanke edellytti uudenlaista suunnittelua, sillä käytettävissä olevien rakennusosien mitat, ominaisuudet ja kunto vaikuttivat suunnitteluratkaisuihin. Rakennusosien soveltuvuus uuteen käyttöön oli myös varmistettava. (Helsingin kaupunki, 2025)
- Hanke osoittaa, että purettavista tai korjattavista rakennuksista talteen otettuja rakennusosia voidaan hyödyntää uudisrakentamisessa sen sijaan, että ne päätyisivät jätteeksi tai pelkästään raaka-aineiksi kierrätykseen.
- **Rakennuksen purkaminen ei siis välttämättä tarkoita siihen sitoutuneiden materiaalien ja rakennusosien elinkaaren päättymistä. Kiertotalouden avulla niitä voidaan hyödyntää uusissa rakennuksissa.**

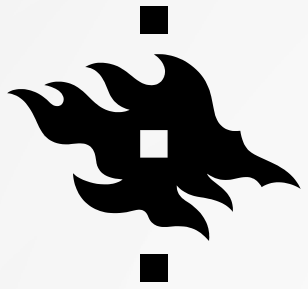
Suomen ensimmäinen uudelleenkäytetyistä materiaaleista rakennettu huolto- ja varastorakennus valmistuu Mustikkamaalle

Mustikkamaalle valmistuu kesäkuun lopussa rakennus, joka on suurimmaksi osaksi valmistettu uudelleenkäytetyistä rakennusosista. Kyseessä on Helsingin kaupungin pilottiprojekti, jonka oppeja hyödynnetään tulevaisuudessa myös muissa rakennushankkeissa.

Julkaistu yli vuosi sitten

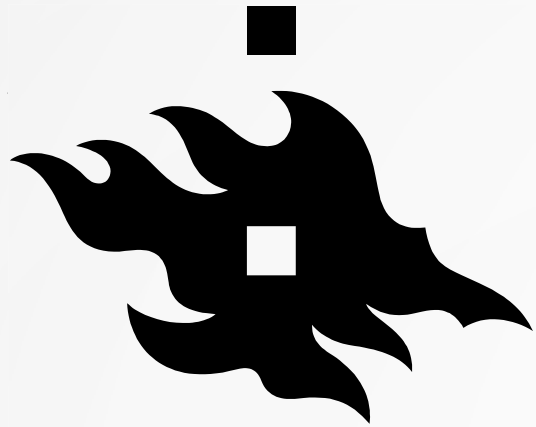
13.6.2025 15:52 | Päivitetty yli vuosi sitten



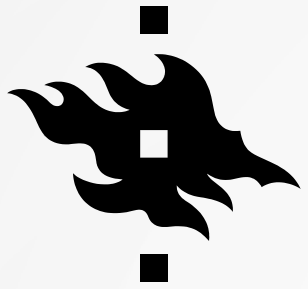


UUDISRAKENTAMINEN

- Kunnissa tehdään ja suunnitellaan uudisrakennushankkeita, joilla pyritään parantamaan palveluita, kuntakeskustojen viihtyvyyttä ja alueen vetovoimaa, sekä saamaan kuntien käyttöön niiden tilatarpeita vastaavia tiloja.
- Uudisrakentaminen on kuitenkin kallista ja siihen liittyy merkittäviä taloudellisia riskejä.
 - Väestöltään vähenevällä alueella uusien tilojen kysyntä voi jäädä vähäiseksi ja niiden vaatima vuokrataso liian korkeaksi.



KIINTEISTÖOMAISUUS OSANA KAUPUNKI- JA ALUEKEHITYSTÄ

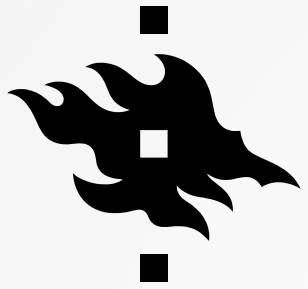


ALUEELLISET EROT VOIMISTUVAT?

- Kuntien kiinteistöpäätökset voivat **vahvistaa alueellisia eroja** myös kuntien sisällä.
 - Rakennusten kunnossapitoon ja kehittämiseen ei välttämättä panosteta samalla tavalla kaikilla alueilla.
- **Kuntakeskukset:** Tutkimuksessani investointeja pyrittiin kohdentamaan erityisesti **keskeisillä** ja näkyvillä **paikoilla** sijaitseviin rakennuksiin. Niitä kunnostettiin ja kehitettiin, mutta myös purettiin kuntakuvan ja viihtyisyyden parantamiseksi.
- **Syrjäisemmät alueet:** Rakennuksille on usein vaikeampi löytää uusia käyttäjiä. Tyhjiilleen jääneet rakennukset voivat rapistua pidempään, koska niiden kuntoon ja ulkonäköön ei kohdistu samanlaista huomiota.
- Jos palvelut ja kiinteistöinvestoinnit keskittyvät kuntakeskuksiin, entisiin kuntakeskuksiin ja maaseutukyliin voi jäädä yhä enemmän tyhjillään olevia ja vajaakäyttöisiä huonokuntoisia rakennuksia.
- Kuntien kiinteistöpäätökset eivät siis pelkästään heijasta alueellista eriytymistä, vaan voivat myös vahvistaa sitä.



Jos rakennus on syrjässä, piilossa katseilta se on helpompi jättää oman onnensa nojaan. Kuva: Annamari Kiviaho



ONKO KASVUN TAVOITTELU VÄLTÄMÄTÖNTÄ?

- Perinteisesti kuntien ja kaupunkien kehittämisessä on tavoiteltu **kasvua**.
 - Tavoitteena on ollut saada lisää asukkaita, yrityksiä, työpaikkoja ja **uutta rakentamista**.
- Väestöltään vähenevillä alueilla jatkuvaan kasvuun perustuva ajattelu voi kuitenkin olla ongelmallista.
- Kansainvälisessä tutkimuksessa onkin käsitelty ajatusta siitä, että aluekehityksen tavoitteena voisi kasvun sijaan tai sen rinnalla olla myös **muuttuneeseen väestöpohjaan sopeutuminen**.
 - Tällöin tavoitteena ei ole asukasmäärän kasvattaminen, vaan myös hyvän elinympäristön ja toimivien palveluiden turvaaminen nykyisille asukkaille.
 - Tätä lähestymistapaa kuvataan muun muassa käsitteillä *smart shrinkage* (älykäs supistuminen) ja *rightsizing* (rakennuskannan, palveluiden ja infrastruktuurin mitoittaminen muuttuneita tarpeita vastaaviksi). (Schilling & Logan, 2008; Hollander et al., 2009)
- Väestömäärän väheneminen ei siis välttämättä tarkoita sitä, ettei kunta voisi kehittyä. Kehityksen tavoitteet voivat kuitenkin olla erilaisia kuin kasvavilla alueilla.

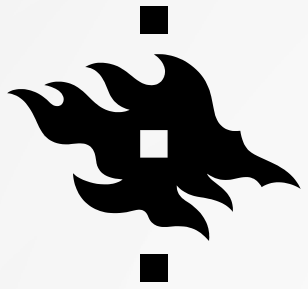


ONKO KASVUN TAVOITTELU VÄLTÄMÄTÖNTÄ?

- Rakennuskannan näkökulmasta väestön vähenemiseen sopeutuminen voi tarkoittaa tarpeettomista kiinteistöistä **luopumista**, mutta myös olemassa olevien rakennusten **korjaamista**, kehittämistä ja **mukauttamista uusiin käyttötarkoituksiin**.
- Tämä liittyy myös kestäväen rakentamisen kysymyksiin: onko muuttuneisiin tilatarpeisiin tarkoituksenmukaista vastata uudisrakentamisella, vai voitaisiinko tarpeita täyttää hyödyntämällä jo olemassa olevaa rakennuskantaa?
- Toisaalta juuri vanhan rakennuksen historialliset, arkkitehtoniset ja paikalliset erityispiirteet voivat tehdä siitä kiinnostavan uusiokäyttökohteen.
 - **Rakennuksen historiaa ja identiteettiä** voidaan hyödyntää esimerkiksi matkailu- ja majoitustoiminnassa, jolloin olemassa oleva rakennus muodostaa osan uuden toiminnan vetovoimaa.

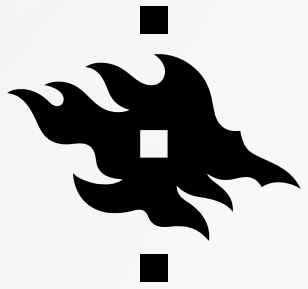


Kangasniemen kunnantalo remontissa kesällä 2025. Kuva: Annamari Kiviaho



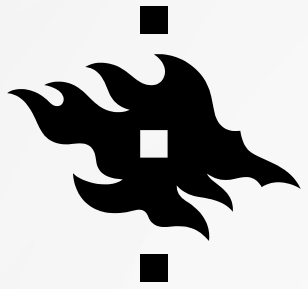
PARKSTAD LIMBURG – PURKAMISEN VASTUSTAMISESTA KIERTOTALOUTEEN

- **Parkstad Limburg Alankomaissa on esimerkki siitä, miten väestön vähenemiseen liittyvistä rakennuskannan haasteista voi syntyä uudenlaisia aluekehityksen mahdollisuuksia (Marjanović & Beunen, 2026).**
- Väestön vähenemisen seurauksena alueella oli tarve vähentää ylimääräistä asuntokantaa muun muassa purkamalla rakennuksia. Purkaminen herätti kuitenkin paikallista vastustusta ja ristiriitoja. (Marjanović & Beunen, 2026)
- Purkamiseen liittyneet ristiriidat loivat tilaa uudenlaisille kokeiluille, joissa pyrittiin hyödyntämään purettavien asuinrakennusten rakennusosia ja materiaaleja uudelleen sen sijaan, että niitä käsiteltäisiin pelkästään jätteenä. (Marjanović & Beunen, 2026)
- Paikallisesta aloitteesta kehittyi vähitellen laajempi rakentamisen kiertotalouteen liittyvä kehittämissuunta, johon osallistui useita alueellisia toimijoita. (Marjanović & Beunen, 2026)
- Yhteisen oppimisen, kokeilujen, alueellisen yhteistyön ja vahvistuneen alueellisen johtajuuden myötä kiertotalous vakiintui osaksi alueen laajempaa kehittämistä. (Marjanović & Beunen, 2026)
- **Esimerkki havainnollistaa, että väestön vähenemiseen sopeutuminen voi olla muutakin kuin rakennuskannan supistamista. Yksittäiset kokeilut voivat kasvaa laajemmiksi alueellisiksi muutoksiksi, kun kunnat ja muut toimijat onnistuvat kehittämään uusia ratkaisuja yhdessä.**



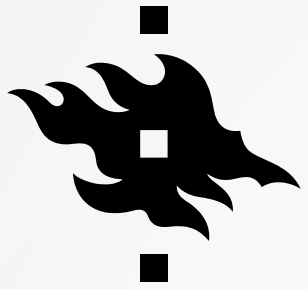
MILLAISEN TULEVAISUUDEN RAKENNAMME?

- Rakennukset voivat säilyä **käytössä vuosisatoja**, joten tämän päivän kiinteistöpäätökset vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen.
 - Millaista rakennuskantaa **tulevaisuudessa tarvitaan?**
 - Mitkä rakennukset kannattaa **säilyttää** ja korjata **tuleville sukupolville?**
- Rakennusten korjauksia on lykätty vuosien varrella, mikä on kasvattanut korjausvelkaa.
 - Mitä kuntien kiinteistöomaisuudelle käy, jos kuntatalouden **säästöpainet kasvavat** entisestään?
- Kuntien rakennuskantaa ja palveluverkkoa koskevia päätöksiä perustellaan usein väestöennusteilla. Esimerkiksi lapsimäärän ennustettu väheneminen voi johtaa kyläkoulun lakkauttamiseen.
 - Voiko tällainen päätös kuitenkin osaltaan **toteuttaa ennusteen?**
 - Koulun sulkeminen tai sulk-uuhka voi vähentää alueen houkuttelevuutta lapsiperheiden näkökulmasta.
 - Lehtosen (2021) tutkimuksessa, jossa tarkasteltiin 518 koululakkautusta Suomessa vuosina 2011–2018, lakkautukset olivat yhteydessä lähialueiden väestökehityksen heikkenemiseen.
- Kuntien rakennuksia ja palveluita koskevat päätökset eivät siis ainoastaan heijasta alueen nykytilannetta, vaan voivat myös vaikuttaa **kuntakeskusten ja kylien tulevaisuuden kehitykseen**.



MILLAISEN TULEVAISUUDEN RAKENNAMME?

- Alueiden tulevaisuuteen vaikuttavat myös sellaiset muutokset, joita **nykyisyydessä** on **vaikea ennakoida**.
- Rakennus voi olla tarpeeton alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan, mutta saada myöhemmin aivan uudenlaista käyttöä.
 - Tästä hyvä esimerkki on Kajaanin entinen paperitehdas, jonka tiloihin on sijoitettu CSC datakeskus ja **LUMI-supertietokone**. Vuonna 2008 suljetun paperitehtaan rakennuksia on muutettu vastaamaan uudenlaisen teknologian ja tutkimusinfrastruktuurin tarpeita. (LUMI, 2021; Kajaanin kaupunki, 2026)
- Esimerkki havainnollistaa, että **rakennusten tulevat käyttötarpeet voivat muuttua tavoilla, joita niiden alkuperäisen käytön päättyessä ei osata ennakoida**.

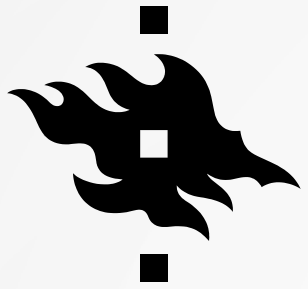


YHTEENVETO

- Väestönkehitys, palvelutarpeiden muutokset ja kiinteistömarkkinoiden tilanne vaikuttavat siihen, millaisia tiloja tarvitaan ja millaiset mahdollisuudet olemassa olevien rakennusten hyödyntämiseen on.
- Palveluverkon ja rakennusten käytön muutokset muovaavat yhdyskuntarakennetta, palveluiden saavutettavuutta sekä kuntakeskusten ja kylien kehitysedellytyksiä.
- Kuntien kiinteistöihin liittyvät päätökset ovat aluekehityspäätöksiä.
 - Kuntien rakennuksia koskevat päätökset vaikuttavat yhdyskuntarakenteeseen sekä siihen, missä ihmiset asuvat, työskentelevät ja käyttävät palveluita.
 - Rakennusten säilyttäminen, kehittäminen ja purkaminen vaikuttavat siihen, millaisiksi kuntakeskukset ja kylät tulevaisuudessa muodostuvat.



Nykyhetken kiinteistöihin liittyvät päätökset vaikuttavat pitkälle tulevaisuuteen. Kuva: Annamari Kiviaho



LÄHTEET

- Hollander, J. B., Pallagst, K., Schwarz, T., & Popper, F. J. (2009). Planning shrinking cities. *Progress in Planning*, 72(4), 223–232.
- Huuhka, S., Vainio, T., Moisio, M., Lampinen, E., Knuutinen, M., Bashmakov, S., Köliö, A., Lahdensivu, J., Ala-Kotila, P., & Lahdenperä, P. (2021). *Purkaa vai korjata? Hiilijalanjälkivaikutukset, elinkaarikustannukset ja ohjauskeinot*. Ympäristöministeriön julkaisu 2021:9. Ympäristöministeriö. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-221-1>
- Kiviaho, A. (2026). Planning for shrinkage through municipal real estate management. *European Planning Studies*, 1–24.
- Kiviaho, A., & Toivonen, S. (2023). Forces impacting the real estate market environment in shrinking cities: Possible drivers of future development. *European Planning Studies*.
- Kiviaho, A., & Toivonen, S. (2024). Reimagining alternative future development trajectories of shrinking Finnish cities. *International Planning Studies*, 29(1), 1–18.
- Lehtonen, O. (2021). Primary school closures and population development – Is school vitality an investment in the attractiveness of the (rural) communities or not? *Journal of Rural Studies*, 82, 138–147.
- Maakuntien tilakeskus. (2020). *Kuntien rakennuskannan tilannekuva vuonna 2020 ja ennusteet vuosille 2020–2040*. Raportti 7.10.2020. https://www.maakuntientilakeskus.fi/wp-content/uploads/2020/10/Maakuntien-tilakeskus_Raportti_Kuntien-rakennuskannan-tilannekuva-vuonna-2020-ja-ennusteet-vuosille-2020-2040.pdf
- Maakuntien tilakeskus. (2021). *Kuntien rakennuskannan tilannekuva ja ennusteet vuoteen 2040 asti*. Valtiovarainministeriö. <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-914-6>
- Marjanović, M., & Beunen, R. (2026). Path creation in the governance of shrinking cities and regions: Regional collaboration and circular economy in Parkstad Limburg. *Journal of Environmental Policy & Planning*, 1–23.
- Schilling, J., & Logan, J. (2008). Greening the Rust Belt: A green infrastructure model for right sizing America's shrinking cities. *Journal of the American Planning Association*, 74(4), 451–466.



UUTISARTIKKELIT

- CSC. (2026, 3. syyskuuta). *LUMI-tekoälytehtaan datakeskuksen rakennustyöt etenevät Kajaanissa*. <https://csc.fi/uutinen/lumi-tekoalytehtaan-datakeskuksen-rakennustyot-etenevat-kajaanissa/>
- Helsingin kaupunki. (2025, 13. kesäkuuta). *Suomen ensimmäinen uudelleenkäytetyistä materiaaleista rakennettu huolto- ja varastorakennus*. <https://www.hel.fi/fi/uutiset/suomen-ensimmainen-uudelleenkaitytyista-materiaaleista-rakennettu-huolto-ja-varastorakennus>
- Helsingin kaupunki. (ei pvm.). *Varasto- ja huoltorakennus uudelleenkäytetyistä rakennustuotteista*. <https://testbed.hel.fi/kiertotalous/varasto-ja-huoltorakennus-uudelleenkaitytyista-rakennustuotteista/>
- Kajaanin kaupunki. (2026). *Energinen Kajaani – datakeskusalan arktinen pääkaupunki*. <https://kajaani.fi/yritystarinat/energinen-kajaani-datakeskusalan-arktinen-paakaupunki/>
- Kuntaliitto. (2026, 24. kesäkuuta). *Puolet kunnista ongelmissa tyhjien sote-kiinteistöjen vuoksi*. <https://www.kuntaliitto.fi/tiedotteet/2026/puolet-kunnista-ongelmissa-tyhjien-sote-kiinteistojen-vuoksi>
- LUMI. (2021). *Deep dive into the building of the LUMI data center*. <https://lumi-supercomputer.eu/deep-dive-into-the-building-of-the-lumi-data-center/>
- Pallonen, K. (2017, 14. marraskuuta). *Pieksämäen jättisatsaus kumisee tyhjyyttään – Veturitallit kaipaavat pirstystä Pieksämäellä*. Yle. <https://yle.fi/a/3-9928570>
- Pieksämäen kaupunki. (2018). *Pieksämäen Veturitallit* [Esittelysite]. <https://www.pieksamaki.fi/wp-content/uploads/Veturitallit-yleisesite-170x210-2018-WEB.pdf>
- Pieksämäen kaupunki. (ei pvm.-a). *Pieksämäen Veturitallit*. <https://www.pieksamaki.fi/kaupunki-ja-yhteystiedot/kaupungin-rakennuksia/pieksamaen-veturitallit/>
- Pieksämäen kaupunki / Visit Pieksämäki. (2015). *Veturitallit ja Veturitori valmiina tapahtumien käyttöön*. <https://visitpieksamaki.fi/fiveturitallit-ja-veturitori-valmiina-tapahtumien-kayttoon/>
- Poutiainen, E. (2025a, 17. kesäkuuta). *Otavan koulutilalle olisi ostaja, vain rahoitus puuttuu*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20168182>
- Poutiainen, E. (2025b, 5. maaliskuuta). *Pieksämäki saa purkaa raunioituneen Savonsolmun*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20147480>
- Poutiainen, E. (2025c, 7. lokakuuta). *Otavan koulutilan alueen rakennukset ovat olleet vuokralla kymmenen vuotta ja alue jäi edelleen kaupungille*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20186418>
- Poutiainen, E., & Nyssönen, T. (2025, 5. helmikuuta). *Pieksämäen raunioitunut hotelli Savonsolmu on päätymässä vihdoinkin kaupungin haltuun*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20141357>
- Roiha, M. (2026a, 25. tammikuuta). *Legendaarinen Savonsolmu puretaan – Pieksämäen maamerkki väistyy uusien suunnitelmien tieltä*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20204296>
- Roiha, M. (2026b, 9. huhtikuuta). *Yökerho-hotelli Savonsolmu on kadonnut maisemasta Pieksämäellä – nyt puretaan perustuksia*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20219315>
- Vironen, P. (2025a, 15. joulukuuta). *Saimaa Drone saa eduskunnan joululahjarahalla uuden kiinteäsiipisen droonin*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20199270>
- Vironen, P. (2025b, 26. kesäkuuta). *"Tämä oli meille lottovoitto" – droonifirma osti lähes uuden lakkautetun kyläkoulun Mikkelissä*. Yle. <https://yle.fi/a/74-20169714>



KIITOS

Annamari Kiviaho

annamari.e.kiviaho@helsinki.fi