PUU - VALLILA

PERUSSELVITYKSET

PUU-VALLILAN JA LÄNSI-PASILAN
SANEERAUSTOIMENPITEITÄ TUTKIVAN
TYÖRYHMÄN VÄLIRAPORTTI 1.9.1973

HELSINKI, KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

2

PUU-VALLILA / PERUSSELVITYKSET

Puu-Vallilan ja Länsi-Pasilan
saneeraustoimenpiteitä tutkivan
työryhmän väliraportti 1.9.1973

SISÄLTÖ

JOHDANTO sivu

1. Tutkimusalueen sijainti ja rajaus (kuvat 1-3) 1

2. Tehtävän anto 2

3. Työryhmän perustaminen ja toiminnan pääpiirteet 2

4. Tehtävän määrittelyä 4

PERUSSELVITYKSET

1. Historiallinen katsaus Puu-Vallilan kaavoitukseen ja rakentamiseen

1.1 Puu-Vallilan synty ja ensimmäinen rakennusvaihe 1910-1914

1.1.1 Helsingin asuntotilanne vuosidadan vaihteessa ja kunnallisen asuntopolitiikan tavoitteet 6

1.1.2 Nyströmin komitea 1907-1908 9

1.1.3 Vallilan kaavoitus ja ensimmäinen rakennusjärjestys (kuvat 4 ja 5) 10

1.1.4 Tyyppipiirustukset 13

1.1.5 Kaupungin tonttipolitiikka Vallilassa 1908-1915 15

1.1.6 Ensimmäinen rakennusvaihe 1910-1914 (kuvat 5 ja 7) 16

1.1.7 Asunto-olot Vallilassa ensimmäisen rakennusvaiheen jälkeen 17

1.2 Vallilan laajennussuunnitelmat 1913-1961 ja toinen rakennusvaihe 1920-1927

1.2.1 Vanhan Vallilan laajennussuunnitelmat ja rakennusjärjestyksen muutos (kuva 6) 19

1.2.2 Toinen rakennusvaihe (kuva 7) 20

1.3 V. 1940 Asemakaava

1.3.1 Uudelleenkaavoitus alkaa 22

1.3.2 Kaavan sisältö ja vaikutukset (kuva 8) 22

1.4 Vuokra-alueiden järjestelylaki v. 1962 ja sen seurauksena syntynyt koko alueen asemakaavan muuttaminen v. 1968

1.4.1 Lain pääkohdat 23

1.4.2 Vuokrasopimustilanne Puu-Vallilassa vuokra-alueiden järjestelylain astuessa voimaan 24

1.4.3 Päätös kaavan muuttamisesta v. 1965 24

1.4.4 V. 1968 asemakaava (kuva 9) 25

1.4.5 Vuokrasopomustilanne Puu-Vallilassa v. 1968 26

1.5 Helsingin Työväenyhdistyksen rakennussuunnitelmat ja alueen pohjoisosan asemakaavan muuttaminen

1.5.1 Taustaa 26

1.5.2 Ensimmäinen kaavanmuutos 26

1.5.3 Toinen kaavanmuutos (kuva 10) 26

2. Maa ja maankäyttö

2.1 Maankäytön pääpiirteet (kuva 11) 28

2.2 Vertailua voimassa olevaan asemakaavaan (kuva 12). 29

2.3 Maanomistus ja kiinteistöhallinta (kuva 13, liite 1) 30

2.4 Järjestelytoimitukset (kuva 14) 31

2.5 Vuokra-aika 33

2.6 Kunnallistekniikka

2.6.1 Kadut 34

2.6.2 Vesijohdot ja viemärit (kuvat 15 ja 16) ... 35

2.6.3 Sähköverkko (kuva 17) 36

2.6.4 Kaasuverkko (kuva 18) 36

2.6.5 Kaukolämpö (kuva 19) 36

2.7 Puusto ja luonto (kuva 20) 38

3. Rakennukset

3.1 Yleistä (kuvat 21-23) 39

3.2 Rakenteet ja niiden kunto

3.2.1 Rakennustapa 40

3.2.2 Rakennusten aikaisemmat kuntoarviot 40

3.2.3 Rakv:n suorittama yleispiirteinen kuntotutkimus 41

3.2.4 Rakv:n suorittama ns. koetalon yksityiskohtainen kuntotutkimus (liite 2) 49

3.3 Rakennusten nykyinen kunnostaminen

3.3.1 Kaupungin rakennusten kunnostustoiminta 50

3.3.2 Maistraatin määräämät rakennusten ulkopuoliset kunnostuskehoitukset (kuva 24)..... 51

3.4 Rakennusten varusteet ja niiden kunto

3.4.1 Sähkö 52

3.4.2 Kaasu 52

3.4.3 Vesi ja viemäri 53

3.4.4 Keskuslämmitys (kuva 25) 53

3.4.5 Pesutuvat, saunat ym. 53

3.5 Rakennusten paloturvallisuus 54

3.6 Purkutoiminnasta 55

3.7 Lunastuskustannuksista 56

4. Asunnot

4.1 Asuntojen lukumäärä, ikä- ja asuntotyyppi 57

4.2 Asuntojen hallintasuhteet (kuvat 26-28) 58

4.3 Asuntojen varustetaso .

4.3.1 Vesi ja viemäri (kuva 29) 59

4.3.2 WC 59

4.3.3 Peseytymismahdllisuus 60

4.3.4 Asuntojen varustetason puutteet/tiivistelmä 60

5. Asukkaat

5.1 Väestökehitys 63

5.2 Ruokakuntien lukumäärä, koko- ja ikäjakaumat 63

5.3 Alueittaiset asukastiedot 64

5.4 Asukastiedot rakennusten ja huoneistojen omistusmuodon mukaan (kuva 30) 65

5.5 Tulotaso 67

6. Asumisolosuhteet Puu-Vallilassa

6.1 Asuntojen asuttavuus asukkaiden kannalta 70

6.2 Asumiskustannukset ja niiden osuus asukkaiden tuloista 75

6.3 Kaupungin sosiaalinen tukitoiminta 76

6.4 Alueelliset asumisolosuhteet 77

6.5 Asumisolosuhteet/tiivistelmä 78

7. Puu-Vallilan asukkaiden anomus vuokra-ajan jatkamisesta

7.1 Anomuksen lähettäminen 79

7.2 Kslk:n alustava kanta anomukseen..... 79

7.3 Kslk:n käsittely ja esitetyt ehdot vuokrasopimusten jatkamiselle..... 80

7.4 Kslk:n toinen käsittely ja Kh:n alustava kanta anomukseen 81

7.5 Anomus vuokra-aikojen jatkamisesta 25 vuodella .. 81

PERUSTELUT JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSILLE

1. Puu-Vallilan selvitystyöhön liittyvät keskeisimmät kysymykset 82

2. Kysymys uuden asemakaavan toteuttamisesta 82

3. Kysymys alueen nykyisten asukkaiden sijoittamisesta. 83

4. Kysymys mahdollisen koekunnostuksen suorittamisesta. 84

5. Kysymys lunastustoimenpiteistä, joihin kaupungin taholta olisi syytä ryhtyä Puu-Vallilan alueella riippumatta uuden asemakaavan toteuttamisen ajankohdasta 84

TYÖRYHMÄN EHDOTUKSET JATKOTOIMENPITEIKSI PUU-VALLILASSA

JOHDANTO

1. Tutkimusalueen sijainti ja rajaus

Selvityksen kohteena oleva ns. Puu-Vallilan alue[1] sijaitsee Helsingin kaupungin Vallilan kaupunginosassa (n:o 22) rajoinaan Mäkelänkatu, Päijänteentie, Suvannontie, Roineentie ja Sturenkatu. (Kuvat 1 ja 2)

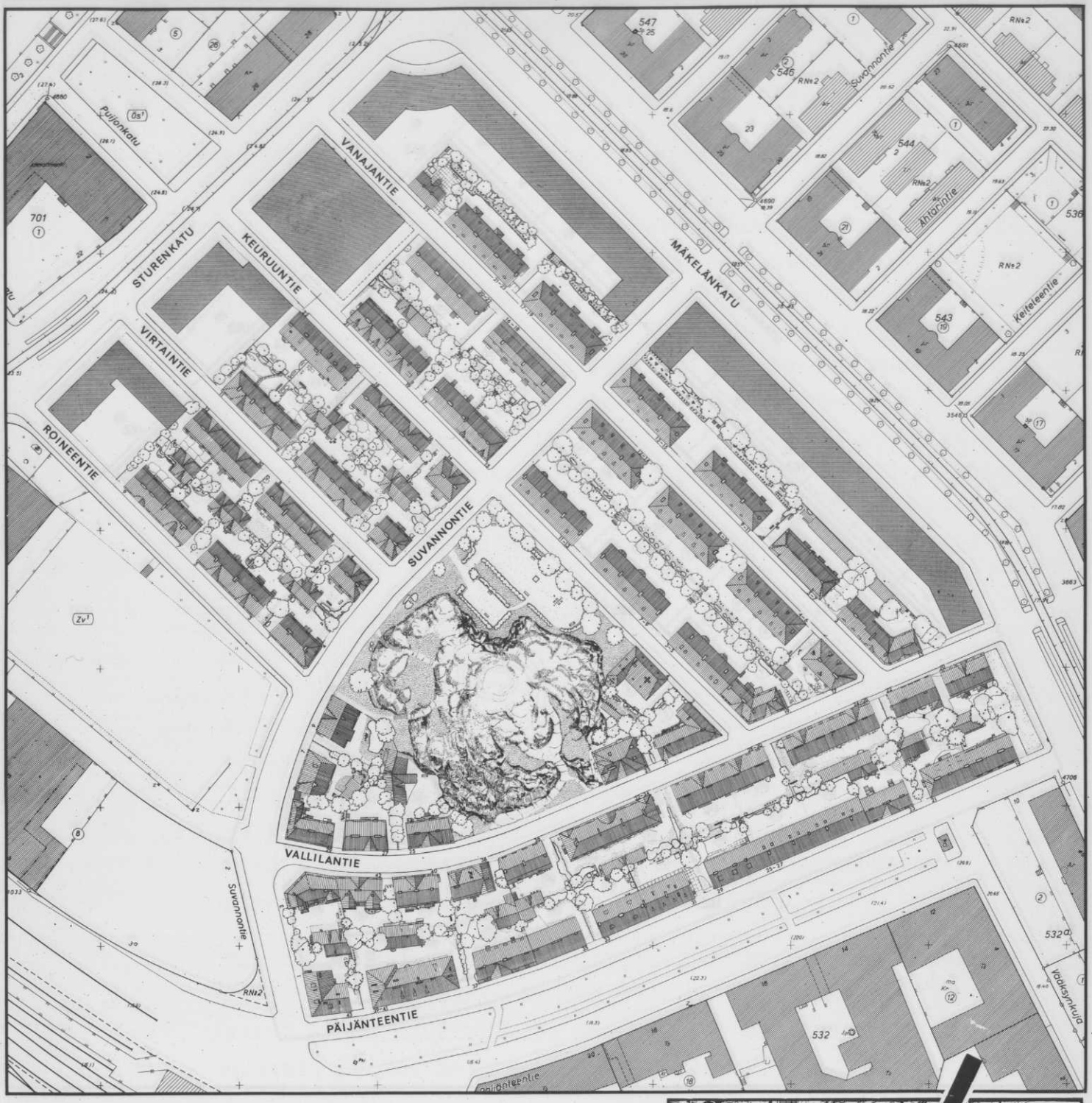
Näin rajattuun alueeseen kuuluvat seuraavat korttelit ja tontit:

Kaupunginosa	Kortteli	Tontit	Tonttien lukum.
22	531 kokonaan	19-44	26
	536 - " -	7, 9, 25, 27, 29	5
	537 - " -	2, 4, 23	3
	538 - " -	1-14	14
	539 osittain	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	8
	548 - " -	17, 19, 21, 23, 25	5
	549 - " -	15-22	8
	550 - " -	3-11, 14-22	10
	551 - " -	1, 3-10, 12	10
		yht.	89

Käytetty kiinteistöjaotus (kuva 3) on v. 1916 vahvistetun jaotuskaavan mukainen, koska sitä käytetään esim. vuokrasopimuksissa ja kuntasuunnittelurekisterin tiedoissa alueelle myöhemmin vahvistetuista asemakaavoista ja kiinteistöjaotuksesta huolimatta.

1) Puu-Vallilaan luetaan tavallisesti kuuluvaksi myös Mäkelänkadun itäpuolinen osittain säilynyt puutaloalue, joka ei kuitenkaan kuulu tämän selvityksen piiriin.

(Valokuva: Simo Rista)



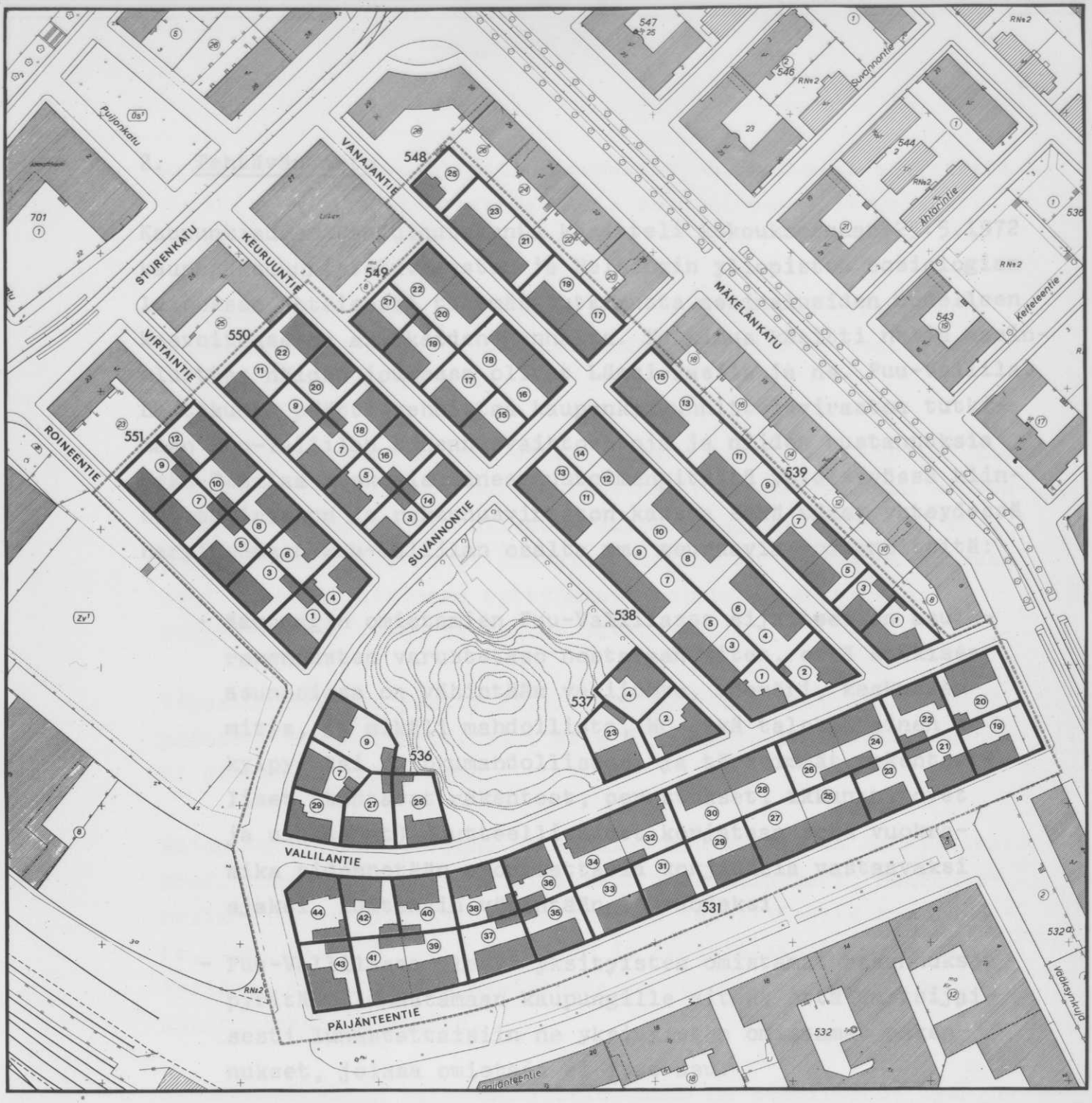
15. 5. 1973

1: 2000

PUU - VALLILA

ALUEEN SIJAINTI

2



MERKKIEN SELITYS:

TUTKIMUSALUEEN RAJAUS

VUOKRA-ALUEEN RAJA SEKÄ TONTIN RAJA

RAKENNUKSIA

536 KORTTELIN NUMERO

(25) TONTIN NUMERO

15.5.1973

1:2000

PUU-VALLILA

KIINTEISTÖJAKO

3

2. Tehtävän anto

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli kokouksessaan 25.5.1972 kaupunkisuunnitteluviraston ja Helsingin yliopiston sosiologian laitoksen yhteisesti tekemää tutkimusta asuinalueiden uudelleen kaavoituksesta asukkaiden kannalta. Tutkimus käsitti neljä asuinaluetta; näiden joukossa olivat Länsi-Pasila ja ns. Puu-Vallila. Lautakunta päätti kehoittaa kaupunkisuunnitteluvirastoa tutkimaan Puu-Vallilan kohennusvaihtoehtoja ja niiden kustannuksia sekä Pasilaa koskevia saneeraustoimenpiteitä yhteistyössä kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa sekä tässä yhteydessä harkitsemaan Puu-Vallilan osalta mm. seuraavia toimenpiteitä:

- Kaupungin omistamien Puu-Vallilassa sijaitsevien asuinrakennusten varustetaso nostetaan siten, että kaikissa asunnoissa on vähintään vesijohto, viemäri, keskuslämmitys, ja mikäli mahdollista, WC sekä talokohtainen kylpy- tai suihkumahdollisuus, ja tärkeimmät rakenteelliset (kantavat rakenteet, perustukset, ikkunat, ovet ja ulkokatot) puutteellisuudet korjataan sekä vuokra-aika pidennetään suoritettavia korjauksia vastaavaksi ajaksi, kuitenkin vähintään 10 vuodeksi,

- Puu-Vallilassa olevat yksityisten omistamat rakennukset pyritään lunastamaan kaupungille siten, että ensisijaisesti lunastettaisiin ne yksityisten omistamat rakennukset, joissa omistaja ei itse asu.

3. Työryhmän perustaminen ja toiminnan pääpiirteet

Kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö päätti 26.6.1972 asettaa työryhmän, jonka tehtävänä on huolehtia kaupunkisuunnittelulautakunnan em. päätökseen sisältyvien tehtävien suorittamisesta.

Työryhmään virastopäällikkö määräsi puheenjohtajaksi jaospäällikkö Pentti Saarisen viraston kansliaosastolta, jäseniksi

arkkitehti Torsten Nygårdin asemakaavaosastolta ja arkkitehti Heikki Pyykön yleiskaavaosastolta sekä sihteeriksi maisteri Erkki Korhosen yleiskaavaosastolta.

Samalla virastopäällikkö päätti, että kiinteistövirastoa ja rakennusvirastoa pyydetään nimeämään edustajansa osallistumaan työryhmän työskentelyyn.

Kiinteistövirasto nimesi edustajakseen työryhmään diplomi-insinööri Mikko Kettusen tonttiosastolta. Rakennusviraston edustajina työryhmässä ovat olleet arkkitehti Mikko Karjanoja sekä diplomi-insinööri Matti Loikala. Karjanojan estyneenä ollessa ovat hänen sijaisinaan työryhmässä toimineet arkkitehdit Bengt-Vilhelm Levón ja Jaakko Suihkonen.

Virastopäällikkö päätti 28.11.1972 muuttaen 26.6.1972 tehtyä päätöstä määrätä arkkitehti Mika Kihlbergin asemakaavaosastolta jäseneksi työryhmään.

Asiantuntijoina työryhmä on kuullut mm. seuraavia henkilöitä: prof. Bengt Lundsten Teknillisestä korkeakoulusta, rakennusmestari Reino Hahl Kv:n talo-osaston teknillisestä toimistosta, isännöitsijä Lauri Kanninen ja apulaisisännöitsijä Simo Syrjänen isännöitsijätoimistosta ja maisteri Heikki Himanka asunnonjakotoimistosta.

Rakennusviraston talosuunnitteluosasto on suorittanut työryhmän esitykseen perustuen ja kaupunkisuunnitteluviraston tilauksesta marras-joulukuun aikana 1972 Puu-Vallilan kaupungin omistamien rakennusten yleispiirteisen kuntotutkimuksen kenttätyöt ja koonnut kerätyt tiedot rakennusten osalta tutkimuslomakkeisiin ja pohjapiirustuslehtiin. Rakv on suorittanut myös ns. koetalon yksityiskohtaisen kuntotutkimuksen keväällä 1973.

Työryhmän esityksestä on kaupunkisuunnitteluviraston toimesta lisäksi tehty arkkitehtiylioppilas Rauli Ailuksen kanssa sopimus työryhmän valvonnassa suoritettavasta tutkimuksesta, joka koskee kohennustoimenpiteiden toteuttamisen selvittämistä Puu-Vallilassa. Tutkimuksessa laaditaan valitun koetalon yksityiskohtaisia kohennusvaihtoehtoja, selvitetään alustavasti koetalon kohennussuunnitelman toteuttamista sekä sovelletaan tutkimuksen tuloksia esimerkkikortteliin. Luonnokset koetalon kohennusvaihtoehdoiksi sekä niitä koskeva rakennustarkastusviraston lausunto ovat erillisenä liitteenä. Tutkimusta valvoo Teknillisen korkeakoulun puolesta professori Bengt Lundsten.

Ryhmä Teknillisen korkeakoulun arkkitehiylioppilaita on suorittanut Puu-Vallilassa korkeakoululle eräitä selvitys- ja suunnittelutehtäviä, joiden tuloksena syntynyttä kartta- ja piirustusaineistoa on saatu työryhmän käyttöön.

4. Tehtävän määrittelyä

Kslk:n työryhmälle antama tehtävä käsitti varsinaisesti Puu-Vallilan kohennusvaihtoehtojen ja niiden kustannusten selvittämisen. Kohennusvaihtoehtojen suunnittelu riippuu oleellisesti siitä, kuinka kauan kohennettavien rakennusten ajatellaan säilyvän. Puu-Vallilan kohdalla ei kuitenkaan toistaiseksi ole tehty lopullista päätöstä alueen purkamisesta tai säilyttämisestä. Tästä syystä työryhmä on varsinaisten kohennusvaihtoehtojen tutkimisen ohella kerännyt tietoja alueen historiasta, kaavoitus- ja vuokrasopimustilanteesta, rakennusten ja huoneistojen hallintasuhteista, asukkaiden asumistasosta ym. päätöksentekoon mahdollisesti vaikuttavista seikoista.

Alueen kohennusvaihtoehtojen selvittämistä varten tässä perusselvityksessä on etsitty vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

1. Mikä on alueen rakennusten ja asuntojen kunto, varustetaso ja puutteellisten asuntojen määrä?

2. Mikä on puutteellisiksi todettujen rakennusten ja asuntojen jakauma rakennusten ja asuntojen hallintasuhteiden mukaan?

3. Mitä näkökohtia olisi otettava huomioon suunniteltaessa puutteiden poistamista, ts. mitä rajoituksia saneeraustoimenpiteille asettavat toisaalta eri asukasryhmien tarpeet ja mahdollisuudet, toisaalta alueen nykyinen rakennuskanta?

Perusselvitysosan loppuun on koottu eräitä Puu-Vallilan selvitystyön kannalta keskeisiä kysymyksiä sekä esitetty Kslk:lle päätösehdotukset työryhmän jatkotoimenpiteitä varten.

Seuraavassa vaiheessa työryhmän tarkoituksena on esittää Kslk:lle suunnitelmavaihtoehtoja ja kustannustietoja pääasiassa kaupungin omistamien rakennusten osalta.

PERUSSELVITYKSET

1. HISTORIALLINEN KATSAUS PUU-VALLILAN KAAVOITUKSEEN JA RAKENNUSVAIHEISIIN

1.1 PUU-VALLILAN SYNTY JA ENSIMMÄINEN RAKENNUSVAIHE 1910-1914[1)]

1.1.1 Helsingin asuntotilanne vuosisadan vaihteessa ja kunnallisen asuntopolitiikan tavoitteet

Helsinki eli 1900-luvun alussa teollisuuden nopean laajenemisen aikaa. Työpaikat kehittyvän teollisuuden palveluksessa olivat maaseudun köyhälle työväestölle lupaus paremmasta tulevaisuudesta. Pääkaupungin väkiluku ylitti nohin aikoihin 100 000 asukkaan rajan ja kasvoi kiihtyvällä vauhdilla.

Riittämätön asuntojen tarjonta ja korkeat vuokrat olivat syynä siihen, että kaupungin köyhimmät asukkaat - työläiset - olivat aina joutuneet asumaan ahtaimmissa ja huonokuntoisimmissa asunnoissa. Väkiluvun kasvaessa voimakkaasti työväen asema huononi entisestään. Vuoden 1900 työväenasuntotutkimuksen mukaan asumistiheys työväen asunnoissa oli 3.5 asukasta/huone, keskimääräinen huoneluku oli 1.3 huonetta/asunto. Pienten asuntojen suuri osuus asuntokannasta korostuu, kun tiedetään, että yhden huoneen asunnoissa asui 68 % työväestöstä. Huoneen ja keittiön suuruisissa asunnoissa asuvia oli 28 %. Edellä mainittuja suuremmissa huoneistoissa asui siis vain 4 % työläisistä.

Asunnot sijaitsivat yleensä suurissa vuokrakasarmeissa, joita kiinteistöjen omistajat olivat rakennuttaneet runsaasti kaupungin keskiosiin 1800-luvun viimeisillä vuosikymmenillä.

---

1) Lähteinä pääasiassa: Pekka Korpela - Tuomo Siitonen: Vanha Vallila 1908-1915 (TKK, arkkitehtiosasto, rakennustaiteen historian laitoksen julkaisuja n:o 4) sekä Pekka Korpela: Lyhennelmä edellisestä (moniste)

Näillä asunnoilla keinoteltiin häikäilemättömästi, vuokrataso oli n. 50 % korkeampi kuin muissa suurissa teollisuuskaupungeissamme, joissa työväen asunnot lisäksi olivat yleensä väljempiä kuin Helsingissä. Näissä oloissa asukkaiden oli pakko ottaa asuntoihinsa mahdollisimman paljon alivuokralaisia, joilta saadut lisätulot tekivät vuokran maksamisen mahdolliseksi.

Keskikaupungin korkeat vuokrat aiheuttivat sen, että suuri osa työväestöstä asettui asumaan kaupungin rajan ulkopuolelle syntyneisiin hökkeliyhdyskuntiin, joissa vuokrat asuntojen ala-arvoisen laadun ja olemattomien tonttikustannusten takia olivat keskimääräistä alemmat. Kaavoitus- tai rakennusmääräyksillä ei voitu kohottaa näiden asuntojen tasoa, koska asutus ei sijainnut asemakaava-alueella. Tämä asutus oli kielteinen ilmiö myös kaupungin talouden kannalta, koska hökkeliyhdyskuntien asukkaat välttyivät asuinpaikkansa perusteella maksamasta kunnallisveroa Helsingissä, vaikka useimmat heistä kävivätkin työssä kaupungissa.

Vuoden 1900 työväenasuntotutkimus, johon edellä on jo viitattu, oli poikkeuksellisen tyhjentävä selvitys pääkaupungin työläisten asumisoloista, sillä se käsitti lähes kaikki Helsingin työväenasunnot. Tutkittuja asuntoja oli 10 400 ja niissä asukkaita 46 000.

Tutkimuksessa kaupungin terveydenhoitolautakunta totesi osan työväenasunnoista olevan "laadultaan puutteellisia". Kosteita ja/tai kylmiä asuntoja oli 4 300 (41 %), niistä erittäin kosteita ja rappeutuneita noin 200. Vailla riittävää valaistusta oli 3 100 asuntoa (30 %). Sijainniltaan epäedullisia asuntoja oli 5 850 (56 %). Näistä 450 asuntoa sijaitsi osittain maan alla, 1 150 rakennuksen kivijalassa, 700 ullakolla ja 3 550 piharakennuksissa.

Ajan terveydenhoitoasiantuntijoiden käsityksen mukaan terveellisen asunnon tilavuuden tuli olla vähintään 20 m^3/asukas.

Helsingissä oli tässä suhteessa epätyydyttäviä työväenasuntoja 7 850 (75 %) ja niissä asukkaita 38 600 (84 %). Joka neljännessä asunnossa tilavuus oli pienenmpi kuin 10 m^3/asukas.

Tutkimuksen tulokset osoittivat selvästi niiden toimien riittämättömyyden, joilla kaupunki aikaisempina vuosina oli pyrkinyt parantamaan työväen asunto-oloja. Lähes kokonaan yksityiseen rakentamiseen perustunut asuntotuotanto ei ollut pystynyt vähentämään asuntokurjuutta.

Helsingin kunnallisessa asuntopolitiikassa alkoi kuitenkin näkyä merkkejä myönteisemmästä suhtautumisesta työväestön asuntokysymykseen. Kaupunki teki seuraavina vuosina yrityksiä työväen asumistason kohentamiseksi. Puu-Vallilan synty on yksi esimerkki tästä toiminnasta.

Kunnallisen asuntopolitiikan tavoitteet voitiin Helsingissä johtaa suoraan niistä epäkohdista, joita oli huomattu kaupungin asuntotilanteen siihenastisessa kehityksessä. Keskikaupungin slummiutuneet kivikasarmit tahdottiin korvata huvilakaupunkiaatteen mukaisella pientaloasutuksella. Kaavoituksen pääpaino oli asetettava asuinalueiden "luonnonläheisyydelle". Rakentamisen tuli olla harvaa, maaston muotoja seurailevaa ja runsaan kasvillisuuden ympäröimää. Tarkoitukseen sopivia alueita katsottiin löytyvän kaupungin laidoilta, missä tonttikustannukset olivat vielä melko alhaiset ja missä toistaiseksi ei tunnettu tarvetta keskustatyyppiseen tehokkaaseen rakentamiseen.

Yksityisillä asuntomarkkinoilla esiintyvä vuokrakiskonta oli aiheuttanut sen, että omistusasuminen katsottiin yleisesti turvalliseksi ja tavoittelemisen arvoiseksi. Kaupunki oli aikaisemmin jossain määrin harjoittanut omaa vuokra-asuntotuotantoa, mutta tämä toiminta ei ollut taloudellisesti kovinkaan tuottavaa. Liiketaloudelliseen ajatteluun tottuneet päätöksentekijät olivat sen vuoksi haluttomia lisäämään kau-

pungin osuutta asuntojen rakentamisessa. Siksi olikin luonnollista, että lainoitukseen ja asukkaiden omaan rahoitukseen perustuvaa omistusasumista pyrittiin edistämään myös kunnallisessa asuntopolitiikassa vuokra-asumisen kustannuksella. Tällä politiikalla ei voitu auttaa köyhimpiä kaupunkilaisia, joiden mahdollisuudet säästöjen keräämiseen olivat olemattomat.

1.1.2 Nyströmin komitea 1907-1908

Arkkitehtiprofessori Gustaf Nyströmin syyskuussa 1907 tekemän aloitteen mukaisesti Helsingin kaupunginvaltuusto asetti komitean, jonka tehtävä oli "selvittää, mistä syistä kaupungissa nykyään vallitsevat epätyydyttävät asunto-olot johtuvat, sekä koettaa keksiä keinoja, jotka olisivat omansa niiden korjaamiseen".

Toukokuussa 1908 komitea sai työnsä päätökseen ja luovutti kaupunginvaltuustolle mietinnön "halpain asuntojen saannin lisäämisestä sekä maan luovuttamisesta ehdoilla, jotka takaavat tonttiarvon kohoamisen tulevan kunnan hyväksi".

Komitean mietintöön sisältyi esitys Vallilan alueelle kaupungin maalle kaavoitettavasta työväenkaupunginosasta. Tätä varten oli laadittu ehdotus Vallilan alueen jaotussuunnitelmaksi ja rakennusjärjestykseksi sekä joukko rakennusten tyyppipiirustuksia, joiden mukaan kaupungin tuli vielä samana vuonna rakentaa 10 taloa myytäviksi etupäässä kunnan palveluksessa oleville työntekijöille siten, että rakennuskustannukset sai suorittaa kuolettamalla. Tontit oli määrä vuokrata Vallilan uusille asukkaille edullisin ehdoin. Asuntojen säännöllinen tarkastus oli ehdotuksen mukaan myös järjestettävä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi lokakuussa 1908 komitean ehdotukset, vahvisti alueen rakennusjärjestyksen ja vuokrasopimuskaavat sekä myönsi tarvittavat määrärahat alueen tasoitus- ja viemäröintitöitä varten.

1.1.3 Vallilan kaavoitus ja ensimmäinen rakennusjärjestys

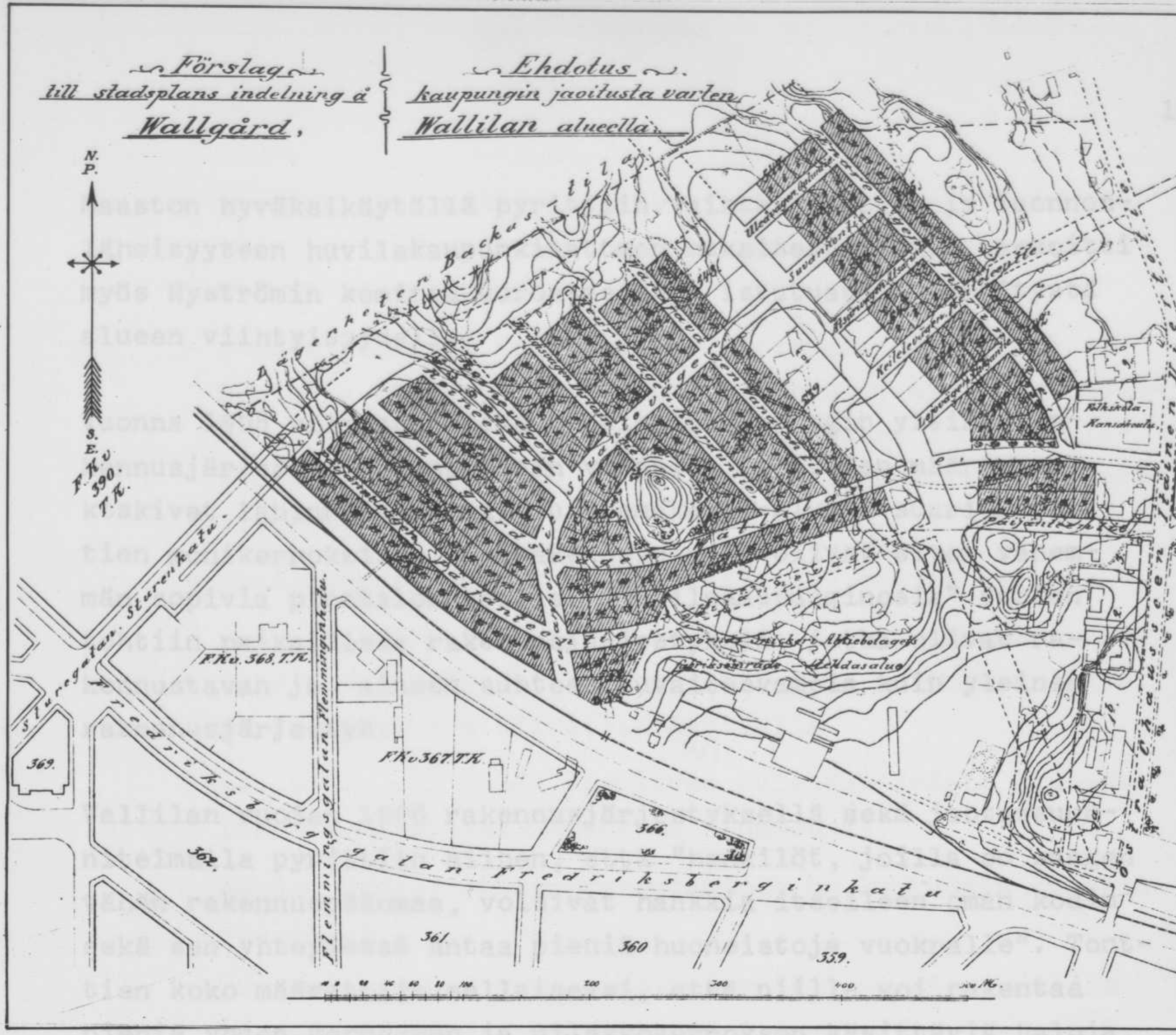
Vallilan alue käsitti vuonna 1908 pääasiassa vanhoja etelään viettäviä viljelysmaita, alavaa kivikkoista metsämaata ja kalliota. Hyvänlaatuisen maapohjansa ja ilmansuuntiin nähden edullisen sijaintinsa takia sen katsottiin sopivan hyvin asuntoalueeksi. Nimenomaan työväestön asuntoalueeksi sopivana sitä pidettiin siksi, että alueen lähellä oli (tai sinne suunniteltiin sijoitettavaksi) monia suuria teollisuuslaitoksia. Vallila oli myös luonteva laajentumisalue sille työväenasutukselle, jota parikymmentä vuotta aikaisemmin oli alkanut syntyä Sörnäisiin, Harjuun ja Kallioon. Alueen sijainti lähellä Itäisen Viertotien (Hämeentien) raitiotietä takaisi puolestaan hyvät liikenneyhteydet kaupungin muihin osiin.

Nyströmin komitean toimeksiannosta kaupungingeodeetti teki vuonna 1908 ehdotuksen Vallilan jaotussuunnitelmaksi (kuva 4). Alueen [1] pinta-alasta (145 000 m^2) 78 000 m^2 käytettiin pieniin asuntotontteihin ja 18 000 m^2 varattiin "vastaiselle voimaperäisemmälle rakennustoiminnalle". Ehdotuksen mukaan alueella oli 22 korttelia ja niissä 212 pinta-alaltaan 300-440 m^2 suuruista tonttia. Katujen leveys oli ainoastaan kymmenen metriä lukuunottamatta 12-15 m leveää Suvannontietä.

Suunnitelmassa oli piirteitä sekä keskikaupungin tiukasta ruutukaavasta että kaupungin laitaosien säännöttömästä asutuksesta. Pyrkimys taloudellisuuteen vaikutti ratkaisevasti kaavan luonteeseen: alueen tiet suunniteltiin kapeiksi ja tontit pieniksi. Niiden sijoittelulla maastoon haluttiin mahdollisimman paljon välttää maansiirto- ja louhintatöitä, jotka olisivat nostaneet tonttikustannuksia huomattavasti.

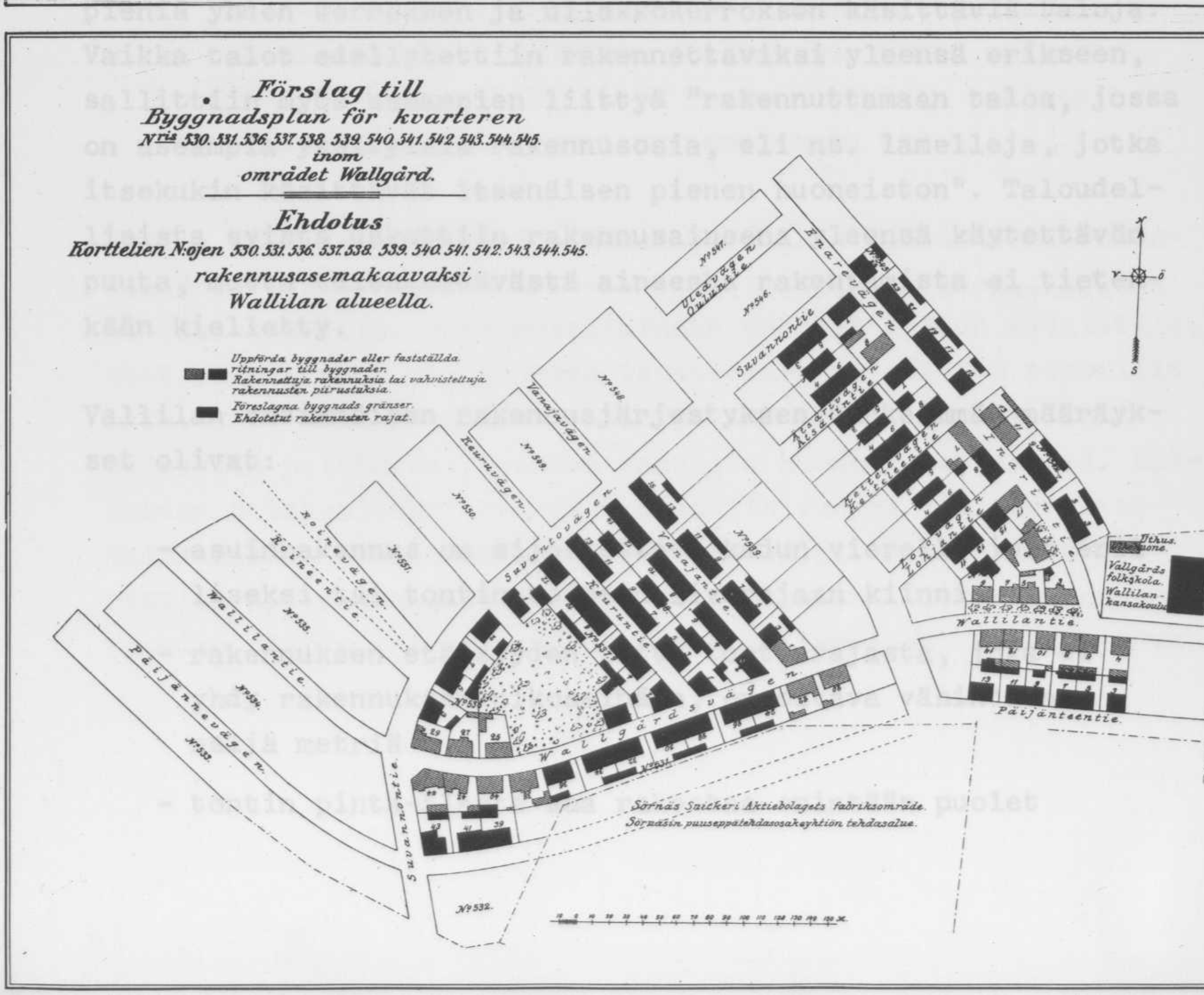
---

1) V. 1908 jaotussuunnitelma - kuten myöhemmät asemakaavatkin - käsitti myös Mäkelänkadun itäpuoliset korttelit. Sturenkadun eteläpuolelle kaavoitetusta Vallilan osasta ryhdyttiin myöhemmin käyttämään nimitystä Vanha Vallila.



Förslag
till stadsplans indelning å
Wallgård,
Ehdotus
kaupungin jaoitusta varten
Wallilan alueella
N.
P.
S.
E.
Sörnäs Snickeri Aktiebolagets
fabriksområde — tehdasalue
Folkskola.
Kansakoulu.
Fängelse området.
Wankilanalue.
Östra Chausséen
Hermannil.
Hermanni.
Södra Fredriksbergsgatan
Etelän Fredriksberginkatu
F.K.v. 368. T.K.
F.K.v. 367. T.K.
369.
366.
362.
361.
360.
359.

4



Förslag till
Byggnadsplan för kvarteren
N:ris 530. 531. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545.
inom
området Wallgård.
Ehdotus
Kortteleiden N:ojen 530. 531. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545.
rakennusasemakaavaksi
Wallilan alueella.
Uppförda byggnader eller fastställda ritningar till byggnader.
Rakennettuja rakennuksia tai vahvistettuja rakennusten piirustuksia.
Föreslagna byggnads gränser.
Ehdotetut rakennusten rajat.
Vallgårds folkskola.
Wallilan-kansakoulu.
Wallilantie.
Päijänteentie.
Östra Chausséen. Itäviertotie.
Wallgårdsvägen
Suvannontie.
Sörnäs Snickeri Aktiebolagets fabriksområde.
Sörnäsin puuseppätehdasosakeyhtiön tehdasalue.
N:o 532.

5

Maaston hyväksikäytöllä pyrittiin vaihtelevuuteen ja luonnonläheisyyteen huvilakaupunkiaatteen mukaisesti. Tätä tarkoitti myös Nyströmin komitea korostaessaan istutusten merkitystä alueen viihtyisyydelle.

Vuonna 1908 voimassa oleva Helsingin kaupungin yleinen rakennusjärjestys oli peräisin vuodelta 1895. Sen määräykset koskivat lähinnä varsinaisen asemakaava-alueen suurien tonttien monikerroksisia kivirakennuksia ja olivat siten vähemmän sopivia pientaloalueille. "Huvilakaupunginosia" varten tehtiin paikallisia rakennusjärjestyksiä, jotka olivat rakennustavan ja -aineen suhteen suvaitsevampia kuin yleinen rakennusjärjestys.

Vallilan vuoden 1908 rakennusjärjestyksellä sekä jaotussuunnitelmalla pyrittiin siihen, että "henkilöt, joilla on sangen vähän rakennuspääomaa, voisivat hankkia itselleen oman kodin sekä sen yhteydessä antaa pieniä huoneistoja vuokralle". Tonttien koko määrättiin sellaiseksi, että niille voi rakentaa pieniä yhden kerroksen ja ullakkokerroksen käsittäviä taloja. Vaikka talot edellytettiin rakennettaviksi yleensä erikseen, sallittiin myös useampien liittyä "rakennuttamaan taloa, jossa on useampia yksityisiä rakennusosia, eli ns. lamelleja, jotka itsekukin käsittävät itsenäisen pienen huoneiston". Taloudellisista syistä uskottiin rakennusaineena yleensä käytettävän puuta, mutta tulenkestävästä aineesta rakentamista ei tietenkään kielletty.

Vallilan ensimmäisen rakennusjärjestyksen tärkeimmät määräykset olivat:

- asuinrakennus on sijoitettava kadun vierelle joko erilliseksi tai tontin toiseen sivurajaan kiinni
- rakennuksen etäisyyden siitä tontinrajasta, joka ei yhdy rakennuksen ulkoseinään, on oltava vähintään neljä metriä
- tontin pinta-alasta saa rakentaa enintään puolet

- puusta tehty asuinrakennus ei saa olla korkeampi kuin viisi metriä mitattuna maasta katonrajaan ja yhdeksän metriä katonharjaan.
- puusta tehdyssä asuinrakennuksessa saa katonrajan yläpuolella olevasta ullakosta vain puolet sisustaa asuinhuoneiksi (erillisessä puurakennuksessa, jonka pohja-ala on pienempi kuin 100 m^2, saa kuitenkin koko ullakon sisustaa asuinhuoneiksi)
- asuinhuoneen on oltava vähintään 2,7 metriä korkea
- jos ullakolle tehdään asuinhuoneita, ullakon portaiden on oltava vähintään 1,2 metriä leveät ja koko ullakko on varustettava tiiviillä lattialla
- kellariin saa tehdä pesutuvan tulenkestävästä aineesta (pesutupaa ei saa luovuttaa asunnoksi)
- kahden tontin yhteen rakentaminen on kaupungin luvalla sallittua
- kun rakennetaan yhtäjaksoisia taloja pienine erillään olevine asuinhuoneistoineen, voidaan erityistapauksissa sallia tästä johtuvia poikkeuksia tämän rakennusjärjestyksen määräyksistä (rakennusryhmän pohja-ala ei saa olla kuitenkaan suurempi kuin 440 m^2)

Vuoden 1908 jaotussuunnitelmassa ja siihen liittyvässä rakennusjärjestyksessä ei määritelty yksiselitteiseti rakennusten paikkaa tontilla. Rakennustoiminnan päästyä alkuun havaittiin, että rakennukset oli monessa tapauksessa sijoitettu tonteille niin, että niiden välinen etäisyys oli vain 4 metriä. Tätä pidettiin paloturvallisuuden kannalta huonona ratkaisuna. Epäkohdan poistamiseksi kaavaa muutettiin vuonna 1911 merkitsemällä siihen tonttikohtaiset rakennusrajat. Rakennukset määrättiin nyt rakennettaviksi parittain yhteen, jolloin rakennusryhmien väliin jäi kaikkialla 8 metrin levyiset kujat. (kuva 5)

Rakennusjärjestyksen määräystä, jonka mukaan vain puolet ullakosta sai sisustaa asuinhuoneiksi, oli kierretty sisustamalla ullakolle "komeroita, konttoreja ja etehisiä", joiden lattia-alaa monessa tapauksessa käytettiin asumistarkoituksiin. Rakennusjärjestystä muutettiin siten, että ullakoiden toinen puoli oli jätettävä yhtenäiseksi avoinaiseksi tilaksi.

1.1.4 Tyyppipiirustukset

Nyströmin komitean toimeksiannosta kaupunginarkkitehti Karl Hård af Segerstad teki ehdotukset Vallilassa käytettäviksi rakennustyypeiksi. Ehdotuksiin sisältyivät myös kustannusarviot. Komitean mielestä alueelle kaavailtu rakennusjärjestys tulisi sallimaan hyvin erilaisten rakennusten tekemisen. Tyyppipiirustuksilla haluttiin selvittää, miten tonttien rakentaminen oli tarkoituksenmukaisimmin toteutettavissa. Komiteassa uskottiin, että tulevat rakentajat saattoivat turvallisemmin tehdä rakentamispäätöksen, jos piirustukset ja kustannusarvion oli tehnyt jäävitön asiantuntija, "kuin jos selvityksen hankkii henkilö, jolla yrityksen toteutumisesta mahdollisesti on omaa hyötyä".

Tyyppipiirustuksissa esitettiin, miten ehdotettuja rakentamismääräyksiä noudattaen voitaisiin vaihtoehtoisesti toteuttaa joko neljän asunnon rakennus yhdellä erillisellä tontilla tai tontteja yhdistelemällä tätä suurempia rakennuksia aina 16 asunnon rivitaloa myöten. Tyyppipiirustusten esittämät rakennukset edustivat silloisiin asunto-oloihin nähden korkeata laatutasoa: kaikki asunnot käsittivät vähintään huoneen ja keittiön, jokaiseen oli oma sisäänkäynti pihalta. Asuntoihin kuuluivat lisäksi kellariin sijoitetut oma pesutupa ja käymälä.

Kaupungin tarkoituksena oli rakennuttaa jo vuonna 1908 näiden tyyppipiirustusten mukaisia asuntoja, jotka myytäisiin kaupungin työntekijöille siten, että ostohinnan saisi maksaa kuolettamalla.

Rakennustöiden rahoitukseen edellytettiin käytettävän vuoden 1902 obligaatiolainasta työväenasuntoja varten varattuja rahoja. Määrärahaa ei kuitenkaan myönnetty, ja syyksi ilmoitettiin kaupungin kireä rahatilanne. Kaupungin Rahatoimikamarin käsityksen mukaan "puheena olevien asuntojen rakentaminen voinee odottaa jonkun tai joitakuita vuosia tuottamatta keskeytystä tai ehkäisyä kaupungin kehitykseen".

Hanketta toteuttamaan asetettu "Vallilan asuntojen rakennustoimikunta" saattoi vasta syksyllä 1910 ryhtyä valmistaviin toimiin rakennusyrityksen toteuttamiseksi. Kaupunginarkkitehti määrättiin kehittelemään edelleen vuoden 1908 luonnoksiaan. Lopulliset piirustukset valmistuivat keväällä 1911.

Rakennuspaikaksi alunperin valittu kortteli n:o 535 (nykyisen korttelin n:o 551 lounaispuolella) osoittautui kuitenkin suhteettoman kalliita perustöitä vaativaksi. Parempipohjaisessakin korttelissa kustannukset olisivat huomattavasti ylittäneet alkuperäiset arviot.

Rakennustoimikunnan valmistelutyön tuloksien johdosta kaupungin Rahatoimikamari totesi, että ne "varsin vähän kehottavat ratkaisemaan kysymystä aikaisemmin mainittuun suuntaan". Vallilan tonteille oli jo rakennettu "tuntuvasti suurempia huoneuksia melkoista vähemmillä kustannuksilla, joten kaupungilla lienee varsin vähän mahdollisuutta saada suunniteltuja rakennuksia myydyksi tappiotta". Valtuuston aikaisemmista päätöksistä huolimatta kaupungin Rahatoimikamari ei myöntänyt varoja tyyppipiirustusten mukaiseen kunnalliseen rakennustoimintaan ja näin koko hanke raukesi. Tarkoitukseen varatut määrärahat päätettiin käyttää rakennuslainoina "etusijassa uusien rakennusten teettämiseksi" Vallilan alueelle.

1.1.5 Kaupungin tonttipolitiikka Vallilassa 1908-1915

Koska Vallilan alue oli tarkoitettu nimenomaan vähävaraisten työläisten asuntoalueeksi, pyrittiin hankkeen yhteiskuntapoliittiset päämäärät turvaamaan määräämällä tonteista perittävät vuokrat mahdollisimman alhaisiksi.

Kaupunginvaltuuston aikaisemman päätöksen mukaisesti Vallilan tonttien vuokra-arvion pohjaksi tuli ottaa lähinnä vain kaupungille aiheutuneet suoranaiset menot. Vuokria määrättäessä raakamaan hinnaksi arvioitiin 2 mk/m^2 eli sama hinta, mikä oli saatu vähän aikaisemmin lähellä olevasta valtion pakkolunastamasta rautatie- ja teollisuusalueesta. Kun hintaan lisättiin tonttien käyttöönoton edellyttämät tasoitus- ja viemäröintikustannukset sekä kaupungille aiheutuvat kulut katujen kunnossapidosta, saatiin lopulliseksi maan hinnaksi 6 mk/m^2. Yleiseen tasoon verrattuna tämä oli vähän, sillä tonttien hinnat olivat tuohon aikaan kaupungin laitaosissa yleensä 10-50 mk/m^2 ja keskusta-alueella jopa yli 200 mk/m^2. Vuotuiseksi koroksi määrättiin raakamaan hinnan osalta vain 2.5 % ja kunnallistekniikan kustannusten osalta 5 %. Näillä perusteilla laskettu tonttien vuosivuokra oli 25 p/m^2, mikä oli pienempi kuin Kallion tonteista 1890-luvulla peritty vuokra.

Vuokrasopimusten ehdot haluttiin määrätä sellaisiksi, että ne toisaalta turvaisivat tontin vuokraajan oikeudet ja toisaalta takaisivat kaupungille maanarvon kohoamisen tuottaman hyödyn. Tonttien vuokrakausi oli 30 vuotta ja vuokraajalla oli oikeus halutessaan pidentää vuokrakautta kymmenellä vuodella ja vielä kymmenellä vuodella, ellei kaupunki tarvinnut tonttia muuhun tarkoitukseen. Tontin vuokraaja sai luovuttaa vuokraoikeuden toiselle henkilölle kaupungista riippumatta. Sopimuksen mukaan vuokraoikeudesta sai vaatia vain "kohtuullisen korvauksen", muussa tapauksessa kaupungilla oli oikeus lunastaa tontilla olevat rakennukset, jolloin myös vuokraoikeus raukesi.

Edellä kuvattujen yhteiskuntapoliittisten näkökohtien vastaisesti Vanhan Vallilan tontit luovutettiin huutokaupassa eniten tarjonneille. Menettelyä perusteltiin sillä, että se oli vanha koeteltu tapa, joka esti epäilyt viranomaisten puolueellisuudesta tonttien vuokralle antamisessa. Etuna pidettiin myös sitä, että vuokraaminen näin aiheutti "vähimmin mutkia". Nyströmin komitean jäsen, tohtori Zilliacus oli tästä eri mieltä ja katsoi huutokauppamenettelyn vaarantavan alueen sosiaalipoliittiset tavoitteet. Hän ehdotti komitean mietintöön liittämässään vastalauseessa tonttien luovuttamista johdonmukaisesti sosiaalisin perustein.

Muutamaa vuotta myöhemmin voitiin todeta, että v stalause oli ollut aiheellinen. Huutokauppamenettely ei ollut taloudellisesti hyödyttänyt kaupunkia juuri lainkaan, sillä etukäteisarvion ylittäneet vuokrat olivat suurelta osin kuluneet huutokauppakustannuksiin. Huutokaupoissa olivat samat henkilöt usein huutaneet kaksi tai useampia tontteja. Vuoteen 1915 mennessä puolet alueen tonteista oli kerran tai useammin vaihtanut haltijaa. Vaikka vuokraoikeuden myynnissä oli usein ilmennyt selvää keinottelua, kaupunki ei ollut kertaakaan käyttänyt vuokrasopimuksissa mainittua lunastusoikeuttaan, koska tähän tarkoitukseen ei ollut lainkaan varoja kaupungin budjetissa.

1.1.6 Ensimmäinen rakennusvaihe 1910-1914

Vallilan asuntojen rakennustoimikunnan vielä viimeistellessä tyyppipiirustuksiaan ja odotellessa määrärahoja, joita ei myöhemminkään myönnetty, rakentamistoiminta Vallilassa oli päässyt vauhtiin. Jo ennen rakennusjärjestyksen ja kaavan muuttamista v. 1911 tusinan verran rakennuksia oli ehtinyt valmistua lähinnä kortteleihin 531 ja 536. (kuva 5) Uudet rakennukset sijaitsevat yleensä erillisillä tonteilla neljän metrin etäisyydellä toisistaan. Ne oli useimmiten rakennettu vuokrataloiksi, ja käsittivät kymmenkunta hellahuoneasuntoa kukin.

Rakennusjärjestyksen muutoksen jälkeen talot rakennettiin määräysten mukaisesti pareittain yhteen, mutta asuntokanta pysyi muuttumattomana. Käymälät rakennettiin vain poikkeustapauksissa asuntoihin sisään.

Ensimmäisen rakennusvaiheen aikana Mäkelänkadun länsipuoliselle alueelle kaavoitetusta Vanhan Vallilan osasta (98 tonttia) ehdittiin rakentaa noin puolet (51 tonttia). Maailmansodan alkaessa rakennustoiminta pysähtyi lähes kokonaan, sillä seuraavien kuuden vuoden aikana alueelle valmistui vain yksi uudisrakennus.

Kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden epäonnistumista Vallisassa voidaan tarkastella myös vertaamalla rakentajille esimerkeiksi tarkoitettujen tyyppipiirustusten asuntoja niihin, jotka ensimmäisen rakennusvaiheen aikana loppujen lopuksi rakennettiin.

1910-luvulla valmistuneissa rakennuksissa oli kaikkiaan 483 asuntoa, joista 371 (77 %) hellahuoneita.[1] Tyyppipiirustusten esittämissä neljässä mallirakennuksessa yleisin asuntotyyppi oli huone ja keittiö. Hellahuoneita ei sen sijaan tyyppipiirustuksissa ollut lainkaan.

1.1.7 Asunto-olot Vallilassa ensimmäisen rakennusvaiheen jälkeen

Vanhasta Vallilasta haluttiin tehdä sosiaalisen asumisen malliesimerkki, ajan huvilakaupunkiaatteen mukainen tiivis pientaloalue, missä vähävaraiset, mutta kunnolliset työläiset asuisivat terveellisesti ja halvasti omistamissaan taloissa tai talonomistajilta vuokraamissaan asunnoissa.

---

1) Luvut osoittavat 1910-luvulla valmistuneiden rakennusten asuntokantaa tällä hetkellä. Pienimpiä huoneita on sittemmin siellä täällä yhdistelty, joten hellahuoneiden määrä rakennusten valmistumisaikana on ollut vieläkin suurempi.

Tonttien vuokrasopimuksissa kiellettiin vuokrankorotuksen uhalla "asukkien" (alivuokralaisten) pito. Näin pyrittiin Vallilassa estämään muilla työväen asuntoalueilla yleinen asumisahtaus. Kunnan etu vaati myös, että "asuntojen tarjooma hyöty on tuleva niin monen hyväksi kuin suinkin". Jotta tämä tarkoitus ei olisi yksityisen voitonhimon takia jäänyt saavuttamatta, kunta halusi itselleen jonkin verran määräysvaltaa asunnoista perittävien vuokrien suhteen.

Näiden määräysten vaikutus riippui ratkaisevasti asuntojen tarkastuksen tehokkuudesta. Vuodesta 1906 alkaen kaupungin Terveydenhoitolautakunnassa oli ollut sivutoiminen työväenasuntojen tarkastaja, jonka tehtäviin kuului myös Vallilan asuntojen tarkastus. Tarkastutoiminta oli kuitenkin monien vuosien ajan melko sattumanvaraista, mikä johtui lähinnä varojen niukkuudesta. Vallilassa asuntojen tarkastus jäi alkuaikoina kokonaan hoitamatta kunnallisten asuntojen rakentamissuunnitelmien kariudduttua vuonna 1911.

Vallilan asunto-oloista saatiin ensimmäiset tarkemmat tiedot syksyllä 1915, jolloin kysymys Vallilan alueen laajentamisesta oli ajankohtainen. Tutkimuksen tulokset eivät olleet kovinkaan rohkaisevia: "Toivomus että nämä asunnot olisivat omia koteja ei ole toteutunut. Ei nimittäin liene ainoatakaan talonomistajaa, joka käyttäisi koko taloaan pelkästään omiin tarpeisiinsa. Lukuisissa taloissa on yksinomaan vuokralaisia ja asukkeja".

Kunnan määräysvalta asuntojen vuokrista oli käytännössä jäänyt toteutumatta. Vuokrat eivät olleet mainittavasti alhaisempia kuin muillakaan työväen asuntoalueilla. Rakennusjärjestyksen sallima halpa rakennustapa oli merkinnyt vain entistä suurempia voittoja asuntokeinottelijoille. Asumisen tasosta kyllä tingittiin, vuokratasosta ei.

Joka kolmannessa yhden huoneen asunnossa oli keskimäärin 6-10 asukasta. Keskimääräinen asumitiheys asunnoissa oli 3.98 asukasta/huone. Jonkin verran lohdutti tieto siitä, että muissa

työläiskaupunginosissa asui silloin keskimäärin 4.13 asukasta/huone. Tämän perusteella voitiinkin todeta: "Käynee väittäminen, että Vallilan asumusolot nykyhetkellä väestön kannalta eivät ole miltään kohden vähemmän tyydyttävät kuin muissa työväenkortteleissa, vaan edullisemmat kuin useimmissa, sen johdosta, että puhdasta ilmaa ja päivänvaloa on runsaammin tarjona".

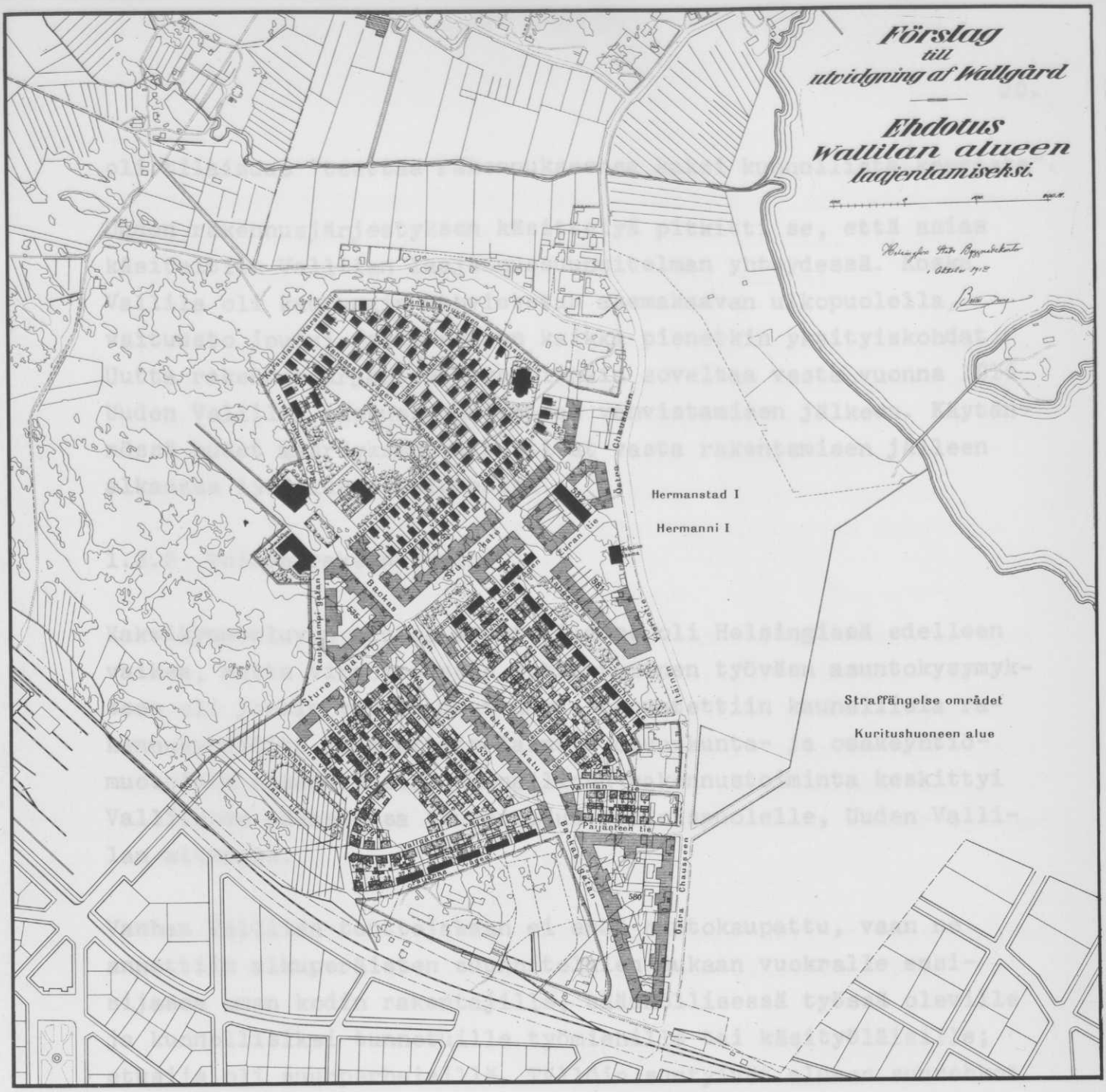
Alueen yleinen viihtyisyys saattoi jossain määrin vähentää epäkohtien - asuntojen ahtauden ja huonon laatutason - asukkaissa aiheuttamaa tyytymättömyyttä. Asuntopoliittisesti Vallila oli kuitenkin melko epäonnistunut yritys. Käytäntö osoitti selvästi, miten merkityksettömiksi hyvätkin päätökset jäivät, kun kaupungilta puuttuivat niiden toteuttamiseen tarvittavat taloudelliset ja hallinnolliset voimavarat.

1.2 VALLILAN LAAJENNUSSUUNNITELMAT 1913-16 JA TOINEN RAKENNUSVAIHE 1920-27

1.2.1 Vanhan Vallilan laajennussuunnitelmat ja rakennusjärjestyksen muutos

V. 1913 valmistui arkkit. Bertel Jungin laatima Vallilan asemakaavan laajennussuunnitelma (kuva 6), jossa ns. Vanhan ja Uuden Vallilan rajaksi muodostui 22 m leveä Sturenkatu. Vanhan Vallilan osalta edellistä asemakaavaa oli täydennetty siten, että alue sai pääasiassa nykyisen muotonsa. Asuntokortteleiden lounaispuolelle oli suunnitelmassa ehdotettu tilava leikkikenttä ja kaksi entistä asuntokorttelia varattu rautatien laajennusalueeksi.

Rakennusjärjestyksen määräykset ullakon asuinhuoneista olivat edelleen tehneet mahdollisiksi paloturvallisuuden kannalta vaaralliset ratkaisut, sillä eräisiin huoneistoihin jouduttiin kulkemaan varastotilana käytetyn ullakon läpi. Sen vuoksi katsottiin parhaaksi sallia koko ullakon käyttö asumistarkoituksiin. Samalla päätettiin nostaa asuinrakennusten suurinta luvallista korkeutta puolella metrillä, jolloin kaikilla rakennuttajilla


Förslag
till
utvidgning af Wallgård
Ehdotus
Wallilan alueen
laajentamiseksi.
Hermanstad I
Hermanni I
Straffängelse området
Kuritushuoneen alue

oli tilaisuus "teettää rakennukseensa kaksi kunnollista kerrosta". Uuden rakennusjärjestyksen käsittelyä pitkitti se, että asiaa käsiteltiin Vallilan laajennussuunnitelman yhteydessä. Koska Vallila oli kaupungin vahvistetun asemakaavan ulkopuolella, valtuusto joutui ratkaisemaan kaikki pienetkin yksityiskohdat. Uutta rakennusjärjestystä voitiinkin soveltaa vasta vuonna 1916 Uuden Vallilan jaotussuunnitelman vahvistamisen jälkeen. Käytännössä uudet määräykset vaikuttivat vasta rakentamisen jälleen alkaessa 1920-luvun vaihteessa.

1.2.2 Toinen rakennusvaihe

Kaksikymmenluvun alussa asuntotilanne oli Helsingissä edelleen vaikea, mutta viranomaisten suhtautuminen työväen asuntokysymykseen oli jonkin verran muuttunut: perustettiin kaunallisia rakennusyhtiöitä ja tuettiin lainoin osuuskunta- ja osakeyhtiömuotoista rakentamista. Kunnallinen rakennustoiminta keskittyi Vallilassa pääasiassa Sturenkadun pohjoispuolelle, Uuden Vallilan alueelle.

Vanhan Vallilan tonttejakaan ei enää huutokaupattu, vaan ne annettiin alkuperäisten suunnitelmien mukaan vuokralle ensisijassa oman kodin rakentajille, säännöllisessä työssä oleville ja kunnollisiksi tunnetuille työmiehille tai käsityöläisille; etusija oli suurperheisillä. Tällöin suntyivät alueen suurehkot asunto-osakeyhtiöt ja osuuskunnat, esim. Vallilan Asunto-osuuskunta (60 asuntoa) ja Asunto Oy Keuruuntie 3-13 (36 asuntoa).

Muuttuneen tontti- ja lainoituspolitiikan, entistä paremman suunnittelun ja rakennusvalvonnan ansiosta Vallilan 1920-luvun asuntokanta edusti edellistä huomattavasti korkeampaa tasoa. Talot tehtiin hirsistä kuten aikaisemminkin, mutta nyt ne rakennettiin yleensä tyyppipiirustusten mukaan kaksikerroksisiksi ja ne käsittivät tavallisesti 12 samankokoista tilavan huoneen ja keittiön huoneistoa. WC:t tehtiin asuntojen yhteyteen, mutta peseytymismahdollisuudet puuttuivat. Vesi-, viemäri-

ja sähkö-, myöhemmin myös kaasujohdot asennettiin kaikkiin huoneistoihin. Ennen oli rakennettu hellahuoneita vuokra-asunnoiksi, nyt syntyi n. 40 m^2 kokoisia parihuoneita, joissa omistajat, jotka usein olivat itse rakentajia asuivat.

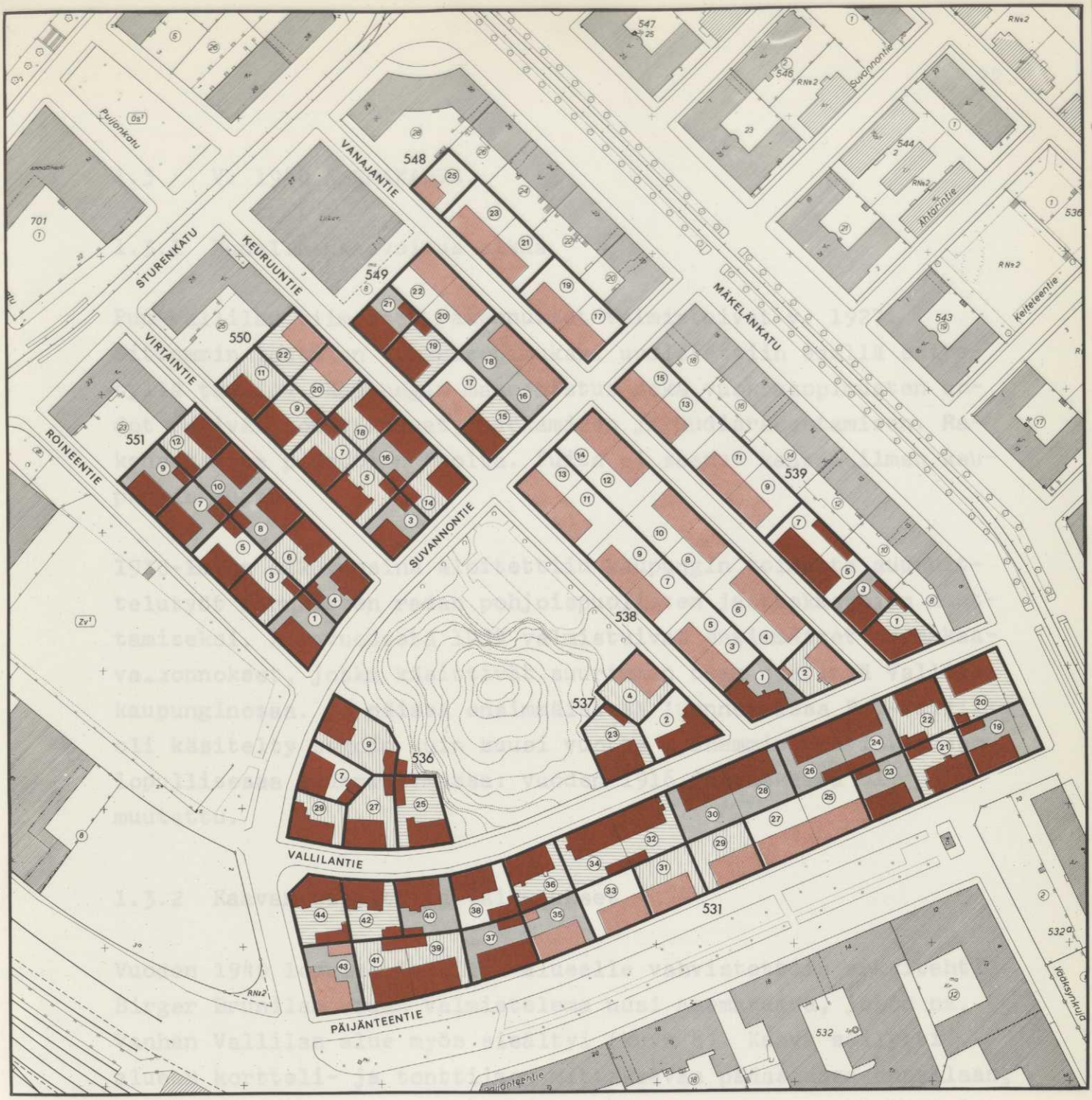
Kymmenluvulla toteutetut rakennukset olivat pääasiassa rakennusmestarien ja urakoitsijoiden suunnittelemia. Kaksikymmenluvulla useat ajan huomattavat arkkitehdit suunnittelivat Vallilan puutaloja. Heistä voidaan mainita mm. Armas Lindgren, Bertel Liljeqvist, Martti Välikangas sekä Jussi ja Toivo Paatela, joiden käsialaa ovat mm. edellä mainittujen suurten asuntoyhteisöjen hallussa olevat talot.

Jo alueen ensimmäisissä kaavaluonnoksissa oli keskeisen kallion ympärille kortteleihin 536 ja 537 suunniteltu kaikkiaan 15 tonttia, jotka esiintyvät myös vuoden 1916 vahvistetussa asemakaavassa. Näistä jäi 7 tonttia rakentamatta hankalan kallioisen maaston takia siitäkin huolimatta, että tonteilla oli tehty huomattavia louhinta- ja tasoitustöitä. Alueelle tehtiin myöhemmin istutuksin varustettu puisto.

Mäkelänkadun länsipuolisen Vanhan Vallilan tonttien rakentamisen kaksi päävaihetta käyvät ilmi seuraavasta taulukosta sekä tarkemmin kuvasta 7.

rakentamisvaihe	rakennettujen tonttien lkm [1)]	rakennusten lukumäärä [1)]
vv. 1908-1914	51	46
v. 1917	1	1
vv. 1920-1927	39	26
Yhteensä	91	73
kortteleissa 536 ja 537 jäi rakentamatta	7	
	98	

1) Korttelista 549 purettiin Helsingin työväenyhdistyksen uuden toimitalon tieltä kaksi rakennusta, joten selvitysalueeseen kuuluu nyt 89 tonttia ja 71 rakennusta.



RAKENNUSTEN OMISTAJAT	RAKENNUSTEN LKM 1910-L	1920-L
KAUPUNKI	17	3
RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	12	2
MUUALLA ASUVA YKSITYINEN	13	4
ASUNTO OY TAI ASUNTO-OSUUSK.	5	15
YHT.	47	24

MERKKIEN SELITYS:

- 1910-LUVUN RAKENNUS
- 1920-LUVUN RAKENNUS

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU-VALLILA

TALOJEN RAKENTAMISAJANKOHDAT

7

1.3 V. 1940 ASEMAKAAVA

1.3.1 Uudelleenkaavoitus alkaa

Puu-Vallilan viimeiset rakennukset valmistuivat v. 1927. Sittemmin tonttien vuokrasopimukset uudistettiin edellä esitetyllä tavalla. Kaupungin maanomistus sekä vuokrasopimusten ehdot estivät tonttikaupat, purkamisen ja uudisrakentamisen. Rakennuksista pidettiin huolta. Puita ei saanut kaataa ilman kaupungin lupaa.

1930-luvun alkuvuosina aloitettiin kaupungin toimesta suunnittelutyöt Sörnäisten radan pohjoispuolisten jaotuskaavojen muuttamiseksi. Alkuvuodesta 1934 valmistuivat ensimmäiset asemakaavaluonnokset, jotka käsittivät suurimman osan nykyistä Vallilan kaupunginosaa. Jo näissä ensimmäisissä luonnoksissa Puu-Vallilaa oli käsitelty samoin kuin kuusi vuotta myöhemmin vahvistetussa lopullisessa suunnitelmassa: vuoden 1916 jaotuskaava oli muutettu.

1.3.2 Kaavan sisältö ja vaikutukset

Vuoden 1940 lopulla Vallilan alueelle vahvistettiin arkkitehti Birger Brunilan kauan valmistelema uusi asemakaava, johon ns. Vanhan Vallilan alue myös sisältyi (kuva 8). Kaava säilytti alueen kortteli- ja tonttijaon mittakaavan pääasiassa ennallaan, mutta olisi toteutettuna merkinnyt vanhan asutuksen hävittämistä. Tonteille oli kaavan mukaan rakennettava 2-3 kerroksisia kivitaloja, rakennusrajoja oli siirretty siten, että katujen varsille jäi istutuskaistoja, talojen yhteenrakentaminen oli sallittua. Kallion ympärille rakennetut korttelit 536 ja 537 oli merkitty puistoksi. Sodanjälkeinen asuntopula todennäköisesti esti kaupunkia toteuttamasta tätä suunnitelmaa ja vuokrasopimuksia jatkettiin siten, että suurin osa niistä päättyisi kuusikymmenluvun lopulla. V. 1940 asemakaavan mukainen tonttijako vahvistettiin alueelle vuosina 1940-1941.

Selityksiä

- Vahvistettavan alueen raja
- Kaupunginosan raja
- Rakennusraja
- Asuinrakennusten tontteja
- Yleisten rakennusten tontteja
- T.K. T.K. Tehdastontteja
- Puistoja
- Rautatiealueen raja

Asemakaavamääräyksiä

- Rakennusala 4–6 kerroksisia paloa pidättävään luokkaan kuuluvia rakennuksia varten
- Rakennusala 2–3 kerroksisia paloa pidättävään luokkaan kuuluvia rakennuksia varten, joissa kullakin porrastasolla saa olla enintään kolme huoneustoa
- Istutettava tontinosa
- +0.0 Numero, joka osoittaa mihin korkeuteen 0-tasosta luettuna rakennuksen kattolista on sijoitettava
- max+0.0 Numero, joka osoittaa tontilla olevan rakennuksen kattolistan suurimman korkeuden 0-tasosta luettuna

Tontilla N:o 15 korttelissa N:o 696 sekä tonteilla korttelissa N:o 694 saadaan rakennusten kattolista Päiväneentien puolella sijoittaa enintään tasoon +45.5 0-tasosta luettuna

Tonteilla N:o 48, 50, 52, 54, 56, 58 ja 60 korttelissa N:o 707 sekä tontilla N:o 62 korttelissa N:o 692 on katurakennuksen kattolista sijoitettava tasoon +38.00 0-tasosta lukien

Asemakaava käsittävä osan Helsingin kaupungin 22:sta kaupunginosasta

Stadsplan omfattande en del av 22 stadsdelen i Helsingfors stad

8

1.4 VUOKRA-ALUEIDEN JÄRJESTELYLAKI V. 1962 JA SEN SEURAUKSENA SYNTYNYT KOKO ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN V. 1968

1.4.1 Lain pääkohdat

Vuokra-alueiden järjestelystä kaupungeissa ja kauppaloissa 9.3.1963 annettu laki (218/1962) tuli voimaan 1.1.1963 ja lain muutos (844/1970) 1.1.1971.

Vuokra-alueiden järjestelylain tarkoituksena oli määrätä niistä toimenpiteistä, jotka tulisivat kysymykseen lähinnä kunnan tai valtion tarvitessa vuokraamiaan asuinalueita omiin tarkoituksiinsa, joko yleiseen käyttöön tai entistä tuottavampaan toimintaan.

Alkuperäisessä muodossaan laki koski yksityistä vuokramiestä, joka käytti vuokra-aluetta ja sillä olevia rakennuksiaan pääasiassa (50 %) omana asuntonaan sekä sellaista asuntoyhteisöä, jonka omistamasta asuinrakennuksesta vähintään puolet oli yhteisön jäsenien omassa asumiskäytössä. Lain piiriin joutuivat 1.1.1971 voimaan tulleen lainmuutoksen mukaan myös ne yksityiset vuokramiehet, jotka vakituisesti olivat asuneet vuokra-alueellaan riippumatta tähän tarkoitukseen käytetyn huoneistoalan osuudesta, edellyttäen, ettei rakennuksen kerrosala ylittänyt 400 m^2.

Halutessaan jatkaa vuokra-aikaansa vuokramiehen tuli säädetyn ajan kuluessa tehdä asiasta kirjallinen ilmoitus. Sopimusta oli lain mukaan pyrittävä jatkamaan entisellä alueella, mikäli alueen asemakaavallinen tilanne antoi siihen mahdollisuuden. Muussa tapauksessa vuokramies oli velvollinen siirtymään alueeltaan hänelle osoitettavalle uudelle vuokra-alueelle.

Siinä tapauksessa, että vuokramies ei saanut jäädä entiselle alueelleen, kunta oli velvollinen lunastamaan vuokraajan omis-

tamat alueella sijaitsevat rakennukset ja korvaamaan tontilla mahdollisesti suoritetut parannustyöt. Tämän lisäksi vuokramiehellä oli oikeus ennen muita hakijoita saada käyttöönsä kaupungin osake- tai vuokra-asunto. Lain edellyttämiä järjestelytoimituksia suorittivat erityiset toimitusmiehet.

Ellei kunta sopimuskauden päättyessä tarvinnut vuokra-aluetta, entistä sopimusta oli jatkettava 50 vuodella.

1.4.2 Vuokrasopimustilanne Puu-Vallilassa vuokra-alueiden järjestelylain astuessa voimaan

Alkuperäisten vuokrasopimusten mukainen vuokra-aika pidennyksineen päättyi Puu-Vallilan useimmilla vuokratonteilla 31.12. 1959. Tämän jälkeen jatkettiin vuokra-aikaa uusilla sopimuksilla 5 vuodeksi eteenpäin. (Vuokrasuhdetta jatkettiin vielä 1.1.1965 alkaen 6 kuukauden irtisanomisajalla entisin ehdoin ja eräin vuokrantarkistuksin).

1.1.-63 mennessä kaupunki oli hankkinut hallintaansa alueelta 2 tonttia maksamalla korvaukset rakennuksista ja laitteista.

1.4.3 Päätös kaavan muuttamisesta v. 1965

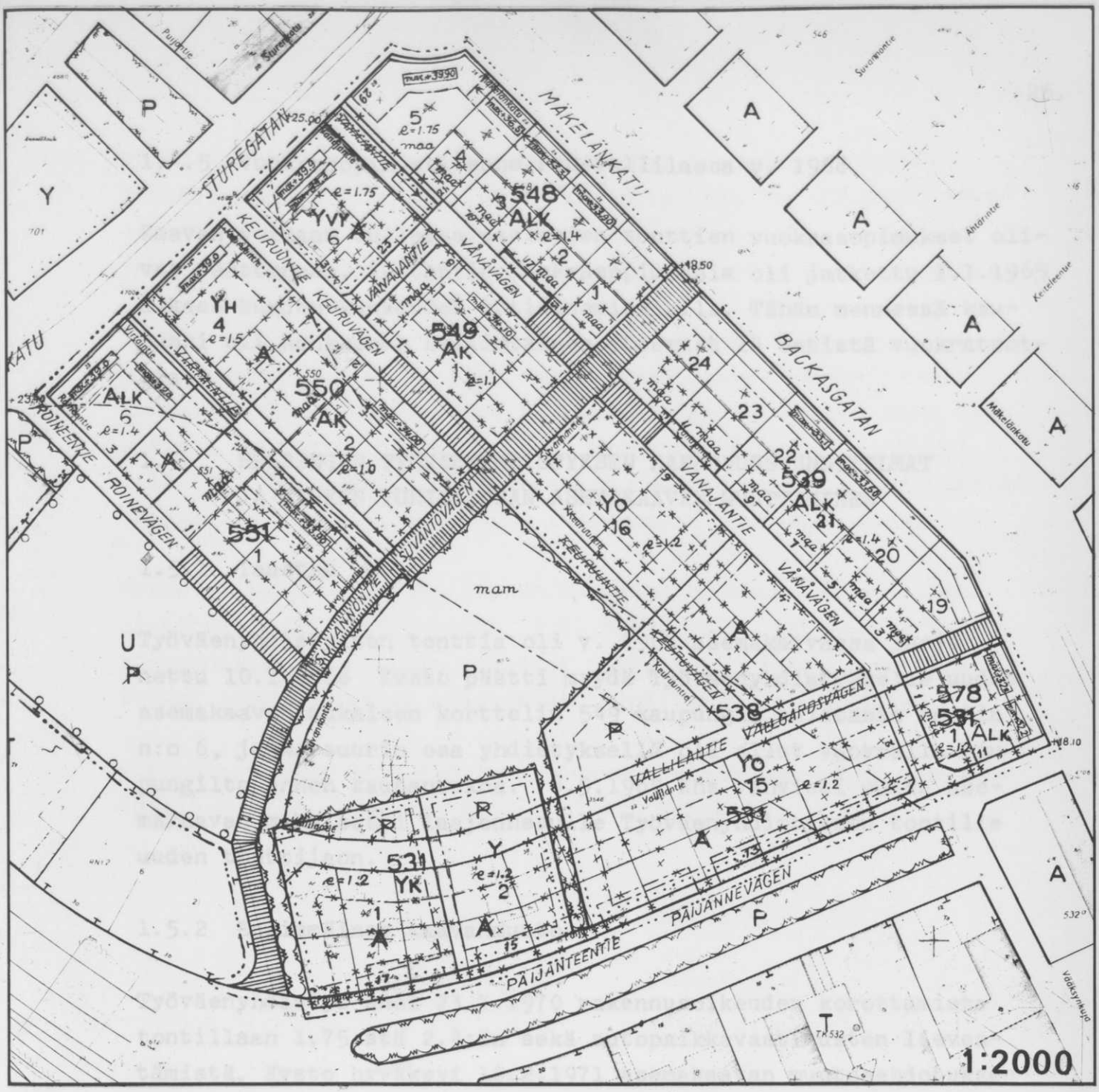
Kaupunginhallitus asetti v. 1964 erityisen vuokra-aluetoimikunnan valmistelemaan uuden lain edellyttämiä kaupungin toimenpiteitä. Vuonna 1940 vahvistettu asemakaava oli säilyttänyt Puu-Vallilan olemassa olevan kiinteistöjaotuksen sekä alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Näin ollen toimikunta totesi, että alueen vuokratonttien vuokra-aikaa oli jatkettava laissa säädetty aika, 50 vuotta, ellei kaupunki ryhdy toimenpiteisiin voimassa olevan asemakaavan muuttamiseksi. Toimikunnan käsityksen mukaan Mäkelänkadun länsipuolisten Puu-Vallilan korttelei-den asemakaava oli kaupungin kehityksen takia tarkistettava ja korttelit ehkä kaavoitettava kerrostalotonteiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta totesi, että alueen asemakaava oli vanhentunut eikä alueen käyttäminen asuntotarkoituksiin ollut enää asianmukaista. Alueelle olisi laadittava uusi asemakaava ja sille varattava mm. yleisten rakennusten tontteja, joista kaupungin alueella tuolloin oli puutetta. Kiinteistölautakunta oli asiasta samaa mieltä ja mainitsi joukon alueella tarpeellisia yleisiä rakennuksia asemakaavan muuttamisen perusteluina.

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.1965, että v. 1940 vahvistettua asemakaavaa muutetaan.

1.4.4 V. 1968 asemakaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.9.1967 Puu-Vallilan alueelle laaditun asemakaavan muutosehdotuksen (kuva 9). Ehdotuksessa Suvannontien pohjoispuolelta oli varattu tontit kolmelle kerrostalolle. Suvannontien ja Päijänteentien väliselle alueelle oli osoitettu tontit oppikoululle, ammattikoululle ja kirkolle. Osa kalliosta oli säilytetty puistona. Mäkelänkadun varrella sijaitseviin pieniin kerrostalotontteihin oli liitetty niiden takana olevat tontit, jolloin kerrostalojen liikenne olisi mahdollista hoitaa ilman liittymiä Mäkelänkadulta. Vallilan poliisitalon ja Työväenyhdistyksen tontteja oli ehdotuksessa laajennettu liittämällä edelliseen korttelin 550 kaksi pohjoisinta asuntotonttia sekä suurin osa Virtaintien pohjoispään katualueesta. Työväenyhdistyksen tonttiin oli vastaavasti liitetty n. 1000 m^2:n suuruinen alue, joka käsitti osan Vanajantien katumaasta sekä kaksi asuntotonttia korttelista 549. Näillä tonteilla sijainneita taloja lukuunottamatta alueelta ei toistaiseksi ole purettu yhtään asuinrakennusta. Sisäasiainministeriö vahvisti edellä kuvatun Puu-Vallilan asemakaavan muutoksen 20.12.1968. Tämä kaava on suurimmalta osaltaan edelleen voimassa.



SELITYKSIÄ:

— · · —	3 M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
— · —	ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.
———	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
———	TONTIN RAJA.
22	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
531	KORTTELIN NUMERO.
1	TONTIN NUMERO.
VANAJANTIE	KADUN NIMI.
×	RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA.
+0.00	LIKIMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA.
A	ASUNTO- TAI LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
P	PUISTOALUE.
U	URHEILUALUE.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

AK	ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
ALK	YHDISTETTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
YH	HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YVY	YHDISTYS- JA VIINDESARKOITUKSIA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
YO	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
YK	KIRKKOJEN JA NUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	RAKENNUSALA
	RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN ENIMMÄISKORKEUS.
m.a.a.	MAAHALAINEN AUTOPAIKKATILA.
m.a.m.	MAAHALAINEN METROA VARTEN VARATTU TILA.
A=1.4	TONTTITEHOKKUUSLUKU ERI TONTIN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	KORTTELINRAJAN OSA, JONKA YLI AJO ON KIELLETTY.
	YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU KATUALUE.
	VIEHÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE.

YLEISTEN RAKENNUSTEN ENIMMÄISKORKEUS ON, ELLEI KAAVASSA OLE TOISIN OSOITETTU, 14 M.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

AK- JA ALK-TONTEILLA:
1/ASUNTO
1/100 M² LIIKE- JA TOIMISTOKERROSALAA

Y-TONTEILLA:
1/5 TOIMINENKILÖÄ
1/10 YLI 18 V. OPPILASTA
1/10 RAVINTOLAN ISTUMAPAIKKAA.
1/10 HUONETILOJEN KÄYTTÄJÄÄ

AK- JA ALK-TONTEILLA ON VARATTAVA YHTENÄISTÄ LEIKKI- JA OLESKELUTILAA 10 M²/ASUNTO.

RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEIHÄ TAI PYSÄKÖINTIIN, ON ISTUTETTAVA.

METROA VARTEN VARATUN MAAHALAISEN TILAN KOHDALLA SAA ALIN KELLARIKERROS OLLA TASOSSA +15.00.

HELSINKI

22. KAUPUNGINOSA VALLILA
KORTTELIT 531, 538-539 ja 548-551
ASEMAKAAVANMUUTOS

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
24/5 1967
PIIRUSTUS NUMERO № 5935

HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR STADSPLANEAVDELNINGEN
LAATIJAT: UPPGJORD AV: PV.
PIIRTÄNYT: RITAD AV: AHK

SISÄÄSIAINMIN. VAHV. 20.12.1968.

9

1.4.5 Vuokrasopimustilanne Puu-Vallilassa v. 1968

Kaavan voimaan tullessa useimpien tonttien vuokrasopimukset olivat päättyneet. 40 tontin vuokrasopimuksia oli jatkettu 1.1.1965 alkaen kuuden kuukauden irtisanomisajalla. Tähän mennessä kaupunki oli hankkinut hallintaansa yhteensä 14 entistä vuokratonttia.

1.5 HELSINGIN TYÖVÄENYHDISTYKSEN RAKENNUSSUUNNITELMAT JA ALUEEN POHJOISOSAN ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN

1.5.1 Taustaa

Työväenyhdistyksen tonttia oli v. 1968 asemakaavassa laajennettu 10.1.1968 Kvsto päätti myydä Työväenyhdistykselle uuden asemakaavan mukaisen korttelin 549 kaupungin omistaman tontin n:o 6, jonka suurin osa yhdistyksellä oli ollut vuokralla kaupungilta ennen kaupantekoa. 8.9.1969 Khs vahvisti uuden asemakaavan mukaisesti laajennetulle Työväenyhdistyksen tontille uuden tonttijaon.

1.5.2 Ensimmäinen kaavanmuutos

Työväenyhdistys anoi 23.7.1970 rakennusoikeuden korottamista tontillaan 1.75:stä 2.4:än sekä autopaikkavaatimusten lieventämistä. Kvsto hyväksyi 10.2.1971 asemakaavan muutosehdotuksen Työväenyhdistyksen tontin osalta. Muutoksessa tontin rakennusoikeutta lisättiin 1.75:stä 2.2:een, autopaikkavaatimuksia lievennettiin ja tontin alla kulkenut kaivamista rajoittanut metrovaraus poistettiin.

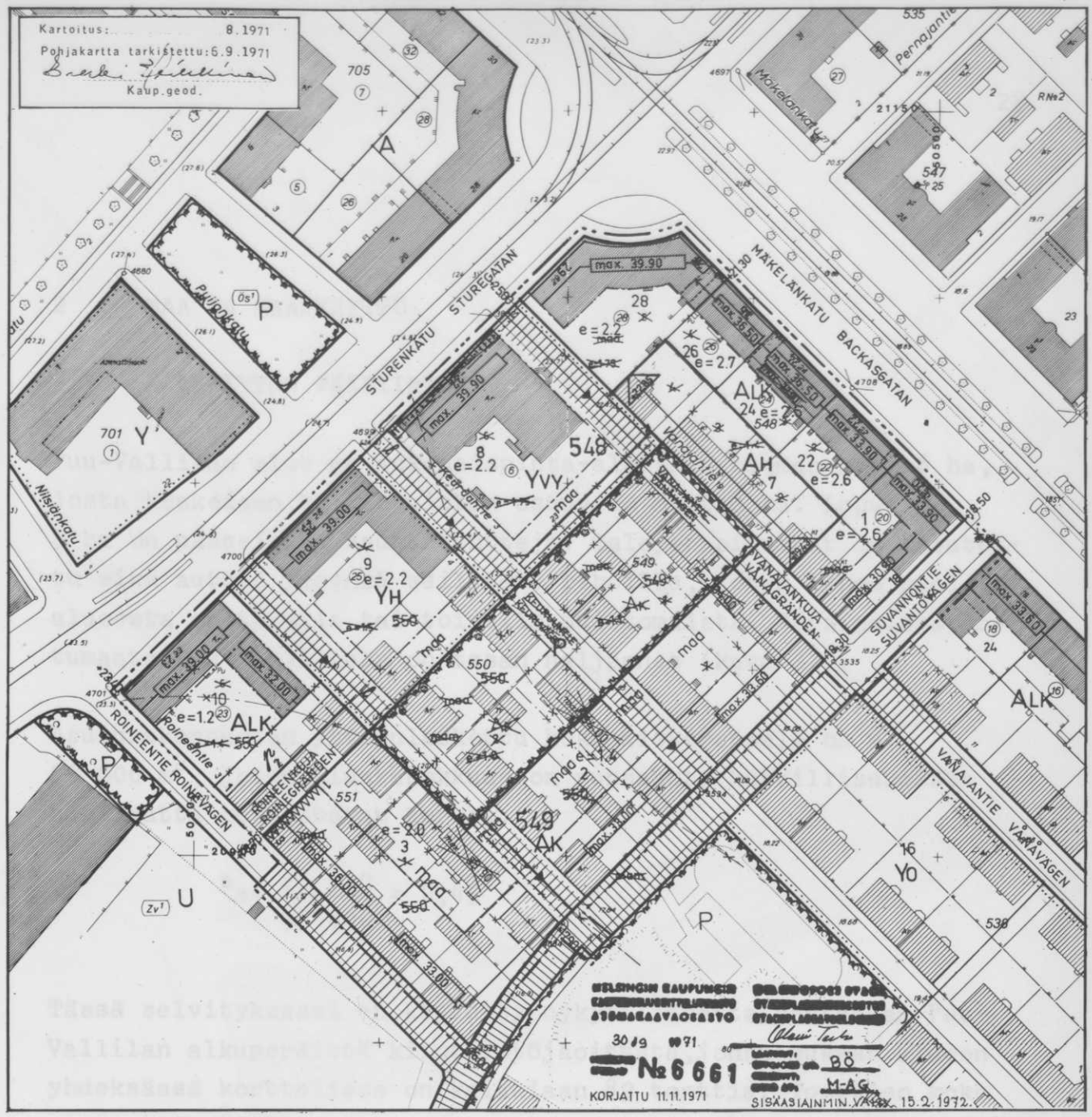
1.5.3 Toinen kaavanmuutos

Työväenyhdistys anoi 2.3.1971 tontilleen uutta asemakaavan muutosta, jolla tontin pinta-alaan olisi lisätty 701 m^2:n suuruinen alue. Kslk päätti 30.9.1971 puoltaa asemakaavaosaston

Työväenyhdistyksen anomuksesta laatimaa asemakaavan muutosehdotusta. Ehdotukseen oli sisällytetty koko Sturenkadun, Mäkelänkadun, Suvannontien ja Roineentien rajaama alue. V. 1968 vahvistetun kaavan mukaiset uudet kerrostalot oli nyt ryhmitetty suurkorttelin muotoon, autopaikat oli sijoitettu maan alle ja Työväenyhdistyksen tonttiin lisätty 834 m^2 suuruinen kaupungin omistama maa-alue, joka suurimmaksi osaksi käsitti tontin kohdalla olevat Keuruuntien ja Vanajantien katualueet sekä osia eräistä korttelin 549 tonteista. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 8.12.1971 Sturenkadun, Mäkelänkadun, Suvannontien ja Roineentien rajaamalle alueelle ehdotetun asemakaavan muutoksen (kuva 10).

Koska viimeiseen ja laajimpaan asemakaavan muutosehdotukseen sisältyivät myös valtuuston 10.2. hyväksymät, yksinomaan Työväenyhdistyksen tonttia koskevat muutokset, päätettiin aikaisemman kaavamuutoksen alistaminen ministeriölle peruuttaa.

Sisäasiainministeriö vahvisti alueen pohjoisosan uuden asemakaavan 15.2.1972. Tämä kaava on edelleen voimassa.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

- AK — ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
- ALK — YHDISTETTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
- AH — HUOLTORAKENNUKSEN KORTTELIALUE JOKA ON VARATTAVA KORTT.548 TONTTIA 1, 22, 24, 26 JA 28 VARTEN JA JONKA KAUTTA NÄIDEN TONTTIEN TONTEILLE AJO ON SALLITTU JA JOHON ON SIJOITETTAVA NÄIDEN TONTTIEN HUOLTOTILAT JA AUTOPAIKAT, MAAN ALLE
- YH — HALLINTO- JA VIRASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE
- YVY — YHDISTYS- JA VIIHDETARKOITUKSIA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
- max. 39.00 — RAKENNUKSEN JULKISIVUPINNAN JA VESIKATON LEIKKAUSKOHDAN ENIMMÄISKORKEUS 0-TASOSTA LUETTUNA
- maa — MAANALAINEN AUTOPAIKKATILA
- WWWW — RAKENNUSALUEEN OSA, JOHON EI SAA SIJOITTAA PÄÄIKKUNOITA
- KALTEVA TASO, JOKA RAJAA MAANALAISEN TILAN SUURIMMAT SALLITUT ULKOISET KORKEUDET 0-TASOSTA LUETTUNA. MAANALAISTEN TILOJEN KATTO ON ISTUTETTAVA
- YLEISELLE JALANKULULLE VARATTAVA KORTTELIN OSA. :LLA MERKITYLLÄ OSALLA ON HUOLTO- JA TONTILLE AJO SALLITTU
- P — PYSÄKÖIMISPAIKKA
- e= 2.2 — TONTTITEHOKKUUSLUKU, ELI TONTIN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN
- KORTTELIN RAJAN OSA, JONKA YLI AJO ON KIELLETTY
- ISTUTETTAVA PUURIVI
- VIEMÄRIA VARTEN VARATTAVA ALUE
- RAKENNUSOIKEUTEEN SISÄLTYMÄTÖN RAKENNUKSEEN JÄTETTÄVÄ, KATUTASOON LIITTYVÄ VÄHINTÄÄN 3 M LEVYINEN KULKUAUKKO, JOSSA SAA OLLA VAIN RAKENNUSTA KANNATTAVIA PILAREITA

AK-TONTEILLA SAA SALLITUN KERROSALAN LISÄKSI RAKENTAA RAKENNUKSEN MAANPÄÄLLISEEN KELLARIKERROKSEEN TAI KATUTASOSSA OLEVAAN VARSINAISEEN KERROKSEEN ENINTÄÄN 50 M² N KOKOISIA PIENLIIKE- JA PALVELUTILOJA ENINTÄÄN 4% TONTIN KERROSALASTA

RAKENTAMATTOMAT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ ON ISTUTETTAVA

TONTTEJA EI SAA AIDATA MUUTA KUIN ISTUTUKSIN

AK- JA ALK-TONTEILLA SAA RAKENTAA ASUNTOKOHTAISIA VARASTOTILOJA, JOITA EI LASKETA KERROSALAAN, PORRASHUONEIDEN YHTEYTEEN-KAIKKIIN KERROKSIIN

ASUNTOKERROSTALON ULLAKKOKERROKSEEN SAA SIJOITTAA ASUKKAITTEN KÄYTTÖÖN SAUNATILOJA, JOITA EI LASKETA KERROSALAAN

YVY-TONTIN RAYSTASLINJAN YLÄPUOLELLA SAA OLLA KERROSALAAN LASKETTAVIA SAUNATILOJA SEKÄ KAKSI HUOLTOHENKILÖKUNNAN ASUNTOA. RAKENNUKSEN KATUTASOSSA SAA OLLA MYYMÄLOITA. RAKENNUKSEN MAANALAISESSA KELLARIKERROKSESSA SAA OLLA 800 M² KERROSALAAN LASKETTAVAA TYÖTILAA RÄVITSEMUSLIIKETTÄ VARTEN

- YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU KATUALUE

AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET

AK- JA ALK-TONTIT:
VÄHINTÄÄN 1AP/120 M² KERROSALA
ENINTÄÄN 1AP/ASUINHUONEISTO

Y-TONTIT: 1AP/100 M² KERROSALAA

AUTOPAIKKOJA EI SAA SIJOITTAA PIHAMAALLE

HELSINKI

22. KAUPUNGINOSA VALLILA
KORTTELIT 548, 549 JA 550
KATUALUEITA
PUISTOALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS

SELITYKSIÄ:

- 2 M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA
- TONTIN RAJA
- ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA
- RAKENNUSALA
- 548 — KORTTELIN NUMERO
- 2 — TONTIN NUMERO
- SUVAN — KADUN NIMI
- A — ASUNTO- TAI LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE
- Y — YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE
- P — PUISTOALUE
- +22.00 — LIKIMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA
- RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA

2 MAA JA MAANKÄYTTÖ

2.1 MAANKÄYTÖN PÄÄPIIRTEET

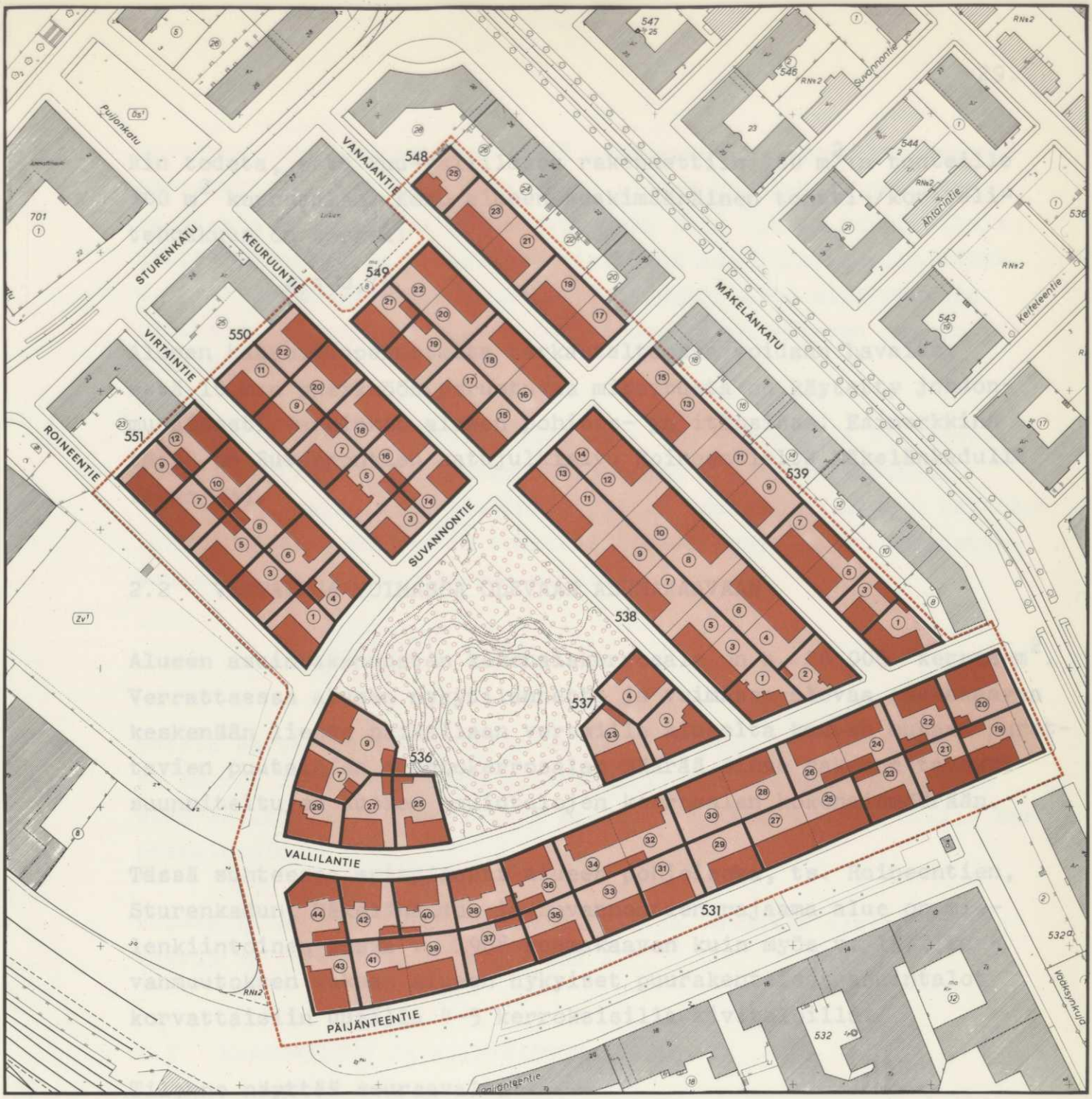
Puu-Vallilan alue on kokonaispinta-alaltaan hieman alle 6 ha, josta keskeisen kalliopuiston osuus on n. 0,8 ha. Loput n. 5 ha on pääasiassa asuntotontteja. Talojen pihamaat on istutettu eikä autoja yleensä säilytetä pihoilla, joten lähes puolet alueesta on tavalla tai toisella puistomaista. Varsinaista katumaata Puu-Vallilasta on tasan neljännes (kuva 11).

Asuinrakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on n. 26 000 m^2, joten aluetehokkuus on runsaasta kasvillisuudesta huolimatta huomattavan korkea:

$$e_a = \frac{26\ 000}{57\ 800} = 0{,}45$$

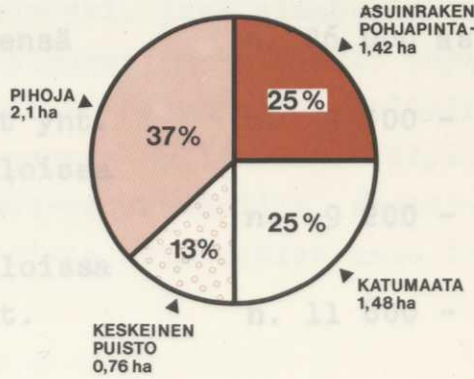
Tässä selvityksessä on käytetty nykytilannetta vastaavaa Puu-Vallilan alkuperäistä kiinteistöjaoitusta, jonka mukaan alueen yhdeksässä korttelissa on kaikkiaan 89 tonttia. Tonttien koko on n. 400 m^2. Etenkin 1920-luvulla toteutetuissa kortteleissa (n:ot 538, 539, 548) tonttijako on hyvin täsmällinen: 20 x 20 m. Tyypillistä on tällöin kahden vierekkäisen tontin yhtäaikainen rakentaminen, jolloin yhdistetylle tontille (20 m x 40 m = 800 m^2) on rakennettu pohjapinta-alaltaan 10 m x 30 m = 300 m^2 suuruinen kaksikerroksinen rakennus. Tontista on siis rakennettu n. 40 %, mikä on myös koko alueen keskiarvo. Näin myös tonttitehokkuus muodostuu suhteellisen suureksi: $e_t = 0{,}75$.

Maaston muodot ja tiestö ovat aiheuttaneet Puu-Vallilan tonttien muotoon ja kokoon pieniä vaihteluija. Kaikkien rakennusten ullakkokerroksia ei vielä käytetä asumiseen. Yleistäen voi kuiten-



MERKKIEN SELITYS:

- TUTKIMUSALUEEN RAJAUS
- VUOKRA-ALUEEN RAJA SEKÄ TONTIN RAJA
- RAKENNUKSIA
- PIHAMAATA
- PUISTOA
- KATUMAATA
- 536 KORTTELIN NUMERO
- (25) TONTIN NUMERO



ALUEEN PINTA-ALA YHT. 5,78 ha
TONTTITEHOKKUUS e_t = 0,74
ALUETEHOKKUUS e_a = 0,45
ASUKASTIHEYS 246 h/ha

15. 5. 1973
1 : 2000

PUU-VALLILA
MAANKÄYTTÖTIETOJA

11

kin todeta, että Puu-Vallilassa rakennettiin 400 m^2:n tonteille 300 m^2 kerrosalaa. Koko alueen keskimääräinen tontti-/korttelitehokkuus on korkea:

$$e_t = 0{,}74$$

Alueen kaavoitusperusteita tarkasteltaessa voidaan havaita, että 10 m:n yksikköön perustuvaa mitoitusta on käytetty johdonmukaisesti varsinkin alueen pohjois- ja itäosissa. Esimerkkinä tästä on Suvannontien katujulkisivu Roineentieltä Mäkelänkadulle (kuva 23).

2.2 VERTAILUA VOIMASSA OLEVAAN ASEMAKAAVAAN

Alueen asuinrakennusten kokonaiskerrosala on n. 26 000 kerros-m^2. Verrattaessa alueen nykytilannetta ja voimassa olevaa asemakaavaa keskenään lienee paikallaan vertailla alueelta kaavan mukaan purettavien puutalojen asuntokerrosalan määrää sinne rakennettavaksi suunniteltujen uusien asuintalojen kerrosalan kokonaismäärään.

Tässä suhteessa erityisesti alueen pohjoisosa, ts. Roineentien, Sturenkadun, Mäkelänkadun ja Suvannontien rajaama alue on mielenkiintoinen koska v. 1968 asemakaavan kuin myös v. 1972 kaavanmuutoksen mukaan alueen nykyiset puurakenteiset asuintalot korvattaisiin uusilla 4-5 kerroksisilla kivitaloilla.

Tilanne näyttää seuraavalta:

Koko alueen puutaloissa on nyt yhteensä	n. 26 000 as.k-m^2
- alueen pohjoisosan puutaloissa nyt yht.	n. 9 300 - " -
- alueen pohjoisosan uusissa kivitaloissa v. 1968 kaavan mukaan yht.	n. 9 200 - " -
- alueen pohjoisosan uusissa kivitaloissa v:n 1972 kaavamuutoksen mukaan yht.	n. 11 800 - " -

Todetaan, että alueelle v. 1968 asemakaavassa ehdotettu asuntokerrosala vastasi noin kolmasosaa alueen nykyisestä asuntokerrosalasta ja oli jopa hieman vähemmän kuin uusien kerrostalojen tieltä purettavien puutalojen sisältämä asuntokerrosalan määrä. V. 1972 kaavanmuutoksen suurkorttelisuunnitelma sitä vastoin riittäisi korvaamaan alueen pohjoisosalta purettavan asuntokerrosalan.

Mainitulla alueen pohjoisosalla asui v. 1973 alussa 451 henkeä. Mikäli suurkorttelin uusien kivitalojen kokonaiskerrosala, 11 800 m^2 jaettaisiin alueen nykyisten asukkaiden kesken käyttäen jakoperusteena 25 k-m^2/h todetaan alueen pohjoisosan nykyisten asukkaiden mahtuvan samalle alueelle:

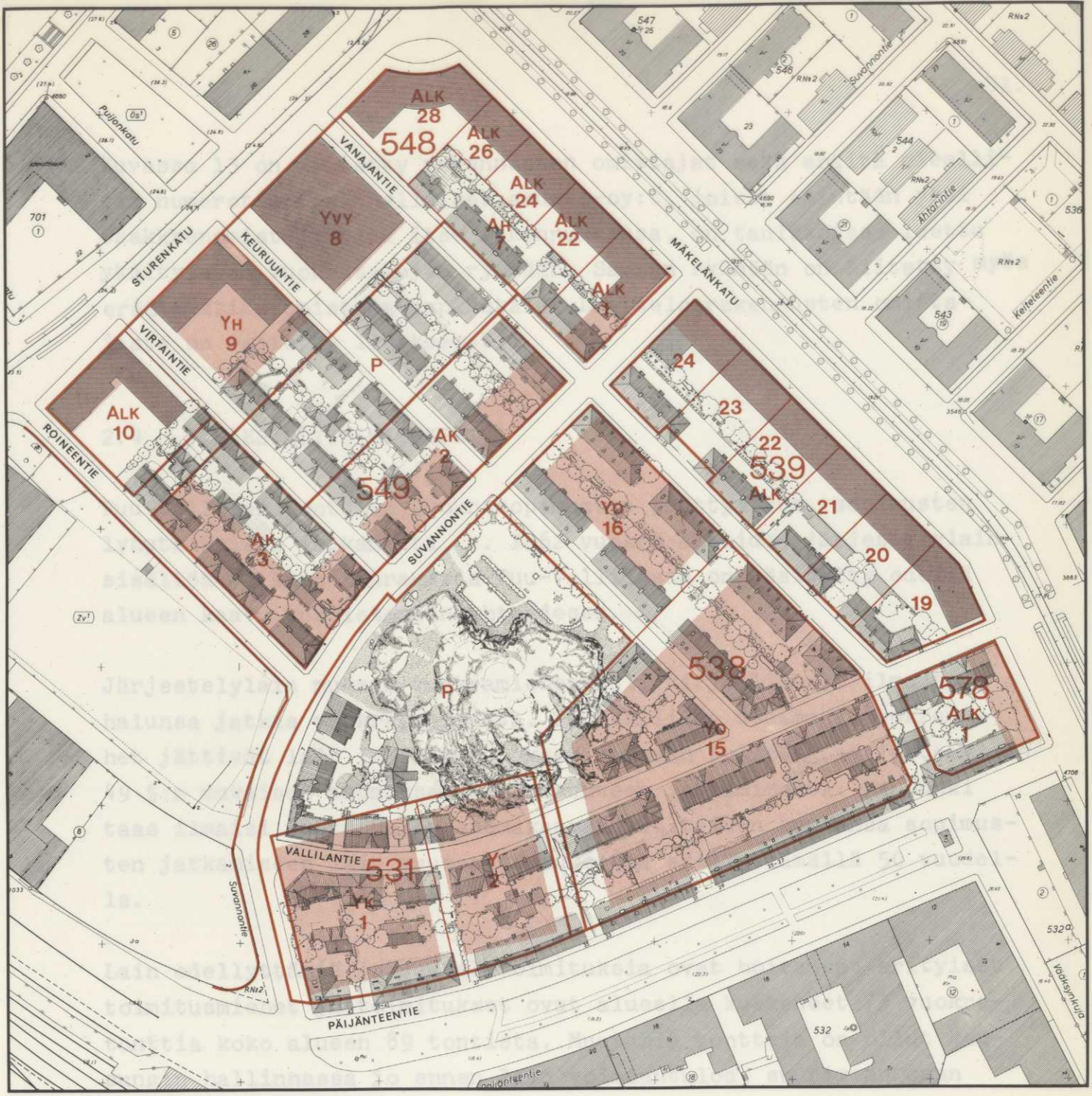
$$\frac{11\ 800\ \text{k-m}^2}{25\ \text{k-m}^2} = 472\ \text{h}$$

Edellä kuvattu tarkastelu on kuitenkin hyvin teoreettinen, sillä se ei ota huomioon alueen poikkeuksellista ruokakuntajakaumaa eikä asukkaiden taloudellisia mahdollisuuksia muuttaa uusiin kerrostaloihin.

Puu-Vallilan nykyistä rakennuskantaa ja voimassa olevaa asemakaavaa on vertailtu myös kuvassa 12.

2.3 MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖHALLINTA

Tutkimusalueen maapohjan omistaa kaupunki, joka alunperin vuokrasi kaikki tontit. Viime vuosina kaupunki on kuitenkin vapaaehtoisilla kaupoilla ostanut alueelta 20 rakennusta, jolloin 23 alueen 89 tontista on siirtynyt kaupungin hallintaan. Jäljellä olevat 69 tonttia on vuokrattu asunto-osuuskunnille, asunto-osakeyhtiöille sekä yksityisille, joista noin puolet asuu itse vuokratontillaan.



MERKKIEN SELITYS:

——	KORTTELIN JA ALUEEN RAJA
——	TONTIN RAJA
▭	RAKENNUSALA
531	KORTTELIN NUMERO
2	TONTIN NUMERO

(ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET KARTOISSA 9 JA 10)

15. 5. 1973

1: 2000

PUU - VALLILA

VOIMASSA OLEVAN ASEMAKAAVAN MUKAINEN KIINTEISTÖJAKO
NYKYINEN RAKENNUSKANTA

12

Kuvassa 13 on esitetty rakennusten omistajat sekä eräitä oleellisia numerotietoja. Sellaiset asunto-oy:t, joissa enintään yksi osakkeenomistaja asuu itse rakennuksessa, on taulukoissa luettu yksityisten vuokratalojen ryhmään. Samaan ryhmään on liitetty myös erään säätiön omistama vuokratalo. Luettelo rakennusten omistajista on esitetty liitteessä 1.

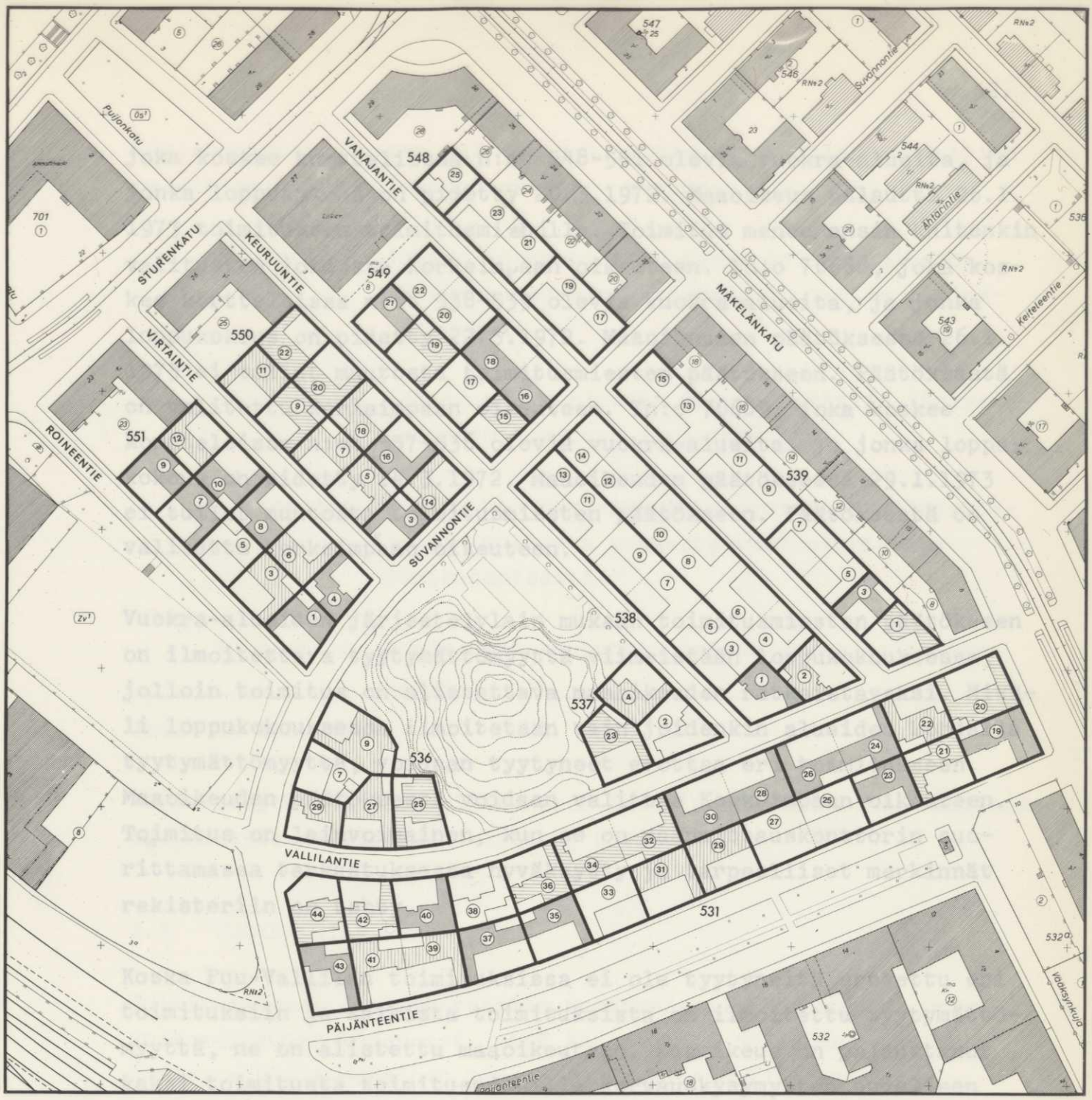
2.4 JÄRJESTELYTOIMITUKSET

Puu-Vallilan tonttien vuokrasopimusten päättymistä, sopimusten lyhytaikaista jatkamista, v. 1962 vuokra-alueiden järjestelylain sisältöä ja lain seurauksia Puu-Vallilassa on käsitelty edellä alueen kaavoitushistorian yhteydessä.

Järjestelylain mukaan vuokramiehen tuli kirjallisesti ilmoittaa halunsa jatkaa vuokrasopimusta. Puu-Vallilan useimmat vuokramiehet jättivät lain ja lainmuutoksen voimaan tullessa järjestelylain 49 §:n mukaisen anomuksen vuokrasuhteen jatkamisesta. Kaupunki taas ilmaisi muuttamalla asemakaavaa kielteisen kantansa sopimusten jatkamiseen lain muussa tapauksessa edellyttämällä 50 vuodella.

Lain edellyttämiä järjestelytoimituksia ovat hoitaneet erityiset toimitusmiehet ja toimitukset ovat alueella koskeneet 73 vuokratonttia koko alueen 89 tontista. Muutamia tontteja on ollut kaupungin hallinnassa jo ennen lain voimaantuloa, suurimman osan hallinnassaan olevista 23 tontista (tilanne 9.4.1973) kaupunki on hankkinut vasta järjestelytoimitusten aikana ja jälkeen maksamalla korvaukset rakennuksista ja laitteista.

Alueella on pidetty seuraavat toimitukset:
Tn:o 70685, joka koskee korttelissa n:o 531 olevia vuokra-alueita, ja jonka loppukokous on pidetty 13.3.1972. Maaoikeus palautti 26.1.1973 toimituksen toimitusmiehille. Toimitus menee ensin kuitenkin valitusten johdosta Korkeimpaan oikeuteen. Tn:o 70687,



RAKENNUSTEN OMISTAJAT[1]		VUOKRA-MIESTEN LUKUM.	TONTTIEN LUKUM.	RAKENNUSTEN LUKUM.	KOKONAIS-KERROSALA m²	%	ASUINHUONEISTOALA m²	%	ASUINHUONEISTOJEN LUKUM.	%	ASUNTOJEN KESKIKOKO m² h-alaa	ASUKKAIDEN LUKUM.	%	OMISTUSASUNNOISSA	VUOKRAASUNNOISSA	ASUKASTA/HUONE	HUONEISTO m² ASUKAS.
MAANOMISTAJA	KAUPUNKI	–	23	20	6202	24	4832	24	197	27	24,5	348	25	-	348	1,3	13,9
VUOKRAMIEHET	RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	14	15	14	4633	18	3564	18	136	19	26,2	229	17	50	179	1,2	15,6
	MUUALLA ASUVA[2] YKSITYINEN	17	18	17	5048	19	3816	19	167	23	22,8	288	21	-	288	1,4	13,3
	ASUNTO OY TAI ASUNTO-OSUUSK.	13	33	20	10086	39	7965	39	225	31	35,4	502	37	380	122	1,2	15,9
YHT/KESKIM.		44	89	71	25969	100	20177	100	725	100	27,8	1367	100	430	937	1,3	14,8

1) YKSITYISTEN RYHMÄÄN ON LUETTU MYÖS 4 ASUNTO-OY:TÄ, JOISSA ENINTÄÄN YKSI ASUNTO ON OSAKKEENOMISTAJIEN OMASSA KÄYTÖSSÄ SEKÄ NÄIDEN LISÄKSI YKSI SÄÄTIÖ.

2) ASUKASTIETOJEN LÄHDE: HENKIKIRJOITUSTIEDOT 1.1.1973

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU-VALLILA

RAKENNUSTEN OMISTAJAT, NUMEROTIETOJA

13

joka koskee korttelissaa n:ot 548-551 olevia vuokra-alueita, ja jonka loppukokous on pidetty 20.3.1972. Maaoikeus palautti 26.1. 1973 toimituksen toimitusmiehille. Toimitus menee ensin kuitenkin valitusten johdosta Korkeimpaan oikeuteen. Tn:o 70688, joka koskee kortteleissa n:ot 538-539 olevia vuokra-alueita, ja jonka loppukokous on pidetty 22.3.1972. Maaoikeuden päätöksessä 26.1. 1973 ei tullut muutosta toimitusmiesten päätökseen. Päätöksestä on valitettu Korkeimpaan oikeuteen. Tn:o 70689, joka koskee kortteleissa n:ot 537-536 olevia vuokra-alueita, ja jonka loppukokous on pidetty 24.3.1972. Maaoikeuden päätöksessä 29.1.1973 ei tullut muutosta toimitusmiesten päätökseen. Päätöksestä on valitettu Korkeimpaan oikeuteen.

Vuokra-alueiden järjestelylain mukaan toimitusmiesten päätökseen on ilmoitettava tyytymättömyyttä viimeistään loppukokouksessa, jolloin toimitus on alistettava maaoikeuden ratkaistavaksi. Mikäli loppukokouksessa ilmoitetaan vain joidenkin alueiden kohdalla tyytymättömyyttä, voidaan tyytyneet erottaa eri toimitukseen. Maaoikeuden päätöksestä voidaan valittaa Korkeimpaan oikeuteen. Toimitus on lainvoimainen, kun se on maanmittauskonttorin suorittamassa tarkastuksessa hyväksytty ja tarpeelliset merkinnät rekisteriin on tehty.

Koska Puu-Vallilan toimituksissa ei ole tyytyneitä erotettu eri toimituksiin ja kaikista toimituksista on ilmoitettu tyytymättömyyttä, ne on alistettu maaoikeuteen. Maaoikeus on palauttanut kaksi toimitusta toimitusmiehille korvauskysymysten uudelleen käsittelyä varten. Maaoikeuden päätöksestä on kuitenkin muista syistä valitettu ja molemmat toimitukset menevät ensin Korkeimman oikeuden käsittelyyn näiltä osin. Kahden jäljelle jääneen toimituksen osalta toimitusmiesten päätökseen ei tullut muutosta, mutta valitusten johdosta nekin menevät Korkeimpaan oikeuteen. Näin ollen toimitusmiesten päätökset ovat kaikkien mukana olleiden tonttien osalta tällä hetkellä vailla lainvoimaa.

Järjestelytoimitusten päättymisen jälkeen Puu-Vallilan tonttien hallintasuhteet olivat seuraavat: (tilanne 9.4.1973)

41 tonttia, joiden vuokramiesten asema toimitusmiesten päätöksen mukaan hyväksyttiin lailla järjestettäväksi.

17 tonttia, joiden vuokramiesten asema jätettiin järjestelytoimituksissa järjestämättä.

8 tonttia, joiden vuokramiehet eivät jättäneet järjestelylain mukaista anomusta vuokrasuhteensa järjestämisestä.

23 tonttia, jotka ovat kaupungin omistuksessa ja hallinnassa

Yht. 89 tonttia

Järjestelytoimitusten päättymisen jälkeinen tilanne Puu-Vallilassa on yksityiskohtaisemmin esitetty kuvassa 14.

2.5 VUOKRA-AIKA

Toimitusmiehet ovat evätessään vuokramiehiltä 50 vuoden jatkovuokraoikeuden todenneet, että kaupungilla on vuokra-alueiden järjestelylain mukainen oikeus saada alue hallintaansa.

Vuokra-alueiden järjestelylain alaisten tonttien vuokrasuhde jatkuu lain säännösten nojalla toistaiseksi, kunnes toimitusmiesten päätökset ovat saaneet lainvoiman. Asian tultua lopullisesti ratkaistuksi lainvoimaisen, korvauksiin oikeuttavan päätöksen saaneiden vuokramiesten vuokrasuhde jatkuu entisin ehdoin, kunnes kaupunki tarvitsee aluetta järjestelylain mukaisiin tarkoituksiin. Tällöin kaupunki saa alueen haltuunsa 15 kk ilmoitusajalla. Kaupunki joutuu haltuunoton yhteydessä maksamaan päätöksen mukaisen korvauksen ja suorittamaan myös

RAKENNUSTEN OMISTAJAT [1]	VUOKRATONTTIEN LUKUM.		
	■	□	●
KAUPUNKI	–	–	–
RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	9	3	3
MUUALLA ASUVA [2] YKSITYINEN	–	14	4
ASUNTO OY TAI ASUNTO-OSUUSK.	32	–	1
	41	17	8
	YHT. 66		

1) YKSITYISTEN RYHMÄÄN ON LUETTU MYÖS 4 ASUNTO-OY:TA, JOISSA ENINTÄÄN YKSI ASUNTO ON OSAKKEENOMISTAJIEN OMASSA KÄYTÖSSÄ SEKÄ NÄIDEN LISÄKSI YKSI SÄÄTIÖ.

2) ASUKASTIETOJEN LÄHDE: HENKIKIRJOITUSTIEDOT 1.1.1973

MERKKIEN SELITYS:

- ■ VUOKRAMIEHEN ANOMUS HYVÄKSYTTY
- □ VUOKRAMIEHEN ANOMUS HYLÄTTY
- ● VUOKRAMIES JÄÄNYT JÄRJESTELY-TOIMITUSTEN ULKOPUOLELLE
- EI VUOKRAMIES EI TYYDY TOIMITUSMIESTEN PÄÄTÖKSEEN

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU-VALLILA

JÄRJESTELYTOIMITUSTEN TILANNE 1.6.-73

14

muut päätöksessä mainitut toimenpiteet.

Toimituksissa hylkäävän päätöksen saaneiden vuokramiesten vuokrasuhde päättyy silloin kun päätös saa lainvoiman, mikäli vuokra-aika on vuokrasopimuksen mukaan jo päättynyt. Muussa tapauksessa noudatetaan vuokrasopimusten säännöksiä. Kaupungin velvollisuuksista rakennusten ja laitteiden korvaamiseen on näissä tapauksissa säännökset vuokrasopimuksissa.

Niiden kahdeksan vuokramiehen osalta, jotka eivät ole jättäneet järjestelylain mukaista ilmoitusta, vuokrasuhde jatkuu vuokrasopimuksen mukaan 5 tapauksessa 6 kuukauden irtisanomisajalla. Muista kahden tontin vuokrasopimus on päättynyt 31.12.1972 ja yhden tontin 31.12.1969.

2.6 KUNNALLISTEKNIIKKA

2.6.1 Kadut

Puu-Vallilan kadut, ajoradat ja jalkakäytävät ovat tyydyttävässä kunnossa.[x)] Kummallakin puolella ajorataa on jalkakäytävät. Ajoradan päällystyksenä on asfaltti, jalkakäytävien päällystyksenä on joko asfaltti tai laatoitus, reunakiviä on käytetty koko alueella.

Katujen sivu- ja pituuskaltevuudet ovat suhteellisen hyvät, mutta pintavesien pois johtaminen on puutteellista. Kadussa esiintyy siellä täällä vähäisiä painumia, jotka ovat kuitenkin korjattavissa suhteellisen pienin kustannuksin. Keväällä -73 uusittiin asfalttipinta Roineentiellä ja suurimmalla osalla Suvannontietä.

---

x) Arvosteluasteikko: 1 = rakentamaton, 2 = erittäin huonok.
3 = huonok. 4 = tyydyttävä
5 = hyväk.

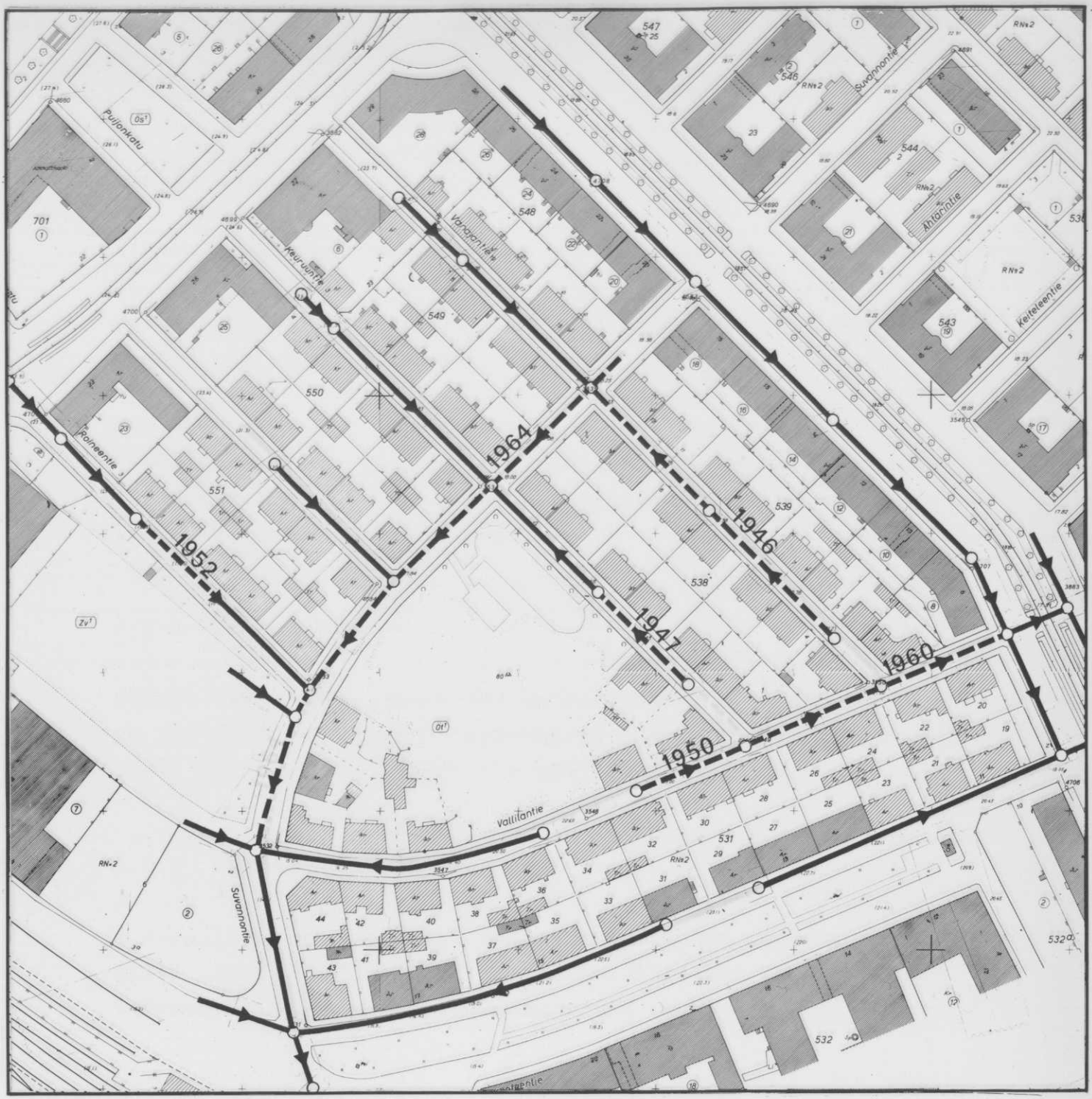
2.6.2 Vesijohdot ja viemärit

Alueen vesijohto- ja viemäriverkko rakennettiin pääosiltaan vuosina 1912-13. Vallilantien verkosto oli valmistunut jo muutamaa vuotta aikaisemmin kun taas osa Keuruuntien johdoista asennettiin vasta v. 1925 Puu-Vallilan uusimpia rakennuksia varten.

Viemäreiden osalta alueella on sekavesijärjestelmä (jätevedet ja sadevedet samassa viemärissä). Putkisto on pääosaltaan ø 300 cm betoniputkea ja kuten kuvasta 15 voi todeta, noin puolet putkista on jouduttu uusimaan välillä 1946-64. Jäljellä oleva osa alkuperäistä putkistoa on heikossa kunnossa, eikä todennäköisesti tule kestämään sellaisenaan 10 vuotta kauempaa. Etenkin Päijänteentien länsipään huonokuntoiset viemärit olisi välittömästi uusittava. Vanajantien putkiston vanha osa on tarkoitus uusia Työväentalon valmistumisen yhteydessä. Putkistot uusitaan kaupungin kustannuksella.

Nykyisten määräysten mukaan sekavesijärjestelmän alueilla padotuskorkeuden (katupinta + 10 cm) alapuolella sijaitsevien tilojen viemäröinti vaatii erityistoimenpiteitä: lattiakaivot on varustettava takaiskuventtiileillä ja wc:t pumppujärjestelmällä. Näiden varusteiden puuttumisesta johtuu, että rankkasateiden jälkeen alueen lounaisnurkassa sijaitsevien rakennusten kellareihin tulvii vettä lattiakaivojen kautta.

Alueen vesijohtoverkoston kunto ei ole hälyttävä. Putkisto on 5" valurautaputkea, jonka kestoikä on n. 60-100 vuotta. Vesijohtoputkista on toistaiseksi jouduttu uusimaan ainoastaan pieni osa Suvannontiellä (kuva 16). Vaikka vesijohdot kuntonsa puolesta kestäisivätkin vielä 10 vuotta, ne on taloudellista vaihtaa viemäreiden uusimisen yhteydessä.



MERKKIEN SELITYS:

ALKUPERÄINEN VIEMÄRI

1960 UUSITTU VIEMÄRI JA UUSIMISVUOSI

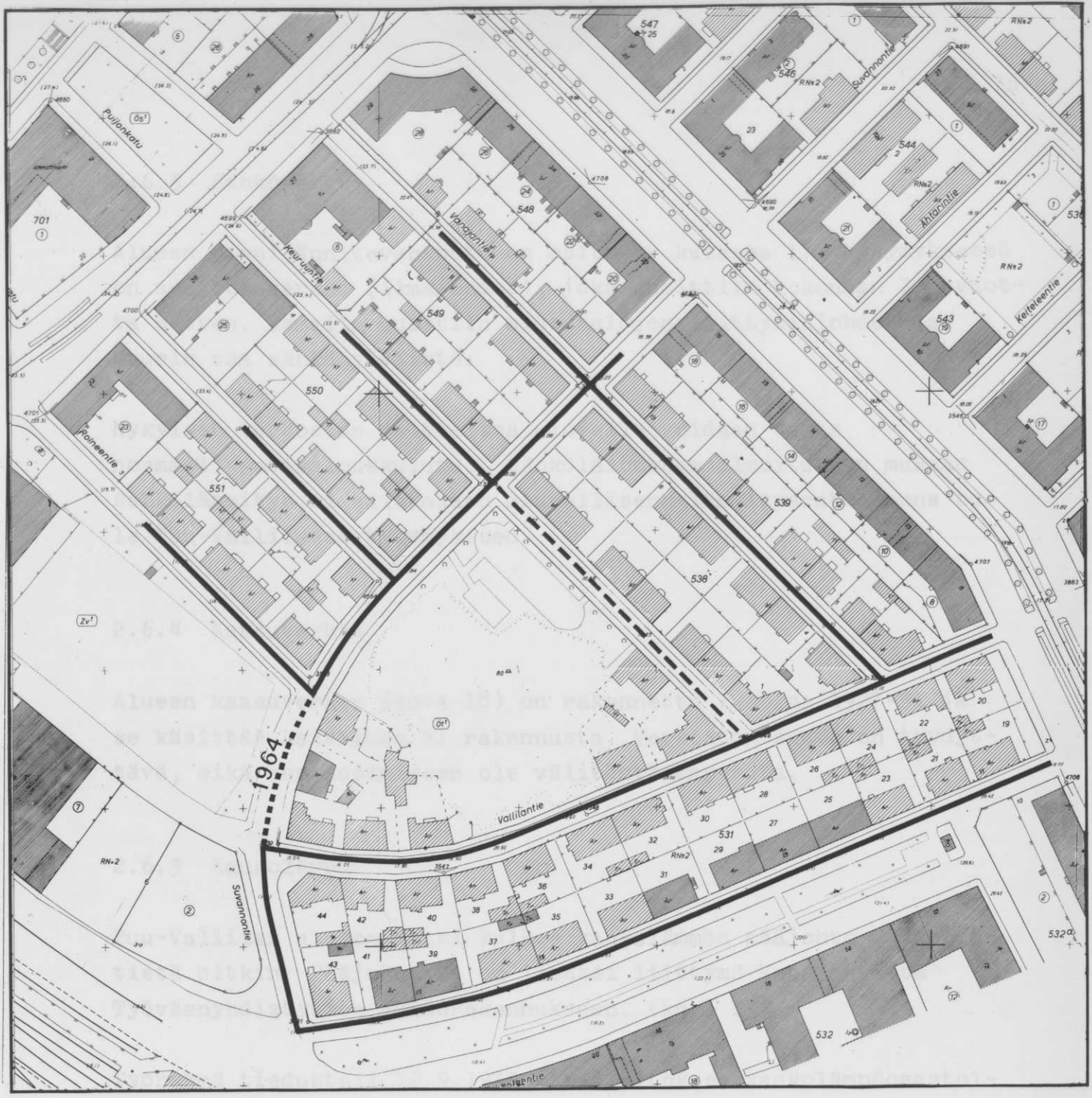
15. 5. 1973

1 : 2000

PUU - VALLILA

VIEMÄRIVERKKO

15



MERKKIEN SELITYS:

VESIJOHTO RAKENNETTU V. 1908 – 1913

" " V. 1925

1964 VESIJOHTO UUSITTU JA UUSIMISVUOSI

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA
VESIJOHTOVERKKO

16

2.6.3 Sähköverkko

Alueen pienijänniteverkosto on esitetty kuvassa 17. Kysymyksessä on avojohtoverkko (ilmajohdot), joka uusittiin kokonaan 2-3 vuotta sitten. Samalla uusitiin myös talojen liittymisjohdot ja suurin osa sähköpylväistä.

Nykyisen verkoston puitteissa alueelle voidaan taata normaali kotitalouskulutus. Sähkölaitoksen ilmoituksen mukaan sähkölämmitys ei kuitenkaan alueellisena lämmitysratkaisuna tule Puu-Vallilassa kysymykseen.

2.6.4 Kaasuverkko

Alueen kaasuverkko (kuva 18) on rakennettu vuosina 1927-31 ja se käsittää kaikkiaan 21 rakennusta. Verkoston kunto on tyydyttävä, eikä sen uusimiseen ole välitöntä tarvetta.

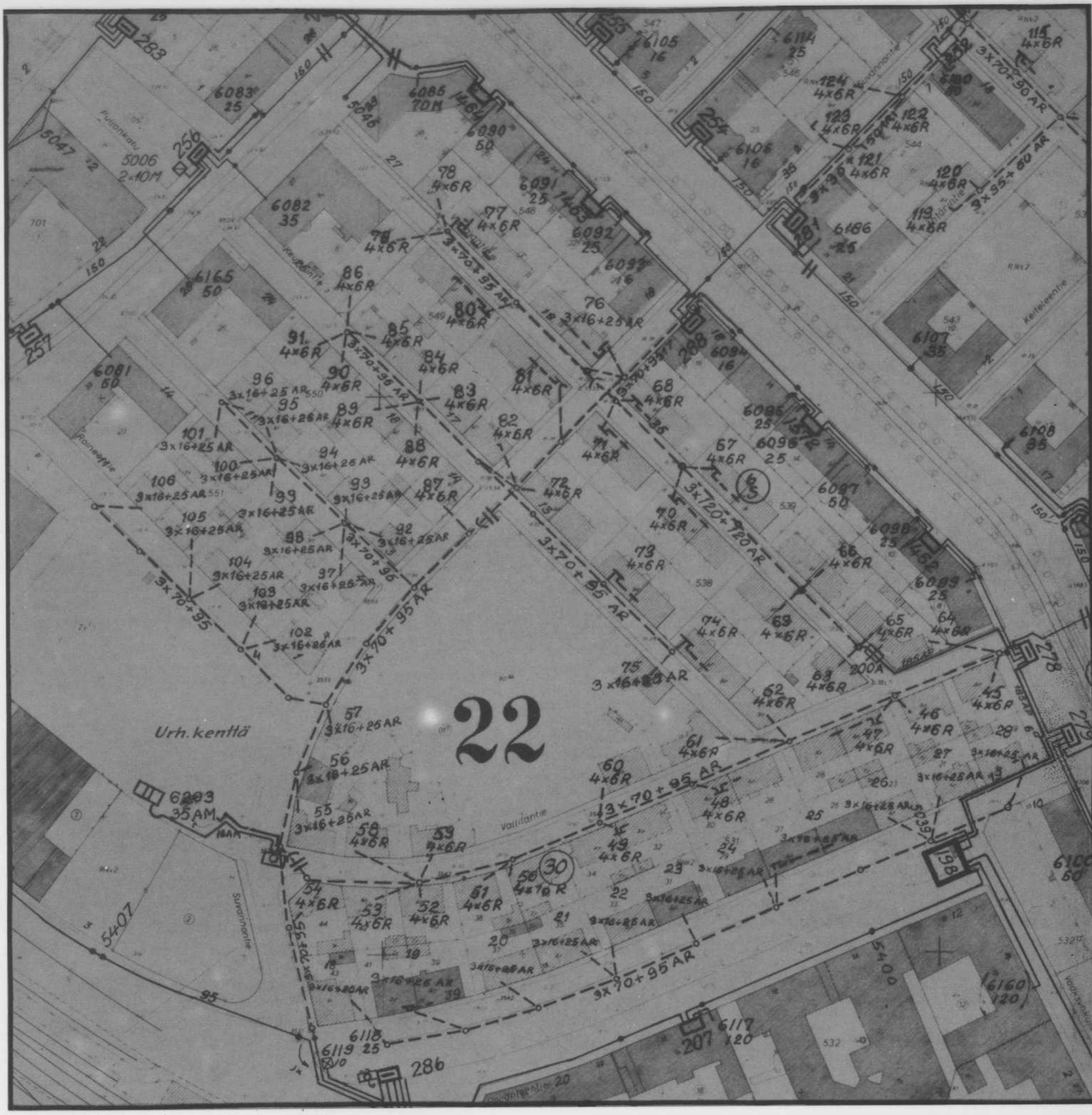
2.6.5 Kaukolämpö

Puu-Vallilan alueen halki kulkee kaukolämmön pääjohto Suvannontietä pitkin. Pääjohdosta on lisäksi liittymä Vanajantietä Työväenyhdistyksen uudisrakennukseen. (kuva 19)

Työryhmä tiedusteli 12.9.1972 sähkölaitoksen kaukolämpöosastolta mahdollisuutta liittää Puu-Vallilan rakennukset kaukolämpöverkkoon. Samalla pyydettiin tietoja kustannusten jakautumisesta kaupungin ja kiinteistöjen kesken.

Kaukolämpöosaston mukaan Puu-Vallilan liittäminen kaukolämpöverkkoon olisi edullista pääjohdon keskeisen sijainnin takia. Alueelle pitäisi tällöin rakentaa pääjohtoon liittyvä paikallinen kaukolämpöverkko sekä joukko yhdistettyjä lämmönjako- ja mittauskeskuksia. Jokaiseen keskukseen voi liittyvä yksi tai

PUU-VALLILA 17
PIENJÄNNITEVERKKO
1:2000



15. 5. 1973

1:2000

PUU-VALLILA

PIENJÄNNITEVERKKO

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA

KAASUJOHDOT

18

Mainittakoon, että vuoden 1973 alussa voimaan tulleen asuntotuotantolain muutoksen mukaan mm. Puu-Vallilan kaupungin omistamien talojen peruskorjaukseen ja esim. kaukolämmityksen rakentamiseen on mahdollista saada valtion halpakorkoista lainaa.

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA

KAUKOLÄMPÖJOHDOT

19

useampia kiinteistöjä yhdeksi kulutusyksiköksi. Keskuksissa sijaitsevista lämmönvaihtimista johdetaan kulutusyksikköihin kaukolämpö- ja lämminvesijohtot.

Kun kulutusyksikkö on kiinteistö, keskus sijaitsee tavallisesti itse rakennuksessa. Usean kiinteistön liittyminen yhdeksi kulutusyksiköksi samaan keskukseen vaatii korttelin sisäisen lämpöjohto- ja lämminvesiverkoston rakentamisen.

Kaukolämpöjohdot pääjohdosta keskuksiin sekä näihin kuuluvat mittauskeskukset rakennetaan kaupungin kustannuksella. Kaukolämpöosaston ilmoituksen mukaan nämä kustannukset jäävät Puu-Vallilan tapauksessa selvästi alle kuluttajilta perittävien liittymismaksujen. Lämmönjakokeskuksen, kortteleiden sisäiset johdot sekä talokohtaiset putket ja laitteet maksaa kulutusyksikkö so. kiinteistöt.

Kiinteistöille kaukolämmityksestä aiheutuvat kustannukset muodostuvat sähkölaitoksen perimistä liittymismaksuista, investoinneista putkistoihin ja laitteisiin sekä vuosikustannuksista, joita ovat kaukolämpömaksut sähkölaitokselle sekä laitteiston kunnossapitokustannukset.

Alustavien laskelmien mukaan asukkaille kaukolämmityksestä aiheutuvat kustannukset poistoajoista ja korkokannasta riippuen vastaavat suurin piirtein asuntojen nykyisiä puulämmityskustatnuksia.

Mainittakoon, että vuoden 1973 alussa voimaan tulleen asuntotuotantolain muutoksen mukaan mm. Puu-Vallilan kaupungin omistamien talojen peruskorjaukseen ja esim. kaukolämmityksen rakentamiseen on mahdollista saada valtion halpakorkoista lainaa.

2.7 PUUSTO JA LUONTO

Edellä todettiin, että Puu-Vallila on rakennettu erittäin tehokkaasti (e_a = 0,45 e_t = 0,74). Kuitenkin alue on yleisvaikutelmaltaan erittäin "vihreä": jokaisella tontilla kasvaa tuuheita lehtipuita ja pensaita. Kallioinen puisto alueen keskellä on suurimmaksi osaksi avointa, joten alueen puusto sijoittuu pääasiassa tonteille. Koivu, pihlaja, vaahtera ja lehmus ovat alueella runsaimmin esiintyvät puulajit. Luonto ja rekennukset muodostavat Puu-Vallilassa tällä hetkellä sopusointuisan kokonaisuuden. (Kuvat 20)

Puu-Vallilan vihreydelle ja rakentamisen samanaikaiselle tehokkuudelle on selityksensä: alueen nykyinen puusto istutettiin vasta asukkaiden muuttaessa uusiin taloihin, ja se sai rauhassa kehittyä. Kun maa oli kaupungin, tontteja ei voinut myydä ja vuokrasopimuksessa kiellettiin rakennusten purkaminen ja puiden kaataminen. Näin Puu-Vallila säästyi siitä purkamis- ja uudisrakentamiskohtalolta, joka koitui samaan aikaan rakennettujen yksityisillä mailla sijanneiden puutaloalueiden osaksi ja jonka seurauksena alueiden puusto myös yleensä tuhoutui.

Vanhat valokuvat alueelta osoittavat saman minkä voi havaita sekä Eiran että Puu-Käpylän kohdalla: viihtyisän asumisympäristön muodostuminen vaatii ajan, jonka puu tarvitsee kasvaakseen täyteen mittaansa.

(Valokuvat: Kari Moilanen)

3 RAKENNUKSET

3.1 YLEISTÄ

Puu-Vallilassa on tällä hetkellä yhteensä 71 rakennusta 89:llä tontilla. Tonteista rakennettiin noin puolet ennen ensimmäistä maailmansotaa ja kaksikymmenluvulla loput.

Alueen ensimmäiset talot kortteleissa 531 ja 536 tehtiin vielä erillisinä vain 4 m:n välein, mutta v. 1911 jälkeen tontit oli rakennettava parittain yhteen. Määräystä noudatettiin joko niin, että kahden vierekkäisen tontin omistajat rakensivat talonsa yhteen kuten kortteleissa 550 ja 551, tai sitten sama omistaja hankki kaksi tonttia pystyttäen niille muita suuremman rakennuksen: (esim. Vallilantie no:t 24-26, 28-30, 32-34). Kaksikymmenluvulla jälkimmäinen rakentamistapa tuli hallitsevaksi. Nykyisin alueella on 18 tällaista kahden tontin rakennusta, joista useimmat jälkimmäisen rakennusvaiheen asunto-osuuskuntia ja -osakeyhtiöitä.

Tonttien yhtenäisistä kaavoitusperiaatteista johtui, että rakentamisvaiheesta riippumatta Puu-Vallilan talot ovat keskenään hyvin samankokoisia. Rakennusten runkosyvyys on vain n. 10 m ja pituus tonttien yhdistämisestä riippuen joko n. 15 tai 30 m. Kerrosala vaihtelee tavallisimmin 300 m^2 molemmin puolin. Lukuun eivät sisälly kellareiden eivätkä talousrakennusten pinta-alat.

Silmiinpistävin piirre 1910-luvun rakennuksissa on korkea ns. mansardi- l. murtoharjakatto. Rakennusjärjestys määräsi nimittäin rakennukset tehtäviksi puolitoistakerroksisiksi ja salliräystäiden korkeudeksi enintään 5 metriä kadun pinnasta lukien. Katon harjan sallittu korkeus oli 9 metriä ja katon alle jäävästä ullakkotilasta sai toisen puolen sisustaa asunnoksi. Kaksikymmenluvulla sallittua räystäskorkeutta korotettiin ja taloista voitiin tehdä kaksikerroksisia ja harjakattoisia.

Kuvissa 21-23 on esitetty Puu-Vallilan kummankin rakennusvaiheen tyypilliset rakennukset sekä eräitä katujulkisivuja.

3.2 RAKENTEET JA NIIDEN KUNTO

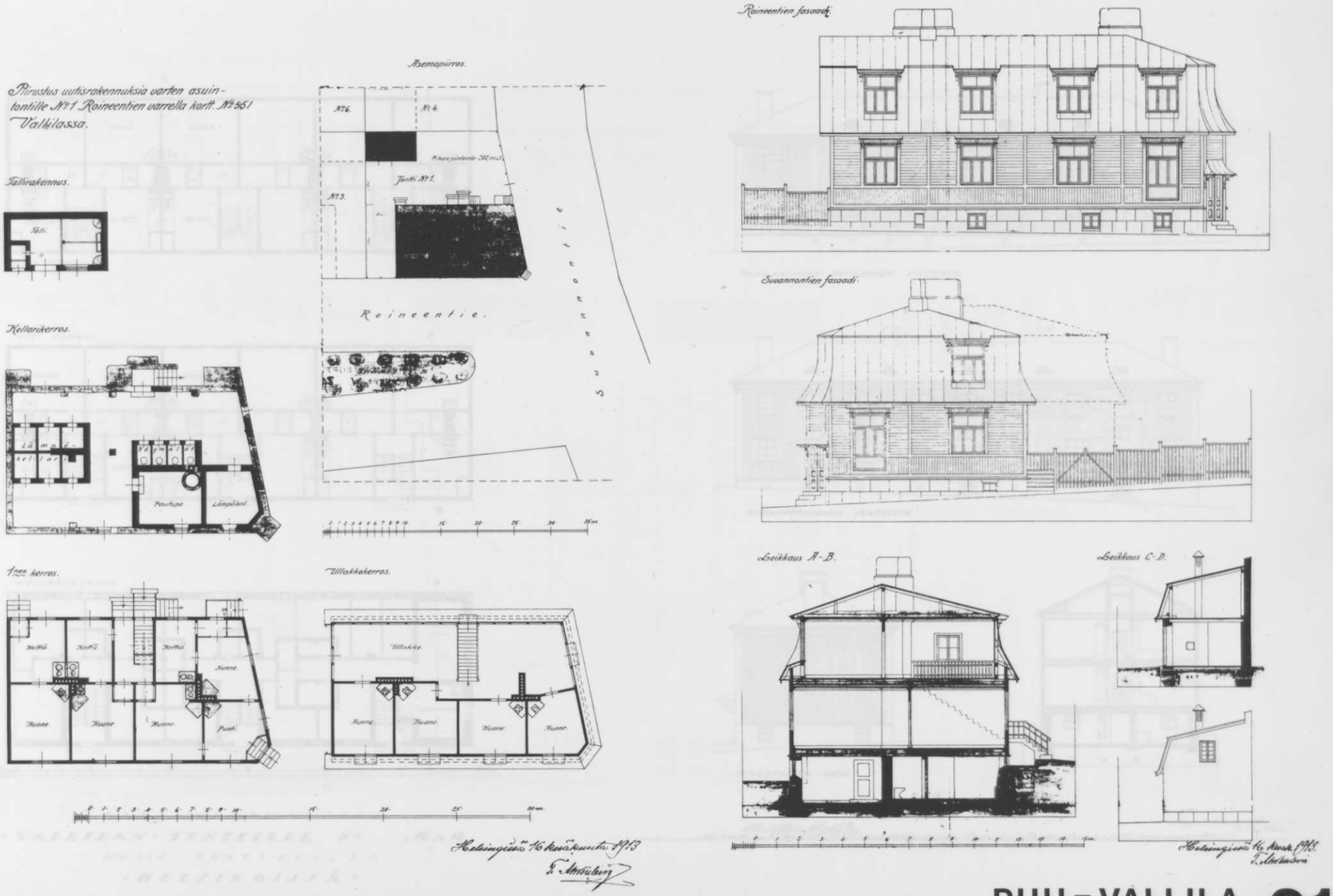
3.2.1 Rakennustapa

Suurin osa Puu-Vallilan rakennuksista on perustettu kalliopohjalle. 71:stä rakennuksesta 33:ssa on graniittikivijalka, 38:ssa perustukset on valettu betonista tai muurattu betonilohkareista. Lopuissa 10:ssä on käytety pääasiassa edellisten perustamistapojen yhdistelmiä. Rakennusten kellarit ovat useimmiten maapohjaisia ja matalia, keveillä lautaseinillä jaettuja varasto- ja säilytystiloja. Ainoastaan jokaisen talon kellariin alunperin kuuluneet pesutuvat ovat kauttaaltaan kivirakenteiset.

Talot ovat yleensä hirsirakenteisia. Poikkeuksena on muutama rapattu tiilirakenteinen talo. Ne eivät kuitenkaan ulkonäöltään sanottavasti poikkea alueen muusta rakennuskannasta.

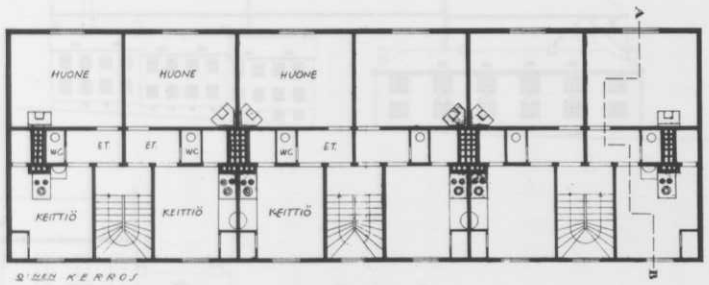
Hirsirakenteiset talot jätettiin 1910-luvulla usein muutamaksi vuodeksi "painumaan" ilman vuorilaudoitusta. Sittemmin ne vuorattiin höylätyllä laudalla käyttäen yksinkertaista mutta usein taidokasta paneelausta ja puutyötä. 1920-luvun rakennuksissa esiintyy Puu-Käpylästä tuttu aikaisempaa niukempi yksityiskohtien koristelu.

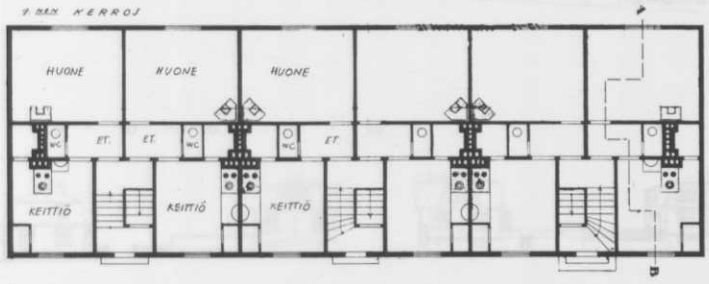
Lautarakenteisia seiniä on käytetty yleisesti ainoastaan 1910-luvun rakennusten toisessa kerroksessa rajaamassa alunperin asumiskiellossa ollutta ullakkokerrosten pihan puoleista osaa. Näidenkin rakennusten alkujaan asuinhuoneiksi rakennetut kadunpuoleiset osat ovat poikkeuksetta hirsirakenteiset. Lautarakenteisissa seinissä samoin kuin välipohjissakin on lämmöneristeenä käytetty turvepehku-, sahajauho- tai kutterinlastutäytettä. Puu-Vallilan rakennuksille ovat tyypillisiä tervatut tai mustaksi maalatut peltikatot.

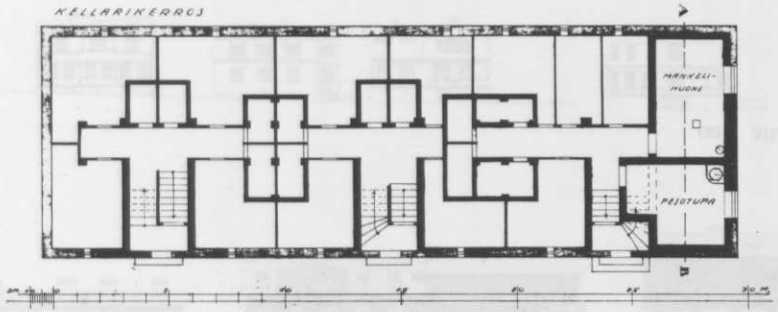


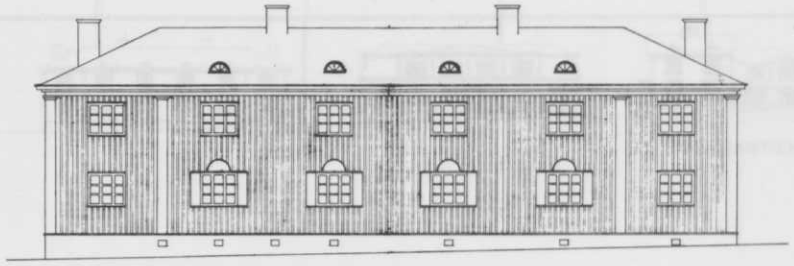
PUU-VALLILA

TYYPILLINEN 1910 – LUVUN RAKENNUS, ROINEENTIE 1

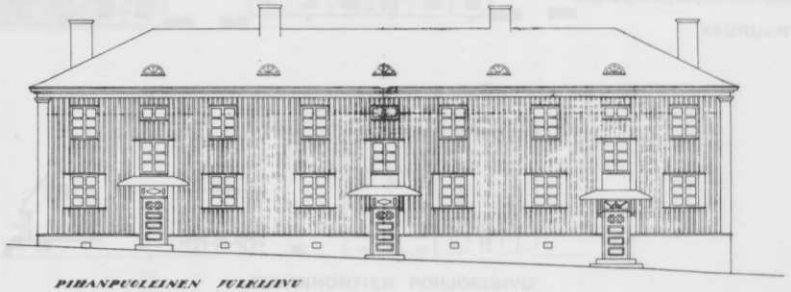




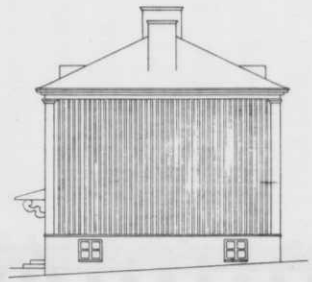


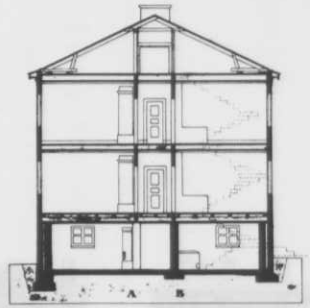


VANAJANTIEN PUOLEINEN JULKISIVU



PIHANPUOLEINEN JULKISIVU





SUVANTOTIEN PUOLI

RAKENNUSPIIRUSTUS

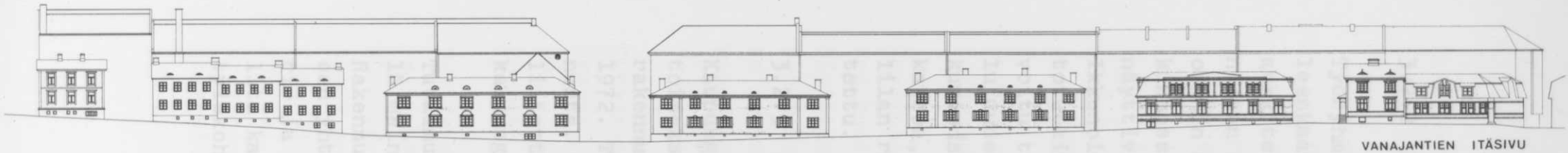
• VALLILAN • TONTEILLE N° 13 JA 15

539: SSÄ KORTTELISSA

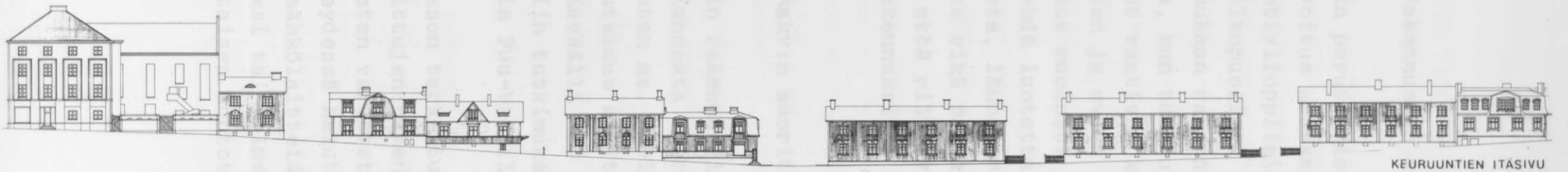
• HELSINGISSÄ •

PUU - VALLILA 22

TYYPILLINEN 1920 – LUVUN RAKENNUS. VANAJANTIE 13-15



VANAJANTIEN ITÄSIVU



KEURUUNTIEN ITÄSIVU

SUVANNONTIEN POHJOISSIVU

OSA SUVANNONTIEN ETELÄSIVUA

PÄIJÄNTEENTIETÄ

3.2.2 Rakennusten aikaisemmat kuntoarviot

Työryhmän perustamiseen liittyvän raportin "Asuinalueiden uudelleenkaavoitus asukkaiden kannalta" yhteydessä esitettiin TKK:n arkkitehtiylioppilaiden v. 1971 suorittama Puu-Vallilan rakennusten ulkopuolisen kunnon silmämääräinen arvostelu. Tämän arvioinnin mukaan rakennusten perustukset näyttivät yleensä olevan kunnossa, kun taas ulkolaudoitukset, rännit, kourut ja katot näyttivät vaativan korjausta noin joka toisessa rakennuksessa. Ikkunoiden ja ovien kunto oli yleiseti puutteellinen. Tämä kuntotutkimus muodosti kuitenkin vain yleiskuvan eikä sen avulla voitu tehdä luotettavia johtopäätöksiä esim. rakennusrunkojen lujuudesta, lämmöneristyksistä, mahdollisista perustusten liikkumisista eikä paikantaa vesikattojen vuotokohtia. Voidaankin katsoa, että riittävän luotettavaa kuntotutkimusta ei Puu-Vallilan rakennuksissa ennen työryhmän perustamista ollut suoritettu.

3.2.3 Rakv:n suorittama kuntotutkimus

Kaupungin rakennusvirasto on työryhmän esityksestä ja Ksv:n toimeksiannosta suorittanut Puu-Vallilan kaupungin omistamien rakennusten ns. yleispiirteisen kuntotutkimuksen loppuvuodesta 1972. Tutkimus käsitti alunperin 19 kaupungin omistamaa rakennusta. Keväällä -73 yksi kaupungille siirtynyt rakennus vielä liitettiin tutkimuksen piiriin, joten tutkimus käsitti kaikki kaupungin Puu-Vallilassa omistamat 20 rakennusta.

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää yleispiirteisesti edellä mainittujen rakennusten rakennustekniset puutteet ja viat. Rakennusten varustetaso oli jo aikaisemmin selvitetty. Tutkimuksen yhteydessä haluttiin tietoja myös rakennusten vesi-, viemäri- ja sähkölaitteiden kunnosta. Tarkoituksena oli lisäksi valita kaksi tai kolme rakennusta myöhemmin suoritettavan yksityiskohtaisen kuntotutkimuksen kohteiksi.

Tutkimuksen tuloksien tuli sisältää rakennuksittain ja rakennusosittain tiedot ainakin seuraavista kohteista:

- perustukset ja kellarikerrokset
- kantavat rakenteet (ulkoseinät, välipohjat, kattorakenteet)
- lämmöneristykset
- seinä- ja kattoverhoukset
- ikkunat ja ovet
- piiput ja hormit
- vesi- ja viemärijohdot
- sähköjohdot

Kustakin kohteesta tuli selvittää ainakin käytetty materiaali, rakennustapa ja kunto.

Varsinaisen kuntotutkimuksen teki rakennusmestarin ja mittamiehen muodostama ryhmä. Sähkö-, vesijohto- ja viemärilaitteiden yleiskunnon arvioivat Rakv:n vastaavat asiantuntijat. Tutkimusryhmä keräsi tiedot kaikista kaupungin Puu-Vallilassa omistamista rakennuksista käyden kahta lukuunottamatta kaikissa 197:ssa kaupungin asunnossa. Asuntojen lisäksi tutkittiin myös kellarit, ullakot ja ulkorakennukset.

Tutkimusryhmä teki muistiinpanot jokaisesta tutkitusta asuinhuoneesta, niiden varusteista ja näkyvistä puutteista. Tehtävään kuului myös kirjata mahdollisuuksien mukaan asukkaiden itsensä kokemat asuntojen suurimmat puutteet ja epäkohdat.

Vaatimus tutkimuksen yleispiirteisyydestä asetti työlle tiettyjä rajoituksia: luotettavaa tietoa eri rakennusosien kunnosta saatiin yleensä vain niiltä osin kuin rakennusosia voitiin silmämääräisesti arvioida. Perustusten tutkimisessa ei suoritettu kaivauksia, vaan niiden kunto arvioitiin sokkelin näkyvän kunnon perusteella. Ala- ja välipohjia ei avattu lattiaraketeiden ja lämmöneristeiden tarkemman tutkimisen edellyttämällä tavalla. Lämmöneristeitä voitiin arvioida joko ullakolta käsin, missä eristykset

yleensä ovat näkyvissä tai päättelemällä asukkaiden omien havaintojen perusteella. Välipohjarakenteista tehtiin havaintoja taipumista, narinasta jne. Hirsiseinien ja ulkovuorauksen kuntoa tutkittiin suorittamalla jokaisessa rakennuksessa 1-2 koeporausta.

Tutkimusta varten oli käytettävissä rakennusten kaikkien kerrosten pohjapiirustukset 1:200, joihin merkittiin tärkeimmät rakenteelliset yksityiskohdat, kuten seinärakenne, ulkoseinistä kairaamalla otettujen näytteiden sijainti ja kairaustulos. Piirustuksiin paikallistettiin myös todetut kattovuodot sekä merkittiin vesipisteiden ja wc:den sijainti.

Yksityiskohtaiset tiedot rakennusosista merkittiin Rakv:n ja työryhmän yhteisesti laatimaan talokohtaiseen tutkimuskaavakkeeseen. Kunkin rakenneosan kohdalla käytettiin nelijakoista arvosteluasteikkoa:

1. korjauskelvoton
2. huonokuntoinen
3. kohtalainen
4. hyväkuntoinen

Korjauskelvottomaksi tuomittu rakennusosa on uusittava tai vaihdettava. Huonokuntoinen ja kohtalainen ovat korjauskelpoisia, mutta vaativat eriasteisia toimenpiteitä. Hyväkuntoiset rakennusosat eivät vaadi normaalihuollon lisäksi mitään erityistoimenpiteitä.

(Sivulla 44 on esitetty rakennuksittain sellaisten rakennusosien kuntotiedot, joita voitiin silmämääräisesti arvioida, sivulla 45 tiivistelmä eräiden oleellisten rakenteiden kunnosta koko tutkimusaineistossa ja sivulla 46 suoritettujen koekairausten tulokset. Lopuksi seuraa Rakv:n talorakennusosaston laatima tiivistelmä tutkimuksen tuloksista.)

Puu-Vallilan yleispiirteinen kuntotutkimus marras-joulukuussa 1972

(Tutkimus käsitti kaupungin omistamat rakennukset)

Kortteli ja tontti		Rakenteet													Kellari			1. kerros			2. kerros			Ullakko		
		Perustus ja sokkeli	Vesikatto	Piiput ja hormit	Hormit vesikatolla	Ulkovuoraus	Ulkoportaat	Sisäportaat	Ikkunat	Ulko-ovet	Sisäovet	Kuistit ja katokset	Aidat ja portit	Kellarin luukut	Lattia	Seinät	Katto	Lattia	Seinät	Katto	Lattia	Seinät	Katto	Lattia	Seinät	Katto
531	19	4	3	3	3	3	4	2	2	3	2	-	2-4	3	2	3	3	3	3	2	2	3	2	4	-	3
	23	3	3	3	2	4	4	2	2	3	2	4	2-3	2	2	4	4	3	3	2	2	3	2	3	-	3
	24-26	4	3	3	3	3	2	2	1	1	2	-	2	1	2	3	3	2	3	2	2	3	2	3	-	3
	28-30	3	3	3	2	2	4	2	2	2	2	2	2-4	1	2	3	3	2	3	2	2	3	2	3	-	3
	35	3	3	3	3	3	4	3	1-2	2	3	-	2-3	1	3	3	3	2	3	2	-	-	-	1	4	3
	37	4	2	3	3	2	4	3	1-2	2	2	-	2	1	3	3	3	3	3	2	3	3	2	3	-	2
	40	3	2	3	2	3	3	2	2	3	2	3	3	1	2	3	3	3	3	2	2	3	2	3	-	2
	43	2	3	3	3	2	2	2	1-2	2	2	2	2	1	2	3	2	2	3	2	2	3	3	1	4	4
538	1	4	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	2	1	2	4	4	3	4	2	2	3	2	3	-	4
539	3	4	3	3	4	4	4	3	2	3	2	4	2-4	2	3	3	2	2	4	3	3	3	2	1	2	3
549	16-18	2	4	4	4	3	3	4	3	3	4	3	2-3	2	3	2	4	3	4	4	4	3	4	4	-	4
	21	3	3	3	2	3	2	3	2	3	2	3	2	4	2	2	2	2	3	3	2	3	3	3	-	3
550	3	3	3	3	3	2	2	2	1	3	2	2	2	1	2	3	3	2	3	2	2	3	2	3	-	3
	16	4	4	3	2	3	2	3	2	2	2	3	2	1	2	3	3	2	3	2	2	3	3	2	-	4
551	1	2	2	3	2	2	1	2	2	2	2	1	1	1	2	3	3	3	3	2	2	3	2	2	-	2
	4	3	3	3	2	3	2	3	1	3	2	3	2-3	1	1	3	3	2	3	2	2	3	2	3	-	3
	7	2	3	3	3	3	4	2	2	3	2	3	2	1	3	3	3	3	3	2	2	3	2	3	-	3
	8	4	3	3	3	3	4	2	1-2	3	2	-	2	1	4	3	4	3	3	2	2	3	2	3	-	3
	9	2	3	3	3	2	4	3	2	3	2	2	2	1	2	2	3	2	3	3	2	3	3	4	4	4
	10	2	2	3	2	3	3	2	1	3	2	-	2-4	1	1	2-3	2-3	3	3	2	2	3	2	3	-	3

Arvosteluasteikko: 1 = korjauskelvoton, 2 = huonokuntoinen, 3 = kohtalainen, 4 = hyväkuntoinen

Rakennusten yleiskuntoa määriteltäessä on kiinitettävä huomiota erityisesti perustuksiin ja sokkeliin sekä vesikattoon, sillä näiden rakennusosien vioittuminen aiheuttaa rakennuksen muiden osien kunnon oleellista heikkenemistä: perustusten painuminen ja siirtyminen aiheuttaa painumisia ja vääntymisiä kaikissa sen yläpuolisissa rakenteissa, vakavat vesivuodot saattavat lahottaa laajalti kantavia rakenteita.

Oheisena tiivistelmä eräistä Puu-Vallilan talojen rakennuskohtaisista kuntotiedoista. Tiedot koskevat kaikkia 20 tutkittua rakennusta.

Rakennusosa	Kuntoluokat			
		Korjauskelpoiset		
	korjauskelvoton	huonokuntoinen	kohtalainen	hyväkunt.
Perustus ja sokkeli	-	6	7	7
Vesikatto	-	4	14	2
Piiput ja hormit	-	-	19	1
Ulkovuoraus	-	6	12	2
Ulkoportaat	1	6	4	9
Sisäportaat	-	12	7	1
Ikkunat (suurin osa)	7	11 x)	1	-
Ulko-ovet (suurin osa)	1	6	13	-

x) Näissäkin usein ulkopuitteet korjauskelvottomat

Hirsirakenteisten ulkoseinien kuntoa tutkittiin ottamalla jokaisesta rakennuksesta kairausnäyte, joka paljasti mahdollisten lahovikojen esiintymisen seinähirsissä ja ulkovuorauksissa. Näytteiden ottopaikat valittiin lahovikojen todennäköisimmän esiintymiskohdan mukaan kairaamalla näytteet sokkelia lähinnä olevasta

alushirrestä. Näytteet osoittivat seinähirsien olevan yleensä tervettä puuta. Seuraavassa rakennuskohtaiset tulokset koekairauksista:

Kortteli ja tontti		Ulkovuoraus		Alushirsi	
		tervettä puuta	lahovikoja	tervettä puuta	pinnassa lahoa 3-9 cm
531	19	x	-	x	-
	23	x	-	x	-
	24-26	x	-	x	-
	28-30	x	-	x	-
		x	-	-	x
	35	x	-	x	-
	37	x	-	x	-
	40	x	-	x	-
	43	x	-	x	-
		x	-	x	-
538	1	x	-	x	-
539	3	x	-	x	-
549	16-18	x	-	x	-
		x	-	x	-
	21	-	x	-	x
		-	x	-	x
550	3	-	x	-	x
	16	x	-	x	-
551	1	x	-	-	x
		x	-	x	-
	4	x	-	x	-
	7	x	-	x	-
	8	x	-	x	-
	9	x	-	x	-
	10	-	x	-	x
		x	-	x	-
Yhteensä 26 kairausnäytettä		22	4	20	6

Rakennusviraston talorakennusosasto esittää tutkimuksen johdosta seuraavaa:

Pohjasuhteiltaan tutkittu alue on joko pintakalliota tai perusmaana hyvänlaatuista kovaa moreenia lukuunottamatta alueen lounaisnurkkaa Suvannontien ja Päijänteentien kulmassa, missä äärimmäiset talot sijaitsevat pehmeikön reuna-alueella. Pehmeikön vaikutus ilmenee täällä huomattavan suurina halkeamina jalustoissa, jotka muualla yleensä ovat hyvinsäilyneitä muutamia kallistumia lukuunottamatta. Rakennusten kellarikerrosten lattiat ovat suurelta osalta päällystämättömiä maalattioita. Useissa tapauksissa on kallio näkyvissä, paikoin kalliota pitkin valuu vettä. Kellarin kerroskorkeuden mahdollinen lisääminen ei em. kalliotapauksissa liene taloudellisesti kannattavaa.

Perustusten yläpuoliset puiset kantavat rakenteet todettiin tutkimuksin ja näyteporauksin yleensä hyvinsäilyneiksi. Vesikatoissa ilmenneet vuodot ovat kuitenkin silmiinnähden aiheuttaneet lahovikoja, joiden laajuutta ja vaikutusta rakenteen kestävyyteen oli rakenteita avaamatta mahdotonta päätellä. Hirsiseinille ominainen painuminen näkyi paikoin ulkovuorauksen pullistumina ja erityiseti väli- ja yläpohjissa palomuurien vierillä, missä osa palkistosta on tuettu painumattomaan palomuuriin.

Ala- ja yläpohjien lämmöneristyksissä on käytetty rakentamisajankohdalle ominaisia sahajauho-, kutterinlastu- ja turvepehkutäytteitä. Tyypillistä koko alueelle on, että yläpohja on lämpöeristetty ainoastaan asuntojen kohdalta kun sensijaan porrashuone, eteinen, käytävät ja säilytyskomerot ovat vailla täytettä. Lämmöneristysten vähäisyys samoinkuin hirsisaumojen tiivistämättömyys sekä yksinkertaiset ovet lienevät pääasiallisimpina syinä asukkaiden yleisesti valittamaan huoneiden kylmyyteen.

Tutkimuslomakkeessa vesi- ja viemäriasennusten kohdalla esiintyvä merkintä 2-1 on tulkittava siten, että mikäli mahdollinen saneeraustoimenpide rajoittuu minimiin, on asennusten osittaiskorjaus ajateltavissa, mutta vähänkin perusteellisempien toimenpiteiden kyseessäollen on putkiasennukset samoinkuin kalusteet katsottava korjauskelvottomiksi. Sama koskee myös sähköasennuksia, jotka pääkaapeli mukaanlukien ovat alimittaisia nykyaikaisen sähkönkäytön vaatimuksia ajatellen ja useassa rakennuksessa vielä määräysten vastaisia.

Tutkimuslomakkeen sarakkeeseen "puutehavainnot" on pääasiassa kerätty asukashaastatteluissa esiintulleet asumisen miellyttävyyteen vaikuttavat näkökohdat ja asukkaiden omien kokemusten mukaiset merkittävimmät haitat ja varjopuolet. Haastatteluissa usein mainitut katon vesivuodot esiintyvät kuitenkin pääasiassa vain rankkasateiden yhteydessä ja johtunevat pikemminkin rakenteellisista epäkohdista (taitekaton jyrkälle osalle sijoitetut 2. kerr. ikkunat) kuin katemateriaalin vaurioista. Sensijaan rakennusten ikkunat ovat puitteiden ja ainakin karmin alakappaleiden osalta korjauskelvottomassa kunnossa ja täydellisen uusimisen tarpeessa. Useissa huoneistoissa tehdyillä sisäkattojen levyverhouksilla on todennäköisesti haluttu peittää näkyvistä kattojen pahimmat taipumat, mitkä osittain saattavat johtua myöskin rakenteiden alimitoituksesta.

Yleisarvosteluna tutkimuskohteina olleista rakennuksista voidaan todeta ainoastaan yhden talon sijoittuvan kunnoltaan alueella vallitsevaan yleistasoa paremmaksi (vrt. tutkimuslomakkeet), kun sensijaan kaikkien muiden 18 talon osalta tarkempi kokonaiskunnon määrittäminen riippuu siitä, mitä epäkohtia erityisesti painotetaan ja mikä tulee olemaan mahdollisen saneerauksen tavoite ja laajuusaste.

Ennenkuin mitään päätöksiä mahdollisista saneeraustoimenpiteistä tehdään, olisi taloussuunnitteluosaston mielestä suoritettava kohteiltaan rajoitettu yksityiskohtiin ulottuva lisätutkimus,

jolla erityisesti pyrittäisiin selvittämään kantavien seinärakenteiden lahovikojen laajuus ja ala-, väli- ja yläpohjien osalta kosteuden ja vesivuotojen vaikutukset palkistoihin ja lämmöneristyksiin sekä palkistojen kantokyky samoinkuin mahdollinen vahvistustarve. Em. tutkimuksen suoritusmenetelmistä sopiminen samoinkuin kohderakennusten valinta tulisi suorittaa talosuunnitteluosaston ja Kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä.

3.2.4 Rakennusviraston suorittama ns. koetalon yksityiskohtainen kuntotutkimus

Yleispiirteisen kuntotutkimuksen tulosten täydentämiseksi työryhmä on pyytänyt rakennusvirastoa suorittamaan kolmen kaupungin omistaman rakennuksen yksityiskohtaisen kuntotutkimuksen.

Tutkimuskohteiden valintaperusteina on käytetty rakennusten ikää, huoneistojen kokoa, tyyppiä ja varustetasoa sekä aikaisemman kuntotutkimuksen tuloksia.

Valituista rakennuksista yksi vastannee tasoltaan alueen hyväkuntoisia asunto-osakeyhtiö- ja osuuskuntataloja, yksi taas kuuluu selvästi koko alueen heikkotasoisimpiin. Kolmas, ns. koetalo (kuva 21) puolestaan sijoittunee joka suhteessa lähelle kaupungin omistamien rakennusten keskitasoa alueella.

Erityisesti ns. koetalon osalta tutkimuksen tuli käsittää kaikki rakennusosat ja laitteet sekä vastaavat toimenpidesuositukset 10 ja 25 vuoden käyttöajoille. Koetalosta oli suoritettava myös mittaukset mahd. työpiirustusten laadintaa varten.

Ns. koetalon osalta tutkimukset on nyt saatettu loppuun. Niiden yhteydessä rakennuksen lattia-, seinä- ja kattorakenteita avattiin erityisesti kahdessa päällekkäisessä asuinhuoneistossa, joiden kohdalla oli havaittu esiintyneen vesivuotoja. (Huoneistojen asukkaat oli tutkimusten takia jouduttu sijoittamaan toisiin asuntoihin). Rakennusosien kuntoa arvioitiin tämän lisäksi

silmämääräisesti ja havaintojen varmentamiseksi tehtiin useita koekairauksia.

Liitteessä 2 esitetty rakennusviraston lausunto sisältää tutkimustulokset ns. koetalon tärkeimpien rakennusosien kohdalta sekä tiedot rakennuksen yleiskunnosta.

3.3 RAKENNUSTEN NYKYINEN KUNNOSTAMINEN

3.3.1 Kaupungin rakennusten kunnostustoiminta

Kiinteistöviraston talo-osasto hoitaa kiinteistölautakunnan hallinnassa olevien kaupungin omistamien rakennusten kunnostamisen. Kunnostus tapahtuu melko niukan määrärahan puitteissa. Tämä sallii vain välttämättömien, lähinnä vuosikorjausluonteisten, toimenpiteiden suorittamisen. Näistä voidaan mainita pienet tapetointi- ja maalaustyöt, uunikorjaukset, varustekorjaukset sekä vesikatto- ja lämmöneristyskorjaukset.

Talojen ja huoneistojen isännöitsijätehtävistä huolehtii talo-osaston isännöitsijätoimisto, vuosikorjauksista ja muista kunnossapitotehtävistä teknillinen toimisto ja isännöitsijätoimisto.

Kaupungin alue on jaettu kahteen korjauspiiriin. Piirin alueella toimii n. 15 henkilön muodostama teknillisen toimiston alainen korjausryhmä, jonka johtajana on rakennusmestari. Ryhmään kuuluu lisäksi 4-5 kirvesmiestä, 2-3 maalaria ja muuraria sekä joukko apumiehiä. Ryhmän johtavan rakennusmestarin harkinnassa on - hänen neuvoteltuaan alueisännöitsijän kanssa - viime kädessä se, mihin tasoon ja kuinka paljon korjauksia yksittäistapauksessa tehdään. Rajoittavana tekijänä on osaltaan tietenkin määräraha. Korjausmääräykset tulevat isännöitsijätoimiston kautta lähinnä asukkaiden valitusten perusteella.

Suuria ja perusteellisia kunnostuskohteita varten on talo-osaston anottava erikseen määräraha. Tämänlaatuiset laajemmat, samoin kuin erityisalojen työt tilaa teknillinen toimisto joko kaupungin omilta työvirastoilta tai yksityisiltä urakoitsijaliikkeiltä. Rakennusten vuosikorjauksiin on vuonna 1971 käytetty koko kaupungin alueella n. 2,6 mmk ja v. 1972 n. 3,0 mmk. Vuodelle 1973 on budjetoitu 3,7 mmk.

Vuokramiesten suorittamista kunnostustoimenpiteistä ei toistaiseksi ole tarkkaa tietoa, mutta ne ovat joka tapauksesaa melko vähäisiä ja rajoittuvat yleensä omistusasuntoihin.

3.3.2 Maistraatin määräämät rakennusten ulkopuoliset kunnostuskehoitukset

Keväällä 1972 rakennustarkastusviraston valvontaosasto suoritti alueella rakennusten ulkopuolisen kunnon tarkastuksen, minkä johdosta maistraatti lähetti rakennusten omistajille vastaavat kunnostuskehoitukset. Toimenpiteet koskivat lähinnä rakennusten julkisivujen maalausta, kattojen korjausta ja maalausta sekä eräitä vähäisempiä toimenpiteitä kuten aitojen, kellariluukkujen, ovien yms. kunnostusta (kartta 24). Toimenpiteiden tulee olla suoritetut 1.11.1973 mennessä.

Tällaisia kunnostuskehoituksia jaettiin yhteensä 46:lle talolle ts. kahdelle kolmasosalle kaikista rakennuksista. Kehoitukset jakaantuivat tasaisesti eri omistajaryhmien kesken, poikkeuksina asunto-osakeyhtiöt ja osuuskunnat, joiden osalle toimenpiteitä tuli muita vähemmän. Kaupungin taloista 13 sai erilaisia kunnostuskehoituksia.

Suurin osa toimenpiteistä on alueelle suoritettu kesän 1973 aikana. Vertailtaessa eri omistajaryhmien suhtautumista esim. ulkomaalausten suorittamiseen voidaan todeta, että kaupungin omistamissa rakennuksissa talo-osaston teknillisen toimiston korjausryhmä on huolellisesti uusinut talojen ulkolaudoitusta

PUU-VALLILA 24
1:2000 MAISTRAATIN KUNNOSTUSKEHOTUKSET 1972

RAKENNUSTEN OMISTAJAT

- KAUPUNKI
- RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN
- MUUALLA ASUVA YKSITYINEN
- ASUNTO OY TAI ASUNTO-OSUUSK.

MERKKIEN SELITYS:

- JULKISIVUT MAALATTAVA
- EM. TOIMENPIDE SUORITETTU 20. 9 -73 MENNESSÄ
- KATTO KORJATTAVA JA/TAI MAALATTAVA
- KATTO UUSITTAVA

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU-VALLILA 24

MAISTRAATIN KUNNOSTUSKEHOTUKSET 1972

niiltä osin, kuin lahovikoja on ollut havaittavissa. Samoin on ulkoportaita ja syöksytorvia korjattu ja uusittu ennen maalaustöitä. Asunto-osakeyhtiöissä ja osuuskunnissa on suoritettu jonkin verran vastaavia kunnostustöitä, mutta etenkin alueen ulkopuolella asuvien yksityisten talonomistajien suorittamat kunnostustoimenpiteet ovat olleet hyvin ylimalkaisia tai sitten ne ovat yhä (20.9.1973) suorittamatta.

3.4 RAKENNUSTEN VARUSTEET JA NIIDEN KUNTO

3.4.1 Sähkö

Kaikki tutkimusalueen rakennukset on liitetty sähköverkkoon. Talokohtaisten sähköasennusten mitoitus on kuitenkin useimmiten riittämätön nykyistäkin kulutusta varten ja asennukset osittain määräysten vastaisia, kuten kaupungin rakennusten kuntotutkimuksessa todetaan. Eräissä kaupungin taloissa asukkaat joutuvat vuorotellen käyttämään sähkölaitteitaan, jotta asuntojen yhteiset varokkeet kestäisivät kuormituksen. Muutamissa asunto-osakeyhtiöissä ja osuuskunnissa sähkölaitteita on viime vuosina uusittu.

Mainittakoon, että nykyinen sähkölaitteiden säännöllinen tarkastustoiminta rajoittuu ainoastaan uusien asennusten tarkastamiseen.

3.4.2 Kaasu

Selvitetty kohdassa 2.6.4.
Kaasuliesien ohella kaasua käytetään eräissä tapauksissa lämminvesilaitteissa. Rakennusten kaasujohtojen mitoitus ja kunto ovat tyydyttävät.

3.4.3 Vesi ja viemäri

Selvitetty kohdassa 2.6.2.
Alueen kaikki rakennukset on liitetty kaupungin vesijohto- ja viemäriverkkoon. Kaikissa tapauksissa verkosto ei kuitenkaan ulotu asuntoihin saakka.

Kaupungin rakennuksissa suoritettu kuntotutkimus antanee tässäkin tapauksessa yleiskuvan koko alueen rakennusten vesijohto- ja viemäriverkoston kunnosta. Tutkimusten mukaan asennusten osittainkorjaus on ajateltavissa, mutta vähänkin perusteellisempien saneeraustoimenpiteiden yhteydessä putkiasennukset ja laitteet olisi uusittava.

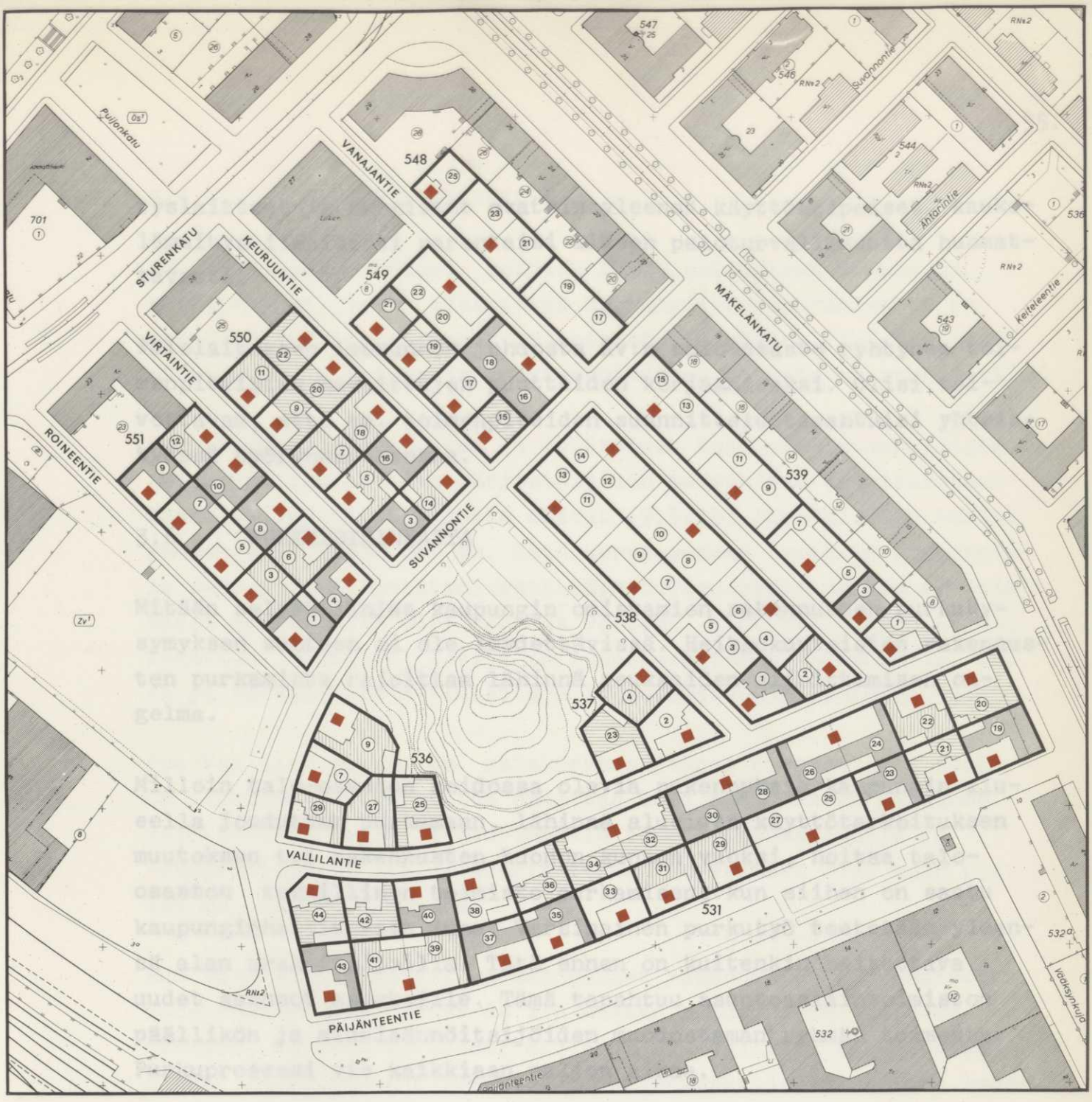
3.4.4 Keskuslämmitys

Puu-Vallilan 71 rakennuksesta on 68 ilman keskuslämmitystä. Ainoastaan yksi rakennus on liitetty kaukolämpöverkkoon, kahdessa on talokohtaiset keskuslämmityslaitteet (kuva 25).

3.4.5 Pesutuvat, saunat ym.

Alunperin lähes jokaisen rakennuksen kellariin tehtiin kauttaaltaan kivirakenteinen pesutupa, mutta tällä hetkellä vain pariakymmentä niistä käytetään säännöllisesti. Saunoja sen sijaan ei ilmeisesti paloturvallisuussyistä yleensä rakennettu taloihin. Tällä hetkellä koko alueella on sauna ainoastaan kolmessa rakennuksessa.

Kellarit ovat yleensä riittävän korkeat ja väljät, joten saunojen tai talokohtaisten pesytymistilojen rakentaminen esim. käyttämättömiin pesutupiin on mahdollista. Kaukolämpöön siirtyminen vapauttaisi lisää kellaritiloja halkovarastojen käydessä tarpeettomiksi.



RAKENNUSTEN OMISTAJAT	PUUTTEELLISTEN RAKENNUSTEN LKM.
KAUPUNKI	20
RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	12
MUUALLA ASUVA YKSITYINEN	17
ASUNTO OY TAI ASUNTO – OSUUSK.	19
YHT.	68

MERKKIEN SELITYS:

■ RAKENNUS, JOSTA PUUTTUU KESKUSLÄMMITYS

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA 25

RAKENNUKSET, JOISTA PUUTTUU KESKUSLÄMMITYS

3.5 RAKENNUSTEN PALOTURVALLISUUS

Rakennusten paloturvallisuuden selvittämiseksi työryhmä pyysi 4.6.1973 Palolaitokselta palotarkastuksen suorittamista alueen kaupungin omistamissa 20 rakennuksessa.

Pyydetty palotarkastus suoritettiin elokuussa -73. Yhteenvetona tarkastuksessa havaitusta rakennuskohtaisista puutteellisuuksista Palolaitos mainitsee lausunnossaan seuraavaa:

1. Savuhormien ja höyryhormien väliseinämien paksuus on määräyksien vastaisesti vain 3".

2. Hormistoissa on havaittavissa osittain voimak stakin rapautumista.

3. Lämmityslaitteissa (hellat ja uunit) suoritettava korjauksia.

4. Pystyuunien takana, palomuurin päältä poistettava tapetointi.

5. Sähköjohdot ovat vanhat ja sähköasennuksissa havaittavissa virheellisyyksiä.

6. Talo- ja lapetikkaat korjattava tai uusittava.

7. Puisen rakennuksen toisesta kerroksesta tulee olla järjestetty toinen poistumistie, ns. hätäpoistumistie. Hätäpoistumistieksi hyväksytään huoneen tai huoneiston akkunan alle asennetut kiinteät tikkaat. Nyt tarkastuksessa todettiin, että useista huoneistoista puuttuvat mainitut hätäpoistumistiet.

Kohdassa 2) mainittu hormistojen rapautuminen koskee Palolaitoksen mukaan lähinnä piippujen vesikaton yläpuolista osaa, joka on suhteellisen helposti korjattavissa. Vaikka puulämmi-

tyslaitteet ja hormistot ovatkin yleensä käyttökelpoiset, kaukolämmitys ilmeisesti parantaisi alueen paloturvallisuutta huomattavasti.

Palolaitoksen lausunnon johdosta Kv:n talo-osasto ryhtynee toimenpiteisiin havaittujen puutteiden korjaamiseksi. Olisi toivottavaa, että em. toimenpiteiden suunnittelu tapahtuisi yhteistyössä työryhmän kanssa.

3.6 PURKUTOIMINNASTA

Mitään selvää linjaa kaupungin omistamien rakennusten purkukysymyksen suhteen ei ole löydettävissä. Heikkokuntoisten rakennusten purkamista rajoittaa lähinnä asukkaiden sijoittamisen ongelma.

Milloin talo-osaston hoidossa olevia rakennuksia kaupungin alueella joudutaan purkamaan, lähinnä alueiden käyttötarkoituksen muutoksen tai rakennusten huonon kunnon vuoksi, hoitaa talo-osaston teknillinen toimisto purkamisen, kun siihen on saatu kaupunginhallituksen lupa. Varsinainen purkutyö teetetään yleensä alan urakoitsijoilla. Tätä ennen on kuitenkin ositettava uudet asunnot asukkaille. Tämä tapahtuu asuntoasiaintoimiston päällikön ja alueisännöitsijöiden muodostaman ryhmän toimesta. Purkuprosessi vie kaikkiaan paljon aikaa.

Puu-Vallilassa ei asuinrakennuksia ole purettu kaupungin eikä vuokramiesten toimesta lukuunottamatta kahden talon purkamista työväentalon laajentamisen yhteydessä.

3.7 LUNASTUSKUSTANNUKSISTA

Lunastuskustannuksiksi voidaan tässä yhteydessä laskea ne kustannukset, jotka aiheutuvat kaupungille vuokramiesten rakennusten ja laitteiden korvaamisesta toisaalta järjestelylain säännösten ja toisaalta vuokrasopimusten säännösten perusteella.

Korvattavien rakennusten ja laitteiden kokonaiskustannuksista antanevat lähtökohdan järjestelylain mukaisissa toimituksissa määrätyt korvaukset, jotka olivat (9.4.73) Puu-Vallilan osalta yhteensä n. 2 830 000 mk. Tätä korvausummaa voidaan kaupungille rakennusten lunastamisesta aiheutuvien kustannusten arvioimiseksi tarkastella sitä taustaa vastaan, että Vallilassa niiden tonttien lukumäärä, joilla on lunastamattomia rakennuksia, on 66 ja korvauksiin oikeutettuja lunastamattomia kohteita 41.

Puu-Vallilan osalta em. rahakorvaus jäänee pienemmäksi, koska on ilmeisesti mahdollista osoittaa uusi asemakaavan mukainen vaihtotontti kolmelle suurimmalle asunto-osuuskunnalle ja -osakeyhtiölle, joille suoritettavat korvaukset ovat noin puolet em. korvaussummasta.

Kun vuokrasopimuksissa on säännökset rakennusten korvaamisesta vuokrakauden päättyessä 60 %:n mukaan niiden teknillisestä arvosta, voidaan karkeasti arvioida Puu-Vallilan tonttien hallinnan hankkimisen aiheuttamien rakennusten ja laitteiden kokonaiskorvaussumman olevan n. 4 mmk.

Kaupunginhallituksella on käytettävissään erityinen määräraha kaupungin vuokra-alueilla olevien rakennusten ostamista varten. Vuonna 1972 määräraha oli 800 000 mk, mutta siihen jouduttiin anomaan ylitystä n. 1,5 milj. markkaan asti.

Vallilan lisäksi muita laajoja ja tärkeitä lunastuskohteita, johon em. määrärahaa joudutaan lähiaikoina käyttämään, ovat

Pasila (n. 935 000 mk) Reimarla (n. 210 000 mk) ja Meilahti (n. 910 000 mk).

Tonttiosasto on esittänyt kaupunginkanslialle osoitetussa muistiossa em. määrärahan korottamista 1,5 mmk:aan. Vuoden 1973 budjetoitu määräraha on 1,5 mmk.

4 ASUNNOT

4.1 Asuntojen lukumäärä, ikä ja asuntotyyppi

Puu-Vallilassa on yhteensä 725 asuntoa, joista 197 kaupungin omistamia. Asunnot ovat yleensä pieniä: hellahuoneasuntoja on lähes 60 % ja loputkin ovat lähes yksinomaan huoneen ja keittiön käsittäviä ns. parihuoneita. Pienasuntoja onkin 96 % alueen koko asuntokannasta.

Asuntotyyppi	lkm	%
Hellahuone	418	58 %
1 h + k	274	38 %
2 h + k tai suur.	33	4 %
Yht.	725	100 %

Ensimmäisen rakennusvaiheen aikana syntyi 2/3 alueen asuntokannasta. Hellahuoneiden osuus oli tällöin 77 % ja huoneen ja keittiön asuntojen 19 %. Jälkimmäisen rakennusvaiheen aikana luvut olivat päinvastaiset. Molemmissa tapauksissa suurempien asuntojen osuus pysyi pienenä.

	Rakennusvaihe			
Asuntotyyppi	1910		1920	
	lkm	%	lkm	%
Hellahuone	371	77 %	47	19 %
1 h + k	93	19 %	181	75 %
2 h + k tai suur.	19	4 %	14	6 %
Yht.	483	100 %	242	100 %

4.2 Asuntojen hallintasuhteet

Koko Asuntokannasta 26 % (190) on omistusasuntoja ja 74 % (535) vuokra-asuntoja. Kaupungin vuokra-asuntoja on 197, mikä on 27 % koko asuntokannasta. Suurin osa vuokralaisista asuu kuitenkin yksityisten taloissa ja vähäisempi osa vuokratuissa asunto-osakkeissa. Omistajista pääosa (170) kuuluu asunto-osakeyhtiöihin ja -osuuskuntiin, pienempi osa (20) on paikallisia talonomistajia tai heidän lähisukulaisiaan.

Tarkasteltaessa asuntokokoa ja asuntojen hallintasuhdetta havaitaan odotetusti suurempien asuntojen kuuluvan asuntonsa omistaville ja hellahuoneiden jakautuvan suhteellisen tasaisesti eri vuokralaisryhmille.

Seuraavassa on esitetty asuntojen hallintasuhteet ja huoneistotyyppijakauma:

	Huoneistotyyppi			lkm	% koko
	Hellah.	1 h + k	2h + k	yht.	asunto-kannasta
Omistusasunnot:					
talonomistajat	4	6	10	20	3 %
osakkeenomistajat ja osuusk. jäsenet	31	131	7	170	23 %
yhteensä	35	137	17	190	26 %
Vuokra-asunnot:					
kaupungin	136	51	10	197	27 %
alueella asuvien talonomistajien	91	22	3	116	16 %
alueen ulkopuolella asuvien talonomist.	133	32	2	167	23 %
asunto-osakeyhtiöissä ja osuuskunnissa	23	32	1	55	8 %
yhteensä	383	137	16	535	74 %

Alueen suuremmat huoneistot näyttävät jakautuvan aivan tasan vuokralaisten ja omistajien kesken, kun taas hellahuoneita on vuokralaisten hallussa omistajiin verrattuna yli kymmenkertainen määrä.

Asuntojen hallintasuhdetta ja huoneistotyyppiä on esitetty myös kuvissa 26-28.

4.3 ASUNTOJEN VARUSTETASO

4.3.1 Vesi ja viemäri

Vesi ja viemäri puuttuu alueella 38:sta asunnosta, joista pääosa (22) on kaupungin omistamia (kuva 29). Näissä tapauksissa huoneistojen yhteinen vesipiste sijaitsee porraskäytävässä.

4.3.2 WC

Yleisesti voidaan sanoa, että WC on vakiovarusteena ainoastaan 1920-luvulla rakennetuissa osuuskunnissa ja osakeyhtiöissä. Lähes puolet kaikista asunnoista (340) on vailla edes sisäyhteyden päässä olevaa WC:tä, jollainen on 167:ssä asunnossa sijaiten joko kerrostasanteella tai harvemmin kellarissa. Kaikkiaan 507 asuntoa 725:stä on vailla omaa WC:tä (kuva 30).

WC:n sijainnin suhteen kaupungin omistamat asunnot ovat kaikkein puutteellisimmat, sillä niissä WC:n puuttuminen asunnosta merkitsee yleensä sen sijaintia pihan perällä. Yksityisten omistamissa rakennuksissa WC:t ovat useammin yhteisinä asuntojen porrastasanteilla.

1. KERROS

RAKENNUSTEN OMISTAJAT

- KAUPUNKI
- RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN
- MUUALLA ASUVA YKSITYINEN
- ASUNTO OY TAI ASUNTO – OSUUSK.

MERKKIEN SELITYS:

- VUOKRA – ASUNTO
- OMISTUSASUNTO
- LIIKEHUONE, TYÖHUONE YMS

- • HELLAHUONEASUNTO
- 2 1 H + K = 2 HUONETTA
- 3 2 H + K = 3 HUONETTA
- 4 3 H + K = 4 HUONETTA

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA 26

ASUNTOJEN HALLINTASUHDE JA HUONEISTOKOKO

RAKENNUSTEN OMISTAJAT

- KAUPUNKI
- RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN
- MUUALLA ASUVA YKSITYINEN
- ASUNTO OY TAI ASUNTO – OSUUSK.

MERKKIEN SELITYS:

- VUOKRA – ASUNTO
- OMISTUSASUNTO
- LIIKEHUONE, TYÖHUONE YMS

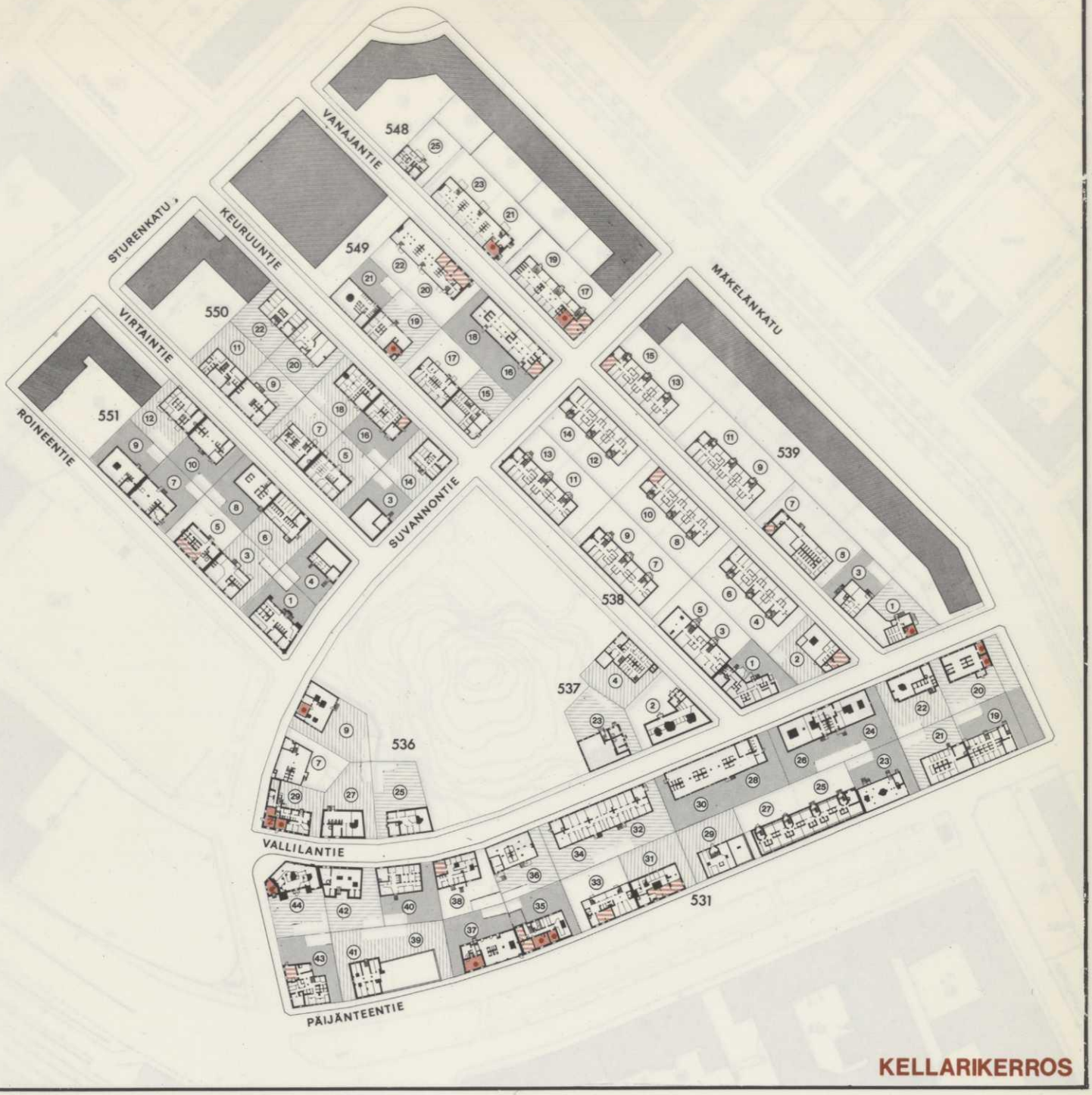
- • HELLAHUONEASUNTO
- 2 1 H + K = 2 HUONETTA
- 3 2 H + K = 3 HUONETTA
- 4 3 H + K = 4 HUONETTA

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA 27

ASUNTOJEN HALLINTASUHDE JA HUONEISTOKOKO



RAKENNUSTEN OMISTAJAT

- KAUPUNKI
- RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN
- MUUALLA ASUVA YKSITYINEN
- ASUNTO OY TAI ASUNTO – OSUUSK.

MERKKIEN SELITYS:

- VUOKRA – ASUNTO
- OMISTUSASUNTO
- LIIKEHUONE, TYÖHUONE YMS

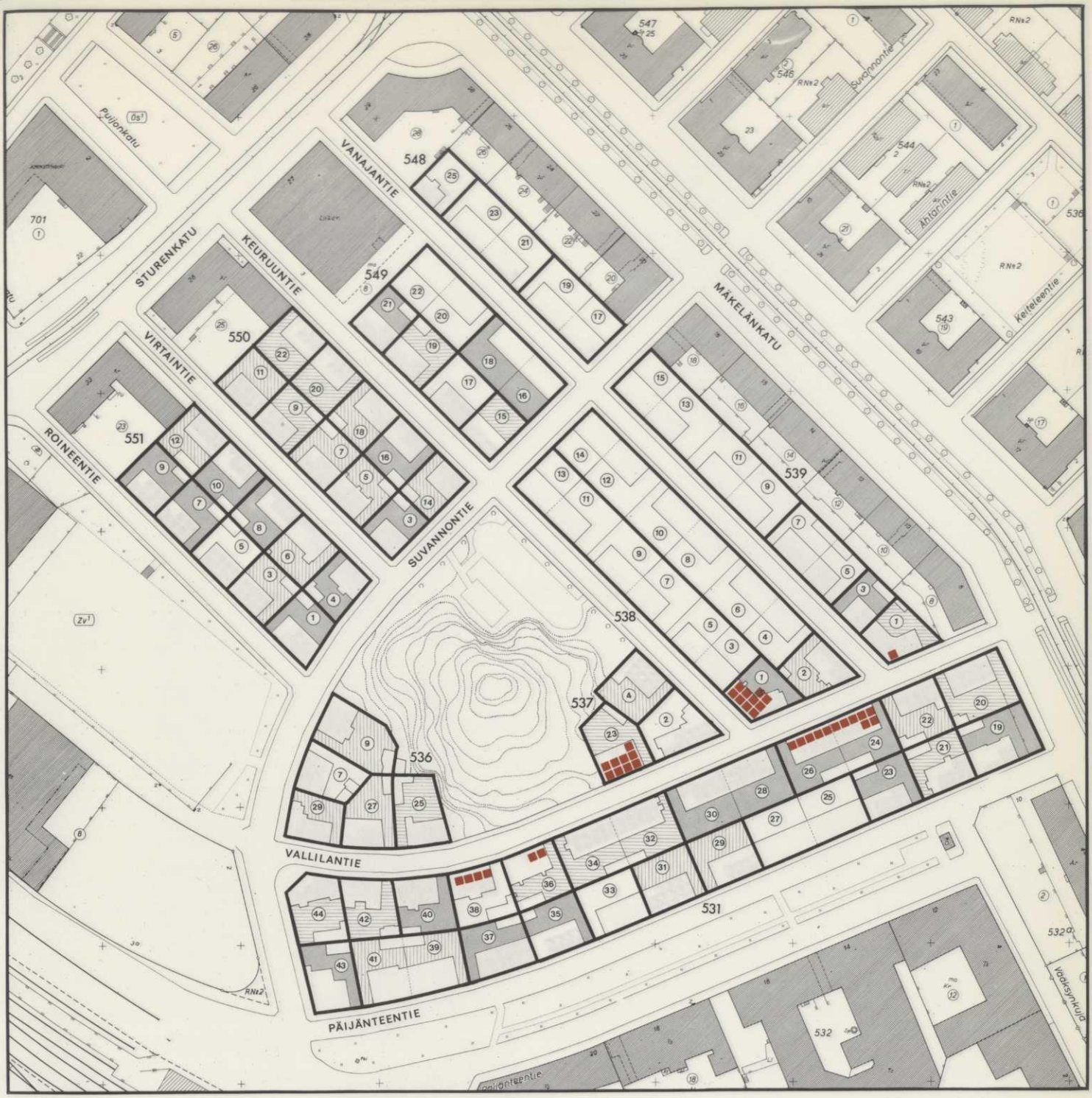
- • HELLAHUONEASUNTO
- 2 1 H + K = 2 HUONETTA
- 3 2 H + K = 3 HUONETTA
- 4 3 H + K = 4 HUONETTA

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA 28

ASUNTOJEN HALLINTASUHDE JA HUONEISTOKOKO



RAKENNUSTEN OMISTAJAT	PUUTTEELLISTEN ASUNTOJEN LKM. ■
KAUPUNKI	22
RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	12
MUUALLA ASUVA YKSITYINEN	–
ASUNTO OY TAI ASUNTO-OSUUSK.	4
YHT.	38

MERKKIEN SELITYS:

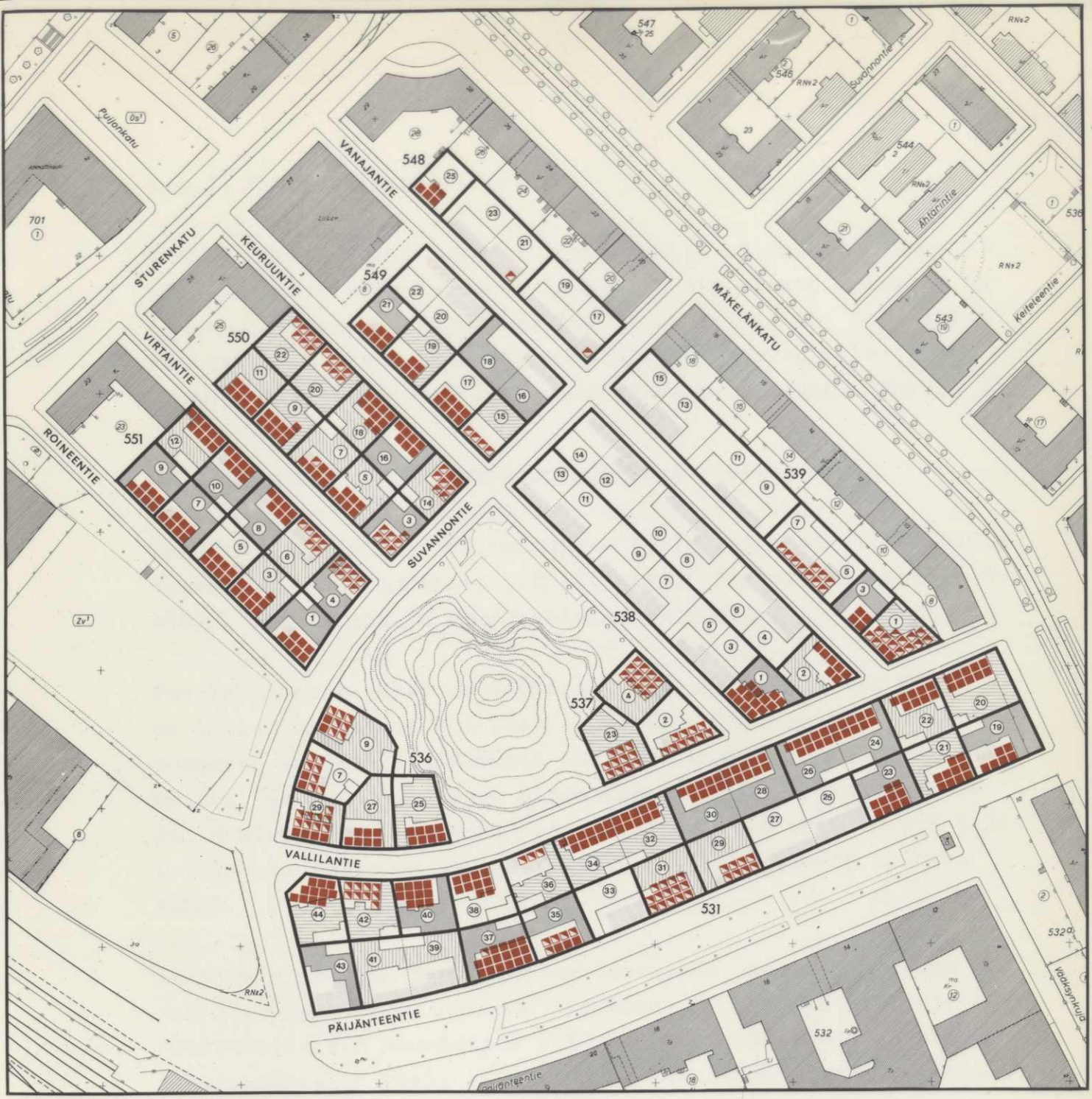
■ ASUNTO, JOSTA PUUTTUU VESI JA VIEMÄRI

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU-VALLILA 29

ASUNNOT, JOISTA PUUTTUU VESI JA VIEMÄRI



RAKENNUSTEN OMISTAJAT	PUUTTEELLISTEN ASUNTOJEN LKM. ■	◹
KAUPUNKI	150	21
RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	77	54
MUUALLA ASUVA YKSITYINEN	80	63
ASUNTO OY TAI ASUNTO-OSUUSK.	33	29
	340	167
YHT.	507	

MERKKIEN SELITYS:

■ ASUNTO JONKA WC ON PIHARAKENNUKSESSA TAI KELLARISSA ULKOYHTEYDEN PÄÄSSÄ

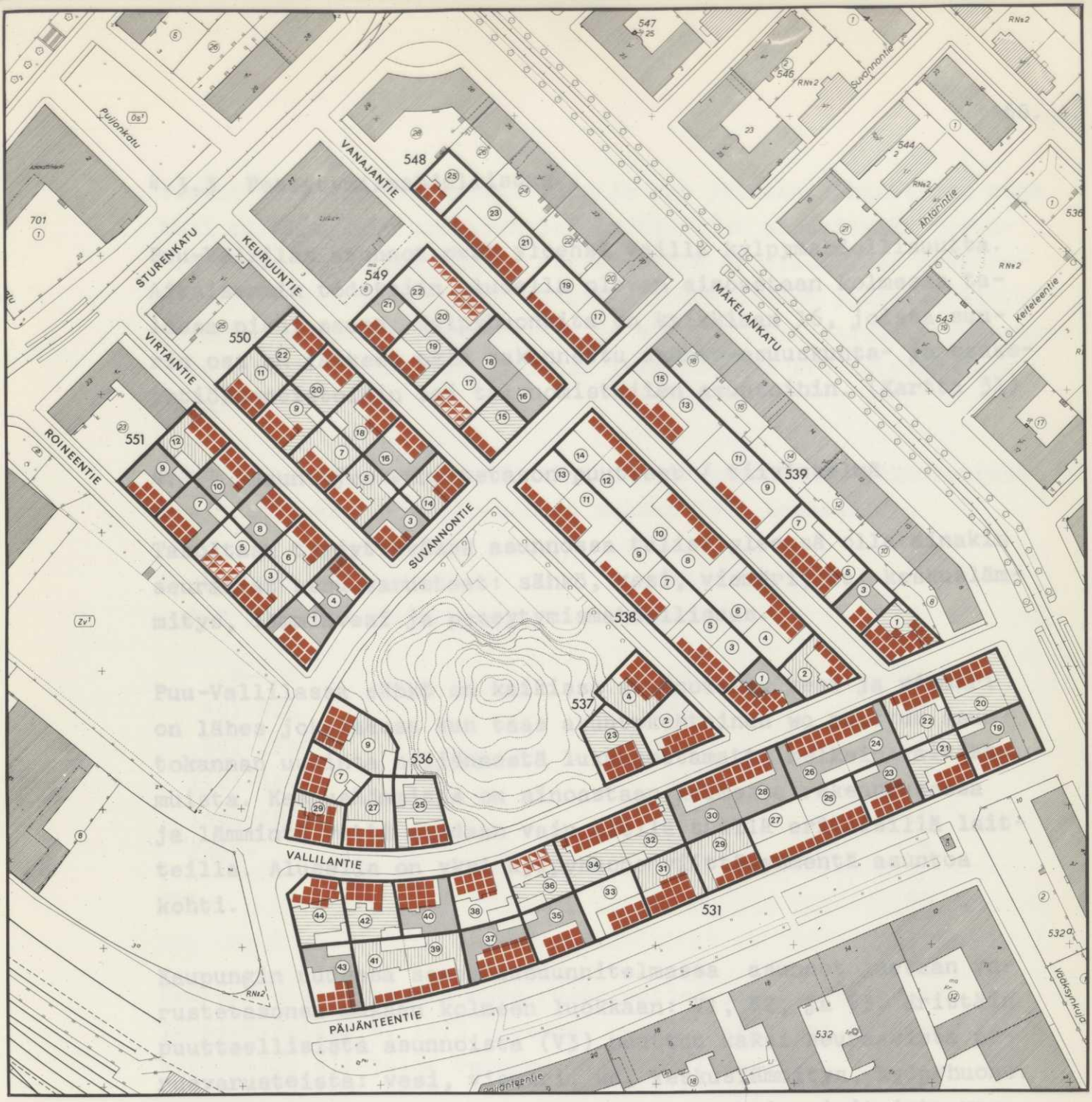
◹ ASUNTO, JONKA WC ON SISÄYHTEYDEN PÄÄSSÄ YLEENSÄ SAMASSA KERROSTASOSSA

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU-VALLILA 30

ASUNNOT, JOISTA PUUTTUU WC



RAKENNUSTEN OMISTAJAT	PUUTTEELLISTEN ASUNTOJEN LKM. ■	◹
KAUPUNKI	195	–
RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	126	7
MUUALLA ASUVA YKSITYINEN	165	–
ASUNTO OY TAI ASUNTO – OSUUSK.	187	29
	673	36
YHT.	709	

MERKKIEN SELITYS:

■ ASUNTO, JOSTA PUUTTUU KYLPYHUONE
TALOSTA PUUTTUU SAUNA

◹ ASUNTO, JOSTA PUUTTUU KYLPYHUONE
TALOSSA ON SAUNA

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU – VALLILA

ASUNNOT, JOISTA PUUTTUU PESEYTYMISMAHDOLLISUUS

31

4.3.3 Peseytymismahdollisuus

Puu-Vallilan asunnot ovat yleensä vailla kylpymahdollisuutta. Aikaisemmin todettiin alueella olevan ainoastaan kolmessa talossa pieni sauna. Kylpyhuoneita on kaikkiaan 16, joista suurin osa on jälkeen päin rakennettu asunto-osuuskunta- ja osakeyhtiöhuoneistoihin tai talonomistajien asuntoihin. (Kartta 31)

4.3.4 Asuntojen varustetason puutteet / tiivistelmä

Tasoltaan tyydyttävässä asunnossa tulisi yleensä olla ainakin seuraavat perusvarusteet: sähkö, vesi, viemäri, wc, keskuslämmitys, lämminvesi ja peseytymismahdollisuus.

Puu-Vallilassa sähkö on kaikissa asunnoissa, vesi ja viemäri on lähes jokaisessa kun taas asuntokohtainen wc puuttuu asuntokannan uusinta neljännestä lukuunottamatta melkein kaikista muista. Keskuslämmitys on ainoastaan kolmessa rakennuksessa ja lämmintä vettä saadaan vain siellä täällä erillisillä laitteilla. Alueella on yksi kylpyhuone viittäkymmentä asuntoa kohti.

Kaupungin uudessa saneerausuunnitelmassa asunnot jaetaan varustetasonsa mukaan kolmeen luokkaan: V1, V2, ja V3. Erittäin puutteellisista asunnoista (V3) puuttuu kaksi seuraavista perusvarusteista: vesi, viemäri, wc, keskuslämmitys, kylpyhuone. Puutteellisista (V2) asunnoista puuttuu yksi mainituista varusteista. V1 -asunnoissa on kaikki luetellut varusteet.

Saneerausuunnitelman mukainen asuntojen varustetasoluokittelu olisi Puu-Vallilassa seuraava:

		varustetasoluokat					
		V1		V2		V3	
		lkm	%	lkm	%	lkm	%
koko alue	725 asuntoa	1	0,5 %	26	3,5 %	698	96 %
kaupungin omistamat talot	197 asuntoa	1	0,5 %	-	-	196	99,5 %

Kslk:n työryhmälle antama tehtävä edellytti alueen asuntojen kohennusvaihtoehtojen tutkimista mm. siten, että asukkailla olisi ainakin talokohtainen kylpy- tai suihkumahdollisuus sekä - mikäli mahdollista - asuntokohtainen WC. Eräissä runsaasti pieniä hellahuoneita sisältävissä rakennuksissa porrastasanteilla sijaitsevien yhteis-WC:iden rakentaminen lienee mahdollista.

Varustetason puutteiden poistaminen edellyttäisi Puu-Vallilassa ainakin seuraavia toimenpiteitä:

toimenpide	toimenpiteen laajuus: koko alueen rakennuksissa/ asunnoissa (kpl)	kaupungin omist. rakennuksissa/ asunnoissa (kpl)
- asuntoon on rakennettava vesijohto ja viemäri	38	22
- asuntoon tai sen välittömään läheisyyteen on rakennettava WC	n. 300-507 [1]	n. 120-167 [1]
- rakennukseen on tehtävä keskuslämmitys (mahd. kaukolämpö)	68	20
- rakennukseen on tehtävä talokohtaiset sauna- tai suihkutilat	n. 60-67 [2]	20

Varustetasoltaan puutteellisten asuntojen lukumäärät rakennusten omistusmuodon mukaan on esitetty lopuksi sivulla 62.

1) Rakennettavien WC:iden määrä riippuu mm. huoneistojen yhdistelemisestä ja mahdollisten yhteis-WC:iden lukumäärästä.

2) Useampia taloja käsittävät yhtiöt ja osuuskunnat rakentanevat näitä tiloja vain yhteen taloistaan.

Varustetasoltaan puutteellisten asuntojen lukumäärä rakennusten omistussuhteiden mukaan

Rakennuksen omistaja	Asuntojen lukum. yht.	Vesi ja viemäri puuttuu	Osuus asuntojen lukumäärästä	Oma WC puuttuu	Osuus asuntojen lukumäärästä	Peseytymismahdoll. puuttuu	Osuus asuntojen lukumäärästä	Keskuslämmitys puuttuu	Osuus asuntojen lukumäärästä	Huom.
Kaupunki	197	22	11 %	171	87 %	195	99 %	197	100 %	Kaikki vuokra asuntoja
Rakennuksessa asuva yksityinen	136	12	8 %	131	96 %	133	98 %	120	88 %	Näistä 20 omistusasuntoja joiden varustetaso on jonkin verran muita parempi
Muualla asuva yksityinen	167	-	-	143	86 %	165	99 %	167	100 %	Kaikki vuokra-asuntoja
Asunto-oy tai -osuuskunta	225	4	2 %	62	28 %	216	96 %	213	95 %	Näistä neljännes vuokra-asuntoja, jotka eivät varustetasoltaan poikkea muista
Yhteensä	725	38	5 %	507	70 %	709	98 %	687	96 %	

5. ASUKKAAT

5.1 VÄESTÖKEHITYS

Puu-Vallilan asukasmäärä oli vuoden 1973 alussa 1 367 henkilöä. Asukasmäärä on vuosien kuluessa tasaisesti vähentynyt:

Vuonna	Asukkaiden määrä
1960	1 790
.	.
.	.
.	.
1971	1 449
1972	1 402
1973	1 367

Väestömäärän väheneminen pysähtyy todennäköisesti vähitellen sitä mukaa kuin ruokakuntakoko alkaa vastata huoneistokokojakaumaa.

5.2 Ruokakuntien lukumäärä, koko- ja ikäjakaumat

Vuoden 1972 alussa Puu-Vallilassa asui 872 ruokakuntaa. Ns. kakkosruokakuntia eli ruokakuntia, jotka asuivat yhdessä päärukakunnan kanssa samassa huoneistossa oli 149. Näistä vain osa oli varsinaisia alivuokralaisia enemmistön muodostuessa ns. avoliitossa asuvista.

Tyypillistä Puu-Vallilan asukkaille on yksinäisruokakuntien runsas esiintyminen. Puu-Vallilan 872 ruokakuntaa jakaantuivat ruokakuntakoon mukaan seuraavasti:

Ruokakuntakoko	Ruokakuntalukumäärä	%
1 henkeä	562	64
2 henkeä	165	19
3 -"-	85	10
4 -"-	46	5
5 -"-	14	2
Yht.	872	100

Pienten ruokakuntien suurta määrää Puu-Vallilassa selittää pääasiallisesti asuntokannan pienhuoneistovaltaisuus. Toinen selittäjä pienten ruokakuntien runsaaseen esiintymiseen on vanhusten suuri osuus väestössä.

Puu-Vallilan asujamisto jakaantui ikäryhmittäin seuraavasti (tiedot vuodelta 1972):

Ikä	Asukkaiden lukumäärä	%
0-6	121	9
7-17	126	9
18-59	780	56
60-	378	27
Yht.	1 402	100

Yli neljännes puu-vallilalaisia oli vanhuksia, kun vastaava osuus koko Helsingissä oli 16 %. Alle kouluikäisiä oli 121 eli 9 %, mikä vastaa alle kouluikäisten osuutta koko Helsingissä.

Asujamistoltaan Puu-Vallila on vanhojen ihmisten alue, mutta ennen kaikkea yksin asuvien ja pienten ruokakuntien alue.

5.3 ALUEITTAISET ASUKASTIEDOT

Suvannontien eteläpuolinen ja pohjoispuolinen alue eroavat toisistaan asemakaavatilanteen suhteen. Suvannontien eteläpuoliselle alueelle v. 1968 hyväksytty asemakaava sisältää yleisten ja liikerakennusten alueita. Suvannontien pohjoispuoliselle Roineentien, Sturenkadun ja Mäkelänkadun rajaamalle alueelle v. 1972 alussa sisäasiainministeriön hyväksymä asemakaavamuutos sisältää uuden asuinkerrostaloalueen.

Muun kuin asemakaavoituksen suhteen alueet eivät juuri eroa toisistaan. Suvannontien pohjoispuolisella alueella asui vuoden

1973 alussa 451 asukasta ja 267 ruokakuntaa, joista enin osa pienruokakuntia, ja eteläpuolisella 886 asukasta ja 564 ruokakuntaa. Suvannontien pohjoispuolisten ja eteläpuolisten kortteleiden ikä- ja ruokakuntakokorakenne oli lähes identtinen.

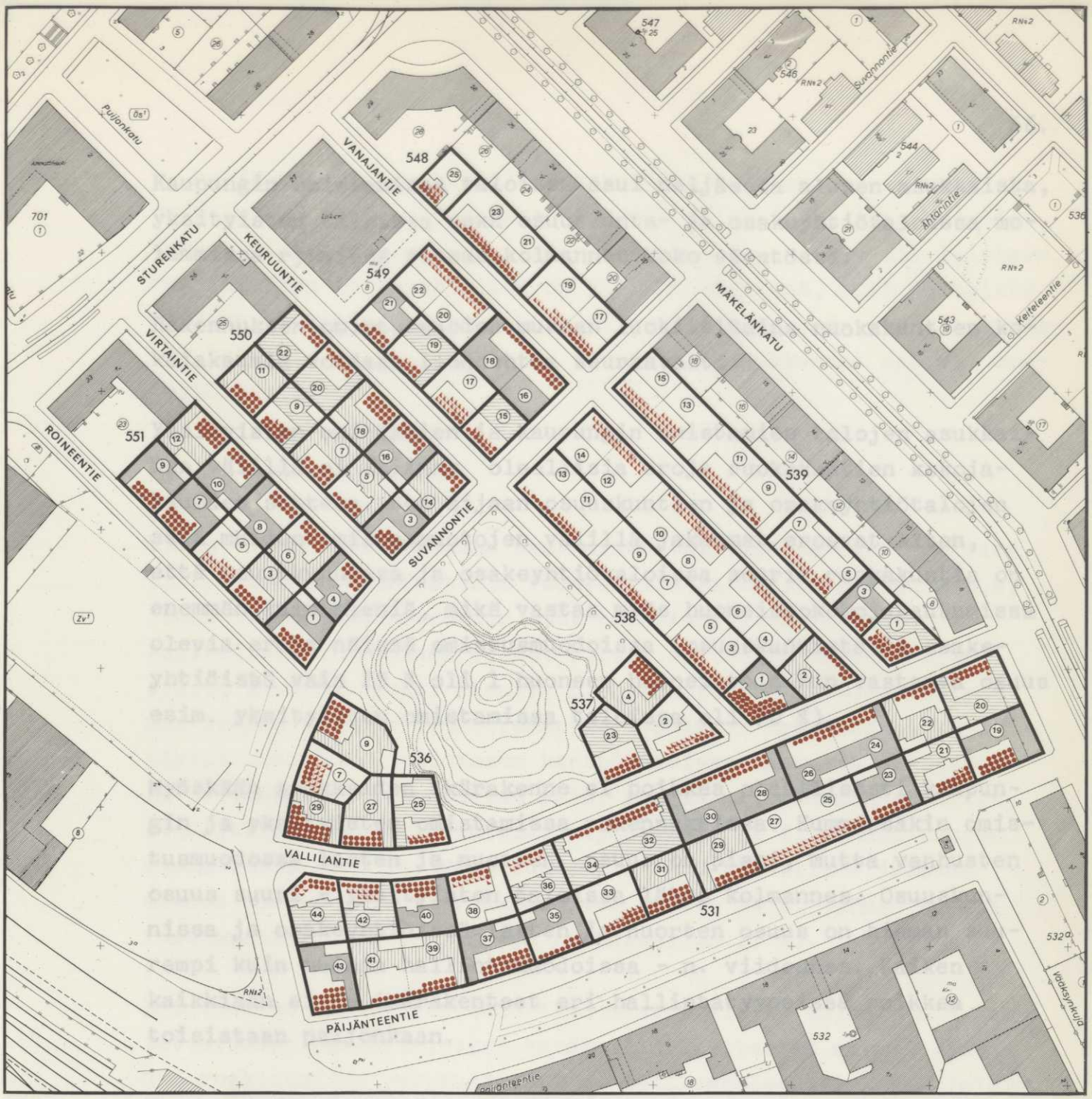
Asukasrakenteen yhdenmukaisuus Suvannontien pohjois- ja eteläpuolisissa kortteleissa johtuu suureksi osaksi asunto- ja rakennuskannan samanlaisuudesta. Pohjoispuolisen alueen rakennuskannasta n. 60 % on vuosina 1912-13 rakennettuja ja 40 % 20-luvulla rakennettua, ja vastaavat luvut Suvannontien eteläpuolisella alueella ovat 50 % ja 50 %. Huoneistokokojakauma kummallakin osa-alueella on myös lähes samanlainen.

Puu-Vallila muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden; pohjoisen ja eteläisen alueen välinen ero koskee pelkästään asemakaavaa ja sen toteuttamista.

5.4 ASUKASTIEDOT RAKENNUSTEN JA HUONEISTOJEN OMISTUSMUODON MUKAAN

Puu-Vallilan 1 367 asukasta jakautuvat rakennuksen omistusmuodon mukaan seuraavasti (kuva 30):

Rakennuksen omistaja	Asukkaiden lukumäärä	Osuus koko asukasmäärästä
Kaupunki	348	25 %
Alueella asuva yksityinen	229	17 %
Muualla asuva yksityinen	288	21 %
Asunto-osakeyhtiö tai osuuskunta	502	37 %
Yht.	1 367	100 %



RAKENNUSTEN OMISTAJAT	ASUKKAIDEN LKM. VUOKR. ●	OMIST. ◪
KAUPUNKI	348	–
RAKENNUKSESSA ASUVA YKSITYINEN	179	50
MUUALLA ASUVA YKSITYINEN	288	–
ASUNTO OY TAI ASUNTO-OSUUSK.	122	380
	937	430
YHT.	1367	AS.

MERKKIEN SELITYS:

● VUOKRA-ASUNNOSSA ASUVA HENKILÖ

◪ OMISTUSASUNNOSSA ASUVA HENKILÖ

15. 5. 1973

1 : 2000

PUU-VALLILA 32

ASUKKAAT HUONEISTOJEN HALLINTASUHTEEN MUKAAN

ASUKASTIETOJEN LÄHDE: HENKIKIRJOITUSTIEDOT 1.1.1973

Kaupungin omistamissa taloissa asui neljäsosa alueen asukkaista, yksityisten taloissa sekä osuuskunta- ja osakeyhtiötaloissa molemmissa ryhmissä runsas kolmannes koko väestöstä.

Rakennuksen omistusmuodon mukaan luokiteltuina ruokakuntien kokojakaumia voidaan luonnehtia seuraavasti:

Yksityisten omistamien ja kaupungin omistamien talojen asukkaiden välillä ei esiinny oleellisia eroja ruokakuntien kokojakaumien suhteen. Sen sijaan osuuskuntien ja osakeyhtiötalojen sekä muiden omistusmuotojen välillä jakaumat eroavat siten, että osuuskunnissa ja osakeyhtiötaloissa suuria ruokakuntia on enemmän kuin pieniä, mikä vastaa myös huoneistokokojakautumissa olevia eroja näissä omistusmuodoissa (osuuskunnista ja osakeyhtiöistä vain 25 % oli 1 huoneen huoneistoja kun vastaava osuus esim. yksityisten omistamissa taloissa oli 70 %).

Myöskään asukkaiden ikärakenne ei poikkea oleellisesti kaupungin ja yksityisten omistamissa rakennuksissa. Kummassakin omistusmuodossa lasten ja nuorten osuus on pieni, mutta vanhusten osuus suuri - yksityisten taloissa lähes kolmannes. Osuuskunnissa ja osakeyhtiöissä lasten ja nuorten osuus on hieman suurempi kuin muissa hallintamuodoissa - n. viidennes. Kaiken kaikkiaan eivät ikärakenteet eri hallintatyypeissä poikkea toisistaan paljonkaan.

Vuoden 1973 alussa Puu-Vallilassa asui omistusasunnoissa 430 (31 %) ja vuokra-asunnoissa 937 (69 %) asukasta.

Rakennusten omistusmuodon mukaan eriteltyinä huoneistojen hallintasuhteet jakautuivat seuraavasti: yksityisten omistamien talojen asukkaista vain 3 % eli 20 ruokakuntaa oli omistajia ja loput vuokralaisia (v. 1973 alussa). Yksityisten talojen omistajista 17 asui muualla kuin Vallilassa 14 talonomistajan asuessa vielä omassa talossaan v. 1973 alussa. (Kuva 13)
Osakeyhtiötaloissa ja osuuskunnissa asuvista ruokakunnista

n. neljännes oli vuokralaisruokakuntia. Kaikissa osuuskunnissa on sääntönä, että osuuskunnan jäsenen on asuttava itse huoneistossa, minkä johdosta osuuskunnissa ei ole vuokralaisia lainkaan. Puu-Vallilan osakeyhtiöissä on yleensä sääntönä, että huoneisto voidaan vuokrata, mutta asukas ei voi omistaa kuin yhden huoneiston talossa, joten kaikki em. vuokralaisruokakunnat asuivat osakeyhtiötaloissa.

5.5 TULOTASO

Viime tiedot Puu-Vallilan asukkaiden tulotasosta ovat vuodelta 1971. Tuolloin suoritettiin Puu-Vallilassa haastattelututkimus, jonka yhteydessä kerättiin myös tulotasoa koskevia tietoja. Haastattelututkimuksen tiedot olivat kuitenkin tulotietojen osalta puutteellisia. Etenkin pienituloisilla on ollut taipumus jättää tulonsa ilmoittamatta. Otanta ei myöskään ollut täysin onnistunut tulotason kartoittamisen kannalta. (Näytteen 117 ruokakuntaa jakautuivat esim. ruokakuntakoon mukaan siten, että yksinäisruokakuntia tuli näytteeseen 30 %, kahden hengen ruokakuntia 28 % ja loput suurempia, kun todelliset jakaumatiedot olivat yksinäisruokakuntien osalta 64 %, kahden hengen ruokakuntien 19 % ja suurten ruokakuntien 17 %).

Mainituista syistä täydennettiin haastattelujen tulotietoja luotettavuuden parantamiseksi keräämällä näytteessä mukana olleiden ruokakuntien verotustiedot v. 1971 veroluetteloista, joista kunnallis- ja valtionverotettavien tulojen lisäksi poimittiin työtulot sekä verot. Näin saatiin sekä haastateltujen itsensä ilmoittamat että veroluettelojen tulotasotiedot ruokakunnittain. Menettelyllä voitiin tarkistaa haastateltujen itsensä ilmoittamat luvut sekä täydentää puuttuvat tiedot.

Koska käytetty otos oli vinoutunut siten, että suuret ruokakunnat olivat yliedustettuina, näytteestä saatuja tietoja oli korjattava painottamalla pieniä ruokakuntia koskevia tulotasotietoja. (Ensin poimittiin otoksesta suhteelliset tulojakauma-

tiedot ruokakuntakokoryhmittäin ja sen jälkeen laskettiin, mikä tuli olemaan näin saatujen jakaumatietojen perusteella kussakin ruokakuntakokoryhmässä ruokakuntien absoluuttinen jakautuminen eri tulotasoryhmiin. Tämän jälkeen tiedot yhdistettiin kaikkia ruokakuntia koskeviksi ja saatiin näin kaikkien ruokakuntien todennäköinen suhteellinen jakautuminen eri tulotasoluokkiin).

Alla esitetään arvioitu Puu-Vallilan ruokakuntien jakautuminen eri tuloluokkiin bruttotulojen mukaan 1971 lopussa.

Ruokakuntakohtaiset tulot (brutto) mk/kk	Ruokakuntien lukumäärä	%
0-400	209	24
401-800	235	27
801-1200	183	21
1201-1600	87	10
1601-2000	87	10
2000-	61	7
Yht.	862	99

Seuraavassa esitetään myös ruokakuntien jakaumatietot eri tulotasoryhmissä v. 1971 lopussa, kun pohjana ovat ruokakuntien nettotulot eli tulot verojen maksun jälkeen.

Ruokakuntakohtaiset tulot (netto) mk/kk	Ruokakuntien lukumäärä	%
0-400	235	27
401-800	305	35
801-1200	156	18
1201-1600	122	14
1601-2000	43	5
2001-	17	2
	878	101

Ruokakuntakohtainen tulotaso vaihtelee voimakkaasti perheen koon ja erityisesti työssäkäyvien ruokakunnan jäsenten lukumäärän mukaan. Ruokakunnnan koon mukaan eriteltynä olivat ruokakuntien nettotulojen jakaumamatiedot seuraavat (suluissa bruttotulojen jakautumatiedot) v. 1971 lopussa:

	Ruokakuntien koko					
	1 henk.		2 henk.		3 henk.	
mk/kk	netto	(brutto)	netto	(brutto)	netto	(brutto)
0-400	42 %	(38)	-	-	-	-
401-800	42 %	(35)	27	(18)	14	(7)
801-1200	13	(22)	27	(23)	25	(18)
1201-1600	3	(3)	32	(18)	36	(25)
1601- 000	-	(3)	9	(27)	21	(21)
2001-	-	-	5	(14)	4	(29)
Yht.	100 %	(100)	100 %	(100)	100 %	(100)
	(N=38)		(N=22)		(N=28)	

Taulukosta ilmenee, että n. 80 % Puu-Vallilan yksinäisruokakunnista ansaitsi v. 1971 lopussa vähemmän kuin 800 mk kuukaudessa, kun verot on vähennetty. Kolmehenkisistä tai sitä suuremmista ruokakunnista sen sijaan n. neljännes ansaitsi yli 1 600 mk/kk verojen vähentämisen jälkeen.

Osa puu-vallilaisista on niin hyvätuloisia, että heillä ei ole mahdollisuutta saada arava-vuokra-asuntoa. Arviolta n. 3 % (15-20 ruokakuntaa) yksinäisruokakunnista, n. 14 % (20-25 ruokakuntaa) kahden hengen ruokakunnista ja n. 4 % (5-10 ruokakuntaa) suuremmista Puu-Vallilan ruokakunnista ansaitsi niin paljon, että ne vuoden 1972 aravanormien perusteella eivät olisi olleet oikeutettuja valtion lainoittamaan vuokra-asuntoon.

6 ASUMISOLOSUHTEET PUU-VALLILASSA

6.1 ASUNTOJEN ASUTTAVUUS ASUKKAIDEN KANNALTA

Asumisolosuhteet ja asumistaso muodostuvat useasta eri osatekijästä. Asuntotasolla asumisolosuhteet muodostuvat asunnon teknisestä kunnosta, varustetasosta, asumisväljyydestä ja asumiskustannuksista. Asuinympäristötasolla asumisolosuhteet muodostavat asuinympäristön laadullisista ominaisuuksista - turvallisuudesta, terveellisyydestä, palveluista, miljöötekijöistä sekä asuinalueella vallitsevista sosiaalisista suhteista.

Puu-Vallilan alue sijoittuu mainittujen muuttujien suhteen arvosteluasteikolla kumpaankin ääripäähän.

Kokonaisuutena ottaen asumisolosuhteet - etenkin alueelliset olosuhteet - ovat Puu-Vallilassa erinomaiset, joskin asuntojen mukavuuksien puute, pienuus sekä osittain tekninen huonokuntoisuus himmentävät kuvaa. Myös asukkaiden enemmistö on oivaltanut alueen kaksinaisen luonteen kannattaessaan alueen säilyttämistä kuitenkin asuntokantaa parantaen. Säilyttämistavoitteet perustuvat paljolti asukkaiden tottumuksiin ja mahdollisuuksiin asumisensa suhteen. Vähävarainen asukas ei tavoittelekaan itselleen loistohuoneistoa, vaan suhteuttaa tavoitteensa mahdollisuuksiaan vastaaviksi.

Seuraavassa tarkastellaan Puu-Vallilaa asumisympäristönä ottaen erityisesti huomioon Puu-Vallilan asukkaiden ominaisuudet, tottumukset ja mahdollisuudet.

Vuonna 1971 valmistuneessa "Eräiden asuinalueiden uudelleenkaavoitusta" koskevassa tutkimuksessa, joka käsitteli myös Vallilaa, kysyttiin asukkailta heidän asunnoissaan kokemiaan pahimpia puutteellisuuksia. Pahimpana asuntoa koskevana puutteena ilmoitettiin yleisimmin asuntojen hataruus. Toiseksi yleisimmin mainittiin pahimmaksi puutteeksi asumisahtaus. Noin 30 %

vastaajista ilmoitti pahimpana puutteena joko lämpimän veden tai kylpyhuoneen puuttumisen. Sen sijaan WC:n puuttumista ei pidetty yleisesti ensisijaisena. Asia selittyy tutkimuksen mukaan sillä, että niissä asunnoissa, joissa asumisen kannalta oleellisimmat tekijät - asunnon antama suoja ja asumiseen käytettävissä oleva tila - ovat puutteelliset, ei asuntokohtaisen WC:n puute ole asukkaan kannalta kovin merkittävä tekijä. Osa Vallilan asunnoista on niin hyvätasoisia,että niiden tärkeimmäksi puutteellisuudeksi muodostui lämpimän veden ja kylpemistai suihkumahdollisuuksien puuttuminen. Tässä asuntokannan osassa (osakeyhtiöt ja osuuskunnat) on WC yleinen.

Kuten edellä on käynyt ilmi, lähes kaikilta alueen asukkailta puuttuu keskuslämmitys, lämminvesi sekä huoneistokohtainen peseytymismahdollisuus. Lisäksi noin puolet Puu-Vallilan asukkaista (46 % eli n. 670 asukasta) asui asunnoissa, joissa käymälä oli ulkoyhteyden päässä (kellarissa tai pihan perällä). Tällaisissa olosuhteissa asui mm. lähes 60 % alueen vanhuksista (yli 65 v.) Kaupungin asunnoissa asuvista vanhuksista WC oli asunnossa tai edes sisäyhteyden päässä vain joka kymmenennellä (taulukot sivuilla 73 ja 74).

Omistusmuodon mukaan WC:iden suhteen puutteellinen asumistaso jakautui siten, että kaupungin omistamissa taloissa asuvista n. 70 % yksityisen omistamissa taloissa n. 60 % ja osakeyhtiötaloissa kolmannes asukkaista asui varustetasoltaan epätyydyttävästi. Kaikissa osuuskuntatalojen asunnoissa oli WC ja vesijohto asunnossa.

Rakennusten teknisestä kunnosta on täsmällisiä tietoja vain kaupungin omistamista taloista. Lähes kaikissa kaupungin asunnossa tutkimuksen suorittajille valitettiin huoneistojen kylmyyttä ja vetoisuutta. Vain Vanajantie 16-18:ssa, joka ennen kaupungille siirtymistään oli osuuskuntatalo, eivät asukkaat valittaneet asuntojensa kunnosta. Runsaalla puolella kaupungin taloista (11 taloa) oli myös havaittu vesivuotoja esiintyneen katoissa etenkin keväisin. Eräissä taloissa vesijohdot jäätyivät talvisin.

On perusteltua olettaa, että yksityisten omistamat talot ovat suunnilleen vastaavantasoisia teknisen kuntonsa suhteen kuin kaupungin talot. Sen sijaan osuuskuntatalot ja enin osa osakeyhtiötaloista ovat paremmassa kunnossa.

Kaikista Puu-Vallilan huoneistoista pienten huoneistojen osuus on vallitseva. Jo huoneistotyyppijakaumasta voi päätellä, että asumisväljyys alueella ei ole suuri. Vuoden 1972 alussa Puu-Vallilassa oli keskimääräinen asumisväljyys 14.5 m^2/asukas. Huoneissa ilmaistuna asumisväljyys oli n. 0.8 huonetta/asukas tai 1.3 asukasta/huone.

Omistusmuodon mukaan asumisväljyys eroaa siten, että kaupungin omistamissa huoneistoissa asumisväljyys on pienin (keskimäärin 13 m^2/asukas tai 1.4 asukasta/huone) ja osuuskuntien ja osakeyhtiöiden väljyys suurin (n. 15 m^2/asukas ja 1.3 asukasta/huone).

Asumisväljyys Puu-Vallilassa on jatkuvasti kasvanut huoneistojen lukumäärän pysyessä entisellään, mutta asukkaiden vähetessä perhekierron ym. seikkojen johdosta.

Suvannontien pohjoispuoleiset alueet eivät asumisväljyyden ja huoneistokokojakaumankaan puolesta eroa oleellisesti muusta Puu-Vallilasta. Korttelit 550 ja 551 ovat erittäin tiheään asuttuja, mutta vastapainoksi pohjoisissa kortteleissa 548 ja 549 asutaan väljemmin.

Tällä hetkellä Puu-Vallilan huoneistokokojakauma on alueen ruokakuntajakaumaan nähden liian pienhuoneistovoittoinen, mutta mikäli tavoitteeksi ei aseteta alueen muuttamista suurten ja lapsiperheiden asuinalueeksi, voidaan huoneistoja kohtuullisesti yhdistelemällä päästä tyydyttävään asumisväljyyteen.

PUU-VALLILAN ASUKKAAT IÄN JA ASUNNON VARUSTETASON MUKAAN (TIEDOT V. 1972)
(KOKO ALUE)

	asuntoja		yhteensä		asukkaiden lukumäärä ikäryhmittäin					
	kpl	%	asukkaita	%	0-15	%	16-64	%	65-	%
- Kellariasuntoja ja asukkaita	14	2	18	1	-	-	15	02	-	01
- Ei vesijohtoa, WC kellarissa (ulkoyhteys) tai ulkohuone	29	4	58	03	8	03	35	04	15	07
- Vesijohto on WC kellarissa (ulkoyhteys) tai ulkohuone	347	47	594	42	81	35	402	41	111	49
- Vesijohto on WC sisäyhteyden päässä	125	17	228	16	30	13	173	18	25	11
- Vesijohto on asunnossa WC on asunnossa	219	30	528	38	111	48	345	36	72	32
Yhteensä	736		1 426		230		970		226	

PUU-VALLILAN ASUKKAAT IÄN JA ASUNNON VARUSTETASON MUKAAN (TIEDOT V. 1972)
(KAUPUNGIN OMISTAMAT TALOT)

	asuntoja		yhteensä		asukkaiden lukumäärä ikäryhmittäin					
	kpl	%	asukkaita	%	0-15	%	16-64	%	65-	%
- Kellariasuntoja ja asukkaita	3	1	4	1	-	-	3	01	1	02
- Ei vesijohtoa WC kellarissa (ulkoyhteys) tai ulkohuone	21	11	43	12	7	11	26	11	10	16
- Vesijohto on WC kellarissa (ulkoyhteys) tai ulkohuone	127	64	206	56	27	44	133	55	46	72
- Vesijohto on WC sisäyhteyden päässä	25	13	49	13	10	16	35	15	4	6
- Vesijohto on asunnossa WC on asunnossa	22	11	64	18	18	29	43	18	3	5
Yhteensä	198		366		62		240		64	

6.2 ASUMISKUSTANNUKSET JA NIIDEN OSUUS ASUKKAIDEN TULOISTA

Asumiskustannukset muodostuvat asuntojen vuokrista ja yhtiövastikkeista sekä lämmityskustannuksista. Asunnonomistajien ja vuokralaisten asumiskustannuksia on vaikea vertailla keskenään, koska omistusasuntojen pääomakustannusten huomiointi on vaikeaa. Siksi seuraavasaa käsitellään omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen asumiskustannuksia erikseen.

Puu-Vallilassa asuntojen lämmityskustannukset muodostavat merkittävän osuuden asumiskustannuksista. Monesti lämmityskustannukset muodostavat suuremman osan asumiskustannuksista kuin varsinainen vuokra tai muu vastike.

Vuoden 1973 alussa Puu-Vallilan keskimääräiset lämmityskustannukset olivat kaikissa asuntotyypeissä n. 1,50 mk/m^2 kuukaudessa. Omistusasunnoissa lämmityskustannukset olivat keskimääräistä jonkin verran pienemmät ja vastaavasti vuokra-asunnoissa jonkin verran suuremmat. Pienissä hellahuoneen tai huoneen käsittävissä asunnoissa lämmityskustannukset saattoivat olla jopa 1,80 mk/m^2 kuukaudessa, kun ne suuremmissa huoneistoissa oliva n. 1,00 mk/m^2 kuukausittain.

Keskimääräinen vuokrataso Puu-Vallilan vuokra-asunnoissa oli 4.80 mk/m^2 kuukaudessa, kun sen sijaan omistusasuntojen asukkaat maksoivat yhtiövastikkeina ja vastaavina n. 1,20 mk/m^2 kuukausittain. Kaupungin vuokra-asuntojen vuokrataso oli vain noin puolet yksityisten vuokratasosta. Kaupungin perimät vuokrat olivat v. 1973 alussa keskimäärin n. 2,90 mk/m^2, yksityisten taas keskimäärin n. 5,90 mk/m^2 kuukaudessa. Vuokrien ero ei johdu asuntojen erilaisesta kunnosta tai muusta vastaavasta seikasta, koska kaupungin ja yksityisten vuokra-asunnot vastaavat rakenteensa, kokonsa ym. suhteen toisiaan.

Yhteenvetona voidaan todeta, että asumiskustannukset Puu-Vallilassa ovat Helsingin yleiseen vuokratasoon ja asumiskustannuksiin nähden

alhaiset (esim. v. 1972 syyskuussa vapaiden markkinoiden asuntojen keskimääräinen vuokrataso oli n. 7,40 mk/m^2). Tosin myös vastikkeena saatava asumisen taso on usein matala.

Asumiskustannusten osuus asukkaiden käytettävissä olevista tuloista on Puu-Vallilassa yleensä vähäinen. Keskimäärin asumiskustannusten osuus asukkaiden käytettävissä olevista tuloista oli noin 15 %. Asumiskustannusten osuus tuloista oli yksityisten omistamien talojen vuokralaisilla suurin, n. 20 %. Vastaavasti vaihtelivat ruokakuntien elämiseen käytettäväksi jäävää varat, kun asumiskustannukset oli vähennetty. Huonoimmin tulevat toimeen yksityisten omistamissa vuokra-asunnoissa asuvat yhden ja kahden hengen ruokakunnat, joiden käyttöön asumiskustannusten vähentämisen jälkeen jäi keskimäärin alle 500 mk henkeä kohden kuukaudessa. Monet mainittuun ryhmään kuuluvista ovatkin huoltoavun saajia. Parhaiten toimeentulevan ryhmän muodostavat omistusasunnossa asuvat kahden hengen tai sitä suuremmat ruokakunnat.

6.3 KAUPUNGIN SOSIAALINEN TUKITOIMINTA

Täsmällisiä lukuja siitä, kuin moni ruokakunta elää alle tietyn toimeentulorjan, ei voida esittää käytettävissä olevien tietojen puutteellisuuden johdosta.

Viitteitä siitä, kuinka moni Puu-Vallilan asukas elää toimeentulominimin rajalla tai sen alapuolella, saa tarkastelemalla huoltoavun saajien määrää alueella.

V. 1973 tammi - helmikuussa sai Puu-Vallilan alueella jatkuvaa huoltoapua 67 ruokakuntaa (n. 90 henkeä) ja tilapäistä huoltoapua lisäksi 73 ruokakuntaa n. 110 henkeä. Luvut ovat leudon talven johdosta poikkeuksellisen pieniä (1972-1973).

Esimerkin vuoksi voidaan mainita, että huoltoavustuksen perusavustus eli ruoka- ja käyttövarat olivat H:gissä yksinäisellä henkilöllä 161 mk/kk, avioparilla 289 mk/kk ja yksilapsisella perheellä 372 mk/kk:ssa (1.6.72 lukien), kun asumiskustannnukset on suoritettu.

Huoltoviraston kodinhoitotoimiston kodinhoitoapua sai Puu-Vallilassa v. 1972 joulukuussa n. 70 ruokakuntaa, joista säännöllisesti eli n. 2 kertaa viikossa saavia oli n. 60 %. Terveydenhoitoviraston kotisairaanhoidossa oli Puu-Vallilassa v. 1973 tammikuussa 23 henkilöä.

6.4 ALUEELLISET ASUMISOLOSUHTEET

Alueelliset asumisolosuhteet niin Puu-Vallilassa kuin muuallakin muodostuvat alueen turvallisuudesta, terveellisyydestä, asumista helpottavista mukavuuksista ja palveluista, sekä viihtyisyystekijöistä, joista ehkä tärkein on alueella vallitseva sosiaalinen ilmapiiri.

Puu-Vallilan kadut ovat kapeita ja autoliikenne niillä vähäistä mikä lisää huomattavasti alueen lukuisten vanhusten ja lasten turvallisuutta.

Alueen palvelutaso on korkea. Sekä itse alueella että lähistön kivitaloissa on runsaasti eritasoisia vähittäispalvelupisteitä (kuvat 26 ja 28). Lähin kirjasto on Paavalin kirkon läheisyydessä ja kerhotilojen käyttöön on mahdollisuus Paavalin seurakunnan tiloissa Hämeentiellä. Lähin lääkäriasema on Kalliossa Harjutorilla. Liikenteen palvelutaso on myös korkea. Matkat kirjastoon, kerhotiloihin ja terveyskeskukseen ovat melko lyhyet, mutta vanhuksia ja lapsia ajatellen vaikeat, koska ylitettävinä ovat vilkkaasti liikennöity Mäkelänkatu, Sturenkatu ja Hämeentie. Suvannontien ja Mäkelänkadun risteys oli v. 1971 Helsingin 12. vaarallisin jalankulkupaikka (2 kuollutta ja 2 loukkaantunutta).

Puu-Vallilan viihtyisyydestä asuinalueena kertoo, että edellä mainitun asukastutkimuksen mukaan alueella asuvista 2/3 piti aluetta kauniina verrattuna muihin asuinalueisiin ja samoin 2/3 piti aluetta kotoisana. Jälkimmäinen näkökanta viittaa siihen, että alueella vallitsevat myös hyvät sosiaaliset suhteet. Viihtyisyyttä luovina tekijöinä ovat alueella 50 vuoden kuluessa

kasvanut puusto ja pensaisto, pienimittakaavaiset pihamaat, alueen keskellä sijaitseva puusto seurustelu- ja istuskelupaikkoineen ja asujamiston pysyvyys, mikä on luonut mahdollisuudet sosiaalisten kontaktien solmimisille.

6.5 ASUMISOLOSUHTEET/TIIVISTELMÄ

Kokonaisuutena Puu-Vallila muodostaa hyvän asuinympäristön. Alue kätkeytyy Sturen- ja Mäkelänkadun varteen rakennettujen korkeiden kivitalojen taakse, joten se on suojattu kaupunkiliikenteen melulta ja saasteelta sekä turvallinen jalankulkijoille. Alue on näinkin tiiviisti rakennetuksi alueeksi harvinaisen "vihreä". Vihreyttä ja lasten ja vanhusten ulkoilumahdollisuuksia lisää alueen keskellä sijaitseva puisto. Alueen palvelutaso on korkea. Alueen asukkaiden keskinäiset suhteet erityisesti kauan asuneiden, ovat kiinteät.

Alueellisten pääasiassa myönteisten ominaisuuksien vastapainona suusi osa Puu-Vallilan asunnoista on kunnoltaan ja erityisesti varustetasoltaan erittäin puutteellisia. Noin puolet Vallilan asukkaista asuu asunnoissa, joissa käymälä on ulkoyhteyden päässä. Vaikka melkein kaikissa asunnoissa onkin vesijohto ja viemäri, suurimmasta osasta puuttuvat keskuslämmitys, lämminvesi ja oma WC. Myös jotkin asunnot ja rakennukset ovat alkaneet rappeutua rakenteiden osalta. Asumisahtaus on Puu-Vallilassa yleistä vielä nykyäänkin.

Matalan varustetason vastapainona asumiskustannukset ovat Helsingin mittakaavassa alhaiset - koko alueella keskimäärin 5,60 mk/m^2 kuukaudessa.

Asukkaiden enemmistö on oivaltanut alueen kaksinaisen luonteen kannattaessaan alueen säilyttämistä asuntokantaa parantaen.

7 PUU-VALLILAN ASUKKAIDEN ANOMUS VUOKRA-AJAN JATKAMISESTA

7.1 ANOMUKSEN LÄHETTÄMINEN

26.5.1971 pidettiin alueella edellisenä syksynä perustetun Puu-Vallilan asukastoimikunnan koolle kutsuma kansalaiskokous. Kokouksessa päätettiin lähettää kaupunginhallitukselle ja asianomaisille lautakunnille kirjelmä, jossa todettiin alueen tonttien vuokrasopimusten päättyneen, kaivattiin tietoja alueen ja sen aaukkaiden vastaisesta kohtalosta sekä ehdotettiin vuokrasopimusten jatkamista vähintään kymmenellä vuodella. Kirjeen allakirjoitti 650 asukasta ja siinä esitetyt toivomukset koskivat myös Mäkelänkadun itäpuolista aluetta.

7.2 KSLK:N ALUSTAVA KANTA ANOMUKSEEN

Kslk käsitteli asukkaiden kirjelmää kokouksessaan 30.8.1971. Asemakaavaosasto totesi esityksessään, että useat v. 1968 asemakaavan syntymiseen vaikuttaneet tekijät eivät enää olleet ajankohtaisia. Alueeseen aikaisemmin kohdistuneet tonttivaraukset oli jo pääasiassa tyydytetty ja v:n 1968 kaavan lähtökohdat näin joutuneet uuteen valoon. Samalla osasto ilmoitti alueen maankäytön olevan yllättävän tehokasta, koska keskimääräinen tonttitehokkuus alueella on n. e = 0.9 (oik. 0.75)

Lisäksi asemakaavaosasto totesi, ettei alueelle laadittu asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen vaikuttaisi puutaloalueiden asukkaiden asemaan verrattuna v. 1968 vahvistetun asemakaavan synnyttämään tilanteeseen. Lautakunnan mielestä olisi sekä uuden että voimaan jäävän asemakaavan toteuttamisen määräajasta päättäminen tärkeää juuri puutalotonttien osalta. Kirjeessä esitetty 10 vuoden jatkoaika mahdollistaisi alueella välttämättömien korjaus- ja kunnostustoimenpiteiden suorittamisen. Lautakunta totesi myös asemakaavan toteuttamisen yhteydessä nousevan kysymyksen asuntojen osoittamisesta alueen asukkaille sekä kiinteistö-

viraston asuntotuotantotoimiston ilmoittaneen, että nykyinenkin sijoitustilanne on vaikea. Lopuksi lautakunta ilmoitti suhtautuvansa myönteisesti kirjeessä esitettyihin näkökohtiin ja pyysi asiasta kiinteistölautakunnan lausuntoa.

7.3 KIINTEISTÖLAUTAKUNNAN KÄSITTELY JA ESITETYT EHDOT VUOKRASOPIMUSTEN JATKAMISELLE

Kiinteistölautakunta käsitteli puolestaan 2.11.1971 asukkaiden kirjelmää. Tonttiosasto totesi asian johdosta mm., että suurin osa alueen vuokramiehistä oli jättänyt vuokra-alueiden järjestelylain mukaisen ilmoituksen vuokraoikeutensa turvaamiseksi. Mäkelänkadun itäpuolisen alueen asemakaavan toteuttaminen oli kuitenkin edistynyt niin pitkälle, ettei tämän alueen tonttien vuokrasopomusten jatkamista voitu tonttiosaston mielestä pitää tarkoituksenmukaisina.

Mäkelänkadun länsipuolella taas asemakaavaa ei Työväenyhdistyksen tonttia lukuunottamatta ole ryhdytty toteuttamaan. Suurin osa tämän alueen puutaloista oli tonttiosaston mielestä tyydyttävässä kunnossa. Alueen länsipuolen tonttien vuokra-aikoja voitaisiin siis jatkaa tietyin ehdoin.

Kiinteistölautakunta esitti, että tonttien vuokra-aikaa jatkettaisiin 1.1.1972 lukien 10 vuodella edellytyksellä, että niiden tonttien vuokramiehet, jotka ovat jättäneet järjestelylain mukaisen hakemuksen, peruuttavat hakemuksensa. Tonttien nykyinen, elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on suurimmalta osalta 400 mk ja perusvuokra 200 mk. Koska tätä vuokranmaksua on pidettävä alhaisena siinä tapauksessa, että vuokrasuhde jatkuu vuoteen 1981 saakka, kiinteistölautakunta ehdotti vuokran tarkistusta siten, että perusvuokra korotetaan 400 mk:aan. Mikäli vuokramies on jättänyt järjestelylain mukaisen ilmoituksen ja vakituisesti asuu vuokra-alueella, perittäisiin häneltä vain 75 % em. vuosivuokrasta. Vuokramiehen ratkaistavaksi jäisi, jatketaanko tonttien

vuokrasuhdetta 10 vuodella edellä esitetyillä ehdoilla vai hallitaanko vuokra-aluetta nykyisen vuokrasopimuksen tai vaihtoehtoisesti järjestelylain säännösten makaisilla ehdoilla.[1)]

7.4 KSLK TOINEN KÄSITTELY JA KH:N ALUSTAVA KANTA JATKOANOMUKSEEN

Kslk päätti 30.12.1971 ilmoittaa Khlle puoltavana asemakaavamuutoksen nro 661 (alueen pohjoisosa) toteuttamisen lykkäämistä n. 10 vuodella alueella olevien puutalotonttien osalta sekä yhtyvänsä Klkn yllämainittuun vuokrasopimusten jatkamisehdotukseen.

Kaupunginvaltuuston käsitellessä 8.12.1971 Työväenyhdistyksen rakennushankkeen alulle panemaa Puu-Vallilan pohjoisosan asemakaavan muutosta (Kvston asiakirjat 22-1971), Khs totesi esittelyssään tilanteen "muista kuin kaavallisista syistä jäävän 10 vuodeksi korttelin 548 tonttia n:o 8 lukuunottamatta ennalleen". Tätä lienee pidettävä Khn kantana tonttien vuokra-aikojen jatkamiseen. Lopullista päätöstä asiasta kaupungihallitus ei toistaiseksi ole tehnyt.

7.5 ANOMUS VUOKRA-AIKOJEN JATKAMISESTA 25 VUODELLA

Tyytymättöminä Klk:n esittämiin ehtoihin vuokrasopimusten jatkamiseksi 10 vuodella alueen vuokramiehet ovat anoneet Kh:lta vuokra-aikojen jatkamista 25 vuodella. Tähän anomukseen Klk ei vielä ole ottanut kantaa.

---

1) Päätösehdotuksessa ei mainita kortteleissa 536 ja 537 olevia vuokramiehiä. Nämä korttelit oli jo v:n 1940 kaavassa merkitty puistoksi, mutta v. 1968 kaavan suhteen ne olivat samassa asemassa kuin muutkin alkuperäisen kaavan korttelit.

PERUSTELUT JATKOTOIMENPIDE-EHDOTUKSILLE

1. PUU-VALLILAN SELVITYSTYÖHÖN LIITTYVÄT KESKEISIMMÄT KYSYMYKSET

Puu-Vallilan alueen pääkysymys on valinta nykyisen rakennuskannan säilyttämisen ja uuden asemakaavan toteuttamisen välillä. Tähän liittyviä osakysymyksiä ovat: uuden asemakaavan toteuttaminen kokonaisuudessaan tai osittain, uuden asemakaavan mahdollinen toteuttamisajankohta, toteuttamisesta aiheutuva asukkaiden uudelleen sijoittaminen sekä vastaavasti toteutumisen lykkääntyessä alueen nykyisen rakennuskannan kohennus- ja kunnostustoimenpiteiden luonne ja taso, toimenpiteiden vaatimat kustannukset sekä kustannustietojen yksityiskohtaisuus ja luotettavuus.

2. KYSYMYS UUDEN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESTA

Voimassa olevan uuden asemakaavan toteuttamisesta tai vaihtoehtoisesti alueen säilyttämisestä ei toistaiseksi ole Khn tai Kvston päätöstä. Klk on kuitenkin 2.11.1971 päättänyt esittää Khlle, että lautakunta oikeutettaisiin jatkamaan vuokramiehen anomuksesta Vallilan korttelien n:ot 531, 538, 539, 548-551 tonttien vuokrasopimuksia ajaksi 1.1.1972-31.12.1981 päätöksessä lähemmin ilmenevin ehdoin. Kslk päätti samoin 30.12.1971 puoltaa alueen asemakaavan toteuttamisen lykkäämistä n. 10 vuodella alueella olevien puutalotonttien osalta sekä yhtyi Klkn esittämään vuokrasopimusten jatkamisehdotukseen.

Käsitellessään 8.12.-71 alueen johjoisosan asemakaavan muutosta myös Kvsto totesi Khn ehdotuksen mukaan tilanteen jäävän muista kuin asemakaavallisista syistä 10 vuodeksi korttelin 548 tonttia n:o 8 (Työväentalo) lukuunottamatta ennalleen.

Vuokra-alueiden järjestelylain edellyttämät toimitukset ovat valitusprosessien takia toistaiseksi vailla lain voimaa. Lopullinen päätös mahdollisista alueellisista kohennustoimenpiteistä vaatinee kuitenkin perusteluikseen luotettavia ja yksityiskoh-

taisia kustannustietoja, joita tutkimusten tässä vaiheessa ei vielä ole käytettävissä.

3. KYSYMYS ALUEEN NYKYISTEN ASUKKAIDEN SIJOITTAMISESTA

Klkn käsitellessä alueen pohjoiosan asemakaavamuutosta ja tonttien vuokra-aikojen jatkamista kiinteistöviraston asuntoasiaintoimisto ilmoitti, että nykyinenkin sijoitustilanne on vaikea.

Puu-Vallilan huoneistojen kokojakauma osoittaa lähes koko asuntokannan (96 %) koostuvan joko yhden huoneen tai huoneen ja keittiön asunnoista. Ruokakuntakoko vastaa pääpiirteissään huoneistokokojakautumaa, sillä 83 % alueella asuvista ruokakunnista käsitti 1 tai 2 henkeä. Tutkimusten mukaan suurin osa alueella asuvista oli suhteellisen vähätuloisia. Näistä syistä olisi huomattavan vaikeaa sijoittaa asukkaita uudelleen; tämä olisi kaupungin tehtävä uuden asemakaavan kokonaisen tai osittaisenkin toteuttamisen yhteydessä. Pienten ja halpojen asuntojen löytäminen niitä tarvitseville on jo tälläkin hetkellä asuntoasiaintoimiston vaikeimpia tehtäviä.

Asuntoasiaintoimisto on työryhmän pyynnöstä ilmoittanut kaupungin vuokra-asuntojen hakijoita olevan tällä hetkellä n. 10 000 henkeä, joista suunnilleen puolet on yksinäisiä tai kahden hengen ruokakuntia. Häädetyistä tällaisia ruokakuntia on suurin osa. Yksinhuoltajaäitejä on hakijoiden joukossa n. 1 600.

Asuntoasiaintoimiston mukaan uusia sijoitusvaikeuksia aiheuttavien Länsi-Pasilan ja Konalan siirtolapuutarha-asukkaiden lisäksi on suunnitteilla useiden pienasuntovaltaisten kivitalojen omistajan vaihdos, kantakaupungissa, mikä vaikeuttanee asuntojenjakotilannetta vielä nykyisestään.

Edellä mainittuihin näkökohtiin nojaten asunnonjakotoimisto ilmoittaa puoltavansa Puu-Vallilan alueen asuntokannan säilyttämistä pienasuntovaltaisena ja mahdollisten asuntojen kohennus- ja kunnostustoimenpiteiden suunnittelemista siten, että asuntojen vuokrataso säilyisi kohtuullisena.

4. KYSYMYS MAHDOLLISEN KOEKUNNOSTUKSEN SUORITTAMISESTA

Valmistuneiden perusselvitysten nojalla työryhmä on valinnut alueen kaupungin omistamista rakennuksista sekä ikänsä, kuntonsa että varustetasonsa puolesta tyypillisen ns. koetalon ja teettänyt siitä yksityiskohtaisen kuntotutkimuksen sekä rakennuksen vaihtoehtoisia kohennussuunnitelmia, jotka valmistuvat lopulliseen muotoonsa syksyn -73 aikana.

Työryhmä on asiantuntijoita kuultuaan tullut siihen tulokseen, että riittävän luotettavien ja yksityiskohtaisten kustannustietojen saamiseksi kohennusvaihtoehdoista, olisi syytä harkita mainitun koetalon tutkimusluontoisen koekunnostuksen suorittamista myöhemmin valittavan kohennustasovaihtoehdon pohjalta. Tällainen koekunnostus tulisi, mikäli mahdollista, suorittaa kaupungin työvoimaa käyttäen, jotta tarpeelliset rakenne- ja yksikkökohtaiset kustannus- ym. tiedot saataisiin käytettäviksi lopullisia kustannustarkasteluja varten.

5. KYSYMYS LUNASTUSTOIMENPITEISTÄ; JOIHIN KAUPUNGIN OLISI SYYTÄ RYHTYÄ PUU-VALLILAN ALUEELLA RIIPPUMATTA UUDEN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN AJANKOHDASTA

Puu-Vallilan tonteista on tällä hetkellä noin kolmasosa (33) yksityisten vuokramiesten (tai eräissä tapauksissa yksityisiin talonomistajiin verrattavien osakkeenomistajien) hallinnassa. Näitä rakennuksia voidaan varustetasoltaan ja yleiskunnoltaan verrata alueen kaupungin omistamiin rakennuksiin. Kaupungin taloissa keväällä -73 suoritettujen ulkopuolisten kunnostustoimenpiteiden ansiosta kaupungin omistamia rakennuksia voidaan pitää yleiskunnoltaan parempina.

Tutkimusten mukaan yksityisten omistamissa taloissa vuokrataso on keskimäärin kaksinkertainen kaupungin taloihin verrattuna. Tätä voitaneen pitää yksityisten talonomistajien vuokralaisten kannalta kohtuuttomana.

Sekä voimassa olevan asemakaavan toteuttamisen että mahdollisten alueellisten kunnostustoimenpiteiden helpottamiseksi kaupungin olisi syytä harkita yksityisten tontinomistajien hallussa olevien rakennusten lunastamista.

Lunastuskohteita valittaessa olisi kriteerinä pidettävä vuokramiehen asemaa vuokra-alueiden järjestelytoimituksissa sekä sitä, asuuko vuokramies itse vuokra-alueellaan vai ei.

Näillä perusteilla ensisijaisia lunastuskohteita olisivat alueen ulkopuolella asuvat vuokramiehet, jotka ovat jääneet kokonaan mainittujen järjestelytoimitusten ulkopuolelle (3) sekä seuraavina sellaiset muualla asuvat vuokramiehet, jotka toimituksissa ovat saaneet hylkäävän päätöksen (14). Alueen kaikkien vuokramiesten sopimukset ovat joko päättyneet tai niissä on 6 kk:n irtisanomisaika, joten vuokrasopimustilanne ei vaikeuttane rakennusten lunastustoimenpiteitä. Järjestelytoimitusten piiriin kuuluvien rakennusten lunastaminen on kuitenkin mahdollista vasta sen jälkeen, kun järjestelytoimitusten päätökset ovat saaneet lain voiman. Tähän mennessä kaupunki on saanut vuokramiesten rakennukset haltuunsa vapaaehtoisin kaupoin.

TYÖRYHMÄN EHDOTUKSET JATKOTOIMENPITEIKSI PUU-VALLILASSA

Edellä esitettyihin näkökohtiin vedoten työryhmä esittää Kslk:lle että:

1) Työryhmä jatkaisi ns. Puu-Vallilan alueen rakennusten kohennusvaihtoehtojen ja niiden kustannusten tutkimista pitäen lähtökohtana alueen asuntokannan säilyttämistä pääosaltaan pienasuntovaltaisena ja kohennuskustannuksiltaan kohtuullisena.

2) Kslk esittäisi Klk:lle tiedoksi, että ns koetalosta (Roineentie 1) laaditaan parhaillaan yksityiskohtaiset suunnitelmat kahdeksi kohennusvaihtoehdoksi. Kohennussuunnitelmien tarkoituksena on mahdollisimman tarkkojen kustannustietojen hankkiminen ja edellytysten luominen koetalon toteuttamiselle, mikäli tämä katsotaan tarpeelliseksi.

3) Kslk esittäisi Klk:lle, että uutta anomusta alueen vuokra-aikojen jatkamisesta käsiteltäisiin vasta työryhmän saatua selvityksensä valmiiksi.

4) Kslk suosittelisi Klk:lle ryhtymistä toimenpiteisiin ns. Puu-Vallilan alueen ulkopuolella asuvien yksityisten vuokramiesten alueella omistamien rakennusten hankkimiseksi kaupungille sitä mukaa kuin vuokra-alueiden järjestelytoimitusten edistyminen tekee ao. toimenpiteet mahdolliseksi.

Puu-Vallilan rakennusten omistajat 1.3.1973

Kortteli	Tontti	Rakennuksen omistaja
531	19	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	20	Hilja Orvokki Hagert
	21	Lahja Johannes ja Viljo Laaksonen
	22	Helmi Erkinaro, Kalervo Korpinen ja Arto Sakari Korpinen
	23	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	24-26	Kaupunki (Huoltovirasto)
	25-27	Asunto-osuuskunta Poisto
	28-30	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	29	Toni Wrede, Saima Sittkoff, Hugo Grönlund
	31	Aarne ja Emilia Kuusisto
	32-34	Helga ja Astrid Ranta
	33	As. Oy Päijänteentie 33
	35	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	36	Veikko Kari
	37	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	38	As. Oy Vallilantie 38
	39-41	As. Oy Päijänne
	40	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	42	Esko, Sole ja Hugo Laaksonen
	43	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	44	Henry Lindberg
536	7	As. Oy Suvannontie 7
	9	As. Oy Suvannontie 5
	25	Anna Aalto
	27	Paavo Virmalainen
	29	As. Oy Suvavalli
537	2	As. Oy Keuruuntie 2
	4	Rannikkosisarten työntekijäsäätiö
	23	Veikko Lättilä
538	1	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	2	Juho, Arvo ja Paavo Viljander
	3,5,7, 9,11,13,	As. Oy Keuruuntie 3-13
	4,6,8, 10,12,14	Vallilan Asunto-osuusk.
539	1	As. Oy Vallilantie 15
	3	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	5-7	As. Oy Vallila
	9,11,13, 15	Vallilan Asunto-osuusk.
548	17-19	As. Oy Vanajantie 17-19
	21-23	As. Oy Luja
	25	As. Oy Vanajantie 25
549	15	Tauno Ristolainen
	16-18	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	17	As. Oy Tyyni
	20-22	As. Oy Tyyni
	19	Olga Kouhi(perikunta)
	21	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
550	3	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	5	Fanni Lehtonen
	7	Bertta Helenius
	9	Vilho Saraneva
	11	Elna ja Karl Helenius, Anita Koistinen
	14	Mandi ja Irma Perttilä
	16	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	18	Helena Mikkola ja lapset
	20	Pauli Vainio
	22	Paavo ja Eine Kalja
551	1	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	3	Aini Mutru
	4	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	5	As. Oy Roineentie 5
	6	Johan Linden
	7	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	8	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	9	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	10	Kaupunki (Kv, talo-osasto)
	12	Seija, Tuula ja Sirpa Saraneva

HELSINGIN KAUPUNGIN (liite 2)
RAKENNUSVIRASTO

Talosuunnitteluosasto Kaupunkisuunnitteluvirasto
Yleiskaavaosasto

1973-09-17
403 PJT/AS/AA

Alustava lausunto ns. "Koetalon" osalta Puu-Vallilan eräiden kaupungin omistamien rakennusten yksityiskohtaisesta kuntotutkimuksesta.

Talosuunnitteluosasto on kaupunkisuunnitteluviraston tilauksen perusteella suorittanut kesä-heinäkuun aikana 1973 yksityiskohtaisen kuntotutkimuksen kenttätyöt Roineentie 1:ssä ns. "Koetalossa".

Tutkimus käsittää tilauksen mukaiset koko rakennuksen käsittävät mittaukset, kuntoarvion ja toimenpidesuositukset. Yksityiskohtainen rakenneosien tarkempi mittaus ja kuntoarvio suoritettiin rakennuksen luoteispäädyn kahdessa päällekkäisessä huoneistossa avaamalla lattia- ja kattorakenteita yhteensä 6:ssa eri kohdassa ja laajempi osa runkoseinää. Kellarin katossa tehtiin 3 aukaisua eri osilla kellaria. Hirsiseinän alaosan vuorilaudoitusta aukaistiin pihan puoleisella sivulla laajemmasti. Puurakenteiden kuntoa tutkittiin porauksilla koko rakennuksen eri kohdissa.
Perustuksien tutkiminen tehtiin koekuopan ja maakairauksen avulla.

TUTKITTAVA RAKENNUS

- Rakennus on 2 asuinkerrosta (yhteinen kerrosala 320 m^2, huoneistoala 245 m^2) sekä kellarin käsittävä pääosiltaan puurakenteinen asuintalo.

- Rakennuksen kantavat seinät ovat pääasiassa hirsirakenteisia, paitsi II kerroksen pihanpuoleisten tilojen kantavat seinät, jotka ovat runkorakenteisia. Väli- ja yläpohjat ovat puurakenteisia. Rakennus on lämpöeristetty lukuunottamatta II kerroksen kylmän eteistilan ulkoseinää ja kattoa sekä kellaria.
- Kellaritilan muodostavat ulkoseinien perusmuurit, jotka on ladottu hakatuista ja lohkarekivistä ja saumattu. Muuri on tutkitussa kohdassa perustettu kitkamaakerroksille. Kellariin sijoitettujen pesutupa-, varasto-, WC- sekä talouskomerotilojen seinät ovat tiili- ja katot betonirakenteiset. Käytävien ja lautaseinäisten halkovarastojen osalla katto on puurakenteinen. Halkovarastoissa on maalattia, muualla betonilattia.
- Vesikatto on puurakenteinen, katteena on käytetty galvanoitua peltiä.
- Rakennuksessa on pääasiassa puulämmitys, jonka apuna on jouduttu käyttämään sähkö- ja öljylämmittimiä.
- Vesi- ja viemärijohdot ovat vanhoja ja sähköjohdot pääosiltaan vanhoja ja alimitoitettuja.

RAKENNUKSEN YLEISKUNTO

Rakennuksen näkyvä kunto on päässyt rappeutumaan lähinnä hoidon puutteen takia.
Rakenteellisesta kunnosta on todettavissa seuraavaa:
Perustuksissa ja hirsiseinissä on havaittavissa painumia:
-- ala- ja välipohjan lattiapinnat ovat kallistuneet hirsiseinien painumien takia.
- eri kerrostasoissa on kattopalkeissa taipumia, jotka vesikatossa ovat huomattavan suuria.

Puurakenteissa todettiin lahovikoja ja hyönteisvaurioita. Rakennuksen lämpöeristykset kylmiö tiloja vastaan ovat puutteelliset.

Ulkoportaikkojen alaosat ovat lahonneet, kallistuneet ja rappeutuneet. Yläosien katoksissa ei todettu vaurioita.

KUNTO- JA TOIMENPIDESUOSITUKSET RAKENNUSOSITTAIN

PERUSTUKSET JA PERUSMUURIT

Tutkitussa kohdassa todettiin, että kellarin lattian alapuolella havaittu, n. 1 m:n syvyyteen ulottuva luohoskivikerros liittyy ulkoseinän perusmuuriin, jonka alareuna tällöin on n. 2.15 m kadun jalkakäytävän pintaa syvemmällä. Perustukset ulottuvat kitkamaakerrokseen, jonka lajikkeiksi maakairauksen kuulohavaintojen perusteella todettiin pääosiltaan hiekka ja hieta. Kairaus pysähtyi todennäköisesti kallioon 3,4 m:n syvyydessä kellarin lattiasta. Perustusten painumaerot ovat ulkoseinillä 3-4 cm.

Perustusten osalta ei tarvita korjaustoimenpiteitä. Perusmuurin alaosassa katusivuilla oli nähtävissä n. 1-2 cm:n siirtymää sisäänpäin, oletettavasti katuliikenteen lisäämän maapaineen takia. Muurien edelleensiirtymisen ehkäisemiseksi olisi harkittava raskaan läpikulkuliikenteen kieltämistä Roineentiellä.

Roineentien ja Suvannontien kulmassa ylimmät muurikivet ovat siirtyneet ulospäin n. 4 cm,
- kulmassa 1 muurikivi irronnut kuorma-auton tärmäyksen takia.

Perusmuurin siirtyneet kivet asennetaan "tunkkaamalla" paikoilleen ja saumataan betonilla sekä ankkuroidaan kiilapulteilla katujen kulmassa toisiinsa tai muurirakenteeseen.
Sisäpuolella puutteelliset saumaukset korjataan.
Tässä kulmauksessa pesutuvan ja varaston tiiliverhoukset olivat osittain murtuneet ja sisäpuolisissa seinissä oli näkyviä halkeamia.
Tiiliverhousta uusitaan murtuneissa kohdissa ja tiiliseinien halkeamat paikataan.
Kellarin muissa tiili-seinissä ja pilareissa ei todettu vaurioita.

Betonirakenteinen ulkoporras oli eheä. Kellarin betonilattiassa on epätasaisuuksia ja murtumia. Lattian kunnostustarve määräytyy kellarin tulevan käyttötavan mukaan.

Pintavesiä on valunut kellariin pihan väärien pintakallistuksien takia.
Pintavedet on johdettava muualle kourujen avulla tai pihan kaltevuuksia korjaamalla.

HIRSISEINÄT

Ulkoseinien alimmassa hirsikerroksissa pihan puolella löydetyt paikoittaiset pintalahot ovat syntyneet matalan sokkelin takia, läpilahoja kohtia oli portaikkojen juuressa ja vesirännin kohdalla. Vähäistä pintalahoa todettiin alushirrestä niissä kohdissa, joissa hirren ja sokkelin välistä puuttui eristyshuopa. Hyönteisvaurioita tavattiin runsaammin lahoilla osilla. Kaikissa muissa kairatuissa kohdissa todettiin hirsien olevan tervettä puuta. Hirsisaumojen tilkeissä ei tutkituissa kohdissa havaittu puutteellisuuksia. Hirsien lahonneet osat poistetaan ja korvataan terveellä puulla. Katujen kulmassa seinän alaosa on siirtynyt 3 cm ulos. Siirtyneet seinäosat suoristetaan. Muualla seinät ovat suhteellisen suorat, poikkeama Roineentien sivulla n. 1,5 cm. Ulkolaudoitukset ovat aurinkoisilla katusivuilla huonokuntoiset, pihasivuilla ne ovat säilyneet hyvin lukuunottamatta seinän alaosaa, jossa ne ovat rappeutuneet. Ulkolaudoituksen rappeutuneet osat uusitaan, muilla osilla tehdään tarpeelliset korjaukset.

PUURUNKOSEINÄT

Puurunkoseinissä tavattiin tolpituksessa paikoittaista pintalahoa kattovuotojen kohdalla. Eteistilan ulkoseinät olivat eristämättömät. Lämpöeritys asuinhuoneiden seinissä on puutteellinen; purutäytteen paksuus 10 cm ja siinä tyhjätiloja n. 15-20 % avatusta seinäpinnasta. Nämä seinät aukaistaan sisäpuolelta, rungon lahonneet osat korvataan terv puulla, purutäyte mineraalivillalla ja sisälaudoitus rakennuslevyllä. Kylmän eteistilan ulkoseinään lisätään lämpöeristys ja lisälaudoitus- tai levytys. Ulkolaudoituksien kunto kuten hirsiseinien alueella, korjaustoimenpiteinä pääasiassa laudoituspintojen vähäinen oikaisu.

ALA- JA VÄLIPOHJAT (KELLARIN JA I KERR. KATOT)

Kellarissa pesutuvan katon betonilaatassa kiskokannattajien kohdalla on betonin pinta lohkeillut ja se on paikattava, muissa betonikatoissa vähäisiä pintapaikkauksia.

Puurakenteisissa katoissa ovat kannatuspalkit yleensä pyöreästä puutavarasta osittain veistettyjä. Tutkitut palkit olivat tervettä puuta, jonka koko pidemmissä jänteissä ≅ 200 x 150 mm^2, poikkeuksena välipohjasta tavattu pinnasta n. 1-2 cm laho kannattaja, koko ~ 200 x 120 mm^2. Siinä todettiin myös hyönteisvaurioita. Lahoaminen ei näytä jatkuvan. Taipumat tutkittujen palkkien kohdalla alapohjassa 0,5 - 3 cm, välipohjassa 0,5 - 2,2 cm. Lattiapintojen kallistumat vaihtelevat 1-5 cm, suurin kallistuma 7 cm, kallistussuhde yleensä 1:50 - 1:200, suurin 1:30. Eräiden huoneiden lattiakallistumat voitanee oikaista mahdollisen lattian pintalevytyksen yhteydessä. Oikaisu kattopalkkeja osittain nostamalla vaatii todennäköisesti rakenteiden laajempaa aukaisemista. Koska kuitenkin tutkimuksen yhteydessä on yhdessä kannattajassa tavattu lahoa, olisi syytä aukaista lattia ja samalla suorittaa kannattajan vaihtaminen ja lattian oikaiseminen.

Lattioiden ja sisäportaan pintarakenne on paikoin kulunut sekä löystynyt ja aiheuttaa äänihäiriöitä. Tutkimuksen yhteydessä kokeiltiin natinan poistamiseen naulausta. Tuloksena oli lattian tukevoituminen ja natinan häviäminen.

Ala- ja välipohjan lämmöneristeenä on sammal- ja puulastutäyte, alapohjassa sen paksuus, n. 25 cm, on riittämätön. Sitä voidaan parantaa ruiskuttamalla alapohjaan UF-vaahtoa, mikä olennaisesti parantaa sen eristyskykyä. Välipohjaeristykset lienevät riittävät, mikäli II kerroksen eteinen muutetaan lämpimäksi tilaksi.

YLÄPOHJA (II KERR. KATTO) JA VESIKATTO

Yläpohjan ja vesikaton palkit ovat pääosiltaan sahattua puutavaraa. Osa yläpohjan palkeista on veistettyä, kooltaan vaihtelevaa puuta. Osa kannattajista on muodostettu kahdesta paarteesta, jotka on liitetty toisiinsa vinositeillä.
Yläpohjan palkeissa esiintyy runsaasti n. 1 cm syvyistä pintalahoa, joka ei todennäköisesti jatku. Useissa kannattajissa on vain toinen kylki lahonnut. Kattovuotojen kohdalla löytyi yläpohjasta 3 palkkia ja 1 vaihtopalkki, joiden päät olivat lahonneet. Jatkamalla tai uusimalla on näistä palkeista lahot osat korvattava terveellä puulla.
Vesikattorakenne on suurelta osalta huomattavasti taipunut. Taipumien suuruus vaihtelee 1,5 - 6 cm. Molemmissa rakenteissa on huomattavia alimitoitettuja alueita ja ne on vahvistettava laadittavan rakennesuunnitelman mukaisesti. Vesikaton kapeammalla lappeella oli 5 kattotuolia katkennut todennäköisesti ulkopuolisen räjähdyksen takia. Nämä kattotuolit korjattiin alustavasti.
Asuinhuoneiden alueella on yläpohjassa lämpöerityksenä n. 20 cm sahanpurua. Eteistilan katto on eristämättä. Lämpöeritystä voidaan parantaa lisäämällä mineraalivillaeristys koko yläpohjaan.

Vesikattolaudoitus on hyväkuntoinen. Kattovuoto ylälappeen taipuneella reunalla korjataan nostamalla kattolaudoitusta syntyneen "altaan" kohdalla. Kattopellin yläpinnassa oli vähäistä ruostetta, sisäpinnassa galvanointi oli eheä. Sivulappeiden pystypellit olivat hyväkuntoiset, mutta vaakapellit räystäslistojen kohdalla pieneltä osalta läpiruostuneet, samoin savupiippujen suojapeltien yläosat. Läpiruostuneet kohdat korjataan ja koko katto puhdistetaan ja sivellään tähän tarkoitukseen valittavalla suoja-aineella.

OVET JA IKKUNAT

Ulko-ovet ovat huonokuntoiset ja aiheuttavat vetoa. Karmit ja ovilevyt ovat kuluneet, useat kallistuneet ja halkeilleet. Lyhyellä käyttöajalla voidaan ajatella niiden uudelleen sovittamista, pitkälle käyttöajalle ne on uusittava. Sisäovet ovat hyväkuntoi-

set ja niissä riittää suoritustyö. Kadunpuoleiset ikkunat ovat huonommassa kunnossa kuin pihanpuoleiset. Ikkunat ovat suurelta osin päässeet rappeutumaan hoidon puutteen takia. Karmien kehät ja välipuut ovat usein huomattavasti taipuneet hirsiseinien painumisen takia, osittain halkeilleet ja paikoin alareunasta lahonneet. Ulkopuitteiden kunto on huonompi kuin sisäpuitteiden. Molempia on yleensä höylätty paljon ja niiden heloitukset ovat epäkunnossa. Ulkopuitteissa ei ole muita lahoja osia kuin vesilistat. Karmien oikaisulla ja sovituksella voidaan ikkunoiden kuntoa parantaa. Pitkälle käyttöajalle on ikkunoiden uusiminen hyödyllisintä.

SAVUPIIPUT JA KIINTEÄT TULISIJAT

Savupiipun muureissa ei löydetty halkeamia. Tulihormien yläpäissä oli 1-3 tiilikerrosta rapautunut. Niiden tilalle muurataan uudet tiilikerrokset.
Kiinteät tulisijat; 7 kpl kakluunia, 2kpl hellakakluunia ja 4 kpl muurattua hellaa ovat eheitä ja toimivat hyvin.

ULKOPORTAIKOT

Ulkoportaikkojen alaosat ovat rappeutuneet, niissä on huomattavia kallistumia ja lahovikoja ja ne on uusittava. Yläosien katokset ovat hyväkuntoiset eikä niitä tarvitse korjata.

LVI- JA SÄHKÖASENNUKSET

Rakennuksen nykyiset vesijohdot ja viemärit on mahdollista säilyttää lyhyelle käyttöajalle, jos niihin tehdään vain vähäisiä lisäliitäntöjä, ei kuitenkaan WC- eikä kylpyhuoneliitäntöjä.

Kaikki sähköasennukset on lyhyellekin käyttöajalle uusittava.

YHTEENVETO

Tutkimuksessa todetut rakenteiden vauriot ovat korjattavissa ja puutteellisuudet poistettavissa eivätkä ne aseta teknisiä esteitä rakennuksen saneeraukselle.

Riittävän hyvän lämpöerityksen saaminen rakennuksen ulkoilmaa vastassa oleviin osiin kohtuullisilla kustannuksilla tuottaa kuitenkin vaikeuksia. Tämä seikka olisi huomioitava lämmityssysteemin valinnassa.

Nyt suoritettu yksityiskohtainen kuntotutkimus ei kuitenkaan vielä selvitä täysin rakennuksen kunnostustyön laajuutta eikä sen lopullisia kustannuksia.

Puu-Vallilan saneerauskustannusten selvittämisestä eri korjaus- ja kohennustoimenpiteiden osalta saataisiin "KOETALON" kunnostustyöstä parhaimmat tiedot. Kokonaiskustannusten selvittäminen tulee kuitenkin olemaan vaikeata, kun otetaan huomioon rakennusten ja niiden kunnon suuri vaihtelevaisuus.

Kaupunginarkkitehti

Sakari Siitonen