

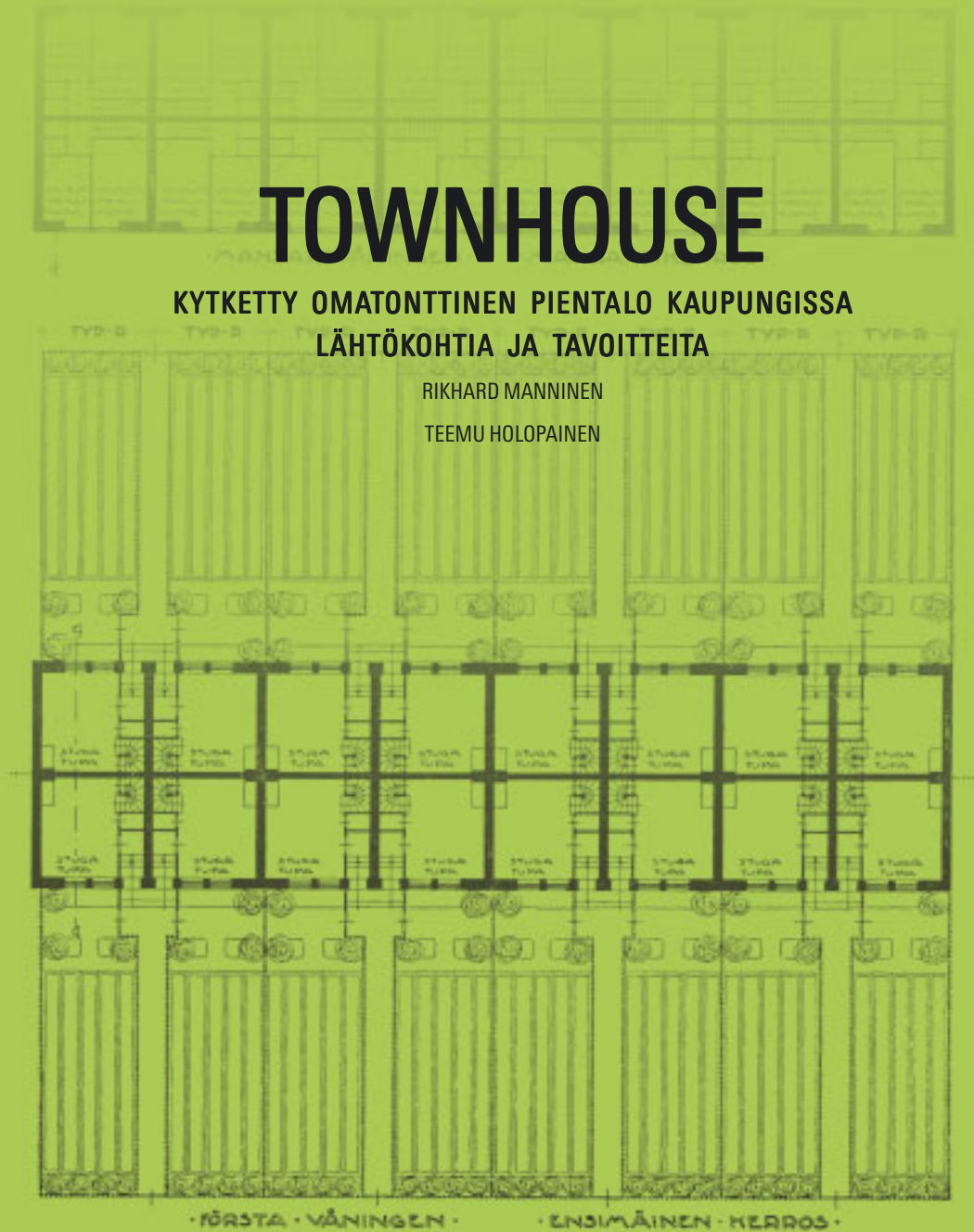


TOWNHOUSE

KYTKETTY OMATONTTINEN PIENTALO KAUPUNGISSA
LÄHTÖKOHTIA JA TAVOITTEITA

RIKHARD MANNINEN

TEEMU HOLOPAINEN



Townhouse

Kytkeyty omatonttinen pientalo kaupungissa

Lähtökohtia ja tavoitteita

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2006

Teksti ja kuvatoimitus: Rikhard Manninen ja Teemu Holopainen

Graafinen suunnittelu ja taitto: Rikhard Manninen ja Teemu Holopainen

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Pohjakartan julkaisulupa: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 019/2006

Paino: Helsingin kaupungin hankintakeskus, digipaino

ISSN 1458-9664

Sisällys

1. Lähtökohdat	5
1.2 Määritelmä ja käsite	7
Määritelmä	7
Käsitteestä	7
1.3 Rakennustyyppien sosiokulttuurisia taustoja	9
Britannia - "House in town"	9
Yhdysvallat ja Kanada	11
Pohjoismaat	12
Helsingin kaupunkirakentaminen ennen toista maailmansotaa	13
1.4 Rakentaminen Helsingissä II maailmansodan jälkeen	16
Rakennemuutos ja suuri muutto	16
Muuttuneet ihanteet	16
Kaupunkimaiset rivitalot	17
Liikennesuunnittelu	21
Aluerakentamisen menettely	21
Tontinluovutuskäytännöt	22
Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä	23
2. Townhouse -suunnittelun periaatteita	25
2.1 Korttelirakenne ja typologia	25
a) kadunsuuntainen rakenne	25
b) syvärunkoinen kortteli	27
Townhouse-kaavoitus ja liikennesuunnittelu	29
Kaupunkimainen tunnelma ja katu	30
Kaupunkirakenteen jatkuvuus	31
Pihat ja ulkotilat	32
Asumisen esteettömyys	34
Esteettömien rakennusten luonteva sijoittaminen maastoon	34
Esteetön townhouse -asunto	34
2.2 Täydennysrakentaminen	35
"Maantien laidat"	35
Kaupungiosien sosiaalisen statuksen nostaminen täydennysrakentamalla	36
2.3 Kantakaupungin ranta-alueet	37
2.4 Townhouse kaupunkiasumisen muotona	39
Tontti	40
Townhouse asuntomarkkinoilla	41
Pientaloasumisen suosioon vaikuttavia tekijöitä	41
Kansainvälinen asumisidentiteetti	42
Urbaanin elämäntavan vaatimus	42
2.5 Hallinnolliset erityiskysymykset	43
Asunto-osakeyhtiö	43
Muut mahdolliset sopimusjärjestelyt	44
3. Suositukset jatkotoimenpiteiksi	45
Lähteet ja kirjallisuus	47
Kuvailulehti	49

1. Lähtökohdat

Tässä selvityksessä määritellään käsitteenä *townhouse*, tarkastellaan sitä rakennustyyppinä ja arvioidaan sen soveltuvuutta Helsinkiin.

Yleiskaavan tavoitteena on kehittää Helsinkiä eurooppalaisena kaupunkina. Helsinki ei voi kilpailla kehysalueen kuntien kanssa väljillä omakotitonteilla. Niukkoja rakentamisalueita ei ole mahdollista rakentaa pääosin pientaloalueina eikä omakotialueina.

Kaupunkiasumista tulee kehittää siten, että tarjolla on persoonallisia talo- ja asuntotyypppejä. Sekä pientalorakentamisen että kerrostalo- ja pientalorakentamisen välimuotojen kehittämiseksi on etsittävä ja kokeiltava uusia ratkaisumalleja. Niin sanottuja kaupunkimaisia pientaloja tulisi suunnitella ja rakentaa sellaisille täydennysrakentamisalueille, joille ne luontevasti voidaan sijoittaa samoin kuin muille kanta-kaupunkiin tukeutuville alueille. (Helsingin asunto-ohjelma 2004–2008.)

Nämä tavoitteet ovat edelleen ajankohtaisia. Townhouse on yksi Helsingin tarjonnasta puuttuva, monille eurooppalaisvaikutteisille kaupungeille tunnusomainen rakennustyyppi. Sen puuttuessa, puuttuu näihin verrattavissa oleva, keskeisiä kaupungin alueita reunustava pienimittakaavainen kaupunkirakenne. Se on perusominaisuuksiltaan matala ja tehokas.

Nyt townhouse -tyyppisillä ratkaisulla on sosiaalinen ja maankäyttölinen tilaus Helsingissä. Townhouse on vakavasti otettava vaihtoehto tavoiteltaessa uusia vaihtoehtoja kaupunkiasumiseen. Tämän rakennustyyppin variaatiot voivat täydentää tiivistyviä, rakenteeltaan yksipuolisia esikaupunkialueita. Myös kantakaupunkiin rajautuvilla asuntokäyttöön muuttuvilla satama-alueilla on mahdollista hyödyntää uutta asuntotarjontaa monipuolistavaa vaihtoehtoa.

Kaupunkiasumisen eri muotoja, rakennustyypppejä ja asumiskulttuureita ei kannata nähdä toisilleen vastakkaisina, vaan toisiaan täydentävinä. Avautuvassa ja kansainvälistyvässä yhteiskunnassa on oltava avoin myös uusille vaikutteille. Sekä täydennysrakentaminen että uusien kaupunginosien suunnittelu mahdollistavat lukuisia hankkeita, joissa tätä rakennustyyppiä voidaan hyödyntää.

Helsingissä on jo suunnitteilla eräitä aluekokonaisuuksia, joihin liittyy samankaltaisia talotypologisia tavoitteita. Merkittäviä ovat Malmin lentokenttäalue, Ormuspelto ja Alppikylä. Esimerkkinä hiljattain toteutuneesta pienimuotoisesta townhouse -kohteesta ovat ns. Vuorenjuuren kaupunkipientalot. Ne on rakennettu omatoimisesti Malminkartanoon Kiinteistöviraston koordinoimana hankkeena (ks. Kiinteistövirasto 2005.)

On aika vakiinnuttaa näiden hankkeiden suunnittelu- ja toteutusmalleja, oppia niiden kokemuksista ja hyödyntää niitä laajemmin. Toteuttamalla uusia rakennustyypppejä mahdollistetaan ja kenties synnytetään uutta kaupunkiasumisen kulttuuria. Selvityksessä tuodaan esille, millaisia houkuttelevia ominaisuuksia townhouse -rakennustyyppiin liittyy. Lisäksi arvioidaan kenelle se voisi asumismuotona sopia.

Kaupungistuminen on Suomessa tapahtunut myöhään. Maamme kaupungistuu edelleen niin fyysisesti kuin sosiokulttuurisesti. Ensimmäiset sodan jälkeen kaupungissa varttuneet, kansainvälistyneet sukupolvet etsivät tilavaa asumista haluamatta menettää kaupunkielämän houkuttelevia puolia.

Onnistuessaan townhouse -ratkaisujen avulla Helsinki voi tarjota myös hyvän vaihtoehdon kehyskuntien rivitaloihin ja omakotitaloihin suuntaaville asukkaille. Samalla on mahdollista parantaa rakenteeltaan yksipuolisten kerrostalovaltaisten esikaupunkialueiden houkuttelevuutta nykyistä pysyvämmän asumisen paikkoina.

Selvitys pyrkii vastamaan seuraaviin kysymyksiin:

- * mitkä ovat rakennustyyppin historialliset lähtökohdat ja mikä erottaa sen muista rakennustyypeistä,

- * millaiset tekijät selittävät sitä, että townhouse -tyyppinen rakentaminen on puuttunut Helsingistä,

- * millaisia ovat townhouse -suunnittelun periaatteet ja mikä on rakennustyyppin rooli erilaisilla alueilla

- * millaisilla edellytyksillä townhouse -rakentamista voidaan Helsinkiin toteuttaa

1.2 Määritelmä ja käsite

Määritelmä

Townhouse on pientalo. Se voidaan määritellä omalle (vuokra- tai omistus) tontille toteutetuksi kaksi- tai kolmikerrokseksi kaupunkimaiseksi pientaloksi, joka on fyysisesti kytketty yhdeltä tai molemmilta puoliltaan viereisillä omilla tonteilla sijaitseviin pientaloihin. Jokaisella asunnolla on oma pienehkö etu- tai takapihansa ja asuntoihin johtaa kadulta suoraan sisäänkäynti. Yhteispihaa tai muita yhteisiä alueita ei välttämättä ole. Rakennuskanta muodostaa rajautuessaan suoraan katuun, tai ollen julkisivultaan kadun suuntaista, urbaania pienimittakaavaista kaupunkirakennetta. Townhouse -asunto on verrattavissa itsenäiseen omakotitaloon fyysisestä kytkennästä ja seinä- yms. rasitteista huolimatta.

Kaupunkikuvallisesti vastaavan moniasuntoisen rakennusyksikön voi toteuttaa myös asunto-osakeyhtiömuotoisena. Tällöin rakennuttaja (asunto-osakeyhtiö) toteuttaa yhdelle tai useammalle tontille useamman toisiinsa kytketyn kaupunkimaisen pientalon. Jälkimmäisessä on kuitenkin kysymys perinteisestä yhtiömuotoisesta rivitalomallista, koska yhtiö toteuttaa ja omistaa rakennukset ja yhtiöjärjestys määrittää osakkeen tuottaman hallintaoikeuden huoneistoihin ja piha-alueisiin kunnossapitovastuuineen.



Käsitteestä

Toisiinsa kytkettyjä pientaloja on Suomessa perinteisesti kutsuttu rivitaloiksi. Aikaisemmin ovat olleet yleisesti käytössä myös termit kytketty pientalo (vrt. Suomen Arkkitehtiiliitto 1961) ja ketjutalo.

Käsitteet ovat olennainen osa rakennustyypeistä syntyvää mielikuvaa. Niiden harkitulla valinnalla voidaan vaikuttaa asumismuodon kiinnostavuuteen. Siksi ei ole yhdentekevää käytetäänkö townhouse -rakennustyyppistä sen englanninkielistä käsitettä vai pyritäänkö sille määrittelemään suomenkielinen vastine.

Eron tekemiseksi perinteiseen yhtiömuotoiseen rivitaloon ja eräisiin muihin kaupunkimaisiin pientalotyyppeihin, on perusteltua käyttää käsitettä townhouse myös suomen kielessä. Käsitteen valinnalla voi kohderyhmä asuntomarkkinoilla huomioiden olla merkitystä myös asumismuodon houkuttelevuuden kannalta.



Perinteistä englantilaista kaupunkiasumista.



Kaupunkiasumista Britanniassa ja Irlannissa.



1.3 Rakennustyyppin sosiokulttuurisia taustoja

Asuntorakentamisella on kussakin maassa erityinen historiansa. Rakennustyyppit ja asumismuodot ovat kehittyneet täyttämään eri väestöryhmien sosiaalisia tarpeita. Samalla on pyritty vastaamaan erilaisiin toiminnallisiin, taloudellisiin ja maankäytöllisiin tavoitteisiin.

Townhouse -rakentamiselle voidaan vastaavuuksia löytää jo keskiajan rakentamisesta, 1600 -luvun eurooppalaisen kauppiasväestön kaupunkiasuntotyypeistä ja ennen kaikkea Alankomaiden, Iso-Britannian, Irlannin, Yhdysvaltojen ja Kanadan kaupunkirakentamisen perinteestä. Rakennustyyppin variaatioiden kehittymiseen ovat merkittäväällä tavalla vaikuttaneet etenkin hollantilaisten ja brittien tiiviit yhteydet Pohjois-Amerikkaan ja siirtomaihin.

Britannia - "House in town"

Merkittävä itse käsitteen syntyyn vaikuttanut historian juonne palautuu Britannian teollistumisen ajan rakentamiseen. Vaikka teollistuminen käynnistyi jo 1700-luvun alkuvuosikymmeninä, 1800-luvun alussa kolme neljäsosaa Britannian väestöstä eli vielä maaseudulla. Vuosikauden aikana kaupungistuminen nopeutui. Väestönkasvu koostui sekä luonnollisesta kasvusta että maaseutuasukkaiden muutosta kaupunkeihin teollisuuden työväestöksi.

1800-luvun puolivälissä alle puolet Britannian kuudenkymmenen suurimman kaupungin asukkaista oli alkuperäisiä kaupunkilaisia. (Burnett 1986, 7–29.) Kaupunkeihin muodostui laajoja työväestön asuinalueita.

Tämän nopean kehityksen käänköpuolina olivat spekulatiivinen ja laadultaan heikko rakentaminen, mikä johti asumisen ahtauteen ja sosiaalisiin ongelmiin. Osittain tämän kielteisen kehityksen seurauksena ns. viktoriaanisen ajan varakkaalle väestöosalle, kuten kauppamiehille ja taitaville käsityöläisille, asumisen ihannetta alkoi edustaa siirtyminen esikaupunkeihin ja maaseudulle. Pyrkimykset olivat aivan päinvastaisia kuin esimerkiksi Ranskan vastaavalla väestöosalla, joka asettui keskikaupungin bulevardien varsille vähempiosaiten siirtyessä laitakaupungille. (Fishman 1996, 21–61.)

1800-luvun aikana muotoutuneelle Britannian keskiluokalle muodostui kaupunkiasumiseen kaksijakoinen suhde: varakkaat saattoivat omistaa jopa useita maaseutuastuntoja. Kuitenkin ns. sosiaalisen kauden (social season) aikana oli välttämätöntä asua ja yöpyä kaupungeissa. Kaupungeissa järjestettiin kanssakäymisen kannalta tärkeitä tapahtumia kuten illanviettoja ja tanssiaisia.

Townhouse, "house in town" oli alkujaan brittiläisen keskiluokan kaupunkiasumiseen viittaava termi. Britanniassa ja Irlannissa käsitteellä on viitattu kytkettyihin pientaloasuntoihin, joihin liittyy asunnon pinta-alasta riippumatta oma tontti ja sisäänkäynti suoraan kadulta. Jopa aristokratian kaupunkiasunnot ovat Britanniassa olleet yleensä naapuriin kytkettyjä kaksi- tai kolmikerroksisia asuntoja.

Myöhemmin käsite kansanomaistui, asuntorakentamisen laatu parani ja myös työväestön rakennustyypeistä syntyi asumisen väljyyttä ja mukavuutta lisääviä variaatioita. Niiden käyttötarkoituksia ja ominaisuuksia kuvaaviksi erityisiksi termeiksi kutsuttiin tenement house, cellar-dwelling, lodging-house, through' terraced house ja workshop house (Burnett 1986, 55–96.)

Townhouse -asuminen on edelleen tavanomaista niin Britanniassa kuin Irlannissakin. Esimerkkejä kaupungeista, joissa se on asumismuotona merkittävä, ovat Lontoo ja Dublin.



1800 -luvun kaupunkiasuntoja Britanniasta. Lähde Burnett 1986.

Yhdysvallat ja Kanada

Aluksi Hollannista, sittemmin Britanniasta rakentamistapa siirtyi Pohjois-Amerikkaan: itärannikolle ja Kanadaan. Pohjois-Amerikan kaupunkien siirtolaisväestöstä merkittävin ja vaikutusvaltaisin osa muutti juuri näistä maista.

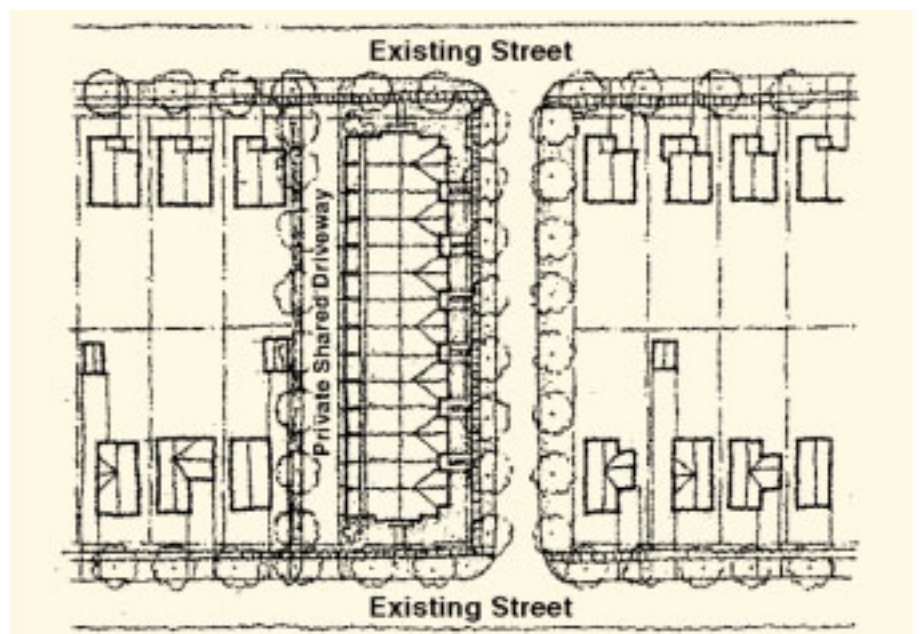
Yhdysvalloissa ja Kanadassa käsite liitetään monenlaisiin kaupunkimaisiin pientaloratkaisuihin. Käsitteenä townhouse on uuden manteleen nykykielessä vakiintuneempi kuin Britanniassa, jossa kytketyistä asunto- ja rakennustyypeistä käytetään usein käsitettä *terraced house*.

Pohjois-Amerikassa rakennustyyppiä hyödynnetään kahden asunnon täydennysrakennettavista yksiköistä aina kokonaisten kaupunginosien rakentamiseen. Itärannikon metropoleissa townhouse -vyöhyke kehystää niiden tehokkaammin rakennettuja keskusalueita.

Täydennysrakentamista Torontossa.
Lähde: Toronto Urban Design
Guidelines 2003; Infill Townhouses.



Townhouse -tyyppiin perustuvassa rakentamisessa rakennusten julkisivut ovat kadun suuntaisia. Uusia yhteyksiä avataan paikkoihin, joissa se on mahdollista. Toronto Urban Design Guidelines 2003; Infill Townhouses.



Pohjoismaat

Myös Pohjolassa, etenkin Tukholmassa townhouse -tyyppiä muistuttava pienimittakaavainen kaupunkirakentaminen oli luonteenomaista aina 1800-luvun puoleenväliin saakka.

Sittemmin lähinnä Berliinistä ja Pariisista saapuneet uudenlaiset vaikutteet ja tarve lisätä maankäytön tehokkuutta keskusta-alueilla johtivat rakentamistehokkuuden nostamiseen. Kaupunkien pienimittakaavainen asuntokanta purettiin pääosin. Nyt tätä hyväksi todettua asuimuotoa pyritään elvyttämään kaupunkiasumisen muotona myös Ruotsissa.



Ehdotus uudeksi kaupunkirakentamiseksi Tukholmassa. A1 arkitekter, Ola Andersson.

Helsingin kaupunkirakentaminen ennen toista maailmansotaa

Suomi on kaupungistunut myöhään ja nopeasti. Keskiajan rakentamisen traditio on ohut; Helsingissä käytännössä olematon. Myös Helsinki oli pienimittakaavainen puutalovaltainen kaupunki aina 1800-luvulle saakka. Talotyyppit kuitenkin poikkesivat townhouse -tyypistä olennaisilta osiltaan.

Tämän ns. puukaupunkivaiheen jälkeen, ensimmäisen merkittävän kaupungistumisaallon alkaessa suunnittelun ihanteet tuotiin Pietarista, Wienistä ja Berliinistä.

Etenkin 1900-luvun alussa maankäyttöä tehostettiin ja keskusta-alueille toteutettiin tehokkaita umpikortteliratkaisuja. Puukaupunkien tulipalot olivat lisäksi tuottaneet pelon suurista asuinaluepaloista. Tämä lisäsi varauksellista suhtautumista tiiviiseen kaupunkimaiseen pientalorakentamiseen.

1900-luvun alun ns. funktionalismia edeltävän kauden suunnitteluhistoriaan Helsingissä kuuluu kuitenkin Eliel Saarisen 1915 julkaisema länsieurooppalaisvaikutteisesta ja englantilaista puutarhakaupunki-ideologiaa lähellä olevan Munkkiniemi-Haaga suunnitelma. Eräitä townhouse -tyyppiä muistuttavia kohteita löytyy sen myötä Helsingistäkin.

Selkeimmät muistumat voi havaita Vapaaherrankujan ja Hollantilais-tientien kaupunkirivitaloissa, jotka rakennettiin Kulosaareen ja Munkkiniemeen 1900-luvun alussa (ks. myös Kautto 1996, 1-3.) Saarisen aloittama traditio katkesi ensimmäisen maailmansodan vaikutuksiin.

Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga -suunnitelma vuodelta 1915



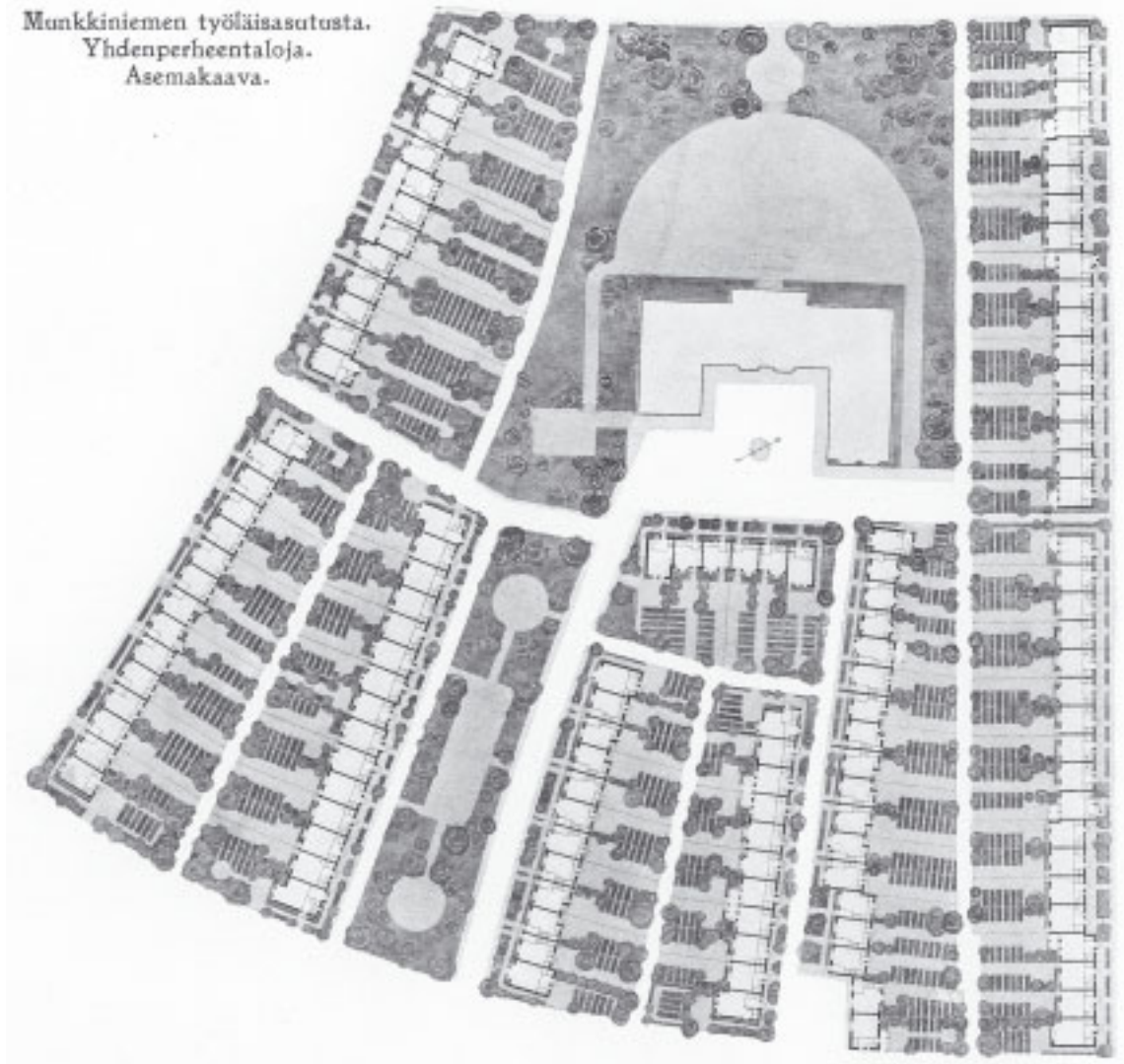


Hollantilaistentie Munkkiniemessä.



Vapaaherrankuja Kulosaarella.

Munkkiniemen työläisasutusta.
Yhdenperheentaloja.
Asemakaava.



Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga -suunnitelma perustui merkittävältä osiltaan erilaisiin rivitalomalleihin, jotka muistuttavat suuresti townhouse -rakentamista. Kuva havainnollistaa työväestölle suunnattuja yhdenperheentaloja.

1.4 Rakentaminen Helsingissä II maailmansodan jälkeen

Selvityksen tavoitteiden kannalta olennainen kysymys on, miksi pienimittakaavaiset kaupunkimaiset ratkaisut ovat eräitä ennen sotaa rakennettuja työväestön alueita (esim. Puu-Vallila ja Käpylä) lukuun ottamatta puuttuneet Helsingistä sittemmin lähes tyystin.

Vastaukset löytyvät yhteiskunnallisista olosuhteista, suunnittelun ihanteista ja rakentamiskäytäntöjä ohjanneista erityistekijöistä.

Rakennemuutos ja suuri muutto

Varsinainen kaupungistumiskehitys, ”suuri muutto”, alkoi Suomessa vasta toisen maailmansodan jälkeen. Osaksi juuri sotien takia kaupungistuminen lykkääntyi verrattuna moniin muihin Euroopan maihin ja muutos käynnistyi toden teolla vasta jälleenrakentamisen kautena.

Muutokset olivat rajuja. Suhteellisesti samankokoinen alkutuotannon työvoimaosuuden väheneminen, joka monissa Euroopan maissa tapahtui noin sadan vuoden kuluessa, kesti vain muutaman vuosikymmenen. Maatalousyhteiskunnasta siirryttiin lähes suoraan jälkiteolliseen yhteiskuntaan ilman tavanomaista teollisten elinkeinojen hallitsemaa välivaihetta. Kun ensimmäisiä sodanjälkeisen kauden asuntoalueita ryhdyttiin Helsingissä rakentamaan, maatilojen lukumäärä Suomessa kasvoi vielä. Muualla läntisessä Euroopassa kehitys oli päinvastaista. (Schulman 2000, 45.) Väestön asuttamiseen sodanjälkeisinä vuosikymmeninä tarvittiin nopeaa ja tehokasta asuntotuotantoa. Kaupunkiväestö kasvoi sotavuosien ajan miljoonasta kahteen 1960-luvun puoleenväliin mennessä.

Muuttuneet ihanteet

Jälleenrakentamisen aikana kaupunki- ja asuntosuunnittelun ihanteet muuttuivat perustavasti. Niistä tuli funktionalismin ja modernismin mukaisia. Ihanteet olivat olleet muutoksessa jo 1930-luvulla, mutta sota oli katkaissut modernismin vaikutuksen. On esitetty jopa tulkintoja, että funktionalismista ja modernismista tuli toisen maailman sodan jälkeen ominta kansallista identiteettiä ilmentävä suunnittelun ja rakentamisen tapa ja tyyli.

Uusien ihanteiden mukainen asuntorakentaminen merkitsi sekä kaupunkitilan että asunnon muuttumista. Modernin asunnon muotoutumista ei voi erottaa kaupunkitilan muutoksesta, vaan niitä on tarkasteltava suhteessa toisiinsa (vrt. Saarikangas 2002). Muutos ulottui asunnon tilanjäsentelystä rakennusten välisiin suhteiden lisäksi asuntopolitiikkaan, maankäytön suunnitteluun, liikennesuunnitteluun ja maankäytön politiikkaan.

Kaupunkimaiset suunnitteluratkaisut, myös keskustan kaupunginosille tyypilliset umpikorttelit, julistettiin 1950-luvun aikana epätoivotuiksi. Avoin ja vapaa rakentamistapa valtasivat alaa. Tyyppiratkaisuihin tulivat tonteilla vapaasti sijaitsevat lamellitalot sekä rakennusten välisiä etäisyyksiä säätelevät valokulmaperiaatteet. Samalla rakentaminen suuntautui yhä kauemmas keskustasta. Sosiaalisina tavoitteina painotettiin ydinperhettä ja luonnon merkitystä (Schulman 2000, 35).

Itse asunnon tila eriytyi ja pelkistyi funktionalistisen tilan ja toiminnan ykseyden periaatteiden mukaisesti olohuoneeseen, makuuhuoneisiin ja keittiöön. Asuntorakentamisen painottuessa lähinnä rakentamattomaan maastoon vanhan kaupunkirakenteen ulkopuolelle, alkoi muotoutua uusi kaupunkitila lähiöineen. Perinteisen suljetun korttelikaupungin sijasta tavoitteeksi tuli ilmaa, valoa, väljyyttä korostava avoin ja luonnonläheinen kaupunkitila. Lisäksi rakentamiseen liitettiin laaja-alainen ja kokonaisvaltainen suunnittelu sekä kerralla rakentamisen tavoite.

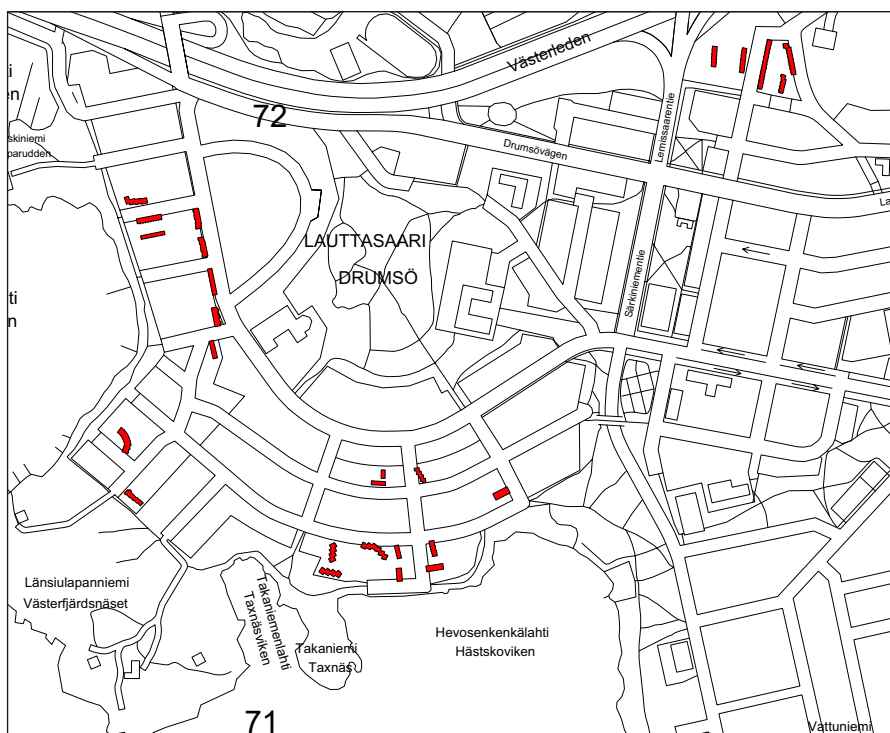
Kaupunkimaiset rivitalot

Samankaltaiset ihanteet vaikuttivat yhtä lailla pientalojen suunnitteluun. Toisen maailmansodan jälkeen yleistyneen kytketyn pientalotyyppin eli rivitalon julkisivut pyrittiin viimeistään 1960-luvun jälkipuoliskolla suunnittelemaan päädyt katua vasten, ikään kuin sen olemassaoloa torjuen.

Vielä 1950-luvun alussa rivitalosuunnittelussa oli tavoiteltu katutilan synnyttämistä siten, että rakennusten julkisivut rajautuvat – kuten townhouse – suoraan katuun tai ovat vähintäänkin kadun suuntaiset. Kyseisen aikakauden kaupunkimaiset rivitaloalueet ovat edelleen osa Helsingin asuntotarjontaa. Nykyisin niitä arvostetaan viehättävinä pienimittakaavaisen katuympäristön omaavina asuinalueina (vrt. Manninen & Hirvonen 2004).

Vielä 1950-luvulla rivitalot rakennettiin kaupunkimaisesti kadun varteen. Kuva Helsingin Lauttasaaresta.

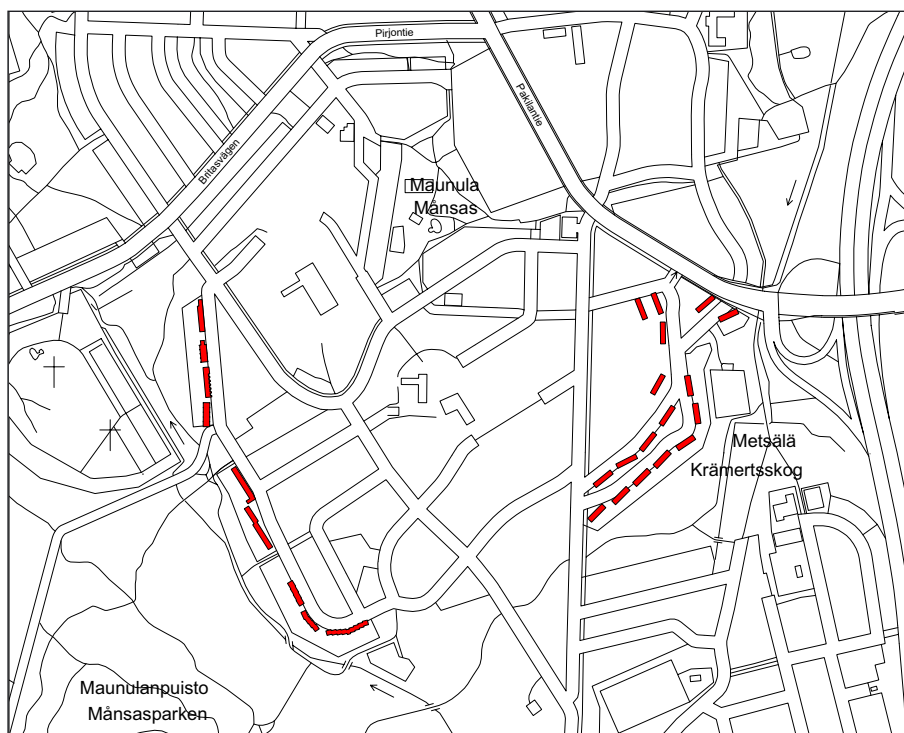


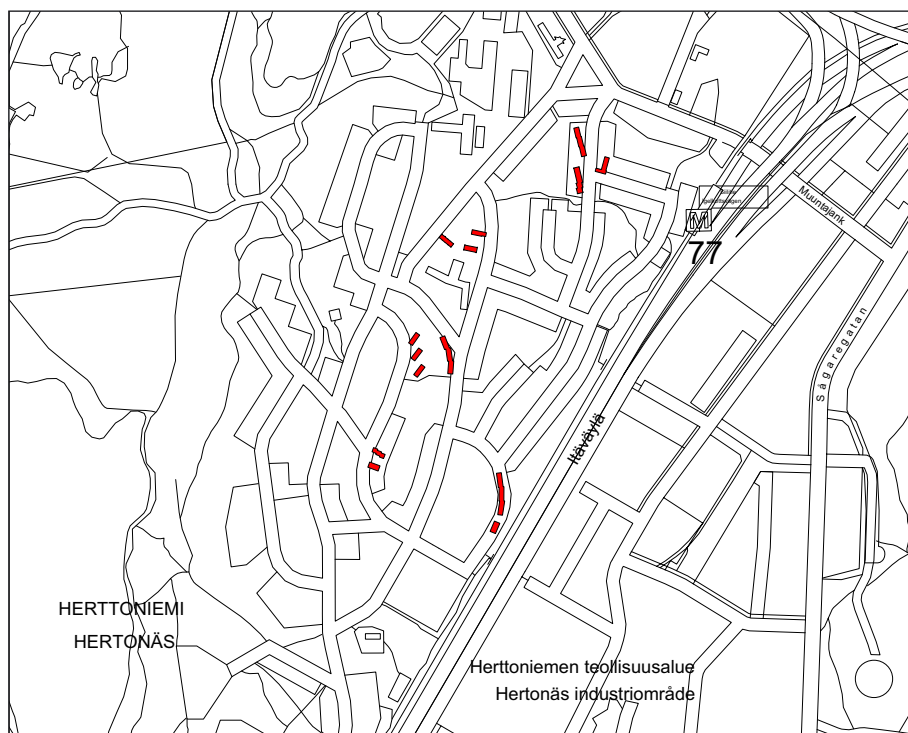


Lauttasaaren rivitaloja suhteessa katuun.
Pääosa rakennuksista on kadun suuntaisia.



1950-luvun rivitalokantaa Maunulas-
sa. Rakennusten suhde katuun on
kaupunkimainen.





Kaupunkimaisia rivitaloja
Länsi-Herttoniemessä.



Liikennesuunnittelu

Esikaupunkien suunnittelun myötä liikennesuunnittelun tavoitteeksi tuli luoda ”ympäristöyksiköitä”, jotka muodostavat omia toiminnallisia kokonaisuuksiaan. Yksiköiden sisällä tavoiteltiin lasten turvallista liikkumista ja sitä, ettei liikenneväylien estevaikutuksia olisi. Liikenne suunniteltiin alueelta lähteväksi ja sinne päättyväksi. Verkostomaisesta rakenteesta pyrittiin eroon. Yhdyskunnat pyrittiin jäsennöimään niin, että eri ympäristöyksiköiden välille tehtiin toimiva pääväyläverkko, jolla päästäisiin liikkumaan joustavasti kohtuullisilla ajonopeuksilla. Ympäristöyksiköiden sisällä tavoiteltiin alhaisia ajonopeuksia. (Piela 1991.)

Kadut on sittemmin jaettu pää- ja paikalliskatuihin. Pääkatuja on seudullisia ja alueellisia ja ne kokoavat suuret liikennevirrat välittäen liikenteen eri alueelta toiselle. Paikalliskatuja ovat kokoojakadut ja liityntäkadut. Nimiensä mukaisesti kokoojakadut kokoavat alueellisen liikenteen ja liityntäkadut toimivat linkeinä maankäytön ja kokoojakatujen välillä.

Hyvänä perustavoitteena on ollut turvallinen, sosiaalisesti ja esteettisesti miellyttävä ympäristö. Tämän kanssa ristiriidassa on kuitenkin usein vaatimus ajoneuvoliikenteen häiriöttömyydestä. Ongelmana on, kuinka paljon häiriötä ajoneuvoliikenteelle voidaan sallia ilman että se johtaa autoilijoiden turhautumisen vuoksi piittaamattomuuteen, väärin asenteisiin ja riskinoton lisääntymiseen. Niin autoilijoiden, mopoilijoiden kuin pyöräilijöidenkin käyttäytymiseen vaikuttavat kadun visuaalinen ilme ja subjektiivinen turvallisuudentunne. Subjektiivisen turvallisuuden tunteen tulisi olla pienempi kuin yleisen turvallisuuden tunteen (Piela 1991).

Townhouse -tyyppinen rakentaminen ja rakennusmassojen rajautuminen katutilaan esimerkiksi katujen kulmissa vaativat uudentyyppistä suunnittelua niin rakennus- kuin liikenneteknisestikin. Esimerkiksi katujen kulmiin ulottuvaa rakentamista vastaan asettuvat ns. näkemäperiaatteet, jotka vaativat katujen kulmat vapaiksi rakennusmassoista.

Aluerakentamismenettely

Asuntoalueiden toteuttamistapana yleistyi 1950-luvulta lähtien aluerakentamismenettely. Sen perustelut palautuvat nopean asuntotarpeen lisäksi siihen, että rakentajille oli taloudellisesti edullisinta ostaa kaupunkirakenteesta irrallaan olevaa syrjäistä maa- ja metsätalousmaata, jalostaa se tiiviiksi kerrostaloalueeksi ja myydä rakennetut neliöt mahdollisimman hyvään hintaan. Järjestelmä toimi rahoituksellisesti hyvin ja tuotti uusia asuntoja nopeasti.

Tällaisenaan aluerakentamisen kääntöpuolena olivat yhdyskuntarakenteen hajautuminen, myöhemmin 1960-luvulta alkaen rakentamisen liiallinen yksipuolistuminen ja standardisoituminen (Hankonen 1998; Schulman 2000, 47 - 49). Helsinki oli tosin vahvan maanomistuksensa turvin muita seudun kuntia paremmassa asemassa aluerakentamisen ohjaajana. Menettelyn kautta syntyneitä helsinkiläisiä kerrostaloalueita voidaan siksi pitää suurelta osin laadultaan varsin korkeatasoisina.

Tontinluovutuskäytännöt

Helsinki on perinteisesti ollut vahva maanomistaja. Kaupunki hankki toisen maailmansodan jälkeen haltuunsa maa-alueita alueliitoksilla. Pitkän linjan kiinteistöpolitiikkana on ollut, että asuntorakentamiseen luovutetaan maata lähinnä vuokraamalla. Käytäntö vakiintui jo ennen toista maailmansotaa. Näin pyrittiin estämään maakeinottelua ja välttämään tonttien huutokauppaamista ja tätä kautta asuntotonttien hintojen nousua. Vuokrauksen suosiminen myymisen sijasta vahvistui toisen maailmansodan jälkeen suurten alueliitosten myötä ja aluerakentamisen alkaessa. (esim. Nurmi 2005, 19–21; 46–48.)

Osin myös vuokraamista vahvasti painottavasta politiikasta voi johtua, ettei pieniä tontteja (edes kytkettyinä) ole kaupungin alueelle viime vuosisadan jälkipuoliskolla juuri syntynyt. Sinänsä vuokrauksen suosiminen ei estä omatonttisten kytkettyjen pientalojen olemassaoloa kuten esimerkiksi Malminkartanoon 2005 toteutettu Vuorenjuuren hanke osoittaa. Myös Britannian townhouse -kannasta merkittävä osa sijaitsee vuokratonteilla.



Malminkartanon ns. Vuorenjuurenkaupunkipientalot rakennetaan vuokratonteille.



Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä

Tärkeä townhouse -tyyppisen rakentamisen puuttumista selittävä tekijä palautuu suomalaisen asuntorakentamisen erityispiirteeseen: asunto-osakeyhtiöjärjestelmään. Asunto-osakeyhtiö synnytettiin jo 1800-luvun lopulla uuden asuntolainsäädännön myötä. Se vakiintui kaupunkien asuntotuotannon osaksi maailmansotien välillä (Juntto 2006). Kysymyksessä oli alkujaan vuokra-asuntojen hallinnointiin kehitetty järjestelmä. Nykyisin järjestelmä on kansainvälisestäkin arvostettu ja toimiva asunto-osakkeiden omistamisen malli. Se on mahdollistanut asumisessa tietynasteisen huolettomuuden ja vaivattomuuden ja tasannut kiinteistön ylläpidosta koituvia kustannuksia.

Asunto-osakeyhtiön perustaminen on kuitenkin käytännössä johtanut siihen, että useamman kuin yhden asunnon käsittävät rakennukset on rakennettu yhdelle ja samalle tontille. Siksi se on suosinut ensisijassa kerrostalorakentamista ja ohjannut rivitalorakentamista yhtiömuotoiseen suuntaan. Asunto-osakeyhtiön perustaminen ei estä townhouse -rakentamista kuten myöhemmin osoitetaan.

asuntorakentamiseen vaikuttaneita osatekijöitä	tavoitteita	toteutumia kaupunkitilassa
Kaupunkisuunnittelu	funktionalismi	kaupunkirakenteen väljyys
	"luonnonläheisyys"	katutilan eriytyminen
		syrjäisten maa-alueiden suosiminen
		kaupunkirakenteen hajanaisuus
Asuntosuunnittelu	modernismi	valokulmaperiaatteet
	ydinperheen asuttaminen	asuntopohjien standardisointi
Liikennesuunnittelu	liikenneturvallisuus	näkemäperiaatteet risteysalueilla
	katuhierarkia	vilkasliikenteiset kokoojakadut
		asuntokatujen pussinperät
Aluerakentaminen	tehokkuus	kerrostalorakentaminen
	kerralla rakentaminen	talotyyppien vakiointi
Tontinluovutus	keinottelun estäminen	pieni mahdollisuus omaan tonttiin
	tasainen tuotto	tonttien vuokraaminen
Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä	osakkeiden yhteishallinta	asunto-osakeyhtiöt samalle tontille

Kaikki mainitut rakentamisen osatekijät ja tavoitteet ovat muokanneet rakentamiseen vakiintuneita käytäntöjä. 1900 - luvun jälkipuolen Helsinkiin rakentui lähinnä kerrostalovaltaista "metsäkaupunkia", ympärijuostavia pientaloratkaisuja sekä yhdellä tontilla sijaitsevia yhtiömuotoisia rivitaloja. Muut ratkaisut ovat olleet harvinaisia. Suunnittelua ja rakentamista ohjaavat normit ja ohjeistukset muotoutuivat käytäntöjen mukaisiksi.

2. Townhouse -suunnittelun periaatteita

Townhouse -rakennustyyppin puuttumista selittävät edellä kuvattu historialliset syyt. Kiinnostus kaupunkimaisen asuntorakentamisen monipuolistamiseen on kuitenkin 2000 -luvulla jälleen herännyt. Tästä osoituksena ovat mm. mainittu Malminkartanon Vuorenjuuren toteuttaminen ja suunnittelun alla olevat Malmi lentokenttäalueen ympäristössä olevat kohteet.

Tavoitteet liittyvät tietoiseen asumisen kehittämiseen, missä pyritään eroon liian pitkälle standardoidusta rakentamisesta ja monipuolistamaan asuntotarjontaa. Tähän ohjaavat myös asumisen kysynnän erilaistuminen ja urbaani elämäntapa.

Townhouse on yksi vastaus lähiörakentamisen arvosteluun ja katutilan puutteeseen esikaupunkialueilla. Townhouse -suunnittelun periaatteet asetetaan ensi sijassa julkisen tilan ehdoilla. Tavoitteena on viihtyisä katutila ja lähiympäristön kaupunkimaisuus. Kaavoituksen, rakennus- ja asuntosuunnittelun on edettävä vuorovaikutuksessa; mieluiten rinnakkain.

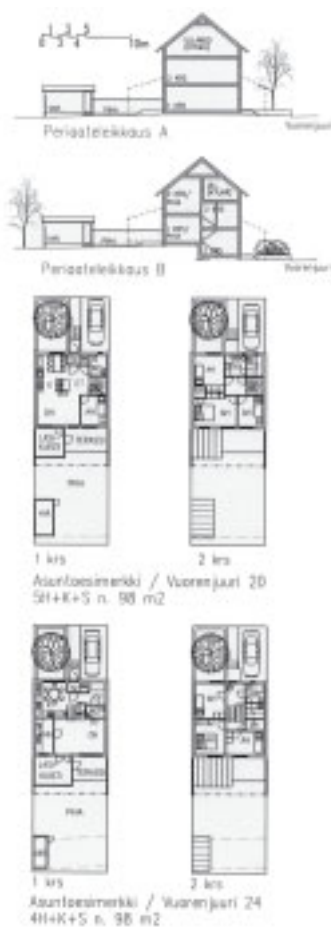
2.1 Korttelirakenne ja typologia

Townhouse -tonttien tulee olla pieniä, koska ratkaisulla pyritään kaupunkimaiseen aluetehokkuuteen ja tätä kautta saavutettaviin etuihin. Eri korttelirakenteet johtavat eri typologioihin asunnoissa, jos tehokkuustavoitteita noudatetaan. Sama tonttitehokkuus voidaan saavuttaa eri typologioilla erilaisissa korttelirakenteissa.

a) kadunsuuntainen rakenne

Kadunsuuntaisella ratkaisulla tarkoitetaan sitä, että kytketyt townhouse-rakennukset muodostavat rivitalomaista rakennetta kadun suuntaisesti. Rakennusten runkosyvyys on tällöin tavanomainen, aivan kuin pientaloja olisi vain kytketty yhteen palomuuerein. Malminkartanon kaupunkipientalot ovat hyvä esimerkki tästä (ks. kuva seuraavalla sivulla). Tontin leveydeksi katuun nähden muodostuu tällöin vähintään seitsemän metriä, jolloin pienimmät kaksikerroksiset asunnot ovat noin 100m². Kerrosluku ja tontin leveys kasvattavat asuinpinta-alaa, mutta tonttitehokkuus säilyy, jos kerrosalan suhde pihan pinta-alaan ei kasva.

Kadunsuuntainen townhouse-ratkaisu soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen esikaupunkialueella, jossa korttelirakenne ei muodostu vain kaduista, vaan pihan puoli suuntautuu usein puistoalueelle. Erityiskysymyksenä on tällöin liikennejärjestelmä ja sen soveltaminen muuttuvaan kaupunkikuvaan.



Malminkartanon kaupunkipientalot ovat 2000 -luvun Helsingin ensimmäisiä kokeiluja townhouse -ratkaisuihin. Asuntokoko on keskimäärin 100m², asunnot typologialtaan kapearunkoisia ja muodostavat kadunsuuntaista rakennetta.

b) syvärunkoinen kortteli

Tiiviissä kaupunkirakenteessa townhouse-asunnot muodostavat usein syvärunkoisia kortteleita. Korttelin syvyys voi muodostua yksin townhouse-asunnon runkosyvyydestä, kuten Hollannin uudella Borneo-alueella (ks. kuva seuraavalla sivulla). Suuremmassa korttelissa asunnot ryhmittyvät kuten umpikorttelikerrostalot ruutukaavassa. Esimerkiksi Manhattanin arvostetut townhouse-alueet New Yorkissa rakentuvat luontevasti samassa ruutukaavassa kuin pilvenpiirtäjätkin (ks. kuva seuraavalla sivulla).

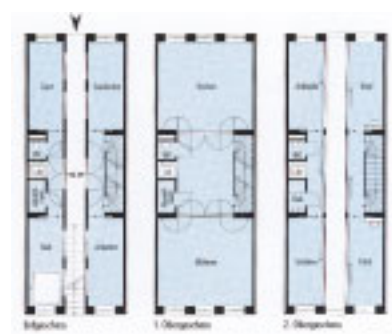
Typologia poikkeaa kapearunkoisesta ratkaisusta selkeästi. Syvärunkoisessa korttelissa tontin (asunnon) leveys on usein vain 4–5 metriä, jotta asunnon kerrosala pysyisi kohtuullisena. Asunto on siis vain huoneen levyinen. Tämä ei ole suomalaisessa rakennusperinteessä tavanomaista, koska näin tiiviiseen rakenteeseen ei ole ollut painetta.

Asukkaan kannalta kysymys ei kuitenkaan ole tehokkuudesta, vaan erilaisesta kaupunkiasumisesta. Helsingin uusilla kantakaupungin alueilla, kuten Jätkäsaarella ja Kalasatamassa, mahdollisesti myös Hernesaarella syvärunkoinen townhouse -ratkaisu on sekä tehokkuudeltaan luonteva että varmasti haluttu asumismuoto.



(Hauser 3/01)

Amsterdamin Borneon alueella syvärunkoiset townhouse -rakennukset muodostavat itsessään kortteleita. Maanvaraisia pihvoja ei ole. Typologialtaan asunnot noudattavat alla esitetyn asunnon tyyppiä. Keskellä on välittävä vyöhyke, jossa sijaitsevat portaat ja märkätilat. Asuinhuoneet sijaitsevat reunoilla.



(Google Earth, 2006)

New Yorkin tunnetuin townhouse -alue, Greenwich Village, rakentuu Manhattanin ruutukaavaan siinä missä pilvenpiirtäjätkin. Tässä naapurustossa on filmattu useita amerikkalaisia TV -sarjoja, kuten Bill Cosby Show. Ylemmässä kuvassa on perspektiivi näkymä Baseball-kentän yli kohti "Cosbyn taloa". Taustalla näkyy Empire State Building. Alemmassa on ilmakuva korttelista.





Helsingin esikaupunkialueen katuverkkoa. Townhouse-kaavoitus soveltuu esikaupunkialueella mm. kokoojakatujen varsille, jos liikennemäärä ei ole liian suuri. Townhouse-kaavoituksella kadun luonne muotoutuu kaupunkimaisemmaksi. Liikennemäärien hajauttaminen verkkomaisempaan katuverkkoon edesauttaa kokoojakatujen hyödyntämistä kadunvarsikaavoitukseen.

Townhouse-kaavoitus ja liikennesuunnittelu

Townhouse -kaavoitus on kadunvarsikaavoitusta. Vanhoille satama-alueille rakennettaessa katutilaa muodostava kaavoitus ei aiheuta ristiriitoja, koska liikenneverkko voidaan suunnitella tätä tukien. Esikaupunkialueilla tilanne näyttäytyy toisenlaisena. Esikaupunkialueiden liikenejärjestelmä perustuu pääosin katuhierarkiaan, jossa asumisesta syntyvä liikenne ohjataan tonttikaduilta muutamille kokoojakaduille. Rakentaminen tukeutuu tonttikatuihin. Kokoojakatuja reunustavat suoja-vihervyöhykkeet, koska liikennemäärät on kokoamisesta johtuen usein suuria.

Kaupunkiseudun kasvaessa tiheämmäksi olisi myös katuverkon tihenntävä. Katujen määrä ja täydennysrakentaminen kulkevat näin käsi kädessä. Tehokkaampi kaupunkirakenne vaatii myös tehokkaamman liikenneverkon.

Townhouse-kaavoitus voi toimia osaltaan katuverkkoa kehittävänä elementtinä esikaupunkialueiden täydennysrakentamisessa. Kyseeseen tulevat ensisijaisesti nykyiset kokoojakadut, joissa liikennemäärä ei muodostu kadunvarsiasumisen esteeksi. Katuverkoston kehittyessä tasaantuvat liikennemäärät muilla kaduilla. Tällöin syntyy huomattava määrä rakentamisalueita kadunvarsikaavoituksen kautta. Perinteisesti kokoojakaduille ei ole sallittu tonttiliittymiä. Tämä on asia, jota on tutkittava ja arvioitava uudelleen osana townhouse-kaavoitusta.

Townhouse-rakentaminen vaatii erityissuunnittelua myös pysäköinnin osalta. Hyvä ratkaisu on kadun varressa sallittu pysäköinti. Tonttikoon pienuuden vuoksi se ei kuitenkaan yksin riitä ja uusia ratkaisumalleja on pohdittava.

Myös julkisten liikenneyhteyksien olemassaolo ja niiden palvelutason parantaminen ovat tärkeä osa täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisen ansiosta palvelutaso voi nousta ja vuorotiheys kasvaa. Uusi rakentaminen voi vaatia myös linjaston reittisuunnittelua.

Esimerkki kokoojakadusta, jota on täydennetty townhouse -rakennuksilla.

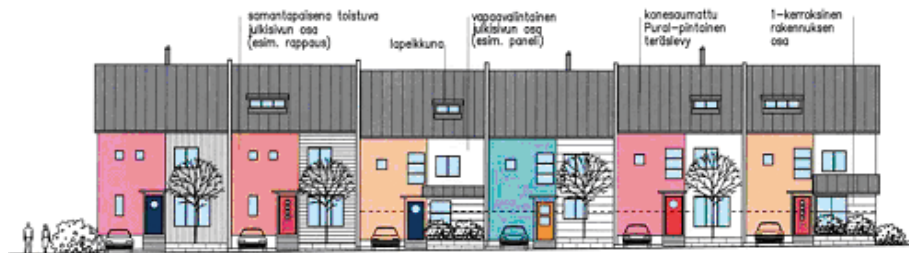


Kaupunkimainen tunnelma ja katu

Kaupunkimaisen tunnelman synnyttämisessä tärkein elementti on katu, jossa julkisen ja yksityisen tilan raja on selkeästi määritelty. Yksityinen tila erotetaan julkisesta. Ns. puolijulkisia tiloja on vähän. Kadut voivat olla avoimia autoliikenteelle tai siltä rauhoitettuja. Katu rakennuksineen muodostaa perustan kaupunkitilan käyttämiselle ja areenan sosiaaliselle kanssakäymiselle.

Katujen roolia painotetaan osana rakennusten suunnittelua. Olennaista on tarkastella kokonaisuutta jalankulkijan ja julkisen tilan käyttäjän näkökulmasta. Koska suunnittelun tavoitteet asetetaan paljolti julkisen tilan ehdoilla, kadunvarren rakennusten tulee yksilöllisistä asumistavoitteista huolimatta olla tyyliltään riittävän yhtenäisiä. Julkisivujen yhteensopivuutta voidaan säädellä esimerkiksi rakentamistapaohjeilla.

Myös muut kuin modernin muotokielen omaavat rakennukset ovat mahdollisia. Rakennustyyppille ominaisia tekijöitä ovat kiviaineksiset, eheät julkisivut ja rapatut pinnat. Asuntoihin synnytetään yksilöllisiä piirteitä julkisivun värivalinnoilla, osin kattomuodoilla ja materiaalien vaihteluilla, ikkunaulokkeilla, ulko-ovien varioinnilla ja yksityisen alueen julkisesta rajaavilla yksityiskohdilla kuten aidoilla.



Yksilöllisyyden tavoittelusta huolimatta katujulkisivun tulee olla yhtenäinen. Esimerkki Malminkartanon kaupunkipientalojen katujulkisivun periaatteesta rakennustapaohjeiden mukaan.

Kaupunkirakenteen jatkuvuus

Kaupunkimaisessa rakentamisessa kadut niitä reunustavine rakennuksineen muodostavat jatkuvaa kaupunkirakennetta. Täydennysrakentamisessa sekä uudet että olemassa olevat kadut kytketään toiminnallisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Umpikujia ja pussinperiä vältetään. Uusilla alueilla kuten asumiskäyttöön muuntuvilla satama-alueilla katujen päätteinä voi olla rantapuisto tai pengerryks. Julkisen katutilan rooli ei tällöin ole yhtä keskeinen.

Kaupunkimaisessa rakentamisessa tavoitteena on muodostaa *kortteleita*. Niitä identifioivia elementtejä ovat katujen liittymäkohdat, erityisesti "kadunkulmat." Nämä muodostavat visuaalisia päätteitä asuntokaduilta kokoojakadulle saavuttaessa. Kadunkulmat toimivat kortteli-identiteetin luojina. Niille voidaan asettaa sosiaalisia tavoitteita, esimerkiksi tavoitteita niiden toimimisesta kohtauspaikkoina.

Katujen kulmissa rakennusten suunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota ja kulmauksiin voidaan tutkia liiketilojen sijoittamista. Korkeatasoiselle suunnittelulle voivat aiheuttaa ongelmia ns. näkemäperiaatteet, joiden avulla liikenneturvallisuuteen vedoten edellytetään näkemäsektorien jättämistä liittymäalueille.

Kortteleita identifioidaan kadun kulmauksin ja risteyskohtien rakennuksilla. Esimerkki Dublinista.



Tullamore, Irlanti.



Pihat ja ulkotilat

Townhouse -asuntoihin liittyy niukasti toiminnallisia piha-alueita. Piha-pinta-alan niukkuus lisää asumisen huolettomuutta, mutta vähentää toiminnan vapausasteita asunnon ulkopuolella yksityisessä tilassa.

Pihan koon ja roolin arvioinnissa ohjenuorana käytetään kohteen etäisyyttä kantakaupungista. Mitä lähempänä kohde sijaitsee, sitä pienempi on pihojen rooli. Useimmiten kysymykseen tulevat niin sanotut takapihat. Kaupunkimaisessa rivitaloasumisessa juuri takapihoilla on todettu olevan toiminnallista merkitystä eräänlaisina *olohuoneen jatkeina* (Manninen & Hirvonen 2004). Mikäli sääät sallivat, ulkona aterioidaan ja istuskellaan ja hoidetaan istutuksia, muttei ole juuri tarvetta tehdä muuta.

Välittömästi kantakaupunkiin rajautuvilla alueilla pihat ovat pieniä tai niitä ei ole lainkaan. Hyvin kaupunkimaisissa ratkaisuihin pihat voidaan korvata terasseilla. Jotkut townhouse -tyypeistä voidaan suunnitella siten, että niihin liittyy ”patioita”, kuisteja tai porstuat. Lisäksi voi olla parvekkeita. Nämä lisäävät osaltaan asuntoon liittyvän toiminnallisen ulkotilan määrää.

Kun rakennus on kadun suuntainen, katu julkinen ja piha yksityinen sijaiten rakennuksen takana, voidaan tontti käyttää maankäytön ja asukkaan kannalta optimaalisesti. Asukkaalla on käytössään enemmän yksityistä toiminnallista ulkotilaa kuin kaupunkirakenteessa, jossa on runsaasti määrittelemätöntä tilaa kadun ja rakennusten välissä.

Townhouse -asuntojen edustoilla on kadun puolella usein myös julkisesta tilasta rajattu maisemoitu pihakäytäväalue. Rakennusten edustat voivat olla joko välittäviä tai sulkevia. Parhaassa tapauksessa ne toimivat välittävänä elementtinä yksityisestä tilasta julkiseen saavuttaessa, eräänlaisina aulatiloina tai edustustiloina. Samalla ne mahdollistavat istutusten hoitamisen. Ne ovat kuitenkin selkeästi yksityistä tilaa.

Kadun puolella on usein julkisesta tilasta rajattu maisemoitu pihakäytäväalue. Parhaassa tapauksessa se toimii aulatilana julkisesta yksityiseen tilaan saavuttaessa.



Kokoojakadun varteen Helsingin Pihlajisto-
toon rakennetut rivitalot muistuttavat
townhouse -rakentamista. Sisäänkäynti
asuntoihin tapahtuu suoraan kadulta ja
rakennusten suhde katuun on kaupunki-
mainen.



Takapihat toimivat eräänlaisina olohuoneen
jatkeina. Kuva Helsingin Pihlajistosta.



Asumisen esteettömyys

Asumisen esteettömyys on tärkeä tavoite, joka määrittää elämäntilanteiden muutoksissa joustavan asumisen suunnittelua.

Townhouse on pientalo, joten sitä koskevat pientalosuunnittelun esteettömyysvaatimukset. Uudet valtakunnalliset rakentamista koskevat esteettömyysmääräykset astuivat voimaan vuonna 2005.

Esteettömien rakennusten luonteva sijoittaminen maastoon

Yleispätevän asumisen, yksilöllisen asumisen ja viihtyisän julkisen tilan synnyttämisen tavoitteiden yhteensovittamisessa saattaa joissakin tapauksissa syntyä ristiriitoja. Townhouse -rakentamisen lähtökohtana on rakennusten luonteva sovittaminen maastoon siten, että syntyy viihtyisää katutilaa ja julkista tilaa.

Esteettömyyden periaatteisiin kuuluu luoda kokonaisia esteettömiä reittejä ja varmistaa esteetön kulku asuntoon. Tärkeä väline esteettömyyskysymyksiä ratkaistaessa on asemakaava. Kaavalla voidaan esimerkiksi varmistaa, että talon takaa pääsee esteettömästi sisälle, mikäli kadun puolella on asunnon ja kadun reunan välisiä korkeuseroja. Pientalotontin osalta kulkuyhteyden ja sisäänkäynnin esteettömyyden vaatimus suhteutetaan määräysten mukaan maaston muotoon ja korkeuseroihin.

Hyvien ja toimivien lopputulosten aikaan saaminen on olennaista rakentamistavan yleistymisen kannalta. Townhouse -kortteleiden esteetön suunnittelu on mahdollista, jos siihen kiinnitetään huomiota ja tavoitteet integroidaan luovasti osaksi suunnittelua. Tapauskohtainen ongelmaratkaisu helpottuu mikäli kaavoitus ja rakennussuunnittelu etenevät rinnan.

Joskus esimerkiksi maaston korkeuserojen takia täyttää esteetöntä pääsyä asuntoon ei voida taata. Alueille voidaan tällöin sijoittaa joukkoon asuntoja, joissa esteettömyyteen on kiinnitetty erityishuomiota. Näin mahdollistuu esteetön asuminen alueella, vaikka täysin esteetöntä ympäristöä ei voida synnyttää.

Esteetön townhouse -asunto

Monikerroksinen pientaloasunto ei ole esteetön ellei asunnossa ole hissiä tai tasonvaihtolaitetta. Näitä ei vaadita, mutta luova ratkaisu on suunnitella asuntokohtaiset hissivaraukset siten, että hissi voidaan tarpeen mukaan toteuttaa. Mikäli asukas ei tarvitse tasonvaihtolaitetta, varattu tila toimii esimerkiksi vaatekaappina. Silloin tilaa ei mielletä hukattilaksi. Pientalojen kohdalla on huomioitava lisäksi määräykset ovien leveyksistä.

Rakennuksille, joissa ei voida edellyttää täyttä esteettömyyttä, Helsingin rakennusvalvonnassa suositellaan, että asunnon ensimmäinen kerros toteutettaisiin niin sanotulla *survival floor* -konseptilla. Tähän kuuluun, että asunnon ensimmäiseen kerrokseen kerätään välttämättömät asumista palvelevat tilat.

2.2 Täydennysrakentaminen

“Maantien laidat”

Helsingissä luontevaa on tutkia sijainniltaan keskeisten ns. “maantien-laitojen” tiivistämistä (vrt. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2006a). Sodanjälkeisen lähiörakentamisen lähtökohtana on ollut katutilan hyödyntäminen puhtaasti liikkumiseen. Tämä on havaittavissa parhaiten esikaupunkialueiden katutilan jäsentelyssä ja luonteessa. Katua on pidetty enemmänkin logistiikan ja liikkumisen funktiona kuin tärkeänä osana kaupunkitilaa. Esimerkiksi väljästi rakennettujen kokoojakatujen reunoja täydentämällä voidaan parantaa ympäristön viihtyisyyttä ja selkiyttää katutilaa.

Merkittävä osa Helsingin esikaupunkien kokoojakaduista on mahdollista muuttaa katumaisemmiksi townhouse -rakennustyyppiä hyödyntäen, katutilaa toiminnallisesti jäsentämällä ja katuja kaventamalla. Lisäksi on mahdollista tuottaa uutta kaupunkitilaa.

Townhouse -rakentaminen soveltuu parhaiten nykyiselle ns. esikaupunkivyöhykkeelle, jonka Kehä I halkaisee. Kokoojakatujen, alun perin “maantien laitojen” varret ovat yleensä väljästi rakennettuja tai rakentamattomia. Katujen kaventamista tai liikennevirtojen ohjaamista vaihtoehtoisille reiteille voidaan tutkia. Lisäksi voidaan tutkia vaihtoehtoisten katuyhteyksien avaamista seudullisesti erityisesti poikittaissuunnassa. Yksi keino rahoittaa tällaisten katuyhteyksien siirron kustannuksia on kompensoida niitä maankäytön muutoksesta saavutettavalla taloudellisella hyödyllä.

Jos kokoojakatu on hyvin vilkasliikenteinen, katuun rajautuvien rakennusten on kuitenkin syytä olla kerrostaloja. Näin ne toimivat eräänlaisena melumuurina taaempänä sijaitsevalle pienimuotoisemmalle rakentamiselle. Takana sijaitsevat korttelit voidaan toteuttaa uusia katuja avaamalla ja townhouse -rakennustyyppiä hyödyntäen.

Kokoojakadun townhouse -rakentamista.



Kaupungiosien sosiaalisen statuksen nostaminen tyädennysrakentamalla

Monissa suurkaupungeissa townhouse -rakentamista hyödynnetään kaupunki uudistuksen välineenä. Sen avulla tavoitellaan taantumisuhan alaisena olevien kerrostalovaltaisten esikaupunkialueiden sosiaalista statuksen nostamista. Lisäksi pyritään synnyttämään viihtyisää katutilaa ja kaupunkimaista tunnelmaa määrittelemättömiin, kaupunkirakenteellisesti marginaalisiksi jääneisiin paikkoihin.

Parhaassa tapauksessa townhouse -rakentamisen avulla voidaan ehkäistä kaupunginosien taantumiskierteitä, jossa heikommat sosiaaliset ryhmät keskittyvät samoille asuinalueille ja alueiden sosioekonominen status alkaa laskea. Kerrostalorakentamista pienimittakaavaisempi täydentämien on myös naapuruston taholta ja iäkkäämmän väestöosan taholta usein helpommin hyväksyttävissä kuin raskaampi täydennysrakentaminen.

Tärkeässä asemassa kaupunginosien sosiaalisen rakenteen kehityksessä ovat nuorten aikuisten asumisvalinnat (vrt. Premius 2004, 232). Tämä väestöosa ylläpitää alueen kulutuskysyntää ja monipuolistaa paikallistalouden tarjontaa.

Myös Helsingissä on lukuisia sodanjälkeen rakennettuja seudulliselta sijainniltaan erinomaisia alueita, joiden asuntotarjonta ei vastaa perheellisen väestön nykyvaatimuksia. Mikäli paikallisuuden tendenssi valinnoissa on vahva, asunto valittaisiin todennäköisesti samalta alueelta jos riittävän tilavia ja houkuttelevia asuntoja vain olisi tarjolla.

Helsingin kerrostalovaltaisten esikaupunkiasuntoalueiden vuokratonttikannan perusrakenne on sellainen, jossa samalle vuokratontille on sijoitettu kaksi kerrostaloa. Useassa tapauksessa tonteille olisi mahdollista sovittaa townhouse -rakennuksia. Tavoitteen edistämiseksi kaupunginvaltuusto on 8.12.2005 (141§) hyväksynyt vuokratonttien täydennysrakentamisen arvonnousun korvaamisen periaatteet.



Alppikylän kaupunginosa rajautuu kaupunkimaisesti "maantien laitaan." Rakennukset muodostavat kaupunkimaista katutilaa. Asemakaavaluonnoksen havainnekuva. Malmi-projekti 2005.

2.3 Kantakaupungin ranta-alueet

Kantakaupungin satamakäytöstä poistuvat ranta-alueet ovat reunoiltaan eräänlaisia pussinperiä. Yksityisen tilan rooli muodostuu reuna-alueiden kaupunkirakenteessa väistämättä suuremmaksi kuin muualla. Näille alueille voidaan toteuttaa townhouse -korttelien muodostamia kokonaisuuksia esimerkiksi development -tyyppisillä toteuttamiskonsepteilla. Tällöin luovutetaan määriteltyjä aluekokonaisuuksia tuottajamuotoiselle toteuttajalle esimerkiksi laatukilpailuilla. Toteuttamistavasta ja rakentamisen laatutavoitteista sovitaan tontinluovutusehdoissa.

Välittömästi kantakaupunkiin rajautuvilla entisillä satama-alueilla maankäytön tehokkuus muodostuu sijaintitekijöistä johtuen suureksi. Keskeinen sijainti suureen asuntokokoon yhdistettynä nostaa asunton hintaa huomattavasti keskimääräistä kalliimmaksi tontin hallintamuodosta riippumatta.

Myös ranta-alueille soveltuva rakennustyyppi poikkeaa esikaupunkialueilla käytetystä. Pihan rooli on pieni tai sitä ei ole lainkaan. Kadulla kulkija on suuremman sosiaalisen kontrollin alaisena johtuen monikerroksisista asuntoratkaisuista hyvin tiiviissä katutiloissa. Tämä vähentää katutilan julkisuuden merkitystä.

Asumiskäyttöön muuntuvilla satama-alueilla voidaan tutkia townhouse -rakennustyyppin hyödyntämistä. Jätkäsaaren kärjet, Kalasataman ranta-alueet ja Hernesaari ovat mahdollisia.





Vasemmalla uutta hyvin tiivistä townhouse -tyyppistä satama- aluerakentamista Hollannissa. Alla esimerkki Kaliforniasta.



2.4 Townhouse kaupunkiasumisen muotona

On todennäköistä, että sekä syvärunkoinen että kadunsuuntainen townhouse -rakentaminen johtavat suuriin asuntokokoihin. Tämä johtuu pyrkimyksestä käyttää maa tehokkaasti ja siitä, että asunnoissa on asuntokohtaiset uloskäynnit. Myöskään yhteisiä porraskäytäviä ei ole.

Sijainnistaan irrotettuna, ominaisuuksiensa puolesta townhouse -asuminen ei kilpaile perinteisten asumismuotojen kanssa. Asumismuodon ominaisuuksia ei voi erottaa asunnon sijainnista. Niitä on tarkasteltava suhteessa toisiinsa. Tämän kaupunkimaisen asumismuodon etu syntyy ominaisuuksien ja sijainnin yhdistelmästä. Esimerkiksi Yhdysvalloissa townhouse -asumisen ominaisuuksia markkinoidaan kiinteistövälittäjien toimesta seuraavasti:

You like the idea of your “space” but not having to deal with most exterior maintenance has even more appeal.

A small backyard “retreat” or deck is just about all the yard you need.

The idea of having neighbours close doesn’t really bother you – you just don’t want them above and below as well as next to you!

Mikäli townhouse -asumista verrataan omakotitaloasumiseen, se ei salli asukkaille yhtä paljon vapausasteita ulkotiloissa. Mahdollisuudet vaikuttaa esimerkiksi rakennuksen ulkonäköön ovat omakotitaloa rajoitetummat. Etuina ovat suurempi asumisen huolettomuus ja turvallisuuden tunne. Jälkimmäinen seuraa siitä, että naapurit asuvat lähellä ja apu on hädän sattuessa lähellä. Huolettomuuden ja turvallisuuden vaatimusten uskotaan kasvavan tulevaisuuden asumisvalinnoissa, mikäli kotiin aletaan suhtautua vahvemmin eräänlaisena yksilöllisenä “palvelualustana” (esim. Fredriksson & Rönkä 2006).

Tässä mielessä townhouse -asumista voi verrata perinteiseen rivitaloasumiseen. Asunto-osakeyhtiö asettaa rivitaloissa kuitenkin rajoitteen. Asuntokohtaisille piha-alueille ulottuvat yhtiön säännöt lisäävät yhdenmukaisuuden vaatimuksia. Yhteisten piha-alueiden olemassaolo kasvattaa tarvetta myös osallistua kollektiiviseen toimintaan. Townhouse -asumisessa yksilöllisen elämäntyylin ilmentäminen luonnistuu rivitaloasumista paremmin, vaikka on alisteista julkisen tilan suunnitteluvaikeuuksille.

Tontti

Tärkeä osa townhouse -asumista on *tontti*, jota asukas hallinnoi itse. Myös sitä voidaan tarkastella eräänlaisena asumisen ”alustana”, jolle sijoittuu naapuriin kytketty enemmän tai vähemmän yksilöllinen rakennusyksikkönsä.

Vaihtoehtona on, että asunnot sijaitsevat omilla tonteilla, mutta rakennus on rakennusmassaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Jälkimmäinen on helpommin perusteltavissa tuottajamuotoisen rakentamisen näkökulmasta.

Lisäksi townhouse -asumista on pohdittava osana tonttipolitiikkaa. Kuinka ratkaisevaa tontin omistaminen on asumismuodon houkuttelevuuden kannalta? Omistamisella voi olla imagomerkitystä osalle pientaloon hakeutuvista asukkaista:

“A man is not whole and complete Unless he owns a house and ground it stands on”. (Walt Whitman) (Runesson 1997,21)

Mikäli kysymyksessä on omistustontti, asunnon hinta muodostuu Helsingin olosuhteissa todennäköisesti kalliimmaksi kuin vuokratontilla. Toisena vaihtoehtona on tontin vuokra-oikeus tai hallintaoikeus. Esimerkiksi Britannian townhouse -kannasta merkittävä osa sijaitsee vuokratonteilla. Vuokra-oikeus siirtyy eteenpäin kun asunto myydään.

Townhouse asuntomarkkinoilla.

Asunnon valintaan vaikuttavat palveluympäristö, asukkaan ikävaihe, elämäntapa ja elämäntyyli. Koska kysymyksessä on osin uuden asuimiskulttuurin luominen Helsinkiin, tätä asumismuotoa tulee ajatella näkökulmasta, jossa tarjonta luo kysyntää. Kohdejoukkoa voi pitää eräänlaisena asumisen ”pioneerijoukkona”, jota muut ryhmät ryhtyvät seuraamaan. Asukkaat ovat kyselytutkimuksissa olleet yleensä tyytyväisiä uusiin asuntoihinsa (esim. Hirvonen & Manninen 2004). Tästä huolimatta asuntotarjonnan kirjoa kannattaa monipuolistaa. Kiinnostus poikkeaviin asumisratkaisuihin ja paikallinen kysyntä eivät selviä kyselyillä. Vakiintuneiden asumismuotojen kysyntä on eri asukasryhmillä osittain vaihtoehtoista. Kerrostaloasunto voi joissakin tapauksissa kilpailla samankokoisen pientalon kanssa kuten esimerkiksi lapsiperheen valitessa asuntoaan (Kaupunkisuunnitteluvirasto 2006c).

Asunnon valintaan vaikuttavat lisäksi työpaikan ja tärkeiksi koettujen palvelujen sijainti. Merkittäväksi asiaksi asuntovalinnoissa on osoittautunut paikallisuus, toisin sanoen se, missä edellinen asunto on sijainnut. Esimerkiksi uusilla kerrostalovaltaisilla asuntoalueilla pyritään usein toteuttamaan elämänkaaren mukaista ns. paikallista asumisuraa (Kaupunkisuunnitteluvirasto 2005; 2006c).

Pientaloasumisen suosioon vaikuttavia tekijöitä

Pientaloasumisen suosioon vaikuttavat ikävaihe ja onko kotitaloudessa lapsia. Varsinkin nuorella perheellisellä väestönosalla on todettu vahvana tendenssi pientaloasumiseen (Ilmonen et al. 2005). Osa muuttajista hakee väljyyttä sekä asunnosta että asuinympäristöstä, mutta osa haluaisi säilyttää kiinteämmän yhteyden kaupungin palveluympäristöön. Perhekoon kasvaessa ja tilavien asuntojen puutteessa, merkittävä osa helsinkiläisistä lapsiperheistä muuttaa kokonaan pois asuinalueiltaan, jopa kokonaan pois Helsingistä.

Ongelmana erityisesti eräillä esikaupunkialueilla on kysyntään nähden liian suuri tarjonta ”hieman liian pienistä perheasunnoista.” Tällöin alueet toimivat ainoastaan läpikulkupaikkoina asumisuralla eteenpäin. Niin sanotun vakiintuneen asumisen rooli muodostuu alueilla suhteettoman pieneksi. Maankäytön näkökulmasta tämä lisää yhdyskuntarakenteen hajautumiskehitystä ja on kokonaistaloudellisesti kallista.

Townhouse -asumisen vetovoimatekijänä asuntomarkkinoilla on kaupungin palveluympäristöön nähden hyvä sijainti yhdistettynä maantassossa asumiseen ja pienimittakaavaisen asuinympäristön synnyttämään kaupunkimaiseen tunnelmaan. Parhaassa tapauksessa mahdollistuu asumisuran jatkuminen paikallisesti alueilla, joilla se ei muuten olisi mahdollista.

Kansainvälinen asumisidentiteetti

Etenkin viime vuosikymmenten kerrostalorakentaminen tuntuu usein liian yhdenmukaiselta eikä tarjoa aineksia yksilön minäkuvan rakentamiselle, mahdollisuuksia liittyä johonkin elämäntyyliin tai erottua muista (vrt. Kaupunkisuunnitteluvirasto 2006b). Tavanomainen omakotitalo- tai rivitaloasuminen taas saattaa tuntua liian perinteiseltä ja standardoidulta vaihtoehdolta.

Tavanomaisesta poikkeava urbaani asumismuoto lisää erottautumisen mahdollisuuksia. Osa ihmisistä toivoo asumiseltaan jotakin uutta. Tämä on seurausta elämäntyylien erilaistumisesta ja kansainvälistymisestä. Elämäntyylien ja identiteettien erilaistuesssa esille nousee vaatimuksia, jotka kohdistuvat myös asuntoon:

”Identiteetti syntyy omaksutusta paikasta yhteisössä. Identiteetti heijastuu myös talovalinnoissa, asutaanko kerrostalossa vai omakotitalossa. Itse en arkkitehtina voisi esimerkiksi asua uusvanhassa pitsihuvilassa, se veisi minulta uskottavuuden arkkitehtina. Voisin toki asua vanhassa aidossa pitsihuvilassa” (Korpelainen 2005)

Townhouse -asuntokantaan sijoittuva asujaimisto on todennäköisesti nuorta, kokeilunhaluista, kansainvälisesti suuntautunutta perheellistä kaupunkiväestöä. Kenties on asuttu ulkomailla, saatu kansainvälisiä vaikutteita tai omaksuttu kansainvälisiä asumisen malleja mediasta. Osa tulevaisuuden helsinkiläisistä ei ole syntyperältään suomalaisia. Heidän vaatimuksensa voivat jo lähtökohtaisesti olla erilaisia.

Urbaanin elämäntavan vaatimus

Townhouse -asumisen edellyttämä elämäntapa on urbaani. Elinpiiri suuntautuu kaupunkiin ja sen palvelutarjontaan. Vapaa-aikaa vietetään kaupunkitilassa sosiaalisesti usein ystävien kanssa. Sosiaaliset verkostot ja sukulaiset asuvat pääosin kaupungissa. Huolimatta perhevaiheesta, suhde esimerkiksi kulttuuri- ja ravintolapalvelujen kuluttamiseen on kiinteämpi kuin luonnonläheisemmän omakotitalopreferenssin omaavilla. Siksi on tärkeää, että ensimmäiset kohteet toteutetaan sijainniltaan keskeisille paikoille sisäkaupungin reunoille ja siihen rajatuville esikaupunkialueille.

2.5 Hallinnolliset erityiskysymykset

Lähtökohtana on, että townhouse -asunnot ovat itsenäisiä omistussyksiköitä. Kytkeytyen pientalokiinteistöjen ei ole välttämätöntä muodostaa asunto-osakeyhtiötä. Toisaalta, jos asunto-osakeyhtiömuodosta on saavutettavissa joitakin etuja, niin kaupunkikuvallisesti samaan lopputulokseen voidaan päästä myös asunto-osakeyhtiömallilla. Tällöin asuminen omakotitalomaisuus kaventuu hallinnan ja vastuiden osalta.

Tarve yhtiömuotoiseen asumiseen on laajempi yhteiskunnallinen kysymys, joka nousee esille pohdittaessa pienmittakaavaisen omatonttisen kaupunkiasumisen tulevaisuutta. Millainen on yhteishallinnan merkitys yksilöllistyvässä yhteiskunnassa? Motivoiko urbaani elämäntapa suurten kiinteistökokonaisuuksien kokonaisvaltaiseen kehittämiseen, vai onko motiivi ainoastaan taloudellinen? Mitkä ovat ne tekijät, joista asuminen itsenäisyys, huolettomuus ja vaivattomuus riippuvat? Toteutuvatko ne parhaiten asunto-osakeyhtiöjärjestelmän avulla?

Omakotiasumisessa asukkaat ottavat itse sekä kunnossapitovastuun että taloudellisen vastuun. Kerrostalot taas ovat suuria kokonaisuuksia yhteisine rakenteineen, hisseineen ja yhteistiloineen, jolloin vaatimus yhteishallinnasta näyttäytyy vahvana. Myös kytkeytyissä pientalokiinteistöissä on toisistaan riippuvaisia rakenteita kuten kattorakenteita. Lisäksi voi olla muita yhteiskäytössä olevia alueita kuten paikoitusalueet.

Rivitalot ovat Suomessa perinteisesti olleet yhtiömuotoisia. Seuraavaksi tarkastellaan yhteisjärjestelyjen vaihtoehtoja townhouse -asumisen kannalta.

Asunto-osakeyhtiö

Asunto-osakeyhtiö on sinänsä toimivaksi osoittautunut yhteishallinnan järjestelmä. Myös rakentajien näkökulmasta järjestelmä on vakiintunut ja selkeä, mutta on ohjannut rivitalorakentamista samalle tontille. Etuna on osakkeenomistajan kannalta vaivattomuus. Haitaksi voidaan kokea asunto-osakeyhtiölain määrittämä demokraattinen päätöksentekojärjestelmä, jonka takia osakas ei voi välttämättä tehdä asumistaan koskevia ratkaisuja haluamallaan tavalla.

Asunto-osakeyhtiössä asukkaan oikeudet ja velvollisuudet määräytyvät hänen roolinsa mukaan. Osakkaat omistavat yhtiön osakkeet. Osakas hallitsee huoneistoaan omistamiensa osakkeiden perusteella ja vuokralainen vuokrasopimuksen perusteella. Ylin päättävä toimielin on yhtiökokous, joka muodostuu yhtiön osakkeenomistajista. Yhtiökokous päättää yhtiön kannalta tärkeimmistä asioista kuten yhtiövastikkeen suuruudesta ja vastuuvapauksista. Yhtiökokous valitsee yhtiölle hallituksen. Mikäli townhouse -asuminen on yhtiömuotoista, käytännössä on tällöin kysymyksessä rivitalo.

Muut mahdolliset sopimusjärjestelyt

Asumisen yhteisjärjestelyt voidaan ratkaista myös muilla tavoin. Jos asunto-osakeyhtiötä ei ole, pienille tonteille kadun varteen toteutetut kytketyt pientalot eivät aina pysty toteuttamaan omille tonteilleen riittävää pysäköintiä, jätehuoltoa tms. Tällaiset tarpeet tulisi jo kaavoituksessa huomioida ja osoittaa mahdolliset yhteisalueet tonttien lähelle tarkoitukseen osoitetulle alueelle.

Tällaisen yhteisen alueen toteuttaminen, käyttö, ylläpito ja kustannusten jako edellyttävät pientalojen omistajien kesken sopimuksia tai muita järjestelyjä. Sopimusten ja järjestelyjen tulisi olla sellaisia, että ne toimivat vuosikymmeniä ja myös pientalon myöhemmät omistajat ovat niihin sidottuja. Mikäli kaupunki vuokraa pientalotontteja ja/tai niiden yhteiseksi tarkoitettun alueen, asettaa se yleensä vuokraehdoissa ehtoja alueen toteuttamiselle, käytölle, ylläpidolle, hallinnolle ja kustannusjaolle. Myös erilaiset rasitesopimukset ja yhteisjärjestelysopimukset voivat osoittautua käyttökelpoisiksi pientalojen yhteisten tarpeiden toteuttamiseksi.

Rakentamisen tulevaisuus on ensi sijassa tuottajamuotoinen, joten sopimusjärjestelyjen tulisi olla mahdollisimman yksinkertaisia ja selkeitä. Parhaat sopimusmallit ja järjestelyt muotoutuvat käytännön kokemusten kautta.

3. Suositukset jatkotoimenpiteiksi

Townhouse on eräs mahdollisuus monipuolistaa Helsingin rakennuskantaa ja asumisvaihtoehtoja. Rakennustyyppi edustaa kaupunkimaista rakentamista, mikä soveltuu Helsinkiin kun Suomi kansainvälistyy ja asuntojen kysyntä monipuolistuu. Rakennustyyppiä tulee kokeilla ja kehittää seuraavien tavoitteiden mukaisesti:

- Tutkitaan yhteistyössä liikennesuunnittelun kanssa kokoojakatujen varsien asuntorakentamismahdollisuuksia kadunsuuntaiseen townhouse -rakennustyyppiin perustuen. Asetetaan tavoitteeksi kaupunginosien kaupunkirakenteellinen ja liikenteellinen kytkeytyminen toisiinsa sekä tarvittaessa myös liikennevirtojen uudelleenjärjestely.
- Tutkitaan yhteistyössä kiinteistötoimen kanssa kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia. Asetetaan tavoitteeksi kaupunginosien sosiaalisen statuksen nostaminen, asuntotarjonnan monipuolistaminen ja perheasumisen alueelliseen kysyntään vastaaminen.
- Tutkitaan syvärunkoisen townhouse -rakennustyyppin hyödyntämismahdollisuuksia kantakaupunkiin tukeutuvilla uusilla suunnittelualueilla.

Uudenlaista rakentamista ei voida suoraan kopioida tunnetuista esimerkeistä, vaan townhouse täytyy sovittaa Helsingin rakentamisen perinteeseen kuitenkin niin, että se tuo jotakin uutta ja rikastuttaa tätä perinnettä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa huomio kiinnitetään seuraaviin näkökohtiin:

- Painotetaan katutilan kaupunkimaisuutta sijoittamalla townhouse -rakennukset katujen varsiin kadun suuntaisesti.
- Erotetaan julkinen (katu)tila ja yksityinen (pihat sekä muut rakennukseen rajautuvat ulkoalueet) selkeästi toisistaan. Vältetään puolijulkista tai määrittelemätöntä kaupunkitilaa kadun puolella.
- Tavoitellaan jatkuvaa kaupunkirakennetta suunnittelemalla eheitä korttelikokonaisuuksia ja välttämällä umpikujia katuverkossa.
- Identifioidaan kortteleita kadunkulmien avulla.
- Suunnitellaan townhouse -kohteita yhteistyössä rakennussuunnittelusta ja tontinluovutuksesta vastaavien kanssa.
- Laaditaan rakentamistapaohjeita yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa katujulkisivun yhtenäisyyden varmistamiseksi.
- Kiinnitetään huomiota esteettömyyteen sekä asunnoissa että julkisen tilan suunnittelussa.

Lähteet ja kirjallisuus

Helsingin asuntopolitiikkaan ja kaupunkiasumisen kehittämiseen liittyvät lähteet

Helsingin asunto-ohjelma 2004-2008: Monimuotoisen asumisen Helsinki. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisu 3/2004.

Kaupunkisuunnitteluvirasto (2005): Paikallisuus asunnon vaihdossa. Ari Jaakola, teoksessa Ajankohtaisia asumisen teemoja. Näkökulmia Helsingin asuntokannan ja väestörakenteen kehittymiseen. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2005:6.

Kaupunkisuunnitteluvirasto (2006a): Esikaupunkien renessanssi. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelman lähtökohtia. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:5.

Kaupunkisuunnitteluvirasto (2006b): Helsinkiläinen kerrostaloatlas 2006. Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:6.

Kaupunkisuunnitteluvirasto (2006c): Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita. Vuolanto, Timo & Manninen, Rikhard. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:7.

Kiinteistövirasto (2005): Malminkartanon kaupunkipientalot. Projektin kokemukset ja johtopäätökset. Kiinteistövirasto, tonttiosasto.

Muu kirjallisuus

Burnett, John (1986) [1978]: A Social History of Housing 1815-1985. Methuen, London and New York.

Fishman, Robert (1996) [1987]: Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia. In Fainstein, S. and Cambell, S (ed.): Readings in Urban Theory.

Fredriksson, Peter & Rönkä, Kimmo (2006). Asumisen osaamisklusteri. Asumisen osaamisklusterin valmisteluhanke. Ympäristöministeriö & Movenso Oy. Moniste 2.5.2006.

Ilmonen, Mervi; Hirvonen, Jukka & Manninen, Rikhard (2005): Nuorten asuminen 2005. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 812, asuminen.

Kautto, Jussi (1996): Maanläheinen ja tiivis asuinrakentaminen. Katkennutta traditiota etsimässä tavoitteena kehittää länsieurooppa-

lainen kaupunkirivitalo Helsinkiin. Helsingin kaupunki. Kehittämistomisto. Moniste 26.2.1996.

Korpelainen, Heini (2005): Talon valinta viestii identiteetistä. Rakennuslehti 39/2005.

Juntto (2006): Onko vuokra-asumisella tulevaisuutta? Esitelmämoniste. Kuopion yliopisto.

Manninen, Rikhard & Hirvonen, Jukka (2004): Rivitalo asumismuotona – toiveiden täyttymys vai mahdollisuuksien kompromissi.

McKibbin, Ross (1998): *Classes and Cultures. England 1918-1951.* Oxford University Press.

Nurmi, Esko (2005): Maasta se suurikin ponnistaa. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto 75 vuotta. Esko Nurmi ja Helsingin kaupungin kiinteistövirasto.

Premius, Hugo (2004): *Housing and New Urban Renewal: Current Policies in the Netherlands.* European Journal of Housing Policy. Vol: 4, Issue 2.

Runesson, Lennart (1997): *Tomträtt. Ett markpolitiskt instrument i upplösning. Meddelandet från Lunds universitets geografiska institutioner. Avhandlingar 133.* Lund University Press.

Saarikangas, Kirsi (2002): *Asunnon muodonmuutoksia. Puhtauden estetiikka ja sukupuoli modernissa arkkitehtuurissa.* Suomalaisen Kirjallisuuden Seura.

Saari, Eliel (1915): *Munkkiniemi-Haaga ja Suur-Helsinki. Tutkimuksia ja ehdotuksia kaupunkijärjestelyn alalta.* Osakeyhtiö M.G. Stenius. Lilius & Hertzberg osakeyhtiö, Helsinki.

Schulman, Harry (2000): *Helsingin suunnittelu ja rakentuminen.* Teoksessa *Helsingin historia vuodesta 1945.* Helsingin kaupunki.

Suomen arkkitehtiliitto (1961): *Risto Sammalkorpi (toim.) Kaupunkimaisesta pientaloasutuksesta.*

Toronto Urban Design (2003): *Guidelines. Building-Type. Infill Townhouses.* January 2003.

Internet-lähteitä

Wikipedia

<http://www.wisegeek.com/what-is-a-townhouse.htm>

<http://www.london.gov.uk/mayor/strategies/sds/docs/spg-housing.pdf>

Kuvailulehti

Tekijä(t)

Rikhard Manninen, Teemu Holopainen

Nimike

Townhouse

Kytetty omatonttinen pientalo kaupungissa

Sarjan nimike

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä

Sarjanumero	2006:8	Julkaisuaika	24.8.2006
Sivuja	50	Liitteitä	-
ISBN	-	ISSN	1458-9664
Kieli koko teos	FIN	Yhteenvedo	FIN

Tiivistelmä

Selvityksessä määritellään käsitteenä *townhouse*, tarkastellaan sitä rakennustyyppinä ja arvioidaan sen soveltuvuutta Helsinkiin. Yleiskaavan tavoitteena on kehittää Helsinkiä eurooppalaisena kaupunkina. Kaupunkiasumista tulee edelleen kehittää siten, että tarjolla on persoonallisia talo- ja asuntotyyppejä. Pientalorakentamisen sekä kerrostalo- ja pientalorakentamisen välimuotojen kehittämiseksi on etsittävä ja kokeiltava uusia ratkaisumalleja. Niin sanottuja kaupunkimaisia pientaloja tulisi suunnitella ja rakentaa sellaisille täydennysrakentamisalueille, joille ne luontevasti voidaan sijoittaa samoin kuin muille kantakaupunkiin tukeutuville alueille.

Avautuvassa yhteiskunnassa on oltava avoin myös uusille asumiskulttuurisille vaikutteille. Townhouse on yksi Helsingin tarjonnasta puuttuva, monille eurooppalaisvaikutteisille kaupungeille tunnusomainen kaupunkimainen rakennustyyppi. Sen puuttuessa, puuttuu näihin verrattavissa oleva keskeisimpiä kaupungin alueita reunustava matala ja tehokas kaupunkirakenne.

Townhouse määritellään viereiseen asuntoon kytketyksi, kaksi- tai kolmikerroksiseksi kaupunkimaiseksi pientaloksi, joka sijaitsee omalla tontillaan. Jokaiseen asuntoon johdetaan kadulta suoraan sisäänkäynti. Yhteispihaa tai muita yhteisiä alueita ei usein ole. Asuntokohtainen piha on kooltaan pieni ja sijaitsee usein rakennuksen takana. Asunnot eivät muodosta asunto-osakeyhtiötä, vaan ovat hallinnollisesti itsenäisiä yksiköitä. Periaatteena on, että asukas hallinnoi asuntoaan ja tonttiaan itse.

Selvitys pyrkii vastamaan seuraaviin kysymyksiin: 1) mitkä ovat rakennustyyppin historialliset lähtökohdat ja mikä erottaa sen muista rakennustyypeistä, 2) millaiset tekijät selittävät sitä, että townhouse -rakentaminen on Helsingistä puuttunut, 3) millaisia ovat townhouse -suunnittelun periaatteet, 4) millainen on rakennustyyppin rooli erilaisilla alueilla, 5) kenelle se voisi helsinkiläisenä asumismuotona sopia ja 6) millaisilla edellytyksillä townhouse -rakentamista voidaan Helsinkiin toteuttaa.

Selvitys palvelee kaupunkiasumisen kehittämistä myös laajemmin asettamalla suunnittelulle uusia sosiaalisia tavoitteita ja korostamalla kaupunkitilan merkitystä osana asumisen suunnittelua.

Asiasanat

TOWNHOUSE, KAUPUNKIASUMINEN, ASUMINEN, KAUPUNKISUUNNITTELU, TÄYDENNYSRAKENTAMINEN, ASUNTOPOLITIIKKA, PIENTALO

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

2006:1 Sörnäistenranta-Hermanninranta, osayleiskaavaaluonnoksen selostus

2006:2 Kalasataman elinkeinojen mielikuvakartoitus

2006:3 Toimitiloista asumiseen - käyttötarkoituksen muutoksia Helsingin toimitilatoiteilla

2006:4 Kuninkaantammi, osayleiskaava, osayleiskaavaaluonnoksen selostus

2006:5 Esikaupunkien renessanssi, täydennysrakentamisen yleissuunnitelman lähtökohtia

2006:6 Helsinkiläinen kerrostaloatlas 2006

2006:7 Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostaloasunto

