



SELVITYS PIENTALOMAISEN KAUPUNKIASUMISEN KEHITTÄMISESTÄ

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.12.2003 asunto-ohjelman vuosiksi 2004–2008 ja päätti Helsingin olosuhteisiin soveltuvista pientalomaisen kaupunkiasumisen vaihtoehtoja koskevasta selvitystehtävästä nro 4 seuraavaa:

Helsingin olosuhteisiin soveltuvan pientalomaisen kaupunkiasumisen vaihtoehtoja etsitään ja toteutetaan kehittämissuunnitelman avulla. Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin, esimerkiksi erilaisin tontinluovutuskilpailuin etsitään Helsinkiin sopivia talomalleja ja ratkaisuja. Kehittämisessä huomioidaan myös taloudelliset, pieni- ja keskituloisille sopivat ratkaisut. Jatketaan myös asukkaiden omatoimisuuteen perustuvien ratkaisumallien kehittämistä kaupunkimaisen pientaloasumisen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Kaupunginhallitus kehotti 26.1.2004 asunto-ohjelman täytäntöönpanopäätöksessä kaupunkisuunnittelulautakuntaa huolehtimaan em. selvitystehtävän toteuttamisesta siten, että kaupunkisuunnittelulautakunta laatii 28.2.2005 mennessä kehittämissuunnitelman Helsingin olosuhteisiin soveltuvista pientalomaisen kaupunkiasumisen vaihtoehtoista.

J. Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää 14.4.2005 kehittämissuunnitelmissaan laajan katsauksen pientalomaisen kaupunkiasumisen vaihtoehtoista. Koko kehittämissuunnitelma on liitteenä 1.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa mm., että samaan aihepiiriin kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.9.2004 antama lausunto, joka koski yleiskaava 2002:n yhteydessä kaupunginvaltuuston hyväksymää toivomusponntta. Toivomusponnossa kaupunginvaltuusto edellytti, että uuden tiiviin ja matalan pientalovaltaisen rakentamisen toteuttamisessa etsitään suunnittelu- ja rakennuttamismalleja, jotka tuottavat Helsinkiin lisää kohtuuhintaisia perheasuntoja.

Lausunto sisältää ajatuksia Helsinkiin soveltuvista pientalomaisen kaupunkiasumisen vaihtoehtoista, pääpainon ollessa pienen mukaisesti kohtuuhintaisuudessa. Tähän kehittämissuunnitelmaan sisältyy yksityis-



Seppo Kauhanen

14.11.2005

kohtia, joita on myös 23.9.2004 kaupunkisuunnittelulautakunnan antamassa lausunnossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa edelleen mm., että Helsingin olosuhteisiin sopivia pientalomaisen kaupunkiasumisen malleja on kehitelty koko Helsingin historian ajan. Kehittämistehtäviä sisältyy myös moniin käynnissä oleviin kaavoitusprojekteihin.

Johtopäätöksinään kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa, että Helsingissä pientalomaisen kaupunkiasumisen kehittäminen käy luontevasti uusien pientalovaltaisten alueiden suunnittelun ja rakentamisen kautta. Tehtävä edellyttää yhteistyötä kaupungin sisällä erityisesti kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa. Mukaan tulee kytkeä myös ulkopuolisia asian kehittämisen kannalta olennaisia tahoja.

Kehittämiprojekti voi sisältää seuraavia osioita:

- 1 Kehitetään pientalon määritelmää siten, että se soveltuu Helsingin erityisolosuhteisiin ja tarkistetaan rakentamista koskevia määräyksiä siten, että ne tukevat tiiviin pientalorakentamisen kehittämistä taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 2 Kehitetään kaksi–kolmikerroksista kaupunkipientalomallistoa siten, että se kulttuurisesti, kaupunkikuvallisesti, kustannuksiltaan, esteettömyys- ja rakentamismääräysten näkökulmasta voi soveltua Helsingin olosuhteisiin.
- 3 Kehitetään Helsingin tontinluovutusmenettelyä siten, että se tukee erilaisten laadukkaiden ja taloudellisten pientaloratkaisujen toteuttamista. On tutkittava nykyistä enemmän pientalotuotantoon soveltuvia hitas-tyyppisiä menettelyjä. Hyvänä alkuna tähän on jo käytössä oleva maanvuokrasopimukseen liittyvä lunastusehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat rakennukset, mikäli kauppahinta ylittää paikkakunnan käyvän hinnan.
- 4 Järjestetään arkkitehtikilpailuja ja tontinluovutuskilpailuja kaupunkipientalojen toiminnallisten, kaupunkikuvallisten ja teknisten kysymysten ratkaisemisessa erityisesti Alppikylässä, Viikinmäessä ja Myllypurossa sekä tuetaan tärkeitä kehityshankkeita luovuttamalla niille sopivia tontteja.



- 5 Kehitetään kaupunkipientaloalueille sopivia pysäköintiratkaisuja. Selvitetään autotallien ja kadunvarsipysäköinnin tarjoamat mahdollisuudet.
- 6 Kerätään yhteen toteutettujen kohteiden ja kilpailujen kautta sekä muuten saadut kokemukset tiiviistä ja matalasta rakentamisesta Helsingissä ja sen läheisyydessä. Koordinoidaan suunnitteilla olevien projektien pientalorakentamisen kehittämisteemat toistensa kanssa. Pyritään kytkeämään kehittämistyöhön myös muita kiinnostuneita tahoja kuten ympäristöministeriö, rakennusaineteollisuus tai talotuottajat. Kehittämisen ideoinnin ja rakentamisen jälkeen kiinnitetään riittävästi huomiota seurantaan ja johtopäätösten tekoon.

Kaupunkisuunnitteluviraston osalta esitetyt toimenpiteet vaativat lisäpanostusta selvitysten tekemiseksi konsulttitoimeksiantoina ja suunnittelukilpailujen järjestämiseksi.

Helsingissä on toteutettu useita pientalomaisen kaupunkiasumisen projekteja. Niissä tonttitehokkuudet vaihtelevat eri hankkeiden välillä 0,35–1,5 rajoissa. Yhteisinä piirteinä toteutetuissa hankkeissa on ollut se, että hankkeiden ohjaus on vaatinut kaupungin ja tontinvokraajan aktiivista panosta. Selvitettäviä hankkeisiin liittyviä erilliskysymyksiä on ollut paljon ja niiden ratkaisut ovat yleensä olleet tapauskohtaisia, eikä niissä ole ollut juurikaan toistettavuutta. Uusissa vireillä olevissa hankkeissa perinteiset sektorikohtaiset vastakkainasettelut korostuvat etenkin silloin, kun kortteli- ja tonttitehokkuudet nousevat kaupunkimaisen rakentamisen vaatimalle tasolle.

Viime aikoina etenkin esteettömyyden, pysäköinnin ja katumaisen kaupunkikuvan vaatimusten yhteensovittaminen taloudellisten ja teknisten vaatimusten reunaehtojen kanssa on muodostunut erityisen vaikeaksi.

Meneillään olevissa hankkeissa esimerkiksi kokeillaan jälleen osin vanhojen yleispätevien toimintamallien sopivuutta kiristyneiden reunaehtojen ympäristössä. Erityisesti asukkaiden omien autojen pysäköinnin järjestäminen katualueelle ja siitä aiheutuvien kustannusten kohdentaminen koettelee hallintokuntien perinteisiä toimintamalleja. Samoin esteettömyyden vaatimuksen tosiasiallinen laajentaminen myös tiiviiseen pientalokantaan on vaikeasti toteutettava tavoite.



Seppo Kauhanen

14.11.2005

Kokeilujen sijasta tulee luoda riittävän moni-ilmeinen, teolliseenkin tuotantoon soveltuva toimintamalli tiivistyvän kaupunkirakenteen tarpeisiin. Erityisesti ajankohtaisten Viikinmäen, Myllypuron ja Alppikylän alueen kehittämisteemojen hyödyntämiseen tulee panostaa riittävästi ja saatuja toimintamalleja tulee ottaa käyttöön mm. Malmin lentokentän alueen jatkosuunnittelussa.

Yleiskaavassa on osoitettu alueet, joilla pientalomaista kaupunkirakentamista on tarkoitus harjoittaa Helsingissä, esimerkiksi Viikinmäen, Myllypuron, Alppikylän, Ormuspellon ja Hakuninmaan alueet. Sen lisäksi on suunnitteilla pienialaisempia täydennysrakentamiskohteita. Tontti-kohtaisia kaavamutoksia tehtäessä voidaan kaupunkipientalomainen asuminen ottaa huomioon kerrostaloasumisen vaihtoehtona. Pientalomaisten kaupunkiasumisen kehittäminen tapahtuu luontevasti tällaisten uusien pientalovaltaisten alueiden suunnittelun ja rakentamisen kautta.

Tontinluovutuksessa ja tontinluovutuskilpailuissa on hyödynnettävä tehtyjä kehittämistoimenpiteitä sekä saatuja kokemuksia täysimääräisesti. Tontinluovutuksia tulee osoittaa myös omatoimiseen rakentamiseen. Lisäksi luovutusehdoissa on otettava huomioon laajennettavuus ja taloudelliset reunaehdot.

Talous- ja suunnittelukeskus tulee ottamaan kehittämis ehdotuksen huomioon asunto-ohjelman 2007–2011 valmistelussa.

Lisätiedot:

Kauhanen Seppo, asuntoinsinööri, puhelin 169 3930

Venesmaa Riitta, apulaiskaupunginsihteeri, puhelin 169 2252

LIITE

Kehittämis ehdotus Helsingin olosuhteisiin soveltuvista pientalomaisten kaupunkiasumisen vaihtoehtoista. Kaupunkisuunnittelulautakunta
14.4.2005



MJV/RiJ/MOJK/MS/RRS/mlau

14.4.2005

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2004-276/621
Stn dnr	
Saap./Anl.	25-04-2005

KEHITTÄMISEHDOTUS HELSINGIN OLOSUHTEISIIN SOVELTUVISTA PIENTALOMAISEN KAUPUNKIASUMISEN VAIHTOEHDOISTA

Kslk 2004-249, Khs 2004-276/621 11.2.2004, Taske 123 § 26.1.2004

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuuston 10.12.2003 hyväksymän asunto-ohjelman 2004–2008 selvitystehtävästä nro 4. Tehtävä kuuluu kokonaisuudessaan:

Helsingin olosuhteisiin soveltuvan pientalomaisen kaupunkiasumisen vaihtoehtoja etsitään ja toteutetaan kehittämissuunnitelmalla. Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin, esimerkiksi erilaisin tontinluovutuskilpailuin etsitään Helsinkiin sopivia talomalleja ja ratkaisuja. Kehittämisessä huomioidaan myös taloudelliset, pieni- ja keskituloisille sopivat ratkaisut. Jatketaan myös asukkaiden omatoimisuuteen perustuvien ratkaisumallien kehittämistä kaupunkimaisen pientaloasumisen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Samaan aihepiiriin kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.9.2004 antama lausunto, joka koski yleiskaava 2002:n yhteydessä kaupunginvaltuuston hyväksymää toivomusponnista. Toivomusponssi kuului:

Kaupunginvaltuusto edellyttää, että uuden tiiviin ja matalan pientalovaltaisen rakentamisen toteuttamisessa etsitään suunnittelu- ja rakennuttamismalleja, jotka tuottavat Helsinkiin lisää kohtuuhintaisia perheasuntoja.

Lausunto sisältää ajatuksia Helsinkiin soveltuvista pientalomaisen kaupunkiasumisen vaihtoehdoista, pääpainon ollessa pienen mukaisesti kohtuuhintaisuudessa. Tähän kehittämissuunnitelmaan sisältyy yksityiskohtia, joita on myös 23.9.2004 kaupunkisuunnittelulautakunnan antamassa lausunnossa.



Aiempia pientalomaisen kaupunkiasumisen projekteja

Helsingin olosuhteisiin sopivia pientalomaisen kaupunkiasumisen malleja on kehitelty koko Helsingin historian ajan. Selvitystehtävä nro 4:n mukaisia kehittämistehtäviä sisältyy myös moniin käynnissä oleviin kaavoitusprojekteihin.

Muutamit historiallisesti varhaisimmat jäljellä olevat Helsingin kivirakennukset Aleksanterinkadun itäpäässä edustavat niin tyyliään, materiaaliitaan kuin muiltakin ominaisuuksiltaan eurooppalaistyyppistä varakkaamman väen kaupunki(pien)taloa. 1800-luvulta on jäljellä joitakin puisia kaupunkipientaloja. Noin sadan vuoden ikäisiä kaupunkipientaloja edustavat kivirakenteiset Munkkiniemen Hollantilaisentien rakennukset. Kulosaaren puutarhakaupungin perustajat lähtivät kehittämään helsinkiläistä ja samalla eurooppalaista kaupunkiasumisen mallia kokeilemalla sitä kokonaiseen kaupunginosaan. Nämä varakkaamman väen kaupunkipientalot rakennettiin asemakaavan mukaan arkkitehtien suunnittelemina yksityisille tonteille. Tätä perinteistä tapaa voidaan käyttää edelleen ja se tuottaa monipuolista hyvää kaupunkia.

Pikku-Huopalahden Paciuksenkujalle on rakennettu kaupungin vuokratonteille kolmikerroksisia kaupunkipientaloja, toisiinsa ja katulinjaan kiinni. Tontitehokkuusluku on $e = 1,0-1,4$. Talot ovat eri arkkitehtien suunnittelemia ja eri rakennusliikkeiden rakentamia. Hankkeiden ohjaus on vaatinut kaavoittajan, rakennustarkastajan ja tontinvuokraajan aktiivista panosta. Verrattuna Helsingin keskimääräisiin asuntokoihin Paciuksenkujan asunnot ovat suuria, n. 250 m².

Konalan Hilatiellä on kaupunkipientaloja 1980-luvun alusta. Alue toteutettiin pinta-aloiltaan aravakelpoisena (145 k-m²/asunto) hartiapankkirakentamisena kaupungin vuokratonteille. Tehokkuusluku on lähellä 0,4. Kaavan keskeinen tavoite on ollut ryhmittää talot perinteiseen tapaan kiinni jalkakäytävään kadun varteen. Suuri osa taloista on (tavallaan sattumalta) saman arkkitehdin suunnittelemia. Asukkaat käyttivät mahdollisuutta erilaisiin yhteishankintoihin kustannussyistä. Kaavan toteutus vaati kaavoittajan ja tontinvuokraajan aktiivista panosta. Rakennustapaohje tehtiin yhteistyössä tontinvaraajien kanssa.

Espoon Säterimetsä on n. 5 vuoden ikäinen kaupunkipientalojen rakentamiskohde. Tehokkuusluku on pientalotonteilla 0,6. Kerrosluku on kaksi. Alueen tunnetuin kehittämisspiirre on asukkaiden oman käden jälki talojen julkisivujen käsittelyssä. Kaava on monessa suhteessa kokeellinen, mm. tontinjako suoritettiin sen mukaan, paljonko asukkaat halusivat rakennusoikeutta. Tavallaan kaava on samalla kertaa sekä



yksityiskohtainen että salliva yksilöllisyydelle. Toteutusta on seurattu ja sen eri piirteistä on raportoitu.

Pian valmistuva **Konalan Lehtovuoren** kaupunkipientaloalue edustaa tontinluovutuskilpailun avulla toteutettua tuottajamuotoista kohdetta kaupungin maalle. Kaava on väljä, rakennustapa muotoutui yksityiskohdissaan kilpailun mukaan. Tehokkuusluku on 0,5. Kerrosluku on kaksi. Rakennuttajalla ja hänen arkkitehdillaan on ollut suuri rooli kokonaisuuden muodostumisessa. Lehtovuorella on tontteja myös yksilöllisemmälle ryhmärakentamiselle. Tuottajamuotoisen rakentamisen ongelmana kaupunkikuvan kannalta on talojen monistaminen. Lehtovuorella tätä on yritetty parantaa käyttämällä useampia talotyypppejä.

Rakentamisvaiheessa on **Malminkartanon Vuorenjuuren** alue, jossa erillistonteilla on toisiinsa kiinnirakennettuja kaksikerroksisia pientaloja yhden katulenkien varressa. Tehokkuus tonteilla on 0,6. Kiinnirakentamisen ongelmia on Vuorenjuurella yritetty helpottaa kehittämällä kaupunkivetoisia yhteisjärjestelyjä perustusten ja palomuurien osalta.

Maunulan Lampuotilantielle on kaavoitettu 11 pientalotonttia. Tontteista yhdeksän on omakotitonttia ja kaksi rivitalotonttia. Tonttitehokkuusluku on n. 0,4. Kaupunki myy tontit omatoimisille rakentajille. Kaavassa määrätty puurakentaminen ja kaupunkikuvallisesti tiukka järjestys muistuttavat viereisestä Pirkkolan omakotialueesta. Rakennusmassojen lomittaisella sijoittelulla pyritään erityisesti väliin näkyisiin suu-
rehkosta tonttitehokkuudesta huolimatta.

Vuosaaren Omenamäen Punakanenlinkujalle on kaavoitettu kaksikerroksisten omakotitalojen rivistöt tonttitehokkuudella 0,4, mistä muodostuu rakennusoikeutta 180 k-m² tonttia kohti. Kaava edellyttää puurakentamista ja puutarhamaista ympäristöä. Rakennukset tullaan myymään valmiina, tontteineen. Alue on varattu erittäin korkeatasoiseen rakentamiseen. Rakennuttaja järjestää suunnittelukilpailun, jolla etsitään varioitavaa modernia kaupunkipuutalotyyppiä. Omenamäenkadulle on kaavoitettu yhteen rakennettavia puisia kaupunkipientaloja rinnetratkaisuna, tonttitehokkuus on 0,6.

Tuomarinkylän kiilan neljä täydennyskorttelia kaavoitettiin Paloheinän ja Torpparinmäen väliin Kuusmiehentien varrelle 1996. Puiset kaksikerroksiset kaupunkirivitalot reunustavat katu- ja pihatiloja urbaaniin taapaan. Tonttitehokkuusluku on koko alueella keskimäärin 0,35, mutta kadun varrella n. 0,4. Kaavoituksessa ja rakentamisessa oli ekologisia tavoitteita, minkä vuoksi pihoja ei asfaltoitu ja kaikissa rakennuksissa



on vinot tai harjakatot ja leveät räystäät. Kaikki rakentaminen alueella on tapahtunut tuottajamuotoisesti.

Itä-Pakilan pohjoisosaan Viikmanintien–Sahtikujan varrelle on vuonna 2004 kaavoitettu 30 omakotitonttia. Alue on kuulunut Tuomarinkylän kartanoon. Rakennukset ovat kaksikerroksisia punamullansävyiseksi maalattavia puutaloja, jotka on Tuusulanväylän puoleisella alueenosalla melusuojauksen vuoksi rakennettava kiinni toisiinsa tai siten, että rakennusten väliin jää 4 m leveä aukko. Rakennuksissa tulee olla vino tai harjakatto. Rakennukset on rakennettava kiinni katuun tai katua rajaavaan pensasaitaan. Tonttitehokkuusluku on n. 0,4. Tontit on tarkoitettu omatoimiseen rakentamiseen.

Käynnissä olevia pientalomaisen kaupunkiasumisen projekteja

Kaupunginvaltuuston tarkoittamina kehittämissuunnitelmissa voi pitää myös kolmea nyt asemakaavoitusvaiheessa olevaa suurehkoa aluekohdetta. Ne ovat **Alppikylä, Myllypuro ja Viikinmäki**. Lisäksi ollaan suunnittelemassa pientalorakentamista hiukan pidemmällä tähtäimellä Malmin lentokentälle, Kruunuvuorenrantaan, Hakuninmaalle, Pohjois-Vuosaareen, Honkasuolle ja Maunulaan. Näiden lisäksi olemassa olevien pientaloalueiden kehittäminen tarjoaa monia eri mittakaavaisia kaupunkipientalon kehittämissuunnitelmia.

Alppikylä

Yleistä

Kaava-alueen pinta-ala on 51,1 ha. Korttelialuetta on yhteensä n. 14,5 ha, josta kaupunkipientaloiksi tulkittavaa korttelialuetta on n. 8 ha. Rakennusoikeutta näissä kortteleissa on runsaat 50 000 k-m².

Alppikylässä on yhtenä tavoitteena tutkia Helsinkiin sopivien tiiviiden kaupunkipientalojen rakentamiseen liittyviä erityiskysymyksiä ja erityisesti sellaisia, joista on apua myöhemmin Malmin lentokentän aluetta rakennettaessa.

Pääosa maasta on kaupungin omistamaa. Alueella on lisäksi vanhoja yksityisessä omistuksessa olevia palstoja. Niitä on kaavaehdotuksessa kunnioitettu, koska ne saattavat tuoda kaupunkirakenteeseen sellaista rikkautta, joka ei ole mahdollista tuottajamuotoisesti rakennettaessa.



Kaupunkirakenne muodostuu katujen rajaamista kortteleista. Korttelit sisältävät erityyppisiä asuintontteja kerrostaloista perinteisiin omakotitaloihin. Pääpaino asumistypeissä on kaupunkipientaloilla.

Alppikylän pientalokortteleissa on erilaisia omia painotuksia niin rakennustavan kuin yhtiömuodonkin suhteen. Matala ja tiivis rakennustapa johtaa pieniin pihatiloihin, jotka ovat ahtaita autojen pysäköintiin. Tästä syystä osa tonttien normien mukaisista autopaikoista on sijoitettu tavanomaisesta poiketen kaduille.

Kehittämisteemoja

- Kaksi- ja kolmikerroksisen perinteisen eurooppalaisen kaupunkipientalon kehittäminen. Näissä on tarpeen kehittää erityisesti paloturvallisuuteen, esteettömyyteen ja asuntojen kokoon liittyviä kysymyksiä.
- Tuottajamuotoisen suuremman tontin rakentaminen Helsingin oloihin soveltuvalla kaupunkipientalotyyppistöllä. Talotuottajilla ei ole tyyppistöä, joka soveltuisi yli $e = 0,5$ tehokudella rakennettavalle tontille.
- Tonttikokojen ja tuottajamuotoisuuden vaihtelu. Alppikylään syntyy suuri kirjo eri tavoin tuotettuja asuntoja, alkaen omasta omakotitalosta yksityisellä yhden asunnon tontilla suuriin tuottajamuotoisiin yhden suunnittelijan ja rakentajan sommittelemiin kokonaisuuksiin.
- Hallinnonjakosopimuksella toteutettavan suuren tontin rakentaminen yksilöllisillä kaupunkipientaloilla kunkin määräalan omistajan omin suunnitelmin. Tarkoitus on yhdistää perinteisen pientalon hyviä piirteitä suuren yhteistontin hyviin ominaisuuksiin.
- Yksikerroksisen atrium-talotyypin soveltuvuus Helsingin oloissa vaadittavaan tonttitehokkuuteen, $e = n. 0.5$ tai yli.
- Kadunvarsipysäköintiin liittyvien ongelmien selvittäminen.
- Kiinteistöjen toisiinsa kiinnirakentaminen. Tarkoitus on luoda menettelytapoja, joilla vältettäisiin myöhempiä rajariitoja. Mm. palomuurin rakentamistavasta on kaavamääräys.



- Kellarin tai/ja ullakon pakollisuus. Tuottajamuotoisesti rakennetuissa pientaloissa ei ole kellaria, ullakkoa eikä paljon muitakaan perinteiseen omakotitaloon kuuluvia aputiloja. Omakotitalossa on useimmiten kellari ja ullakko, koska ne tarjoavat paljon toiminnallisesti joustavaa lisätilaa.

Myllypuron puukaupunki

Yleistä

Tiivis puinen pientaloalue sijoittuu Myllypuron rakennetun alueen ja liikuntapuiston väliselle metsäiselle ja kallioiselle vyöhykkeelle ja vesitornin ympäristöön. Korkeusvaihtelut ovat tonteilla paikoin suuria. Alueen koko on noin 15 ha. Asuntokerrosalaa on n. 60 000 k-m² (noin 1 500 asukasta). Tonttitehokkuusluku on 0,4–0,7.

Palvelut ovat valmiina. Koulut, kaksi päiväkotia, leikkipuisto ja yksi Helsingin suurimpia liikuntapuistoja ovat kävelyetäisyydellä. Metroasemalle on noin kilometri ja metron liityntäliikenteen bussi kulkee alueen keskellä.

Alue on pilottina valtakunnallisessa puurakentamisen kehittämissuunnitelmassa 2004–2010 sekä esimerkkikohteena, kun tutkitaan onko nykyisiä palomääräyksiä puurakentamisessa mahdollista lieventää (VTT 2004–2005).

Kehittämisteemoja

- Kerrostalotehokkuutta lähellä olevan kaupunkimaisen pientaloalueen toteutus yksinomaan puurakenteisena. Toteutustapoja kehitetään tuottajamuotoisina, suurina korttelikonaisuuksina. Tarkoitus on, että ulkoverhouksen lisäksi myös rakenteet ovat puuta, myös palomuurinomaiset rakenteet.
- Jyrkkäpiirteisen maaston ja osin merkittäviä luontokohteita sisältävän alueen ja urbaanin puukaupunkimiljöön yhteensovittaminen.
- Talojen kiinnirakentaminen jalkakäytävien reunaan.
- Osittainen kadunvarsipysäköinti eli osa tonttien pysäköintivelvoitteesta sijoitetaan katujen varteen.



- Laatu kilpailun järjestäminen tuottajamuotoisesti rakennettavissa kortteleissa. Alue jaettaneen kolmeen–neljään osaluueeseen.
- Alueelliset paloturvallisuusratkaisut tiiviissä puutalomiljöössä. Yhteisprojekti palo- ja pelastusviranomaisten, VTT:n ja Wood Focus Oy:n kanssa.

Viikinmäki

Yleistä

Pinta-ala on 53,5 ha, josta asuinrakennusten korttelialueita on 10,8 ha. Uutta asuin kerrosalaa on 83 580 k-m², mikä tarkoittaa n. 2 150 asukasta.

Maastollisesti Viikinmäki on osa Toukolasta Malmille ulottuvaa selännettä. Jyrkkärinteiset kalliomäet ja niiden väliin jäävät sekä Vantaanjokea reunustavat laaksot luovat alueen topografiasta vaihtelevan.

Kaava tukeutuu alueen topografiaan. Matala ja tiivis rakentaminen sijoittuu kallioharjanteille ja osittain niiden rinteille, jolloin voidaan hyödyntää vaikeat, mutta haasteelliset maastonmuodot ja hienot näkymät.

Asuinkorttelit ovat pääosin matalaa ja tiivistä pientalorakentamista, joka käsittää rinnetaloja, yhden perheen taloja ryhmärakentamiskohteina sekä omilla tonteilla, kaupunkirivitaloja (rivitalo huoneistot omilla tonteilla) ja rivitaloja ja kytkettyjä asuintaloja ryhmärakentamiskohteina sekä sekoitettuja kerros- ja pientalokortteleita. Kerrosluvut vaihtelevat yhdestä kolmeen, pääasiallinen rakennuskorkeus on kaksi kerrosta.

Kehittämisteemoja

- Viikinmäki on osa ympäristöministeriön matala-tiivisprojektiä. Toteuttamisen on kaavailtu tapahtuvan kilpailujen pohjalta. Erityistavoitteena on löytää vaikeisiin maasto-olosuhteisiin soveltuvia talotyyppisiä tuottajamuotoisella rakentamistavalla.
- Kiviaineisten pientaloratkaisujen tutkiminen.



Helsingin olosuhteisiin sopiva kaupunkiasuminen

Ympäristöministeriön raportin "Kaupunkiseutujen väestömuutos ja alueellinen kasvu" mukaan taajamien (yksittäisiä kuntia laajempia alueita) keskimääräinen asukastiheys on n. 750 asukasta/km². Suomen asukkaista 80,6 % asuu näissä taajamissa. Ne käsittävät vajaat 2 % maamme pinta-alasta. Helsingin kaupunkiseudun keskustaajaman (joka on Helsingin kaupunkialuetta laajempi) alueella asukastiheys on 2 260 as/km². Tampereella vastaava luku on 1 507 as/km², Turussa 1 327 as/km² ja Oulussa 1 226 as/km². Helsinki on siis selkeästi muita kaupunkijamme tiheimmin asuttu. Siksi kaupunkimaisen elämänmuodon edellytykset ovat juuri Helsingissä parhaat, mikä myös Helsingin suunnittelussa on otettava huomioon.

Helsinki on Suomen ainoa suurkaupunki, josta seuraa sen väestörakenteen heterogeenisuus. Asukkailla on erilaisia elämäntapoja ja asuimistarpeita. Niiden tyydyttäminen edellyttää myös pientalorakentamisessa monenlaisia ratkaisuja talo- ja asuntotyyppien sekä tuotantomuotojen kannalta. Perinteinen omakotirakentaminen ei enää tule olemaan Helsingissä laajemmassa mitassa mahdollista. Pientalorakentamiselta tulee edellyttää tehokkaampia ratkaisuja kuin muualla Suomessa.

Kaupunkisuunnitteluviraston kaupunkivisiossa painotetaan Helsinkiä "eurooppalaisena kaupunkina". Vision mukaan eurooppalaisuus heijastuu Helsingin monipuolisessa rakenteessa ja suunnitteluperiaatteissa. Tavoitteena on, että Helsingissä kaupunkilaiset voivat kohdata toisensa julkisessa kaupunkitilassa, jossa jalankulkuetäisyydellä on niin asumista, palveluja kuin työntekoakin. Kaupunkimainen ilme on lähtökohtana vanhoja alueita kehitettäessä ja uusia alueita luotaessa. Ympäristö- ja luontokysymykset on tarkoitus ratkaista osana kaupunkikokonaisuutta. Helsingissä suunnitellaan katuja, teitä vain rajoitetusti. Liikennejärjestelmä on kaupunkimaisen monipuolinen ja kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä suosiva.

Helsingin suunnitteluperiaatteet poikkeavat monelta osin naapurikaupunkiemme ja muun maan suunnitteluperiaatteista. Myös Helsingin liikumiskulttuuri poikkeaa muusta maasta. Joukkoliikenteellä on merkittävä asema. Joukkoliikenteen käytöllä on korrelaatio kävelymatkojen suurempaan määrään. Autojen omistus on muuta maata vähäisempää ja vaikka auto omistettaisiinkin, sen käyttö painottuu enemmän vapaa-aikaan. Myös kaupalliset lähipalvelut ovat muuta maata paremmin saatavissa kävellen tai julkisilla kulkuneuvoilla.



Helsingin olosuhteisiin sopivat pientalot

Määritelmiä

Tavallisesti rakennukset luokitellaan kerrostaloihin, rivitaloihin ja omakotitaloihin. Muut talotyypit ovat meillä harvinaisia ja ne ovat em. tyyppien alalajeja. Helsingin oloihin soveltuvina kaupunkipientaloina (= erityisesti kaupunkeihin sopiva pientalo) on löydettävissä kaikkien kolmen em. tyyppien alalajeja tai risteytyksiä.

Helsingissä kaupunkipientalon ominaisuuksia verrataan kerrostaloon. Muualla Suomessa vertailukohtana on omakotitalo isolla tontilla. Kaupunkipientalo on rakennustavaltaan, tonttitehokkuudeltaan, huoneistokokojen ja pinta-alojen suhteen jotakin kerrostalojen ja omakoti- tai rivitalojen välillä. Yleisesti pientaloksi määritellään yksi-, kaksi- tai kolmekerroksinen talo, jossa ei ole asuntoja päällekkäin.

Pienasunnot pientaloissa

Kaupungin rakentamiseen soveltuvan maan rajallisuus, korkeat rakentamiskustannukset ja tonttien kalleus vaikuttaa pientalotonttien rakentamistehokkuuteen ja asuntojen hintaan. Helsingin pientaloalueilla on n. 40 asukasta/ha, muualla Suomessa n. 20 asukasta/ha. Hintojen vuoksi helsinkiläinen asuu ahtaammin kuin muut suomalaiset. Keskimäärin helsinkiläisellä perheellä on uudistuotannossa varaa 60–70 m²:n asuntoon. Kaupunkipientalon asuntokokoksi tämä on pieni, mikä asettaa suuria vaatimuksia pientalotyyppien kehittämisessä.

Aiemmin oli tavallista, että pientalojen yläkerrassa oli alivuokralaisasunto. Asuntojen päällekkäisyydestä huolimatta talot määritellään pientaloiksi. Näitä ovat esimerkiksi ns. työväestön asuntotyypit sadan vuoden takaa, esim. Puu-Vallila, Puu-Käpylä, Port Arthur Turussa ja entinen Amuri Tampereella. Ne ovat pienkerrostalojen ryhmään kuuluvia ratkaisuja, eli asuntoja päällekkäin, oma ulko-ovi, yhteispihaa. Helsingin oloissa on edelleen kehitettävä myös tämän tapaisia pientalotyyppisiä, joissa kohtuuhintaiset pienasunnot ovat mahdollisia.

Pienkerrostalo

Pienkerrostalo voi Helsingin oloissa olla lähellä kaupunkipientalojen kategorialla. Pienkerrostaloksi kutsutaan taloa, jossa on vähintään kaksi, enintään neljä kerrosta ja jossa on asuntoja päällekkäin ja joka on ratkaistu tavanomaista kerrostaloa pienimittakaavaisemmin. Pienkerrosta-



MJV/RiJ/MOJK/MS/RRS/mlau

14.4.2005

lojen kehittämisellä on mielenkiintoinen historia viime vuosikymmenten ajalta.

1970-luvun loppupuolella siihen asti vallinneen massiivisen elementtikerrostalotuotannon rinnalle alettiin kehittää talosuunnitteluun inhimillisempää mittakaavaa pienkerrostalojen muodossa. Myös materiaalia vaihdettiin betonista tiileen ja puuhun. Pienkerrostalon kehittämisessä onnistuttiin hyvin ja niitä rakennettiin paljon. Monet edustivat innovatiivista suunnittelua, mm. Myllärintanhua Myllypurossa, monet Malmin talot, Länsi-Pasilan Keskuspuiston reunatalot, Lassilan talot, eräät Pikku-Huopalahden talot jne. Yksiportainen 3- tai 2,5-kerroksinen rakennus ilman hissiä oli 1980-luvulla myös aravatuotannon edullisin talomalli. 1980-luvusta muodostui Helsingissä pienkerrostalon kultainen vuosikymmen.

Pienkerrostalon kehittäminen loppui n. v.1988, kun alettiin vaatia hissiä kolmikerroksiseen taloon. Asuintalojen mittakaava suureni, koska samoihin aikoihin haluttiin parantaa myös kerrostalojen taloudellisuutta. Kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston julkaisussa 10/1988 esitetään mm:

- Hissillisten asuinrakennusten taloudellinen suunnittelu edellyttää, että portaan syöttötehokkuus kerrosta kohden tulee olla nykyisen tyyppisissä 3–4-kerroksisissa asuinkerrostaloissa vähintään 210 as-m² lamellitaloissa ja vähintään 280 as-m² pistetaloissa.
- Asemakaavoituksessa tulee välttää alle 4-kerroksisia kerrostaloja mukaan lukien talot, joiden 4. kerros on vajaa.
- Rakennusalan syvyyden tulee olla vähintään 12 m.

Myös talojen monimuotoisuuden karsiminen nähtiin hyväksi säästökohteeksi. Karsimisella saavutettava hyöty olisi tullut siirtää asumisen toiminnalliseen laatuun esim. siten, että toteutetaan hissit. Monimuotoisuuden karsiminen johti myös osaltaan pientalomaisen mittakaavan kaotamiseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta totesi lausunnossaan 1988, että tiukka kustannusohjaus toisaalta ja kohonneet kustannuspaineet toisaalta ovat johtaneet asuinrakennusten suurempaan mittakaavaan. Kustannuksia alennettiin suurentamalla lamellikokoa ja lisäämällä asuntojen lukumäärää porrashuonetta kohti. Lautakunta totesi myös, että saavutettuun hyötyyn nähden hissien rakentaminen kolmekerroksisiin raken-



nuksiin tuli liian kalliiksi ja että tällaiset hallinnolliset ohjeet korostavat hissien merkitystä liikaa suhteessa muihin asumisen laatutekijöihin.

Käytännössä kolmi- ja nelikerroksiset talot poistuivat kaavoituksen valikoimasta. Kaksikerroksisia pienkerrostaloja on edelleen rakennettu jonkin verran. Joissakin tapauksissa on ollut mahdollista rakentaa kolmikerroksinen pienkerrostalo siten, että ensimmäisessä kerroksessa on yksitasoinen asunto ja toisessa–kolmannessa kerroksessa kaksitasoinen asunto, mutta ei toisinpäin.

Esteettömyyttä koskevat rakentamismääräykset ovat edelleen kiristyneet ja ne asettavat myös pientalojen suunnittelulle entistä enemmän kustannuksia nostavia vaatimuksia. Määräyksiä ympäristövaikutuksia ei ole arvioitu, mutta ilmeistä on, että ne vaikuttavat nimenomaan kaupunkimaisten pientalojen kokoluokassa eniten. Sinänsä tarpeellinen vaatimus esteettömyydestä on ehdottomuudessaan osoittautunut esteeksi tiiviin ja matalan rakentamistavan kehittämiseksi.

Helsingiläisten pienkerrostalotonttien rakentamistehokkuus vaihteli välillä 0,4–0,7, mikä vastaa nyt tavoitteena olevaa kaupunkipientalon rakentamistehokkuutta.

Helsinkiin sopivat kaupunkipientalotyypit

Hallitusohjelmassa tavoiteltu asumisen maanläheinen mittakaava lähtee nyt eri suunnasta kuin 1980-luvun pienkerrostaloissa. Silloin kehitettiin kerrostaloa pientalomaisemmaksi, nyt pientaloa kaupunkimaisemmaksi.

Pientalorakentaminen selvästi yli 0,5–0,6:n tehokkuudella edellyttää usein kolmikerroksisia ratkaisuja. Kolmikerroksisista asunnoista tulee suuria. Pienasuntojen sijoittaminen kolmikerroksisiin rakennuksiin edellyttää asuntojen sijoittamista päällekkäin, jolloin hissivaatimus astuu voimaan. Tulee harkita kolmikerroksisten rakennusten hissivaatimusta tarkistettavaksi siten, että hissi tulisi rakentaa perinteisessä porrashuoneellisessa kerrostalossa ja sitä ei katsottaisi välttämättömäksi sellaisissa pientalomaisissa ratkaisuissa, joissa asuntoja on vain kaksi päällekkäin ja jokaisella asunnolla suora yhteys ulos. Esteettömyysvaatimuksen täyttäviä asuntoja tulisi kuitenkin olla valtaosa kussakin rakentamiskohteessa. Yksiasuntoisia pientaloja voidaan säädösten mukaan edelleen rakentaa kerrosluvusta riippumatta ilman hissiä.

Suomalaisen pientalon kaavoituksessa yleinen kahden kerroksen enimmäiskorkeus on osittain seurausta yleisimmän rakennusaineen



puun paloteknisistä käyttörajoituksista. Kaksikerroksinen pienkerrostalo on edelleen mahdollinen ilman hissiä, sen suhteen esteettömyysmääräykset eivät ole kiristyneet. Kaksikerroksiset rivitalot, ketjutalot, paritalot, erilaiset rinnetalot sekä yhden asunnon rakennukset ovat monessa suhteessa edelleen käyttökelpoisia. Niillä voidaan saavuttaa myös Helsingissä tarpeellinen tonttitehokkuus. Monet asemakaavat edellyttävät asuinpientalolta kahta kerrosta kaupunkikuvallisista syistä.

Vanhoissa puukaupungeissamme esiintyy paljon myös 1 ½-kerroksista rakennustyyppiä, jolla on kyetty luomaan urbaania tehokkaasti rakennettua kaupunkiympäristöä, esim. Rauman, Porvoon ja Naantalin vanhoissa osissa.

Suomessa yleisesti suosittu yksikerroksinen rakennus voi olla tontin rakentamistehokkuuden kannalta Helsingissä mahdollinen esim. atriumtyyppisenä. Atriumtaloja ei ole ennestään kaupungissamme, joten perinteen jatkamisesta ei ole kysymys, vaan uuden helsinkiläisen kaupunkipientalotyypin luomisesta. Atrium-tyypillä on mahdollista luoda pienimittakaavaista kaupunkiympäristöä lähes 0,5:n tonttitehokkuudella.

Helsinkiläisen kaupunkipientalon traditio on niin heikko, että meillä on tilaisuus alkaa sellaisen luominen. Olemme vapaammassa tilanteessa kuin enemmän perinteensä kahlitsevat keskieuropalaiset kaupungit.

Tuottajamuotoiset pientaloalueet

Historiallisina aikoina kaupungin tiivis-matala-alueiden visuaalinen ja toiminnallinen rikkaus syntyi omaehtoisen rakentamisen kautta hankkeiden pienen mittakaavan seurauksena. Taloja rakennettiin saatavissa olevista materiaaleista ja mielissä kajastavista asumisen ihanteista. Taloista tuli tekijöidensä näköisiä. Niissä voi olla myös asukkaiden omia yksilöllisiä työtiloja.

Yleinen pientalorakentamisen tapa on nykyisin tuottajamuotoinen rakentaminen. Tuottajamuotoisesti toteutetun asunnon ostaminen ja ylläpito on asukkaan kannalta vaivatonta. Tuottajamuotoinen rakentaminen johtaa omaehtoisesta hartiapankkirakentamisesta poikkeavaan kaupunkikuvaan ja sosiaaliseen ympäristöön. Modernit tiivis-matala-alueet on rakennettu siten, että rakentamisen helppous ja kustannustekijät kuvastuvat niiden olemuksesta. Alueet ovat kylläkin matalia, mutta pituudessa ja leveydessä ei ole kitsailtu. Rakentaminen perustuu samojen talo- ja asuntotyyppien toistoon. Perinteisiin pientaloihin kuuluvia aputiloja kuten kellareita, ullakoita ja varastoja ei rakenneta. Laajenta-



minen ei ole mahdollista. Toiminnallisesti tuottajamuotoiset alueet ovat yksipuolisia. Toiston tuoma monotonisuus voi näkyä kohtalaisen pienilläkin rakennusoikeuksilla. Toisaalta yhtenäinen rakennustapa voi tuottaa myös hyvää ympäristöä, mikäli arkkitehtuuri on korkealuokkaista ja mittakaavaltaan ympäristöön sopivaa.

Suuri osa tiivis-matala-rakentamista on Helsingin oloissa jatkossakin tavalla tai toisella tuottajamuotoista. Tuottajamuotoista rakentamista tulee kehittää yksilöllisempään suuntaan niin, että tarjolla olisi useampia vaihtoehtoisia ratkaisuja kussakin rakennuskohteessa. Samoin tulee lisätä ostajien vaikutusmahdollisuuksia yksilöllisiin ratkaisuihin rakennusvaiheessa.

Kaupungin tulee ohjata tuottajamuotoista rakentamista tähän suuntaan rakennuttajien kanssa yhteistyössä kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin. Myös valmiiden tiiviiseen rakentamiseen sopivien talotyyppien tuotekehittely yhdessä talotehtaiden kanssa saattaa olla hyödyllistä.

Rajoihin kiinni rakentaminen

Talojen rakentaminen toisiinsa kiinni on perinteinen eurooppalainen tapa, myös Helsingin keskustassa. Pientalojen osalta siihen liittyvä rakentamistraditio on katkennut ja se on opeteltava uudestaan. Se ei nyky-Helsingissä ole rutiinia.

Tarve rakentaa kiinni naapuriin ja katuun kiinni seuraa tehokkaasta maankäytöstä. Kaupunkimaisen elämänmuodon ja katujen tunnelman kannalta tilojen niukkuus ei ole välttämättä huono asia, pikemminkin päinvastoin. Asunnon ulkopuolisten tilojen pienuus ei merkitse, että itse asuntojen tarvitsisi olla pieniä. Suurikin asunto mahtuu pienelle tontille.

Rakentamisen toteuttamiselle kiinni rakentaminen asettaa suurempia vaatimuksia kuin erilleen rakennettaessa. Kun aikataulut ja naapurien talosuunnitelmat ovat toisistaan poikkeavia, ajaututaan helposti monenmoisiin ristiriitoihin. Myös tekniset kysymykset ovat vaativampia. Kiinnirakentaminen edellyttää kaupungin taholta ohjeistusta ja rakennushankkeiden koordinoitua. Asiaan voidaan kiinnittää huomiota kaavamääräyksissä ja rakennustapaohjeissa.

Kiinni rakennettavia talotyyppisiä ei ole talotehtailla valmiiksi suunniteltuna, mm. koska niiden kaavoittaminen on ollut harvinaista. Tällaista talotyyppiä kaavoitettaessa jonkinlainen talokilpailu taloteollisuuden kanssa yhteistyössä olisi järkevää.



Kaavoitus

Yleiskaavassa on osoitettu alueet, joilla pientalomaista kaupunkirakentamista on tarkoitus harjoittaa Helsingissä. Sen lisäksi on suunnitteilla pienialaisempia täydennysrakentamiskohteita. Tonttikohtaisia kaavamuutoksia tehtäessä voidaan kaupunkipientalomainen asuminen ottaa huomioon kerrostaloasumisen vaihtoehtona.

Usein kuvitellaan kaavan väljyyden ja joustavuuden johtavan suurempaan innovointihalukkuuteen ja rikkaampaan ympäristöön. Näin ei ole käynyt ainakaan Helsingissä tuottajamuotoisessa rakentamisessa. Mikäli halutaan uusia innovaatioita talotyypistöön tai kortteliratkaisuihin, on se määriteltävä pääsääntöisesti asemakaavassa ja/tai tontinluovutuksen yhteydessä.

Omatoimisen pientalorakentamisen alueilla asemakaavan tehtävä saattaa olla tuottajamuotoiseen rakentamiseen nähden päinvastainen. Innovointeja ja muita yksilöllisiä ratkaisuja voi syntyä niin paljon, että kaavalla on hillittävä arkkitehtuurin epäyhtenäisyyttä. Tiivis-matala-alueilla tarkkaa kaavaa tarvitaan myös mm. käyttökelpoisten pihajalustojen varmistamiseksi.

Omatoimisen rakentamisen kaupunkipientaloalueilla fyysinen suunnittelu ja rakentamisen koordinointi on vaativaa, koska toimijoita ja tavoitteita on paljon ja ne voivat olla kovinkin yksilöllisiä. Kerrostaloalueeseen verrattuna kohteiden rakentaminen kestää kauan huolimatta rakennettavan kerrosalan vähäisyydestä.

Tiivis ja matala kaupunkirakenne on vaativaa myös kunnallistekniikan kannalta. Katujen teknisiä rakenteita ja mitoitusta on voitava tarkastella yhteistyössä toteuttajan kanssa jo kaavoitusvaiheessa.

Pysäköinti tiivis-matala-alueilla

Kaupunkikuvaan, rakentamisen ilmeeseen ja mittakaavaan vaikuttavat paljon liikenteelliset ratkaisut. Perinteinen monikäyttöinen kaupunkikatu on eräs varteenotettava vaihtoehto Helsinkiin sopivan pientaloalueen liikenneratkaisuksi.

Helsingissä ei ole 1960-luvun jälkeen käytetty katua asuintonttien pysäköintivelvoitteeseen kuuluvien autopaikkojen sijoittamiseen uusilla alueilla. Kadut on varattu vain liikkuvalla liikenteelle. Kadunvarsipysäköinnin antamia mahdollisuuksia kaupunkimaisen pientaloasumisen yhteydessä on kuitenkin syytä tarkastella uudelleen 40 vuoden tauon jälkeen. Kadunvarsipysäköinti säästää rakennettavaa maa-alaa, koska autopaikka tontilla vie tilaa 25 m² ja kadulla vain 10 m², koska kadulla



on joka tapauksessa ajorata. Maantasoinen pysäköinti tontilla on vaikea ratkaista pihatilojen kannalta tyydyttävästi, kun rakentamistehokkuus nousee yli 0,6:n. Toisaalta pihakansien rakentaminen pientaloalueelle on hankalaa sekä kustannusten että pihojen istutettavuuden kannalta. Kadunvarsipysäköinti mahdollistaa myös kadunvarsille monipuolisia kaupallisia tai muita työpaikkatoimintoja. Se pakottaa ihmiset myös näyttäytymään julkisessa kaupunkitilassa, joten sillä on sosiaalista merkitystä.

Välimuotona kadunvarsipysäköinnin ja tonttikohtaisen pysäköinnin välillä on käytetty katutilaan tai katumaiseen ympäristöön sijoitettuja kapeita pysäköintitontteja. Näitä on lähes kaikilla Helsingin uudemmilla projektialueilla sekä naapurikunnissa. Ne ovat kuitenkin varsinaista kadunvarsipysäköintiä tehottomampia ja tarpeettomasti tilaa vieviä, koska niissä pysäköintipaikat ovat nimikkopaikkoja. Siten esim. kadunvarren liiketiloissa asioivat tai asukkaiden vierailijat eivät voi niitä käyttää, vaikka niissä olisikin ajoittain vapaita autopaikkoja.

Tontin luovutusmenettelyt

Helsingissä asuntoja rakennetaan pääosin kaupungin omistamalle maalle. Yleishyödyllisille rakentajille luovutetaan suoraan tontteja valtion lainoittaman asuntotuotannon toteuttamiseen. Vaparaahoitteiseen tuotantoon ja hitas-tuotantoon luovutetaan tontteja kilpailujen kautta. Selvitystehtävässä painotetaan kilpailumenettelyä uusien innovaatioiden löytämiseksi.

Maanomistajalla on mahdollisuus ohjata rakentamista tontinluovutusehdoissa, laatukilpailujen kautta tai tukemalla koerakentamishankkeita luovuttamalla niille sopivia tontteja.

Laatukilpailut soveltuvat hyvin pientalomaisen kaupunkiasumisen kehittämisen välineeksi. Niiden avulla on mahdollista paitsi löytää uusia ratkaisumalleja myös saada rakennuttajat ja muut alan toimijat mukaan kehitystyöhön. Kilpailujen kautta voidaan saada myös positiivista julkisuutta.

Kilpailujen kautta voidaan hakea ratkaisumalleja sekä omilla tonteilla tapahtuvaan että tuottajamuotoiseen rakentamiseen. Lähtökohtana tulee olla monien erilaisten Helsingin olosuhteisiin sopivien pientalotyypien kehittäminen, myös pienasuntoja sisältävien. Ratkaisujen taloudellisen toteuttamiskelpoisuuden varmistaminen suunnittelukilpailuissa on vaikeampaa kuin tontinluovutuskilpailuissa, joissa toteuttaja on muka-



na. Tontinluovutuskilpailuissa on huolehdittava siitä, ettei kustannustekijöiden painotus ohjaa liian tavanomaisiin ratkaisuihin.

Erityyppisiä ratkaisuja voidaan kehittää Alppikylän, Viikinmäen ja Myllypuron suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. Alueet ovat lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan erilaisia ja tarjoavat monipuolisia mahdollisuuksia tiiviin pientalorakentamisen tutkimiseen mm. kilpailujen avulla. Kilpailut voisivat olla osin suunnittelukilpailuja (yleisiä kilpailuja, kutsukilpailuja tai ilmoittautumis-kutsukilpailuja), jolloin kaupunki ja muut kiinnostuneet tahot vastaavat kustannuksista. Osittain kilpailut voisivat olla tontinluovutuskilpailuja. Kansainväliset kilpailut tuottaisivat varmasti suomalaisesta rakentamisesta poikkeavia ratkaisuja, myös erilaisesta kulttuurista seuraavine ongelmineen.

Jos kilpailu pidetään kaupungin maalle rakennettavaan tuotantoon, voidaan kilpailun tulosten toteutus varmistaa tontinluovutusehdoilla sekä kaupungin ja toteuttajan välisellä yhteistyöllä.

Kilpailun lisäksi ei ole syytä unohtaa muitakaan tapoja. Kilpailun puutteena on, että ideointi tapahtuu kilpailusalaisuuden suojassa siten, etteivät kaupungin edustajat voi osallistua ideointiin. Näin osa asiantuntijoiden tietomäärästä ja kokemuksista jää käyttämättä.

Kaupunki voi tukea kaupunkimaisen pientalorakentamisen kehityshankkeita luovuttamalla tontteja hankkeille. Kaavassa ja rakentamispäohjeessa asetettuja tavoitteiden toteutumista on mahdollista valvoa projektialuekohtaisten yhteistyöryhmien kautta. Laajamittaisen kehitystyön ohjaaminen tällä tavoin vaatii runsaasti resursseja.

Omatoimisen rakentamisen kehittäminen

Hartiapankkirakentaminen on varmaan tulevaisuudessa yhä harvinaisempaa, koska uudessa maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan rakentamisen ammattimaisuutta. Hartiapankkilainen toimii käytännössä ammattilaissuunnittelijan ja ammattilaisrakennuttajakonsultin kanssa.

Omatoimista rakentajaa voidaan auttaa parhaiten neuvomalla kääntymään hyvän rakennuttamisen ammattilaisen puoleen. Laajoissa omatoimirakentamisen kohteissa kaupungin tulee järjestää riittävät resurssit koordinointiin ja neuvontaan. Se on Helsingissä erittäin perusteltua, koska kyseessä on kaupungin oman maan kehittäminen.

Omatoiminen rakentaja on usein asiakassuhteessa rautakaupan kanssa talotyyppien valinnasta alkaen. Kaupungin on harkittava jonkinlaisen



yhteistyön aloittamista talotehtaiden kanssa Helsinkiin sopivan pientalotyypistön aikaansaamiseksi

Johtopäätökset

Helsingissä pientalomaisen kaupunkiasumisen kehittäminen käy luontevasti uusien pientalovaltaisten alueiden suunnittelun ja rakentamisen kautta. Tehtävä edellyttää yhteistyötä kaupungin sisällä erityisesti kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa. Mukaan tulee kytkeä myös ulkopuolisia asian kehittämisen kannalta olennaisia tahoja.

Kehittämiprojekti voi sisältää seuraavia osioita:

- 1 Kehitetään pientalon määritelmää siten, että se soveltuu Helsingin erityisolosuhteisiin ja tarkistetaan rakentamista koskevia määräyksiä siten, että ne tukevat tiiviin pientalorakentamisen kehittämistä taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 2 Kehitetään kaksi–kolmikerroksista kaupunkipientalomallistoa siten, että se kulttuurisesti, kaupunkikuvallisesti, kustannuksiltaan, esteettömyys- ja rakentamismääräysten näkökulmasta voi soveltua Helsingin olosuhteisiin.
- 3 Kehitetään Helsingin tontinluovutusmenettelyä siten, että se tukee erilaisten laadukkaiden ja taloudellisten pientaloratkaisujen toteuttamista. On tutkittava nykyistä enemmän pientalotuotantoon soveltuvia hitas-tyyppisiä menettelyjä. Hyvänä alkuna tähän on jo käytössä oleva maanvuokrasopimukseen liittyvä lunastusehto, jonka mukaan kaupungilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus ja lunastaa tontilla olevat rakennukset, mikäli kauppahinta ylittää paikkakunnan käyvän hinnan.
- 4 Järjestetään arkkitehtikilpailuja ja tontinluovutuskilpailuja kaupunkipientalojen toiminnallisten, kaupunkikuvallisten ja teknisten kysymysten ratkaisemisessa erityisesti Alppikylässä, Viikinmäessä ja Myllypurossa sekä tuetaan tärkeitä kehityshankkeita luovuttamalla niille sopivia tontteja.
- 5 Kehitetään kaupunkipientaloalueille sopivia pysäköintiratkaisuja. Selvitetään autotallien ja kadunvarsipysäköinnin tarjoamat mahdollisuudet.



- 6 Kerätään yhteen toteutettujen kohteiden ja kilpailujen kautta sekä muuten saadut kokemukset tiiviistä ja matalasta rakentamisesta Helsingissä ja sen läheisyydessä. Koordinoidaan suunnitteilla olevien projektien pientalorakentamisen kehittämisteemat toistensa kanssa. Pyritään kytkeämään kehittämistyöhön myös muita kiinnostuneita tahoja kuten ympäristöministeriö, rakennusaineteollisuus tai talotuottajat. Kehittämisen ideoinnin ja rakentamisen jälkeen kiinnitetään riittävästi huomiota seurantaan ja johtopäätöksen tekoon.

Kaupunkisuunnitteluviraston osalta esitetyt toimenpiteet vaativat lisäpanostusta selvitysten tekemiseksi konsulttitoimeksiantoina ja suunnittelukilpailujen järjestämiseksi.

Lisätiedot:

Visanti Matti, projektipäällikkö, puhelin 169 4324
Jalkanen Riitta, projektipäällikkö, puhelin 169 4327
Kaijansinkko Matti, projektipäällikkö, puhelin 169 4211
Siiskonen Markku, arkkitehti, puhelin 169 2476

KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNTA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tatu Rauhamäki
puheenjohtaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ruija Rantala-Saajo
pöytäkirjanpitäjä

LIITE

Kh n asiakirjat 2004-276/621, 11.2.2004