



# Kerrostalojen kehittäminen Helsingissä





# Kerrostalojen kehittäminen Helsingissä

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Teksti: Annukka Lindroos, Maria Mannisto, Tuomas Kivelä,  
Riikka Karjalainen, Riitta Jalkanen, Selina Anttinen ja Anna-Maija Sohn

Kuvat: Kansikuva © Steven Holl Architects & Vesa Honkonen Architects

Taitto: Timo Kaasinen  
Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki § 009/2008

Paino: Edita Prima Oy 2008

ISSN 0787-9024

ISBN 978-952-223-083-6 (nid.)

ISBN N 978-952-223-084-3 (PDF)

<b>Johdanto</b> .....	5
<b>1. Kerrostalorakentaminen</b> .....	7
1.1 Nykytilanne .....	7
1.2 Asuntorakentamisen ohjauskeinot .....	8
1.2.1 Johdanto .....	8
1.2.2 Yhteisstrategiat.....	8
1.2.3 Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma (MA-ohjelma) .....	8
1.2.4 Asemakaavoitus .....	9
1.2.5 Tontinluovutus.....	9
1.2.5.1 Hitas-menettely .....	10
1.2.5.2 Suunnittelu- ja tarjouskilpailut.....	10
1.2.5.3 Laatu kilpailut.....	11
1.2.5.4 Suunnittelijavalinnat .....	12
1.3 Rakennushankkeen käsittely kaupungin hallinnossa .....	12
<b>2. Kehittämisprojekti</b> .....	14
<b>3. Taustaselvitykset ja kehittämissuhteita</b> .....	16
3.1 Asuntotyyppiselvitykset.....	16
3.2 Talotyyppiselvitys.....	18
3.3 Piha- ja ympäristöselvitys.....	20
3.4 Asemakaavamääräysten kehittämistarpeet ja toteuttamiseen liittyvien menettelytapojen kehittäminen .....	22
3.5 Kehittämishankeselvitys .....	23
3.6 Tontinluovutusselvitykset .....	24
<b>4. Taloudellinen tarkastelu</b> .....	26
<b>5. Informaatio</b> .....	28
<b>6. Jatkokäyttösuositukset</b> .....	29
6.1 Kerrostalon sisällön kehittäminen, KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelmaluonnos .....	29
6.1.1 Alueellisia kehittämisteemoja .....	29
6.1.2 Yleisiä kehittämisteemoja.....	35
6.1.3 Kehittämisteemoissa huomioitavaa.....	40
6.2 Menettelytavat.....	41
<b>7. Liite</b> .....	44
<b>Kuvailulehti</b> .....	47



Asuntorakentaminen Helsingissä on nyt ja tulevaisuudessa kerrostalovaltaista rakentamista. Palvelu- ja väestön ikärakenteen muutos, erilaistuvien asuntokuntien toiveet, monikulttuurisuus sekä ilmastomuutos asettavat uudenlaisia vaatimuksia asuntorakentamiselle. Nopeasti vaihtuvat elämäntilanteet sekä kasvava yksilöllisyyden tavoittelu tuovat lisäpainetta monimuotoisuuteen ja muuntojoustavuuteen. Kerrostaloasumisen tulee siksi kehittyä yhteiskunnan muuttuessa. Kerrostalorakentamista tulisikin kehittää siten, että se tarjoaa erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja ja on kilpailukykyinen vaihtoehto myös niille, jotka voivat valita asumistapansa. Kerrostaloasumisen ongelmia ovat kalliit myyntihinnat, todellisten vaihtoehtojen puute ja asunnon suhteellisen pieni keskikoko. Kehittämistarpeet kerrostalorakentamisessa ovat taloudellisia, teknisiä, toiminnallisia, ekologisia, esteettisiä, sosiaalisia sekä asuntopoliittisia ja rakentamisprosessiin liittyviä.

Helsingin kerrostalorakentamisen analysoimiseksi koottiin vuonna 2005 laaja-alainen työryhmä, jonka tehtävänä oli analysoida kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen nykytilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja -menetelmiä sekä käynnistää konkreettisia kehittämishankkeita.

Helsingin uusien laajojen projekti-alueiden rakentaminen käynnistyy Jätkäsaaresta ja Sörnäistenrannasta vuonna 2009. Asuinrakennusten suunnittelu alkaa näillä alueilla vuonna 2008. Tavoitteena on, että kerrostalojen kehittämissuunnitelman tuloksia on käytettävissä jo heti ensimmäisten tontinvarausten yhteydessä. Tähän raporttiin on koottu kehittämissuunnitelman vaiheet ja sisältö jatkosuunnitelmiin.

Projektia on vetänyt asemakaava-arkkitehti Annukka Lindroos kaupunkisuunnitteluvirastosta. Jäseninä ovat olleet kiinteistövirastosta apulaisosastopäällikkö Juhani Tuuttila, kehittämissuunnittelun johtaja Harri Kauppinen ja tonttiasiamiehet Tuomas

Kivelä ja Maria Mannisto, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta ovat olleet puheenjohtajan lisäksi projektipäällikkö Riitta Jalkanen, arkkitehdit Pekka Pakkala (2007 asti) ja Selina Anttinen, yleiskaavaosastolta yleiskaavapäällikkö Pertti Kare (2006 asti), toimistopäällikkö Timo Vuolanto, arkkitehdit Mari Siivola (2006 asti), Teemu Holopainen (2007 asti) ja Anna-Maija Sohn, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistosta toimitusjohtaja Sisko Marjamaa ja rakennuttaja-arkkitehti Ifa Kytösaho, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämissuunnittelusta suunnittelupäällikkö Kirsi Mäkinen, asuntoinsinööri Seppo Kauhanen sekä suunnittelijat Riikka Karjalainen ja Miliza Ryöti, rakennusvalvontavirastosta yliarkkitehti Juha Pulkkinen, lupayksikön päällikkö Juha Veijalainen sekä lupa-arkkitehti Hannu Litovuori. Ryhmän sihteerinä on ollut tonttiasiamies Maria Mannisto kiinteistövirastosta. Erillisiin osaselvityksiin on lisäksi koottu taustaryhmiä.

Tämän raportin kirjoittamiseen ovat osallistuneet Annukka Lindroos, Maria Mannisto, Tuomas Kivelä, Riikka Karjalainen, Riitta Jalkanen, Selina Anttinen ja Anna-Maija Sohn.





# 1. Kerrostalorakentaminen

## 1.1 Nykytilanne

Kaupungin tavoitteena on rakentaa Helsinkiä niin, että pääkaupunki jatkossakin koetaan vetovoimaiseksi ja halutuksi asuinkunnaksi. Mikäli Helsinki haluaa olla kilpailukykyinen, on sen kehitettävä asumisen laatua. Kehittämisen tulee kohdistua erityisesti ekologisiin, toiminnallisiin, sosiaalisiin ja esteettisiin tekijöihin.

Helsingissä on runsaat 317 745 asuntoa (tilanne 31.12.2006) ja uusia asuntoja on valmistunut vuosina 2000–2006 keskimäärin 3 440 per vuosi (2003–2006 keskimäärin 2 926 asuntoa). Asunnoista 86 % on kerrostaloissa. Kaupunki itse omistaa joko suoraan tai kiinteistöyhtiöidensä kautta lähes 60 000 kerrostaloasuntoa. Tulevaisuuden asuntoalueet kuten Jätkäsaari, Hernesaari, Hermanni, Sörnäistenranta ja Kruunuvuorenranta sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle. Keski-Pasilassa ja Kuninkaantammessa on useampia maanomistajia. Kaupunki on perustamisestaan alkaen hankkinut aktiivisesti maata ja nykyään kaupunki omistaa jo noin 70 % kaupungin maapinta-alasta.

Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen) kerrostalojen osuus asuntokannasta on 75 % eli hieman pienempi kuin mitä se on Helsingissä. Kerrostaloasuntojen osuus koko asuntokannasta on pääkaupunkiseudulla pysynyt lähes samana tarkasteltaessa sitä 1990-luvun alusta lähtien. Pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntokanta painottuu määrällisesti 1–3 huoneen asuntoihin, mikä on tyypillinen asuntoihin liittyvä kaupunkimainen piirre. Pääkaupunkiseudulla on kuitenkin suuria eli vähintään neljän huoneen kokoisia kerrostaloasuntoja suhteessa enemmän kuin muualla maassa, jossa vähintään tätä kokoluokkaa ja sitä suuremmat asunnot ovat käytännöllisesti katsoen aina pientaloissa. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasunto voisi näin kokonsa puolesta olla varteenotettava tilavan ja siten vakiintuneen asumisen muoto.

Kyselytutkimusten mukaan kerrostaloasumisen vahvuutena nähdään yleensä

sen vaivattomuus ja positiivinen anonymiteetti sekä hyväksi koettu sijainti suhteessa asukkaalle tärkeisiin paikkoihin ja monipuolisiin palveluihin. Helsingissä vallitsee niukkuus rakennusmaasta. Mikäli syntyvien asuntojen lukumäärää pidetään tärkeänä, ei Helsingissä voida toteuttaa pientaloalueita merkittävästi enempää mitä tähän asti on tehty. Kerrostalovaltaisuus on ominaista Helsingille, siksi tarvitaan eniten voimavaroja juuri kerrostalojen kehittämiseen. Helsingille on tärkeitä profiloitua edukseen toistiaan poikkeavilla, oman identiteetin omaavilla kerrostaloalueilla.

Helsingin asuntorakentamisen laatu on kansainvälisestikin tunnustettu tasaisen hyväksi, mutta erityisesti kerrostaloalueita on viimeaikoina moitittu liiallisesta samankaltaisuudesta. Korostuneen yhdenmukaisuuden on koettu johtaneen huonoon tunnistettavuuteen ja identiteettiin. Samalla asuntokunnista on vähemmän perinteinen perhemalli, eikä kerrostaloasuntokantamme enää vastaa muuttuvien elämäntilanteiden tarpeita. Yhden ja kahden henkilön talouksia on jo 72 % kaikista. Lisäksi suomalaiset ovat EU:n ahkerampia muuttajia.

Muuttuvissa elämäntilanteissa asuntokantamme on liian yksitotista ja sitä vaikeaa kalleus, vaihtoehtojen puute ja jäykät pohjaratkaisut. Kerrostalorakentamisessa toistuvat samankaltaiset talotyyppi-, asunto- ja rakenneratkaisut. Viime vuosikymmenen aikana rakennetuista kerrostaloista 99 % on lamelli- ja pistetaloja. Lamellitaloissa on yleensä neljä tai jopa kuusi asuntoa porrastasannetta kohti. Tehokkuuden maksimointi on heikentänyt lamelli- ja pistetalojen parhaita ominaisuuksia. Kerrostalojen yleisin kerros-luku on viisi. Pienimittakaavaista kolme–nelikerroksista tuotantoa ei ole juurikaan tehty uusien esteettömyys- ja hissivaatimusten takia.

Talotyyppien lisäksi myös asuntotyypit ovat huomattavan samankaltaisia sekä pohjaratkaisujen että varustetason suhteen. Parvekkeet ovat tilavia ja usein lasitettuja, mutta varasto- ja säilytystilat

koetaan yleensä riittämättömiksi. Talosaunojen yleistyminen ei ole vielä huomattavissa määrin vähentänyt asunto- saunoja. Porrashuoneet ovat valoisia, mutta samankaltaisia. Aputilat, varastot ja yhteistilat on yleensä sijoitettu maantasokerrokseen, talosaunat usein myös ylimpään kerrokseen.

Kerrostalojen rakennusratkaisut ovat hyvin samankaltaisia, tyyppillisesti elementtirakentamista: seinät betonielementtejä ja välipohjat ontelolaattoja. Paikalla rakentaminen, etenkin julkisivujen osalta, on lisääntynyt jonkin verran. Uudenlaisista rakennusratkaisuista esim. puurakenteisista kerrostaloista on vain muutama esimerkki. Joitakin avoimeen, muunneltavia ratkaisumahdollisuuksia tarjoavaan rakentamiseen liittyviä konsepteja on toteutettu.

Viimeaikoina erilaisissa kilpailuissa ja selvitystyöissä sekä osittain myös rakenteilla olevissa kohteissa on huomattavissa uusia piirteitä: erilaisia pienkerrostaloja sekä uudenlaisia talo- ja korttelityyppejä. Kattoasumiseen on myös löydetty uusia vaihtoehtoja.

## **1.2 Asuntorakentamisen ohjauskeinot**

### **1.2.1 Johdanto**

Helsingin kaupunki voi ohjata hallinnollisten rajojensa sisäpuolella tapahtuvaa asuntorakentamista, koska se omistaa lähes 3/4 kaupungin maapohjasta ja asuntotuotanto suuntautuu pääasiassa kaupungin omistamalle maalle. Tällöin kaupunki:

- vastaa alueiden yleis- ja asemakaavoituksesta
- ohjaa rakennussuunnittelua yleispiirteisesti lähiympäristön suunnitteluohjeen ja/tai rakentamistapaohjeiden avulla
- tekee asuntopoliittiset linjaukset MA-ohjelmassa ( entinen asunto-ohjelma)
- koordinoi aluerakentamisprojektien kautta alueiden toteuttamista
- voi asettaa erilaisia ehtoja tontinluovu-

tukselle (kilpailuja, kehityshankkeita, erityisen korkeaa laatua jne.)

- tuo asiantuntemuksensa rakennuttajien käyttöön Hitas-menettelyn ja aluetyöryhmien kautta
- valvoo rakennussuunnittelua rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

### **1.2.2 Yhteisstrategiat**

Kaupunginvaltuusto ohjaa asuntorakentamista kaupungin strategisten tavoitteiden ja ohjelmien kautta. Kaikki hallintokunnat ovat yhteisvastuullisia ns. yhteisstrategioiden toteuttamisessa. Yhteisstrategiat pohjautuvat pääkaupunkiseutua koskevaan, yhteisesti sovitun visioon ja strategiaan päämääriin (Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta 5.10.2004). Kaupunkirakenne ja asuminen on yksi strateginen päämäärä tavoitteena kehittää mm. asumisen monipuolisuutta ja asuntojen riittävyttä.

Asumisen monipuolisuutta ja asuntotuotannon riittävyttä koskeva tavoite merkitsee sitä, että asuntojen kysyntään vastataan sekä kaupunkiasumista kehittämällä että tehostamalla maankäyttöä asuntotuotannon edistämiseksi. Monipuolinen asuntotarjonta tyydyttää erilaiset elämäntilanteeseen liittyvät asumistarpeet ja on myös vetovoimatekijä. Seudulliseen asumiseen liittyvät kysymykset ratkaistaan yhteisvastuullisesti valtion ja naapurikuntien kanssa. Tärkeiksi toimenpidekokonaisuuksiksi on määritelty:

- Asuntotuotanto ja tuotannon edellytysten luominen
- Kaupunkiasumisen kehittämisprojektien toteuttaminen
- Asumisen seudullisten kehitysprojektien edistäminen

### **1.2.3 Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma (MA-ohjelma)**

Kaupunginhallituksen keväällä 2006 tekemän päätöksen mukaisesti kaupungin asuntopoliittista suunnittelujärjestelmää muutettiin siten, että valtuustokausittain laaditaan maankäytön ja asumisen toteu-

tusohjelma (MA-ohjelma) entisen asunto-ohjelman sijasta. Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa määritellään kaupungin tavoitteet asuntotuotannon määrälle, monimuotoisuudelle, asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon mukaiselle rakentamiselle, asumisväljyyden kehittämiseksi, talotyypeille, kaupungin tontinluovutusperiaatteille sekä erityisryhmien asumisen järjestämiselle.

Tavoitteena on asuntorakentamisen hallittu ohjelmointi ja kokonaisvaltainen näkemys sekä uusien että vanhojen asuntoalueiden kehittämisestä sekä alueiden toteuttamiskustannusten ennakointi. Laadittavan ohjelman aikajänne on kymmenen vuotta eli 2008–2017. Kaupunginvaltuuston 13.2.2008 hyväksymässä MA-ohjelmassa kerrostalojen kehittäminen on nostettu yhdeksi ohjelmakauden keskeiseksi tavoitteeksi. Tavoitteena on, että kerrostalorakentamista kehitetään siten, että se tarjoaa erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja. Kerrostalojen kehittämisprojektin jatkotoimenpiteillä parannetaan kerrostaloasumisen houkuttelevuutta sekä asuinympäristöjen, asuinrakennusten ja asuntojen toiminnallista laatua. Asumisen laatua ja asumisvaihtoehtojen monipuolista kirjoa pyritään edistämään samalla, kun asuntojen ja asuinrakennusten suunnittelussa kiinnitetään huomiota elinkaarirakentamiseen sekä ratkaisuihin, joilla parannetaan esteettömyyttä, muuntojoustoa ja energiatehokkuutta. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota asuntojen ja tilojen muunneltavuuteen ja yhdistettävyyteen asukkaiden tarpeiden muuttuessa. Kaavamääräyksillä edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja, kuten kerros- ja talosaunoja sekä yhteispihoja. Kaupunki voi luovuttaa tontteja myös omatoimiseen kerrostalorakennuttamiseen ja -rakentamiseen.

#### 1.2.4 Asemakaavoitus

Strategisen ohjauksen ohella Helsinki voi kaavoitusmonopolinsa ansiosta vaikuttaa

rakentamiseen kaavoituksen perinteisillä välineillä yleiskaavoilla, asemakaavoilla, lähiympäristön suunnitteluohjeilla ja rakentamistapaohjeilla. Nämä eivät kuitenkaan ole yksin riittävä väline silloin, kun halutaan rohkaista alan toimijoita uusien asuntoratkaisujen kehittämiseen ja koe-rakentamiseen. Sen sijaan kaavoitusmonopoli yhdistettynä kaupungin omistamisen tonttien luovutukseen antaa ainakin lähtökohtaisesti kaupungille hyvät mahdollisuudet kehittää uudis- ja täydennysrakentamista toivottuun suuntaan.

Kaupunkikuvan muodostumisen ja toiminnan kannalta olennaiset määräykset (esim. rakennusoikeus, käyttötarkoitus, korkeus, arkadit) annetaan aina asemakaavassa. Hyvä asemakaava pitäytyy kaupunkikuvan ja toimintojen kannalta keskeisissä tekijöissä eikä se rajoita talosuunnittelua puuttamalla rakennusten yksityiskohtiin.

#### 1.2.5 Tontinluovutus

Kaupungin käyttämiä tontinluovutustapoja ovat myynti tai vuokraaminen. Valtaosa tonteista vuokrataan. Vuokrauksen katsotaan antavat kaupungille paremmat ohjausmahdollisuudet kuin myynnin. Konkreettisiin tuloksiin tähtäävä ohjaus edellyttää selkeää käsitystä siitä, mihin sillä pyritään. Myös myynnissä voidaan päästä korkeatasoisin laadullisiin tavoitteisiin, kun käytetään sopivia menettelytapoja kuten laatukilpailuja.

Jos tontteja varataan suoraan rakennuttajille, lopputuloksen kannalta on tärkeätä valita tonttien varaajat niin, että heillä on korkeat tavoitteet mm. arkkitehtuurin laadun suhteen. Aiemmin uusien varausten valmistelussa otettiin huomioon mm. rakennuttajien aiempien hankkeiden tehokas ja laadukas toteutus.

Tärkeimmissä kohteissa tontin varausehtoihin on sisällytetty erikseen velvoite suunnitteluyhteistyöstä – yleensä tonttiosaston, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston ja asemakaavaosaston edustajien kanssa projektialueilla. Tarpeen vaatiessa velvoite on kos-

kenut myös muita virastoja kuten sosiaalivirastoa palveluasuntohankkeissa.

Aiemmin tontteja varattiin rakennuttajille usein jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Valinta valmisteltiin joko neuvottelujen tai kilpailun perusteella. Kaavoittajan, rakennuttajan ja talosuunnittelijan yhteistyö voi tällöin olla varsin saumatonta. Talosuunnittelulla tai suunnittelukilpailuilla voidaan esim. ratkaista suoraan lopputulos ja kirjata se sitten asemakaavaan.

Viime vuosina tontit on yleensä varattu vasta, kun asemakaava on lainvoimainen. Saatujen kokemusten ja asiantuntijamielipiteiden perusteella tonttien varaamista ainakin joissain kohteissa pitäisi aikaistaa. Talosuunnittelijan ja kaavoittajan yhteistyö olisi hyödyllistä, koska asiantuntemus syvenisi, ja tämä voi luontevalla tavalla johtaa kaupunkikuvalisest rikkaisiin, mutta samalla myös kustannustehokkaisiin ratkaisuihin.

Jos suunnittelukilpailuja halutaan hyödyntää sekä saada uusia ideoita ja ratkaisuja, asemakaava ei saisi määrittää turhan detaljitasoisia tekijöitä vaan sen tulisi pitäytyä ainoastaan kaupunkikuvan ja toimintojen kannalta keskeisissä tekiöissä.

### 1.2.5.1 Hitas-menettely

Hitas-tuotanto on kaupungin vuokratonteilla tapahtuvaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa, johon liittyy laatu- ja hintaohjausta. Hitas-tuotannossa pyritään varmistamaan asuntojen hinnan ja laadun oikea suhde. Tontit varataan yleensä suoraan rakennuttajille, jotka huolehtivat hankkeen toteutuksesta. Asuntojen hinta muodostuu kilpailuteuista urakkahinnoista, liittymistä, suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista sekä tontin rakennusaikaisesta vuokrasta.

Hitas-kohteiden suunnitelmat käydään läpi alueellisen yhteistyöryhmän ja Hitas-työryhmän käsittelyssä, joissa suunnitelmien laatuun voidaan puuttua haluttaessa vahvastikin. Hinta ja urakoitsija määrittyvät urakkakilpailun perustella ellei kysymyksessä ole neuvottelu-urakka.

Tontteja luovutetaan Hitas-tuotantoon yhä laajemmin myös laatukilpailuilla, joissa tontti vuokrataan sille, joka esittää korkealaatuisimmat luonnossuunnitelmat ja sitoutuu myymään asunnot kilpailuohjelmassa määritellyllä hinnalla. Näihin kilpailuihin voivat osallistua sekä rakennuttajat että rakennusliikkeet. Näissä kohteissa laatuohjaus kilpailun jälkeen rajoittuu sen valvomiseen, ettei suunnitelmia laatu huononnetta rakennuslupavaiheeseen siirryttäessä.

Hitas-tuotanto on kuitenkin ollut viime vuosina vain pieni osa koko asuntotuotannosta. Valtion asuntorahaston tukema vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto sekä vapaarahoitteinen ilman Hitas-ehtoja toteutettava omistus- ja vuokra-asuntotuotanto eivät kuulu Hitas-menettelyn piiriin.

Projektialueilla on yleensä kaikkia hankkeita käsitelty alueellisissa yhteistyöryhmissä, jolloin myös rakentamisen laadusta ja kaupunkikuvasta on voitu keskustella ja tarvittaessa puuttua epäkohtiin. Yhteistyöryhmätyöskentely olisi perusteltua ulottaa muuallekin koskemaan kaupunkikuvallisesti tärkeitä kohteita.

### 1.2.5.2 Suunnittelu- ja tarjouskilpailut

Joissain tapauksissa tonttien varaajien edellytetään varausehtojen mukaan järjestävän yhteistyössä kaupungin kanssa arkkitehtuurikilpailuja tai suunnittelu- ja tarjouskilpailuja. Näin pyritään varmistamaan suunnittelun laatua.

Suunnittelukilpailuja on syytä kohdistaa aluekokonaisuuksien aloituskortteihin ja kaupunkikuvallisesti tärkeisiin sekä suunnittelullisesti vaikeisiin kohteisiin. Kilpailutulosten hyödyntäminen saman alueen muilla tonteilla on syytä mahdollistaa, jotta tehtyä työpanosta ei syyttä hukattaisi.

Suunnittelukilpailut ovat kutsukilpailuja, mikä rajaa osallistujat yleensä neljään toimistoon. Rakennuttajilla on ymmärrettävä taipumus kutsua vain "varmoja" tekijöitä. Kutsuttavien listaan olisi kuitenkin

kin tärkeää saada myös uusia ja nuoria osallistujia ja joskus myös kansainvälisiä toimistoja.

### 1.2.5.3 Laatu kilpailut

Tontteja voidaan luovuttaa myös laatu kilpailuilla. Tällöin tonteista kiinnostuneet ovat laatineet tontille luonnospiirustukset, ja tontti on varattu korkealaatuisimpien suunnitelmien esittäjälle. Tässä menettelyssä rakennuttajat valitsevat suunnittelijansa sekä ohjaavat suunnitelmien laadintaa. Näin saadaan käyttöön enemmän rakennustekniikan, kustannusten ja markkinoinnin asiantuntemusta kuin yleensä rakennuttajien tontin varusehtojen perusteella järjestämissä suunnittelukilpailuissa, mikä voi johtaa hyvinkin korkeaan laatuun suhteessa kustannuksiin. Myös tässä menettelyssä on konservatiivinen elementti. Rakennuttajat eivät yleensä valitse suunnittelijakseen kokemattomaa tai itselleen tuntemattomaa suunnittelutoimistoa. Tämä rajoittaa uusien ideoiden esille pääsyä.

Hitas-tuotannossa on jo pitkään käytetty ns. ranskalaista urakkakilpailua, jossa tontin vuokra ja asuntojen hintapuite on määritelty etukäteen. Tontti on vuokrattu parhaan suunnitelman esittäjälle. Kilpailuohjelmaa ja hintapuitetta laadittaessa on tärkeää asettaa puite niin, että hyvään laatuun on varaa. Kilpailukutsusta kieltäytyneet ovat usein ilmoittaneet syyksi hintapuitteen, asemakaavamääräysten ja laatutavoitteiden välillä olevat ristiriidat. Konalan Lehtovuoren pientaloalueen kilpailussa suunnitelmien lisäksi osallistujat tekivät tarjouksensa hintapuitteesta. Kohteen toteutuksen arvioidaan olevan korkeatasoisen ja kohtuuhintaisen.

Ilman Hitas-ehtoja tapahtuvissa kilpailuissa on etukäteen määritelty vain tontin vuokra tai useimmiten myyntihinta. Tontti on luovutettu korkealaatuisimpien luonnos suunnitelmien esittäjälle. Asunnot on hinnoiteltu markkinoiden mukaan.

Laatukilpailut ovat varsin työläitä ja kokonaiskustannuksiltaan kalliita, koska

4–10 ehdotuksesta vain yksi voittaa kilpailun ja toteutetaan. Kaupungin puolelta laatukilpailut on organisoitu talous- ja suunnittelukeskuksen, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston edustajien ”talkootyönä” muiden tehtävien ohella. Arvosteluryhmään on lisäksi aina kutsuttu ulkopuolinen asutosuunnittelun asiantuntija.

Kilpailuja on useissa tapauksissa hyödynnetty niin, että myös muille parhaimpien ehdotusten esittäjille on varattu tontteja. Näin on tehty Arabianrannassa kolme kertaa. Myös Konalan Lehtovuoren kilpailussa toiseksi tulleille kahdelle urakoitsijalle varattiin pienemmät Hitas-kohteet muualta. Myllypurossa ja Viikimäessä varattiin tontteja muillekin kuin voittajalle. Jatkossakin tästä mahdollisuudesta on syytä mainita jo kilpailuohjelmassa ja nimetä valmiiksi myös mahdolliset lisätontit.

Luovutettaessa tontteja laatukilpailun perusteella tulisi asemakaavan olla melko suurpiirteinen ja ehkä vasta luonnosvaiheessa. Kovin yksityiskohtainen kaava johtaa liikaa toisiaan muistuttaviin ehdotuksiin eikä ehkä mahdollista parasta arkitektonista laatua.

Kilpailuttamista on viimeisten 10–15 vuoden aikana käytetty yhä enenevässä määrin, vaikka kilpailuttamiseen liittyy paljon palkatta jäävää työtä ja se on melko raskas etenkin kilpailuun osallistuville. Kilpailuttamisella saadut tulokset ovat olleet kuitenkin rohkaisevia. Innovatiivisuutta on syntynyt. Laatukilpailuissa on yleensä korostunut rakennustekniikan, kustannusten ja markkinoinnin asiantuntemus verrattuna suunnittelukilpailuilla saatuihin tuloksiin. Laatukilpailuja eikä myöskään suunnittelukilpailuja voida järjestää kovin monta vuodessa. Rakentamisessa laadukas lopputulos ei voi perustua yksinomaan kilpailuihin, vaan sitä pitää voida saada aikaan myös normaaleilla viranomaisrutiineilla. Kilpailuja voidaan jatkossakin käyttää tärkeänä keinona esimerkiksi kaupunkikuvan kannalta keskeisillä paikoilla.

#### 1.2.5.4 Suunnittelijavalinnat

Usein järjestetään asemakaavan laatimsvaiheessa ideointia varten arkkitehtuurikilpailuja, joissa vaaditaan ja esitetään varsin pitkälle myös talosuunnittelun ratkaisuja. Usein toiveena on, että hyvä talosuunnitelma sitten myös toteutettaisiin.

Kaupungin tontinluovutuksessa ei kuitenkaan voida määrätä tonttien varaajille tiettyä suunnittelijaa. Joskus varaajat päätyvät (neuvottelujen jälkeen) käyttämään asemakaavakilpailun voittanutta suunnittelijaa, mutta on myös päinvastaisia tapauksia. Joissain tapauksissa suunnittelijaa on jouduttu vaihtamaan, kun asemakaavatasoisessa kilpailussa voittanut ehdotus on osoittautunut liian kalliiksi. Joka tapauksessa asemakaavavaiheen kilpailun tuloksia voidaan käyttää kohteen viitesuunnitelmina, joiden laatutason noudattamisvelvoite voidaan sisällyttää tontinvarausehtoihin.

### 1.3 Rakennushankkeen käsittely kaupungin hallinnossa

Asuinkerrostalotuotantoa ohjataan kaupunginvaltuuston hyväksymällä maankäytön ja asumisen toteutusohjelmalla (MA-ohjelma). Siinä asuntorakentamiselle asetetaan määrälliset ja laadulliset tavoitteet. Ohjelmat esittelee kaupungin hallitukselle kaavoitus- ja kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtaja. Ohjelmaehdotukset valmistellaan talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolla. Työtä seuraa ja tukee asiantuntijaelimenä hallintokuntien edustajien muodostama sihteeristö. Uusi maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008-2017 hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.2.2008.

Asuinrakennuksen suunnitteluprosessi käynnistyy asemakaavan tai luonnoksen pohjalta. Asemakaavan veloitavat määräykset ilmaistaan asemakaavakartan merkintöinä ja määräysteksteinä. Asemakaavan tavoitteet selvitetään erillisessä asemakaavaselostuksessa. Asemakaavoituksen yhteydessä laa-

ditaan lähinnä projektialueille lähiympäristön suunnitteluohje, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy. Rakennuslautakunta hyväksyy pitkälti samansäiltöiset korttelialueita koskevat rakentamistapaohjeet. Näissä määritellään aluekohtaiset suunnitteluperiaatteet.

Tontinvarauspäätökset kaupungin omistamilla paikoilla tehdään kaupunginhallituksessa kiinteistölautakunnan esityksestä. Varauspäätöksiä valmisteltaessa pyritään noudattamaan mahdollisimman pitkälle valtuuston ohjelmapäätöksiä. Varauspäätöksissä määritellään mitä rahoitus- ja hallintomuotoja käytetään, kenelle tontti tai alue varataan vai varataanko kohde kilpailulla luovutettavaksi, luovutetaanko tontti myymällä vai vuokraamalla sekä millaisia varausehtoja käytetään.

Tontinvarauspäätöksiä sekä mahdollisten hinta-, laatu- ja arkkitehtikilpailujen jälkeen selviää kunkin kohteen rakennuttaja ja suunnittelija. Mikäli kohteesta ei ole käyty laatukilpailua, käynnistyy tässä vaiheessa rakennuttajan ja kaupungin välillä tontinvarauspäätöksen edellyttämä vuorovaikutteinen suunnittelu ohjaava yhteistyö. Kaupungin puolelta tähän ohjaukseen osallistuu talous- ja suunnittelukeskus, kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja rakennusvalvontavirasto.

Laatukilpailujen osalta yhteistyö rajoittuu kilpailussa voittaneen suunnitelman kehittelyyn ja laadun säilymisen valvontaa.

Asuinkerrostalohankkeen viranomaiskäsittelyyn kuuluu aina rakennuslupamenettely. Rakennusluvan myöntää rakennuslautakunta. Jotta hankkeelle voidaan myöntää lupa, tulee sen olla asemakaavan ja muiden rakentamista koskevien määräysten ja säädösten mukainen. Tämä varmistetaan rakennusvalvontaviraston toimesta lupakäsittelyn yhteydessä. Kaupunkikuvaneuvottelukunta antaa rakennuslautakunnalle lausunnon kaupunkikuvallisesta säädöstenmukaisuudesta ja ympäristöön sopivuudesta. Mikäli ra-

kentämisessä on poikkeuksellisia teknisiä ratkaisuja, suunnitelmista antaa lausunnon myös teknillinen neuvottelukunta.

Rakentamiseen kohdistettavan ohjauksen pitäisi ollakseen hyvää ja kustannustietoista perustua paitsi kaupunkisuunnittelun myös rakennus- ja lähiympäristön suunnittelun, pohjarakennesuunnittelun, rakennesuunnittelun, markkinoinnin ja myynnin asettamien ehtojen ja realiteettien huomioon ottamiseen. Laatuun pyrkiminen on siten rakentamisessa varsin haasteellista ja edellyttää nykyisin useiden eri osapuolten, kuten päätöksentekijöiden asukkaat mukaan lukien, suunnittelijoiden ja toteuttajien yhteistoimintaa, sovittelua, yhteisiä päämääriä ja tahtoa tehdä hyvää ympäristöä.

Alueiden suunnittelun ja toteutuksen laatu on myös pitkälle kiinni suunnittelu- ja toteutusprojektien henkilöistä – heidän ammattitaidostaan, kokemuksestaan ja kunnianhimestaan sekä kaupungin eri yksiköissä toimivien henkilöiden ja myös yksityisten rakennuttajien ja suunnittelijoiden yhteistyökyvystä, -halusta ja -mahdollisuuksista.

## 2. Kehittämiprojekti

Helsingin kerrostalorakentamisen analysoimiseksi koottiin vuonna 2005 laaja-alainen työryhmä, jonka tehtävänä oli analysoida kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen nykytilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja -menetelmiä sekä käynnistää konkreettisia kehittämissankkeita. Työryhmässä on ollut mukana edustajia kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta, asuntotuotantomistosta, talous- ja suunnittelukeskuksesta sekä rakennusvalvontavirastolta.

Kuten tämän raportin johdannossa esitettiin, kehittämistarpeet kerrostalorakentamisessa ovat moninaisia ja monesti keskenään ristiriitaisia; taloudellisia, teknisiä, toiminnallisia, ekologisia, esteettisiä, sosiaalisia sekä asuntopoliittisia ja rakentamisprosessiin liittyviä. Samalla hyvä laatu rakentamisessa edellyttää eri osapuolten yhteisiä päämääriä ja tahtoa. Moniulotteista ongelmanasettelua voidaan ja tulee lähestyä useista eri näkökulmista samanaikaisesti. Kehittämissryhmän työskentelyssä on ollut olennaista paitsi näiden näkökulmien myös laaja-alaisen ammattitaidon ja innostuksen kokoaminen yhteisen tahtotilan saavuttamiseksi.

Kehittämissprojektin työ aloitettiin kerrostalorakentamisen nykytilanteen ongelmien kartoittamisesta ja näkökulmien kokoamisesta. Laajan aiheen lähestymistavaksi valittiin eteneminen osatekijöistä kokonaisuuteen. Kehittämissprojektia onkin viety eteenpäin osaselvitysten kautta. Valmistuneita selvityksiä ovat:

- 1 Asuntotyyppiselvitykset Helsinki-atlas 2007 ja Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita: kerrostalo-asunto (kaupunkisuunnittelulautakunta 8.6.2006)
- 2 Helsinkiläinen kerrostalopiha -selvitys (kaupunkisuunnittelulautakunta 31.5.2007)
- 3 Talotyyppiselvitys (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.10.2007)
- 4 Tontinluovutus selvitykset Kyselytutkimus Helsingin kaupungin asuntotonttien luovutustapojen kehittämiseksi (kiinteis-

tölautakunta 26.6.2007) ja Puheenvuoro Helsingin asuntotonttien luovutuksen kehittämisestä (kiinteistölautakunta 8.1.2008)

5 Kehittämisshankeselvitys - selvitys toteutuneista kehittämisshankkeista (kiinteistölautakunta 8.1.2008)

6 Asemakaavoihin ja niiden toteuttamiseen liittyvien menettelytapojen kehittäminen

7 Taloudellinen tarkastelu edellä olevien selvitysten toimenpide-ehdotuksista

Selvitykset on teetetty toimeksiantoina konsulteilla tai tehty hallintokuntien omalla työllä. Kaikissa on ollut valmistelevana ja ohjaavana tahona kehittämissryhmä. Kunkin osaselvityksen sisältö on pyritty rajaamaan selkeästi, jotta laajan aiheen käsittely olisi mahdollista annetussa aikataulussa ja toisaalta vältettävissä turhaa toistoa selvitysten välillä. Luonteeltaan tekniset ratkaisut sekä pysäköintiratkaisut on jätetty omina laajoina tutkimusalueinaan kaikissa selvityksissä tehtävänannon ulkopuolelle. Pysäköintiä on kartoitettu erillisissä selvityksissä:

- Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2000:8, Kantakaupungin uudet ranta-alueet, asuinkortteleiden pysäköintiselvitys
- Kantakaupungin rantaprojekti : pysäköintilaitosten vaiheittainrakentamisselvitys 29.11.1999
- Helsingin kaupungin kanslia 1995: Asuntoalueiden pysäköintijärjestelmän kehittämisselvitys
- Liikenne- ja viestintäministeriön julkaisuja 47/2007, Pysäköintipolitiikka ja pysäköinnin hinta Helsingissä, Turussa ja Tampereella

Selvityksissä on lähdetty nykytilanteen analyysistä ja päädytty kehittämisehdotuksiin. Projektiryhmä on poiminut ja tiivistänyt oleellimmat kehittämisehdotukset mukaan johtopäätöksiin ja jatkokehitysehdotuksiin. Näihin on valikoitunut myös ideoita osaselvitysten ul-



kopuolelta seminaarien, kokousten sekä ryhmän edustaman kokemuksen ja ammattitaidon kautta. Johtopäätöksistä ja toimenpide-ehdotuksista on lopuksi teetetty asiantuntijalausuntona taloudellinen tarkastelu, koska kehittämisprojektin tärkeänä tavoitteena on ollut myös kustannustietoisuuden ja kohtuuhintaisuuden kehittäminen. Lopulliseen päätöksentekoon tähtäävät kehittämis ehdotukset on koottu vasta taloudellisen tarkastelun jälkeen.

Kehittämistyö on jatkuva prosessi. Projektin aikana esiin tulleita kehittämis ehdotuksia on osittain jo käynnistetty hallintokuntien arkityössä niiden sisäisiin ja välisiin menettelytapoihin ja käytäntöihin liittyen (ohjeistus, toiminta- ja menettelytapojen selkiyttäminen, tiedotus, yhteistyön kehittäminen). Kehittämis ehdotusten toteuttamisedellytysten mahdollisuuksien kartoittamiseksi, jalostamiseksi ja eteenpäin viemiseksi on perustettu yhteistyöryhmiä. Kehittämistyö on ollut vuorovaikutteista MA-ohjelman valmistelun kanssa. Lisäksi on käynnistetty yhteistyötä mm. ympäristöministeriön kanssa.

Kehittämistyön aikana on tullut erityisen painokkaasti esille tiedon jakamisen ja levittämisen merkitys. Selvitystyön vaiheita ja osaselvityksiä on esitelty lautakunnissa. Lisäksi kehittämisryhmä on järjestänyt seminaareja ja tiedotustilaisuuksia kiinnostuneille. Myös näistä tullut palaute on osaltaan vaikuttanut ja huomioitu tämän raportin johtopäätöksissä. Tiedottamiseen ja laajempaan keskusteluun tähtääville työkaluille on valmisteltu puitteita. Koko projekti osaselvityksineen tullaan kokoamaan internet-sivuille alkuvuodesta 2008. Lisäksi keväällä 2008 järjestetään avajaisnäyttely kaupunkisuunnitteluviraston uudessa Laituri-näyttelytilassa Kampissa.

# 3. Taustaselvitykset ja kehittämisehdotuksia

## 3.1 Asuntotyyppiselvitykset



### HELSINKILÄINEN KERROSTALOATLAS 2006

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy: Pia Ilonen, Minna Lukander ja Ari Niska

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:6

Asuntoon keskittyvä selvitys käsittelee asutosuunnittelun peruskysymystä, asumisen toiminnan ja asumisen tilojen keskinäistä suhdetta.

Kerrostalo edustaa suurkaupungille ominaista asumismuotoa, jota on kehitettävä vastaamaan nykyaikaisen kaupunkiasumisen vaatimuksia. Suurkaupunkialueella elämäntyylien kirjo on kasvanut, mikä edellyttää monipuolisempaa kerrostaloasuntojen tarjontaa ja mm. sellaisia asuntoja, jotka voivat olla kilpailukykyisiä pientaloasuntojen kanssa.

Asumistilan kasvu lisää asunnon joustavuutta. Suurempi asunto on paremmin muunneltavissa vaihteleviin asuntoratkaisuihin, jotka toteuttavat erilaisia asumistyyliä ja -tarpeita.

Selvityksessä esitetyt kaksi muutostyypin asunnon periaatekonseptia ovat töölöläisasunto ja uusloft. Töölöläisasunnon tilat ovat suurehkoja ja siten monikäyttöisiä. Asunnossa on erottavissa asuintila- ja yhteistilavyöhykkeet. Kaikki tilat ovat yhteydessä toisiinsa ja mahdollistavat joustavan tilankäytön. Uusloft perustuu avoimeen rakenta-

miseen, jossa asukas itse päättää huone- ja viimeistelyn tasosta.

Perinteistä töölöläisasuntoa ja uuslofttasuntoa on käytetty selvityksessä uudenlaisen tilaratkaisun mallina. Asunnon perusmalleja on kolme asutokunnan koon mukaan: yhdelle, kahdelle tai vähintään kolmelle asukkaalle. Asunnon tilavaatimukset voivat tulla joko yksilöllisen tai yhteisöllisen tilaohjelman mukaan.



### KAUPUNKIASUMISEN KEHITTÄMISEN LÄHTÖKOHTIA JA TAVOITTEITA: KERROSTALOASUNTO

Timo Vuolanto, Rikhard Manninen  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:7

Helsingiläisen kerrostaloatlasen taustaksi kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosastolla on tehty selvitys, missä tarkastellaan kerrostaloasuntoja tuoreimpien rakennus- ja asuntokantaa koskevien tietojen pohjalta.

Vuoden 2006 alun tietojen perusteella

on selvitetty asunnon koon kehittymistä kymmenessä vuodessa sekä suuria kerrostaloasuntoja. Lisäksi kerrostalojen ja pientalojen perheellisiä asutokuntia on verrattutoisiinsaasunnonerikokoluokissa.

Kerrostaloasuntojen keskip koko ei ole noussut kymmenessä vuodessa. Uusien kerrostaloasuntojen koko vaihtelee eri vuosina 61–64 huoneistoneliön välillä. Uusien kerrostaloasuntojen joukossa yli 85 neliön kokoisia on selvästi vähemmän kuin vanhojen asuntojen.

Lapsiperheiden osuus asuntojen eri kokoluokissa on suunnilleen sama aina noin sadan huoneistoneliön kokoluokkaan asti riippumatta siitä onko asunto kerrostalossa vai pientalossa. Rakennustyyppin merkitys lapsiperheille ei siis ole yhtä ratkaiseva kuin asunnon suuruus. Vasta kaikkein suurimmissa kerrostaloasunnoissa lapsiperheitä on vähemmän kuin pientaloasunnoissa.

Asutokannan alueittaista monimuotoisuutta on selvitetty soveltamalla ekologiasta tuttua diversiteetin käsitettä. Kerrostaloasuntojen monimuotoisuus on suurinta nimenomaan monissa vanhoissa, ennen sotia rakennetuissa kaupunkiosissa, kantakaupungissa.

Pienkerrostaloa on käytetty eniten 1960-, 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla monipuolistamaan asutokantaa, esimerkiksi tuomaan kerrostaloasuntoja tarjolle muutopientalomaiseen ympäristöön. Pienkerrostaloja on käytetty myös pyrittäessä tavonomaista kerrostaloa korkeampaan asumisen statukseen sekä toisaalta eräänä sosiaalisen asutotuotannon toteutustapana.

Asunnon vaihdossa eräs keskeinen tekijä on paikallisuus. Helsingissä noin puolet uusille alueille muuttaneista on asunut aikaisemmin 3–5 kilometrin säteellä uudesta asunnosta. Paikallisuus antaa mahdollisuuden arvioida mikä tyyppistä asutokantaa missäkin tulisi rakentaa asumisuran paikallisen jatkuvuuden kannalta. Pyrkimyksenä voi olla nykyistä suurempi tarkoituksellinen alueiden asutokannan erilaistaminen sosiaaliset näkökohdat huomioon ottaen.

## **Kerrostaloryhmän kehittämis ehdotuksia selvityksen pohjalta**

### **Asuntojen kokoa kasvatetaan**

Asuntojen keskikoko on viime vuosina kasvanut, mutta lisäneliöt on käytetty sauna- ja saniteettitiloihin. Tilanne tulisi korjata kasvattamalla huoneistojen kokoa lisää ja käyttämällä joustavia ja muunneltavia tilaratkaisuja. MA-ohjelmaan on kirjattu tavoite, jonka mukaan perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on keskimäärin 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala muussa kuin vuokra-asuntotuotannossa.

### **Asuntojen muuntojoustoa parannetaan**

Asumistilan kasvu lisää asunnon joustavuutta, mutta markkinoille on tuotettava myös asuntoja, joiden tilaratkaisut jo sellaisenaan ovat nykyistä joustavampia. Asuntojen, myös perheasuntojen, on tarjottava mahdollisuus toteuttaa yksilöllisiä ja yhteisöllisiä asumistarpeita. Jatkotoimenpiteinä tullaan käyttämään tontinluovutus- ja arkkitehtikilpailuja, suoria tontinvarauksia sekä panostusta ohjaukseen, valistukseen ja julkisuuteen.

## 3.2 Talotyypiselvitys



### *KERROSTALOJEN KEHITTÄMINEN – TALOTYYPPISELVITYS*

*Arkkitehdit NRT Oy: Jyrki Tasa, Selina Anttinen / Anttinen Oiva Arkkitehdit, Antti Lehto / Arkkitehtuuritoimisto Antti Lehto, Mervi Ilmonen, Meri Louekari  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2007:10*

Talotyypiselvityksessä on kartoitettu kerrostaloasumisen mahdollisuuksia asumismuotoina ja rakennustyyppienä, selvitetty mitkä tekijät ovat olennaisia kerrostalon kehittämisessä ja annettu suosituksia kerrostalon tulevan kehittämisen kohdentamiseen tiettyihin osatekijöihin.

Selvityksessä tarkastellaan kerrostalorakentamisen nykytilanteen taustalla olevia yhteiskunnallisia ja asutosuunnitteluun vaikuttavia tekijöitä sekä määritellään erityisesti vetovoimaisen kerrostalon ominaisuuksia. Lisäksi käsitellään asutosuunnitteluun vaikuttavia määräyksiä,

ohjeita ja käytäntöjä. Aineistoa tähän on kerätty käytännön kentällä toimivilta arkkitehtitoimistoilta.

Selvityksessä kuvataan Helsingin viimeaikaista kerrostalorakentamista ja sen puutteita. Vallitsevat kerrostalotyypit ja niiden mahdollisuudet esitellään sekä kaavioina että konkreettisten esimerkkien avulla. Lisäksi esitellään Suomessa vähemmän tunnettuja kerrostaloasumisen muotoja ja tavanomaisesta poikkeavia rakennustyyppisiä.

Kerrostalorakentamisen säädöksistä ja normeista, jotka on alun perin laadittu edistämään hyvää rakennustapaa ja käytön yleispätevyyttä, on osittain tullut luovan kehittämisen esteitä. Yhteiskunnallisen kehityksen myötä on kuitenkin välttämätöntä kehittää kerrostaloa ja sen asuntoja nykyistä monimuotoisempaan ja yksilöllisempään suuntaan.

Viimeaikaisissa asuntorakentamiseen liittyvissä selvityksissä, kilpailuissa sekä joissain rakenteilla olevissa kohteissa on havaittavissa uudenlaisia piirteitä. Talotyyppien valikoima on laajentunut erilaisilla pienkerrostalolla sekä uudenlaisilla, sekoittuneilla talo- ja korttelityypeillä. Asuntopohjiin on etsitty uusia asukaslähtöisiä ja muuntojoustavia konsepteja. Myös ulkoarkkitehtuurissa on ollut nähtävissä pyrkimyksiä kaupunkitalon yksilölliseen ilmeeseen.

Kerrostalojen sisällön kehittämiseksi selvitys tuo esiin ideoita monipuolisiksi asuntoratkaisuiksi ja asuntotyyppien variaatioiksi, maantaso- ja kattokerroksen kehittämiseksi ja mahdollisuuksien hyödyntämiseksi. Kerrostaloasumisen monimuotoisuuden kasvattamisessa on talotyypeillä ja niiden mittakaavalla sekä rakennusten tunnistettavuudella ja esteettisellä monipuolisuudella keskeinen rooli. Kehittämissuhteita esitetään myös säilytystilojen, porrashuoneiden ja yhteistilojen sekä parvekkeiden ja muiden ulkotilojen suhteen.

## **Kerrostaloryhmän kehittämisehdotuksia selvityksen pohjalta**

### **Kerrostalorakentamiselle laaditaan kehittämisohjelma**

Ohjelman sisällöstä kerrotaan tarkemmin kohdassa 3.5 Kehittämishankeselvitys ja 6.1 KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelmaluonnos.

### **Kehittämisohjelmalle laaditaan tiedotussuunnitelma**

Kerrostaloasumisen kehittämishankkeista tiedotetaan aktiivisesti. Tiedotus sisällytetään kerrostalorakentamisen internet-sivuille.

### **Tontteja luovutetaan innovatiivisille ja toteutuskelpoisille, myös asukaslähtöisille hankkeille**

Selvitetään kaupungin mahdollisuuksia luovuttaa tontin innovatiivisille ja toteutuskelpoisille hankkeille. Omatoimirakentaminen kuuluu tähän ryhmään.

### **Lisätään ominaisuuksiin liittyvää kustannustietoisuutta**

Kustannustietoisuutta lisätään ja siihen kiinnitetään erityistä huomiota kaavoituksessa ja muussa suunnittelun ja rakentamisen valmistelussa. Rakentamisvaiheen teknistaloudellisten näkökulmien lisäksi huomioidaan elinkaariajattelun mukaiset pitkän tähtäimen tavoitteet kuten materiaalien ja teknisten ratkaisujen kestävyys ja korjattavuus, ekotehokkuus sekä muuntojoustavuus. Asiasta järjestetään koulutusta.

### **Määräyksiä ja määräysten tulkintoja arvioidaan suhteessa kerrostalojen kehittämisehdotuksiin**

Arvioidaan ja tarvittaessa tarkistetaan erityisesti esteettömyyden (ks. liite 1), palomääräysten ja lämmöneristysmääräysten tulkinnat, laskentamallit sekä vaikutukset kustannuksiin.

## **Kehitetään asemakaavoituksen prosessien sekä kaupungin ja rakennuttajien yhteistyötä**

Kaavoituksen ja rakennussuunnittelun vuorovaikutukselle etsitään uusia keinoja. Tutkitaan tontinluovutuksen aikaistamista suhteessa asemakaavoitukseen.

Tarkastellaan vaihtoehtoisia toteutusmalleja alueiden tavoitteiden, koon, laadun, hinnan ja valvonnan suhteen ja kartoitetaan eri toimintamalleihin liittyviä riskejä.

### **Kerrostalon sisällön kehittäminen tontinluovutuksissa, tontinluovutuskilpailuissa ja uudella ideakilpailusarjalla**

Tarjous- ja laatukilpailujen rinnalle pyritään saamaan käyttöön ideointiin ja suurempaan julkisuuteen perustuva kilpailusarja. Alustavia aiheita kilpailuille on koottu kohtaan 6.1 KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelmaluonnos.

### 3.3 Piha- ja ympäristöselvitys



*HELSINKILÄINEN KERROSTALOPIHA*  
*Marja Sapanen, Olli Sarlin / Arkkitehdit*  
*Sarlin+Sapanen Oy, Pia Kuusiniemi / LOCI*  
*Maisema-arkkitehdit*  
*Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu 2007:5*

Pihaselvitys käsittelee kerrostalopihojen ja niiden lähiympäristön kehittämistä. Raportti tarjoaa kehittämisehdotuksia pihojen ja lähiympäristön suunnittelun ja toteutuksen eri vaiheisiin.

Selvityksessä on tutkittu lakien, asetusten, määräysten ja ohjeiden pihoja koskevia reunaehtoja ja pihojen suunnittelusta toteutukseen ja käyttöön johtavaa prosessia. Lisäksi on selvitetty helsinkiläisten kerrostalopihojen sekä niihin välittömästi liittyvän lähiympäristön nykytilaa ja ongelmia sekä analysoitu ja vertailtu lähtökohdiltaan erilaisia vuosina 1996–2006 valmistuneita kerrostalopihvoja lähiympäristöineen.

Selvityksen laajin osa koskee pihasuunnittelua; sen lähtökohtia, tavoitteita

ja mahdollisuuksia. Osassa käsitellään mm. pihan ilmasto-olosuhteita, toimintoja mitoituksineen sekä ympäristön ja pihan rajakohtia. Selvitys toimii hyvin myös käsikirjana kaikille pihasuunnitteluun osallistuville. Pysäköintiratkaisut on jätetty omaksi laajana tutkimusalueenaan selvityksen ulkopuolelle.

## **Kerrostaloryhmän kehittämis ehdotuksia selvityksen pohjalta**

### **Pihaa koskevia säädösten ja ohjeistuksia kehitetään**

Säädösten ja määräysten kehittämistyöhön osallistuvat kaupungin eri hallintokunnat sekä ympäristöministeriö

### **Pihojen arvostusta lisätään**

Pihat nostetaan julkisen keskustelun kohteeksi ja esitellään onnistuneita ratkaisuja innostavana esimerkkinä yleisölle ja rakennuttajille.

Järjestetään suunnittelukilpailu, joka keskittyy lähiympäristön suunnitteluun.

### **Pihojen ja lähiympäristön arvoa korostetaan hallintokuntien omassa työssä**

Hallintokuntien välistä yhteistyötä tiivistetään normaalissa arkityössä. Lisäksi järjestetään kaikille toimijoille pihojen suunnitteluun, toteutukseen ja huoltoon liittyvää koulutusta.

Rakennusvalvontavirastoon esitetään uutta vakanssia, johon tulisi palkata maisema-arkkitehti arvioimaan lupahakemusten pihasuunnitelmia sekä valvomaan niiden toteutusta ja käytönaikaisia muutoksia.

Kerrostalohankkeissa vaaditaan pätevän suunnittelijan laatima erillinen pihasuunnitelma.

### **3.4 Asemakaavamääräysten kehittämistarpeet ja toteuttamiseen liittyvien menettelytapojen kehittäminen**

Nykyisestä asemakaavamääräyskäytännöstä on koottu eri toimijoiden esille ottamia epäkohtia. Kerrostalojen kehittämisryhmä on tehnyt niistä johtopäätöksiä ja jatkotoimenpide-ehdotuksia, joita on jo osittain käynnistetty hallintokuntien arkityössä. Työ on jatkuva prosessi.

### **Kerrostaloryhmän kehittämisehdotuksia selvityksen pohjalta**

#### **Kaavamääräykset**

Kaavamääräysrakennetta kehitetään sekä kaavojen ja tontinluovutusten valmistelijoita koulutetaan.

Kaikkien kaavanvalmistelijoiden käyttöön on perustettu kaavamääräyspankki. Määräyksiin ja niiden tulkintoihin liittyvä työ on jatkuva.

Rakennusoikeuden ja rakennuksen volyymin määrittämiseksi valmistellaan ohje.

Selvitetään mahdollisuuksia kaavoittaa omia "tontteja" rakennuksiin myös vertikaalisesti.

#### **Menettelytavat**

Yksityisellä maalla tapahtuvan rakentamisen ohjaamiseksi perustetaan tarvittaessa alueryhmiä, joissa on edustajat kaupunkisuunnitteluvirastosta, kiinteistövirastosta, rakennusvalvontavirastosta sekä rakennusvirastosta.

Tontinluovutuksen yhteydessä valitaan sopiva toteutusmuoto kunkin tontin osalta erikseen ja huolehditaan siitä, että varaajalla on edellytykset juuri kyseisen tontin asemakaavallisten tavoitteiden toteuttamiseen.



### 3.5 Kehittämishankeselvitys



#### KEHITTÄMISHANKESELVITYS - SELVITYS TOTEUTUNEISTA KEHITTÄ- MISHANKKEISTA

Talous- ja suunnittelukeskuksen  
kehittämisosasto, Riikka Karjalainen  
(17.12.2007)

Kerrostalojen kehittämishankkeita koskevassa selvityksessä on kuvattu toteutuneita kerrostalojen kehittämishankkeita Helsingissä 1990- ja 2000-luvuilla. Selvityksessä on tuotu esiin kehittämishankkeiden tuloksia ja kokemuksia hankkeista sekä esitetty suosituksia kerrostalojen kehittämiseen, hankkeista raportointiin ja tuloksista tiedottamiseen jatkossa.

Selvitys käsittelee sekä toteutuneita että käynnissä olevia kehittämishankkeita. Hankkeet on jaoteltu alueellisiin ja talo- ja asuntokohtaisiin hankkeisiin. Kustakin hankkeesta on kuvattu, minkäläinen hanke on kyseessä, mitä hankkeessa kokeiltiin, miten hanke onnistui ja onko tuloksia raportoitu. Tiedot perustuvat

lähinnä aluerakentamistoiminnan parissa työskentelevien haastatteluihin.

Viime vuosina kokeiluja on tehty etenkin teknisistä, toiminnallisista ja sosiaalisista lähtökohdista käsin. Myös rakentamisen laatu, ekologisuus ja esteettisyys ovat korostuneet. Erityisen paljon on ollut asiakaslähtöisiä kehittämishankkeita. Tällaisia hankkeita ovat esimerkiksi aktiivisen yhdistyksen aloitteesta käynnistyneet erityisasumisen hankkeet, jotka edustavat kokeiluja myös uudenaikaisesta yhteisöllisestä asumisesta. Ekologisuuteen ja elinkaariasumiseen tähtäävät hankkeet sekä puurakentamishankkeet nousivat myös selvityksessä esille.

Selvityksen perusteella näyttää siltä, että kehittämishankkeista raportointi on kirjavaa. Opitusta tiedottaminen on tärkeää, jotta tieto parhaista käytännöistä leviäisi, hyvät ratkaisut saataisiin helpommin osaksi normaalia toimintaa ja kehittäminen voisi tarvittaessa jatkua luontevasti siitä, mihin edellisessä kehittämissankkeissa on jääty. Tiedon leviämisen kannalta onkin tärkeää luoda kehittämissanketoiminnan rinnalle yhtenevä raportointikäytäntö, johon kuuluu tulosten kirjaaminen ja niistä tiedottaminen. Liiketalousasioihin liittyvät esteet tulee ottaa huomioon raportointijärjestelmää kehitettäessä.

### Kerrostaloryhmän kehittämisehdotuksia selvityksen pohjalta

#### Kaupungin tonttien luovutukseen laaditaan kehittämisohjelma kerrostalotuotantoa varten

Tulevien kehittämishankkeiden toteuttamista ja koordinoitua varten laaditaan kaupungin kerrostalorakentamisen kehittämisohjelma, jossa linjataan kerrostalorakentamisen kehittämisen yleiset tavoitteet ja esitetään alustavasti kehittämissankkeiden aikataulut. (Ks. 6.1 KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelmaluonnos)

#### Kehittämisohjelman pohjalta perustetaan hankerekisteri ja seurantarekisteri ylläpitosuunnitelmien

Kunkin hankkeen loppuraportin laadinnan yhteydessä kehittämishankkeesta edellytetään täytettävän ns. hanketietokortti, johon kootaan hankkeen oleelliset tiedot hankerekisteriä varten.

#### Tontinluovutusehtoihin sisällytetään vaatimus laatia jokaisesta kehittämissankkeesta ja sen tuloksista loppuraportti luovutettavaksi kaupungille

Loppuraportin laadintavelvoite asetetaan osaksi kehittämishankkeen tontinvarauksen ehtoja. Raportti voi käytännössä olla yksinkertainen lomakepohja.

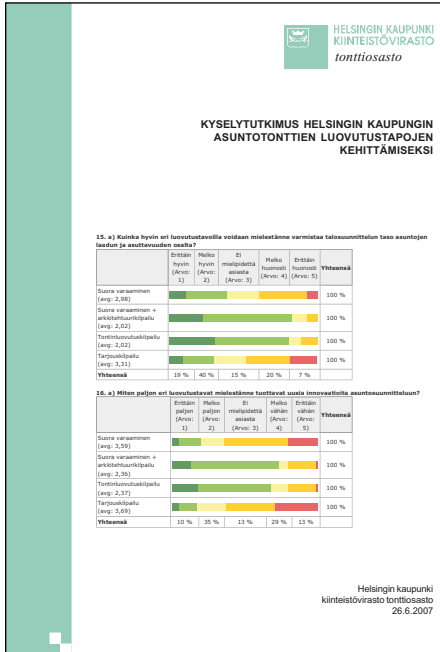
#### Asukasnäkökulmaa hyödynnetään kehittämissankkeiden seurannassa

Veloitetaan teettämään asukaskysely osana kehittämishankkeen tontinvarauksen ehtoja niissä hankkeissa, joissa asukaskokemusten selvittäminen on oleellista.

#### Avoin ja aktiivinen tiedotus kehittämissankkeista ja niiden tuloksista

Kehittämissankkeista tiedotetaan järjestämällä seminaareja ja näyttelyitä sekä julkaisemalla uutiskirje.

### 3.6 Tontinluovutus selvitykset



*KYSELYTUTKIMUS HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUSTAPOJEN KEHITTÄMISEKSI Kiinteistövirasto, Tonttiosasto, Tuomas Kivelä  
Kiinteistöviraston tonttiosasto, kevät 2007*

Helsingin kaupungin asuntotonttien luovutusta ja tontinluovutus kilpailuja koskevassa kyselytutkimuksessa on vertailtu ja selvitetty neljän eri tontinluovutustavan eroja, etuja ja haittoja. Selvitys on toteutettu lähettämällä se 400 asiantuntijalle, jotka ovat tekemisissä asuntoalueiden ja asuntojen suunnittelun, tonttien varaamisen, rakennuslupien ja asuntojen rakentamisen kanssa. Lisäksi kysely on lähetetty niiden lautakuntien jäsenille ja varajäsenille, jotka ovat tekemisissä kaavoituksen, tonttien luovutuksen, asuntotuotannon ja rakennusvalvonnan kanssa.

Yleisesti voidaan arvioida, että kaikkia kaupungin käyttämiä asuntotonttien luovutustapoja pidetään varsin hyvinä. Tonttien suora varaaminen, arkkitehtuurikil-

pailu sekä tontinluovutus kilpailut, joissa laatu ratkaisee tontin saajan, ovat suosituimpia luovutusmuotoja. Vain tarjouskilpailut, joissa tontti myydään eniten tarjoaville, saivat kritiikkiä.

Kilpailujen uskotaan monella tavalla voivan parantaa asuntojen, talojen sekä kaupunkikuvankin laatua. Rakennuttajien ja rakennusliikkeiden edustajien mielestä tontinluovutus kilpailut eivät kovin hyvin takaa asuntorakentamisen edullista hintaa ja suurta innovatiivisuutta.

Kyselyssä on selvitetty pitäisikö kaupungin luovuttaa tontteja omatoimiseen rakennuttamiseen. Vastaukset ovat muiden kuin omakotitonttien osalta suurelta osin kielteisiä tai ainakin kriittisiä, mutta yllättävän usein myös tämä malli hyväksyttiin ja sitä jopa kannatettiin.

Ajankohtaiseen keskusteluun suurten aluekokonaisuuksien mahdolliseen luovuttamiseen yhdelle toteuttajalle on saatu paljon kommentteja, jotka tosin poikkeavat toisistaan laidasta laitaan. Asia vaatii paljon jatkoselvittelyä ja harkintaa.

Tonttien varaamisen ja luovuttamisen ajankohdasta suhteessa kaavoituksen aikatauluun on selvityksessä myös paljon kommentteja ja ehdotuksia. Uusia malleja tonttien nykyistä aikaisempaan varaamiseen sekä talosuunnittelun ja kaavoituksen kytkemiseen on kehitettävä. Tulevilla suurilla asuntoalueilla varausten aikaistaminen nykyisestä näyttää perustellulta.

Kyselyssä on tullut esille mielenkiintoisia ja käyttökelpoisia kehittämisteemoja: – Kehittämisvaraus, jossa varaaja sitoutuu panostamaan tuntuvasti kohdealueen kehittämiseen. Kohteet varattaisiin jo osayleiskaavan jälkeen.

– Konseptikilpailu, jossa rakennuttajan palkkaaman arkkitehdin luonnossuunnitelmat ja alueidentiteetit ratkaisevat toteuttajan valinnan. Kohde varataan jo kaavaluonnosvaiheessa.

– Projektimuotoinen toteutustapa, johon valitaan ilman kilpailua referenssien perusteella luotettavat ja tavoitteisin sitoutuvat yhteistyörakennuttajat.

– Asukkaiden omatoiminen rakennuttaminen. Mallia voitaisiin ottaa Alankomaisista, jossa on tarjottu tontteja asukasryhmille omatoimiseen ja omien tavoitteiden mukaiseen rakennuttamiseen.



*PUHEENVUORO HELSINGIN ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUKSEN KEHITTÄMISESTÄ  
ArkOpen Oy, Esko Kahri (1.12.2007)*

Ensimmäisenä jatkotyönä on arkkitehti tekn. lis. Esko Kahri laatinut tonttiosaston toimeksiannosta selvityksen. Selvityksessä käydään läpi em. tontinluovutustapojen kehittämiselvityksessä käytetyt luovutustavat sekä kyselyn avovastauksissa ja MA-ohjelman 2008–2017 luonnoksessa esille tulleita luovutustapoja. Eri luovutustapoja arvioidaan ja karsitaan jatkoselvitystä varten. Lopuksi raportissa tarkastellaan viittä eri luovutustapaa tarkemmin sekä annetaan suositukset niiden käytöstä. Useat vaihtoehdot lähtevät kohteen varaamisesta jo osayleiskaavan tai asemakaavaluonnoksen jälkeen.

Selvitys antaa hyvän pohjan jatkaa tonttikohtaisten ja alueellisten luovutustapojen kehittämistä ja kokeilemista.

### **Kerrostaloryhmän kehittämis ehdotuksia selvityksen pohjalta**

- Uusilla suurilla projektialueilla kokeillaan tonttien varaamisen aikaistamista asemakaavan luonnosvaiheeseen. Samalla on syytä kokeilla nykyistä selvästi suurempien aluekokonaisuuksien varaamista yhdelle toteuttajalle tai toteuttajaryhmälle. Tällöin kaavoitus ja talosuunnittelu voivat päästä hedelmälliseen vuorovaikutukseen, jonka pitäisi johtaa korkealaatuiseen mutta myös taloudellisesti hyväksyttävään lopputulokseen. Yhteistyökumppanien eli toteuttajien valinnassa tarvitaan systemaattinen ja läpinäkyvä laatukilpailuun perustuva menettely. Saadut kokemukset analysoidaan eri näkökulmista perusteellisesti.
- Otetaan käyttöön kehittämisvaraus yhdeksi uudeksi tontinluovutusmuodoksi
- Asukkaiden omatoiminen rakennuttaminen pitäisi mahdollistaa yhtenä kerrostalokohteen toteutusvaihtoehtona. Hyvänä esimerkkinä on Aktiiviset seniorit ry:n toteutettu ikääntyville tarkoitettu omistusasuntokohde ”Loppukiri” Arabianrannassa. Joitain sopivia kerrostalotontteja voitaisiin panna haettavaksi omatoimiseen rakennuttamiseen hakukaille ryhmille ja mahdollisesti myös rakennuttajakonsulteille, jotka keräisivät asukasryhmän. Tonttien varaajien valinnassa kriteereinä olisivat luonnossuunnitelmien laatu sekä varsinkin hankkeiden toteutuskelpoisuus. Kokemusten perusteella menettelyä voitaisiin laajentaa uusille projektialueille.
- Tonttien luovutustapoja pitää arvioida myös asukasnäkökulmasta. Asukkaiden tyytyväisyyttä asuntoihinsa ja kerrostaloihinsa eri tavoin luovutetuissa kohteissa on selvitettävä.

# 4. Taloudellinen tarkastelu



KERROSTALOJEN KEHITTÄMINEN – TOIMENPITEIDEN TALOUDELLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI  
Tutkimusraportti, VTT, Pekka Lahti, Jyri Nieminen, Veijo Nykänen, Terttu Vainio (14.1.2008)

Valtion teknillinen tutkimuskeskus on antanut asiantuntijalausunnon kerrostalojen kehittämisryhmän valmistelemissä alustavista toimenpide-ehdotuksista. Seuraavassa koonne lausunnosta:

## Kerrostalojen kehittämisohjelma

Uusien ideoiden löytäminen ja kokeilu käytännössä on välttämätöntä. Kehittämishankkeiden parhaita tuloksia tulisi saada osaksi jatkuvaa asuntotuotantoa, jotta kehittämisestä olisi pitkäjänteistä hyötyä.

Kokeilu- ja kehittämisohjelmat ovat yleensä rakennuskustannuksiltaan kalliimpia kuin vakiintunut tuotanto, koska niissä käytetään tavanomaisuudesta poikkeavia rakenne- ym. ratkaisuja ja koska varautuminen muutoksiin ja joustoon merkitsee joko lisätiloja, -rakenteita tai -varusteluja. Kehittämiskustannuksille voidaan saada lisää maksajia siten, että onnistuneet tulokset siirretään normaaliin tuotantoon. Rakennuksen elinkaaren aikana muuntojoustavien ratkaisujen kustannukset pienenevät, kun vältytään

rakenteiden muutoskustannuksilta tai muutto- ym. välillisiltä kustannuksilta.

Asuinkerrostalojen sisällön kehittäminen tulisi liittää osaksi koko alueen ja kaupunkikuvan kehittämistä. Kustannukset todennäköisesti lisääntyvät alussa kun uusia ratkaisuja otetaan käyttöön ja laskevat myöhemmin, kun uudet ratkaisut vakiintuvat ja tulevat teollisesti tuotetuiksi. Kustannusnousun hillitseminen ja jopa alentaminen tulisi olla erityinen teema tai osateema muiden joukossa.

Hanke- ja seurantarekisterin perustaminen kehityshankkeille on kannatettavaa, koska se tukee tulosten jatkohyödyntämistä sekä näin kustannussäästöjen aikaansaamista.

## Tontinluovutus

Tonttien varaaminen jo asemakaavoituksen yhteydessä lisää kaikkien toimijoiden mahdollisuutta osallistua suunnitteluun. Tämä edesauttaa aidon vuorovaikutuksen syntymistä ja alueiden identiteetin kehittämistä sekä kaavoituksen että rakennussuunnittelun keinoin. Rakennussuunnitteluratkaisujen kehittämiseen on myös käytettävissä huomattavasti enemmän aikaa perinteiseen etenemiseen verrattuna. Toimiakseen menettelytapa saattaa edellyttää, että rakennusoikeutta varataan toimijalle yksittäistä tonttia enemmän. Suurempi kohdevolyyymi pienentää toimijan kustannuksia, jolloin voidaan myös edellyttää enemmän suunnittelupanoksia.

Kilpailuttamisen tulee painottua laatutavoitteisiin. Tontinluovutuskilpailuissa on syytä rohkaista innovaatioihin, mutta samalla on tiedettävä niiden kustannusvaikutukset. Kilpailuilla voidaan testata uusia talotyyppisiä tai toiminta- ja toteutustapoja kerrostalokohteissa. Myös kohtuuhintaiset suunnitteluratkaisut tulisi olla erityinen kilpailutavoite osassa tuotantoa. Olisi hyödyllistä kilpailla jo kaavan luonnosvaiheessa, jolloin kehittämiselle jää enemmän aikaa ja tilaa. Kehityspanoksen houkuttelevuutta voidaan lisätä varaamalla useampia tontteja samalle toteuttajalle, mikäli kehitystyö johtaa

tuloksiin. Tällöin kehittämiskustannukset yhtä kohdetta kohden alenevat ja ratkaisujen kehittämistä voidaan jatkaa. Monimuotoisuus ja uudet talotyyppit ovat omiaan rikastamaan asuinympäristön laatua ja sitä kautta viihtyisyyttä, joka pitkällä aikavälillä alentaa asumisen sosiaalisia ja muita välillisiä kustannuksia.

Asukaslähtöisen hanke- ja tuotekehityksen rohkaiseminen on tulevaisuuden kannalta hyödyllinen teema. Asukaiden valintamahdollisuuksien lisääminen kerrostalotuotannossa voi tapahtua mm. uusilla asunto- ja rakennustyypeillä sekä yksilöllisten valintamahdollisuuksien lisäämisellä. Myös vuokratuotannossa tulisi kehittää asukaslähtöisiä malleja. Rakentamiskustannusten alentaminen omatoimisella kerrostalorakentamisella on haasteellista ja siksi omatoiminen kerrostalorakentaminen edellyttää joka tapauksessa ammattilaisten käyttöä. Omatoimisen rakennuttamisen mahdollisuudet ovat paremmat pienimuotoisessa rakentamisessa. Todellinen kysyntä markkinoilla saadaan selville vain siten, että tarjotaan tontteja omatoimiseen rakennuttamiseen.

## Pihat

Ulkoalueiden ja viherympäristön suunnittelu ja toteuttaminen nykyistä paremmiin aiheuttavat suhteellisen pienen lisäkustannuksen kerrostalokorttelin toteuttamisessa, mikäli laadun lisääminen tapahtuu ilman että tontti-, kortteli- tai aluetehokkuus heikkenee. Sen sijaan niillä voi olla merkittävä ympäristön laatua ja viihtyisyyttä lisäävä vaikutus, joka pitkällä aikavälillä alentaa asumisen elinkaari- sekä sosiaalisia ym. välillisiä kustannuksia. Viihtyisämpi ympäristö lisää asukkaiden elämän laatua ja vähentää alueelta poismuuttoa. Pätevien suunnittelijoiden käytöllä sekä viranomaisten yhteistyöllä voidaan välttää puutteellisista tiedoista johtuvat rakennusvirheet ja korjauskustannukset. Pätevä ja kustannustietoinen pihasuunnittelu voi myös vähentää kustannuksia.

## Viranomaisyhteistyö

Kaupungin eri yksiköiden yhteistyö kokonaisuutena rakennuttajien ja rakentajien suuntaan parantaa ennakoitavuutta sekä vähentää myöhäisen vaiheen yllätyksiä ja näin myös kustannuksia.

Kustannukset todennäköisesti laskevat, mikäli kaupungin ja rakennuttajien yhteistyöllä lisätään kustannustietoisuutta ja vältetään päällekkäisiä tai kaksinkertaisia toimenpiteitä. Rakennussuunnittelun ja kaavoituksen aikainen yhteistyö mahdollistaa eri osapuolten osaamisen yhtäaikaisen hyödyntämisen sekä parhaimmillaan joustavan etenemisen.

## Määräykset ja niiden tulkinnat

Määräysten ja niiden tulkintojen kustannustavoitteiden selvittäminen lisää kustannustietoisuutta suunnittelijoiden keskuudessa ja vaikutus on todennäköisesti kustannuksia laskeva. Muutaman vuoden (3–4) kuluessa asetettavat uudet energiamääräykset kiristävät energiatehokkuutta 30-40% ja aiheuttavat mahdollisia lisäkustannuksia. Uudet lämpötaloustavoitteet johtanevat uudenaikaisiin teknisiin ratkaisuihin kerrostalotuotannossa. Matalaenergiatalon kustannusvaikutus voi kuitenkin olla investointivaiheessa vähäinen verrattuna käyttöaikana saavutettaviin suuriin säästöihin. Esteettömyysvaatimukset estävät monitasoiset rakentamisratkaisut ja voivat tältä osin hillitä rakennuskustannuksia. Toisaalta esteettömyys edellyttää liikkumiselle varattavilta tiloilta väljyyttä, joka lisää liikennetilojen määrää ja näin ollen myös kustannuksia. Piharakentamiseen liittyvä ohjeistus ei ole käytännön toimijoiden kannalta riittävän selkeää ja helposti tulkittavaa. Määräysten ja ohjeiden kokoaminen ja niiden selkeä erottaminen toisistaan on perusteltua. Määräyksien ja ohjeistuksen määrän lisäämisen sijaan on oleellista niiden selkeys ja johdonmukaiset tulkinnat. Näin vältetään suunnittelua hankaloittavat ja kustannuksia lisäävät yllättävät tulkinnat. Kun suunnittelua ohjataan laadun ja osaamisen kautta, eivät

tiukentuneet tavoitteet välttämättä nosta kustannuksia.

## Kustannustietoisuus ja elinkaariajattelu

Rakentamisen kustannustehokkuuteen voidaan vaikuttaa sekä kustannustietoisella asemakaavoituksella että oikein suunnatulla tontinluovutuksella. Kaavamääräykset oikein muotoiltuna ja kohdennettuina eivät aiheuta tarpeettomia kustannuksia. Joidenkin esimerkiksi energiatehokkuuteen liittyvien määräysten toteutumisen edistämiseksi voidaan määräyksiin sisällyttää kannustimia.

Kustannukset todennäköisesti laskevat, mikäli kustannustietoisuutta onnistutaan lisäämään. On tärkeää tunnistaa ja tiedostaa sekä kaavoitus-, että rakennusratkaisuissa kustannuksia nostavat tai riskiä lisäävät ja toisaalta edulliset ratkaisut. Suunnittelua tulisi ohjata paitsi rakennuskustannusten myös elinkaarikustannusten näkökulmasta ja suosia ratkaisuja, jotka alentavat asuinkerrostalon suurimpia hoitokustannuksia (energian ja veden kulutus, rakenteiden ja talotekniikan ylläpito).

## Kehittämistyön seuranta

Kehittämistyön yhteydessä tulisi säännöllisesti arvioida työn tuloksia ja sitä, miten niitä on saatu hyödynnetyksi osana jatkuvaa asuntotuotantoa sekä käytetyksi kehittämistyön jatkosuuntaamisessa. Mahdolliset kustannussäästöt syntyvät tulosten hyödynnettävyyden ja tiedonvälityksen kautta.

# 5. Informaatio

Avoimelle ja aktiiviselle tiedonvaihdon on luotu työkaluja. Koko projekti osaselvityksineen tullaan kokoamaan alkuvuodesta 2008 internet-sivuille, jossa se on kaikkien saatavilla ja arvioitavissa. Jatkossa sivuille lisätään myös hanke- ja seurantarekisterit, kehittämisselma sekä muuta ajankohtaista materiaalia. Uusi näyttelytila Kampissa avaa lisäksi uusia mahdollisuuksia tiedottamiselle, tapaamisille ja vuorovaikutukselle.

# 6. Jatkotyösuositukset

## 6.1 Kerrostalon sisällön kehittäminen, KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelmaluonnos

Ohjelma tulee sisältämään kerrostalorakentamisen yksilöidyt kehittämisteemat, joista osa on kohdennettu suoraan jollekin rakennettavalle alueelle sekä suositusten mukaisten toimenpiteiden toteuttamiseen, valvontaan ja seurantaan liittyvät ohjeet. Ohjelmassa esitettyjen teemojen lisäksi myös rakentajat, rakentajat, asukasryhmät sekä muut tahot voivat tehdä kehittämisaloitteita. Kehittämisteemat liittyvät kerrostalojen sisällölliseen, toiminnalliseen ja sosiaaliseen monipuolistamiseen.

### 6.1.1 Alueellisia kehittämisteemoja

Kullakin uudella projektialueella tulee olemaan oma tavoiteltu luonteensa. Alueellisia kehittämisteemoja kerrostalorakentamisessa ovat esimerkiksi:



© Arkkitehdit NRT Oy

Asuntokaavoitus Helsingissä, tärkeimmät asemakaavat 2008–2010

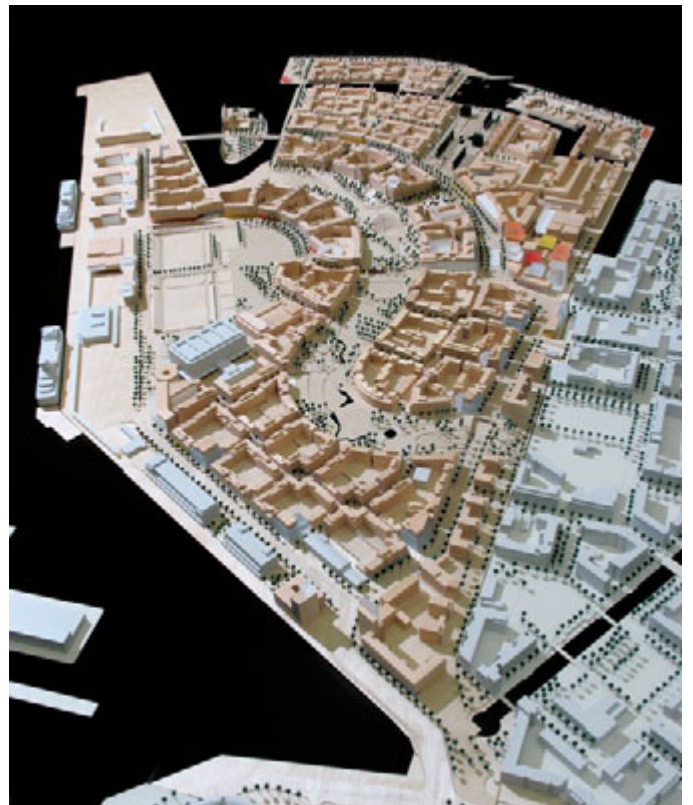


© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

## Jätkäsaari

- ilmeikkäät ja monimuotoiset kattokerrokset
- monikäyttöinen ja joustava maantaso ja 2. kerros, joustavan kerroskorkeuden määrittely / uusloft
- porrashuoneet ja sisäänkäyntitilat

© Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, valokuva Jussi Tainen



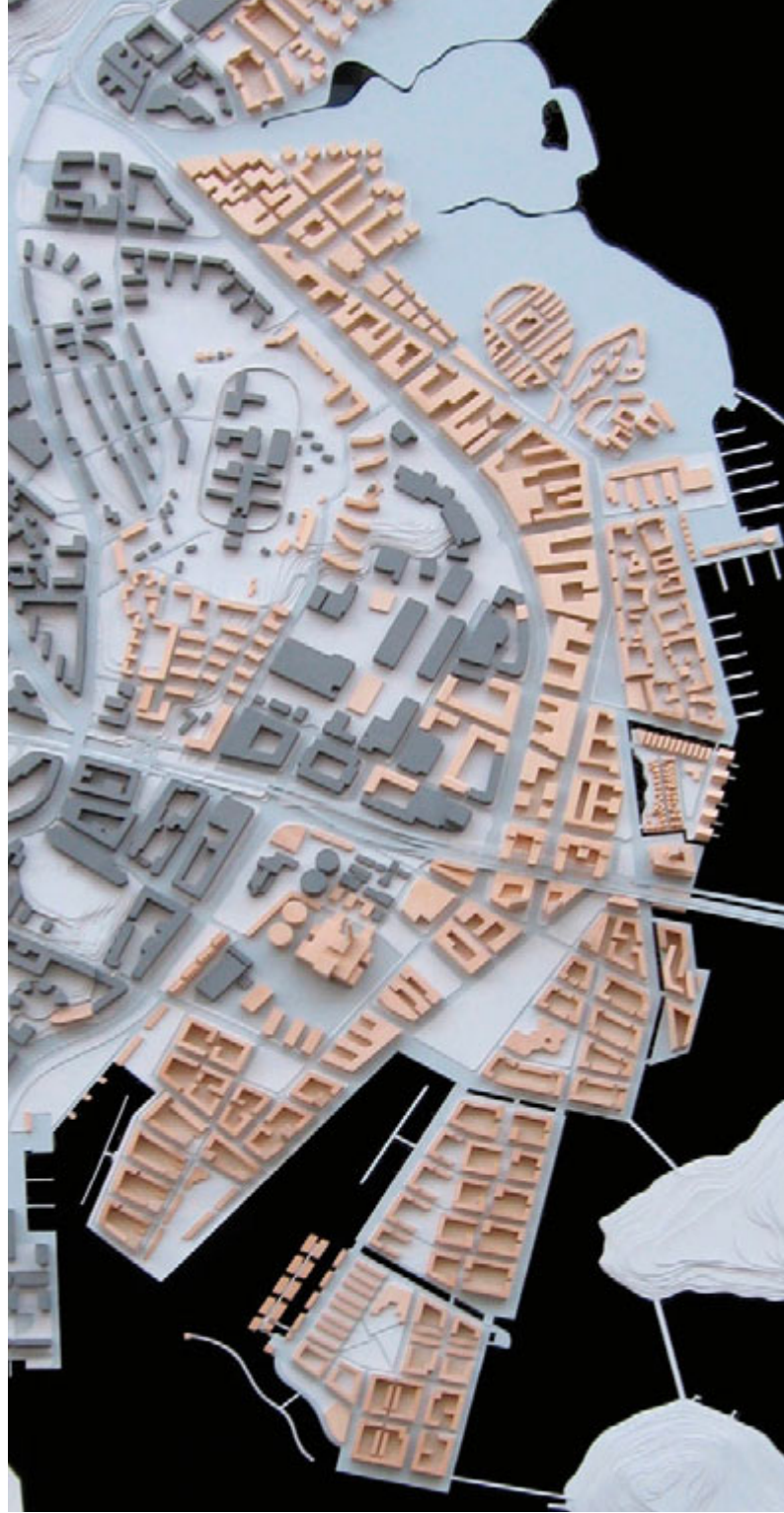
## Sörnäistenranta ja Hermanninranta

- asumismuotojen yhdisteleminen suur-kortteleissa
- korkeat rakennukset, terassitalot
- sekä yhteisöllisyyttä että asumistoi-mintoja ja -palveluja palvelevat joustavat ja monikäyttöiset yhteistilat

© Arkkitehtitoimisto ALA Oy



© Arkkitehtitoimisto ALA Oy



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

## Kuninkaantammi

- kävelykaupunkiteema ja maantasokeroksen kehittäminen
- kolmikerroksinen kerrostalo; pienkerrostalot, kaupunkivillat sekä kerrostalojen pienkerrostalojen ja kaupunkirivitalojen yhdistelmät



© Adaptive

© Mikko Siitonen



© Adaptive



© Mikko Siitonen

## Kruunuvuorenranta

- rakentaminen veden äärelle ja päälle
- rinne- ja maaston typologiat, korkeusmit-takaavan vaihtelu ja variointi, talotyyppi-en sekoittaminen uudella tavalla, monimuotoiset kattokerrokset
- asuntokohtaiset ulkotilat

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

## Pasila

- pistetalojen kehittäminen, näköala-asunnot
- (yli)korkeat rakennukset, pihatilat rakennuksissa, yhteistilat
- toimintojen sekoittuminen korkeissa rakennuksissa
- tulevaisuuden asumiseen ja työnteokoon liittyviin palveluihin varautuminen



© CZA-Cino Zucchi Architeti



© CZA-Cino Zucchi Architeti

## 6.1.2 Yleisiä kehittämisteemoja

Yleisiä kehittämisteemoja kohdistetaan varsinaisiin kehittämishankkeisiin ja huomioidaan tontinluovutus- ja arkkitehtikilpailujen ohjelmissa sekä suorissa tontinvarauksissa.

### TALOTYYPIT

#### talotyyppien monipuolistaminen ja yhdisteleminen

- vallitsevien talotyyppien kehittäminen mm.: yksilölliset kaupunkitalot ja pienijakoiset lamellit, pistetalojen uudenlaiset yhdistelmät
- terassitalot, käytävätalot
- talotyyppien muuntelu pysty- ja vaakasuunnassa, kudemat
- pientalomaisuus, pientalo- ja kerrostalotyyppien yhdistäminen

#### (yli)korkea kerrostalo

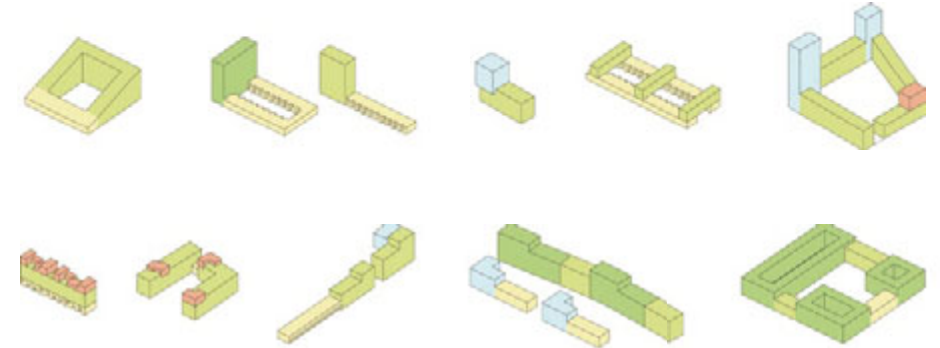
- toimintojen sekoittuminen ja jäsentely pystysuunnassa
- ulkotilat
- yhteistilat

#### kolmikerroksinen kerrostalo

- vaihtelevat typologiat: pienkerrostalot, kaupunkivillat sekä kerrostalojen, pienkerrostalojen ja kaupunkirivitalojen yhdistelmät
- hissi- / nostinratkaisut, maastonmuotojen käyttö, useampikerroksiset asunnot

#### veden äärelle/ päälle sijoittuvat kerrostalot

- laiturirakentaminen
- pilareille rakentaminen



© Arkkitehdit NRT Oy

© Arkkitehdit NRT Oy



vas. ylhäällä: © Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy  
oik. ylhäällä: © Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
vas. alhaalla: © Valteri Heinonen  
oik. alhaalla: © Arkkitehtitoimisto B&M Oy

## POHJA- JA KATTOKERROSTEN ERITYISRATKAISUT

### maantasokerros

- maantasokerroksen muuntojoustavuus ja monikäyttöisyys eri toimintoille keskeisillä paikoilla
- maantasokerroksen asumisen kehittäminen ja houkuttelevuuden lisääminen

### 2.kerros

- 2.kerroksen toiminnallinen muuntojoustavuus ja monikäyttöisyys

### kattokerros, -kerrokset

- kattokerrosten erityisyyden hyödyntäminen monipuolisina yhteistiloina ja asuntolina



© Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy



© Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy



© Arkkitehdit NRT Oy

## TYÖ-, LIIKENNE-, APU- JA YHTEISTILOJEN KEHITTÄMINEN

### porrashuoneet ja sisäänkäyntitilat

- porrashuoneiden ja sisäänkäyntien yksilöllinen suunnittelu
- tulevaisuuden asumiseen liittyviin palveluihin varautuminen

### yhteistilat

- monikäyttöiset yhteistilat lisäämässä asumisen laatua ja houkuttelevuutta, kuten kerros- ja talosaunat, työ-, kokoustamis- ja harrastetilat
- tulevaisuuden asumiseen liittyviin palveluihin varautuminen

### asumisen ja työn yhdistäminen

- joustavien työtilojen kehittäminen esimerkiksi asuntojen yhteydessä tai sijoituen liikenne-, sisäänkäynti- ja ulkotilojen yhteyteen

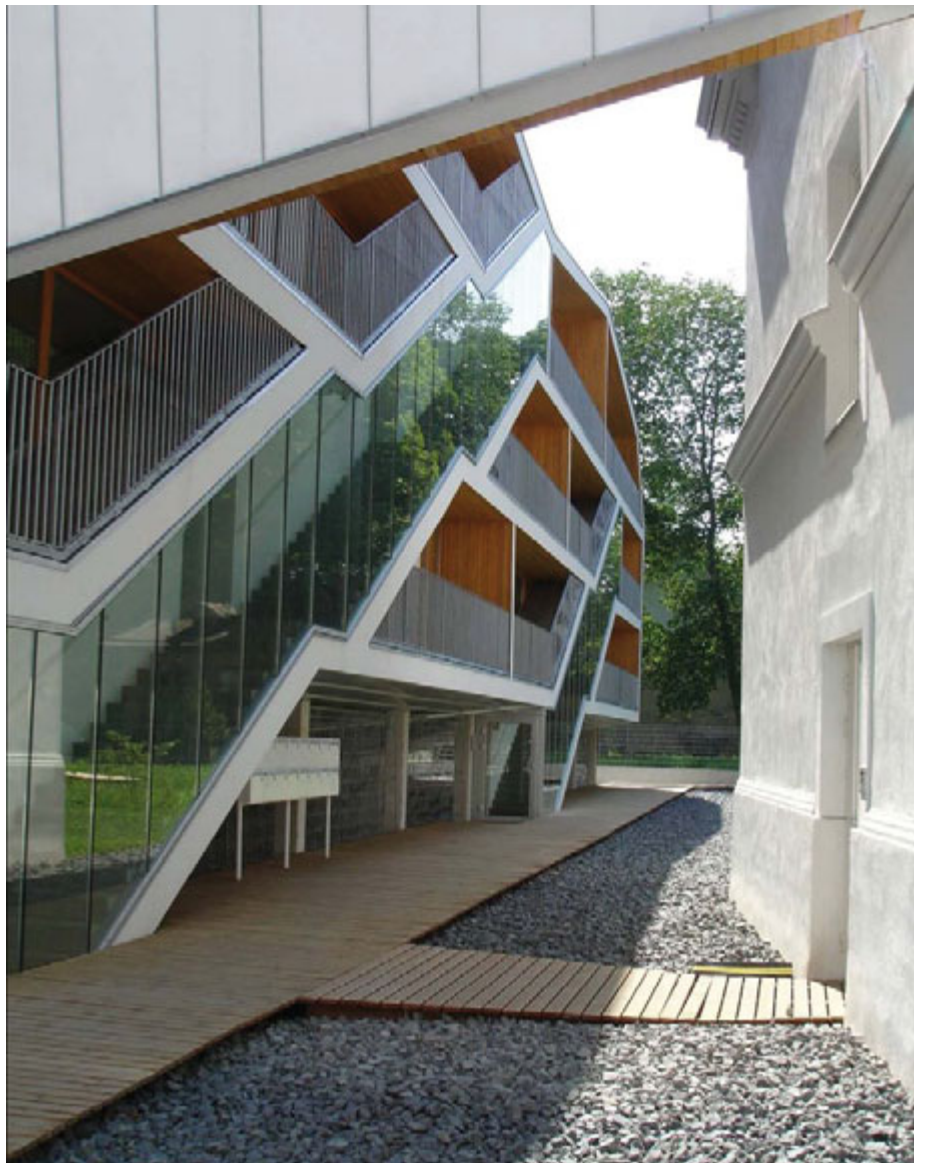


© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

© Ritva Luoto



## ASUNNOT

### asunnot

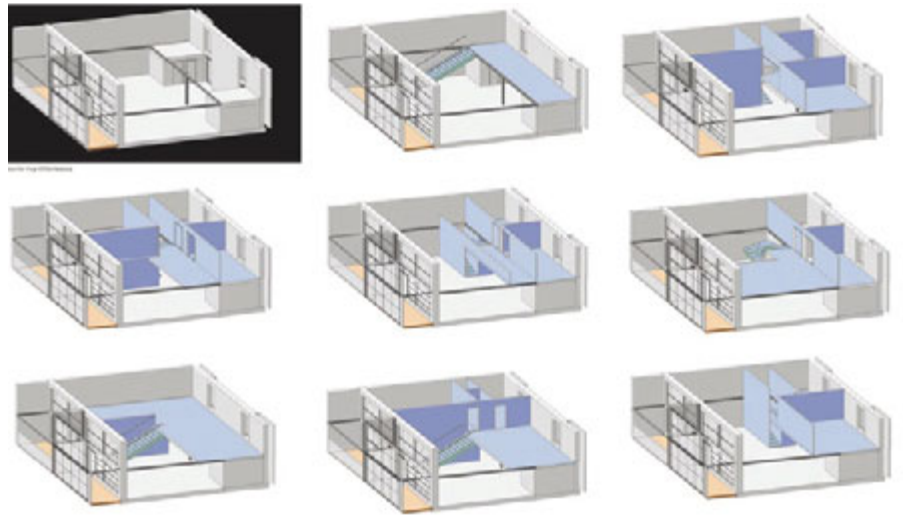
- monipuoliset ja yksilölliset asuntoratkaisut
- muuntojoustavuus sekä asuntojen ja työtilojen yhdistämismahdollisuudet
- asukkaan muokattavissa olevat asunnot, esim. uusloft
- muut asukaslähtöiset mallit

### rakennuksiin liittyvät asuntokohtaiset ja yhteiskäyttöiset ulkotilat

- muunneltavat ja monikäyttöiset ulkotilavyöhykkeet
- monipuoliset asuntokohtaiset ulkotilat: parveke-, terassi-, erkkeri- ja viherhuoneratkaisut, ranskalaiset parvekkeet, kerros- ja kattopuutarhat, -pihat ja -terassit jne.
- asuntojen sisäänkäynti asuntokohtaisten ulkotilojen kautta
- asuntojen säilytystilojen liittäminen asuntokohtaisiin ulkotiloihin
- yhteiskäyttöiset ulkotilat asuntokohtaisia ulkotiloja täydentämässä

### säilytys- ja varastotilat

- säilytystilat asunnoissa sekä varastotilat liikenne-, sisäänkäynti- ja ulkotilojen yhteydessä kerroksissa



© Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy



© Arkkitehtitoimisto ALA Oy



© Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto Talli Oy



© Valtteri Heinonen



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



## PIHAT

- erilaistaminen sekä laadun ja toimintojen kohdistaminen eri käyttäjäryhmille; pihojen suunnittelu asukaspuhjan ja kontekstin mukaisesti
- kansipihojen kehittäminen (tekninen, toiminnallinen, esteettinen)
- pihatilojen korvaaminen rakennuksessa esim. viherhuoneilla, kattoterasseilla ja -puutarhoilla
- rakennuksissa olevien yhteistilojen liittyminen ja avautuminen ulkotilaan



## PYSÄKÖINTIRATKAISUT

- tilaa säästävät pysäköintiratkaisut, uudet tekniset ratkaisut

## HINTAA ALENTAVAT KEHITTÄMISHANKKEET

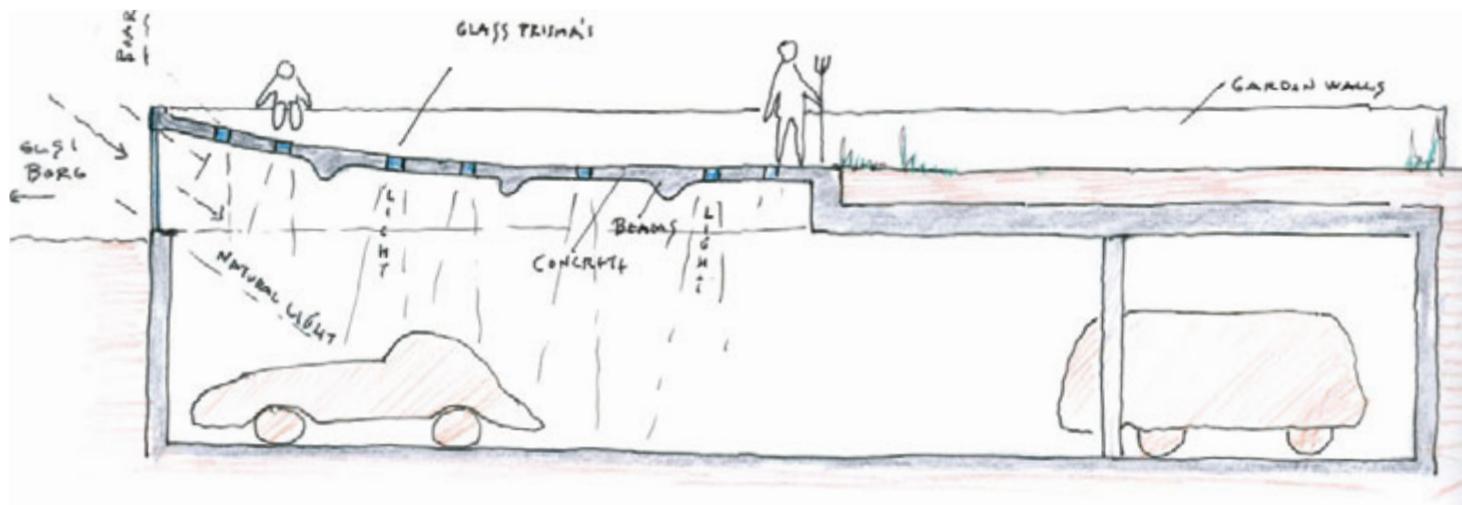
- monikäyttöiset yhteistilat täydentämässä asuntoja ja korvaamassa pienasunnoissa asuntokohtaisia tiloja, esim. pesulat, saunatilat, työ- ja harrastehuoneet jne.
- toistoon perustuvat innovatiiviset ratkaisut



© Arkkiideit Sarlin+Sopanen Oy



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



© Steven Holl Architects & Vesa Honkonen Architects

### 6.1.3 Kehittämisteemoissa huomioitavaa

Seuraavat näkökannat koskevat yleisesti edellä esitettyjä kehittämisteemoja.

- Kehittämishankkeisiin liittyvät samat yleiset laatuvaatimukset kuin muuhun rakentamiseen. Arkkitehtonista laatua painotetaan myös kehittämishankkeissa.
- Ekologiseen kestävyysliittymään liittyvät tavoitteet otetaan huomioon kaikissa kehittämishankkeissa. Seurataan mm. energiamääräysten lainsäädännön kehittymistä ja nostetaan kilpailujen tai kehittämishankkeiden kautta haasteellisia ja erityisesti helsinkiläisen kerrostalorakentamisen kannalta tärkeitä teemoja esiin. Uusien ranta-alueiden rakentamista varten kartoitetaan mahdolliset riskit ääriolosuhteissa ja tieto kootaan kaikkien käytettäväksi.
- Kehitetään asukaslähtöisiä toimintamalleja sekä muuntojoustavuutta. Asumistilan monipuoliset käyttömahdollisuudet voidaan saavuttaa asumistilaa kasvattamalla, joustavilla tilaratkaisuilla ja/tai muunneltavilla rakenneratkaisuilla. Rakenne- ja taloteknisiä ratkaisuja tulisi kehittää tukemaan tavoitetta.
- Kehittämisteeman tulee olla merkittävä suhteessa kokonaisuuteen sekä tukea kunkin alueen tavoiteltua identiteettiä.
- Tavoitteena on pyrkimys kohtuuhintaisuuteen kehittämishankkeissa. Jotkut kehittämishankkeet voidaan suunnata kohtuuhintaisten ratkaisujen etsimiseen. Vapaaehtoisessa tuotannossa voidaan edellyttää myös laatua ja monipuolisuutta nostavia teemoja, jotka kohottavat kustannuksia. Tontinluovutuksella voidaan tukea kehittämishankkeiden taloudellisuutta, kun yhdistetään kehittämishankkeet sopivaan tuotantomuotoon ja sopivan kokoiseen toteutusyksikköön.

## 6.2 Menettelytavat

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelmassa (MA-ohjelma) määritellään kaupungin asuntorakentamiselle asettamat tavoitteet. Kerrostalojen kehittäminen on nostettu yhdeksi ohjelmakauden keskeiseksi tavoitteeksi. Kaupungin tärkeimpinä välineinä laadukkaan ja monipuolisen asuinympäristön toteutumiseksi ovat kaavoitus ja tontinluovutus. Suuri merkitys on myös kaupungin virkamiesten ja rakennuttajien/rakentajien yhteistyöllä ja vuorovaikutuksella. Kerrostalojen kehittämisryhmän tässä raportissa esittämät toimenpiteet kaavoituksen ja tontinluovutuksen suhteen ovat samansuuntaisia MA-ohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden kanssa.

Tärkeää on myös tunnistaa ja poistaa kehittämisen esteet rakentamista säätelevistä määräyksistä, ohjeistuksesta ja asemakaavoista. Kehittämishankkeita tulee toteuttaa sekä vapaarahoitteisessa että tuetussa tuotannossa ottaen huomioon kehittämisen kustannusvaikutukset. Kaupungin omaa tuotantoa tulee myös käyttää kehittämisteemojen testaamiseen. Kehittämistä tukevat kaupungin sisäisten prosessien ja vuorovaikutuksen parempi hallinta sekä prosessiin osallistuvan henkilökunnan koulutus.

### **A Luodaan menettelytavat, joilla kerrostalojen kehittämistä voidaan ohjata kaavoituksen ja tontinluovutuksen kautta**

Tarkistetaan kaavoitus- ja tontinluovutusprosessia siten, että kerrostalojen kehittämistä suunnataan kaupungin tavoitteiden mukaiseksi sekä edellytetään ja ohjataan kehittämistä kaupungin kaavoitus- ja tontinluovutusmenettelyllä.

#### **1. Laaditaan kerrostalojen kehittämisohjelma (KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelma)**

– KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelmassa määritellään Helsingin kaupungin kannalta tärkeät kehittämisteemat. Tilasuunnittelun, talotyypin sekä pihojen

kehittämisteemojen rinnalla otetaan läpimenevästi huomioon energiansäästö, muuntojoustavuus, kustannustietoisuus ja asukaslähtöisyys. Pohjana tähän käytetään tässä raportissa kohdassa 6.1 esitettyä ohjelmaluonnosta perusteluineen.

– Osa kehittämisteemoista suunnataan suoraan tietyille projektialueille, jossa ne tukevat alueelle asetettuja kokonaistavoitteita.

#### **2. Toteutetaan KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelmaa tontinluovutusmenettelyn kautta (kv, ksv, taske)**

– Kiinteistövirasto selvittää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennuttajien kanssa tontinvarausten aikaistamista kaavoituksen ja rakennussuunnittelun vuorovaikutuksen parantamiseksi.

– Kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto sekä talous- ja suunnittelukeskus valmistelevat ja käyttävät tontinluovutuskilpailuja kehittämisen välineenä.

– Kumppanuuskaavoituksen toimintamalleja kehitetään kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä rakennuttajien kanssa yhteistyössä.

– Kiinteistövirasto ottaa kehittämisvarauksen käyttöön yhdeksi uudeksi tontinluovutustavaksi.

– Tuetaan asukaslähtöisiä toimintamalleja. Tontinluovutusta laatukilpailuilla arvioidaan myös asukasnäkökulman kautta. Lisäksi otetaan käyttöön kerrostalon oma-toiminen rakennuttamismalli, johon kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskus luovat yhteistyössä oman kilpailumuotonsa.

#### **3. Parannetaan rakennussuunnittelun ja kaavoituksen vuorovaikutusta (kv, ksv, taske)**

– Osa tonteista luovutetaan asemakaavaluonnoksen hyväksymisen jälkeen silloin, kun se on hankkeen ja kaavan kannalta perusteltua. Asemakaavaehdotus ja rakennuksien luonnossuunnitelmat laaditaan yhtäaikaisesti ja vuorovaikutteisesti.

#### **4. Käytetään kilpailuja kehittämisen välineenä (ksv, kv, taske)**

– Kehitetään kilpailumenettelyä ja kilpailumuotoja. Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto sekä talous- ja suunnittelukeskus jatkavat laatukilpailujen kehittämistä niin, että niiden tulokset saadaan mahdollisimman laajasti hyödynnettyksi.

– Etsitään kilpailujen kautta uusia innovaatioita, hankitaan julkisuutta sekä tuetaan tulevan KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelman tavoitteita. Kilpailut valmistellaan kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, ohjelmaa laativan ryhmän sekä mahdollisten muiden toimijoiden kanssa yhteistyössä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on jo aloittanut ympäristöministeriön kanssa yhteistyössä laajan asemakaava-alueen lähiympäristön suunnittelukilpailun valmistelun.

#### **5. Luodaan seurantajärjestelmä ja organisoidaan sen ylläpito**

– KEHITTYVÄ KERROSTALO -ohjelman hankkeiden seuraamista varten perustetaan työryhmä, jonka tehtävänä on arvioida kehittämishankkeiden onnistumista, jatkokehittelytarvetta sekä innovaatioiden jatkohyödyntämistä.

– Perustetaan hanke- ja seurantarekisteri, jossa on koottu tiedot kaikista kehittämishankkeista. Seurannassa otetaan huomioon myös asukasmielipide. Rekisterin tulee soveltuvin osin olla yleisesti käytettävissä esimerkiksi KEHITTYVÄ KERROSTALO -projektin internet-sivuilla.

### **B Poistetaan kehittämisen esteitä**

#### **1. Arvioidaan uudelleen rakentamiseen kohdistuvien määräysten sekä niiden tulkinnan ja ohjeistuksen vaikutuksia kerrostalo- sekä pihasuunnitteluun ja -ratkaisuihin (ksv, rakvv, kv, taske, att)**

– Määräysten ja ohjeistuksen aiheuttamia kustannusvaikutuksia sekä esteitä innovatiivisille ratkaisuille ja mahdollisuuksia esteiden poistamiseen

arvioidaan. Kaupunkisuunnitteluvirasto on jo käynnistänyt esteettömyysmääräysten ja niiden tulkintojen tarkastelun yhteistyössä rakennusvalvontaviraston, kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen, asuntotuotantotoimiston sekä ympäristöministeriön kanssa (ks. liite 1, työohjelma). Johtopäätökset mahdollista päätöksentekoa varten ovat käytettävissä kesällä 2008. Tulevien energiamääräysten osalta seurataan lainsäädännön kehittymistä ja nostetaan tarvittaessa suunnittelukilpailujen kautta esille hyviä suunnitteluratkaisuja. Pihasuunnittelun osalta on käynnistetty yhteistyö ympäristöministeriön kanssa säädösten ja ohjeistuksen kehittämiseksi.

#### **2. Kehitetään kaavoja ja kaavamääräyksiä (ksv, rakvv)**

– Kaavoja ja kaavamääräyksiä selkeytetään ja yhtenäistetään siten, että ne eivät ole esteenä innovatiivisille ratkaisuille. Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto kehittää yhdessä rakennusvalvontaviraston kanssa kaavamääräyksiä ja kouluttaa valmistelijoita niiden käytössä.

– Kaavamääräyksillä edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja, kuten kerros- ja talosauvoja sekä yhteispihoja.

### **C Tuetaan laadukkaita rakennus- ja ympäristöratkaisuja kaupungin toiminnassa**

#### **1. Lisätään kustannustietoisuutta (kv, ksv, taske, att,)**

– Kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto, talous- ja suunnittelukeskus ja asuntotuotantotoimisto kouluttavat henkilökuntaansa kustannustietoisuuteen. Rakentamisvaiheen teknistaloudellisten näkökulmien lisäksi huomioidaan elinkaariajattelun mukaiset pitkän tähtäimen tavoitteet.

– Asuntotuotantotoimiston kustannus-asiantuntemusta hyödynnetään sekä yleisen kustannustietoisuuden levittä-

misessä että hallintokuntien keskinäisen vuorovaikutuksen keinoin. Asuntotuotantotoimisto järjestää yhteistyökumppaneilleen ja kaupungin hallintokunnille suunnatun asuntorakentamisen kustannustietoisuutta avaavan seminaarisarjan.

## **2. Luodaan kaupungin toiminnalla edellytyksiä piha-alueiden laatutason parantamiselle (rakvv, att, ksv, kv, att)**

- Perustetaan maisema-arkkitehdin vakanssi rakennusvalvontavirastoon, jossa ei ole tulevien vuosien rakentamispaineissa osoittaa resursseja piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen laadun parantamiselle. Tällä edistetään kerrostaloasumisen yleistä houkuttelevuutta ja viihtyisyyttä.
- Järjestetään lähiympäristön suunnitteluun liittyvää koulutusta.
- Rakennusvalvontavirasto edellyttää piha- ja lähiympäristön suunnittelijoilta hankkeiden edellyttämää pätevyyttä.
- Asuntotuotantotoimisto kehittää pihasuunnittelun sopimusmenettelyä ja tutkii mahdollisuutta käyttää samaa pihasuunnittelijaa yhtenäisissä aluekonaisuuksissa.
- Ansiokkaita pihvoja palkitaan.
- Kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja asuntotuotantotoimisto kiinnittävät piha- ja lähiympäristön suunnitteluun lisähuomiota kilpailujen ohjelmissa.
- Kaupungin omilla asuintonteilla kiinnitetään erityistä huomiota piha-alueiden suunnitteluun, rakentamiseen, ylläpitoon ja hoitoon. Kaupunki harjoittaa kiinteistöstrategian kautta omistajaohjausta, jossa edellytetään pihojen kasvillisuuden ja hoidon ylläpidolta asiantuntevuutta. Pihoilta tulisi laatia hoitotasovaatimukset.

## **3. Laajennetaan aluetyöryhmäyöskentelyä (ksv, kv, rakvv, taske)**

- Projektialueilla toimii virkamiesvetoisia alue- ja yhteistyöryhmiä, jotka huolehtivat alueiden toteutuksen ja suunnittelun koordinoinnista yhdessä rakennushankkeiden

projektihenkilöiden kanssa. Hyvien kokemusten pohjalta alueryhmätoimintaa on jo laajennettu ja tarjottu hankkeeseen ryhtyville myös yksityisellä maalla.

## **4. Hyödynnetään kaupungin omaa tuotantoa kehitysteemojen testaamisessa ja kehitysohjelman markkinoinnissa (att)**

- Asuntotuotantotoimisto testaa tulevan KEHITYVÄ KERROSTALO -ohjelman kehittämisteemoja tuotannossaan ARA-kustannusten mahdollistamissa puitteissa.
- Asuntotuotantotoimisto etsii omassa tuotannossaan keinoja kehittää ja monipuolistaa asuinkerrostalojen tilasuunnittelua erilaisten asuntokuntien käyttöön ja kerrostaloasumisen kilpailukyvyyn kasvattamiseksi. Asuntotuotantotoimisto kehittää tilallista ja rakenteellista muuntojoustoa ja järjestää suunnittelukilpailuja yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
SAn/ 14.1.2008

## **SELVITYS ESTEETTÖMYYSVAATIMUSTEN VAIKUTUKSISTA KERROSTALORAKENTAMISEEN**

### 1 TILAAJA

Työn tilaaja on Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto yhteistyössä rakennusvalvontaviraston, asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä ympäristöministeriön kanssa.

### 2 TAUSTAA

#### Kerrostalojen kehittämisprojekti

Asuntorakentaminen on nyt ja tulevaisuudessa Helsingissä kerrostalovaltaista rakentamista. Kerrostalorakentamista onkin tarkoitus kehittää siten, että se tarjoaa erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja ja on kilpailukykyinen vaihtoehto myös niille, jotka voivat valita asumistapansa. Kerrostaloasuntokannan pääasiallisia ongelmia ovat kalliit myyntihinnat, todellisten vaihtoehtojen puute ja asunnon suhteellisen pieni keskikoko. Kehittämistarpeet kerrostalorakentamisessa ovat taloudellisia, teknisiä, toiminnallisia, ekologisia, esteettisiä, sosiaalisia sekä asuntopoliittisia ja rakentamisprosessiin liittyviä.

Helsingin kerrostalorakentamisen kehittämiseksi koottiin vuonna 2005 laaja-alainen työryhmä, jonka tehtävänä on ollut analysoida kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen nykytilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja kehittämismenetelmiä sekä käynnistää konkreettisia kehittämishankkeita. Tavoitteena on, että kerrostalojen kehittämisprojektin tuloksia on käytettävissä jo heti ensimmäisten tontinvaraus-ten yhteydessä, kun Helsingin uusien laajojen projektialueiden rakentaminen käynnistyy Jätkäsaaresta ja Sörnäistenrannasta vuonna 2009. Asuinrakennusten suunnittelu alkaa näillä alueilla vuonna 2008.

Vuonna 2005 voimaan tulleet Suomen rakentamismääräyskokoelman esteettömyyttä käsittelevät osat (F1 Esteetön rakennus ja G1 Asuntosuunnittelu) sekä niiden tulokset ovat nousseet useaan otteeseen esiin kehittämisprojektin aikana. Tämän selvityksen tavoitteena onkin vertailla esteettömyysäädöksiä kansainvälisesti sekä niiden tulkintoja Suomessa. Lisäksi on tavoitteena kartoittaa eri näkökulmista säästöjen aiheuttamia vaikutuksia kerrostalorakentamiseen. Esimerkiksi määräysten ja niiden tulkintojen kustannusvaikutusten selvittäminen lisää samalla yleistä kustannustietoisuutta.

### KONSULTTITYÖN TAVOITTEET, SISÄLTÖ JA RAJAUS

Konsultin tehtävänä on laatia kirjallinen selvitystyö. Selvitys on ensisijaisesti suunnattu kerrostalorakentamista ohjaaville ja valmisteleville tahoille. Selvityksessä tulee:

- vertailla kerrostalorakentamisen esteettömyyteen liittyvää lainsäädäntöä, tulkintoja ja toimintatapoja kansainvälisesti. Vertailukaupunkeina käytetään Pohjoismaiden pääkaupunkeja (Helsinki, Tukholma, Oslo, Kööpenhamina ja Reykjavik).
- vertailla kerrostalorakentamisen esteettömyyssäädösten tulkintoja Suomessa 10 suurimman kaupungin kesken (Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Turku, Oulu, Lahti, Kuopio, Jyväskylä, Pori).
- vertailla esteettömyyteen liittyvää lainsäädäntöä sekä tulkintoja kerrostalo- ja pientalorakentamisen välillä.
- esitellä havainnollistavalla kuvamateriaalilla, piirustuksilla ja kaavioilla esimerkkejä eri tulkintojen ratkaisumalleista.
- esittää eri näkökulmista esteettömyyssäädösten vaikutuksia talo- ja asuntotyyppeihin sekä lähiympäristöön kerrostalorakentamisessa. Ainakin seuraavat näkökulmat tulisi ottaa huomioon:
  - kustannukset, niiden kohdistuminen sekä mahdolliset kustannussäästöt esteettömyyssäädösten tulkintoja yhdenmukaistamalla
  - muuntojoustavuus
  - käytettävyys
  - tilalliset ominaisuudet, tilahierarkia
  - tekniset ominaisuudet (mm. ääneneristys)
  - monimuotoisuus ja yksilöllisyys
  - kaupunkikuva ja alueelliset erityispiirteet
  - kustannustehokkuus matalassa kerrostalorakentamisessa

Selvitystyön pohjoismaisten ja suomalaisten kaupunkien välistä vertailua varten konsultti saa käyttöönsä tilaajan laatiman luettelon yhteyshenkilöistä, jotka ovat tavoitettavissa puhelimella tai sähköpostilla.

Työsuorituksesta vastaavalla henkilöllä tulee olla laaja-alaista kokemusta asunto- ja asuin ympäristöjen suunnittelusta (sekä ennen että jälkeen 2005 muuttuneiden RakMK osien F1 ja G1). Lisäksi konsultilla tai hänen työryhmällään tulee olla kokemusta selvitystöiden laadinnasta ja raporttien taitosta. Työn vastuuhenkilön tulee olla arkkitehti.

### TYÖN TULOSTUS

Tavoitteena on tiivis kirjallinen raportti, jota on kuvitettu havainnollistavalla kuvamateriaalilla; valokuvilla, piirustuksilla, kaavioilla ja taulukoilla.

Vertailtaessa esteettömyyteen liittyvää kansainvälistä lainsäädäntöä ja toimintakulttuuria, voidaan esitystapana käyttää esim. taulukkomuotoa ja selostusta. Vertailtaessa esteettömyyden tulkintoja Suomessa noudatetaan esittelyssä RakMK osan G1 alaotsikoita. Kunkin alaotsikon yhteydessä kerrataan myös kyseinen määräys ja ohje. Eri kaupunkien mahdolliset tulkintaerot kootaan esim. taulukkomuotoon.

Konsultin tulee tehdä selvityksen taitto noudattaen kaupunkisuunnitteluviraston visuaalisen ilmeen ohjetta (nähtävissä [http://www.hel.fi/static/ksv/www/hilma/ksv\\_ilme\\_ohje\\_kirjat\\_esitteet\\_14012008.pdf](http://www.hel.fi/static/ksv/www/hilma/ksv_ilme_ohje_kirjat_esitteet_14012008.pdf)). Selvitys julkaistaan kaupunkisuunnitteluviraston julkaisusarjassa sekä painettuna että verkkojulkaisuna. Selvitystyön materiaalin on lisäksi oltava käytettävissä kerrostalorakentamista koskevassa näyttelyssä Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston tulevassa näyttelytilassa Laiturissa sekä aiheeseen liittyvillä internet-sivuilla. Konsultti hankkii käyttämälleen kuvamateriaalille copyright-oikeudet. Kaupunkisuunnitteluviraston yhteyshenkilö taittoon ja julkaisuun liittyvissä kysymyksissä on Juha Pekka Väre.

## 5

## TYÖN AIKATAULU JA OHJAUS

Ohjaavaan työryhmään tilaajan puolelta kuuluvat asemakaava-arkkitehti Annukka Lindroos, projektipäällikkö Riitta Jalkanen ja arkkitehti Selina Anttinen Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastosta, yliarkkitehti Juha Veijalainen rakennusvalvontavirastosta, rakennuttaja-arkkitehti Ifa Kytösaho asuntotuotantotoimistosta, tonttiasiamies Maria Mannisto kiinteistövirastosta, asuntoinsinööri Seppo Kauhanen talous- ja suunnittelukeskuksesta sekä ympäristöministeriön edustajana yliarkkitehti Aila Korpivaara. Asiantuntijoina tullaan tarvittaessa käyttämään Kynnys ry:n sekä Näkövammaisten keskusliitto ry:n edustajia.

Työryhmä kokoontuu työn kuluessa yhteensä neljä/viisi kertaa. Tarvittaessa voidaan järjestää pienempiä suunnittelupalavereja. Työhön varattu aika on kolme kuukautta. Työn tulee olla valmis 13.6.2008 mennessä.

Työn vastuuhenkilöinä toimivat arkkitehdit Annukka Lindroos, Riitta Jalkanen ja Selina Anttinen.

## 6

## LÄHDEAINEISTO

Ensisijainen lähdeaineisto:

- RakMK, osat G1 ja F1

Täydentävä lähdeaineisto:

- Eri kaupunkien tulkintaohjeet sekä yhteyshenkilöt
- Helsingin rakennusvalvonnan G1:n sovellusohje
- Asuntotuotannon laatukustannukset 1994-2005, VTT
- Esteetön rakennus ja ympäristö, Turvallinen toimia ja liikua, Suunnitteluopas, Rakennustietosäätiö 2007



---

**Toimittajat**

Annukka Lindroos, Riitta Jalkanen, Selina Anttinen

---

**Nimike**

Kerrostalojen kehittäminen Helsingissä

---

**Sarjan nimike**

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja

---

Sarjanumero	2008:6	Julkaisuaika	17.3.2008
Sivuja	48	Liitteitä	1
ISBN	978-952-223-083-6 (nid.) 978-952-223-084-3 (pdf)	ISSN	0787-9024
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

---

**Tiivistelmä**

Helsingin rakentaminen perustuu tiiviiseen kaupunkirakenteeseen ja hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Tästä syystä asuntorakentaminen on nyt ja tulevaisuudessa Helsingissä pääosin kerrostalorakentamista.

Helsingin kaupunki omistaa valtaosan rakennusmaasta ja kaupungilla on mahdollisuudet ohjata asuntorakentamistaan johdonmukaisesti. Kaupunginvaltuusto hyväksyy maankäytön ja asumisen toteuttamisohjelman (MA-ohjelma) myötä suuntaviivat asuntorakentamiselle.

Kerrostalorakentaminen on viime vuosina kärsinyt imago-ongelmista; rakentamisen sisältö on pysynyt vuosikymmeniä samantyyppisenä eikä se oikein enää ole vastannut kehittyvän yhteiskunnan eikä asukkaiden tarpeita tai toivomuksia.

Helsingissä on ryhdytty määrätietoisesti kehittämään kerrostalorakentamista siten, että se tarjoaisi erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja ja olisi kilpailukykyinen vaihtoehto myös niille, jotka voivat valita asumistapansa. Kerrostaloasuntokannan päällimmäisiä ongelmia ovat kalliit myyntihinnat, todellisten vaihtoehtojen puute ja asunnon suhteellisen pieni keskikoko. Kehittämistarpeet ovat teknisiä, taloudellisia, toiminnallisia, ekologisia, esteettisiä, sosiaalisia sekä asuntopoliittisia ja rakentamisprosessiin liittyviä.

Helsingin kerrostalorakentamisen kehittämiseksi koottiin vuonna 2005 laaja-alainen työryhmä, jonka tehtävänä oli analysoida kerrostalosuunnittelun ja -rakentamisen nykytilannetta, yksilöidä kehittämistarpeita ja kehittämismenetelmiä sekä käynnistää konkreettisia kehittämishankkeita.

Helsingin uusien laajojen projektialueiden rakentaminen käynnistyy Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta vuonna 2009. Asuinrakennusten suunnittelu alkaa näillä alueilla vuonna 2008. Tavoitteena on saada rakentaminen heti vastaamaan helsinkiläisen kerrostalorakentamisen sisältöön, kaupunkikuvaan ja kohtuukustannuksiin liittyviin haasteisiin.

Kerrostalojen kehittäminen Helsingissä on Helsingin kaupungin useamman hallintokunnan kehittämisprojektin loppuraportti. Siihen on kerätty kehittämistyön taustat, eteneminen, taustaselvitykset ja jatkotyösuositukset.

---

**Asiasanat**

HELSINKI, KERROSTALOT, KEHITTÄMINEN, KAUPUNKIASUMINEN, ASUMINEN, ASUNNOT, LÄHIYMPÄRISTÖ, PIHAT, SUUNNITTELU

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

- 2008:1 Kaupunkisuunnitteluviraston  
toimintasuunnitelma 2008–2010,  
Toiminnan perusta ja keskeiset tehtävät
- 2008:2 Liikenteen kehitys Helsingissä  
vuonna 2007
- 2008:3 Jätkäsaari, osayleiskaava, selostus
- 2008:4 Kaupungista seutu ja seudusta kaupunki  
– Helsingin maankäytön kehityskuva
- 2008:5 Kaupan kaavoitus Helsingissä, osa 1,  
Päivittäistavarakauppa

ISSN 0787-9024

ISBN 978-952-223-083-6 (NID.)

ISBN N 978-952-223-084-3 (PDF)



9 789522 230836