

Pientaloasumisen nykytila ja mahdollisuudet

Kaupunginkanslia & Kaupunkiympäristön toimiala

Joulukuu 2021

Helsinki



Sisällys

• Johdanto	3
• Työn lähtökohdat	
• Työryhmä	
• Pientaloasumisen nykytila	6
• Pientaloasuntokanta ja -tuotanto	
• Pientaloasukkaat	
• Pientaloasumisen kysyntä	
• Pientalokaavoituksen lähtökohtia	24
• Katsaus 2000-luvun alkuun	
• Yleiskaavassa 2002 osoitettuja, toteutuneita pientaloalueita	
• Hyväksytyjä pientaloalueiden täydennysrakentamiskaavoja	
• Yleiskaavan 2016 pientalopotentiali ja kriteerejä tiivistämiseksi	40
• Pientaloalueiden tiivistämistapoja	
• Pientalopotentiali Yleiskaavassa 2016	
• Korttelitehokkuus, nykytilanne	
• Kriteerejä pientaloalueiden tiivistämiseksi	
• Täydennysrakentamisen edistämisen keinovalikoima	48
• Pientaloalueiden täydennysrakentamisen talotyyppejä	
• Kaaviomaisia esimerkkejä	
• Vireillä olevia täydennysrakentamissuunnitelmia	68
• Johtopäätökset	77

Johdanto

Työn lähtökohdat

- Kaupunginvaltuuston 11.11.2020 hyväksymän AM-ohjelman mukaan maankäytön suunnittelussa tulee varmistaa pientaloasumisen mahdollisuudet Helsingissä. Lisäksi tulee edistää kaupunkimaisten pientalojen rakentamista ja rakennuttamista.
- Kaupunginhallituksen täytäntöönpanopäätöksen 7.12.2020 mukaisesti kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala ovat tehneet tämän tarkastelun pientaloasumisen nykytilasta ja mahdollisuuksista Helsingissä.
- Pientaloasuntojen osuus on vain noin 14 prosenttia asuntokannasta, mutta niiden merkitys on asuntopolitiisesti tärkeä. Pientaloasunnot monipuolistavat asuntotarjontaa ja lisäävät elinkaariasumisen mahdollisuuksia asuinalueilla. Pientaloasuntojen kysyntä on myös ollut kasvussa koronapandemian aikana.
- Maankäytön suunnittelu on painottunut viime vuosina kerrostaloalueille ja pientaloalueet ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Yleiskaava 2016 mahdollistaa tehokkuuden nostamisen 0,4:ään koko kaupungissa, ja potentiaalia on vielä käyttämättä. Potentiaalın realisoitumiseen vaikuttaa mm. yksityinen maanomistus, joka on Helsingin pientaloalueilla merkittävä. Tulevaisuudessa Östersundom tarjoaa pientaloasumisen mahdollisuuksia, mutta sitä ennen nykyisten pientaloalueiden on ”kasvettava sisäänpäin”.

Työryhmä

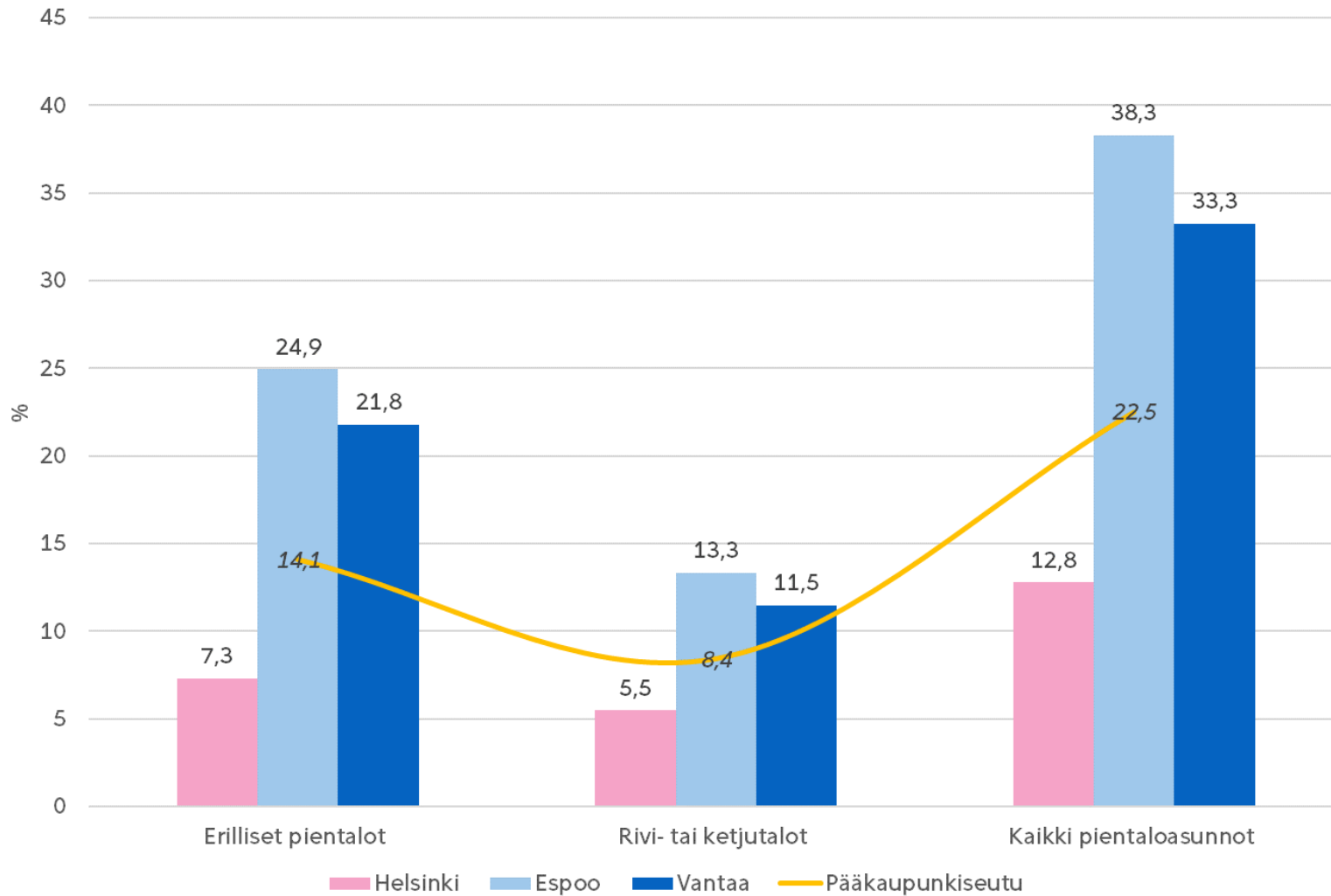
- Kaupunginkanslia
 - Riikka Karjalainen, kokonaiskoordinaatio
 - Saara Patronen
 - Reetta Marttinen
 - Jenni Väliniemi-Laurson
- Kaupunkiympäristön toimiala
Rikhard Manninen
- Yleiskaavoitus
 - Satu Tarula, koordinaatio Kymp-toimiala
 - Pasi Rajala
 - Heikki Salmikivi
 - Tapani Rauramo
 - Jouko Kunnas
- Asemakaavoitus
 - Marja Piimies
 - Tuomas Hakala
 - Johanna Mutanen
 - Tuukka Linnas
 - Sanna Jauhiainen
 - Joakim Kettunen
 - Ann Charlotte Roberts
 - Pia Viitanen
- Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
 - Peter Haaparinne
 - Juha Heikkilä
 - Arto Korkeila
 - Tapio Laalo
 - Outi Pitkänen

Pientaloasumisen nykytila

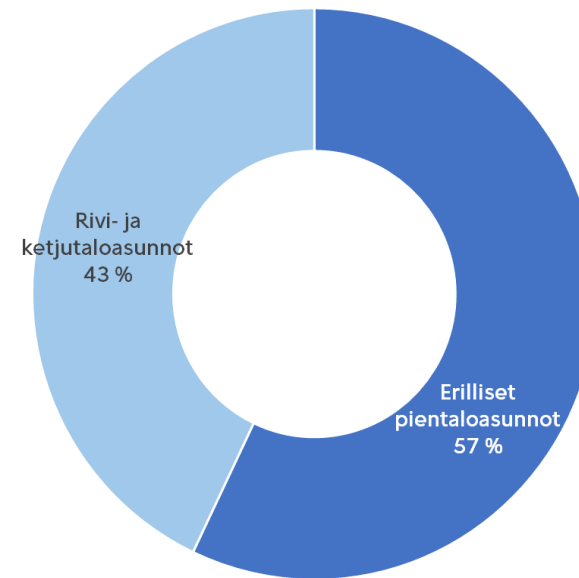
Pientaloasuntokanta ja - tuotanto

Pientaloasuntojen osuus asuntokannasta

Pientaloasuntojen osuus Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla 31.12.2020



Helsingin pientaloasuntokanta 31.12.2020



Helsinki

Kaupunginkanslia

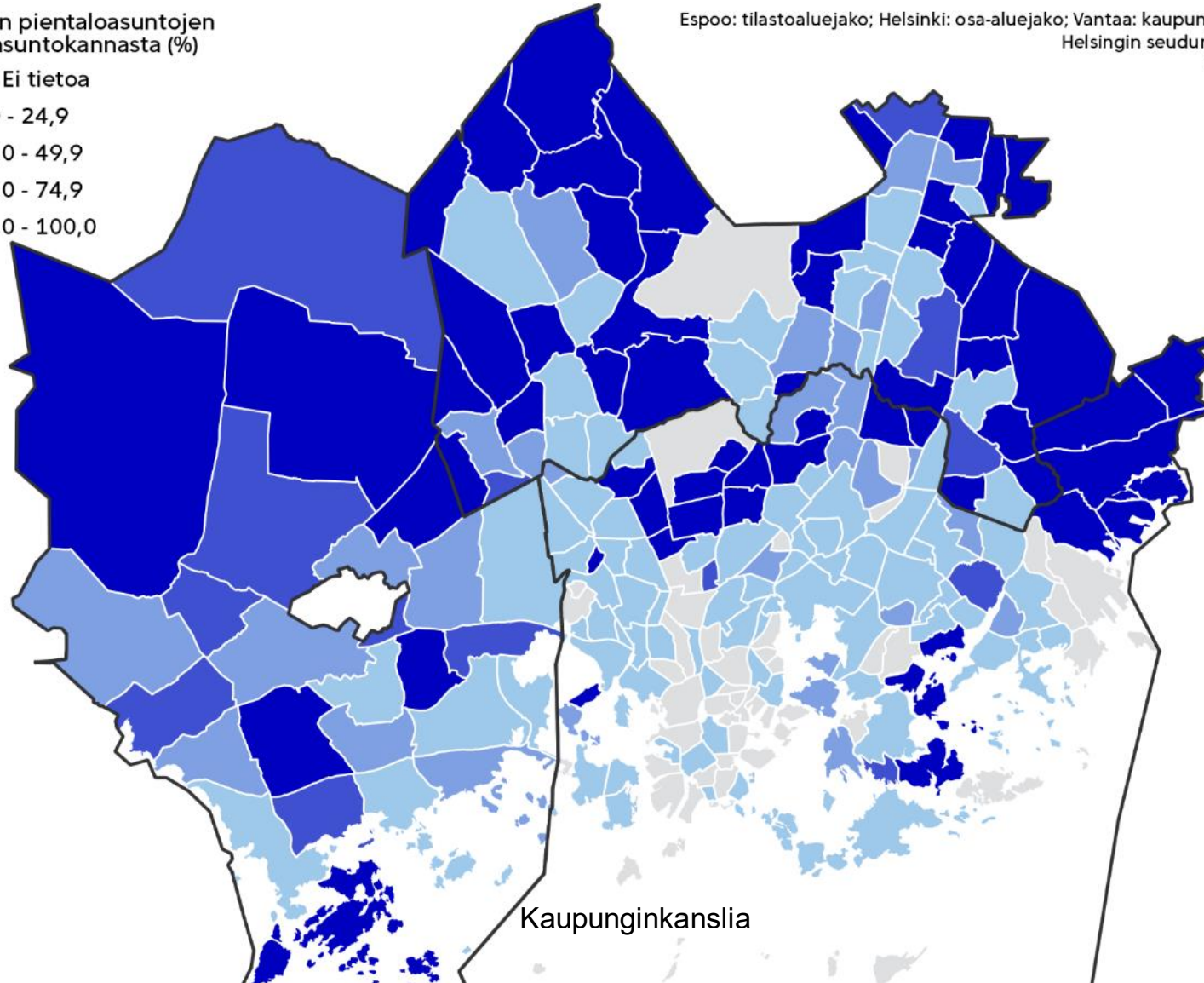
Lähde: Helsingin seudun aluesarjat, rakennukset

Pientaloasuntojen osuus alueittain

Kaikkien pientaloasuntojen osuus asuntokannasta (%)

- 0 / Ei tietoa
- 1,0 - 24,9
- 25,0 - 49,9
- 50,0 - 74,9
- 75,0 - 100,0

Espoo: tilastoaluejako; Helsinki: osa-aluejako; Vantaa: kaupunginosajako
Helsingin seudun aluesarjat
31.12.2019

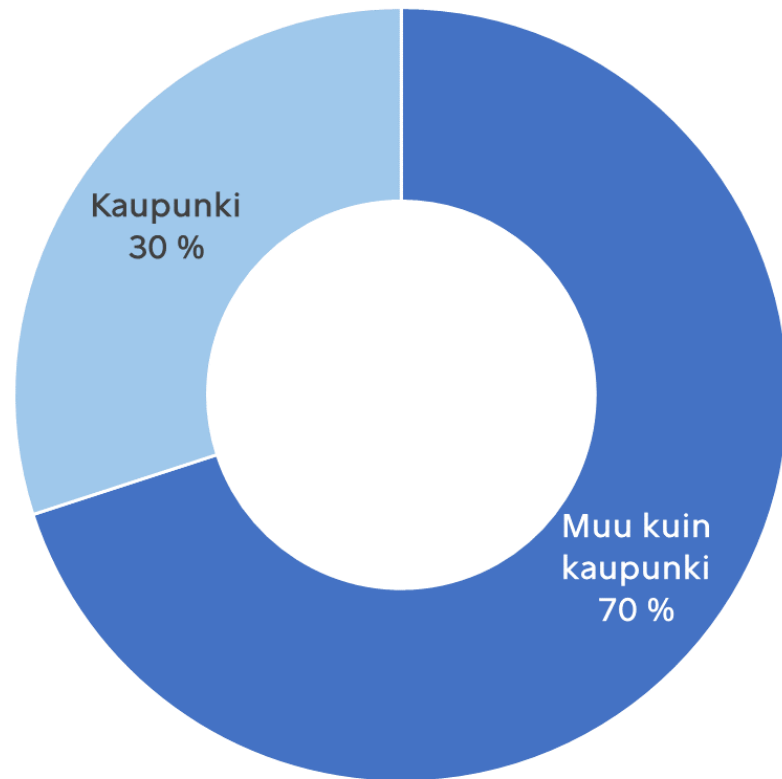


Helsinki

Kaupunginkanslia

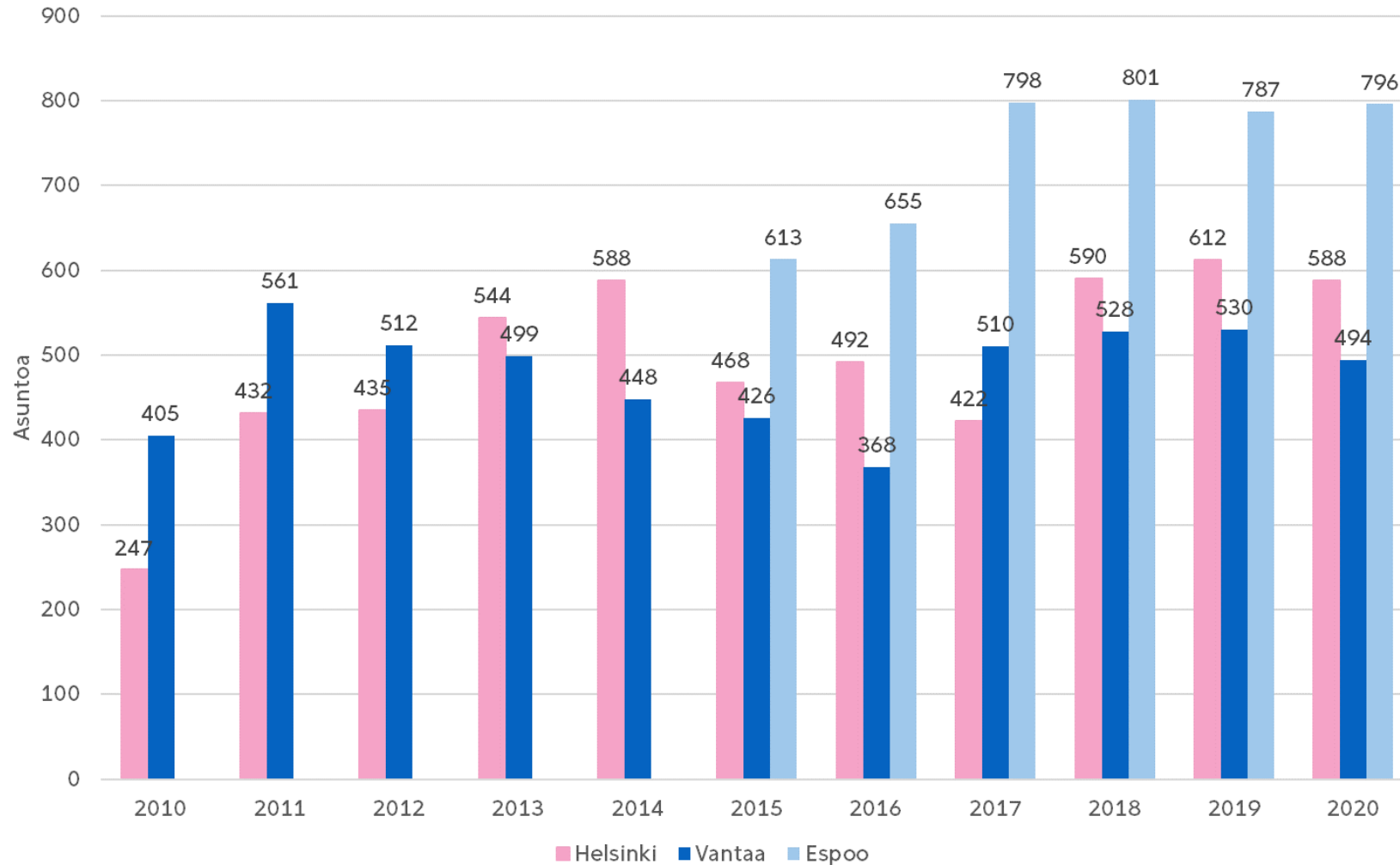
Pientaloasunnot maaomistuksen mukaan

Pientaloasunnot 30.11.2021, maanomistus



Pientaloasuntojen tuotanto 2010-luvulla

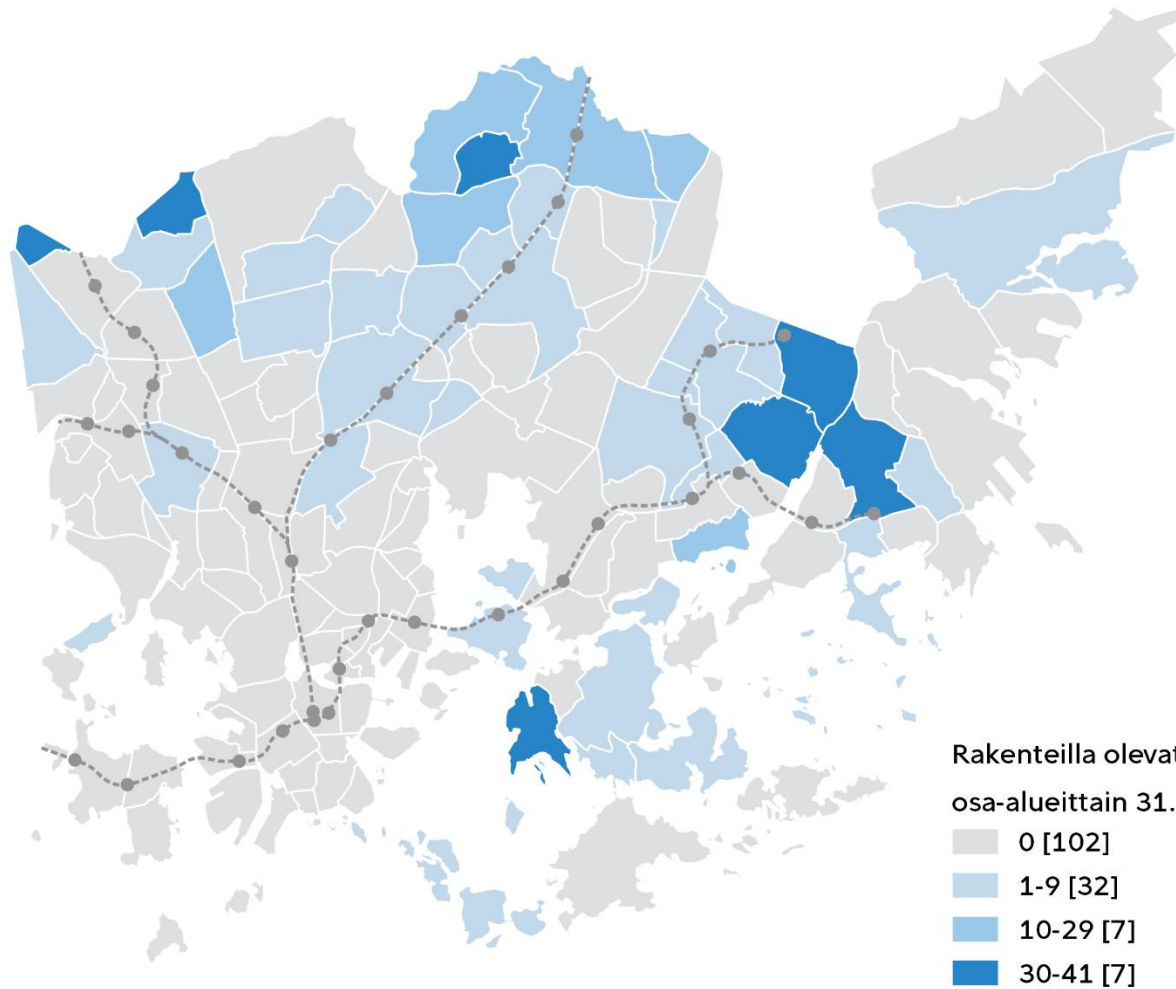
Pientaloasuntojen tuotanto Helsingissä, Vantaalla ja Espoossa 2010-2020



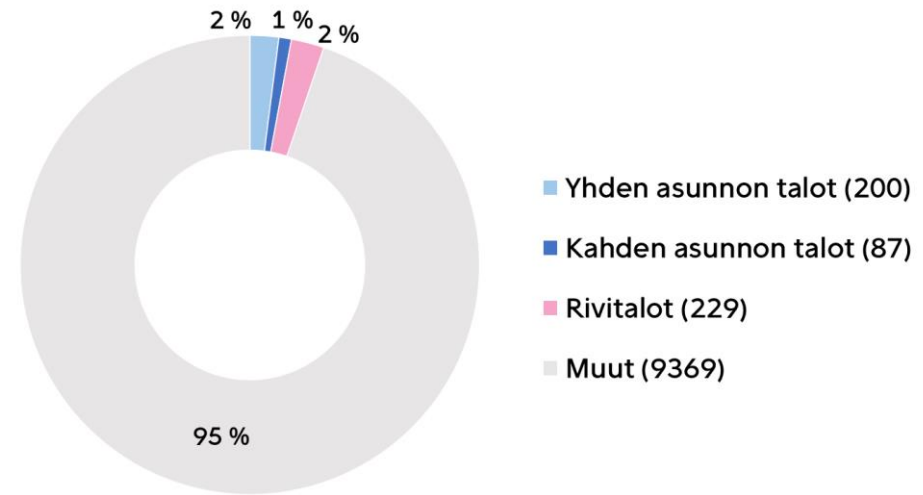
Helsinki

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat (Espoon tiedot 2010-2014 eri talotyyppi-alueilla), HSY

Rakenteilla olevat pientaloasunnot

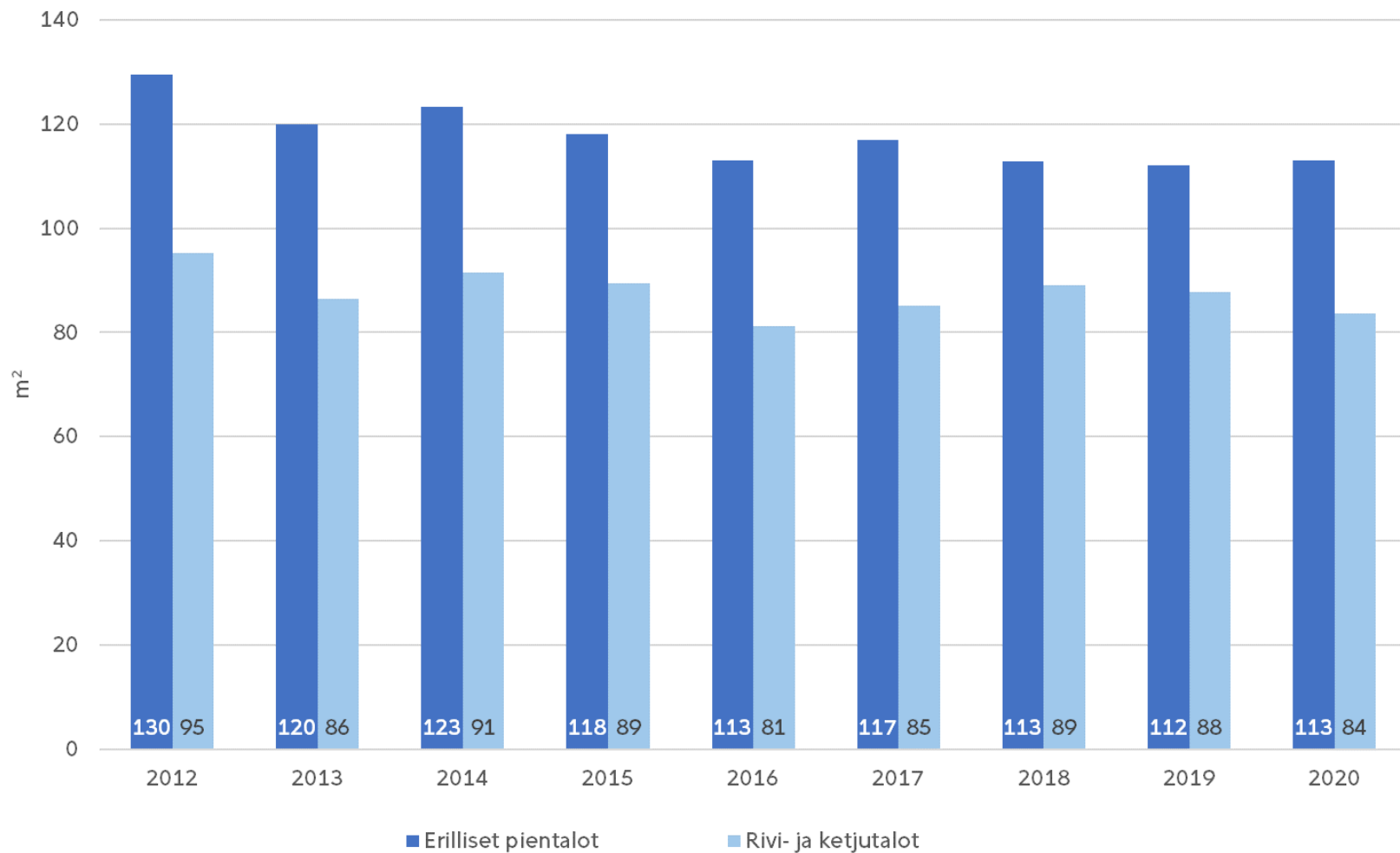


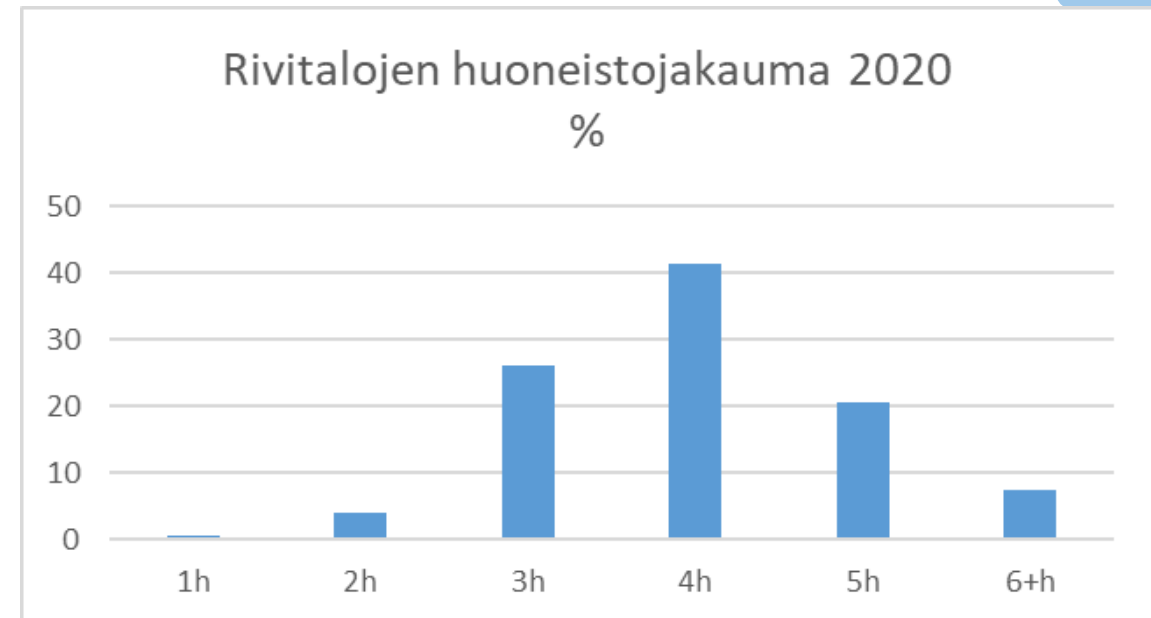
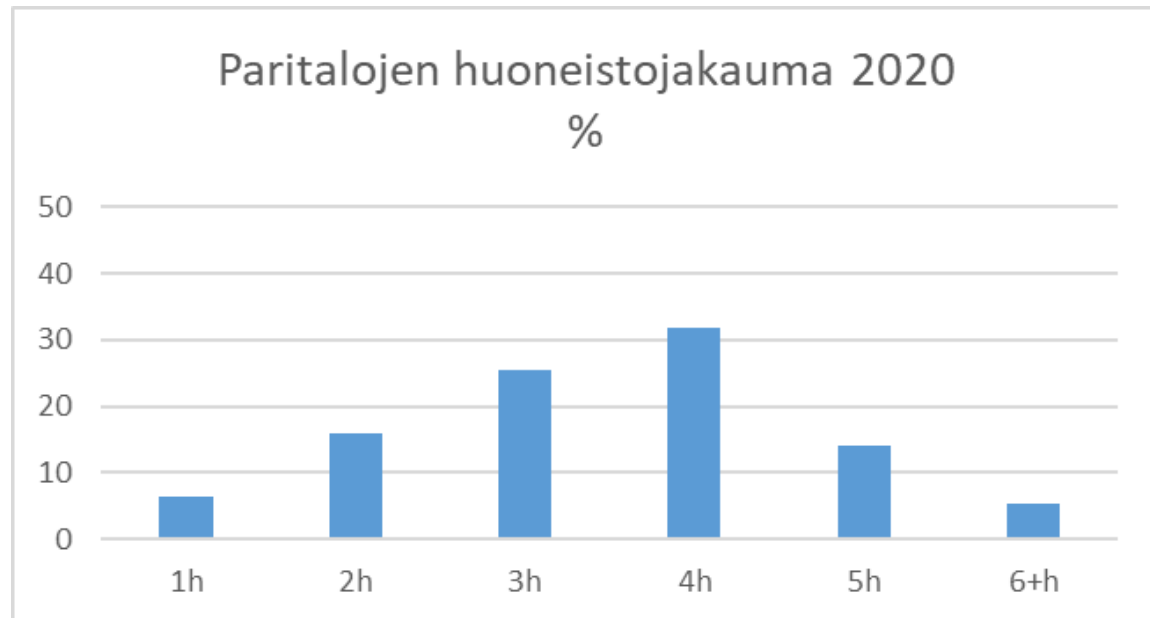
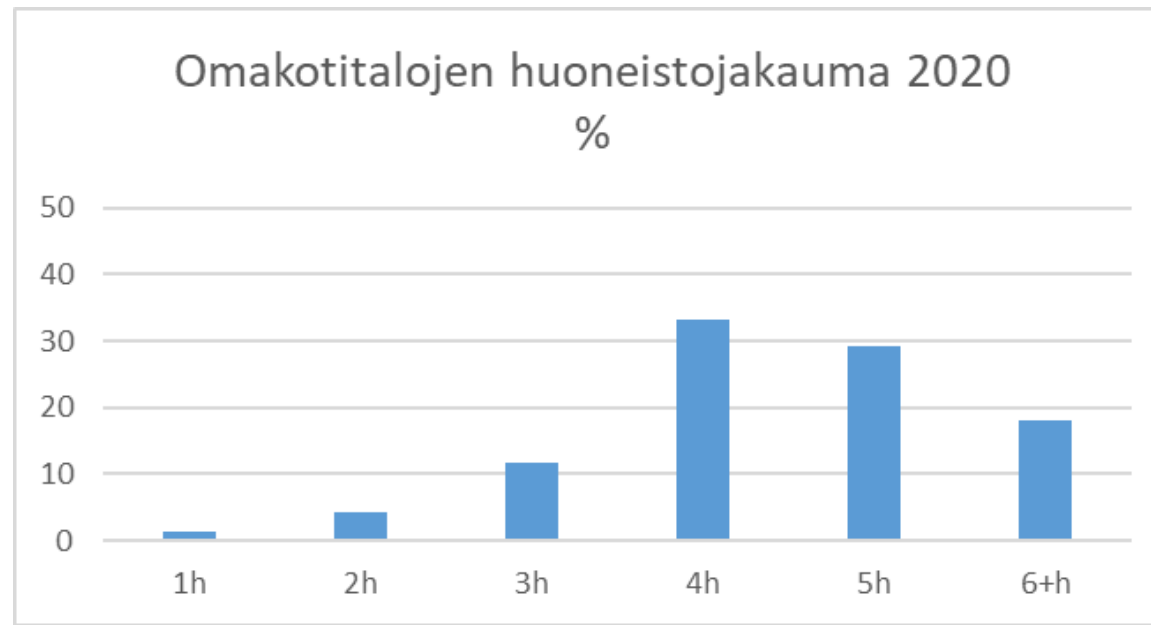
Helsingin rakenteilla olevat asunnot 31.10.2021



Valmistuneiden pientaloasuntojen keskikoko

Helsingin uusien pientalojen keskipinta-ala 2012-2020





Helsinki

Kaupunginkanslia

Lähde: SeutuData'20

Pientaloasuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot

omakotitalot



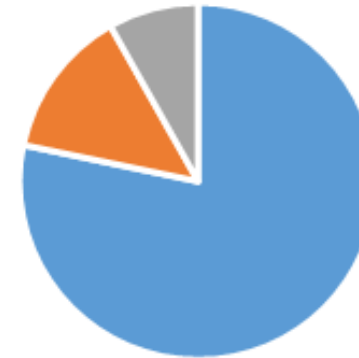
- Säätlemätön
- Välimuoto
- ARA vuokra-asunto

paritalot



- Säätlemätön
- Välimuoto
- ARA vuokra-asunto

rivitalot



- Säätlemätön
- Välimuoto
- ARA vuokra-asunto

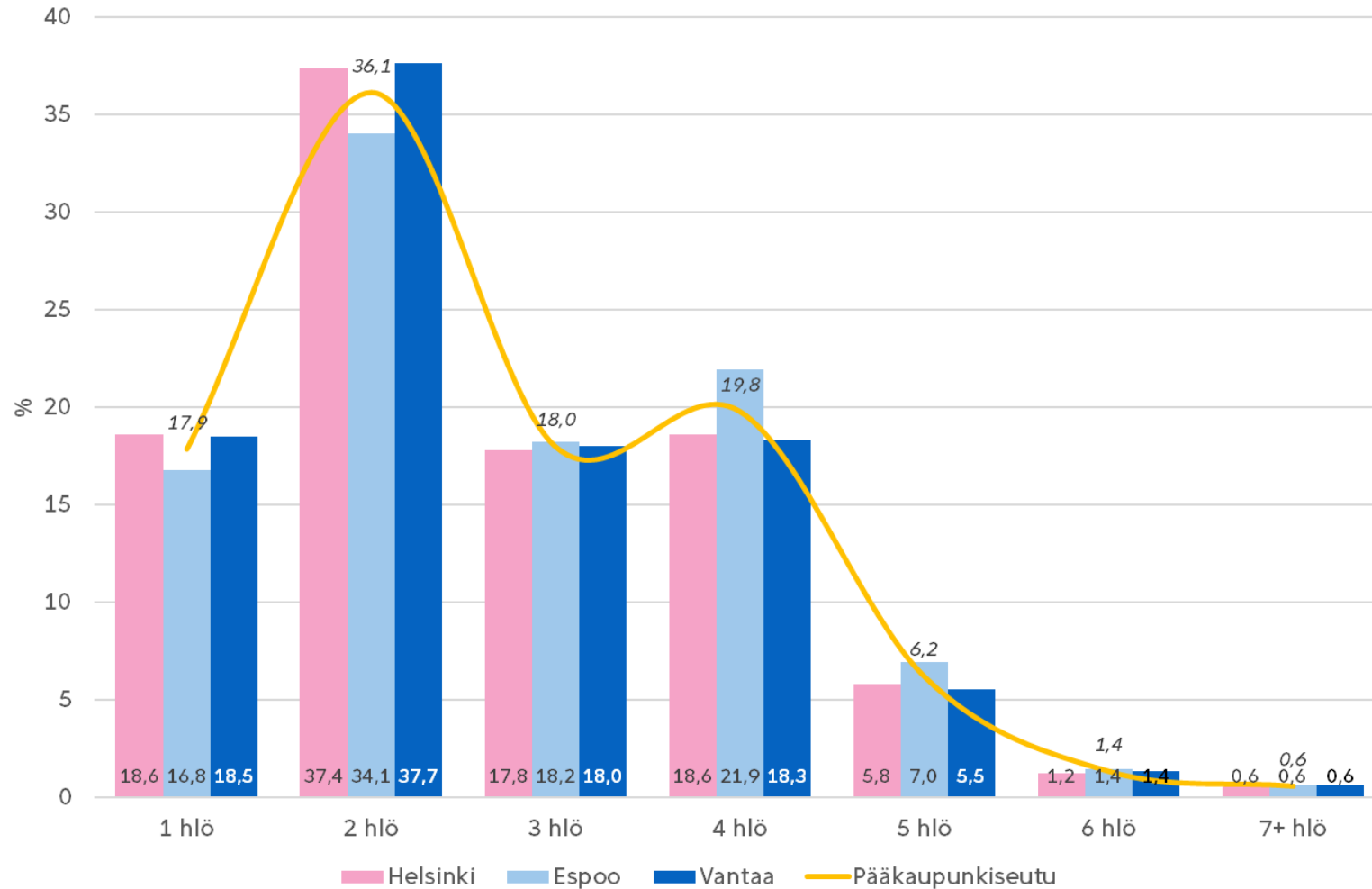
Pientaloasukkaat

Helsinki

Kymp/Maka

Pientaloasutokunnat henkilöluvun mukaan

Asutokunnat pientaloissa henkilöluvun mukaan Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla
31.12.2020



Helsinki

Kaupunginkanslia

Lähde: Helsingin seudun aluesarjat

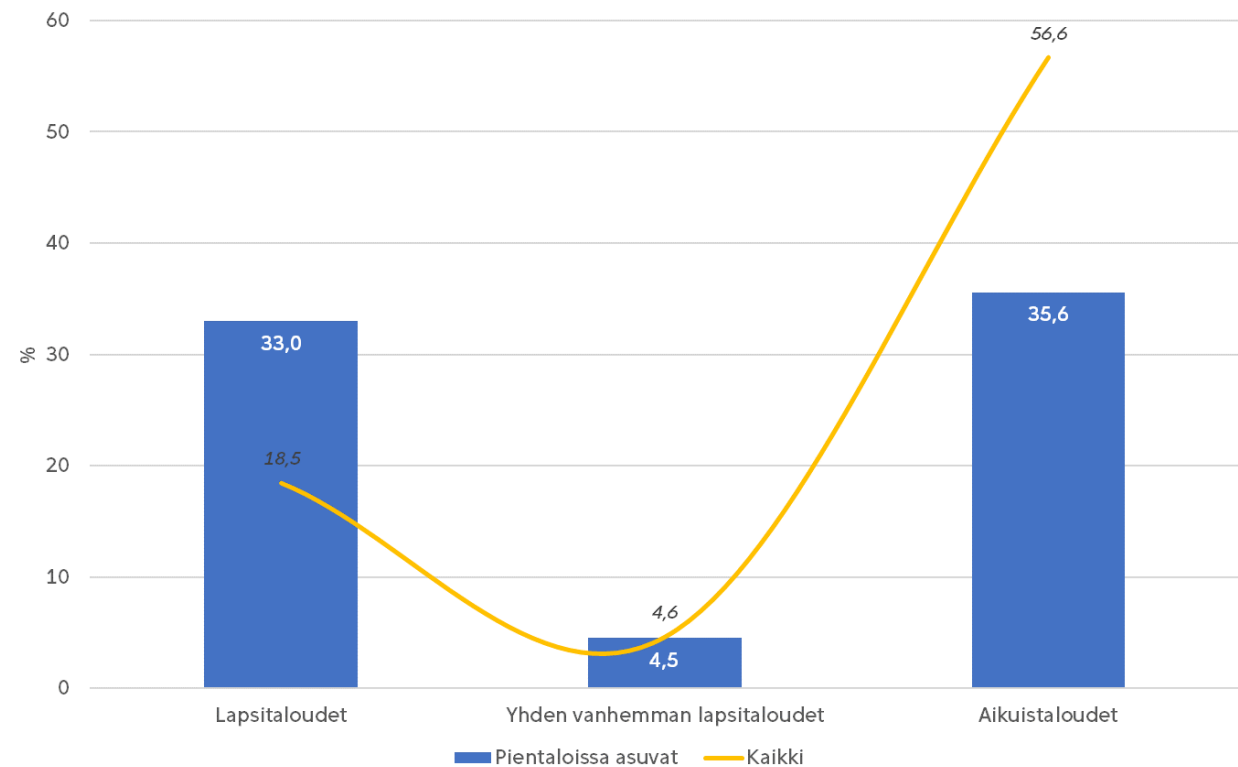
Perhetyypit pientalovaltaisilla 250 m ruuduilla

Pientaloasuntojen osuus ruudussa 2019 (%)

- 50 - 59
- 60 - 69
- 70 - 79
- 80 - 89
- 90 - 100

Tilastokeskus, Ruututietokanta 2020

Pientalovaltaisilla 250 m ruuduilla asuvien talouksien perhetyypit Helsingissä 2019



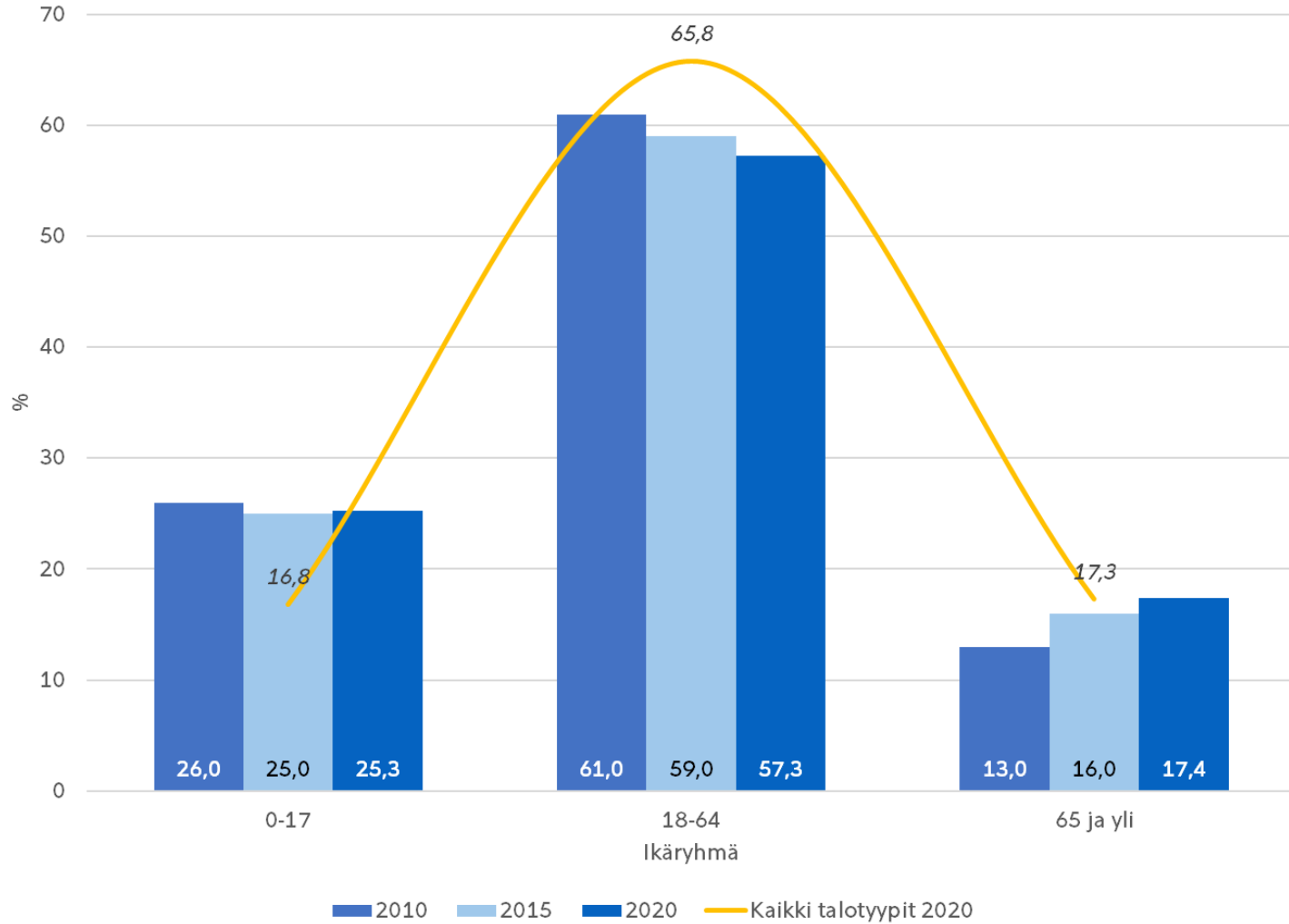
Helsinki

Kaupunginkanslia

Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta 2020

Pientaloasukkaat iän mukaan

Pientaloasukkaiden ikärakenne Helsingissä 2010, 2015 ja 2020



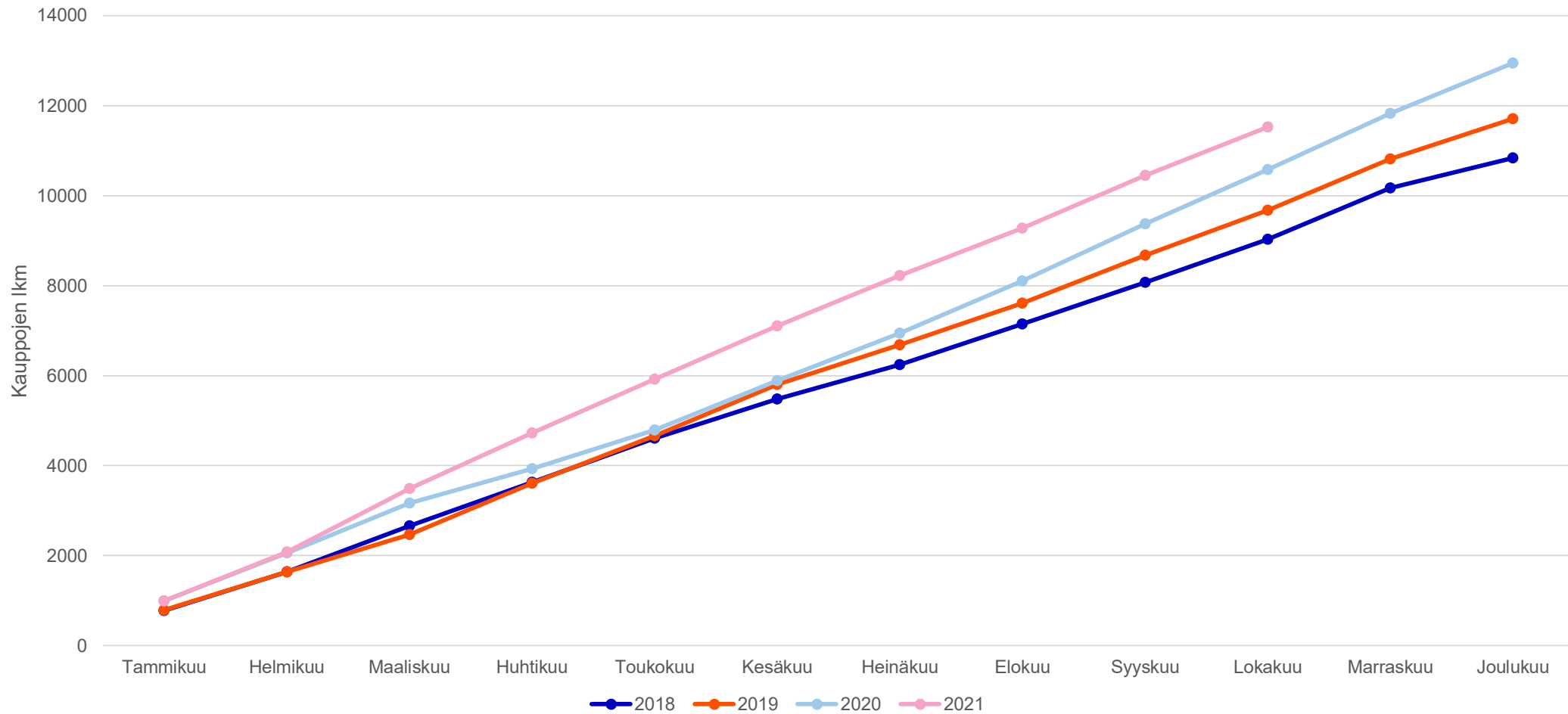
Helsinki

Kaupunginkanslia

Lähde: Helsingin kuntarekisteri

Pientaloasumisen kysyntä

Asuntokauppojen lkm Helsingissä 2018-2020, vuoden 2021 ennakkotieto

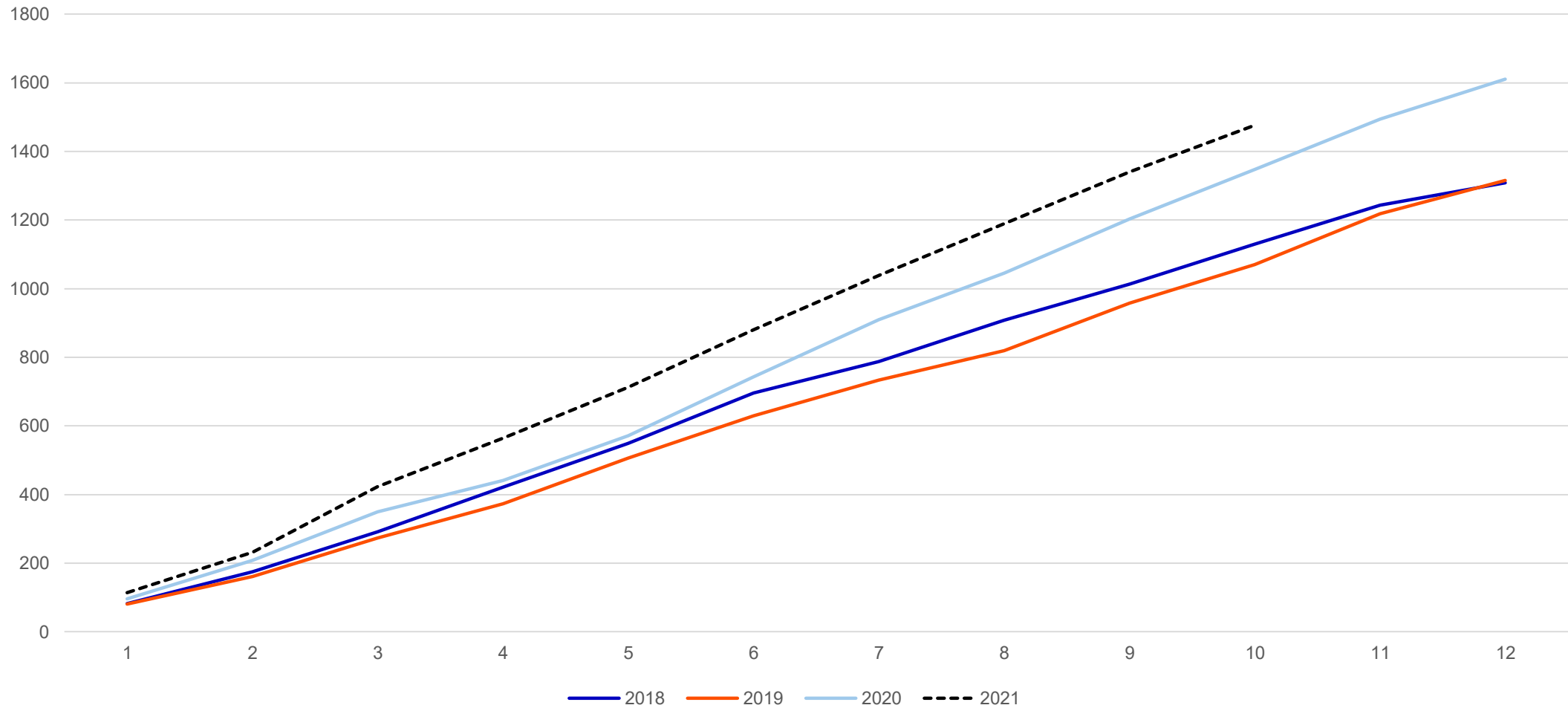


Helsinki

Kaupunginkanslia

Lähde: Tilastokeskus

Rivitaloasuntojen kaupat 2018-2020, ennakkotieto 2021



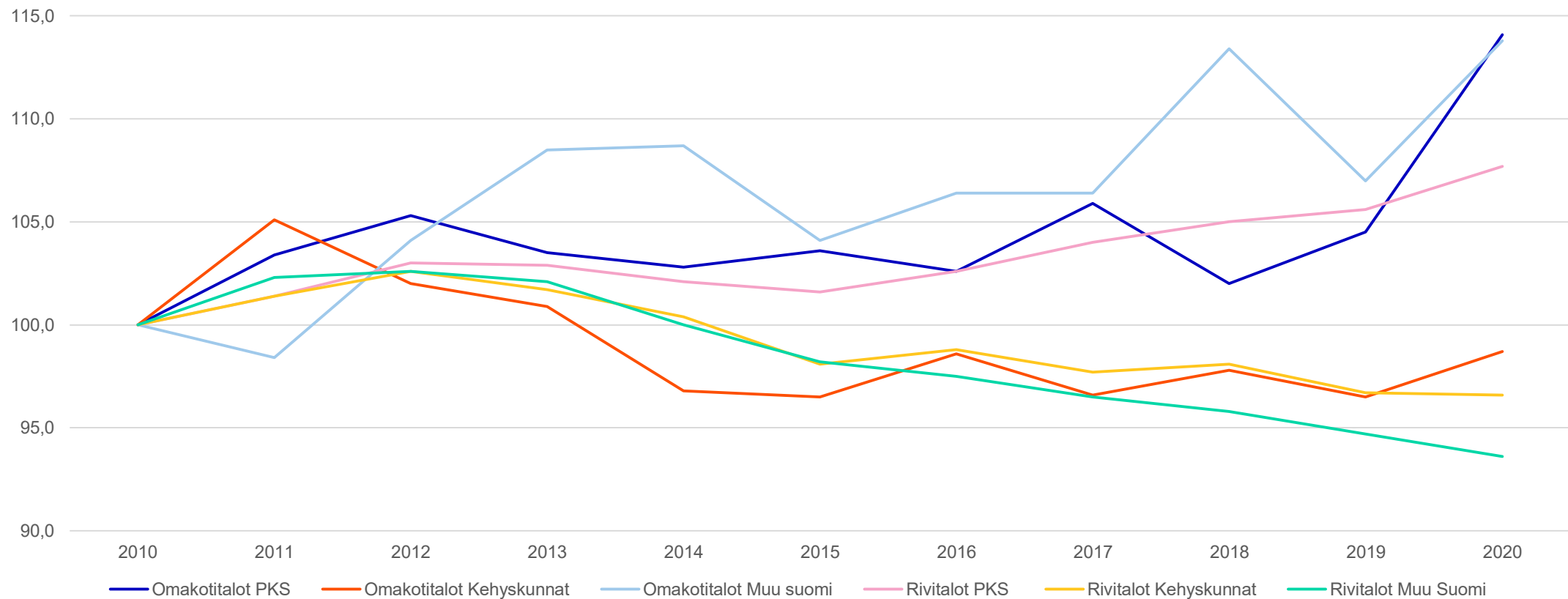
Helsinki

Kaupunginkanslia

Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen rivi- ja omakotitaloasuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja muualla Suomessa vuosina 2010-2020, Indeksit 2010=100

Rivitalo- ja omakotitaloasuntojen hintakehitys vuosina 2010-2020, Indeksit 2010=100



Helsinki

Kaupunginkanslia

Pientalokaavoituksen lähtökohtia

Katsaus 2000-luvun alkuun

- Yleiskaava 2002:ssa osoitettiin useita ”tiivis-matala” -pientaloalueita.
- Pientaloalueita on sittemmin kaavoitettu $e=0,4$ tehokkuudella eri puolille Helsinkiä, ja ne on pääosin toteutettu
- Alueiden talotyytit vaihtelevat town houseista rivitaloihin ja erillistaloihin
- Toteutuneita alueita ovat esim.
 - Jakomäenkuja ($e=0,6$)
 - Henrik Forsiuksen tie ($e=0,47$, $e=0,32$)
 - Konalan Lehtovuori ($e=0,5$)
 - Ormuspelto ($e=0,6-0,7$)
 - Ruotutorpantie
 - Vuorenjuuri ($e=0,6$)
 - Spelttitie/Vilkmanintie ($e=0,43$)
 - Sarastustie ($e=0,4$)

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala



Jakomäenkuja ($e=0,6$). Kuva: Satu Tarula



Vilkmanintie 1 ($e=0,43$). Kuva: Satu Tarula

Yleiskaavassa 2002 osoitettuja, toteutuneita pientaloalueita (1/2)



Alppikylä



Malmi



Yleiskaavassa 2002 osoitettuja, toteutuneita pientaloalueita (2/2)



Jakomäenkuja (e=0,6). Kuva: Miika Norppa

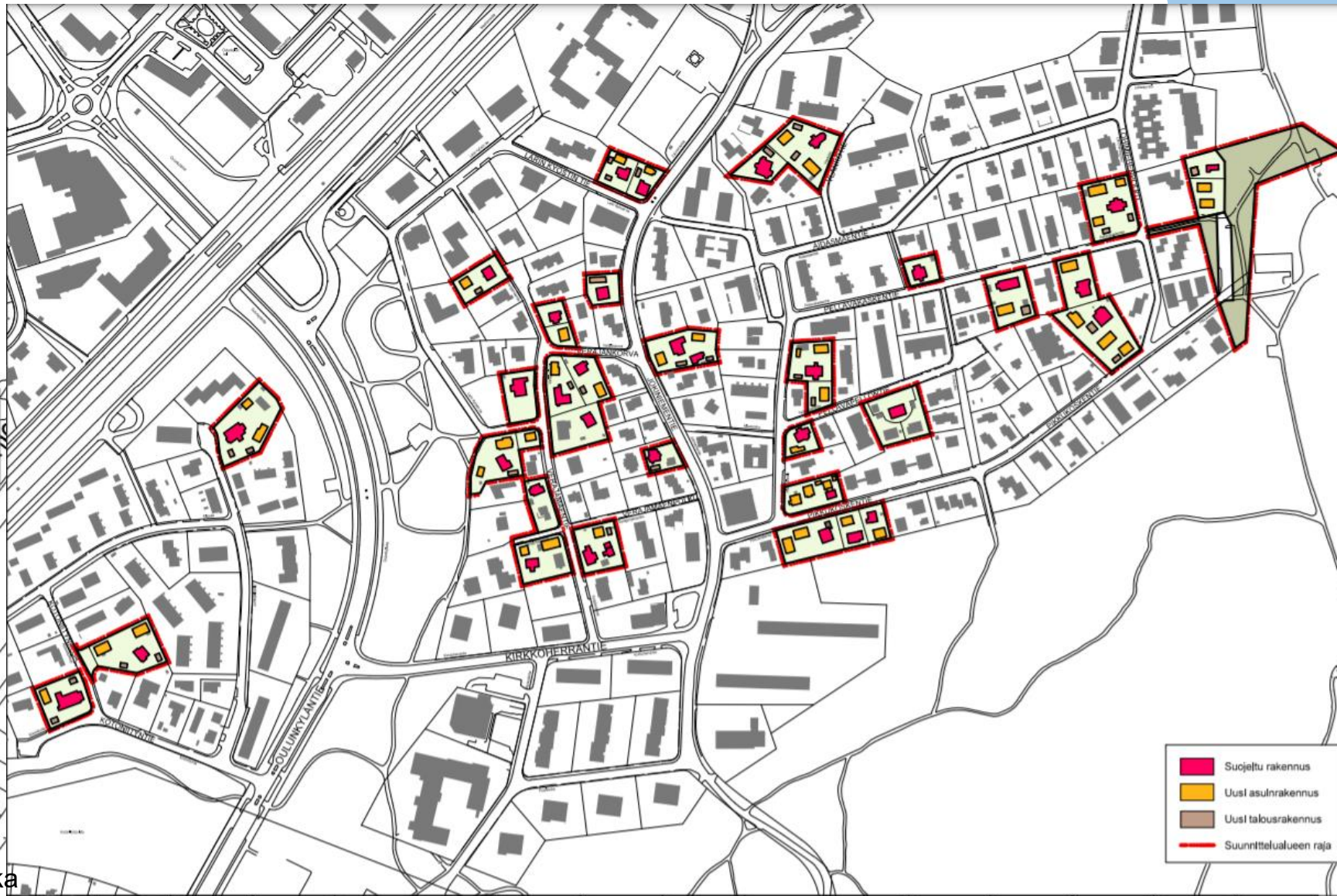


Henrik Forsiuksen tie (e=0,47). Kuva: Satu Tarula

Hyväksytyjä pientaloalueiden täydennysrakentamis- kaavoja

Veräjämäen huvilatontit

- Suojelu- ja täydennysrakentamiskaava, (ak 12403)
- Hyväksytty 2017
- $e=0,3-0,4$



VERÄJÄMÄEN HUUILATONTIT, HAVAINNEKUVA

Torpparinmäen itäosa

- Tonttitehokkuuden korotus nykyisillä tonteilla $e=0,18 \rightarrow e=0,25$
- Ak 11625, hyväksytty 2008
- Uutta rakennusoikeutta yhteensä 12 232 k-m²
 - Uudet tontit: 5 950 k-m²
 - Vanhat tontit: 6 282 k-m²
- Samassa kaavassa pientaloaluetta laajennettiin kaupungin maalle, ja osoitettiin Helsinki-pientaloja Notaarintielle, yht. 35 kpl.
- 170m² rakennus 400m² tonteille ($e=0,43$)



Täydennysrakentamista etu- ja takatonteilla



Lainlukijantie 27. (Kuva: Satu Tarula)



Lainlukijantie 33. (Kuva: Satu Tarula)

Helsinki-pientaloja Notaarintiellä



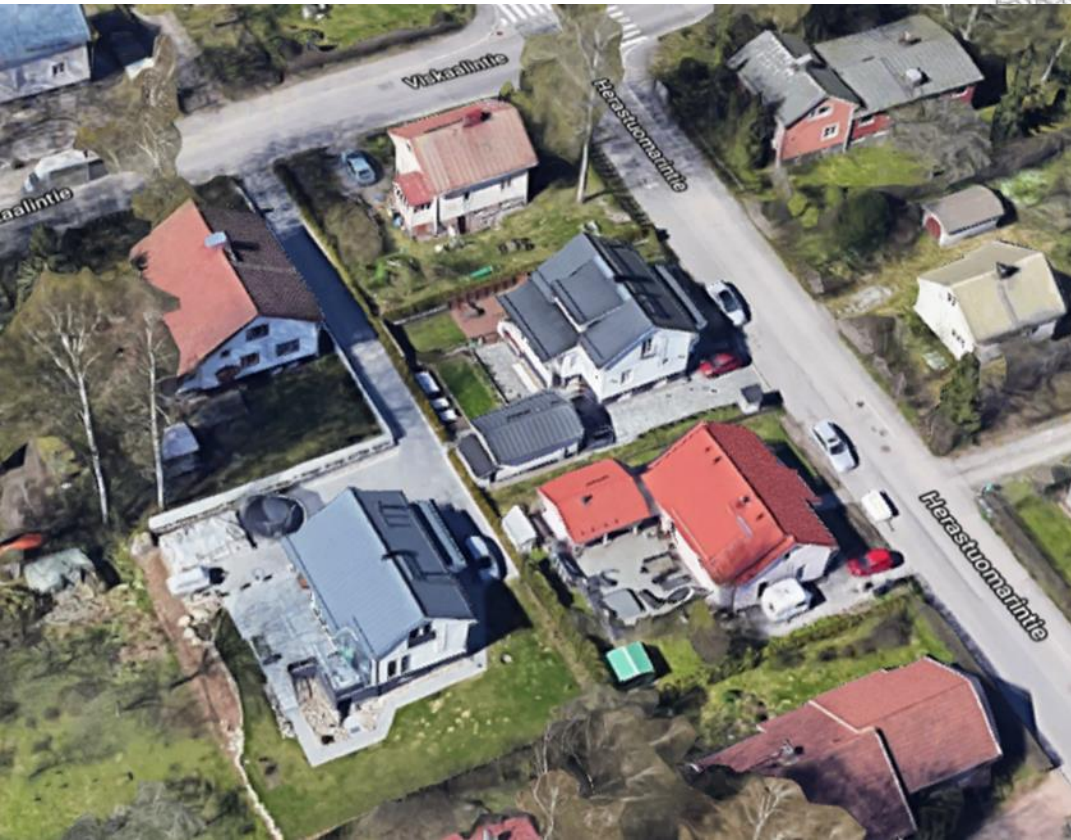
Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala

Notaarintie (e=0,43). (Kuva: Satu Tarula)

Torpparinmäen keskiosa

- Suojelu- ja täydennysrakentamiskaava, (ak 12093)
- Hyväksytty 2012
- Tehokkuuden nosto $e=0,18 \rightarrow e=0,25$ ja eteläisimmässä korttelissa $e=0,3$



Näkymä Herastuomarintieltä

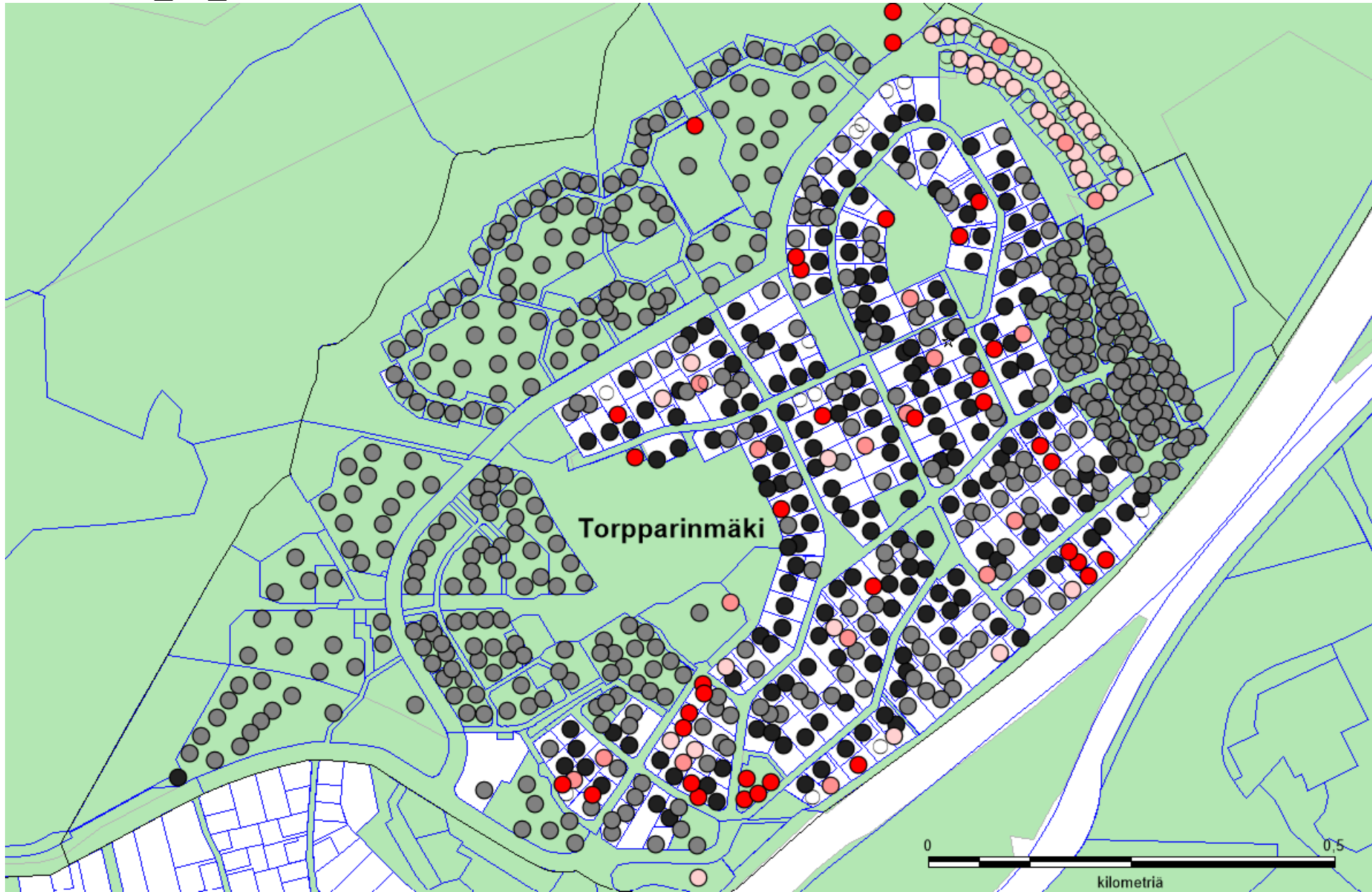


Herastuomarintie 8a ja 8b. (Kuva: Satu Tarula)

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala

Torpparinmäen rakentuminen



Torpparinmaen_rakennukset

Valmistumisvuosi

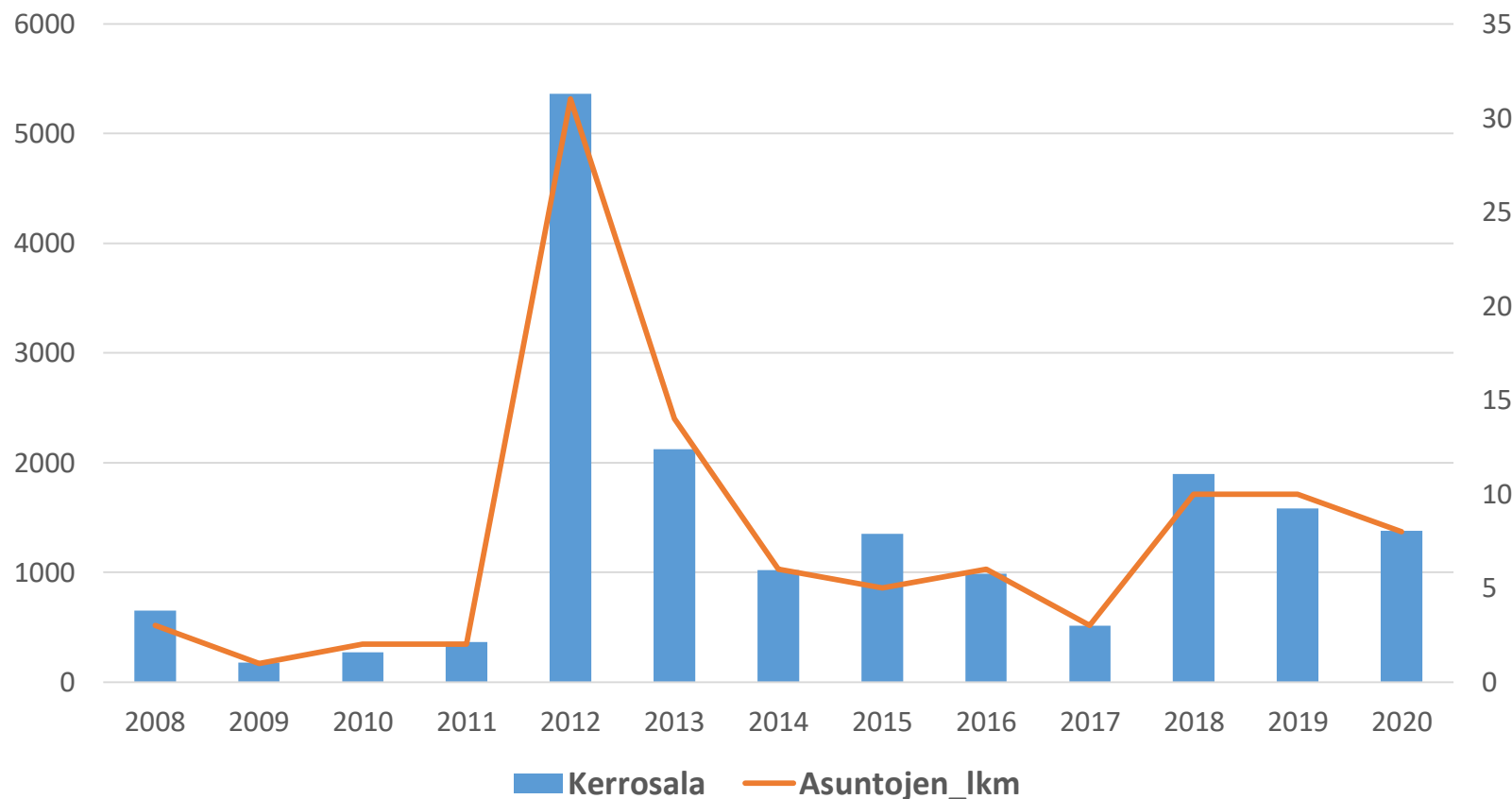
- 2 018 – 2 020 (36) ○ muut
- 2 014 – 2 017 (18)
- 2 010 – 2 013 (37)
- 1 981 – 2 009 (490)
- -9 999 – 1 980 (193)

Yksityinen maanomistus valkoisella

Kerrosala ja asuntojen lukumäärä 2008-2020

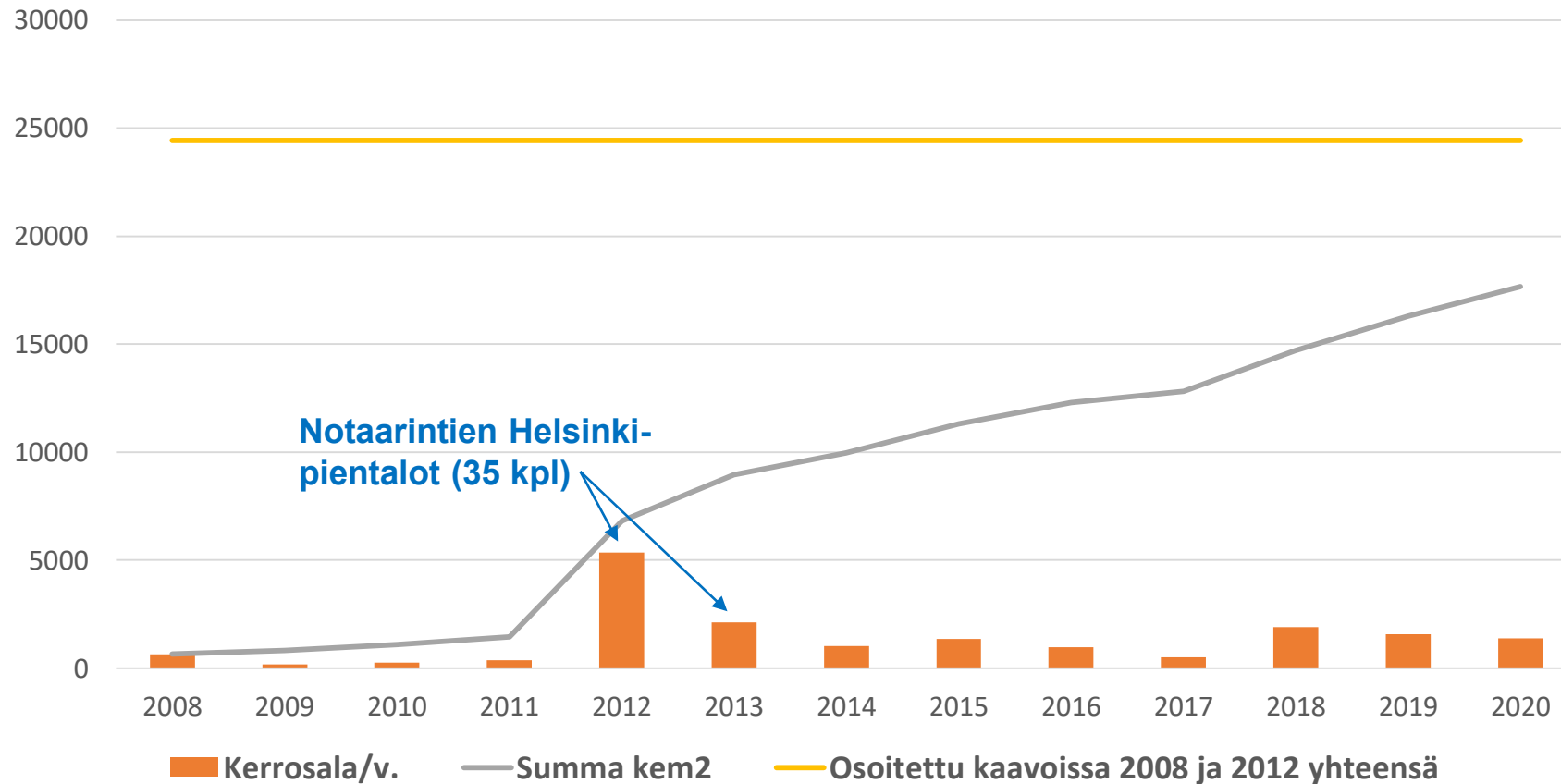
- Torpparinmäkeen valmistui yhteensä 101 pientaloasuntoa tarkastelujaksolla 2008-2020
- Kerrosalaa on kertynyt 17 680 kem² täydennysrakentamisasemakaavojen mahdollistamasta 24 430 kem²:stä.

Torpparinmäkeen valmistuneet pientalot 2008-2020



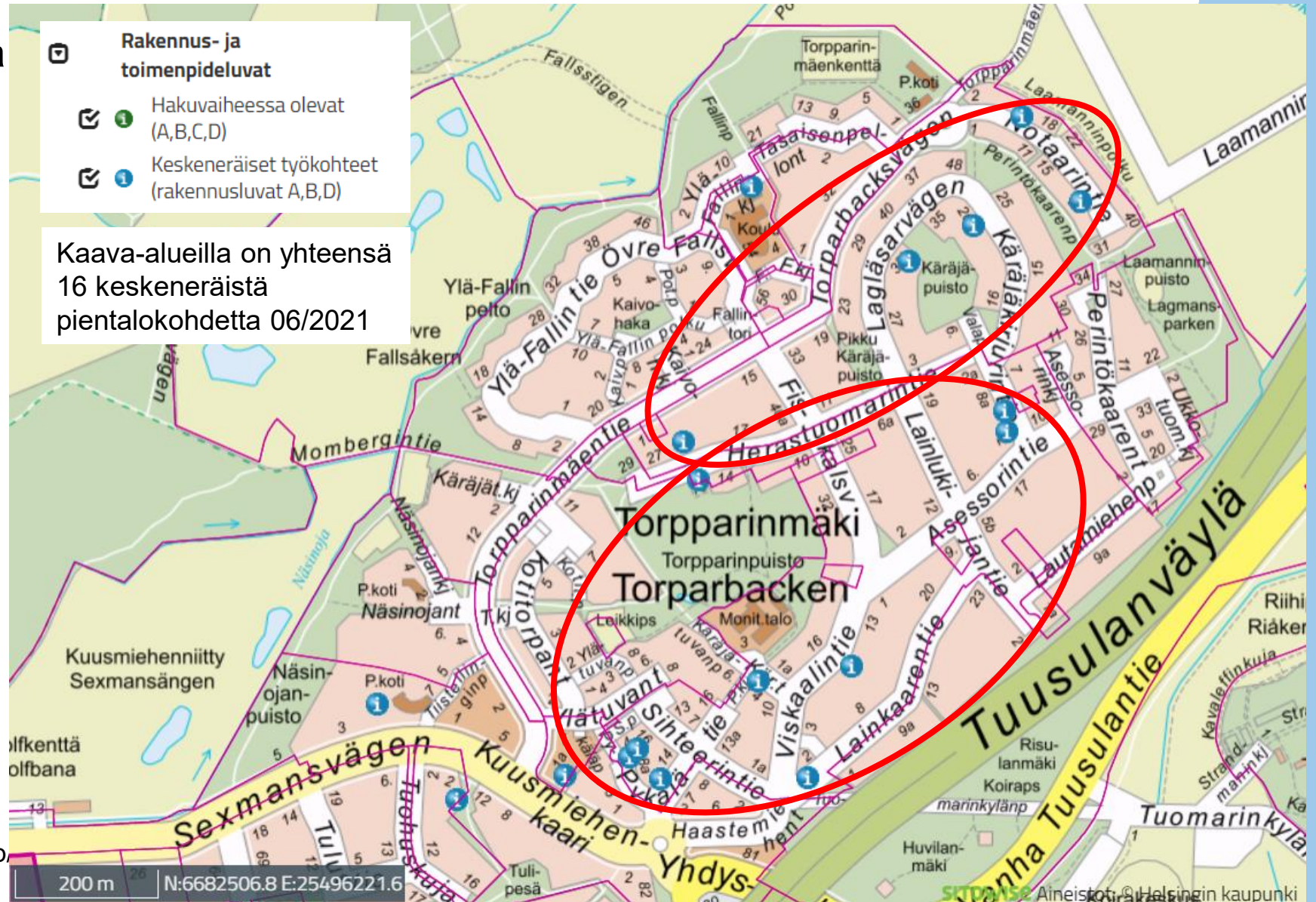
Pientalojen kerrosalan kertyminen

Kerrosalan lisääntyminen Torpparinmäessä 2008-2020
suhteessa kaavapotentialiin



Lupahakemukset 06/2021

- Pohjoisella kaava-alueella on 5 keskeneräistä pientalokohdetta
- Eteläisellä kaava-alueella on 8 hakuvaiheessa olevaa pientalokohdetta, joista Lainkaarentie 2 sisältää 4 Hitas-asuinpientalorakennusta
- Muita lupahakemuksia Torpparinmäessä ovat mm. paviljonkikoulun rakentaminen, myymälärakennuksen laajentaminen ja julkisivumuutokset



Karhusaaren eteläosan pientalotontit II (ote)

- Asemakaavan muutoksella edistetään yksityisten pientalotonttien täydennysrakentamista (ak 12512)
- Hyväksytty 2020
- Kerrosalaa kaavaratkaisussa on 8 450 k-m², kerrosala lisääntyä 2 050 k-m². Asukasmäärän laskennallinen lisäys on noin 40 asukasta (50 k-m² /asukas).
- Nykytilanteessa kaava-alueen tonteilla on 12 erillispientaloa talousrakennuksineen.



Yleiskaavan 2016 pientalopotentiaali ja kriteerejä tiivistämiselle

Pientaloalueiden tiivistämistapoja

- Yleiskaavassa 2016 on mahdollistettu nykyisten pientaloalueiden tiivistäminen $e=0,4$:ään. Toteutumaton potentiaalia on vielä, pääosin yksityisellä maalla.
- Kaupungin maalle rakentaminen on käytännössä nykyisten pientaloalueiden laajentamista mm. Viheralueille. Kaupungin vuokraamille, jo rakennetuille tonteille rakentaminen on haastavaa eri syistä, johtuen mm. pitkistä vuokrasopimuksista
- Lähtökohdat pientaloalueilla vaihtelevat ($e=0,1-0,3$)
- Täydennysrakentamista on mahdollista toteuttaa eri tavoin eri alueille, esim.
 - Etu- ja takatonttien rakentaminen
 - Katujen varret
 - Käyttötarkoituksen muutokset (talous- ja varastorakennukset)
 - Rakennuksen korottaminen tai jatkaminen
 - Pysäköinnin uudelleenjärjestely
 - Uudistava lisärakentaminen (sisältäen nykyisen rakennuskannan purkamista)

Nykyisiä, kerroksellisia pientaloalueita



Tapanila



Tapanila



Tapaninkylä



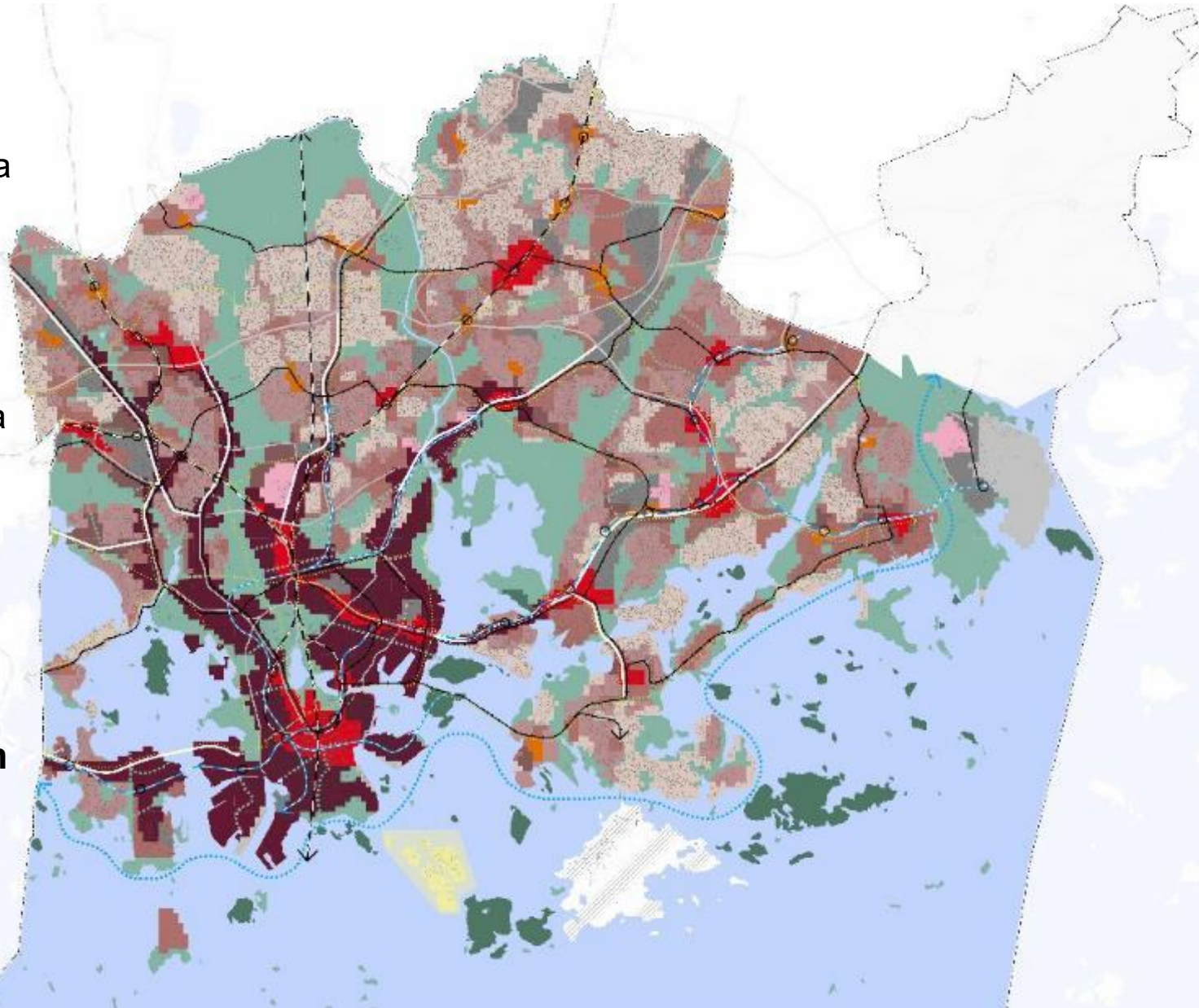
Pihlajamäki

Kuvat: Satu Tarula

Pientalopotentiaali Yleiskaavassa 2016

- **Tehokkuuden nostomahdollisuus Yleiskaavassa 2016: 0,25 -> 0,4**
- A4-ruutuja yli 3200, joista korttelimaata n. 2000 ha (70%).
- Laskennallisesti 0,4 tehokkuus voisi mahdollistaa jopa 100 000 uutta helsinkiläistä
- Realistisempaa olisi nosto esim. 0,1:llä tai nosto keskimäärin 0,3:een
- Mikäli korotus keskimäärin 0,1:llä, se voisi vastata
 - n. 40 000 asukasta (~2 milj. kem²) ja
 - 15 000 uutta pientaloasuntoa (n. 2,7 hlöä /pientaloasuntokunta)
- Vaihtoehtoisesti: nykyinen tuotantotahti noin 500 pientaloasuntoa/vuosi 30 vuoden ajan => vastaa 15 000 asuntoa vuoteen 2050 mennessä

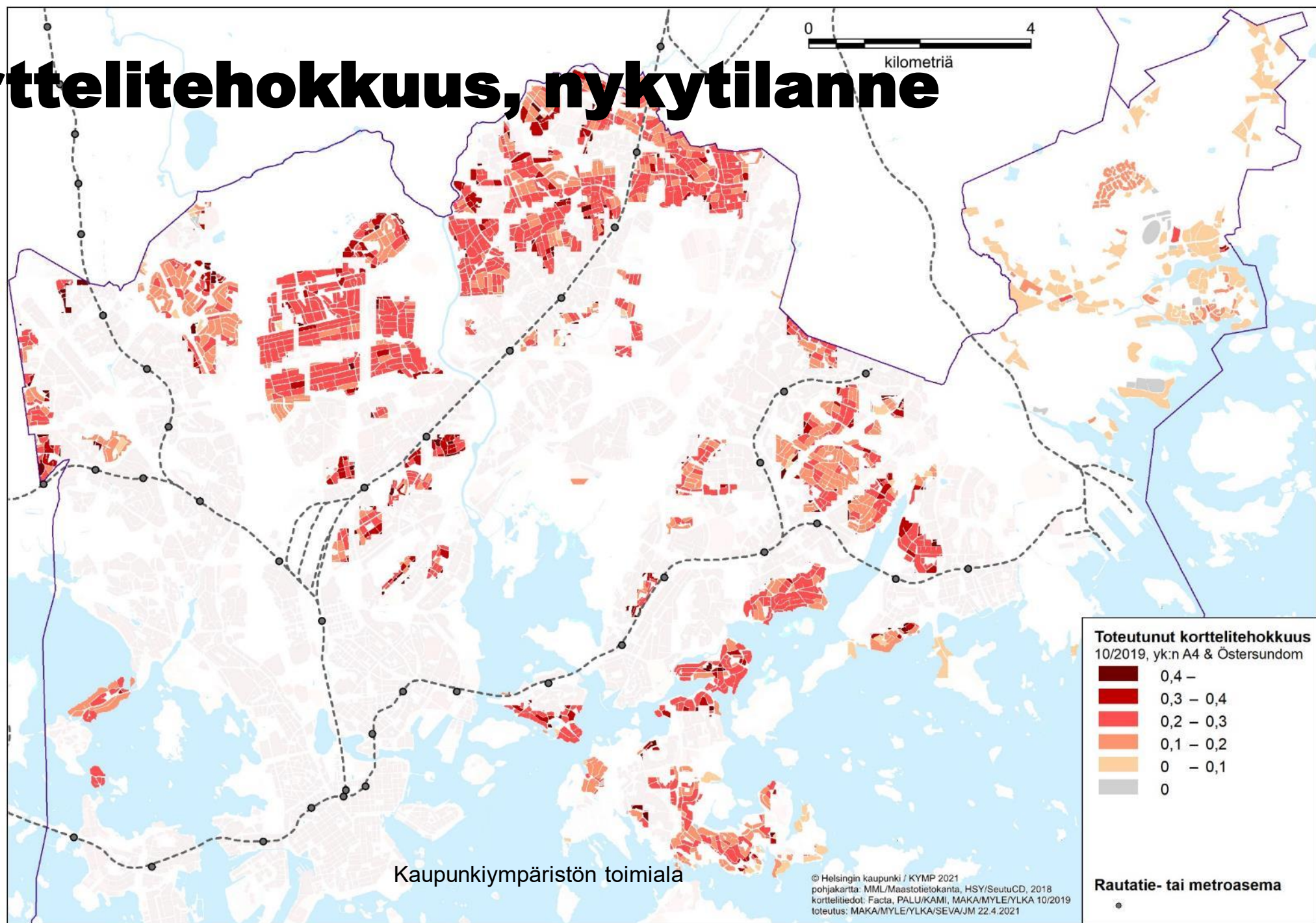
> **Jotta pysyisimme noin 500 pientaloasunnon vuosituotannossa, tonttitehokkuuksia pitäisi korottaa keskimäärin 0,1:llä**



Korttelitehokkuus

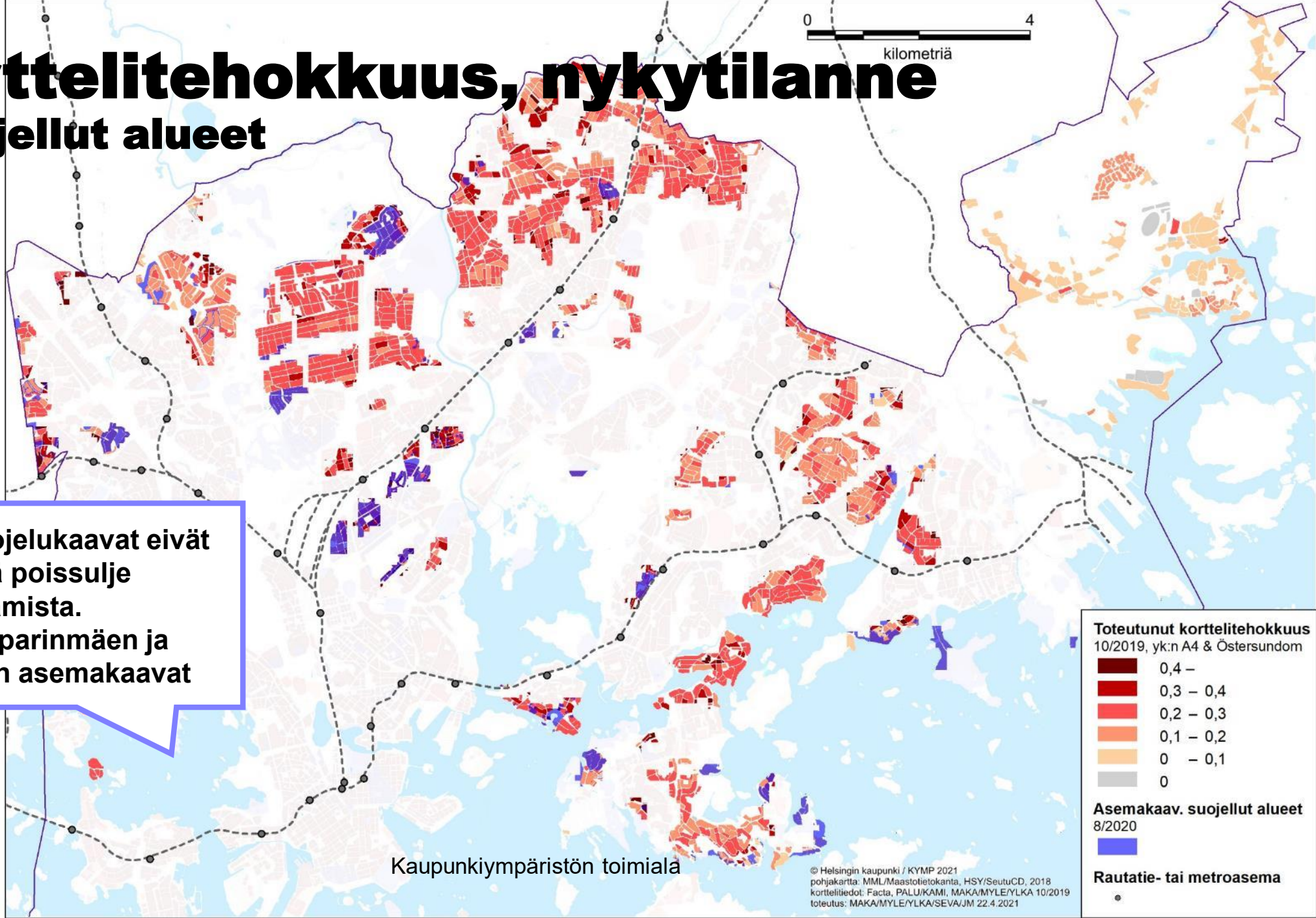
- Valtaosa Helsingin pientalokortteleista on toteutunut korttelitehokkuuksilla $e=0,1-0,3$
- Matalahkoja korttelitehokkuuksia on mm. Vartiokylän ja Vesalan alueilla, Myllypurossa, Laajasalossa, Koillis-Helsingissä sekä Maununnevilla ja Hakuninmaalla
- Käytännössä vain muutamia, pääosin uusia pientalokortteleita on toteutettu tehokkuudella $e=0,4$
- Nykyisten pientalokortteleiden tiivistäminen tapahtuu käytännössä hitaasti
- Lisärakentamista ja tonttien lohkomista tehdään vähitellen ja tapauskohtaisesti, tähän vaikuttavat mm. sukupolvenvaihdos tai omistajan muutos
- **Alueittaiset, laajamittaiset muutokset edellyttäisivät useiden tontinomistajien kiinnostusta lisärakentamiseen**

Korttelitehokkuus, nykytilanne



Korttelitehokkuus, nykytilanne

- Suojellut alueet



Huom! Suojelukaavat eivät välttämättä poissulje lisärakentamista.
Esim. Torpparinmäen ja Veräjämäen asemakaavat

Toteutunut korttelitehokkuus
10/2019, yk:n A4 & Östersundom

Dark red	0,4 –
Red	0,3 – 0,4
Light red	0,2 – 0,3
Orange	0,1 – 0,2
Light orange	0 – 0,1
Grey	0

Asemakaav. suojellut alueet
8/2020

Rautatie- tai metroasema

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala

© Helsingin kaupunki / KYMP 2021
pohjakartta: MML/Maastotietokanta, HSY/SeutuCD, 2018
korttelitiedot: Facta, PALU/KAMI, MAK/MYLE/YLKA 10/2019
toteutus: MAK/MYLE/YLKA/SEVA/JM 22.4.2021

Kriteerejä pientaloalueiden tiivistämiselle

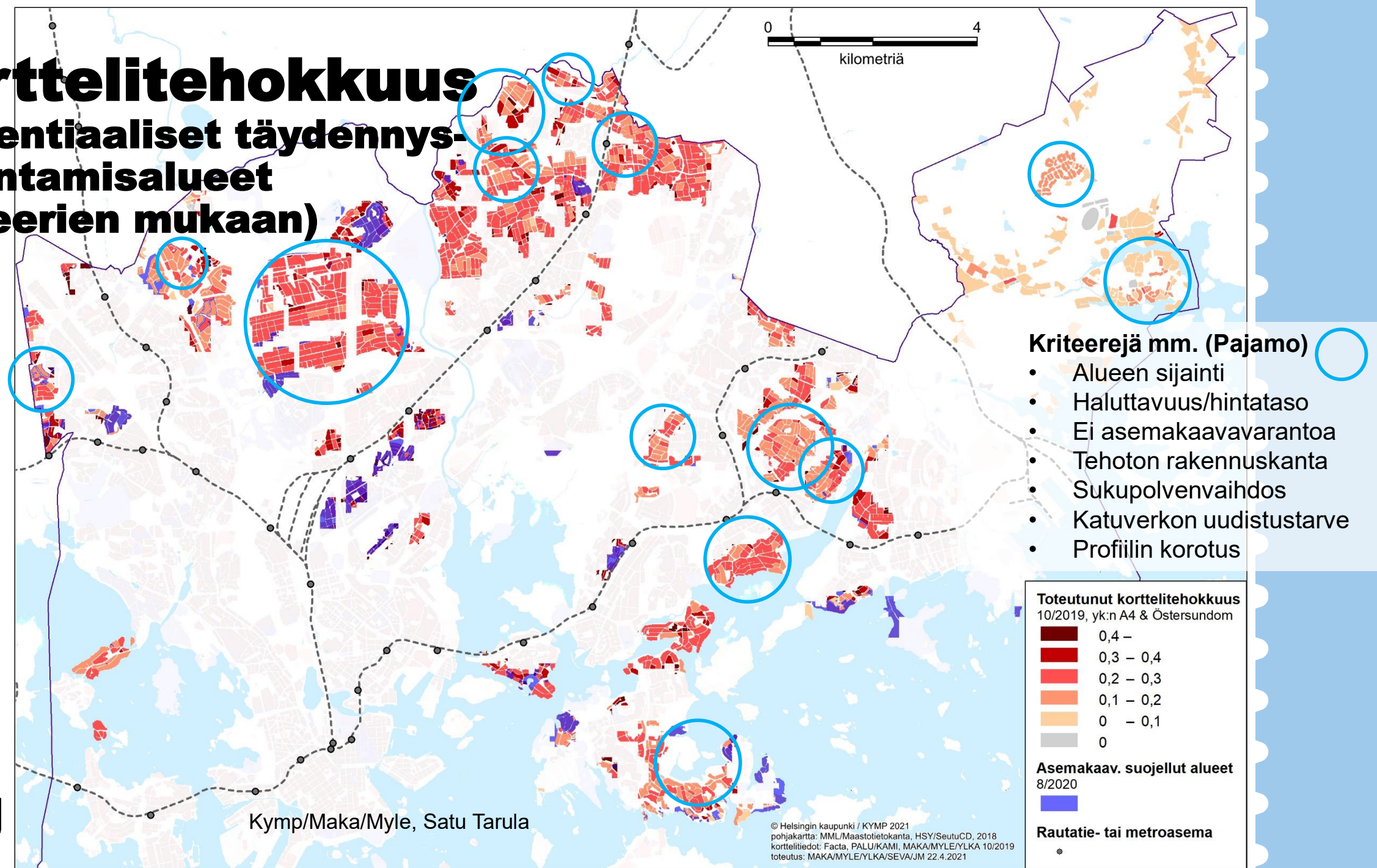
Eri kriteerien pohjalta voidaan tarkastella, millä alueilla pientaloalueiden tiivistämiselle olisi parhaat edellytykset. Alla on listattu seikkoja, jotka lisäävät kiinnostusta täydennysrakentamiseen:

1. Pientaloalueella on hyvä saavutettavuus, kärkeinä joukkoliikenne ja pyöräily sekä jalankulkuyhteydet
2. Pientaloalue on haluttu ja hintataso on korkea
 - Pientaloalueiden täydennysrakentaminen on kaikkein helpointa alueilla, jotka ovat jo valmiiksi suosittuja ja arvokkaita. Täydennysrakentaminen kiinnostaa erityisesti omistustonttien osalta.
3. Asemakaavavarantoa on jäljellä vain vähän
 - Pientaloalueet, jotka on niin sanotusti rakennettu täyteen, ovat kypsiä muutokselle
4. Pientaloalueen rakennuskanta on tehotonta
5. Pientaloalueella on käynnissä sukupolvenvaihdos
6. Pientaloalueen katuverkkoa uudistetaan
7. Täydennysrakentaminen sopii pientaloalueen miljööseen, parantaa pientaloalueen palveluita sekä kohottaa alueen profiilia

(Paajamo 2018: Pientaloalueiden täydennysrakentaminen Helsingissä. Diplomityö)

Korttelitehokkuus

- Potentiaaliset täydennysrakentamisalueet (kriteerien mukaan)



Täydennysrakentamisen edistämisen keinovalikoima

Täydennysrakentamisen edistäminen

- Pientaloalueille on mahdollista kehittää uuden tyyppisiä ratkaisumalleja toteuttamisen edistämiseksi. Näitä ovat mm.
 - Rakennustyyppien kehittäminen
 - Rakennusten optimaalinen sijoittaminen tonteilla
 - Rakennusoikeuden nosto (kiinteistövero vähentää tällä hetkellä kiinnostusta rakennusoikeuden nostoon)
 - Täydennysrakentamisen tuoman arvonnousun korvaamisen periaatteet kaupungin vuokratonteilla
 - Tiukkojen rajoitusten poistaminen (esim. asuntojen lukumäärä, muoto, materiaali)
 - Pysäköinnin uudelleenjärjestäminen
 - Väljät rakennusalat, jottei tarvita työlästä poikkeamismenettelyä
- Lisäksi edistämistyössä on tärkeää mm.
 - Prosessin sujuvoittaminen
 - Rakennusluvan käsittelyaika ja maksu
 - Poikkeamiskäytännöt
 - Informaatio ja markkinointi



Maankäytön suunnittelu ja muita keinoja

- Suunnitteluperiaatteet (esim. Länsi-Pakila, Jollas)
- Uusi asemakaava
 - Joustava, koko pientaloalueen kattava asemakaava (esim. Veräjämäki)
 - Vaiheasemakaava, esim. tehokkuuden nosto tai käyttötarkoituksen muuttaminen, MRL:n muutos tuli voimaan 1.5.2017
- Asemakaavavaranto
 - Tällä hetkellä varantoa ei ole Yleiskaavan 2016 mahdollistamaan tehokkuuteen $e=0,4$
- Alueellinen poikkeaminen
 - Tunnistetaan alueet, joilla haetaan paljon poikkeamisia
 - Huom! Poikkeaminen $0,2 \rightarrow 0,25$ ei ole Yleiskaavan 2016 mukaista
- Maa- ja tonttipolitiikan keinot
- Lupakäytännöt
 - Rakennusjärjestys (esim. yksi alle 25 m^2 piharakennus ilman lupaa, vrt. "Attefall hus", Ruotsi)
 - Vähäinen poikkeaminen/poikkeamispäätös
 - Huom! Lupakäytännöt eivät tuota uusia asuinrakennuksia ilman verolain ja kaupungin vuokratonttiperiaatteiden muutosta

Maa- ja tonttipolitiikka

Kaupungin vuokratontit

- Helsinki on myös pientalotonttien maanomistaja ja vuokraaja (30% kaupungin alueella sijaitsevista pientalotonteista)
 - Kaupungin tonteilla maanvuokra perustuu rakennusoikeuden käyttöön. Markkina-arvoon vaikuttavat mm. keskeinen sijainti ja pihan koko.
- Kaupungin omistamat tontit ovat usein melko pieniä, ja yksitasoratkaisut vaikeuttavat tiivistämistä
 - Vuokrasopimuskäytäntöjen tarkistaminen on hyvä kirittäjä täydennysrakentamisessa, mutta pitkien sopimusten takia vuokria tarkistetaan harvoin
 - Lohkottavia tontin osia ei tunnu löytyvän kovinkaan paljoa

Muut kuin kaupungin omistamat, ns. yksityisen maan tontit (70% kaupungin alueella sijaitsevista pientalotonteista)

- Verotuskäytäntö on erilainen riippuen siitä, onko rakennusoikeus osin rakennetulla tontilla, vai onko kyse rakentamattomasta tontista. Siksi on merkitystä, onko kaavaan merkitty sitova tontinjako vai ei.
- Kiinteistöveroä peritään rakennusoikeuden perusteella, eli asukkaan ei kannata hakea asemakaavan muutosta ”varastoon”

Kaupungin vuokratonttien tiivistäminen vaatisi...

- Kaupungin vuokraamien omakotitalotonttien vuokrasopimuksia uudistettaessa tulee pyrkiä nykyistä systemaattisemmin tunnistamaan tonttien täydennysrakentamispotentiaali (tarkastelu hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen päättymistä) ja tunnistetun potentiaalin hyödyntämiseen tulee varautua maanvuokrasopimukseen otettavilla ehdoilla
- Omakotitalotonttien täydennysrakentamista tulisi tukea myös taloudellisin kannustimin, eli vuokralaisen tulisi hyötyä tontin täydennysrakentamisesta
- Maapoliittisissa linjauksissa jo päätettyjen vuokratonttien täydennysrakentamisen taloudellisten kannustimien käytön laajentamista myös omakotitalotontteihin tulisi pohtia

Pientaloalueiden täydennysrakentamisen talotyyppejä

Täydennysrakentamisen talotyypit

- Valmistalomallit soveltuvat harvoin sellaisinaan pientalotonttien täydennysrakentamiseen
- Helsinki-pientalo on kehitelty nimenomaan tähän tarkoitukseen. Sen voi sijoittaa tontin reunalle, ja piha-alueita on mahdollista rajata piharakennuksilla. Saatavilla on eri kokoisia versioita, ja aukotuksia on mahdollista muunnella.
- Pieniä pientaloja on pientaloalueilla suhteellisen vähän, vaikka Helsinki on pienten asutokuntien kaupunki. Pienet pientalot voisivat monipuolistaa pientaloalueiden asutokantaa, ja mahdollistaa esim. monisukupolvisen asumisen samassa pihapiirissä.
- Pienet pientalot eivät suoraan vastaa tavoitteeseen perheasuntojen lisäämisestä Helsinkiin. Lisäksi niiden varjopuolena on mm. energiatehottomuus johtuen suuresta ulkoseinien pinta-alasta suhteessa rakennusalaan.
- Keskeisillä sijaintipaikoilla voi olla perusteltua monipuolistaa pientalovaltaisten alueiden asutokantaa tehokkaammilla ja korkeammilla talotyypeillä (esim. asemanseudut ja vaihettumisvyöhykkeet kerrostaloalueille)

Helsinki-pientalo

- Helsinki-pientalo on suunniteltu sopimaan pienille tonteille ja kaupunkimaiseen ympäristöön. Muodoltaan yksinkertainen pientalo sopii sekä nykyisten asuinalueiden täydennysrakentamiseen että uusien alueiden rakentamiseen.
- Talon kokovaihtoehtoja on kolme: 120, 140 ja 160 k-m².
- Havainto: **Markkinoilta puuttuu kooltaan 50-100 k-m² täydennysrakentamiseen soveltuva valmistalomalli**



Helsinki-pientaloja Suursuolla Maunulassa (Kuva: Satu Tarula)

Pieniä pientaloja

- Mammuttitalo: Olokoto
- Vivola Oy: Kotola-pientalo
 - <https://puuinfo.fi/arkkitehtuuri/pientalot/kotola/>
- Aito Arkkitehtuuritoimisto Oy: Minitalo
 - Talon ulkomittojen jalanjälki on 38 m², sen koko on 3,5 metriä x 10,8 metriä. Talo terasseineen tarvitsee tilaa tontilla karkeasti minimissään noin 8 m x 16 m.
 - <https://www.minihouse.fi/>



Helsinki



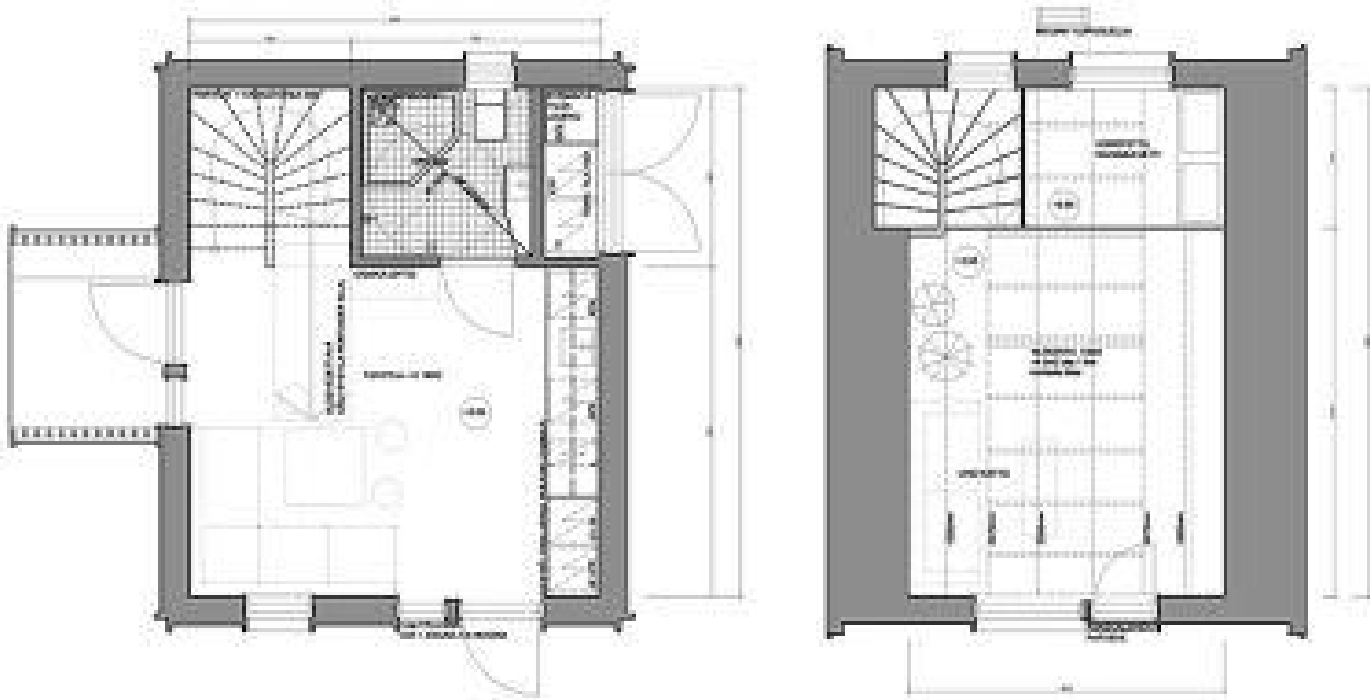
KOTOLA: Kaksikerroksisessa pientalossa on 4 huonetta, keittiö, varasto ja pihasauna. Huoneistoalaa on 91 neliötä. [JENNI GÄSTGIVAR]

MINITALO: Talon koko on perusmallissa 2h+kk n. 30 m² (asuinpinta-ala 29 m² + tekninen tila), ja korkeassa mallissa 3-4h+kk, 34-44 m², lisähuoneella 47 m².



Olli Enne: Yksiö puutarhassa

- 40 neliön minitalo sopii takapihoille
- Omaan taloon kerrostaloasunnon hinnalla



Yksiö puutarhassa, kerrosten pohjapiirrokset Kuva: Olli Enne
Huoneistoala 40m² / kerrosala 49m²

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala



Kuva: Iltalehti.fi, Marko Laukkarinen

”Kaupunkivillat”

Pientalovaltaisia alueita voidaan monipuolistaa urbaaneilla ratkaisuilla hyvin saavutettavilla alueilla - Puistola



Kaupunkiympäristön toimiala

Talotyyppien arviointia

Pienet pientalot

- + Rakennus on helppo sovittaa tontille
- + Kohtuuhintainen toteuttaa
- + Mahdollistaa monisukupolvisen asumisen (esim. opiskelija tai isovanhempi)
- + Mahdollistaa yksilöllisen kodin ja oman pihan
- + Kevennetty lupamenettely(?)
- + Tarjontaa löytyy jonkin verran

- Ei vastaa tavoitteeseen perheasuntojen lisäämisestä pientaloalueille
- Energiatuhon, paljon ulkoseinäpinta-alaa suhteessa asuinneliöihin
LVIS-liityntöjen hinta/m² kallis

Perheasunnot

- + Tuovat aitoja mahdollisuuksia pientaloasumisen lisäämiseen Helsingissä
- + Mahdollistaa yksilöllisen kodin ja oman pihan
- + Vakiintuneet menetelmät tontti- ja lupa-asioissa
- + Markkinoilla löytyy erilaisia malleja
- + Vastaa tavoitteeseen perheasuntojen lisäämisestä Helsinkiin

- Täydennysrakentaminen pienentää pihon ja saattaa peittää näkymiä

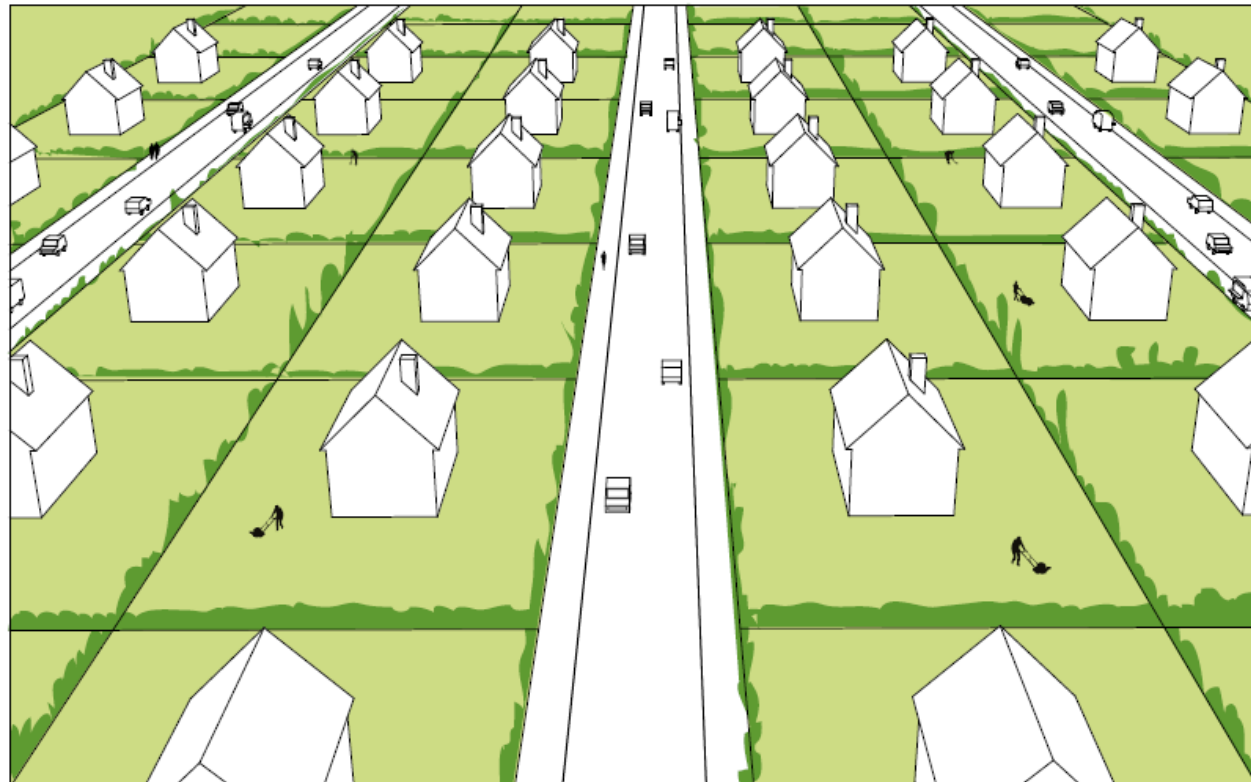
Kaaviomaisia esimerkkejä

Kaaviomaisia esimerkkejä

- Aluekohtaiset tarkastelut ja tiivistämisperiaatteet ovat tärkeitä, jotta voidaan taata tontinomistajien tasapuolinen ja samanarvoinen kohtelu
- Tonttikohtainen tarkastelu on hidasta, vie suunnitteluresursseja ja tuottaa vähän kerrosalaa
- Seuraavilla dioilla esitetään kaaviomaisia suunnitelmia, joissa on tarkasteltu erilaisia täydennysrakentamisen tapoja sovitettuna rakenteeltaan erilaisiin esimerkkikortteleihin
- Suunnitelmat havainnollistavat täydennysrakentamista ja konkretisoivat lisärakentamismahdollisuuksia erilaisessa rakenteessa

Tiivistämisesimerkki Ruotsista

- Kod arkitekter: Projekt 500K
- ”500 000 möjligheter i våra trädgårdar”





Lisää teksti
napsauttamalla



Fysiskt möjligt?

Princip 1: Ja

Princip 2: Ja

Princip 3: Ja

Princip 4: Ja

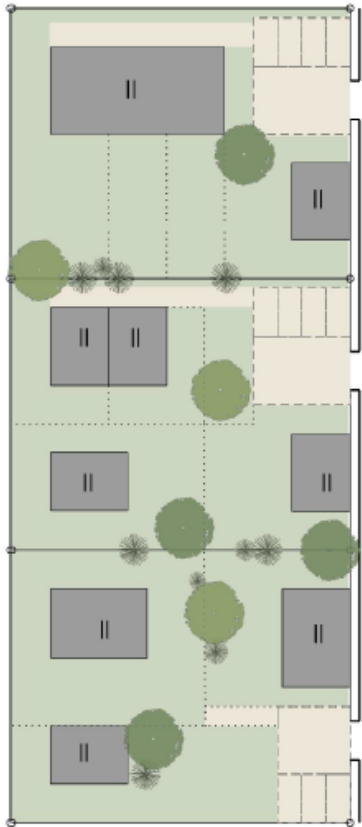
Vilka uppdateringar krävs i detaljplanen?

- Större byggrätter
- Tillåt bostad inom hela kvarteret

Större tomter gör att även princip 4 är möjlig i Saritslöv. Illustration av princip 1, 3 och 4.

Esimerkkejä yleiskaavan mukaisista pientalotonteista

Esimerkki 1:



Tontti, koko 980 m²
Rakennusoikeus 392 r

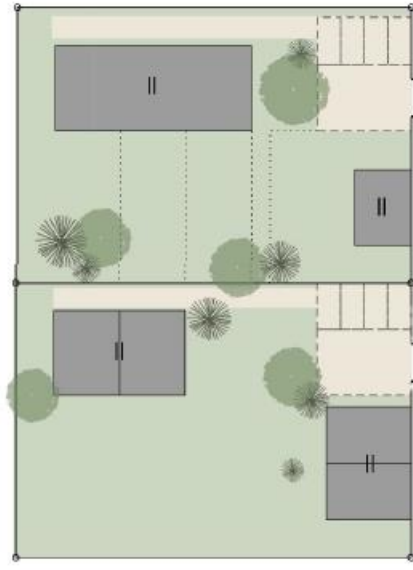
1a. Rivitalo ja pientalo
Yhteensä 420 k-m²
e=0,40

1b. Paritalo ja kaksi piä
Yhteensä 384 k-m²
e=0,39

1c. Kolme pientaloa
(2x160 k-m² ja 1x96 m²)
Yhteensä 376 k-m²
e=0,38

Helsinki

Esimerkki 2:



Tontti, koko 1220 m²
Rakennusoikeus 488 m²

2a. Rivitalo ja pientalo
Yhteensä 474 k-m²
e=0,39

2b. Kaksi paritaloa
Yhteensä 476 k-m²
e=0,39

Esimerkki 3:



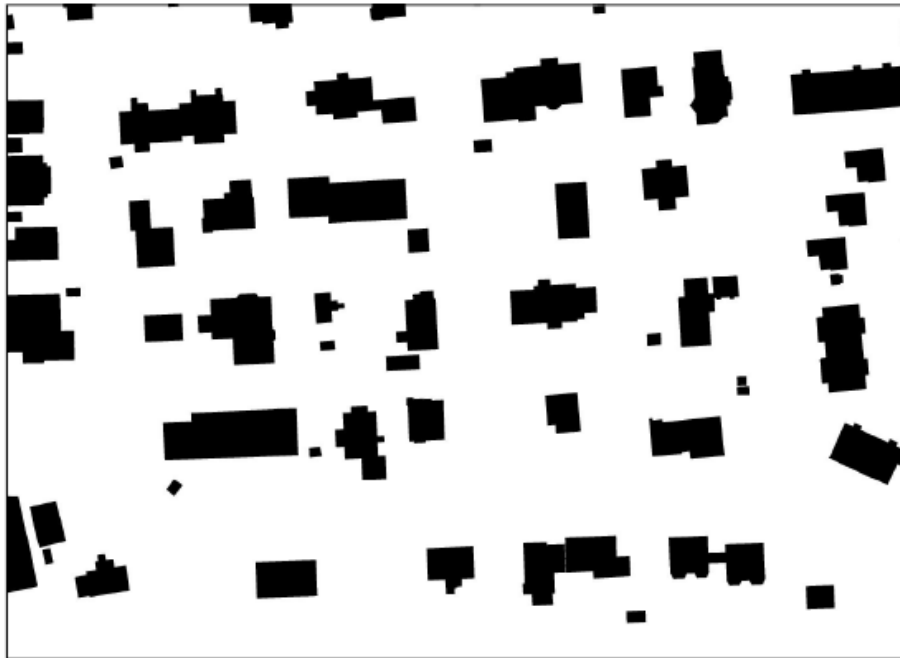
Talot sijoitetaan irti katulinjasta,
jolloin kadun puolelle saadaan
vieraspysäköintipaikat.

Lähde: Pientaloalueiden tiivistäminen Helsingissä, Aura Pajamo, Ksv 2016

Kaupunkiympäristön toimiala

Tiivistämisesimerkki (Tapaninvainio)

ALUEEN LUONNE SÄILYY VAIKKA TEHOKKUUS KASVAA



Nykytila
 $e=0,21$



Tiivistettynä
 $e=0,35$

Lähde: Pientaloalueiden tiivistäminen Helsingissä, Aura Pajamo, Ksv 2016

Esimerkkialue (Tapaninvainio)



Lähde: Pientaloalueiden tiivistäminen Helsingissä, Aura Pajamo, Ksv 2016

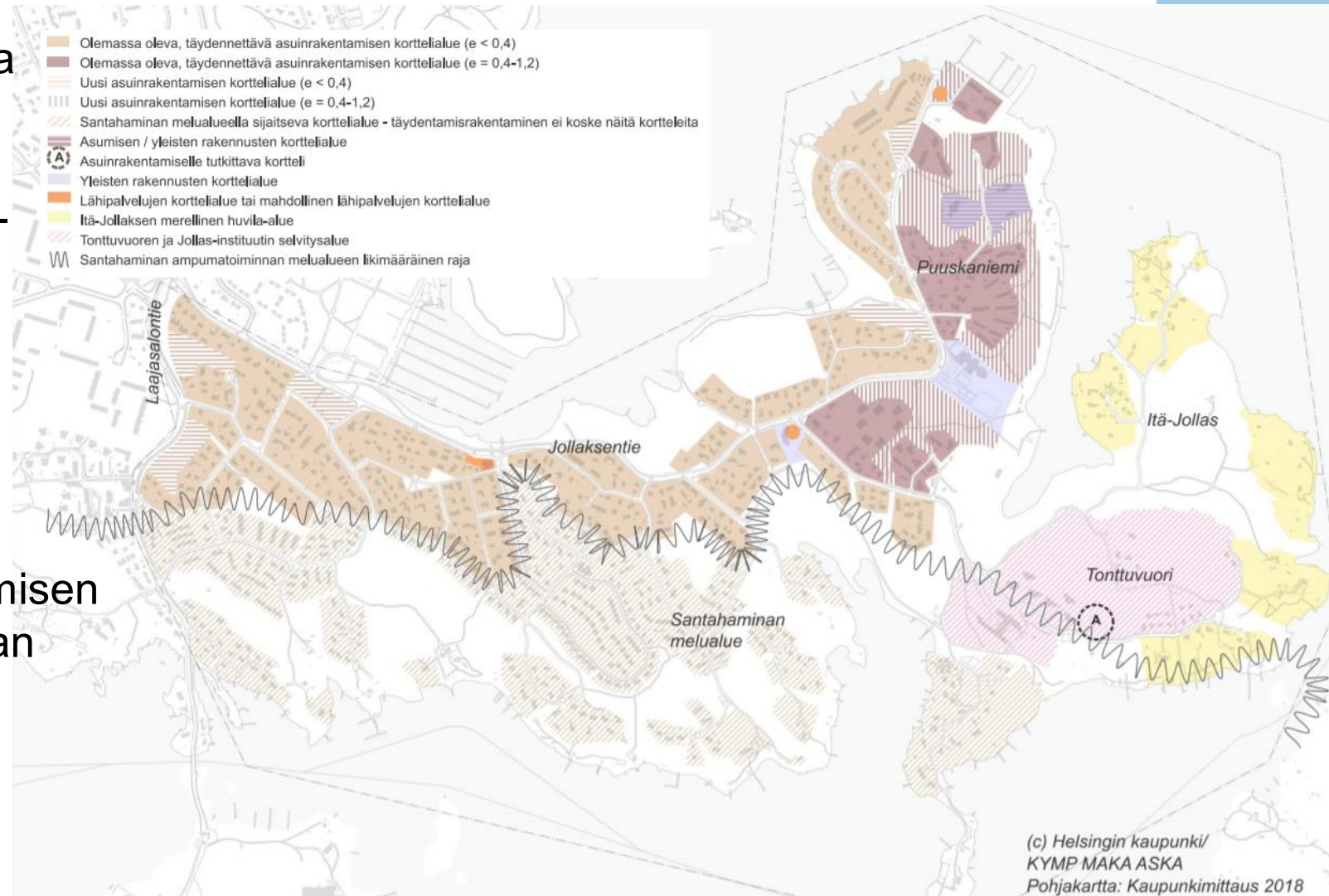
Vireillä olevia täydennysrakentamis- suunnitelmia

Asemakaavoitus

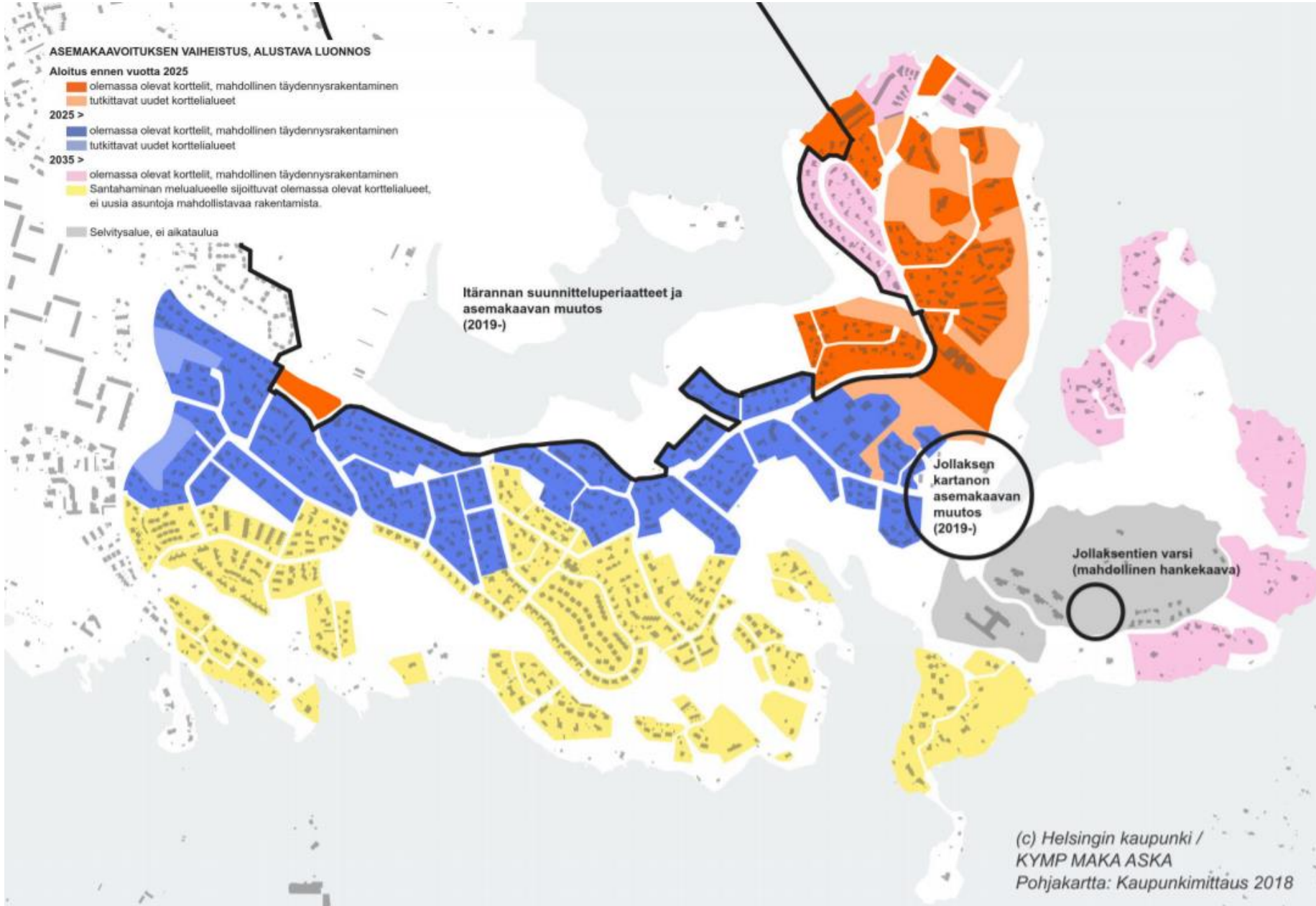
- Asemakaavoituksella on tärkeä rooli pientaloasumisen edistämisessä
- Jo kaavoitetut kohteet osoittavat, että kysyntää pientalotonteille on
- Lähtökohtaisesti Helsingin pientaloalueet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla keskeisesti, ja ovat hyvin saavutettavissa
- Pääseminen 0,4:n tehokkuuteen edellyttää suunnitteluperiaatteiden laatimista, alueellisia tarkasteluja ja osin uudistavaa lisärakentamista
- Pientaloalueiden tiivistämisen suunnittelu ja kaavoittaminen vaatii paljon työtä ja tuottaa vähän kerrosalaa. Resurssitehokkuuden suunnittelu ja tehokkaat toimintatavat ovat jatkossa tärkeitä.
- Jatkossa on tärkeää huomioida viestintä maanomistajien suuntaan, ja kannustaa osallistumaan kaavamuutoksiin, kun niiden laatiminen on ajankohtaista
- Pientaloalueiden suunnittelussa uudet avaukset sijoittuvat tulevaisuudessa Östersundomiin (osayleiskaavoitus käynnistymässä)
- Uusia avauksia on mahdollista tehdä myös laajentamalla pientaloalueita kaupungin maalle, mutta tällöin mennään yleensä viher- ja virkistysalueille
- Asemakaavoituksen tulevien vuosien ohjelmoinnissa on hyvä huomioida pientaloalueet, jotka ovat kypsiä muutoksille. Indikaattoreita ovat mm. poikkeamishakemusten suuri määrä, alueen elinkaari tai lähialueille kohdistuvat merkittävät maankäytön muutokset.

Jollaksen suunnitteluperiaatteet

- Täydennysrakentamisen laajuus ja paikat sekä Jollakseen sopiva rakentamisen tapa on esitetty periaatetasolla, täydennysrakentamisen painottuessa erityisesti Jollaksentien varteen ja Puuskaniemeen
- Lopullinen rakentamisen mitoitus ratkaistaan vasta varsinaisen asemakaavoituksen yhteydessä
- Suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen asemakaavoitusta jatketaan pienempinä erillisinä hankkeina sellaisilla alueilla, joilla voimassaolevan asemakaavan tarkistaminen on tarpeellista

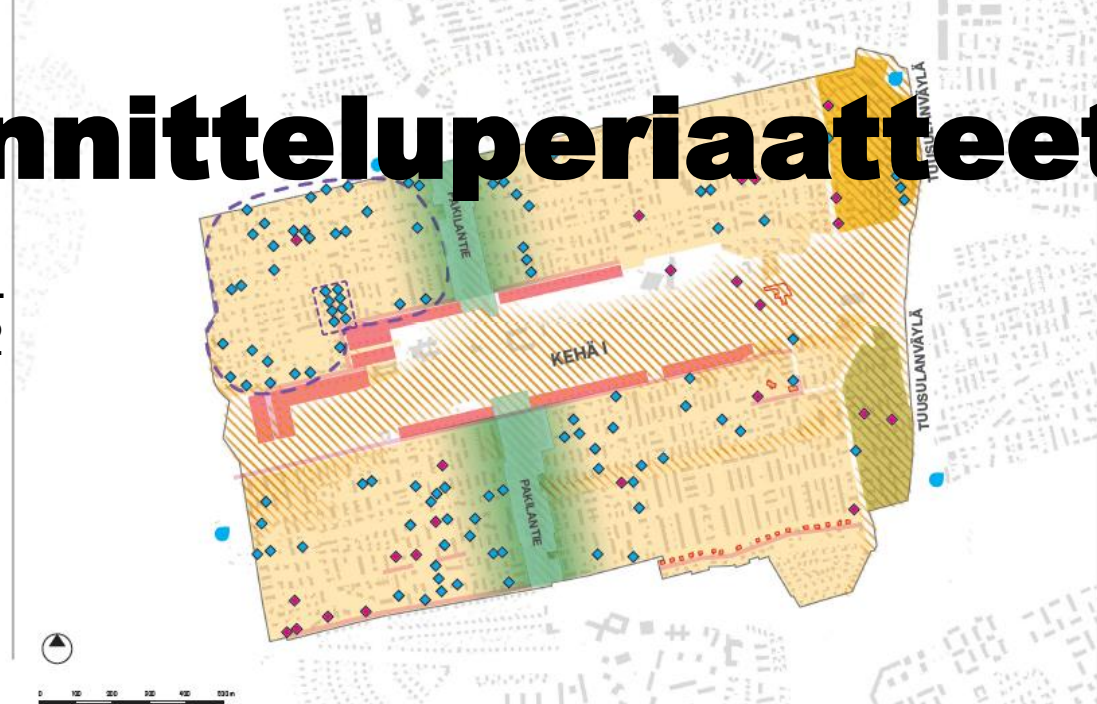


Asemakaavoituksen vaiheistus, alustava luonnos



Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteet

- Länsi-Pakilan suunnitteluperiaatteita valmistellaan. Nähtävillä 7.3-1.4.2022, asukastilaisuus 24.3.2022
- Visio: Mahdollistetaan pientalorakenteen täydentäminen ja lisäksi otetaan kantaa väylien varsien kehittämiseen. Mahdollistetaan kerroksellisuus. Alueen keskeiset ominaispiirteet säilytetään. Mahdollistetaan uusia asuntoja/asukkaita. Sujuvan ja turvallisen liikkumisen edellytyksiin kiinnitetään huomiota.
- Suunnitteluperiaatteiden valmistumisen jälkeen on mahdollista aloittaa alueen varsinainen asemakaavoitus sellaisilla alueilla, joilla voimassa olevien asemakaavojen tarkistaminen katsotaan tarpeelliseksi. Asemakaavamuutokseen osallistuminen mahdollistetaan sykleissä esim. 3 vuoden välein. Asemakaavamuutosta hakeva teettää muutoksen edellyttämät selvitykset.



Puistolan Kaupunkimaisia ratkaisuja

Mahdollistetaan pientalotonttien muuttaminen kerrostalotonteiksi
Puistolan aseman äärellä

- OAS joulukuussa 2021
- Asemakaavan muutosehdotus keväällä 2022



Kaupunkiympäristön toimiala

Östersundomin nykyisten pientaloalueiden kaavoitusohjelma

Uusi asuminen

Aikataulu

Kaavoitusohjelman valmistelu 2021-2022
Lautakuntainfo 11/ 2021
UIH-tilaisuus 2.12.2021

Maanomistus

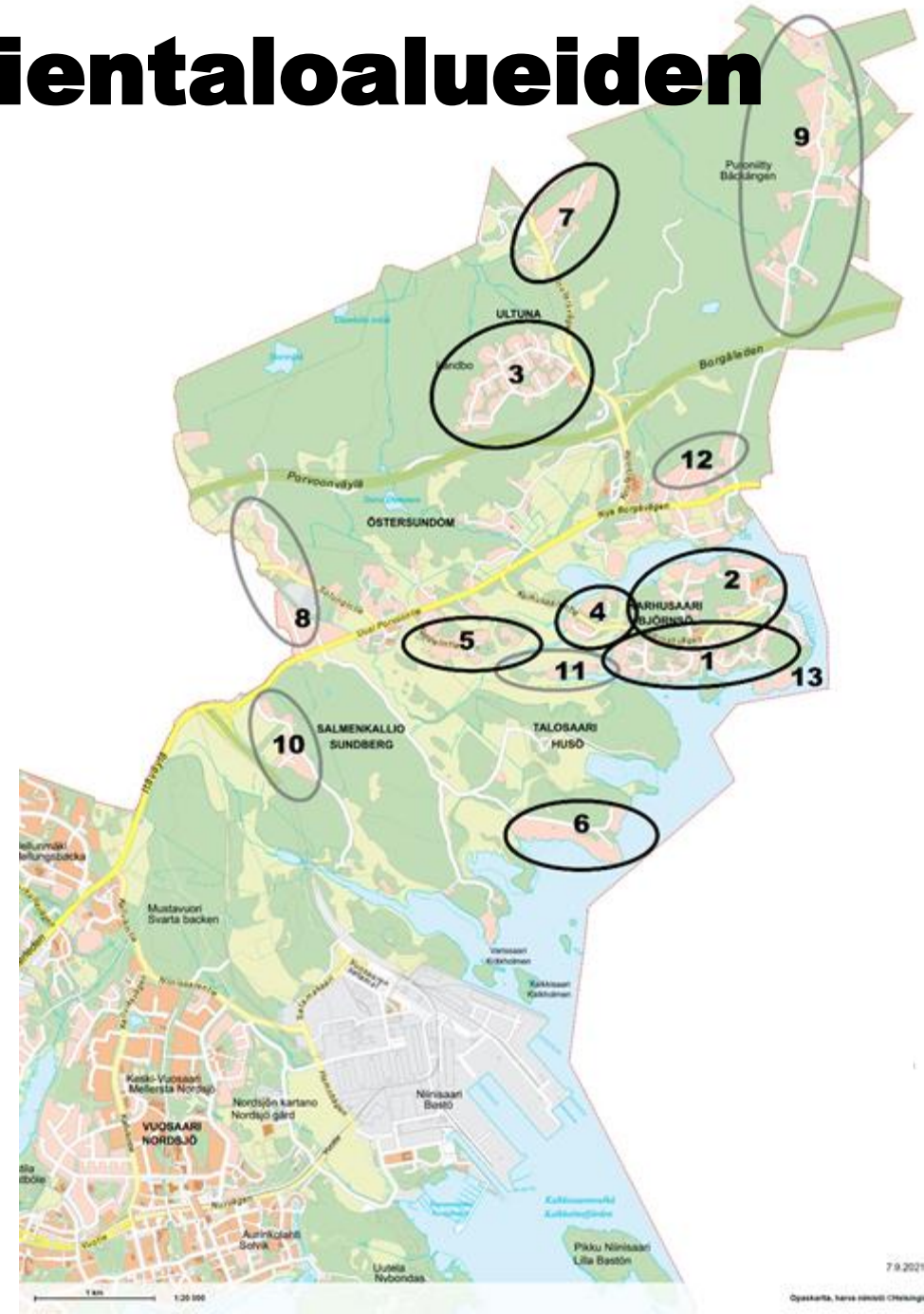
Yksityinen / Kaupunki

Hankkeen kuvaus

Tavoitteena on Östersundomin vakiintuneiden pientaloalueiden täydennysrakentaminen alueella olleiden pitkien rakennuskieltojen jälkeen. Lisärakentaminen edistää palvelujen ylläpitoa alueella. Lisärakentaminen edellyttää kunnallistekniikan ja erityisesti vesihuollon kehittämistä alueella. Nykyisiä pientaloalueita on mahdollista tiivistää ennen osayleiskaavoitusta.

Helsinki

Kaupunkiympäristön toimiala



Karhusaaren pohjoisosan asemakaavan muutos

Aikataulu

OAS 2018, päivitys 11-12/2021
Lautakuntainfo 11/ 2021
UIH-tilaisuus 2.12.2021
Kaavaehdotus 2023
Tark. Kaavaehdotus 2024

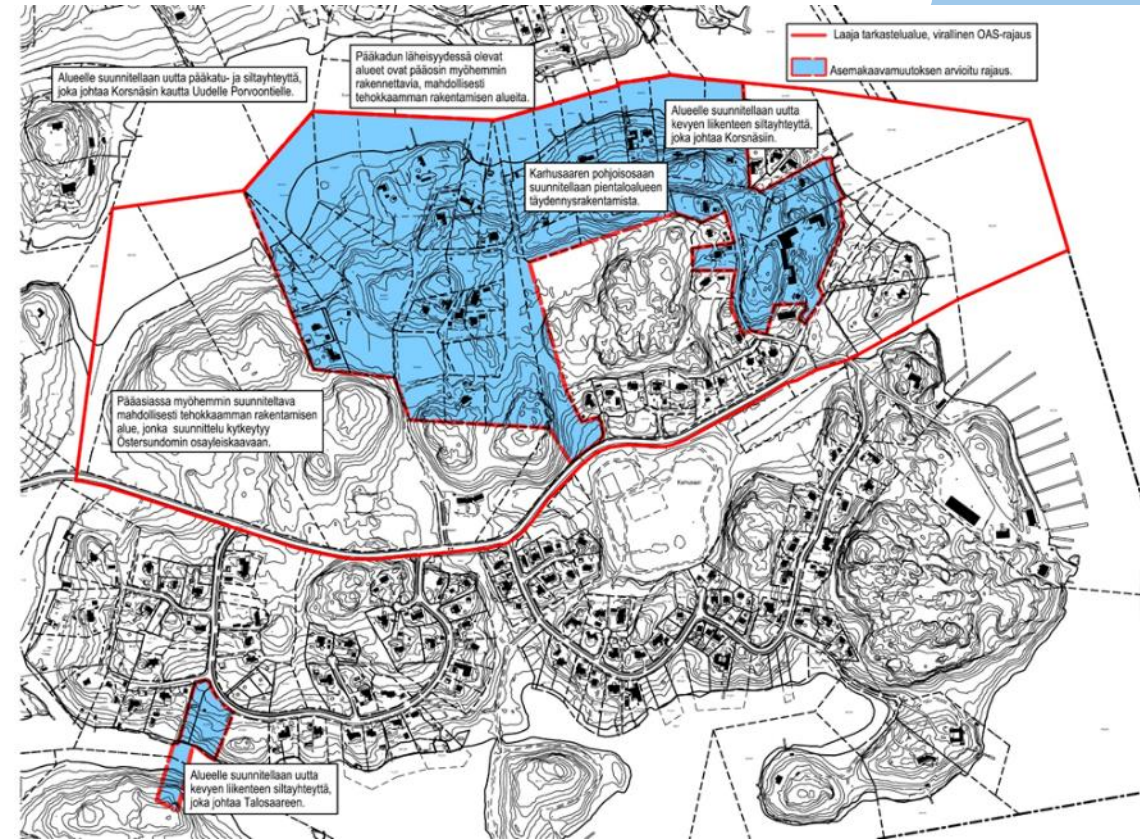
Maanomistus

Yksityinen / Kaupunki

Hankkeen kuvaus

Kaavalla mahdollistetaan uuden pääkatuyhteyden rakentaminen Karhusaaren pohjoisosaan. Luodaan edellytykset tulevan siltayhteyden suunnittelulle ja toteuttamiselle tulevaisuudessa. Saaren nykyinen pääyhteys mantereelle kulkee Natura-alueella ja sijaitsee osittain tulvariskikorossa. Uudet kevyen liikenteen sillat mahdollistavat Östersundomin alueen virkistysyhteyksien kehittämisen sekä seudullisesti että paikallisesti.

Karhusaaren pohjoisosan vakiintuneelle pientaloalueelle mahdollistetaan täydennysrakentaminen pitkien rakennuskieltojen jälkeen niin, ettei rakentaminen haittaa Östersundomin osayleiskaavan valmistelua tai alueen kehittämistä jatkossa nykyistä kaupunkimaisemana alueena.



Landbon suunnitteluperiaatteet ja asemakaavan muutos

- Suunnitteluperiaatteissa tutkitaan alueen täydennysrakentamisen tapaa ja määrää, sekä tarkastellaan alueen sisäisen viherverkoston toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet
- Aikataulu:
 - OAS loppuvuodesta 2021
 - Suunnitteluperiaatteet (Kylk) kevät 2022
 - Asemakaavan muutosehdotus (Kylk) kevät 2023
- Rakennusoikeus, nykytilanne:
 - Käytetty noin 60%
 - Käyttämättä noin 26 500 k-m²
- Suunnittelualue noin 49 ha
 - 214 erillispientalotonttia (AO)
 - 9 asumista palvelevaa huoltorakennusten tonttia (AH)
 - 1 yleisten rakennusten tontti (Y)
 - Puistoja (VP) ja lähivirkistysalueita (VL)



Johtopäätökset

Johtopäätökset

- Pientaloasunnot monipuolistavat helsinkiläistä asuntotarjontaa, tarjoavat väljempää asumista ja erilaisia talotyyppejä, houkuttelevat lapsiperheitä ja lisäävät vetovoimaisuutta. Pientaloasumisen suosio on kasvanut koronapandemian myötä. Tarjoamalla pientaloasuntoja vastataan kasvaneeseen kysyntään.
- Tiivistäminen estää yhdyskuntarakenteen hajautumista, vaikka pientalo ei lähtökohtaisesti ole energiatehokkain asumismuoto. Lähtökohtaisesti Helsingin pientaloasunnot sijaitsevat kaikki pääkaupunkiseudulla keskeisesti. Tiivistäminen mahdollistaa nykyisen infran hyödyntämisen. Asuinalueen tiivistyessä edellytykset palvelutarjonnan kehittämiseksi paranevat.
- Viemällä eteenpäin seuraavia toimenpiteitä, varmistetaan Yleiskaavan 2016 toteuttaminen ja kaupunkimaisen pientaloasumisen mahdollisuuksien lisääminen Helsingissä:
 1. Olemassa olevien pientaloalueiden uudistamiseksi laaditaan alueellisia suunnitteluperiaatteita vähintään kahdella alueella vuosittain pientaloalueiden ominaispiirteiden perusteella. Vuonna 2021 on käynnistetty suunnitteluperiaatteiden laatiminen Länsi-Pakilan keskiosaan. Seuraavissa vaiheissa selvitetään edellytyksiä tunnistetuilla alueilla, joilla nykyinen korttelitehokkuus on matalahko (mm. Vartiokylä, Vesala, Myllypuro, Laajasalo, Puistola, Tapaninvainio, Suutarila, Maununneva ja Hakuninmaa). Suunnitteluperiaatteet ovat myös tärkeä työkalu viestiä tontinomistajille alueen kehittämisen mahdollisuuksista.
 2. Pientalovaltaisia alueita monipuolistetaan urbaaneilla ratkaisuilla hyvin saavutettavilla sijainneilla, esim. asemanseuduilla tai kerrostaloalueiden rajapinnassa, jolloin mahdollistetaan elinkaariasuminen pientaloalueilla.
 3. Vaikka painopiste on alueellisessa uudistamisessa, mahdollistetaan samalla myös nykyisten kaavojen mukainen tiivistäminen tonttikohtaisesti. Arvioidaan, miten voimassa olevissa asemakaavoissa olevat määräykset vaikuttavat mahdollisuuksiin tiivistää tontteja pientalo tontteina.
 4. Pientaloalueiden suunnittelussa uudet avaukset kohdistetaan tulevaisuudessa Östersundomiin, jossa osayleiskaavoitus käynnistyy alkuvuodesta 2022. Uusia avauksia on mahdollista tehdä myös laajentamalla ja täydentämällä jonkin verran nykyisiä pientaloalueita. Näitä arvioidaan tapauskohtaisesti osana asemakaavoitusta.