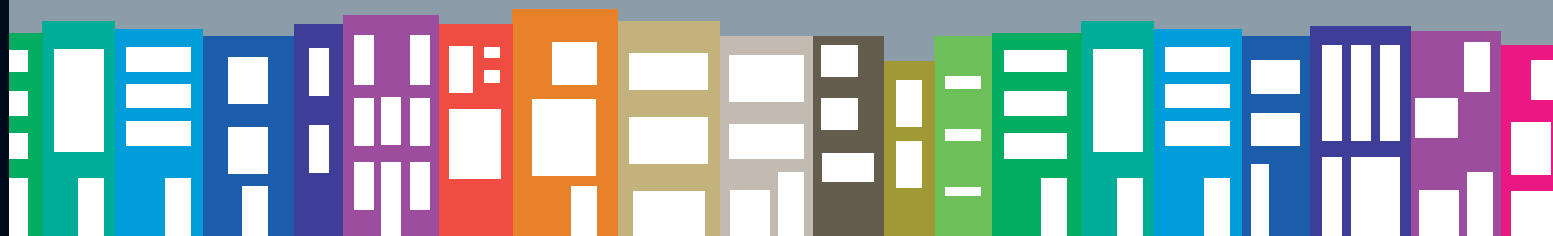
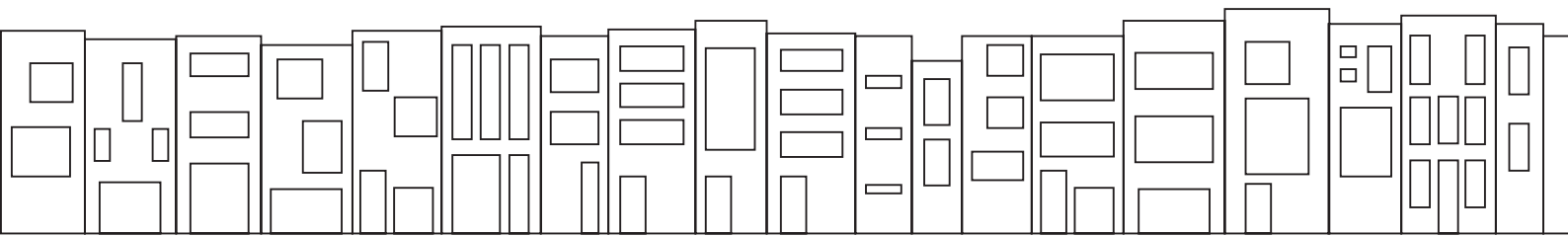




Townhouse-rakentaminen Helsingissä



Townhouse-rakentaminen Helsingissä



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Teksti: Jalkanen Riitta pj, Haapanen Sami, Helander Henna, Hellman Pirkka,
Koponen Riku (10 / 2011 alkaen), Levanto Risto, Manninen Rikhard,
Pulkkinen Sakari, Siivola Mari, Saarikko Tyko siht.

Kuvat: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Marcus Ahlman, Viivi Snellman

Taitto: Miika Vuoristo

ISSN:

Käsitteet

Erillispientalo

Erillispientalolla tarkoitetaan ns. ympärijuostavaa pientaloa, esimerkiksi Helsinki-pientaloa.

Townhouse

Townhouse on alun perin tarkoittanut omatonttista kadun varteen rakennettua pientaloa, joka liittyy palomuuereilla viereisiin rakennuksiin. Tässä selvityksessä townhouse-nimike tarkoittaa em. määrityksen mukaisia sekä omatonttisia että yhtiömuotoisia rakennuksia

Rivitalot

Rivitalot ja townhouset ovat talotyyppeinä samankaltaisia. Rivitalot ovat 1-2 -kerroksisia, niiden runkosyvyys on yleensä kapeampi ja julkisivu vastaavasti pidempi kuin townhouse-tyypisissä ratkaisuissa. Rivitalot ovat aina yhtiömuotoisia. Rivitalot sijaitsevat yleensä esikaupunkimaisessa ympäristössä ja toisin kuin usein townhouset eivät rajoitu suoraan katuun. Rivitalot ryhmittyvät usein pihojen ympärille.

Kelluvat asunnot

Kelluvat asunnot rakennetaan vedessä kelluvien ponttoonien päälle ja ankkuroidaan niille tarkoitettulle rantavyöhykkeelle. Kelluvat asunnot ovat erillispientaloja

Sisällys

Johdanto	9
1. Townhouse-tyyppisen rakentamisen tavoitteita	11
1.1 Asuntopoliittiset tavoitteet	11
1.2 Asumisen vaihtoehdot, kaupunkimiljö ja kaupunkirakenteen täydentäminen	11
1.3 Asukaslähtöisten toteutustapojen tukeminen	12
2. Pientalojen toteuttamisedellytykset Helsingissä	13
2.1 Toteuttamisedellytykset kaavainventaarion pohjalta / tontinluovutukseen perustuva tarvearvio	13
2.2 Rakentajien, rakennuttajien ja rakennuskonsulttien näkemys townhouse-tyyppisestä asuntotuotannosta	18
2.3 Townhouse-tyyppisen rakentamisen kohderyhmät	18
3. Helsinkiläisen townhousen ominaisuuksia	21
3.1 Townhousien ominaisuuksia	21
3.2 Valmistalotyypit	26
4. Rakentamismääräykset ja townhouse-rakentaminen	27
4.1 Esteettömyysmääräykset ja -ohjeet	27
4.2 Määräysten ja niiden tulkintojen vaikutukset townhouse-rakentamiseen	27
4.3 Palomääräykset	30
5. Townhouset kaupunkirakenteessa	31
5.1 Townhouse-rakentaminen kantakaupungissa ja sen liepeillä	31
5.2 Townhouse-rakentaminen esikaupunkialueilla	35
5.3 Helsinkiin 2000-luvulla valmistuneet ja vireillä olevat ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettavat townhouse-kohteet	41

6. Townhousien toteutustavat, yhtiömuoto ja hallintamuoto	43
6.1 Yleistä	43
6.2 Yhtiömuotoiset ja omatonttiset hankkeet	43
6.3 Townhousien toteutustavat	43
6.4 Kokemuksia ja johtopäätöksiä townhouse-tyyppisten tonttien ryhmärakentamisesta ja omaehtoisesta rakentamisesta	45
7. Townhouse-tonttien asemakaavoitus	49
7.1 Asemakaava, rakentamistapaohje ja viitesuunnitelmat	49
7.2 Rakennusoikeus ja tonttikoot	50
7.3 Kerrostalo vai pientalo?	51
7.4 Pysäköinti	51
7.5 Yhteisjärjestelyt	52
7.6 Kaupunkikuvalliset määräykset	52
7.7 Rakennusten suhde toisiinsa ja katuun	53
7.8 Townhouse-alue	53
7.9 Yhtiömuodon ja toteutustavan huomioon ottaminen asemakaavassa	54
8. Townhousien suunnittelun ja toteutuksen ohjaus	55
8.1 Tiedotus	55
8.2 Tontinluovutus	55
8.3 Rakennuslupaprosessi ja- valvonta	56
8.4 Rakentamista ennakoivat ja rakennusaikaiset toimenpiteet	58
9. Suositukset townhouse-rakentamisen edistämiseksi	63
Lähdeaineisto	65

Johdanto

Suomesta on puuttunut näihin päiviin asti Keski-Euroopalle tyypillinen kaupunkimainen rivitalorakentaminen.

Eliel Saarinen ensimmäisenä esitti jo 1910-luvulla Munkkiniemi-Haaga suunnitelmassaan laajasti rivitaloihin perustuvaa kaupunkimaista korttelirakennetta. Suunnitelmasta toteutui kuitenkin vain yksi rivitalo Munkkiniemeen, samoihin aikoihin rakennettiin myös Kulosaareen yksi rivitalo. Rivitaloja alettiin rakentaa laajemmin 1950-luvulla. Tällöin ne rakennettiin esikaupunkimaiseen ympäristöön. Rakennukset sijoitettiin hienovaraisesti maastoon ja luontoon, suhde katuun ei ollut tärkeä. Väljä rivitalorakentaminen pieninä yksittäisinä kohteina esikaupungeissa vakiintui seuraavina vuosikymmeninä.

1970-luvulla levisi Tanskasta Suomeen taetlav -tyyppinen tiiviin pientalorakentamisen malli. Tanskalaisen esikuvan mukaan meille syntyneet harvat kohteet sijoittuvat esikaupunkialueille. Rakentaminen oli aikaisempaa tiiviimpää ja suljettuun katutilaan kiinnitettiin huomiota. Talotyyppit olivat pienkerrostaloja ja erilaisia rivi- ja pientaloja. Townhouse-tyyppinen rivitalo puuttui valikoimasta. Uusi matalan ja tiiviin rakentamisen nousukausi sijoittuu 1900- ja 2000-luvun taitteeseen, jolloin mm. ympäristöministeriön toimesta selvitettiin matalan ja tiiviin rakentamisen mahdollisuuksia. Toteutuneet kohteet eivät silloinkaan sisältäneet kaupunkirivitalotyyppijä. Poikkeuksen muodostivat muutamat yksittäiset kohteet esim. Pikku Huopalahden Sireenikatu ja Konalan Hilatie. Erityisen suurta huomiota herättivät Espoon Säterinmetsän kaupunkirivitalot. Säterinmetsässä oli uutta myös se, että kukin asunto sijaitsi omalla tontilla ja tonttien haltijat rakensivat asunnot pääosin hartiapankkirakentamisena. Helsingin ensimmäinen omatonttinen omaehtoisesti toteutettu townhouse-rivistö rakentui Malminkartanon 2000-luvun alkupuoliskolla.

Uusi kaupunkirivitalotyyppi ja sen tarjoamat sekä kaupunkikuvalliset että asumiseen liittyvät uudet mahdollisuudet ovat herättäneet innostusta kaavoittajien ja asukkaiden keskuudessa. Rakentajien reaktiot ovat olleet varovaisempia. Asukkaiden kannalta olennaista on, että kaupunkirivitalot näyttävät tarjoavan mahdollisuuden asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseen oman asunnon suunnittelun suhteen. Pienimuotoiset muutaman asunnon kohteet soveltuvat hyvin omaehtoiseen rakentamiseen, -ryhmärakentamiseen ja -raken-

nuttamiseen. Ensimmäiset townhouse-kohteet ovat valmistumassa ja lähivuosina toteutetaan jo laadittujen kaavojen pohjalta useita kohteita sekä kantaa- että esikaupunkialueille. Townhousien suosio talotyyppinä tulee testattua lähivuosina ja samalla nähdään syntykö uusia pieniä toimijoita helsinkiläiseen rakentamiskenttään ja vakiintuvatko ryhmärakentaminen ja rakennuttaminen pysyviksi toteutusmuodoiksi.

Tämä selvitys koskee tehokasta ja tiivistä pientalomaista 2–3-kerroksista rakentamista, joissa asunnot liittyvät yleensä toisiinsa palomureilla. Lähtökohta on rivitalotyyppinen rakennus, mutta rakennukset voivat sisältää vähäisessä määrin myös päällekkäisiä pienasuntoja. Selvityksessä on pyritty kartoittamaan townhouse-tyyppisen rakentamisen lähtökohtia ja erityisesti keinoja, joilla kaupunki voi edistää townhousien toteuttamista.

Townhouse-ryhmä pohti useaan otteeseen suomalaista vastinetta nimitykselle townhouse. Vaihtoehtoina pohdittiin mm. kaupunkipientaloa ja kaupunkirivitaloa. Kaupunkipientalo hylättiin koska se viittaa myös erillispientaloihin, esim. Helsingin pientaloa on eri yhteyksissä nimitetty kaupunkipientaloksi. Kaupunkirivitalo-nimitys taas tuntui liittyvän liian kiinteästi perinteiseen rivitalotaloon. Lopuksi päädyttiin säilyttämään alkuperäinen nimitys townhouse, joka viittaa alkuperäiseen keskieuropallaiseen esikuvaan ja suomennettuna (kaupunkitalo) sisältää suuren määrän erilaisia kaupunkimaisia rakennusratkaisuja.

1. Townhouse -tyyppisen rakentamisen tavoitteita

1.1 Asuntopoliittiset tavoitteet

Vetovoimaisten asuinympäristöjen ja erilaisille asutokunnille sopivien houkuttelevien asuntojen tuottaminen on nousemassa kuntien väliseksi kilpailutekijäksi. Toivottujen asumisratkaisujen puuttuessa asuntoa on mahdollisuus hakea entistä kauempaa. Monet, etenkin lapsiperheet hakeutuvat Helsingistä naapurikuntiin etsiessään suurempia ja halvempia asuntoja.

Helsingin asutokunnista vain 18 % on lapsiperheitä, kun yhden ja kahden hengen ruokakuntien osuus on 80 %. Helsingin asutokanta on vastaavasti pienasuntovaltaista. Koko asutokannan keskikoko on 62 h-m². Pientaloasuntojenkin keskikoko jää huomattavasti alle naapurikuntien vastaavan luvun. Lapsiperheet keskittyvät esikaupunkien uusille kerrostaloalueille ja pientaloalueille. Kantakaupunki on kerrostalo- ja pienasuntovaltainen. Siellä lapsiperheiden osuus on puolet pienempi kuin esikaupungeissa. Pientaloasunnoissa asuu alueesta riippumatta suurempi osuus lapsiperheistä kuin kerrostaloasunnoissa.

Helsingin asutokannan tasapainoisen kehityksen edellytyksenä voidaan pitää riittävää asutotuotantoa, alueellisesti monipuolista huoneistotyyppijakaumaa sekä riittävää kohtuuhintaista perheasutotuotantoa. Pientalot ja muu pienimuotoinen rakentaminen muodostavat keskeisen osan Helsingin perheasuntojen ja suurten perheasuntojen tarjonnasta. Helsingin asutokanta on kuitenkin hyvin kerrostalovaltaista, vain 14 % asunnoista sijaitsee pientaloissa. On selvää, että Helsingin asutotuotanto jatkossakin perustuu kerrostaloihin. Pientalotuotannon volyymin pitäminen riittävänä ja tiiviin pientalorakentamisen ulottaminen myös keskeisille hyvän palvelutason alueille, kuten kantakaupunkiin ja esikaupunkien keskuksiin, luo kuitenkin omalta osaltaan edellytyksiä alueellisesti tasapainoisille huoneistotyyppijakaumille ja väestörakenteelle sekä lapsiperheiden pysymiselle Helsingissä. Tämä edellyttää sitä, että ainakin osa kaupunkipi-entaloasunnoista on kohtuuhintaisia.

Townhouse -tyyppisellä asutotuotannolla voidaan toteuttaa asuntopoliittisia tavoitteita, tukea perheasutotuotantoa ja tuottaa pienasuntovaltaiseen kantakaupunkiin houkuttelevia perheasunnoiksi sopivia asuntoja.

1.2 Asumisen vaihtoehdot, kaupunkimiljöön monipuolistaminen ja kaupunkirakenteen täydentäminen

Asutorakentaminen on Suomessa varsin perinteistä. Helsingissäkin pientalot ovat 1–2-kerroksisia rivitaloja tai yhdenperheen taloja, joskus paritaloja. Nykyiset pientalotyytit ja mielikuvat väljistä pientaloalueista ovat ohjanneet pientalorakentamisen pääosin esikaupunkien lievealueille, joissa ne sijoittuvat yleensä omiin kortteleihin tai omille osaluille.

Kun Helsinkiin rakennetaan 2010- ja -20-luvuilla suuria keskeisesti sijaitsevia alueita, tarjoutuu edellytyksiä kantakaupungin asutotarjonnan monipuolistamiselle. Esikaupunkialueilla voivat kaupunkimaiset pientalot täydentää kaupunkirakennetta ja tasapainottaa olevien alueiden väestörakennetta. Kaupunkimaiset pientalot muodostavat lupaavan mahdollisuuden uusien urbaanien asumismuotojen tuottamiselle tiiviissä kaupunkirakenteessa. Östersundom sisältää vuosikymmenien mittaiset mahdollisuudet pientaloratkaisujen kehittämiseksi.

Riskiksi markkinoinnin kannalta saattavat muodostua liian suuret asutokoot ja korkea hintataso. Esikaupunkialueilla pientaloratkaisujen variaatiomahdollisuudet ovat suurempia sekä rakennus- että toteutustyyppien suhteen.

Kaupunkimaisella pientalorakentamisella voidaan luoda kantakaupunkiin pienimittakaavaista miljöötä ja vaihtelua kaupunkikuvaan ja vastaavasti esikaupunkialueilla kaupunkimaista tilarakennetta.

Townhouse -tyyppiset pientalot luovat edellytyksiä uusien urbaanien asumismuotojen tuottamiselle. Niiden avulla voidaan suunnitella monipuolista kaupunkiympäristöä, täydentää kaupunkirakennetta ja tasapainottaa väestörakennetta.

1.3 Asukaslähtöisten toteutustapojen tukeminen

Kaupunkimaisia pientaloja voidaan toteuttaa suurina ja pieninä yksikköinä muutamasta asunnosta alkaen. Toteuttajana voi olla perinteiseen tapaan rakennusliike. Erityisesti pienet kohteet sopivat hyvin ryhmärakentamiseen ja -rakennuttamiseen. Mahdollisia ovat sekä omilla tonteilla sijaitsevat asunnot että asunto-osakeyhtiöt. Kantakaupungissa rakentaminen painottunee rakennuskonsulttivetoiseen ja rakentajavetoiseen tuotantoon. Asukkaiden mahdollisuudet omaehtoiseen rakentamiseen ja rakennuttamiseen ovat paremmat esikaupunkialueilla.

Erilaiset toteutustavat ja -muodot soveltuvat townhouse -tyyppisten pientalojen tuottamiseen.

2. Pientalojen toteuttamisedellytykset Helsingissä

2.1 Toteuttamisedellytykset kaavainventaarion pohjalta/ tontinluovutukseen perustuva tarvearvio

2.1.1 Lähtökohtia

Inventaari on laadittu käyttäen ajallisena takarajana vuotta 2030. Mitä kauemmas tulevaisuuteen pientalojen toteuttamisedellytyksiä on arvioitu, sitä epävarmempia arviot ovat, ja sitä enemmän ne perustuvat viitteelliseen tai oletettuun yleiskaavavarantoon. Arvioissa on mukana sekä asemakaavoituksesta kerättyä tietoa että yleiskaavallisia oletuksia. Yleissuunnitteluvaiheessa oleva Östersundom arvioidaan erillisenä kokonaisuutena. Alueelle laaditaan kolmen kunnan yhteinen yleiskaava.

Östersundomin pientalorakentamisen potentiaalia koskevat tiedot on laskettu yhteisen yleiskaavan 1.2.2011 päivätyn luonnoksen pohjalta. Laskelma perustuu kolmen eri tiheyden rakentamisalueiden pinta-aloihin (tiheä/keskitiheä/harva), joista on johdettu tonttipinta-alat (50 % maa-alasta kaikilla tiheyksillä) sekä edelleen asuintonttien pinta-ala (90/99/100 % tiheyden mukaan) ja kaavoitettu kerrosala (tehokkuus 0,9/0,6/0,3 tiheyden mukaan) sekä tästä toteutuva osuus (85/85/80 % tiheyden mukaan). Toisin sanoen koko varannon ei Östersundomissa uskota toteutuvan. Toteutuvasta asuinkerrosalasta on arvioitu eri talotyyppien osuudet seuraavasti: tiheimmällä alueella kerrostaloja 80 % ja townhouse-tyyppiä 20 %, keskitiheällä townhouse-tyyppiä 80 % ja erillispientaloja 20 %, sekä harvalla erillispientaloja 100 %.

Pientalojen toteutusmuoto ei yleensä lähtökohtaisesti ole kaavoituksessa ratkaistava asia. Käytännössä kaavoituksen yhteydessä kuitenkin syntyy tonttijaon myötä käsitys mahdollisesta toteutusmuodosta. Kaavoituksessa on myös mahdollista luoda laajempaa tahtotilaa toteutusmuodon valinnalle, mikäli siihen liittyy erityistavoitteita.

Kaavainventaariossa on käytetty seuraavaa luokittelua, joka poikkeaa townhousien osalta edellä esitetystä luokittelusta siinä, että townhousella tarkoitetaan vain omatonttisia rakennuksia ja muut townhouse-tyyppiset rakennukset ja rivitalot on yhdistetty luokaksi muut kytketyt pientalot.

Käsitteet

Erillispientalo

Erillispientalolla tarkoitetaan ns. ympärijuostavaa pientaloa, esimerkiksi Helsinki-pientaloa. Laskennan perustaksi kerrosalaksi on arvioitu keskimäärin 160 k-m²/pientalo.

Townhouse

Kytkeyty omatonttinen, ei yhtiömuotoinen pientalo. Laskennan perustaksi kerrosalaksi on arvioitu keskimäärin 160 k-m²/asunto. Östersundomin osalta townhouse-tyypille (sisältäen muita kytkettyjä pientaloja) kerrosalaksi on arvioitu 150 k-m²/asunto.

Muut kytketyt pientalot

Rivitalot tai townhouse-tyyppiset yhtiömuotoiset rivitalot. Kerrosalaksi on arvioitu 140 k-m²/asunto. Kytkettyjen pientalojen fyysinen rakenne voi olla hyvin samantyyppinen, mutta yhtiömuotoisuus erottaa muut kytketyt pientalot townhouse-tyypistä. Käytännössä perinteiset rivitaloasunnot ovat Helsingissä keskimäärin hieman pienempiä.

Kelluvat asunnot

Kelluvien asuntojen osalta kerrosalaksi on arvioitu 200 k-m²/asunto.

Inventaarin ja oletetun yleiskaavavarannon perusteella Helsingin (vuoden 2008) rajojen sisälle sijoittuisi yhteensä 640 000 k-m² pientalorakentamista. Östersundomiin sijoittuisi 2 322 000 k-m² tuottaen koko Helsingin summaksi 2 962 000 k-m².

Asuntojen määrällä tämä tarkoittaisi 4 200 vanhaan Helsinkiin ja 15 000 Östersundomiin, eli yhteensä 19 200 pientaloasunnon toteuttamismahdollisuutta vuoteen 2030 mennessä. Östersundomin osalta aikajänne voi olla pitempikin.

Yhteenveto pientalotyyppien arvioidusta varannosta kerrosalan mukaan vuosina 2011-2030 (pois lukien Östersundom)

Talotyyppi	k-m ²
Erillispientaloja	145 767
Townhouse-tyyppiset pientalot	209 623
Muut kytketyt pientalot	264 570
Kelluvat pientalot	20 460
Yhteensä	640 420

Östersundom

Östersundomissa rakentamisen lähtökohdat poikkeavat muusta Helsingistä. Muista alueista poiketen Östersundom on määritelty lähtökohtaisesti pientalokaupungiksi. Alueelle leimallisesti pientalokaupungin identiteettiä luovana talotyyppinä on nostettu esiin nimenomaan kytketty omatonttinen pientalo eli townhouse. Painopisteenä Östersundomissa tulee olemaan tiivis kaupunkimainen pientaloasuminen kaikkein eri muotoineen. Lisäksi sijoitetaan kerrostalorakentamista metroasemien tuntumaan. Myös erillispientaloihin perustuvaa omakotirakentamista on suunnitteilla alueen reunoille.

Östersundomin rooli osana tulevaa pientalotarjontaa on sijaintitekijöistään johtuen ja toteuttamiseen liittyvien epävarmuuksien takia arvioitava suhteessa seudullisiin asuntomarkkinoihin. Sijainnin perusteella voidaan olettaa, että kun alue aikanaan rakennetaan, se tulee houkuttelemaan ensi sijassa Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla asuvia lapsiperheitä. Tämä perustuu ennen kaikkea kotitalouksien tasapainoiluun saavutettavuuden ja riittäväksi koetun asumisväljyyden välillä. Koska maan ja vastaavasti asuntojen hinta alenee keskustaetäisyyden myötä, keskituloinen lapsiperhe pystyy ostamaan tai vuokraamaan omien asumismieltyymysten kannalta riittävän suuren uuden asunnon, kun tinkii saavutettavuusvaatimuksesta eli on valmis sijoittumaan riittävän kauas keskustasta.

Pientalojen rakentaminen Helsinkiin ei asuntotarjonnan tyydyttämisen näkökulmasta kuitenkaan ole nollasummapeliä. Paikallisuuden painottamisesta johtuen yhdelle alueelle kuten Östersundomiin avautuvat rakentamismahdollisuudet eivät riitä kattamaan koko Helsingin kysyntää. Tämä korostaa täydennysrakentamisen merkitystä tulevaisuudessa. Östersundomin rakentamisen ajoitus ja ohjelmointi ovat vielä monelta osin avoimia kysymyksiä, joten täsmällisten arvioiden tekeminen asuntotarjonnan osalta on vaikeaa.

2.1.2 Pientalokaavatarjonta rakennustyypeittäin Helsingissä

Erillispientalot

Arviona esitetään, että vuosina 2011–2020 Helsinkiin (pois lukien Östersundom) olisi toteutettavissa uusissa kaavakohteissa yhteensä runsaat 900 erillispientaloa. Kymmenen vuoden ajanjaksolla olisi mahdollista toteuttaa noin 100 erillispientaloa vuosittain olettaen, että toteuttaminen olisi mahdollista ohjelmoida tasaisesti vuosittain.

Käytännössä tonttitarjonta vaihtelee huomattavasti vuosittain mm. kaavojen hyväksymisaiakautuista riippuen. Helsingissä syntyy pientalojen toteuttamismahdollisuuksia myös tonttikohtaisesti lisärakentaen lainvoimaisten kaavojen alueille ja tonttitehokkuuksia nostamalla vanhoilla pientaloa-

leilla. Näiden kohteiden toteutuminen riippuu maanomistajan tahdosta ja on osoittautunut vaikeasti arvioitavaksi ja hitaasti toteutuvaksi.

Huomionarvoista kuitenkin on, ettei inventaarissa ole esitetty Helsinkiin muualle kuin Östersundomiin yhtään erillispientalokohdetta vuotta 2020 myöhemmälle ajalle.

Edellä kuvatulla menetelmällä Östersundomiin lasketaan toteutuvan 1 208 000 k-m² erillisiä pientaloja, mistä asuntomääräksi on johdettu 7 600. Östersundom toteutunee pääosin vuoden 2020 jälkeen.

Erillispientalojen kysynnästä Helsingissä voidaan esittää arvioita kiinteistöviraston järjestämien tonttiarvontojen perusteella. Esimerkiksi vuonna 2008 haki 70 jaossa ollutta erillispientalotonttia 800 perhettä ja vuonna 2010 67 tonttia 1300 perhettä. Hakijamäärät vaihtelevat tonttien laadusta, sijainnista ja vallitsevista taloussuhdanteista riippuen. Kun otetaan huomioon kaupunkisuunnitteluviraston ”Vetovoimainen esikaupunkiasuminen” -selvityksen kyselyn tulokset (Yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2010:5), voidaan olettaa karkeasti, että Helsingissä olisi hyvin helposti realisoituvaa kysyntää ainakin 500 erillispientalotontille vuosittain, todennäköisesti jopa huomattavasti enemmän. Johtopäätöksenä on, että erillispientalotonttien tarjonta ei Helsingissä vastaa kysyntään ainakaan seuraavan vuosikymmenen aikana.

Erillispientalotonttien täydennyskaavoitusta tulisi puhtaat kysyntänäkökohdat huomioiden kaavoittaa huomattavasti enemmän ja niiden täydennyskaavoittamista lisätä. On syytä huomata, että taloudelliseen maankäyttöön liittyvistä näkökulmista arvioituna raideliikenteeseen tukeutuville kaupunkirakenteeltaan keskeisille alueille pientalojen kaavoittaminen ei usein ole hyvä lähtökohta. Pientalojen kaavoittaminen toimii pikemminkin täydentävänä ja paikallista asuntotarjontaa monipuolistavana lisänä, mikäli paikan muut lähtökohdat sen mahdollistavat.

Täydennettäessä ja eheyttäessä kaupunkirakennetta pientalorakentamisen perusteena voi myös toimia paikan lähtökohta. Tällöin voidaan korostaa haastavien paikkojen esimerkiksi ”maantienlaitojen” kaupunkitilan eheyttämistä pienimittakaavaisella kaupunkirakenteella. Lisäksi erillispientalopientalorakentaminen voi olla perheasuntotarjonnan varmistamiseksi olla hyvä vaihtoehto esikaupunkien vanhojen kerrostaloalueiden täydentämisessä. Myös kokonaisvaltainen uusi ajallinen kerrostuma aikanaan kokonaisvaltaisesti toteutetuille kerrostaloalueille voi olla mahdollinen.

Townhouse-tyyppiset pientalot

Ns. vanhasta Helsingistä inventoitu potentiaali mahdollistaa runsaan 1300 townhouse-asunnon toteuttamismahdollisuudet vuoteen 2030 mennessä. Osa kohteista toteutunee käytännössä fyysisesti

townhouse-tyypin kaltaisina, mutta yhtiömuotoisina rivitalotyyppisinä kohteina. 19 vuoden aikana tulisi vanhaan Helsinkiin näin ollen tarjolle keskimäärin noin 70 asuntoyksikköä vuodessa.

Edellä kuvatulla menetelmällä Östersundomiin lasketaan toteutuvan 1 114 000 k-m² townhouse-tyyppisiä pientaloja, mistä asuntomääräksi on johdettu 7 400. Tämän on arvioitu sisältävän myös mahdolliset muut kytketyt pientalot.

Townhouse-asuntojen kysyntää on toteutuneiden ja olemassa olevien vertailukohteiden vähäisyydestä johtuen kysyntää vaikea arvioida. Tulee kuitenkin muistaa, että tarjonta luo osaltaan kysyntää ja käytännön asumisvalinnoissa ihmiset tasapainoilevat erilaisten valintatekijöiden välillä. ”Vetovoimainen esikaupunkiasuminen” -selvityksen (Yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2010:5) vastausten perusteella noin 60 % helsinkiläisistä erillispientalotonttia hakeneista olisi valmis kokeilemaan townhouse-tyyppistä asumista. Tämä edellyttäisi kuitenkin kohteiden aktiivista markkinointia ja ryhmärakentamishankkeiden tukemista esimerkiksi rakennuttajakonsulttien välityksellä.

Huomionarvoista on, että tulevat townhouse-kohteet ovat Helsingissä painottuneet suurille ja vetovoimaisille projektialueille. Alueelliset preferenssitekijät huomioiden projektialueille kohdistuvat kysyntä tulee varmasti tyydytettyä. Projektialueiden osalta on syytä nostaa esille myös riski mahdollisesta ylitarjonnasta, kun otetaan huomioon veto-voimaisten alueiden korkea suhteellinen hintataso. Townhouse-asumisen kysyntä Helsingissä riippuu myös siitä, miten ryhmärakentaminen saadaan vakiinnutettua vai jääkö toteutusmuoto kuriositeetiksi.

Townhouse-tyyppisen rakentamisen täydennysrakentamiskohteita ei juuri ole joukossa. Myös näiden kohteiden kaavoittamista tulisi painottaa jatkossa enemmän. Kaikkien haastavim-

mille paikoille ei kuitenkaan ole mielekästä pyrkiä toteuttamaan vaikeasti markkinoitavia ja haastavia toteutusmalleja. Erillispientalo voi olla realistisempi vaihtoehto saavutettuihin hyötyihin nähden.

Muut kytketyt pientalot

Muiden kytkettyjen pientalojen osalta on arvioitu voitavan toteuttaa noin 1 900 asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Pääosa inventaarissa esitettyjen muiden kytkettyjen pientalojen kaavoista on arvioitu tulevan toteuttamiskelpoisiksi vuoteen 2020 mennessä.

Mikäli vuoden 2020 jälkeen arvioitujen suurten kaavakohteiden kerrosalasta (40 000 k-m²) arvioitaisiin pois karkeasti 2/3, ennen vuotta 2020 tarjolle tulisi keskimäärin 125 asuntoa kytketyissä pientaloissa vuosittain. Kohteille lienee kysyntää ja se lienee verrattavissa perinteisten yhtiömuotoisten rivitalojen kysyntään. Osa muista kytketyistä pientaloista niitä käytännössä onkin.

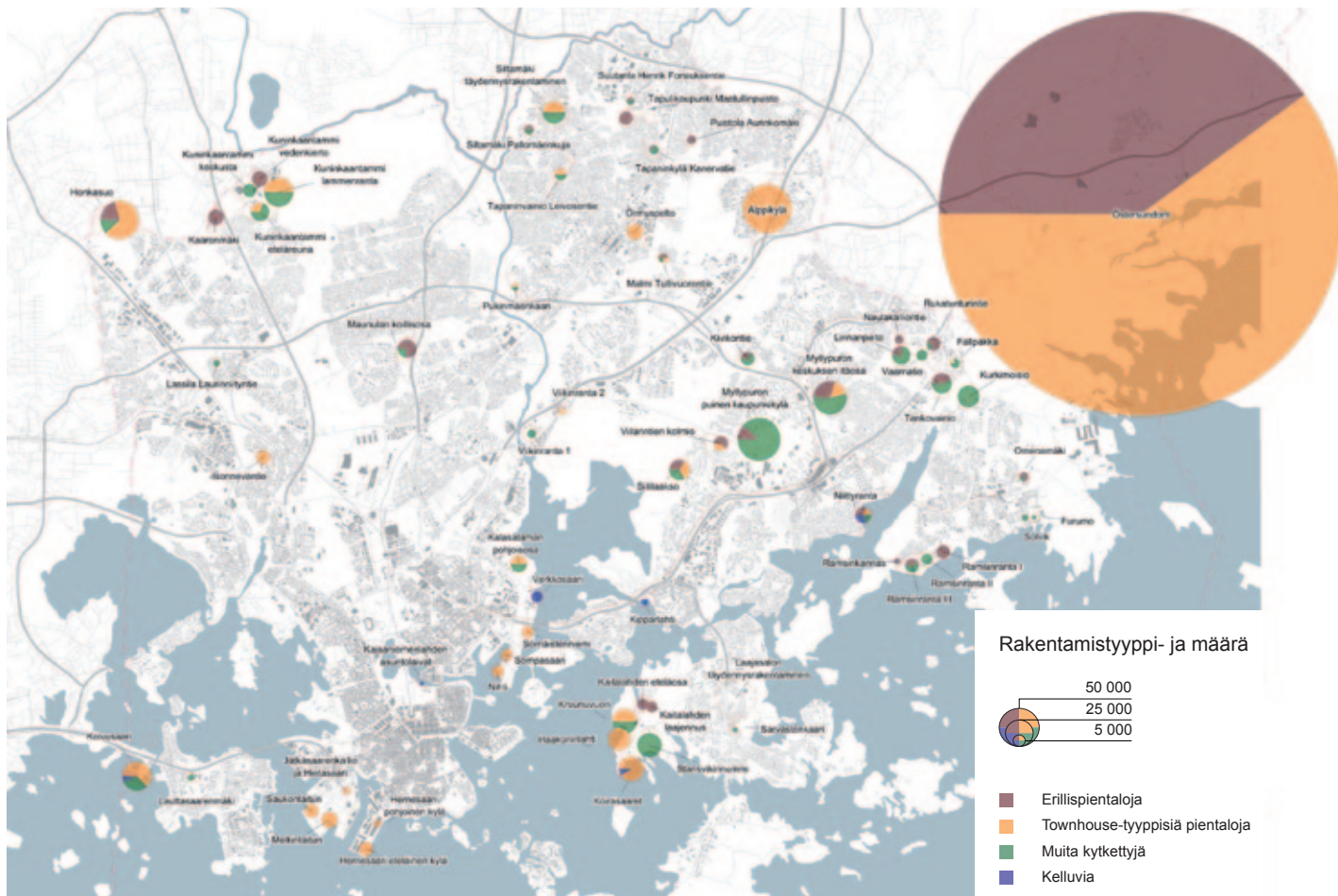
Östersundomin osalta arviot muiden kytkettyjen pientalojen osalta sisältyvät townhouse-tyyppisten pientalojen osuuteen.

Kelluvat asunnot

Kelluvat asunnot ovat pientaloasumisen tarjontaa monipuolistava kuriositeetti. Kelluvia asuntoja toteutunee inventaarin perusteella Helsinkiin noin 100 vuoteen 2020 mennessä, kun käytetään perusteena 200 k-m²/asunto. Kelluvien asuntojen kysynnästä on saatu arvioita keskustelusta, jota on käyty kiinnostuneiden kanssa asuntolaivojen toteuttamismahdollisuuksiin liittyen kaupunkisuunnitteluvirastossa. Lisäksi ns. kelluville pientalokohteille on ilmennyt toteuttajatahon osalta toteuttamishalukkuutta, joten kohteille lienee olemassa realisoituva, joskin laajemmassa asuntopoliittisessa tarkastelussa marginaalinen kysyntä.

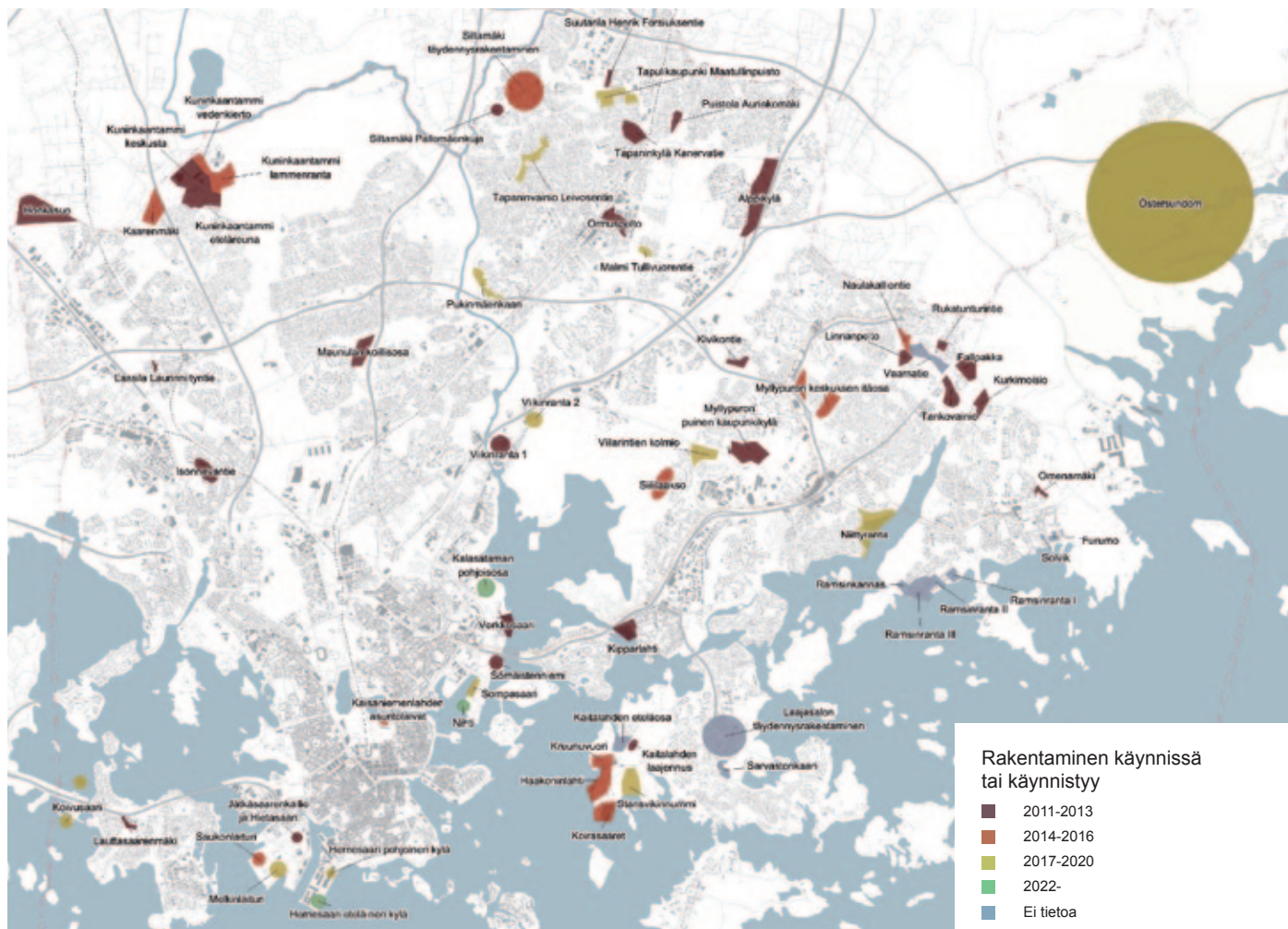
Kalasataman kelluvia pientaloja

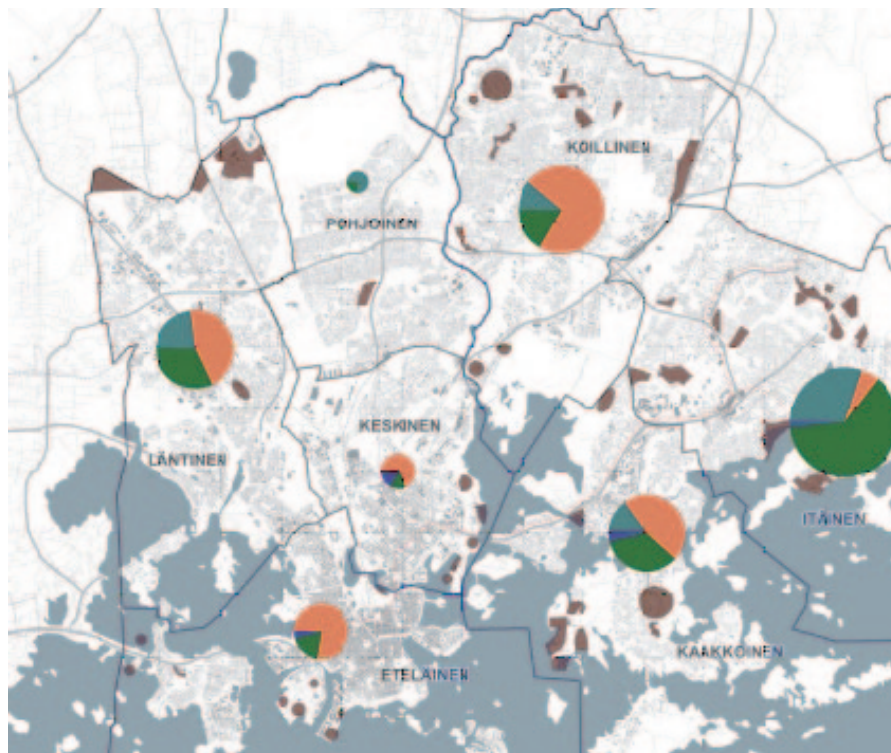




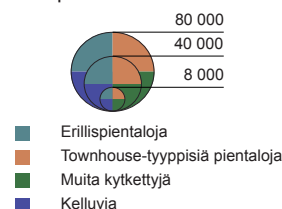
Kaavoitettavan pientalorakentamisen tyyppi ja määrä Helsingissä kerrosalan mukaan. Östersundom on arvioitu erikseen.

Arviot pientalorakentamisen käynnistymisajankohdasta.





Pientalorakentamisen määrät suurpiireittäin 2020 asti



Arviot pientalorakentamisen määristä Helsingissä rakennustyypeittäin vuoteen 2020 asti Östersundomia lukuunottamatta.

2.1.3 Pientalokaavatarjonta suuralueittain Helsingissä vuoteen 2020 mennessä

Laaditun inventaarin perusteella Helsingin vanhoilla esikaupunkialueilla kaupunkipientalotyypistä rakentamista on vuoteen 2020 mennessä määrällisesti eniten suunnitteilla itäisen Helsingin alueelle. Projektialueet ja suuremmat uudet alueet (Kruunuvuorenranta, Myllypuron kaupunkikylä) pois lukien kyse on täydennysrakentamiseksi luokiteltavista kohteista.

Olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentävää pientalorakentamista on rakenteilla tai suunnitteilla myös koillisessa Helsingissä suurimpina kohteina mm. Alppikylä ja Ormuspelto. Sen sijaan läntisen Helsingin alueella ei Kuninkaankolmion alueen kohteiden lisäksi ole suunnitteilla juurikaan kaupunkipientalomaista rakentamista.

- Östersundom ei sijaintitekijöistä johtuen yksin riitä kattamaan Helsingin kysyntää, joten pientalojen täydennyskaavoitusta tulee jatkaa pitkälle tulevaisuuteen,
- Läntisessä ja pohjoisessa Helsingissä uusia pientaloalueita kaavoitetaan vähän. Merkittävämmät määrät muodostuvat isoista projektialueista. Itä-Helsingissä on täydennysrakentamista enemmän. Siellä on keskimääräistä enemmän pientalorakentamisen, myös isompien alueellisten täydennysrakentamiskohteiden, toteuttamismahdollisuuksia myös jatkossa.
- Townhouse-tyyppisen rakentamisen täydennyskaavoitusta tulisi suunnata tasaisesti sekä itäisille että läntisille alueille
- Erillispientalotonttien täydennyskaavoitusta tulisi lisätä huomattavasti, mikäli halutaan vastata kysyntään. Rakentamistarpeet ja tonttitarjonta edellyttävät kuitenkin panostamista tiiviimpiin pientaloratkaisuihin.
- Tulisi seurata onko vetovoimaisilla projektialueilla suhteellisen korkean hintatason townhouse-hankkeista ylitarjontaa.

Suurpiiri	Erillispientalot	Townhouse	Muut kytetyt	Kelluvat
Eteläinen (Länsisatama + Koivusaari)	0	52 000	12 400	2 800
Keskinen (Kalasatama)	0	21 500	5 000	5 300
Läntinen (Kuninkaankolmio)	30 000	58 350	41 700	0
Pohjoinen (Maunulan koillisosa)	10 270	0	3 223	0
Koillinen	17 260	110 280	26 000	0
Kaakkoinen (Kruunuvuorenranta)	18 290	57 000	42 400	4 360
Itäinen	69 940	12 273	146 422	3 000
Östersundom	1 280 000	1 920 000	0	0
Yhteensä	1 425 767	2 231 403	227 145	15460

2.2 Rakentajien, rakennuttajien ja rakennuttajakonsulttien näkemys townhouse-tyyppisestä asuntotuotannosta

2.2.1 Rakennuttajille, rakentajille ja rakennuskonsulteille lähetetyn kyselyn tulokset

Townhouse -työryhmä teetti syys–lokakuun 2011 aikana kyselyn, joka suunnattiin potentiaalisille kaupunkipientalotonttien rakennuttajille, rakentajille ja rakennuttajakonsulteille. Kyselyn tavoitteena oli selvittää rakennusalan toimijoiden näkemyksiä kaupunkipientalotonttien rakentamisen edellytyksistä, kaupunkipientaloasuntojen kysynnästä ja kysyntään vaikuttavista tekijöistä. Lisäksi vastaajia pyydettiin esittämään kehittämissuhteita kaupunkipientalotonttien kiinnostavuuden lisäämiseksi ja toteutuskelpoisuuden edistämiseksi.

Kysely lähetettiin sähköpostilla 28 yritykselle. Määräaikaan mennessä (12.10.2011) saatiin 9 vastausta. Kahta vastaajaa lukuun ottamatta vastaajilla oli kokemusta kaupunkipientalotonttien toteuttamisesta. Saaduista vastauksista esitettiin mm. seuraavia keskeisiä näkemyksiä:

- Kaikilla vastanneilla on kiinnostusta osallistua kaupunkipientalohankkeisiin myös tulevaisuudessa.
- Kaupunkipientalotonttien sijainnilla ja alueen palveluiden saatavuudella on oleellinen merkitys kaupunkipientaloasuntojen kysynnän kannalta. Osaomistus- tai asumisoikeusasunnoille voi olla kysyntää myös syrjemmällä.

Asuntojen "kipurajahinta" määräytyy alueen mukaan. Yläraja keskimäärin noin 350 000–500 000 euroa alueesta riippuen. Isot ja erityisen kalliit kaupunkipientaloasunnot soveltuvat vain ns. huippupaikoille. Isojen ja kalliiden asuntojen kysyntä on erityisen suhdanneherkkä.

Kaupunkipientalot soveltuvat parhaiten pientaloalueille.

- Kohteen riittävä koko ja tehokkuus ovat oleellisia, jotta kohde on houkutteleva rakennuttajien kannalta.
- Rakennuttajien ja kaupungin välinen kaavoitusvaiheen yhteistyö on tärkeää.

Kaupunkipientaloasemakaavojen tulisi olla joustavia. Onnistunut asemakaavoitus edellyttää kuluttajaymmärrystä. Tonttien kaavamääräysten tulisi olla väljiä. Kaupunkipientalotonttien muoto ja koko, autopaikat, rakennusten sijoittelu tonteille sekä tilaelementtien käytön mahdollisuudet tulee harkita tarkoin. Kaavamääräysten tulisi sallia yksilölliset ulkonäköratkaisut (ikkunat, ulko-oleskelutilat) ja yksityiset pihat.

Materiaalivaatimusten tulisi olla väljiä.

Tonttien kerroslukua ei tulisi määrätä ainakaan pakollisena. Kolmikerroksisuus nostaa asuntojen hintaa, mikä vaikeuttaa myyntiä ja hankaloittaa asunnon käyttöä. Jatkossa tarvitaan myös pienempiä asuntoja (90–120 m²). Esteettömyys- ja paloturvallisuusmääräykset eivät saa olla liian tiukkoja. Kaavoituksessa tulee huomioida rakennusoikeuden ja tonttijaon vaikutus VSS-velvoitteisiin. Velvoiteautopaikka-vaatimuksen tulee olla kohtuullinen (esim. 1-1,5 ap/asunto).

- Kaupungin osallistuminen myös asukashankintaan ja rahoitusjärjestelyihin edistäisi hankkeiden toteutumista.
- Kaupunkipientalohankkeen tulisi toteuttaa ammattitaitoisen rakennuttajan johdolla. Koko ryhmän tulisi olla koossa ennen rakentamisen aloittamista.
- Rakennuttajien kannalta paras toteutustapa olisi asunto-osakeyhtiö, mutta tällä hetkellä yhtiömuotoinen ryhmärakennuttaminen on käytännössä mahdotonta.

2.3 Townhouse-tyyppisen rakentamisen kohderyhmät

2.3.1 Potentiaalisten townhouse-ruokakuntien ominaispiirteitä

Townhouse-talotyyppin pääasialliset kysyntätekijät muodostuvat lapsiperheiden kasvavasta asuintilan tarpeesta sekä oman, taloyhtiöstä riippumattoman asunnon ihanteesta. Parhaimmillaan townhouse-rakentaminen vastaa näihin. Townhouse-asuminen on erityisen houkutteleva vaihtoehto perheille, jotka tarvitsevat lisää tilaa asumiseensa, mutta joilla on sidokset (työpaikat, koulut, perhesiteet ym.) Helsinkiin tai pääkaupunkiseudun ydinalueelle, eikä muutto kehyskuntaan siksi tunnu houkuttelevalta vaihtoehtolta.

Yleistäen townhouse voidaan määritellä nimenomaan helsinkiläisten pientaloasumisen malliksi. Kaupungissa suuren osan elämästään asunut sukupolvi on tottunut urbaaniin elämäntapaan ja osaa nähdä tiiviimmän kaupunkirakenteen hyvät puolet mm. toimivan joukko liikenteen tuottamat edut asumisviihtyisyyteen ja arjen sujuvuuteen.

2.3.2 Townhouset perheiden asumistoiveiden kohteena

Perheiden pientaloasumisen ihanteeseen liitetään ihanne omasta pihasta talon ympärillä, joka tuo asumiseen laatua puutarhamaisen ympäristön sekä korostetun intimitietin. Tarkemmin ajateltuna omakotitaloasumisessa on muitakin laatutekijöitä, joi-

ta myös townhouse-asunnot voivat tarjota, vaikka tontit ovat pieniä ja sijainti yleensä keskeisempi ja perinteistä pientaloa vähemmän intiimi. Townhouseissa on tavoitteena sisäänkäynti suoraan kadulta. Tämä on suuri etu etenkin pienien lasten kanssa liikkuville perheille verrattuna kerrostaloihin.

Toinen pientaloasumiseen liittyvä ihanne on suvereniteetti, haave omanlaisesta ja omaa persoonaa ilmentävästä talosta ja kodista, joka jollain tapaa edustaa talossa asuvan perheen identiteettiä. Omakotitaloasumisessa rakentamisen variaatiomahdollisuudet ovat huomattavasti kerrostaloasumista suuremmat kerrostalorakentamisen ollessa useimmissa tapauksissa paljon pidemmälle rakentajan määrittelemää. Tämän tyyppiseen yksilöllisyyden kaipuuseen townhouse-rakentaminen voi vastata jopa perinteistä omakotirakentamista paremminkin, sillä yksilölliset valinnat tulevat katukuvaan enemmän esille ja näkyvät suuremmalle joukolle ohikulkijoita.

Perinteisestä omakotiasumista townhouse-rakentaminen eroaa selvimmin tontin ja sitä kautta myös asuntokohtaisen piha-alueen pienuuden kautta. Tästä syystä asumismuoto ei tule koskaan olemaan houkutteleva vaihtoehto sille omakotitaloasukasryhmälle, jonka määräävänä preferenssinä on mahdollisimman suuri oma piha esim. kotieläinten vuoksi tai luonnonläheisyys jonkinlaisena antiurbanistisena tavoitteena. Sen sijaan townhouse-asuminen voi olla hyvinkin houkutteleva asumisen muoto heille, joilla on esimerkiksi kesäasunto tai muita aikaa vieviä harrasteita, jolloin suuri piha voi olla jopa negatiivinen laatutekijä.

Yleistäen townhouse voidaan määritellä nimenomaan helsinkiläiseksi pientaloasumisen malliksi.

3. Helsinkiläisen townhousen ominaisuuksia

3.1 Townhousien ominaisuuksia

Townhousien esikuvana ovat Keski-Euroopassa yleiset 2–4-kerroksiset talotyypit, joissa jokainen asunto sijaitsee omalla tontilla ja asunnot liittyvät toisiinsa palomureilla. Rakennukset sijoittuvat katujen varsille ja muodostavat nauhamaista tehokasta korttelirakennetta. Townhouseihin ei liity yhteistä pihaa tai yhteistiloja. Keskieurooppalainen townhouse-tyyppi tuottaa suuria asuntoja ja sisältää ominaisuuksia, jotka sellaisenaan saattavat olla monille suomalaisille vieraita ja vaikeasti hyväksyttäviä.

Suomalaisissa kaupungeissa kytketyt pientalot ovat perinteisesti sijoittuneet esikaupunkialueille. Rivitalot ovat olleet yhtiömuotoisia, tontit ovat verraten väljästi rakennettuja, asunnoilla on omat pihat ja lisäksi yleensä yhteinen piha.

Pientaloasumisen suosio meillä perustuu pitkälti vapauteen tehdä yksilöllisiä ratkaisuja sekä asunnon että sen ylläpidon suhteen. Oma rauha ja yksityisyys sekä oma piha ovat myös suomalaisille tärkeitä. Kaupunkimaisen tiiviissä rakentamisessa nämä toiveet asettavat haasteita, jotka ovat kuitenkin ratkaistavissa. Townhouse-rakennusten rivistö antaa lähtökohtaisesti monia mahdollisuuksia variaatioihin ja joustoon asunnon tilaratkaisuissa ja ulkoarkkitehtuurissa. Townhouse-rakentaminen muodostaa näinollen luontevan lähtökohdan esim. ryhmärakentamiselle ja -rakennuttamiselle, jossa asuntojen perusratkaisu on sama, mutta lopputuotteena voi olla hyvinkin yksilölliset asuntoratkaisut.

Asuntojen koko ja kerrosten määrä

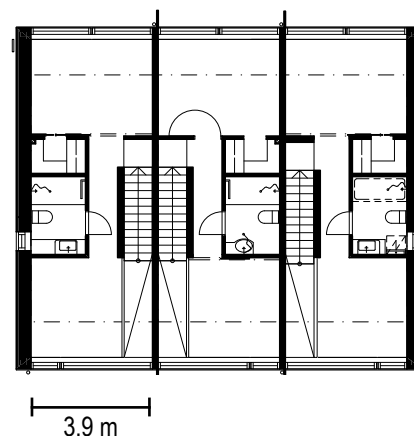
2–3-kerroksisten townhousien asunnot ovat yleensä verraten suuria, kolmikerroksisissa rakennuksissa 150 m²:stä ylöspäin. Kolmikerroksiset pientaloasunnot ovat olleet meillä harvinaisia ja rakennuttajat suhtautuvat niiden menekkiin varovaisesti. Kolmikerroksiset asunnot saattavat kuitenkin houkutella esimerkiksi niitä perheitä, joissa on aikuistuvia lapsia tai tarvetta muusta asunnosta eristettyyn tilaan kotona työskentelyä tai harrastuksia varten. Helsinkiläisissä townhouseissa ei tulisi kuitenkaan pitäytyä ainoastaan suuriin kolmikerroksisiin asuntoihin, vaan tarjota aluekohtaisen tarpeen mukaan myös keskisuuria ja pienempiä asuntoja. Pienempiin asuntokokoihin päästään esim. sivu-

asunnoilla, kaksikerroksisuudella ja sallimalla jonkin verran päällekkäisiä asuntoja esim. päätyihin. Kokoa voidaan säädellä myös kahden kerroksen korkuisilla tiloilla ja vajailla kattokerroksilla, jotka ehkä sallivat asunnon laajentamisen myöhemmin. Puolen kerroksen nousut, splitlevelit luovat monipuolisuutta asuntokantaan, mutta ovat vaikeasti toteutettavissa esteettömyysmääräysten valossa.

Asunnot

Toisiinsa liittyvissä asunnoissa tietty toistuvuus etenkin asuntojen liitoskohdissa helpottaa rakentamista. On mahdollista toistaa samaa asuntotyyppiä sellaisenaan, mutta dimensioiltaan yhtenäinen melko syvärunkoinen rakennusmassa on myös luonteva lähtökohta erilaisille variaatioille. Samankokoisissa asunnoissa voidaan esimerkiksi päätyä avoimeen tilaratkaisuun tai jakamaan kukin kerros useaksi huoneeksi.

Townhouse-asunnot ovat yleensä kapeita (kapeimmillaan jopa 4 m) ja syvärunkoisia. Kapeus rajoittaa asunnon sisäisiä ratkaisuja. Kaksi rinnakkaista makuuhuonetta edellyttää 6 m:n leveyttä. Aputilojen (wc, kh, sauna, komerotilat jne.) sijoitus on tilallisesti ja toiminnallisesti merkittävä. Talotyyppi voi perustua esim. vyöhykeajatteluun, jossa eriytetyillä tilavyöhykkeillä ja keskitetyillä installaatioilla saavutetaan erityisesti oleskelutiloissa vapaa tilamuodostus.



As.Oy Violanpuistossa asunnon sisäleveys on vain 3,9 m. Leveys 3,9 on pienin mitta, jolla asuinkerrokseen voidaan sijoittaa 90 cm:n porras, tekninen seinä, kapea aula ja täysimittainen kylpyhuone. Arkkitehdit Marcus Ahlman ja Viivi Snellman.

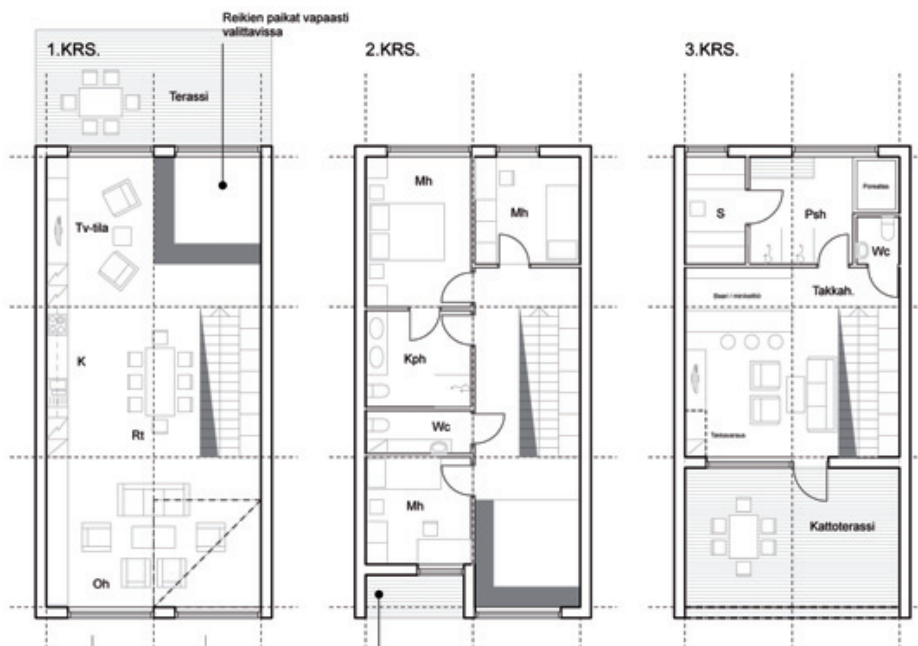
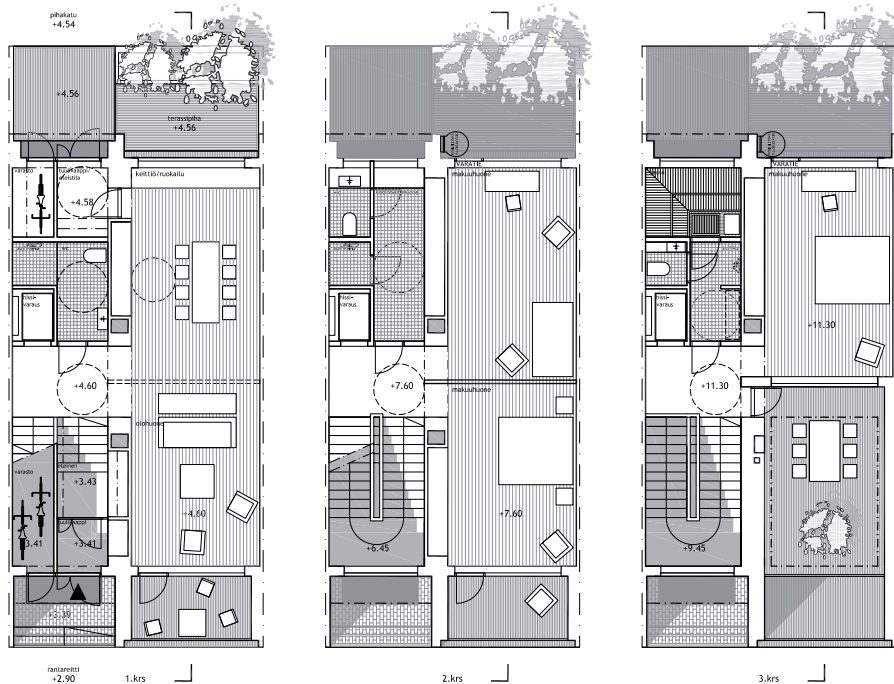
Muunneltavuus

Edellämainittu vyöhykejajattelu on hyvä lähtökohta muuntelulle. Tilat ovat suunniteltavissa monikäyttöisiksi ja suunnitelmassa esim. ikkunoiden sijoituksessa voidaan ennakoida tilajaon mahdolliset myöhemmät muutokset. Pohjakerroksen suunnitteleminen siten, että se soveltuu myös työ- tai liike-tilaksi lisää muunneltavuutta ja vastaa tulevaisuuden ennakoimattomiin tarpeisiin. Townhouse-tyyppi

antaa hyvät edellytykset vaiheittain rakentamiseen joko rungon sisäpuolella tai laajentamalla rakennusta esim. kattokerroksessa, joka voidaan rakentaa kokonaan, osittain tai jättää pääosin terassiksi. Rakennuksen julkisivun eteen voidaan asemakaavassa merkitä vyöhyke, johon saa rakentaa erkkeitä, viherhuoneita, kuisteja ja parvekkeita.

Suuremmilla tonteilla voidaan varautua myöhemmin toteutettavaan piharakennuksen.

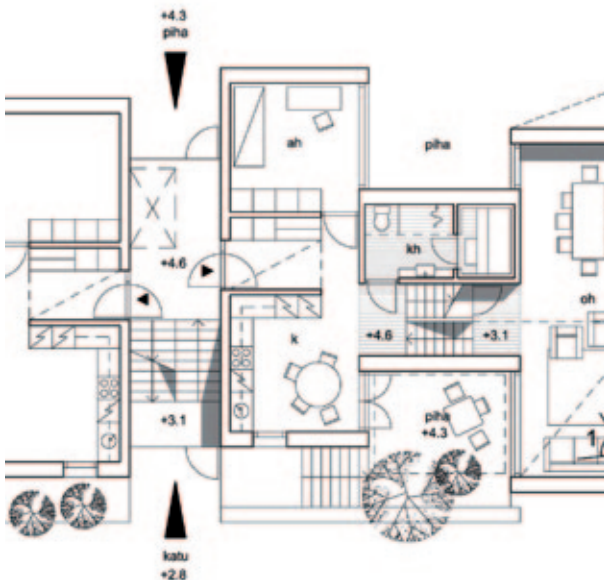
Helsinki Townhouse-kilpailun voittanut ehdotus "Tabula Casa" perustuu asunnon jakamiseen vyöhykkeisiin, arkkitehti Heikki Muntola.



Helsinki Townhouse-kilpailussa kunniamaininnan saaneen ehdotuksen "Talopeli" lähtökohtana on joustava, useita vaihtoehtoja sisältävä talotyyppijärjestelmä. Arkkitehtuurstudio Lonka.

Asuntokohtaiset ulkotilat

Oma piha liittyy olennaisena osana pientaloasumiseen. Townhouse-tontit ovat yleensä pieniä, joten pihoistakin muodostuu pieniä. Pieni piha, jonka hoitaminen ei vie aikaa sopii monille kiireisille ihmisille. Pihoja voi olla useita. Yleensä piha on rakennuksen takana rauhassa ohikulkijoiden katseilta. Takapihan ohella pienikin etupiha/sisääntulopiha suojaa ensimmäisen kerroksen yksityisyyttä. Suuremmilla tonteilla esim. kaupunkimaisessa ympäristössä, jossa yksityisyys on vaikea turvata, piha voi olla sisäpiha tai joskus tontin läpi ulottuva piha. Piha voidaan esim. keskustassa korvata parvekkeilla, viherhuoneilla tai kattoterassilla. Kattoterassi tai ylimpään kerrokseen liittyvä terassi tarjoaa suojaisuutta, aurinkoa ja paremmat näkymät kuin maantasossa sijaitseva piha. Yhden asuntokohtaisen ulkotilan tulee kuitenkin olla esteettömästi saavutettavissa. Terassilla voi olla myös pienimuotoista viljelyä. Pienen sisätilan ja takan liittäminen kattoterassiin ja terassin osittainen kattaminen lisää käytettävyyttä. Kattoterassit ja ylimpään kerrokseen liittyvät terassit luovat vaihtelevaa ilmettä kattomaailmaan.

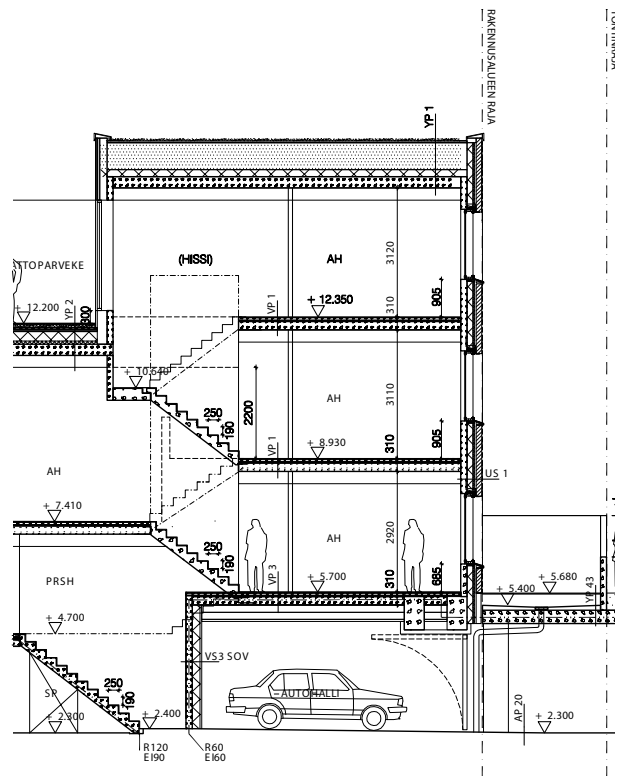


Helsinki Townhouse-kilpailussa lunastuksen saaneessa ehdotuksessa DNA asuntokohtainen ulkotila on kolmelta sivulta rajattu suojaisa terassi. Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirtä

Pysäköinti

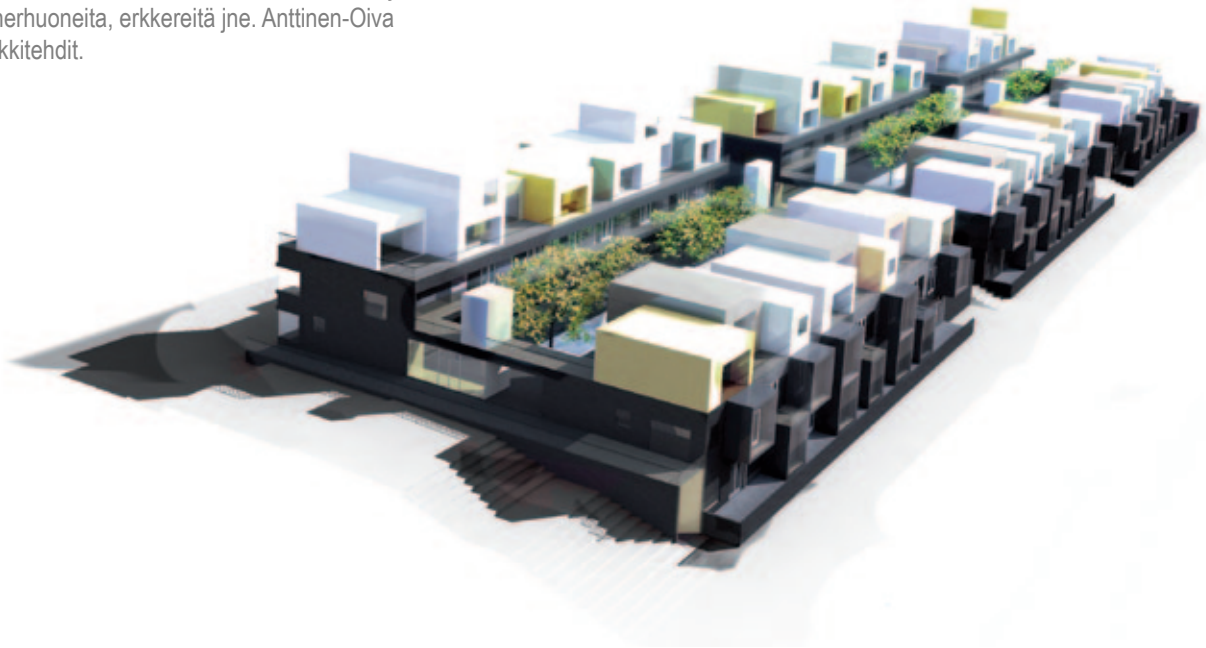
Kantakaupungissa autopaikat sijoitetaan yleensä pihakannen alle tai kellariin. Omatonttisten townhousien osalta joudutaan tällöin monimutkaisiin sopimusmenettelyihin. Keskitetty pysäköintiratkaisu sopii paremmin yhtiömuotoisiin hankkeisiin. Kun autotalli sijaitsee asunnon alla ja sinne ajetaan yhteisen kellaritilan kautta, voi autotalli toimia haluttaessa myös varastona, askartelutilana tms. Joskus on mahdollista sijoittaa autopaikat tontin ulkopuolelle pysäköintilaitokseen.

Esikaupungeissa autopaikka on usein autotallissa rakennusrungossa. Toistuvana ratkaisuna tämä tuottaa kuitenkin helposti ikävännäköistä jalankulkuympäristöä. Autopaikka voi myös olla katoksessa asunnon edessä tai kahden asunnon välissä. Pienille tonteille ei kahta autoa mahdu, mahdollinen toinen autopaikka sijoitetaan kadulle tai yhteiselle pysäköintialueelle.



Pysäköintiratkaisu, jossa kaksi asuntokohtaista pysäköintipaikkaa sijaitsee kunkin townhouse-asunnon alla. Niihin ajetaan yhteisen pysäköintikellarin kautta. Arkkitehtitoimisto Sarc.

Kruunuvuoirannan länsirannassa townhouse-rivistölle luovat yhtenäisyyttä yhtenäinen räystäskorkeus, materiaalit ja väritysperiaatteet. Vaihtelua tuovat kattokerroksen muuntelu ja julkisivun eteen sijoittuva vyöhyke, johon saa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi terasseja, viherhuoneita, erkereitä jne. Anttinen-Oiva Arkkitehdit.



Arkkitehtuuri

Townhouset muodostavat parhaimmillaan pienimittakaavaista ja vaihtelevaa katu ympäristöä. Perinteiselle omatonttiselle townhouse-rivistölle on tyypillistä, että jokainen asunto erottuu ilmeeltään erilaisena. Omatonttisissa, omaehtoisissa hankkeissa tämä vaikutelma syntyy itsestään asukkaiden erilaisten mieltymysten pohjalta. Gryndihankkeissa vaihteluun voidaan pyrkiä asemakaavamäärysten avulla joko edellyttämällä erilaisuutta tai tarjoamalla siihen mahdollisuuksia. Monenlaiset arkkitehtoniset ratkaisut ovat mahdollisia. Olennaista on huolehtia hallitusta ja vaihtelevasta kokonaisuudesta.

Ekologinen kestävyys

Townhouse-tyyppinen tiivis ja tehokas rakentaminen, joka sopii hyvin kaupunkirakenteen tiivistämiseen on lähtökohtaisesti ekologisesti kestävä rakentamista. Monikäyttöiset ja muunneltavat rakennukset ja asunnot palvelevat asukkaita monissa elämäntilanteissa. Rakentamisen ekologisen kestävyden osalta townhouseihin pätevät samat vaatimukset ja pääosin perusratkaisutkin kuin asuntorakentamiseen yleensä. Tavoitteena on luonnonvarojen säästäminen rakentamalla paremmin ja käyttämällä uusiutuvia luonnonvaroja sekä saastumisen vähentäminen rakentamalla tehokkaammin ja kestävämmiin kiertettävistä materiaaleista.

Townhouseja Amsterdamissa



3.2 Valmistalotyypit

Valmistalot

Omatoimirakentajat ovat perinteisten pientalojen osalta siirtyneet yhä enemmän eritasoisiin valmistalotoimituksiin hartiapankkirakentamisen sijasta. Kulttuurin muutos tulee vielä voimakkaammin näkymään townhouse-taloissa, koska pieni tontti, seinästä seinään kiinni rakentaminen ja tonttien sijoittuminen urbaaniin miljööseen tuovat lisähaasteita. Valmistalomallistot edesauttaisivat sekä yksittäisten tonttien että ryhmärakennuttamishankkeiden käynnistymistä. Asunnonhankkijoiden olisi helppo hahmottaa valmistalomallistojen avulla, mitä mahdollisuuksia townhouse-tyyppinen rakentaminen sisältää. Talotoimittajien kiinnostusta townhouse-valmistalomallien kehittämiseen on alustavasti selvitetty Ormuspellon ja Alppikylän toteuttamisen valmistelussa. Molemmat alueet ovat kaavan puolesta määritelty kivirakentamisen alueiksi, niinpä keskustelua avattiin Rakennusteollisuuden kautta kivirakenteisen pientalojen toimittajien suuntaan. Jämerä ja Luja innostuivat kehittälemään omia talomallejaan, joista osa oli harkko- ja osa elementtirakenteisia. Kehittelytyötä ei ole vielä jatkettu talomallistoiksi asti.

Lähivuosisikymmenien suuri townhouse-tonttitarjonta houkuttelee talotehtaita suunnittelemaan ja toteuttamaan omia talotyyppejä. Kehittelyn pohjaksi tulisi ottaa townhouse-tyyppiseen rakentamiseen tarkoitettuja asemakaavoja sekä kanta-kaupunkimaisessa ympäristössä että esikaupunkialueilla. Valmistalomallistojen markkinoille tuloa edesauttaisi kaupungin laatima muistio, joka sisältää tiedot kaupungin tulevasta tonttitarjonnasta ja rakentamisen mahdollisesta aloitusajankohdasta. Muistion tulisi sisältää myös lähtökohtia talotyyppien kehittelylle esim. tyyppillisen tonttimitoituksen, asuntokoot, rakennusten korkeudet ja muut reunaehdot. Tarvetta on kantakaupunkimaiselle townhouse-tyypistölle, mutta ajatellen esim. Östersundomia laajempi kysyntä olisi esikaupunkityypeistä.

Valmistalojen tarjonta tulisi käsittää eri kokoisia kivi- ja -puurakenteisia talotyyppejä sekä pihallisina ratkaisuna että vain terasseihin perustuvina pihattomina ratkaisuna. Valmistaloja tulisi olla mahdollisuus tilata erilaisilla valmiusasteilla.

Selvää tarvetta on myös kohtuuhintaisista ja luontevasti vaihteittain rakennettavista valmistaloista.

Helsinki pientalo

Kaupunkisuunnitteluvirasto laaditutti vuonna 2007 Helsinki-pientalomalliston taloista, jotka soveltuvat rakennettavaksi pienille tonteille. Erillistä Helsinki-townhouse -tyypistöä tuskin kannattaa laatia. Monipuolisempiin erilaisille tonteille soveltuviin talotyyppisiin päästään kehittämällä yhteistyötä talotehtaiden kanssa.

Kaupungin tulisi laatia kaupunkimaista pientalorakentamista käsittävä muistio, joka käsittää tonttitarjonnan 2011–20, rakentamisen arvioidun ajoituksen ja lähtökohdat talotyyppien kehittämiseksi sekä aluekohtaiset ennusteet tonttien lukumäärästä vuosille 2021–30. Muistion pohjalta tulisi käynnistää yhteistyö pientalotoimittajien kanssa townhouse-mallistojen tuottamisesta.

Valmistalojen tarjonnan tulisi käsittää myös kustannuksiltaan edullisia vaihteittain rakennettavia talotyyppejä.

4. Rakentamismääräykset ja townhouse-rakentaminen

4.1 Esteettömyysmääräykset ja -ohjeet

Tämä luku perustuu selvitykseen Townhouse ja esteettömyys, jonka on laatinut arkkitehti Asko Takala (Arkkitehtitoimisto Kirsti Siven ja Asko Takala).

Suomen rakentamismääräyskokoelman osat F1 ja G1 määrittelevät millaisissa rakennuksissa vaaditaan esteettömiä kulkuyhteyksiä, hissejä, esteettömiä pesutiloja jne. Maankäyttö- ja rakennuslaissa esteettömyyttä koskevat pykälät ovat yleisemmällä tasolla.

Helsingin kaupungin rakennuslautakunta on 31.8.2010 hyväksynyt kirjalliset ohjeet, joissa mm. esteettömyysvaatimukset on esitetty käyttäen rakennustyypeissä jakoa kerrostaloihin ja pientaloihin. Ohjeet on jaettu sitoviin määräyksiin, tapauskohtaista harkintaa sisältäviin määräyksiin ja suosituksiin. Kaupungin ohjeet ovat tiukentaneet vaatimuksia erityisesti kulkuyhteyksien osalta.

Kulkuyhteyksistä määrätään rakentamismääräyskokoelmassa:

Pientalotontin tai rakennuspaikan rajalta sekä autopaikalta asuntoon maantasokerroksessa johtava kulkuyhteys ja sisäänkäynti rakennetaan myös liikkumisesteisille soveltuvaksi, jos se maaston muodon ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista.

Kulkuyhteyksestä määrätään Helsingin kaupungin ohjeessa:

Määräys:

Kulkuyhteys tontin rajalta sekä autopaikalta maantasossa rakennetaan liikkumisesteiselle soveltuvaksi, jos se maaston muodon ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista. Mahdollisena tätä pidetään, kun korkeusero maasto-olosuhteista johtuen sisääntulokerroksen lattiatasosta mitattuna on enintään 500 mm.

Kun em. korkeusero maaston jyrkkyydestä johtuen muodostuu yli 500 mm:ksi, edellytetään varaus myöhemmin rakennettavaa luiskaa varten. Luiska voi sijaita myös pihan puolella.

Tapauskohtaista harkintaa sisältävä määräys:

Suurissa rivitaloissa (asuntoja kuusi tai enemmän) esteetön sisäänkäynti tulee rakentaa asuntoihin valmiiksi. Maasto-olosuhteet voidaan kuitenkin ot-

taa huomioon ja osa sisäänkäynneistä voi olla esteellisiä tapauskohtaisen harkinnan mukaan.

Suositus:

Sisääntulokerros suositellaan suunniteltavaksi ns. selviytymiskerrokseksi, josta löytyy peseytymis-, ruoanlaitto- ja nukkumismahdollisuus. Suositellaan tutkittavaksi, mihin tarvittaessa voidaan sijoittaa pystyhissi tai pyörätuoliporrashissi.

4.2 Määräysten ja niiden tulkintojen vaikutukset townhouse-rakentamiseen

Townhouset sisältävät joitakin ominaisuuksia, jotka ovat erityisiä esteettömyyden kannalta,

Townhouset on tapana rakentaa toisiinsa kiinni suoraan katulinjaan tai kapean etuistutusvyöhykkeen erottamaksi kadun reunasta. Tällöin ensimmäisen kerroksen nostaminen katutasoa korkeammalle on tarpeellista yksityisyyden suojaamiseksi ja turvallisuuden vuoksi.

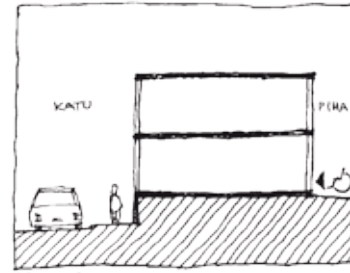
Townhouset rakennetaan kahteen tai kolmeen kerrokseen, joten asunnoista muodostuu melko suuria. Pyrittäessä kohtuuhintaisiin perheasuntoihin jokainen kerros pyritään pitämään mahdollisimman pienenä, jottei kokonaispinta-ala ja myös hinta nouse liian suureksi. Ensimmäisen kerroksen mitoitin määrittää pääosin myös muiden kerrosten mitoituksen. Kun asunnon koko kasvaa ja etenkin, jos rakennuspaikka on sopivasti viettävä rinne, voidaan kaupunkipientaloja ongelmitta tehdä myös liikuntarajoitteisille sopiviksi esteettömiksi koteiksi. Lähtökohtaisesti kaupunkipientalot ovat harvemmin ihanteellisia koteja liikkumisrajoitteisille.

Johtopäätökset

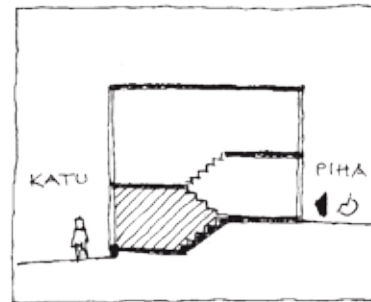
Nykyiset valtakunnalliset esteettömyysmääräykset ja kaupunkipientalojen piirteet ovat hyvin sovitettavissa. Helsingin kaupungin ohjeet ja niiden tulkinnat kulkuyhteyksistä ja selviytymiskerroksesta varmistavat, että kaikki kaupunkipientaloasunnot voidaan saada esteettömiksi, mutta asettavat samalla rajoituksia rakennusten ja asuntojen erilaisille ratkaisumahdollisuuksille sekä kaavaratkaisuille. Monet muissa kaupungeissa ja kunnissa käytettävät ja aiemmin Helsingissäkin käytetyt ja suositut asuntoratkaisut eivät enää ole mahdollisia.

Helsingin käytäntö aiheuttaa seuraavia rajoituksia:

- Rakennettaessa townhouse-tyyppisesti kiinni katuun rakennusten suhde katuun ja pihaan rajoittuu täysin kerroksiin: Käytännössä asunnot on suunniteltava siten, että lattiatasot ovat muutaman kymmenen sentin päässä katu- ja/ tai pihatasona.
- Selviytymiskerrosvaatimus johtaa käytännössä siihen, että oleskelutilat (keittiö ja olohuone sijoitetaan aina ensimmäiseen kerrokseen. Monissa tilanteissa asuttavuuden kannalta parempi ratkaisu olisi kuitenkin sijoittaa oleskelutilat toiseen kerrokseen (valo, näköalat) ja makuuhuoneet ensimmäiseen kerrokseen.
- Kun yhteys asuntoon johdetaan pihalta, on toteutuneissa kohteissa edellytetty sisääntulokerroksen eteisen (vaatesäilytys, tuulikaappi) sijoittamista myös pihanpuoleiseen sisäänkäyntiin. Nämä vaatimukset yhdistettynä selviytymiskerrosvaatimukseen kasvattavat sisääntulokerroksen kokoa ja tekevät ratkaisut asuntojen kokotavoitteet huomioon ottaen vaikeasti toteutettaviksi.
- Asuntojen sijoittelu- ja ryhmittelymahdollisuudet lisäasunto/työtilamahdollisuuksineen supistuvat erityisesti, kun piha ja katu ovat eri tasoissa. Kattava selviytymiskerrosvaatimus rajoittaa omasisäänkäyntisten asunto- ja rakennusratkaisujen käyttöä verrattuna mannermaisiin käytäntöihin.
- Tiukat etäisyysvaatimukset (esim. 50 metriä) pientaloasuntojen esteelliseltä katuovelta esteettömälle pihaovelle merkitsevät townhousekohteissa rakennusten jaksottamista muutama asunnon ryhmiin pihayhteyksillä. Esteetön yhteys pihalle onnistuu avoyhteydellä, jos kadun ja pihan tasoero on enintään 0,5 m ja katetulla yhteydellä jos tasoero on enintään 0,6-0,8. Monet maasto-olosuhteet eivät sovi townhousien rakentamiseen.



Asukkaat toivovat usein 1. kerroksen asuintilojen sijaintia katutasoa korkeammalla

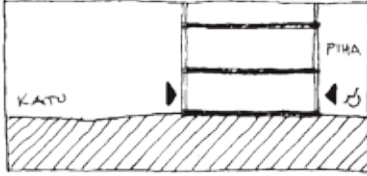


Työtila katutasossa elävöittää katukuvaa. Selviytymiskerroksen vaatimukset voivat olla hankalia toteuttaa, vaikka esteetön käynti asuintiloihin pihalta on mahdollista järjestää.

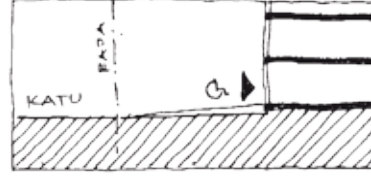
Tulisi selvittää voidaanko Helsingin rakennuslautakunnan asettamaa valtakunnallisten esteettömyysmääräysten tulkintaohjetta täydentää townhouse -tyyppisten pientalojen kohdalla siten, että se joustavammin ottaisi huomioon vaihtelevien maasto-olosuhteiden, asuntokannan monipuolisuuden ja asukkaiden yksityisyyden asettamat tarpeet.

Kadun ja pihan välisen tasoeron vaikutus esteettömyyteen

Katu ja piha lähes samassa tasossa

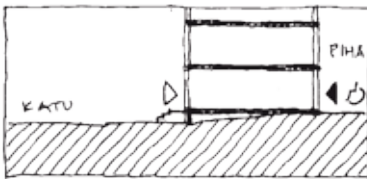


Kun katu ja piha ovat lähes samassa tasossa, rakennuksen molemmilta puolilta on mahdollista järjestää esteetön sisäänkäynti. Luiska, joka tulee vaatimuksesta 30 cm:n tasoerosta ulkopinnan ja lattiatason välille, yhdistyneenä vaatimukseen vaakasuorasta alueesta oven edessä, kasvattaa etupihan kokoa



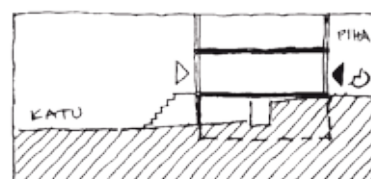
Luiskalla hoidettu esteetön sisäänkäynti vaatii townhouse- rakennuksen eteen syvän etupihan.

Tasoero alle 80cm

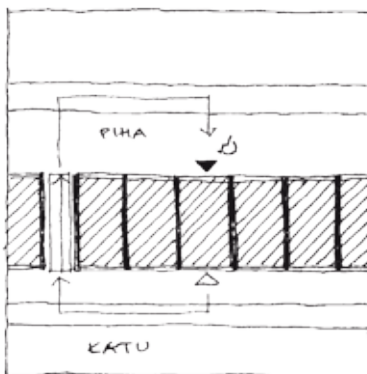


Tasoero kadun ja pihan välillä voi katettuna maksimissaan olla 80 cm, kattamattomana 50 cm. Luiskan pituus on lähellä rakennusrungon syvyyttä.

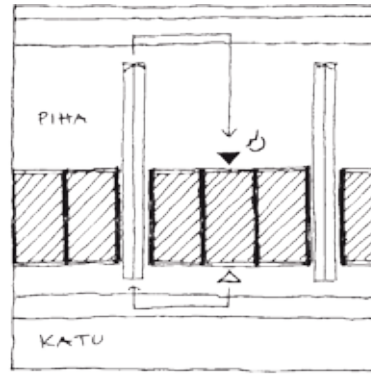
Tasoero n. 1m tai enemmän



Kun rakennusten sivujen tasoero lähentelee 1 metriä, esteettömyyden ratkaisemiseksi tarvitaan tasonsiirtolaite tai ylipitkä luiska. Katso alla olevat kuvat.



Pieni, alle 80 cm tasoero kadun ja pihan välillä mahdollistaa luontevan esteettömän sisäänkäynnin pihan puolelta.



Suuri tasoero kadun ja pihan välillä vie ilman teknisiä apuvälineitä ylipitkiin luiskiin ja isoihin tontteihin, sekä lyhyisiin rakennusmassoihin.

4.3 Palomääräykset

3–4-kerroksiseen asuinrakennukseen kohdistuvista palomääräyksistä

Suomen rakentamismääräyskokoelman osan ”E1 rakennusten paloturvallisuus” mukaan 3–4-kerroksiin asuinrakennuksiin joiden palokuorma on pienempi kuin 600 MJ/m² sekä kaikki päällekkäiset kerrokset ovat samaa asuinhuoneistoa, kohdistuvat mm. seuraavat vaatimukset:

- Paloluokka on joko P1 tai P2. Jos korkeus on suurempi kuin 14 m, on paloluokkana P1. Huomioitavaa on, että P2-luokan rakennuksessa käyttöullakko ei ole sallittu. Pientaloille tavanomainen paloluokka P3 ei ole mahdollinen kerrosluvun ylityksen takia.
- Kantavien rakenteiden luokkavaatimus kerroksissa ja kellareissa on R60 ja mahdollisen ylimmän maanalaisen kellarin alapuolella sijaitsevassa kellarikerroksessa R120. P1 luokan rakennuksissa kantavat rakenteet on tehtävä vähintään luokan A2-s1, d0 tarvikkeista. P2 luokan rakennuksissa tulee rakennuksen eristeiden ja muiden täytteiden sekä kellarin kantavien rakenteiden olla vähintään ko. luokan tarvikkeista (palamattomia). (RakMK E1, taulukko 6.2.1)
- Asuinrakennukset osastoidaan huoneistoittain paloluokasta riippumatta. Osastoivien rakennusosien luokkavaatimus 3-4 kerroksisilla P1 ja P2 paloluokan asuinrakennuksilla on EI60, ullakoilla EI30 ja kellarissa, palokuormasta riippuen EI90 tai EI60. (RakMK E1, taulukko 7.2.1)
- Palon kehittymisen rajoittamiseksi sekä P1 ja P2 luokan rakennusten sisäpuolisille pinnoille, ulkoseinien ulkopinnoille sekä tuuletusrakojen pinnoille asetetaan luokkavaatimuksia. (RakMK E1, taulukot 8.2.2, 8.3.4)
- Rakennettaessa kiinni tai lähelle tontin rajaan ja/tai naapurirakennusta, tulee rakennusten välinen seinä tehdä palomuurina, jonka luokkavaatimus on EIM120. Palomuurin oven tai ikkunan tulee vastata palomuurilta edellytettyä palonkestävyysaikaa! Palomuurin voi tehdä vain toiselle tontille, mutta tällöin tulisi jo kaavassa määritellä, kummalle puolelle rakentamisvelvollisuus on määrätty. Myös pksrava.fi sivustolla on tulkintoja ja ohjeita lähellerakentamisesta.
- Jos poistumismatka ei ylitä 30 metriä, riittää 3–4-kerroksisessa asuinrakennuksessa, jonka kaikki kerrokset ovat samaa asuinhuoneistoa, yksi pääasiallinen poistumistie. Tämän lisäksi asunnossa tulee olla jokaiselta poistumisalueelta (asunnon joka kerroksesta) myös varatie, esim. parveke tai ikkuna, joka pudotuskorkeuden ollessa yli 3,5 m tulee varustaa kiinteillä

selkäsuojalla varustetuilla tikkailla tai kierreportailla. Tämä vaatimus koskee erityisesti townhouse-tyyppistä rakentamista.

- Rakennukset on varustettava sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla.

Asuinrakentamista koskevat paloturvallisuuden rakentamismääräykset kokonaisuudessaan ks. RakMK E1.

5. Townhouset kaupunkirakenteessa

5.1 Townhouse-rakentaminen kantakaupungissa ja sen liepeillä

5.1.1 Kantakaupungin aluerakentamiskohteet

Merkittävimmät kantakaupunkimaiset alueet, joille on suunniteltu kaupunkipientalojen rakentamista, ovat suuret rantaprojektialueet: Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta ja Koivusaari.



Jätkäsaari: townhouse-tyyppinen asuntotuotanto 32 000 k-m²

Jätkäsaari

Jätkäsaareen rakennetaan noin 32 000 k-m² townhouse-tyyppistä asuntotuotantoa. Pääosa kaupunkipientaloista kaavoitetaan alueen länsi- ja eteläosaan Saukonpaaden, Saukonlaiturin ja Melkinlaiturin alueelle. Näillä alueilla kaupunkipientalot muodostavat omia kortteleitaan tai ovat osina kerrostalokortteleita. Jätkäsaaren pohjoisosassa, Hietasaaren alueella, on myös kerrostalokortteleiden osina kaupunkipientalo-osuuksia kävely- ja polkupyöräkujien varsilla. Rakennukset ovat pääosin 2–3-kerroksisia townhouse- tai rivitalotyyppisiä rakennuksia. Saukonpaadessa on myös suunniteltu päällekkäisiä asuntoja. Saukonlaiturin kaavatyön yhteydessä tehdyissä esiselvityksissä kaupunki-

pientaloasuntojen koot vaihtelivat välillä 100–170 k-m².

Osa Hietasaaren alueen kaupunkipientaloista toteutetaan kohtuuhintaisina esimerkiksi Hitas-tuotantona. Meren äärellä sijaitsevista rakennuksista osa on omantaraisia ja osalla aukeavat näkymät meripuiston välityksellä avomerelle. Rannan läheisyydessä sijaitsevat kaupunkipientalot ovat erityisen houkuttelevia. Rakennukset on kaavailtu toteutettavaksi vapaarahoitteisena tuotantona. Ensimmäiset kohteet ovat rakentaja- ja rakennuskonsulttivetoista tuotantoa. Asunnot ovat suuria. Koko, sijainti ja vaativat pohjarakentamisolosuhteet nostavat hinnat korkeiksi.

Jätkäsaaren Arabikortteli, viitesuunnitelma





Kalasatama: townhouse-tyyppinen asuntotuotanto 25 000 k-m², muut kytketyt rakennukset 9 000 k-m², kelluvat asunnot 10 000 k-m²

Kalasatama

Kalasataman osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asuntorakentamisessa pyritään mahdollisimman laajaan erilaisten asumismuotojen kirjoon. Koska Kalasataman luonne on urbaani, sen asuntotuotanto on kerrostalovaltaista ja pientalot ovat koko rakentamisen määrästä vain murto-osa. Townhouse-tyyppistä asuntotuotantoa rakennetaan 25 000 k-m², muita kytkettyjä rakennuksia 9000 k-m² ja kelluvia asuntoja 10 000 k-m².

Kalasataman pientalot sijaitsevat pääosin osana kaupunkimaisten kerrostalokortteleiden muodostamaa kokonaisuutta. Ensimmäisellä toteutuvalla asemakaava-alueella Sörnäistenniemenellä pientalot ovat 3-kerroksisia toisiinsa kytkettyjä townhouse-rakennuksia tai rivitaloja. Yksiköt muodostuvat 5–8 asunnon ryhmistä ja niissä sijaitsevien asuntojen koot vaihtelevat 150–200 k-m²:n välillä. Rakennuksille asetettujen kaupunkikuvalisten tavoitteiden mukaisesti kukin tontti/asunto muodostaa tunnistettavan, naapuristaan erottuvan rakennuksen. Asunnoilla on pieni viheralue pihakannella. Pääosin ulko-oleskelualueet on kuitenkin osoitettu rakennusten katoilla sijaitseville terasseille. Pysäköintipaikat (2 ap/asunto) sijaitsevat

kellarissa, johon ajo on koko korttelia palvelevan pihakannen alapuolisen pysäköintilaitoksen kautta. Sörnäistenniemen kaupunkipientalot ovat vapaarahoitteisia ja niiden toteutusmuotona on sekä rakennuttajavetoisia että rakennuttajakonsulttivetoisia hankkeita. Ensimmäisten rakennuttajakonsulttivetöiden asuntojen myyntihinta on 650 000–750 000 €.

Kaupunkipientalojen lisäksi Kalasatamaan tullaan rakentamaan Helsingin ensimmäinen kelluvien asuntojen alue. Verkkosaareen suunniteltu rakennustyyppi rakennetaan betonirakenteisille ponttoneille, jotka ankkuroidaan kiinni pohjaan. Rakennuksia ei saa rakentaa rantaan kiinni vaan ne ryhmittyvät tiiviisti kelluvien laitureiden ympärille. Kelluvat rakennukset voidaan esirakentaa tilaelementeiksi ja kuljettaa paikalle. Asunnot voidaan toteuttaa joko yksittäisinä pientaloina tai toisiinsa kytkettyinä 2–3 asunnon ryhminä. Toteutusmuodoltaan ensimmäiset asunnot tulevat olemaan rakennuttajavetoisia vapaarahoitteisia hankkeita. Rakentuessaan kelluvat asunnot rikastuttavat kaupunkikuvaa ja tarjoavat täysin uudenlaisen urbaanin ja merenläheisen pientaloasumisen muodon.

Kalasatamaan suunniteltuja townhouseja. Arkkitehtitoimisto Sarc





Kruunuvuorenranta: townhouse-tyyppinen asuntotuotanto 52 000 k-m², muut kytketyt rakennukset 36 000 k-m²

Kruunuvuorenranta

Yleiskaava 2002:n mukaan Kruunuvuorenrannan asuinalueista puolet on pientalovaltaisista. Townhouse-tyyppistä asuntotuotantoa rakennetaan 52 000 k-m² ja muita kytkettyjä rakennuksia 36 000 k-m². Townhouse-tyyppiset rakennukset sijaitsevat pääosin houkuttelevilla paikoilla rantavyöhykkeillä. Tärkeimmät kohteet ovat Haakoninlahti, Koirasaaret, Kruunuvuori ja Stansvikinnummi. Kohteet ovat lähtökohdiltaan hyvin erilaisia ja edellyttävät erilaisten talotyyppien käyttöä.

Haakoninlahdessa on rannan kävelyalueeseen liittyen pienimittakaavaisia kaupunkitalokortteleita, josta noin puolet on townhouseja, toinen puoli on pienkerrostalomaista rakennetta, jossa voi olla townhouseja, mutta myös päällekkäisiä asuntoja. Haakoninlahden rakennukset toteutetaan todennäköisesti rakentajavetoisena tuotantona. Townhousien koko on noin 150 m², pienkerrostalomaisessa rakennusosassa asuntojen koko voi vaihdella 50–150 k-m².

Koirasaarilla suurin osa kaupunkimaisista pientaloista sijaitsee täyttömaalla keinoitekoisilla saarilla. Rakennukset sijaitsevat rantaviivalla tai lähellä sitä, osa asunnoista voi olla omarantaisia. Kruunuvuori on yksityisessä omistuksessa. Rakennukset sijoittavat meren äärelle etelärinteeseen, jolloin erilaiset rinneratkaisut ovat mahdollisia. Molempien alueiden pientalot ovat lähtökohtaisesti vapaarahoitteista tuotantoa, jossa hinnat nousevat korkeiksi. 2020-luvulla toteutettava Stansvikinnummen alue antaa parhaat mahdollisuudet erilaisten, myös kohtuuhintaisten pientalojen rakentamiselle.

Kruunuvuorenrantaan suunniteltuja townhouseja. Viitesuunnitelma Anttinen-Oiva arkkitehdit



Koivusaari: townhouse-tyyppinen asuntotuotanto 20 000 k-m², muut kytketyt rakennukset 10 000 k-m², kelluvat pientalot 1900 k-m²

Koivusaari

Koivusaareen kaavoitetaan townhousetyyppistä asuntotuotantoa 20 000 k-m², muita kytkettyjä rakennuksia 10 000 k-m² ja kelluvia pientaloja 1 900 k-m². Koivusaareen suunnitellun kanavan varsi on luonteva paikka townhouse-rakentamiselle, samoin kuin alueelle joihinkin kohtiin jäävät kapeat korttelialueet, joilla ei ole varsinaista yhteistä korttelipihaa. Pääosin 3–5-kerroksisista rakennusnauhoista muodostuva kaupunkirakenne on luonteeltaan sellainen, että rakennustyyppiä voi olla kysynnän kasvaessa kartassa esitettyä enemmänkin. Koivusaareen kaupunkipiientalo voi olla nelikerroksinen, kuten esimerkiksi Kööpenhaminan Slussehøimenilla, jossa kaksi päällekkäin sijaitsevaa kaksikerroksista asuntoa muodostavat asuntoviipaleen. Ylemmän asunton kuljetaan luhtikäytävän kautta johon liittyy myös asunnoille yhteiset hissi- ja porrasjärjestelyt. Asunnot tullaan toteuttamaan todennäköisesti vapaarahoitteisena.

Kanavan varren townhouseja Koivusaareen



5.1.2 Kantakaupungin täydennysrakentamiskohteet

Kantakaupungissa ja sen liepeillä on niukasti townhouse-tyyppiseen rakentamiseen sopivia täydennysrakentamistontteja. Townhouseille soveltuisivat kerrostalorakentamiseen liian pienet alueet tai alueet, jotka edellyttävät esim. miljöösyistä pienimittakaavaista rakentamista. Arabianrannassa ja Hermannissa on toteutettu kaksi pientä kohdetta, jotka kaikki on toteutettu ryhmärakentamiskohteina, joissa suunnittelija on yksi asukkaista. Yhdessä kohteessa on kehitetty joustavasti muunneltavia rakennusratkaisuja, jotka mahdollistavat asuntojen ja työtilojen liittämisen toisiinsa eri tavoin myös rakentamisen jälkeen. Kantakaupungin pienet townhouse -kohteet ovat haluttuja ja niitä luovutettaessa olisi mahdollista edellyttää uusia innovatiivisia ratkaisuja.

5.1.3 Townhouse-tyyppinen rakentaminen kantakaupungissa

Kantakaupungissa pientalot täydentävät kerrostalotaltaista rakennetta. Niiden avulla on mahdollista monipuolistaa asuntotarjontaa ja rikastaa kaupunkimiljöötä. Kantakaupungin aluerakentamiskohteissa kaupunkipientalot sijoittuvatkin pääosin pienehköinä yksiköinä kerrostalojen lomaan.

Kerrostaloalueiden perusmittakaava kantakaupungissa on verraten yhtenäinen. Kaupunkimainen pientalorakentaminen tuo intiimimmän mittakaavan kerrostalojen rinnalle sekä rakentamisen korkeuden että yksikkökoon suhteen.

Townhouset voivat sijoittua omille tonteille ja kortteleihin kerrostalotonttien lomaan. Pientaloja voidaan myös sijoittaa kerrostalokortteleihin. Umpikorttelirakenteessa pientalot laskevat kokonaisuutehokkuutta ja liiallisen tiiveyden vaikutelmaa sekä avaavat näkymiä kerrostalojen ylimmistä kerroksista. Townhouset voivat rajata kerrostalokorttelin joltain sivua tai niitä voidaan sijoittaa kerrostalojen väliin sitomaan kerrostaloja yhteen. Kun townhouset sijaitsevat samoilla tonteilla kerrostalojen kanssa, toteutetaan ne yleensä rakentajavetoisena tuotantona. Omilla tonteilla sijaitsevat pientalot sisältävät enemmän mahdollisuuksia erilaisiin toteutustapoihin. Townhouset sijaitsevat perinteisesti kadun varressa ja luovat rajattua intiimiä katutilaa. Kadulle avautuvat sisäänkäynnit ja etupuutarhat luovat kohtaamispaikkoja ja sosiaalista elämää.

Matalalla tiiviillä rakenteella voidaan vaikuttaa pienilmastoon, mm. rantavyöhykkeellä ehkäistä tuulisuutta alueen sisällä. Jätkäsaareissa ja Kruunuvoorenrannassa onkin kaupunkipientaloja sijoitettu rantaan osittain pienilmastollisista syistä.

5.1.4 Kysyntää lisäävät ja heikentävät tekijät

Helsingin kantakaupunkialueella townhouse-asumisen kysyntää lisäävä seuraavat tekijät:

- townhouse-tyyppiset pientalot sijaitsevat pääosin rantaprojektialueilla hyvillä paikoilla meren äärellä
- townhouset muodostavat uuden pientalomaisen asumisvaihtoehdon kantakaupunkiin
- townhouset soveltuvat hyvin ryhmärakentamiseen ja -rakennuttamiseen, jolloin asukkailla on kantakaupungissa harvinainen mahdollisuus vaikuttaa oman asuntonsa suunnitteluun ja ylläpitoon
- townhousien yhteydessä on mahdollista tarjota kerrostalojen parvekkeita suuremmat ja toimivammat asuntokohtaiset ulkotilat; kattoterassit, parvekkeet ja pihat

Helsingin kantakaupunkialueella townhouse-asumisen kysyntää voivat heikentää seuraavat tekijät:

- asunnot ovat muuhun uudistutuotantoon verrattuna suuria ja ainakin vapaarahoitteisesti tuotettuna ns. tavallisille perheasunnon tarvitsijoille hintavia
- pääosa asunnoista tulee olemaan omistus-asuntoja
- pientaloasuntoja on perinteisesti suunniteltu ja suunnattu perheille. Suurien, pääosin kolmi-kerroksisten townhouse-asuntojen markkinotavuutta on vaikea ennustaa, samoin sitä minikälaiset ruokakunnat kantakaupungissa ovat niistä kiinnostuneita

On tarkoituksenmukaista saada kantakaupungin townhouse -tuotantoon myös kohtuuhintaisia asuntoja keskituloisille perheille. Kohtuuhintaisia perheasuntoja voidaan tarjonta toteuttamalla townhouse-asuntoja eri rahoitus- ja hallintamuotoisina ja suosimalla asukaslähtöisiä tuotantotapoja kuten ryhmärakennuttamista urakoitsijavetoisen tuotannon rinnalla. Suurien asuntojen ohella tulisi rakentaa myös keskisuuria asuntoja. Kaavoituksessa tulisi kiinnittää huomiota kustannuksiin, erityisesti pysäköintikustannuksiin.

On tarkoituksenmukaista saada kantakaupungin townhouse -tuotantoon myös kohtuuhintaisia perheasuntoja

5.2 Townhouse-rakentaminen esikaupunkialueilla

Helsingin sisäkaupungin ympäriltä puuttuu muutamia 1900-luvun saneeraukselta säilyneitä puutalokaupunginosia lukuun ottamatta pienimittakaavainen kaupunkirakenne, jonka tehokkuus on suhteellisen korkea ja kerrosluku matala. Seudun laajetessa toiminnallisesti voidaan tämä puuttuva rakenne toteuttaa. Townhouse-rakennustyyppin hyödyntäminen täydentävässä rakentamisessa on mahdollista, mikäli rakentamistapa on mahdollista sovittaa alueen fyysiseen ja sosiaaliseen ympäristöön.

5.2.1 Esikaupunkien täydennysrakentamiskohteet

Esikaupunkialueilla kaupunkipientalot voivat täydentää pääosin toisen maailmansodan jälkeen rakennettua kaupunkirakennetta. Esikaupunkialueilla, kuten kantakaupungissakin, kaupunkipientaloilla voidaan luoda uutta kaupunkitilaa ja vaihtelevampaa mittakaavaa. Erityisesti väljästi rakennetuilla, kerrostalovaltaisilla alueilla on pientaloilla mahdollisuus luoda uutta, katutilaltaan urbaanimpaa kaupunkiympäristöä ja tiiviimpää, mittakaavaltaan inhimillisempää katutilaa. Kun suojaviheralueille rakennetaan kaupunkipientaloja, saadaan samalla kasvillisuuden ympäröimään katutilaan sosiaalista kontrollia. Silloin, kun ilmansuunnat antavat siihen mahdollisuuden, voidaan saada myös melusuojausta nykyisille avoimille pihoilta.

Esikaupunkialueilla korostuvat kaupunkirakenteellisten näkökulmien lisäksi sosiaaliset lähtökohdat. Pientalorakentamisella voidaan tasapainottaa olemassa olevien alueiden väestörakennetta ja tarjota mahdollisuuksia elinkaariasumiseen. Hyvällä suunnittelulla haastavistakin paikoista voidaan saada asumisen kannalta houkuttelevia.

Monissa eurooppalaisissa suurkaupungeissa townhouse-rakentamista hyödynnetään kaupunkiuudistuksen välineenä. Sen avulla tavoitellaan taantumisuhan alaisena olevien esikaupunkialueiden sosiaalista statuksen nostamista. Etenkään sodan jälkeen rakennettujen kerrostalovaltaisten esikaupunkialueiden asuntotarjonta ei aina vastaa perheiden nykyvaatimuksia, mikä näkyy asuntojen alueellisen hintatason suhteellisena laskuna ja väestömäärien vähentymisenä.



Ormuspelto

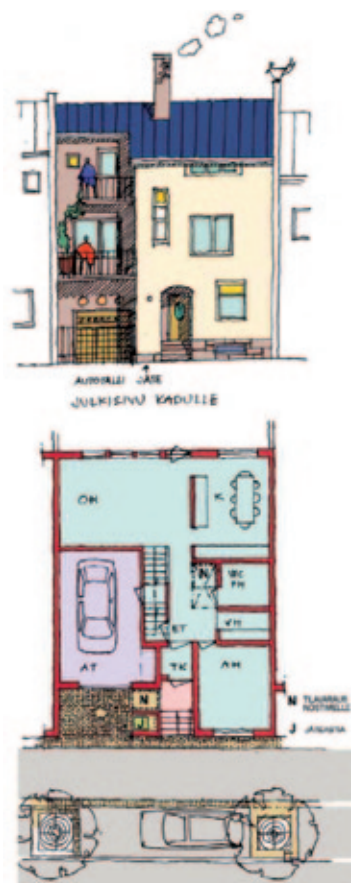
5.2.2 Esikaupunkien aluerakentamiskohteet

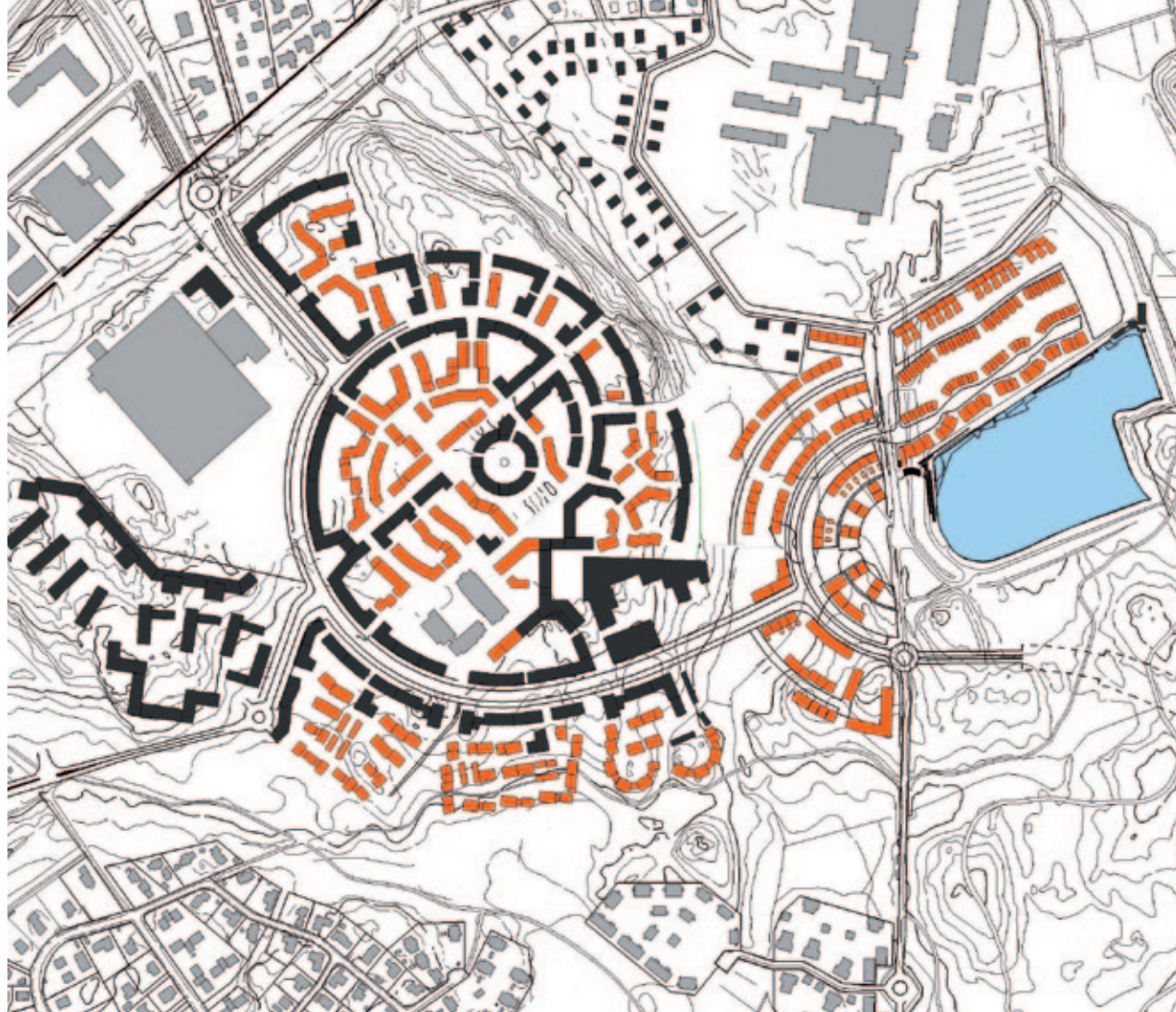
Alppikylä ja Ormuspelto

Malmin läheisyyteen rakentuu kaksi pienempää aluerakentamiskohdetta, joihin molempiin sijoittuu sekä kerrostaloja että useita kaupunkimaisia pientalokortteleita.

Alppikylä sijaitsee Tattarisuon teollisuusalueen sekä Puistolän, Heikinlaakson ja Jakomäen asuinalueiden välissä. Alueella on rakennusoikeutta noin 110 000 k-m², josta asumista noin 82 000 k-m² (2 000 asukasta). Kaupunkipientaloja tästä on noin 50 000 k-m². Yhden asunnon townhouse-tontteja on alueella 35 kpl ja useamman asunnon tonteilla asuntojen määrä vaihtelee kahdesta yli neljääkymmeneen. Kaavan määräysten mukaan jokaisella asunnolla on oltava oma ulko-ovi ja oma piha. Alueen pientalotonteista on tällä hetkellä varattuna noin puolet, mutta yksikään kohde ei ole vielä rakenteilla.

Ormuspellosta tulee noin 1 200 asukkaan asuntoalue, pääosa rakennuksista on kerrostaloja. Kaupunkipientalotontteja kaavassa on 67. Niiden rakennusoikeudet vaihtelevat 160–200 k-m². Kaavan ohjausperiaatteet ovat samantyyppiset kuin





Kuninkaantammi

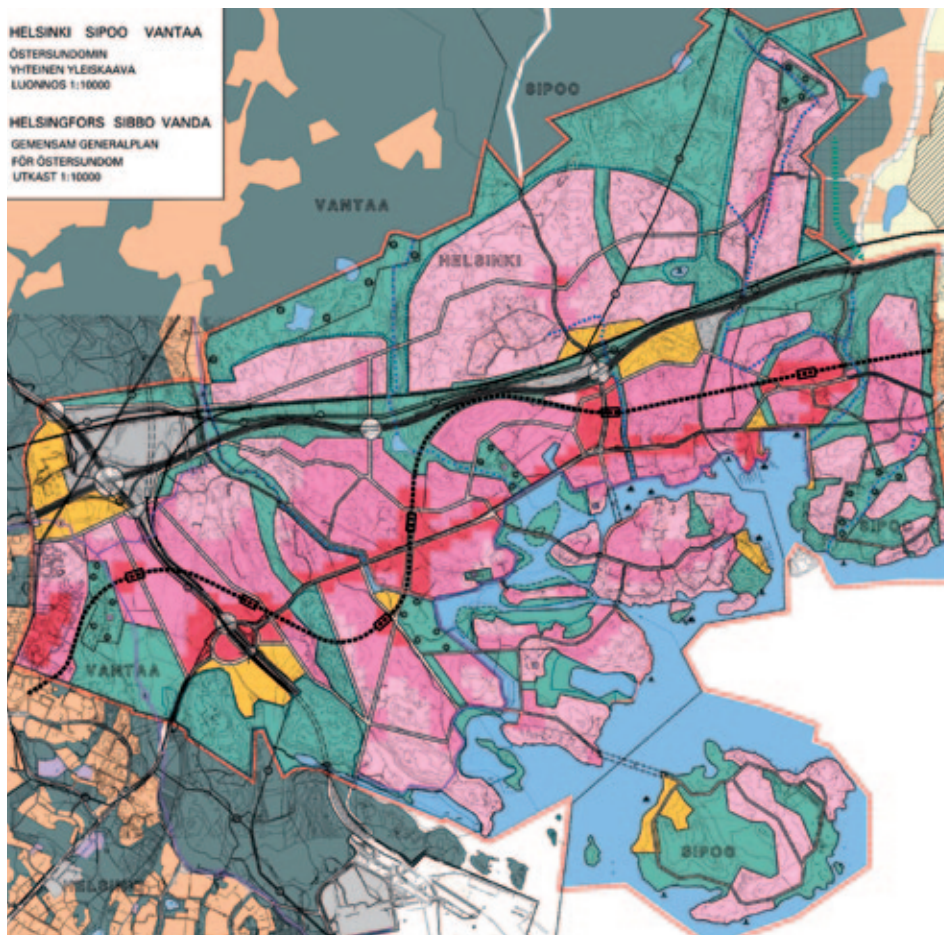
Kuninkaantammi ja Honkasuo

Kuninkaantammi ja Honkasuo ovat läntisillä esikaupunkialueilla ainoita kohteita, jotka tarjoavat paljon tontteja kaupunkipientalorakentamiseen. Yhteensä ne sisältävät townhouse-tyyppistä asuntotuotantoa 19 000 k-m² ja muita kytettyjä rakennuksia 33 000 k-m². Molemmilla alueilla kantavana teemana on ekotehokkuus. Matalaenergiarakentaminen, uusiutuvan energian käyttö sekä osalla aluetta puurakentaminen on sisällytetty asemakaavamääräyksiin.

Kuninkaantammen kaupunkimaisissa ydinkortteleissa on 2–3-kerroksisia kaupunkipientaloja sekä samoilla tonteilla kerrostalojen kanssa, että tehokkaissa pientalokortteleissa keskipihan ympärille sijoitettuna. Autopaikat ovat maan alla. Etelärinteeseen tulee tiiviisti rakennettuja yhtiömuotoisia puurakenteisia erillispientaloja ja kytettyjä kaupunkipientaloja, autopaikat ovat maantasossa. Palettilammen tekoaltaan äärellä pääosa rakentamisesta on kaksikerroksista townhouse-tyyppistä pientaloa,

autopaikat tulevat tonteille ja talleihin. Alue on tarkoitettu toteuttamaan ekoteemaisena kumppanuuskaavoitushankkeena.

Honkasuolle tulee erilaisia kytettyjä kaupunkipientaloja sekä omille tonteille että yhtiömuotoisena. Suuri pientalopotentiaali luo edellytyksiä erilaisten talo- ja huoneistotyyppien kehittämiseksi. Pääosa rakennuksista on kaksikerroksisia ja rinteeseen sovitettuja kaksikerroksisia ratkaisuja, joissa ensimmäinen kerros on vajaa. Autopaikat ovat oven edessä tontilla, LPA-alueilla tai autotalleissa pohjakerroksessa. Pilottialueen tontit varattiin tontinvarauskilpailulla, johon laadittiin tiukat ekokriteerit. Teemana on puurakentaminen ja erityisesti urbaanin massiivipuorakentamisen kehittäminen. Osasta rakennuksia tulee massiivi-passiivipuutaloja. Huoneistojen pinta-alat vaihtelevat välillä 62–140 m² ja hintataso Kaarelassa on matalampi kuin merenrannoilla. Osittain rakennetaan myös hitasta. Alueen rakentaminen alkaa vuonna 2012.



Östersundomin yleiskaava-
valuonnos. Townhouse
-tyyppinen rakentaminen
keskitummalla punaisella

Östersundom

Östersundom on tarkoitus rakentaa urbaaniksi pientalokaupungiksi. Nykyisissä suunnitelmissa on noin 2,32 milj. k-m² pientaloja, 19 000 pientaloasuntoa. Kerrostalorakentamista tulee ainoastaan metroasemien ympäristöön. Linjauksen taustalla on pientalotonttien niukkuus Helsingissä. Haasteena on mm. asuntojen hankintahinnan tai vuokratason kilpailukykyisyys kehyskuntien kustannustasoon nähden. Kustannustasoa halutaan pitää kurissa mm. asukaslähtöiseen rakentamiseen panostamalla.

Östersundomissa on mahdollista rakentaa laaja variaatio erilaisia pien- ja pienkerrostalotalotyyppisiä ja erikokoisia ja -hintaisia asuntoja. Syrjäisempi sijainti luo edellytyksiä myös kohtuuhintaiselle tuotannolle. Voimakas pientalovaltaisuus on haasteellinen lähtökohta MA-ohjelman mukaisen tuotantojakauman toteuttamiselle.

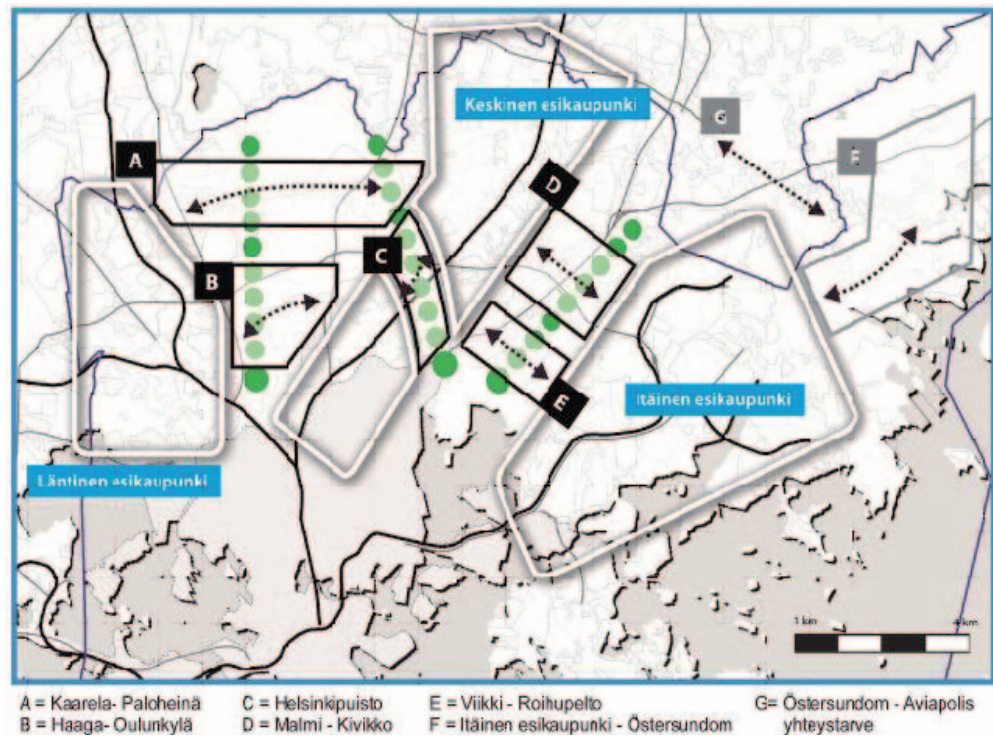
Östersundomin osalta pientalotarjonnan rooli asuntomarkkinoilla on arvioitava omana kokonaisuutenaan eikä kysymys ole täydentävästä kaavoituksesta, vaan kokonaisen uuden pienen kaupungin suunnittelusta. Östersundomin kaavaranto tulee yleiskaavaluonnoksen määrällisen arvioinnin perusteella muodostamaan erittäin mer-

kittävän reservin kaupunkimaiselle pientalorakentamiselle. Vertailukohta on pikemminkin seudullinen kuin paikallinen.

Seudullisesta näkökulmasta arvioituna on ilmeistä, että Östersundom tulee sijaintinsa ja perusominaisuuksiensa puolesta houkuttelemaan alueelle alkuvaiheessa ennen kaikkea lapsiperheitä. Toisaalta hyvä saavutettavuus, metroom perustuva joukkoliikenne sekä mahdollisuus toteuttaa alueelle hyvät paikalliset palvelut, tekevät mahdolliseksi saada alueesta vetovoimainen myös muille väestöryhmille. Tämä mahdollistaa sen, että alue voidaan ja se kannattaa toteuttaa monimuotoisena, erilaisia asumisvaihtoehtoja tarjoavana alueena.

Helsingin kantakaupungin satama-alueet, Kruunuvuorenranta sekä Pasila ovat keskustan tuntumassa sijaitsevia urbaaneita ja Pasilaa lukuun ottamatta merellisiä alueita, joiden potentiaalinen asiakaspohja poikkeaa paljon liitettävän alueen kaltaisen esikaupunkialueen asukaspotentiaalista. Näiden alueiden välille tuskin syntyy kilpailua asumisvalintojen näkökulmasta. Verrattuna seudulliselta sijainniltaan samankaltaisessa asemassa oleviin Keski-Espoon ja Kirkkonummen alueisiin, Östersundomin kilpailuetuna tulee olemaan myös raide-liikenne (ks. myös Laakso 2008).

Helsingin esikaupunki-
vyöhykkeellä painote-
taan tulevaisuudessa
poikittaisten raideyhte-
yksien vahvistamista.



5.2.3 Pientalojen täydennysrakentaminen esikaupunkialueilla

Kaupunkirakenteen kokonaisoptimoinnin ja liikenneinvestointien toteuttamisedellytysten takia tulisi Helsingin maankäytössä painottaa poikittaisten raideyhteyksien varaan rakentamista eli ns. Jokerikäytävien alueita. Helsinkiin saadaan näin seudullisen saavutettavuuden kannalta oivallisille paikoille uutta raideyhteyksien varaan rakentuvaa asuntotarjontaa, josta osa voi olla pientaloja.

Ratojen varret ja asemanseudut kannattaa periaatteessa rakentaa tehokkaasti eikä pientalo-kaavoitus ole aina ensimmäinen lähtökohta. Sosiaalisten tekijöiden lisäksi olemassa olevan alueen luonne ja rakentamisen sovittaminen ympäröivään rakennuskantaan voivat kuitenkin puoltaa townhouse-tyyppistä rakentamista. Mahdollisia rakentamispaiikkoja voisivat olla esimerkiksi Oulunkylän asemanseutu ja Käsikynhaltijantien varret, ns. Raide-Jokerin (Jokeri 1) kehityskäytävän alueella ns. keskisessä esikaupungissa (ks. kuva 4)

Täydennysrakentamiseen tähtäävässä kaavoituksessa katujen kaupunkitilallista roolia painotetaan suunnittelussa. Olennaista on tarkastella kokonaisuutta jalankulkijan ja julkisen tilan käyttäjän näkökulmasta. Koska suunnittelun tavoitteet asetetaan julkisen tilan ehdoilla, kadunvarren rakennusten tulee yksilöllisistä asumistavoitteista huolimatta olla tyyliltään riittävän yhtenäisiä.

Katujen tulisi muodostaa jatkuvaa kaupunkirakennetta. Täydennysrakentamisessa sekä uudet että olemassa olevat kadut pyritään kytkemään toiminnallisesti olevaan rakenteeseen. Umpikujia

ja pussinperiä vältetään. Kun rakennukset rajautuvat katuun ja piha sijaitsee rakennuksen takana, voidaan tontti käyttää maankäytön ja asukkaan kannalta optimaalisesti. Asukkaalla on käytössään enemmän yksityistä toiminnallista ulkotilaa kuin kaupunkirakenteessa, jossa on runsaasti määrittelämätöntä tilaa kadun ja rakennusten välissä.

Radanvarsien ulkopuolella, esikaupunki-
vyöhykkeellä on luontevaa tutkia sijainniltaan keskeisten ns. maantienlaitojen tiivistämistä. Tällaisia vanhoja rakentamattomia maantienlaitoja löytyy etenkin Helsingin pohjoisosista (Malmi, Tapaninkylä, Heikinlaakso, Suutarila). Kokoojakatujen, alun perin maantienlaitojen varret ovat yleensä väljästi rakennettuja tai rakentamattomia. Katujen kaventamista voidaan mahdollisuuksien mukaan tutkia. Lisäksi voidaan tutkia vaihtoehtoisten katuyhteyksien avaamista seudullisesti erityisesti poikittaissuunnassa. Yksi keino rahoittaa tällaisten katuyhteyksien siirron kustannuksia on kompensoida se maankäytön muutoksesta saavutettavalla taloudellisella hyödyllä. Jos kokoojakatu on hyvin vilkasliikenteinen eikä kaventaminen ole mahdollista, katuun rajautuvien rakennusten on syytä olla kerrostaloja. Näin ne toimivat eräänlaisena melumuurina taaempaan sijaitsevalle pienimuotoisemmalle rakentamiselle. Takana sijaitsevat korttelit voidaan toteuttaa uusia katuja avaamalla esimerkiksi townhouse-rakennustyyppiä hyödyntäen.

Tonttikohtainen lisärakentaminen ja pienimuotoinen täydennysrakentaminen rakenteen sisällä ja rakenteen reunoilla poikkeavat lähtökohdiltaan toisistaan.

5.2.4 Kysyntää lisäävät ja heikentävät tekijät

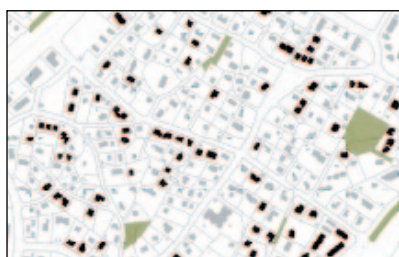
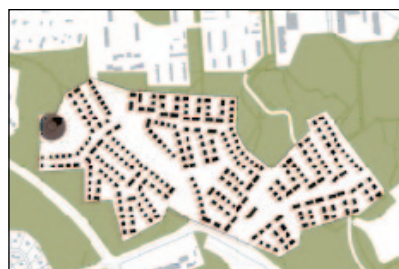
Helsingin esikaupunkialueilla townhouse-asumisen kysyntää lisäävät:

- tontin alhaisemmasta hinnasta johtuva alhaisempi hintataso verrattuna Helsingin kanta-kaupunkiin. Kohteet eivät ole "luksuskohteita", vaan vastaavat yleistyessään statukseltaan perinteistä pientalorakentamista Helsingissä.
- Joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus verrattuna kehyskuntien pientaloasumiseen. Uudet kohteet sijoittuvat usein raideliikenteen varsille
- Helsingin kantakaupungin suhteellisesta läheisyydestä johtuva palveluiden, erityisesti erikoiskaupan ja kulttuuripalveluiden parempi saavutettavuus verrattuna kehyskuntien pientaloalueisiin. Tämä ylläpitää tuntumaa kaupunkielämään
- townhouse voi tarjota tyylillisesti ja elämäntavallisesti urbaanimman, "eurooppalaisemman" asumisvaihtoehdon kuin kehyskuntien "pakettipientalo"
- tilallisesti pieni tontti toimii olohuoneen jatkeenä, joka laajentaa asumispinta-alaa, mutta ei tuo mukanaan suuren pihan hoidon haittapuolia. Tässä townhouse vertautuu rivitaloasumiseen.
- pysyvämpi asuminen mahdollista, kun lapset muuttavat pois kotoa verrattuna hajarakentamisalueen pientaloihin

Helsingin esikaupunkialueilla townhouse-asumisen kysyntää voivat heikentää:

- usein haastavat sijainnit kerrostaloalueiden tuntumassa etenkin, kun verrataan pientaloasumiseen Helsingin nykyisillä yhtenäisillä pientaloalueilla (esim. Pakila, Paloheinä)
- täydennetyt paikat voidaan mieltää meluisiksi varsinkin, mikäli lähellä on vilkasliikenteinen katu
- pieni tontti ei tarjoa kovin suuria mahdollisuuksia pihaelämään
- osin pakotettu yhteistyö naapureiden kanssa voidaan kokea haitaksi erityisesti omatonttisten kohteiden rakentamisvaiheessa

Esimerkkejä erityyppisestä täydentävästä pientalokaavoituksesta.



- uudisrakentamisalueet
- uudisrakentamisalueiden osat
- rakenteen laajentaminen/kurominen
- rakenteen tiivistäminen
- tonttien lisärakentaminen/uusi kerrostuma
- liikenneväylien varsien tehostaminen
- suojelu ja lisärakentaminen
- vähittäinen tiivistäminen

5.3 Helsinkiin 2000-luvulla valmistuneet ja vireillä olevat ryhmärakennuttamismenettelyllä toteutettavat townhouse-kohteet

Omaehtoiset ryhmärakennuttamishankkeet

Hyvä esimerkki omaehtoisesta ryhmärakennuttamisesta on Hermannin Saarenkatu 15:een vuonna 2009 valmistunut As.Oy. Violanpuisto, joka sisältää sekä peruskorjatun vanhan rakennuksen että kahdeksan townhouse-asunnon uudiskohteen. Suunnittelusta on vastannut arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman.

Toinen vastaava ryhmärakennuttamiskohde on valmistunut 2011 Vanhankaupunkiin osoitteeseen Hämeentie 168–170. Arkkitehti Karin Kroksforsin vetämä ryhmä rakennutti neljän muuntojoustavan asunnon townhouse-talot.

Rakennuttajakonsulttivetoiset ryhmärakennuttamishankkeet

Rakennuttajakonsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena on townhouse-asuntoja valmistunut Mellunmäen Falpakkaan viiden asunnon ryhmä. Hankkeen kokoamisesta vastasi Conect Oy. Asunnot valmistuivat 2010.

Vireillä olevia hankkeita on useita. Jämerä Oy rakentaa Viikkiin Latokartanon alueelle 40 townhouse/rivitalo-asunnon ryhmän hitas-kohteena. Ensimmäiset korttelit ovat jo rakenteilla.

Conectin toimesta on käynnissä kaksi rakennuttajakonsulttivetoista hanketta. Toinen kuuden asunnon kohde rakentuu Kalasatamaan ja toinen laajempi kohde on suunnitteluvaiheessa Malmin Ormuspeltoon. Kalasatamassa Antareksenkadulla on parhaillaan rakenteilla korttelin maanalaiset pysäköintijärjestelyt, jonka jälkeen 2012 lähtevät townhouset rakentumaan. Ormuspellossa on tarkoitus käynnistää ensi vuonna ensimmäisen kuuden asunnon ryhmä Teerisuontien varteen ja seuraavat varaustilanteen myötä.

Ormuspeltoon on lisäksi Vahanen Oy:llä suunnitteluvaiheessa kahdentoista townhouse-asunnon kohde Saranakujan varteen.

Alppikylässä on käynnissä yksi rakennuttajakonsulttivetoinen ryhmärakennuttamishanke, johon sisältyy sekä perinteisiä pientaloja että townhouseja. E-Housen hanke toteutetaan useammassa vaiheessa Reppukadun ja Säkikadun väliseen kortteliin. Tulevien asukkaiden avuksi on rakennettu uudenlainen suunnitteluportaali www.rakennatalo.fi, mistä löytyy lisätietoja myös hankekokonaisuudesta.

Lisäksi Alppikylään Purilaskujan varteen on ennakkomarkkinoinnissa Asuntosäätiön Hitas-kerrostalokohde, johon sisältyy myös viisi townhouse-asuntoa.

Jätkäsaarella on markkinointivaiheessa

rakennuttajakonsultti Saracon ryhmärakennuttamishanke, joka käsittää pääosin kerrostaloja, mutta siihen sisältyy myös kolme townhouse-asuntoa. Saukonpaadessa järjestetään 2012 alkuvuodesta tontinluovutuskilpailu, joka koskee kuutta kuuden townhouseasunnon ryhmää.

6. Townhousien toteutustavat, yhtiömuodot ja hallintamuodot

6.1. Yleistä

Townhouse-tonttien toteutustavat ja -muodot voivat vaihdella hanke- ja aluekohtaisesti. Tontteja voidaan toteuttaa asuntoyhtiömuotoisina hankkeina, mutta ne voivat olla myös ns. omatonttisia hankkeita. Townhouse-tontteja voidaan toteuttaa omaehtoisena ryhmärakentamisena, mutta yleisimmäksi toteutustavaksi muodostunee omaehtoinen ja rakennuttajakonsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen. Toisinaan toteutustapana voi olla myös perinteinen hartiapankkirakentaminen tai perustajaurakointi/-rakennuttaminen.

Kaupunkipientalotonttien toteutustapa ja -muoto tulee valita hankekohtaisesti ottaen huomioon tonttien ja alueen erityispiirteet sekä rakentamiseen liittyvät rakennustekniset ja muut haasteet. Mitä haastavammasta hankkeesta on kysymys, sitä ohjatumpaa ja ammattimaisempaa tulee rakentamisen olla, jotta toteutuksen ja käytön aikaisilta ongelmilta vältytään. Kun kaupunkipientalotontteja luovutetaan omaehtoiseen rakentamiseen, omaehtoiseen ryhmärakentamiseen tai omaehtoiseen ryhmärakennuttamiseen, tulee tonttien olla mahdollisimman itsenäisiä ja rakennettavuudeltaan helppoja.

Eri toteutustapoihin liittyvät menettelyt voivat vaihdella hankekohtaisesti riippuen siitä, miten rakentajana/rakennuttajana toimiva ryhmä päättää hankkeensa toteuttaa. Myös eri rakennuttajakonsulttien menettelytavat ja konsulttien käyttämät sopimusehdot voivat poiketa toisistaan, koska alalle ei ole vielä muodostunut selkeää yhtenäistä käytäntöä.

6.2. Yhtiömuotoiset ja omatonttiset hankkeet

Townhouse-tyyppisiä hankkeita toteutettaessa omatonttisina hankkeina, tontti vuokrataan (tai myydään) suoraan hankkeiden rakentajana/rakennuttajina toimiville yksityishenkilöille. Talon tuleva omistaja hallinnoi vuokrasopimuksen perusteella suoraan tonttia ja omistaa tontilla olevan rakennuksen. Tonttien luovutuksessa noudatetaan omakotitalotonttien vuokrausehtoja, jotka sisältävät mm. rakennuksen ja tontinvuokraoikeuden (ns. laitoksen) jälleenluovutuksen hintasääntelyä koskevat ehdot.

Omatonttiset hankkeet vastaavat siten tontin ja rakennuksen hallinnan sekä rakentamiseen liittyvien vastuukysymysten osalta pitkälti perinteistä omakotitaloasumista, joskin kaupunkipientalotonttien toteuttamiseen liittyy usein tavanomaista enemmän esimerkiksi tonttien välisiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä. Omatonttisessa hankkeessa tontilla on pääsääntöisesti vain yksi asunto.

Townhouse-tyyppiset hankkeet voidaan toteuttaa myös asuntoyhtiömuotoisina hankkeina, jolloin hanke toteutetaan rakentajavetoisena tai tontti/tontit vuokrataan ryhmärakennuttajien perustaman asunto-osakeyhtiön lukuun. Muissa kuin perustajaurakoitsijavetoisissa hankkeissa ryhmärakennuttajat toimivat asuntoyhtiön perustajaosakkaina. Hankkeen toteuttaminen asuntoyhtiömuotoisena voi olla perusteltua tai toisinaan käytännössä välttämätöntä esimerkiksi, jos tontille/tonteille rakennettavissa asuinrakennuksissa on päällekkäisiä asuntoja tai hankkeen suunnitteluratkaisut johtavat haastaviin yhteisjärjestelyihin (esim. yhteispysäköintilaitokset), joiden hallitseminen pelkästään rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksin olisi vaikeaa. Hitasyhtiöissä tulee tontit toteuttaa asuntoyhtiömuotoisena.

Hankkeen toteutusmuoto voi vaikuttaa hankkeelle asetettaviin viranomais- ja muihin vaatimuksiin. Tämä aiheutuu erityisesti siitä, että asuntoyhtiömuotoisissa hankkeissa tonttien rakennusoikeus ja hankkeiden koko on usein omatonttisia hankkeita suurempi. Esimerkiksi lakisääteinen väestönsuoja tulee toteuttaa, jos tontin rakennusoikeus on enemmän kuin 1000 k-m² tai asuntoja on enemmän kuin 6 kpl.

6.3 Townhousien toteutustavat

6.3.1 Omaehtoinen rakentaminen (hartiapankki) ja omaehtoinen ryhmärakentaminen

Townhouse-tontteja luovutettaessa toteutettavaksi omaehtoiseen rakentamiseen tai omaehtoiseen ryhmärakentamiseen tontit varataan joko yksityishenkilöiden itsensä tai kaupungin toimesta muodostetuille ryhmille. Omaehtoisessa ryhmärakentamisessa hankkeen toteuttajana toimiva (ryhmä) rakentaja itse suunnitteluttaa ja rakentaa tontille tulevan rakennuksen päättämällä tavalla ja päättämässään aikataulussa. Myös ryhmärakentajal-

la on siten laajat mahdollisuudet vaikuttaa siihen, millaisen asunnon itselleen rakentaa. Townhouse-rakentaminen eroaa kuitenkin perinteisestä omakotirakentamisesta erityisesti siinä, että tontit eivät yleensä mahdollista täysin itsenäistä rakentamista, vaan hankkeet ovat rakennusteknisesti liitoksissa keskenään tonttien rajalla. Hankkeiden toteuttaminen edellyttää rakentajilta tavanomaista laajempaa yhteistyötä ja hankkeiden rakentamisen koordinoimista. Usein joudutaan myös yhteisjärjestelyihin, jotka edellyttävät keskinäisten sopimusten laatimista ja yhtiön perustamista.

Omaehtoiseen rakentamiseen ja omaehtoiseen ryhmärakentamiseen luovutettavien tonttien tulee olla asemakaava- ja muilta ratkaisuiltaan mahdollisimman itsenäisiä ja rakennettavuudeltaan helppoja siten, että toisen tontin rakentaminen vaikuttaa mahdollisimman vähän toisen tontin rakentamiseen. Omaehtoinen ryhmärakentaminen edellyttää tontinluovutukselta perinteistä hartia-pankkirakentamista enemmän ennakkosuunnittelua, sillä tontinvarausehtoihin tulee sisällyttää tarpeelliseksi katsottavat rakentamista koskevat ehdot. Ehdot voivat koskea esimerkiksi, rakennussuunnitelmien yhteensovittamista, lupaprosessin koordinoimista ja rakentamisen alkuvaiheen (esim. perustusten ja palomuurien rakentaminen) aikataulua, joilla pyritään varmistamaan, että yhden tontin rakentamisen viivästyminen ei viivästyä muiden tonttien rakentamista. Tontinvarausehdoissa voidaan myös edellyttää, että rakennuttajaryhmä nimeää/palkkaa rakennuttajakonsultin tai muun tahon, joka vastaa eri tonttien suunnittelun ja rakentamisen koordinoimisesta. Lisäksi jo ennen tontinvarausten tekemistä tulee huolehtia siitä, että ryhmärakennuttajiksi ryhtyvät ymmärtävät kaupunkipientalotonttien toteuttamiseen liittyvät erityispiirteet ja mahdolliset riskit.

Omaehtoiset ryhmärakentamishankkeet toteutetaan yleensä omatonttisina, mutta voidaan toteuttaa asuntoyhtiömuotoisina.

6.3.2. Omaehtoinen ryhmärakennuttaminen

Omaehtoisessa ryhmärakennuttamisessa talonrakentaminen annetaan kokonaan tai ainakin valtaosin ammattimaisten urakoitsijoiden tehtäväksi. Ryhmän jäsenet kilpailuttavat talonrakentamiseen liittyvät urakat yhdessä, jolla voidaan saavuttaa kustannusetua verrattuna siihen, että kukin rakennuttaja kilpailuttaisi urakat oman tonttinsa osalta erikseen. Yhteisestä kilpailutuksesta huolimatta kukin ryhmärakennuttaja tekee lähtökohtaisesti omaa tonttiaan koskevat urakkasopimukset omiin nimiinsä ja vastaa siten urakkasopimuksen mukaisen maksu- ja muiden velvoitteiden hoitamisesta. Mikäli kyseessä on asuntoyhtiömuotoinen ryhmärakennuttamishanke, urakkasopimukset tehdään ryhmärakennuttajien perustaman asuntoyhtiön lukuun.

Omaehtoisessa ryhmärakennuttamisessa

ryhmä toimii itse päättämiensä ja mahdollisesti tontinvaraus- ja -luovutusehdoissa määriteltyjen toimintaperiaatteiden mukaan. Toimintaperiaatteiden (esim. ryhmän päätöksentekomenettelyä) ja niitä koskevien sopimusten tekeminen jo hankkeen alkuvaiheessa on tärkeää mahdollisten ongelmatilanteiden varalle. Erityisesti asuntoyhtiömuotoisissa hankkeissa on lisäksi tärkeää varmistaa rakennuttajaryhmän jäsenten maksukyky, koska urakkasopimukset tehdään asuntoyhtiön lukuun, jonka rahoituksesta perustajaosakkaat eli ryhmärakennuttajat, vastaavat yhdessä.

Omaehtoiset ryhmärakennuttamishankkeet voidaan toteuttaa omatonttisina tai asuntoyhtiömuotoisina. Omaehtoinen ryhmärakennuttaminen antaa ryhmärakennuttajille varsin laajan mahdollisuuden päättää oman asuntonsa suunnitteluratkaisuista, joskin ryhmän asettamat toimintaperiaatteet saattavat rajoittaa näitä mahdollisuuksia. Asuntoyhtiömuotoisessa hankkeessa hankkeeseen liittyvät keskeiset päätökset tekee yhtiökokous tai yhtiön rakentamisaikainen hallitus. Tämä saattaa rajoittaa merkittävästikin yksittäisen ryhmärakennuttajan mahdollisuuksia vaikuttaa oman asuntonsa suunnitteluratkaisuihin.

Myös omaehtoinen ryhmärakennuttamiseen luovutettavien tonttien tulee olla asemakaava- ja muilta ratkaisuiltaan mahdollisimman itsenäisiä ja rakennettavuudeltaan helppoja.

6.3.3 Rakennuttajakonsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen

Rakennuttajakonsulttivetoisessa ryhmärakennuttamisessa rakennuttajakonsultti markkinoi hankkeen ja kokoaa townhouse-tonttien toteuttamisesta kiinnostuneen ryhmän. Rakennuttajakonsultti luo etukäteen ryhmän toimintaperiaatteet ja tekee ryhmärakennuttajien kanssa sopimuksen, jolla ryhmän jäsenet sitoutetaan näihin periaatteisiin ja menettelytapoihin. Rakennuttajakonsultti tarkistaa alkuvaiheessa myös ryhmärakennuttajien maksukyvyn. Rakennuttajakonsultti tekee ryhmärakennuttajien kanssa konsulttisopimuksen ja perii sen perusteella rakennuttajakonsultin tehtävien hoitamisesta palkkion.

Rakennuttajakonsultti on rakennusalan ammattilainen ja toimii rakennuttamishankkeessa rakennuttajaryhmän edunvalvojana sekä huolehtii rakennustyön valvonnan järjestämisestä. Rakennuttajakonsultti ohjaa kohteen suunnittelua, kilpailuttaa rakennusurakat ja valmistelee päätökset rakennuttajaryhmän tehtäväksi. Suunnittelu- ja urakkasopimukset tehdään suoraan ryhmärakennuttajien nimiin. Ryhmärakennuttajat tekevät hankkeeseen liittyvät päätökset ennalta sovittujen toimintaperiaatteiden ja menettelytapojen mukaisesti.

Rakennuttajakonsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen antaa ryhmän jäsenille perinteisiä perustajaurakoitsija tai rakennuttaja vetoisia

hankkeita laajemman mahdollisuuden vaikuttaa asuntonsa suunnitteluratkaisuihin, joskin rakennuttajakonsultin etukäteen määrittelemät toimintaperiaatteet voivat varsin voimakkaastikin rajoittaa näitä mahdollisuuksia. Rakennuttajakonsulttien toimintatavat poikkeavat nykyisin paljon toisistaan. Jotkut konsultit ovat kehittäneet tietoisesti toimintaansa siten, että markkinoinnin lähtökohtana on valintavaihtoehtojen tarjoaminen asunnon ostajille. Perinteiseen gryndi-hankkeeseen nähden merkittävänä etuna on kuitenkin se, että ryhmärakennuttaja saa asuntonsa omakustannusperusteiseen hintaan gryndikatteen jäädessä pois.

Rakennuttajakonsulttivetoiset ryhmärakennuttamishankkeet voidaan toteuttaa joko omatonttisina tai asuntoyhtiömuotoisina. Asuntoyhtiömuotoisissa hankkeissa rakennuttajakonsultti ei toimi asuntoyhtiön perustajanaosakkaana eikä siten merkitse yhtiön osakkeita. Asuntoyhtiömuotoisten hankkeiden osalta huomion arvoista on, ettei rakennuttajakonsultin vastuu esimerkiksi rakennusvirheistä vastaa laajuudeltaan eikä sisällöltään perustajaurakoitsijan/-rakennuttajan rakennuttajavastuuta. Näin ollen rakennuttajavastuu jää rakennuttajakonsulttivetoisissa asuntoyhtiömuotoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa asuntoyhtiön itsensä kannettavaksi.

Rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakennuttamiseen luovutettavat tontit voivat olla asemakaavaratkaisuiltaan ja muilta ominaisuuksiltaan myös tavanomaista haastavampia, koska hankkeen esisuunnittelusta ja ohjauksesta vastaa rakennuttajakonsultti, joka on rakennusalan ammattilainen.

6.3.4 Perustajaurakoitsija- ja rakennuttajavetoiset hankkeet

Kaupunkipientalotontteja voidaan toteuttaa perustajaurakoitsija- ja rakennuttajavetoisina hankkeina, eli gryndereiden toimesta. Tällaiset hankkeet toteutetaan aina asuntoyhtiömuotoisina. Grynderivetoisissa hankkeissa asuntojen tulevien omistajien mahdollisuudet vaikuttaa esimerkiksi asuntojen suunnitteluratkaisuihin ovat käytännössä hyvin rajalliset. Asuntojen hankintahinta (ostohinta) määräytyy markkinaehtoisesti, eli kulloinkin kyseessä olevan alueen asuntojen hintatason mukaan. Grynderivetoiset hankkeet voidaan toteuttaa myös Hitaustuotantona, jolloin asuntojen myyntihinta perustuu kohteen rakentamiskustannuksiin.

Gryndaus soveltuu kaupunkipientalotonttien toteutustapana erityisesti tonteille, jotka ovat toteutettavuudeltaan hyvin haastavia. Rakentajat eivät tosin ole olleet kovin kiinnostuneita pienistä townhouse-kohteista. Gryndituotanto on myös kaupungin tontinluovutuksen kannalta helppo, koska hankkeen toteuttamisesta vastaa rakennusalan ammattilainen eikä tontinluovutus juurikaan poikkea muiden asuntotonttien luovutuksesta. Tällä tavoin toteutettavat hankkeet ovat myös townhouse-

asunnoista kiinnostuneiden kannalta vaivattomia, koska asunnon hankkiminen ei edellytä osallistumista asunnon suunnitteluun eikä rakentamiseen. Grynderivetoiset hankkeet soveltuvatkin hyvin niille townhouse-asunnoista kiinnostuneille, joilla ei ole kiinnostusta, osaamista tai aikaa esimerkiksi ryhmärakennuttamishankkeen läpiviemiseksi.

6.3.5 Townhouse-kohteiden hallintamuodot

Pientaloja on Helsingissä toteutettu pääosin vapaa-rahoitteisena tuotantona. Myös townhousien osalta asukaslähtöiset toteutustavat kuten omaehtoinen rakentaminen, ryhmärakentaminen ja ryhmärakennuttaminen tulevat todennäköisesti olemaan pääosin omistustuotantoa.

Helsinkiläiset pientaloasunnot toteutetaan pääosin perheasuntoina. Kaikilla perheillä ei kuitenkaan ole edellytyksiä omaehtoiseen rakentamiseen tai vapaarahoitteisen pientalotalon ostamiseen. Kaupunkimaiset pientalot soveltuvat toteutettavaksi myös ns. välimuodon tuotantona. Esim. hitas-asunnoilla erityisesti hyvillä paikoilla olisi varmasti kysyntää. Ei ole myöskään estettä pientalojen tuottamiselle valtion lainoittamina vuokra-asuntoina. Edellytyksenä valtion lainoittamalle tuotannolle on, että asunnoista muodostuu kohtuuhintaisia.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman maehdotuksen 2012 mukaan myös jatkossa 40% tuotannosta on säätelemättömiä asuntoja, 40% ns. välimuodon asuntoja ja 20% vuokra-asuntoja. Ohjelman mukaan Helsingissä jatketaan kaupunginosa- ja korttelitasolla hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista Laajemmilla pientapainotteisilla alueille tämä edellyttää eri rahoitus- ja hallintamuotoisten asuntojen rakentamista.

Townhouse -tyyppisiä pientaloja tulee toteuttaa eri rahoitus- ja hallintamuotoisina, ja luoda edellytykset myös kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamiselle.

6.4 Kokemuksia ja johtopäätöksiä townhouse-tyyppisten tonttien ryhmärakentamisesta ja omaehtoisesta rakentamisesta

6.4.1 Ryhmärakentamisen saksalainen malli

Ryhmärakennuttamisesta ja muista yhteisöllisistä ryhmärakentamishankkeista on paljon kansainvälisiä esimerkkejä. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen YTK:n kolmivuotisen tutkimushankkeen (2007–2010) ”Urbanin asumisen

tulevaisuuden konseptit URBA” kohteena oli monimuotoinen, kestävä kehityksen mukainen urbaani asuminen ja sen edistäminen pääkaupunkiseudun uudis- ja täydennysrakentamisessa. Ryhmärakennuttaminen oli yksi tämän hankkeen tutkimusaiheista. Tutkimuksessa on käsitelty saksalaisia Baugemeinschafteja. Baugemeinschaftit ovat toteuttaneet nimenomaan kerrostalokohteita, mutta toimintamallia voidaan soveltaa myös pientalorakentamiseen. Esimerkiksi Hampurissa on kaupunki ottanut nämä organisaatiot osaksi asuntopoliittikaansa ja laatinut niille oman kehittämisohjelmansa. Hampuri on myös perustanut toimiston ”Agenturin”, joka ohjaa hankkeita. Uusilta asuntoalueilta varataan osa tonteista nimenomaan näille ryhmille.

Tutkija Terttu Nupposen artikkelissa kuvataan saksalaista toimintamallia seuraavasti: Saksalaisia Baugemeinschafteja on kolmea eri tyyppiä:

- a) suunnittelu- ja rakennusprosessit ovat Baugemeinschaftin jäsenten itse ohjaamia.
- b) yritysmäisessä Baugemeinschaftissa ulkopuolinen Dienstleister/palveluntuottaja (Bg-moderattori) huolehtii hankkeen organisoimisesta. Usein tuottaja hankkii myös tontin ja kokoaa yhteisön jäsenet.
- c) pieni ryhmä jäseniä hankkii rakennuttajan. Tämä tekee asukasryhmälle tarjouksen talon rakentamisesta kiinteään hintaan niin, että asukkaat voivat osallistua siihen vaihtelevassa määrin.

Yleensä asukkaat neuvottelevat oman, yksilöllisen rahoituksen ja liittyvät sitten Baugemeinschaftiin. Kukin jäsen on vastuussa osuudestaan rakennushankkeessa. Asunto-omaisuuslain mukaan talon valmistuttua Baugemeinschaftista tulee omaisuudenomistaja tai kiinteistönomistaja. Yksityisten asukkaiden omaisuus on mahdollista myydä, pantata ja antaa perinnöksi. Saksassa on myös valmiita mallisopimuksia Baugemeinschaftin perustamisesta.

Ristiriitoja saattaa syntyä siitä, että pois lähteneen jäsenen tilalle ei saada rakennusprojektin vaatimassa aikataulussa uutta jäsentä ja hänen maksuosuuksiaan. Talon valmistuttua Baugemeinschaftista tulee kiinteistönomistaja. Mielenkiintoista on, että kustannukset voivat jäädä peräti 20–30 prosenttia alemmiksi kuin vain itselle rakennettaessa. Baugemeinschaftit rakentavat monesti myös varsinaisen kantakaupungin alueelle. Hankkeen edullisuus suo periaatteessa myös vähemmän varakkaille mahdollisuuksia asua kaupunkialueella ja mielenkiintoisessa ympäristössä. Usein Baugemeinschaftin jäsenet joutuvat kompensoimaan yhteisesti ryhmästä eronneen rahoitusosuuden. Myös muunlaiset ristiriidat ovat mahdollisia – juridisesti Baugemeinschaftin jäsenten vastuusuhteet eivät ole kovin selvät.

Jo toteutuneissa hankkeissa Hampurissa on noudatettu periaatetta, ettei suunnittelukuluista

säästetä. Sen sijaan säästöjä tulee keskimäärin 20 prosenttia projektinkehittelystä ja markkinointipalveluista. Näin suunnittelusta on tullut suorempaa ja räätälöidymppää kuin muuten, suunnitelma on ollut mahdollisimman julkinen, ja se on sovitettu yksilöllisiin tarpeisiin. Asunnoista on mahdollista tehdä tyypiltään ja yhteistiloiltaan monipuolisia. Saksalaiset kirjoittajat korostavatkin sen merkitystä, että sosiaalisen tai yleishyödyllisen asuntotuotannon jäykkiä sääntöjä ei noudateta Baugemeinschaftien suunnittelussa. Ekologiseen ja omaa työtä kehittävään kekseliäisyyteen vie myös budjettien tiukkuus.

6.4.2 Ryhmärakentamisen portaali

Suomessa ryhmärakentamisesta kiinnostuneet tahot ovat vasta järjestäytymässä. Ryhmärakentamisen etuja ajamaan on perustettu yhdistys Ryhmärakennuttajat ry, jonka viestintäkanavana toimii pääkaupunkiseudun kehitysyhtiö Culminatum In-novation Oy:n tuottama portaali.

Culminatum on tuottanut nettikäyttöisen ryhmärakennuttamisen portaalin, jonka kautta pääsee tutustumaan ryhmärakennuttamisen menetelmiin, hankkeisiin, ja ryhmiin, jotka rakennuttavat sekä alalla toimiviin ammattilaisiin.

Portaaliin voi ilmoittaa ryhmän, joka hakee osakkaita tai ilmoittautua johonkin jo perustetuista ryhmistä. Portaalin kautta voi löytää myös ryhmälleen sopivan tontin. Tarjolla olevista tonteista ilmoittivat marraskuussa 2011 Helsinki, Vantaa, Porvoo, Hämeenlinna, Karjaa, Vihti ja Vuolenskoski. Portaalin kautta voi etsiä hankkeeseensa asiantuntijoita, sinne voivat ilmoittautua ryhmärakentamishankkeisiin palveluksiaan tarjoavat arkkitehdit, rakennuttajakonsultit, sisustus-, piha- ja ympäristösuunnittelijat sekä urakoitsijat. Portaalin kautta voi myös ilmoittaa ja ostaa rakennustuotteita. Ryhmärakentamisportaalissa annetaan myös tietoa ryhmän perustamisesta, suunnittelusta ja projektin johdosta, taloudellisista ja juridisista järjestelyistä sekä rakennuttamisprosessista. Portaali on uusi, se on avattu keuhällä 2011 eivätkä kaikki ryhmärakentamisesta kiinnostuneet näytä vielä löytäneen sitä. Mikäli portaalin ylläpito vakiintuu ja tulee ryhmärakentamisesta kiinnostuneiden ja palveluja, tontteja, neuvontaa yms. tarjoavien laajaan käyttöön, tarjoaa se hyvän lähtökohdan ryhmille hankkeiden perustamiseen ja ohjelmointiin.

6.4.3 Ryhmärakennuttaminen ja -rakentaminen sekä omaehtoinen rakentaminen kaupunkipientalojen toteutustapana

Edellä on todettu, että omaehtoinen rakentaminen, omaehtoinen ryhmärakentaminen tai rakennuttaminen sopii parhaiten tonteille, jotka ovat mahdollisimman itsenäisiä ja rakennettavuudeltaan helppoja, ja

joiden asemakaava soveltuu omaehtoiseen rakentamiseen. Tällöin kaupungin tulee samalla hyväksyä toteutusajan mahdollinen venyminen, tonttien eriaikainen rakentaminen ja ympäristön pidempiaikainen keskeneräisyys. Tosin silloin, kun ryhmärakennuttajilla on ammattitaitoinen koordinaattori (esim. rakennuttajakonsultti) vetämässä hanketta ei rakentamisessa välttämättä ole juurikaan eroa rakennuttajakonsulttivetoisesta hankkeesta. Omaehtoinen rakentaminen ja -ryhmärakentaminen edellyttää myös tontinluovutukselta tavanomaista enemmän ennakkosuunnittelua esim. rakentamista koskevien tontinluovutusehtojen osalta.

Tiivis townhouse-tyyppinen rakentaminen ei ole mahdollista ilman yhteistyötä ja sopimista naapureiden kanssa suunnitelmien, rakentamisen ja sitä ennakoivien järjestelyjen sekä aikataulujen suhteen. Koordinaatiota eri hankkeiden välillä tarvitaan. Yhteistyöstä on selvää myös taloudellista hyötyä asukkaille, kun voidaan keskittää hankintoja ja kilpailuttaa suunnittelua. Myös rakentamisvaiheen logistiikka ja varastointi on helpompi järjestää yhteisin sopimuksin.

Ryhmärakentaminen on siis yleensä helpompaa ja vaivattomampaa kuin hartiapankkirakentaminen.

Aina löytyy kuitenkin perheitä, jotka valitsevat mieluummin hartiapankkiin liittyvän itsenäisyyden ja itsemääräämisoikeuden. Townhouse-tyyppisten rakennusten omaehtoiseen rakentamiseen tarkoitettut alueet ja tontit tulee valita ja asemakaavoittaa erityisesti tähän toteutusmuotoon sopiviksi. Rakentamisvaihetta helpottaa, jos ryhmällä on mahdollisimman varhaisesta vaiheesta alkaen käytettävissä hanketta koordinoiva rakennusalan ammattilainen. Kaupunki voisi vaativimmissa hankkeissa tontinvarauksen yhteydessä edellyttää tätä. Kaupungin laatimat selkeät ohjeet ja menettelytavat sekä keskitetty palvelu helpottaisi omaehtoista rakentamista ja tuottaisi myös kaupungille aika- ja resurssisäästöjä. Kaikki asukkaat eivät halua kokonaan omatoimista toteutusta. Tulisi tarjota myös sellaisia kohteita, joissa rakennukset on rakennettu etukäteen osittain valmiiksi.

Johtopäätökset

Ryhmärakentaminen ja -rakennuttaminen sopivat hyvin pienimuotoisten townhousekohteiden toteuttamiseen. Em. toteutustavat lisäävät asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia, synnyttävät uusia käyttäjälähtöisiä asumisen ratkaisuja sekä tuovat markkinoille pieniä ja keskisuuria rakennusalan toimijoita.

Townhouse-tontteja on syytä varata monipuolisesti omaehtoiseen ryhmärakentamiseen ja rakennuttamiseen, rakennuttajakonsulttivetoiseen ryhmärakentamiseen sekä grynderivetoiseen rakentamiseen. Kuhunkin toteutustapaan ja -muotoon tulee valita sopivat tontit hankekohtaisesti.

Omaehtoiseen rakentamiseen ja ryhmärakentamiseen tarkoitettut townhouse-tontit tulee valita ja asemakaavoittaa siten, että ne sopivat erityisesti tähän toteutustapaan. Vaativimmissa kohteissa kaupunki voisi varauksen yhteydessä edellyttää, että hanketta koordinoi rakennusalan ammattilainen

7. Townhouse-tonttien asemakaavoitus

7.1 Asemakaava, rakentamistapaohje ja viitesuunnitelmat

Townhouse-tonttien sijainti ja toteutustapa vaikuttavat asemakaavojen sisältöön ja myös tarpeeseen laatia asemakaavaa täydentäviä suunnitelmia.

Kaupunkikuvallisesti tärkeillä ja vaativilla paikoilla asemakaavat laaditaan tarkemmiksi kuin vähemmän vaativilla paikoilla. Asemakaavassa tulee kuitenkin olla riittävästi joustoa rakennussuunnittelulle. Kaavan ja toteutuksen pohjaksi on usein hyvä laatia viitesuunnitelmia toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi. Asemakaavoista poikkeaminen edellyttää asemakaavamuutosta tai poikkeuslupaa. Pienemmät poikkeamat voidaan hoitaa neuvottelu- ja lausuntomenettelyllä. Omaehtoinen rakentaminen edellyttää usein tarkempaa ohjausta, toisaalta omaehtoisessa rakentamisessa tulisi asukkaille antaa riittävästi itsemääräämisoikeutta.

Asemakaavaa täydentämään voidaan laatia rakentamistapaohje. Yleensä kaavoittaja laatii rakentamistapaohjeen, ohje tulisi laatia yhteistyössä rakennusvalvontaviraston kanssa. Rakentamistapaohje ja siihen liittyvä viitesuunnitelma on tarpeen laatia erityisesti omaehtoiseen rakentamiseen tarkoitetuilla tonteilla. Rakentamistapaohjeessa täsmennetään asemakaavan tavoitteita ja ohjataan kaavaa yksityiskohtaisemmin rakentamista. Rakentamistapaohjeessa voidaan antaa sitovia määräyksiä ja suosituksia, jotka koskevat rakennuksia, varastoja, aitoja, etupihoja, istutuksia jne. Rakentamistapaohjeessa on hyvä luetella myös vuokratoimukseen tulevat rasitteet.

Kaupunki voi velvoittaa tontinluovutusehdoissa tontinvaraajia noudattamaan viitesuunnitelmia kaupunkikuvaan vaikuttavilta osin. Viitesuunnitelmissa esitetään asemapiirros, rakennustyyppien pohjat ja julkisivukaaviot sekä periaateleikkaukset. Perusratkaisuja voi olla yksi tai useampia, ratkaisut voivat vielä sisältää erilaisia vaihtoehtoja, toteutusvaihteita ja valinnaisuuksia. Laatimalla viitesuunnitelmat selvitetään mitä ongelmia rakentamisessa voi tulla vastaan ja voidaan myös ennakoon selvittää rakennusvalvontaviranomaisen tulkinnat.

Viitesuunnitelmat antavat tontin rakentajalle käsityksen tontin ja asemakaavan antamista mahdollisuuksista. Viitesuunnitelmia ja esimerkiksi ratkaisuja voi laatia asemakaavoituksen yhtey-

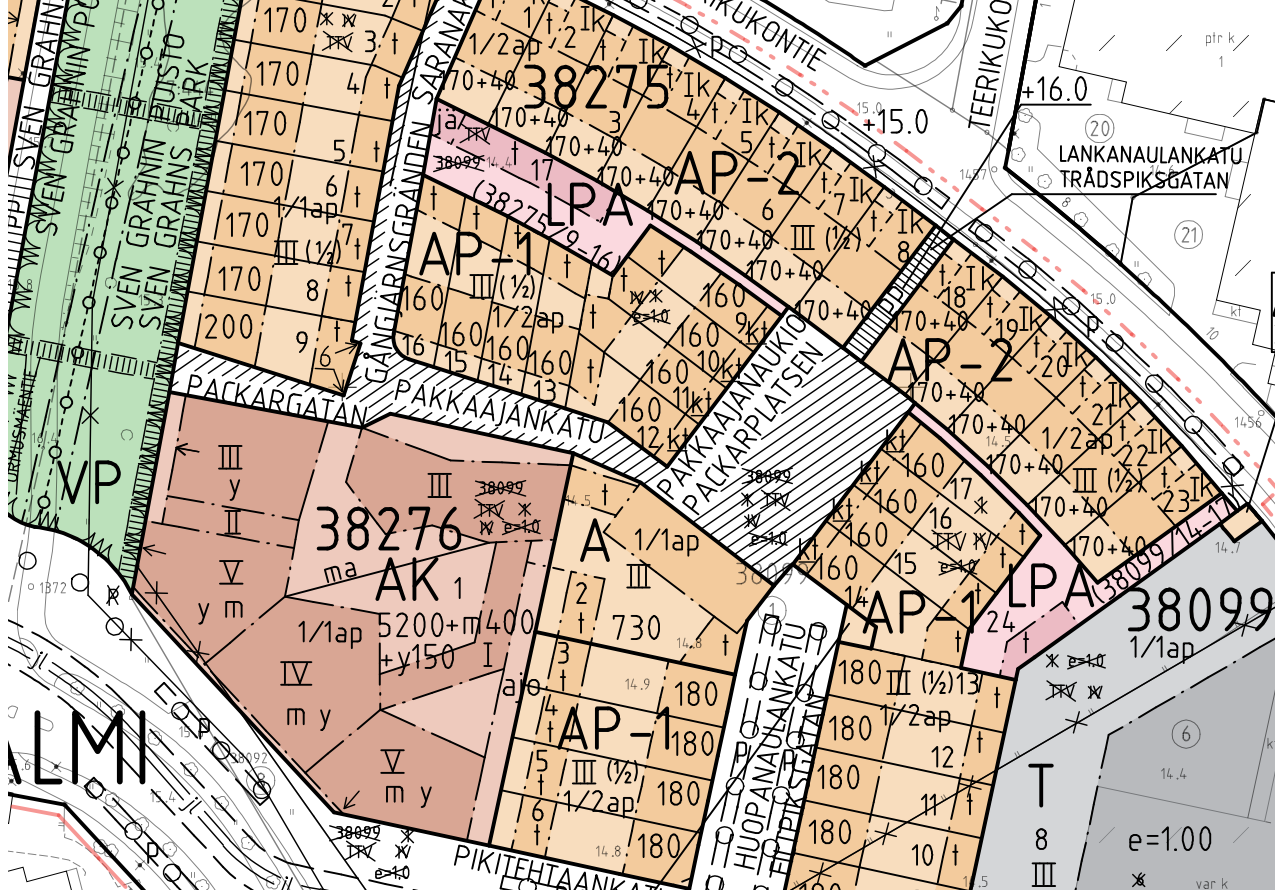
dessä tai asemakaavan pohjalta kuitenkin ennen tontinluovutusta kohteen markkinointia ja hankkeen havainnollistamista varten.

Viitesuunnitelmien avulla on tarkoitus sopia yhteisistä pelisäännöistä ja ehkäistä mahdollisia ristiriitoja. Yleensä tontinvaraajat ovat olleet tyytyväisiä siihen, että viitesuunnitelmat ovat olleet käytettävissä - silloinkin, kun ovat päätyneet niistä poikkeaviin ratkaisuihin. Oulussa kaupunki on laadittanut joillakin alueilla viitesuunnitelmista rakennuslupakuvat ja luovuttanut niitä ilmaiseksi omaehtoisille rakentajille. Viitesuunnitelmia on myös tehty asemakaavoituksen yhteydessä erityisen vaativille paikoille tai hyödyntäen esim. kilpailun tulosta.

Tontinvarausehdoissa voidaan myös velvoittaa käyttämään ensisijaisesti valmistalotyyppejä. Tontit voidaan myös luovuttaa kilpailun pohjalta. Tällöin kaupunki pyytää luonnossuunnitelmat tonteille ja parhaiden yhteensopivien suunnitelmien esittäjät (+muiden kriteerien täyttäjät) saavat tontit rakennettavakseen.

Rakentamistapaohje ja siihen liittyvä viitesuunnitelma on tarpeen laatia erityisesti omaehtoiseen rakentamiseen tarkoitetuilla tonteilla.





Ote Ormuspellon asemakaavasta. Projektipäällikkö Matti Visanti

7.2. Rakennusoikeus ja tonttikoot

Omatonttinen townhouse-rakentaminen, johon ei liity yhteisiä tiloja tai alueita (pysäköintialue, piha, yhteistila) ja jossa rakennukset ovat 2–3-kerroksisia tuottaa kerrostalokortteleita vastaavia tonttitehokkuuksia. Yhteisten piha-alueiden puuttuminen edellyttää toisaalta puistojen ja leikkipaikkojen koh- tuullisen tiheyttä verkostoa.

Yhden asunnon katujulkisivun pituus on yleensä 5–10 m, tontin syvyyteen vaikuttavat asuntopihat (etu- ja/vai takapiha) sekä mahdollinen piharakennus. Minimissään tontin syvyys voi olla 15 m, kun taas piharakennuksellinen tontti edellyttää 25–30 m:n syvyyttä. Yhden asunnon tonttien koot vaihtelevat townhouse-tyyppisessä rakentamisessa yleensä välillä 100–350 m². Omaehtoiseen rakentamiseen tarkoitetut tontit tulee mitoittaa riittä- vän väljiksi.

Kun rakennusoikeus pientalokaavassa merkitään yhdellä luvulla, se sisältää sekä lämpimi- en että kylmien rakennusosien rakennusoikeuden. Rakentaja pyrkii yleensä hyödyntämään rakennus- oikeuden maksimaalisesti lämpiminä sisätiloina. Puolilämpimät tilojen esim. lasikuistien tai viherhuo- neiden toteutuminen edellyttää oman rakennusoi- keuden osoittamista niille kaavassa. Usein raken- nusoikeus merkitäänkin lukusarjalla, joka osoittaa varsinaisen asuntokerrosalan lisäksi kylmien varas-

tojen ja (eri luvulla) lasikuistien rakennusoikeuden. Lisäksi voidaan sallia erikseen rakennusoikeutta esim. ullakolle tai autotallin rakentamiseen. Sil- loinkin, kun sallittu rakentamisen volyymi koostuu useista osista, realisoidaan se usein täysmääräi- sesti, mikä tulee olla tontin mitoituksen lähtökoh- tana. Rakennusvalvontavirasto huolehtii siitä, että kuhunkin hankkeeseen rakennetaan ohjeiden mu- kainen määrä varastoja, vaikka sitä ei olisi kaavas- sa erikseen määrätty. Erkkereitä, viherhuoneita ja muita perusrungosta ulkonevia osia voidaan saada aikaan sallimalla niiden rakentaminen kaavakart- taan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Townhouse-tonttien rakennusoikeus/asun- tojen koko tulisi suhteuttaa kunkin alueen kysyn- täpotentiaaliin. Kantakaupungissa meren rannalla suuretkin asunnot menevät kaupaksi, mikäli niitä ei ole markkinoilla liikaa samanaikaisesti. Monilla alueilla liian suuret asunnot eivät kuitenkaan mene kaupaksi. Ormuspellossa ja Alppikylässä maksimik- si tuntuu määrittävän 120–140 m². Omatoimisessa esikaupunkirakentamisessa koot voivat olla suu- rempiakin. Vuokra määrittyy koon mukaan ja usein edellytetään tontin varauksen yhteydessä, että ai- nakin lähes kaikki rakennusoikeus toteutetaan. Vai- heittain rakentamista voidaan tukea asemakaavas- sa sallimalla laajentamisoptio esim. ullakolle.

Asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa asunnot voivat olla erikokoisia annetun rakennusoi- keuden ja rakennusalan sallimissa rajoissa.

7.3 Kerrostalo vai pientalo?

Rakennusvalvontavirasto tulkitsee pientaloksi rakennukset, joissa ei ole asuntoja päällekkäin. Asuntojen vähäinen limittyminen päällekkäin sallitaan. Kaksi- tai kolmikerroksinen rakennus, jossa on kaksi asuntoa päällekkäin ja molempiin on suora yhteys ulkoa, tulkitaan pientaloksi, jos rakennus on pienekö. Muut rakennukset tulkitaan kerrostaloiksi.

Omatonttiseen townhouse-rakentamiseen tarkoitetut korttelit merkitään yleensä kaavassa merkinnöillä AP (asuinpientalojen korttelialue) ja townhouse-tyyppiset yhtiömuotoiset rivitalot joko AP-merkinnällä tai AR-merkinnällä (rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue). Merkintä A (asuinrakennusten korttelialue) antaa mahdollisuuden joidenkin asuntojen sijoittamiseen päällekkäin. A-merkintään voidaan liittää indeksi ja erilaisia täsmentäviä ohjeita koskien esim. pientaloasuntojen ja päällekkäisten asuntojen suhdetta, yhteyttä asuntoihin ulkoa jne. Käyttämällä A-merkintää vältetään tilanne, jossa kaavamääräys estää muutoin tarkoituksenmukaiset asuntokoot tai sijoittelun.

Suomesta puuttuvat lähes kokonaan kerrostalon ja pientalon välimaastoon sijoittuvat rakennustyyppit, hybridit, pienkerrostalot ja kerros-pientalot. Tiiviin pienimittakaavaisen rakentamisen yhteydessä voisi pientalorakentamisen sijasta puhua pientalomaisesta rakentamisesta. Pientalomaisessa rakentamisessa rakennukset ovat matalia, 2–3-kerroksisia, asunnot ovat yleensä vierekkäin, mutta voivat olla myös limittäin ja päällekkäin. Kaikkiin asuntoihin on suora yhteys ulkoa (tai esim. sivukäytävältä), rungon sisällä olevaa porrashuonetta ei ole, kuhunkin asuntoon liittyy suurehko piha tai terassi.

Jako pien- ja kerrostaloihin näkyy rakentamismääräyksissä ja asemakaavojen autopaikkavaatimuksissa. Pientalojen autopaikkavaatimus on ankarampi kuin kerrostalojen. Esteettömyysmääräykset ja palomääräykset kerros- ja pientaloissa poikkeavat toisistaan.

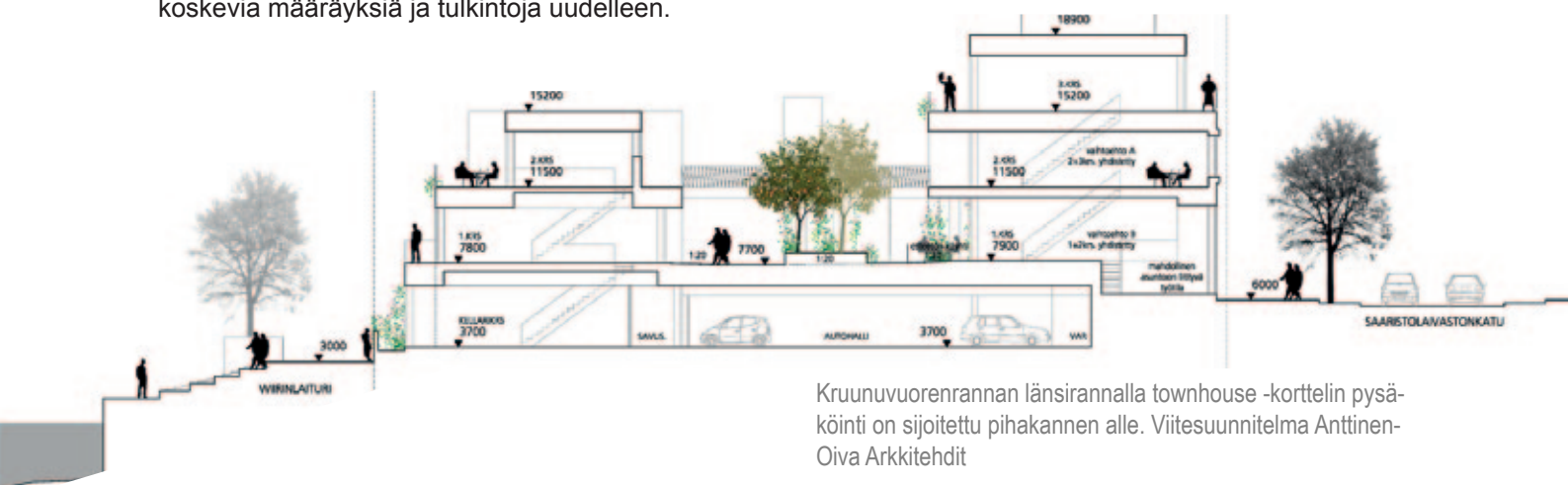
Selkeät ohjeet pientalo-/kerrostalotulkintoista hybridirakennuksissa puuttuvat. Sekatalojen yleistyessä on syntynyt tarve pientalomaisen rakentamisen ominaisuuksista lähtien tarkastella sitä koskevia määräyksiä ja tulkintoja uudelleen.

7.4 Pysäköinti

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymässä uudessa autopaikkamäärien laskentaohjeessa townhouseille, joilla tarkoitetaan kytkettyä pientaloa, jossa jokainen asunto/kiihteistö on omalla tontilla on esikaupunkialueilla muista pientaloista poikkeava autopaikkavaatimus.

Kantakaupungin osalta edellytetään sekä omatonttisissa että yhtiömuotoisissa (tämän raportin mukaisissa townhouse -hankkeissa) 1 ap/asunto. Tämä on selvä muutos aikaisempaan laskentaohjeeseen nähden, jonka mukaan käytännössä jouduttiin toteuttamaan kantakaupungin townhouseihin noin 2 ap/ asunto. Kun tehokkaassa rakentamisessa autopaikat joudutaan sijoittamista keskitetyksi pihakannen alaisiin autohalleihin tai kellariin kustannukset asuntoa kohti saattoivat nousta 100 000 euroon (35 000–50 000 €/ap). Autopaikkojen aiheuttama kustannuslisa nosti asuntojen hinnan monien ostajien ulottumattomiin. Tämä koski erityisesti muutoin kohtuuhintaisiksi tarkoitettuja asuntoja, esim. hitas-asuntoja. Pääosa kantakaupungin townhouse -kohteista toteutunee yhtiömuotoisina hankkeina. Omatonttisissa kaupunkipientalokoh-teissa on autohallin sijoittaminen rasitteena monen tontin alueelle rakenteellisesti, hallinnollisesti tms. erittäin vaativaa. Autohalli määrittelee yläpuolisia rakenteita eli asuntojen rakenneratkaisuja ja jopa tilaratkaisuja talotekniikan vaaka- ja pystyventien kautta.

Esikaupunkialueella, kun etäisyys linnuntietä lähimmälle raideliikenteen pysäkille on alle 500 m omatonttisten townhousien laskentaohje on sama kuin kantakaupungissa (1 ap/asunto), mutta yhtiömuotoisissa townhouse -kohteissa (etäisyys linnuntietä lähimmälle raideliikenteen pysäkille on alle 800 m), tulee rakentaa vähintään suurempi lu-vuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto. Yhtiömuotois-sissa kohteissa autopaikat lasketaan yhtiön kerros-alan mukaan ja pyöristetään ylöspäin. Jos yhtiössä on esimerkiksi 10 kpl 150 k-m²:n asuntoja auto-paikkoja tulee rakentaa 15 kpl eli 1,5 ap/asunto.



Kruunuvuorenrannan länsirannalla townhouse -korttelin pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle. Viitesuunnitelma Anttinen-Oiva Arkkitehdit

Yhtiömuoto nostaa siis samalla paikalla sijaitsevan samanlaisen asunnon autopaikkavaatimusta, mikä saattaa olla rakentajille ja asukkaille vaikeasti perusteltavissa. Myös runkoliikenteen läheisyyteen rakennettaville pientaloille on omat laskentaohjeet, jotka vaativat enemmän autopaikkoja kuin raideliikenteen lähellä, mutta vähemmän kuin muilla esikaupunkialueilla.

Muilla esikaupunkialueilla omatonttisissa kohteissa edellytetään 1 ap/asunto ja lisäksi 1ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten. Kun tontit ovat pieniä, on tilapäisen säilytyksen osalta Ormuspellon ja Alppikylän kaavoihin sisältyvä ratkaisu, jossa osa autopaikoista on sijoitettu ns. velvoiteautopaikkoina katualueelle tilaa säästävä ja taloudellisesti edullinen ratkaisu. Yhtiömuotoisissa kohteissa edellytetään vähintään suurempi luvuista 1ap/80 k-m² tai 1,25 ap/asunto.

Esikaupunkien autopaikkavaatimus raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä asettaa omatonttiset ja yhtiömuotoiset hankkeet eriarvoiseen asemaan.

7.5 Yhteisjärjestelyt

Yhteisjärjestelyjä edellyttävien toimintojen periaateratkaisut tulee tehdä jo kaavoitusvaiheessa. Tämä edellyttää alustavia neuvotteluja tonttien teutustavasta kiinteistöviraston kanssa. Omatonttisissa hankkeissa on kyse on tällöin pysäköinnistä ja jätehuollosta. Jätehuollon keskittäminen voi olla perusteltua koska HSY laskuttaa vain yhtiöitä tai yksittäisiä talouksia. Kaavaan merkitään jätehuollon edellyttämä alue tai tila sekä tontit, joiden jäte-

huoltoa varten se varataan. Määräykseen on myös syytä liittää velvoite: kiinteistöt vastaavat yhdessä alueen rakentamisesta ja huollosta.

Yhtiömuotoisessa kaupunkipientalokohteessa kaavassa edellytetään yleensä yhteisen pihan ja usein pysäköintialueen rakentamista. Jätehuolto sijoittuu yleensä pihalle, ellei kaavassa edellytetä jätehuonetta. Rakennusvalvonnan ohje suosittelee kerho- ja harrastetilojen rakentamista kaikkiin yhtiöihin ja edellyttää vapaa-ajantilojen rakentamista vähintään 20 asunnon yhtiöihin. Pienissä kohteissa, joissa asukastilan koko (säännöllä 1,5 % kokonaiskerrosalasta) jää alle 20 m²:n, ei yhteistilan rakentamista tulisi kaavassa edellyttää, ellei sitä voida sijoittaa jonkun suuremman yhteistilan yhteyteen.

Yhtiömuotoisissa 1000 k-m² suuremmissa hankkeissa joudutaan rakentamaan väestönsuoja.

7.6 Kaupunkikuvalliset määräykset

Yleensä on tarkoituksenmukaista määrätä asemakaavassa tärkeimmät kaupunkikuvaan vaikuttavat tekijät. Vanhoilla omakotialueilla suuret tontit ja rehevä kasvillisuus muodostivat pientalomiljööön peruspiirteet. Nykyisessä townhouse-tyyppisessä rakentamisessa tontit ovat pieniä, rakennukset liittyvät toisiinsa ja kasvillisuudelle on vähän tilaa. Kaupunkikuvallisilla periaatteilla luodaan edellytyksiä hyvälle kaupunkiympäristölle ja helpotetaan rakentamista. Townhouse-rivistössä on yhden asunnon julkisivun pituus yleensä vain 5–10 m. Omaehtoisesta rakentamisesta asukkaat yleensä haluavat toisistaan poikkeavia persoonallisia julkisivuja, rakentajavetoisissa kohteissa kustannusten säästämiseksi pyritään taas toistoon. Kaavamääräyksillä omaehtoisessa rakentamisessa varmistetaan vierekkäisten rakennusten rakennustekninen yhteensopivuus ja estetään kaupunkikuvan liiallinen levottomuus. Rakentajavetoisissa hankkeissa voidaan kaavamääräyksillä taas edellyttää townhouse-kaduille ominaista kunkin asunnon erottumista erilaisen julkisivukäsittelyn kautta. Näkymä



Malminkartanon townhousien julkisivukaavio lähiympäristön suunnitteluohjeesta



Jätkäsaaren Saukonpaaden townhouse-korttelit, viitesuunnitelma arkkitehti Heikki Muntola

kadulta tai muusta julkisesta tilasta tärkeä. Tontin sisäosissa voi rakentaa vapaammin.

Hallitun katunäkymän kannalta tärkeimpiä tekijöitä ovat rakennuksen suhde katuun ja verraten yhtenäiset kattomuodot. Kaavassa tulee määrätä

- raja, johon rakennukset on rakennettava kiinni kadunpuolelle
- kattomuoto (esim. harjakatto), harjan suunta, katon kaltevuus sekä enimmäiskorkeus
- sallitut kattomateriaalit ja värityksen periaate (esim. tummasävyinen)
- tontin ja kadun tai muun julkisen alueen rajalle rakennetavan aidan korkeus ja aitamateriaali
- pääasialliset julkisivumateriaalit

7.7 Rakennusten suhde toisiinsa ja katuun

Kaupunkipientalot pyritään yleensä sijoittamaan suoraan kadun varteen tai kapeahkon etupiha-vyöhykkeen taakse siten, että luodaan pienimittakaavainen, huonomainen katutila. Kadun tehtävä on tällöin toimia myös asuntoja yhdistävänä julkisena tilana. Townhouse-alueen katuverkko ja katu-
tujen poikkileikkaukset tulisi suunnitella siten, että liikennemäärät ovat vähäisiä ja liikkumisnopeudet alhaisia. Myös katumiljöön suunnitteluun tulee panostaa. Autopaikkojen systemaattinen sijoittaminen rakennuksen eteen tontille molemmiin puolin katua laajentaa katutilaa eikä suljettua tilavaikutelmaa saavuteta.

Silloin, kun rakennetaan katuun kiinni, on tarpeen yksityisyyden turvaamiseksi nostaa ensimmäinen kerros 50–100 cm kadun pinnan yläpuolelle. Tällöin tulee järjestää esteetön yhteys asuntoihin pihan kautta siten, ettei 50 m:n matka kadulta

esteettömälle pihaovelle ylitä. Vaatimus edellyttää rakennusten pituuden rajoittamista 4–5 asuntoon.

Omatonttisten townhousien välissä on yleensä kaksiosainen palomuu-ri ja jokaisella rakennuksella on omat perustukset oman tontin puolella. Mahdolliset ongelmakohdat (vastuu, kustannukset ja aikataulu) keskittyvät ensisijaisesti tontin rajapinnassa tapahtuvaan rakentamiseen ja rakennusosien ja pihanpintojen korkojen yhteensovittamiseen. Haasteena ovat mm. perustukset, joita on vaikea tehdä erillisenä naapurirakennuksesta, ja jotka olisi toisinaan hyvä saada laajentumaan toisen tontin puolelle. Kahdelta rinnakkaiselta palomuurilta vältytään, kun kaavassa määrätään yhden palomuurin rakentaminen jokaisen tontin toiseen laitaan. Rakennusten vesikaton mahdollisen harjan suunta tulee määrittää sellaiseksi että katon tuuletus pysytään järjestämään ilman erikoisratkaisuja. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä että rakennuksia ei tule sijoittaa lähekkäin siten että katon harjat ovat rakennusten välisen rajan suuntaiset.

Hartiapankkirakentamisen yhteydessä välitetään monia ongelmia, jos rakennukset liitetään toisiinsa kylmällä rakenteella esim. katoksella. Autopaikat voidaan tällöin sijoittaa rakennusten väliin ja ratkaista välitilassa myös esteettömyyteen liittyvät vaatimukset.

7.8 Townhouse-alue

Helsinkiläiset townhouse -kohteet näyttävät kaavainventaarion mukaan rakentuvan pääosin pieninä kokonaisuuksina joko täydennysrakennuskohteina tai muodostaen osia suuremmista kerrostalovaltaisista rakennettavista alueista. Östersundom on ainoa suuri pientalorakentamiskohde Helsingissä.

Townhouse-tyyppisellä rakentamisella voidaan luoda pienimittakaavaista ja intiimiä tilaa.

Etenkin omatonttisia townhouseja käsittävällä alueella katuverkosta muodostuu tiheä ja kadun rooli julkisena tilana korostuu. Katuhierarkia voidaan osoittaa esim. katuleveyksillä ja puuistutuksilla. Kun rakennetaan tiiviisti, ei alkuperäistä kasvillisuutta ja maastoa voida juurikaan säilyttää. Luonto katoaa ja se korvataan kaupunkiluonnolla. Luontoa edustavat rakennetut pihat, puutarhat, puistot ja puistikot. Suhde luontoon on siis tyystin erilainen kuin meillä perinteisesti esikaupunkialueilla tavoiteltu luonnonläheisyys, jossa rakentaminen pyrittiin sijoittamaan alkuperäistä luontoa säästäen. Suomessa asumiseen on perinteisesti liittynyt yhteinen puolijulkainen tila, piha, jolla on ajateltu olevan paitsi toiminnallinen myös sosiaalinen rooli. Kun omatonttisten townhousien muodostamassa rakenteessa yhteisiä pihvoja ei ole, korostuu asutopihojen merkitys. Tarvitaan myös melko tiheä puistikoiden ja leikkipaikkojen verkosto.

Laajoilla townhousealueilla on haasteellista saavuttaa hyvien palvelujen ja tehokkaan joukko liikenteen edellyttämä riittävä tehokkuus. Pientalovaltaisista alueista muodostuu helposti yksityisautoiluun painottuvia alueita. Matalasti ja tiiviisti rakennettaessa alueen koon kasvaessa kasvavat myös orientoitumiseen liittyvät ongelmat. Kun toiminnallinen monipuolisuus tai rakennusten korkeus ei tuo vaihtelua alueelle, alueen jäsentäminen on tehtävä kaupunkikuvallisin keinoin. Tiiviin matalan struktuurin jäsentäminen siten, että alueella on mahdollista orientoitua, ja että kaupunkiympäristöstä muodostuu vaihteleva ja elävä, edellyttää aluetasolla riittävän vahvoja kaupunkirakenteellisia elementtejä kuten julkisia tiloja, jonka mukaan alue hahmottuu. Erilaisilla talotyypeillä ja materiaaliympäristöllä voidaan luoda osakokonaisuuksia. Pientalovaltaisillekin alueille on usein toiminnallisuuden, miljöö ja asutopolitiittisten tekijöiden pohjalta suositeltavaa sijoittaa jonkin verran kerrostaloja esim. keskuksen yhteyteen.

7.9 Yhtiömuodon ja toteutustavan huomioon ottaminen asemakaavassa

Omaehtoisesti tai omaehtoisella ryhmärakentamisella toteutettavien townhouse-tyyppisten rakennusten asemakaavoissa on otettava huomioon:

- tonttien on oltava rakennettavuudeltaan hyviä
- tonttien tulee olla suhteellisen tasaisella maalla ja muodoltaan yksinkertaisia, lisäksi päätytonttien tulisi olla ulkoseinän verran leveämpiä.
- omatoimirakennuttajien tonteista tulisi muodostaa pieniä 4–5 tontin yhteen rakennettavia ryhmiä. Pienien ryhmien on helpompi organisoida ja ajoittaa suunnittelu ja rakentaminen
- tontin leveyden kadun varressa on oltava riit-

tävä, jotta rinnakkaiset tontit voidaan toteuttaa eriaikaisesti menemättä rakennusaikana toiselle tontille

- omaehtoisessa rakentamisessa enemmän liikumavaraa ja vähemmän riskejä tuottaa ratkaisu, jossa talot ovat kytkettyinä toisiinsa vain kylmin katoksin tai aidoin
- asemakaavassa tulee olla joustoa, mutta kaupunkikuvan kannalta tärkeimmät seikat tulee määrätä asemakaavassa
- yhteisjärjestelyitä, kuten yhteisiä autopaikkatontteja tulee välttää
- yhteisen alueen varaaminen jätehuollolle saat- ta olla perusteltua
- kahdelta palomuurilta välttyään, kun jokaisella tontilla edellytetään naapurin kanssa yhteisen palomuurin rakentamista toiseen laitaan.
- kaavaan tulee merkitä mahdolliset rasitteet (esim. rakenteiden ulottaminen vähäisessä määrin naapurin puolelle)
- kaavassa tulee määrätä tekijät, jotka vaikuttavat viereisten tonttien rakennusten ja pihojen liittämiseen toisiinsa, kuten rajoilla kohtaavat rakenteet ja maastokorot
- asemakaavassa tulee määrätä tekijöistä, jotka säätelevät tonttien välisiä näkymiä ja varjostusta
- kaavassa tulee määrätä tarvittaessa hulevesien ja pintavesien aluekohtainen hallinta ja myös mahdolliset tontikohtaiset ratkaisut

Asunto-osakeyhtiömuotoisten kaupunkipientalojen asemakaavoituksessa on otettava huomioon

- kaupunkikuvan kannalta tärkeimmät tekijät tulisi määrätä asemakaavassa. Jos toteuttajana on rakennusliike tai rakennuttajakonsultti ja tavoitteena on rakennuskohtainen vaihtelu julkisivuissa, tulee sitä edellyttää asemakaavassa.
- asukasvetoisessa ryhmärakentamisessa hankkeiden pitäisi olla pääsääntöisesti verraten pieniä. Pienien ryhmien on helpompi organisoida ja ajoittaa suunnittelu ja rakentaminen

Johtopäätökset

Kaupunkisuunnitteluviraston tulisi neuvotella kiinteistöviraston kanssa townhouse-tonttien toteutustavasta ja -muodosta jo kaavoitusvaiheessa. Erityisesti omaehtoiseen rakentamiseen/rakennuttamiseen tarkoitetuissa hankkeissa kaavavaiheen yhteistyö myös rakennusvalvontaviraston kanssa on tärkeää.

8 Townhousien suunnittelun ja toteutuksen ohjaus

8.1 Tiedotus

Kaupunkimaisten pientalojen tontteja on ollut tähän asti rajoitetusti tarjolla, mutta suurten rantaprojektialueiden rakentamisen myötä ja erityisesti, kun Östersundonin rakentaminen alkaa, lisääntyy rakentamiskelpoisten tonttien määrä huomattavasti. Kaupungin olisi syytä tehostaa tiedotusta townhouse-tyyppisten tonttien kaavoituksesta ja mahdollisesta toteutusaikataulusta sekä rakennusten tuottajille että asukkaille. Toistaiseksi Helsingissä toimii vain joitakin rakennuttajakonsultteja, mutta tonttien lisääntyvä tarjonta toisi todennäköisesti alalle uusia toimijoita. Riittävän varhainen tiedotus antaisi pientalotuottajille mahdollisuuden varautua sopivilla tuotteilla tulevaan tonttitarjontaan. Ryhmärakentamisesta kiinnostuneet asukkaat tarvitsevat myös aikaa ryhmien muodostamiseen, taloudellisten edellytysten luomiseen sekä suunnittelu- ja rakennusprosessiin varautumiseen.

8.2. Tontinluovutus

Kaupunkimaisten pientalotonttien tontinluovutusten tulee myös jatkossa noudattaa kaupungin vakiintuneita asuntotonttien luovutusprosesseja. Tontinluovutusprosesseja tulee kuitenkin kehittää erityisesti omaehtoisen ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen edistämiseksi. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi riittävän ohjeistuksen laatimista sekä kaupunkipientalotonttien toteuttamista koskevien tontinvarausehtojen kehittämistä. Ohjeistus ja tontinvarausehdot tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontavirasto kanssa. Lisäksi tulee huolehtia riittävän neuvonnan järjestämisestä.

Omaehtoiseen rakentamiseen, ryhmärakentamiseen ja -rakennuttamiseen luovutettavaksi tarkoitettujen tonttien varaaminen on syytä toteuttaa pelkästään kaupunkipientalotontteihin keskittyvällä yksityishenkilöille suunnatulla ilmoittautumismenettelyllä, jolloin tonttihaulle saadaan paras mahdollinen näkyvyys. Tontinvarauksen hakeminen tapahtuu kirjallisella hakemuksella. Ennen hakuajan päättymistä tonteista kiinnostuneille on syytä järjestää kaikille townhousien rakentamista harkitseville avoin tiedotustilaisuus, jossa käydään läpi haettavana olevat tontit, niihin liittyvät erityis-

piirteet (esim. asemakaavaratkaisut) sekä townhousien rakentamiseen liittyviä viranomaismääräyksiä ja haasteita. Tällä tavoin kiinnostuneet saavat oikean ja realistisen kuvan siitä, mitä townhouse-tyyppinen rakentaminen edellyttää ja millä tavoin rakentaminen saattaa poiketa perinteisestä hartia-pankkirakentamisesta. Tonttien varaajat tulee valita pääsääntöisesti arpomalla. Tontinvarauksissa saattaa kuitenkin olla tarkoituksenmukaista asettaa etusijalle yksityishenkilöiden itsensä muodostamat ryhmät. Todennäköisesti itse muodostuneet ryhmät, jonka jäsenet tuntevat toisensa entuudestaan, pystyvät sopimaan ryhmän toiminnan pelisäännöistä paremmin, kuin toisilleen ennestään tuntemattomat kaupungin valitsevat ryhmän jäsenet. Näin voidaan välttää rakentamisen aikaisilta riitatilanteilta ja edistää tonttien oikea-aikaista rakentamista. Tontinluovutuskilpailut ovat perusteltuja kaikkein halutuimpien tonttien kohdalla. Kaupunki julkaisee varattavissa olevat tai kilpailuun tulevat tontit kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kiinteistöviraston tonttiosaston Internet-sivuilla.

Townhousien varausten valmistelun yhteydessä ja tonttien toteutustapaa valittaessa tulee aina huomioida tonttien asemakaavaratkaisut sekä tonttien rakennustekniset muut ominaisuudet. Townhouse-tontteja on syytä varata monipuolisesti niin omaehtoiseen rakentamiseen, omaehtoiseen ryhmärakentamiseen ja omaehtoiseen rakennuttamiseen kuin rakennuttajakonsulttiveitoseenkin ryhmärakennuttamiseen. Koska townhousien toteuttamisesta kiinnostuneita rakennuttajakonsultteja on vielä verraten vähän ja satojen ryhmärakentamisesta/-rakennuttamisesta kiinnostuneiden yksityishenkilöiden löytäminen ei välttämättä ole realistista, tulee tontteja varata myös grynderivetoisia hankkeita varten. Osa townhouse-tonteista tulee toteuttaa myös asuntoyhtiömuotoisena hitas-tuotantona.

Kun tiiviisti rakennettavan pientaloalueen toteuttaminen edellyttää yhteisjärjestelyjä, alue toteutetaan yleensä yhtiömuotoisina rakennuttajakonsultti- tai grynderivetoisina hankkeina, jolloin vastuu yhteisjärjestelyiden toteuttamisesta siirtyy ammattirakentajille. Yhteisten autopaikatonttien tai yhteiskerhotilojen suunnittelu, rakentaminen ja hallinta yksityishenkilöiden (asuntotonttien rakentajien) toimesta on hankalaa kustannus- ja toteutusvastuiden jakautumista koskevien kysymysten vuoksi, eikä todennäköisesti johda parhaaseen

mahdolliseen tulokseen. Jos alue kuitenkin halutaan luovuttaa toteutettavaksi omatonttisina ja omaehtoisina hankkeina, tulee yhteisten tilojen hallinnointi järjestää yhtiömuotoisesti. Käytännössä tämä tarkoittaisi sitä, että kaupunki joutuisi ennen asemakaavan toteuttamista perustamaan alueellisen palveluyhtiön, joka ottaisi mainitut tehtävät hoitettavakseen.

Kaupunki on perinteisesti perustanut alueellisia palveluyhtiöitä suurimmille projektialueille, kuten Viikkiin, Arabianrantaan ja Kalasatamaan. Tällöin palveluyhtiöiden toiminnan piiriin kuuluu tuhansia asukkaita. Alueellisten palveluyhtiöiden perustaminen kullekin kaupunkipientalotontteja käsittävälle alueelle erikseen on sen sijaan kohtuuttoman raskas ja hidas prosessi erityisesti, jos yhtiön hallintaan tulee vain muutama yhteispysäköintitontti ja yhteiskerhotila. Yhtiöiden asukasaikaisen hallinnon järjestäminen voi myös muodostua asukkaiden kannalta työlääksi.

Edellä mainittujen ongelmien ratkaisemiseksi ja tiiviiden pientaloalueiden toteutuksen edistämiseksi tulisi tutkia mahdollisuutta perustaa kaupungin toimesta yhtiö, jonka tehtävänä olisi huolehtia kaupungin laajuisesti pienten täydennysrakentamisalueiden yhteispysäköinnin, yhteiskerhotilojen ja muiden vastaavien yhteistilojen ja -alueiden suunnittelusta, rakentamisesta ja hallinnoinnista. Suurella koko kaupungin kattavalla palveluyhtiöllä olisi pieniä alueellisia palveluyhtiöitä paremmat mahdollisuudet huolehtia sen hallintaan tulevien yhteisjärjestelyiden tehokkaasta ja ammattimaisesta järjestämisestä. Lisäksi keskitetty hallinnointi toisi todennäköisesti kustannussäästöjä, kun esimerkiksi kiinteistöjen ylläpitopalvelut voitaisiin kilpailuttaa suurina kokonaisuuksina. Yhtiö toimisi omakustannusperiaatteella. Yhtiö kattaisi (rakentamis-)investoinneista aiheutuvat kulut kunkin alueen osalta kyseisen alueen asuntotonttien toteuttajilta perittävillä liittymismaksuilla. Autopaikkojen ja yhteiskerhotilojen käytöstä tehtäisiin yhtiön ja käyttäjien (asukkaiden) kanssa käyttö-/vuokrasopimus, jonka perusteella yhtiö perisi asukkailta käyttömaksua/vuokraa hoitokulujen ym. juoksevien kulujen kattamiseksi. Yhtiön omistus ja hallinta säilyisi kaupungilla, jotta turvataan mahdollisuudet yhtiön toiminnan laajenemiseksi uusille tuleville kaava-alueille.

Pientaloasiamies

Kiinteistöviraston tonttiosastolle on vuonna 2011 perustettu pientaloasiamiehen vakanssi. Pientaloasiamies valmistelee luovutettavien pientalotonttien hakuohjeet ja toimii yhteyshenkilönä muihin kaupungin hallintokuntiin. Pientaloasiamies myös selvittää, neuvoa ja opastaa hakijoita rakentamiseen liittyvissä käytännön asioissa.

Tontinluovutusprosesseja ja tontinluovutusehtoja tulee kehittää erityisesti omaehtoisen ryhmärakentamisen ja –rakennuttamisen edistämiseksi. Kiinteistöviraston tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa riittävä ohjeistus kaupunkipientalotonttien varaajille.

Tulee tutkia mahdollisuutta perustaa kaupungin toimesta yhtiö, jonka tehtävänä olisi huolehtia kaupungin laajuisesti pienten täydennysrakentamisalueiden yhteispysäköinnin, yhteiskerhotilojen ja muiden vastaavien suunnittelusta, rakentamisesta ja hallinnoinnista

8.3 Rakennuslupaprosessi ja -valvonta

8.3.1 Yleisiä havaintoja

Yhteistyö eri virastojen kesken

Kun asemakaavoitetaan tiiviitä townhouse-tyyppiin rakennuksiin perustuvia alueita, on tärkeää tehdä yhteistyötä rakennusvalvontaviraston kanssa. Kaavoitusvaiheessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että luodaan edellytykset toteutuskelpoiselle ja määräysten mukaiselle asuntosuunnittelulle. Kaavoissa tulisi olla joustoa, joka laatukriteerien ohella mahdollistaa realistisen ja kustannustehokkaan toteutuksen.

Rakennusvalvontavirastossa lupavalmistelijoilla on omat vastuualueensa niin kaupunkikuva- kuin rakennusteknisellä osastolla. On tärkeää, että tulevilla projekteilla myös rakennusteknisen osaston edustaja osallistuu alusta asti lupien valmistelutyöhön. Tässä tiimityössä rakennusvalvonnan pitää itse olla aktiivinen ja varmistaa, että näin todella tapahtuu.

Kokemuksia omatonttisista hankkeista ja ryhmärakentamiskohteista

Omatonttisten hankkeiden käsittely vie rakennusvalvonnalta runsaasti aikaa. Ryhmärakennushankkeissa rakennusvalvonnan edellyttämät aloitus- ja seurantakokoukset pystytään hoitamaan ikään kuin kysymys olisi yhdestä hankkeesta eli (rakennusvalvonnan kannalta) vähemmällä määrällä kokouksia, vaikka rakentaminen tapahtuu eri tonteilla. Näin säästyy aikaa ja vaivaa verrattuna eriaikaisiin ja eri paikassa sijaitseviin työmaihin, joita eri henkilöt vetävät.

Rakennusvalvontaviraston kokemusten perusteella ryhmärakennuttaminen tuottaa verrattuna hartiapankkirakentamiseen todennäköisesti paitsi taloudellista säästöä myös laadukkaampaa rakentamista. Rakentamisessa voi hyödyntää volyymiin perustuvaa hankkeen suuruuden ekono-

miaa ammattimaisesti, samantapaisesti kuin kerrostalotuotannossa. Ryhmärakennuttamisprojekti mahdollistaa mm. pätevän työnjohdon jatkuvan paikallaolon, paremman valvontaorganisaation (yleensä omakotiprojekteissa ei ole valvojaa lainkaan), työporukoille toteutuksen ”monistamisen” tuomat edut ja sitä kautta työvirheiden minimoimisen ja hyvien työtapojen hakemisen. Ryhmärakennuttamishankkeissa on myös mahdollista järjestää rakennusaikainen logistiikka paremmin kuin yksityisillä rakentajilla pienillä ahtailla tonteilla. Lisääarvoa ryhmärakentamishankkeelle tuo myös se, että rakentamiseen saadaan yhtenäisyyttä ja samanaikaisuutta ja mukana on enemmän asiantuntijoita kuin erillispientaloja rakennettaessa.

Monilla asukkailla ei ole aikaa eikä halua lähteä omatoimiseen rakentamiseen, ryhmärakentamishankkeessa heille tarjoutuu helpompi mahdollisuus olla mukana päättämässä tulevasta asunnostaan.

8.3.2 Lupakäsittelyn kehittäminen

Säädöksistä ja velvoitteista

Rakennusvalvonnan toimivallassa ei ole muuttaa lakeja tai asetuksia, mutta niistä on kohtuulista odottaa selkeitä ja johdonmukaisia tulkintoja. Suurimmassa murroksessa uusien rakennustyyppien myötä ovat tulkinnot palo- ja esteettömyysmääräyksistä. Toisaalla tässä raportissa on kaivattu myös tulkintoja siitä, missä laajuudessa kaupunkipientalojen kaava-alueilla olisi mahdollista sallia asuntojen päällekkäisyys asuntokannan monipuolistamiseksi.

Lupakäsittelyn kehittäminen on nähtävä kaksisuuntaisena prosessina. Luvan hakija odottaa viranomaiselta selkeää ohjeistusta ja sujuvaa lupakäsittelyä. Luvan valmistelija odottaa hakijalta asiantuntevaa lähestymistä - yhtä lailla lupakäsittelyn sujuvuuden näkökulmasta. Onnistuneessa prosessissa nämä rajapinnat kohtaavat toisensa ilman suurempia vaikeuksia. Kaikissa hankkeissa eivät annetut säännöt hakijalle riitä, vaan hakija esittää poikkeamisia asemakaavasta ja joskus myös helpotuksia rakentamismääräyksistä. Niitä on yleensä mahdollisuus myöntää vain erityisin, lopputuloksen laatua parantavin perustein.

Yleisimpiä poikkeamisia ovat vähäiset rakennusalan, -oikeuden tai -korkeuden ylitykset. Monet näistä vaativat rajanaapureiden suostumuksen.

Townhouse-tyyppisen pientalon suunnittelu ja toteutus välittömään vuorovaikutukseen naapureiden ja yleisten alueiden kanssa on vaativaa rakennusalan asiantuntijan työtä. Rakennushankkeen läpiviemisessä rakennusvalvonta edellyttää suunnittelijoilta ja työnjohdolta rakentamismääräysten edellyttämää kelpoisuutta kyseiseen tehtävään. Lisäksi pääsuunnittelijalta edellytetään läsnäoloa viranomaisneuvotteluissa aina ennakoneuvotte-

luista lähtien. Ammattilaisuuden edellyttäminen ei poissulje sitä, etteikö tuleva asukas voisi kokea aidosti osallistuvansa suunnitteluun ja rakentamisvaiheen valintoihin, kunhan asiat lupaviranomaiseen päin hoidetaan asiantuntijoiden välityksellä.

Tiiviin rakennusryhmän suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittamisessa sekä lupien hakemisessa olisi tarpeen käyttää hankkeeseen nimetyn koordinaattorin (aluekokonaisuuden pääsuunnittelija) työpanosta. Näin alueelle on mahdollista synnyttää kaupunkikuvallinen kokonaisuus, joka esimerkiksi värimaailmaltaan on enemmän kuin osiensa summa.

Hallintokuntien yhteistoiminnasta luvan hakijalle lisäarvoa

Lupakäsittelyn sujuvuuden kannalta on toivottavaa, että townhouse-alueiden tontinluovutusehtoihin, kun on kyse omaehtoisesta rakentamisesta tai rakennuttamisesta, liitetään aluekohtaiset rakentamistapaohjeet viitesuunnitelmiseen ohjaamaan rakennusten suunnittelua. Viitesuunnitelmissa tulee esittää kaavaan ja maasto-olosuhteisiin soveltuvia ratkaisumalleja, jotka toteuttavat myös rakentamismääräysten tulkinnat. Hyödyllisinä nähdään myös kaupungin järjestämät tiedotustilaisuudet tontinvaraajille. Kysynnän kasvaessa rakennusvalvonnan pientaloiltoissa voitaisiin erillispientaloteemaa laajentaa myös townhouse-rakentamisen suuntaan.

Hallinnollinen menettely voisi ainakin ryhmärakentamishankkeissa olla nykyistä asiakaslähtoisempää. Vastineeksi asiakkaiden järjestäytymiselle ja yhteistyötahdolle kaupunki tontinluovuttajana voisi tarjota keskitetysti tukeaan luotettavien lähtökohtatietojen, tonttien rekisteröinnin ja koordinaatiavun muodossa. Yhden luukun periaatteella tulisi voida tarjota mm. alueen kaavatiedot, pintavaaitustiedot, taloteknisten liittymien tiedot, johtokartat ja katusuunnitelmätiedot korkoi-neen. Hankkeeseen ryhtyvien välistä suunnittelun koordinaatiota voidaan edesauttaa sähköisen projektipankin perustamisella. Tukea voitaisiin tarjota lisäksi tonttien välisten yhteisjärjestelyiden suhteen.

Vaikka ryhmärakentamishanke toteutetaan usealle tontille, päällekkäisyyksiä hakemusten lupakäsittelyssä tulisi voida karsia. Esimerkiksi naapureiden monenkertaista ristiin kuulemistä voisi vähentää muiden kuin ryhmän ulkopuolisten naapureiden osalta. Lupien kirjoittaminen nopeutuisi, jos rakennusvalvonnan tietojärjestelmä sallisi sisälöltään identtisten rakennuslupien ”monistamisen” useammille tonteille. Monessa mielessä edullisinta olisi toteuttaa ryhmähanke yhdelle tontille esimerkiksi hallinnanjakosopimuksin, jolloin selvittää vähimmillään yhdellä rakennusluvalla. Rakennukset voitaisiin kuitenkin katselmoida ja ottaa käyttöön niiden valmistumisen mukaan. Jos vastaava työnjohtaja on useamman rakennuksen osalla sama, yhden hyväksyntäpäätöksen tulisi riittää, olipa kysymyksessä yksi tai useampi tontti.

Rakennusvalvonnan kannalta tiiviiden kytettyjen pientalohankkeiden toteuttaminen ryhmärakennushankkeena tuottaa seuraavia etuja verrattuna omatonttisiin hankkeisiin:

- ryhmärakentamiskohteissa rakennusvalvontaviraston kokoukset pystytään hoitamaan keskitetysti ikään kuin kyse olisi yhdestä hankkeesta
- yhteishanke mahdollistaa pätevän työnjohdon erityisasiantuntijoiden käytön ja paremman valvonnan
- rakennusaikaisen logistiikkaa hoitamiseen on paremmat edellytykset

Kaupungin tontinluovuttajana tulisi tarjota omaehtoisille rakentajille ja –ryhmärakentajille tukeaan luovuttamalla keskitetysti luotettavat lähtökohtatiedot (kaavatiedot, pintavaatustiedot, talotekniset liittymät, johtokartat ja katusuunnitelmat korkoineen) sekä tonttien rekisteröinnin ja koordinoitavuuden muodossa. Hankkeeseen ryhtyvien välistä suunnittelun koordinaatiota voisi edesauttaa myös sähköisen projektipankin perustamisella. Tukea voitaisiin tarjota lisäksi tonttien välisten yhteisjärjestelyiden suhteen.

Päällekkäisyyksiä hakemusten lupakäsittelyssä tulisi karsia

Omaehtoisissa townhouse-hankkeissa tulisi edellyttää koordinaattorin esim. aluekokonaisuuden pääsuunnittelijan käyttämistä rakennusryhmän suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittamisessa sekä lupien hakemisessa.

8.4 Rakentamista ennakoivat ja rakennusaikaiset toimenpiteet

Townhouse-rakentaminen ja -asuminen poikkeavat perinteisestä pientaloasumisesta. Erityisesti omatonttisten townhouse-hankkeiden osalta tulisi jo alueen asemakaavan ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä ratkaista tonttien toteuttamiseen ja asumiseen liittyviä erityiskysymyksiä.

8.4.1 Yhteisjärjestelyt

Asemakaavavaiheessa tulee selvittää townhouse-tonttien mahdolliset yhteisjärjestelyt,

Pysäköinti

Autopaikkojen sijoitusperiaate määrätään asemakaavassa. Asunto-osakeyhtiömuotoisissa hankkeissa autopaikat sijoitetaan yleensä yhteiseen pysäköintilaitokseen tai -alueelle. Sen sijaan omatonttisissa hankkeissa tulisi pyrkiä tonttikohdaiseen pysäköintiin ja muihin järjestelyihin, jotka eivät edellytä yhtiömuotoista toteutusta ja hallintaa. Joissakin townhouse-tyyppistä rakentamista sisältävissä kaavoissa on sovellettu ns. velvoiteautopaikkamenettelyä, jossa osa kiinteistöjen pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteesta on osoitettu katualueelle kadunvarsipysäköintinä. Ormuspellossa ja Alppikylässä periaatteena on ollut autopaikkojen sijoittaminen tonteille, yhteisille alueille ja katujen varsil-le. Kadun rakentamisen yhteydessä toteutettavien pysäköintipaikkojen osalta kaupunki perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan kertakorvauksen (nyt noin 3 300 euroa/autopaikka). Tämä menettely mahdollistaa tehokkaat kaavaratkaisut eikä tontin ulkopuolinen pysäköinti edellytä yhtiön perustamista. Eri hallintokuntien tehtävien sopiminen velvoiteautopaikkojen osalta on ollut kuitenkin hankalaa. On päädytty ratkaisuun, jossa rakennusvalvontavirasto luvan yhteydessä ilmoittaa jokaisen hankkeen velvoiteautopaikkojen määrän rakennusvirastolle. Rakennusvirasto laskuttaa rakennuttajilta kustannukset ja rakennusvalvontavirasto vielä käyttöönottotarkastuksen yhteydessä tarkistaa, että velvoite on suoritettu. Menettelytavasta ja kustannuksista päätettiin tänä vuonna valtuustotasolla.

Jätehuolto

Omatonttisten townhousien jätehuolto edellyttää usein yhteisjärjestelyjä. Järjestelyihin tulisi varautua asemakaavassa. Järjestelyperiaate voidaan määritellä myös tontinluovutusehdoissa. Yhteinen jätehuolto edellyttää tonttien yhteisen yhtiön perustamista. HSY ei ainakaan tässä vaiheessa suostu laskuttamaan eri osakkaita yhteisen jätesäiliön osuuksista erikseen, vaan laskutus tapahtuu yhdellä yhtiöllä tm. vastaavalle taholle osoitetulla laskulla. Yhtiöjärjestely on hallinnollisena menettelynä raskas eikä sovellu pieniin hankkeisiin. Lisäksi ensimmäiset tontin saajat saattavat joutua vastaamaan koko alueen jätehuoltoratkaisun toteuttamisen kustannuksista kauankin, mikäli muiden alueen tonttien toteuttaminen viivästyy. Tästä syystä laajoilla alueilla lienee viisainta toteuttaa keräyspaikat vaiheittain. Käytännön kokemuksia townhouse-tonttien jätehuollon yhteisjärjestelyistä on vasta vähän: Vuorenjuuren 20 tontilla on yhteinen jätekatos LPA-tontilla. Ormuspellon osalta valmistellaan yhtiön perustamista tonttiosaston toimesta.

Virastojen yhteistoiminta on entistä tärkeämpää, koska yhteisjärjestelymahdollisuudet ja -kustannukset päätetään jo kaavoitusvaiheessa. Asemakaavan ja tontinluovutusehtojen tulee



Esimerkki tonttikohtaisesta jätehuollosta, Berliini

mahdollistaa yhteisjärjestelyjen toteutus, mutta toteutusvastuu kuuluu tontinhaltijoille. Kun pientalohankkeessa on ammattimainen rakennuttaja tai koordinaattori, yhteisjärjestelyjen toteuttaminen on olennaisesti helpompaa. Kaupungin tehtävänä on määritellä ja ohjeistaa hyviä toimintamalleja.

8.4.2 Tonttien toteuttamiskelpoisuus

Toisiinsa kiinni rakentuvien townhouse-rivien toteuttamista voidaan edesauttaa monin tavoin.

Kunnallistekniset liittymät

Kunnallisteknistien liittymien tekeminen tontin rajalle asti ennen rakentamisen aloittamista on perusteltua omatonttisissa hankkeissa, koska kapean valmiiksi rakennetun kadun avaaminen jokaisen hankkeen kohdalla erikseen aiheuttaa ongelmia liikenteelle ja kaivutyöt tuhoavat katurakennetta. Vahinkoriski on myös suuri, kun yksittäinen pientalorakentaja saat-
taa kaivaa liittymäänsä kaupungin runkoverkkojen vieressä. Vauriovastuu ei tällöin ole rakentajan kannettavissa. Menettelytapa ei ole yleisesti käytössä, koska kaupungilla ei ole keskinäisiä pelisääntöjä mm. tilaus- ja vastuuasioista. Asiasta on keskusteltu hallintokuntien kesken, mutta menettelytavasta sopiminen ei ole eri syistä edennyt. Tonttikohtaisten kunnallisteknistien liittymien tekeminen etukäteen edellyttää myös, että ratkaisut toteutusmuodosta on tehty jo kunnallistekniikan suunnittelun aikana. Turhat tonttikohtaiset liittymät yhtiömuotoisiksi muuttuvissa hankkeissa joudutaan tulppaamaan tai niiden sijaintia joudutaan muuttamaan. Näin voi käydä myös, mikäli päädytään muuttamaan tonttijakoa.

Ormuspellossa ja Alppikylässä on kokeiltu kunnallisteknistien liittymien tekemistä ennen rakentamisen aloittamista. Myllypurossa ei liittymiä ole toteutettu, mutta omakotitonttien liittymien edellyttämät kaivannot on louhittu.

Esirakentaminen

Yhtiömuotoisissa ja rakennuttajakonsulttivetoisissa ryhmärakennuttamishankkeissa tontin perustamisratkaisut tehdään yhdessä ja ammattitaitoisesti, jolloin huonoon maaperään liittyvät ongelmat ovat ratkaistavissa. Huonolle maaperälle sijoittuvien omatoimiseen rakentamiseen varattavien tonttien suhteen voidaan sen sijaan tarvita etukäteisjärjestelyjä. Mikäli tarvitaan alueellisia pohjavahvistuksia, ne tulee tehdä keskitetysti. Ormuspellossa päädyttiin rakentamaan paalupohjalaatat tonttien rakennusaloille etukäteen. ATT toteutti hankkeen tonttiosaston tilauksesta. Jokainen tontinvuokraaja

Pohjalaatta, Ormuspelto



ostaa aikanaan tämän pohjalaatan: kustannukset ovat tontinsaajalle edullisemmat kuin tonteittain toteutettavat järjestelyt. Menettelytapa osoittautui kuitenkin monimutkaiseksi, eikä sitä tässä muodossa voida vakinaistaa. Asiaa tulee selvittää edelleen samalla, kun pohditaan muita townhouse-tonttien liittyviä kaupungin toimia. Pääsääntöisesti omatoimiseen rakentamiseen varattavia tontteja ei tulisi sijoittaa huonolle maaperälle.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallinta on pienillä tonteilla hankalaa ja voi edellyttää keskitettyjä ratkaisuja ainakin imeytämisessä. Townhouse-tonttien hulevesien käsittelyn periaatteet tulisi selvittää jo asemakaavavaiheessa ja lopulliset ratkaisut tehdä kunnallistekniikan suunnitteluvaiheessa. Katuun kiinni rakennettaessa tulee ratkaista erikseen kadun puoleiset ja tontin takaosan järjestelyt. Katurakenteisiin voidaan tehdä imeytysratkaisuja, joita townhouse-tontitkin voivat hyödyntää.

Katusuunnitelmat ja -rakentaminen

Townhouset rakennetaan useimmiten aivan katuun kiinni. Siksi katusuunnitelmien tulee olla valmiina ja katukorkojen päätettyinä, ennen kuin rakennussuunnittelu alkaa. Materiaalikuljetus tonteille tapahtuu usein rekoilla, jotka eivät pysty kääntymään tonteille. Kadut eivät saisi olla umpikatuja vaan (ainakin väliaikainen) kiertotiemahdollisuus on järjestettävä.

Väliaikaiset järjestelyt

Materiaalien varastointia helpottaisi työmaatilojen tilapäinen sijoittaminen rakentamattomille alueille. Se tulisi sallia kohtuullisin vuokratuksumuksin, mikäli sopiva alue löytyy työmaan läheltä.

Työmaasähkön järjestäminen kohtuulliselta etäisyydeltä tulee varmistaa ennen rakentamisen aloittamista.

Tontinmittaus ja korkeusasemat

Townhouse-tyyppisessä hankkeessa tulisi kaupungin teettää koko hankkeelle mittaus yhdellä kertaa.

Kantakarttojen tiedot eivät näytä aina olevan reaaliajassa esimerkiksi täyttöjen vuoksi. Tonttien todelliset korkeusasemat saattavat poiketa kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston ilmoittamista. Projektinjohdon yhdessä tonttiosaston kanssa on syytä pyytää kaupunkimittausosastoa tekemään tarkistusmittauksia, jos on epäilystä kantakarttojen oikeellisuudesta. Tavanomaisessa pientalohankkeessa rakentaja teettää pintavaaituksen.

8.4.3 Työmaa-aikaiset järjestelyt ja yhdessä rakentaminen

Ormuspellon omatoimiseen rakentamiseen varattujen townhouse-tonttien luovuttamisen valmiste-

lussa tilattiin Vuorenjuuren townhouse-asuntoja suunnitteleelta ja siellä myös asuvalta arkkitehti Gerd Strahlendorfilta selvitys, johon hän kirjoitti luvun mm. työmaa-aikaisista järjestelyistä ja yhdessä rakentamisesta:

Tontit ovat ahtaat, joten työmaakopeille, telineille, materiaalien varastointiin, työmaakoneille ja kuljetusautoille on hyvin vähän tilaa käytettävissä. Koko korttelin rakentamiseen olisi tarkoituksenmukaista laatia yhteinen työmaasuunnitelma (varastoalueet, työmaakopit, telineet, sähköistys, turvavarusteet, jäteastiat) ja rakentamisaikataulu (ulkoseinät, välipohjat, väliseinät, yläpohja, katto, piharakennukset, aidat). Jätepisteiden ja mahdollisten yhteisten parkkipaikkojen rakentaminen sisällytetään myös työmaasuunnitelmaan ja rakentamisaikatauluun.

Kolmikerroksisen talon rakentamisessa tarvitaan nostokalustoa. Tontit ovat pieniä, joten esim. taloryhmän olisi käytännöllistä vuokrata yhteinen nosturi tai tavaroiden nostohissi materiaalin kuljettamiseen yläkerroksiin. Työmaasuunnitelmassa voidaan selvittää yhteisten koneiden käytön tarvetta ja käyttöä.

Rakennustöiden sujuvuuden kannalta olisi paras, jos taloryhmällä olisi yhteinen työmaiden valvoja tai vastaava työnjohtaja.

Rakentajien välisen yhteistyön kautta voidaan säästää materiaalikustannuksissa ja myös tavarankuljetukset ja logistiikka helpottuvat. Myös samojen rakennusmateriaalien käyttö (esim. harkot tai betonielementit) pienentää sekä materiaali- että kuljetuskustannuksia, kun tilaukset voidaan tehdä samalta tavarantoimittajalta. Myös yhteisillä työmaakopeilla (1–2 kappaletaloryhmää kohden) saadaan säästöjä syntymään. Yhteistoimintaa voidaan jatkaa tiettyyn rakennusvaiheeseen asti, esim. ”vesikatto valmis”, jonka jälkeen jokainen jatkaa itsenäisesti talonsa sisäpuolisia rakennustöitä. Yhteinen ulkorappausurakka olisi myös käytännöllinen ja toisi mukanaan kustannussäästöjä.

Kullakin taloryhmällä on hyvä olla yhteiset jätelavat rakennusjätteiden lajitteluun ja poiskuljetukseen ja sovittu järjestely, miten lavojen tyhjennys hoidetaan ja kustannukset jaetaan. Rakennustoiminta on pyrittävä toteuttamaan siten, että rakennusjätettä syntyy mahdollisimman vähän. Rakennusjätteet lajitellaan ja toimitetaan Sorttiasemille. Rakennusjätteitä ei pidä heittää mahdollisesti jo olemassa oleviin talousjäteastioihin.

Jos useampi talo päätetään rakentaa yhteisesti, ryhmärakentamisprojektiin on hyvä nimetä yhteishankinnoista vastaava henkilö sekä luotettava kirjanpitäjä, joka huolehtii laskujen maksun ja kustannusten jyvityksen eri talojen kesken. Jos ei ole kyse irtotavarasta, vaan massamateriaaleista, kustannusten jakoperusteena voi käyttää

pintojen neliömääriä. Kullekin talolle voi laskea neliöiden mukaisen suhdeluvun. Jos rakennetaan yhteisurakoilla, työmiesten työtunneista on pidettävä yksityiskohtaista päiväkirjaa, johon eri työvaiheiden talokohtaiset työtunnit merkitään ja näin voidaan kustannukset jakaa oikeudenmukaisesti talojen kesken. Suositeltavaa on myös avata yhteinen projektipankkitili, jonka kautta yhteishankintoihin liittyvät maksut kulkevat. Näin kaikilla on mahdollisuus seurata tiliotteista maksujen suorituksia.

Kaupungin tulisi valmistella riittävästi omatonttisten omaehtoisesti rakennettavien townhouse -hankkeiden toteuttamista ennen rakentamisen aloittamista.

- katusuunnitelmien tulee olla valmiina ja katukoroista tulee olla päätetty ennen kuin rakennussuunnittelu alkaa
- omatonttisissa hankkeissa kunnallistekniset liittymät tulee tehdä ennen rakentamisen aloittamista tontin rajalle asti
- omatonttisissa hankkeissa mahdolliset alueelliset pohjavahvistukset tulee tehdä keskitetysti,
- hulevesien käsittelyn periaatteet tulee suunnitella keskitetysti
- työmaalogistiikan, kuljetuksien ja varastoinnin järjestelyt tulee olla selvitetty
- työmaasähkön järjestäminen tulee olla selvillä

9. Suositukset townhouse-rakentamisen edistämiseksi

Jotta pientalojen tarjonta vastaisi kysyntään:

- tulisi pientalojen täydennyskaavoitusta jatkaa pitkälle tulevaisuuteen, koska Östersundom ei sijaintitekijöistä johtuen yksin riitä kattamaan Helsingin kysyntää
- tulisi townhouse-tyyppisen rakentamisen täydennyskaavoitusta suunnata tasaisesti sekä itäisille että läntisille alueille
- tulisi erillispientalotonttien täydennyskaavoitusta lisätä huomattavasti. Rakentamistarpeet ja tonttitarjonta edellyttävät kuitenkin panostamista tiiviimpiin pientaloratkaisuihin.
- tulisi seurata onko vetovoimaisilla projektialueilla suhteellisen korkean hintatason townhouse-hankkeista ylitarjontaa

Kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston tulisi laatia townhouse -rakentamista käsitävä muistio tulevaisuuden tonttitarjonnasta, rakentamisen ajoituksesta sekä talotyyppitaivoitteista ja käynnistää sen pohjalta yhteistyö pientalotoimittajien kanssa townhouse-mallisten tuottamisesta

Tulisi selvittää voidaanko Helsingin rakennuslautakunnan asettamaa valtakunnallisten esteettömyysmääräysten tulkintaohjetta täydentää townhouse -tyyppisten pientalojen kohdalla siten, että se joustavammin ottaisi huomioon vaihtelevien maasto-olosuhteiden, asuntokannan monipuolisuuden ja asukkaiden yksityisyyden asettamat tarpeet.

Townhouseja tulee toteuttaa eri rahoitus- ja hallintamuotoisina ja luoda edellytykset myös kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamiselle.

Townhouse -tontteja tulisi varata monipuolisesti omaehtoiseen ryhmärakentamiseen ja rakennuttamiseen, rakennuttajakonsulttiveitoiseen ryhmärakentamiseen sekä grynderivetoiseen rakentamiseen. Toteutustapa ja -muoto tulee valita hankekohtaisesti ottaen

huomioon tonttien ja alueen erityispiirteet sekä asemakaavan luoma lähtökohta rakentamiselle.

Omaehtoiseen rakentamiseen ja -ryhmärakentamiseen varattavat townhouse-tyyppisten rakennusten tontit tulee valita ja asemakaavoittaa erityisesti tähän toteutusmuotoon sopiviksi. Vaativimmissa kohteissa kaupunki voisi varauksen yhteydessä edellyttää, että hanketta koordinoi rakennusalan ammattilainen.

Kaupunkisuunnitteluviraston tulisi neuvotella kiinteistöviraston kanssa townhouse-tonttien toteutustavasta ja -muodosta jo kaavoituksen alkuvaiheessa. Erityisesti omaehtoiseen rakentamiseen ja rakennuttamiseen tarkoitetuissa hankkeissa kaavavaiheen yhteistyö rakennusvalvontaviraston kanssa on tärkeää.

Tontinluovutusprosesseja tulee kehittää erityisesti omaehtoisen ryhmärakentamisen ja -rakennuttamisen edistämiseksi. Kiinteistöviraston tulee laatia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa riittävä ohjeistus kaupunkipientalotonttien varaajille.

Tulisi tutkia mahdollisuutta perustaa kaupungin toimesta yhtiö, jonka tehtävänä olisi huolehtia kaupungin laajuisesti pienten täydennysrakentamisalueiden yhteispysäköinnin, yhteiskerhotilojen ja muiden vastaavien suunnittelusta, rakentamisesta ja hallinnoinnista

Rakentamiseen ja rakennuttamiseen liittyvää hallinnollista menettelyä tulisi ainakin omaehtoisissa hankkeissa ja -ryhmärakentamishankkeissa kehittää asiakaslähtöisemmäksi.

Kaupungin tulisi valmistella riittävästi omatonttisten omaehtoisesti rakennettavien townhouse -hankkeiden esi- ja infrarakentamista sekä työmaavaiheen sujumista ennen rakentamisen aloittamista.

Lähdeaineisto

Arkkitehtitoimisto Heikki Muntola. Townhouse Jätkäsaari. 2011

Helsingin kaupunki. Kiinteistövirasto, tonttiosasto. Malminkartanon kaupunkipientalot, projektin kokeemukset ja johtopäätökset. 2005

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Helsinki Townhouse -kilpailu, arvostelupöytäkirja, 2010.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Manninen Rikhard, Holopainen Teemu, Townhouse, Kytkeyty omatonttinen pientalo kaupungissa, lähtökohtia ja tavoitteita. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:8

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Pulkkinen Sakari, Östersundom ja kaupunkipientalot, luonnos 2011

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto. Tuominen Elina, Manninen Rikhard, Tani Alpoi, Velteheim Olavi. Lähtökohtia pientaloasumisen kehittämiseen Helsingissä. 2008

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto Vuolanto Timo, Manninen Rikhard. Kaupunkiasumisen kehittämisen lähtökohtia ja tavoitteita. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:7

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto ja Pöyry Oy. Vetovoimainen esikaupunkiasuminen. Kohderyhmäselvitys. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2010:5

Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy, Townhouse ja esteettömyys 2011

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008-2017. Laadukkaan asumisen Helsinki. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisu 2/2008

Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisu B 99. Asutaan urbaanisti, laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehittälyllä

Sarjassa aiemmin julkaistu: