



HELSINGIN YLEISKAAVA

Uudistava täydentäminen - pukava saneeraus



Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston
yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:9

HELSINGIN YLEISKAAVA

Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2013

Teksti: Crista Toivola

Otteita Purkava saneeraus - ympäristönäkökulmia raportista / Annimaija Tarkkanen

Graafinen suunnittelu: Tsto

Taitto: Sari Yli-Tolppa

Sisältö

<u>1. Johdanto</u>	5
<u>2. Rakennuskannan nykytila</u>	7
<u>3. Miksi purettaisiin ja mitä purkamisella voisi saavuttaa?</u>	
3.1 Kaupunkirakenteen parantaminen, muuttuva kaupunki	8
3.1.1 Lähiympäristö	8
3.1.2 Kaupunkirakenne	8
3.2 Korjausvelka ja peruskorjausten kustannukset suhteessa uudisrakentamiseen	9
3.2.1 Uudistamis- ja korjausurakka	9
3.2.2 Asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä sekä peruskorjauksen kustannukset	10
3.3 Vanha asuntokanta ja nykyajan asumistoiveet	10
3.4 Pyrkimys energiaviisaaseen kaupunkirakenteeseen ja rakentamiseen	11
3.4.1 Kasvihuonekaasupäästöt ja energiankulutus	11
3.4.2 Rakentamisen päästöt	12
3.4.3 Rakennusmateriaalien kierrättäminen	13
3.5 Sosioekonomiset syyt	14
<u>4. Purkavan saneerauksen kohteiden määrittely</u>	
4.1 Purkavan saneerauksen yhteiskuntataloudellisia hyötyjä ja haittoja	15
4.2 Sijainti, saavutettavuus ja palvelut eli alueen asema kaupunkirakenteessa	15
4.3 Korjausvelka, vanhojen rakenteiden kunto ja laatu	15
4.4 Energiankulutus	16
<u>5. Mitä puretun tilalle?</u>	17
<u>6. Osapurkamisesta</u>	18
<u>7. Päätöksenteosta ja prosessista</u>	
7.1 Päätöksenteko asunto-osakeyhtiöissä ja kiinteistöyhtiöissä	19
7.2 Kaavoitus	19
7.3 Maankäyttösopimus	20
7.4 Väliaikaisasumisjärjestelyt ja uudet asunnot vanhoille asukkaille	20
7.5 Organisaatiomalleja ja kaupungin välineitä uudistushankkeisiin	21
<u>8. Esimerkkejä purkavasta saneerauksesta</u>	
8.1 Kotimaisia esimerkkejä	22
8.1.1 Jakomäentie 6A ja B, Helsinki	22
8.1.2 Vehkatie 22 (nykyään Esikkotie 9), Vantaa	22
8.1.3 Suvelan Onni -kehittämishanke	23
8.2 Kaupunki uudistusesimerkkejä Lontoosta	24
8.2.1 South Kilburn, Brentin kaupunkipiiri	24

8.2.2 Elephant & Castle / Heygate Estate	25
8.2.3 Bow Cross	26

<u>9. Miten suhtautua purkavaan saneeraukseen?</u>	27
---	----

10. Pohdintoja, johtopäätöksiä

10.1 Arvoristiriitoja	28
10.2 Kansallisvaranto, resurssit	29
10.3 Milloin kuitenkin purkavan saneerauksen keinot käyttöön?	29
10.4 Purkavan saneerauksen taloudellisuus	30
10.5 Suurimmat riskitekijät	30
10.6 Olemassa olevan rakenteen täydennysrakentaminen, aluekohtaiset uudistukset	31
10.7 Mitä lähiöille sitten pitäisi tehdä?	31

<u>11. Lopuksi</u>	32
---------------------------------	----

<u>Lähteitä:</u>	33
-------------------------------	----

1. Johdanto

Selvityksessä tarkastellaan eri näkökulmia, joita on syytä huomioida harkittaessa alueen kehittämistä purkavan saneerauksen keinoin.

Lähtökohtana on ollut tarve selvittää, millaisessa tilanteessa purkavan saneerauksen keinot soveltuisivat kaupunkirakenteen uudistamiseen, osaksi täydennysrakentamista tai ylivoimaiseen korjaustarpeeseen ajautuneen rakennuskannan parantamiseen (Kaupunkisuunnittelulautakunnan ponsi 10.2.2011). Purkavan saneerauksen problematiikka on noussut esiin, kun hahmotetaan Helsingin esikaupunkien tulevaisuutta strategisessa maankäytön suunnittelussa. Selvitys on osa Helsingin uuden yleiskaavan valmistelua.

Purkamiseen liittyvää problematiikkaa on syytä tarkastella varsin laaja-alaisesti. Eri näkökulmien lisäksi on esitelty muutamia esimerkkihankkeita Suomesta ja Euroopasta. Esimerkkien avulla voi hahmottaa erilaisia toimintamalleja uudistushankkeiden toteuttamiseksi.

Puhuttaessa purkavasta saneerauksesta voidaan puhua myös purkamalla uudistamisesta tai uudistaen täydentämisestä. Aiheeseen liittyvät tiiviisti kaupunkiudistushankkeet, joihin etenkin ulkomaisissa esimerkeissä usein sisältyy täydennysrakentamisen ohella myös rakennusten tai niiden osien purkamista.

Kaupunkien syntyyn ja kehitykseen on aina liittynyt vanhan rakenteen korvaamista uudella, tehokkaalla ja nykyaikaisella rakentamisella, esimerkiksi Helsingin kantakaupunki nykyasussaan on syntynyt näin. Myös arvokkaiksi koettuja kokonaisuuksia on menetetty. Nykypäivänä yksilön vaikutusvalta, esimerkiksi asukkaiden oikeudet ja mahdollisuudet vaikuttaa asuinympäristöönsä ovat paljon aiempaa suuremmat. Purkamiseen liittyykin paljon sellaisia merkittäviä sosiaalisia ja kulttuurisia kysymyksiä, joita ei nykypäivänä ole mahdollista ohittaa.

Kaupungit kuitenkin muuttuvat ja uudistuvat jatkuvasti. 2000-luvulta alkaen kaupunkien uudistumisesta on keskusteltu erityisesti kestäväen kehityksen näkökulmasta, jolloin tulee ottaa huomioon rakentamisen ekologiset, taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset. Uusien asuntojen sijoittumisella on suuri merkitys kaupungin kestävyuden kannalta. Kaupungin alueellinen laajeneminen väkiluvun kasvaessa ei ole välttämätöntä, jos rakennamme tarvittavia asuntoja tiivistämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennettamme, joka on muihin Pohjoismaihin ja Keski-Euroopan maihin verrattuna huomattavasti väljempää.

Niin kaupunkirakenteen uudistamisessa kuin yksittäistenkin rakennusten purkamista harkittaessa on huomioitava myös rakennuksen ja ympäröivän alueen kulttuurihistorialliset arvot. Rakennuksen purkaminen ja uudelleen rakentaminen, yhtä hyvin kuin lisä- tai täydennysrakentaminen muuttaa ympäristöä, joten positiivisen muutoksen varmistamiseksi tarvitaan huolellista suunnittelua, harkintaa ja yhteensovittamista. Rakennettu ympäristö on osa alueiden paikallisidentiteettiä ja asukkaiden oma arvostus voi joskus suurestikin poiketa kaupunkisuunnittelun päämääristä. Erityisesti ulkomaisissa esimerkeissä onnistuneen kaupunkiudistushankkeen takana on useimmiten tiivistä ja monipuolista asukasysteistyötä.

On syytä pohtia myös sitä, onko kenelläkään oikeutta kieltää asukkaita tai asunto-osakeyhtiötä purkamasta rakennusta, jos sen välttämättömät korjauskustannukset muodostuvat kohtuuttoman suuriksi suhteessa asuntojen arvoon. Miten tällaisessa

tapauksessa suhtaudutaan esimerkiksi suojelukysymyksiin, jos vastakkain joudutaan asettamaan kulttuurihistoriallinen arvo ja asukkaan taloudellinen ahdinko? Massiiviset, välttämättömät peruskorjaukset maksavat niin paljon, että niiden kustantamiseksi on löydettävä ratkaisuja.

Purkavan saneerauksen näkökulmia kootessa on käynyt selväksi, että konkreettisen case-tarkastelun tekeminen olisi monella tapaa ongelmallista. Todellisen rakenteen case-tarkastelua on vaikea tehdä leimaavuuden takia, sillä ilman olemassa olevaa alueellista kehittämishanketta yhtään rakennusta tai aluetta ei pidä leimata purettavaksi, jotta tästä ei aiheutuisi haittaa rakennuksen tai ympäröivän alueen asukkaille. Laskelmien yleistäminen ei myöskään välttämättä anna todenmukaista kuvaa, sillä huomioon otettavat asiat ovat niin vaihtelevia, että purkamisen ja uudelleen rakentamisen kannattavuus tulisi arvioida aina tapauskohtaisesti.

Selvityksessä on tarkasteltu lähes yksinomaan asuntorakentamista. Problematiikka muiden kuin asuinrakennusten suhteen on suurelta osin erilaista, eikä sisällä niin paljon vaikeasti mitattavia arvoja, vaikka toki niihinkin voi liittyä sosiaalisia ja kulttuurisia merkityksiä. Esimerkiksi toimisto- ja teollisuusrakennusten purkaminen uuden rakenteen tieltä onkin huomattavasti tavanomaisempaa asuinrakennuksiin verrattuna.

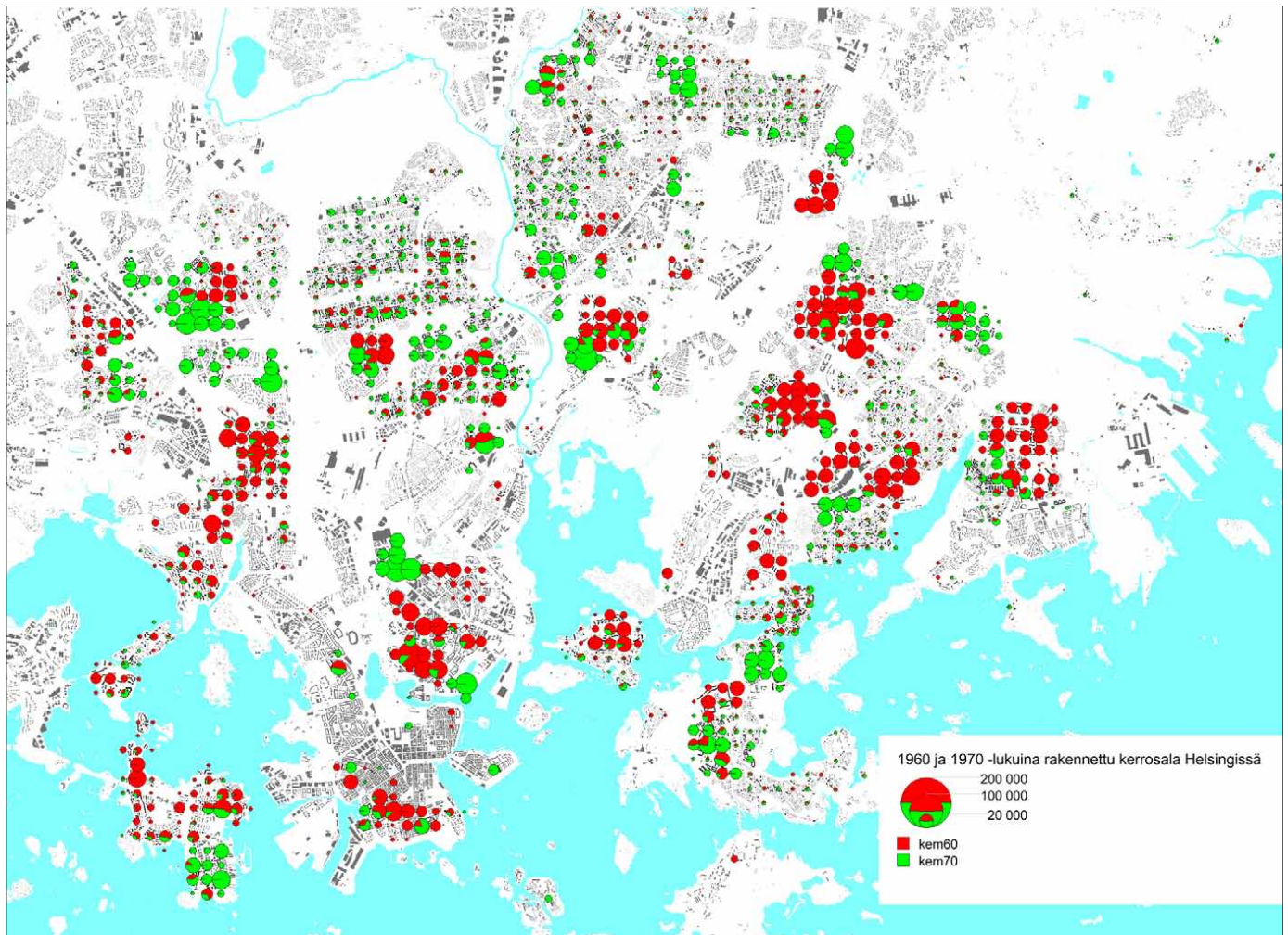
Lähiöiden kehittämistä ja täydennysrakentamiseen liittyviä asioita on tutkittu paljon viime vuosina muun muassa VTT:n, Tampereen teknillisen yliopiston ja Aalto yliopiston toimesta. Tutkimuksissa on usein sivuttu myös purkavan uudistamisen problematiikkaa osana lähiöiden uudistamisen ja parantamisen sekä yhdyskuntarakenteen tiivistämisen keinona.

2. Rakennuskannan nykytila

Suurin osa suomalaisesta kansallisvarallisuudesta on kiinni rakennuskannassa. Huomattava osa siitä, eli 40%, on rakennettu 1960-70-luvuilla lähiöbuumin aikana. Helsingissä on asuinrakennuksia yhteensä 27 miljoonaa k-m², ja niistä 8 milj.k-m² eli vajaa 30% on rakennettu 1960–70-luvuilla.

1960–70-lukujen rakennuskanta vaatii 40 vuoden käytön jälkeen perusteellista teknistä korjaamista sekä sisältä että ulkoa, ja lisäksi vanhaankin rakennuskantaan tulee jatkossa kohdistumaan merkittäviä energiatehokkuusvaatimuksia. Rakenteellisten, peruskorjausta vaativien ongelmien lisäksi kaupunkirakenne on monissa lähiöissä tehoton ja ympäristö usein heikkoa. Teollisen tehorakentamisen aikakaudella ympäri Suomen samanlaisiksi syntyneistä lähiöistä puuttuu usein yksilöllisyyttä, vaihtelevuutta ja ajallista syvyyttä.

Kuva:1960–70 -luvun asuinrakennuskannan jakautuminen Helsingissä, 4 360 935 k-m² rakennettu 1960-luvulla, 3 469 656 k-m² 1970-luvulla. (KSV, Alpo Tani)



3. Miksi purettaisiin ja mitä purkamisella voisi saavuttaa?

Vanhan rakennuksen purkaminen on järkevä vaihtoehto silloin, kun uuden rakentamisella voidaan saavuttaa tulevaisuuden tarpeita vastaava toimivuus ja asumisen laatu peruskorjausta kustannustehokkaammin.

Vanha rakennus voi olla teknisesti niin huonossa kunnossa, että sen korjaaminen ei ole järkevää. Purkaminen sisältää purkujätteen kierrättämisen ja uudelleenkäyttämisen. Vanhan talon perustus ja maahan rakennettu infrastruktuuri voidaan myös säästää uuden rakennuksen käyttöön. Uuden rakennuksen rakentaminen vanhan, mutta edelleen kestävän ja toimivan perustuksen päälle on edullisempää kuin täysin uuden rakentaminen. Tämä ei vielä riitä mahdollistamaan purkavaa saneerausta asunto-osakeyhtiössä. Yleensä tontille on voitava rakentaa tehokkaammin, jotta uudella rakennusoikeudella voidaan rahoittaa myös puretun rakennuksen tilalle rakennettava rakennus. Tämä on myös kaupunkirakenteen tiivistämisen kannalta hyvä ratkaisu. (VTT, 2010)

Purkamalla uudistamisen kautta on mahdollista lisätä alueen rakennuskannan arvoa. Purkamalla uudistaminen voi lisätä olennaisesti myös tontin arvoa, jos uusi rakennus nostaa kiinteistön arvoa enemmän kuin vanhan peruskorjaus tai tontille voidaan rakentaa aiempaa tehokkaammin.. On mahdollista, että uudisrakentamisella voidaan saavuttaa parempi energiatehokkuus selvästi pienemmin kustannuksin kuin vanhan korjaamisella. (VTT, 2010)

Purkamisen taloudellisuus, samoin kuin arkkitehtoniset, sosiaaliset ja ympäristön kestävän kehityksen seikat on arvioitava aina tapauskohtaisesti.

3.1 Kaupunkirakenteen parantaminen, muuttuva kaupunki

3.1.1 Lähiympäristö

Epäviihtyisiksi koetut julkisivut ja parveketornit, kaupunkikuvaa passivoivat toisarvoiset toiminnot maantasokerroksissa, asumista palvelevien katosten, varastojen ja aputilojen puute tai huono laatu ja elementtirakentamisesta aiheutuva ympäristön monotonisuus ovat tyypillistä ja ikäväksi koettua lähiympäristöä elementtilähiössä, ainakin yleistäen. Rakennusten välissä on tyhjää tilaa ja laajoja parkkikenttiä, eikä inhimillisen mittakaavan katu- tai kaupunkitiloja synny. Uudistushankkeissa on kuitenkin aina syytä kartoittaa ja huomioida myös asuinmiljöön ansiot ja pitää niitä arvossa.

Perusparannusten yhteydessä on mahdollista tehdä paljonkin lähiympäristöä kohentavia toimenpiteitä, mutta ilman purkamista tai lisärakentamista voi olla hankala saada aikaan suurta muutosta. Esimerkiksi pitkien, monotonisten rakennusmassojen vaikutusta ympäristön viihtyisyyteen on vaikea muuttaa. Uudistamisen merkittävänä päämääränä tulee olla lähiympäristön viihtyisyyden nostaminen.

3.1.2 Kaupunkirakenne

Väljästi, toisistaan ja tiivistä kaupunkirakenteesta irralleen rakennetut kaupunginosat

ovat ongelmallisia järkevän yhdyskuntarakenteen kannalta. Hajautuva yhdyskuntarakenne tarkoittaa turhaa liikkumista ja hankalasti järjestettäviä palveluita. Yhteiskunnalle on edullisempaa rakentaa olemassa olevan infrastruktuurin äärelle tehokkaasti, jolloin myös yhtenäisten viheralueiden säilyttäminen on helpompaa.

Kaupunki- ja seuturakenteen tiivistäminen ja eheyttäminen sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuuden kehittäminen ovat Helsingin maankäytössä ja kaupunkisuunnittelussa keskeisiä periaatteita. Tavoitteena on, että päivittäin kuljetut kilometrit asukasta kohti kääntyvät laskuun ja palvelut ovat helposti saavutettavissa.

3.2 Korjausvelka ja peruskorjausten kustannukset suhteessa uudisrakentamiseen

3.2.1 Uudistamis- ja korjausurakka

Suomen vanhojen betonilähiöiden rakenteet ovat tulleet korjausikään ja lisäksi monin paikoin asuntotyyppit, palvelut ja toimintamahdollisuudet tarvitsevat päivittämistä, myös Helsingin esikaupunkialueita odottaa siis ennen näkemätön uudistamis- ja korjausurakka.

Tyypilliset 1960–70-luvulla rakennetut ulkoseinärakenteet (esimerkiksi Betoni Sandwich -rakenne) ovat tällä hetkellä selvästi ylittäneet jo teknisen käyttöikänsä ja vaativat korjausta niin rakenteellisten vikojen kuin lisälämmöneristämisenkin vuoksi. Korjausrakentaminen maksaa paljon, niin kiinteistönomistajille, yksityisille asunto-osakeyhtiöille kuin kaupungillekin. Jostain on löydyttävä tuloja korjausten maksamiseen. Harva asunto-osakeyhtiö on laittanut varoja talteen korjauksia varten etukäteen, ja yhtälailla julkisen sektorin budjetit ovat niukat. Jostain olisi löydettävä varoja korjauksiin ja uudistuksiin. Peruskorjausten kantavana ajatuksena on jatkaa rakennuksen elinkaarta suorittamalla talotekniikan ja vaipan vaatimat korjaukset mahdollisimman energia- ja kustannustehokkaasti. Vanhan elementtitalon energiankulutuksen pienentäminen edellyttää kuitenkin suhteellisen raskaita toimenpiteitä, jolloin kustannusten hallinta on haastavaa. (VTT, 2010)

VTT:n mukaan tyypillisessä 1960- ja 70-lukujen rakennuskannassa (esimerkkinä Riihimäen Peltosaari) esiintyy muun muassa seuraavanlaisia teknisiä korjaustarpeita:

- energia- ja ilmanvaihtojärjestelmien uusimistarve
- vesi- ja viemäriverkoston uusimistarve
- ikkunoiden kunnostus- ja uusimistarve
- hissien puute, tarve esteettömyyteen
- vesikattojen vauriot

Näiden välttämättömien korjausten yhteydessä on mahdollista toteuttaa rakennusten ja alueen asumisviihtyvyyden ja ekotehokkuuden tasokorotus, kunhan toimenpiteet ovat taloudellisesti perusteltavissa kiinteistön omistajille ja asukkaille. Uuden, korjausrakentamista koskevan energiatehokkuus -asetuksen myötä osa tasokorotuksista tulee pakollisina eteen, kun tehdään välttämättömiä peruskorjauksia. (VTT, 2010)

Rakennusten kunto on kuitenkin tutkittava tapauskohtaisesti, sillä tutkimusten mukaan läheskään kaikki teknisen käyttöikänsä ylittäneet rakennukset ja rakenteet

eivät kaikilta osin ole niin huonossa kunnossa kuin oletetaan. Osin peruskorjauksia on jo tehtykin, miten perusteellisesti, ja missä laajuudessa, vaihtelee paljon. On vaikea arvioida, kuinka pitkäikäisiä jo tehdyt korjaukset ovat. Helsingissä vuokra-asuntoyhtiöistä merkittävä osa on korjattu.

3.2.2 Asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä sekä peruskorjauksen kustannukset

Korjausrakentamiseen liittyvät energiamääräykset tulevat voimaan 9.7.2013. Ne edellyttävät energiatehokkuuden parantamista merkittävien korjaustoimenpiteiden yhteydessä, mikäli parantaminen on elinkaarikustannusten kannalta järkevää.

Energiansäästötoimenpiteiden liittäminen osaksi rakennuksen muuta peruskorjausta parantaa energiansäästön kannattavuutta, yksistään korjaus saavutettavan energiansäästön perusteella on harvoin taloudellisesti kannattava. Parhaimmillaan, peruskorjauksen ja energiatehokkaan peruskorjauksen välisen kustannuseron ollessa pieni, voidaan suhteellisen pienillä lisäkustannuksilla saavuttaa rakennuksen vuosittaisissa käyttökustannuksissa huomattavia säästöjä.

Korjausrakentamiselle asetetut vaatimukset koskevat kohteita, joissa tehdään laajamittaisia korjauksia tai rakennuksen ulkovaippaa korjataan siten, että sillä on vaikutuksia energiatehokkuuteen. Lisäksi vaatimukset koskevat myös taloteknisten järjestelmien korjaamista. Ympäristöministeriön mukaan kustannusvaikutuksen ei oleteta nousevan kohtuuttomaksi, sillä lisäkustannukset lasketaan periaatteessa energiatehokkuuden parantamisesta alkuperäiseen verrattuna, koska korjaus tai uusiminen tehtäisiin joka tapauksessa rakennusosan tai laitteen ollessa käyttöikänsä lopussa. On kuitenkin rakenteita, joiden parantaminen on erittäin haasteellista, ja siten kallista. Toisaalta taas esimerkiksi ikkunoiden uusimisen yhteydessä uudisrakentamista koskevien määräysten mukaiset ikkunat ovat edullisimpia. Myös kompensatioperiaatetta on mahdollista käyttää. (YM, 2012) VTT:n tekemässä MECOREN-tutkimuksessa on kuitenkin todettu, että merkittävä energiatehokkuuden parantaminen perusteellisen korjauksen yhteydessä lisäisi investointikustannuksia noin kolmanneksella, mikä tuntuu suurelta. (VTT Mecoren, 2012) Korjausten myötä rakennuksen arvo voi nousta merkittävästi, kunhan rakennuksen sijainti on houkutteleva, mutta heikommalla sijainnilla arvo ei välttämättä nouse läheskään kustannusten mukaisesti.

Uuden asetuksen mukaisilla vaatimustasoilla on tavoitteena pienentää rakennuskannassa olevien rakennusten energiankulutusta noin 6 prosenttia vuoteen 2020 mennessä. (YM, 2012) Näillä toimenpiteillä ei ole koko maan kannalta merkitystä, ellei rakennusten energiatehokkuus parane huomattavasti. Asuinrakennuskannan lämmöntarpeen pitäisi pienentyä 30%, jotta Suomen loppuenergiankäyttö vähenisi 5%. (VTT Mecoren, 2012)

3.3 Vanha asuntokanta ja nykyajan asumisiveet

Tekniset korjaukset eivät vielä paranna esikaupunkien kilpailukykyä asuntomarkkinoilla tai turvaa asuntojen arvoa. Esikaupunkien kehittämisessä tulee huomioida myös nykyajan asumismielitymykset, jotta sosiaaliset ja kulttuuriset aspektit toteutuisivat ja alueiden vetovoimaisuus paranisi. Kaupunkirakenteen eriytymisen estämiseksi on tehtävä kaikki mahdollinen. Mielikuvien muuttamiseksi tarvitaan radikaalia muutosta.

Yksi lähiöiden haasteista on väestön ikääntyminen sekä asukas- ja asuntojakauman yksipuolisuus. Useissa tapauksissa asuntojen ja alueiden houkuttelevuuden nostamiseksi vaadittaisiin lähiöiden asuntojakauman, -tyyppien ja -pohjien

laajamittaiset muutokset ja parannukset. Yleisin asuntotyyppi on yhden makuuhuoneen kaksio.

Kerrostaloasumisen kehittäminen ja omistusasumisen lisääminen monipuolistaisivat myös alueiden sosiaalista rakennetta. Asuntojen muuntojoustavuus niin korjaus- kuin uudisrakentamisessakin vaikuttaisi sekä asumisen laatuun että lähiöiden kilpailukykyyn asuntomarkkinoilla. Asuntotarjonnan pitäisi pystyä sopeutumaan ajan ja asukkaiden tarpeiden muutoksiin.

Asumistarpeita ja -ihanteita mittaavien tutkimusten mukaan ihmiset kaipaavat asumiseltaan pientalo-omistusasumista kaupunkimaisessa ympäristössä, mikä tarkoittaa hyviä palveluita ja omakotimaisia piirteitä, jotka kyselyssä usein ilmaistaan ”luonnonläheisyytenä”. Useiden tutkimusten mukaan kevyt pintaremontointi ja välttämätön tekninen korjaaminen eivät riitä muuttamaan esikaupunkien negatiivista kierrettä. (TTY, 2012)

Täyselementtitekniikalla toteutettuihin rakennuksiin voisi ainakin jossain määrin muun korjausrakentamisen yhteydessä soveltaa muunteluperiaatteita, joita niihin alun perin on suunniteltu. Betonielementtirakentamisen alkuperäisenä ideologiana oli muunneltavuus ainakin teoreettisella tasolla, mutta lopputulos oli jostain syystä joka paikassa samanlainen. (TTY, 2012)

3.4 Pyrkimys energiaviisaaseen kaupunkirakenteeseen ja rakentamiseen

Kasvihuonekaasupäästöjä on sitouduttu vähentämään niin Euroopan unionin kuin Suomenkin tasolla lähivuosisikymmenten aikana merkittävästi. Valtioneuvoston ilmasto- ja energiapolitiikan tulevaisuusselonteon (2009) mukaan ilmastonmuutoksen hillitsemisessä on tärkeää, että kasvihuonekaasupäästöjä saadaan vähennettyä merkittävästi seuraavan 40 vuoden sisällä. Helsingin kaupunki on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vuoteen 2020 mennessä vuoden 1990 päästötasosta 20 %, ja tavoite saattaa nousta 30 %:in vuoden 2013 tasosta laskettuna. Vuoteen 2050 mennessä tavoitellaan kokonaan ilmastopäästötöntä yhdyskuntaa.

Suurin osa yksittäisen asukkaan tuottamista päästöistä on tavalla tai toisella kytköksissä asumiseen. Kaupunkeja on kehitettävä niin, että ne ja niissä asuvat ihmiset tuottavat vähemmän päästöjä.

Liikenteestä muodostuu merkittävä osa yksittäisen asukkaan päästöistä (25%). Näiden suuruus taas on suorassa yhteydessä siihen, minkälaisessa kaupungissa ja missä siellä henkilö asuu, ja näihin asioihin myös kaupunkisuunnittelun keinoin on mahdollista vaikuttaa. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yksi tällaisia kaupunkisuunnittelun keinoja. Parhaimmillaan purkava saneeraus voisi mahdollistaa tehokkaamman kaupunkirakenteen tonteille tai kokonaisille alueen osille.

Osa päästöihin vaikuttavista tekijöistä ei kuitenkaan ole asukkaan valinnan ulottuvissa – esimerkiksi kaukolämmön tuotannon muodoista päätetään energiayhtiöissä. Ja osa päästöistä, kuten kotitalouksien kulutussähköstä aiheutuvat, ovat sellaisia, mihin kaupunkisuunnittelun keinoin ei voi vaikuttaa, mutta muodostavat vain noin neljäsosan kulutusta vastaavista kasvihuonepäästöistä.

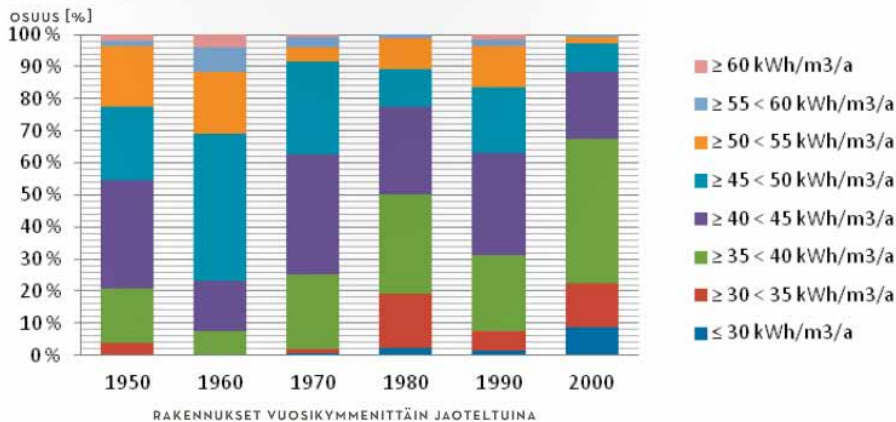
3.4.1 Kasvihuonekaasupäästöt ja energiankulutus

Rakennuksissa kulutetaan noin 40 % kaikesta Suomessa käytetystä energiasta,

ja tästä 40 %:sta asuinkerrostalojen osuus on 19 %. (YM, 2012) Näin ollen asuinkerrostalojen osuus kaikesta Suomessa kulutetusta energiasta on vajaa 8 %. Energian kulutuksen huomattavalla vähentämisellä asumisessa voidaan vaikuttaa koko maan energiankulutustasoon.

1950-, 1960- ja 1970-lukujen asuinkerrostalot, jotka siis muodostavat merkittävän osan Suomen rakennuskannasta, ovat keskimäärin energiatehottomampia kuin uudemmat rakennukset. Niihin tehtävillä energiakorjauksilla voidaan siis periaatteessa saavuttaa suuria hyötyjä energiankulutuksen ja kasvihuonepäästöjen osalta.

Kuvaaja 1: Kiinteistötietokannan ja kulutusaineiston perusteella eri vuosikymmenillä rakennettujen asuinkerrostalojen ominaiskulutuksen jakautuminen



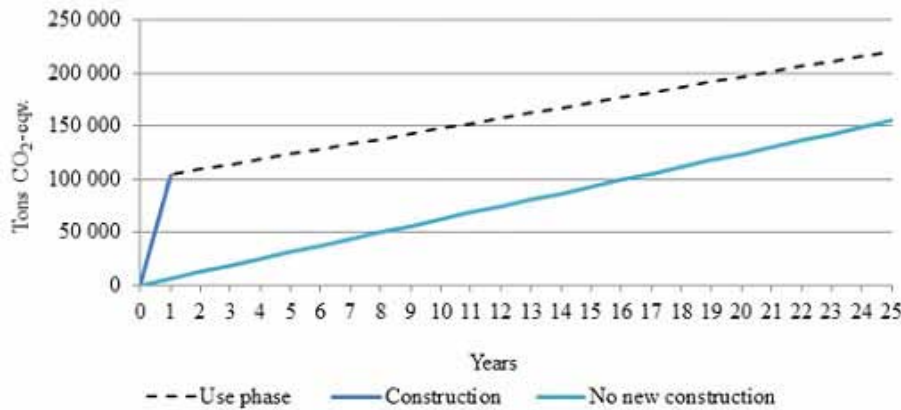
Kuva: Hurmaava lähiö, Energiatehokas lähiökorjaaminen -hankkeen loppujulkaisu, s. 83

3.4.2 Rakentamisen päästöt

40 vuotta, jonka aikana kasvihuonepäästöjä pitäisi siis saada merkittävästi vähennettyä, on kuitenkin niin lyhyt aika, ettei nyt rakennettavilla - kuinka energiatehokkailla tahansa - uudisrakennuksilla saavuteta riittävää ilmastoehyötä, sillä rakentaminen itsessään aiheuttaa jo käyttöenergian säästöä suuremman päästöpiikin. (TTY, 2012)

Kuvaaja esittää vanhan asuinalueen käytönaikaisia kasvihuonekaasupäästöjä verrattuna uuden energiatehokkaamman asuinalueen rakentamisesta ja käytöstä syntyviin kasvihuonekaasuihin. Kuvaajan käyrät kohtaavat toisensa vasta 70 ja 75 vuoden välillä.

Rakentamisen päästöjen valossa purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen ei siis näytä järkevältä. Ongelman suuruuteen voi kuitenkin vaikuttaa. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä ja parantamisella on mahdollista vähentää liikenteen päästöjä. Rakennusmateriaalien valinnalla saadaan rakentamisen päästöjä pienennettyä merkittävästikin. Uusiobetonin sijasta voidaan rakentaa puusta tai kierrätetyistä betonielementeistä. Energiasaneerausten ja muiden välttämättömien parannusten tekeminenkään ei ole päästötöntä. Silti saattaa olla ekologisinta käyttää olemassa olevaa rakennuskantaa mahdollisimman pitkään. (TTY, 2012)



Kuva tutkimuksesta Heinonen, J. et al: A Longitudinal Study on the Carbon Emissions of a New Residential Development, 2011

3.4.3 Rakennusmateriaalien kierrättäminen

Purkamista pohdittaessa on huomioitava, mitä purettavalle rakennusmateriaalille tapahtuu purkamisen jälkeen. EU on asettanut jätedirektiivin, jonka mukaan vuoteen 2020 mennessä rakennus- ja purkujätteestä 70 % painossa mitattuna tulee käyttää uudelleen tai kierrättää.

EU-tutkimushanke RELIEFin mukaan rakennusala kuluttaa Euroopassa noin puolet vuosittain käytetyistä luonnonvaroista ja tuottaa yli 40 % jätteistä. Suomessa talonrakennusala käyttää rakennusmateriaaleja ja -tuotteita yli 10 miljoonaa tonnia vuodessa ja tuottaa 1,4 miljoonaa tonnia jätettä.

Betonijäte päätyy edelleen suurelta osin kaatopaikalle. Helpoin tapa kierrättää betonia on murskata se ja käyttää maanrakennusaineena. Mahdollista on myös betonimurskeen lisääminen uuden betonimassan joukkoon uusiorunkoaineeksi, mikä ei kuitenkaan merkittävästi vähennä rakentamisen ympäristövaikutusta. Betonin sisältämästä energiasta suurin osa on sitoutunut sementtiin, joten energiansäästön - ja siten kasvihuonekaasupäästöjen - kannalta parhaita tapoja kierrättää betonia ovat ne, joissa sementin sisältämää energiaa ei menetetä, esimerkiksi kokonaisten betonielementtien uudelleenkäyttö.

Saksassa betonielementtien kierrättäminen on saatu taloudellisesti kannattavaksi ja kierrätettävien elementtien laatu vastaa lähes uusien elementtien laatua. Suomessakin asiaa on tutkittu ja kokeiltu. Kierrätettyjen materiaalien ja rakennusosien käytölle olisi paljon nykyistä enemmän mahdollisuuksia ja tarvetta. Suomi on betonielementtitekniikan käytössä maailman kärkimaita, minkä vuoksi juuri betonielementtien kierrätyksen kehittäminen on täällä merkityksellistä. Ehjänä purkaminen on joka tapauksessa käyttökelpoinen tekniikka tiiviissä ja asutussa ympäristössä purettaessa, ja esivalmistustekniikka mahdollistaa elementtien irrotuksen. Periaatteessa elementtilähiöt voitaisiin nähdä jopa eräänlaisena materiaalipankkina elementtien uudelleenkäyttöä ajatellen. Suomalaisessa BES -tutkimuksessa 1960-luvun lopussa oli jopa tavoitteena tuottaa siirrettäviä rakennuksia.

(TTY, 2012)

3.5 Sosioekonomiset syyt

Joidenkin esikaupunkien sosiaalinen rakenne on yksipuolistunut ja sosiaaliset ongelmat alkaneet kasautua samaan aikaan, kun merkittävä osa rakennuskannasta on tullut peruskorjausikään. Ongelmat eivät Suomessa vielä ole mittavia, ainakaan verrattaessa moniin Euroopan kaupunkeihin, mutta niihin on kiinnitettävä huomiota nyt, kun kehitys on mahdollista estää.

Mittava täydennysrakentaminen, asuntojen hallintamuotojen monipuolistaminen ja uusien asuntotyyppien luominen voivat vahvistaa väestöpohjaa, ja sitä kautta auttaa tasapainottamaan sosiaalista rakennetta ja lisäämään houkuttelevuutta.

4. Purkavan saneerauksen kohteiden määrittely

Purkavaa saneerausta (tai uudistavaa täydennysrakentamista) harkittaessa tarkasteltavaksi tulee useita eri tekijöitä ja näkökulmia. Rakennuksen kunto ja energiatehokkuus ovat näistä tekijöistä helpoimmin mitattavissa ja arvioitavissa. Alueellista uudistamistarvetta voi arvioida myös erilaisia sosioekonomisia mittareita tarkastelemalla. Alueen sijainti ja asema kaupunkirakenteessa on yksi olennaisimpia tekijöitä arvioitaessa uudistamisen taloudellista kannattavuutta.

4.1 Purkavan saneerauksen yhteiskuntataloudellisia hyötyjä ja haittoja

Alueiden kestävä sosiaalinen rakenne on yhteiskunnalle edullista. Tehokas rakentaminen eli tehokas kaupunkirakenne olemassa olevan infrastruktuurin äärelle on kannattavaa niin ekotehokkuuden kuin taloudenkin mittareilla. Jos voimakkailla uudistamistoimilla voidaan vaikuttaa seudun asuntopulaan, tulisi siitä hyötyjä niin yksittäisille kuluttajille kuin kaupungillekin. Tulee kuitenkin huomioida, että purkamalla myös menetetään, joten uudisrakentamisella on katettava sekä menetetyt asunnot että riittävä määrä uusia. Kaupunkirakenteen uudistamisella purkamalla vanhaa voidaan mahdollisesti auttaa korjausvelkataakan alle jääviä asunnonomistajia.

Yhtenä purkavan saneerauksen riskinä on mahdollisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kokonaisuuksien ja yksittäisten rakennusten katoaminen ja sitä kautta alueen yksipuolistuminen. Purkamisspekulaatioiden käynnistäminen voi aiheuttaa kohteissa ja lähialueilla epävarmuutta ja kielteistä sosiaalista kehitystä, myös konkreettista asuntojen hintojen laskua. Purkumahdollisuuden asettaminen yhdeksi säännönmukaiseksi tulevaisuuden hoito- ja kehittämismvaihtoehdoksi saattaa johtaa rakennusten kunnossapidon laiminlyömiseen. Tästä mahdollisesti seuraavat paikalliset rappeutumisen kierteet vaikuttavat koko lähialueeseen.

4.2 Sijainti, saavutettavuus ja palvelut eli alueen asema kaupunkirakenteessa

Sijainnilla on olennainen merkitys purkamisen kannattavuutta arvioitaessa. Keskeisellä tai hyvin saavutettavalla alueella, hyvien palveluiden läheisyydessä, potentiaali nostaa maan tai rakennuksen arvoa voi olla huomattavasti suurempi kuin huonosti saavutettavalla alueella. Asema kaupunkirakenteessa kannattaa arvioida myös suunnitellun tai tavoitteellisen tilanteen mukaan, huomioiden esimerkiksi lähitulevaisuuden paranevat joukkoliikenneyhteydet ja kehittyvä ympäristö. Mitä kauemmas ensisijaisilta kehitysvyöhykkeiltä mennään, sitä enemmän on purkamisen jälkeen voitava toteuttaa uutta rakentamista, jotta hanke olisi kannattava. Toisaalta juuri parhaiten kaupunkirakenteeseen sijoittuville alueille, ns. ensisijaiselle vyöhykkeelle, kannattaa rakentaa enemmän kerrosalaa kuin heikommin joukkoliikenteeseen tai palveluihin kytkeytyville alueille.

4.3 Korjausvelka, vanhojen rakenteiden kunto ja laatu

Helsingin kaupungin Lähiöprojektissa on tutkittu v.2008–2009 rakennetun omaisuuden

tilaa muutamilla valituilla alueilla siihen erityisesti kehitetyllä menetelmällä. Menetelmässä hyödynnettiin tietokannoista saatuja tietoja, joita täydennettiin tiedustelemalla tai arvioimalla asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausinvestointeja. Tutkituilla alueilla kulumaksi saatiin tällä menetelmällä 43–63%. Tutkimuksen jälkeen alueilla on tehty jo uusia, laajojakin peruskorjauksia, joten tiedot ovat osin vanhentuneita. Lisäksi kulumaksi saadut tulokset ovat tutkimuksen tekijän mukaan todennäköisesti muutamia prosentteja pienempiä, sillä kaikkia korjauksia ei ole ollut mahdollista kirjata. (Helsingin kaupunki, KV, 2009)

Kaupungin omistamissa kiinteistöissä on noudatettu periaatteellisesti 20–30% kulumisasteen enimmäistasoa. Esimerkiksi vuoden 2003 tilanteessa kulumisaste oli alimmillaan 6–7% ja korkeimmillaan 40–50%, kunkin kiinteistöyhtiön kannan keskiarvona laskettuna.

Helsingin aravavuokra-asuntokannan peruskorjaustoiminnan menettelytapoja ja kehittämistä pohtineen työryhmän selvityksessä todetaan, että yleensä perusteellinenkin peruskorjaus on edullisempi vaihtoehto kuin vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen tilalle. Työryhmän mielestä asuinalueiden laatua ja sosiaalista kestävyyttä on mahdollista parantaa laadukkaalla täydennysrakentamisella olemassa olevaa rakennuskantaa purkamatta. Uudisrakentamisen hintatasoa korjaaminen lähestyy siinä tapauksessa, että kyseessä on teknisesti loppuun kulunut rakennus, jonka jäljelle jäävä arvo muodostuu enää rungosta ja perustuksista. Tällaisen rakennuksen kulumisaste on 70% tai enemmän, mikä käytännössä on vastuullisessa kiinteistönpidossa erittäin harvinaista.

Kaupungin omistamien aravakiinteistöjen kuntoa ja peruskorjaustarvetta seurataan järjestelmällisesti kuntokartoituksin ja viisivuotiskorjaussuunnitelmin. Kiinteistöjen kehittämisyksikkö myös seuraa kaupungin omistaman asuntokannan teknistä arvoa laskennallisesti. Tällä hetkellä suhteellisesti aiempaa suurempi osuus aravakannasta on peruskorjausiässä, joten korjauksia tehdään enemmän. (Helsingin kaupunki, TASKE, 2005)

Tonttikohtaisella lisärakentamisella on mahdollista rahoittaa myös peruskorjauksia asunto-osakeyhtiöissä. Aina tonteilla ei kuitenkaan ole tilaa uusille rakennuksille purkamatta vanhaa, jolloin tilalle voi suunnitella toisenlaista rakennetta.

4.4 Energiankulutus

Rakennusten toteutuneesta energiankulutuksesta on olemassa hyvinkin tarkkaa tietoa, mutta energiayhtiöt eivät luovuta niitä edes tutkimuskäyttöön. Näin ollen arviointia voi tehdä yleisellä tasolla lähinnä rakentamisvuoden ja lämmitystavan mukaan. Energiatehokkuuden kannalta heikointa rakennuskantaa ovat 1950-, -60 ja -70 - luvun rakennukset.

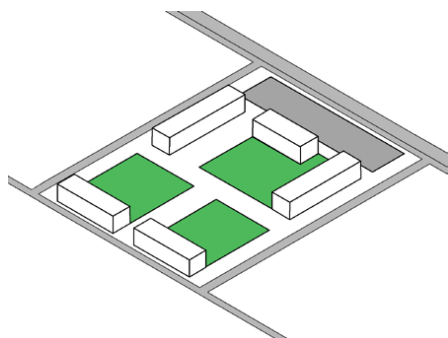
5. Mitä puretun tilalle?

Purkamisen takia vapautuva tila tulee olla hyödynnettävissä riittävän hyvin, niin taloudellisesti kuin muillakin tavoin tarkasteltuna, viihtyisän ja houkuttelevan ympäristön ja toimivan kaupunkirakenteen aikaan saamiseksi.

Esimerkkinä on tarkasteltu todellisenkaltaista 1970-luvun lähiön tonttia. Tontilla on tyypillisiä kolmekerroksisia 1970-luvun lamellitaloja, pysäköintikenttä sekä puustoa. Kerrosneliöitä tontilla on yhteensä 7 000 k-m². Rakennukset sijaitsevat väljästi, eikä niiden väliin muodostu katutilaa tai suojaisia pihoja. Autot pysäköidään isolle kentälle kadun ja asuinrakennusten väliin. Esimerkkitarkastelussa tontille on sovitettu tehokkaampaa kerrostalorakentamista, kaupunkipientaloja sekä tontin nykyisen tehokkuuden havainnollistamiseksi pientaloja.

Alkuperäisen kerrosneliömäärän voi saavuttaa jopa pientalorakenteella, kun jaetaan alue 390 m² tontteihin, joilla on rakennusoikeutta 180 m². Kaupunkipientalo-esimerkissä 2–3-kerroksisilla asunnoilla tehokkuus nousisi yli kaksinkertaiseksi. Kerrostalorakentamisella tontille on mahdollista saada kerrosneliöitä 3,5 kertaa nykytilanteeseen verrattuna. Korkeampikin, eli tehokkaampi rakentaminen olisi mahdollista, etenkin jos autopaiikkoja olisi mahdollista sijoittaa maan alle.

Korvaamalla vanha, tehoton rakenne uudella, on mahdollista saavuttaa sekä viihtyisämpi että tehokkaampi korttelirakenne.



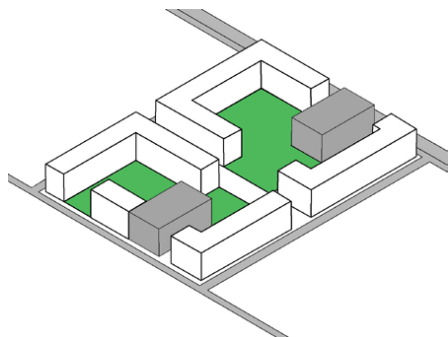
LÄHTÖTILANNE

7 000 k-m²
3 kerrosta
paikotus parkkikentällä
korttelitehokkuus 0,44

Kuvat: KSV/Animaija Tarkkanen

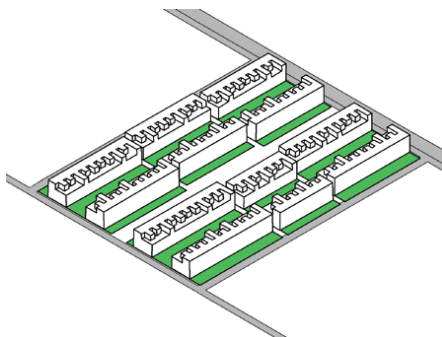
KERROSTALOKORTTELI

25 000 k-m²
5 kerrosta
korttelikohtaiset paikoitustalot
korttelitehokkuus 1,58



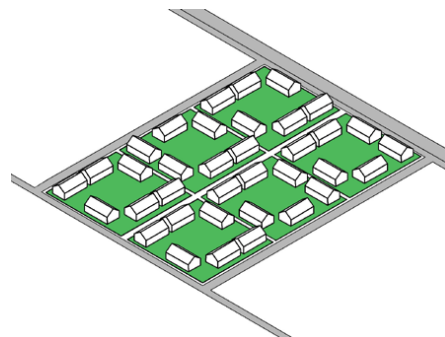
KAUPUNKIPIENTALOT

16 000 k-m²
2–3
paikotus asunnon pihalla tai kellarissa
korttelitehokkuus 1,00



ERILLISPIENTALOT

7 000 k-m²
1,5 kerrosta, tontti n.400m²
paikotus tonteilla
korttelitehokkuus 0,44



6. Osapurkamisesta

Myös osittaisella purkamisella voisi vaikuttaa moneen lähiökorjaamisen tarpeeseen. Osapurkamista yhdistettynä elementtien uudelleenkäyttöön voisi ajatella eräänlaisena olemassa olevan ympäristön uudelleenjärjestelynä, joka myös huomioi tasapuolisesti kestävä kehityksen eri osa-alueet. (TTY, 2012)

Osapurkaminen voisi mahdollistaa myös lähiöiden muutosta monotonisista asuinalueista omaleimaisiksi. Ruotsissa ja Saksassa lähiökerrostalojen osapurkaminen yhdistettynä korjaus- ja täydennysrakentamiseen sekä lähiympäristön parantamiseen on nähty yhdeksi hyväksi ratkaisuksi. Yksittäisenä toimenpiteenä osapurkaminen toimii parhaiten muuttotappioalueilla. Pääkaupunkiseudulla siihen on aina tarpeen yhdistää täydennysrakentamista.

7. Päätöksenteosta ja prosessista

Kaupunki tekee massiivisia investointeja nykyisten projektialueiden rakentamiseksi. Voisi ajatella, että seuraavaksi kannattaisi suunnata vastaavia investointeja esikaupunkialueiden potentiaaliin tiivistämis- ja kaupunki uudistuskohteisiin. Voimakas täydennysrakentamistarve ja samanaikainen lähiörakentamisen korjausvelka sekä alueiden laajamittaisetkin uudistamistarpeet tarvitsevat nyt käytössä olevia toimintatapoja huomattavasti määrätietoisempia ja kokonaisvaltaisempia, poikkihallinnollisia prosesseja onnistuakseen.

Ääritapauksessa voimavaroja voisi suunnata purettavan kokonaisuuden lunastamiseen ja uudelleen rakentamiseen - olettaen, että alue olisi projektirakentamisen jälkeen kaupunkirakenteeltaan olennaisesti parempi, ja siten myös kaupungille tuottavampi kaikilla mittareilla mitattuna.

7.1 Päätöksenteko asunto-osaakeyhtiöissä ja kiinteistöyhtiöissä

Asunto-osaakeyhtiössä vaaditaan yksimielinen päätös rakennuksen purkamisesta tai koko osakekannan myymisestä eteenpäin, esimerkiksi rakennusyhtiölle. Yhtiöjärjestyksessä voi olla muitakin päätöksentekoa koskevia säännöksiä, joita pitää noudattaa.

Kehittymättömän lainsäädännön takia lähtökohtana hankkeiden toteuttamiselle on se, että taloyhtiö ei käytännössä voi toimia rakennuttajana, vaan rakennusoikeus myydään ulkopuoliselle toimijalle. Asunto-osaakeyhtiö voi myydä koko yhtiön rakennusyhtiölle, joka purkaa ja rakennuttaa uuden. Käytännössä asukkaat voivat ostaa asunnon uudesta talosta vanhalla paikalla tai kokonaan muualta. Rakennuttaja kerää reilun katteen.

Periaatteessa asunto-osaakeyhtiö voisi toimia itse rakennuttajana, mutta koska sitä pidetään toimintana, jolla olisi liian suuret riskit osakkeenomistajille, on se käytännössä mahdotonta. Uudenlaisten rakennuttajamallien yleistymisen myötä olisi kenties parempia vaihtoehtoja asunto-osaakeyhtiön toimimiseksi suurempaan itse rakennuttajana, jolloin kate jäisi yhtiön käyttöön. Toimintamalleja tulisi kehittää siihen suuntaan, että asunto-osaakeyhtiöt voisivat parhaalla mahdollisella tavalla hyötyä uudesta rakentamisesta tontillaan, oli se sitten lisärakentamista tai purkavaa saneerausta. Olisi hyvä miettiä keinoja, millä kaupunki voisi aktiivisemmin auttaa tällaisten toimintamallien kehittämisessä.

Vuokra-asuntotaloissa päätöksenteko on luonnollisesti yksinkertaisempaa kuin omistusasumisen ollessa kyseessä. Asukkaita on kuitenkin hyvä kuulla, esimerkiksi sopia sekä väliaikaisasumisesta että pääsystä asumaan samalle paikalle uuteen asuntoon. Osa uudesta rakentamisesta voi olla myös omistussuhteiltaan erilaista.

7.2 Kaavoitus

Rakennusoikeuden lisääminen, mikä yleensä on edellytys purkamiselle, vaatii asemakaavan muutoksen. Kaupunki määrittelee, onko rakennusoikeutta tontilla mahdollista lisätä. Asemakaavaprosessi alkaa kaavamuutoshakemuksesta.

Kaupungin kannattaisi tehdä alueellisia yleissuunnitelmia täydennysrakentamisen toteuttamistavoista. Prosessin etenemisen todennäköisyyttä on helpompi arvioida, kun rakentamisen mahdollisuuksia on jo kokonaisvaltaisesti selvitetty, mikä voi helpottaa päätöksentekoa taloyhtiössä. Täydennysrakentamisesta saatavien hyötyjen takia suunnitelmien tekeminen kaupungin toimesta olisi kannattavaa.

7.3 Maankäyttösopimus

Omistustonteilla neuvotellaan Helsingin kaupungin kanssa maankäyttösopimus, kun tontinomistajalle koituu kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Sellaisena pidetään rahallista hyötyä, joka on 1 000 000 euroa tai enemmän. Vuokratonteilla tehdään kaupungin kanssa sopimus täydennysrakentamiskorvauksesta.

Tontinomistajan kanssa käytävissä maankäyttösopimusneuvotteluissa määritetään, minkä arvoinen kaavamuutoksen tuoma lisärakentamisoikeus on ja sovitaan kaupungille maksettavasta korvauksesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimusta ei tehdä ja korvausta ei makseta, jos arvonnousu jää alle 1 000 000 euron.

Jotta täydennysrakentaminen ja todella huonokuntoisten rakennusten uudistaminen käytäntöinä yleistyisivät kaupungin toivomalla tavalla, olisi korvauskäytäntöjä syytä muuttaa siten, että rahallista korvausta ei kaupungille tarvitsisi maksaa lainkaan. Hyödyt kaupungille tulisivat yhdyskuntarakenteen tiivistymisestä ja muista yhteiskunnallisista hyödyistä, joita tarkoituksenmukaisesta kaupunkirakenteesta ja asukasmäärän lisäyksestä esimerkiksi verotulojen myötä syntyy.

7.4 Väliaikaisasumisjärjestelyt ja uudet asunnot vanhoille asukkaille

Lähtökohtaisesti alkuperäisille asukkaille tulisi tarjota mahdollisuus jäädä asumaan uudistetulla alueella. Vaiheittaisella toteuttamisella on mahdollista tarjota myös väliaikaisasuntoja mahdollisimman suurelle osalle asukkaita. Tämä malli on toteutettavissa yksinkertaisimmin vuokra-asuntokohteissa. Jos useamman rakennuksen kokonaisuuksia puretaan vaiheittain rakennus kerrallaan, ei kaikille asukkaille tarvitse olla väliaikaisasuntoa samaan aikaan. Yhden osan valmistuessa osa asukkaista pääsisi siirtymään jo uusiin asuntoihin. Tämän tapaisia ratkaisumalleja on Helsingin vuokra-asuntojen perusparannuksissa jo käytettykin (esimerkiksi Laajasalon Reiherintie, perusparannukset ja lisärakentaminen). Vastaavanlaisia ratkaisumalleja voisi kehittää myös suurempien asunto-osakeyhtiöiden (useita rakennuksia) ollessa kyseessä.

Asunto-osakeyhtiöissä problematiikka on hieman toisenlainen kuin esimerkiksi kaupungin vuokrayhtiöissä, jossa kaupunki voi osoittaa asukkaille korvaavan asunnon toisesta vuokrayhtiöstä. Peruskorjaustenkin yhteydessä väliaikaisasuminen on usein ratkaistava jollain tavalla, ja asunto-osakeyhtiöissä ratkaisut ovat useimmiten olleet asukkaan itsensä harteilla. Koska suuri osa rakennuskannastamme on peruskorjaustarpeessa, ja tarvetta väliaikaisasumiseen on siis olemassa jatkuvasti, olisi varmasti hyödyllistä kehittää esimerkiksi jonkinlaisia helposti siirrettäviä ja sijoiteltavia konttitaloratkaisuja, tilapäisasumisen tarpeisiin. Täydennysrakentamisen avulla voi myös rakentaa väistöaloja, joiden asunnot voivat tilapäisasumiskäytön jälkeen toimia normaaleina omistus- tai vuokra-asuntoina.

Asukkaiden paikallisidentiteettiä on syytä kunnioittaa. Vaikka uudistushankkeella saattaa olla tarvetta monipuolistaa ja tasapainottaa alueen sosiaalista rakennetta ja asuntojen hallintamuotoja, elävien paikkaisyhteisöjen ja sosiaalisten verkostojen rikkomista pitäisi välttää. Esikaupungeissa on tarvetta kehittää rakennetun ympäristön monimuotoisuutta ja kerroksellisuutta, missä ympäristön merkityksillä ja paikallistarinoilla voi olla tärkeä rooli. Kenties esimerkiksi kierrätettyjen materiaalien käyttö uudistamisessa auttaisi säilyttämään paikallishistoriaa rakennetussa ympäristössä.

Jos uudistushankkeita tehdään suurempina kokonaisuuksina, voivat väliaikaisasumisen ongelmat, samoin kuin sosiaalisten rakenteiden ja yhteisöjen säilyttäminen, olla helpompia ratkaista. Myös asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksia on ryhdytty tekemään usean yhtiön kokonaisuuksina, jolloin asukkaille on saatu monenlaisia hyötyjä (esimerkiksi Maunulan ryhmäkorjaushanke).

7.5 Organisaatiomalleja ja kaupungin välineitä uudistushankkeisiin

Suomessa kunnilla on kaavoitusmonopoli, mikä tarkoittaa sitä, ettei mikään muu taho ole oikeutettu hyväksymään yleis- ja asemakaavoja. Kaupunkiuudistuksessa suunnitteluprosessi on väistämättä erilainen kuin kokonaan uusien alueiden rakentamiseen tähtäävässä kaavoituksessa. Prosessin kannalta merkittävin ero on se, että uudistettavilla alueilla on huomattavasti enemmän olemassa olevia asukkaita ja muita toimijoita kuin aluerakentamisen kohdealueilla. Viime vuosikymmenten aikana yhdyskuntasuunnittelussa on pyritty mahdollistamaan olemassa olevien asukkaiden ja muiden toimijoiden osallistuminen suunnitteluprosessiin entistä paremmin. Purkava saneeraus - tyyppisen kaupungin kehittämisen prosessissa tarvitaan vielä aiempaa monipuolisempaa, dialogista keskustelua.

Paikalliset toimijat ovat usein myös maan- tai kiinteistönomistajia, ja tässä tapauksessa suunnittelun eteneminen rakentamisvaiheeseen on pitkälti heidän käsissään. Osallistuminen olisikin ymmärrettävä aktiivisena ”asiakkuutena”, jossa asukkaiden lisäksi myös muut alueen toimijat ja heidän intressinsä otetaan huomioon. Onnistuneen verkoston luominen on tärkeää koko hankkeen menestyksen kannalta.

Tämäntapaiseen kaupunkiuudistukseen liittyykin olennaisesti keskustelu hankkeiden erilaisista toteutus- ja johtamismalleista. Kaupunkiuudistushankkeiden suunnittelu- ja toteutusvaiheita on järjestetty Euroopassa monella eri tavalla. Hankkeissa on aina mukana lukuisia toimijoita, ja mallit on eroteltu sen mukaan, mikä taho johtaa hanketta. Tässä yhteydessä yleisiä käsitteitä ovat ”top-down” eli ylhäältä johdettu, usein julkisjohtoinen prosessi, sekä tämän vastakohtana nähty ”bottom-up” eli ruohonjuuritasolta, esimerkiksi asukasyhteisöstä käsin alkanut prosessi. Näiden välissä on useita erilaisia kumppanuusmalleja. (Aalto-yliopisto, 2012)



KAUPUNGIN TYÖKALUJA UUDISTUSPROSESSEIHIN VOISI OLLA:

- Projekteja tukevat kaavamuutokset, niitä täydentävät tontinluovutus- ja vuokraehdot ja muut sopimukset kiinteistönomistajien kanssa, olennaisena osana rakennusoikeuden lisääminen
- Idea- ja muiden suunnittelukilpailujen järjestäminen
- Yhteistyöaloitteet eri osapuolien suuntaan
- Uusien innovatiivisten kehityshankkeiden käynnistämisen ja edistämistoimet
- Kokonaisvaltaisimpana työkaluna toimisivat alueelliset täydennysrakentamisprojektit eli paikalliset kaupunkiuudistushankkeet, joissa vahvasti kohdennetaan uudistettavalle alueelle suunnittelu- ja toteutusresursseja, uusia toiminta- ja yhteistyötapoja.

8. Esimerkkejä purkavasta saneerauksesta

8.1 Kotimaisia esimerkkejä

Laajamittaista tai järjestelmällistä purkamista ei ole Suomessa tehty sitten 60–70-luvun uudistusvuosien. Yksittäisten rakennusten purkamista tehdään jatkuvasti alueiden kehittyessä ja osapurkamista on kokeiltu esimerkiksi Raahen Kummatin koerakentamisprojektissa.

8.1.1 Jakomäentie 6A ja B, Helsinki

Jakomäessä on tehty vuodesta 1995 alkaen perusteellisia peruskorjauksia, melkein kaikki Heka-Jakomäki Oy:n kiinteistöjen 1960-luvun loppupuolella rakennetut talot on saatu korjattua.

Aloitustalon julkisivu- ja vesikattoremontin kustannukset olivat noin kolmannes uudisrakennuksen hinnasta, minkä perusteella purkaminen ja rakentaminen kokonaan uudestaan ei tuntunut järkevältä. Peruskorjauksen tavoitteena oli, että tiiliverhoukset kestäisi vähintään sata vuotta, ja heikommatkin osat kuten ikkunat ja parvekkeet vähintään 50 vuotta. Tätäkin merkittävämpänä, perimmäisenä tavoitteena oli kunnostaa alue niin, että asukkailla on siellä parempi olla kuin aikaisemmin.

Viimeisen korttelin kohdalla kahden talon korjausta ei saatu kannattavaksi. Huonokuntoisen pysäköintikannen (autot kahdessa tasossa, kannen alla ja päällä) peruskorjaus olisi ollut ylivoimaisen kallista tehdä. Koska alkoi näyttää siltä, että lähestulkoon korjausten hinnalla saisi rakennettua uutta, päädyttiin suunnittelemaan hanketta kahden talon purkamiseksi ja uusien rakentamiseksi tilalle.

Kahta rakennusta ja niiden yhteydessä olevia pysäköintilaitoksia on ehdotettu purettavaksi, jolloin niiden tilalle voitaisiin rakentaa kolme uutta asuinrakennusta. Kaksi muuta taloa (6C ja D) samassa korttelissa peruskorjataan. Puretuissa taloissa on kerrosalaa yhteensä 13 500 k-m² ja uutta rakennetaan 16 600 k-m². Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 7.11.2012.

Asuntojakauma vanhoissa rakennuksissa on hyvin yksipuolinen, joten tässä tapauksessa purkamalla uudistaen pystytään samalla merkittävästi monipuolistamaan asuntojakaumaa. Uudessa suunnitelmassa asuntojen kokonaismäärä ei juuri nouse. Pysäköinti on järjestetty nyt maantasoon, ja siitä pieni osa on kadunvarsipysäköintiä. Tilaa pysäköinnille on saatu kaventamalla Jakomäentietä.

Purettavien rakennusten asukkaille tarjotaan asuntoja mm. läheisestä Alppikylästä. Palaaminen uusiin taloihin on halukaille mahdollista.

8.1.2 Vehkatie 22 (nykyään Esikkotie 9), Vantaa

Yksityinen asunto-osakeyhtiö haki Vantaan kaupungilta asemakaavan muutosta omistamalleen tontille, jolla sijaitseva kaksikerroksinen asuinrakennus oli niin huonokuntoinen, että korjaamisen sijaan nähtiin järkeväksi rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen. Tontilla oli rakennusoikeutta 2 200 k-m² ja sitä kaavoitettiin 3 350 k-m² lisää eli rakennusoikeutta on nyt yhteensä 5 500 k-m². Asuntoja tulee 80–90 kappaletta 24:n tilalle. Pysäköinti järjestetään vanhan pysäköintialueen paikalle, mutta kahteen tasoon.



Kuva: KSV/ Crista Toivola

Rakennus on pohjaveden tason alennuttua osittain painunut, vaurioita on nähtävissä ulkopuolella mm. sokkelin ja julkisivun halkeilemisena ja sisäpuolella kellarin seinän ja katon rajakohdan rakoilemisena. Kaavamuuoksella tehtiin mahdolliseksi nykyisen rakennuksen korvaaminen uudella. Asunto-osakeyhtiö myi koko osakekannan rakennusyhtiölle, joka purkaa vanhan ja rakentaa tilalle uuden kerrostalon. Osa asukkaista aikoo ostaa asunnon uudesta yhtiöstä, osa lähtee kokonaan pois. Vanhat osakkaat eivät pääse kaupoissa voitolle, mutta rakennuksen korjauskustannukset olisivat joka tapauksessa aiheuttaneet heille merkittävästi suuremmat tappiot.

Lehtitietojen mukaan Tikkurilan alueella on muutamalla muullakin taloyhtiöllä samansuuntaisia aikeita. Perustusten vajoaminen aiheuttaa kestäättömiä peruskorjauskustannuksia, joten ratkaisuja yritetään hakea purkavasta saneerauksesta.

8.1.3 Suvelan Onni -kehittämishanke

Espoon Sunan ja Kirstintien kulmassa sijaitsevan 1970-luvun alussa rakennetun korttelin kerrosalaa pyritään kasvattamaan noin puolitoistakertaiseksi purkamalla suurin osa nykyisistä kerrostaloista sekä sijoittamalla pysäköinti maan alle. Kehittämishankkeen tavoitteena on tasapuolistaa alueen asunto- ja asumisrakennetta. Alueelle suunnitellaan sekä kohtuuhintaista omistusasumista että opiskelija- ja vuokra-asumista. Vuonna 2012 laaditun alustavan maankäyttösuunnitelman mukainen uusi kerrosala on 45 147 k-m², josta 74 prosenttia on osoitettu kerrostaloihin ja 26 prosenttia townhouse -tyyppisiin pientaloihin.

Hankkeen on suunniteltu etenevän niin, että kaupunki ostaa Espoon Asuntojen kiinteistöt, kun uusi asemakaava on laadittu. Kaupunki purkaa suunnitelman mukaan purettavaksi suunnitellut kiinteistöt ja vuokraa Espoon Asunnoille tontit uusien vuokra-asuntojen rakentamiseksi. Kaupunki myy ja luovuttaa omistus- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen tarkoitetut tontit.

Kuva: Avanto-arkkitehdit Oy



8.2 Kaupunki uudistusesimerkkejä Lontoosta

Ulkomaaisissa esimerkeissä on tyypillistä, että kaupunki uudistukset on tehty kokonaisvaltaisina uudistuksina. Kaupunki on joko omistanut koko asuntokannan tai pyrkinyt saamaan omistukseensa suurimman osan asunnoista ja on sitä kautta ajanut uudistusta liikkeelle kokonaisvaltaisilla aluesuunnitelmilla. Erityisesti Lontoon esimerkeissä uudistuksesta saadut hyödyt (tuotot) on ohjattu suoraan alueen parantamiseen. Asukkaiden osallistaminen on myös ollut merkittävässä roolissa useissa hankkeissa.

Voisimme ottaa oppia ulkomaisten hankkeiden kokonaisvaltaisuudesta ja poikkihallinnollisesta otteesta sekä yhteistyöstä alueen kaikkien toimijoiden kanssa.

8.2.1 South Kilburn, Brentin kaupunkipiiri

Luoteis-Lontoossa sijaitseva vajaan 7200 asukkaan alue erottautuu vauraiden alueiden ympäröimänä omaksi yksikökseen niin fyysisesti kuin sosiaalisestikin. Alueen asunnoista ennen uudistushanketta on ollut 78% kaupungin vuokra-asuntoja, omistusasuntojen osuus vain 12%. Sosiaalisia indikaattoreita mittaavan indeksin mukaan South Kilburn kuului vuonna 2000 koko maan 7% heikoimmassa asemassa olevien alueiden joukkoon.

Alueen oli heikon sosiaalisen asemansa perusteella mahdollista saada rahoitusta valtion kaupunki uudistussuunnitelmasta. Rahoituksen saamisen edellytyksenä oli, että alueen asukkaat, vapaaehtoisjärjestöt ja muut alueen toimijat ovat mukana hankkeen valmistelussa. Asukkaiden parissa tehtiin laajaa kartoitustyötä ja ohjelmaehdotus painottui erityisesti asumisen kehittämiseen. Alueen tiivistäminen nähtiin hyväksyttävänä keinona tämän rahoittamiseksi. Rahoituksen käyttämistä valvoi ja ohjasi alueellinen hallitus, joka koostui alueen asukkaista ja kaupungin sekä muiden alueen toimijoiden edustajista.

Kehittämissuunnitelmassa huomioitiin esimerkiksi Lontoon strategisen suunnitelman (London Plan) tehokkuusvaatimusten täyttyminen ja tuettujen asumismuotojen osuuden säilyminen vaaditulla tasolla (50% asuntokannasta). Myös erilaisia rahoituslähteitä kartoitettiin. Asukkaille esitettiin ensin kaksi vaihtoehtoa, joista yhdessä kaikki olemassa olevat talot puretaan ja alue rakennetaan kokonaan uudestaan, toisessa kaikki talot korjataan ja aluetta täydennetään sopivissa kohdissa. Lopullinen suunnitelma oli näiden välimuoto, jossa purettavat ja korjattavat talot oli valikoitu kuntakartoituksen sekä asukkaiden toiveiden perusteella.



Kuva: South Kilburn masterplan, vasemmalla purettavat rakennukset, oikealla suunniteltu, uudistunut kaupunkirakenne. (www.uudistuvakaupunki.fi, Aalto-yliopisto, 2012)

Suunnitelmasta järjestettiin asukasäänestys, jossa 52% alueen asukkaista käytti äänioikeuttaan ja 74% puolsi suunnitelmaa.

Valtion ja kaupungin tukien lisäksi suurin osa vaadittavista varoista tulisi kuitenkin saada uusien omistusasuntojen myynnistä. Kaupungin suurin tuki hankkeelle oli vastikkeetta lahjoitettavat maa-alueet. Kaupunki on myös sitoutunut käyttämään kaikki hankkeen tuotot alueella.

Aluksi yritettiin sopia hankkeen toteuttamisesta "stock transfer"-menettelyllä, jossa alueen hallinta ja toteutus siirrettäisiin toteuttajakumppanille. Neuvottelut kaatuivat maailmanlaajuisen taloustilanteen heikennyttyä, vaikka rakennuttajan näkökulmasta alue olikin erittäin houkutteleva. Brentin kaupunkipiiri johtaa nyt yhdessä alueellisen säätiön kanssa suunnitelman toteutusta, jossa rahoituksen hankkimisesta huolehditaan aina yhden toteutettavan kohteen osalta kerrallaan. Hankkeella on kaupungin sisällä oma budjetti, jonka käyttämisestä projektityöryhmä pääosin koordinoi itse. Kaikki hankkeen tuotot kanavoidaan takaisin uudistusbudjettiin. Säätiö avustaa kaupunkia uudistusten toteuttamisessa oman budjettinsa avulla. Se investoi pääasiallisesti sellaisiin kohteisiin, joista se voi saada myös tuloja myöhempää käyttöä varten, kuten esimerkiksi terveysasemaan, josta voisi saada vuokratuottoja.

Hankkeen toimijoiden mielestä uudistusohjelman parhaimpana puolena oli alkuvaiheen voimakas panostus kaikkien osapuolten näkemykset huomioivaan suunnitteluprosessiin. Alussa luonnostellun ja laajan hyväksynnän saaneen masterplanin tavoitteet ovat pysyneet samana myös toimijoiden vaihtuessa. Loppujen lopuksi kyse on hankkeiden eri osapuolten välisestä vuorovaikutuksesta, jonka sujuvuus on edellytys onnistumiselle.

(Aalto-yliopisto, 2012)

8.2.2 Elephant & Castle / Heygate Estate

Elephant & Castle lukeutuu London Plan -strategian "Opportunity Areas" -kasvualueisiin. Erinomaisten kulkuyhteyksien äärellä olevalle alueelle kaavaillaan 4000 uutta asuntoa vuoteen 2026 mennessä. Näistä 25% on tarkoitus olla tuettua asumista. Keskeisen sijainnin vuoksi alueelle on tarkoitus tuoda myös 5000 uutta työpaikkaa.

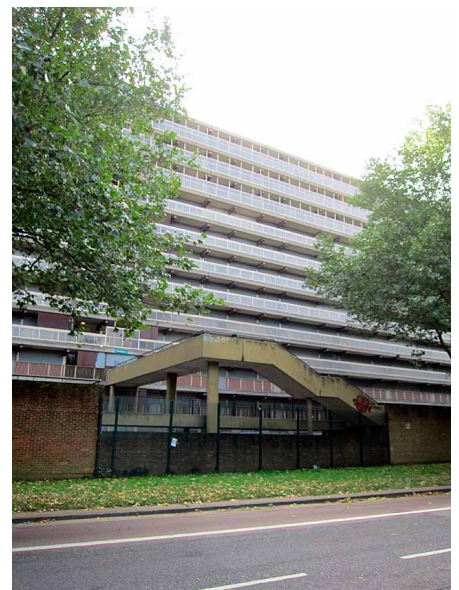
1960-luvulla rakennettu huikeata betonibrutalismia edustava Heygate Estate -alue on määrätty purettavaksi. Purettavien asuntojen asukkaita on voitu majoittaa jo valmistuneisiin 1739 uuteen kotiin, joita on rakennettu radanvarteen ja vajaakäytössä olleille tonteille. Purettavan Heygate -alueen suunnittelu on vielä käynnissä. Suunnitelmassa on 2500 asuntoa, joista osa on 25-37 kerroksen korkuisissa torneissa, sekä 16 500 neliötä liiketilaa. Keskeinen tavoite on säilyttää alueen isot puut, ja käyttää niitä uuden puiston muodostamisessa alueen keskelle.

1,5 miljardia maksavan hankkeen toteuttajakumppanina on australialainen Lend Lease Ltd ja asukkaiden konsultaatiota ja osallistumista suunnittelee ja toteuttaa Soundings.

(Aalto-yliopisto, 2012)



Kuva: KSV/ Crista Toivola



Kuva: KSV/ Crista Toivola

8.2.3 Bow Cross

Kaupungin vuokratalo-alueen rapistunut kunto ja huono maine olivat vuonna 2005 käynnistyneen uudistuksen lähtökohtia. Olemassa olevat tornitalot (295 asuntoa) päätettiin peruskorjata purkamisen sijaan, ja tämä lisäksi rakentaa 385 uutta asuntoa 4-5 kerroksen korkuisiin taloihin. Lisärakentaminen liittyy tornitalot paremmin ympäristöönsä ja muuttaa alueen ilmettä huomattavasti. Uusien asuntojen rakentaminen myös mahdollisti alueen hallintamuotojen sekoittamisen. Ulkotiloja kehitettiin esimerkiksi korvaamalla kävelysiltoihin perustuva jalankulku perinteisellä katumiljööllä.

Alueen ja rakennusten hallinta siirrettiin Stock Transfer-menettelyllä vuokrataloyhtiölle, joka toteutti kohteen kehittämisen yhdessä rakennusliikkeen kanssa. Suunnittelu aloitettiin kartoittamalla asukkaiden toiveita kehittämiselle.

100 miljoonaa puntaa maksanut hanke sai rahoitusta useista eri lähteistä, sekä kaupungilta että valtiolta. Osa on tarkoitus rahoittaa uusien asuntojen myynnillä. (Aalto-yliopisto, 2012)



Kuvat: KSV/ Crista Toivola

9. Miten suhtautua purkavaan saneeraukseen?

Kaupungin suhtautuminen purkavaan saneeraukseen voisi olla:

- **Aktiivinen alueiden kehittäminen, purkava saneeraus yhtenä merkittävänä välineenä**

Aktiivinen alueiden kehittäminen voisi tapahtua esimerkiksi kaupunki uudistushankkeiden keinoin, jolloin purkava saneeraus voi olla pienemmässä tai suuremmissa roolissa. Kehitetään aktiivisesti käytäntöjä, joiden avulla prosessi helpottuu ja olisi taloudellisesti kannattavaa. Kehitetään alueita kokonaisvaltaisesti, laajamittaisesti uudistaen, jolloin toivotut tavoitteet toteutuvat paremmin kuin ainoastaan purkamalla uudistaen.

- **Mahdollistava, kannustava suhtautuminen**

Esimerkiksi yleiskaavassa tai asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta lisäämällä mahdollistetaan purkamisen taloudellinen kannattavuus, kannustetaan ja neuvotaan kiinteistönomistajia prosessin eri vaiheissa.

- **Salliva, mutta passiivinen suhtautuminen**

Sallitaan tarvittaessa purkavan saneerauksen keinot, mutta ei erityisesti kehitetä keinoja esimerkiksi taloudellisen kannattavuuden parantamiseksi

- **Kielteinen suhtautuminen**

Sallitaan purkava saneeraus vain pakkotilanteessa, ja hyväksytään tästä mahdollisesti aiheutuvat ongelmat alueille ja asunnon omistajille. Kehitetään muita täydennysrakentamisen keinoja purkavan saneerauksen sijaan.

Voidaanko purkamalla uudistaen saavuttaa toivottuja tavoitteita ellei siihen samalla liity muutakin laajamittaista uudistamista? Yksittäisissä tapauksissa purkaminen ja rakennuksen uudelleen rakentaminen voi olla sellaisenaan hyvin perusteltua, esimerkiksi rakennuksen huonokuntoisuuden takia. Laajempaan tapahtuvan purkavan saneerauksen yhteydessä uudistamisen tulisi olla kokonaisvaltaisempaa, jotta tavoitteet paremmin toteutuisivat.

10. Pohdintoja, johtopäätöksiä

10.1 Arvoristiriitoja

Yksinkertaistaen voidaan ajatella, että jos rakennuksen yleinen kunto on niin huono, että purkaminen on taloudellisempaa kuin korjaaminen, purkaminen olisi järkevää ja se tulisi sallia. Peruskorjausten kustannusten karatessa käsistä, purkaminen ja uuden rakennuksen rakentaminen saattaisi siis olla järkevää. Mutta onko purkaminen kuitenkaan kaikkia näkökulmia arvioitaessa paras vaihtoehto ja tulisiko siihen kannustaa? Voiko uudistavaa täydentämistä käyttää kaupungin kehittämisessä?

Asuinrakennusten ja erityisesti laajempien kokonaisuuksien purkamiseen liittyy paljon vaikeasti mitattavia arvoja, sosiaalisia ja kulttuurisia merkityksiä, joiden sijoittaminen laskennalliseen yhtälöön on mahdotonta. Rakennus on aina pala kulttuurihistoriaa, joka toki on jatkuvasti muuttuva itsessään. Asunnot ovat useimmiten jonkun koteja ja niihin liittyy valtavasti merkityksiä. Ympäristöä voidaan pitää huonona, mutta ympäristönkin arvoa on mahdoton mitata ja arvottaa absoluuttisesti. Myöskään lähiöiden rakennusteknistä kuntoa ei pidä arvioida yleisten mielikuvien perusteella, vaan aina tapauskohtaisesti tutkimalla.

Monet 60-70-luvun lähiörakentamisen ideologiat ovat nykysuunnittelijoille suunnitteluperiaatteiltaan nykypäivästä poikkeavia. Suunnittelun lähtökohtina on käytetty autoja ja helppoa liikkumista autolla. Ympäristöistä muodostui avoimia ja laaja pysäköintikentät hallitsevat kaupunkikuvaa. Asukkaiden arvostus omaa asuinalueitaan kohtaan saattaa siitä huolimatta olla korkeampi kuin oletetaan. Kotilähiö saatetaan kokea luonnonläheiseksi ja viihtyisäksi, mukavan väljäksi ja yhteisöllisesti rikkaaksi paikaksi.

Muuttuneet suunnitteluideologiat eivät silti yksistään oikeuta laajamittaisen muutoksen käynnistämistä nykypäivänä, toisin kuin vaikkapa 60-luvulla, jolloin aikakauden tehokkuusajattelun tieltä purettiin paljon ”tehotonta ja rumaa” kaupunkirakennetta. Nykyään ajatellaan, että 60-luvulla on menetetty arvokkaita ja korvaamattomia ympäristöjä, vaikka maankäyttö varmasti tehostuikin näissä uudistuksissa. Nyt suojellaan jo lähiörakentamisen aikakauden rakennuksia ja kokonaisuuksia, vaikka tehostamisen varaa ja tarvetta on varmasti monin paikoin, samoin kuin tarvetta parantaa ympäristöä ja rakennusten asuttavuutta, energiatehokkuutta ja niin edelleen.

Arvokkaiksi luokiteltujen kulttuuriympäristöjen suhteen tilanne on usein ristiriitainen. Suojelu, tai vain luokittelu aikakaudelleen tyypilliseksi rakentamiseksi, saattaa olla esteenä sekä täydennysrakentamiselle että purkamiselle, mutta ylivoimaisen korjausvelan takia asukkaat joutuvat ahdinkoon, jos asunnon arvon ei voi odottaa nousevan vastaavasti, mitä korjauksiin on laitettava pääomaa kiinni.

Kun arvioidaan purkamisen kannattavuutta tai hyötyjä ja haittoja, on huomioitava myös hankkeen kokonaisvaikutukset kasvihuonepäästöihin ja toisaalta se, millaista hyötyä voidaan saavuttaa esimerkiksi olennaisesti tiivistämällä kaupunkirakennetta sellaisissa paikoissa, joissa se vähentää yhdyskuntarakenteesta aiheutuvia päästöjä. Uuden rakennuksen rakentaminen kuluttaa paljon energiaa. Jos puretaan vanha ja korvataan se uudella, kuluu energiaa vieläkin enemmän. Uuden rakennuksen energiatehokkuus korvaa menetetyn energiamäärän hyvin hitaasti.

Välittömiä ympäristövaikutuksia arvioitaessa purkaminen ei näytä kannattavalta, mutta toisaalta uudisrakentamisestakin syntyy aina päästöjä. Uudisrakentamisen päästöihin pystytään kuitenkin vaikuttamaan olennaisesti esimerkiksi materiaalivalinnoilla.

Tehokas rakentaminen valmiin kunnallistekniikan ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle on järkevämpää kuin kokonaan uudelle alueelle. Pelkästään peruskorjausten ja täydennysrakentamisen avulla asumisen laatutekijät eivät välttämättä parane olennaisesti, vaan houkuttelevuuden kannalta kokonaisvaltaisempi uudistaminen voi toimia paremmin. Samalla on mahdollista parantaa olemassa olevien asuinalueiden palvelutarjontaa, tai estää palveluiden heikkenemistä, korjata väestörakennetta ja rakennetun ympäristön laatua ja lisätä alueiden houkuttelevuutta. Monissa Euroopan maissa kaupunkirakenteen laajenemiselle on asetettu konkreettiset rajat, joiden yli kaupunki ei saa levitä.

10.2 Kansallisvaranto, resurssit

Rakennuksiin on sitoutunut merkittävä osa kansallisomaisuuttamme. Purettaessa rakennuksia niihin sitoutunut jäljellä oleva arvo menetetään kokonaan. Kun huomioidaan Helsingin seudun asuntorakentamisen paineet, väestön- ja asumisväljyyden kasvu, olisi valtavan haasteellista korvata uudisrakentamisella puretut asunnot ja rakentaa vielä merkittävä määrä niiden lisäksi. Kokonaisten lähiöiden laajamittainen purkaminen ainakaan kasvualueilla ei liene realistista. Vähäisten resurssien aikana turhien investointien välttäminen on erityisen tärkeää.

10.3 Milloin kuitenkin purkavan saneerauksen keinot käyttöön?

Useimmissa tapauksissa perusteellinenkin peruskorjaus on edullisempi vaihtoehto kuin vanhan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen. Kun rakennuksen kulumisaste on 70% tai enemmän, mikä on vastuullisessa kiinteistönpidossa erittäin harvinaista, lähestyy korjaaminen uudisrakentamisen hintatasoa. Tällöin jäljelle jäävä arvo muodostuisi enää rungosta ja perustuksista. Kun huomioidaan vanhan rakennuksen purkamisen kustannukset jäteveroineen sekä uudisrakentamisen kustannukset, rakennusoikeuden lisäyksen olisi oltava huomattava, jotta purkaminen ja uudisrakentaminen olisi taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Tonttimaan merkittävä arvonnousu saattaa kuitenkin huomattavasti lisätä taloudellista kannattavuutta. (Helsingin kaupunki, TASKE, 2005)

Huonommin saavutettavien tai muuten ei-niin-houkuttelevien alueiden ongelmana on, että rakennusoikeuden hinta ei välttämättä muodostu tarpeeksi korkeaksi, jotta taloudellinen yhtälö toimisi purkamisen yhteydessä. Olennaisessa osassa olisivat tällaisissa tilanteissa kaupunkisuunnittelun ja monialaisen kaupunkiudistamisen keinot parantaa alueiden houkuttelevuutta ja saavutettavuutta.

Tulisiko kuitenkin sellaisessa tapauksessa, kun epäonnistuneeksi osoittautunut rakentaminen estää kaupunkirakenteelle olennaisen paikan kehittymisen, käyttää herkemmin purkamalla uudistamisen keinoja? Tällaisessa tapauksessa rakennus tai rakennukset eivät välttämättä ole vielä rakennusteknisesti tiensä päässä, mutta vaikutus ympäröivään kaupunkitilaan tai kaupunkirakenteeseen voi aiheuttaa segregoitumista toimimattomuuden tai huonon maineen takia.

10.4 Purkavan saneerauksen taloudellisuus

Vaikka rakennuksen kulumisaste olisi suuri, näyttäisi purkava saneeraus taloudellisesti kannattavalta vain, jos rakennusoikeutta on mahdollista lisätä reilusti verrattuna alkuperäiseen tilanteeseen. Tällöinkin autopaikoista saattaa tulla suuria kustannuksia, koska näissä tapauksissa ne joudutaan usein rakentamaan maan tai pysäköintilaitoksiin. Esimerkiksi Tikkurilassa Vehkatie 22:n kohteessa rakennusoikeus nostettiin asemakaavanmuutoksella 1,5 -kertaiseksi, ja silti asukkaat jäivät jossain määrin tappiolle myydessään rakennusoikeuden rakennusyhtiölle. Jakomäentie 6:n esimerkissä on rakennusoikeutta nostettu 1,3 -kertaiseksi, mutta pysäköinti järjestetään maantasossa, kun taas Tikkurilassa rakennetaan paikoitus kahteen tasoon.

Yksinkertaisin taloudellinen vertailu on nykyisen asunnon markkina-arvon, joka purettaessa menetetään, ja purkukustannusten vertaaminen rakennusoikeuden arvon nousuun tontilla. Ero on erittäin suuri. Jos rakennusoikeuden arvo kaksinkertaistuu, se kuitenkin jää murto-osaan menetyksistä/kustannuksista. Karkeasti arvioitaessa vasta rakennusoikeuden nelinkertaistaminen tasapainottaisi yhtälön, mikäli rakennukset ovat kohtuullisessa kunnossa. Rakennusoikeuden lisääminen nelinkertaiseksi ei kuitenkaan ole esikaupunkiemme kerrostaloalueilla mahdollista.

Huonokuntoisilla rakennuksilla tuskin on markkina-arvoa, mutta käytännössä niillä on noin 30 % teknisestä arvosta (vain perustukset ja runko kunnossa) jäljellä. Tällaisia yksittäisiä taloja ehkä on, mutta ei kokonaisia alueita. Suuruusluokkana rakennusoikeuden tulisi nyt kaksinkertaistua nykyisestä. Purkava saneeraus voisi toimia alueella, joka on teknisesti täysin romahtanut. Tällaisia kokonaisia alueita ei maassamme juuri ole.

Johtopäätöksenä voisi todeta, että maan arvonnousulla tulee kattaa purettavien rakennusten markkina-arvo tai erittäin huonokuntoisten rakennusten ollessa kyseessä niiden tekninen arvo sekä molempien osalta purkukustannukset. Eli vain siinä tapauksessa, että alue tai rakennukset ovat teknisesti romahtaneet, purkava saneeraus saattaisi olla taloudellisesti perusteltavissa.

Jos muuttuvalla tilanteella pystytään onnistuneesti lisäämään alueen houkuttelevuutta, voi kiinteistön arvo purkavan saneerauksen jälkeen nousta huomattavastikin, jolloin taloudellinen yhtälö muodostuu helpommin kannattavaksi. Tällaiseen muutokseen tarvitaan pääsääntöisesti myös ympäristössä tapahtuvia muutoksia, kuten liikenneyhteyksien, palveluiden ja julkisten alueiden parantamista.

10.5 Suurimmat riskitekijät

Purkumahdollisuuden asettaminen säännönmukaisesti yhdeksi rakennuksen tulevaisuuden hoitovaihtoehdoista saattaa johtaa rakennusten kunnossapidon laiminlyömiseen. Paikallinenkin rappeutumisen kierre vaikuttaa koko lähialueeseen.

Laajamittainen asuinrakennusten purkaminen aiheuttaa lähes väistämättä sosiaalisten rakenteiden hajoamista. Samalla myös saatetaan menettää mahdollisuus rakennetun ympäristön kerroksellisuuteen. Historialliset ja sosiaaliset kerrostumat, ympäristön tarinat ja asukkaiden juurtuminen asuinalueelleen voisivat olla merkittäviä tekijöitä edesauttamaan lähiöiden positiivista kehitystä.

Riskinä on, että ilman radikaaleja toimenpiteitä ongelmalliset alueet eivät nouse segregatiokierteestään. Asukkaat kärsivät alueensa huonosta maineesta,

asuntojen hintakehitys jää kaupungin yleisestä tasosta jälkeen, eikä välttämättömiä peruskorjauksia pystytä tekemään, koska ne eivät hintatason takia maksa itseään mitenkään takaisin. Alueen houkuttelevuus ei yksinkertaisesti pääse nousemaan, elleivät uudistustoimenpiteet ole tarpeeksi vaikuttavia.

10.6 Olemassa olevan rakenteen täydennysrakentaminen, aluekohtaiset uudistukset

Olemassa olevan rakenteen voimakas täydennysrakentaminen on haasteellista, mutta se voisi toimia ainakin lähitulevaisuuden kehittämishankkeissa laajamittaista purkavaa saneerausta paremmin, kun tarkastellaan kaikkia näkökulmia. Tällä tavoin olisi mahdollista korjata kaupunkirakennetta liittämällä vanha rakennuskanta ympäristöönsä uuden rakennuskannan avulla. Samalla tulee tehdä tarvittavat vanhan rakennuskannan korjaus- ja parannustoimenpiteet, ympäristön - myös julkisten alueiden - kohennustöitä, sekä tarvittaessa purkaa liian huonokuntoisiksi todetut rakennukset.

Aluekohtaisesti tehtävät uudistukset, on kyse sitten purkavasta saneerauksesta tai pelkästä täydennysrakentamisesta, tulisi ehdottomasti tuottaa parannuksia koko alueelle. Viihtyisyyden, houkuttelevuuden ja saavutettavuuden lisääntyminen hyödyttää alueen kaikkia asukkaita ja sitä kautta koko kaupunkia. Uudistuksia on helpompi saada toteutumaan, kun alueen asukkaat kokevat saavansa konkreettisia hyötyjä muutoksista.

10.7 Mitä lähiöille sitten pitäisi tehdä?

Kun esikaupunkialueiden rakennuskanta vaatii 40 vuoden käytön jälkeen perusteellista teknistä korjaamista ja energiatehokkuuden parantamista nykyvaatimusten mukaisesti, on luonnollista tehdä samalla sellaisia parannuksia, jotka turvaavat asuntojen arvon ja parantavat lähiöiden kilpailukykyä asuntomarkkinoilla.

Rakennuskanta tulisi saada vastaamaan nykyajan asumistoiveja. Sekä kotimaisten että ulkomaisten tutkimusten mukaan kevyt pintaremontointi ja välttämätön tekninen korjaaminen eivät riitä, vaan mielikuvien muuttamiseksi tarvitaan radikaalia muutosta.

Kestävän kaupunkirakentamisen näkökulmasta olemassa olevan rakennuskannan muokkaaminen olisi purkamista ja uudisrakentamista järkevämpää. Olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen ja lähiökannan kehittäminen on taloudellista ja ekologista. Kestävän kehityksen sosiaalisten ja kulttuuristen aspektien toteutuminen edellyttää kuitenkin myös nykyajan asumismieltyymysten huomioimista lähiökorjaamisessa. (TTY, 2012)

Moniulotteiseen problematiikkaan tarvitaan siis jonkinlaista "uudelleenmuotoilua" - rakennusten korottamista tai muuta täydennysrakentamista, rakennetun ympäristön uudelleensuunnittelua. Pienimuotoiset tekniset peruskorjaukset eivät riitä aikaansaamaan muutosta.

Paikalliset asukkaat ja heidän hiljainen tietotaitonsa lähiympäristöstään on eräänlainen aliarvioitu resurssi. Asukaslähtöisyys tulee kasvamaan ja myös muuttamaan merkitykseltään kohti jaettua sisällöntuotantoa. Tähän suuntaan on jo vahvasti menty muualla Euroopassa, kaupunkiudistushankkeissa, joissa asukkaat ovat tiiviisti mukana suunnittelu- ja kehittämisprosesseissa.

11. Lopuksi

Tiettyjen ehtojen täytyessä purkava saneeraus voi olla täysin perusteltu kaupungin kehittämisen, alueiden ja kiinteistöjen uudistamisen keino. Laajamittaisesti tai mitenkään järjestelmällisenä keinona siihen sisältyy liian paljon ristiriitoja, jotta se voitaisiin nykypäivänä nähdä hyvänä ja hyväksyttävänä kaupungin kehittämisen tapana. On jokseenkin mahdotonta antaa yhtä vastausta siihen, onko purkava saneeraus yleisesti ottaen järkevää tai kannattavaa. Kun harkitaan purkavaa saneerausta, tulisi kaikkia raportissa mainittuja näkökulmia huomioida tapauskohtaisesti.

Esikaupunkien, ja ylipäätään 60–70 -luvun rakennuskannan, korjaaminen ja uudistaminen ovat tosiasioita, joiden kanssa tullaan työskentelemään lähivuosina ja lähivuosikymmeninä vielä paljon. Erilaiset, alueellisia uudistuksia tukevat poikkihallinnolliset suunnitteluprojektit sekä maankäyttösopimusmenettelyssä sovittavien rahallisten korvausten poistaminen voisivat olla hyviä ja tehokkaita keinoja kaupunkirakenteen uudistamisessa. Samalla tavoin voisivat toimia kaupungin laatimat kokonaisvaltaiset viitesuunnitelmat laajemmista kokonaisuuksista. Mahdollisimman monipuolisen ja laajan keinovalikoiman kehittäminen ongelmallisen rakennuskannan parantamiseksi on tärkeää.

Lähteitä:

Asunto-osakeyhtiön lisärakentamisen taloudellinen kannattavuus, diplomityö (TKK/ Lukkarinen, 2011)

Hurmaava lähiö, Energiatehokas lähiökorjaaminen -hankkeen loppujulkaisu (TTY/ Alatalo (toim.), 2012)

Seutu CD 2011/Ramava (HSY, 2011)

Täydennysrakentamisen talousvaikutukset, HOT-R -tutkimushanke (Aalto-yliopisto/ Seppälä, 2012)

Uudistuva kaupunki, HOT-R -tutkimushankkeen loppuraportti (Aalto-yliopisto, 2012)

VTT Tiedotteita 2526 Riihimäen Peltosaari, Lähiön ekotehokas uudistaminen (VTT/ Lahti, Nieminen, Nikkanen, Nummelin, Lylynkangas, Vaattovaara, Kortteinen, Ratvio, Yousfi, 2010)

Julkaisemattomat lähteet:

Lähiöprojekti, Rakennetun omaisuuden tilan arviointi (Helsingin kaupunki, KV/ Kylmä, 2009)

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä, Tekninen perustelumuistio (YM/ Kauppinen, 2012)

www.uuttahelsinki.fi

Selvitys kaupungin omistaman aravavuokra-asuntokannan peruskorjaustoiminnan menettelytavoista ja kehittämisestä, muistio (Helsingin kaupunki/ TASKE, 2005)

VTT MECOREN -hanke 2009-2012

