



Östersundom ja kaupunkipientalot



Östersundom ja kaupunkipientalot

Luonnos

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2011

Teksti ja kuvat: Sakari Pulkkinen

Graafinen suunnittelu ja taitto: Sari Yli-Tolppa

Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 012/2011

ISSN 0787-9024

Esipuhe	5
1. Pientalokaupunki - puutarhakaupunki	6
Historiaa	6
2. New urbanism	7
3. Östersundom, pientalokaupunki, urbanismi ja metro	8
4. Kaupunkipientalon määrittely	9
5. Pientalokaupungin ekotehokkuus	11
6. Yritykset kaupunkipientalojen toteuttamiseksi; Alppikylä ja Ormuspelto	12
7. Kaupunkipientalojen haluttavuus	13
8. Toteuttamistavat	14
8.1 Yksityiset omatoimirakentajat tai -rakennuttajat	14
8.2 Ryhmärakentajat / rakennuttajat	16
8.3 Konsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen	16
8.4 Asuntotuottajat	16
9. Kaavoitus	17
Urbaani kaupunki, tonttitehokkuus ja asuntojen määrä	17
Kadut, katutila, liikenne, pysäköinti	19
10. Kaupungin organisaatiot	20
11. Rakentamismääräykset	21
Palomääräykset ja poistumistiet	22
12. Kehittämisajatuksia Östersundomiin	23
Kaupunkipientalo-käsitteen täsmentäminen ja laajentaminen	23
Toteutustavat	24
Valmistalotoimittajien aktivoiminen, malliston kehittäminen	25
Prosessien keventäminen, tonttipolitiikka	25
Määräykset ja ohjeet	25

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee yhteistyössä Vantaan ja Sipoon kaavoittajien kanssa yleiskaavaa Östersundomiin. Yleiskaavatyöhön sisältyy varsinaisen yleiskaavan ja selostuksen lisäksi lukuisia selvityksiä ja erityisalojen suunnitelmia. Työssä voidaan myös käyttää hyväksi joitakin jo olevia selvityksiä, joita eri tahot ovat muussa yhteydessä laatineet.

Osa selvityksistä on selkeitä olevan tilanteen inventointeja. Näitä ovat mm. monet luontoselvitykset ja kulttuurirakenteiden inventoinnit. Osa taas on selkeitä suunnitelmia Östersundomin alueelle, mm. kunnallistekniikasta ja liikenteestä. On myös joitakin selvityksiä, joissa tarkastellaan laajemmin suunnitelmien perusteita ja mahdollisuuksia. Yleisenä tavoitteena Östersundomin suunnittelussa on rakentaa siitä pientalokaupunkia, jonka joukkoliikennetarkaisu perustuu pääosin raideliikenteeseen sekä yleensäkin kestävä kehityksen periaatteita noudattelevaan rakentamistapaan. Tähän tavoitteeseen tähtäviä suunnittelun perusteita tarkastelevia selvityksiä on useita.

Kaupunkirakenteen ominaisuuksiin luonnon kannalta paneudutaan Östersundomin kaupunkiekologisessa ohjelmassa. Katuja ja liikennettä käsitellään Östersundomin katuliikennefilosofisessa ohjelmassa, osa 1. Pientalokaupungin rakentamismahdollisuuksia puntaroidaan tässä raportissa Östersundom ja kaupunkipientalot. Kaupan kysymyksiä suhteessa Östersundomin kaupunkirakenteeseen käsitellään raportissa Östersundom ja kauppa. Kestävä kehityksen sateenvarjokäsitteen alle mahtuvat selvitykset Aurinkosähkön mahdollisuudet Helsingin Östersundomin alueella sekä Östersundomin hiilijalanjäljen arviointi.

Kaupunkipientaloista ja niiden toteuttamisesta on kirjoitettu runsaasti selvityksiä. Östersundomin kaupunkipientaloeselvityksessä ei ole katsottu aiheelliseksi laajasti toistaa muissa selvityksissä

esiintuvia teemoja ja määrittelyjä. Päähuomio on kiinnitetty toteutettavuuteen ja niihin mekanismeihin, jotka ovat tähän asti estäneet laajempien kaupunkipientaloalueiden rakentumisen.

Selvityksen pohdinnoilla ja luonnosmaisilla suosituksilla ei sinänsä ole suoraa yhteyttä yleiskaavatasoiseen suunnitelmakarttaan. Tarkoituksena on tuoda esille yleiskaavan tavoitteisiin kuuluvaa ”pientalokaupungin” herättämä kysymys; voidaanko sellainen ylipäättään rakentaa Helsingin reuna-alueelle, millä edellytyksillä ja millaisilla prosesseilla? Selvityksen näkökulma on rajallinen, mutta tarkoituksena on keskittyä nimenomaan Östersundomin tilanteeseen ja kaupunkipientaloissa jopa kärjistäen niihin osa-alueisiin, joiden merkitys ei välttämättä ole muissa selvityksissä tullut selkeästi esille. Östersundomin yleiskaavan seurauksena Helsinkiin tulee periaatteessa tarjolle tuhansia pientontteja ja pientalotontteja tulevina vuosina. Rakentamisedellytysten turvaamiseksi monia nykyisiä käytäntöjä ja prosesseja tulee arvioida kriittisessä valossa. On suuri merkitys esim. sillä, tekeekö rakennuttaja itselleen oman asunnon omalle tontille vai ostaako hän sen tuottajamuotoisena rakennusliikkeeltä. Eroja on kustannuksissa, lopputuloksen laadussa ja ennen kaikkea omassa mahdollisuudessa vaikuttaa lopputulokseen.

1. Pientalokaupunki - puutarhakaupunki

Historiaa

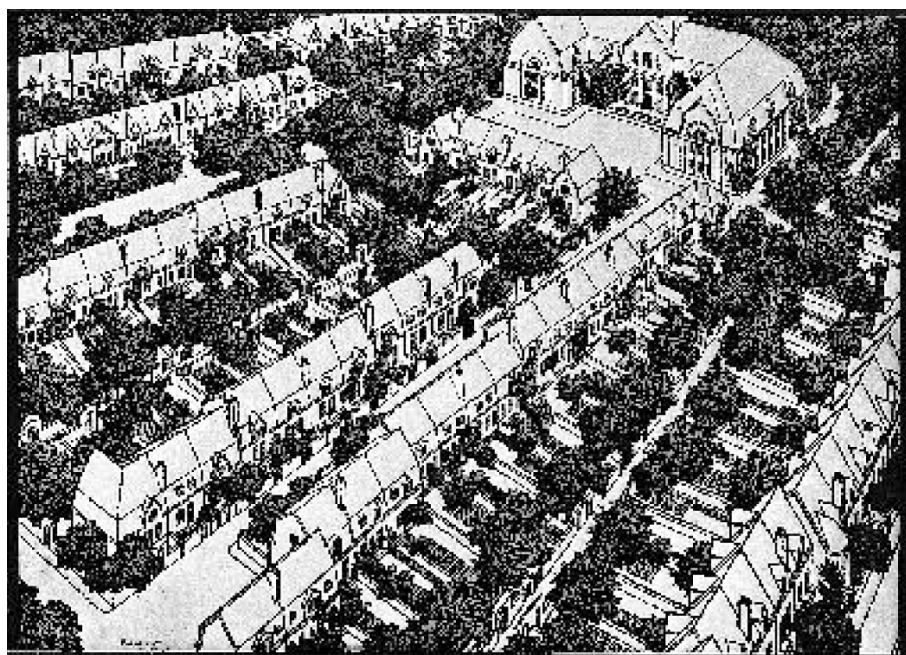
Vanhat kaupungit ovat olleet pientalo-kaupunkeja, niin Suomessa kuin muuallakin. Kaupunkien kasvaessa kerrostalot ovat korvanneet pientalot keskustoissa ja niiden liepeillä. Erityisesti Suomessa pientalokeskustat on purettu, johtuen mm. puumateriaalista, kaupungistumisen nopeudesta, talotekniikan kehittymisestä ja arkkitehtuuri-ideologioista. Maissa, joissa pientalot ovat olleet kivestä ja muutenkin korkealuokkaisia rakenteiltaan, on edelleen paljon pientaloja myös kaupunkien keskustoissa ja niiden reunavyöhykkeillä. Niitä myös edelleen rakennetaan, ne eivät ole vain suojelukohteita.

Euroopassa tiiviitä pientalokaupungin-osia on paljon varsinkin Belgiassa, Hollannissa, Englannissa ja Tanskassa, Saksan eräissä osissa jne. Kaupunkirakennustaiteellisesti korkealuokkaiset klassiset puutarhakaupungit Ebenezer Howardin henkeen ovat yksi versio pientalokaupungista. Niitä on monessa Länsi-Euroopan maassa. Suomeenkin niitä yritettiin

rakentaa. Lähimmäksi kaupunkityypin ihannetta pääsivät ehkä Kulosaaren huvilakaupunginosa ja puu-Käpylä.

Kaupunkimaisia työväestön puutalo-alueita rakennettiin monien kaupunkiemme katuvarsille useampana vuosikymmenenä vuoden 1900 molemmin puolin. Rakennustehokkuuden kannalta päästiin samoihin tonttitehokkuuksiin kuin myöhemmillä esikaupunkien kerrostaloalueilla, noin 0.7–0.8. 1900-luvun alussa Eliel Saarinen yritti tuoda meille länsieurooppalaista englantilaisesta kulttuurista peräisin olevaa kaupunkipientalotyypistöä. Osa hänen ajatuksistaan näyttää olevan sukua myös puutarhakaupunkiaattelelle. Joitakin Saarisen rakennuksia toteutettiin, mutta rakentamistapa ei juurtunut maahamme.

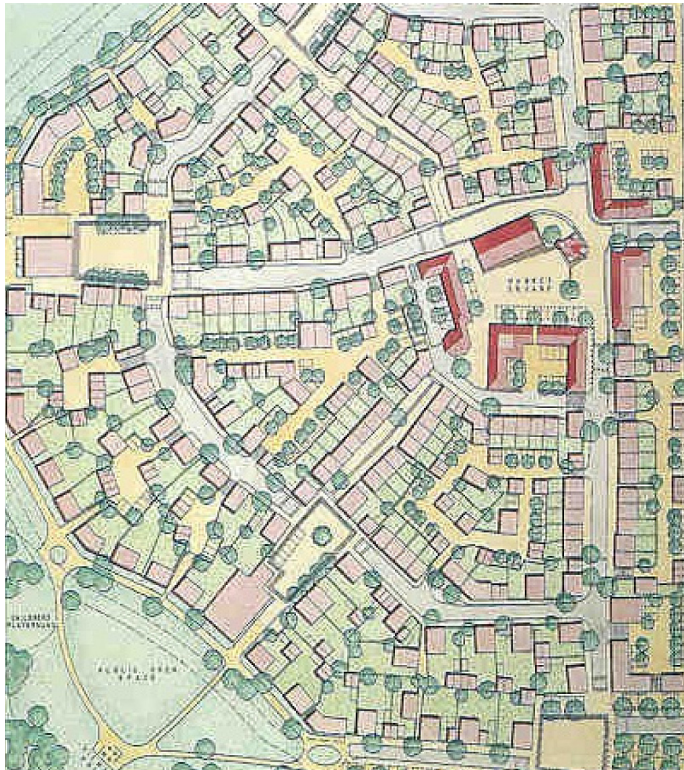
Myöhemmin perinteisten kaupunkipientalojen ja pientalokaupunkien traditio meillä katkesi. Entistä selvemmin tehokkaat alueet rakennettiin kivirakenteisilla kerrostaloilla ja vähemmän tehokkaat usein puurakenteisilla pientaloilla.



2. New urbanism



Läheisesti pientalokaupunkiin liittyvä teema on ns. "new urbanism". Yksitoikkaisen ja yksipuolisen lähiörakentamisen vastapainoksi kehittyi USA:ssa liike, joka tavoittelee perinteisen eurooppalaisen kaupungin piirteitä. New Urbanismin peruspiirteitä ovat esim. tehokas maankäyttö, huolellisesti käsitelty julkinen jalankulkijalle sopiva tila ja paikan tunne. On löydettävä hyviä kaupunkipaikkoja asua ja nauttia kaupunkielämästä. Kävelyetäisyyksiä suositaan. Katujen design on jalankulkuystävällistä. Yhteisöllisyys ja paikallisuus ovat perusasioita. Väestörakenne ja toiminnot ovat monipuolisia. Kadut muodostavat verkoston. Kadunvarsisipysäköintiä suositaan, avaria näkyviä pysäköintikenttiä vältetään. Raideliikennettä suositaan. Rakenteiden kestävyys on arvossa. Ekoystävällistä teknologiaa suositaan. Tehoton urbaani sprawl halutaan lopettaa.



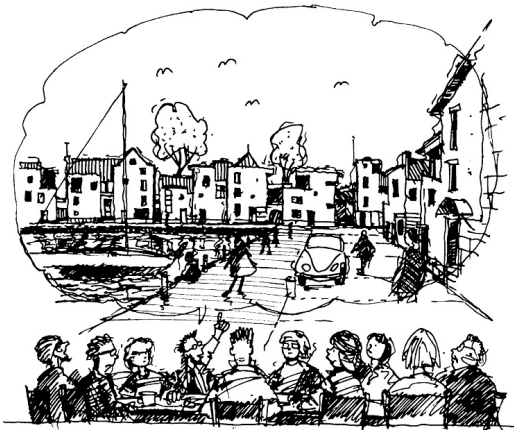
3. Östersundom, pientalokaupunki, urbanismi ja metro



Muista projektialueista poiketen Östersundom on määritelty lähtökohtaisesti pientalokaupungiksi, myöskin sana "puutarhakaupunki" on ollut esillä yleisessä keskustelussa. Tämän linjauksen taustalla on pientalotonttien niukkuus Helsingin alueella. Tarkoituksena on lisätä pientalotonttien määrää, jotta pientaloja haluavien ihmisten olisi mahdollista sekä asua että tehdä työtä Helsingissä. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi tonttien hankintahinta tai vuokrataso ja rakentamisen tai asuntojen hankkimishinta tulee saada edes jossakin määrin kilpailukykyiseksi kehyskuntien kustannustasoon nähden.

Otsikon tarkoituksena on herättää kysymys onko nykyaikana ylipäätään mahdollista luoda perinteistä urbaania kaupunkiympäristöä varsinkaan ison kaupungin reunalle.

Liikennevälineeksi alueelle on valittu metro. Maailmalta ei juuri löydy esimerkkejä pientalokaupungin ja metron yhdistelmästä. Useimmiten raskas metro on liitetty kerrostalorakentamiseen. Toisaalta nyt on ainutlaatuinen tilaisuus tehdä jotakin täysin uutta, innovatiivista ja alueen imagoa kohottavaa; yhdistää pientaloasuminen metropolin työpaikkoihin ja palveluihin tehokkaalla seudullisella joukkoliikennevälineellä. Vastaavasti voidaan sanoa, että nimenomaan seutu yhdistetään Östersundomiin. Tämä saavutettavuuden luoma potentiaali alueella tulisi hyödyntää työpaikkojen, koulutuksen ja vapaa-ajan palveluilla. Jo yksikin seudullisesti vetovoimainen hanke alueella tuo edellytyksiä monipuoliselle urbaanille kaupungille.



4. Kaupunkipientalon määrittely

Useimmiten town-house on määritelty kadun reunaan ja viereisiin taloihin kiinni rakennetuksi omatonttiseksi pientaloksi. Mallina on keskieurooppalainen rakennustapa. Tosin Belgiasta ja Hollannista haetut esikuvina olevat perinteiset town-house- talot ovat usein moniasuntoisia ja Suomesta katsottuna juridisesti kerrostaloja. Myöskään omaa pihaa ei kaikilla asunnoilla ole. Ns. englantilaistyyppiset "talot" ovat käytännössä osana rivitaloa. Olennaisena asiana voidaan pitää tietynlaista itsenäisyyttä ja itsemääräämisoikeutta tiiviissä monipuolisessa urbaanissa ympäristössä.

"Townhouse on pientalo. Se voidaan määritellä omalle (vuokra- tai omistus) tontille toteutetuksi kaksi- tai kolmikerrokseksi kaupunkimaiseksi pientaloksi, joka on fyysisesti kytketty yhdeltä tai molemmilta puoliltaan viereisillä omilla tonteilla sijaitseviin pientaloihin. Jokaisella asunnolla on oma pienehkö etu- tai takapihansa ja asuntoihin johtaa kadulta suoraan sisäänkäynti. Yhteispihaa tai muita yhteisiä alueita ei välttämättä ole. Rakennuskanta muodostaa rajautuessaan suoraan katuun, tai ollen julkisivultaan kadun suuntaista, urbaania pienimittakaavaista kaupunkirakennetta. Townhouse -asunto on verrattavissa itsenäiseen omakotitaloon fyysisestä kytkennästä ja seinä- yms. rasitteista huolimatta."

Townhouse, kytketty omatonttinen pientalo kaupungissa

Lähtökohtia ja tavoitteita

Rikhard Manninen, Teemu Holopainen

Talotyyppi ei ole juurikaan yleistynyt Helsingissä. Osasyynä lienee se, että Suomessa on vankka rintamiestaloihin perustuva erillispientalojen perinne, jota nykymuotoinen omakotitalorakentaminen jatkaa. Kaupunkien reuna-alueille, kauas palveluista syntyneet asuinalueet eivät toki sellaisenaan luokaan edellytyksiä tiivistetylle rakentamiselle. Osasyynä voi olla sekin, että yhtenäinen kadunvar-



ressa oleva talorivi, jossa talot ovat omilla pienillä tonteillaan kiinni kadussa edellyttää jopa kerrostaloja suurempaa urbaanisuutta rakentamis- ja asumistavassa. Esimerkiksi perheen neljän polkupyörän ja skootterin säilyttäminen on huomattavasti helpompaa kerrostaloyhtiössä, kuin talossa, jonka takapihalle ei ole pääsyä ulkokautta yhteen rakentamisesta johtuen, eikä suurta halukkuutta välttämättä löydy yhteisjärjestelyille.

Talojen rakentamista kiinni toisiinsa pidetään arkkitehtien piirissä tärkeänä. Rakentamistapaa perustellaan tarvittavalla tehokkuudella. Tosin käytännössä vaikkapa 9-10 metrin tonttileveyden kasvattaminen 11-12 metriin vähentäisi 100 metriä leveässä korttelissa tonttimäärää vain kahdella, asukasmäärää käytännössä ehkä kuudella asukkaalla. Kenties olennaisin rationaalinen peruste talojen rakentamisella toisiinsa kiinni on se, että rakennusmassan vaippa saadaan pienemmäksi ja näin ollen talojen energiatehokkuus paremmaksi. Syyt kiinnirakentamiseen lienevät osittain imagollisia ja pohjaavat arkkitehtien mieltymyksiin visuaalisesti tiivistä katutilasta. Alun perin kyse on varmaankin ollut tarpeesta maksimoida rakennuksen koko tontilla. Sama asia pätee halussa sijoittaa talo suoraan kiinni katuun.

Helsingissä löytyy vain kaksi uudemmaa kohdetta kiinnirakennetuista omatonttisista pientaloista. Molemmat kohteet sijaitsevat puiston reunalla ja pääsy takapihalle tapahtuu LPA-alueelta tai kaupungin puistokäytävältä, mikä ei useinkaan ole mahdollista laajemmilla toteutusalueilla.

Tuottaja- ja ryhmärakentamismuotoissa rakentamisessa yhteenrakentaminen on vaivatonta, taloudellista ja ehdottomasti suositeltavaa; rakentaminen tapahtuu yhtäaikaaisesti ja talot sijaitsevat kenties samalla tontilla tai tonttien yhteyteen on helppo muodostaa erillinen yhteistontti takapihoille kulkua varten. Tuottajamuotoinen pientalorakentaminen lä-

henee monellakin tapaa rivitalorakentamista. Etuna tuotantotavassa on se, että talot voidaan tarvittaessa rakentaa hyvinkin kapeiksi. Tarvittaessa 5-6 metriä leveän asunnon rakentaminen onnistuu välttämättä, omatoimirakentajalle tuollainen tontin leveys ei ole yleisesti ottaen riittävä, varsinkaan rakentamisvaiheessa. Osalla omatoimitonteista on syytä harvita mahdollisuutta rakentaa myös etupihallisia taloja irti toisistaan. Uusien esteettömyysmääräysten johdosta niitä ei käytännössä enää edes pysty rakentamaan toisiinsa kiinni ilman yhteistä yhteisomaisuutta takatonttia. Kaupunkipientalojen rakentaminen kiinni toisiinsa on toivottavaa ja monilla tavoin perusteltua, mutta tärkeämpiäkin kriteereitä kaupunkipientalolle rationaalisesti asia pohdittaessa on löydettävissä.

Kaikenkaikkiaan eri kaupunginosien ja jopa yksittäisten kortteleiden sisälläkin voi olla valtava variassi kaupunkipientaloteemasta. Kaupunkipientalon määrittelyä ja tulkintaa on käsitelty kohdassa "Kaupunkipientalo-käsitteen täsmentäminen ja laajentaminen"

Kaupunkipientalojen tavoiteltavia ominaisuuksia:

- Itsemääräämisoikeus ja itsenäisyys tiiviissä monipuolisessa kaupunkiympäristössä
- monipuolinen asuntotyyppistö
- monipuolinen huoneistojakauma
- yksilöllisten asumistapojen huomioinnointaminen
- mahdollisuus työ- ja liiketiloihin
- sisäinen jousto ja laajennusvara, ullakot ja kellarit, piharakennukset
- pihan käyttökelpoisuus kontakti katuun
- vaihteittain rakentamisen mahdollisuus
- mahdollisuus vaikuttaa hintaan



5. Pientalokaupungin ekotehokkuus

Kestävää kehitystä, ekotehokkuutta, hiilijalanjälkeä ym. vastaavia asioita on tutkittu viime vuosina ja vuosikymmeninä runsaasti. Tarkoituksena on ollut löytää työkaluja ja uusia kaupunkirakennemalleja kaavoituksen avuksi edellä mainittuja asioita silmällä pitäen. Kaiken tuotetun materiaalin perusteella on havaittu, että rakentamalla tiiviimmin ja vähentämällä ihmisten liikkumistarpeita päästään kestävämpiin ratkaisuihin ja ekotehokkaampaan kaupunkiin. Talojen energiankulutuksen ja lämpöhäviöiden vähentämisellä on todettu olevan positiivinen vaikutus kokonaisenergiankulutuksen ja hiilijalanjäljen pienentämiseen.

Moni suomalainen kaupunki, joka on rakennettu ennen funkiksen ja modernismin aatteita ja edistyksellisen uuden liikennesuunnittelun aikakautta toteuttaa rakenteensa puolesta vaatimukset ekotehokkaasta kaupungista. Miltei kaikki julkiset ja kaupalliset palvelut, työpaikat ja vapaa-ajan toiminnot olivat hyvin saavutettavissa jalan, polkupyörällä tai heikostikin toimivalla julkisella liikenteellä.

Ruutukaavaan perustuva katuverkko ja korttelirakenne on osoittanut vahvuutensa vuosisatojen ajan uudistumiskykyisenä, monipuolisena, palveluja tarjoavana, liikkumisen tarvetta vähentävänä ja alati tiivistyvänä ja muuntuvana kaupunkimallina. Näin ainakin periaatteessa, suojelupyrkimykset saattavat toki rajoittaa vanhojen kaupunkikeskustojen uudistumista. Perinteinen kaupunkirakenne kykenee uudistumaan aikojen mukana. Vanhoista tehdashalleista tehdään kulttuurin keitaita tai yrityshautomoja, kirkoista kapakoita jne. Tästä poiketen erilaisilla suojaviheralueilla ja vihersormilla pilkottu moderni asutusriekale kaukana työpaikoista on tuomittu lopullisesti rakentamisajankohtansa väljyyteen, rauhallisuuteen ja käyttötapaansa. Asumista häiritsevät työpaikat pysyvät etäällä myös tulevaisuudessa, samoin palvelut.

Helsingin kantakaupunki lienee ekotehokasta aluetta kaikilla mittareilla mi-

taten. Alkuperäisluontoa alueella tuskin on. Luonnonläheisyys ja ekotehokkuus eivät ole toistensa synonyymeja silloin, kun asiaa arvioidaan tieteellisin kriteerein. Ekotehokkuus-määritelmään halutaan usein sisällyttää myös metafysisiä kriteerejä luontokokemuksista ja ihmisen oletetusta ominaisuudesta saada virkistystä elämäänsä luonnosta viheraluetta katselemalla tai liikkumalla erikseen kaavoitetulla ja määritellyllä virkistysalueella. nykyisten kaavamerkintöjen perusteella kivinen Kauppatori tai vanhan Porvoon kadut eivät ole virkistysaluetta, vaikka ne ihmistä virkistäisivätkin.

Voiko pientalokaupunki tarjota eväitä ekotehokkuuden lisäämiseksi ja hiilijalanjäljen pienentämiseksi? Periaatteessa kyllä; ihmisillä näyttää olevan taipumus viihtyä, virkistyä ja saada luontoelämyksiä puuhastelemalla omalla pihallaan. Tällä voidaan arvioida olevan vähentävää vaikutusta tarpeeseen matkustaa omalla autolla erilliseen luonnon keskellä olevaan täydellisesti varusteltuun sivuasuntoon eli kesämökkiin.

Se, että tosiasiallisesti kantakaupunkimainen kerrostaloasuminen saa ihmiset luontokokemusten vähäisyydestä huolimatta virkistymään vaikkapa katu- kahviloissa ei tarkoita sitä, että viihtymisen asumislähiön kerrostaloalueilla olisi vastaavan suuruista. Kaupungin yllä-

pitämä lähivirkistysalue ei myöskään tarjoa mahdollisuutta perustaa omaa fengshui puutarhaa, päinvastoin kuin omalla pihalla on mahdollista. Kaupunkipientalon luontoelämys on välitön, omassa hallinnassa ja vastaa monien ihmisten harrastustarpeisiin.

Omakotialueiden pihojen biodiversiteetti on perinteisesti runsas ja piha mahdollistaa ainakin pienessä määrin lähiruuan tuottamisen. Oma ja omassa hallinnassa oleva pientalokiinteistö tuo monille ihmisille toivotun mahdollisuuden toteuttaa yksilöllistä asumista sekä yhdistää asuminen, harrastukset ja työ. Käytännössä omakotiasukas lajittelee jätteensä tehokkaimmin sekä tarkkailee veden ja energiankulutusta sääntillisimmin, koska kaikki kustannukset tulevat omalle kontolle.

Lähellä palveluita ja joukkoliikennettä oleva kaupunkipientalo voi olla monipuolinen rakennus asumiseen, harrastamiseen ja työn tekemiseen. Kuka tahansa voi halutessaan perustaa talon ensimmäiseen kerrokseen toimiston, työ- tai liiketilan. Tosin uusien esteettömyyssuosittelujen noudattaminen tekee tämän asian vaikeaksi, koska sisääntulokerros suositellaan suunniteltavaksi ns. selviytymiskerrokseksi, josta löytyy peseytymis-, ruoanlaitto- ja nukkumismahdollisuus.



6. Yritykset kaupunkipientalojen toteuttamiseksi; Alppikylä ja Ormuspelto

Alppikylän ja Ormuspellon alueista Malmilla piti tulla pilottikohteita kaupunkipientalojen rakentamisesta vaihtelevin korttelikohtaisin muunnoksina. Asemakaavojen voimaantulosta on kulunut 5 vuotta, eikä alueille ole rakennettu yhtään kaupunkipientaloa. Kerrostaloja valmistuu vauhdikkaasti. Olennaisin syy omatonttisten kaupunkipientalojen puutteeseen on se, että yhtään tonttia ei ole luovutettu loppukäyttäjille. Kaupunkipientalojen tuottamisen uskotaan ilmeisesti toimivan parhaiten projektivetoisena, ei yksityisinä hankkeina. Myöskään asuntotuottajat eivät ole kovin innostuneesti paneutuneet pientalojen tuotantoon, halukkuutta esiintyy enemmänkin pienasuntojen rakentamiseen, kellareita ja ullakotiloja ei pääsääntöisesti haluta rakentaa ol- lenkaan.

Ormuspellossa omatoimirakentajia varten rakennettiin kohtuukustannuksilla valmiiksi perustukset, salaojat, pohjalaa- tat ja kunnallistekniikka tuotiin tontin ra- jalle. Alueen edustavimman paikan tont- tirivi varattiin kuitenkin rakennuttajakon- sultille, joka yritti turhaan saada monista- maansa talotyyppiä vuokratontilla myy- dyksi 600 000€:n hintaan. Viimeisimmän tiedon mukaan näille 9 metriä leveille tonteille ollaan rakentamassa paritaloja. 3-tasoisien asunnon leveydeksi tulee noin neljä metriä, "esteetön" sisäänkäynti ta- pahtuu kellarin ja ensimmäisen kerrok- sen välisen portaan lepotasolta.



7. Kaupunkipientalojen haluttavuus



”Perinteiset omakotitalotontit, joille rakennettavat talot ovat pääsääntöisesti yhden perheen erillispientaloja, kiinnostavat ihmisiä eniten. Silloin kun kaupunki on tarjonnut pieniä, esimerkiksi 188–269 m²:n kokoisia kaupunkipientalotontteja kiinnostus on ollut selvästi pienempää. Kun kaupunki vuonna 2002 tarjosi Malminkartanosta 20 Town House-tyyppistä kaupunkipientalotonttia, hakijoita oli vain 66 siitäkin huolimatta, ettei mitään hakukriteeriä tai pistelaskua ollut. Town House –tonteilla tarkoitetaan omakotitalotontteja, joilla vierekkäiset talot on rakennettava rivitalomaisesti kiinni toisiinsa.”

Esimerkkinä käytetty Malminkartanon town-house- tontit ovat rakentuneet valmiiksi. Blogikirjoitusten ja haastattelujen perusteella asukkaat ovat erittäin tyytyväisiä valintaansa ja yleitä saavutuksiinsa. Osa taloista rakennettiin itse, osa rakennutettiin. Hankkeesta kirjoitetun laajan loppuraportin perusteella prosessi oli työläs ja kuluttava kaupungin hallinnolle, sitä se oli myös asukkaille; jopa kellarien rakentaminen omatoimisesti vaati erillisen prosessin kaupungin viranomaisten kanssa.

Vanha toive; ”omakotitalo järven rannalla keskellä kaupunkia” pitää varmasti edelleen paikkansa. Sellaisia tontteja ei Helsingissä ole ja metsän keskelle kaukana palveluista ei kannata rakentaa town-housetaloja. Kaupunkipientalojen haluttavuus riippuu pitkälti siitä, että ne ovat oikeasti osa urbaania ympäristöä, jossa on riittävä määrä julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja ja elämää. Toinen kriteeri lienee talojen hinta ja mahdollisuus vaikuttaa oman asuntonsa suunnitteluun.

8. Toteuttamistavat

Toteuttamistavoilla on suuri merkitys kaupunkipientalojen luonteeseen, hintaan ja monipuolisuuteen. Kappaleessa on esitelty eri toteuttamistapojen ominaisuuksia ja nykytilaa, varsinaiset suositukset näiden toteuttamistapojen kehittämiseen on esitetty kappaleessa 12.

8.1 Yksityiset omatoimirakentajat tai -rakennuttajat

Anonyymiä lähdetä lainaten: ”Omatoimisen rakentaminen, jota myös kutsutaan hartiapankkirakentamiseksi, on vanhaa suomalaista rakentamisperinnettä. Kuitenkin niistä ajoista, jolloin puut haettiin omasta metsästä ja talo rakennettiin sukulaisten kanssa yhteisvoimin, on jo paljon aikaa eikä niihin ole enää paluuta – ei ainakaan kaupungeissa. Omin käsin rakentaminen lienee katoavaa kansanperinnettä.”

”katoavaa kansanperinnettä” Tampereen Villilässä.

Jokainen perhe on toteuttanut rakennushankkeensa itse, parhaaksi katsomallaan tavalla.

Omatonttisten kaupunkipientalojen rakentamista tai rakennuttamista itsenäisesti pidetään yleisesti vaikeana.

”Puhtaimmillaan omatonttiset Townhouse-ovet itsenäisiä ns. kytkettyjä pientaloja. Jokaisen pientalon välissä on kaksiosainen palomuu-ri ja jokaisella rakennuksella on omat perustukset oman tontin puolella. Talotekniset liittymät ovat asunto- eli tonttikohtaisia. Vastuu, kustannukset ja aikataulukysymykset liittyvät 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. Palomuurin tekeminen ns. yleisperiaatteella onnistuu harvoin. Eri rakennusten tarpeet ovat erilaisia myös palomuu-

rin korkeuden tms. suhteen. Palomuurin tuenta eriaikaisesta rakentamisesta johtuen aiheuttaa tilapäisjärjestelyjä, joiden kustannusperusteet ja vastuut täytyy olla etukäteen sovittu. Maanalaisen rakentamisen ja maanpainesienien teko ja niiden vaikutukset viereiselle tontille voivat aiheuttaa mm. muutoksia pohjaveden asemaan tai osoittautua muuten tonttia rajoittaviksi reunaehdoiksi.

Jokaiselle tontille on oma talotekninen liitäntänsä ja siihen liittyvä liittymismaksu, joista muodostuva summa on huomattava.



Asunnoille ei tarvitse rakentaa väestönsuojia eikä muita yhteis- ja varastotiloja, jollei kaava niin määrää.

Itsenäiset Townhouse talot voidaan purkaa ja uudelleen rakentaa kulloisenkin omistajansa päätöksellä.

Ensi kerran rakennettaessa voidaan tontinluovutuksessa edellyttää, että kaikki Townhouset toteutetaan yhtä aikaa ja saman urakoitsijan toimesta. Käytännössä tämä voi olla hankalaa, jos tontin omistajan suunnitelmat ovat esimerkiksi jäljessä yleisestä aikataulusta tai tontinomistaja ei hyväksy muiden hyväksymää urakkatarjousta tms.

Autopaikoitus omatonttisessa Townhouseissa toteutuu helpoiten kadulla tai vaihtoehtoisesti tontilla rakennusrungossa tai piha-alueella. Jos autotalli sijoittuu sisään tulotasoon kadun varteen, niin jokaiseen Townhouseen tulee oma sisään-ajo yleiseltä katualueelta.” (ATT)

Yleinen näkemys on, että ihmiset eivät enää nykyisin osaa, eivätkä halua rakentaa itse. Tällä argumentilla perustellaan laajasti asuntotuottajien ja rakennuttajakonsulttien suosimista kaupungin tontinluovutuksissa. Väitteen toistaminen ja paikkansapitävyyden todistaminen sopii tietysti asuntotuottajille ja rakentamista ohjaaville ja tonttien luovutusta hoitaville tahoille. Omaehtoisia taloja ei toki ole pakkokaan rakentaa itse, taloja voi(sit) tilata täysin valmiina tai puolivalmiina kokonaisuuksina tai rakennuttaa konsultin avulla täysin uniikin talon.

toteamus:

”Monelle yllätyksenä on tullut se, ettei tontille löydy valmiita talomalleja valmistalotehtaitten katalogeista. Silloin yksilölliset arkkitehtisuunnitelmat on teetettävä itse ja kilpailutettava sitten niillä markkinoilla toimivat talovalmistajat, mikä on vaivaloista ja aikaa vievää puuhaa.”

On totta, että valmistalomalleja pienille town-house tonteille ei todellakaan ole, koska kaupunki ei käytännössä vuokraa

tai myy pieniä tontteja loppukäyttäjille. Mikäli tontteja olisi runsain määrin saatavissa, niin vapaa markkinatalous hoitaisi niille riittävän määrän talomalleja, helposti myös katalogeista valittavaksi.

Väite:

”Runsaasti huomiota saaneet rakentamisen laatuongelmat koskevat paljon myös omakotitaloja. Niiden rakentamisessa ammattitaito on yleensä kaikkein heikointa. rakennuttajana on lähes järkevää tavallinen suomalainen perhe, jolla ei ole kunnollista kokemusta rakennusalaista. Vaikka omaa kotia tuskin halutaan rakentaa huolimattomasti, on järjenvastaista kuvitella, että amatööri voitavat onnistua hankkeessa ammattilaisia paremmin.”

Ylläesitetty näkemys on hämmentävä, koska lukuisat mittavat rakennusvirheet ovat löytyneet pääsääntöisesti ammattirakennuttajien ja ammattirakentajien tuotannosta. Vähintäänkin joka toinen omakotitalon rakentaja on myös tuskastunut saatavilla olevan ammattityövoiman asenteeseen ja työn jälkeen ja virheisiin.

Omatoiminen rakentaminen teknisiä järjestelmiä lukuun ottamatta ei ole koskaan ollut niin helppoa kuin nykypäivänä. Vaivattomaan ja nopeaan rakentamiseen tarvittavia materiaaleja ja työtä helpottavia työkaluja on saatavilla runsaasti. Tietoa materiaaleista ja töiden suorittamisesta löytyy ilmaiseksi ja vaivattomasti internetistä. Rakentamiseen ja remontointiin keskittyviä keskustelu- ja neuvontapalstoja on lukuisia. Materiaalitoimittajat jakavat auliisti internetin kautta videoita työvaiheiden toteuttamisesta. Käytännössä akateemisen koulutuksenkin saanut henkilö kykenee halutessaan laatomaan betoniharkkoja päällekkäin tai tekemään kaikki saunan puutyöt ihan itse. Hinta/laatusuhdetta arvioidessaan moni ei-ammattilainen on päätenyt mm. sisustustöiden osalta tekemään paljon itse. Julkisuuteen tullut reklamaatioiden ja valitusten tulva rakennusvirheistä ja huo-

nosta työn laadusta on rohkaissut monia tarttumaan itse työkaluihin paremman laadun saamiseksi.

Omatoimiselle rakentamiselle ja rakennuttamiselle on syytä varata runsaasti tontteja nimenomaan loppukäyttäjille Östersundmissa, eikä vähiten monipuolisen rakennuskannan aikaansaamiseksi kohtuuhinnalla potentiaalisille kehyskuntaan muuttajille.

Ominaisuudet:

- Helsingissä nykyisin erittäin vähän käytännön kokemusta, prosessit nähdään työläisinä eri tahojen kannalta
- Ehdottoman yksilöllinen, päätösvalta loppukäyttäjällä
- Kustannukset ja riskit omassa hallinnassa
- Tarvitessaan rakentaja valitsee itse rakennuttajakonsultin ja rajaa tarvittavat työtehtävät
- Mahdollisesti hidas toteutuminen, varmasti paljon eriaikaista rakentamista viereisilläkin tonteilla
- On arvioitu, että omatoimirakentaminen on hidas ja epävarma tapa laajojen alueiden toteuttamiseksi
- On esitetty, että omatoimirakentamista tulee organisoida, opastaa, ohjata, säädellä ja määrätä monin tavoin erillisillä projekteilla. Tärkeänä, jopa välttämättömänä on pidetty vierekkäisten talojen yhtäaikaista rakentamista ja valmistumista. Käytännössä vaatimus on mahdoton; avioerot, sairastumiset tai konkurssit eivät ole sopimusteitse hallittavia asioita.

8.2 Ryhmärakentajat / rakennuttajat

Omatoiminen ryhmärakentaminen on harvinaista Helsingissä. Tontteja arvo-paikoilta (Hermanni, Vanhankaupungin-lahti) on luovutettu lähinnä ryhmille, joiden katsotaan ammatinsa puolesta olevan kyvykkäitä toteuttamaan hankkeen-sa. Arkkitehdin ammatti ryhmän jäsenillä on ollut suuri etu tonttien saamiseksi.

Ominaisuudet:

- Yksilöllisyys tai yhtenäisyys ryhmän hallinnassa, päätösvalta loppukäyttäjillä
- Rakentajat valitsevat itse mahdollisen rakennuttajakonsultin
- Talojen rakentaminen kiinni toisiinsa on vaivatonta
- Monipuolinen asuntojakauma mahdollinen
- Sujuu konsultin tai ryhmässä olevien ammattitaidon turvin ilman erillistä ohjausta
- Tällä hetkellä varsin marginaalista toimintaa, pelko ryhmärakentajien hallitsemattomuudesta ja ammattitaidottomuudesta estää tonttien luovutusta

8.3 Konsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen

Tonttien luovuttaminen rakennuttajakonsultteille on kasvattanut suosiotaan kaupungin hallinnossa. Tämä on kaupungin kannalta vaivaton ja helppo tapa.

Ominaisuudet:

- Kaupunki luovuttaa alueen, tontin tai tontit rakennuttajakonsultille. Konsultti etsii tulevat asukkaat, joille konsultin määrittelemä talo/asuntotyyppi kelpaa. Käytännössä tonttien luovutus loppukäyttäjille ulkoistetaan konsultteille, rakennuttajakonsultti valitsee "rakentajat" (asukkaat).
- Nopea ja varma alueiden toteutumisen sopivalla konseptilla.
- Talojen rakentaminen kiinni toisiinsa on vaivatonta.
- Kaikille tahoille sujuva, kätevä ja aika-tilaus pysyvä toteutustapa.
- Sopii todennäköisesti monille helpouden ja oletettujen kustannussäästöjen takia. Tosin suuret kustannussäästöt voidaan kyseenalaistaa; Kehä 3:n vieressä Vantaan Helsingin rajalla olevan Riddarsbyn peruslaatuiset talopaketit vuokratonteilla maksoivat n. 350 000 €. Hinta ei käytännössä suuresti eroa grynderimuotoisen tuotannon hinnasta asuinalueen sijainti huomioiden.
- Konsultin tavoitteena toteutusprosessin sujuvuus ja taloudellisen kannattavuuden optimointi.
- Yksilöllisyys näennäistä, yhtenäisyys on konsultin hallinnassa ja tavoitteena, päätösvalta yksittäisellä loppukäyttäjällä vain teoriassa.
- Sujuu konsultin ammattitaidon turvin ilman erillistä ohjausta.

8.4 Asuntotuottajat

Perinteinen, tuttu ja turvallinen menetelmä, tuottaa asuinalueita, kaupunkimaisesta monipuolisuutta ei.

- Talojen rakentaminen kiinni toisiinsa on vaivatonta
- Asuntojen yksilöllisyys, laajentamismahdollisuus, kellarit ja ullakot eivät yleensä toteudu
- Monipuolinen asuntojakauma periaatteessa mahdollinen, mikäli asemakaavat ovat riittävän tarkkoja
- Asunnot ovat aina markkinahintaisia, markkinahinnalla ja rakentamiskustannuksilla ei välttämättä ole yhteyttä keskenään.

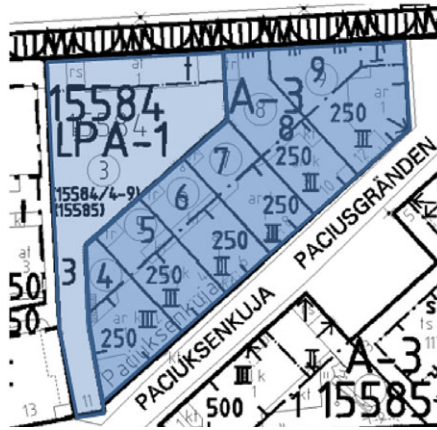
Suutarilan Riddarsby



Sundsberg, Kirkkonummi



9. Kaavoitus



Esimerkki tehokkuudesta / väljyydestä;
Pikku Huopalahti

- Numeerisesti suuri tonttitehokkuus (osin jopa 1,4, keskimäärin 1,2)
- Rakentamista ja asumista helpottaa sekä väljyyttä lisää tontteihin liittyvä erillinen LPA-tontti ja sijainti puiston laidassa.
- Tontit 6 kpl; yhteensä 1275 m²
- Rakennusoikeutta yhteensä 1500 m²
- LPA= 705 m², Tontit + LPA = 1980 m²
- todellinen tehokkuus on 0,75, ilman autotallin alaa, sijainti puiston laidassa
- Rakennusoikeutta taloilla on 250 m². Jos se muutettaisiin ta-vanomaisemaksi pientalon kooksi (150 m²) niin tehokkuusluku olisi tonteilla 0,71, LPA-tontin kanssa 0,45.

Urbaani kaupunki, tonttitehokkuus ja asuntojen määrä

Urbaani kaupunki monipuolisine palveluineen ja hyvällä joukkoliikenteellä varustettuna vaatii riittävää asukasmäärää ja asukastiheyttä. Monipuolisesti rakennetussa kerrostaloja sisältävässä kaupungissa suuri tonttitehokkuus tarkoittaa käytännössä myös suurempaa asukasmäärää ja asukastiheyttä kuin pienemmällä tehokkuudella rakennettaessa. Jos 3-kerroksisen kerrostalokorttelin talojen kerroslukua kasvatetaan yhdellä kasvaa myös asuntojen ja asukkaiden lukumäärä vähintäänkin 25%, käytännössä enemmänkin. Tämä mekanismi ei kuitenkaan toimi pientaloissa; 300 m²:n tontille voidaan rakentaa 120 m² asunto tai 240 m² kokoinen asunto. Asukkaita on molemmissa taloissa keskimäärin 2,5 - 3,5. Isossa asunnossa asuu vain varakaampia ihmisiä keskimääräistä väljemmin. Asukastiheys ei korttelissa nouse, vaikka pienen normikokoisen tontin rakennusoikeus kaksinkertaistetaan. Yksi-asuntoisessa kaupunkipientalossa yksittäisen peruskokoisen tontin rakennusoikeuden nostaminen ei kasvata asukasmäärää ja sen mukana ns. urbanismia; runsaita ja monipuolisia julkisia ja kaupallisia palveluita. Tontin koolla on merkitystä, hehtaarin kokoiselle korttelialueelle mahtuu enemmän pieniä tontteja ja enemmän asukkaita kuin käytettäessä isoa tonttikokoa.

Teoreettiselle hehtaarin kokoiselle korttelialueelle Östersundomiin näitä 0,2 ha:n pientalokokonaisuuksia suurella tonttitehokkuudella (250kem²/tontti, yhteensä. 1500kem²) mahtuisi 5 kpl, mikä tarkoittaa 7500 kem². Määrästä syntyy 30 asuntoa = keskimäärin 75–105 asukasta (arvio: 2,5–3,5 asukasta/talo). Sama asukasmäärä saavutettaisiin puolelakin tonttitehokkuudella (rakennusoikeus yhteensä vaikkapa 3750 kem², 125m²/tontti). Mikäli talotyyppinä olisi kerrostalo, sama 7500 kem² tuottaisi asukkaita 190 (väljyydeksi arvioitu 40 kem²/asukas)

On syytä erotta toisistaan aluetehokkuus ja tonttitehokkuus. Suurikaan tonttitehokkuus ei tuota urbaania ympäristöä jos alue pirstoutuu erilaisten suojaviher- tai liikennevarausten asuinaluesaaristoksi. Urbaanin pientalo-kaupungin edellytyksenä on riittävä aluetehokkuus, monipuolinen tonttivalikoima ja monenlaisia tuotantomuotoja. Mielellään jo samassa korttelissakin tulisi olla erityyppisiä ja -ko-koisia asuntoja.

Östersundomin yleiskaavaluonnoksen määräyksissä kaupunkipientaloille tarkoi- tetut alueet on määritelty seuraavasti:



- Keskipunainen väri on kaupunkipien- talo-alueiden kortteleiden (townhou- se) aluetta. Keskimääräinen tonttite- hokkuusluku näillä alueilla on 0.4–0.8. Asuntotiheys on noin 20–40 asuntoa / ha. Enimmäiskerrosluku on 3.

Tuotantomuodon vaikutus kaavoitukseen

Kaava pyrkii torjumaan ja edistämään erilaisia asioita. Rakennusten kokoa voi- daan yrittää rajoittaa tai kasvattaa, este- tiikan monotonisuutta tai kirjavuutta voi- daan voidaan torjua tai edistää. Kaava- määräykset ja ylipäättään rakentamis- määräykset on laadittu niin, että hyviä asioita edistetään ja huonoja torjutaan. Suomalainen kerrostalo tuotetaan nykyi- sin lähes aina rakentajan toimesta. ra- kentaja on samalla rakennuttaja. Kunta kaavoittaa kerrostalot niin, että rakenta- ja tuottaa talon, joka täyttää tietyt laadun minimivaatimukset. Usein se riittää tuot- teen markkinointiin ai nakin pääkaupun- kiseudulla, jossa suntojen kysyntä on ol- lut taattu ja hyvään hintaan, rakentajan kannalta.

Pientalon rakentamisessa on olemas- sa periaatteessa kaksi toisilleen vastak- kaista tapaa. Kun loppukäyttäjä raken- nuttaa itselleen talon, hän yrittää määri- tellä laadun haluamalleen tasolle. Mikäli hän yrittää saada itselleen mahdollisim- man suuren asuinpinta-alan kaavan salli- malla tavalla, hän rakentaa itselleen kel- larin, ullakon, talousrakennuksen jne. Toi- saalta hän voi varata itselleen mahdol- lisuuden tuleviin laajennuksiin jättämäl- lä osan rakennusoikeudesta käyttämät- tä, mikäli varallisuus tai tarve ei heti edel- lytä koko rakennusoikeuden käyttämis-



tä. Hän voi käyttää osan rakennusoikeu- desta muuhunkin kuin asumiseen, esim. kaupallisena työtilana.

Mikäli pientaloja tuotetaan tuottaja- muotoisesti rakentajan toimesta myytä- viksi tilanne on toinen. Rakentaja halu- aa käyttää koko asuinrakentamisoikeu- den heti ja myydä mahdollisimman pal- jon nimenomaan asuntokerrosalana. Täl- löin jäävät pois kellarit, ullakot, talousra- kennukset, työtilat yms. Ne ovat ammat- tirakennuttajalle kalliita lisäneliöitä, siinä missä ne olivat loppukäyttäjärakennutta- jalle edullisia lisäneliöitä. Ammattituotta- jan pientaloja ei voi myöhemmin laajen- taa, koko rakennusoikeus on käytetty he- ti. Lisäksi asunnot ovat tässä tapaukses- sa yleensä myös vain osakkeita suures- sa pientaloyhtiössä, missä muutkin osak- keenomistajat voivat sanoa sanansa yksi- löllisille tarpeille.

Kysymys siitä, onko rakennus raken- nettava kiinni naapuriin tai onko siinä kolmas kerros, joutuu näissä eri tuottaja- muodoissa myös toiseen valoon. Mikä- li ihminen rakentaa itselleen hän voi halu- ta lisää neliöitä ja suuremman asunnon, joten hän siis rakentaa mahdollisimman laajalti tai mahdollisimman monta ker- rosta, huolimatta asiaan liittyvistä raken-

tamismääräysten luomista ongelmista. Ammattirakennuttaja taas mielellään teo- retisoi, ettei ihmisen ole hyvä asua use- ammassa kerroksessa tai että talon on oltava ympärijuostava kunnossapito- tai muista syistä.

Voidaan kysyä, missä määrin kaupun- gin on puututtava ihmisen yksilöllisiin ra- kentamistarpeisiin silloin, kun hän raken- taa itselleen. Toisaalta kun kyse on tuot- taja- muotoisesta rakentamisesta, on sel- vää, että kaavoituksessa on yritettävä eli- minoida sellaiset piirteet, jotka mahdol- listaisivat huonon lopputuloksen, ersim, että pientalo yhtäkkiä olisikin useamman yksion tai kaksion ryväs.

On siis tärkeää sopia jo kaavavaihees- sa, millä tavalla pientalot aiotaan tuot- taa. Tämä voi vaikuttaa myös maapoli- tiikkaan. Onko tarpeen, että kaupunki on suuri maanomistaja pientaloalueilla? Kerrostaloalueilla ja metroasemien tuntu- massa kaupungin maanistus selvästi hel- pottaa toteuttamista. Pientaloilla voi täs- sä asiassa olla oma logiikkansa. Joka ta- pauksessa kaavoittajan on tarpeen tietää, minkälaisia asioita kaavalla aiotaan edis- tää ja minkälaisia torjua.

Kadut, katutila, liikenne, pysäköinti

Liikennesuunnittelu nojaa vankasti modernismiin, erilaisten toimintojen alueiksi jakamiseen, turvallisuudella perusteltuun väljyyteen, liikkumismuotojen eroteluun ja sujuvuuteen. Näiden periaatteiden mukaiset normit ja käytännöt soveltuvat varsin huonosti urbaaniin pientalo-kaupunkiin. Katutiloja ja kaupunkiliikennettä on käsitelty erillisessä selvityksessä; **”Östersundomin katuliikennefilosofinen ohjelma, osa 1.”**

Liikenteestä puhuttaessa esille on noussut uusi termi ”shared space”. Käytännössä jokaisessa suomalaisessa kaupungissa ja kylässä on ollut aina vähemmän trendikkäästi nimettyä yhteiskäyttöistä jakamatonta katutilaa, kunnes kaupunkien vaurastumisen myötä ne on kohennettu erillisiksi ajoradoiksi, pyöräteiksi ja jalkakäytäviksi. Kunnallisteknis-ten varojen puuttuessa moni syrjäisempi omakotitaloalue on saanut säilyttää pensasaitojen rajaamat kapeat ja turvalliset ”shared-space”-tonttikatunsa.

Town-house tontit ovat pieniä verrattuna auton vaatimaan tilatarpeeseen. Useampi auto tontilla nielee pihan kokonaan. Autojen pysäköintiin vaadittavaa pinta-alaa pyrittiin vähentämään Alppikylässä ja Ormuspellossa sijoittamalla yksi autopaikka oman talon talliin ja toisen auton paikka perinteiseen tyyliin kadunvarsille. Katuleveydet Suomessa mahdollistavat sen aina. Pienelle tontille autotalin rakentaminen koko talon leveydeltä ei tuota hyvää kaupunkikuvaa. Autopaikka jalkakäytävän varressa oman talon edessä määritteli osaltaan myös tontin leveyttä. Monivuotinen hallinnollinen prosessi asian järjestämiseksi ja rahoittamiseksi ei liene vielääkään päättynyt. Itse fyysinen ratkaisu ei ole mikään ongelma, viereisellä Jakomäen vanhemmalla kadulla pysäköidään aivan vapaasti. Ongelma tulee asian organisoinnista, koska sitä on haluttu organisoida.

Voidaan kysyä, pitääkö kaupungin taholta ylipäätään määrätä yksityisen talonnomistajan pysäköintipaikkojen määräästä. Jos perhe katsoo tulevansa toimeen yhdellä autolla niin miksi tilaa ja rahaa pitää tuhlaa kahteen (pienikin omakotitalo tuottaa ohjeiden mukaan teoreettisesti vähintään kaksi autopaikkaa) autopaikkaan, kaikille? Riittävä määrä autopaikkoja vieras- ja asiointipysäköintiä varten on syytä varata nimenomaan kadunvarsilta, mutta asukkaan kannalta kenties

tarpeettomien katupaikkojen rakentaminen ja maksaminen voidaan kyseenalaistaa. Kuluneen vuoden lumitilanne ei myöskään ole ollut kovin helppo kadunvarsipysäköinnille. Sähköautojen yleistymisen kannalta on käytännössä perusteltua, että autot, ainakin yksi, ovat pääsääntöisesti omalla tontilla, jopa autotalissa ladattavissa talon omista aurinkopaneeleista.

10. Kaupungin organisaatiot

”Suureen tonttimäärän luovuttamiseen tarvitaan asiantunteva, tehokas ja aikaansaapa hallinto, jonka tulee ryhtyä varmistamaan tonttien rakentamiskelpoisuutta ja tontinluovutusta jo kaavoituksen aikana niin, että talonrakentaminen tonteilla voidaan aloittaa nykyistä varhaisemmin ja välttämättä tonttien seisottamista. Hallintokuntien pitää varhentaa oman valmistelutyönsä käynnistämistä esimerkiksi kunnallistekniikan suunnittelun, esirakentamisen ja toteutuksen ohjauksen osalta.”

On käynyt selväksi, että pienienkin tonttimäärien luovuttaminen loppukäyttäjille on kaupungin omille organisaatioille tuskallinen tehtävä, vaikka tonttien luovutuksen ja rakentamisen helpottamiseksi olisikin tehty runsaasti etukäteistyötä jo kaavoituksen aikana ja ennen tonttien luovutusta. Esimerkkinä tästä on vaikka aiemmin mainitut Ormuspellon tontit, joille omatoimirakentajia varten rakennettiin kohtuukustannuksilla valmiiksi perustukset, salaojat, pohjalaatat ja kunnallistekniikka tuotiin tontin rajalle. Ja sitten kaupunki monimutkaisena organisaationa toimi vastoin itse keskenään kaavoitusvaiheessa sopimia sääntöjä. Isossa organisaatiossa tapahtuu ajan myötä monia asioita, joita on vaikea varmistaa esim. jo kaavoitusvaiheessa. se vaatii peräänantamatonta pitkäjänteisyyttä ja paneutumista henkilöltä, joka kokee asian omakseen.

Kiinteistövirasto on kokemuksiinsa perustuen todennut, että omatoimirakentajille olisi hyvä luovuttaa tontteja vain toisistaan irti rakennettavien talojen rakentamiseksi (Vuorenjuuriraportti).

Käytännössä nykyisillä tontinluovutus- ja vuokrausmenettelyillä ei tontteja saada luovutettua loppukäyttäjille, erilaisille rakennuttajakonsulteille ja rakennuttajille se kyllä onnistuu vaivattomasti. Östersundomin asemakaavoituksen tullessa ajankohtaiseksi on välttämätöntä, että kiinteistöviraston resursseja kaupunkipientalotonttien luovuttamiseksi lisätään

riittävässä määrin. Kyseeseen tulisi ainakin tonttiasiamiehen palkkaaminen

Kiinteistöjako on kaavoituksen olennainen väline, vaarana on, että se muuttuu kosmeettiseksi viivaksi kaavakartalla kun tonttien jako ja toteutus ulkoistetaan.

11. Rakentamismääräykset

Perusongelmana on se, että suomalaiset rakentamismääräykset eivät huomioi kaupunkipientaloa; joko kerrostaloihin ja pientaloihin on selkeää. Eurooppalaistyyppinen town-house on tuntematon käsite ja esimerkiksi palomääräysten laskentatavat poikkeavat eurooppalaisista käytännöistä. Pientalojen kolmikerroksisuus tulee jäämään nykyisten määräyskäytäntöjen perusteella harvinaisuudeksi.

Mikään ei viittaa siihen, että rakentamismääräykset tai säädökset millään sektorilla olisivat lievenemässä. Päinvastoin, taloista tulee yhä teknisempiä, vaativampia ja häiriöherkempiä hi-tec-laitteita. Tulevien passiivi- ja nollaenergiatalojen rakentaminen nykyisillä rakentamistavoilla ja huolimattomuus/ piittaamattomuusherkkyydellä ei lupaa hyvää rakennusten kestävyydelle. Taloihin ja ympäristöön liittyvät turvallisuuteen, terveellisyyteen ja esteettömyyteen liittyvät vaatimukset kasvavat kaiken aikaa asuntojen yksilöllisyydestä, monipuolisuudesta, käyttökelpoisuudesta, joustavuudesta, kustannuksista ja rakennusten elinkaaresta välittämättä.

Esteettömyys

Helsingin kaupungin omat vaatimukset esteettömyydelle asettavat kaupunkipientalot vaikeaan, osittain jopa mahdotomaan asemaan. Helsingin rakennuslautakunta hyväksyi seuraavia pientalo-ohjeita elokuussa 2010: ;

"PIENTALO

Pientalolla tarkoitetaan esteettömyysmääräysten kannalta muuta kuin kerrostaloa.

Esimerkiksi rivitalo on pientalo vaikka siinä olisi huomattavan montakin asuntoa. Pientalon käsitettä ei ole esteettömyystarkastelussa kytketty asuntojen lukumäärään. Pientalossa eri huoneistoihin kuuluvia tiloja ei yleensä ole päällekkäin.

Ehdottomasti sitovat määräykset

Määräykset koskevat seuraavia asioita:

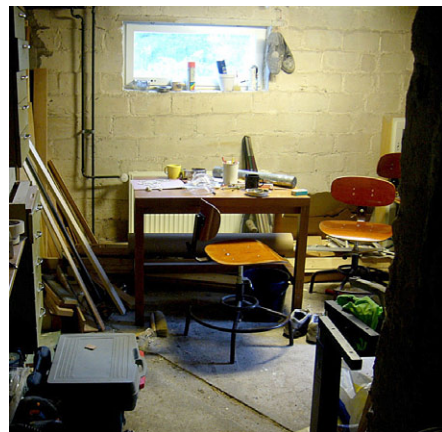
- kulkuyhteyttä tontin rajalta sekä autopaikalta maantasossa: rakennetaan liikkumisesteiselle soveltuvaksi, jos se maaston muodon ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista.
- mahdollisena tätä pidetään kun korkeusero maasto-olosuhteista johtuen sisääntulokerroksen lattiatasosta mitattuna on enintään 500 millimetriä
- kun em. korkeuseroksi maaston jyrkyydestä johtuen muodostuu yli 500 millimetriä, edellytetään varaus myöhemmin rakennettavaa luiskaa varten; luiska voi sijaita myös pihan puolella
- ovia ja kulkuaukkoja: vapaan leveyden tulee olla vähintään 800 millimetriä; määräys ei koske tiloja jotka eivät ole asumista palvelevia välttämättömiä tiloja."

Suositus:

"Sisääntulokerros suositellaan suunniteltavaksi ns. selviytymiskerrokseksi, josta löytyy peseytymis- ruoanlaitto- ja nukkumismahdollisuus."

Käytännössä uusien sitovien määräysten perusteella esimerkiksi Alppikylän ja Ormispellon kaava-alueille ei voida rakentaa asemakaavan mukaisia taloja. Tasamaan tonteille ei voi rakentaa kellarillisia pientaloja ollenkaan, eikä kadunvarressa sijaitsevia toisiinsa kytkettyjä kellarittomia taloja. Vähäinen tonttimaa täyttyy vaadittavista luiska- ja ramppirakenteista.

Kytkettyjen, kadunvarteen ja toisiinsa kiinnirakennettujen monipuolisten omatonttisten kaupunkipientalojen omatoiminen rakentaminen loppui uusien määräysten myötä ennen kuin se ehti edes alkaa. Mikäli ns. selviytymiskerros otetaan yleiseksi normiksi niin yhtään työ-, liike- tai toimistotilaa ei synny kaupunkipientaloihin. Kaavoitus ja suunnitteluperiaatteiden tulee ilmeisesti sopeutua uusiin hyvää tarkoittaviin ohjeisiin vaik-



Vanhan rintamamiestalon kellari on monikäyttöinen paikka; se sopii hyvin harraste- varasto-, askartelubändi-, sauna tai oleskelutilaksi.

Mahdoton toteuttaa uusissa taloissa ainakaan tasamaan tonteille, koska sisääntulokerroksen lattiatasous nousee liian ylös.

ka niiden vaikutuksia kustannuksiin, kaavoitukseen ja rakentamiseen ei ole arvioitu ?

Palomääräykset ja poistumistiet

3-kerroksinen asunto on ongelma suomalaisten palomääräysten kannalta. Kun nykyisiä palomääräyksiä on laadittu, ei ilmeisesti mielikuvituksessa ole osattu ennakoida useampikerroksisia kaupunkipientaloja. Tällä hetkellä Helsingissä kolmikerroksisuus voidaan ratkaista sprinklauslaitteistoa käyttämällä. Vaihtoehtona sammutuslaitteistolle on erillisen osastoidun portaan rakentaminen, joka mahdollistaa palotilanteessa poistumisen savulla nopeasti täyttyvistä ylemmistä kerroksista. Kustannussyistä rakennuttajat kavahtavat 3-kerroksisten asuntojen rakentamista. Ero keski-Eurooppalaisiin käytäntöihin on valtava, kuten Hollantiin tehdyn opintomatkan raportista poimitut lainaukset kertovat:

” Keski-Euroopassahan monikerrokset kaupunkipientalot ovat yleisiä ja esimerkiksi Hollannissa vallitseva asuinmuoto. Jotta tällaista rakentamista ja sen turvallisuusmääräyksiä voitaisiin vertailla suomalaiseen rakentamiseen, tekivät helsinkiläiset virkamiehet Hollantiin toukokuussa 2008 opintomatkan.

....Tärkein oppi oli se, että myös Hollannissa on pientalorakentamisen palo- ja poistumisturvallisuus vastoin ennakkokäsityksiä tarkoin säädelyä, vaikka säädökset mahdollistavatkin meidän ratkaisutamme poikkeavia rakennuksia.

Hollantilainen perinne monikerroksisista pientaloasunnoista on vanha ja kolmikerrokset asunnot siis aivan jokapäiväistä rakentamista. Palolaitoksella käydessämme saimme muun muassa tietää, että nyt on käynnissä keskustelu siitä, millä edellytyksellä nelikerroksisten pientaloasuntojen rakentaminen olisi mahdollista. Ovat siis tasan kerroksen meitä edellä.

Haagissa käydyissä keskusteluissa otimme esille avainasemassa olevan kysymyksen siitä, onko paloviranomaisten tietojen mukaan kaksi- ja kolmikerroksisten pientaloasuntojen turvallisuudessa sellaisia eroja, jotka meidän pitäisi osata

ottaa huomioon. Keskustelussa tuli esille, että Haagin pelastuslaitoksen koko vastaa Helsingin pelastuslaitoksen kokoa, ovathan kaupungitkin samansuuruisia asukasluvultaan. Myös vuosittainen palokuolemien luku oli samaa luokkaa, eli näyttäsivät hollantilaisten ratkaisut olevan turvallisuudessa samaa tasoa kuin meillä siitä huolimatta, että pientaloasunnot ovat lähes kaikki kolmikerroksisia.

Silloin kun asunnosta on vain yksi uloskäytävä, on poistumistien pituus hollantilaisten määräysten mukaan enintään 15 metriä, meillä vastaava pituus on 30 metriä. Vaikka poistumistien enimmäispituus on rajoitettu puolta pienemmäksi kuin meillä, syntyy merkittävin ero laskennallisessa pituudessa siitä, ettei korkeuseroa lasketa E1:n edellyttämällä tavalla nelinkertaisena vaakaprojektioiden lisäksi, vaan matka mitataan porrassyökyä pitkin. Toinen merkittävä ero on se, että hollantilaisten määräysten mukaan ovelta suljettavien huoneiden kohdalla poistumismatka mitataan huoneen ovelta, vaikka huone ei olisikaan osastoitu. Kun käytännössä kaikissa asuinhuoneissa on ovi, lyhentää sekin matkaa oleellisesti verrattuna suomalaisiin määräyksiin, jossa matka mitataan huoneen perältä asti.

Hollantilaisten määräysten mukaan poistumistieylitysten tms. salliminen edellyttää savuhälyttimien - useidenkin - sijoittamista asuntoon, sprinklausta niissä ei käytetä.

Keskustelussa kävi ilmi, että hollantilaiset viranomaiset pitivät savuhälyttimiä henkilö- ja poistumisturvallisuuden kannalta sprinklausta parempana ratkaisuna, koska:

- savuhälytin varoittaa alkavasta palosta jo aiemmin eikä edellytä lämmön huomattavaa nousua niin kuin sprinkleri (jollain palo on jo pitkälle kehittynyt)

- sprinkleri jäähtyessään tilaa ja rajoitessaan palonkehitystä aiheuttaa samalla sen, että jäähtyneet savukaasut laskeutuvat alas ja vaikeuttavat poistumista.

Nämä näkökohdat pitävät tietysti paik-

kansa. Helsingin rakennusvalvonnassa asiaa aikanaan arvioitaessa pidettiin poistumisturvallisuuden kannalta kuitenkin ensiarvoisen tärkeänä sitä, että kaikilla huoneistossa olevilla on yhtäläinen mahdollisuus pelastautua.

Savuhälytin toki varoittaa palosta nopeammin eli se on erinomainen ratkaisu niiden kannalta, jotka pystyvät pelastautumaan itse. Kun savuhälytin ei rajoita paloa, eikä näin ollen anna lisäaikaa pelastautumiselle, se ei mahdollista pelastaa muiden toimin ylimpiin kerroksiin jääneitä sellaisia henkilöitä, jotka eivät pysty kyllin nopeasti tai eivät ollenkaan tulemaan alas omatoimisesti (lapset, vanhukset).

Se matkalla nähtiin, että Hollannissa on mahdollista rakentaa asunto kolmeen tai jopa neljään kerrokseen ja asunto sisältää vain yhden portaan. Mittaustavat eroavat Suomesta, mutta palohälyttimillä ja porrashuoneen suljettavilla ovilla varustettuna yhdet portaat käytännössä riittävät hollantilaisissa asunnoissa.

Jos suomalaisten suureen tulipalokuolleisuuteen ovat kuitenkin suurimpina syinä - niin kuin näyttää - viina, tupakka ja syrjäytyminen, on rakentamisessa tietysti turha rajoittaa muualla käytössä olevia ratkaisuja. Huoneistossa tulee tietysti säännösten mukaan olla palovaroitin, eikä edellä esitetty sprinklauksen käyttö poista tuota vaatimusta. Suomessa ympäristöministeriön tulisi ottaa kantaa määräysten tarkistukseen ja tulkintaan. Kaupunkirakenteen tiiviys on aivan olennainen kysymys kestävästä kehitystä ja ilmastomuutoksen ehkäisemistä silmälläpitäen. Tiivis keskieu-rooppalainen rakentaminen tulee ainakin jossain muodossa olemaan osa pääkaupunkiseudun tulevaa rakentamista.”

- Juha Veijalainen, rakennusvalvontavirasto (lainaukset julkisesta matkakertomuksesta)

12. Kehittämisajatuksia Östersundomiin

Otsikon alla on esitetty joitakin ajatuksia urbaanin pientalokaupunkimaisen rakentamisen mahdollistamiseksi ja edistämiseksi. Niitä voidaan tarkastella Östersundomin yhteiseen yleiskaavaaluonnokseen liittyvinä luonnoksina, jotka toivotavasti yleiskaavaehdotukseen mennessä tarkentuvat, monipuolistuvat ja saavat enemmän konkreettista sisältöä.

”Ennen kaupunkeja rakennettiin tontti tontilta ja asemakaavan tärkeimpiä asioita oli kiinteistöjako. Rakennuttajat olivat useimmiten kiinteistön tulevia käyttäjiä.

Kiinteistöjako on menettänyt merkitystään tuottajamuotoisessa rakentamisessa. Suurin osa tuotannosta tapahtuu markkinoita varten eikä omaan käyttöön. Lopputuloksen sijasta prosessien sujuvuus on kasvattanut merkitystään.”

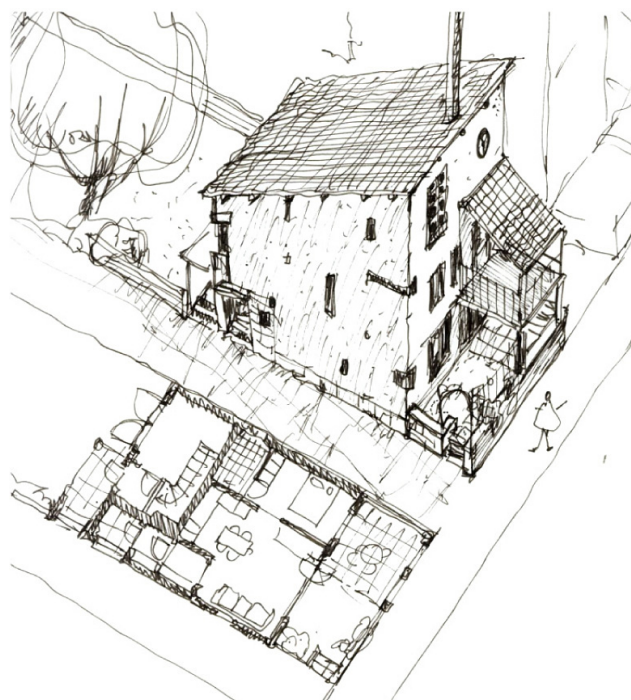
- Christer Bengs

Kaupunkipientalo-käsitteen täsmentäminen ja laajentaminen

- Talossa voi olla useampi asunto, se on jopa suositeltavaa jotta saavutetaan tavoittelemisen arvoinen suurempi asukastiheys. Tosin uudet esteettömyysmääräykset tekevät päällekkäisten asuntojen rakentamisen vaikeaksi.
- Asunnossa ei tarvitse olla välttämättä omaa maantasoista pihaa. Riittävän iso terassi kerroksissa tai katolla ajaa voi ajaa saman asian, joissakin tapauksissa jopa paremmin; tiiviillä korttelialueella valoisuus ja aurinkoisuus pihalla voi olla harvinaista.
- Osa taloista voi olla rakennettu irti toisistaan ja irti kadusta
- Ensimmäiseen kerrokseen sallitaan rakennettavaksi työ- tai liiketilaksi, vaikka tämä olisi ristiriidassa uusien suositusten kanssa: ”Sisääntulokerros suositellaan suunniteltavaksi ns. selviytymiskerrokseksi, josta löytyy peseytymis- ruoanlaitto- ja nukkumismahdollisuus.” (Helsingin rakennuslautakunnan 31.8.2010 hyväksymä ohje)

Sekaratkaisuja:

Samassa talossa kaksi asuntoa, pienellä ala-kerran asunnolla (tai työtilalla) etupiha kadunvarressa





Valmistalotoimittajien aktivoiminen, malliston kehittäminen

Ns. talopakettirakentaminen lienee yleisin pientalojen toteutusmuoto Suomessa. kaupunkipientalomallistoa ei valmistajilla vielä ole, mutta puute korjaantuu automaattisesti kun riittävä määrä tontteja luovutetaan loppukäyttäjille.



Prosessien keventäminen, tonttipolitiikka

Kaupungin organisaatioiden asioihin puuttumisen ja mahdolliseksi koetun koordinaatiotyön vähentäminen voisi tapahtua esimerkiksi myymällä pientalotontit suoraan loppukäyttäjille vuokraamisen sijaan. Myyntituloilla hankitaan maata kerrostaloalueiden kehittämiseen. Östersundomissa tosin on runsaasti yksityistä maanomistusta, jossa rakentaminen ei todennäköisesti aiheuta niin suurta hallinnollista vaikeutta kuin kaupungin omistamilla mailla.

Rakennusvalvontatoiminnan keventäminen voisi tapahtua rakennusoikeuskäsitteestä luopumalla, taloille olisi määriteltävä ulkomitat ja talossa olevien tilojen kuulumisesta tai kuulumattomuudesta rakennusoikeuteen ei tarvitsisi huolehtia.

Vaiheittain rakentaminen tulisi olla taloudellisesti mahdollista; tontinvuokra maksetaan toteutuneesta rakentamisesta, rakennusoikeutta "ostettaisiin" lisää.

Omatoimirakentajilla ei tule olla mitään tai mahdollisimman vähän pakollisia yhteisjärjestelyitä.

Östersundomin asemakaavoituksen tullessa ajankohtaiseksi on välttämätöntä, että kiinteistöviraston resursseja kaupunkipientalotonttien luovuttamiseksi lisätään riittävässä määrin. Kyseeseen tulisi ainakin tonttiasiamiehen palkkaaminen.

Määräykset ja ohjeet

Kaupungin ei ole syytä ylivoimaisesti erilaisten rakentamisen ja asumisen hintaa nostavien määräysten luomista. Niiden vaikutuksia tulee arvioida kokonaisuutena, ei pelkästään yksittäisten ja erillisten näennäisesti toisistaan irrallaan olevien määräysten ja intressitahojen näkökulmasta.

Asumisen turvallisuuteen, terveellisyteen ja viihtyvyyteen liittyvät ympäristönormit säätelevät ja rajoittavat monin tavoin rakentamista ja ohjaavat suuressa määrin "asumiskelpoisten alueiden sijaintia levittäen ne aluetehokkuuden ja kaupunkimaisten palvelujen kannalta kestävämmän hajanaiseksi. Keskiarvoiseksi katsottu hyvä esimerkiksi äänimaailman suhteen ei juurikaan huomioi kaupunkimaisuuden ja hyvän urbaanin elämän rikastavia erityispiirteitä. Mikään innovatiivinen, toimiva ja menestyvä kaupunki ei ole koskaan ollut varsinaisesti hiljaisuuden tyysijä. Yleiskaava- luonnos, joka tähtää tulevien vuosikymmenien aikana tapahtuvaan rakentamiseen Östersundomissa antaa myös vapauden olettaa, että mm. asemakaavoitusta ohjaavat suojaetäisyydet asumisen ja liikennöityjen katujen välillä tulevat perustumaan tulevaisuuden edistyneeseen liikennevälinetekniikkaan, eivät vuosikymmenten takaisten autojen päästö- ja meluarvoihin.

Tekijät
Sakari Pulkkinen

Nimike
ÖSTERSUNDOM JA KAUPUNKIPIENTALOT

Sarjan nimike
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2011:4

Sarjanumero	2011:4	Julkaisuaika	24.2.2011
Sivuja	28	Liitteitä	0
ISBN		ISSN	0787-9024
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnitteluviraston laatiman selvityksen tarkoituksena on tuoda esille yleiskaavan tavoitteisiin kuuluvan pientalokaupungin luonnetta ja tarkastella, minkälaisilla edellytyksillä ja prosesseilla urbaania kaupunkipientaloihin perustuvaa ympäristöä voidaan Östersundomiin saada aikaan.

Asiasanat
HELSINKI, ÖSTERSUNDOM, KAUPUNKIPIENTALO, TOWNHOUSE

Sarjassa aikaisemmin julkaistu:

- 2011:1 Vetovoimainen esikaupunkiasuminen
– Kohderyhmäselvitys
- 2011:2 Östersundomin yhteinen yleiskaava –
Rakennemallit
- 2011:3 Östersundom ja kauppa

ISSN 1458-9664