Östersundom-toimikunta

Pientalokaupunki

Östersundomin yhteinen yleiskaava

27.10.2014



Pientalokaupunki

Östersundomin yhteinen yleiskaava

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014
Teksti ja taitto: Sakari Pulkkinen
Kansikuva: Harald Attila
Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 012/2014

Sisältö

Esipuhe 7

Pientalokaupunki - puutarhakaupunki - new urbanism 8

Östersundomin potentiaali 10

Urbaani pientalokaupunki 11

Katu- ja korttelirakenne 12

Virkistyspaikat 13

Liikennesuunnittelu 14

Shared space 15

Pääkadut 16

Pysäköintiratkaisut 16

Kestävä kehitys, ekotehokkuus ja ekologia 17

Sosioekonominen tavoite 18

Kaupunkipientalojen haluttavuus 19

Kaupunkipientalon ominaisuudet 20

Kaupunki hallinnollisena toimijana 23

Tuotantomuodot 24

Määräykset ja ohjeet 25

Toteuttamistavat ja suositukset 27

Havainnekuvia 33

Esipuhe

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee yhteistyössä Vantaan ja Sipoon kaavoittajien kanssa yhteistä 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 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 joukkoliikenneratkaisu perustuu pääosin raideliikenteeseen sekä yleensäkin kestävän kehityksen periaatteita noudattelevaan rakentamistapaan.

Kaupunkipientaloista on kirjoitettu runsaasti selvityksiä ja tutkimusraportteja, joissa on käsitelty talotyypin asuttavuutta, energiatehokkuutta ja muita ominaisuuksia. Östersundomin pientalokaupunkiselvityksessä ei ole katsottu aiheelliseksi laajasti toistaa muissa selvityksissä esiintuotuja teemoja ja määrittelyjä. Raportti on tästä syystä korostetun lyhyt ja tiivis. Päähuomio on kiinnitetty urbaanin pientalokaupungin luonteeseen ja toteutettavuuteen sekä 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 kuuluvan ”pientalokaupungin” herättämä kysymys; voidaanko sellainen ylipäätään rakentaa Helsingin reuna-alueelle, millä edellytyksillä ja millaisilla prosesseilla? Löytyykö rakentamiseen liittyvistä normeista ja näkökannoista joustoa tavoitteen saavuttamiseksi?

Selvityksessä on pieniltä osin hyödynnetty Östersundomprojektissa kesätyöharjoittelijana v. 2012 toimineen Anne Laurilan raporttia ”Monipuolinen Townhouse”, jossa paneudutaan detaljoidummin mm. talotypologioihin.

Kaupunkipientaloteemaan liitty olennaisesti myös Helsingin kaupunkisuunniteluviraston julkaisu ”Townhouserakentaminen Helsingissä” http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/julk_2012-4.pdf

Johtopäätökset ja suositukset perustuvat pitkälti Malmin Ormuspellosta ja Alppikylästä saatuihin kokemuksiin niin kaavoituksen kuin rakentamisenkin ajalta. Tarkoituksena on ollut keskittyä niihin osa-alueisiin, joiden merkitys ei välttämättä ole muissa selvityksissä tullut selkeästi esille. Toteutumisedellytysten turvaamiseksi monia nykyisiä käytäntöjä ja prosesseja tulee arvioida kriittisessä valossa.

Raportin loppuosaan on liitetty otteita kaavan havainnekuvasta.

Pientalokaupunki - puutarhakaupunki - new urbanism

Vanhat kaupungit ovat olleet pientalokaupunkeja 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 eivätkä ne ole vain suojelukohteita.

Euroopassa tiiviitä pientalokaupunginosia 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 puutaloalueita 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 puutarhakaupunkiaatteelle. 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



Hollantilaisentie Munkkiniemessä, Eliel Saarinen

Läheisesti pientalokaupunkiin liittyvä teema on ns. ”new urbanism”. Yksitoikkoisen ja yksipuolisen lähiörakentamisen vastapainoksi kehittyi USA:ssa liike, joka tavoittelee perinteisen eurooppalaisen kaupungin piirteitä. Näihin kuuluvat raideliikenteeseen perustuva tehokas maankäyttö, pienimittakaavaisuus, sekoittunut kaupunkirakenne, monipuoliset palvelut, huolellisesti käsitelty julkinen jalankulkijalle sopiva tila ja paikan tunne. Yhteisöllisyys ja paikallisuus ovat perusasioita. Kadut muodostavat verkoston. Laajoja, näkyviä pysäköintikenttiä vältetään.

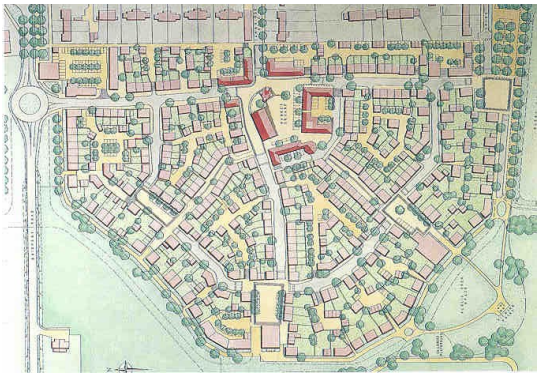


Alla olevat esimerkkikuvat Poundburystä antavat mielikuvaa uusvanhasta rakentamistyylistä. Pienimittakaavainen tehokkaasti rakennettu alue olisi toki voitu toteuttaa modernillakin arkkitehtuurilla.





Bounbury, Englanti





Östersundomin potentiaali lukuina

Koko suunnittelualue on pinta-alaltaan 44,5 km2. Varsinainen maapinta-ala koko kaava-alueella on noin 37,0 km2. Helsingin alue on kooltaan 29,2 km2, josta maa-aluetta on noin 26,2 km2. Sipoon alue on noin 9,6 km2, josta merialuetta 2,8 km2. Vantaan alue on noin 5,6 km2.

Yleiskaavatyön yhteydessä on laadittu väestöennusteet 70 000 ja 100 000 asukkaalle

Rakentamisalueita kaavaehdotuksessa on noin 20,4 km2

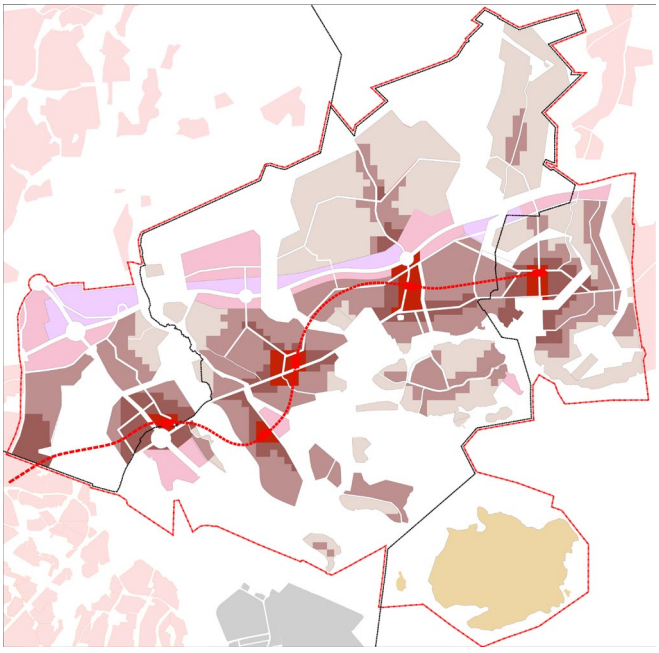
Yleiskaavan mahdollistamat kerrosalat (k-m2)

kerrostaloja	1 090 000
kaupunkipientalot	2 090 000
pientalot	1 320 000

Kaupunkipientalovaltaisella alueella ohjeellinen pientalotonttien tonttitehokkuusluku (et) on 0,4 - 0,8. Ohjeellinen kerrosluku on enintään 3. Kaupunkipientaloilla tarkoitetaan toisiinsa kytkettyjä tai kiinni rakennettuja pientaloja tai pienkerrostaloja, jotka rakennetaan kadun varteen siten, että ne rajaavat katutilaa. Kaupunkipientalo mahdollistaa pientalotyyppisen asumismuodon, ja kohtuullisen suuri aluetehokkuus mahdollistaa hyvän lähipalveluiden ja joukkoliikenteen palvelutason.

On huomioitava, että raja pienkerrostalon ja kaupunkipientalon sekä vastaavasti kaupunkipientalon ja pientalon välillä on varsin häilyvä. Esimerkiksi Hollannissa monet tyypilliset kaupunkipientalot ovat meillä juridisesti kerrostaloja. Yleiskaavassa vaaleimmalla ruskealla merkityt alueet ovat tonttitehokkuudeltaan alle 0,4. Varsinkin yhtiömuotoisessa rakentamisessa tuokin tonttitehokkuus (0,4) tuottaa helposti ilmeeltään kaupunkipientalomaista miljöötä.

Östersundomin rakentamisalueet



Urbaani pientalokaupunki

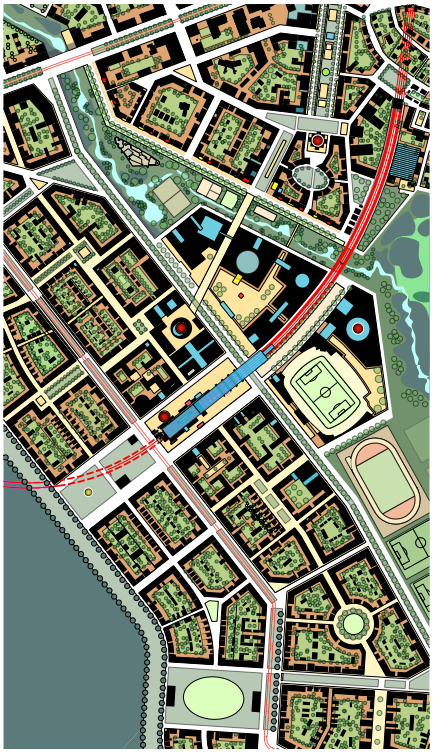
Östersundomin yhteisen yleiskaavan perusteemana on varsinkin Helsingin osalta raideliikenteen varaan rakennettava pientalokaupunki. Tämän kaupunkimallin esiintuomisella halutaan monipuolistaa asuntotyypistöä ja asuntotuotantotapoja sekä luoda edellytykset toiminnallisesti rikkaaseen kaupunkiin. Useiden tutkimusten mukaan monipuolinen kaupunkitila tuottaa innovaatioita, hyvinvointia ja talouskasvua. Puhutaan urbaanista diversiteetistä, monipuolisuudesta joka syntyy asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja katuverkon rakenteen muodostamasta kokonaisuudesta, "hyvistä paikoista". Linjauksen taustalla on myös pientalotonttien ja kohtuuhintaisten perheasuntojen niukkuus ainakin Helsingin alueella. Tämä on johtanut ekologisesta ja taloudellisesta näkökulmasta katsottuna epätoivottuun ilmiöön, jossa kaupungissa töissä olevat joutuvat hankkimaan hinnaltaan saavutettavat asunnot kaukaakin pääkaupunkiseudun ympäryskunnista. Tarkoituksena on lisätä pientalotonttien määrää, jotta monipuolisia palveluja ja halutun tyyppistä sekä hinnaltaan sopivaa asumismuotoa hakevien ihmisten olisi mahdollista sekä asua, että tehdä työtä ilman pitkämatkaista yksityisautoilua. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi kaupunkipientalot voivat toteutuneiden esimerkkien valossa tarjota konkreettisen ja kilpailukykyisen mahdollisuuden.

Liikennevälineeksi alueelle on tutkittu metroa ja pikaraitiotietä. 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.

Esimerkkinä sudullisesta vetovoimatekijästä Salmenkallion metroaseman yhteydessä oleva seudullinen liikunta- ja vapaa-ajankeskus sekä toiminnallinen puropuisto. Metroaseman vieressä kerrostaloja, pääosin Salmenkallion oli tarkoitus rakentua kaupunkipientaloista



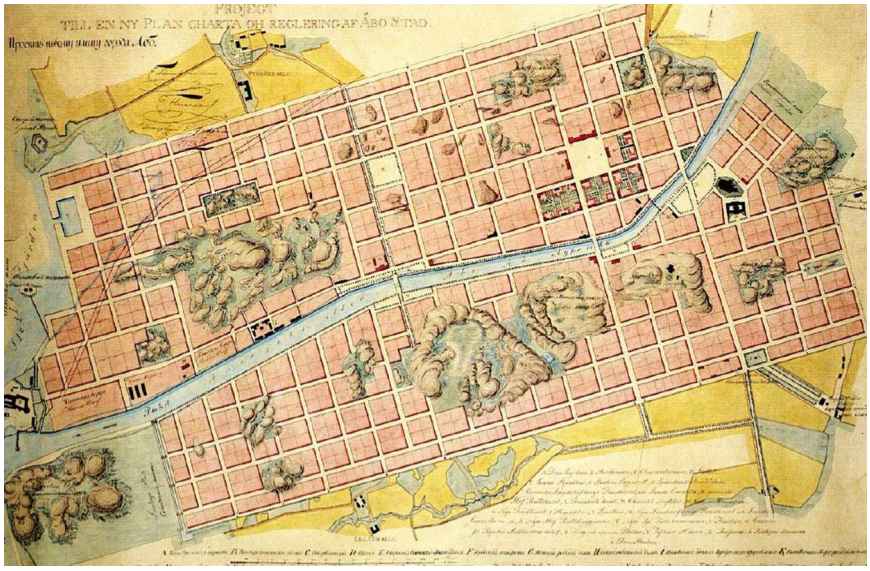
Urbaani pienimittakaavainen kaupunki



Katu- ja korttelirakenne on olennainen osa urbaania kaupunkia. Ruutukaavaan tai sen johdannaisiin perustuva katuverkko ja korttelirakenne on osoittanut vahvuutensa vuosisatojen ajan uudistumiskykyisenä, monipuolisena, palveluja tarjoavana, liikkumisen tarvetta vähentävänä ja dynaamisena kaupunkimallina.

Östersundomissa tavoitellaan sekoittunutta ja elävää kaupunkirakennetta, joka tähänastisen kokemuksen valossa on toteutunut parhaiten eurooppalaistyylisessä tiiviissä, yhtenäisessä ja pienmittakaavaisessa rakenteessa. Muutokset esimerkiksi työpaikkakäytöstä asumiseen tai päinvastoin tapahtuvat varsin kivuttomasti aikojen saatossa ja saavutettavuuden kannalta hyviä sijaintipaikkoja liiketoiminnalle löytyy runsaasti.

Kaavamääräys: ”Tarkemmassa suunnittelussa on tavoitteena eurooppalainen kaupunki, jossa rakennukset reunustavat katuja, aukioita ja puistoja, jossa julkiset tilat luovat viihtyisät edellytykset kaupunkielämälle ja elinkeinotoiminnalle, jossa kulkureitit muodostavat verkkomaisen rakenteen ja jossa kävely, pyöräily ja joukkoliikenne tarjoavat kattavan liikkumisen palveluverkon”.



Turun asemakaava, Engel 1828



Viime vuosikymmenien kaavoituperiaatteisiin kuuluvat leimalliset umpiperäiset tonttikadut ja erilaiset rakentamisalueille työntyvät vihersormet.

Liikenne- ja vihernormit mainiosti täyttävää ympäristöä, mutta kaupunkimainen elämä ja monipuolisuus loistavat poissaolollaan.

Kortteli on tontin ohella kaavoituksen perusyksikkö. Östersundomissa samassa korttelissa voi olla niin asuin- työpaikka- kuin liikerakennuksiakin tai näiden yhdistelmiä. On syytä suosia isohkoja kortteleita, ettei katuverkosta tule valtavan tiheä ja kustannuksiltaan kallis. Tämä onnistuu kun samassa korttelissa on sekä omatonttisia, että yhtiömuotoisia ratkaisuja. Townhouse-rakentamisen pilottikohteena olleessa Alppikylässä korttelin koko oli 100x100 metriä.



Kuva tavasta jäsentää rakentamisaluetta kaduilla, aukioilla ja puistoilla



Korttelipuisto oleskeluun, pelailemiseen ja tapaamispaikaksi (Ormuspelto, kuva Matti Visanti)

Virkistyspaikat eivät vallalla olevasta suomalaisesta näkemyksestä poiketen ole pelkästään metsiä ja erillisiä viheralueverkostoja vaan yhteisinä olohuoneina, virkistys- ja tapaamispaikkoina toimivat myös pienimittakaavaiset kadut, aukiot ja kortteleiden rajaamat puistot. Kaupunkimaiset attraktiot eivät ole menettäneet merkitystään jos mittariksi otetaan se, missä ja miten ihmiset haluaisivat elää, asua ja viettää vapaa-aikaansa.



Esplanadi

Liikennesuunnittelu on nojannut vankasti modernismiin, erilaisten toimintojen alueiksi jakamiseen, turvallisuudella perusteltuun väljyyteen, liikkumismuotojen erotteluun ja sujuvuuteen. Näiden periaatteiden mukaiset normit ja käytännöt soveltuvat varsin huonosti urbaaniin pientalokaupunkiin. Moderni katuhierarkia sisältää periaatteessa kolme luokkaa: pääväylä (pääkatu), kokoojakadut ja tonttikadut. Tällä jaotuksella ja puumaisesti haarautuvalla katurakenteella ei todistettavasti ole luotu hyvää urbaania kaupunkiympäristöä, liikenteen sujuvuus ja näennäinen turvallisuus ovat olleet korostetussa asemassa. Toisaalta liikennettä ylipäätään ja ”läpiajoliikennettä” varsinkin on pidetty lähtökohtaisesti haittoja ja häiriöitä, eikä dynaamista kaupunkia tuottavana asiana. Turvallisuutta on haettu voimakkaasti mm. avartamalla risteysalueiden näkemiä vaikka väkisin. Aivan toisenlainen uudempi näkökulma turvallisuuden suhteen löytyy etelä-Englannin Poundburystä, jossa nimenomaan turvallisuussyistä kaikkien risteysalueiden näkymät haluttiin pitää mahdollisimman pienenä; jokaisen liikkujan on pakko olla varovainen ja sovittaa nopeutensa fyysisen tilan mukaan.



Bounbury, Englanti

Katutiloja ja kaupunkiliikennettä on käsitelty erillisessä selvityksessä; ”Östersundomin katuliikennefilosofinen ohjelma, osa 1.”



Alppikylä, suunniteltua kujaa



Vanha Rauma, katunäkymä



Shared space on esille noussut termi kun käsitellään katuliikennettä. 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. Kunnallisteknisten varojen puuttuessa moni syrjäisempi omakotitaloalue pääkaupunkiseudullakin on saanut säilyttää pensasaitojen rajaamat kapeat ja turvalliset "shared-space"-tonttikatunsa. Onnettomuudet ovat harvinaisia, koska käytettävä oleva tila pakottaa varovaisuuteen.

Östersundomissa voitaisiin joissakin paikoin harkita normaalien katutyyppien lisänä pihakatutyyppisiä ratkaisuja. Kaaviomainen esimerkkiluonnos normaalikatujen rajaamasta townhouse-suurkorttelista, jossa kadut ja aukiot ovat shared space-tyyppistä aluetta.

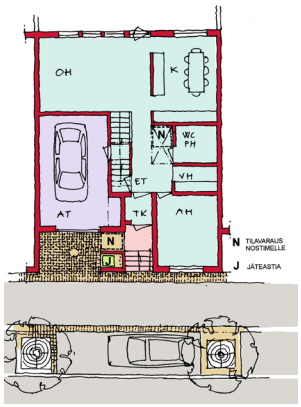
- yksinkertaista katurakennetta, ei erillisiä jalkakäytäviä. Turvallinen, kortteli-rakenne pakottaa ajamaan hiljaa.
- yhdistettyjä lumitiloja ja kaupunkiaukioita. Kadut kapeita, säästyvä tila käytetään lumitila-aukioihin ja mahdollisesti hulevesien viivyttämisen ja imeyttämiseen. Aukiot ovat suuriman osan vuotta oleskelukäytössä.
- pääosin kaikki pysäköinti mahtuu tonteille (vieraspaikkoja aukioilla).
- mahdollisuus erilaisiin kiinteistö/tuottajamuotoihin

Pääkadut tai muut merkittävät kadut ovat urbaaneja paikkoja, joiden varrella on julkisia ja kaupallisia palveluja. Kadunvarsipysäköinti asiointia varten on perusvaatimus, vaikka se onkin ollut kategorisesti kielletty Helsingin katusuunnitteluohjeissa pääkatujen osalla.



Pääkatuluonnos, kuva: WSP

Pysäköintiratkaisut muovaavat kaupunkikuvaa, erilisiä laajoja pysäköintialueita on syytä välttää. Kaupunkipientalotontit ovat pieniä verrattuna auton vaatimaan tilatarpeeseen. Useampi auto tontilla nielee pihan kokonaan. Autojen pysäköintiin vaadittavaa pinta-alaa tontilla voidaan vähentää sijoittamalla yksi autopaikka oman talon talliin ja toisen auton paikka perinteiseen tyyliin kadunvarsille. Katuleveydet Suomessa mahdollistavat sen aina. Pienelle tontille autotallin rakentaminen koko talon leveydeltä ei tuota hyvää kaupunkikuvaa.



Voidaan toki kysyä, pitääkö kaupungin taholta ylipäätään määrätä yksityisen talonomistajan pysäköintipaikkojen määrästä. Jos perhe katsoo tulevansa toimeen yhdellä autolla niin miksi tilaa ja rahaa pitää tuhlata kahteen (pienikin omakotitalo tuottaa ohjeiden mukaan teoreettisesti vähintään kaksi autopaikkaa) autopaikkaan?

Pysäköinti perinteisessä kaupunkirakenteessa katujen varsilla ei riko kaupunkikuvaa ja miljöötä.



Vallila, kadunvarsipysäköintiä

Kestävää kehitys, ekotehokkuus ja ekologia ym. vastaavat asiat ovat olleet huomion kohteena ja niitä on tutkittu viime vuosina ja vuosikymmeninä runsaasti. Tarkoituksena on ollut löytää työkaluja ja uusia kaupunkirakennemalleja kaavoituksen avuksi edellä mainittuja asioita silmällä pitäen. Vastaavasti kaupunkisuunnittelutermistöön on viime vuosina noussut yhä voimakkaammin ekologisuudella perusteltuja käsitteitä kuten ekosysteemipalvelut, luonnon monimuotoisuus, lähimetsät, alkuperäisluonto, ekologiset käytävät, viherverkosto ja viimeisimpänä tonttien vihertehokkuus/viherkerroin. Luontoalueiden laajuudesta ja yhtenäisyydestä tulee helposti itseisarvo, joka ei välttämättä johda ekologiseen kokonaisuuteen.

Östersundomissa kaupunkirakenteen yhtenäisyys, tiiviys ja tehokkuus sekä niistä seuraava urbaanisuus toteuttavat ekologisuuden teemaa sekä paikallisesti että seudullisesti. Kaupunkirakennetta ei ole syytä hajottaa epäekologisiksi ja ekotehottomiksi saarekkeiksi

Moni suomalainen kaupunki, joka on rakennettu ennen funkiksen ja modernismin aatteita ja siihen liittyvän liikennesuunnittelun aikakautta toteuttaa rakenteensa puolesta vaatimukset ekotehokkaasta kaupungista. Miltei kaikki julkiset ja kaupalliset palvelut, työpaikat ja vapaa-ajan toiminnot olivat hyvin saavutettavissa jalan tai polkupyörällä, julkinen liikenne on helppo järjestää yhtenäiseen kaupunkirakenteeseen. Perinteinen kaupunkirakenne kykenee uudistumaan aikojen mukana. Vanhoista tehdashalleista tehdään kulttuurin keitaita tai yritysshautomoja, kirkoista kapakoita jne. Tästä poiketen erilaisilla suojaviheralueilla ja vihersormilla pilkottu moderni asumalähiö kaukana työpaikoista on tuomittu lopullisesti rakentamisajankohtansa väljyyteen, rauhallisuuteen ja käyttötapaansa. Asumista häiritsevät työpaikat pysyvät etäällä myös tulevaisuudessa, samoin palvelut. Metsän keskellä oleva lähiö irtotaloineen toteuttaa toki parhaiten vaatimusta ekologisista käytävistä ja -verkostoista, tiivis umpikorttelikaupunki huonoiten.

Helsingin kantakaupunki lienee ekotehokasta aluetta kaikilla mittareilla mitaten varsinkin seudullisesti ajatellen. Alkuperäisluontoa alueella on tuskin lainkaan. Luontoalueiden määrä ja ekotehokkuus eivät liene toistensa synonyymeja silloin, kun asiaa arvioidaan tieteellisin kriteerein. Ekologisuus ja ekotehokkuusmääritelmiin halutaan usein sisällyttää myös metafyysisiä kriteerejä luontokokemuksista ja ihmisen oletetusta ominaisuudesta saada virkistystä elämäänsä pääasiallisesti luonnosta, joko viheraluetta katselemalla tai liikkumalla erikseen kaavoitetulla ja määritellyllä virkistysalueella, ”virkistysalue on korttelirakenteen ulkopuolista viheraluetta”.

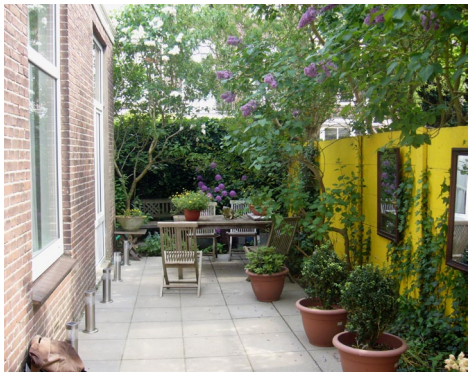
Nykyisten kaavamerkintöjen perusteella Helsingin kivinen kauppatori tai vanhan Porvoon kadut eivät ole virkistysaluetta, vaikka ne ihmistä ilmeisesti virkistävätkin.

Voiko pientalokaupunki tarjota eväitä ekotehokkuuden lisäämiseksi ja hiilijalanjäljen pienentämiseksi? Periaatteessa kyllä; ihmisillä näyttää olevan taipumus viihtyä, virkistyä ja saada luontoelämyksiä puuhastelemalla omalla pihallaan. Kenties tämä vähentää ihmisten tarvetta matkustaa omalla autolla erilliseen luonnon keskellä olevaan täydellisesti varusteltuun sivuasuntoon eli kesämökkiin.

Omakotialueiden pihojen biodiversiteetti on periaatteessa runsas ja piha voi 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 säntillisimmin, koska kaikki kustannukset tulevat omalle kontolle.



Vihersormien määrällä mitaten ekologinen? Onko kaavaratkaisu ekologinen ja ekotehokas?



Umpikorttelin urbaani ja vehreä pienpiha on asukkaalleen viihtyisä ja rauhallinen keidas.

Sosioekonominen tavoite on monimuotoisuus ja yksipuolisen asukasrakenteen torjuminen. Townhouserakentamisesta voi syntyä helposti mielikuva arvopaikoille rakennettavista kalliista erikoisuuksista. Östersundomin skaalassa tavoitteena on ennemminkin rintamiestaloon verrattavasta "kansantalosta" laadukkaassa ympäristössä. Yleiskaavassa osoitetulla volyymillä kaupunkipientalot voivat hyvinkin tuoda kaivatun muutoksen pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoille. Talotyyppi vastaa normaalien palkansaajien tarpeisiin saada kohtuuhintainen ja riittävän tilava perheasunto. Tuottajamuotoisesta kerrostaloasumisesta ostaja tai vuokralainen maksaa aina markkinahintaa, joka on vähintään yhtä paljon kytköksissä tarjontaan (niukkuuteen) ja sijaintiin kuin rakentamiskustannuksiin. Kerrostaloasuntoon verrattuna kaupunkipientalo voidaan kohtuullisen helposti toteuttaa omatoimisella tai ryhmärakentamis- tai rakennuttamisperiaatteella. Näin toimien asuntojen hinta saadaan vastaamaan enemmänkin rakentamiskustannuksia kuin markkinaspekulaatioita. Vuonna 2013 esilletulleiden esimerkkien perusteella omatoimisella rakennuttamisella tai ryhmärakennuttamisella asunnonhankkijat ovat Helsingissä saaneet kaupunkipientaloja mm. Malmin Ormuspellosta, joiden neliöhinnat ovat huomattavasti alhaisemmat kuin vapaarahoitteisen uuden kerrostalotuotannon keskimääräiset neliöhinnat.

Yleiskaavassa on osoitettu vaalean ruskealla värillä kohtuullisen suuri määrä rakentamisalueita myös pientaloille, joissa tonttitehokkuus on korkeintaan 0,4. Tämä tukee osaltaan pyrkimystä saada asuntomarkkinoille painetta hintojen kohtuullistamiseksi. Jos tarjolla on valmistalovaihtoehtoja, joiden neliöhinnat vastaavat muualla Suomessa olevaa hintatasoa niin tällä tulee olemaan todennäköisesti vaikutus myös vapaarahoitteisen kerrostalotuotannon neliöhintoihin.



Malmin Ormuspeltoon omatoimisella ryhmärakennuttamismenetelmällä toteutettuja kaupunkipientaloja v. 2013-2014



Kaupunkipientalojen haluttavuus on herättänyt epäilyjä:

"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 Housetyyppistä kaupunkipientalotonttia, hakijoita oli vain 66 siitäkin huolimatta, ettei mitään hakukriteereitä tai pistelaskua ollut. Townhouse –tonteilla tarkoitetaan omakotitalotontteja, joilla vierekkäiset talot on rakennettava rivitalomaisesti kiinni toisiinsa."

Esimerkkinä käytetty Malminkartanon kaupunkipientalot ovat kuitenkin rakentuneet valmiiksi. Blogikirjoitusten ja haastattelujen perusteella asukkaat ovat erittäin tyytyväisiä valintaansa ja ylpeitä saavutuksistaan. Osa taloista rakennettiin itse, osa rakennutettiin. Molemmilla tavoilla päästiin huomattavasti markkinahintaa alhaisempiin kustannuksiin. 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 townhousetaloja. Kaupunkipientalojen haluttavuus perustuu pitkälti siihen, että ne ovat oikeasti osa viihtyisää urbaania ympäristöä, jossa on riittävä määrä julkisia ja kaupallisia palveluita, työpaikkoja ja elämää. Muita haluttavuuteen vaikuttavia tekijöitä ovat talojen hinta ja mahdollisuus vaikuttaa oman asuntonsa suunnitteluun.



Vuorenjuuren kaupunkipientaloja

Taloussanomat: 2013: "Rakennuslehden selvityksen mukaan uusi vapaarahoitteinen kerrostaloasunto maksaa Helsingissä keskimäärin liki 6000 euroa neliöltä"

Samana vuonna Helsinkiin on valmistunut ryhmärakentamisperiaatteella kaupunkipientaloja, joiden neliöhinta on n. 3000 euroa/neliömetri.



Yksilöllistä pihankäyttöä Örestadissa

Kaupunkipientalon ominaisuudet kaipaavat tarkempaa ja kenties laveampaa määrittelyä. 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 townhousetalot 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 kaupunkimaiseksipientaloksi, 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 pienimittakaavaistakaupunkirakennetta. Townhouse -asunto on verrattavissa itsenäiseen omakotitaloon fyysisestä kytkennästä ja seinäyms. rasitteista huolimatta."

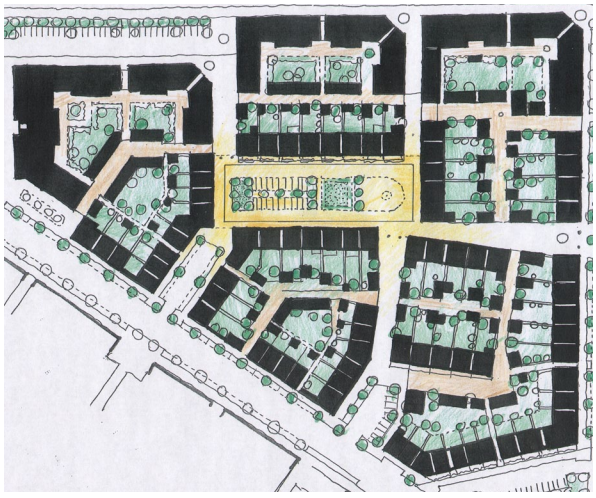
- Townhouse, kytketty omatonttinen pientalo kaupungissa, Lähtökohtia ja tavoitteita - Rikhard Manninen, Teemu Holopainen



Pikku-Huopalahti

Kaupunkipientalon olennaisin osa on sanassa "kaupunki", talo kaupungissa, ja kaupunki eurooppalaisen tulkinnan mukaisesti käsitettynä. Muita tärkeitä ominaisuuksia voidaan listata seuraavasti:

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



Kaupunkipientalo-käsitteen täsmentäminen ja laajentaminen

"Elämää townhousen ehdoilla vai townhouse elämisen ehdoilla?"

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 kadunvarressa 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. Tosin jo nykyisin rakennetaan nollaenergiataloja omakotiratkaisuilla eli lämpövuodot eivät ole ongelma. Syyt kiinnirakentamiseen lienevät osittain imagollisia ja pohjaavat arkkitehtien mieltymyksiin visuaalisesti tiiviistä katutilasta. Alun perin kyse on varmaankin ollut tarpeesta maksimoida rakennuksen koko tontilla. Sama asia pätee halussa sijoittaa talo suoraan kiinni katuun.

Helsingissä löytyy vain muutama uudempi esimerkki kiinnirakennetuista omatonttisista pientaloista. Usein kohteet sijaitsevat puiston reunalla ja pääsy takapihalle tapahtuu LPA-alueelta tai kaupungin puistokäytävältä, mikä ei useinkaan ole mahdollista laajemmilla toteutusalueilla.

Tuottaja- ja ryhmärakentamismuotoisessa rakentamisessa yhteenrakentaminen on vaivatonta, taloudellista ja ehdottomasti suositeltavaa; rakentaminen tapahtuu yhtäaikaisesti ja talot sijaitsevat kenties samalla tontilla tai tonttien yhteyteen on helppo muodostaa erillinen yhteistontti takapihoille kulkua varten. Tuottajamuotoinen pientalorakentaminen lähenee monellakin tapaa rivitalorakentamista. Etuna tuotantotavassa on se, että talot voidaan tarvittaessa rakentaa hyvinkin kapeiksi. Tarvittaessa 5 -6 metriä leveän asunnon rakentaminen onnistuu vaivattomasti, omatoimirakentajalle tuollainen tontin leveys ei ole yleisesti ottaen riittävä, varsinkaan rakentamisvaiheessa. Osalla omatoimitonteista on syytä harkita mahdollisuutta rakentaa myös etupihallisia taloja irti toisistaan. 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 varianssi kaupunkipientaloteemasta. Esimerkkinä Alppikylään suunniteltu atriumtalokortteli



Atriumtalokortteli Alppikylään, viitesuunnitelma arkkityehti Sami Vikström

Mahdollisia näkökulmia kaupunkipientalosta:

- 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 aina olla välttämättä omaa maantasoista pihaa. Riittävän iso terassi kerroksissa tai katolla ajaa voisi 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, erilliset talot on helppo toetuttaa itsenäisesti.

- Ensimmäinen kerros 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



Malmin Ormuspeltoon suunnitteilla oleva hybridikaupunkipientaloprojekti. (Conect, ryhmärakentamisprojekti)
Kussakin talossa olisi kolme asuntoa, jotka ensimmäisessä vaiheessa olisivat vuokrataloja ja myöhemmin mahdollisesti muutettavissa kaupunkiomakotitaloiksi.



Loftasunto ja kadunvarsipiha



Talot irti toisistaan -

hyväksymä ohje)

Kaupunki hallinnollisena toimijana

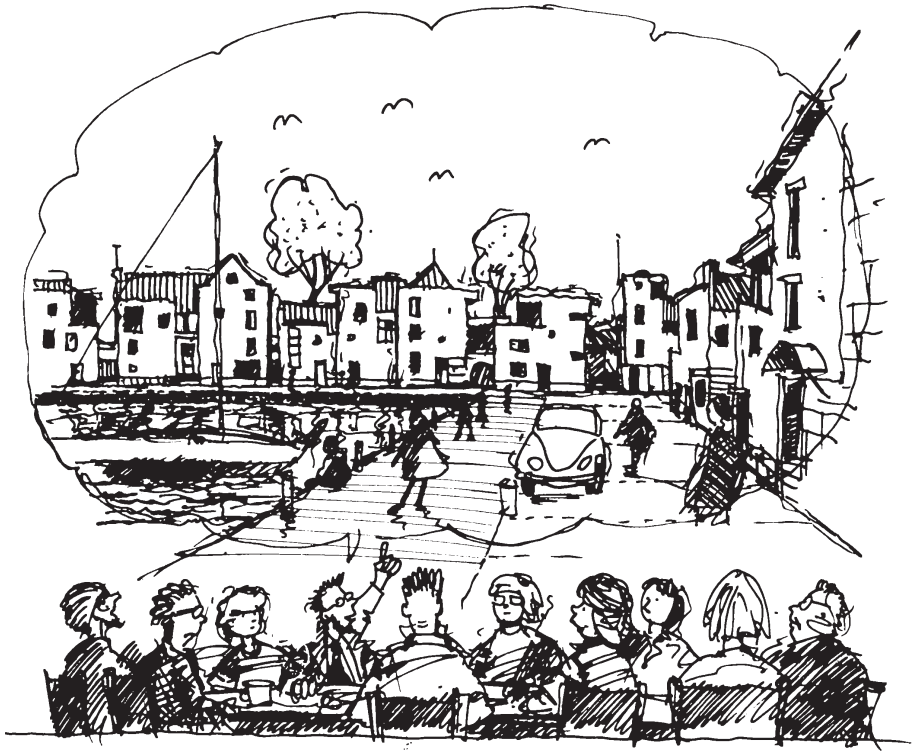
Kaavoitukselliset keinot.

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; 300m2;n tontille voidaan rakentaa 120m2 asunto tai 240m2 kokoinen asunto. Asukkaita on molemmissa taloissa keskimäärin 2,5 - 3,5. Isossa asunnossa asuu vain varakkaampia ihmisiä keskimääräistä väljemmin. Asukastiheys ei korttelissa nouse, vaikka pienen normikokoisen tontin rakennusoikeus kaksinkertaistetaan. Yksiasuntoisessa kaupunkipientalossa yksittäisen peruskokoisen tontin rakennusoikeuden nostaminen ei kasvata asukasmäärää ja sen mukana ns. urbanismia; runsaita ja monipuolisia julkisia ja kaupallisia palveluita

On syytä erottaa toisistaan aluetehokkuus ja tonttitehokkuus. Suurikaan tonttitehokkuus ei tuota urbaania ympäristöä jos alue pirstoutuu erilaisten suojavihertai liikennevarausten asuinaluesaaristoksi. Urbaanin pientalokaupungin edellytyksenä on riittävä aluetehokkuus, monipuolinen tonttivalikoima ja monenlaisia tuotantomuotoja. Mielellään jo samassa korttelissakin tulisi olla erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja.

Östersundomin yleiskaavaluonnoksen määräyksissä kaupunkipientaloille tarkoitetut alueet on määritelty seuraavasti:

Kaupunkipientalovaltainen alue Ohjeellinen kaupunkipientalotonttien tonttitehokkuusluku (et) on 0,4 - 0,8. Ohjeellinen kerrosluku on enintään 3



Tuotantomuodon huomioiminen kaavoituksessa

”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

Kaava pyrkii torjumaan ja edistämään erilaisia asioita. Rakennusten kokoa voidaan yrittää rajoittaa tai kasvattaa, estetiikan monotonisuutta tai kirjavuutta voidaan torjua tai edistää. Kaavamääräykset ja ylipäätään rakentamismääräykset on laadittu niin, että hyviä asioita edistetään ja huonoja torjutaan. Suomalainen kerrostalo tuotetaan nykyisin lähes aina rakentajan toimesta. rakentaja on samalla rakennuttaja. Kunta kaavoittaa kerrostalot niin, että rakentaja tuottaa talon, joka täyttää tietyt laadun minimivaatimukset. Usein se riittää tuotteen markkinointiin ainakin pääkaupunkiseudulla, jossa asuntojen kysyntä on ollut taattu ja hyvään hintaan, rakentajan kannalta.

Pientalon rakentamisessa on olemassa periaatteessa kaksi toisilleen vastakkaista tapaa. Kun loppukäyttäjä rakennuttaa itselleen talon, hän yrittää määritellä laadun haluamalleen tasolle. Mikäli hän yrittää saada itselleen mahdollisimman suuren asuinpinta-alan kaavan sallimalla tavalla, hän ehkä rakentaa itselleen kellarin, ullakon, talousrakennuksen jne. Toisaalta hän voi varata itselleen mahdollisuuden tuleviin laajennuksiin jättämällä osan rakennusoikeudesta käyttämättä, mikäli varallisuus tai tarve ei heti edellytä koko rakennusoikeuden käyttämistä. Hän voi käyttää osan rakennusoikeudesta muuhunkin kuin asumiseen, esim. kaupallisena työtilana.

Mikäli pientaloja tuotetaan tuottajamuotoisesti rakentajan toimesta myytäviksi tilanne on toinen. Rakentaja haluaa käyttää koko asuinrakentamisoikeuden heti ja myydä mahdollisimman paljon nimenomaan asuntokerrosalana. Tällöin jäävät pois kellarit, ullakot, talousrakennukset, työtilat yms. Ne ovat ammattirakennuttajalle kalliita lisäneliöitä, siinä missä ne olivat loppukäyttäjärakennuttajalle edullisia tai hyödyllisiä lisäneliöitä. Ammattituottajan pientaloja ei voi myöhemmin laajentaa, koko rakennusoikeus on käytetty heti. Lisäksi asunnot ovat tässä tapauksessa yleensä myös vain osakkeita suuressa pientaloyhtiössä, missä muutkin osakkeenomistajat voivat sanoa sanansa yksilöllisille tarpeille.



Säterinmetsä, Espoo, omatoimirakentamista omille tonteille



Kirkkonummen Sundsberg, tuottajamuotsta rakentamista

Kysymys siitä, onko rakennus rakennettava kiinni naapuriin tai onko siinä kolmas kerros, joutuu näissä eri tuottajamuodoissa myös toiseen valoon. Mikäli ihminen rakentaa itselleen hän voi mahdollisesti haluta lisää neliöitä ja suuremman asunnon, joten hän siis rakentaa mahdollisimman laajalti tai mahdollisimman monta kerrosta, huolimatta asiaan liittyvistä rakentamismääräysten luomista ongelmista. Ammattirakennuttaja taas mielellään teoretisoi, ettei ihmisen ole hyvä asua useammassa kerroksessa tai että talon on oltava ympärijuostava kunnossapito- tai muista syistä.

Voidaan kysyä, missä määrin kaupungin on puututtava ihmisen yksilöllisiin rakentamistarpeisiin silloin, kun hän rakentaa itselleen. Toisaalta kun kyse on tuottajamuotoisesta rakentamisesta, on selvää, että kaavoituksessa on yritettävä eliminoida sellaiset piirteet, jotka mahdollistaisivat huonon lopputuloksen.

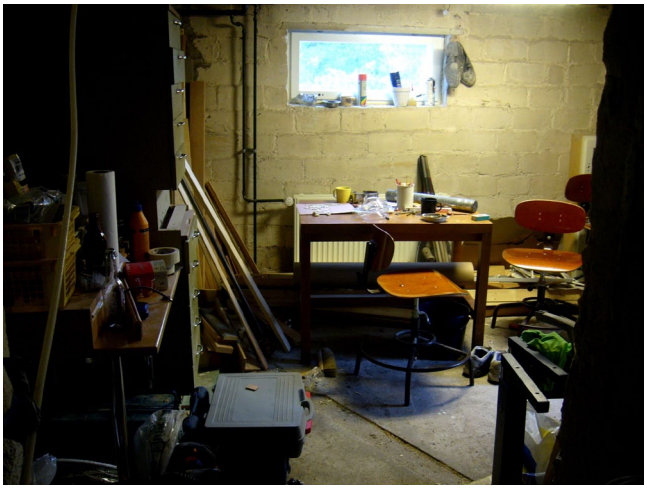
On siis tärkeää jo kaavavaiheessa ottaa huomioon, millä tavalla pientalot aiotaan tuottaa. Tämä voi vaikuttaa myös maapolitiikkaan. Onko tarpeen, että kaupunki on suuri maanomistaja pientaloalueilla? Kerrostaloalueilla ja metroasemien tuntumassa kaupungin maanomistus selvästi helpottaa toteuttamista. Pientaloilla voi tässä asiassa olla oma logiikkansa. Joka tapauksessa kaavoittajan on tarpeen tietää, minkälaisia asioita kaavalla aiotaan edistää ja minkälaisia torjua.

Määräykset ja ohjeet

Perusongelmana on se, että suomalaiset rakentamismääräykset eivät huomioi kaupunkipientaloa; jako kerrostaloihin ja pientaloihin on selkeä

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.

Kaupungin ei ole syytä ylimitoittaa 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 ilman, että niiden vaikutuksia kokonaisuuteen arvioidaan kriittisesti. Esimerkkinä tästä voidaan nostaa esteettömyyteen liittyvät määräykset ja ohjeet. Hyvin helposti käy niin, että hyvää tarkoittavilla sektorimääräyksillä estetään vaikkapa kellaritilojen rakentaminen ja vähäinen tonttimaa täyttyy vaadittavista luiska- ja ramppirakenteista. Sama ongelma liittyy suositukseen ns. selviytymiskerroksesta. Mikäli siitä tulee sitova määräys niin yhtään työ-, liike- tai toimistotilaa ei synny kaupunkipientalojen maantasokerroksiin.



Vanhan rintamamiestalon yläikkunallinen kellari on monikäyttöinen paikka; se sopii hyvin harraste- varasto-, askartelu- bändi-, sauna tai oleskelutilaksi.
Helsingin esteettömyysmääräykset tekevät toteutuksen vaikeaksi ainakin tasamaan tonteilla, koska sisääntulokerroksen lattiataso nousee liian ylös.

Asumisen turvallisuuteen, terveellisyyteen ja viihtyvyyteen liittyvät ympäristönormit säätelevät ja rajoittavat monin tavoin rakentamista ja ohjaavat suuressa määrin asumiskelpoisten alueiden sijaintia levittäen ne aluetehokkuuden ja kaupunkimaisten palvelujen kannalta kestämättömän 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 tyyssija. Yleiskaavaluonnos, 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.

Prosessien keventäminen

On käynyt selväksi, että pienienkin tonttimäärien luovuttaminen loppukäyttäjille on kaupungin omille organisaatioille kohtuullisen työlästä ja vaikeaa, vaikka tonttien luovutuksen ja rakentamisen helpottamiseksi olisikin tehty runsaasti etukäteistyötä jo kaavoituksen aikana ja ennen tonttien luovutusta. Tästä syystä on suosittu mm. rakenuttajakonsulttivetoisia tuotantomalleja, mikä johtaa helposti talojen monistamiseen. Kiinteistöjako on kaavoituksen olennainen väline ja vaarana on, että se murenee kosmeettiseksi viivaksi kaavakartalla kun tonttien jako ja toteutus ulkoistetaan konsulteille. Tontit tulisi suunnata jo asemakaavoitusvaiheessa selkeästi eri toteutustavoille:

Omatoimirakentajille ajateltuja tontteja ei tule tontinluovutusvaiheessa jakaa konsultti / grynderivetoiseen tuotantoon.

Kaupungin organisaatioiden asioihin puuttumisen ja mahdottomaksi koetun koordinaatiotyön sekä hallinnoinnin 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 määritelty ulkomitat ja talossa olevien tilojen kuulumisesta tai kuulumattomuudesta rakennusoikeuteen ei tarvitsisi huolehtia.

Vaiheittain rakentaminen tulisi olla taloudellisestikin mahdollista; tontinvuokraa 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.

Toteuttamistavat määrittävät suuresti syntyvää kaupunkirakennetta. Niillä on suuri merkitys kaupunkipientalojen luonteeseen, hintaan ja monipuolisuuteen. Kappaleessa on esitelty eri toteuttamistapojen ominaisuuksia ja nykytilaa, sekä suosituksia niiden suhteen Östersundomissa.

Asuntotuottajat

Perinteinen, tuttu ja turvallinen menetelmä, tuottaa asuinalueita, harvoin kaupunkimaista monipuolisuutta.

- talojen rakentaminen kiinni toisiinsa on vaivatonta
- asuntojen yksilöllisyys, laajentamisvara, kellarit ja ullakot eivät yleensä toteudu
- monipuolinen asuntojakauma kenties mahdollinen, mikäli asemakaavat ovat ovat riittävän tarkkoja
- asunnot ovat aina markkinahintaisia, markkinahinnalla ja rakentamiskustannuksilla ei välttämättä ole yhteyttä keskenään.

Suositukset

- kaavoituksessa huomioidaan toimijoiden monistusherkkyys – ei erityistoimia toteuttamiseen.
- monistaminen voidaan estää esimerkiksi tekemällä tonteista eri kokoisia ja eri tonteille osoitetaan eri määrä asuntoja
- pienasuntoja syntyy kivuttomasti

Konsulttivetoinen ryhmärakennuttaminen

Tonttien luovuttaminen rakennuttajakonsulteille 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 konsulteille, rakennuttajakonsultti valitsee ”rakentajat” (asukkaat).
- nopea ja varma alueiden toteutuminen sopivalla konseptilla.
- talojen rakentaminen kiinni toisiinsa on vaivatonta.
- kaikille tahoille sujuva, kätevä ja aikataulussa pysyvä toteutustapa.
- sopii todennäköisesti monille helppouden ja oletettujen kustannus- Konsultin tavoitteena toteutusprosessin sujuvuus ja taloudellisen kannattavuuden optimointi.
- yksilöllisyys ehkä näennäistä, yhtenäisyys on konsultin hallinnassa ja tavoitteena, päätösvalta yksittäisellä loppukäyttäjällä vain teoriassa.
- sujuu konsultin ammattitaidon turvin ilman erillistä ohjausta.

Suositukset

- kaavoituksessa huomioidaan konsulttien monistamishalukkuus. Konsulttivetoisen rakennuttamisen riskit ja yksipuolisuus tunnistettava ja ehdot määriteltävä tarkasti.
- varsinainen ”tuotanto” ei vaadi kaupungilta ylenmääräisiä ponnistuksia
- monistaminen voidaan estää esimerkiksi tekemällä tonteista eri kokoisia ja eri tonteille osoitetaan eri määrä asuntoja



Riddarsby, Helsinki

Ryhmärakentajat / rakennuttajat

Omatoiminen ryhmärakentaminen on toistaiseksi ollut harvinaista Helsingissä. Tontteja arvopaikoilta (Hermanni, Vanhankaupunginlahti) on luovutettu lähinnä ryhmille, joiden katsotaan ammattinsa puolesta olevan kyvykkäitä toteuttamaan hankkeensa. Arkkitehdin ammatti ryhmän jäsenillä on ollut suuri etu tonttien saamiseksi.

Toteutuneet kohteet ovat yksilöllisiä ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisia juurikin sen vuoksi, että päätösvalta on ollut loppukäyttäjillä.

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 hidastaa tonttien luovutusta?

Suositukset

- tonttitarjontaa lisää, tonttien luovutus tulisi mahdollisesti hoitaa ilman kilpailutusta tai kalliita viitesuunnitelmia.



Violanpuiston ryhmärakentamiskohde Hermannissa.
Kuva hankeraportista (Marcus Ahlman, Viivi Snellman, Joni Rousku)

Yksityiset omatoimirakentajat tai -rakennuttajat

Omatonttisten kaupunkipientalojen rakentamista tai rakennuttamista itsenäisesti pidetään yleisesti vaikeana ja varsinkin tontinluovutukseen sekä lupamenettelyyn liittyy monia seikkoja, jotka työllistävät kaupungin virastoja ilmeisen kohtuuttomasti. Huomattavasti helpompaa kaupungin taholta on luovuttaa kohtuullisen iso tonttimäärä suoraan rakennuttajalle tai rakennuttajakonsultille. Omatoimirakentajat/rakennuttajat nähtäisiin mielellään katoavana kansanperinteenä.



Tampereen Villilää - jokainen perhe on toteuttanut rakennushankkeensa itse, parhaaksi katsomallaan tavalla

Puhtaimmillaan omatonttiset kaupunkipientalot ovat itsenäisiä ns. kytkettyjä pientaloja. Jokaisen pientalon välissä on kaksiosainen palomuuri 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 palomuurin korkeuden tms. suhteen. Palomuurin tuenta eriaikaisesta rakentamisesta johtuen aiheuttaa tilapäisjärjestelyjä, joiden kustannusperusteet ja vastuut täytyy olla etukäteen sovittu. Maanalaisen rakentamisen ja maanpaineseinien 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 kaupunkipientalot voidaan purkaa ja uudelleen rakentaa kulloisenkin omistajansa päätöksellä.

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

Autopaikoitus omatonttisessa kaupunkipientalossa toteutuu helpoiten kadulla tai vaihtoehtoisesti tontilla rakennusrungossa tai piha-alueella. Jos autotalli sijoittuu sisääntulotasoon kadun varteen, niin jokaiseen taloon tulee oma sisäänajo yleiseltä katualueelta.

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(si) tilata täysin valmiina tai puolivalmiina kokonaisuuksina tai rakennuttaa konsultin avulla täysin uniikin talon.

”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 townhousetonteille ei todellakaan vielä ole, Mikäli tontteja olisi runsain määrin saatavissa, niin vapaa markkinatalous hoitaisi niille riittävän määrän talomalleja, helposti myös katalogeista valittavaksi.

”Runsaasti huomiota saaneet rakentamisen laatuongelmat koskevat paljolti myös omakotitaloja. Niiden rakentamisessa ammattitaito on yleensä kaikkein heikointa. rakennuttajana on lähes järjestään tavallinen suomalainen perhe, jolla ei ole kunnollista kokemusta rakennusalasta. Vaikka omaa kotia tuskin halutaan rakentaa huolimattomasti, on järjenvastaista kuvitella, että amatöörit voisivat 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 latomaan betoniharkkoja päällekkäin tai tekemään kaikki saunan puutyöt ihan itse. Hinta/laatusuhdetta arvioidessaan moni ei-ammattilainen on päätynyt mm. sisustustöiden osalta tekemään paljon itse. Julkisuuteen tullut reklamaatioiden ja valitusten tulva rakennusvirheistä ja huonosta 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 kehyskuntiin muuttajille.

Ominaisuudet:

- Helsingissä nykyisin erittäin vähän käytännön kokemusta, prosessit nähdään työläinä 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, on pidetty vierekkäisten talojen yhtäaikaista rakentamista ja valmistumista. Käytännössä vaatimus on mahdoton; avioerot, sairastumiset tai konkurssit eivät ole sopimusteitse hallittavia asioita.
- kiinnirakentaminen tuottaa ongelmia

Suositukset

Tonttien suuntaaminen ja varaaminen riittävässä määrin loppukäyttäjille on olennainen edellytys pientalokaupungin syntymiselle Östersundomiin. Alppikylän ja Ormuspellon kokemusten perusteella voi todeta, että asuntotuottajilla ei ole käytännössä juurikaan mielenkiintoa rakentaa kaupunkipientaloja. Pienten asuntojen myyminen on tuottavampaa ja vaivattomampaa liiketoimintaa. Varsinkin taloudellisen taantuman aikana halukkuus rakentamiseen lopahtaa kokonaan. Yksityisten toimijoiden varaan ei Helsingissä ole luotettu, vaikka se muualla Suomessa on todettu erittäin varmaksi tavaksi saada isoja perheasuntoja.

Asemakaavalliset keinot, kipupisteiden poistaminen omatoimirakentajilta

Lähtökohdat:

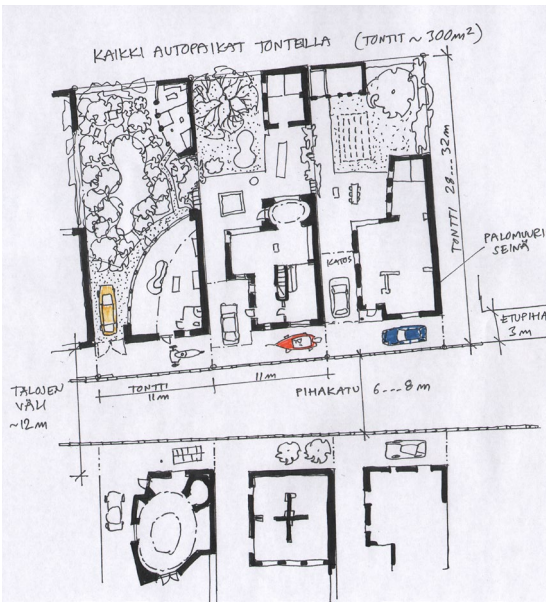
- toteutusaika on usein pidempi kuin tuottajilla
- talot rakentuvat varmasti eriaikaisesti, tämän asian muuttaminen ei ole käytännössä mahdollista
- rakentaminen on kohtuullisen hankalaa pienillä tonteilla
- naapureiden huomioiminen, rasitteet
- osassa taloja on kellari, osassa ei, kattomuotojen yhteensovittaminen jne.
- kaupungin hallintobyrokratia ja säätely

Käytännössä valtion ja kaupunkien hallinnollisten tahojen toimet ovat tehneet rakentamisesta vaikeampaa, kalliimpaa, projektivetoisempaa, byrokraattisempaa ja entistä säädellympää. Östersundomissa tulisi tässä suhteessa menetellä toisin ja pyrkiä helpottamaan edes joiltakin osin yksityisten talonrakentajien hankkeita.

Vaikkakin suuri osa kaupunkipientalosta on tarkoituksenmukaista rakentaa kiinni toisiinsa voitaisiin tyyppivalikoimaan ottaa lähtökohdaksi myös se, että oma talo voidaan rakentaa omaehtoisesti ilman erityistä ”ryhmäytymistä”, yhteisiä suunnitelmia, yhteisiä aikatauluja, koordinointia, yhteisjärjestelyjä, yhtenäistettyjä suunnitteluperiaatteita, rasitteita ja huippuunsa hiottuja sosiaalisia taitoja vaikkapa ihan itsenäisesti omalla aikataululla ja budjetilla kokonaan omalle tontille.

Edellisestä seuraa se, että osa taloista omatoimirakentajien tonteilla on periaatteessa irti toisistaan, naapurien niin sopiessa ne voidaan rakentaa myös kiinni toisiinsa. Itsenäisille tonteille irtotalojen rakentaminen on käytännössä myös keino täyttää uusien esteettömyysmääräysten velvoitteet; järkevin paikka monen metrin pituiselle luiskalle on talon ja naapuritontin rajan välisellä kaistaleella. Luiskalla päästään talon pihan puoleiselle ovelle. Tonteilla oleva hölskymisvara helpottaa myös rakentamista ja työmaajärjestelyjä, varsinkin eriaikaista toteutumista. Naapurien projektit eivät periaatteessa haittaa toisiaan suuressa määrin. Erilaisilla kattomuodoilla, kellareilla ja muilla yksilöllisillä ratkaisuilla ei ole rajoituksia.





Esimerkki toisistaan irti rakennetuista taloista



Rakennusten välitilaa voi hyödyntää monin tavoin, vaikkei se lukeudukaan kerrosalaan. Tilassa voi olla kevyitä ja kylmiä rakenteita, kuten autokatos tai muu katettu tila. Väliin voi myös rakentaa parvekkeen, lasitetun tilan, ulkosäilytysvaraston tai viherhuoneen. Tilat voivat kytkeytyä naapurin palomuuriseinään, jolloin townhouset ovatkin visuaalisesti kytkettyjä eikä irrallisia.

Rakennusten välissä olevan tilan leveys määrittää sen mahdolliset käyttötarkoitukset. Jos tila on vain läpikävelemistä varten, metrikin voi riittää. Mikäli välissä on esimerkiksi sisäänkäynti, voi 1,5 metriä olla esteettömyyden kannalta sopivampi. Jos taas tilaa käytetään autopaikoitukseen, tulee sen olla vähintään 3 metriä leveä.

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

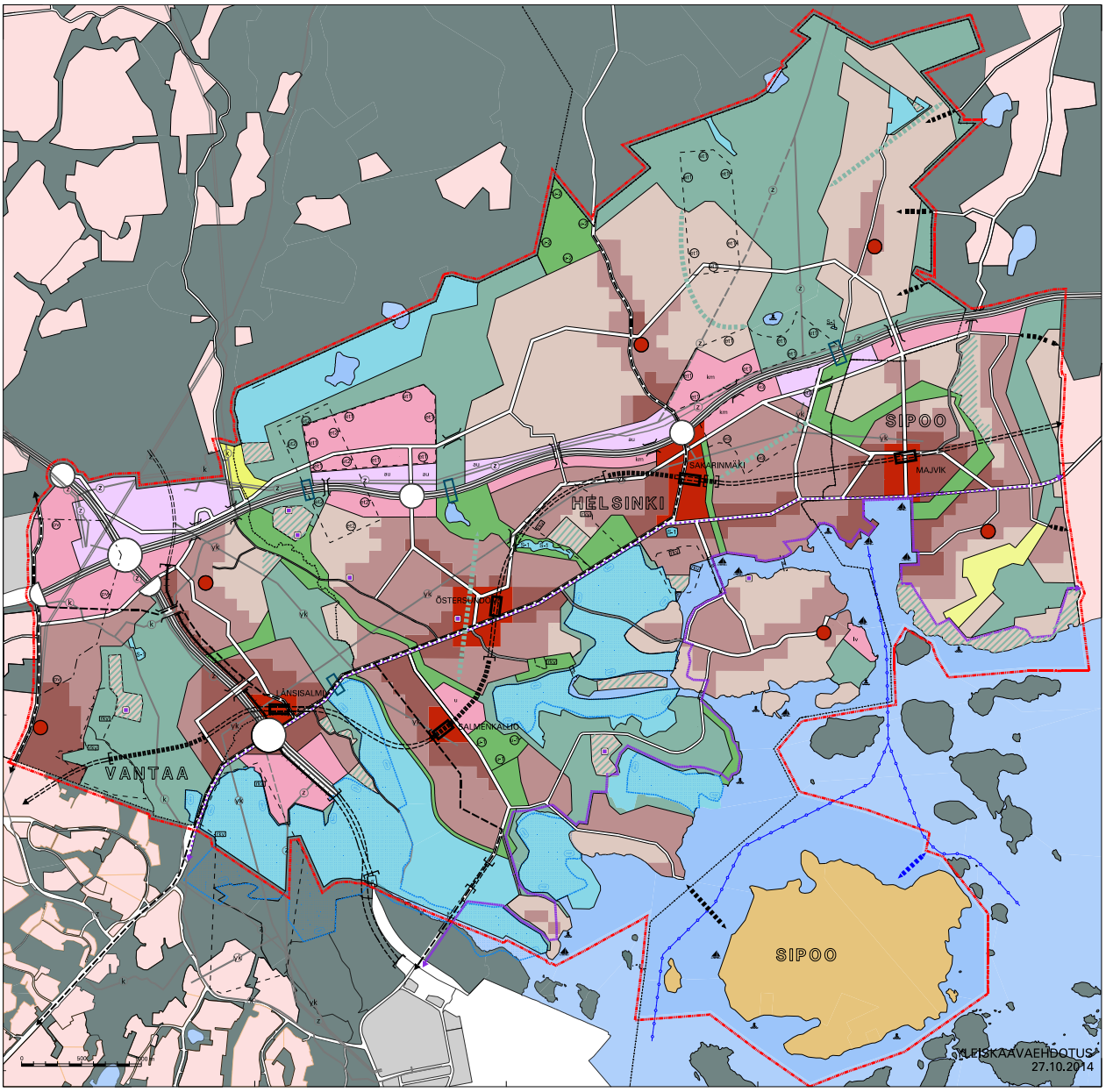
Havainnekuvat

Kaavaluonnokseen sisältyy viitteellinen havainnekuva, joka on yksi mahdollinen tulkinta siitä, mitä yleiskaavaluonnoksen toteutuminen voisi käytännössä tarkoittaa. Tarkoituksena on havainnollistaa alueen mittakaavaa, korttelirakennetta, viheralueiden ja rakennettujen alueiden suhdetta sekä tuoda esille eri kaupunginosien luonnetta.

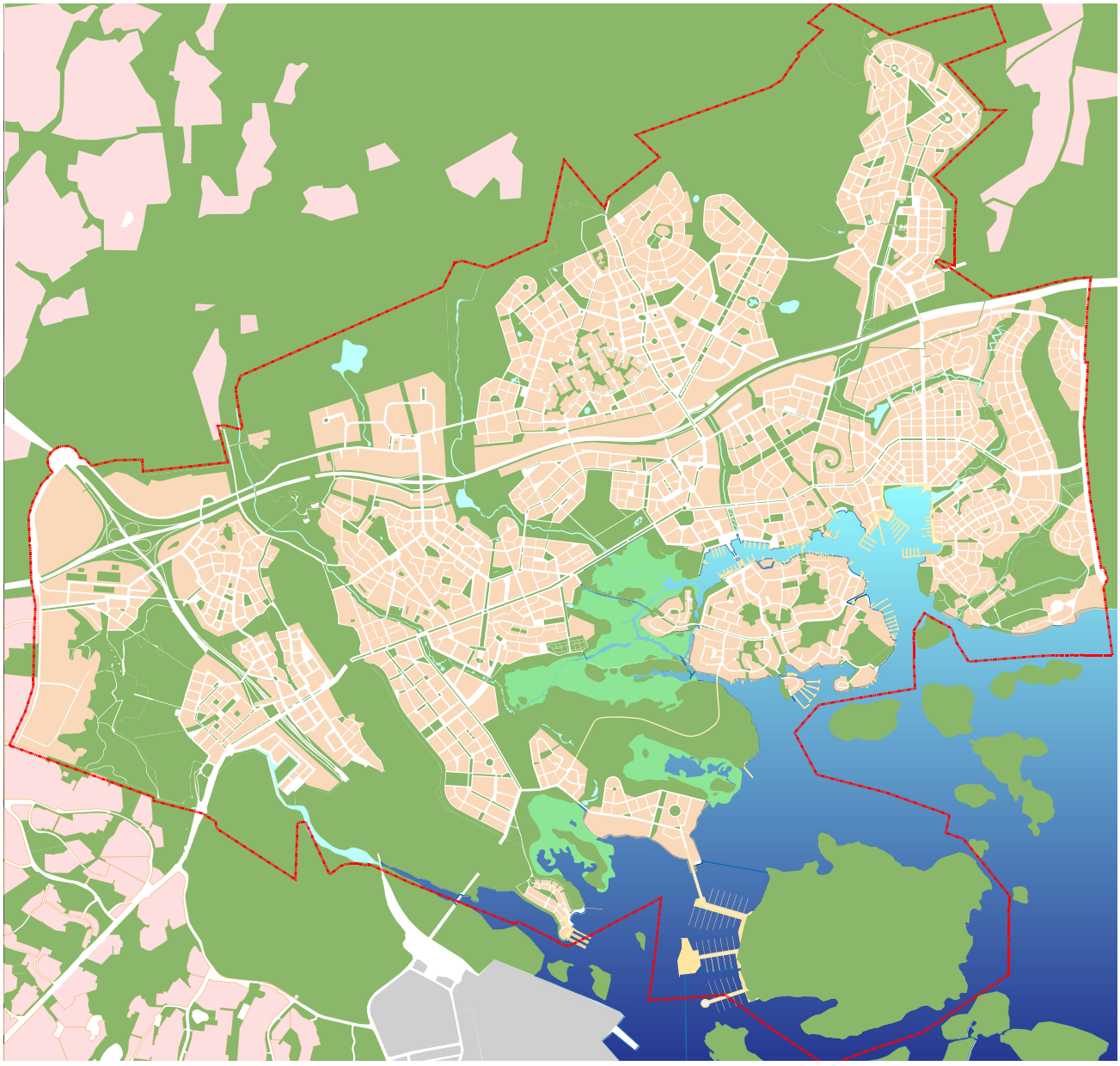
Havainnekuvassa on esitetty näennäisen tarkasti katulinjauksia, kortteleita, viheralueita, puistoja ja yksittäisiä rakennuksiakin. Käytännössä mitään kuvassa esitettyä kaupunginosaa, puhumattakaan tonttikohtaisista ratkaisuista, ei ole suunniteltu tarkasti ja paikallisia olosuhteita huomioiden.

Yksityiskohtainen suunnittelu tehdään myöhemmin osayleiskaavojen ja asemaakaavoituksen keinoin yhteistyössä maanomistajien kanssa.

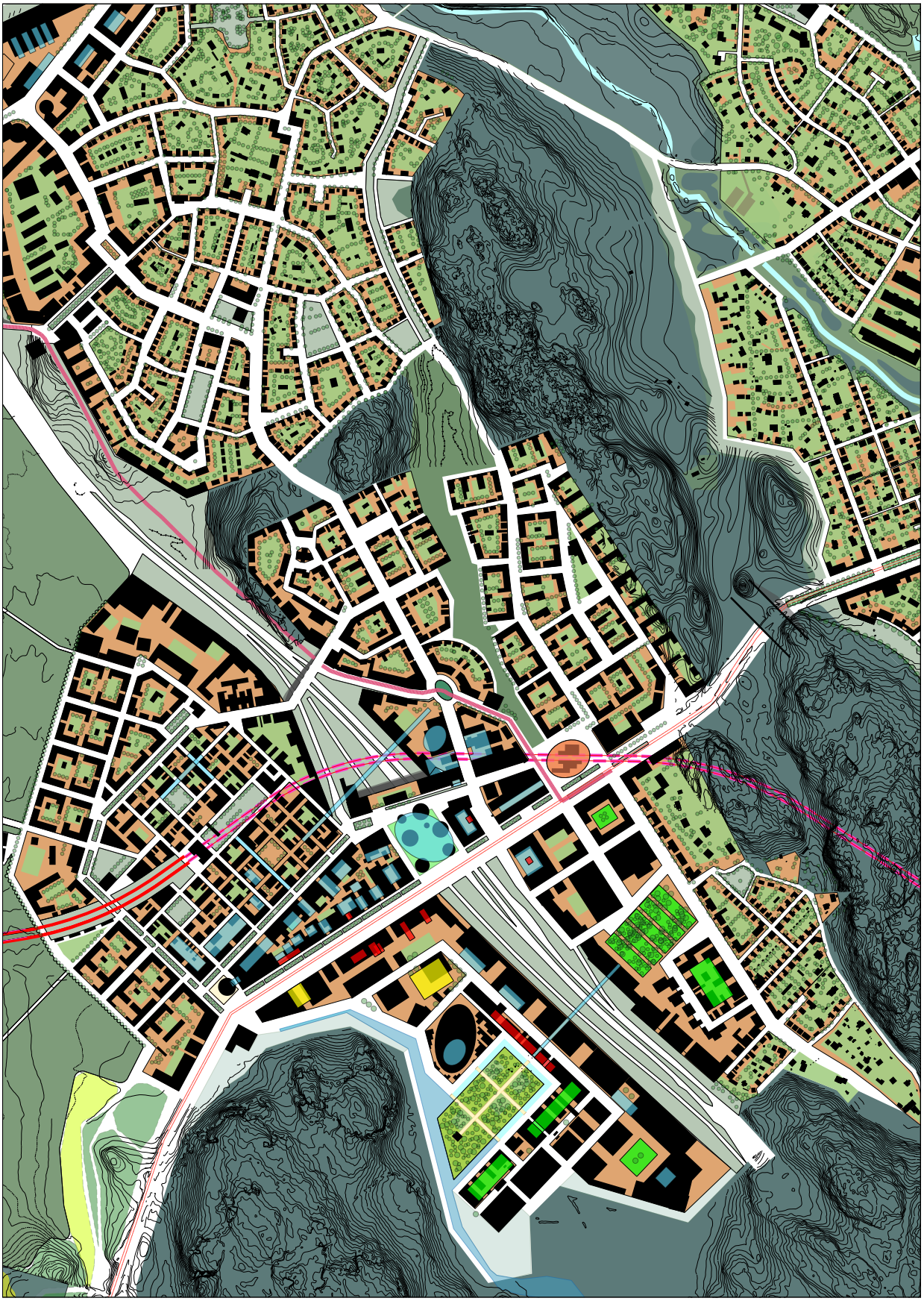
Seurravilla sivuilla on otteita havainnekuvasta.



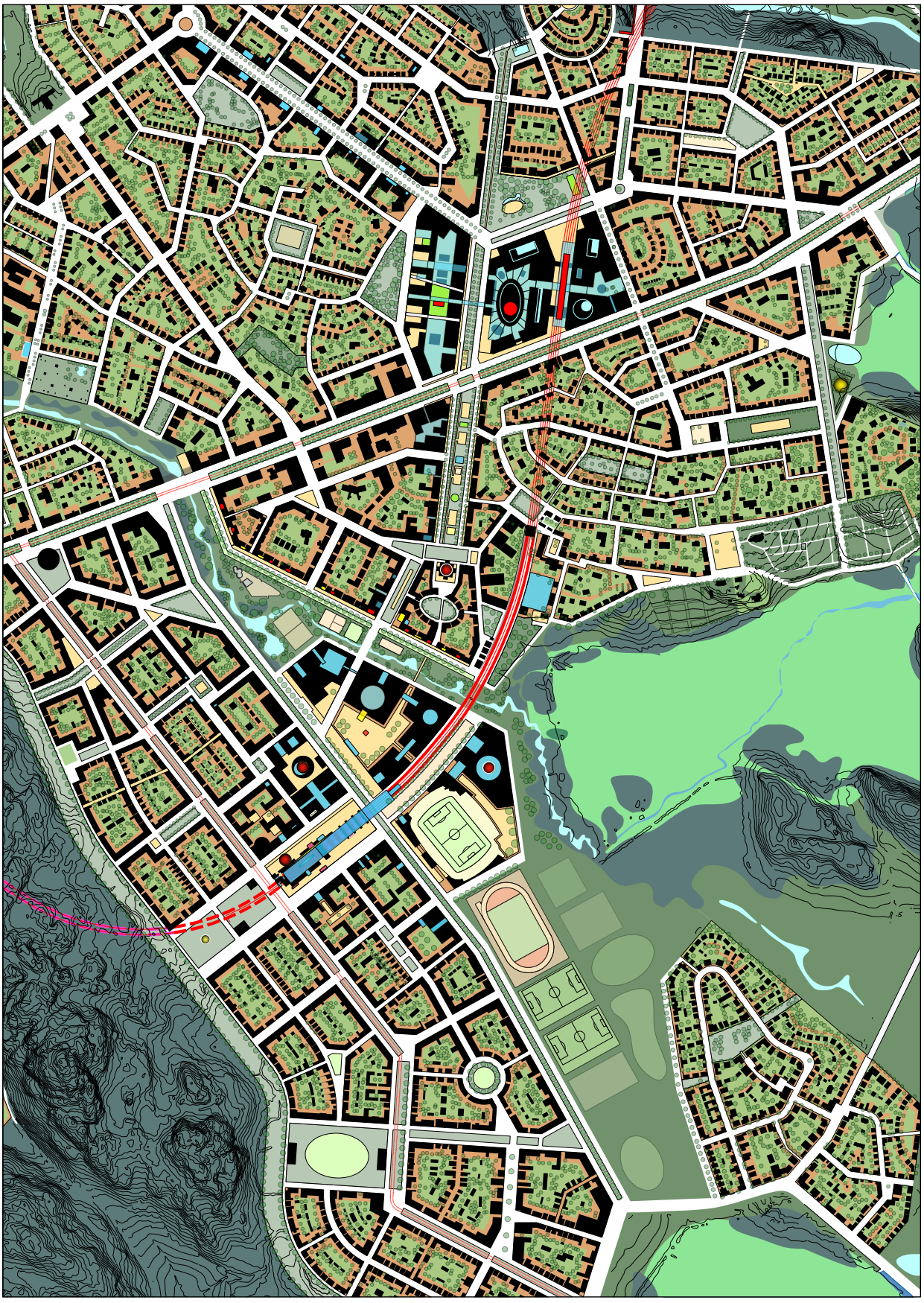
Pelkistetty yleiskaavakartta



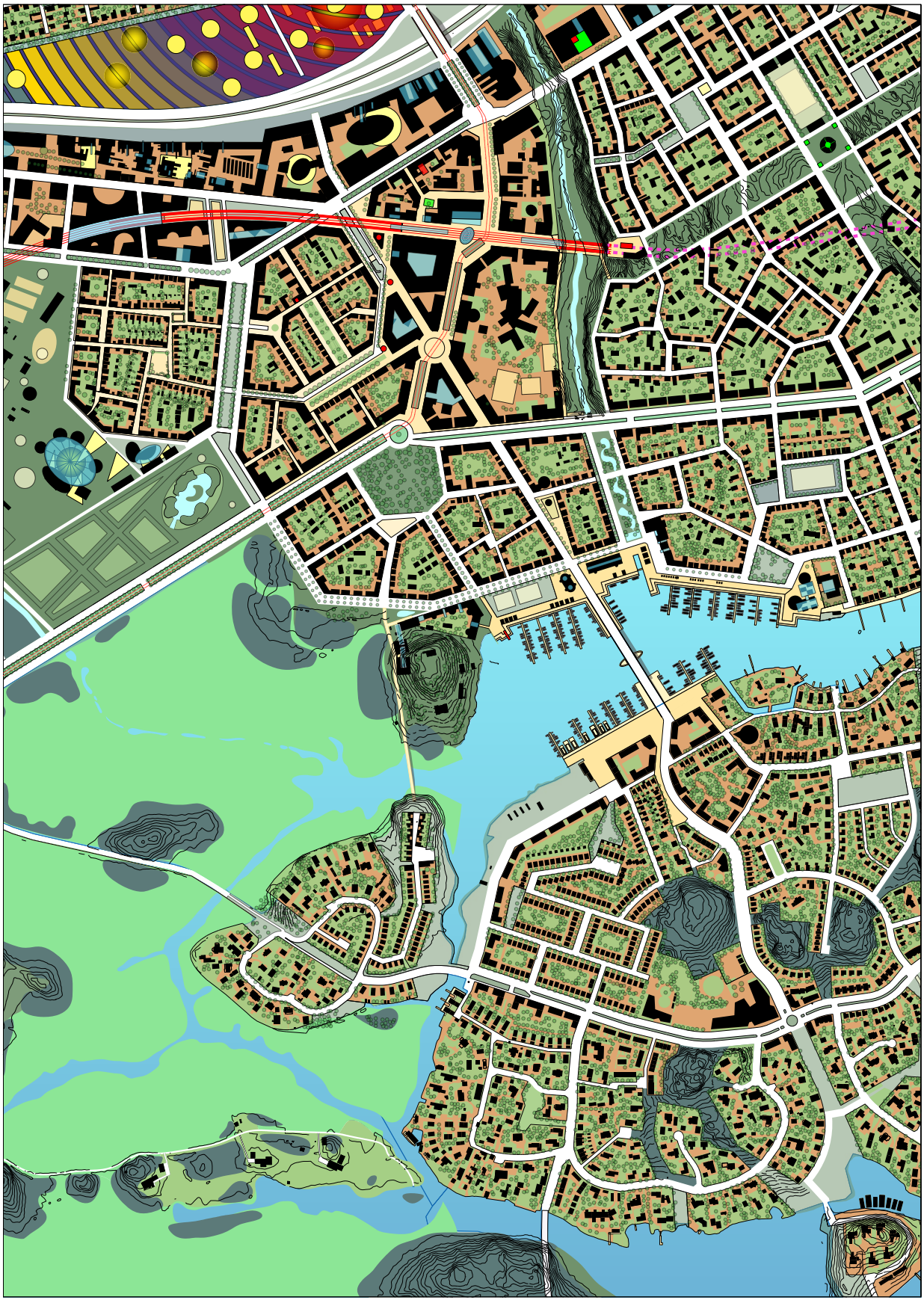
Havainnekuvan alueet pelkistetysti, tulkinta yleiskaavasta



Länsisalmen metroaseman ympäristöä



Salmenkallion ja Östersundomin metroaseman ympäristöä



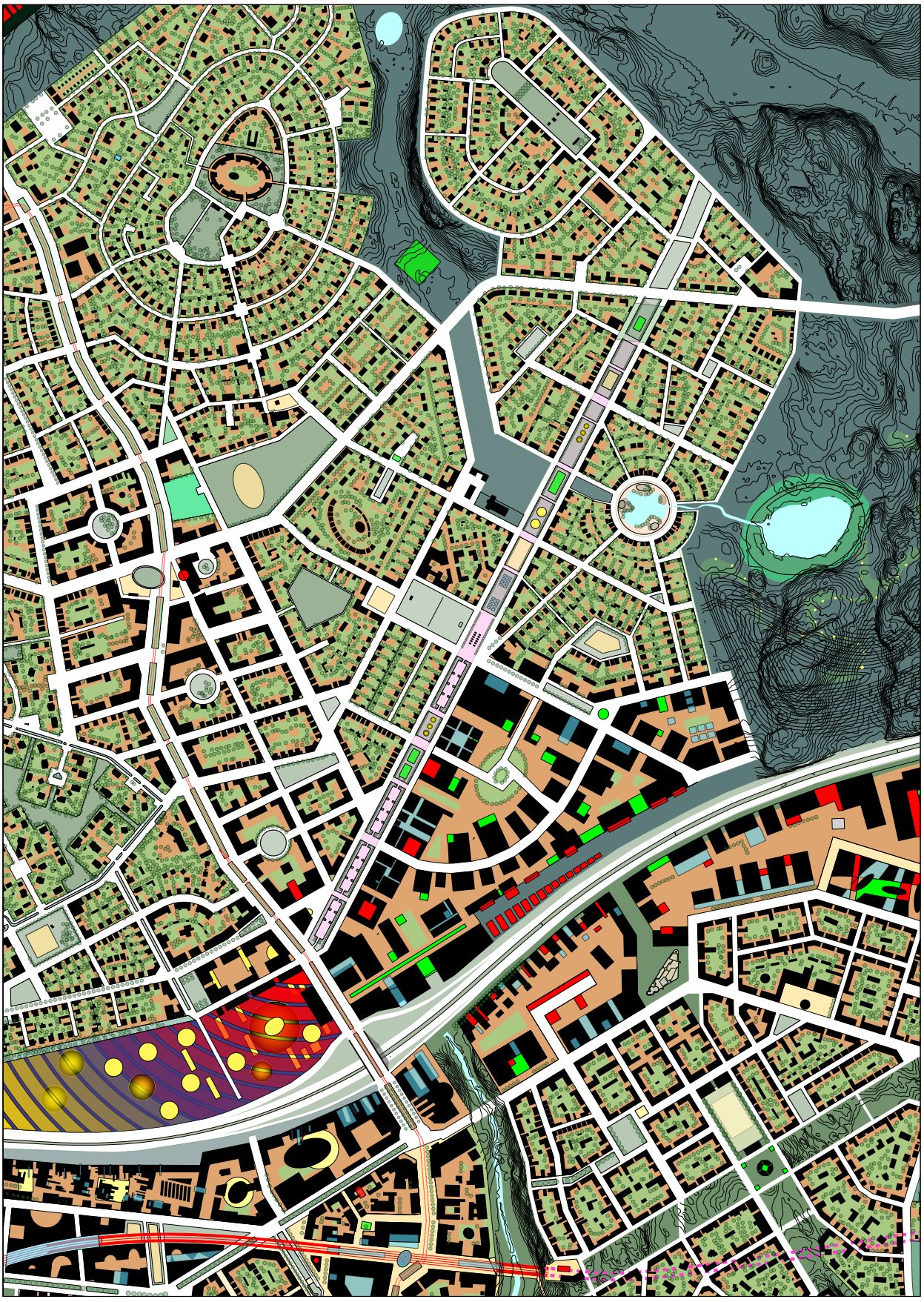
Sakarinmäki, Korsnäsin ja Karhusaaren länsiosa



Korsnäsin ja Karhusaaren itäosa, Sipoon Majvik



Ultunan länsiosaa, Landbo.
Porvoon moottoritien varressa aurinkovoimala



Ultunan itäosaa