

Matti Visanti, arkkitehti SAFA
projektipäällikkö, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

PIENTALOKAUPUNGIN TRADITIO

Vanhat kaupungit ovat olleet pientalokaupunkeja, niin Suomessa kuin muuallakin. Kaupunkien kasvussa kerrostalot ovat korvanneet pientalot keskustoissa ja niiden liepeillä. Erityisesti Suomessa pientalokeskustat on purettu, johtuen mm. puumateriaalista, kaupungistumisen nopeudesta, talotekniikan kehitymisestä ja arkkitehtuuri-ideologioista. Maissa, joissa pientalot ovat olleet kivistä ja muutenkin korkealuokkaisia rakenteiltaan, on edelleen paljon pientaloja myös kaupunkien keskustoissa ja niiden reunavyöhykkeillä. Niitä myös edelleen rakennetaan, ne eivät ole vain vanhoja suojelukohteita. Euroopassa tiiviitä pientalokaupunginosia on paljon varsinkin Belgiassa, Hollannissa, Englannissa, 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 huvilakaupunginosia 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 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. Suomen rakentamisesta tuli EU:n kerrostalovaltaisinta, Espanjan jälkeen.

Pientalon käyttökeltvottomuutta katuympäristöön liittyvänä rakennuksena korosti se, että pientalorakentamisen ihanteeksi tuli suurella tontilla oleva vapaasti sijoitettu asuinrakennus. Paljon käytetty rintamamiestalotyyppi esimerkiksi johti yleisesti noin 0.1:n tonttitehokkuuteen, mikä ei ole enää

mahdollista varsinaisena kaupunkipientalona. Lopputuloksena esimerkiksi Helsingin maapinta-alasta suurin osa on pientaloaluetta, lähes 60 %, mutta väestä noin 86 % asuu kerrostaloissa. Suomalainen pientalorakentamisen traditio ei siis voi ratkaista asutokysymyksiä laajemmasta mitasta.

Pientalokaupungin ihanne on ollut vaihtelevasti esillä. 1970-luvulla puhuttiin paljon Jyväskylän Kortepohjan tyyppisestä pientalokaupungista. 1980-luvulla ajatuksena oli pienentää kerrostalojen mitta-kaavaa ja rakennettiin paljon 3-kerroksisia pienkerrostaloja. Niiden rakentaminen loppui lamaan ja niihin liitettiin hissirakentamisvaatimuksiin.

Vuosituhanneen vaihteen tienoilla on pientalokaupunki ja kaupunkipientalo jälleen kerran mietinnän kohteena, johtuen yleisestä vaurastumisesta ja pientalojen arvostuksen kasvusta. Päinvastoin kuin 1980-luvulla, jolloin pienennettiin kerrostalojen mitta-kaavaa, nyt yritetään muuttaa pientalokaupunkirakentamiseen soveltuvaksi. Tavallaan voi sanoa, että jatkamme Eliel Saarisen yritystä lähentää maamme läntisen Euroopan arkkitehtuuritraditioon.

MISSÄ PIENTALOKAUPUNKIA VOI OLLA?

Pientalojen määrä ei näytä johtuvan valtakunnan koosta tai asukastiheydestä. Se johtuu maan rakentamisen historiasta. Ja valtakunnallista traditiota on mahdollista ohjata yhteisin päätöksin.

Kaupunkien kannalta on selvää, että matalalla ja tiiviillä kaupunkipientalojen rakentamisella ei voi korvata keskusta-alueiden tehokasta rakentamista-pää. Pientaloista koostuvan kaupungin rakentamistehokkuuden ylärajana lienee 0.7 - 1.2, riippuen kaupungista ja rakennuspaikan tarkemmasta sijainnista. Mikäli on tarvetta suurempaan maankäytön tehokkuuteen, pientalokaupunki ei ole ratkaisu. Pientalokaupunkimainen rakennustapa on vaihtoehto laitakaupungin rakentamiseksi kerrostalojen sijaan. Toki pienempiä täydennysrakentamiskohteita voi olla lähempänäkin keskustaa.

Ympäristöministeriö määritteli tiiviin ja matalan tonttitehokkuusrajaksi Suomen oloihin $e=0.3$:ksi. Helsingin oloissa on alarajana pidetty noin 0.5:tä. Tämä sanelee, missä kaupunkipientalojen rakentaminen on mielekästä.

MINKÄLAINEN PIENTALOKAUPUNKI ON?

Oleellisinta pientalokaupungille on urbaani ympäristö, mikä on Suomessa uusilla pientaloalueilla

harvinaista. Kun pientalokaupungin tonttitehokkuudet alkavat lähestyä esikaupunkien kerrostalotonttien tonttitehokkuutta, on tontin maantaso rakennettava taloudellisesti, ilman kerrostalotontteille tyypillisiä väli- ja suojakaistoja. Tulee tarvetta rakentaa kiinni tontin reunoihin ja naapuritaloihin. Kadut saavat selkeästi rajatun luonteen. Pientalokaupungin asukas on näkyvä osa kaupunkilaisyhteisöä. Pientalokaupungissa on julkista kaupunkitilaa, jossa ihminen näyttäytyy muille. Kadut ovat sellaiseen erittäin sopiva ja kaupunkirakentamisen traditioon sopiva paikka.

Auto on suuri osasyy kaupunkien laajenemiseen ja rakenteen harvenemiseen laitakaupungilla. Liikkuva liikenne ja autojen säilytys vie oman osansa maan pinnasta kaiken muun kustannuksella, koska muita toimintoja ei ole samalla tavoin normitettu eikä muilla kaupunkitoiminnolla ole sellaista omaa lainsäädäntöä kuin autoilulla. Pientalokaupungissa asiaa on lähestyttävä samoin kuin nykyisissä vanhoissa keskustoissa, maata on käytettävä taloudellisesti ja järkevästi. Mm. kadunvarsipysäköintiä ei tule syrjiä, koska se säästää maata, lisää kaupunkimaista tunnelmaa ja edistää kadunvarren liiketilojen syntyä ja niiden käyttöä. Ajoneuvonsa jättävä tai siihen menevä kansalainen on näin myös tavattavissa julkisessa kaupunkitilassa. Mikäli kadut muodostavat verkon (toivottavasti) eikä umpikatu-järjestelmää, voi kadulla nähdä jopa vieraita läpikulkijoita!

Maankäyttölaki toteaa, että kaupunki voi asemakaavassa "osoittaa ja luovuttaa kiinteistön käyttöön tarvittavat autopaikat kohtuulliselta etäisyydeltä". Tässä tapauksessa kiinteistönomistajalta peritään autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaava korvaus kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan. Eli kustannuspuoli on järjestyksessä, vaikka autot olisivatkin kadulla.

Muutamit viimeaikaiset esimerkit ovat liittäneet yhteen puurakentamisen ja tiiviin-matalan kaupunkirakentamisen, mm. Oulun puu-Linnainmaa ja Heinolan asuatomessualue. Tällainen käsitteiden naittaminen on tarpeetonta. Monen kaupungin henkeen sopii hyvin kivirakenteinen tiivis-matala pientalokaupunki.

MINKÄLAINEN ON KAUPUNKIPIENTALO?

Pientaloksi määritellään 1-, 2- tai 3-kerroksinen talo, jossa ei ole asuntoja päällekkäin. Kaupunki-



1

pientalo on rakennustavaltaan, tonttitehokkuudeltaan, huoneistokokojen ja pinta-alojen suhteen jatkakin kerrostalojen ja omakoti- tai rivitalojen välillä sovellettuna katuympäristöön. Kerrostalon määritelmä sanoo talon olevan kerrostalo, mikäli huoneistoja on päällekkäin. Kaupunkipientalona voisi pitää myös taloa, jossa olisi pieni sivuasunto jossain kerroksessa tai työhuoneisto katuvarren kerroksessa.

Kaupunkipientalon tontti voi olla pieni tai suuri. Pienen yhden talon tontin etuna on, että perinteisiä pientaloihin liittyviä ihanteita ("oma tupa - oma lupa") voi noudattaa helpommin kuin tuottajamuotoisesti suurella tontilla olevassa yksittäisessä pientalossa. Ei ole sinänsä estettä, etteikö suuri tuottajamuotoinen tonttikin soveltuisi kaupunkipientalojen rakentamiseen.

Kaupunkipientalo voi olla kiinni kadussa tai naapuritaloissa tontin rajalla. Tuottajien talomallistot on tehty tilanteisiin, jossa talon ympäri voidaan kulkea ja sijoittaa ikkunoita kaikille sivuille, joten nykyisellään ne eivät sovellu kaupunkipientaloiksi. Mallistoissa ei ole myöskään yksikerroksisia atrium-taloja, joilla toivottava rakentamistehokkuus on myös mahdollista saavuttaa.

Kellarit ja ullakot ovat kaupungeissa tavallisia ja antavat mahdollisuuksia monipuoliselle kaupunkielämälle. Ne myös tukevat pientaloasumisen ihan-teeseen kuuluvaa aputilojen runsausta. Tuottajam-

me ovat tämän unohtaneet, joten asiaan on paneuduttava.

Tiivis rakennustapa johtaa pieniin pihatiloihin, jotka ovat liian pieniä autojen pysäköintiin. Tästä syystä osa tai kaikki tonttien normien mukaisista autopaikoista kannattaa sijoittaa tavanomaisesta poiketen kaduille tai autotallin.

Suomalaisen pientalon kaavoituksessa yleinen kahden kerroksen enimmäiskorkeus on seurausta yleisimmän rakennusaineen puun paloteknisistä käyttörajoituksista. Kaupunkipientalo voisi hyvin olla kivirakenteinen, jolloin rakentamisen vapausaste olisi suurempi.

MITEN TIIVIS JA MATALA PIENTALOKAUPUNKI TEHDÄÄN?

Vanhojen kaupunginosien tiivis-matala-alueiden visuaalinen ja toiminnallinen rikkaus syntyi omaehtoisien rakentamisen kautta hankkeiden pienen mitakaavan seurauksena. Taloja rakennettiin saatavissa olevista materiaaleista ja mielissä kajastavista asumisen ihanteista. Taloista tuli tekijöidensä näköisiä. Niissä voi olla myös asukkaiden omia yksilöllisiä työtiloja. Tämä maailman vanhin tapa on edelleen mahdollinen.

Yhä yleistyvää tuottajamuotoinen pientalorakentaminen useimmiten toteutetaan suurille tonteille monistamalla niille pientaloja. Tuottajamuotoisesti toteutetulla pientalolla on etunsa. Se on monessa

suhteessa kaupungin, kaupunkisuunnittelijan, talosuunnittelijan ja asukkaankin kannalta edullinen. Myös määrälliset tavoitteet on helpompi saavuttaa kuin pienemmillä tonteilla. Tuottajamuotoisen rakentamisen heikkous on, että se ei helposti johda urbaaniin ympäristöön eikä toimintojen monipuolisuuteen.

Suuri osa tiivis-matala-rakentamista on jatkosakin tavalla tai toisella tuottajamuotoista, koska kaupunkipientalon eli omakotitalon rakentaminen on yksityisen ei-ammattilaisen kannalta vaativa työ. Parhaiten laadun ja toteuttamisen optimointi hyvän urbaanin pientalokaupungin rakentamiseksi löytynee perinteisen ja tuottajamuotoisen tavan välimuodoista täydennettynä kaupungin merkittävällä osuudella, koska kaupungin tulee vastata julkisen tilansa laadusta ja kaupungin imagoista.

1

Kivirakenteisia kaupunkipientaloja Tampereen Villilässä.



2

KAUPUNKIPIENTALON JA PIENTALOKAUPUNGIN KEHITTÄMISEHDOTUKSIA

Helsingissä on todettu, että pientalomaisten kaupunkiasumisen kehittäminen käy luontevasti uusien pientalovaltaisten alueiden suunnittelun ja rakentamisen kautta. Asiaa on päätetty edistää mm. kehittämällä seuraavia asioita:

- Pientalon määritelmää ja siihen liittyviä rakentamismääräyksiä tarkistetaan.
- Kehitetään kaksi-kolmekerroksista kaupunkipientalomallistoa siten, että sellainen kulttuurisesti, kustannuksiltaan, esteettömyys- ja rakentamismääräysten näkökulmasta voi soveltua Helsingin olosuhteisiin.
- Tontinluovutusmenettelyjä arvioidaan uudelleen.
- Arkkitehtikilpailuja kaupunkipientalojen toiminnallisten, kaupunkikuvallisten ja teknisten kysymysten ratkaisemiseksi järjestetään erityisesti Alppikylässä, Viikinhäessä ja Myllypurrossa.
- Kaupunkipientaloalueille sopivia pysäköintiratkaisuja kehitetään, mm. autotalleja ja kadunvarsipysäköintiä.
- Saatuja kokemuksia tiiviistä ja matalasta rakentamisesta kerätään.

Suomalaisen rakentamiseen liittyvä hallinto,

3



2

Vanha Rauma. Pientalokaupunkitraditio, jota emme jatka. Yksikerroksisetkin talot riittävät luomaan kaupunkia.

3

Poundbury Englannissa. Pientalokaupungin traditiota on jatkettu nykyaikana.

4

4 Eliel Saarisen lanseeraamaa talotyypistöä Helsingin Munkkiniemessä. Ei saanut tuulta siipiensä alle huolimatta hyvästä kaupunkimaisesta laadusta.



5

mm. tekniset normit, liikenteelliset normit, ympäristönormit, usein jopa perinteinen suomalainen modernistinen arkkitehtuuri tuottaa helposti kerrostalovaltaista tasakattoista harvahkoa ja yksipuolista esikaupunkialuetta. Urbaani pientalokaupunki on monessa suhteessa tämän vastakohta, joten moni suunnittelija joutuu ajattelemaan rutiininsa uudelleen.

Monet ostavat talonsa tuottajien luetteloiden pohjalta. Siksi malliston kehittäminen on tärkeää. Naapureihin ja katuun kiinnirakennettavia talotyyppejä ei ole, ei myöskään atrium-tyyppejä. Talojen kiinnirakentaminen toisiinsa vaatii käytäntöjen hioamista, koska tontin rajaan ja naapuriin kiinni rakennettaessa syntyy helposti riidan aiheita.

Asuntotuotannossa tulee pyrkiä erilaisten vaihtoehtojen tarjoamiseen. Tarvitaan kerrostaloja, pienkerrostaloja, pientaloja. Matala urbaani rakentaminen sopii monelle kaupunkilaiselle, vaikka meillä ei niitä nyt paljon olekaan. Kaupunkipientalon traditio on meillä niin heikko, että meillä on tilaisuus alkaa sellaisen luominen. Tässä suhteessa olemme vapaammassa tilanteessa kuin enemmän perinteensä kahlitsevat keskieurooppalaiset kaupungit.



6

LOOKING FOR A LOW-RISE TOWN

The concept of an ideal low-rise town has varied in Finland over the time. In the 1970s, the Kortepohja area in Jyväskylä was frequently referred to as a typical low-rise town. In the 1980s, the idea was to reduce the scale of apartment buildings, with several 3-storey building projects carried out. The recession, as well as the stipulations that called for lifts also in these buildings, stopped this trend.

At about the turn of the millennium, low-rise towns and town houses once again became the topic of discussion as a result of general affluence and the increased appreciation of detached housing. Contrary to the 1980s when efforts were focused on reducing the scale of apartment buildings, the new style was to modify detached houses to adapt them to urban building. In a way, it could be said that we continue Eliel Saarinen's attempts to close the gap between architectural traditions in Finland and in Western Europe.

The Ministry of the Environment defined a plot ratio of $e = 0.3$ for densely built-up low-rise areas. In Helsinki a minimum plot ratio of ca. 0.5 has been applied. This dictates where building of low-rise town houses is rational.

6 Town houses can be built on a small or a large plot. The

advantage of small, single-house plots is that the traditional ideal features of detached houses can be implemented with more ease than in a single low-rise building built on a large plot. However, there is no obstacle as such to building a low-rise town house on a large developer plot.

A low-rise town house can be bordered on the street or on the neighbouring house at the border of the plot. Basements and attics are common in towns and give an opportunity for a diversified urban life. They also support the ideal concept of abundant auxiliary space, connected with low-rise housing. Our developers seem to have forgotten this, so it needs to be brought up again.

Densely built-up areas translate into small courtyards that cannot be used as parking areas. For this reason it is advisable to locate part or all of the regulatory parking space of a plot on streets or in garages, contrary to normal practice.

The maximum two-storey height commonly applied to low-rise planning in Finland results from the restrictions of the most common building material, wood, in terms of fire technical safety. Town houses could well be built using stone materials, which would ensure a higher degree of freedom in the building projects.

5

Heinolan asuntomessualue on uutta pientalokaupunkia. Huolellista katusuunnittelua, mutta riittävätkö autotallit ja vajait luomaan urbaanin tunnelman?

6

Pieni pientalokorttelin katu Helsingin Pikku-Huopalahdesa. Yritys jatkaa vanhaa kivirakenteisen pientalokaupungin traditiota, jota Suomessa on aiemmin ollut kaupunkien keskustoissa.

6