

Juhani Lankinen

Turku ja kaupunkipientalot

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinöörityö

5.10.2016

Tekijä Otsikko	Juhani Lankinen Turku ja kaupunkipientalot
Sivumäärä Aika	56 sivua + 2 liitettä 5.10.2016
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	tonttipäällikkö Timo Laiho lehtori Juhani Nippala
<p>Työn tarkoituksena oli tutkia kaupunkipientalojen (townhouse) mahdollisuutta ja kysyntää Turussa. Opinnäytetyö tehdään Turun Kiinteistöliikelaitokselle. Työhön kuului tutkia jo olemassa olevia kaupunkipientalokohteita Helsingissä ja Espoossa sekä myös tuoda esille, mikä kaupunkipientalo itse asiassa on ja miten se eroaa niin sanotusta normaalista omakotitalosta tai rivitalosta.</p> <p>Työ esitteli jo toteutuneita kaupunkipientalokohteita ja nosti niistä kustakin esiin juuri siihen paikkaan kuuluneita erityispiirteitä sekä haasteita. Myös mahdollisia rakennuspaikkoja Turun kaupungin alueella tuotiin esiin ja esiteltiin tiiviitä pientalo-, erillistalo- tai rivitalokohteita, jotka ovat jo toteutuneet.</p> <p>Iso osa tätä työtä oli mielipidekysely, jossa kysyttiin kuntalaisten tai lähikunnissa asuvien kokemuksia rakentamisesta Turkuun, asioimisesta rakennusvalvonnan sekä kaavoittajien kanssa sekä tietysti myös mielipidettä kaupunkipientaloista ja niiden kiinnostavuudesta. Vastauksia tuli 62 kappaletta, ja niiden perusteella saatiin paljon ensikäden tietoa, kuinka ihmiset edellä mainitut asiat kokevat. Tuloksia käsiteltiin Turun Kiinteistöliikelaitoksen johdokunnassa, josta se lähetettiin eteenpäin tiedoksi rakennuslautakunnalle.</p> <p>Tätä opinnäytetyötä voidaan käyttää pohjana, kun Turun kaupunki suunnittelee uusia pientalovaltaisia asuinalueita tai suunnittelee täydennysrakentamista jo olemassa oleville asuinalueille.</p>	
Avainsanat	kaupunkipientalo, asuinipientalo, tiivistysrakentaminen, mielipidekysely, Turku

Author Title	Juhani Lankinen Turku and townhouses
Number of Pages Date	56 pages + 2 appendices 05 October 2016
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Timo Laiho, Chief Real Estate Officer Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>The purpose of this final year project was to study the potential and market demand for townhouses in Turku. The work involved a study of existing townhouses in Helsinki and Espoo, in addition to discussing what actually constitutes a townhouse and distinguishes it from single-family homes or row houses.</p> <p>The project presented established townhouses and analysed the unique characteristics and challenges of each according to their location-specific characteristics. In addition, construction sites within Turku city limits were presented and already established densely built detached homes, single-family homes and row houses discussed.</p> <p>A significant part of the project was an opinion survey that involved residents of the city and nearby municipalities. The survey enquired about resident experiences of construction in Turku, dealings with the building control department and city planners, as well as their opinions on townhouses and interest in them. 62 responses were received in total, providing a strong firsthand data on how the issues mentioned affect local residents. Results were analysed by the management of the Turku Kiinteistöliikelaitos and forwarded to the municipal building board.</p> <p>This thesis can be used as a basis when the City of Turku is planning a new detached house area or planning complementary building in existing residential areas.</p>	
Keywords	townhouse, single-family homes, densely built, survey, Turku

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Turku	2
2.1	Yleistä Turusta	2
2.2	Tulevaisuuden ennusteita	4
3	Rakentaminen Turussa	6
3.1	Asuntorakentaminen vuosina 2007–2014	6
3.2	Pientalotonttitarjonta	6
4	Kaupunkipientalot	7
4.1	Mitä ovat	7
4.2	Toteutuneita kohteita	9
4.2.1	Säterinmetsä, Espoo	9
4.2.2	Malminkartano, Helsinki	10
4.2.3	Malmi Ormuspelto, Helsinki	12
4.2.4	Alppikylä, Helsinki	15
5	Mahdollisia toteutuspaikkoja ja toteutuneita pientalokohteita Turussa	18
5.1	Potentiaalisia kaupunkipientalorakennuskohteita	18
5.1.1	Pahaniemi	19
5.1.2	Uittamo	21
5.1.3	Koroinen	23
5.1.4	Linnanfältti	24
5.1.5	Puustellinkatu, Kärsämäki	27
5.2	Toteutuneita tiiviitä pientalokohteita	29
5.2.1	Tenavakatu	29
5.2.2	Tähtimökatu, Jaaninpuisto	31
5.2.3	Port Arthur	32
5.2.4	Kiviniemenpuisto	33
5.2.5	Tehokkuudet	35
6	Mielipidekysely	37
6.1	Miksi tehtiin?	37

6.2	Miten toteutettiin?	37
6.3	Tulokset	38
6.3.1	Kyllä, olemme jo rakentaneet oman kodin	39
6.3.2	Kyllä, mutta unelma ei vielä ole toteutunut	42
6.3.3	Ei ole	46
7	Yhteenveto	49
7.1	Yleinen	49
7.2	SWOT-analyysi	51
7.2.1	Vahvuudet (Strengths)	51
7.2.2	Heikkoudet (Weaknesses)	52
7.2.3	Mahdollisuudet (Opportunities)	52
7.2.4	Uhat (Threats)	53
	Lähteet	54

Liitteet

Liite 1. Mielipidekysely pientalorakentamisesta

Liite 2. Kaupungilla tarjolla monipuolisesti tontteja pientalorakentamiseen

Lyhenteet

~	Pyöristettynä
€	Euro
AO	Erillispientalojen korttelialue
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
as. oy	Asunto-osakeyhtiö
e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan
e _a	Aluetehokkuus
e _k	Korttelitehokkuus
ha	Hehtaari
k-m ²	Kokonaisrakennusoikeutta kiinteistöllä
km ²	Neliökilometri
LPA	Autopaikkojen korttelialue
m ²	Neliömetri
townhouse	Kaupunkipientalo

1 Johdanto

Kaupunkipientalot (townhouse) (kuva 1) ovat mielenkiintoinen ja suhteellisen tuntematon rakennustapa Suomessa. Nykyinen trendi tiivistää kaupunkikuvaa rakentamalla jo valmiiksi rakennettuun ympäristöön tukee kaupunkientalojen toteuttamista. Ne tarvitsevat vähemmän tonttimaata kuin niin sanottu perinteinen asuinpientalo ja varsinkin suurten kaupunkien keskusta-alueiden korkea maanhinta yhdessä edellä mainitun tontin koon kanssa tukee kaupunkientalojen rakentamista.

Tässä opinnäytetyössä perehdytään kaupunkientalojen sopivuuteen Turun kaupungin alueella. Etsin sopivia paikkoja, jonne niitä voitaisiin sijoittaa. Otan esille jo rakennettuja samantyyliisiä kohteita sekä esittelen kaupunkientalokohteita Espoosta ja Helsingistä. Tein myös mielipidekyselyn, jossa kysyttiin Turun kaupungin tonttitarjonnasta ja rakentamiseen liittyvistä prosesseista sekä kaupunkientalojen sopivuudesta kaupungin alueelle ja ihmisten mielikuvaa kyseisestä rakennusmuodosta.



Kuva 1. Kaupunkipientaloja Helsingin Malminkartanossa (kuva: Juhani Lankinen)

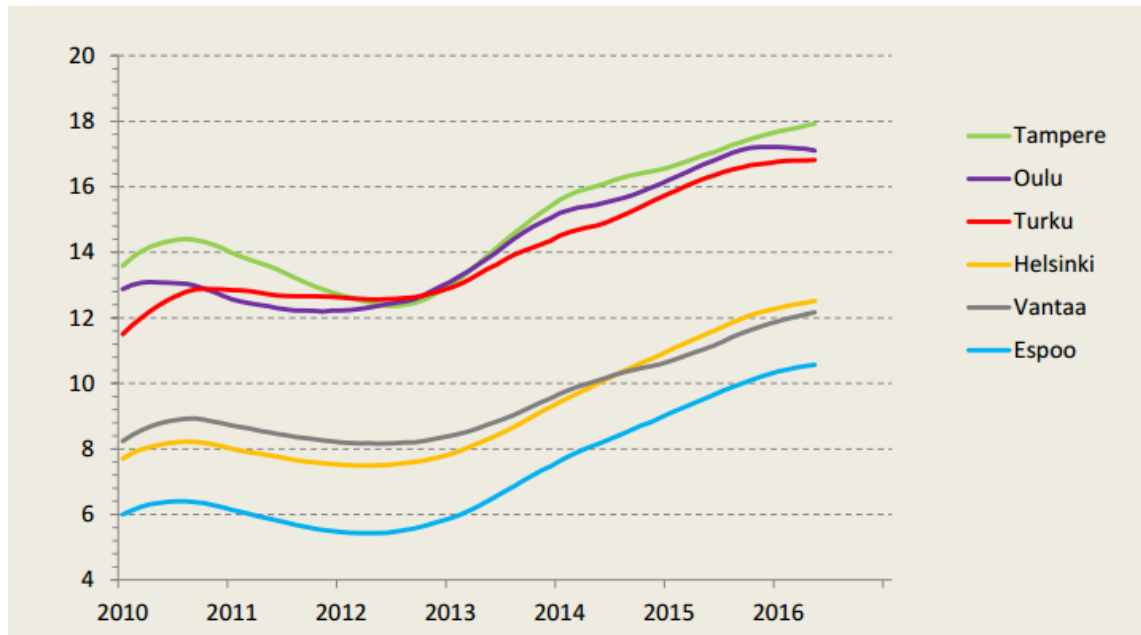
2 Turku

2.1 Yleistä Turusta

Kaupunki sijaitsee Varsinais-Suomen maakunnassa ollen alueen maakuntakeskus. Turku on asukasluvultaan Suomen kuudenneksi suurin kaupunki 186 014 asukkaallaan. [1] Kaupungin pinta-ala on 306,4 km², josta maapinta-alaa on 245,7 km² ja vesistöä 60,7 km².

Turku kehittyi kaupungiksi 1200-luvun lopulla ja on Suomen vanhin kaupunki. Vuonna 1229 piispainistuin siirrettiin Nousiaisista Koroisiin ja sen uskottiin olevan alkusysäys kaupungistumiseen. Varsinainen Turun kaupunki muodostui Koroisista Aurajoen varteen. Alue on ollut jo rautakaudelta suhteellisen tiheästi asuttua, joten piispainistuimen sijoittaminen sinne oli luonnollista. Turun tuomikirkon ja Turun linnan rakentaminen aloitettiin 1280-luvulla. [2] Turun yliopisto on Suomen vanhin yliopisto. Yliopisto on perustettu vuonna 1640 kuningatar Kristiinan toimesta. Se toimi Turun akatemian nimellä perustettaessa ja oli samalla ensimmäinen lääketieteellinen tiedekunta Suomessa. [3]

Työttömyysaste huhtikuussa 2016 oli 16,1 prosenttia ja se on laskenut vuoden 2015 vuoden keskiarvotyöttömyysasteesta 0,7 prosenttia (vuoden 2015 keskiarvo 16,8 %). Silti työttömien määrä Turussa on hieman kasvanut edellisestä vuodesta, tosin määrän kasvu on hidastunut edellisiin vuosiin verrattuna. [4] Koko maan työttömyysaste huhtikuussa 2016 oli 9,8 prosenttia. Verrattuna Tampereen ja Oulun kaupunkeihin Turun työttömyysaste on hieman pienempi. Edellä mainitut kaupungit ovat kooltaan verrattavissa Turkuun ja siksi tilastollisesti verrattavissa paremmin keskenään kuin esimerkiksi Turun vertaaminen pääkaupunkiseudun kaupunkeihin. Pääkaupunkiseudulla työttömyysaste on pienempi kuin Turussa, mutta talouden vahva keskittyminen alueelle sekä kaupunkien sijainti toistensa kyljessä tukee työllisyyttä paremmin kuin yksittäinen vahva keskus seudulla, kuten Turku omallaan (kuva 2).



Kuva 2. Kuuden suurimman kaupungin työttömyysaste 01/2010 - 04/2016 (Kuva: Turku.fi/työttömyyskatsaus_huhtikuu_2016.fi)

Vuonna 2013 Turussa oli 98 252 asutokuntaa, joista perheitä 45 750. Perheiden keskkoko oli 2,59 henkeä. Asutokunnista 51,1 prosenttia oli yhden hengen ja vähintään viiden hengen 2,6 prosenttia. Asutokunnan keskkoko oli 1,79 henkeä. Turussa asuu siis paljon yhden hengen talouksia, mikä osittain selittyy korkealla suhteella opiskelijoiden osuudesta koko kaupungin asukasluvussa sekä yli 65-vuotiaiden osuudella kaupungin väestöstä. Ammattikorkeakoulu- ja yliopisto-opiskelijoita vuonna 2013 oli 30 646 ja se on koko kaupungin asukasluvusta noin 17 prosenttia. Lisäksi lähes 20 prosenttia turkulaisista on yli 65-vuotiaita ja heidän joukossaan yksinasuminen on erittäin yleistä. [2]

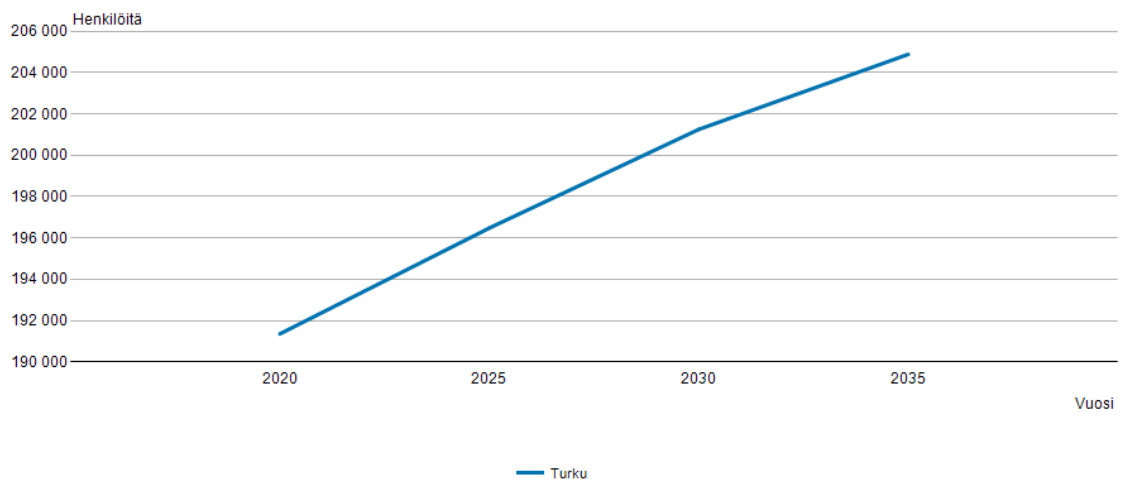
Rakennuksia Turussa oli vuonna 2013 21 714, joista asuinrakennuksia 17 985. Niistä 15 363 on pientaloja ja kerrostaloja 2 622. Kesämökkejä on 2 433. Asuntoja 2013 oli 109 342 ja niistä 51,1 prosenttia on omistusasuntoja. Asunnoista 25,6 prosenttia on pientaloissa ja 72,8 prosenttia kerrostaloissa. Asuntojen keskkoko henkilöä kohden on 38,2 m². [2]

2.2 Tulevaisuuden ennusteita

Turun kaupunginvaltuuston 23.6.2014 hyväksymä visio 2029 on ”Suomen Turku on kiinnostava ja rohkeasti uudistuva eurooppalainen yliopisto- ja kulttuurikaupunki, jossa on hyvä elää ja onnistua yhdessä.”. Kaupungissa valmistellaan parhaillaan uutta yleiskaavaa 2029 ja sen tavoitteena on kehittää Turku ja Turun seutua kohti yhä kaupungistuvaa Suomea. Vuosi 2029 on Turun 800-vuotisjuhlavuosi ja siksi merkittävä vuosi kaupungille. Yleiskaavasta käytetään nimeä ”Yleiskaava 2029” ja sen valmistelua ohjaa Turun sekä naapurikuntien hyväksymä ”Turun kaupunkiseudun rakennemalli 2035”. Siksi vuosiluvut 2029 ja 2035 esiintyvät yleiskaavan valmisteluissa sekä tavoitteissa ja saattavat aiheuttaa hämmennystä, mutta kuitenkin ne molemmat kuuluvat samaan yleiskaavavalmisteluun. [5]

Yleiskaavan valmistelun pohjaksi kaupunginhallitus valitsi 23.11.2015 ”kasvukäytävä”-mallin. [5] Sen tarkoituksena on keskittää kasvu vahvoille joukkoliikenneväylille, tukeutua jo olemassa oleviin palveluihin ja infraan, keskittää voimavarat täydennysrakentamiseen (jossa pääpaino kerrostalorakentamisessa) sekä kehittää liikkumista joukkoliikennekeskeisesti. Väestötavoitteeksi yleiskaavassa on asetettu 210 000 asukasta ja 105 000 työpaikkaa. Väestönkasvua tukee tilastokeskuksen (kuva 3) väestönkasvuennuste, vaikka yleiskaavassa se on hieman optimistisempi. [6]

Väestöennuste 2015 muuttujina Alue, Sukupuoli, Ikä ja Vuosi



Kuva 3. Väestönkasvuennuste Turku 2020–2035. (Lähde: Tilastokeskus)

Kasvukäytävämallissa rakentamistavoite on valmistuvassa asuntotuotannossa keskimäärin 101 524 k-m² per vuosi jaksolla 2015–2030, eli noin 1,5 miljoonaa k-m² koko jakson aikana. Tavoite jakautuu eri asumismuotojen kesken 1,1 miljoonaa k-m² kerrostaloihin, 229 207 k-m² rivitaloihin ja 115 691 k-m² asuinpientaloihin. [7, liite 4, 8]

3 Rakentaminen Turussa

3.1 Asuntorakentaminen vuosina 2007–2014

Vuosina 2007–2014 Turkuun rakennettiin yhteensä 2 774 asuinrakennusta [8]. Asuntoja syntyi yhteensä 6 705. Näistä 1 214 on erillisiä pientaloja, 558 rivi- ja ketjutaloissa ja 4 933 asuinkerrostaloissa. Valmistuneiden asuinpienalojen määrä vuosien 2005–2014 välissä on lähes puolittunut. Vuosina 2006 ja 2007 pientaloja valmistui noin 240 vuodessa, mutta vuonna 2014 enää 128. Sama laskeva trendi on ollut vallitseva viimeisen seitsemän vuoden aikana. [9]

3.2 Pientalotonttitarjonta

Turun kaupungilla on tarjolla keväällä 2016 lähes 150 jatkuvanhaun omakotitalotonttia hintahaarukassa 15 390–71 762 euroa. Tontin voi joko lunastaa itselleen tai vuokrata vuosivuokran ollessa 4 prosenttia tontin myyntihinnasta. Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin. Turku tarjoaa myös pientalotontteja tarjouskilpailulla. Seuraava tarjouskilpailu järjestetään syksyllä 2016. Osa tonteista menee niin sanottuun lapsiperhehakuun. Tähän hakuun voi osallistua, jos perheessä on yksi alle 12-vuotias lapsi, eikä perhe tai kukaan sen jäsenistä ole saanut viimeisen kymmenen vuoden aikana kaupungilta tonttia. Lapsiperhetonttia ei voi lunastaa omakseen kuin aikaisintaan kymmenen vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Tällä halutaan tukea lapsiperheiden mahdollisuuksia saada tontteja sekä pitää kustannukset tontin hankkimisessa alhaisina. [10]

4 Kaupunkipientalot

4.1 Mitä ovat

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 kaatuun, tai ollen julkisivultaan kadun suuntaista, urbaania pienimittakaavaista kaupunkirakennetta. Townhouse – asunto on verrattavissa itsenäiseen omakotitaloon fyysisestä kytkennästä ja seinä- yms. rasitteista huolimatta. [11, s. 7.]

Kaupunkipientalot ovat Euroopassa suosittu asumismuoto ja ovat sieltä rantautuneet Suomeen. Nimensä mukaisesti niiden tarkoituksena on tarjota kaupunkialueella mahdollisuuden asua pientalossa. Koska kaupunkialueella maan hinta on korkeaa, hakevat kaupungit rakentamisessa suurta tehokkuutta, mikä edesauttaa kerrostalorakentamisen toteutumista kaupunkialueille. Kallis maa-alue kannattaa käyttää mahdollisimman tehokkaasti, jotta siitä saataisiin suurin mahdollinen hyöty. Tämä ei tue asuinpientalorakentamista lähelle keskustaa, koska perinteisessä asuinpientalotontissa tehokkuutta kuvaava e-luku on vain 0.2–0.3.

Kaupunkipientalot tarjoavat monipuolisemman ja pientaloiksi tehokkaamman ratkaisun maankäytön suunnitteluun, koska ne mahdollistavat rakentaa asuinpientaloja, mutta suuremmalla tehokkuudella. Kaupunkipientaloissa tehokkuutta osoittavat e-luku on jo toteutuneissa asemakaavoissa Helsingin kaupungilla 0.6–0.8, eli huomattavasti suurempi kuin niin sanotuissa normaaleissa asuinpientaloasemakaavoissa (kuva 4).

4.2 Toteutuneita kohteita

Tässä työssä olen ottanut neljä toteutunutta kohdetta tarkasteluun. Kolme kohdetta sijaitsee Helsingissä (Malminkartano, Malmi ja Alppikylä) ja yksi kohde Espoossa (Säterinmetsä). Muitakin kohteita löytyy, mutta nämä ovat toisistaan poikkeavia ja antavat siksi kattavan kuvan, millainen on kaupunkipientaloalue ja millaisia asioita tulee ottaa huomioon aluetta suunniteltaessa sekä toteutettaessa.

4.2.1 Säterinmetsä, Espoo

Alue sijaitsee Espoon Leppävaarassa ja on Suomen ensimmäinen kaupunkipientalokohde. Säterinmetsään on kaavoitettu 18 vuokratonttia kaupunkipientaloille, ja ne kaikki ovat toteutuneet. Tontit arvottiin hakijoiden kesken vuonna 1997. Hakijoita Säterinmetsän pientalotonteille oli 64 perhettä. [12] Alueen asemakaavassa on hyvin vähän pakottavia määräyksiä ja varsinkin rakennusten ulkonäköön ei kaavassa juurikaan puututa. Tarkoituksena on ollut saada värikäs ja monimuotoinen pientaloalue, ja siinä on onnistuttu hyvin. (Kuva 5.)



Kuva 5. Säterinmetsän kaupunkipientaloja (Kuva: Seudun.kuva.fi/kuvat/säterinmetsä)

Rakentamisen aikana rakentajilla oli välillä suuriakin ristiriitoja johtuen esimerkiksi palomuurien rakentamisen aiheuttamista ongelmista, ja myös toisiinsa kiinni rakennettavien talojen sovittamisessa yhteen ei ilman riitoja selvitty. Kaupungin virkamiehillä ja alueen suunnittelussa mukana olleilla arkkitehdeillä oli paljon töitä kyseisten riitojen selvittelyssä, ja koska kyseessä oli koko Suomessa ensimmäisenä toteutettu kaupunkipientialokohde, ei vertailukohtaa löytynyt, vaan kaikki ristiriidat tuli sopia tilannekohtaisesti ilman muiden apua. [12, s. 86–103.]

Lopputuloksena syntyi värikäs ja erilainen asuinalue, joka on asukkaiden mielestä onnistunut, ja he ovat alueestaan ylpeitä. Kritiikkiäkin tuli esimerkiksi arkkitehdeiltä, joista osa ei ymmärrä alueen levotonta ulkonäköä ja asuintalojen keskinäistä erilaisuutta. [12, s 130–131.]

4.2.2 Malminkartano, Helsinki

Malminkartanon hankkeeseen kaavoitettiin 20 kaupunkipientalotonttia ja esimerkkinä käytettiin Espoon Säterinmetsän aluetta. Tontteja ei myyty rakentajille, vaan Helsingin kaupunki vuokrasi ne kuudeksikymmeneksi vuodeksi. Vuokrat olivat lähtötasoltaan 1 203–1 721 euroa/tontti/vuosi, ja ne ovat sidottu elinkustannusindeksiin. Espoossa esiintyneet ongelmat haluttiin välttää huolellisella etukäteissuunnitellulla. Omatoimista rakentamista haluttiin helpottaa muun muassa sillä, että Helsingin kaupungin asunto-
tuotantotoimisto (Att) esirakensi alueelle valmiiksi talojen palomuurit, perustukset, salaojat, tekniikkaliittymät sekä yhteiset auto- ja jätekatokset. Palomuurien hinta ja muut käytännön syyt kuitenkin estivät niiden etukäteen rakentamisen, ja siitä luovuttiin. Näin jokainen omatoimirakentaja rakensi palomuurinsa joko itse tai yhdessä naapurinsa kanssa. [13, s. 3, 21–22, 43.]

Rakentaminen alkoi huhti-toukokuussa vuonna 2004, ja suurin osa asunnoista valmistui vuoden 2005 aikana. Asukkailta oli etukäteen otettu 9 000 €:n varausmaksu, joka vähennettiin lopullisesta Att:n esirakentamiskustannuksista. Alun perin esirakentamisen kustannusarvio oli keskimäärin 52 930 €/tontti, mutta lopullinen kustannus jäi tästä huomattavasti, koska esimerkiksi palomuurien etukäteisrakentamisesta oli luovuttu. Lopullinen summa oli 31 940 €/tontti. Asukkaille tehdyssä kyselyssä rakentamisen kokonaiskustannukset asettuivat 165 000–210 000 €:n väliin, tosin 20 rakentajasta vain yhdeksän vastasi kyselyyn. [13, s. 54]

Kyselyn ja koko prosessin johtopäätöksenä todettiin kaupunkientaloprojektin onnistuneen hyvin alkuvaikeuksista ja muista ongelmista huolimatta. Kukaan omatoimirakentajista ei luopunut hankkeesta rakentamisaikana, ja asukkaat kokevat saaneensa mieleisensä kodin kohtuuhinnalla. [13, s. 73] Alue on erityyppinen kuin Säterinmäki, mutta asunnot ovat silti toisistaan selvästi poikkeavia ja jokainen rakentaja on saanut toteuttaa omaa visiotaan mielekkästä asuinentalosta (kuvat 6 ja 7).



Kuva 6. Malminkartanon kaupunkientaloja kadun puolelta (Kuva: Juhani Lankinen)



Kuva 7. Malminkartanon kaupunkipiENTALOJA pihan puolelta (Kuva: Juhani Lankinen)

4.2.3 Malmi Ormuspelto, Helsinki

Helsingin kaupungilta tuli tarjolle vuonna 2011 vuokrattavaksi 27 kaupunkipiENTALOTONTtia. Rakennusoikeutta tonteilla on 160–210 k-m². Tonttien erikoisuus verrattuna Säterinmetsään tai Malminkartanoon on se, että tonteille saa rakentaa yhden tai kaksi asuntoa. Kahden asunnon kiinteistöt ovat aiheuttaneet uudenlaisen ongelman verrattuna Säterinmetsään tai Malminkartanoon. Osa rakentajista on halunnut perustaa kiinteistöliikkeen asunto-osakeyhtiön (as. oy), vaikka tarkoituksena on ollut muodostaa itsenäisiä piENTALOKIINTEISTÖJÄ. Helsingin kaupungin piENTALOASIAMIES Juha Heikkilän mukaan lupia as. oy:den muodostamiseen on myönnetty. [14]

Ennen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tulevan omatoimirakentajan ja vuokralaisen (kaupungin tarkoituksena on se, että tontin hakija on tuleva vuokralainen ja jää asumaan rakentamaansa tai rakennuttamaansa asuntoon) on maksettava 31 040–40 740 €. Summa perustuu esirakentamisesta, perustuksista ja tonttiliittymistä liittyvistä kustannuksista. Vuokralainen ei voi alkaa rakentaa ennen kuin hän on allekirjoittanut pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen, ja samalla edellä mainitut kaupungin rakentamat asiat siirtyvät vuokralaisen omistukseen. [15, s. 9]

Pysäköinti tällä asemakaava-alueella on haastavaa. Kaavamääräyksissä määrätään yksi autopaikka /80 k-m² kohden, mutta vain yhden autopaikan saa rakentaa tontille. Toinen tulee toteuttaa muodostettavalle LPA-alueelle tai katualueelle pysäköinnille varatuille paikoille, jonka käyttöoikeudesta Helsingin rakennusvirasto perii noin 3 000 €:n kertakorvauksen. [15, s. 7] Heikkilän mukaan tästä on asukkaille muodostunut ongelma. LPA-alueita ei ole muodostettu ja asukkaat eivät saa kadulta merkata itselleen parkkipaikkoja, vaan ne ovat kaikkien käytössä. Kadunvarsipaikat ovat osittain asukkaiden kiinteistöillä sijaitsevien parkkipaikkojen tiellä tai jopa autotallin oven edessä ja näin, jos siihen on pysäköity jonkun tuntemattoman auto, heidän kulkunsa omalle kiinteistölleen tai sieltä pois voi olla täysin estynyt. [14] Asunnot ovat hyvin erityyppisiä kuin Malminkartanossa. Alueella toteutuu hyvin rakennusten erilaisuus niin muotojen kuin värimaailman osalta (kuvat 8 ja 9).

Yleinen pientalorakentamisen laskeva trendi näkyy myös kaupunkipientaloissa ja jopa Helsingin kaupungin alueella, vaikka Helsinkiä on yleensä pidetty kaupunkina, josta kaikki pientalotontit menevät kuin ”kuumille kiville”. [16] Tälläkin alueella on vielä tontteja, joille ei ole rakennettu, tosin pientaloasiamies Heikkilän mukaan ne ovat kaikki jo varattuja.



Kuva 8. Ormuspellon kaupunkipienvälikatuja Huopanaulankadulla. (Kuva: Juhani Lankinen)



Kuva 9. Ormuspellon kaupunkipienvälikatuja Teerikukonttiellä. (Kuva: Juhani Lankinen)

4.2.4 Alppikylä, Helsinki

Helsingin kaupunki tarjosi vuonna 2012 vuokrattavaksi 61 kaupunkipientalotonttia hakukaille omatoimirakentajille. Alppikylä on kokonaan uusi kaupunginosa, ja kaupunkipientaloista tulee iso osa sen ulkoasua sekä asuntotarjontaa. Kun Malminkartano ja Ormuspelto olivat jo valmiin alueen täydennysrakentamista, Alppikylä rakentui lähes ennen rakentumattomalle alueelle. Tonteista osa oli yhden asunnon, osa kahden asunnon ja osa jopa seitsemän asunnon tontteja.

Malminkartanossa ja Ormuspellossa Helsingin kaupunki esirakensi alueen sekä teki rakentajille rakennusten perustukset valmiiksi. Alppikylässä näin ei tapahtunut, eikä tontin vuokraajalle asetettu pitkäaikaisen vuokrasopimuksen ehdoiksi vastaavanlaisia ennakkomaksuja kuten Ormuspellossa tai Malminkartanossa. Kaupunki kuitenkin tutki perustamisolosuhteet lähes kaikilta tonteilta ja laski alustavat perustamiskustannukset joko paaluttamiselle tai anturalle. Alue on pohjavesialuetta ja se asettaa rakentamiselle ja perustamiselle omat haasteensa. [17, s. 15, 87.]

Paikotusongelma on alueella samanlainen kuin Ormuspellossa. Asukkaat joutuivat maksamaan toisesta autopaikasta Helsingin rakennusvirastolle 3 300 €:a, mutta eivät saa sillä merkittävää paikkaa kadunvarrelle. Näin kuka tahansa voi parkkeerata autonsa heidän asuntonsa eteen. [17, s. 9; 14.]

Alue on vielä osittain rakentumassa, mutta kuten kuvista näkyy (kuvat 10 ja 11), on se monimuotoinen kaupunkipientalojen osalta ja toteuttaa näin rakentamisveloitteen tavoitetta alueen ulkonäön ja värimaailman osalta. [17, s. 60, 67.]



Kuva 10. Kaupunkipientalo Alppikylässä. (Kuva: Juhani Lankinen)



Kuva 11. Kirjavia kaupunkipientaloja Alppikylässä. (Kuva: Juhani Lankinen)

5 Mahdollisia toteutuspaikkoja ja toteutuneita pientalokohteita Turussa

Olen tähän lukuun ottanut esille muutaman mahdollisen rakennuspaikan kaupunkipientaloille Turun kaupungin alueella (kuva 12). Turussa isona haasteena rakentamiselle on perustamiskustannukset. Kaupunki on isolta osaltaan vanhaa merenpohjaa, ja siksi maa on hyvin savista. Joissakin paikoissa savea saattaa olla 60–70 metriä, ja se vaikeuttaa pientalojen perustusten tekemistä niin, että kohteesta saataisiin kustannuksien puolesta järkevä.

Turussa ei ole toteutettu tässä työssä tarkoitettuja kaupunkipientaloja, mutta vastaaventyypisiä pientalokohteita kaupungista löytyy. Tähän lukuun on myös nostettu muutama esimerkki kyseisen tyyppisistä kohteista (kuva 12).

5.1 Potentiaalisia kaupunkipientalorakennuskohteita

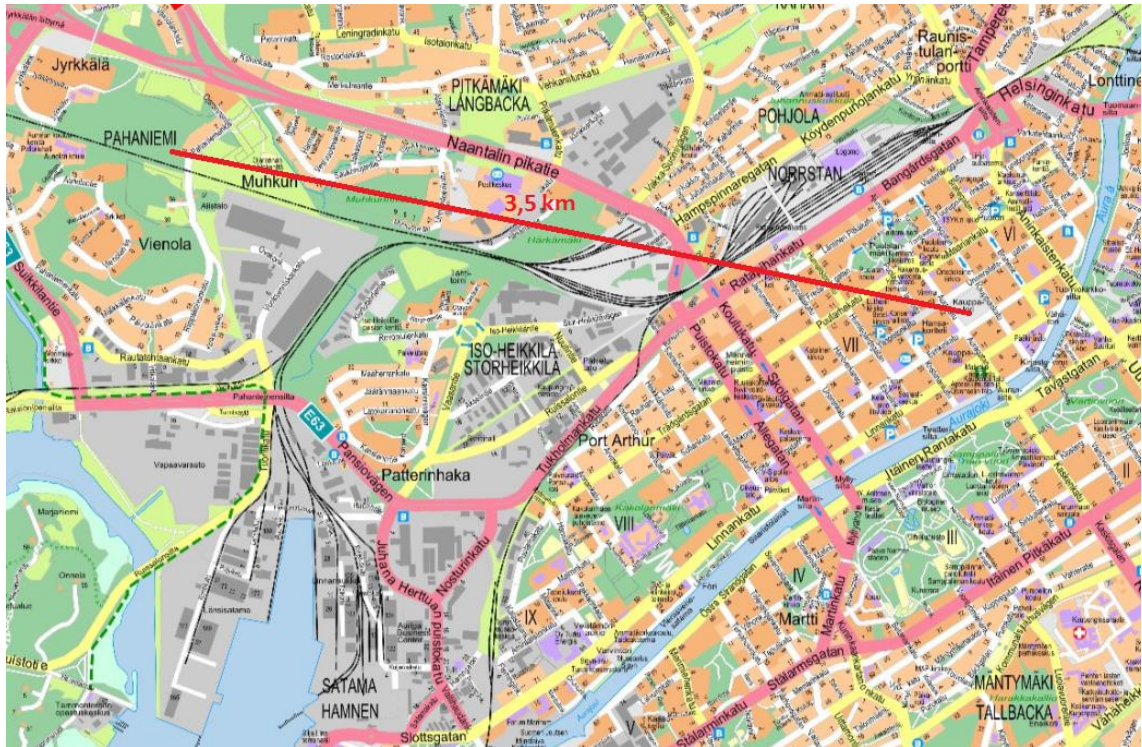
Kaikkia kohteita yhdistää läheisyys Turun ruutukaava-alueelle, ja tämä on elinehto vain yhden vahvan keskustan omaavan kaupungin mahdollisuuksissa tehdä kaupunkipientaloista kiinnostavia ja kustannustehokkaita toteuttaa. Maan hinta kauempana Turun keskustasta on niin edullinen, ettei tonteista kannata tehdä siellä pieniä, vaan kysyntä esimerkiksi Yli-Maariassa on noin 1 000 m² ja sitä suuremmille tonteille.



Kuva 12. Kuvassa punaisella mahdolliset kohteet ja sinisellä esimerkkikohteet. Alueet numeroitu ja merkitty karttaan. (Kuva: Webmap Turku)

5.1.1 Pahaniemi

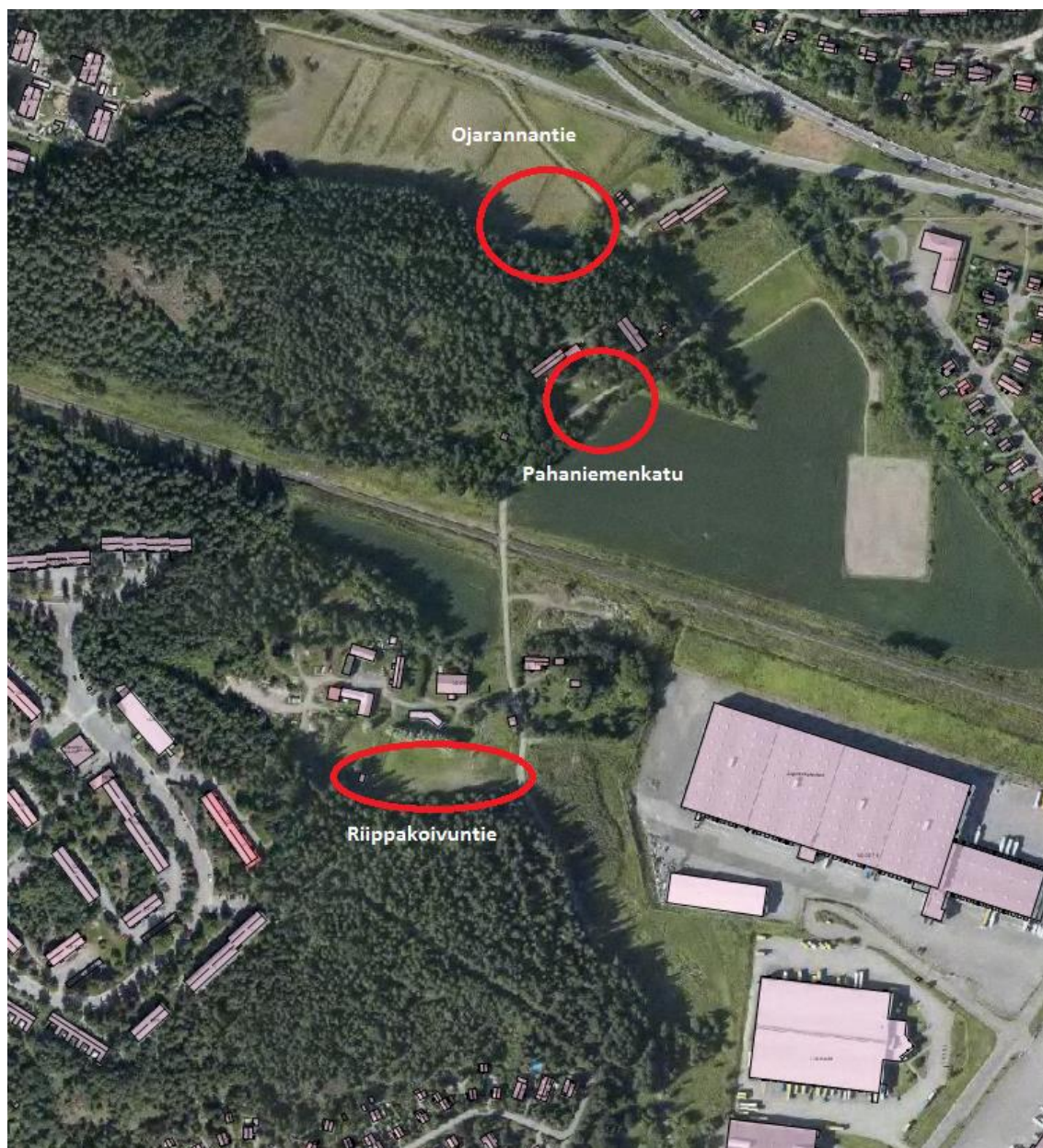
Pahaniemi on mielenkiintoinen maaseututyypinen kaupunginosa lähellä keskustaa. Matkaa kauppatorilta on vajaa neljä kilometriä (kuva 13), mutta jos katsoo maisemaa, tuntuu kuin olisi tullut johonkin lähiseudun maalaispitäjään. Pahaniemen nykyinen asuinrakennuskanta on vanhaa, 1940–50-luvuilla pääsääntöisesti rakennettua. Alueella on myös uudempia teollisuuden ja logistiikan alan rakennuksia.



Kuva 13. Pahaniemen sijainti ja etäisyys kauppatorilta. (Kuva: Webmap Turku)

Haasteita rakentamiselle tällä alueella nykymuotoisena riittää. Maaperä on savista ja nykyisin pääsääntöisesti maatalouden käytössä. Kovaa kalliopohjaa alueelta myös löytyy, mutta kallion reuna on jyrkkä ja se vaikeuttaa rakentamista. Myös liikenneyhteydet ovat nykyisellään huonot. Riippakoivunkatu on ainoa katu, joka vie Pahaniemen pohjoispuolelle, ja tie on pääosiltaan kapea pihakatu. Katu vaihtuu Pahaniemenkaduksi, kun ylitetään valvomaton junaradan tasoristeys. Jos liikenneyhteyksiä ei saada kuntoon, ei alueelle voi rakentaa ainakaan suurempia määriä asuintaloja.

Parhaimmat rakentamispaikat kaupunkientaloille ovat Ojarannantien, Pahaniemenkadun ja Riippakoivuntien pohjoispään varrella (kuva 14). Alueen kehittämistä varten on käynnissä asemakaavoitusprosessi, mutta se ei ole tällä hetkellä aktiivisessa vaiheessa. Jotta Pahaniemestä saataisiin irti sen koko potentiaali, joutuu kaupunki investoimaan paljon rahaa infraan sekä liikennejärjestelyihin. Kaupunkientalot ovat hyvä lisä alueelle, mutta niiden toteutuminen tulee tehdä yhtä aikaisesti koko alueen kehittämisen kanssa.



Kuva 14. Mahdolliset rakentamiskaupat Pahaniemessä. (Kuva: Blom Turku)

5.1.2 Uittamo

Uittamon kaupunginosa sijaitsee Kauppatorilta noin 3,5 kilometriä etelään. Se on jo rakennettu kaupunginosa, johon tiivistys- tai täydennysrakentamalla voidaan toteuttaa kaupunkientalokohteita. Alueella on sekä kerros-, rivi- että omakotitaloja. Rakennettavuudeltaan alue on kalliopohjansa ansiosta hyvä, mutta samalla kalliainen maaperä luo haasteita rinteidensä takia.

Hyviä rakennuspaikkoja alueelta löytyy. Ratsumiehenkadun varteen Ratsumiehenpuiston reunaan kaupunkipientaloja voisi rakentaa, tosin ilmansuunta on haastava. Etelästä tulevaa auringonpaistetta varjostaa mäen päällä oleva metsä. Tonteille aamu- ja iltaurinko paistaisi hyvin, mutta päivällä puut blokkaisivat auringonsäteet (kuva 15).

Toinen paikka Rykmentintien varrella Uittamon kansanpuistossa sopii myös rakentamiselle. Kuten edellisessäkin paikassa lähellä on jo rakennettuja kohteita, eli infra on valmiina ja pääkadut lähellä. Molemmat kohteet sijaitsevat puistossa, mutta Uittamolla (kuten Turussa muutenkin) puistoksi kaavoitettuja alueita on paljon, ja monesti uutta asemakaavaa tehdessä ei puistoihin voida olla koskematta. Alueella ovat myös palvelut jo valmiina, eikä sijainti meren läheisyydessä ainakaan vähennä alueen kiinnostavuutta rakennuskohteena (kuva 15).



Kuva 15. Uittamo. Ratsumiehenkatu kuvassa oikealla alhaalla, Rykmentintie vasemmalla ylhäällä. (Kuva: Blom Turku)

Uittamolla on paljon mahdollisia tiivistysrakentamiseen sopivia kohteita. Alueen sijainti on hyvä ja yhteydet niin julkisenliikenteen, kevyenliikenteen kuin yksityisautoilunkin kautta jo kunnossa. Asuinrakennuskanta on monipuolista, johon kaupunkipientalot voisivat tuoda mielenkiintoisen lisän. Haasteena on rakentaminen osittain puistoalueille, tosin sitä ei voi kokonaan välttää, jos uutta rakennuskantaa haluttaisiin alueelle rakentaa.

5.1.3 Koroinen

Koroinen sijaitsee Turun kauppatorilta koilliseen vajaan kolmen kilometrin päässä. Alue on tällä hetkellä pääsääntöisesti viljeltyä peltomaata sekä niittyä (kuva 16). Koroisten asemakaavamuutos on vireillä. Kaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset uudisrakentamiselle sekä parantaa ja vahvistaa Aurajokivarren alueiden virkistyskäyttöä. [18, s. 2.]



Kuva 16. Koroisten alue nyt. (Kuva: Blom Turku)

Vilmar Vuoristo esitti diplomityössään ”Koroinen, esiselvitys ja maankäytön suunnitelma” kaavan muutosalueelle townhouse-rakentamista. [19, s. 38.] Alueelle Vuoristo sijoittaisi uutta pientalo- sekä kerrostalorakentamista. Pientalojen päämuotoinen toteuttamistapa olisi kaupunkipientalo (kuva 17). Ongelmana on rakennettavuus ja maaperän laatu. Savea Vuoriston osoittamalla pientalojen rakentamispaikalla on 20–30 metriä, ja se saattaa nostaa kustannukset niin korkeaksi, ettei pientaloja ole järkevä toteuttaa.

Kuten jo Malmin Ormuspellon kohteessa tuli ilmi, perustamiskustannukset siellä olivat 31 040–40 740 €, vaikka perustamisolosuhteet ovat huomattavasti paremmat (sisältäen esirakentamisen, perustukset sekä tonttiliittymät).

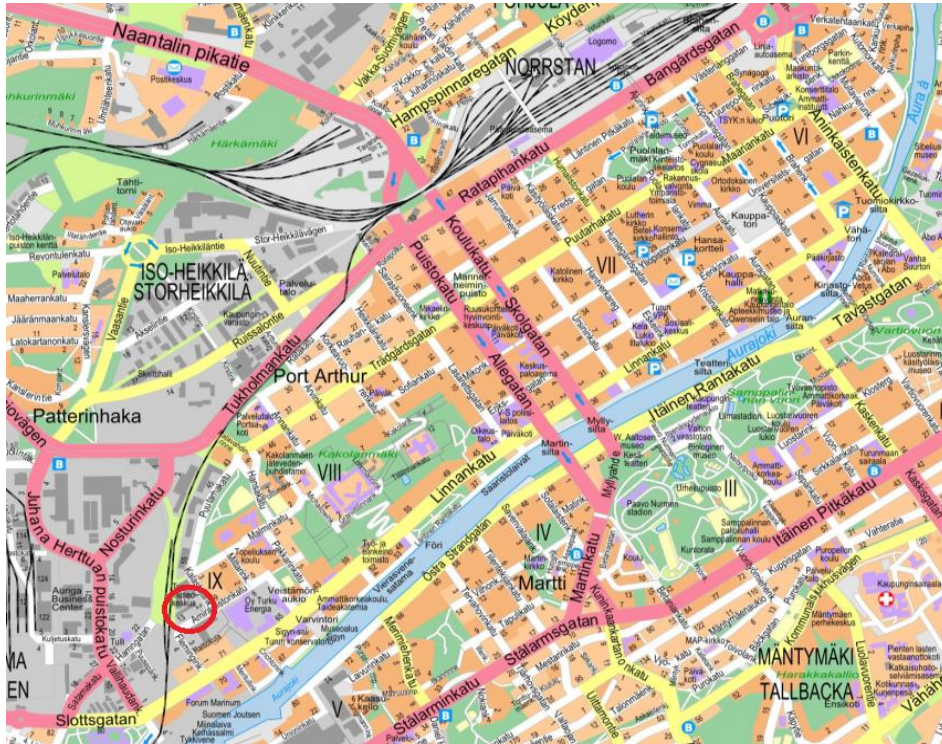


Kuva 17. Vilmar Vuoriston näkemys Koroisten uudesta asuin- ja liikealueesta. (Kuva: Vilmar Vuoristo, diplomityö)

5.1.4 Linnanfältti

Tämä on ainoa alue, jossa mahdollinen rakennuskohde sijaitsee ruutukaava-alueella (kuva 18). Linnanfältin aluetta on kehitetty jo pitkään ja laadittavassa asemakaavamuutoksessa alueen tavoitteena on puu- sekä matala ja tiivis -rakentaminen. Uusien rakennusten tulisi sopia vanhaan rakennuskantaan ja siihen kaupunkipientalot ovat hyvä toteutustapa (kuva 19). Alue sopii myös maaperänsä puolesta pientalorakentamiseen keskimääräistä paremmin kuin moni muu alue Turussa. Suunnitellulla tontilla on maaperätutkimusten mukaan noin 15 metriä savea, ja savimatto on tutkimusten perusteella

tasainen. [20, s. 7–8, 29.] Rakennesuunnittelu Pertti Jääskeläinen Ky:n Pertti Jääskeläinen kommentoi maaperän rakennettavuutta niin, että jos päästään paaluttamaan maanalaiselta pohjaltaan tasaiseen savimaahan, on kytkettyjä pientaloja turvallista rakentaa. Jos pohja on rinne ja paalujen pituudet poikkeavat reilusti rakennuksen anturilaatan eri päissä, riski siihen, että rakennus alkaa vajota, on suurempi. [21]

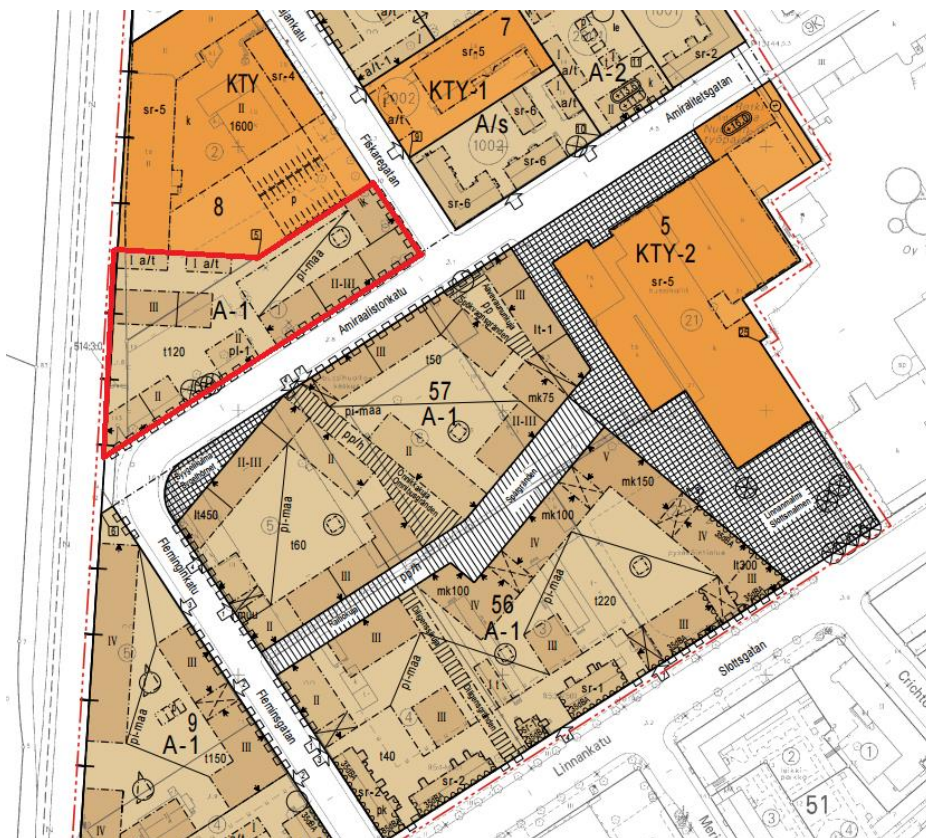


Kuva 18. Turun ruutukaava-alue. Linnafält on ympyröity punaisella. (Kuva: Webmap Turku)



Kuva 19. Linnanfältin vanhaa rakennuskantaa Amiraalistonkadulla ja takana mahdollinen Linnanfältin kaupunkipientalojen rakennuspaikka. (Kuva: Juhani Lankinen)

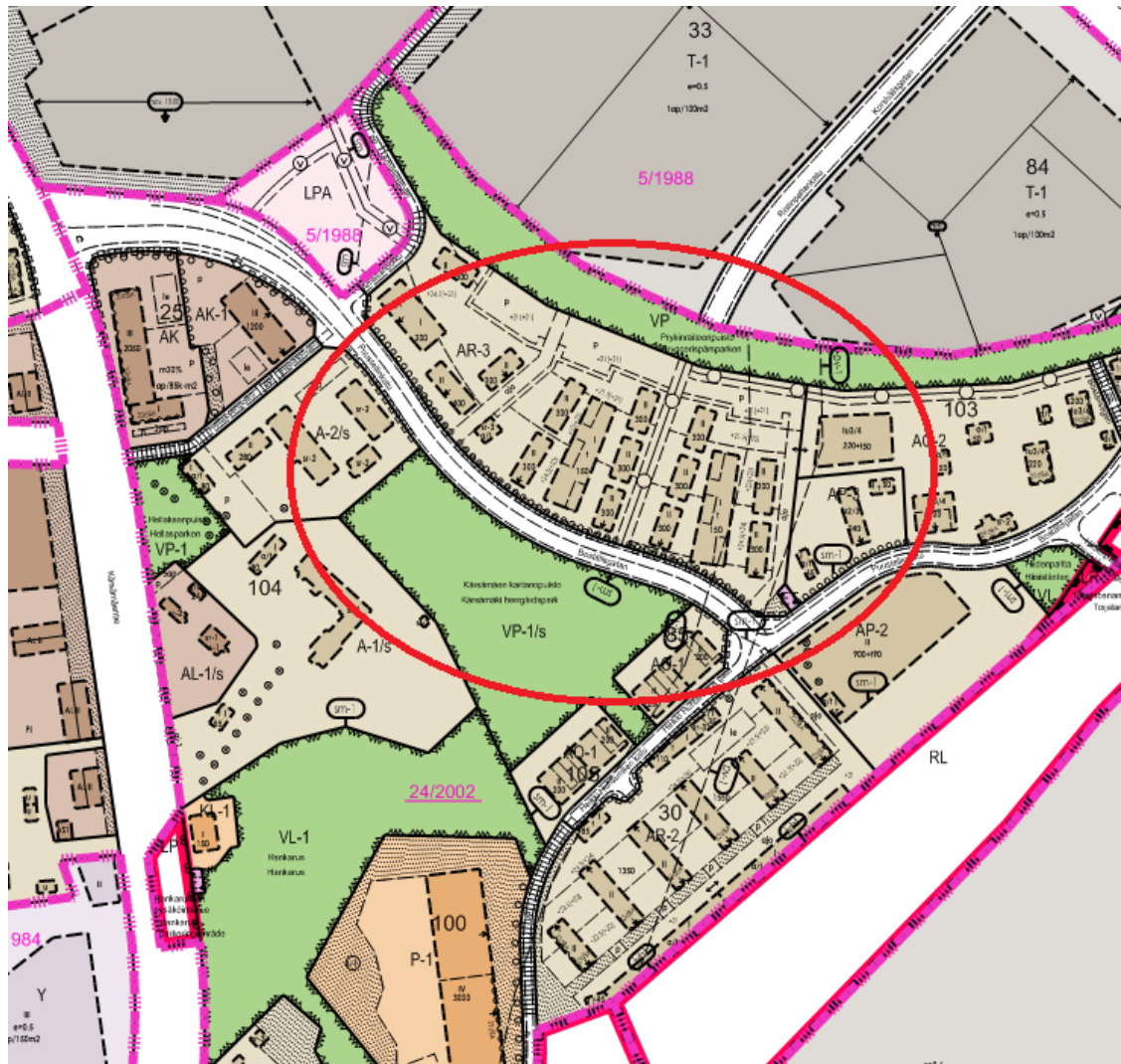
Ongelma perinteiselle kaupunkipientalolle on Amiraalistonkadulta estetty tonttiliittymien teko (kuva 20). Näin tarvittaisiin kaikille muodostettaville kiinteistöille yhteinen pysäköintialue. Se vie tilaa ja vaatii perustettavan osakeyhtiön hallitsemaan aluetta.



Kuva 20. Linnanmäkin asemaakaava Amiraalistonkatu 11–13:n kohdalla. Kohde on merkitty punaisilla viivoilla. (Kuva: Webmap Turku)

5.1.5 Puustellinkatu, Kärsämäki

Kärsämäki sijaitsee noin neljä kilometriä koilliseen Turun kauppatorilta. Kaupunginosa ei siis ole ihan Turun keskustan välittömässä läheisyydessä, mutta on suhteellisen tiiviisti rakennettu asuinpientaloalue. Nyt uudella asemaakaavalla rakentamista halutaan levittää ennen lähes rakentamattoman Puustellinkadun varteen. Asemakaavassa (24/2002) kadun varteen on kaavoitettu tontteja AR-3-tunnuksella (kuva 21), joka on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen kaavamääräys. [22] Kaavamääräys mahdollistaa siis myös kaupunkipientalojen rakentamisen.



Kuva 21. Puustellinkadun asemakaava. (Kuva: Webmap Turku)

Puustellinkadun vahvuus on sen rakentamattomuus, mutta samalla se nostaa kustannuksia, kun valmista infraa ei ole. Rakennettavuudesta ei ole tutkimuksia käytössä. Alue on pääosin peltoa nykyisellään (kuva 22), joten voidaan olettaa, ettei kallio ole ainakaan ihan maanpinnan lähellä. Vahvuudeksi voidaan laskea maaseutumaisuus, jota voi täydentää alueelle sopivalla pientalorakentamisella. Näin syntyy idyllinen asuinalue lähellä keskustaa hyvien kulkuyhteyksien varrella.



Kuva 22. Puustellinkatu nyt. (Kuva: Blom Turku)

5.2 Toteutuneita tiiviitä pientalokohteita

Tässä luvussa esiin nostetut kohteet eivät ole varsinaisia kaupunkipientalokohteita, mutta ovat toteutettu hieman samaa ideologiaa käyttäen. Tarkoituksena on ollut rakentaa tiivistä pientaloasumista alueille, jossa ovat palvelut lähellä ja yhteydet keskustaan kunnossa.

Esimerkkialueista on laskettu kohteiden tehokkuuksia alue-, kortteli- sekä tonttitehokkuusluvuilla. Kaikkia tehokkuuslukuja ei ole saatavilla valmiiksi laskettuina, mutta olen itse laskenut ne niin tarkasti kuin Webmap-ohjelmasta pystyy laskemaan lähinnä asemakaavamääräyksissä annettujen rakennusoikeuksien avulla.

5.2.1 Tenavakatu

Tenavakadun alue Turun Hirvensalon Kukolan kaupunginosassa on rakennusliike Skanskan alullepanema asuinalue, jonka tarkoituksena oli toteuttaa tiivistä omakoti-asumista, kuitenkin yhtiömuotoisena. Idea Tenavakadun alueella on pienet tontit ja

niillä yksi asuinpienalo (kuva 23). Jokaiselle tontille on rakennettu myös yksi talousrakennus ja käynti tontille on suoraan kadulta. Tontti ja rakennukset eivät kuitenkaan muodosta itsenäistä kiinteistöä, vaan ne kuuluvat yhdessä asunto-osakeyhtiöön. Tonttien koot ovat pääsääntöisesti 600–700 m², ja jokaisella tontilla rakennusoikeuden määrä on 170 k-m².

Alueen erikoisuutena ovat katujen nimet, jotka ovat hyvin lapsihenkisiä kuten Tenavakatu, Taaperokatu, Vekarakatu. Jopa alueen puisto on nimetty saman teeman mukaisesti Pilttipuistiksi. Syy tähän löytyy markkinoinnista. Kun aluetta myytiin kohteena olivat lapsiperheet, ja lapsihenkisten nimien uskottiin houkuttelevan kohderyhmään kuuluvia ostajia. [23]



Kuva 23. Tenavakadun alue Turun Hirvensalossa. (Kuva: Blom Turku)

Asemakaava-alue on kooltaan 7 ha, joista 3 ha on omakotitontteja (yhteensä 44 tonttia). Tonttitehokkuus on $e = 0.26$ ja myös korttelitehokkuus $e_k = 0.26$. [24] Syy samaan tehokkuuslukuun on se, että korttelit muodostuvat tonttijaon mukaisesti. Aluetehokkuus

kaava-alueella on $e_a = 0.11$. Yhteensä rakennusoikeutta asemakaava-alueella on 7 920 k-m². [25]

5.2.2 Tähtimökatu, Jaanipuisto

Alue sijaitsee Hannunniityssä Turun itäpuolella. Asuminen on toteutettu tässäkin kohteessa as.oy-muotoisesti kytkettyinä erillistaloina sekä rivitaloina. Asunnoilla ei ole omaa tonttia, mutta oma piha kaikilta löytyy. Yhteistä ovat jätehuolto ja muut talousrakennukset. Esimerkkilotilla Tähtimökatu 13 tontti on kooltaan 5 936 m² (asemakaavassa AR) ja sillä rakennusoikeutta 2 200 k-m². Tonttitehokkuus on näin $e = 0.37$ (kuva 24).

Suurin ero kaupunkientaloihin ovat yhteiset pysäköintialueet, tosin erillistaloilla on jokaisella oma autokatos. Pysäköintiliittymä ei ole suoraan kadulta, vaan yhtä liittymää käyttävät kaikki as.oy:n asukkaat. Erillistalot on kytketty toisiinsa kiinni autokatoksilla, mutta kuitenkin niin, että jokainen asuintalo on ilman seinänaapuria.



Kuva 24. Jaaninpolun asuinalue. (Kuva: Webmap Turku)

Asemakaava "Jaaninpuisto" on kooltaan 9,04 ha, ja siitä asuinrakentamiseen on varattu 5,93 ha (AR 5,18 ha ja AO 0,75 ha). AR-tonttien tehokkuus on $e = 0.31$ ja AO-tonttien $e = 0.40$. Korttelitehokkuus on $e_k = 0.32$ ja aluetehokkuus $e_a = 0.21$. Koko asemakaava-alueen rakennusoikeus AR- ja AO-tonteilla on 18 930 k-m². [26]

5.2.3 Port Arthur

Ruutukaava-alueella sijaitseva Port Arthur eli Portsa on vanha, mutta erittäin tiiviisti rakennettu pientaloalue. Alue on rakentunut 1900-luvun alussa ja on säilyttänyt alkupe-
räisen ilmeensä tähän päivään saakka. Asemakaava on vuodelta 1979. Portsa toteuttaa kaupunkipientaloideaa hyvin, vaikka se ei sitä sen varsinaisessa merkityksessä ole. Täällä ihmiset asuvat pientaloissa lähellä keskustaa, ja korttelit muodostavat tiiviitä sekä suojaisia kokonaisuuksia (kuva 25).

Asuntoihin on jokaiseen oma sisäänkäynti ja jokaisella on oma pieni etupiha. Pääosin piha-alueet ovat yhteisiä ja saattavat olla niin myös eri as.oy:den kesken. Koska alue

on vanha, piha-alueiden kasvisto ja luonto ovat hyvin muokanneet alueen ulkokuva. Isot puut ja tuuheat pensaat antavat kortteille monimuotoisen ja värikkään ulkoasun.

Pysäköinti on joko kadun varrella tai joillakin yhtiöillä pienillä pysäköintialueilla korttelin sisäpihalla. Tämä on tyypillisillä keskusta-alueilla. Todennäköisesti se olisi toteutustapa, joka olisi mahdollista kaupunkipientaloille Turun ruutukaava-alueella, vaikka tapa eroaa perinteisestä kaupunkipientalokonseptista.



Kuva 25. Portsan yleisilme. (Kuva: Blom Turku)

Esimerkkikortteli on asemakaava 30/1979 kortteli numero 21. Se sijaitsee Puutarhakaadun, Arvinkadun, Rauhankadun ja Korkeavuorenkadun välissä. Tontteja korttelissa on viisi ja niiden tehokkuudet ovat $e = 0.81\text{--}0.99$. Korttelitehokkuudeksi muodostuu $e_k = 0.86$. Nämä luvut laskin itse Webmap-ohjelman tiedoista. Aluetehokkuuden sain Turun kaupungin yleiskaavainsinööriltä Olavi Aholalta, joka oli laskenut sen MapInfo-ohjelmaa avuksi käyttäen. Aluetehokkuus Portsassa on $e_a = 0.5$.

5.2.4 Kiviniemenpuisto

Alue sijaitsee Hirvensalon kaakkoisosassa. Vuonna 2012 valmistuneet asuinpienitalot on kytketty toisiinsa, mutta eroteltu autokatoksilla, eli ne ovat erillistaloja. Kiinteistö on as.oy-muotoinen, mutta rakentamisen toteutustapa on oma talo ja oma piha tyylinen. Yhteistä ovat esimerkiksi lasten leikkipaikka ja jätehuolto.

Tontti on suuri (23 117 m²), mutta rakennettu väljästi. Kiinteistölle ei ole annettu yhtä rakennusoikeutta, vaan jokaiselle rakennuspaikalle on määritelty sen paikan oma rakennusoikeus. Näin on tarkasti määrätty, mihin rakennetaan ja millaista rakennetaan. Hirvensalon Kaistarniemessä on paljon pelto- ja niittymaisemaa, joten Kiviniemenpuiston isot nurmialueet ja väljä rakentaminen sopivat hyvin kiinteistön ympäristöön (kuva 26).

Ongelmana Kiviniemenpuistolla on se, etteivät asunnot mene kaupaksi. Ne ovat rakennettu 2012, mutta niistä on edelleen 10 asumatonta asuntoa myymättä. Lisäksi yksi asuttu kohde on laitettu myyntiin. Syynä voi olla tiiviin ja väljän rakentamisen yhdistäminen, mutta sijainti on väärä. Kiviniemenpuisto ei ole lähellä keskustaa, sieltä ei ole todella hyvät liikenneyhteydet (linja-auto arkena tunnin välein) eivätkä palvelut ole vieressä. Lisäksi jos ihmisillä on vielä mielikuva korkeista myyntihinnoista, kysyntä ja tarjonta eivät kohta.



Kuva 26. Kiviniemenpuisto. (Kuva: Webmap Turku)

Asemakaava-alue ”Kiviniemenpuisto” on kooltaan 20.363 ha, josta 2.312 ha on asuinpienalojen korttelialuetta. Rakennusoikeutta on asuinpienaloille ja niiden talousrakennuksille 3 894 k-m², jolloin tonttitehokkuus on $e = 0.17$, joka on samalla myös kaava-alueen korttelitehokkuus. Asemakaavassa on vain yksi asuinkortteli, vaikka asemakaava-alue on suhteellisen suuri. Kaavassa on lisäksi venevalkama-alue, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1 947 k-m². Näin koko kaava-alueen rakennusoikeus on 5 841 k-m². Aluetehokkuus on $e_a = 0.03$.

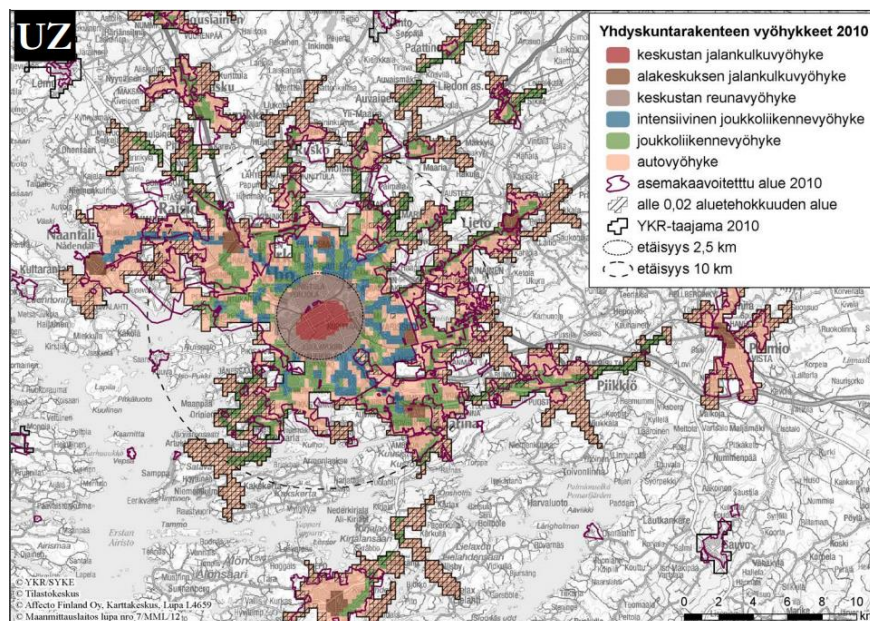
5.2.5 Tehokkuudet

Kaupunkientaloissa on hyvä tutkia aluetehokkuutta. Edellä mainituista kohteista vain Port Arthur vastaa aluetehokkuudeltaan nykyisiä kaupunkientalokohteita (taulukko 2). Esimerkiksi Espoon Säterinmetsän aluetehokkuus on $e_a = 0.44$ ja Helsingin Ormuspelion $e_a = 0.49$. Edellä mainitut kaupunkientalot ovat rakennettu jo valmiiksi tiiviiseen asuinalueeseen, ja niiden suuren rakennustehokkuuden vuoksi ei aluetehokkuus laske. [27, s. 9; 28, s. 42.]

Taulukko 1. Esimerkkialueiden tehokkuusluvut

	$e =$	$e_k =$	$e_a =$
Tenavakatu	0.26	0.26	0.11
Jaanipuisto	AR 0.31/AO 0.40	0.32	0.21
Port Arthur	0.81–0.99	0.86	0.5
Kiviniemenpuisto	0.17	0.17	0.03

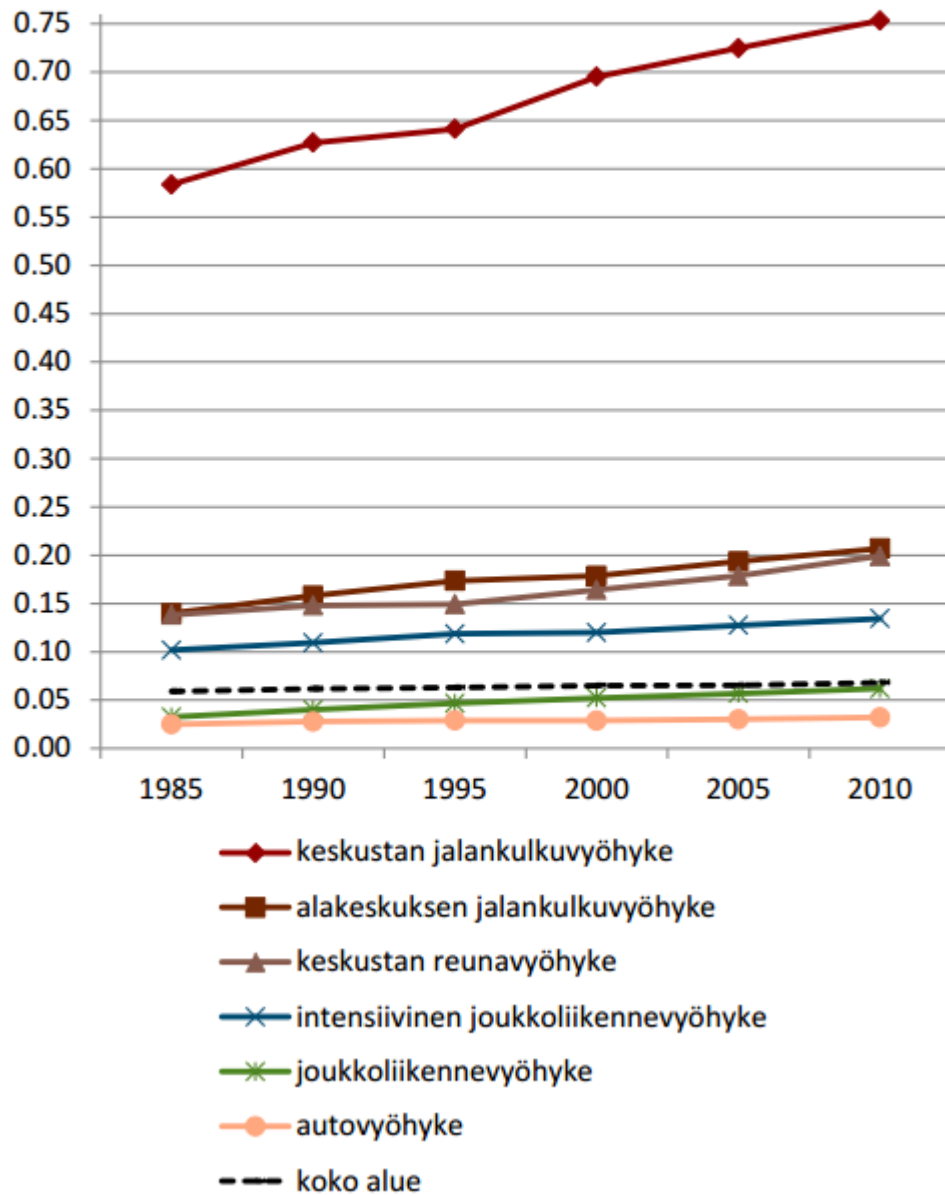
Vuonna 2010 Turun kaupungin kävelykeskustan aluetehokkuus oli $e_a = 0.75$ ja keskustan reunavyöhykkeen $e_a = 0.2$ (kuva 27 ja 28). Kaupunkientaloja kävelykeskustaan ei välttämättä kovin helpolla voida toteuttaa (toki mahdollista esimerkiksi kerrostalo-yhtiön yhteyteen), mutta keskustan reunavyöhykkeelle rakentaminen onnistuu helpommin. Aluetehokkuuksia vertailemalla voidaan todeta kaupunkientalojen tehostavan maankäyttöä ja olevan potentiaalinen toteutustapa nykyisten asuinpienalojen ja rivitalojen rinnalle.



Kuva 27. Turun yhdyskuntarakenne 2010. (Kuva: Urban Zone)



Aluetehokkuus



Kuva 28. Turun aluetehokkuudet 2010. (Kuva: Urban Zone)

6 Mieli­pide­kysely

6.1 Miksi tehtiin?

Turussa ei ole rakennettu vielä yhtään kaupunkipientalokohdetta eikä kaupunkipientaloja mahdollistavia kaavoja ole ollut vireillä. Myös asuin­pientalotonttien kysyntä on ollut heikkoa viime vuosien aikana, vaikka tontteja on runsaasti tarjolla edulliseenkin hintaan. Turun Kiinteistöliikelaitos halusi tämän opinnäytetyön yhteydessä toteuttaa turkulaisille sekä Turun lähiseudulla asuville mieli­pide­kyselyn, jolla voitaisiin parantaa pientalotonttien tarjontaa ja markkinointia sekä kysyä heidän mieli­pide­ttä­än kaupunkipientalojen kiinnostavuudesta ja tarpeellisuudesta mahdollistaa monipuolisempaa asumista Turussa. Kyselyllä haluttiin myös tietää, minkälaisena asuin­pientalorakentajat ovat kokeneet rakentamisprosessin eri vaiheet, ja kuulla heidän mieli­pide­te­nsä rakentamis- ja asemakaavasäädöksistä. Tässä työssä keskitytään kyselyn kaupunkipientaloja koskevaan osaan. Mieli­pide­kyselyn kysymykset ovat liitteenä 1.

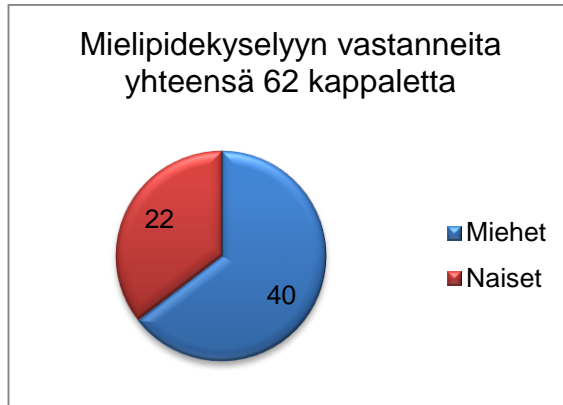
6.2 Miten toteutettiin?

Mieli­pide­kysely julkaistiin 10.5.2016 yhdessä Turun Kiinteistöliikelaitoksen julkaiseman tiedotteen kanssa. Tiedotteessa kerrottiin Turun kaupungin monipuolisesta pientalotonttitarjonnasta ja täydentävästä pientalokaavoituksesta valmiiksi rakennetuille alueille pyöräilymatkan päässä Turun keskustasta. Kysely jaettiin Turun kaupungin internetsivuilla Turku.fi, Turun kaupungin twitteritilillä ja Turun kaupungin facebookisivuilla. Tiedote on liitteenä 2.

Kysely toteutettiin Webropol 2.0 -kyselytutkimustyökalulla. Kysymykset tutkimukseen laati tämän opinnäytetyön tekijä, ja webropolkyselyn teknisen toteutuksen teki paikkatietoinsinööri Jani Helin Turun Kiinteistöliikelaitokselta. Kyselyssä on 21 kysymystä, mutta vastaajan vastauksien perusteella ohjelma ohjasi alusta loppuun asti kolmen erilaisen polun kautta. Ensimmäinen haara alkoi kysymyksestä kuusi, joka jakoi vastaajat kahteen eri polkuun. Toinen polku jatkoi kysymykseen seitsemän ja toinen kysymykseen 13. Kysymys seitsemän taas jakoi vastauksen perusteella vastaajat kahteen eri jonoon, joista jatkettiin kyselyn loppuun. Seuraavassa kappaleessa käydään kyselyn tulokset ja eri polut läpi.

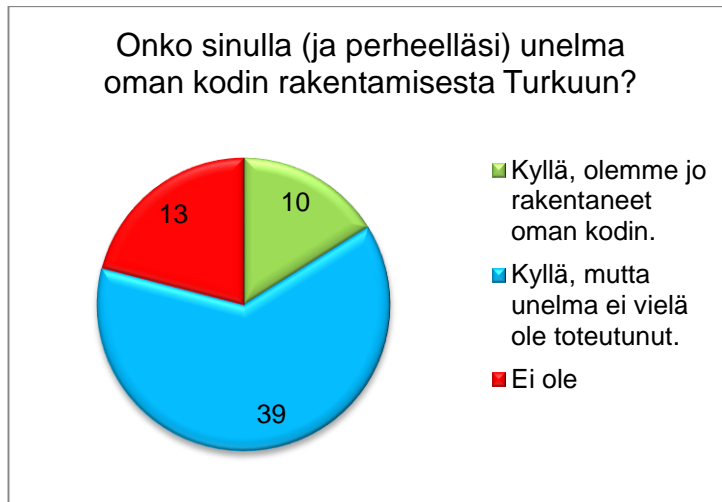
6.3 Tulokset

Mielipidekysely toteutettiin 10.–18. toukokuuta 2016 välisenä aikana ja siihen vastasi yhteensä 62 ihmistä. 330 ihmistä avasi kyselyn, mutta jätti vastaamisen kesken, joten kyselyn vastausprosentti on 15,8 ($62+330 = 392$, $62/392 = 0,1581 \sim 15,8 \%$). (kuva 29)



Kuva 29. Mielipidekyselyyn vastanneet.

Kyselyn mielenkiinto tämän opinnäytetyön kohdalla keskittyy ryhmiin, jotka ovat jo rakentaneet asuinpienitalon Turkuun tai mahdollisesti haaveilevat siitä. Toki myös ryhmä, joka ei ole rakentanut eikä siitä unelmoi, on tärkeä, mutta heidän mielipiteidensä kiinnostavuus ei ole niin painava kuin kahdella muulla ryhmällä (kuva 30). Vastaajista kymmenen oli jo rakentanut kodin (osuus 16 %). Heistä kahdeksan on miehiä ja kaksi naista. Vastaajista 39 unelmoi oman kodin rakentamisesta, mutta se ei ollut vielä toteutunut (osuus 63 %). Heistä 23 on miehiä ja kahdeksan naisia. Ryhmässä, joka ei ole rakentanut eikä siitä haaveile, on 13 vastaajaa (osuus 21 %), ja heistä yhdeksän on miehiä ja neljä naisia.



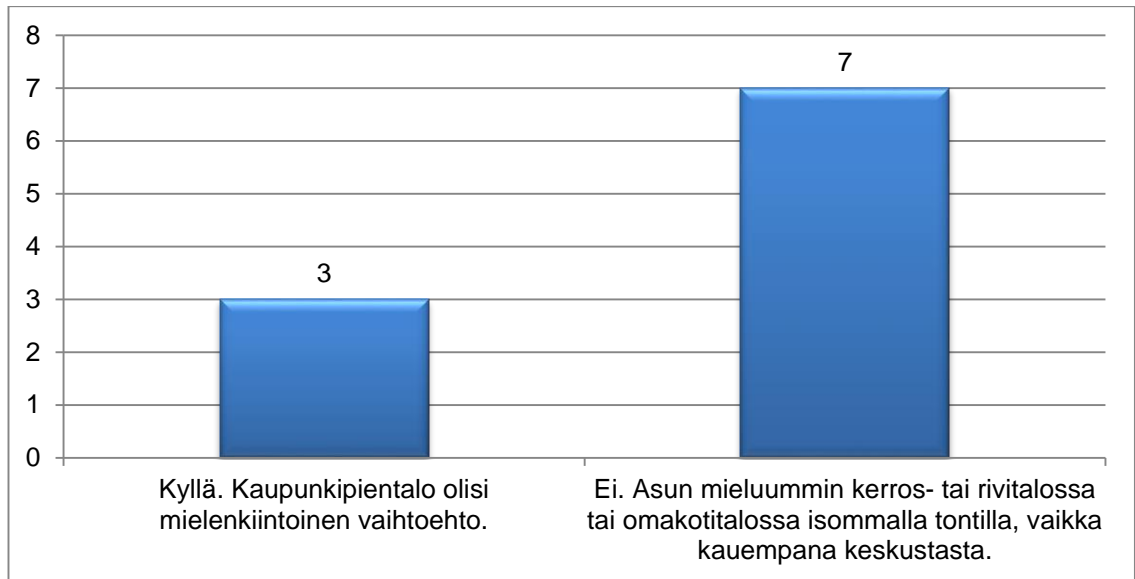
Kuva 30. Vastanneiden osuudet joko jo rakentaneiden, siitä unelmoivien tai ei halukkaiden.

6.3.1 Kyllä, olemme jo rakentaneet oman kodin

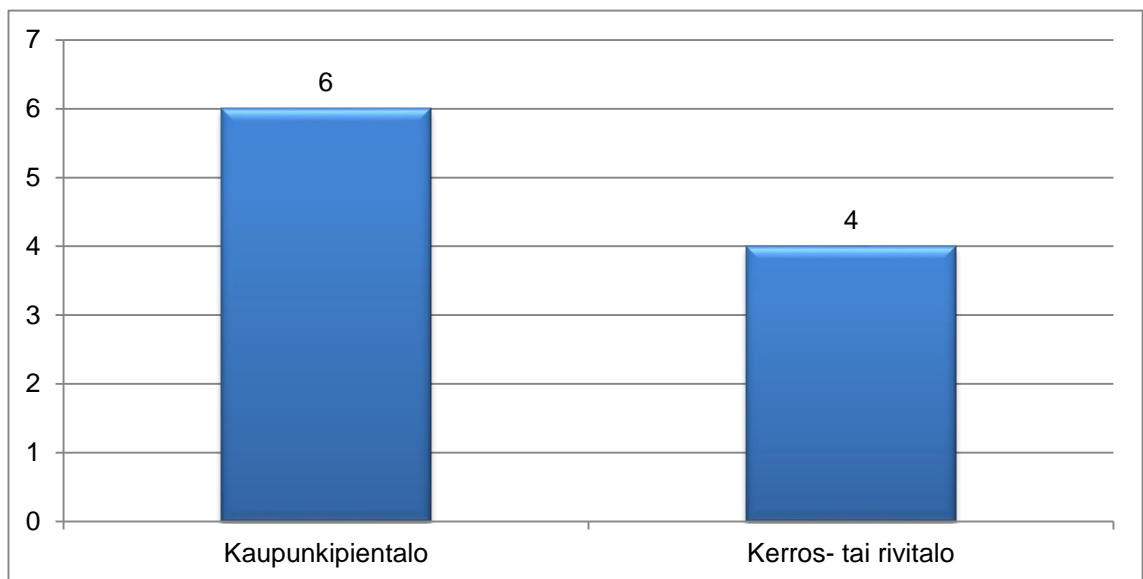
Tässä ryhmässä vastauksia tuli kymmenen kappaletta. Vastaukset poikkeavat muista ryhmistä varsinkin kysymyksissä numero 18 ja 19. Niissä kysyttiin vastaajan mielipidettä kohtuuhintaisesta ja sopivan kokoisesta asuinpientalosta. Tämä ryhmä oli ainoa, jossa kohtuuhintainen asuinpientalo sai eniten vastauksia kategoriaan ”yli 300 000 euroa” (neljä vastausta) ja sopivan kokoinen ”yli 150 m²” (viisi vastausta). Kahdessa muussa ryhmässä nämä kategoriat saivat ylivoimaisesti vähiten ääniä.

Vastaajat suhtautuivat pääsääntöisesti positiivisesti kaupunkipientaloihin ja niiden sopivuuteen Turkuun, mutta eivät kokeneet niitä omalle kohdalle sopiviksi tai tarpeellisiksi. Pientaloasuminen on tälle ryhmälle kuitenkin läheisin asumismuoto, ja siksi he valitsevat kaupunkipientalon miellyttävämmäksi asumismuodoksi kuin kerros- tai rivitalon.

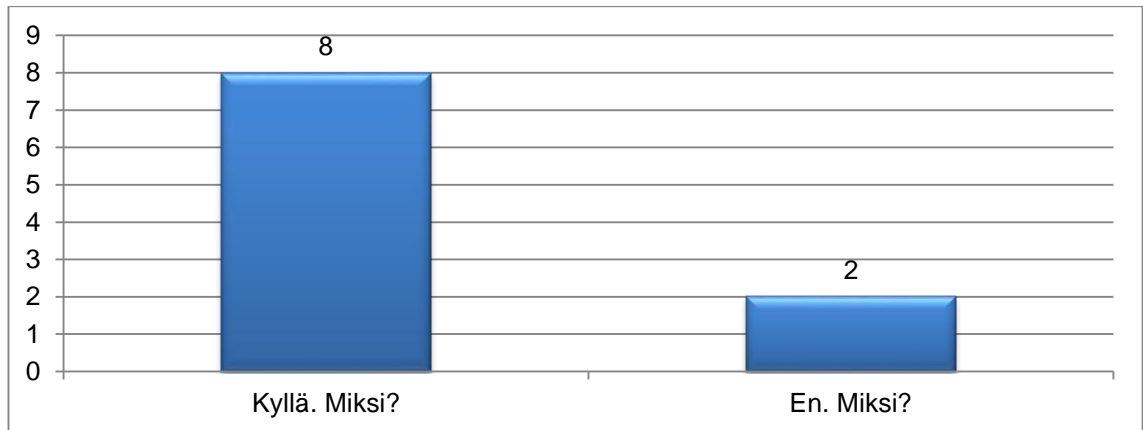
Alla kaikki kaupunkipientaloja koskevat kysymykset ja niihin vastaukset tässä ryhmässä. (kuvat 31–36.)



Kuva 31. Kysymys 13. Jos tarjolla olisi kaupunkientalotontteja Turun keskustan vaikutusalueella kooltaan 200–300 m², voisiko kaupunkientalo olla sinulle ja perheellesi tulevaisuuden asuinkohde?



Kuva 32. Kysymys 14. Jos tarjolla olisi keskustan vaikutusalueelta kerros- tai rivitaloasunto tai kaupunkientalo, kumpi olisi mielestäsi mielekkäämpi vaihtoehto?



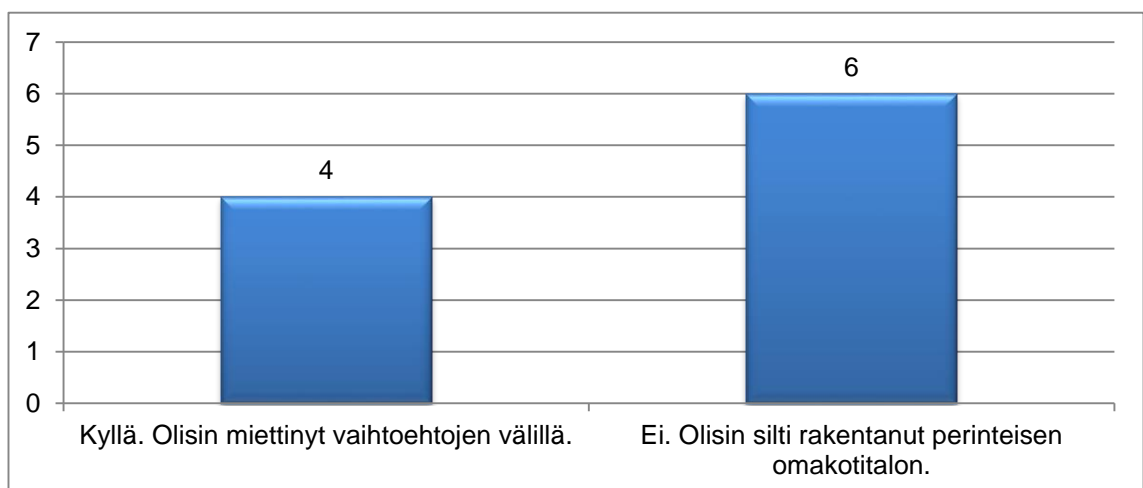
Kuva 33. Kysymys 15. Näetkö kaupunkipientalon mielenkiintoisena lisänä Turun kaupungin asuntotarjontaan? (avoin vastaus miksi?)

Kyllä

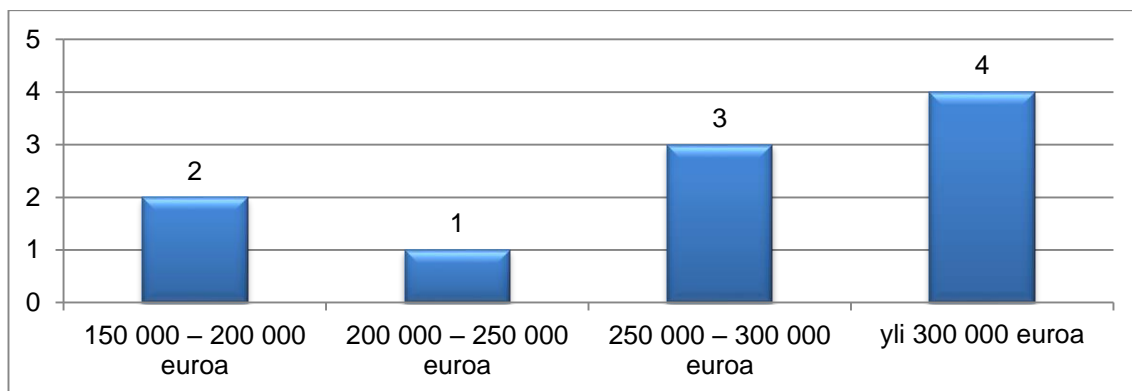
- Mahdollistaisi omakotiasumisen cityihmisille
- ehkä näitäkin tarvitaan kaupunkikuvaan
- ei aivan seinä/parvekenaaapuria
- Varmasti löytyy kohdeyleisöä näillekin
- Vaihtelua kaavamaisuuteen

En

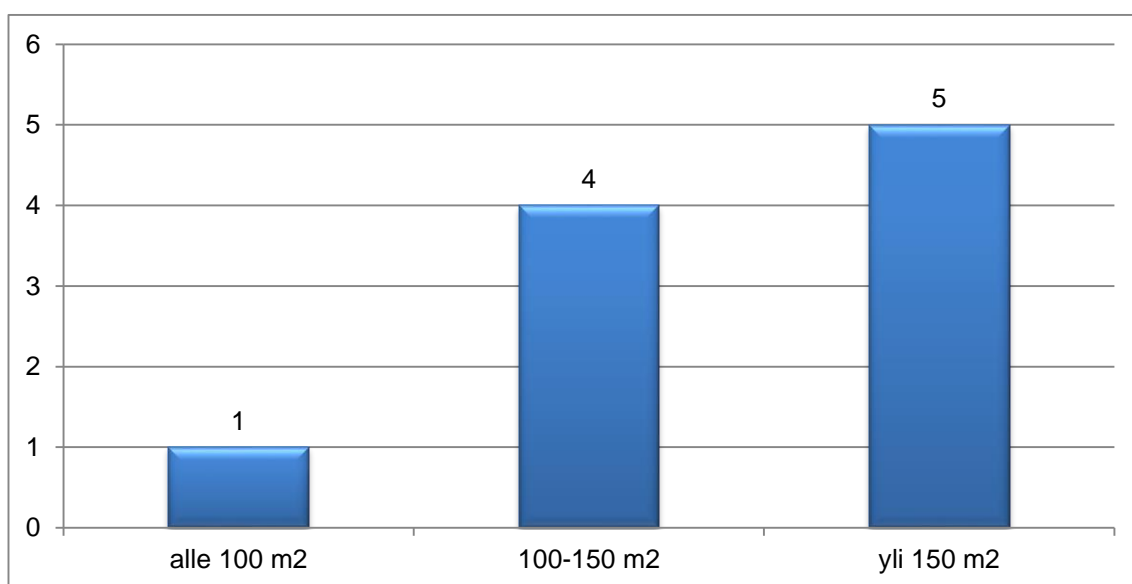
- Ei niitä mahdu kaupunkialueella montaa
- Minusta ko. rakennusmuodossa ei ole mitään järkeä.



Kuva 34. Kysymys 16. Olisiko kaupunkipientalo vaihtoehtoinen rakennusmuoto, jos se olisi mahdollista Turussa silloin kun rakennusprojektinne tuli ajankohtaiseksi?



Kuva 35. Kysymys 18. Mikä on mielestäsi kohtuuhintainen asuinpientalo, jos rakentaisit sen itse tai ostaisit avaimet käteen -periaatteella (ei sisällä tonttia)?



Kuva 36. Kysymys 19. Minkä kokoinen asuinpientalo on mielestäsi kiinnostava ja tarjoaisi riittävät tilat asumiseen?

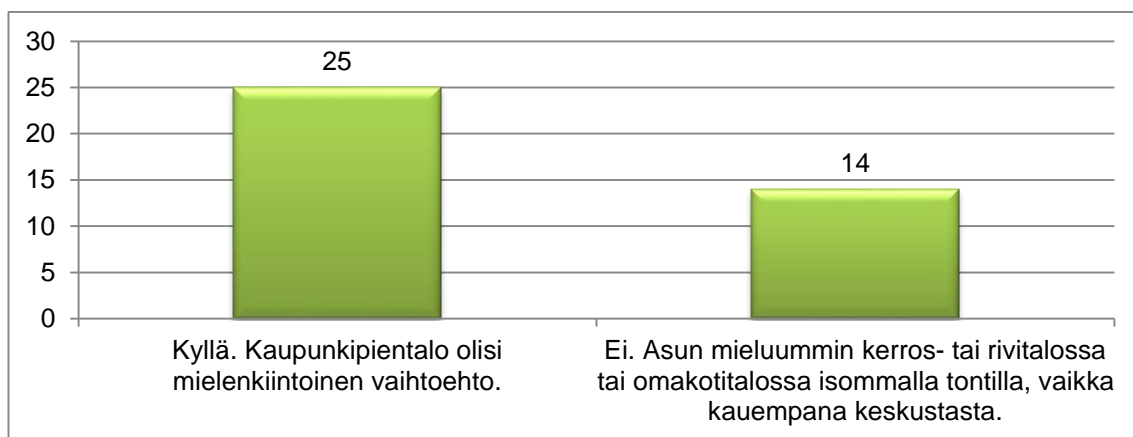
6.3.2 Kyllä, mutta unelma ei vielä ole toteutunut

Tämä ryhmä on vastausmäärältään suurin, 39 vastausta. Kuten olettaa saattaa, tässä ryhmässä on paljon vastaajia, joiden unelma on rakentaa omakotitalo, mutta tietyt odotukset eivät ole kovin realistisia. Esimerkiksi asuinpientalon rakentamisen kohtuullinen hinta (kysymys 18) poikkeaa edellisen vastaajaryhmän vastauksista huomattavasti. Myös Rakennustutkimus RTS Oy:n vuonna 2014 laatima rakentamisen kustannusarvio antaa pientalon rakentamiskustannuksiksi paljon suuremman arvion. Kustannusarvio on laadittu indeksitalon perusteella, jollaista ei ole olemassa. Indeksitalon perustana

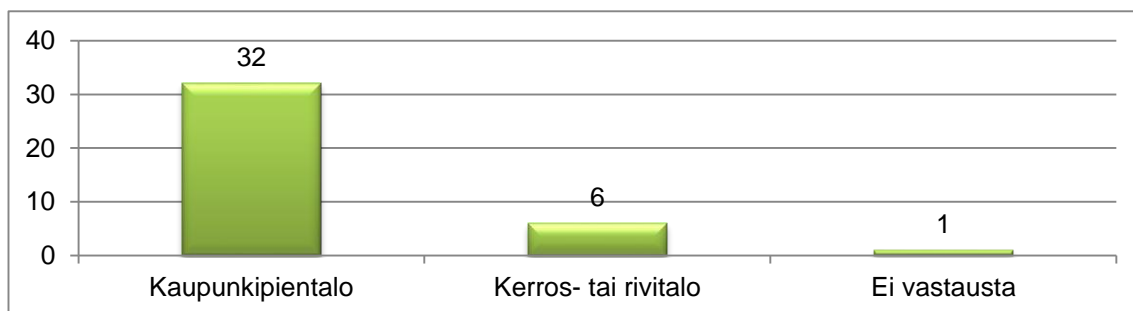
olevat tiedot kerätään omakotirakentajilta, urakoitsijoilta, materiaalivalmistajilta, viranomaisilta ja rakennustarvikemyyjiltä. Vuonna 2014 indeksitalon bruttoala on 197 m², nettoala 170 m² ja sen rakentamiskustannukset ovat 326 000 € (1920 €/netto-m²) [29]. Indeksitalon kustannuksissa ei ole huomioitu tontin hintaa.

Ryhmässä kaikki eivät täysin tieneet, mitä kaupunkipientalolla tarkoitetaan. Kysymyseen 15 annettiin mahdollisuus vastata avoimella vastauksella ja siinä esimerkiksi eräs vastaaja kommentoi näin: ”Asun jo sellaisessa, unelmatontti vaan sijaitsee erilaisessa ympäristössä.” Turussa ei kuitenkaan ole toteutettu yhtään kaupunkipientaloprojektia, joten jos vastaaja oli turkulainen, niin hän ei aivan tiennyt, mistä kyselyssä on kyse silloin, kun kysytään kaupunkipientaloista.

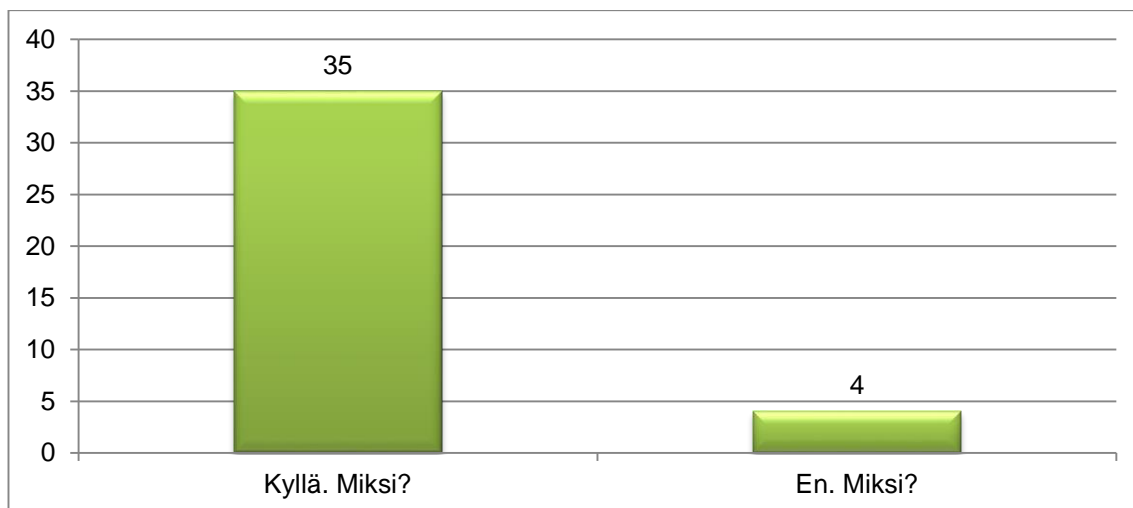
Alla ovat ryhmän vastaukset kaupunkipientaloja koskeviin kysymyksiin. (kuvat 37–42.)



Kuva 37. Kysymys 13. Jos tarjolla olisi kaupunkipientalotontteja Turun keskustan vaikutusalueella kooltaan 200–300 m², voisiko kaupunkipientalo olla sinulle ja perheellesi tulevaisuuden asuinkohde?



Kuva 38. Kysymys 14. Jos tarjolla olisi keskustan vaikutusalueelta kerros- tai rivitaloasunto tai kaupunkipientalo, kumpi olisi mielestäsi mielekkäämpi vaihtoehto?



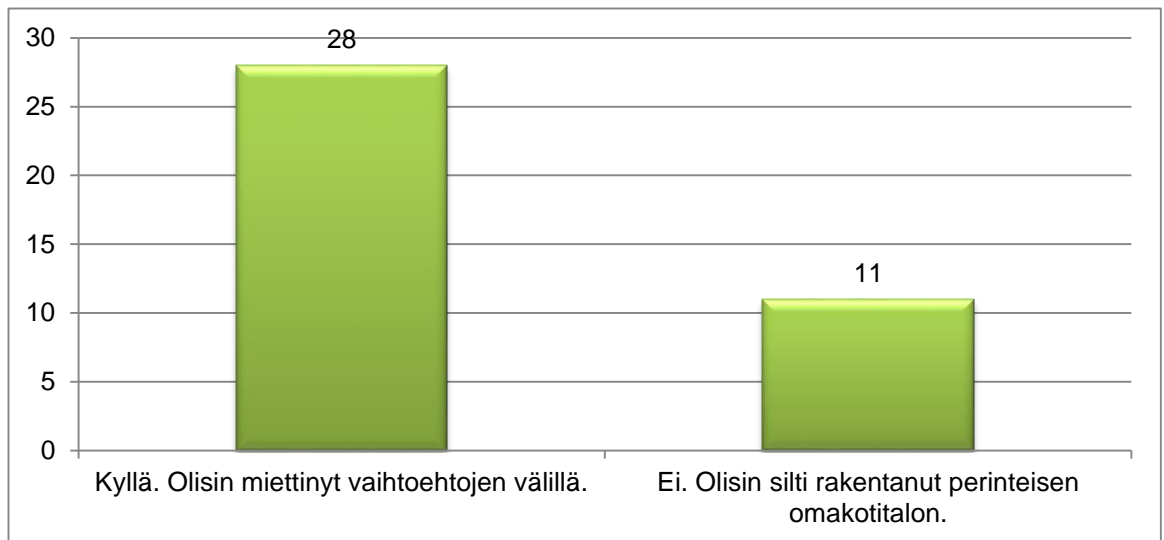
Kuva 39. Kysymys 15. Näetkö kaupunkipientalon mielenkiintoisena lisänä Turun kaupungin asuntotarjontaan? (avoin vastaus miksi)

Kyllä

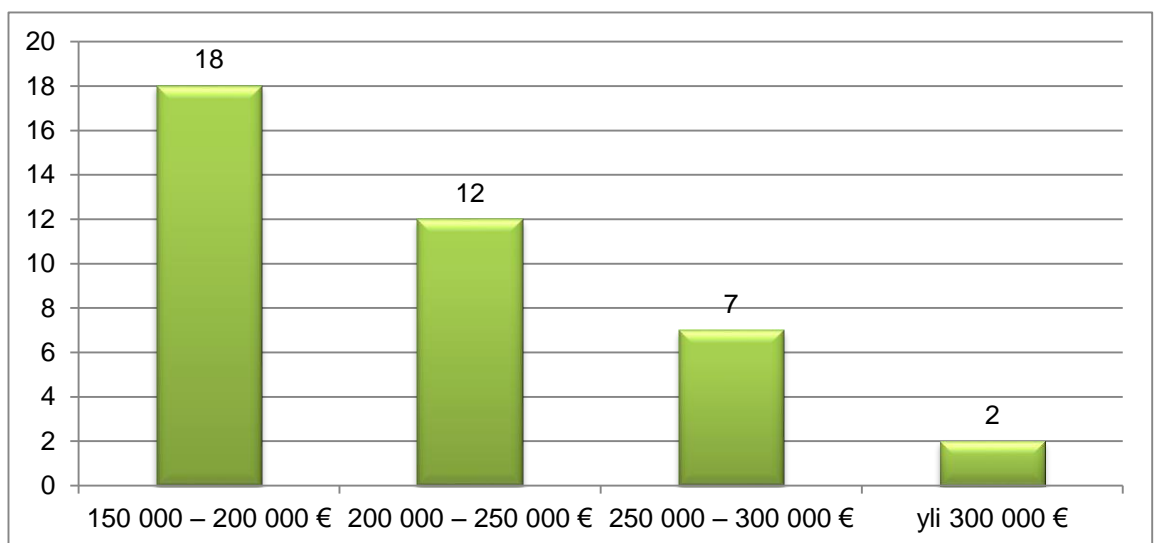
- talo on kuitenkin aina talo, ei onkalo muiden joukossa
- tarvitaan monipuolisempaa tarjontaa ja vaihtoehtoja
- Palvelut lähellä, helppo hoito
- Vain, jos se todella on keskustan läheisyydessä (max 2km torille)
- Tiivis asuminen on tulevaisuutta
- Kaupunkinkuva tarvitsee uusia asumismuotoja. Lisäksi pitäisi harkita enemmän pienoiskerrostaloja puurakentamisen kautta. Isojen yhtiöiden talot ovat kaikki samannäköisiä
- Jos tilaa tonteille on, ehdottomasti monipuolisempaa asumistarjontaa keskustan lähelle
- Monipuolista rakentamista tarvitaan
- ne on kauniita (ainakin vanhat sellaiset)
- Itsenäisempi kuin rivi- tai kerrostalo
- Moderni asuintapa, tämä olisi oikeastaan kaikkea mitä tontilta haluausimme
- Sopii varmasti osalle. Itse kuitenkin koen, että omakotitalotontin on oltava huomattavasti rakennusta isompi
- Kyllä jos tontti olisi suurempi
- Oma tupa, oma lupa, väljyyttä asumiseen

En

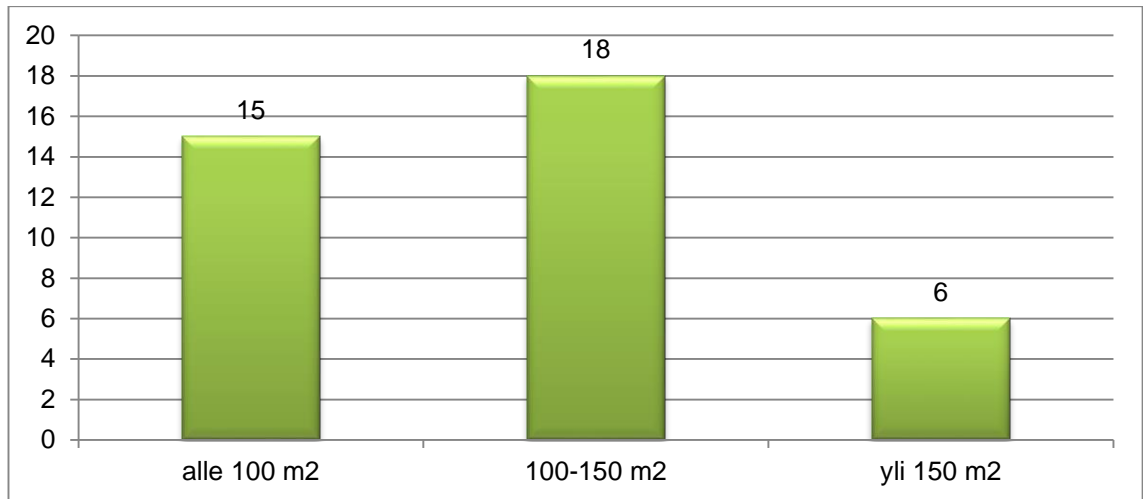
- Arvostan pihaa
- Asun jo sellaisessa, unelmatontti vaan sijaitsee erilaisessa ympäristössä.



Kuva 40. Kysymys 16. Olisiko kaupunkientalo vaihtoehtoinen rakennusmuoto, jos se olisi mahdollista Turussa silloin kun rakennusprojektinne tuli ajankohtaiseksi?



Kuva 41. Kysymys 18. Mikä on mielestäsi kohtuuhintainen asuinpientalo, jos rakentaisit sen itse tai ostaisit avaimet käteen -periaatteella (ei sisällä tonttia)?

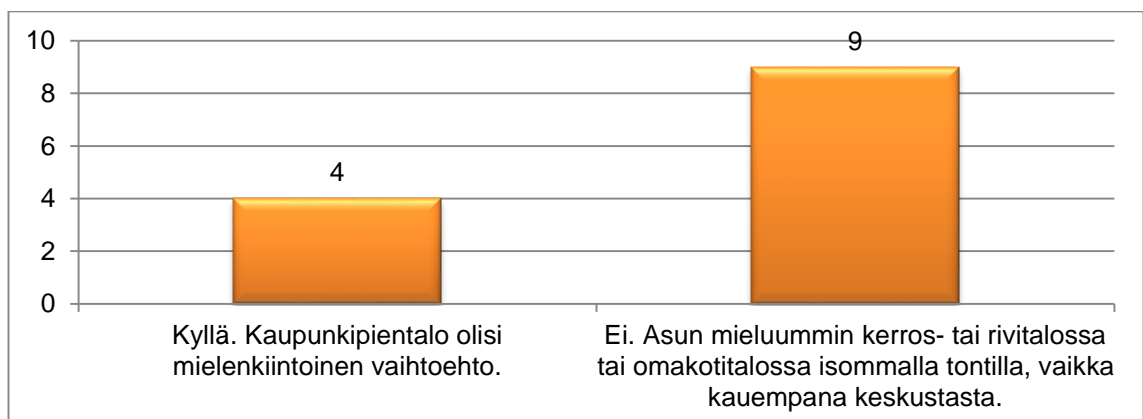


Kuva 42. Kysymys 19. Minkä kokoinen asuinpientalo on mielestäsi kiinnostava ja tarjoaisi riittävät tilat asumiseen?

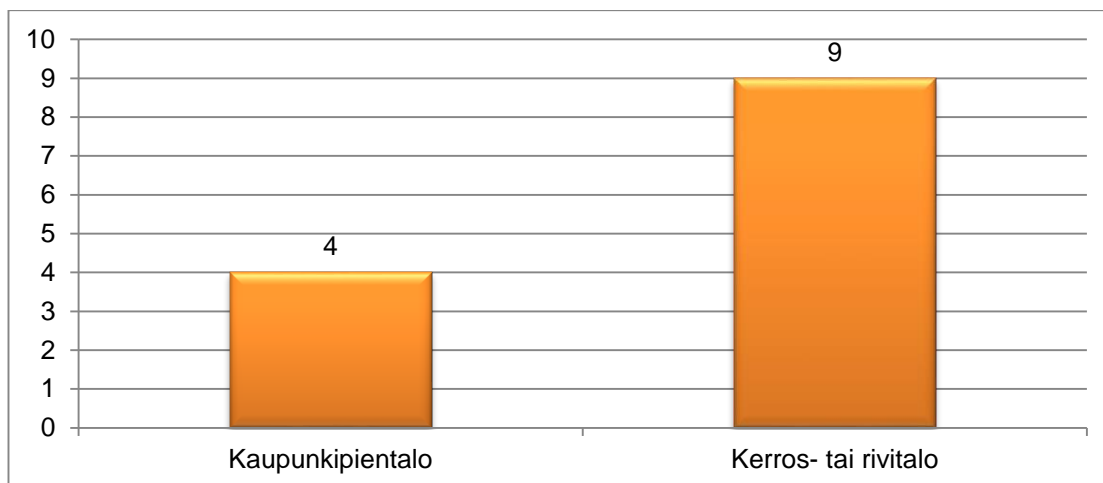
6.3.3 Ei ole

Ryhmässä vastauksia on 13. Tämä ryhmä on ainoa, jossa vastaajat asuvat mieluummin kerros- tai rivitalossa kuin kaupunkipientalossa (kysymys 14). Silti vastaajat kokivat kaupunkipientalot pääsääntöisesti mielenkiintoisena lisänä Turun kaupungin asuntotarjonnalle (kysymys 15). Myös tässä vastaajaryhmässä rakentamisen kohtuuhintaisuus eroaa vahvasti jo rakentaneiden tai Rakennustutkimus RTS Oy:n tekemän selvityksen kustannusarviosta.

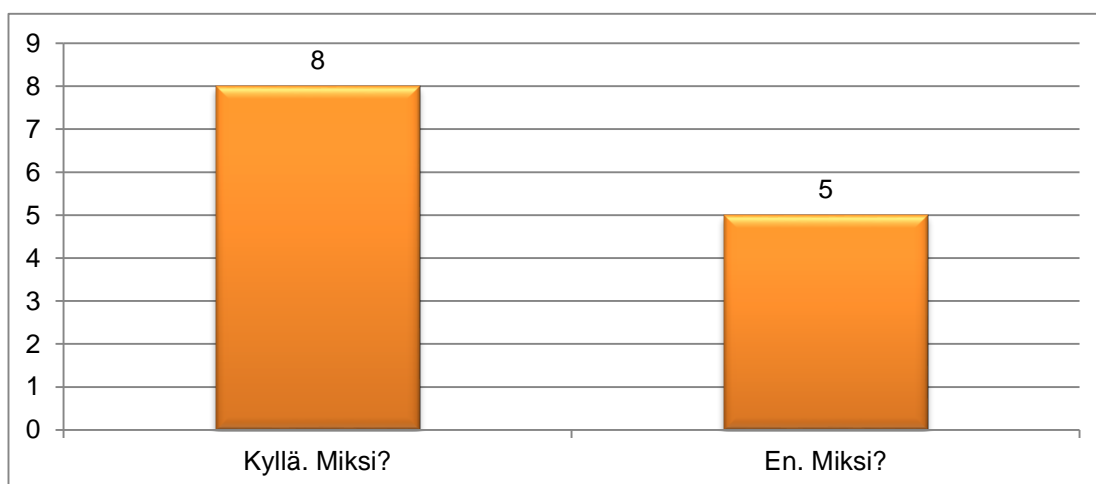
Alla ovat ryhmän vastaukset kaupunkipientaloja koskeviin kysymyksiin. (kuvat 43–47.)



Kuva 43. . Kysymys 13. Jos tarjolla olisi kaupunkipientalotontteja Turun keskustan vaikutusalueella kooltaan 200–300 m², voisiko kaupunkipientalo olla sinulle ja perheellesi tulevaisuuden asuinkohde?



Kuva 44. Kysymys 14. Jos tarjolla olisi keskustan vaikutusalueelta kerros- tai rivitaloasunto tai kaupunkipientalo, kumpi olisi mielestäsi mielekkäämpi vaihtoehto?



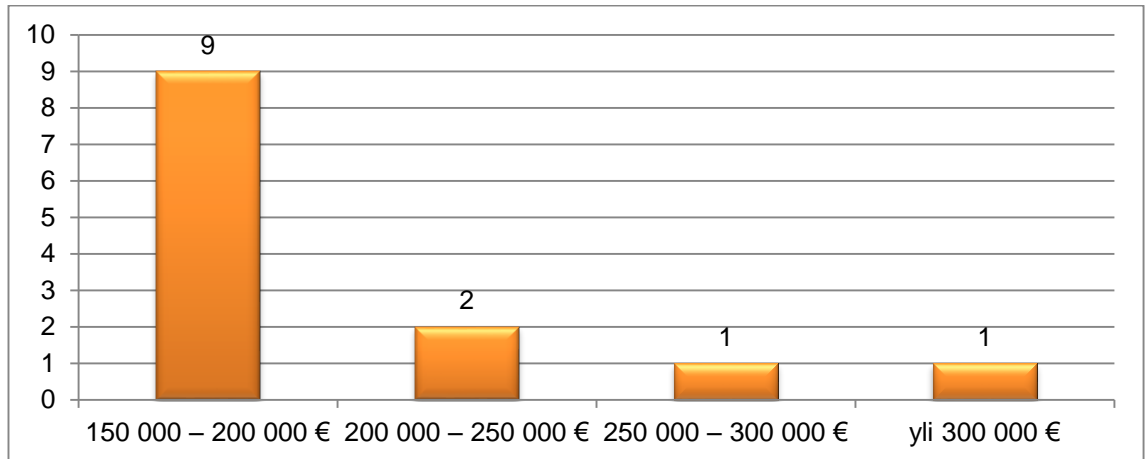
Kuva 45. Kysymys 15. Näetkö kaupunkipientalon mielenkiintoisena lisänä Turun kaupungin asuntotarjontaan? (avoin vastaus miksi?)

Kyllä

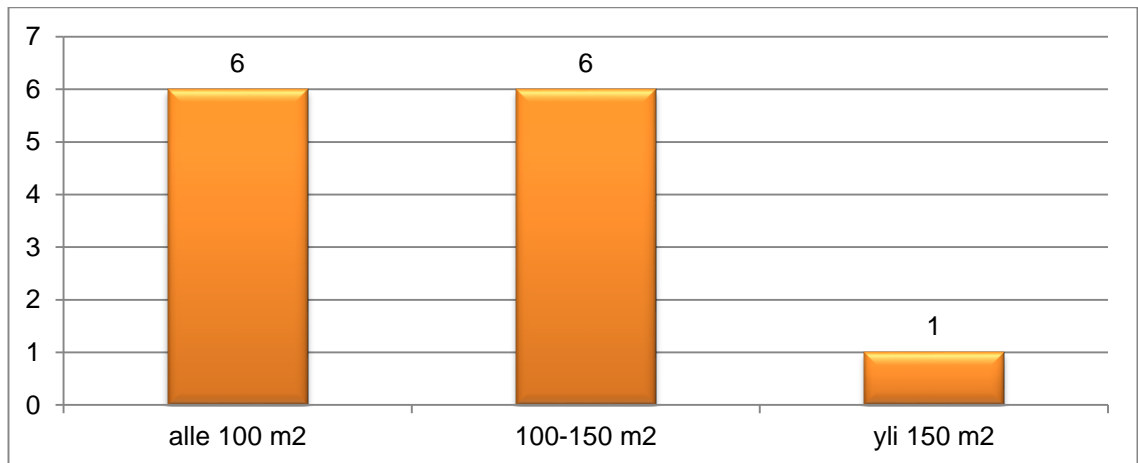
- Tarjonta on hyvä olla monipuolista.
- Erilaisia ratkaisuja erilaisiin tarpeisiin tarvitaan.
- Täydentää ja monipuolistaa asumisvaihtoehtoja, yhdistää rivitalo- ja omakotiasumisen hyvät puolet
- Mielestäni keskustan lähellä olevat pientaloalueet ovat puoleensavetäviä. Uuden rakentaminen ei osittain siksi kiinnosta, että samalla rahalla saa keskustan läheltä vanhan, enkä näe ongelmaa vanhassa talossa asumisessa.
- Kaikki eivät tarvitse suuria asuntoja

En

- Turussa pientalolähiöt ovat jo hyvin lähellä keskustaa, enemmän kannattaisi parantaa julkisia yhteyksiä näihin ja ydinkeskustassa suosia tiiviimpiä ratkaisuja
- Liian pieni tontti, ei juuri eroa rivitalosta.
- Turussa on kestävä kehityksen takia enemmän syytä tiivistää kaupunkirakennetta esim. pieniä kerrostaloja rakentamalla, kuin tehdä kaupunkipientaloja. Täällä on pien- ja omakotitaloja aivan liikaa.



Kuva 46. Kysymys 18. Mikä on mielestäsi kohtuuhintainen asuinpienitalo, jos rakentaisit sen itse tai ostaisit avaimet käteen -periaatteella (ei sisällä tonttia)?



Kuva 47. Kysymys 19. Minkä kokoinen asuinpienitalo on mielestäsi kiinnostava ja tarjoaisi riittävät tilat asumiseen?

7 Yhteenveto

7.1 Yleinen

Pientalorakentaminen niin Suomessa kuin Turussakin on vähentynyt huomattavasti 2000-luvun aikana. Kun vielä vuonna 2005 uusia omakotitaloja alettiin rakentaa Suomen tilastokeskuksen mukaan 16 000 kappaletta, oli vastaava luku vuonna 2015 enää 6 000. Silti Asukasbarometri 2010:n mukaan 74 prosenttia suomalaisista haluaa asua pientaloissa. [28, s. 6–7.] Yleinen taloudellinen tilanne, tonttien hinta ja asumisen muutuneet trendit sekä ihmisten asumiselle asettamat vaatimukset vaikuttavat pientalorakentamisen vähentyneeseen määrään. [31]

Olen ottanut tässä työssä esiin perinteisen kaupunkipientalokonseptin Suomessa. Toteutuneita kohteita jo löytyy ja niistä voidaan oppia mitä kaupunkipientalokohteen toteuttaminen vaatii niin kunnalta kuin rakentajaltakin. Suunnittelu ja rakentaminen kuuluvat haastavaan luokkaan, eikä tällaista kohdetta voida toteuttaa valmiina tehtaalta tilattavana talopakettina. Kuitenkin samalla olisi toivottavaa rakennuskustannusten pysyvän kohtuullisina, jotta mahdollisimman monelle avautuisi mahdollisuus oman kaupunkipientalon rakentamiseen Turkuun, jos sellainen mahdollisuus avautuu.

Kaupungin intresseissä on käyttää omistamansa maa-alueet mahdollisimman hyvin ja tehokkaasti kuntalaisia sekä kaupunkia palvellen. Nykypäivän trendi on tiivistäminen sekä täydentäminen. Halutaan tuoda uudet asunnot jo valmiiseen infraan työpaikkojen, palveluiden sekä hyvin liikenneyhteyksien varteen. Kaupunkipientalot eivät tietenkään ole yhtä tehokkaita maankäytöllisesti kuin kerrostalot, mutta rakentamisessa voidaan päästä hyvin korkeaan tonttitehokkuuteen, kuten Helsinki ja Espoo ovat osoittaneet. Heidän kaupunkipientalokohteidensa tonttitehokkuutta kuvaava e-luku asettuu välille $e = 0.6-0.8$.

Luvussa 5 esiteltiin esimerkkikohteita tiivistä rakentamisesta Turussa. Aluetehokkuuksia tarkastellessa Port Arthur osoittautui tiiveimmin rakennetuksi aluetehokkuuden ollessa $e_a = 0.5$. Esimerkiksi Malmin Ormuspeltoon täydennysrakennettu kaupunkipientaloalue jo olemassa olevaan pääsääntöisesti asuinkerrostalovoittoiseen kaupunginosaan antaa saman aluetehokkuuden kuin Port Arthurissa. Se tukee näkemystä, jossa

kaupunkipientalot nähdään hyvänä tapana toteuttaa tehokasta maankäyttöä varsinkin tiivistys- ja täydennysrakentamisena.

Jo toteutuneissa kohteissa Ormuspelossa sekä Alppikylässä asemakaava salli osaan tonteista rakennettavan yhden tai kaksi asuntoa. Jos Turussa haluttaisiin toteuttaa esimerkiksi Linnanfältissä kaupunkipientalokohde, olisi syytä tehokkuuden lisäämiseksi ainakin harkita vastaavaa. Mikäli ollaan kauempana keskustasta, niin moiseen ei välttämättä ole tarvetta. Tontit kaupunkipientaloissa ovat jo niin pieniä, ettei rakennusoi-keutta kannata pienentää.

Espoon Säterinmetsän ja Helsingin Malminkartanon kohteissa rakentajan vapaus suunnitella ja toteuttaa kaupunkipientalo oli erilainen kuin Helsingin Malmilla tai Alppikylässä. Säterinmetsässä ja Malminkartanossa jokainen sai hyvin vapaasti ja itsenäisesti toteuttaa kohteensa, kunhan tietyt kaikille annetut rakentamismääräykset täyttyivät (esimerkiksi kattokulma, palomuurien rakentaminen, seinälinjat). Malmilla ja Alppikylässä taas panostettiin enemmän yhdessä suunnitteluun ja toteuttamiseen. Näin taloista tulee enemmän toistensa näköisiä ja tietynlainen värikkyyttä sekä monimuotoisuus vähenevät.

Mielipidekysely sekä asumiselle nykypäivänä asetetut vaatimukset tukevat sitä, että Turkuun kannattaa mahdollistaa kaupunkipientaloja. Hyviä rakennuspaikkoja löytyy ja jo kuten edellä mainituista tilastoista käy ilmi, uusia perinteisiä omakotitaloja ei rakenneta enää kovinkaan paljon, joten jotain uutta olisi hyvä tarjota rakentajille. Mahdollisuus perinteisiin kaupunkipientaloihin tai niiden erilaisiin yhdistelmiin avaisi uusille kiinnostuneille rakentajille tavan toteuttaa pientalouneilmaansa lähellä keskustaa, lähellä palveluita, lähellä työpaikkaa. Ihmiset haluavat edelleen asua pientaloissa, mutta mahdollisimman lähellä keskustaa.

7.2 SWOT-analyysi

<p style="text-align: center;">Vahvuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehokkuus • Kiinnostavuus • Konsepti 	<p style="text-align: center;">Heikkoudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vaativa suunnitella ja rakentaa • Hinta • Tunnettavuus
<p style="text-align: center;">Mahdollisuudet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaupunkikuvan monipuolistaminen • Uudenlainen asumismuoto • Uudet pientalorakentajat 	<p style="text-align: center;">Uhat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sopivat rakentamispaikat • Viranomaisten työmäärä • Toteuttajien löytyminen

7.2.1 Vahvuudet (Strengths)

Turun kaupungin näkökulmasta kaupunkipientalot ovat tehokas tapa tiivistää kaupunkia. Kuten voidaan Helsingin ja Espoon esimerkkikohteista nähdä, toteuttaa kaupunkipientalot aluetehokkuudeltaan tehokasta kaupunkirakennetta. Tehokkaimmat tavat toteuttaa kaupunkipientaloja ovat tiivistys- ja täydennysrakentaminen.

Mielipidekyselystä käy ilmi se, että kaupunkipientalot kiinnostavat ihmisiä. Ne ovat mielenkiintoinen ja vaihtoehtoinen tapa yhdistää kaupunkiasuminen hyvien yhteyksien ja palveluiden ääressä, mutta kuitenkin omassa asuinpientalossa ja omalla kiinteistöllä.

Kaupunkipientalokonsepti luo värikästä ja monimuotoista kaupunkikuvaa. Värikkyyys, julkisivun monimuotoisuus ja eri tyylit tekevät kaupunkipientaloista mielenkiintoisen asumismuodon, mikä myös tekee asuinalueestaan erilaisen.

7.2.2 Heikkoudet (Weaknesses)

Helsingin kaupunki on asettanut kaupunkientalot vaativimpaan suunnitteluluokkaan ja vaatii tähän suunnitteluluokkaan kuuluvan suunnittelijan tekemän rakennussuunnitelman. Kaupunkientalot ovat kaikki uniikkeja, eikä niitä voi ostaa talopaketteina.

Suunnittelu ja persoonallisuus tuovat kaupunkientalojen rakentamiskustannukset korkeammaksi kuin esimerkiksi valmiin talopaketin toteuttaminen. Vain Malminkartanon kohteesta on saatavilla rakennuskustannuksia, tosin kyselyyn vastasi vain yhdeksän rakentajaa. Johtuen vuokratonteista ei kaupunkientalojen myyntihintoja löydy Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelusta. Tällä hetkellä kaksi kaupunkientaloa on myynnissä Helsingin Malminkartanossa ja Alppikylässä. Malminkartanon kaupunkientalon pyyntihinta on 465 000 euroa ja Alppikylän 498 000 euroa. Alppikylän kohde on valmistumassa kesällä 2016 ja Malminkartanon kohde on rakennettu vuonna 2004.

Kaupunkientalokonsepti ei ole Suomessa vielä kovin tunnettu. Jos Turku haluaisi toteuttaa kaupunkientalokohteen, kuinka hyvin ihmiset ymmärtävät, mistä oikeastaan on kysymys? Mainonnalla ja markkinoinnilla tunnettavuutta voidaan lisätä, mutta ennen kuin toteuttaminen alkaa, pitää rakentajien tietää, mihin he ryhtyvät ja, että ymmärtävät eron normaalin omakotitalon ja kaupunkientalon rakentamisessa.

7.2.3 Mahdollisuudet (Opportunities)

Kaupunkientalot toteutuessaan luovat värikästä sekä monimuotoista kaupunkikuvaa ja näin monipuolistaa kaupunkikuvaa nykyisestä. Mielenkiintoiseen paikkaan toteutetut kaupunkientalot voivat piristää ja tuoda värikyyttä koko siihen kaupunginosaan, jonne niitä rakennetaan. Keskustan alueella niiden vaikutus koko keskustan kehittämiseen voi olla merkittävä, koska mitään vastaavaa ei ruutukaava-alueelle ole vielä toteutettu.

Kaupunkientalot ovat uusi asumismuoto Turussa. Ne toisivat lisävaihtoehdon perinteisten kerrostalo-, rivitalo- ja omakotitaloasumiselle. Jos tarjolla on enemmän vaihtoehtoisia asumismuotoja, tämä voi toimia houkuttelevana vaihtoehtona, kun ihmiset tekevät asumispaikkakuntaa koskevia päätöksiä.

Pientalorakentaminen on vähentynyt huomattavasti, kuten tämän luvun alussa todettiin. Perinteinen omakotirakentaminen ei tilastojen mukaan ole enää niin suosittua kuin

kymmenen vuotta sitten, ja tähän kaupunkipientalot voivat tuoda muutosta. Konseptissa yhdistyy ihmisten nykyiset asumisenvaatimukset, mutta samalla se on oma asuinpientalo.

7.2.4 Uhat (Threats)

Turussa savinen maaperä on rakentamiselle haasteellinen ja siksi toteuttamispaikkoja on rajallinen määrä. Rakennussuunnittelu Pertti Jääskeläinen Ky:n Pertti Jääskeläinen kertoi kytkettyjen, saman laatan päälle tehtyjen rakennusten rakentamisen ongelmista. Perustusten tekeminen on tietenkin mahdollista, mutta esimerkiksi maanalaiset rinteet ja savilaadut tuovat haasteita rakentamiselle.

Kaupungin virkamiesten työmäärä Helsingissä ja Espoossa on ollut suurta kaupunkipientalokohteissa. Turun tulee varautua tähän jo etukäteen ja miettiä, kuinka hoidetaan erilaiset suunnittelu, valvonta ja riidan selvitys tilanteen. Rakentamisvaiheessa joudutaan tekemään paljon naapureiden välistä yhteistyötä sekä sopimuksia, ja kaupunki voi joutua erotuomariksi osapuolten väliin, kuten Helsingissä ja Espoossa on osittain käynyt.

Uhkana on myös toteuttajat. Mitä jos heitä ei löydy? Kaupunkipientalon rakentaminen ei ole helppo tehtävä ja se vaatii toteuttajaltaan paljon. Kustannukset voivat nousta sellaiseksi, ettei Turun kokoisesta kaupungista löydy tarpeeksi kiinnostuneita, ja heistä vielä rakentajia. Suunnittelu, rakentaminen ja naapureiden kanssa yhdessä toimiminen ovat kaupunkipientaloissa vaativaa luokkaa ja se vaatii toteuttajaltaan paljon.

Lähteet

- 1 Ennakkoväkiluku sukupuolen mukaan alueittain, huhtikuu 2016. 2016. Tilastokeskus. Saatavilla:
http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vrm__vamuu/005_vamuu_tau_101.px/sortedtable/tableViewSorted/?rxid=6ba6f32c-500b-4f79-8690-2e7aa046bf68. Luettu 7.6.2016.
- 2 Tilastotietoja Turusta 2015. Turun kaupunki. Saatavilla:
http://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/tilastotietoja_turusta_2015.pdf. Luettu 7.6.2016.
- 3 Historiaa. Turun Yliopisto. 2016. Verkkodokumentti. Saatavilla:
<https://www.utu.fi/fi/yksikot/med/yksikot/lhotautioppi/Historia/Sivut/home.aspx>. Luettu 7.6.2016.
- 4 TYÖTTÖMYYSKATSAUS 4/2016. Turun kaupunki. Verkkodokumentti. Saatavilla:
<http://www.turku.fi/tilastot/tyottomyyskatsaus>. Luettu 7.6.2016.
- 5 Yleiskaava 2029. Turun kaupunki. 2016. Verkkodokumentti. Saatavilla:
<http://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/yleiskaava-2029>. Luettu 8.6.2016.
- 6 Yleiskaava 2035 lähtökohdat ja tavoitteet. 2013. Verkkodokumentti. Turun kaupunki, Ympäristötoimiala, kaupunkisuunnittelu, yleiskaavayksikkö. Julkaistu 28.5.2013. Saatavilla:
http://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/turku_yleiskaava_2029_lahtokohdat_ja_tavoitteet.pdf. Luettu 8.6.2016.
- 7 Turun kaupungin alueelliset väestöprojektiot 2015–2030. 2015. Verkkodokumentti. Kaupunkitutkimus TA Oy. 5/2015. Saatavilla:
https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files//kehityskuvien_vaikutusten_arviointi_raportti.pdf. Luettu 10.06.2016.
- 8 Valmistuneet rakennukset käyttötarkoituksen mukaan 2007–2014. Verkkodokumentti. Turun kaupunki. Saatavilla:
https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/0409_0.pdf. Luettu 9.6.2016.
- 9 Valmistuneet asunnot talotyyppin mukaan 2005–2007. 2014. Verkkodokumentti. Turun kaupunki. Saatavilla:
https://www.turku.fi/sites/default/files/atoms/files/0410_0.pdf. Luettu 9.6.2016.
- 10 Tontit lapsiperheille. 2016. Turun kaupunki. Saatavilla:
<http://www.turku.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/myynnissa-olevat-tontit/tontit-lapsiperheille>. Luettu 9.6.2016.

- 11 Manninen, Rikhard & Holopainen, Teemu. 2006. TOWNHOUSE, KYTKETTY OMATONTTINEN PIENTALO KAUPUNGISSA, LÄHTÖKOHTIA JA TAVOITTEITA, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2006:8. Saatavilla: http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2006-8.pdf. Luettu 30.5.2016.
- 12 Fogelholm, Kai. 2003. ESPOON SÄTERINMETSÄ, Tutkimus yhteenkytkettyjen omakotitalojen rakentamisesta. Rakennustieto Oy.
- 13 Malminkartanon kaupunkipientalot, projektin kokemukset ja johtopäätökset. 2005. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto, tonttiosasto. Digipaino
- 14 Heikkilä, Juha. 2016. Helsingin kaupunki, pientaloasiamies. Haastattelu 16.05.2016.
- 15 Ormuspellon esite. 2011. Helsingin kaupunki. Saatavilla: <http://www.hel.fi/static/kv/tontti/Kaupunkipientalot/VALMIS%20ESITE%20ORMUSPELTO.pdf>. Luettu 20.06.2016.
- 16 Suomalaisten asumisessa ”dramaattinen muutos” –ihan kuin olisi vuosi 1995. 2016. Talouselämä. Verkko uutinen. Julkaistu 21.5.2016. http://m.taloussanomat.fi/asuminen/2016/05/21/suomalaisten-asumisessa-dramaattinen-muutos-ihan-kuin-olisi-vuosi-1995/20165458/310?utm_source=tf-other&utm_medium=tf-responsive&utm_campaign=tf-iltasanomat-popular?utm_source=tf-other&utm_medium=tf-responsive&utm_campaign=tf-iltasanomat-popular. Luettu 20.6.2016.
- 17 Helsingin kaupungin vuokrattavat kaupunkipientalotontit 2012 Alppikylä. Helsingin kaupunki. Saatavilla: <http://www.hel.fi/static/kv/tontti/Kaupunkipientalot/VALMIS%20ESITE%20ALPPIKYL%C3%84.pdf>. Luettu 22.6.2016.
- 18 Asemakaavamuutos ”Koroinen”. Turun kaupunki. Päivitetty 9.2.2015. Saatavilla: http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/kuvien_naytto.php3?Diario=940&kuvan_nimi=OAS_pdf&kuvan_tyyppi=OAS_tyyppi&taulukon_nimi=oas_pdf&tunniste=Tunniste. Luettu 16.6.2016.
- 19 Vuoristo, Vilmar. 2015. Koroinen: Esiselvitys ja maankäytön suunnitelma. Diplomi-työ. Julkaistu 30.9.2015. Saatavilla: <http://jultika.oulu.fi/files/nbnfioulu-201510132068.pdf>. Luettu 15.6.2016.
- 20 Linnafältti asemakaavamuutos. 2014. Turun kaupunki. Julkaistu 29.1.2014. Saatavilla: http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/kuvien_naytto.php3?Diario=15986-2005&kuvan_nimi=kh_kv_sel_uusi_pdf&kuvan_tyyppi=kh_kv_sel_uusi_pdf_tyyppi&taulukon_nimi=kh_kv&tunniste=Di9. Luettu 15.6.2016.

- 21 Jääskeläinen, Pertti. 2016. Rakennesuunnittelu Pertti Jääskeläinen Ky. Haastattelu 5.7.2016.
- 22 Kärämäen kartanon kaava. 2002. Turun kaupunki. Saatavilla: http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/kuvien_naytto.php3?Diario=1666-2002&kuvan_nimi=Lop_kartta&kuvan_tyyppi=Lop_kartta_tyyppi&taulukon_nimi=vom_t&tunniste=Di11. Luettu 27.06.2016.
- 23 Monet Turun asuinalueiden nimet rakennuttajien keksimiä. 2014. Verkkojulkaisu. Aamuset. Julkaistu 12.11.2014. Saatavilla: <http://www.aamuset.fi/naista-puhutaan/uutiset/monet-turun-asuinalueiden-nimista-rakennuttajien-keksimia>. Luettu 28.6.2016.
- 24 Asemakaava Kukola-Länsi tilastot. 2003. Turun kaupunki. Saatavilla: http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/kuvien_naytto.php3?Diario=10915-2002&kuvan_nimi=Ehd_til_lom_pdf1&kuvan_tyyppi=Ehd_til_lom_pdf_tyyppi1&taulukon_nimi=ehd_ykl&tunniste=Di5. Luettu 13.7.2016.
- 25 Asemakaava Kukola-Länsi. 2003. Turun kaupunki. Saatavilla: http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/kuvien_naytto.php3?Diario=10915-2002&kuvan_nimi=Ehd_sel_pdf1&kuvan_tyyppi=Ehd_sel_pdf_tyyppi1&taulukon_nimi=ehd_ykl&tunniste=Di5. Luettu 13.7.2016.
- 26 Asemakaava Jaaninpolku. 2003. Turun kaupunki. Saatavilla: http://ympto.turku.fi/ympakaavi/sivut/Kaavoitus/sivut/Asemakaavoitus/sivut/kuvien_naytto.php?Diario=7351-2002&kuvan_nimi=Ehd_sel_pdf1&kuvan_tyyppi=Ehd_sel_pdf_tyyppi1&taulukon_nimi=ehd_ykl&tunniste=Di5. Luettu 13.7.2016.
- 27 Kuismanen, Kimmo. Matala-tiivis puurakentaminen. Julkaistu 25.9.2005. Saatavilla: <http://www.kuismanen.fi/plansu.pdf>. Luettu 22.7.2016.
- 28 Helsingin yleiskaava. Esikaupunkien asemaseutujen kehittämisen edellytykset. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnittelunosaston selvityksiä 2013:3. Saatavilla: http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-3.pdf. Luettu 22.7.2016.
- 29 Tee kustannuslaskenta todelliselta pohjalta. 2016. Verkkojulkaisu. Suomirakentaa.fi. Päivitetty 21.3.2016. Saatavilla: <http://www.suomirakentaa.fi/omakotirakentaja/ok-suunnittelu/kustannusarvion-tekeminen>. Luettu 1.6.2016.
- 30 Hedman, Markku. "Pientalo keskelle kaupunkia". Kuntatekniikka-lehti. 4/2016. Luettu 29.6.2016.
- 31 Pientalot rakennetaan talopaketeista. 2016. Verkkojulkaisu. Pientaloteollisuus. Saatavilla: http://www.pientaloteollisuus.fi/fin/tietoa_pientaloista/. Luettu 8.7.2016.

Mielipidekysely pientalorakentamisesta

Turun kaupunki haluaa kysyä mielipidettäsi ja saada palautetta pientalorakentamiseen sekä kaupungin tonttitarjontaan liittyen. Kyselyn kautta sinulla on mahdollisuus vaikuttaa tonttitarjonnan kehittämiseen. Kysely laaditaan osana Metropolia ammattikorkeakoulun opinnäytetyötä, joka koskee kaupunkipientaloja. Kyselyyn vastaaminen vie noin viisi (5) minuuttia.

Kaupunkipientalot ovat omalle - tai vuokratontille rakennettuja pientaloja, jotka ovat kytkettyjä toisiinsa joko yhdeltä tai molemmilta seinustoilta. Kaupunkipientalot ovat itsenäisiä kiinteistöjä eivätkä yhtiömuotoisia niin kuin rivitalot. Jokaisella kaupunkipientalolla on oma sisäänkäynti suoraan kadulta sekä oma etu- ja takapiha. Kaupunkipientalo on verrattavissa itsenäiseen omakotitaloon fyysisestä kytkennästä ja seinä- yms. rasitteista huolimatta.

1 Oletko:

- Nainen
- Mies

2 Minkä ikäinen olet:

- 18–30-vuotias
- 31–40-vuotias
- 41–50-vuotias
- 51–64-vuotias
- yli 65-vuotias

3 Asuuko taloudessasi:

- 1-2 henkilöä
- 3-5 henkilöä
- kuusi tai enemmän

4 Asumismuotosi tällä hetkellä:

- Vuokralla
- Asumisoikeusasunnossa
- Omistusasunnossa

5 Asutko

- Kerrostalossa
- Rivitalossa
- Omakotitalossa

6 Onko sinulla (ja perheelläsi) unelma oman kodin rakentamisesta Turkuun?

- Kyllä, mutta unelma ei vielä ole toteutunut.
- Kyllä, olemme jo rakentaneet oman kodin.
- Ei ole, mutta sopivan tilaisuuden tullen se voisi olla mahdollista.
- Ei ole

7 Oletko kiinnostunut tai oletko ollut kiinnostunut Turun kaupungin tonttitarjonnasta?

- Kyllä
- En

8 Koetko helpoksi löytää tietoa tarjolla olevista tonteista?

- Kyllä (avoin vastaus miksi)
- En (avoin vastaus miksi)

9 Mistä löysit tietoa Turun kaupungin tarjolla olevista tonteista?

- Turku.fi
- oikotie.fi
- lehdestä
- muualta (avoin vastaus mistä)

10 Mikä mielestäsi olisi helpoin ja paras tapa saada tietoa kaupungin tonttitarjonnasta?

- Turku.fi
- oikotie.fi
- sosiaalinen media (twitter, facebook)
- paikallislehdet
- tv-mainonta
- radio
- muu, mikä? (avoin vastaus)

11 Millaisena koit pientalorakentamisen aina tontin hankkimisesta pienasuintalon valmistumiseen? (voit merkitä enemmän kuin yhden vaihtoehdon)

- Prosessi oli selkeä ja johdonmukainen
- Prosessissa kaupungin viranomaiset auttoivat asiantuntevasti ja asioiden käsittely oli helppoa
- Prosessi oli hankala ja vaikeaselkoinen
- Prosessi kesti liian kauan
- En saanut tarpeeksi apua prosessin aikana
- (avoinvastausikkuna)

12 Jäikö tontin hankkiminen Turun kaupungilta, koska:

- En löytänyt tai saanut tarpeeksi tietoa ja apua
- En löytänyt mieleistäni tonttia
- Koin tontin hankkimisen ja sille rakentamisen vievän liikaa aikaa erilais-ten viranomaistoimien takia
- Elämäntilanteeni muuttui, mutta olen jatkossa kiinnostunut tontin hankkimaan
- Jokin muu syy, mikä? (avoinvastausikkuna)

13 Jos tarjolla olisi kaupunkipientalotontteja Turun keskustan vaikutusalueella kooltaan 200–300 m², voisiko kaupunkipientalo olla sinulle ja perheellesi tulevaisuuden asuinkohde?

- Kyllä. Kaupunkipientalo olisi mielenkiintoinen vaihtoehto.
- Ei. Asun mieluummin kerros- tai rivitalossa tai omakotitalossa isommalla tontilla, vaikka kauempana keskustasta.

14 Jos tarjolla olisi keskustan vaikutusalueelta kerros- tai rivitaloasunto tai kaupunkipientalo, kumpi olisi mielestäsi mielekkäämpi vaihtoehto?

- Kerros – tai rivitalo
- Kaupunkipientalo

15 Näetkö kaupunkipientalon mielenkiintoisena lisänä Turun kaupungin asuntotarjontaan?

- Kyllä (avoin vastaus miksi)
- En (avoin vastaus miksi)

16 Olisiko kaupunkipientalo vaihtoehtoinen rakennusmuoto, jos se olisi mahdollista Turussa silloin kun rakennusprojektinne tuli ajankohtaiseksi?

- Kyllä. Olisin miettinyt vaihtoehtojen välillä.
- Ei. Olisin silti rakentanut perinteisen omakotitalon.

17 Millaisena haluisit nähdä asuinpientaloalueen ulkoasun kokonaisuuden?

- Säännellympi ja alue on kokonaisuudeltaan yhtenäinen
- Vapaampi ja samalla alue on kirjavampi, koska rakennukset poikkeavat ulkoisesti enemmän toisistaan.

18 Mikä on mielestäsi kohtuuhintainen asuinpientalo, jos rakentaisit sen itse tai ostaisit avaimet käteen – periaatteella (ei sisällä tonttia)?

- 150 000 – 200 000 euroa
- 200 000 – 250 000 euroa
- 250 000 – 300 000 euroa
- yli 300 000 euroa

19 Minkä kokoinen asuinpientalo on mielestäsi kiinnostava ja tarjoaisi riittävät tilat asumiseen?

- alle 100 m²
- 100-150 m²
- yli 150 m²

20 Miten koet kaupungin rakentamissäännöt?

- Hyvät. On hyvä että rakentamista säädellään ja alueet rakentuvat yhtenäisen näköisiksi.
- Tulisi sallia enemmän vapauksia toteuttaa omien toiveiden mukaisesti.
- En osaa sanoa
- Säännöt tulee olla, mutta nyt ne ovat liian rajoittavat.
- Huonot. Pitäisi jättää vapaus rakentaa mieleisensä rakennus tai remontoida kohde sellaiseksi kuin sen itse haluaa. Naapuritalon ulkonäöllä tai sijainnilla ei ole merkitystä.

21 Kuinka koet asemakaavasäädökset?

- Minusta säädökset ovat pääsääntöisesti hyviä ja mahdollistavat viihtyisän asuin ympäristön.
- Sallisin enemmän vapauksia rakentajalle
- En osaa sanoa
- Mielestäni liian tiukasti rakentamista ohjaavat
- Mitä vähemmän pakottavia sääntöjä, sitä parempi. Asemakaavamääräyksillä ei ole vaikutusta asuin ympäristöön

Kaupungilla tarjolla monipuolisesti tontteja pientalorakentamiseen

Tiedote.

Julkaistu: 10.05.2016 klo 15:10

Julkaisija: Turun kaupunki

Kaupunki pyrkii vastaamaan muuttuneeseen tonttikysyntään tuomalla tarjolle omakotitontteja läheltä keskustaa sekä täydentävän pientalokaavoituksen avulla. Uutena tarjokkaana pientaloasumiseen voisivat olla myös kaupunkipientalot. Kaupunki haluaa karottaa asukkaiden mielipiteitä pientalorakentamisesta ja tonttitarjonnasta mielipidekyselyn avulla.

Omakotitontteja tulossa luovutukseen myös lähempänä Turun keskustaa

Kärsämäkeen vanhan kartanon lähistölle ja Munttismäkeen sekä Kuralan Kylämäen tuntumassa sijaitsevaan Säkömäkeen on kaavoitettu tontteja, joista osa tulee luovutukseen ensi vuonna ja loput vuonna 2018. Alueet sijaitsevat ohikulkutien sisäpuolella ja matkaa Turun keskustaan on alle viisi kilometriä.

Pientalorakentamista on pyritty mahdollistamaan monipuolisesti myös ammattirakentajille. Esimerkiksi Uudenmaantien varressa Kaarningon alueella on käynnissä asema-kaavan laatiminen pientaloalueen täydentämiseksi.

Täydentävän kaavoituksen avulla kestävämpää kaupunkirakennetta

Olemassa olevilla pientaloalueilla on vireillä useita pieniä kaavamutoksia jotka mahdollistavat rakentamisen ympäristöltään valmiiksi rakennetulle alueelle sopivan pyöräilymatkan päässä Turun keskustasta.

Täydentävä kaavoitus on saanut vastustusta ihmisten kokiessa oman lähiympäristön muutoksen negatiivisena asiana.

-Täydentävällä pientalokaavoituksella pystytään kuitenkin paremmin vastaamaan kysyntään kun asukkaan toiveena on ympäristön viihtyisyys sekä keskustan palvelujen ja joukkoliikenteen saavutettavuus, kertoo tonttipäällikkö **Timo Laiho**.

Pientalorakentamisesta ja tonttitarjonnasta toivotaan asukkaiden mielipiteitä

Jos tulevan rakentajan toiveissa on omakotitalo, varteenotettava vaihtoehto voi olla myös kaupunkipientalo.

Kaupunkipientalot ovat omalle tai vuokratontille rakennettuja pientaloja, jotka ovat kytettyjä toisiinsa joko yhdeltä tai molemmilta seinustoilta. Kaupunkipientalot ovat itsenäisiä kiinteistöjä eivätkä yhtiömuotoisia kuten rivitalot. Jokaisella kaupunkipientalolla on oma sisäänkäynti suoraan kadulta sekä oma etu- ja takapiha. Kaupunkipientalo on verrattavissa itsenäiseen omakotitaloon.

Jotta Turku pystyy tulevaisuudessa vastaamaan kysyntään mahdollisimman monipuolisella tonttitarjonnalla, haluamme kysyä asukkaiden mielipiteitä ja toivomme saavamme palautetta sekä pientalorakentamiseen että kaupungin tonttitarjontaan liittyen.

Kyselyyn vastaamalla on mahdollisuus vaikuttaa Turun tonttitarjonnan kehittämiseen. Kysely on laadittu osana Metropolia ammattikorkeakoulun opinnäytetyötä, joka koskee kaupunkipientaloja. Kyselyyn voi vastata kaupungin facebook.com/turunkaupunki tai osoitteessa www.turku.fi/pientalokysely.

Lisätietoja

Luovutukseen tulevat tontit: tonttisihteeri Ritva Tuomainen, Kiinteistöliikelaitos, puh. 02 262 4608 Tonttipäällikkö Timo Laiho, Kiinteistöliikelaitos, puh. 040 538 2209