

ERILLISTALOYHTIÖN KEHITTÄMINEN

OMAKOTIMAISUUS TIIVISSÄ PIENTALOKORTTELISSA

ALEKSI HAHO - DIPLOMITYÖ



TIIVISTELMÄ

Aleksi Haho

Erillistaloyhtiön kehittäminen - omakotimaisuus tiiviissä pientalokorttelissa

Diplomityö

Tampereen Yliopisto
Rakennetun ympäristön tiedekunta
Arkkitehtuurin yksikkö
Huhtikuu, 2020

Tarkastaja: associate professor Markku Karjalainen

Avainsanat: erillistalo, erillistaloyhtiö, pientalorakentaminen, tiivis ja matala

Suomalaisten tarve omakotiasumiseen on tunnettu ilmiö. Kuitenkin asumisessa arvostetaan myös sijaintia ja palveluiden saatavuutta, ja perinteisesti omakotitalon rauhallisuuden ja asunnon keskeisen sijainnin välillä on ollut ristiriita. Tämä työ käsittelee omakotimaisen asumisen toteuttamista kaupunkialueelle tiiviiseen erillistalokortteliin asunto-osakeyhtiön avulla. Työ sai alkunsa osittaisena toimeksiantona Sievi Asunnoilla työskennellessäni ja aihetta on ideoitu myös työtehtävien innoittamana. Aihetta lähestytään taustoittavan osuuden, erillistalokohteiden analyysien, omakotimaisen erillistalon suunnitteluperiaatteiden sekä konseptin pohjalta laaditun esimerkkitoiteutuksen kautta. Työn tavoitteena on kehittää asunto-osakeyhtiöasumisen omakotimaisinta asumismuotoa, erillistaloyhtiötä omakotimaisempaan suuntaan, asumisen palvelut huomioiden.

Erillistalojen suunnittelu perustuu asunto-osakeyhtiömuotoon, joten asunto-osakeyhtiöjärjestelmän taustaa ja eri puolia kuvailaan työssä lyhyesti. Pääsääntöinen vertailukohde erillistalolle on omakotitalo, ja erillistalokonsepti rakentuu omakotimaiseksi tulkittavien asioiden ympärille. Omakotimaisia asioita on analysoitu Moderni puukaupunki-hankkeen myötä valmistuneista, joko kokonaan tai osittain erillistaloista muodostuvista asunto-osakeyhtiömuotoisista pientalokohteista. Kohdeanalyysien aiheita ovat omaehtoisuus, yksityisyys, ulkotilojen jäsentely, pysäköintiratkaisut ja asumisen palveluiden hyödyntäminen asumisessa. Kohdeanalyysit ovat työn teoreettinen tausta lähdekirjallisuuden huonon saatavuuden sekä suunnittelullisten asioiden mahdollisten näkökulmaerojen vuoksi.

Omakotimaisen erillistalon konsepti rakentuu analysoitujen aiheiden ympärille, mutta myös sisätilojen toiminnallisuutta ja esteettömyyttä korostaen. Ulkotilojen käyttöön liittyy suoraan pysäköintiratkaisut ja ulkotilojen yksityisyys, joten konseptin lähekköiksi valitut aiheet ovat myös kytköksissä toisiinsa. Esimerkkitoiteutuksessa esitetään konseptin näkökulmista muodostettavat talotyypit kokonaisuudessaan, ja talotyyppien soveltuvuutta aluesuunnitteluun kokeillaan kahdella eri tontilla, Helsingin Honkasuolla ja Pirkkalan Kurikassa. Esimerkkisuunnitelman periaate on omakotimainen ja talotyypit onnistuneita, mutta jatkotyöstöä vaadittaisiin alueelle sovittamisen ja talotyyppien paikkalähtöisen muokkaamisen osalta. Työn voi nähdä yleisenä ohjeena omakotimaiseen erillistalorakentamiseen, mutta myös konkreettisenä suunnitelmaesimerkinä.

ABSTRACT

Alexi Haho

Developing a housing company - detached houses in a compact city block

Master's thesis

Tampere University
Faculty of Built Environment
Unit of Architecture
April, 2020

Examiner: associate professor Markku Karjalainen

In Finland, living in a detached house is very common. However, on the other hand people are willing to live in a central location: services nearby are highly valued. In traditional ways of housing, there is a contradiction between a good location and detached living. This master's thesis suggests detached-house-based housing company in a dense block. The work is partly a commission from Sievi Asunnot where I used to work, and the topic was innovated during the working process of planning detached houses for housing companies. The viewpoints towards the topic are theoretical background, analyzing commonly known examples of this type of housing, making a concept of starting points in housing design, and an example of concept usage. The goal of this master's thesis is to offer the best principles of detached housing in a dense area, while also including the housing company services.

The thesis compares common housing typologies in Finland to a housing company of detached houses. The pros and cons of housing companies are also explained. The main comparison to the typology is a detached house. The examples of detached housing companies are the basis for the concept design and the example house types. The analyzed examples are from the Modern wooden towns program, housing companies consisting of partly or mainly detached houses. The main focus of analysis is on independent decision-making, privacy, quality of outdoor spaces, parking concepts and the services of living. The analyzed examples are the foundation of the rest of the work due to the lack of background literature strictly focusing on the topic. Designing is sometimes also a matter of opinion; the analyzed themes of the examples are good objective principles of design.

The concept is built on analysis, but also the viewpoints of indoor functionality and barrier-freedom. Outdoor functionality and usage are also affected by parking solutions and outdoor privacy, so the viewpoints are also linked together. In the designed example, the buildings are presented as a whole, and the designed buildings are located in two different plots in Helsinki and Pirkkala. The example design is detached-house-like, and the houses are well designed, but the designing should be continued more location-specifically. The master's thesis can be seen as a common guide for this type of design, but also as a concrete example of housing company with detached houses.

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO	1
2. ERILLISTALOT SUOMESSA	5
2.1. Erillistalon esikuvat ja nykyiset vertailukohteet	7
2.2. Erillistalomuotoinen asunto-osakeyhtiö asumisen kentällä	9
2.3. Yhtiöasumisen hyvät puolet	11
2.4. Yhtiöasumisen heikkoudet	12
2.5. Käytännön erot omakotiasumisen ja erillistaloyhtiön välillä	13
2.6. Tarve pientalomaiselle kaupunkiasumiselle	15
3. KOHDEANALYYSIT MODERNI PUUKAUPUNKI -HANKKEESTA	17
3.1. Asunto Oy Tuusulan Huminakuja 2	21
3.2. Asunto Oy Espoon 5 Klippinkiä	25
3.3. Helsingin Konalan Lehtovuoren alue	29
3.4. Porvoonjoen länsiranta	33
3.5. Keskeiset ajatukset	37
4. KONSEPTI: OMAKOTIMAINEN ERILLISTALOYHTIÖ	41
4.1. Haasteet erillistaloyhtiön suunnittelussa	43
4.2. Yksityisyys tiiviillä alueella	45
4.3. Ulkotilat ja pysäköinti	47
4.4. Sisätilojen toiminnallisuus	51
4.5. Esteettömyys	55
4.6. Palvelut erillistaloyhtiössä	57
5. ERILLISTALOKONSEPTIN ESIMERKKITOTEUTUS	59
5.1. Esimerkkitalo S	61
5.2. Esimerkkitalo M	67
5.3. Esimerkkitalo L	73
5.4. Rakenteet	79
5.5. Case Helsingin Honkasuo	83
5.6. Case Pirkkalan Kurikka	93
6. YHTEENVETO	105
LÄHTEET	109

KÄSITTEITÄ

PIENTALO: Ympäristöministeriön perustelumuiustiossa käytetyssä määritelmässä pientaloksi luetaan kaikki matalat rakennukset, joissa ei pääsääntöisesti ole asuntoja päällekkäin: täten kaksikerroksinen luhtitalo ei kuuluisi pientalon määritelmän alle, mutta kolmikerroksinen omakotitalo tulkittaisi pientaloksi. Erillistalo, rivitalo ja paritalo ovat myös pientaloja.

OMAKOTITALO: Omakotitalo tarkoittaa erilliselle tontille tai jaetulle tontin osalle sijoitettua suoraan omistettua pientaloa, jossa on yksi asunto. Asuinrakennuksen ja tontin ylläpito sekä hallinnointi ovat omistajan vastuulla.

OMAKOTITALOALUE, OMAKOTIALUE: Erillisille tonteille rakennetuista omakotitaloista muodostuva pientaloalue, joka muodostuu monen yksittäisen rakentajan toimesta.

OMAKOTIMAISSUUS, OMAKOTITALOMAISSUUS: Omakotitalon muistuttamisen aste, esimerkiksi toiminnalliselta periaatteeltaan ja ulkomuodoltaan.

ERILLISTALO: Asuntokohtaisin ulkoseinin rajautuva pientalo-asunto, joka omistetaan asunto-osakeyhtiön kautta. Myös tontti ja muut asunnon yhteydessä olevat toiminnot hallinnoidaan asunto-osakeyhtiön avulla.

ERILLISTALOALUE: Usein yhdelle suurelle tontille erillistaloista muodostuva pientaloalue. Alue on yhtenäinen, sillä alue rakentuu usein yhden rakentajan toimesta.

ERILLISTALOYHTIÖ, ERILLISTALOMUOTOINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖ: Erillistaloista muodostuva asunto-osakeyhtiö. Erillistaloyhtiö muodostaa usein erillistaloalueen.

TOWNHOUSE: Omakotitalon käsitteen alle kuuluva pientalotyyppi, joka on sijoitettu rivimäiselle tontille ja on usein kahdelta sivultaan viereisissä townhouseissa kiinni.

HALLINTATONTTI: Tässä työssä käytetty käsite erillistaloalueella ja erillistaloyhtiössä sijaitsevasta asuntokohtaisesta ulkoalueesta, jolla asukas on vapaa järjestelemään asumisensa haluamaksi, kuitenkin asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksestä noudattaen.

OMAEHTOISSUUS: Kokemus vapaudesta päättää omista tekemisistään ilman ulkopuolista pakkoa.

1. JOHDANTO

Erillistalomuotoisen asunto-osakeyhtiön kehittämistä omakotimaisuuden näkökulmasta tutkiva diplomityö käsittelee aihetta taustoittavan osuuden, kohdeanalyysien sekä konsepti- ja esimerkkisuunnitelmien avulla. Erillistalolla tarkoitetaan ulkoseiniltään kokonaan ulkoilmaan rajoittuvaa, asunto-osakeyhtiön kautta hallittua asuntotyyppiä. Erillistalo voi rajoittua kaikilta osiltaan vapaaseen ympäristöön tai olla kytketty esimerkiksi autokatoksen tai aidan avulla viereiseen rakennukseen, jolloin puhutaan kytketystä erillistalosta. Erillistaloyhtiöllä tarkoitetaan erillistaloista muodostuvaa asunto-osakeyhtiötä. Erillistalo mielletään usein vastaavaksi kuin omakotitalo, mutta ero tulee yhtiömuotoisesta asumismuodosta: omakotitalossa omistaja hallinnoi koko tonttia rakennuksineen, mutta erillistaloyhtiössä omistetaan tietty osakemäärä yhtiöstä, joka oikeuttaa omin ulkoseinin rajatun huoneiston hallintaan. Asunnon ylläpito, mahdollinen tontin omistus ja esimerkiksi ulkoalueiden huolto hoidetaan asunto-osakeyhtiön kautta. Samaan asunto-osakeyhtiöön voi erillistalojen lisäksi kuulua muitakin rakennustyyppisiä, kuten paritaloja, mutta tässä työssä keskitytään erillistaloista muodostuvan asunto-osakeyhtiömuotoisen kokonaisuuden kehittämiseen.

TYÖN TAVOITE

Työn tavoitteena on erillistalomuotoisen asunto-osakeyhtiön kehittäminen omakotimaisuuden ja asumisen palveluiden näkökulmasta. Tarkoituksena on avartaa näkemystä yhtiömuotoisesta pientaloasumisesta, yhdistää kahden eri asuntotyyppologian parhaita puolia ja tuottaa uusia ideoita erillistalomuotoiseen asunto-osakeyhtiöasumiseen. Tarkoitus ei ole keksiä omakotiasumista uudelleen, vaan kehittää asunto-osakeyhtiöasumisen kentällä omakotimaisinta asumismuotoa, erillistaloyhtiöasumista omakotimaisempaan suuntaan. Kokemukseni erillistalojen suunnittelusta muistuttaa liiaksi muiden pientaloyhtiöiden suunnittelua alueperiaatteiden suhteen, mikä osaltaan luo tavoitteen selkeästi muiden pientaloyhtiöiden suunnittelusta poikkeavan konseptin luomiseksi.

Tarve erillistaloyhtiön kehittämiseen nousee myös kokemuksesta käytännön suunnittelutyössä erillistalojen parissa, aiheen ajankohtaisuudesta suomalaisessa asuntotuotannossa sekä henkilökohtaisesta mielenkiinnosta tiiviiseen, mutta matalaan rakentamiseen. Erillistalotuotanto mukailee tuotantotaltaan paljon nykyistä puuelementtirakenteisten valmistalojen myyntiä, mikä aiheuttaa omat haasteensa erillistalojen kehitystyöhön.

Lähtökohta työssä on käyttää ja kehittää tunnettua elementti-perusteista erillistalojen tuotantotapaa, jotta suunnitelmilla on realistinen lähtökohta vaikuttaa käytännön toteutuksiin tulevassa teollisessa puurakentamisessa. Tästä huolimatta työn tavoite on myös ravistella nykyisiä käytäntöjä ja avata uusia näkökulmia rakentajille matkalla kohti uudenlaista erillistalokorttelia, tavoitteen ollessa kuitenkin ennemmin lähivuosien toteutuksissa kuin kymmenien vuosien päästä tehtävissä toteutuksissa.

AIHEEN RAJAUS

Aihe on rajattu asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen ja sen kehittämiseen erillistalojen näkökulmasta. Taustoittavana tekstinä käsitellään vähäisissä määrin myös townhouse-asumista ja asunto-osakeyhtiömuodon taustaa yleisesti, mutta pääasiallinen vertailukohde erillistalolle työssä on omakotitalo. Aihetta käsitellään omistusasumisen kannalta, sillä työssä ei ole tarkoituksenmukaista pohtia erillis- tai omakotitalossa vuokralla asumiseen liittyviä asioita.

Lähtökohta suunnittelutyölle on kaupunkiympäristöön tai kaupungin läheisyyteen tehtävät suunnitelmat. Talopaletti-julkaisussa käytetyssä kaupungin jaossa eri vyöhykkeisiin työ sijoittuu ihannelanteessa joukkoliikennevyöhykkeelle, mutta mahdollisesti myös suuremman kaupungin autovyöhykkeelle (Hedman et al., 2016). Erillistalomuotoisen asunto-osakeyhtiön vertailukohdaksi on tässä työssä oletettu keskimääräinen omakotitalo, ja aiheen käsittely on rajattu Suomen kontekstiin selkeyden ja ulkomailla esiintyvien erityyppisten yhtiömuotoisten omakotialueiden sekä asuntoyhtiöjärjestelmien vuoksi.

TYÖN RAKENNE

Työ jakautuu taustoittavaan teksti- ja analyysiosuuteen sekä suunnitteluosuuteen. Taustoittavassa osuudessa käsitellään Erillistalon sekä asunto-osakeyhtiön asemaa Suomessa sekä taustoitetaan ilmiöitä aiheen näkökulmasta. Aihetta spesifisti käsittelevää tutkivaa kirjallisuutta ei ohjaajan avusta huolimatta työn tueksi löytynyt, vaikka kaupunkimaisesta pientalorakentamisesta on puhuttu kasvavissa määrin jo 90-luvun puolelta saakka. Tämän vuoksi aihetta on taustoitettu lähinnä tunnettujen kohteiden kohdeanalyysien sekä kohteiden arkkitehtien haastattelujen kautta. Suunnitelma perustuu näiden analyysien ja suunnittelutyön taustaksi valittujen hyväksi ajateltujen lähtökohtien lisäksi myös työtä osittain rahoittaneen Sievi Asunnot Oy:n kautta tul-

leisiin toiveisiin, joissa lähtökohtana on täydenpalvelun asunto-osakeyhtiön perustuvan asumisen kehittäminen. Asumisen globaali kehityssuunta on yhä enemmän kohti palveluun perustuvaa asumista ja kehitys näkyy Suomessakin asumisen palveluiden yleistymisenä konkreettisesti esimerkiksi Helsingin Kalasataman tornitalo Majakan aulapalveluna (SRV, 2017).

Varsinainen suunnitteluosuus jakautuu konseptisuunnitelmaan, jossa omakotimainen erillistalo on jaettu konseptuaalisesti eri osa-alueisiin sekä tyyppisuunnitelmaan, jossa konseptia on hyödynnetty olemassa oleville tonteille vaihtoehtoisena suunnitelmana. Konseptisuunnitelmassa on useampia variaatioita konseptin eri tasoista, esimerkiksi pihan käsittelystä ja omakotimaisesta liikkumisesta. Varsinainen asuntosuunnittelu perustuu pitkälti hyväksi todettuihin ratkaisuihin ja RT-korttien suosituksiin.

MUUTA

Haja-asutusalueella tonttimaan arvo ja olemassa olevien kiinteistöjen arvo ei tällä hetkellä käytännössä mahdollista rakennusliikevetoista erillistaloyhtiörakennuttamista, sillä uudisrakentamisen kustannukset ovat usein huomattavasti paikallisen kaupaksi menevän neliöhinnan yläpuolella. Toisaalta yhtiömuotoiselle pientalorakentamiselle ei tästä syystä ole haja-asutusalueella niin suurta tarvettakaan, oman omakotitalon rakentaminen haja-asutusalueelle on kilpailukykyistä verrattuna kasvukeskusten läheisyydessä tapahtuvaan omakotitalorakentamiseen.

Erillistaloyhtiö ei ole vankasti omakotitalon nimeen vannovan asujan ratkaisu, eikä tarkoituksena ole taivutella omakotiasujia yhtiöasumiseen. Erillistalosta kiinnostuminen ja asunto-osakeyhtiön muuttaminen vaativat asukkaalta halua täysin itsenäistä asumista yhteisöllisempään asumiseen tai sopeutumista asunto-osakeyhtiön normien alle. Vaarana on, että hinnan tai muun houkuttelevan syyn vuoksi omakotitaloa etsivä ostaa erillistalo-osakkeen, ja aiheuttaa myöhemmin ongelmia yhtiössä toimimalla vastaavalla tavalla kuin omakotitalossa asuessa. Tahdonkin tämän työn avulla tukea asuntotuotannon monipuolistumista Suomessa ja antaa pientaloyhtiöitä rakentaville yrityksille yhden uuden näkökulman erillistaloyhtiöiden rakentamiseen.

2. ERILLISTALOT SUOMESSA

Erillistalorakentaminen on lähtenyt Suomessa käyntiin Moderni puukaupunki-hankkeen (1997-2013) kautta tapahtuneen matalan ja tiiviin rakentamisen edistämisen myötä. Hankkeen myötä syntyi useita hyvin suunniteltuja tiiviin ja matalan puurakentamisen alueita, jotka olivat joko osittain tai kokonaan erillistalomuotoisia. Erillistalorakentaminen yleistyy jatkuvasti, mutta kokemukseni perusteella erillistalo on käsitteenä suurimmalle osalle rakentamiseen perehtymättömistä ihmisistä vielä tuntematon. Käsite sekoittuu vahvasti omakotitaloon, josta voidaan myös puhua joissain yhteyksissä hämäävästi käsitteellä erillispientalo. Maailmalla yleinen townhouse-rakentaminen ei ole koskaan kunnolla rantautunut Suomeen, vaan Suomessa on pitkään ollut vahva omakotirakentamisen kulttuuri. Townhouse-tyyppisessä nykypäivän omakotirakentamisessa ongelmana ovat esimerkiksi kaupunkikuvallisen yhtenäisyyden puute, haastavat tontti- ja liittymäjärjestelyt ja kasvaneet omakotitalon rakennuttamiseen liittyvät vaatimukset. Townhouseja pitäisikin pystyä tuottamaan tuottajamuotoisesti yhtenäisyyden saavuttamiseksi, mutta ongelmina ovat liittymäjärjestelyjen monimutkaisuus, pysäköinti- ja huoltojärjestelyt sekä näiden tekijöiden nostamat kustannukset (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2012).

2.1. ERILLISTALON ESIKUVAT JA NYKYISET VERTAILUKOHTTEET

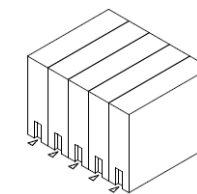
Kaupungistuminen on johtanut rakentamisen tiivistymiseen teollistumisen käynnistymisestä lähtien ympäri maailman. Tiivis kaupunkiasuminen on aiheuttanut ristiriitaa asumistoioiden ja toteutuneen asumismuodon välillä erityisesti niillä kaupunkiseuduilla, joilla rakentamiselle ei ole ollut käytettävissä runsasta maa-alaa kaupungin ympäristössä, kuten Lontoossa ja Amsterdamissa. Perinteisesti yksi ratkaisu tiivistyvän kaupungin ja omakotiasumisen yhdistämisestä on ollut townhouse, joita on kaavoitettu jo 1600-luvulta lähtien. Tuolloin kaupungistumisen ohella tiiviiseen omakotityyppiseen asumiseen ajoi verotusjärjestelmä, joka verotti asukkaita rakennuksen julkisivun leveyden perusteella (Ajo, 2010). Vastaava kaupungistumislmiö on hahmottunut Suomessa myöhemmin, ja kaupungistumisen kultaaikana toisen maailmansodan jälkeen oli vallalla modernistinen lähiöideologia, joka vei huomion muilta kaupunkimaisilta asumismuodoilta.

Teollistumisen alkuaikoina townhouse-kaavoitus on ollut helpompaa, kun modernin asumisen vaatimaa talotekniikkaa, nykyisenlaisia sähkö- ja tietoliikenneyhteyksiä tonttikohtaisine liittymineen tai esteettömyyttä ei ole tarvinnut nykyisessä määrin huomioida. Rakennusmateriaalit townhouseissa ovat olleet keskiajan puurakenteiden jälkeen perinteisesti hyvin palonkestäviä, kuten poltettua tiiltä, joten runsaan puunpolton aiheuttamilta tulipaloilta on jo rakenteellisesti suojauduttu. Varhaisimmat säilyneet kaupunkipientalot esimerkiksi Lontoossa ovat vuodelta 1658 (Ajo, 2010). Autopaikoitus ei rajoittanut vielä 1800-luvulla talojen muotoa, joten umpikorttelinkin rakentaminen townhousien avulla oli mahdollista ilman eriytettyjä pysäköinti- ja kansiratkaisuja. Verrattuna townhouse-asumiseen, aiemmin mainittuja korttelitason kysymyksiä erillistaloissa voidaan hallita huomattavasti paremmin, kun kerralla suunnitellaan useiden erillistaloasuntojen kokonaisuuksia.

Erillistaloyhtiötä voisi kuvata sekoitukseksi rivitalo- ja omakotitaloaluetta. Kun tehdään yksi- tai kaksikerroksista pientaloaluetta, tehokkain asuntotuotantomuoto on rivitaloyhtiö, johon saadaan maantasossa olevia asuntoja omilla pihoidella, mutta kuitenkin toisteisesti ja yksinkertaisilla palovaatimuksilla. Toisaalta rivitalon ongelmaksi voisi nähdä juuri toisteisuuden, joka helposti muuttuu tylsyydeksi, kun kustannuspaineet ajavat karsimaan

kaiken asumisen kannalta tarpeettoman asuinrakennuksien ulkomuodosta. Toinen tyypillinen vertailukohde erillistalolle on omakotitalo, jonka eroavaisuuksia erillistalosta käsitellään erillisessä luvussa. Työn suunnitteluosuuden tavoitteena onkin mahdollisimman paljon omakotitaloa muistuttavista erillistaloista koostuva asunto-osakeyhtiö, jossa keskeisimpänä erona omakotitaloon on hallintamuoto ja sen kautta tapahtuva toimintojen jakaminen.

KUVA 1: VANHIMMAT SÄILYNEET TOWNHOUSE-TYYPPISET TALOT LONTOOSSA, 1658.



2.1.
SIIVU

KUVA 2: KAAVIO TALOTYPEISTÄ, SIIVU-TOWNHOUSE.

2.2. ERILLISTALOMUOTOINEN ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ASUMISEN KENTÄLLÄ

ASUNTO-OSAKEYHTIÖN VERROKIT MAAILMALLA

Maailmalla suomalainen asunto-osakeyhtiömuoto on harvinaisuus, ja Suomi onkin ainoa maa missä asunto-osakeyhtiö on muodostunut hallitsevaksi tavaksi kerros- ja rivitalorakentamisessa (Nurmi, 2017). Maailmalla yleisimpiä asuntojen hallintamuotoja ovat condominium-järjestelmä, määräosaomistus sekä asunto-osuuskunta. Condominium-järjestelmässä asunto omistetaan kiinteistönä, jonka lisäksi rakennuksen ja tontin yhteiset tilat hallitaan asunnonomistajien kesken erillisen omistajien yhdistyksen kautta. Ongelmallista condominium-järjestelmässä on mahdollinen omistajien yhdistyksen alisteinen asema asunnonomistajiin nähden, jolloin esimerkiksi ongelmatapauksiin on vaikea puuttua yhdistyksen kautta. Määräosaomistus perustuu vastaavaan periaatteeseen kuin condominium, mutta yksittäistä asuntoa ei omisteta kiinteistönä, vaan nimensä mukaisesti jokainen asunnon omistaja omistaa tietyn osuuden koko kiinteistöstä, ja osuuden hallinta oikeuttaa yksittäisen asunnon pysyvään hallintaan. Asunto-osuuskunta perustuu osuuskunnan jäsenyyteen, joka puolestaan oikeuttaa tietyn asunnon pysyvään hallintaan. Osuuskunta on pitkälti Suomessa tyyppillisen asunto-osakeyhtiön kaltainen, mutta osuuskuntamallissa lähtökohta on ollut osuuskunnan jäsenten asunnontarpeen tyydyttäminen, joten esimerkiksi asunnon vuokrausta on säännelty huomattavasti tiukemmin.

ASUNTO-OSAKEYHTIÖT SUOMESSA

Nykymuotoinen suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on lähtenyt kehittymään jo 1800-luvun lopun kaupungistuvassa Suomen suuriruhtinaskunnassa, minkä jälkeen useiden lakimuutosten ja yhteiskunnallisten mullistusten kautta asunto-osakeyhtiömuotoinen asuminen on muodostunut vallitsevaksi asumismuodoksi Suomessa omakotiasumisen rinnalle. Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä perustuu yleisesti yrityksissä käytettävään osakeyhtiömalliin, eli yhtiöön, jonka omistus on jaettu tietyn osakelukumäärän perusteella yhtiön osakkaille. Asunto-osakeyhtiössä ennalta määriteltujen osakkeiden omistaminen oikeuttaa tietyn huoneiston pysyvään hallintaan ja yhtiön päätöksentekoon osallistumiseen yhtiökokouksessa. Yhtiökokous

valitsee lisäksi normaalin osakeyhtiön tapaan asunto-osakeyhtiön hallituksen, joka voi itsenäisesti hoitaa useimmat pienet päätökset, mutta suuremmat päätökset vaativat yleensä yhtiökokouksen määräenemmistöpäätöksen. Käytännön asioiden hoitoa varten taloyhtiöillä on lähes aina palkattu isännöitsijä, jotta esimerkiksi muuttoasiat, rahavirtoihin liittyvät asiat ja yhteisistä asioista tiedottaminen olisivat mahdollisimman sujuvia. Lisäksi asunto-osakeyhtiöillä on ulkopuolinen tilintarkastaja, kuten muillakin osakeyhtiöillä.

Kun huomioi omakotitalon rakennuttamisen kasvaneet vaatimukset, asunto-osakeyhtiön yleisyyden Suomessa sekä käynnissä olevan kaupungistumisen, voi helposti ajatella erillistaloyhtiön tulevan nousun olevan jatkumo suomalaisen asumisen historiassa. Suomalaiset ovat tottuneet osakeyhtiömuotoisten kerrostalojen helppouteen, omakotitalojen vapauteen ja rivitaloasumisen maanläheisyyteen. Yhdistettäessä omakotitalon ominaisuudet kerrostalon totuttuun helppouteen ja rivitalon maanläheisyyteen, saadaan erillistalomuotoinen asunto-osakeyhtiö.

ERILLISTALOYHTIÖN TAUSTA

Suomalaisen asunto-osakeyhtiöjärjestelmän alle sijoittuva erillistaloyhtiö on kasvava ilmiö vallalla olevan järjestelmän alla. Suomessa kaupungistuminen on tunnetusti ollut varsin myöhässä moniin Euroopan kaupunkeihin verrattuna, ja erillistalorakentamiseen yhdistyy useita ilmiöitä tuottajamuotoisen pientalorakentamisen lisääntymisestä aina kaupungistumisen mukana tuomiin tonttien saatavuusongelmiin. Taustalla on vastaava kehitys, mikä on ajanut monet teollistuvat eurooppalaiset kaupungit tuottamaan townhouse-asumista eli omakotimaista asumista mahdollisimman hyvällä sijainnilla ja kaupunkimaisesta ympäristöstä. Halukkaiden talonrakentajien määrä on ollut suuri, joten käytettävissä oleva tila yhtä taloa kohden on ollut kapea. Asunto-osakeyhtiö on nykyisessä kasvukeskusten ympäristössä luonteva tapa toteuttaa ratkaisu vastaavaan ongelmaan, pientaloasuntojen tuottamiseen mahdollisimman monelle ja mahdollisimman tiiviisti.

KUVA 3: KAUPPIAANKATU 3, 5. (1915)



2.3. YHTIÖASUMISEN HYVÄT PUOLET

Yhtiöasuminen ajatellaan perinteisesti halvempaan asumismuotona omakotiasumiseen verrattuna ja sitä se usein onkin. Tonttikustannus jakautuu sitä useampaan osaan, mitä enemmän osakkaita tontin kustannusta on jakamassa. Rakentamisen ollessa tiiviimpää, osakkaita on mahdollista saada enemmän kustannuksia jakamaan. Samaa logiikkaa voi soveltaa myös erillistaloyhtiön tapauksessa: jos asuinrakennuksia on useampi samankokoisella tontilla, jostain joudutaan tinkimään, mutta samaan aikaan moni kustannus voidaan jakaa. Kun yhtälöön lisää tontin lisäksi esimerkiksi lämmitysinvestoinnin, ulkoistetun taloteknisen ylläpidon, vartioinnin ja piha-alueiden aurauksen kustannusten jakamisen, alkaa yhtiöasumisella olla jo merkittävä kilpailuetu kustannusten suhteen. Toisaalta uutta yhtiötä rakennettaessa tontin arvo määräytyy pitkälti tontille kaavoitetun rakennusoikeuden mukaan, joten täysin suoraviivaisesti tonttikustannuksia ei pysty jakamaan.

Tarve edullisempaan omakotimaiseen kaupunkiasumiseen on syntynyt kaupungistumisen ja elintason nousun myötä ja on ilmiönä osa globaalia kaupungistumista sekä hyvinvoinnin lisääntymistä. Yhtälöön on ehdotettu useita ratkaisuja, kuten pientalomaista kerrostaloasumista (Juselius, 2017), mutta parhaiten pientalon typologian, periaatteet ja tunnelman voi säilyttää tiivistämällä pientaloasumista, vaikka vanhoilta omakotialueilta tutusta väljyydestä joudutaankin tinkimään. Ensisijaisten kriteerien joukossa asuntoa valitessa on yleensä sijainti, jonka suhteen erillistaloyhtiö voi saada kohtuuhinnalla merkittävää kilpailuetua suhteessa uuteen omakotitaloon.

Asunto-osakkeen ostaminen on varainsiirtoveron vuoksi taloudellisempaa kuin kiinteistön ostaminen. Asunto-osakkeesta joutuu maksamaan kahden prosentin varainsiirtoveron asuntokaupan yhteydessä, ja kokonaisesta kiinteistöstä neljän prosentin varainsiirtoveron (Finlex, 2012). Jos vertailukohteet ovat 300 000 euron omakotitalon ostaminen ja samanhintaisen erillistalo-osakkeen ostaminen, ero varainsiirtoverossa on 6000 euroa erillistalo-osakekaupan hyväksi. Toisaalta verotus suosii omakotiasumista isomman remontoinnin yhteydessä, sillä taloyhtiön kautta tehtyjen remonttien työn osuutta ei pysty vähentämään kotitulosvähennyksellä, toisin kuin omakotitaloon teetettyjen remonttien tapauksessa. Osakkeenomistajan toimesta asunnon sisällä tehtyjen remonttien tapauksessa kotitulosvähennystä voi kuitenkin hyödyntää (vero.fi, 2020).

2.4. YHTIÖASUMISEN HEIKKOUEDET

Yhtiöasumiseen liittyy myös huonoja puolia, kuten yhteistyöhön kykenemättömän osakkaan mahdollinen yhteistä hyvää hidastava toiminta. Vaikka yhteisiin päätöksiin ei suurimmassa osassa tapauksista vaadita yksimielistä päätöstä, voi yksikin ihminen myrkyttää yhtiön toimintaa huomattavasti esimerkiksi remontoimalla yhtiölle kuuluvia rakenteita omatoimisesti vastoin yhtiön ohjeita tai jättämällä vastikkeita maksamatta. Julkisuudessa on uutisoitu uusien asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainapainoiseen lainoittamiseen liittyvistä riskeistä tilanteessa, jossa ohjauskorot nousisivat asukkaiden maksukykyä koettelevalle tasolle. Tällaisessa tilanteessa maksukyvyttömiä osakkaiden yhtiölainaosuus saattaa kaatua muiden osakkaiden maksettavaksi, vaikka tilanne onkin teoreettinen vallitsevana matalakorkoaikana. Asunto-osakeyhtiölaissa on keinoja puuttua laiminlyönteihin, kuten asunnon haltuunottomenettely ja vuokraus vastikerästien kuittamiseksi. Omakotiasuja vastaa vain omien lainojensa riskeistä ja tekee vain omaa talouttaan koskevat päätökset, mutta toisaalta ei pysty jakamaan esimerkiksi vesivahingon tultua mahdollisia kustannuksia kenenkään kanssa.

Arkkitehtina Asunto Oy Espoon 5 Klippingissä toimineen Kaisa Vepsäläisen haastattelussa (2020) tuli esille yhtiömuotoisten erillistalojen kunnossapidon problematiikka erityisesti hallintamuodon näkökulmasta. Vepsäläisen mukaan asunto-osakeyhtiömuoto on kunnossapidon kannalta kömpelö ja laki säätelee vahvasti päätöksentekoa. Tästä syystä saattaisi syntyä epäsuopua ja epäoikeudenmukaisia korjauskustannuksia, jos joku osakas omalla kustannuksellaan pitää hyvää huolta asunnostaan ja osa asukkaista jättää remontit täysin yhtiön varaan. Yhtiöjärjestyksen ja yhteisten pelisääntöjen merkitys on suuri, mutta lähtökohtaisesti asunto-osakeyhtiömuoto takaa keskitetyt remontit. Yhtiön sisällä enemmän rakennusten ylläpidosta kiinnostuneet osakkaat voivat ottaa isompaa roolia korjausten organisoinnista kuin huonosti rakentamiseen perehtyneet osakkaat. Olennaisinta on, että yhtiössä vallitsee yhteisymmärrys ylläpidon tasosta esimerkiksi julkisivun huollon suhteen. Asunto-osakeyhtiöasumisen heikkoutena voidaankin pitää tiettyä riippuvuutta yhtiöstä, mikä ei sovi kaikille ihmisille.

Vaihtoehtona Vepsäläinen esittää eripuraiselle korjaamiselle yhtiöjärjestyksen kehittämisen enemmän rakennuskohtaista ylläpitoa korostavaan suuntaan. Tässä tapauksessa yhtiöasumisen

KUVA 4: KIINTEISTÖLEHTI.FI, KUVITUSKUVA.



hyöty tulisi esimerkiksi keskitetystä jätehuollosta, lämmityksestä, liittymäjärjestelyistä ja lumenaurauksesta, mutta silti täydellistä omaehtoisuutta hakevalle näidenkin asioiden jakaminen voisi olla ongelmallista. Tämän työn yhtenä tavoitteena onkin löytää ne merkitykselliset asiat, joista voi erillistaloyhtiössä tehdä mahdollisimman omaehtoisia. Työssä myös peräänkuulutaan todellista vaihtoehtoa itse hoidetuille korjauksille, ja yhtenä asumismuodon tavoitteena on vapauttaa ihmisten vapaa-aikaa pakotetusta rakennusten ja pihojen huoltamisesta itselle merkityksellisiin asioihin. Lähtökohta työn erillistaloyhtiön ylläpidossa on keskitetty ylläpito, johon sisältyy päivittäisen ylläpidon lisäksi myös isommat remontit, kuten julkisivumaalaukset.

2.5. KÄYTÄNNÖN EROT OMAKOTIASUMISEN JA ERILLISTALOYHTIÖN VÄLILLÄ

Suurin ero omakotitalossa ja erillistalossa asumisen välillä on asunnon hallintamuodossa, joka heijastuu arkisten asioiden käytännön järjestelyihin. Omakotitalo lähtökohtaisesti omistetaan itse, mutta erillistalon asukas omistaa asunto-osakeyhtiön osakkeita, jotka oikeuttavat tietyn huoneiston hallintaan. Tämän eron takia omakotitalon asukas vastaa itse jätehuollon, lämmityksen, lumenaurauksen ja piha-alueiden ylläpidosta tai palveluiden ostamisesta. Taloyhtiöissä vastaavasti nämä kaikki ostetaan yhtiön kautta ja maksetaan vastikkeessa kuukausittain. Alueta-solla, esimerkiksi omakotialuetta ja erillistaloaluetta verratessa voidaan nähdä käytännön järjestelyjen toteuttamisessa selkeää etua erillistaloalueen hyväksi. Jätepiste jokaisen omakotitontin edustalla ei ole yhtä toimiva kuin järkevästi suunniteltu erillistaloyhtiön keskitetty jätepiste, jossa voidaan volyymin avulla myös pitää useampia erilaisia jäteastioita asukkaiden lähellä. Jätepiste voi olla erillistaloalueen sisääntulon yhteydessä, jossa jätetyhjennyksen liikenne häiritsee mahdollisimman vähän asukkaita. Tuusulan asuntomessualueelle vuonna 2000 valmistuneen erillistalokorttelin arkkitehti Mikko Kaira kertoo haastattelussa (2020) näkevänsä suurimpana käytännön erona omakoti- ja erillistaloalueen välillä juuri hyvin jäsennellyt jäte- ja lumenkasausalueet, ulkoalueet ja varastotilat.

Yhtiöasumisessa vastuu jakautuu tasaisesti yhtiön osakkaiden kesken, osakelukumäärän perusteella. Periaate on tunnettu kerros- ja rivitaloasumisesta, joissa koko kiinteistö on lähtökohtaisesti yhtiön omaisuutta ja yhtiön vastuulla, mutta osakkaan vastuulla on huoneiston sisäpuolisten pintojen ylläpito. Kuiten-

kin myös asunnon sisäpuolisista muutoksista tulee yleensä ilmoittaa isännöitsijälle, ja luvanvaraisiin töihin, kuten vesikalusteisiin liittyvien muutoksien tekemiseen tulee käyttää ammattilaista. Hyvän puolena voi pitää vahingon sattuessa suuremman yhteisön tuomaa turvaa, mutta ikävimmässä tapauksessa enemmistö osakkaista saattaa joutua järjestelmää hyväksikäyttävän asukkaan ongelmien maksajiksi. Lähtökohtaisesti riski suurempiin ongelmiin asunto-osakeyhtiössä yleisesti on varsin pieni ja ongelmiin puuttumista auttava asunnon haltuunottomenettely on toimiva pelote ongelmatapauksissa. Omakotitalossa, kuten todettua, vastataan kaikista edellä mainituista asioista itse, tosin myös omakotitalossa on luvanvaraisissa töissä käytettävä ammattilaisia.

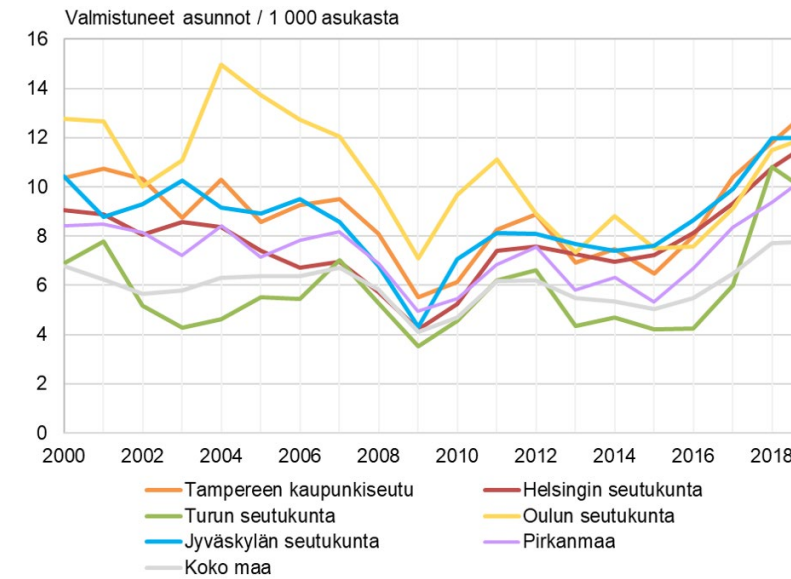
Asunto-osakeyhtiö voisi toimia vielä nykyistäkin enemmän palvelualueena omakotitaloon verrattuna. Useamman asuinhuoneiston kokonaisuus mahdollistaa tehokkuuden kautta saavutetun kustannusedun esimerkiksi nurmikonleikkuu-, siivous- tai lumenaurauspalvelussa verrattuna omakotitaloon ja yksittäiseen taloon ostettuun palveluun. Taloyhtiössä voitaisiin kerätä halukailta palveluiden ostajilta erillisiä palvelutilauksia, jotka olisivat teoriassa esimerkiksi kotitalousvähennyskelpoisia, mikäli palvelun maksu maksettaisiin suoraan palveluntuottajalle taloyhtiön ollessa työn välittäjä. Tulevaisuudessa toivottavaa asunto-osakeyhtiöasumisen kannalta olisi, että myös kaikki taloyhtiön kautta ostetut palvelut ja remonttien työn osuus olisivat kotitalousvähennyskelpoisia.

Yhteisönä toimiminen tiivistää taloyhtiön asukkaita yhteen, ja mahdollisuus yhteisöllisyyteen kerho- tai harrastustilan kautta on luonnollisemmin olemassa kuin omakotialueella. Jo yhtiökokoukset ja päivittäisistä asioista yhdessä päättäminen oman mielenkiinnon mukaan tuovat asukkaita yhteen. Lisäksi yhteisöllisyyttä on luonnollista rakentaa esimerkiksi taloyhtiön yhteisen facebook-ryhmän kautta, jossa arkisten asioiden jakamisesta tulee helppoa ja yhteys naapureihin säilyy. Asunto-osakeyhtiömuotoinen asumismuoto voi toimia myös identiteetin rakentajana, erityisesti jos oma yhtiö erottuu lähistöllä sijaitsevista taloyhtiöistä edukseen.

2.6. TARVE PIENTALOMAISELLE KAUPUNKIASUMISELLE

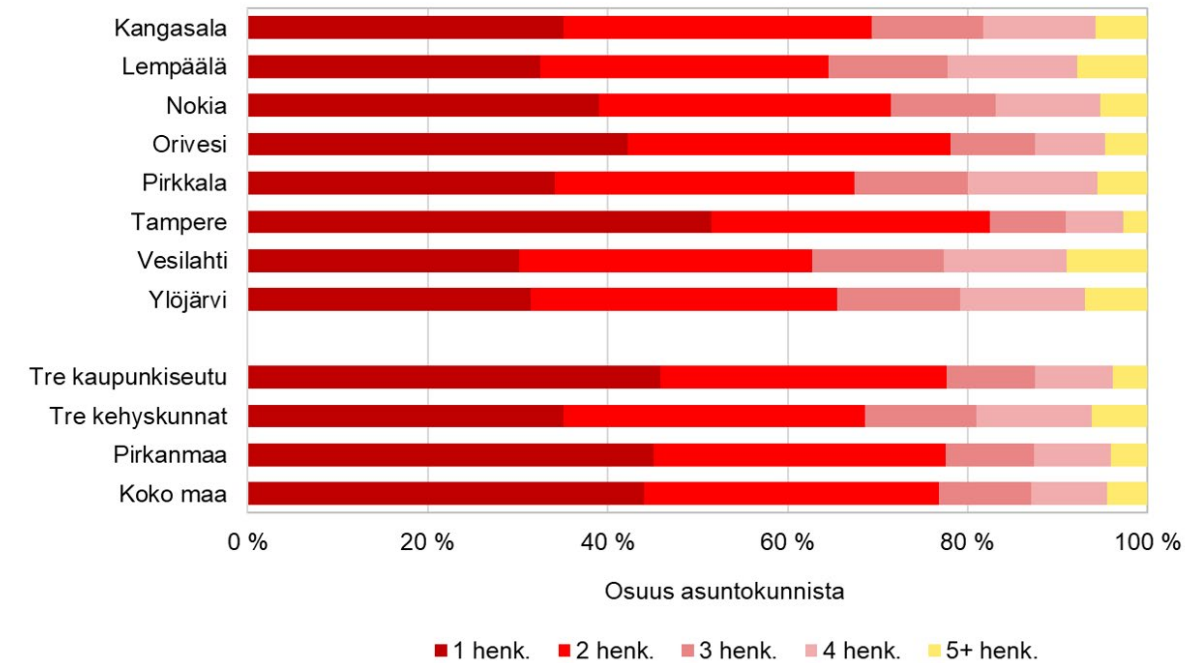
Tehdyistä asukaskyselyistä näkee selvästi, että suomalaiset haluavat asua omakotitaloissa, mutta haluaisivat asua lähellä palveluita ja hyvällä sijainnilla. Yhtälönä omakotiasuminen ja palveluiden läheisyys on haastava, eikä hyvä sijainti yleensä toteudu keskimääräisellä omakotiasujalla sen kaupunkimaisessa merkityksessä. Esimerkiksi kunnallisanon kehittämissäätien tekemisessä kyselyssä (2017) väite ”asumisen ja rakentamisen tulee olla tiivistä ja kaupunkimaista” saa tyrmäyksen 59 % enemmistöllä. Suomalaiset kaipaavat siis vieläkin omaan rauhaan, mutta kaupunkimaisella asumisella on yhä enenevässä määrin kysyntää. Tavoite kaupunkimaisesta tiiviystä ja omakotimaisista olosuhteista ei siis ole vailla pohjaa, vaikka yhdistelmä onkin haasteellinen. Nykyiset asumismuodot ovat kärjistetyksi joko kerrostalo kaupunkilähiöstä ilman kunnollisia asuntokohtaisia ulkotiloja tai omakotitalo syrjästä, mutta isoilla ulkotiloilla. Asuntomuotojen kehitykselle on edelleen tarvetta. Kortteleita pitäisi tarkastella tonttikohtaisesti kaavoituksenkin osalta, jotta monipuoliset kaupunkipientalotyyppit olisivat realistisesti toteutettavissa myös täydennysrakentamisena olemassa oleviin kortteleihin.

Suomen ympäristökeskus raportoi puolestaan vuonna 2017 kaupunkimaisen asumisen kiinnostavuuden lisääntymisestä. Vaikka kaupunkimainen asuminen kiinnostaakin erityisesti perheettömiä asukkaita yhä enemmän, todetaan uutisessa pientalovaltaisen alueen olevan silti halutuimasi asuinalue tyyppi edelleenkin. Samassa uutisessa suomalaisten kerrotaan toivovan lisää kaupunkipientalorakentamista, joissa yhdistyisivät toiveet asuntokohtaisesta ulkotilasta, lähellä sijaitsevista palveluista sekä toimivista joukkoliikenneyhteyksistä. Jutussa esitetään myös, että taloyhtiömuotoinen pientalo, kuten rivitalo, paritalo tai townhouse hyvällä sijainnilla sopisi monen elämäntilanteeseen kaukana keskustasta olevaa auton omistamista vaativaa omakotitaloa paremmin. Olen havainnut saman ilmiön keskustelemalla aiheesta tuntemieni ihmisten kanssa, ja osa on jopa suoraan kertonut olevansa kiinnostunut juuri erillistaloasumisesta sen helppouden ja omakotimaisuuden vuoksi.



KUVA 5: VALMISTUNEET ASUNNOT ERI KAUPUNKIKESKUKSISSA.

KUVA 6: ASUNTOKUNTIEN KOKO TAMPEREEN ALUEELLA.



3. KOHDEANALYYSIT MODERNI PUUKAUPUNKI -HANKKEESTA

Suomessa on rakennettu Moderni puukaupunki-hankkeen myötä monia arkkitehtonisesti tasokkaita erillistaloja sekä erillistaloja ja muita pientalotyyppologioita sekoittelevia matalia, mutta tiiviitä asunto-osakeyhtiöitä. Puurakentamisen tehdessä uutta tulemistaan suomalaisessa asuntorakentamisessa, myös tiivistä ja matalaa rakentamista on pyritty tekemään tunnetuksi ja kehittämään vuosituhatvaihteesta asti. Pitkä modernismin valtakausi valtavine kaupungistumisineen ajoi rakentamisen tottumukset kohti maanläheisyydestä vieraantunutta kaupunkirakentamista. Tiiviillä ja matalalla rakentamisella voidaan saavuttaa laadukasta ympäristöä ja tiivistä kaupunkirakennetta, kuten analysoitavat esimerkit osoittavat. Erillistalojen kohde-esimerkkien analysointia varten on valittu neljä tunnettua ja kirjallisuudessa esiteltyä esimerkkiä suomalaisesta tiiviistä ja matalasta asunto-osakeyhtiörakentamisesta.

Valitut kohteet edustavat Moderni puukaupunki-hankkeen kirjallisuusesimerkkeinä alueidensa ja ajankohtansa parhaimmista puurakenteisen erillis- ja pientalorakentamisen kentällä. Varhaisin käsiteltävä kohde, kuuden erillistalon Asunto Oy Tuusulan Huminakuja 2 on valmistunut vuoden 2000 asuntomessuille. Porvoon länsirannan aloituskortteli eli Asunto Oy länsiranta ja rantapuisto valmistuivat vuonna 2004 pitäen sisällään yhteensä 41 asuntoa. Seuraavina vuosina valmistuivat erillistalovaltainen Helsingin Konalan Lehtovuoren alue (2005, yhteensä 88 asuntoa) ja viiden erillistalon Asunto Oy Espoon 5 Klippinkiä (2006). Tyypillistä kohteille näyttää olevan, että matalia ja tiiviitä pientalokortteleita ei suunnitella pelkästään erillistalovaltaisiksi, vaan useita rakennustyyppologioita yhdistellään korttelissa. Alueiden moninaisuuden ja kaupunkikuvan rikkauden kannalta onkin järkevää toteuttaa monipuolisia alueita, vaikka tässä analyysissä katsotaankin aihetta erillistalojen näkökulmasta.

KUVA 7: TUUSULAN HUMINAKUJAN ERILLISTALOKORTTELI



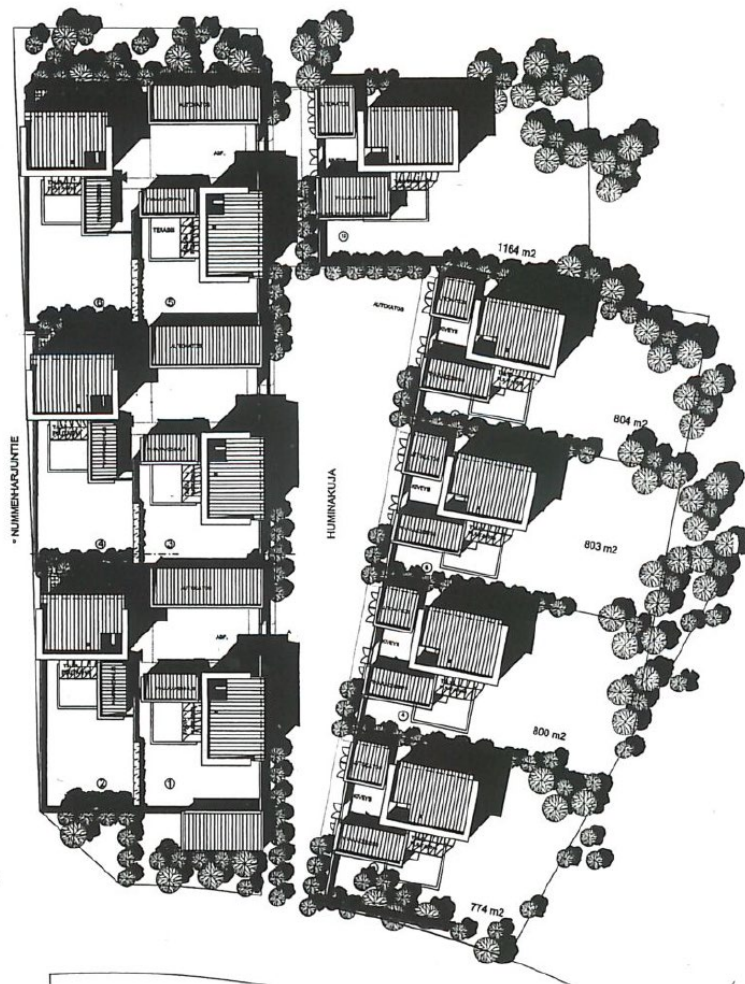
KUVA 9: HELSINGIN KONALAN LEHTOVUORI



KUVA 8: ESPOON 5 KLIPPINKIÄ



KUVA 10: PORVOONJOEN LÄNSIRANTA



KUVA 11: TUUSULAN NUMMENHARJUN ERILLIS- JA OMAKOTITALOKORTTELI, ASEMAPIIRUSTUS. EI MITTAKAASSA.

3.1. ASUNTO OY TUUSULAN HUMINAKUJA 2

Esitelty kirjassa Modeni puukaupunki – puu ja arkkitehtuuri

Tuusulan vuoden 2000 asuntomessualueelle järjestetyn ”Puusta rakennetut asuinkorttelit” -suunnittelukilpailun voittajaan perustuva pientalokortteli koostuu yhteensä 11 pientalosta. Näistä viisi sijaitsee omilla tonteillaan, ja loput kuusi erillistaloa muodostavat asunto-osakeyhtiön. Mikko Kairan suunnittelemassa kokonaisuudessa talot, autokatokset ja aidat on ryhmitelty tiiviisti kadun varteen muodostaen pienimittakaavaisen katutilan. Päämassat ovat kaksikerroksisia, mutta jokaiseen erillistaloon liittyy kohteessa myös yksikerroksinen talusrakennus. Alueen ulkotiloihin on panostettu, eikä talojen ympärille muodostu perinteistä omakotialueilta tuttua tyhjyyttä, vaan kaikki ulkotilat on selkeästi rajattu aidoin, kiveyksin ja rakennuksin. Ulkotilojen yksityisyysasteessa onkin selkeää vaihtelua ja sarjallisuutta, kun siirrytään julkisesta katutilasta puolijulkiseen ulkotilaan ja yksityiseen sisäänkäyntipatiolta avautuvaan sisäänkäyntiin (Karjalainen & Koiso-Kanttila, 2002).

Korttelin arkkitehtuuri on erittäin onnistunutta modernia puu-arkkitehtuuria, ja alueen ilmeestä on kyetty luomaan yhtenäinen harkitulla puunkäytöllä. Suurin osa ulkopinnoista on vaakapaneloitu, mutta esimerkiksi paneelien pystysuuntaiset avosaumat, harkitut rimoitukset ja näkyviin jätetty aidan nurja puoli luovat elämää yksivärisiin puupintoihin. Kuultovärjätyn keltaisen puupaneelin lisäksi on käytetty harkiten sisäänkäyntipatio ja piharakennusten taustaseinissä myös peittomaalattua koivuvaneriverhousia, jonka väri vaihtelee taloittain. Myös alueen piharakenteita on toteutettu puusta, mikä tuo yhden ulottuvuuden lisää puunkäyttöön.

Erillistaloyhtiön näkökulmasta kuuden erillistalon yhtiö vaikuttaa hyvin jäsenellyltä alueelta, joissa kaupunkimainen omakotiasuminen toteutuu näyttävästi. Asuntokoon ollessa keskimäärin noin 135 m² ja huonemäärän ollessa 4-7 kappaletta on ilmeistä, että yhtiö palvelee erityisesti väljää asumista kaipaavia ihmisiä sekä isoja perheitä. Lähtökohta perheasunnon koolle on kahdessa vuosikymmenessä pienentynyt, mutta vuoden 2000 näkökulmasta asuntokoot ovat ymmärrettäviä.



KUVA 12: SISÄÄNKÄYNTIPATIO.

KUVA 13: PIHANÄKYMÄ ERILLISTALOKORTTELISTA.



ANALYYSI

Omaehtoisuus: Tuusulan erillistalokorttelin omaehtoisuuden aste on hyvä. Talot on ryhmitelty loogisesti pareittain kadun varteen siten, että jokaiselle taloparille jää pieni yhteinen katualue, jossa sijaitsee myös kahden asunnon yhteinen autokatos. Kahden asunnon yhteinen autokatos jäsenteele piha-alueita ja korttelia, mutta omaehtoisuuden näkökulmasta yhteinen autokatos muistuttaa yhtiöasumisesta, eikä asukkaalle todennäköisesti tule tunnetta omasta autokatoksestaan. Toisaalta autokatoksella saadaan luontevasti eroteltua seuraava talopari erilleen ensimmäisestä kahdesta talosta. Asuinrakennukset erottuvat selkeästi omikseen, vaikka alue on erittäin yhtenäinen materiaalinkäyttöineen ja asuntotyyppeineen.

Yksityisyys: Saapuminen alueelle tapahtuu vaihteittain, alueen kokoojakadulta Nummenharjuntieltä pihakaduksi merkitylle Huminakujalle, josta taas siirrytään kahden talon yhteiselle pihalle. Yksityisyys saapumisessa kasvaa vaihteittain, ja yhteispihalta siirrytään asunnon sisäänkäyntiin tai rajatulle yksityiselle piha-alueelle. Yksityisyys toteutuu siis hienosti ja vaihteittain, arkkitehtisuunnittelijan näkökulmasta paremmin kuin useimmilla uusilla alueilla. Asuntojen sisäinen yksityisyys on myös harkittua ja avautumissuunnat monipuolisia ja selkeitä.

Ulkotilat: Yksityisyyden vaihtelu ulkotilassa toteutuu hienosti, ja liikkuminen on loogista. Asuntojen käytössä on monenlaisia ulkotiloja: nurmialuetta, viherhuone, terassia ja parveke. Lisäksi kahden erillistalon asfaltoitu yhteispiha soveltuu esimerkiksi lasten pihapeleihin hyvin ja toisaalta mahdollistaa naapurin kohtaamisen luontevasti. Kaikkiaan ulkotilat on jäsenneily toimivasti ilman ongelmia, joskin kohteessa on varsin isoja asuntoja, jotka mahdollistavat väljähdön kokonaisuuden ja suuret asuntokohdaiset pihat. Yksityinen oleskelupiha on luonteensa vuoksi hyvin muokattavissa oman mieltymyksen mukaiseksi. Kohteessa on huomioitu varastotilat hienosti.

Pysäköinti: Autojen pysäköinti on järjestetty autokatoksiin luontevasti ja tarpeeksi lähelle erillistaloasuntoja. Katoksiin on varattu kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Autokatokset rajaavat kahden erillistalon yhteispihan ehjäksi kokonaisuudeksi ja erilleen seuraavan erillistalon pihasta. Polkupyöräpysäköintiä ei ole osoitettu yhtä selvästi, mutta jokaisella asunnolla on piharakenus, jota voisi käyttää myös pyöräsäilytykseen. Polkupyörää voisi säilyttää myös asunnon sisäänkäynnin yhteydessä, mutta eri-

KUVA 14: HUMINAKUJAN ERILLISTALOKORTTELIN JULKISIVUMATERIAALEJA.



tyisesti arvokkaampaa polkupyörää halutaan varmasti säilyttää suojatumminkin.

Palvelut: Kohteessa ei erityisesti ole huomioitu asumisen palveluja, lukuun ottamatta normaaleja asunto-osakeyhtiön palveluja, kuten lumenauraus, lämmityksen ylläpito ja jätehuolto. Erillistaloyhtiöön on toteutettu normaalit asunto-osakeyhtiön jaetut toiminnot, kuten keskitetty jätehuolto, lumenauraus ja kunnallistekniikan toteuttaminen jaetun liittymän kautta, mutta asumisen palveluita ei ole näiden lisäksi erikseen huomioitu. (Kaira, 2020)

Tuusulan vuoden 2000 asuntomessuille rakennettu erillistalokohde on oivaltava ja hyvin suunniteltu kokonaisuus, jossa asumisessa on huomioitu lähes kaikki omakotiasumisen hyvät puolet. Talot ovat sopivan itsenäisiä kuitenkin yhtenäisellä alueella, vaikka autokatos jaetaan naapurin kanssa, mikä laimentaa tunnetta omasta hallintatontista alueen sisällä. Toisaalta jako omassa hallinnassa olevan tontin osan ja yhteisten alueiden suhteen on vain tehty eri periaatteella kuin omakotiasumisessa toteutuksessa, eikä kumpikaan tapa asian toteuttamiseksi ole yhtiökohdetta suunniteltaessa lähtökohtaisesti oikein tai väärin. Ulkotilat on jäsenneily hyvin ja alueelle saapuminen tapahtuu vaihteittain, puurakkitehtuuri on ajattoman kaunista ja asunto-osakeyhtiön edut keskitettyine lämmityksineen ja jätehuoltoineen tekevät kokonaisuudesta jopa omakotitaloa tasokkaamman vaihtoehdon.



KUVA 15: ERILLISTALOKORTTELIN SISÄÄNKÄYNTIPIHA.



KUVA 16: AS OY ESPOON 5 KLIPPINKKIÄ, ASEMAPIIRUSTUS, EI MITTAKAAVASSA.

3.2. ASUNTO OY ESPOON 5 KLIPPINKIÄ

Esitelty kirjassa Kotina puinen kaupunkikylä

Viidestä erillistalosta muodostuva Asunto Oy Espoon 5 Klippinkkiä valmistui vuonna 2006 Espoon asuntomessuille. Arkkitehtienä kohteessa ovat toimineet Kaisa Vepsäläinen ja Päivi Halme Skanska Kodit Oy:n toimiessa rakennuttajana. Talot muodostavat kaareutuvan viuhkan pihakatumaisten kadun varteen, mutta viuhkamaisesta lähtökohdasta poiketen asunnot eivät juurikaan muistuta townhouse-rakentamista. Talot muistuttavat tyyppitaloja, ja niiden koko on 117 m². Tonttia kuvataan minimikokoiseksi, mutta puiston ja kadun väliin jäävän kaistaleen rakentaminen on tontin koon puolesta paremminkin muuttunut esimerkiksi uudesta normaalista rakennuttajavetoisessa pientalorakentamisessa. Talorivistö rajaa katutilan yhdessä rakennuksiin kytkeytyvien autokatosten ja varastojen kanssa, ja tontille muodostuu selkeän hierarkkiset osat eri toiminnallisuuksiin. Myös julkisuusaste vaihtelee onnistuneesti, etupiha autokatoisena on selkeästi puolijulkinen ja esittelytekstissä iltapihaksi kutsuttu oleskelupiha on selkeästi yksityistä oleskelualueita.

Taloviuhkan ilmansuunnat ovat tavallisuudesta poikkeavat, sillä sisäänkäyntien puoli olisi etelän puoli, oleskelutilojen avautuessa pääosin pohjoiseen. Tontin luonnollinen avautumissuunta aiheuttaa haasteen tilajärjestelyille, ja oleskeluterassi onkin päädytty sijoittamaan iltapihan ja etupihan väliin. Terrassia pitkin pääsee kulkemaan autokatos- ja varastorakennukselle. Haastavien avautumissuuntien aiheuttamia valoisuusongelmia on pyritty ratkaisemaan sisäänkäyntikuistin ja sisätilojen kaksikerroksisuudella. Toki esimerkiksi olohuoneeseen aurinko paistaa iltapäivällä suoraankin, joten pimeistä huoneistoista ei todellisudessa voida puhua. Olohuoneen kytkeytyy yksityiseen iltapihaan myös terrassin avulla. Tilaratkaisuissa on pyritty joustavuuteen ja muunneltavuuteen asukkaiden tarpeiden mukaan. Perustaloon voi lisätä monia osia, esimerkiksi lasikuistin, viherhuoneen, parvekkeen, terrassin, työhuoneen tai autotallin.

Toteutus on saanut kehuja myös rakennustekniikkansa vuoksi, sillä talot on toteutettu tilaelementeistä. Jokainen rakennus muodostuu kuudesta moduulista, jotka on työmaalla yhdistetty perustuksen päälle. Rakennustapa mahdollisti yhden rakennuksen kokoamisen ja viimeistelyn vain kuukauden aikana (puuinfo, 2010). Kohde oli Espoon asuntomessujen paras kohde, kun valitsijana oli Rakennuslehden ammattilaisraati. Valintaperusteina

käytettiin arkkitehtuuria ja rakennusteknisiä ratkaisuja. (Karjalainen & Patokoski, 2008)

ANALYYSI

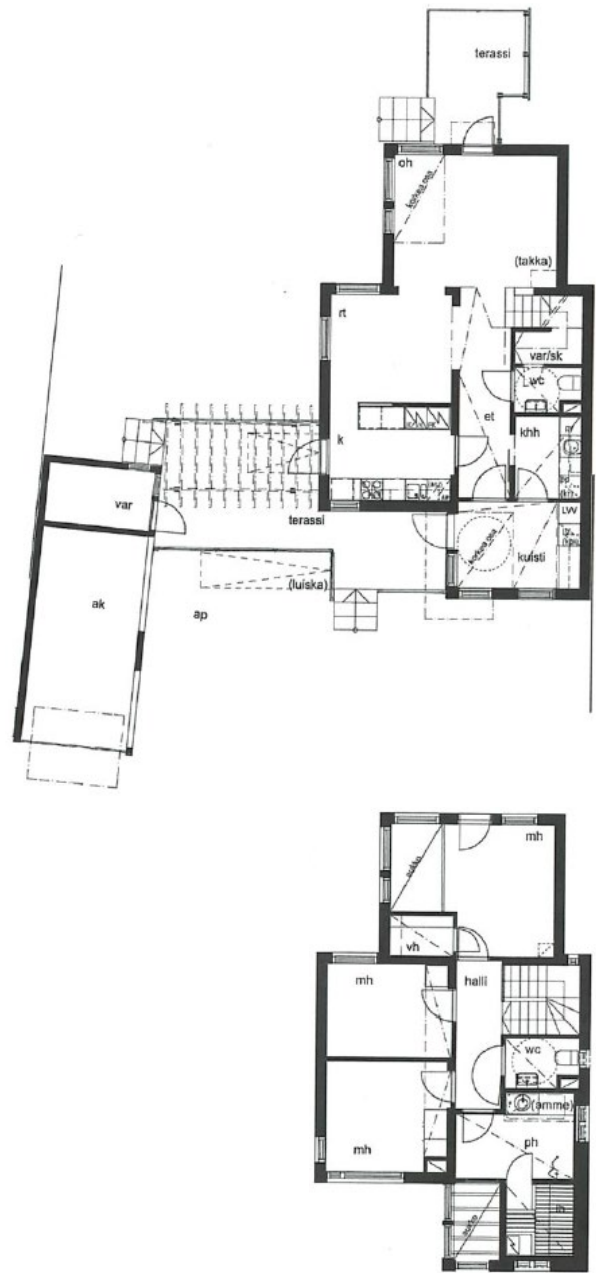
Tonttitehokkuus e=0,45

Omaehtoisuus: Viiden erillistalon rivi vaikuttaa hyvin suunniteltujen omakotitalojen riviltä. Talorivi on periaatteessa perinteinen kadun varrelle sijoittuva omakotitaloviuhka, mutta selkeästi yhteen sointuva värimaailmaltaan. Asuinrakennukset ovat keskenään vastaavia, mutta eri värisiä, joten tietty tyyppitalomaisuus yhdistää kohdetta. Toisaalta tyyppitalomainen ilme ei luo mielikuvaa persoonallisesta omasta talosta, mutta liika persoonallisuus ei ole tavoiteltavaakaan yhtiömuotoisella alueella. Asukkaan käytettävissä olevalla omakotimaisella alueella tapahtuu kaikki päivittäisen asumisen toiminnot ja piha on asukkaan itsensä hoidettavissa, joten kohteen omaehtoisuus on hyvä.

Yksityisyys: Rakennukset rajaavat väliinsä asuntojen yksityisiä pihoja ja pihat on erotettu toisistaan kevyin aidoin. Asuinrakennusten pääavautumissuunta on selkeä, eikä muukaan aukotus aiheuta ongelmia asunnoissa. Saapuminen tapahtuu lähes pihakatutyyppiseltä kadulta omille selkeästi rajatuille pihoille. Yksityisten ja julkisten toimintojen selkeä erottelu oleskeluterassin molemmin puolin on hyvä ja selkeä jako.

KUVA 17: NÄKYMÄ PUISTOSTA.





Ulkotilat: Ulkoalueet on jaettu selkeästi julkiseen sisääntulopihaan ja yksityiseen oleskelutilaan. Sisääntulopiha koostuu pääasiassa autokatoksesta, autopaikaksi merkitystä kiveyksestä sekä muurikivillä rajatuista istutuksista. Sisääntulo- ja oleskelupihaan väliin sijoittuu oleskeluterassi, jota pitkin pääsee myös varastoon ja autokatokselle. Haasteena kohteessa on ollut pääavautumissuunnan sijoittuminen pohjoiseen, mutta ongelmaa on pyritty välttämään juuri oleskeluterassin sijainnilla rakennuksen kyljessä, lännen puolella. Ulkotilat on kokonaisuutena suunniteltu hyvin, vaikka oleskeluterassin suora näkymä kadulle voikin olla joskus ongelmallinen. Jokaisella asunnolla on asuntokohtainen ulkovarasto oleskeluterassin yhteydessä.

Pysäköinti: Autojen pysäköinti on luontevasti sijoitettu asunto-kohtaisille julkisille pihoille. Jokaiselle erillistalolle on rakennettu yksi autokatospaikka, jonka lisäksi kivetetylle piha-alueelle on merkitty yksi autopaikka. Käytännössä piha mahdollistaa todennäköisesti myös yhden vieraspysäköijän väljyytensä vuoksi. Polkupyöräpaikkoja ei ole erityisesti osoitettu, mutta autokatosyhteydessä oleva varasto mahdollistaa ulkovälineiden lukitun säilyttämisen.

Palvelut: Ei ole käynyt ilmi, että asumisen palveluille olisi normaaleiden asunto-osakeyhtiön toimintojen lisäksi annettu erityistä roolia kohteessa, mutta alue soveltuisi hyvin myös lisäpalveluille. Nurmialueet ovat yhtenäiset ja ne on mahdollista käydä leikkaamassa takakautta ja lumien putsaus asuntojen julkisilta pihoilta sujuu vaivatta.

Espoon viiden erillistalon yhtiö on hyvä esimerkki kaupunkimaisesta erillistaloasumisesta. Kohde on suunniteltu asumisen kokonaisuus ja ulkotilat huomioiden, mikä näkyy esimerkiksi toimivina autokatos- ja talousrakennusratkaisuin sekä monipuolisena ulkotilojen hyödyntämisenä, osin toki pohjoisen suuntauksen pakottamanakin. Yksityiset ulko-oleskelutilat on rajattu fyysisillä elementeillä riittävän selkeästi, ja puolijulkisellakin puolella syntyy selkeä käsitys kunkin asukkaan käytettävissä olevasta ulkotilasta pysäköintipaikkoinen.

KUVA 18: POHJAPIIRUSTUKSET 1. JA 2. KERRORS, EI MITTAKAAVASSA.



KUVAT 19 JA 20: NÄKYMÄT KADULTA.



KUVA 21: ALUEEN ASEMAPIIRUSTUS

KUVA 22: METSÄNÄKYMÄ



3.3. HELSINGIN KONALAN LEHTOVUOREN ALUE

Esitelty kirjassa Kotina puinen kaupunkikylä

Tontinluovutuskilpailun pohjalta syntynyt ehdotus Helsingin Konalan Lehtovuoren alueen toteutuksesta on valmistunut VVO-rakennuttajan ja A-konsulttien yhteistyönä vuonna 2005. Tontinluovutuskilpailun ajatuksena oli löytää uusi asumisvaihtoehto tavanomaisille kerros- ja rivitaloille. Kohde on suuri puinen, tiivis ja matala kaupunkialue, joka koostuu yhteensä 88 asunnosta sekä yhteistilasta. Kokonaisuus on jopa kylämäinen laajuudessaan, ja alueella on eriluonteisia osa-alueita. Eloa alueelle tuovat pihakadut, kapeat kujat, aukiot ja vaihtelevat asuinrakennusten rajatut ulkopihat. Vuonna 2005 alue on edustanut terävintä kärkeä asumisen kehityksessä.

Asuntokohtaiset pihat kortteleiden keskellä ovat hyvin suojaisia, mutta alueen sijainnin vuoksi suurin osa asuntopihoista avautuu suoraan ympäröivään luontoon. Alue on tiiviille ja matalalle rakentamiselle jopa poikkeuksellisen hyvä luontoyhteytensä vuoksi, ja kulkureittien varrella olevat ikkunat on nostettu korkean kivijalan avulla katseen korkeuden yläpuolelle. Kotina puinen kaupunkikylä -kirjan esittelytekstin mukaan Lehtovuoren alue osoittaa tiiviin ja matalan pientaloalueen olevan mahdollista rakentaa tinkimättä yksityisyydestä. Kohde epäilemättä ansaitsee kyseisen tunnustuksen esimerkkinä hyvästä suunnittelusta ja asuinrakennusten keskinäisestä yhteensovittamisesta.

Useampaan erilliseen asunto-osakeyhtiöön jaettu alue muodostuu tiiviiseen kaupunkiympäristöön kehitetyistä asuntotyypeistä. Suurin osa asunnoista on kaksikerroksisia, mutta pieni osa asunnoista on kolmikerroksisia. Pysäköintipaikat on ripoteltu asuinrakennuksia yhdistävien katosten alle, mikä myös lisää yksityisyyttä rajaamalla kortteleita kaduista ja tekee alueen kortteleista yhtenäisiä. Asuinrakennusten arkkitehtuurissa on keskitytty selkeyteen ja konstailemattomuuteen, mutta kuitenkin suomalaisen puukaupunkiperinteen harmonia mielessä pitäen. Suunnittelussa on myös tasapainoiltu rakennusten yksilöllisyyteen tähtäävien sekä aluetta eheyttävien arkkitehtonisten keinojen välillä. (Karjalainen & Patokoski, 2008)

ANALYYSI

Korttelitehokkuus e=0,5 + 20% taloustilaa

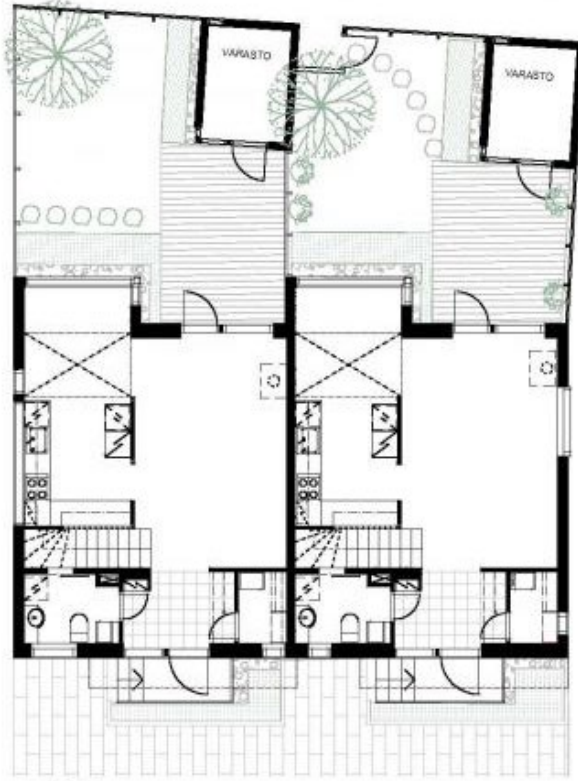
Omaehtoisuus: Alueena Konalan Lehtovuori on tiivis ja hyvin suunniteltu erillistaloalue, joka toteuttaa unelman omakotitalosta erillistaloaluyhtiön kautta. Alueella on myös paritaloja, mutta pääasiassa erillistaloja. Talot sijaitsevat riveissä hyvin lähellä toisiaan ja niiden väliin jää autokatoksia, joiden takana ovat asuntokohtaiset terassit ja ulkopihat. Rakennukset on suunniteltu yhteneviksi keskenään, mutta kuitenkin siten että asunnot ovat tunnistettavissa toisistaan erillisiksi. Esittelytekstissä todetaan rakennusten suunnittelussa olevan kiinnitetty ”erityistä huomiota yksilöllisyyteen ja toisaalta alueen eheyteen tähtäävien arkkitehtonisten keinojen väliseen tasapainoon”. Kuten As Oy Espoon 5 Klippingissä, tässäkin kohteessa asukkaan käytettävissä olevalla omakotimaisella alueella tapahtuu kaikki päivittäisen asumisen toiminnot, ja piha on asukkaan itsensä hoidettavissa, joten kohteen omaehtoisuuden taso on hyvä.

Yksityisyys: Alueen yksityisyys ei muodostu yhtä luontevasti kuin esimerkiksi Tuusulan Huminakujan erillistaloaluyhtiössä vaihteittain, vaan muistuttaa enemmän keskiverron omakotitaloalueen yksityisyyttä. Alue on kuitenkin hyvin suunniteltu ja liikkuminen alueella on luonteeltaan pihakatumaista. Kulkureiteiltä liitytään suoraan asuinrakennusten yhteydessä oleviin autokatoksiin. Asunnoille muodostuu selkeät julkiset ja yksityiset puolet ja esittelytekstissä on mainittu julkisen puolen yksityisyyttä lisäävä korkea kivijalka, joka nostaa sisätilan katseilta näkösuojaan. Asunnot avautuvat omille pihoilleen eikä vastakkain avautuvia asuntoja ole, mutta korttelin keskiosissa on lähellä toisiaan olevissa taloissa hyvinkin lähekkäin toisiaan olevia ikkunoita.

Ulkotilat: Jokaisella asunnolla on käytössä asuntokohtainen ulkoalue, joka rajautuu kortteleiden keskellä aidoin ja luontoon rajautuvien asuntopihojen osalta ympäröivään luontoon. Luontoon rajautuvilla asuntopihoilla vierekkäisten asuntopihojen näköyhteys katkaistaan aidalla. Alueen keskellä sijaitsee asukkaiden yhteistila, joka antaa muuten varsin omakotimaiselle alueelle yhteisöllisen piirteitä. Yhteistilan lisäksi alueella on kuusi teknistä tilaa ja kuusi jätepestettä yhteensä 88 asunnon kokonaisuudelle, mikä tarkoittaa keskimäärin 14,6 asuntoa teknistä tilaa ja jätepestettä kohti. Suhde kuulostaa hyvältä, kun otetaan huomioon lämpökanaalien veto teknisistä tiloista asuinrakennuksiin sekä jätepesteidensä sijainnit kohtuullisella etäisyydellä asunnoista. Jo-

KUVA 23: PIHA-ALUE





KUVA 24: ESIMERKKIPOHJAPIIRUSTUS
LÄHDE: PUUINFO.FI

kaisella asunolla on asuntokohtainen varastotila asunnon välittömässä läheisyydessä, omalla hallinta-alueella.

Pysäköinti: Pysäköinti on järjestetty autokatoksin ja autopaikoin talojen välittömään läheisyyteen. Alueen ollessa laaja ja taloviuhkojen ollessa pitkiä, keskitetty pysäköinti olisi varsin kömpelö ratkaisu pitkäkköjen etäisyyksien vuoksi, vaikka pysäköintialue olisi jokaisen jätapisteen luona. Toisaalta taloja ei voisi sijoitella juuri nykyistä lähemmäs toisiaan, vaikka pysäköinti olisi järjestetty keskitetysti, joten autojen sijoittelu talojen väleihin on erittäin perusteltu ja tehokas ratkaisu. Talojen välittömään läheisyyteen sijoitellut pysäköintimahdollisuudet ovat myös tämän työn suunnitteluosuuden lähtökohta.

Palvelut: Alueella ja esittelytekstissä ei ole erityisiä mainintoja asumisen palveluista yhtiömuodon lisäksi.

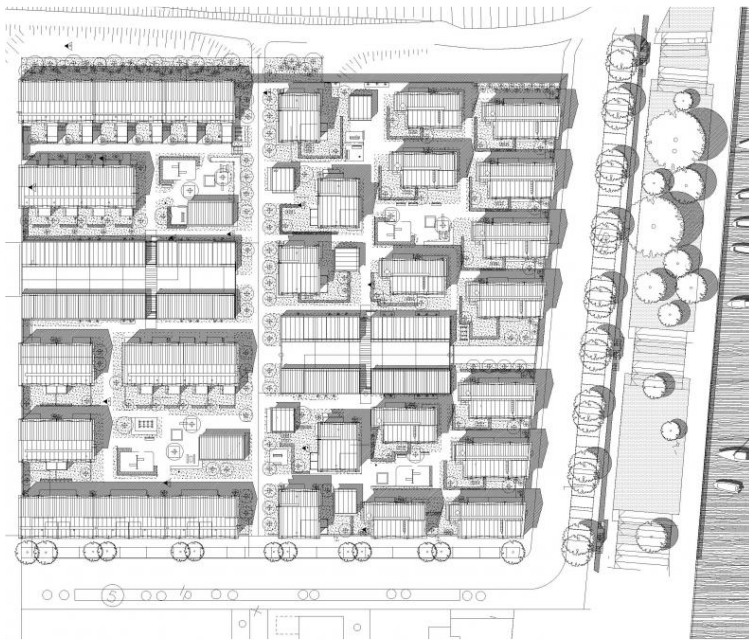


KUVA 25: PIHAKATU
LÄHDE: PUUINFO.FI

Konalan Lehtovuoren alue on onnistunut kaupunkimaisuuden ja tiivyyden näkökulmasta hyvin, sillä korttelitehokkuus $e=0,5$. Yli 0,5 tehokkuus täyttää hyvin kaupunkimaisen rakentamisen kriteerit, ja esimerkiksi korkeita kerrostalolähiöitä on tehty Tukholmassa ja Helsingissä matalammillakin, noin 0,3 aluetehokkuuksilla (Bengs, 2013). Alue on todellinen vaihtoehto kerrostaloasumiselle tiivydellään, ja asumisen monipuolisuus maantasossa olevassa oman pihan omaavassa erillistalokodissa on huomattavasti korkeammalla tasolla kerrostaloon verrattuna. Omien pihojen selkeä raja-antaa mahdollisuuden esimerkiksi lasten ulkoiluun omalla pihalla vapaammin kuin kerrostalossa, jossa asunnoilla ei ole suoraa kontaktia ulkotilaan. Tiivistetysti Lehtovuori on loistava erillistorakentamisen esimerkki omakotimaisuuden, yksityisyyden ja pysäköinnin järjestelyn suhteen.

KUVA 26: PIHAKUJA
LÄHDE: PUUINFO.FI





KUVA 27: ALOITUSKORTTELIN ASEMAPIIRUSTUS.

3.4. PORVOONJOEN LÄNSIRANTA

Esitelty kirjassa Kotina puinen kaupunkikylä

Porvoonjoen länsiranta on luonteva kohde Moderni puukaupunki-hankkeen alueeksi joen toisella rannalla lähietäisyydellä sijaitsevan Vanhan Porvoon alueen hengessä. Länsirannan suunnittelussa ei kuitenkaan ole yritetty kopioida vanhaa, vaan alue rakentuu Vanhan Porvoon tapaan pienimittakaavaisena, mutta hengeltään modernina. Alueen ajatus pohjautuu Tuomo Siitosen voittajaehdotukseen vuonna 1998 pidetystä arkkitehtikutsukilpailusta. Ehdotuksen perusteella laadittiin uusi asemakaava, joka korvasi kymmenen vuotta aiemmin alueelle yleisen arkkitehtikilpailun perusteella laaditun lähiökerrostaloasemakaavan. Länsirannan rakennussuunnittelu on tehty Siitosen asemakaavan ja sitä täydentävän rakennustapaselostuksen pohjalta, mutta kaava-alueen aloituskorttelin suunnitteli Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy.

Länsirannan alue rakentuu pienkerrostaloista, rivitaloista ja kytkeytyistä pientaloista. Alue ei siis varsinaisesti ole pelkkä erillistaloalue, mutta molemmissa Kotina puinen kaupunkikylä-kirjassa esitellyissä kortteleissa on erillistaloja mukana. Aluetta pidetään osoituksena puurakentamisen perinteeseen tukeutumisen onnistumisesta, vaikka alue edustaa modernia puurakentamista. Huolimatta pitkistä räystäistä, korkeista perustuksista ja paksuista peittomaalatuista lautajulkisivuista, moderni ilme muodostuu herkästä puupintojen vaihtelusta, uudesta rakentamistekniikasta ja esimerkiksi aukotuksesta. Aloituskorttelin asuntojen keskikoko on 112 m².

Porvoonjoen länsirannan aloituskortteli valmistui vuonna 2004 ja siinä on yhteensä 41 asuntoa kahdessa eri asunto-osakeyhtiössä, Asunto Oy Länsirannassa ja Asunto Oy Rantapuistossa. Asunto-osakeyhtiöitä rajaa itä-länsisuuntainen pysäköintikatovyöhyke, joka toimii betonirakenteensa avulla myös palorajana. Pysäköinti on keskitetty alueen keskiosaan rivitaloyhtiömäisesti. Haasteena aloituskortteleissa on ollut tiiviillä alueella toistensa lähellä sijaitsevien asuntojen yksityisyydestä huolehtiminen ja toisaalta hienon maiseman eli Porvoonjoen avautuminen mahdollisimman monesta asunnosta. Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitosen suunnittelema 19 asunnon kortteli jatkoi aloituskorttelin jälkeen alueen toteutusta ja valmistui vuonna 2006. Siitosen suunnittelema As Oy Porvoon Jokineito noudattaa pääperiaatteeltaan aloituskorttelia, mutta on ulkoasultaan hieman pelkis-

tetympi. Siitosen kortteli on korttelitehokkuudellaan 0,5 hieman tiiviimpi kuin aloituskortteli, jonka tehokkuus on 0,44. (Karjalainen & Patokoski, 2008)

ANALYYSI

Korttelitehokkuus e=0,44 (Länsiranta ja rantapuisto) ja 0,50 (Jokineito).

Omaehtoisuus: Porvoonjoen Länsirannan erillistalot toteuttavat omaehtoisuuden kohtalaisesti. Asunnot ovat selkeästi omia, hyvin suunniteltuja yksiköitä. Materiaalien pienillä eroilla ja käsittelyillä on pystytty tuomaan vaihtelua ja tunnistettavuutta rakennusten julkisivuihin. Asunnot itsessään ovat toimivia ja ne avautuvat useampaan suuntaan. Alue on kuitenkin varsin yhtiömäinen ulkopuolelta katsottuna, sillä tunnelma on enemmän tiivistä, joskin erittäin hyvin suunnitellusta rivitalokorttelista kuin erillistalokorttelista. Osa päivittäisistä toiminnoista, kuten pysäköinti on selkeästi viety erilleen itse asunnosta, mikä estää tunnetta omaan hallintaan kuuluvasta alueesta ja alueella tapahtuvasta päivittäisestä elämästä.

KUVA 28: ALOITUSKORTTELIN AS OY LÄNSIRANTA JA RANTAPUISTO KATUNÄKYMÄ JOEN PUOLELTA.





KUVA 29: AS OY JOKINEITO, YLEISNÄKYMÄ.



KUVA 30: AS OY LÄNSIRANTA JA RANTAPUISTO, YLEISNÄKYMÄ.

Yksityisyys: Asunnot jakautuvat selkeästi omiksi yksiköikseen pihoineen, joskin asuntopihojen ollessa pääasiallisesti pensasaidoin rajattuja, pensaiden kasvaminen on viivytännyt yksityisyyden muodostumista näkösuojan muodossa. Aloituskorttelin suunnittelun arkkitehdin, Mari Matomäen mukaan (2020) yksityisyys asuntopihoilla oli noussut merkittävästi pensasaitojen kasvamisen myötä vuodesta 2004 vuoteen 2019. Pensasaitoihin nojaamisen yksityisyyden luomiseksi voisikin kyseenalaistaa näin tiiviillä puutaloalueella, sillä asuntojen tulisi olla jo valmistuttuaan asuttavassa kunnossa, eikä minimikokoiset pensastaimet anna juuri minkäänlaista suojaa. Avautumissuuntien ollessa useampaan suuntaan erityisesti Jokineidossa, yksityisyys kärsii hie-man talojen noppamaisen sijoittelun takia.

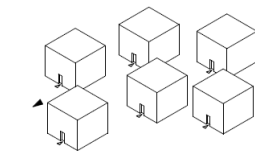
Ulkotilat: Kaikilla asunnoilla on omat ulkotilat, mutta pensasaitoihin nojaaminen yksityisyyden tuojana ei ole riittävä yksityisen ulkotilan raja-alue. Alueina Porvoon länsirannan korttelit ovat yhteisöllisiä, jopa suljetun oloisia ympäröiviltä kaduilta katsottuna aiddattuine ulkopuoliseen. Tiivis yhteisöllisyys ei kuulu perinteisiin omakotitaloalueeseen liitettäviin mielikuviin, alueen suunnittelussa on selvästi haettu ehjää ja rajattua kokonaisuutta yksilöllisiksi tunnistettavien asuntojen sijaan. Saapuminen kortteleiden sisään tapahtuu aidoissa olevien porttien läpi, joka on selkeä viesti julkisen tilan muuttumisesta puolijulkiseksi. Edelleen asuntopihoille mennessä puolijulkisen tila muuttuu yksityiseksi ulkotiloiksi. Asuntojen yhteydessä on asuntokohtaiset varastot.

Pysäköinti: Autojen parkkipaikat on As Oy Porvoon länsirannassa ja rantapuistossa sijoitettu keskitetysti autokatoksiin alueen keskelle ja As Oy Porvoon Jokineidossa keskitetysti kattamattomin parkkipaikoilla alueen keskelle. Järjestely antaa mahdollisuuden rauhoittaa varsinaisten asuinrakennusten läheisyydessä tapahtuvaa liikennettä ja vapauttaa pihasuunnittelun ilman autopai-koitusta tapahtuvaksi, mutta ratkaisu on rivitaloyhtiömäinen eikä tue ajatusta alueella sijaitsevasta omaan hallintaan kuuluvasta tontista, jossa päivittäinen elämä tapahtuu. Polkupyöräpysäköinti tapahtuu oletettavasti omien asuinrakennusten läheisyyteen.

Palvelut: Asumisen palveluita ei erityisesti ole huomioitu normaalien asunto-osakeyhtiön sopimusten lisäksi.

Porvoonjoen länsiranta ei ole pelkästään erillistaloalue ja se näkyy suunnittelufilosofiassa. Pientaloalueena pitäisin aluetta

onnistuneena ja hienona, mutta omakotimaisen erillistalon näkökulmasta alue edustaa pakotettua yhteisöllisyyttä esimerkiksi yhteisen pysäköintialueen ja asuntojen noppamaisen sijoittelun suhteen. Neljästä esimerkistä Porvoonjoen länsiranta on vähiten omakotimaisin, vaikka asunnot itsessään ovatkin hyvin suunniteltuja ja moni asia, kuten maksimaaliset näkymät joelle on hyvän suunnittelun kautta saatu onnistumaan hyvin.



1.1.
NOPPA

KUVA 33: TALOPALETTIN KAAVIO, NOPPA-ERILLISTALOTYYPPI.

KUVA 31: AS OY JOKINEITO, PIHANÄKYMÄ.



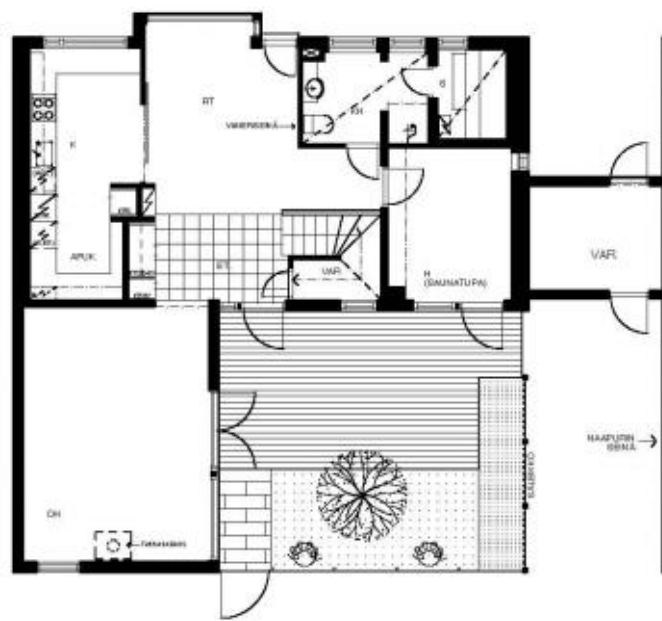
KUVA 32: AS OY JOKINEITO, NÄKYMÄ JOELTA.

3.5. KOHDEANALYYSIEN YHTEENVETO

Valitut kohteet ovat tasokkaita ja synnyttävät eri tavoilla laadukkaita kokonaisuuksia. Näkökulman ollessa erillistalon omakotimaisuus, kohteista pystyy löytämään heikkouksia valittujen muuttujien suhteen. Pääasiassa asunnot on selvästi suunniteltu toimivaa arkea ajatellen, mikä ohjaa sujuvaan toiminnallisuuden myös asunto-osakeyhtiön tasolla. Omakotimaisuus on käsitteenä monitulkintainen ja omakotitalosta voi olla monia mielikuvia, mutta tässä työssä omakotimaisuus tarkoittaa erityisesti omia ulkoseiniä sekä arkielämän sijoittumista ulkotilojen osalta asunnon välittömään läheisyyteen, yksityiselle ulkoalueelle. Kirjallisuudessa esiteltyinä modernin tiiviin ja matalan puurakentamisen esimerkkeinä kohteet ovat saaneet huomiota hyvistä suunnitteluratkaisuistaan ja kohteissa onkin monia esimerkillisiä ratkaisuja. Nykyiseen yksinkertaiseen teolliseen elementtirakentamiseen huonosti sopivia mutta ympäristöä parantavia asioita ovat esimerkiksi pintamateriaalien vaihtelut, teollisesti esiasennetun pystypaneloinnin käyttö kaksikerroksisissa rakennuksissa (elementtisauman peitto tai ylikorostaminen) sekä monimuotoiset rakennusmassat keittiö- tai olohuoneulokkeineen ja seinäkkeineen.

Kohteiden suunnittelua on tehty paljon rakennuspaikan ehdoilla. Tavoite rakennuspaikkaan sopivasta rakennuksesta on aina ajan-kohtainen ja tavoitteena oikea, eikä mitään suunnittelua pitäisi lähtökohtaisesti tehdä väkisin tietyn muodon tai konseptin kautta. Erillistalorakentamista muistuttava omakotitalorakentaminen on talopakettien ja tyyppitalojen kautta muodostunut osittain katalogimaiseksi tuotteen valinnaksi omalle tontille rakennuspaikasta välittämättä. Kehityksessä on hyviäkin puolia, kuten kustannustehokkuus, mutta kokemukseni kautta suurin säästökohte vaikuttaisi olevan suunnittelukustannukset, mikä puolestaan saattaa heijastua paikkaan soveltumattomina ratkaisuuina.

Toisaalta monet nykyisistä omakotitaloalueista ovat anonyymien oloisista samantapaisine rakennuksineen ja voisivat sijaita alueen keskelle sijoitetun ihmisen näkökulmasta missä päin Suomea tahansa. Tällaisessa tapauksessa tyyppitalon käyttö ei mielestäni ole paikan suhteen ongelmallista, mikäli talo sopii ilmansuuntien ja asukkaan tarpeiden puolesta tontille. Tyyppitalomainen lähestyminen myös erillistalorakentamisessa voisi olla mahdollista, mutta kaikessa pientalorakentamisessa korostuu hyvän suunnittelun ja kunnianhimoisen rakennuttajan merkitys lopputuloksen kannalta. Mikäli tyyppitaloja päädytään käyttämään, tontin olo-



KUVA 34: ASUNTOPOHJAESIMERKKI ASUNNON KÄYTETTÄVISSÄ OLEVASTA ULKO- JA SISÄTILASTA, EI MITTAKAAVASSA.

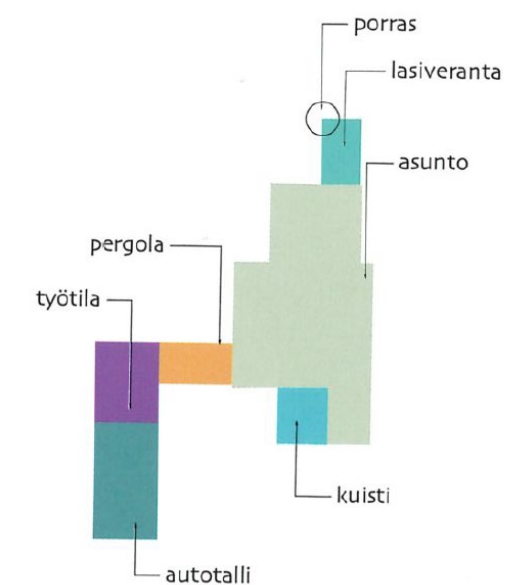
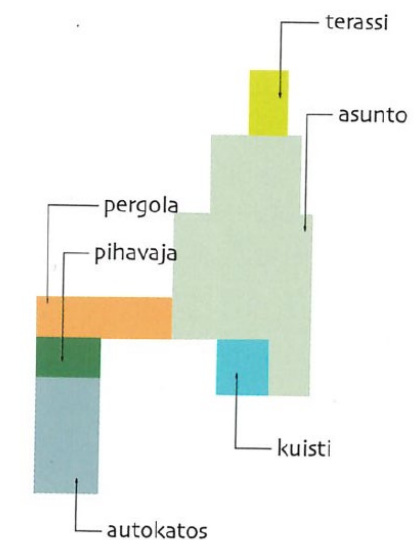
suhteet kuitenkin suurella todennäköisyydellä muovaavat valmiista konseptiasuntopohjasta arkkitehdin työpöydällä paremmin tontille sopivan version.

Muunneltavuus ja rakennuksen tilallinen kestävyys korostuivat erityisesti Espoon kohteessa. Jotta asuinrakennus voi säilyä sukupolvien yli, tulee asunnon kyetä muuntumaan erilaisiin asumisen tasoihin pariskunnan asunnosta lapsiperheen asunnoksi. Tätä tavoitetta tukivat erilaiset asukasvalinnan mahdollisuudet sekä monimuotoinen asuntopohja. Erityisen tärkeänä näkisin muunneltavuuden kannalta myös ulkotilojen riittävyyden, soveltuvatko ne riittävän hyvin pitkäaikaiseen asumiseen ja ulkoilun tarpeeseen muuttuvissa elämäntilanteissa. Pieni väljyys antaa mahdollisuuden miettiä uusia käyttötarkoituksia ulkotiloille. Kohteiden suunnittelu on onnistunut ja uskon, että toteutuksessa on ollut riittävä määrä kunnianhimoa tekemään kohteista aikaa kestäviä. Ajallista arkkitehtonista kestävyttä on vaikea arvioida etukäteen tai 15 vuoden kuluessa kohteen valmistumisesta, mutta kohteet vaikuttavat pääosin tarpeeksi pelkistetyiltä säilyttääkseen kiinnostavuutensa. Porvoonjoen länsirannan aloituskortteli aiheuttaa ainoana kohteena tunteen liiallisesta yrityksestä, jopa sekavuudesta moninaisine materiaalikirjoineen, vaikka kohteen detaljointi ja suunnittelu onkin korkeatasoista. Kohteiden ajallinen kestävyys riippuu myös rakennusten ylläpidon tasosta, erityisesti kun kyse ei ole vikasietoisista massiivirakenteista.

ANALYYSOIDUT AIHEET KOHTA KOHDALTA

Omaehtoisuus: Tuusulan, Espoon ja Helsingin esimerkkikohteet ovat erittäin omaehtoisia erillistalovaltaisina kohteina. Porvoon korttelit ovat erillistalojen lisäksi puoliksi rivi- ja paritaloasumista, joten Porvoon asunto-osakeyhtiöiden luonne on selkeästi yhtiömäisempi muihin esimerkkeihin verrattuna. Porvoon kohteessa myös talojen sijoittelu on noppamainen, ja osan erillistaloistakin pääsee kiertämään ympäri. Ympärikierrättävyys aiheuttaa haasteen ulkotilan käytön suhteen, periaatteessa ulkotila voi olla omaehtoista mutta käytännössä vain pensasaidalla osittain rajattu oma piha-alue ei rajaudu asunnon yksityiseen käyttöön yhtä tehokkaasti kuin esimerkiksi lähes umpinaisella lauta-aidalla rajattu asunnon käytössä oleva alue. Tuusulan, Espoon ja Helsingin kohteissa asuntojen käytössä olevien alueiden yksityisyyttä on vaalittu voimakkaammin ja päivittäinen arki tapahtuu asuntojen välittömässä läheisyydessä.

KUVA 35: KONSEPTITKAAVIOESIMERKIT MUUNNELTAVUUDESTA.



Ratkaisu omaehtoisuuteen: Omaehtoisuus linkittyy yksityisyyteen ja ulkotilojen käyttöön. On kuitenkin tärkeää erikseen korostaa mahdollisuutta myös itsenäiseen päätöksentekoon erillistalon hallintatontilla. Omaehtoisuus mahdollistuu muokattavilla pihan osilla ja varioitavilla rakennusten lisävaihtoehtoilla.

Yksityisyys: Suurin ongelma alueilla ovat mahdolliset toisessa kerroksessa sijaitsevien huoneiden näköyhteydet viereisten rakennusten huoneisiin. Ongelmalta ei voi täysin välttää tiiviillä ja matalalla kaupunkialueella, mutta yksi keskeisistä suunnitteluun liittyvistä tehtävistä on huolehtia myös sisätilojen yksityisyydestä. Tutkittujen aineistojen perusteella on mahdoton aukottomasti todeta, missä mahdollisista näköyhteyksistä aiheutuu ongelmia, mutta talojen noppamainen sijoittelu Porvoon tapaan altistaa ongelmalle, sillä mahdollisia näkymäsuuntia on useita. Mikäli erillistalot on sijoitettu viuhkamaisesti tai tontin rajalle, kuten osa Porvoon aloituskorttelinkin asunnoista on, päänäkömäsuunta asunnoilla on sama ja näköyhteydet on helpompi hallita. Yksityisyyden nimissä tulisi suosia erillistaloja lähemmäs sijoiteltaessa mahdollisimman yhtenäisiä avautumissuuntia ja avata vain aputilojen pienempiä ikkunoita suorille näköyhteyksille alttiiksi. Porvoon länsirannan korttelin muoto ja tavoitellut jokinäkymät ovat suurin syy riskiin yksityisyysongelmista, kun taas Tuusulan, Espoon ja suurimmalta osin myös Helsingin esimerkissä talot on pystytty sijoittamaan katujen varsille riveihin, jolloin avautumissuunnista ei tule ongelmaa.

Ratkaisu yksityisyyteen: Suunnittelussa tulisi suosia rivimäistä talojen sijoittelua ja päänäkömiltään samaan suuntaan avautuvia asuntopohjia. Tämä mahdollistaa myös ulkotilojen yksityisyyden luontevasti.

Ulkotilat: Kohteita analysoitaessa on korostettu ulkotilojen rajaamista asunnon käyttöön omaehtoisuudenkin nimissä. Tiivisrakenteinen alue vaatii suojaisia asuntokohtaisia ulkotiloja yksityisen ulkoilun mahdollistamiseksi. Tästä syystä ulkotilat tulisi rajata selkeästi ja riittävin näköestein ympäröiville pihaille tai kulkureiteille. Täysin umpinaiset aidat pihan ympärillä eivät välttämättä ole paras ratkaisu, vaan monipuolisuutta ulkotilan rajaamiseen voisi toteuttaa esimerkiksi säleiköin aidan keskellä. Ulkotilat tulisi suunnitella myös monipuolisiksi siten, että asunnon ulkotiloissa voi toteuttaa asioita grillaamisesta pallon potkimiseen tai puutarhan hoitoon.

Ratkaisu ulkotiloihin: Asuntokohtaisten ulkotilojen rajaaminen selkeästi aidoin, tarpeeksi korkein pensasaidoin tai näkymäsuun-

tien avulla on välttämätöntä ulkotilojen luontevan käytön mahdollistamiseksi. Yhteispihaa ei ole luontevaa ottaa yksityiseen käyttöön ja kalustaa haluamakseen, joten asuntokohtainen ulkoalue on välttämätön omakotimaisuuden kannalta.

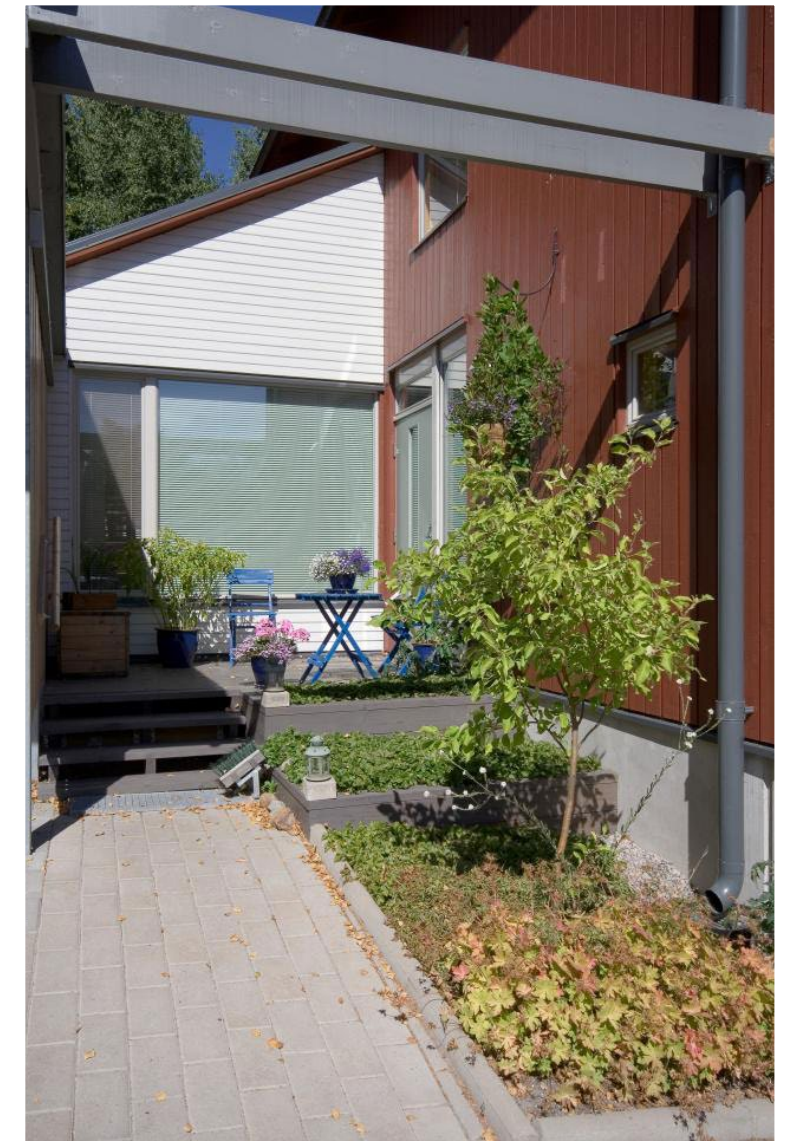
Pysäköinti: Keskitetty pysäköinti Porvoon kohteessa muistuttaa yhtiöstä, kun muissa kohteissa pysäköinti on toteutettu ripotellen asuntojen läheisyyteen. Erillistaloon sopii parhaiten asunnon läheisyydessä tapahtuva pysäköinti, mutta aluetasolla on perusteltua käyttää myös keskitettyä pysäköintiä. Tulevaisuudessa tarve pysäköintipaikoille voi autonomisen liikenteen myötä olla huomattavasti nykyistä vähäisempi, mutta yksi pysäköintipaikka myös hetkellistä pysäköintiä tai logistisia toimintoja ajatellen olisi järkevää säilyttää asunnon välittömässä yhteydessä siinäkin tapauksessa. Mikäli radikaali muutos jaettuihin autoihin tapahtuisi, olisi keskitetyn pysäköintialueen käyttötarkoitusta helppo muuttaa, kun taas asuntojen viereisten autokatosten käytön joutuisi kyseenalaistamaan. Autokatoista voi käyttää kuitenkin myös esimerkiksi polkupyörän, lastenvaunujen tai harrastusvälineiden säilyttämiseen, erityisesti jos tilaan pääsyn rajaa kevyillä sulkevilla rakenteilla.

Ratkaisu pysäköintiin: Asunnon viereen sijoitettuun autokatokseen sijoitettu pysäköinti- ja liikkumisvyöhyke on ensisijainen vaihto liikunnan järjestämiseksi. Muutkin näkökulmat ovat perusteltavissa, mutta lähivuosina ei ole näkyvissä syytä olla rakentamatta autokatoksia.

Palvelut: Asumisen palveluita ei ole huomioitu kohteissa normaaleiden taloyhtiön toimintojen lisäksi. Yhtiöasumisessa mahdollisuuksia palveluihin olisi huomattavasti, esimerkiksi keskitetyn asuntojen siivouksen, nurmikonleikkuun tai yhteisten pihanhoitopalveluiden kautta. Suomalaisille tyypillinen itse tekemisen ja talkoiden kulttuuri näkyy mahdollisesti omakotimaisena huolehtimisena taloyhtiöissäkin.

Ratkaisu palveluihin: Asumisen palvelut tulisi aluesuunnittelussa mahdollistaa. Tämä onnistuu esimerkiksi pihanhoidon osalta aidalla rajatun pihan avaamisella portin avulla huoltoliikenteelle.

KUVA 36: ESIMERKKI MAHDOLLISESTA TALOYHTIÖN KAUTTA HOIDETUSTA ISTUTUKSESTA.



4. KONSEPTI: OMAKOTIMAINEN ERILLISTALOYHTIÖ

Erillistalojen suunnitteluun on monta periaatetta. Tampereen teknillisellä yliopistolla vuonna 2016 julkaistu Talopaletti -julkaisu käsittelee kattavasti eri kaupunkipientalotyyppejä ja niiden variaatioita. Erillistalo on käsitelty julkaisun alkupuolella ja päävariaatiot erillistalolle julkaisussa ovat ”noppa” ja ”domino”. Pääperiaatteet ovat noppa -mallissa yksittäin mahdollisimman hyvillä näkymillä ja mahdollisimman tiiviisti sijoitetut erillistalot, ja domino-mallissa vierekkäin riviin rakennetut erillistalot. Tämä erillistalokonsepti rakentuu domino-periaatteella asukkaiden käytössä olevien hallintatonttien ympärille. Konseptiratkaisuissa on pyritty objektiivisesti hakemaan omakotimaisia elementtejä suunnittelun pohjaksi, mutta tulosten perusteella syntyneet asuntopohjat ovat yksi valittujen lähtökohtien pohjalta syntynyt esimerkki.

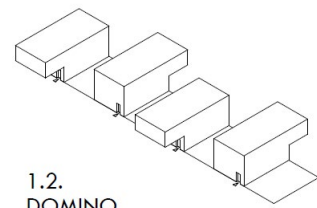
Omakotimaisuutta voi lähestyä useammasta näkökulmasta. Esimerkkikohteita on analysoitu omaehtoisuuden, yksityisyyden, ulkotilojen, pysäköinnin sekä asumisen palveluiden näkökulmasta. Konseptissa käytettäviä omakotimaisen erillistalon näkökulmia ovat yksityisyys, ulkotilojen ja pysäköinnin suunnittelu, sisätilojen toiminnallisuus, esteettömyys ja asumisen palvelut. Näkökulmat sivuavat analyysien tuloksia, mutta konseptin jaottelu ei suoraan noudata analyysin jaottelua. Konseptin teemoista esimerkiksi esteettömyys tai asumisen palvelut voidaan liittää mihin tahansa asumismuotoon, mutta konseptissa ne on liitetty erillistaloyhtiön kontekstiin.

4.1. HAASTEET ERILLISTALOYHTIÖN SUUNNITTELUSSA

Erillistaloarkkitehtuuri on samaan aikaan omakotiarkkitehtuurin tapaan vapaata, mutta myös aina ympäristöönsä sovitettuna jollain tapaa rajoittunutta. Kaavan vaatimukset, talojen sijainti lähellä toisiaan, palo-osastoinnit tai pääavautumissuunnan kapeus muokkaavat asuntoja ympäristönsä muottiin. Toisaalta rakenteellisesti ei tarvitse huomioida kerrostaloasuntojen päällekkäisyyttä tai rivitaloista tuttua kahden seinän automaattista umpeen rakentamista, mutta tiiviit erillistaloalueet muodostuvat haluttujen avautumissuuntien ehdoilla. Tiiviillä alueella tarkoitetaan tässä työssä noin korttelitehokkuutta $e=0,4-0,5$. Tiivis pientalomainen rakentaminen on helpoin toteuttaa yhden rakentajan toimesta, kun yhteen soviteltavat asiat voi sopia rakentamisvaiheessa sisäisesti, eikä kaikkien tulevien asukkaiden mielipide ole vaikeuttamassa päätöksentekoa. Riskinä tuottajamuotoisessa rakentamisessa on yksilöimättömien, anonymien ratkaisuiden tekeminen esimerkiksi kustannuspaineen takia.

Yksittäisen asukkaan toiveita on hankala huomioida, kun suunnitellaan usean erillistalon kokonaisuutta. Suunnittelulla on kokonaisvaltaisessa projektin onnistumisessa merkittävä rooli. Luonteva alueelle saapuminen, pysäköintipaikoituksen onnistuminen, jätehuollon toimivuus ja leikki- ja oleskelualueiden jäsentely vaikuttavat kaikki aluekokonaisuuden onnistumiseen. Toisaalta myöskään rakennusliikevetoisessa erillistalorakentamisessa tulevan asukkaan toiveita ei voikaan täysin huomioida, sillä suunnitteluvaiheessa tuleva asukas ei yleensä ole tiedossa (Siitonen, 2020). Asukkaan toiveisiin pystyy parhaiten vastaamaan muunneltavuudella ja erilaisilla lisämyyntivariaatioilla, asukasvalinnoilla: joku arvostaa erillistä wc-tilaa, toinen haluaa pitää tilan vaatehuoneena. Myös kodin muokkaaminen myöhemmän muuttajan toimesta olisi pidettävä mahdollisena joko pihaa muokkaamalla, huonejakoa muuttamalla tai esimerkiksi sisäpintojen uusimisella. Kuitenkin suunnittelupöydällä lyödään lukkoon suurin osa alueen viihtyisyyteen, toiminnallisuuteen ja yksityisyyteen liittyvistä asioista.

Asunnoilla on tontilla lähtökohtaisesti huonoja ja hyviä avautumissuuntia, joten usein lähtökohtana on avata suurin osa asunnoista johonkin tiettyyn suuntaan, kuten metsän suuntaan tai lämpimämpään ilmansuuntaan. Tämä aiheuttaa helposti asuntojen ketjumaista sijoittelua tontille. Tyylikäs rivi asuntoja voi

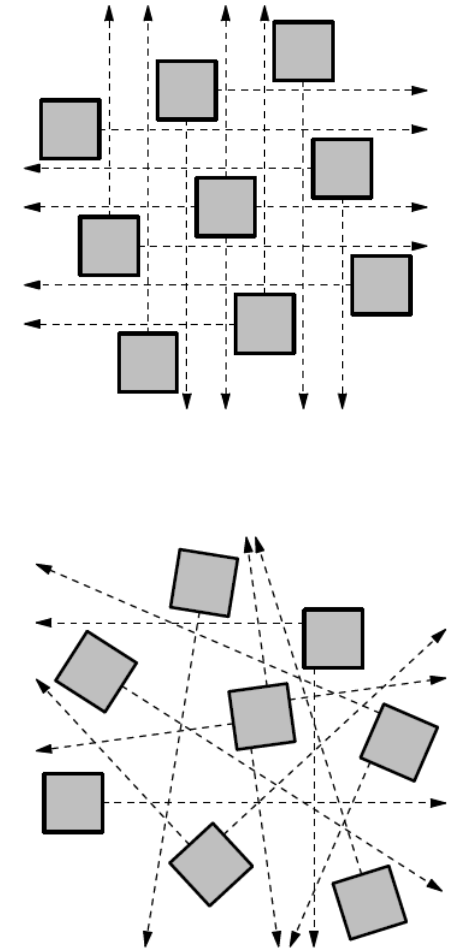


1.2.
DOMINO

KUVA 37: TALOPALETIN KAAVIO TALOTYYPEISTÄ, DOMINO-ERILLISTALO.

tuoda rytmiä katukuvaan, jäsentää aluetta tai olla yksityisyyden jakaja tontilla. Toisaalta asuntorivi voi olla monotoninen, tylsä tai ympäristöönsä sopimaton. Rivimäinen asuntojen sijoittelu on kuitenkin myös tehokasta ja toimivaa, joten se on yleisesti käytetty pientaloalueen tontinkäyttösuunnittelun periaate, joka näkyy vahvasti tässäkin työssä.

Jokaisen asuinalueen suunnittelu käynnistyy asemakaavoituksen kautta. Onnistuneen kaupunkimaisen pientaloalueen toteutus ei ole mahdollista ilman onnistunutta pientaloalueen asemakaavaa tai epäonnistuneesta kaavasta poikkeamista. Rakennusoikeuden, pysäköintivaatimusten, rakennusalueiden rajojen ja ympäröivien katujen tulee olla luonteeltaan pientalomaisuutta tukevia ja tarpeeksi vapaita, jotta suunnittelulla on hyvät lähtökohdat. Rakennusoikeuden liiallinen määrä voi aiheuttaa kustannuspaineen käyttämättömien rakennusoikeusneliöiden vuoksi, toisaalta rakennusoikeutta pitää olla tarpeeksi, jotta saavutetaan tiivis erillispientaloalue. Vaatimukset keskeisestä pysäköinnistä esimerkiksi erillisellä pysäköintitontilla ovat tulevaisuuden autojen mahdollista vähenemistä ajatellen järkeviä, mutta ajatus keskitetystä pysäköinnistä sopii huonosti omakotimaiseen erillistaloasumiseen. Asemakaavaan määritetyt rakennusalueiden rajat voivat pahimmillaan estää tontin luontevimman käytön erillistaloalueena, mutta onnistuessaan ja toimiessaan yhteen ympäröivien katujen tai luonnon kanssa, tuloksena voi olla ehjä ja laadukas kokonaisuus.



KUVA 38: TALOPALETIN KAAVIOT NOPPAMAISEN ERILLISTALOALUEEN NÄKYMISTÄ.

4.2. YKSITYISYYS TIIVIILLÄ ALUEELLA

TAUSTAA

Erillistaloalueen yksityisyys koostuu yhtiön ulkoalueiden, asunto-kohtaisten ulkoalueiden sekä asuntojen sisätilojen yksityisyydestä. Eri yksityisyyden osa-alueet linkittyvät keskenään esimerkiksi erillistalojen etäisyyden kautta: mikäli talot sijaitsevat kaukana toisistaan, ovat sekä asuntokohtaiset ulko- että sisätilat yksityisempiä kuin todella lähellä sijaittujen talojen vastaavat. Ristiriidan aiheuttaa kuitenkin asuntokohtaisten ulkotilojen ja asunnon sisätilojen yksityisyyden suunnittelun taso – kun etäisyys on talojen välillä suuri, yksityisyyteen ei välttämättä kiinnitetä tarpeeksi huomiota. Jos luottaa etäisyyden tuomaan yksityisyyteen liikaa, saattaa tästä syystä esimerkiksi omakotialueilla vierekkäisten tonttien välillä syntyä tilanteita, joissa asunnon olohuone ja ulko-oleskelutilat avautuvat täysin paljaana naapureiden katseille.

Alueen yksityisyyteen vaikuttaa voimakkaasti alueen tiiveys. Mitä tiiviimpi erillistaloalue on, sitä haastavampaa yksityisyyden muodostaminen erityisesti asuntojen yksityisille ulkoalueille on. Vaikka ulkotilat saisi kaksikerroksisella erillistaloalueella suojattua maantason näkyviltä, viereisen talon toisesta kerroksesta on usein näkymä asunnon ulko-oleskelualueelle. Yksityisyyden suojeleminen vaatii suunnitteluvaiheessa huomiointia, sillä mahdollisia virheitä on usein hankala korjata myöhemmin. Toisaalta tiiviillä ja kaupunkimaisella alueella suunnittelijan on helpompi perustella yksityisyyden suojaamisen tarve, kun ongelmat ilman suunniteltuja näköesteitä ovat ilmeisiä. Keinoina yksityisyyden suojaamiseksi käytetään esimerkiksi rakennusten sijoittelua, massoittelua ja avautumissuuntia, erilaisia aitoja, ulko-oleskelutilan muotoa ja rakennusten keskinäistä etäisyyttä.

RATKAISUT

Ulkotilat: Erillistalon ulkotiloissa konseptin tavoitteena on luoda asukkaalle tunne omasta tontista, jossa päivittäiset asumisen toiminnot tapahtuvat. Tunne omasta tontista edellyttää selkeästi rajattuja ulkotiloja, joiden voi tuntee kuuluvan omalle asunnolle. Ulkotilojen yksityisyys muodostuu pitkälti näköesteiden kautta. Tärkeää erillistalon ulkotiloissa on huomioida asunnon käytössä olevien tilojen kokonaisvaltainen rajaaminen viereisistä asunnoista talon ympärillä. Konseptissa tämä tarkoittaa talon

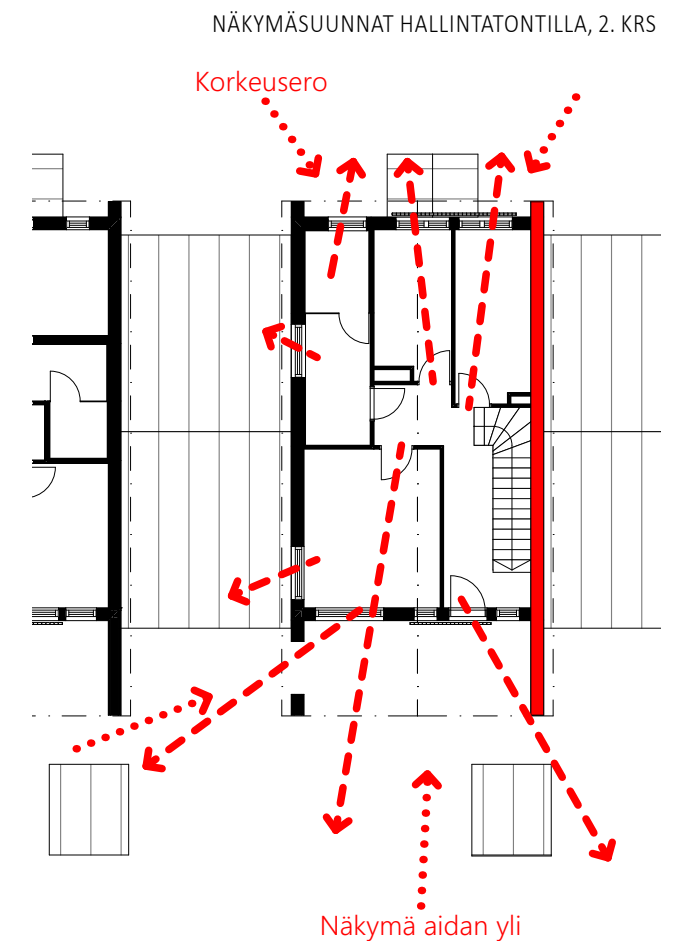
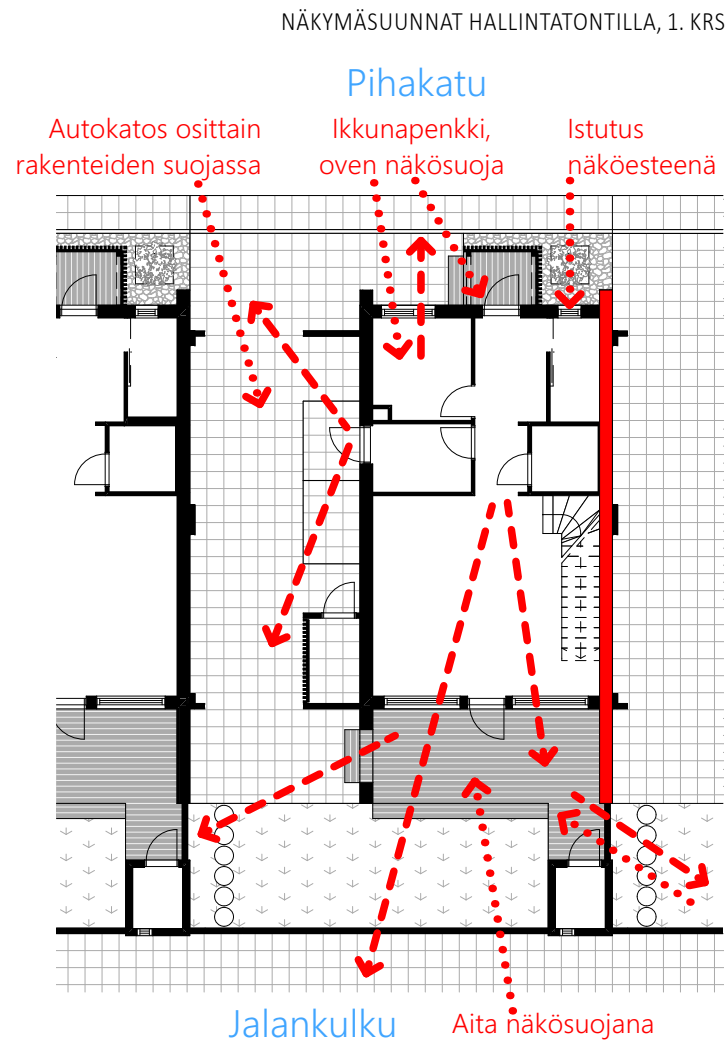
sisäänkäyntipuolella kiveyksin kulkureitistä rajattua etupihaa, ja sisäänkäynnin suuntaamista selkeästi talon autokatoksen suuntaan. Terrassin puolella asuntokohtaiset ulkotilat rajataan aidalla ja varastorakennuksella, joista muodostuu luontevasti sisäpihamainen oleskelualue asuntojen olohuoneiden jatkoksi. Aitaan voisi tehdä pientä eloa ja läpikuultavuutta haluttuun suuntaan säleiköin tai matalammin aidan osin, mutta konseptin esimerkiksi suunnitelmassa on päädytty ehjään, maanpinnasta 1800 mm korkeaan aitaan. Terrassin pinnan ollessa vähintään 300 mm maanpintaa ylempänä, näkee sisätiloista ja terassilta aidan yli varsin hyvin, mutta aidan takaa ei ole suoraa näköyhteyttä terassille. Pitkä ihminen voi tosin nähdä aidan vierestä aidan yli.

Sisätilat: Sisätilan yksityisyyden vaalimiseksi tulisi välttää suoraa näköyhteyksiä asunnoista toiseen. Erityisesti usein toisessa kerroksessa olevien makuuhuoneiden, jotka eivät ole asunnon varsinaisen avautumissuunnan puolella, yksityisyys saattaa jäädä huomioimatta. Keskeistä sisätilojen yksityisyydessä on riittävä etäisyys seuraavan asunnon ikkunaan pääavautumissuunnan puolella. Tämä onnistuu helpoiten, kun asunnot avautuvat samaan suuntaan viuhkamaisesti ja asuntojen kadun sekä terrassin puolella on riittävästi tyhjää. Mikäli asunnon pääavautumissuunnan puolelle sijoitetaan toisia asuntoja esimerkiksi noin kymmenen metrin etäisyydelle asunnon ikkunoista, tulisi lähelle sijoitetuissa asunnoissa huomioida umpinainen tai hyvin rajautunut aukotettu seinä pääavautumissuunnan puolelle. Umpinainen seinä voi samalla toimia myös asunnon ulkotilojen luonnollisena rajaajana.

Yksityisyyden lisäämiseksi konsepti perustuu samaan suuntaan avautuviin asuntoihin, ja niiden väleissä vuorotteleviin talousvyöhykkeisiin. Tämä talousvyöhyke-asuinvyöhyke -ajatus antaa peruslogiikan alueiden muodostumiselle, ja taloja voikin kopioida vierekkäin teoriassa loputtomasti. Samalla logiikka rajaa asuntopohjien pääasialliset avautumissuunnat kahteen ja antaa mahdollisuuden avata talousvyöhykkeen suuntaan toisesta kerroksesta myös aputilojen ikkunoita rakennusmassojen väliin autokatoksen päälle. Talousvyöhykkeeltä on myös niin sanottu arkisisäänkäynti asuntojen kodinhoitohuoneeseen. Talousvyöhykkeen leveyden ollessa vähintään 4,5 metriä, riittää paloteknisesti toisessa kerroksessa vain umpinaisen seinän, talon ”selkäpuolen” palo-osastointi EI30 luokkaan. Autokatoksen sisäpintaan vastaava palo-osastointi tulee tehdä kauttaaltaan.



KUVA 39: YKSITYISYYDEN RAJAUSTA AIDAN AVULLA.





KUVA 40: TYYPILLINEN OMAKOTITALOALUE.

4.3. ULKOTILAT JA PYSÄKÖINTI

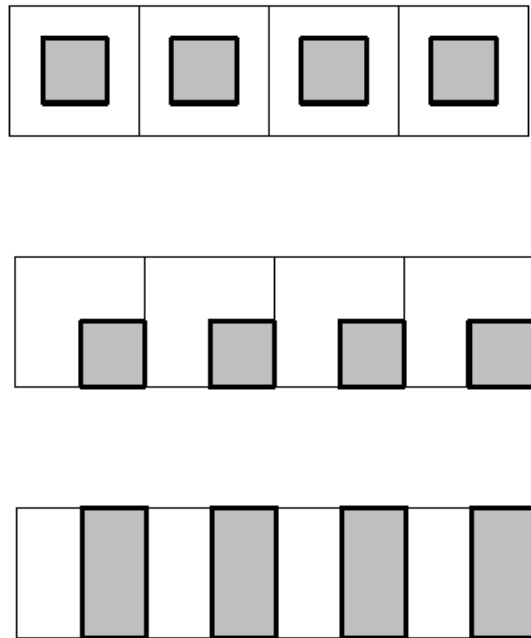
TAUSTAA

Erillistaloyhtiön ero omakotitaloalueeseen muodostuu näkyvimmin selkeästi hahmotettavana, usein samantyyllisenä kokonaisuutena verrattuna omakotitaloalueeseen. Ero syntyy suunnittelun keskittämistä: erillistalokohteella on yksi työryhmä suunnittelijoita, kun omakotitalot ovat keskenään eri projekteja, joissa on keskenään erilaiset lähtökohdat projektiin. Erillistaloyhtiö rakennetaan myös isommalle yhtenäiselle tontille isompana projektina, jolloin toimeksiantoon sisältyy luonnollisesti myös jonkinasteista aluesuunnittelua. Jätehuollon, postilaatikoiden, lumenkasausalueiden ja varastotilojen sijoittelu alueella on hyvin toteutettuna selkeää ja johdonmukaista, eikä esimerkiksi pienien omakotitonttien raja-alueiden vaikea käyttö rajoita alueen yhtenäistä muodostumista.

Erillistaloalue vaatii myös yhtiökohtaisen teknisen tilan, mikäli lämmitysmuotona on keskitetystä teknisestä tilasta jaettu kaukolämpö tai maalämpö. Teknisen tilan sijainti täytyy huomioida aluesuunnitelmassa, ja teknisestä tilasta täytyy tuoda lämpökanalit jokaiseen rakennukseen esimerkiksi vaatehuoneen kulkemaan. Lämmitys olisi mahdollista ratkaista myös asuntokohtaisesti, mutta paras hyöty yhtiömuodosta saadaan keskitettyjen ja pitkällä aikavälillä kannattavien investointien kautta. Taloyhtiön piha-alueella on huomioitava myös lumenkasausalueet, mahdolliset leikki- ja oleskelualueet sekä yhteiset nurmialueet.

Omakotitalossa tyypillistä on liikkuminen aivan oman talon läheisyydessä. Autopaikotus on usein ratkaistu käytännöllisimmällä mahdollisella tavalla, eikä ostokasseja haluta kantaa pitkää matkaa pihalta sisätiloihin. Monessa omakotitalossa on joko autosuoja tai autotalli suojaamassa autoon siirtymistä tai autosta tavaroiden kanssa purkautumista. Tällaiset näkökulmat ovat olleet vaikuttamassa konseptin ulkotilojen toiminnallisuuteen, lähtökohta on ratkaista asiat käytännön elämän sujuvuuden kannalta, samalla hyvää arkkitehtuuria palvellen. On myös tiedostettava, että liikkuminen on muutakin kuin autoilua – polkupyörän, moottoripyörän, taksin tai tulevaisuudessa autonomisen auton käyttö on huomioitava. Asunnon välittömään läheisyyteen sijoitettava katettu tila on tukikohtana hyvä peruslähtökohta kaikelle liikkumiselle.

KUVA 41: DOMINO-ERILLISTALOTYYPIN KORTTELINMUODOSTUSPERIAATTEITA.



RATKAISUT

Alue

Hierarkia: pihakatu – hallintatontti

Alueellinen jäsentyneisyys: taloviuhkat hallintatonteilla, keskipiha (yhteiset alueet), yhteisrakennukset, vieraspysäköinti

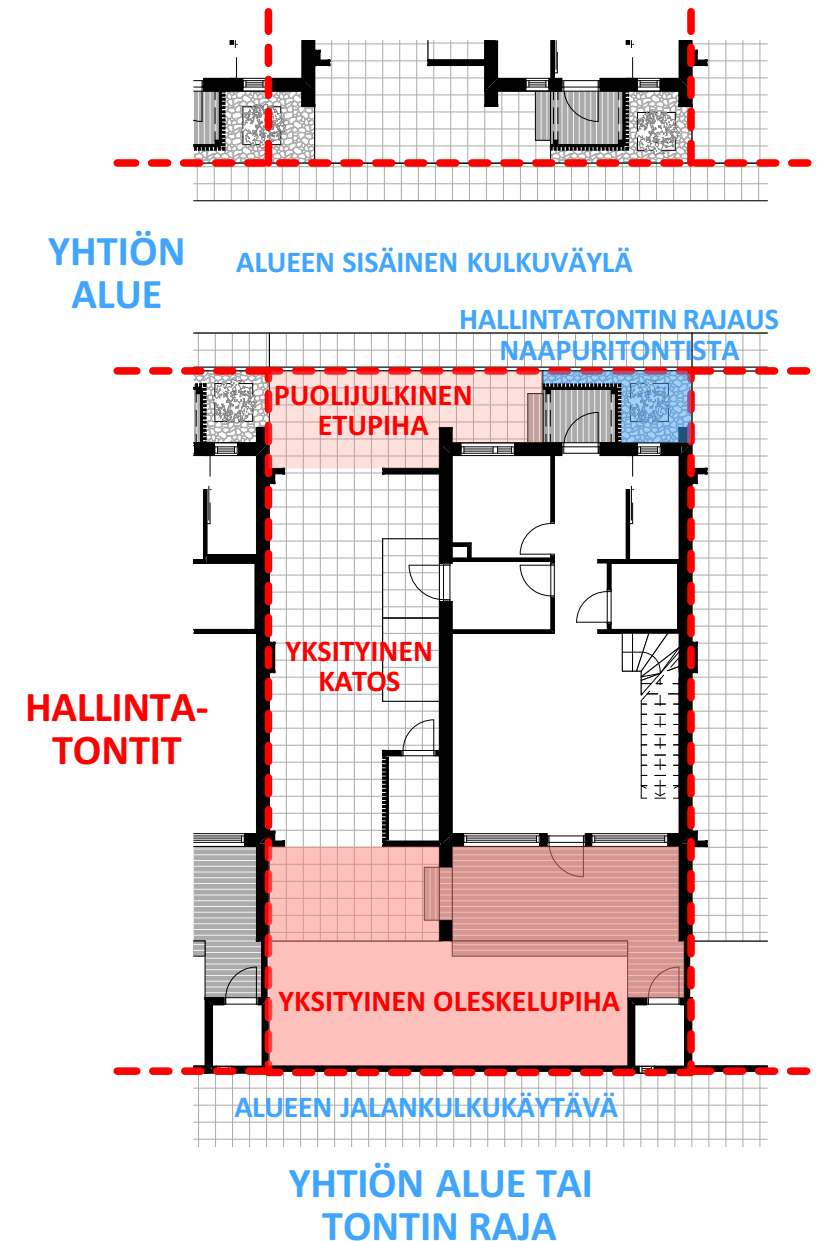
Erillistalokonseptin lähtökohta on jäseneltyjen asunto-osakeyhtiön ulkotilojen lisäksi asuntokohtainen hallintatontti, jonka alueella tapahtuu asunnon asukkaiden päivittäinen liikkuminen, asunnon läheisyydessä tapahtuva ulko-oleskelu sekä omalle hallinta-alueelle rakennettujen toimintojen, kuten viherhuoneen ylläpito. Kuten yksityisyyden kohdalla on mainittu, tavoitteena hallintatontin suhteen on tunne yksityisestä, omaehtoisesta alueesta ja sujuvasta arjesta. Hallintatontin ja yhtenäisen yksityisen ulkotilan muodostuminen erillistalon ympärille tarkoittaa samalla kulkemisen mahdollistamista tontin kolmella sivulla, joista yhdellä sivulla on katettu autokatostila. Alueellinen hierarkia rakentuu akselille pihakatu – oma hallintatontti. Pihakatu voi olla joko nimetty katuverkostoon kuuluva katu, tai tontin sisäinen pihakatu, jonka varrelle hallintatontteja on sijoitettu. Hallintatonttien sijoittelu ja suuntaaminen on erittäin tärkeää ulkoalueiden viihtyisyyden kannalta, koska avautumissuunta konseptin erillistaloperiaatteella on etukäteen rajattu. Hallintatontit voi ryhmitellä myös peilikuvina tai hieman sahaavana viuhkana, mikä antaa pelivaraa hallintatonttien suuntaamiseen.

Hallintatontti

Hierarkia: Etupiha - autokatos - oleskelupiha

Talon etupuolelle sijoittuu pääasiainen kulkeminen ja pääsääntöisesti etupuoli on samalla myös puolijulkinen puoli, eräänlainen edustuspuoli, joka kätkee taakseen varsinaiset asumisen toiminnot sisätilojen, autokatoksen ja rakennusmassan takana olevien ulko-oleskelutilojen muodossa. Etupuoli on tarkoituksellisesti pelkistetty ja yhtenevä kaikissa esimerkkisuunnitelman talotyypeissä, sillä tarkoituksena on pitää julkisivun puoli mahdollisimman siistinä ja yksinkertaisena, mikä luo tyylikkään katu- ja julkisivun tai alueen sisäisen kulkuväylän. Varsinainen asunnon ulko-oleskelutila sijoittuu esimerkkitaloissa luontevasti olohuoneen jatkoksi. Terrassin syvyys on 2,5 metriä, jolloin 6-8 hengen ruokailuryhmä mahtuu olemaan terrassin suuntaisesti, mikä antaa mahdollisuuden isommankin ryhmän kokoontumiseen pöydän ympärille. Terrassi on aina rakennuksen levyinen, joten

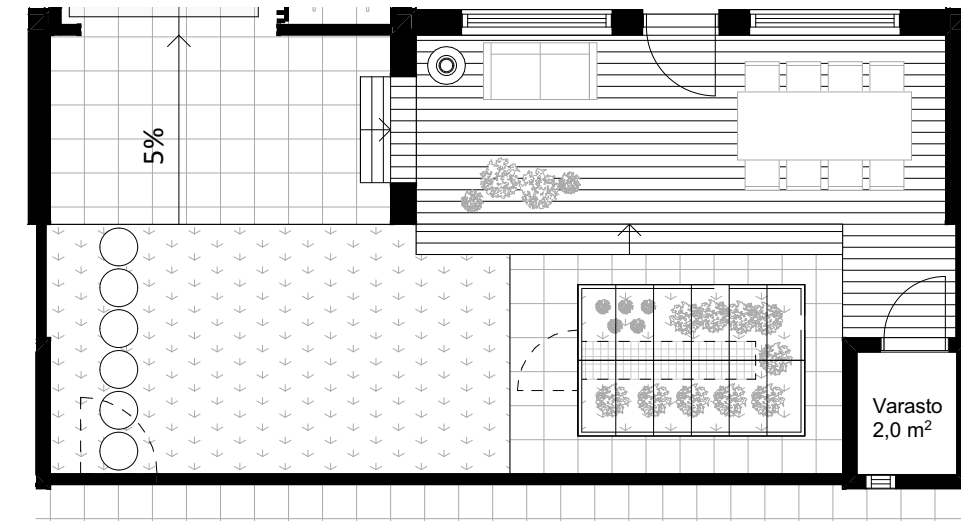
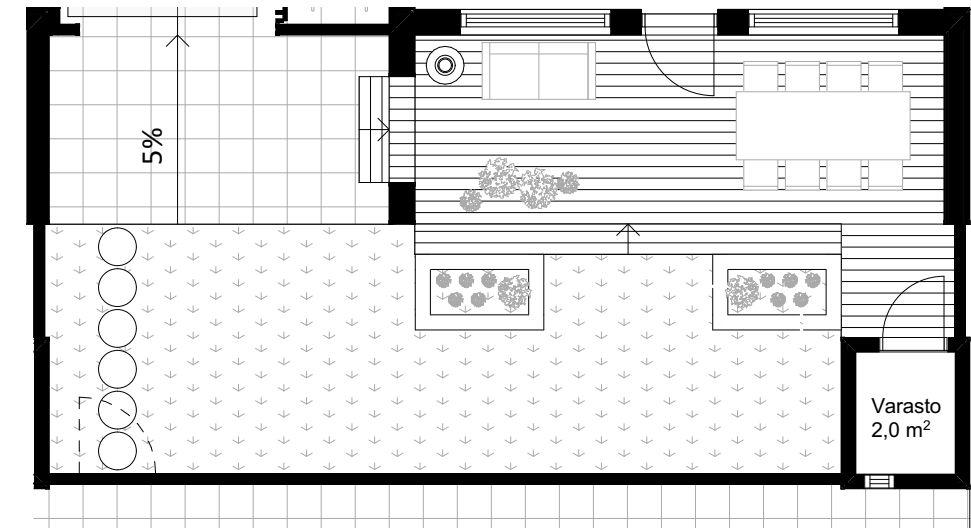
HALLINTATONTIN KONSEPTUAALINEN PERIAATE





terassia pitkin pääsee kulkemaan autokatokselle kiertämättä nurmikon kautta. Terassin pystyy myös lasittamaan, mutta se vaatisi joko terassin päälle rakennetun parvekkeen, jota vasten terassilasit tukeutuisivat, tai kokonaisen lasiterassin asentamisen lasikatteineen. Terassitila on esimerkkisuunnitelmassa erittäin korkea, minkä vuoksi terassin päällä oleva katto ei suojaakaan avoimesta suunnasta tulevalta viistosateelta. Oleskelupiha on suunniteltu muokattavaksi istutusten tai viherhuoneen avulla. Konseptin tasolla etupiha on siis kaikille yhtenäinen, mutta oleskelupiha-alueella on mahdollisuus tehdä asuntokohtaisia muutoksia.

Autokatos rajaa etu- ja oleskelupihaan toisistaan ja mahdollistaa sujuvan arjen esimerkiksi polkupyörien ja auton pysäköinnin kautta. Autokatokseen mahtuu kaksi autoa peräkkäin, mutta oletettavasti monessa talossa on vain yksi auto, joka vapauttaa suuremman osan katostilasta muuhun käyttöön. Konseptin pysäköintiperiaate olisi mahdollista toteuttaa myös yksipaikkaisen autokatoksen ja keskitetyn lisäpysäköinnin yhdistelmänä, mutta vaihtoehdot on työssä rajattu yhteen periaatteeseen. Autokatoksen suojaan saa rajattua tarpeen mukaan varastotilaa esimerkiksi säleiköin sekä seinin. Esimerkkisuunnitelmassa autokatoksen alle jäävä varastotila mahdollistaa kokonsa puolesta polkupyörän lukollisen säilytyksen, polttopuiden säilytyksen takkaa varten tai muunlaisen ulkoilmaan yhteydessä olevan lukollisen tilan käyttötarkoituksen. Ajatuksena on, että osittain säleiköin rajattuun varastotilaan ei tehdä erillistä lattiaa, vaan autokatoksen laattalattia jatkuu myös varaston osalle. Osittain auki olevan varaston voisi oletettavasti laskea myös kerrosalan ulkopuolelle, jolloin arvokas väestönsuojavelvoite tai kaavan salliman kerrosalan raja (jos kaavassa ei ole erillistä talousteraan kerrosalaa) eivät tule vastaan niin nopeasti. Varastotilan riittävä määrä on erittäin tärkeää järjestyksen ylläpidon ja turvallisuuden kannalta.



OLESKELUPIHAN VARASTOSSA MAHTUU SÄILYTTÄMÄÄN ESIMERKIKSI TAKAN POLTTOPUITA TAI GRILLIÄ.

4.4. SISÄTILOJEN TOIMINNALLISUUS

TAUSTAA

Sisätiloissa näkyy konseptin ideologia käytännölläisyydestä ja toiminnallisuudesta. Normaalisti rivitaloasunnosta, paritaloasunnosta tai townhouse-asunnosta puuttuu toimivat kodinhoito- ja eteistilat, eikä säilytystilaa usein ole riittävästi. Erillistalokonseptin lähtökohta on mahdollistaa sujuva arki riittävien aputilojen ja perustellun toiminnallisuuden kautta. Sujuvuus näkyy liikkumisen ratkaisuna, tilojen mitoituksessa, esteettömyytenä sekä tilojen toisiaan tukevin sijainteina.

RATKAISUT

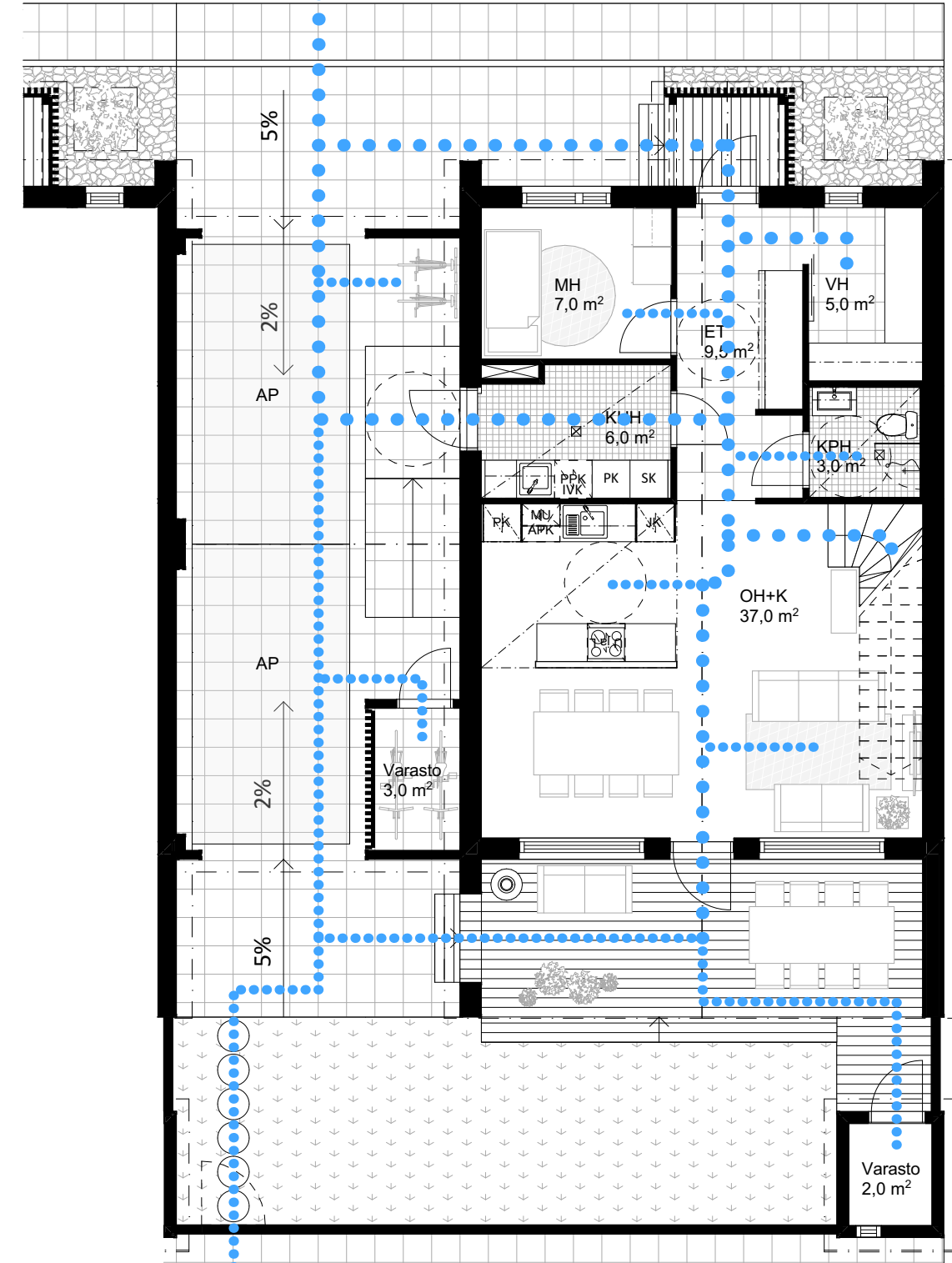
Toimiva saapuminen asuntoon mahdollistuu riittävän suuren ja sujuvat säilytystilat omaavan eteistilan kautta. Erilaisille käytössä oleville ulkovaatteille on oltava riittävä säilytystila mahdollisimman lähellä asunnon ulko-ovea, jotta vaatesäilytys on mahdollista toteuttaa siististi ja hallitusti. Konseptissa eteistilan yhteyteen on sijoitettu kolmesta viiteen neliötä suuri liukuoven takana oleva vaatehuone tuomaan varsinaisen 180-240 cm pitkän eteis-kaapiston lisäksi säilytystilaa. Vaatehuone on mitoitettu siten, että jättämällä toisen seinän kiinteään kaapiston pois, on vaatehuoneesta mahdollista tehdä myös pyykinkuivaustila tai väljempi tila lastenrattaiden päivittäistä säilytystä varten. Perusongelma kompakteissa asunnoissa pyykinkuivauksen suhteen on pyykinkuivaamisen mahdottomuus täyttämättä jotain asuinhuonetta pyykkilinjalla. Eteistilaan tulisi saada valo pääovessa olevan ikkunan tai erillisen eteiseen avautuvan ikkunan kautta. Konseptin esimerkeissä ikkuna on huomioitu myös eteisen yhteydessä olevaan vaatehuoneeseen, mistä luonnonvalo tulee liukuoven ollessa auki epäsuorasti myös muun eteistilan puolelle.

Kodinhoituhuone muodostuu lapsi- tai koiratalouksissa usein arkieteiseksi. Yksi konseptin toiminnallisuuden suunnittelun lähtökohdista oli kaksi sisäänkäyntiä, joista toinen tulisi olla autokatoksesta kodinhoituhuoneeseen. Kodinhoituhuone voi asukkaasta riippuen olla siisti pyykkitila tai kauttaaltaan vesieristetty arkieteinen. Kodinhoituhuone on suoraan yhteydessä eteiseen, jolloin kodinhoito- ja eteistiloista muodostuu toiminnallinen kokonaisuus. Kodinhoituhuoneessa sijaitsevia toimintoja ovat vähintään pyykkitornin varaus, ilmanvaihtokone, siivouskaappi, pyykkikaappi ja pesuallas. Tämän lisäksi kodinhoituhuoneessa

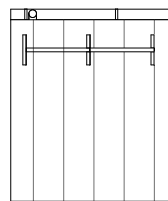
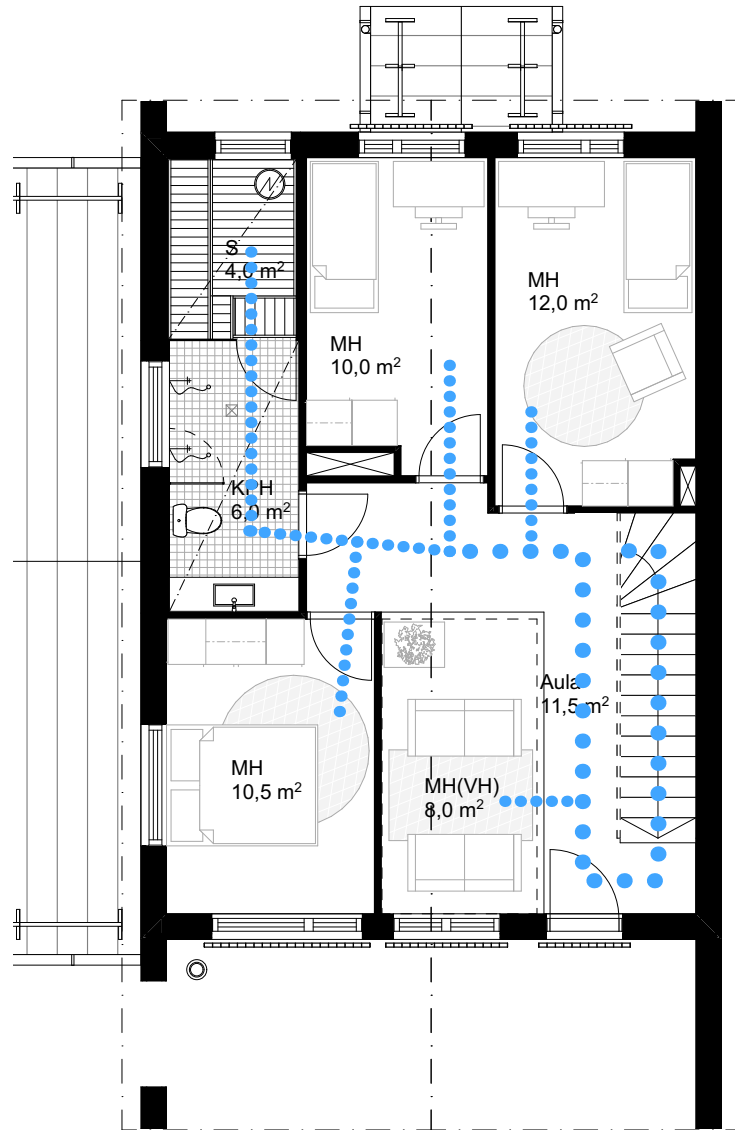
AUTOKATOS, NÄKYMÄKUVA



TOIMINNALLISET YHTEYDET, 1. KERROS



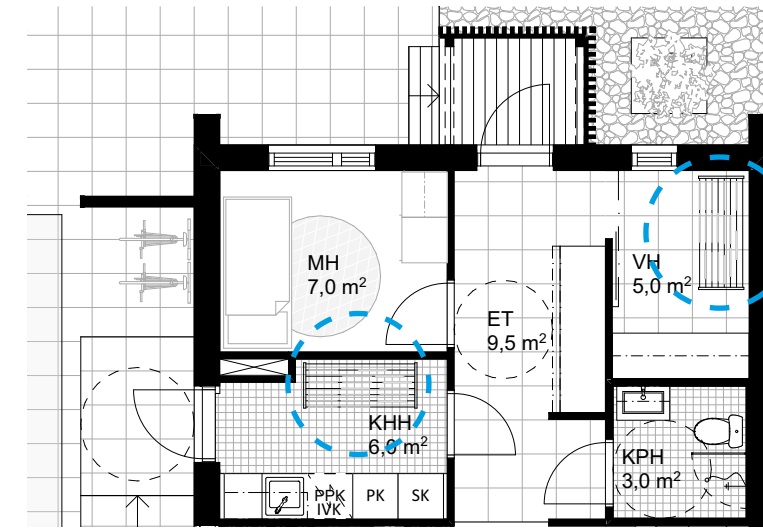
TOIMINNALLISET YHTEYDET, 2. KERROS



olisi hyvä olla säilytystilaa ja väljyyttä antamaa mahdollisuus ripustaa pyykkejä kuivumaan. Kodinhoitohuoneen luonnonvalon ainoa lähde on kahdessa esimerkiasuntotyypissä autokatoksen kautta, ja pienimmässä asunnossa kodinhoitohuoneeseen saadaan valoa etujulkisivusta ikkunan kautta.

Asunnon ensimmäisessä kerroksessa on kodinhoito- ja eteistilojen lisäksi vähintään eteisen kautta saavutettava esteetön wc-tila, saarekkeellinen keittiö sekä oleskelutilat. Myös yksi makuuhuone on mahdollista sijoittaa isommissa asunnoissa alakertaan, mutta suuria oleskelutiloja tavoiteltaessa sen voisi myös poistaa. Konsepti tukee kuitenkin toiminnallista ja perusteellisesti mietittyä lähtökohtaa asumiseen, eikä ylisuuri olohuone tuo lisäarvoa asumiseen. Olohuone- ja keittiöyhdistelmien koko vaihtelee konseptissa 25 neliömetristä 40 neliömetriin – tosin porras tekee tästäkin neliömäärästä osan liikennetilaksi. Olohuoneesta on suora yhteys terassille.

Toisessa kerroksessa sijaitsevat yksityisempänä vilvoittelutilana toimivan yläaulan lisäksi makuuhuoneet ja saunaosasto. Saunaosasto on sijoitettu tietoisesti yläkertaan, jotta saunominen olisi yksityisempi kokemus ja eri vuoroissa saunominen mahdollistuisi isomman ihmismäärän oleskellessa asunnossa yhtä-aikaisesti. Saunaosaston yhteyteen, makuuhuoneiden lähelle sijoittuvat myös asunnon pääasialliset pesutilat: vaikka alakerran wc-tilassa onkin suihku, todellisuudessa yläkerran pesutiloja on sujuvampi käyttää. Isommissa asunnoissa yläkerran pesutiloissa on kaksi suihkua.



ESIMERKKI VAIHTOEHTOISESTA TOIMINNOSTA, PYYKINKUIVAUSVARIATIOIT.

PYYKINKUIVUSTELINEEN TILALLE MAHTUU MYÖS ESIMERKIKSI LASTENVAUNUT TAI YLIMÄÄRÄISTÄ VAATESÄILYTYSTILAA.

SISÄNÄKYMÄ



4.5. ESTEETTÖMYYS

TAUSTAA

Esteettömyys ei ole pelkkää erityisryhmien huomiointia. Esteettömyys tarkoittaa tässä erillistalokonseptissa sujuvaa arkielämää elämäntilanteesta huolimatta vaikka liikuntarajoitteita ei asukkailla olisikaan. Yleisemmin kyse on myös tasa-arvosta, omakotimaisen asumisen mahdollistamisesta ja erillistalossa asuvan tuttavien luona sujuvasti vierailemisen mahdollistamisesta myös liikuntarajoitteisille. Esteetön selviytymiskerros on myös vakuutusarjen mahdollistamisesta esimerkiksi perheenjäsenen onnettomuuden jälkeen. Kaiken kaikkiaan, jos pientalon ensimmäinen kerros on helposti tehtävissä esteettömäksi, tulisi mahdollisuus käyttää (Finlex, 2017).

Tiivistä pientaloaluetta tavoiteltaessa, kaksikerroksiset asunnot voidaan nähdä ongelmallisena esteettömyystavoitteen kannalta. Aluetasolla on perusteltua sekoittaa kaksitasoisten asuntojen sekaan myös täysin esteettömiä yksitasoisia asuntoja, jotta alue olisi saavutettavissa ja houkutteleva myös ikäihmisten kannalta. Kaksitasoisestakin asunnosta pystyy tekemään porrastuksen avulla täysin esteettömän, mutta mielestäni pysyvään esteettömyyden tarpeeseen hankittava pientaloalueen asunto on lähtökohtaisesti yksitasoinen.

RATKAISUT

Erillistalokonsepti on ensimmäisen kerroksen osalta esteetön. Ajatus on, että autokatoksen kautta toteutettu luiska palvelee kaikkea asumista lastenvaunuilla kulkemisesta muuttokuorman tuomiseen tai liikkumisen apuvälinettä käyttävän vierailijan saapumiseen. Talotyyppien ensimmäisessä kerroksessa on kaikki pakolliset toiminnot, kuten tilava eteinen, esteetön wc suihkuihin sekä keittiö- ja oleskelutilat. Terrassitasot ovat kaikki vain 20 mm lattiapintaa alempana, joten kulku sekä etu- että takaterassille on mahdollista sisätilojen kautta esteettömästi. Lattian koron ollessa nollassa, on terrassitasanteiden korko 20 mm lattiapintaa alempana, maanpinnan korkein kohta autokatoksessa 150 mm lattiapintaa alempana ja muualla talon vieressä vähintään 320 mm lattiapintaa alempana. Talon vieressä olevien hallintatontteja toisistaan rajaavien luonnonkiveysten osalta ulkoeristuksen ja kiveyksen pinnan välillä olisi hyvä olla 400 mm väliä julkisivuverhouksen kestävyys turvaamiseksi.

Esteettömyys mahdollistuu luiskaamalla pitkän autokatoksen lattiaa keskeltä reunoille päin: täten tarvitaan vain 130 mm nousu autokatoksessa luiskan avulla sisäänkäyntitasanteelle. Luiskan kaltevuudeksi muodostuu noin 6 %. Sisäänkäyntitasanne toimii samalla 130 mm korkeana portaana muihin kuin luiskan suuntaan kuljettaessa. Sisäänkäyntitasanne autokatoksessa on 1500 mm leveä, ja sisätiloihin mahtuu 1300 mm pyörähdysympyrät vähintään eteiseen, wc-tilaan sekä keittiökaappien väliin. Myös kodinhoitohuone tulisi olla tarpeeksi väljästi mitoitettu esteetöntä kulkemista ja kodinhoitohuoneessa toimimista ajatellen.

ESTEETTÖMYYSERIAATE 1:100



4.6. PALVELUT ERILLISTALOYHTIÖSSÄ

TAUSTAA

Suomalaiset ovat perinteisesti rakentaneet oman talonsa. Kokeukseni mukaan oman talon rakentamista arvostetaan erityisesti maaseudulla ja Pohjanmaalla yhä, mutta kaupungistumisen myötä yhä useampi ihminen on tilanteessa, jossa oman talon rakentaminen itse alkaa olla mahdottomuus osaamisen ja ajankäytön resurssien puolesta. Palveluiden ja valmiiden tuotteiden ostamista arvostetaan yhä enemmän, eikä asuminen tee poikkeusta asiaan.

Asunto-osakeyhtiöihin on esitetty monenlaisia yhteistiloja sekä jaettuja mahdollisuuksia. Vain mielikuviutus on rajana jaettujen toimintojen suhteen: ne voivat olla vuokrattavia viljelypalstoja, vuokrattavia työtiloja, taloyhtiön kuntosali, yhtiön autonpesupaikka, uima-allas tai poikkeuksellisen laadukas lasten leikkialue. Sievi Asuntojen aikaisempiin kohteisiin, esimerkiksi vuonna 2018 valmistuneen As Oy Viikinjoutsenen yhteistiloihin kuuluu kuntosali. Kuitenkin asuntomarkkinoiden pakottamana vastaavien yhteistilojen rakentaminen on vähentynyt, sillä yhteistiloihin meneviä kustannuksia on vaikea realisoida asuntojen myyntihinnan kautta. Mikäli alueella sijaitsee kaksi uutta myynnissä olevaa asunto-osakeyhtiötä, joista on myynnissä lähes vastaavat asunot neliömäärineen ja varusteineen, toisen yhtiön pois jätetty yhteisrakennus saattaa tehdä myynnissä olevasta asunnosta ratkaisevasti halvemman kauppohen solmimiseksi. Toisaalta joku voisi nähdä yhteisrakennuksessa merkittävää lisäarvoa asumiselle, mutta 15 huoneiston asunto-osakeyhtiölle 100 000 euron arvoinen yhteisrakennus tarkoittaisi noin 6670 euron myyntikustannusta asuntoa kohden. Tämän lisäksi käyttökustannukset heijastuvat hoitovastikkeeseen jonkin verran, ja yhteistiloja täytyy remontoida asuinrakennusten tapaan. 115-neliöisen perheasunnon hinnassa Tampereella tämä tarkoittaisi Etuoven ilmoittaman paritalojen keskimääräisen neliöhinnan, noin 3000 euron perusteella karkeasti 345 000 euron muuttumista 351 670 euroksi.

RATKAISUT

Kuten jo aiemmin on sivuttu, asunto-osakeyhtiöt ja erityisesti oman pihan omaavista asunnoista muodostuvat asunto-osakeyhtiöt voisivat toimia huomattavasti nykyistä enemmän palvelualustana. Pientaloyhtiöitä rakentava Sievi Asunnot on pyrkinyt asunto-osakeyhtiöissään jo useamman vuoden ajan tuottamaan

niin sanottuja täyden palvelun yhtiöitä, mikä tarkoittaa taloyhtiön peruspalveluiden lisäksi erityisesti pihanhoidon (nurmikonleikkaus), vartiointin ja talotekniikan ylläpidon, kuten ilmanvaihtokoneiden suodattimien säännöllisen vaihdon kaltaisia palveluita. Täyden palvelun konsepti on mielestäni erittäin perusteltu erityisesti mahdollisten pienten asuntopihojen nurmikonleikkuun osalta, sillä huoltoyhtiön kautta hoidettuna esimerkiksi ruohonleikkulaitteiston tarve asuntoa kohti on huomattavasti pienempi kuin asunto- tai yhtiökohtaisten laitteistojen avulla. Myös asuntojen sisäänkäyntien yhteydessä olevien samankaltaisten istutusten hoito onnistuu tehokkaasti keskitettynä, eikä istutusten kunto vaihtele asuntokohtaisesti asukkaiden vastatessa omista istutuksistaan.

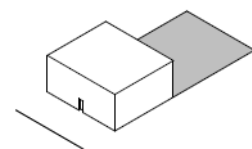
Lähtökohta erillistalokonseptissa on palveluun perustuva asuminen. Mikäli asukas haluaa muuttaa erillistaloon pienen puuhastelun ja ylläpidon vuoksi, tulisi pihan rakenne kuitenkin suunnitella muunneltavaksi. Käytännössä tämä tarkoittaisi pihan vakioratkaisun ylläpidon sisältyvän palveluna yhtiövastikkeeseen, mutta asukkailla tulisi olla mahdollista ostaa vakioituja piharatkaisuja istutuslaitteiden tai vaikka viherhuoneen muodossa. Tällöin suunnitteluvaiheessa markkinointikuvissa voisi olla esitettynä erilaisia versioita pihan toteuttamiseksi, joista valinta tehtäisiin joko ostovaiheessa tai mahdollisesti myöhemmin tarpeen tullessa. Asuntokohtaisten ratkaisujen ylläpito tulisi kuulua asukkaille, sillä esimerkiksi oman viherhuoneen ylläpitoa on mahdottomuus vaatia asunto-osakeyhtiön yhteisten huoltomenojen joukkoon. Mahdollista voisi olla myös asumisen palveluiden eriyttäminen omaksi vastikkeekseen halukkaille, mutta tällöin peruslähtökoh- ta keskitetysti ja tehokkaasti hoidetuista palveluista heikentyy.

ESIMERKKI PALVELUIDEN JAOTTELUSTA

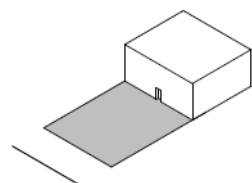
Peruspalvelut: lumenauraus, jätehuolto, lämmityksen ja talotekniikan ylläpito, vartiointi, nurmikonleikkaus

Kertaluontoiset ostopalvelut: istutuslaitteiden asennus, viherhuoneen asennus

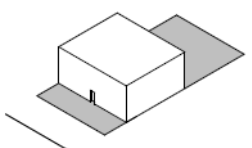
Toistuvat ostopalvelut: asuntokohtaisten istutusten säännöllinen hoito (esim 4 krt vuodessa), siivouspalvelut (esim ikkunoiden pesu 1 krt / vuosi)



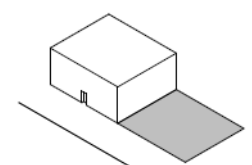
k+t+p



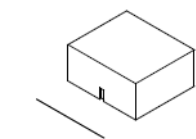
k+p+t



k+p+t+p



k+t/n



k+t

KUVA 42: TALOPALETIN KAAVIO KADUN, TALON JA PIHAN SUHTEESTA TOISIINSA.

PIHAN JA TALON SIIJOITTELU VAIKUTTAA PALVELUIDEN TUOTETTAVUUTEEN.

MUUTA

Asumisen palveluiden ja yhteistilojen kehittäminen olisi kokonaisuutena erillisen pohdinnan aihe. Aihe vaatisi laajempaa tutkimista ihmisten mieltymyksistä, toiveista ja maksuvalmiudesta erilaisien toimintojen suhteen. Vaikka yhtenä diplomityön perusajatuksena oli erillistaloyhtiön konsepti, jossa palvelut olisi huomioitu osana asumista, on mahdoton kehittää asumisen palveluita innovatiivisesti eteenpäin ilman merkittävää taustatyötä. Konseptissa esitettiin ratkaisuihin on olemassa kokemusta käytännöstä, mutta innovatiivisempiin palvelu- ja yhteistilaratkaisuihin tulisi paneutua monipuolisesti, jotta ehdotuksen eivät jää heikoksi ilmaan, vaan toteutusmalleille ja yhteistilojen hallintamuodoille olisi realistiset toteutusedellytykset. Kalliita yhteisomistukseen tai -hallintaan perustuvia ratkaisuja tulisi voida eriyttää asumisen peruskustannuksista uusien konseptien ja kehittyvien hallinta- ja käyttöoikeusjärjestelmien avulla. Asumisen palveluiden kehittämisen vaikeuden ja työn omakotimaisen näkökulman vuoksi konseptissa ei ole juurikaan paneuduttu yhtiön yhteisten tilojen, piha-alueiden ja palveluiden ratkaisemiseen. Myös esimerkkisuunnitelmassa yhteistilat on esitetty aluetasolla viitteellisesti.

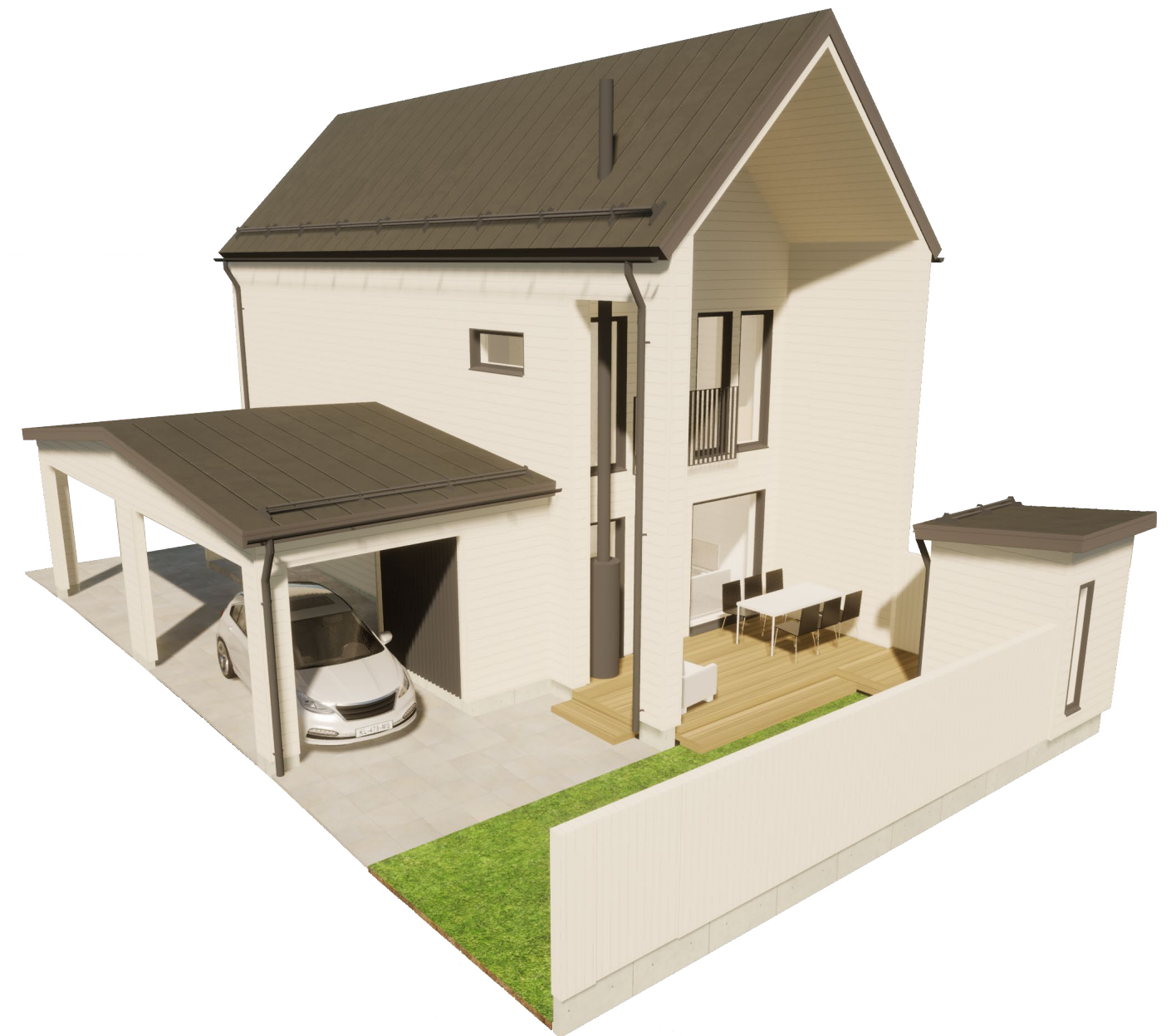
5. ERILLISTALOKONSEPTIN ESIMERKKITOTEUTUS

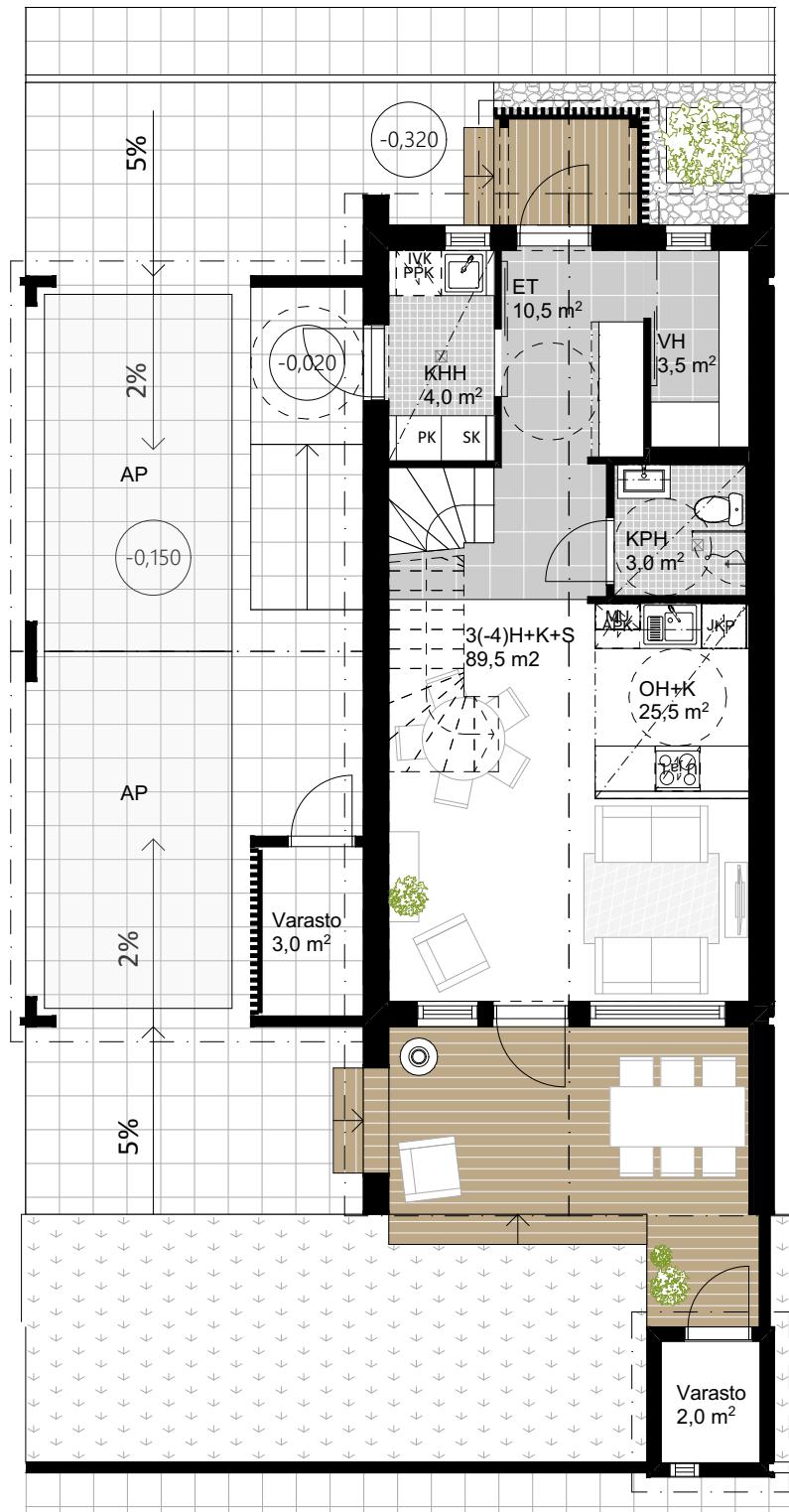
Työn konseptissa huomioitujen omakotimaisten piirteiden pohjalta on suunniteltu kolme erikokoista, mutta runkosyvyydeltään ja ulkotiloiltaan yhtenevää tyyppitaloa. Huoneistoalaltaan 89,5 m² (S-koko), 115 m² (M-koko) ja 135 m² (L-koko) erillistalot ovat esimerkkiteutus ajatusten pohjalta. Esimerkkiteutuksen asunnoissa on huomioitu kulku autokatoksesta kodinhoitohuoneen kautta sisään, selkeät sisäänkäynti- ja terassipuoleet asunnoille sekä toimivat eteis- ja vaatesäilytystilat. Suunnittelussa on keskitytty asunnon läheisyydessä tapahtuvaan elämään, yhtiöiden yhteiset tilat on esitetty lähinnä tontinkäytön tasolla. Kuitenkin esimerkkiasuntojen toimivuus perustuu tiettyjen toimintojen, kuten jätehuollon ja teknisen tilan sijaintiin yhtiön alueella asutokohtaisten hallintatonttien ulkopuolella.

Tyyppitalojen avulla on suunniteltu kahden pientaloalueella sijaitsevan korttelin tontinkäyttö. Kortteleissa talot on sijoitettu asemakaavoista ja korttelien sisäisistä tonttirajoista välittämättä, joskin asemakaavan luonnetta on esimerkiksi talojen sijoittelulla pyritty noudattamaan. Toteutusta ei ole työssä varioitu esimerkkiteille oikeana pidetyn periaatteen, paikkalähtöisen suunnittelun pohjalta M-kokoisten talojen värin vaihtamista lukuun ottamatta. Suunnitteluteille on suunniteltu Sievi Asuntojen toimesta asemakaavojen mukaiset pientaloyhtiöt, mutta alkupe- räisestä ajatuksesta poiketen varsinaista suunnitelmien vertailua kaavojen pohjalta tehtyihin suunnitelmiin ei tehdä. Erillistaloteutusta verrataan asemakaavan periaatteeseen sekä asemakaavan tehokkuuteen. Helsingin Honkasuon alueen asemakaavaan kuuluu jo lähtökohtaisesti erillistaloja, mutta Pirkkalan Kurikan kortteli perustuu erittäin haastavaan sisäpihamaiseen, korttelia kiertävään ja runkosyvyydeltään syvään rivitalomassaan, mikä soveltuu erittäin huonosti valmiiden rivitalotyyppipohjien tai talomallien käyttöön.

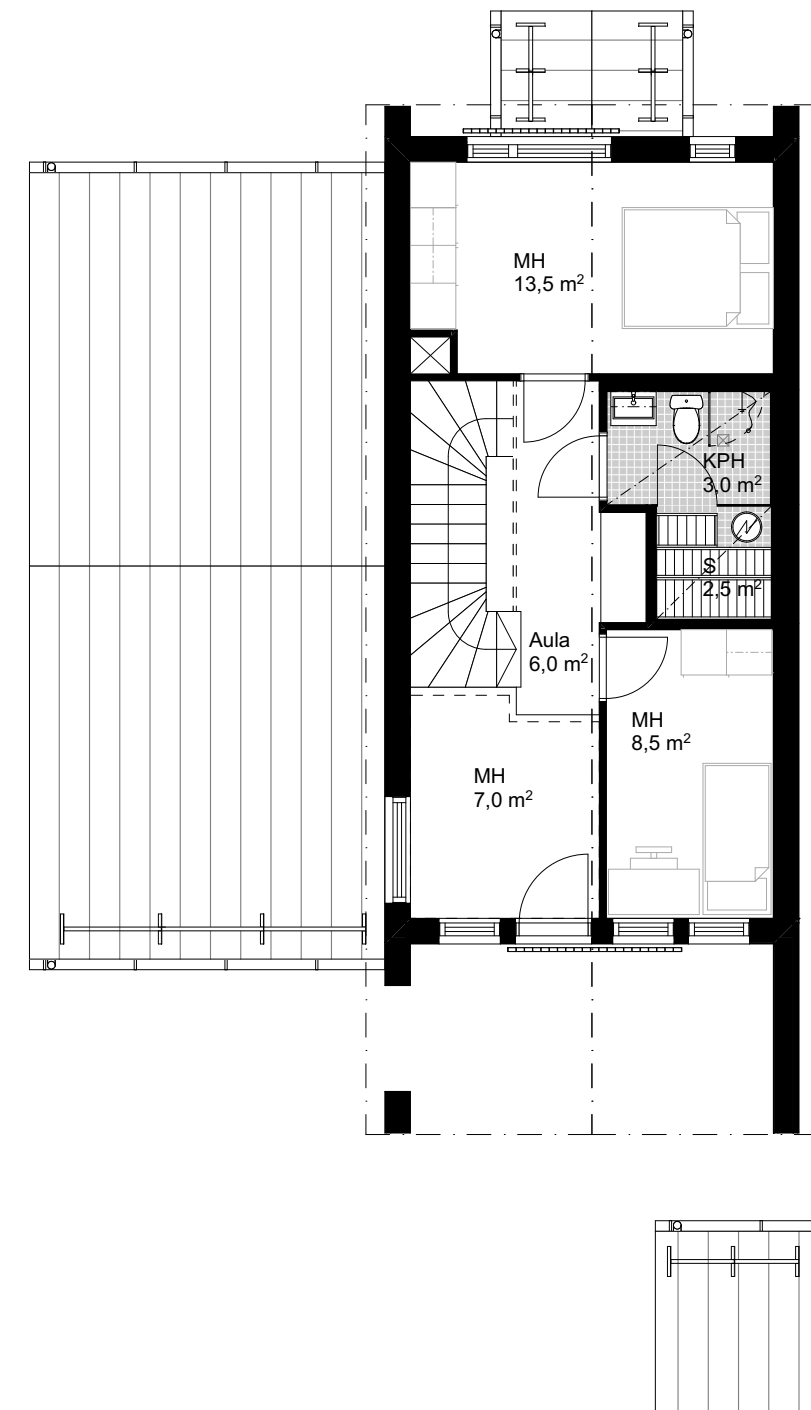
5.1. ESIMERKKITALO S

Kaikkia konseptin perusteella suunnitelluissa erillistalotyypeissä lähtökohta on sujuvan arjen mahdollistaminen. S-kokoinen erillistalo (89,5 m²) on huonelukumäärältään sekä pohjan muodoltaan paljon rivitaloasuntoa muistuttava, mutta aputiloihin panostaminen sekä ulkotilojen monipuolisuus omalla hallintontilla erottavat asunnon rivitalosta. Huoneistopohjan koko on 4,8 x 10 metriä. Eteisen yhteydessä on noin kolmen neliömetrin kokoinen vaatehuone, kodinhoituhuone sekä kylpyhuone wc-toiminnoilla. Loput alakerrasta on keittiö- ja olohuonetilaa, mihin yhdistyy myös kulku yläkertaan. Yläkerrassa on varsinaiset peseytymis- ja saunatilat, joiden lisäksi kahdesta kolmeen makuuhuonetta. Yläaulan yhteydessä olevan tilan voi pitää aulan avonaisena jatkeena yksityiseen vilvoittelu- ja oleskelukäyttöön tai rajata seinällä asuinhuoneeksi. S-kokoinen erillistalo voi toimia pariskunnan työhuoneellisena asuntona, minne mahdollinen jälkikasvukin mahtuu. Toisaalta asunto on noin 90 neliön huoneistoalaltaan sopiva myös väljyyttä ja omakotimaista toiminnallisuutta hakevalle yksineläjälle.





ESIMERKKITALO S, POHJAPIIRROS 1. KRS 1:100



ESIMERKKITALO S, POHJAPIIRROS 2. KRS 1:100



ESIMERKKITALO S, JULKISIVU LÄNTEEN 1:100



ESIMERKKITALO S, JULKISIVU POHJOISEEN 1:100

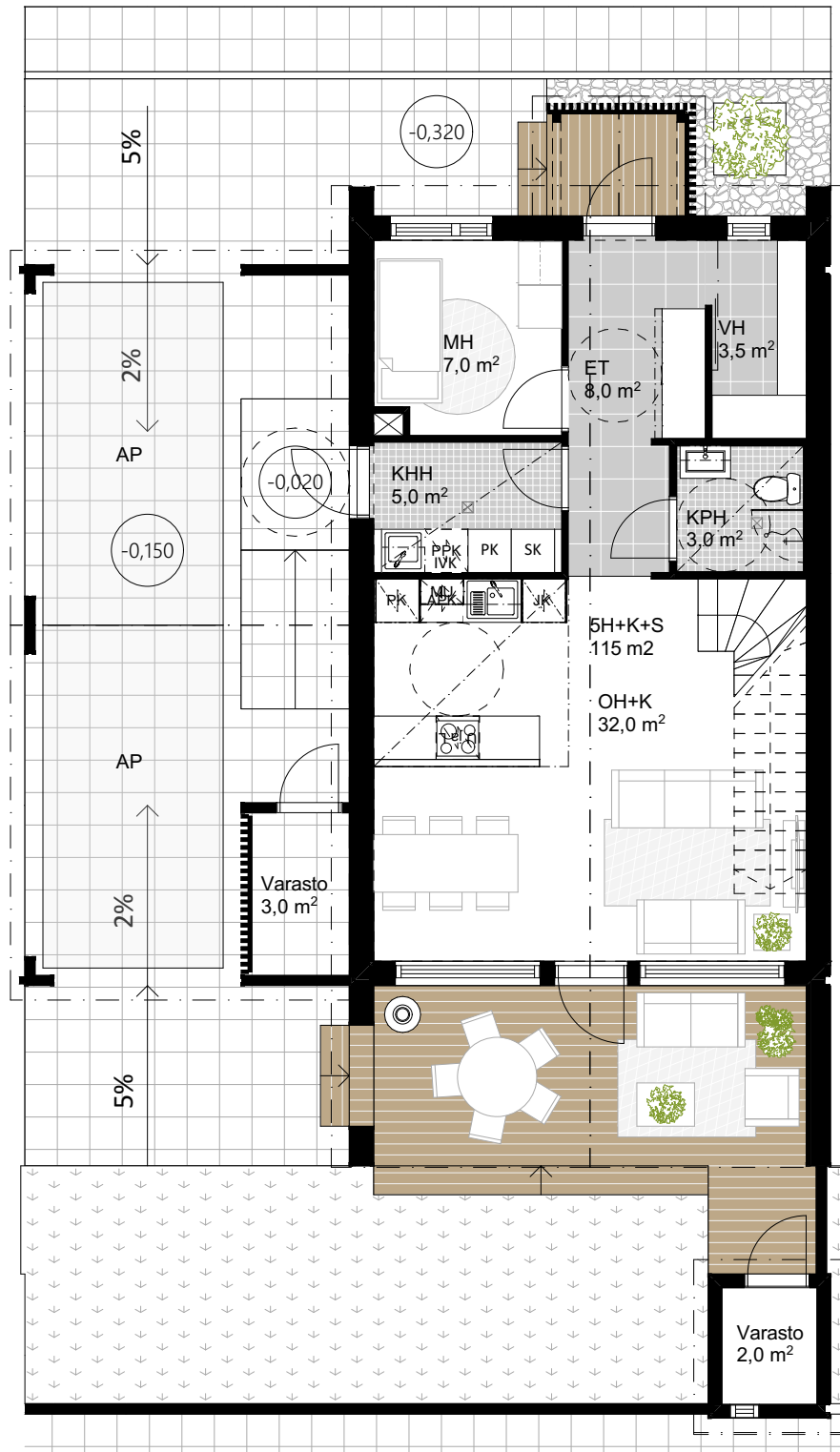


ESIMERKKITALO S, JULKISIVU ETELÄÄN 1:100

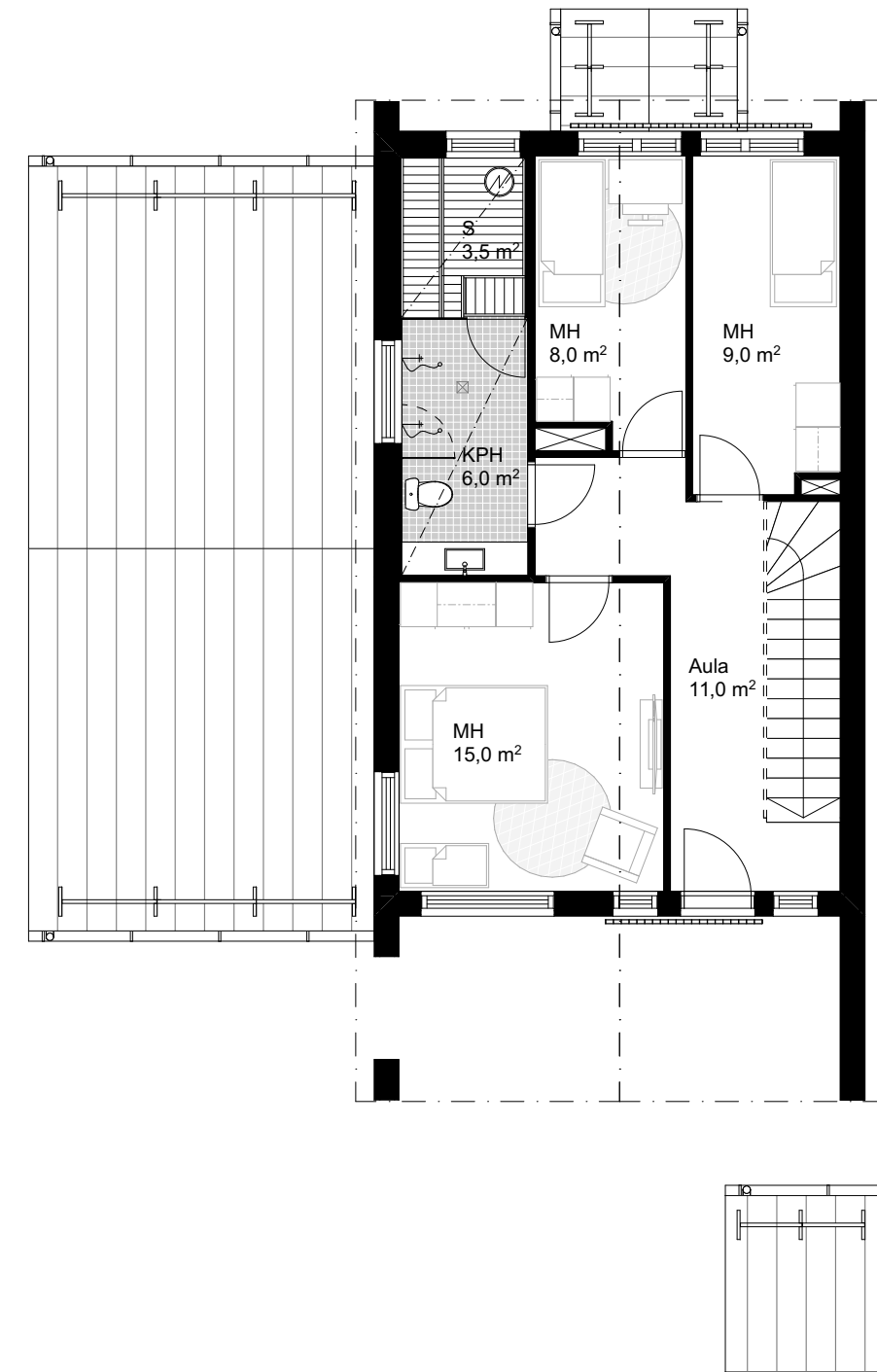
5.2. ESIMERKKITALO M

M-kokoinen asunto (115 m²) on neljä makuuhuonetta sisältävä, lähtökohtaisesti perheasunnoksi suunniteltu asunto. Erona S-kokoisen asunnon alakertaan, M-kokoisen asunnon alakerrasta löytyy myös yksi makuuhuone. Eteisen yhteydessä olevat vaatehuone, kodinhoitohuone ja kylpyhuone ovat kooltaan vastaavat kuin S-kokoisessa erillistalossa. Keittiö- ja olohuonetila on hieman S-kokoisen talon vastaavaa kookkaampi, ja asuntokohtainen terassi sekä ulkotila kasvavat asunnon runkoleveyden kasvaessa kuuteen metriin. Asunnon toisessa kerroksessa on kolme makuuhuonetta, joista yksi on selvästi muita isompi. Saunan yhteydessä olevassa kylpyhuoneessa on kaksi suihkua, ja saunan sijaitessa etujulkisivussa kiinni, avautuu saunasta yläikkuna kadun puolelle. M-kokoisen asunnon yläaula avautuu terassin puolelle, joten saunan vilvoittelu onnistuu joko yläaulassa ranskalaisen parvekkeen kautta tai alakerran terassilla.





ESIMERKKITALO M, POHJAPIIRROS 1. KRS 1:100



ESIMERKKITALO M, POHJAPIIRROS 2. KRS 1:100



ESIMERKKITALO M, JULKISIVU LÄNTEEN 1:100



ESIMERKKITALO M, JULKISIVU POHJOISEEN 1:100

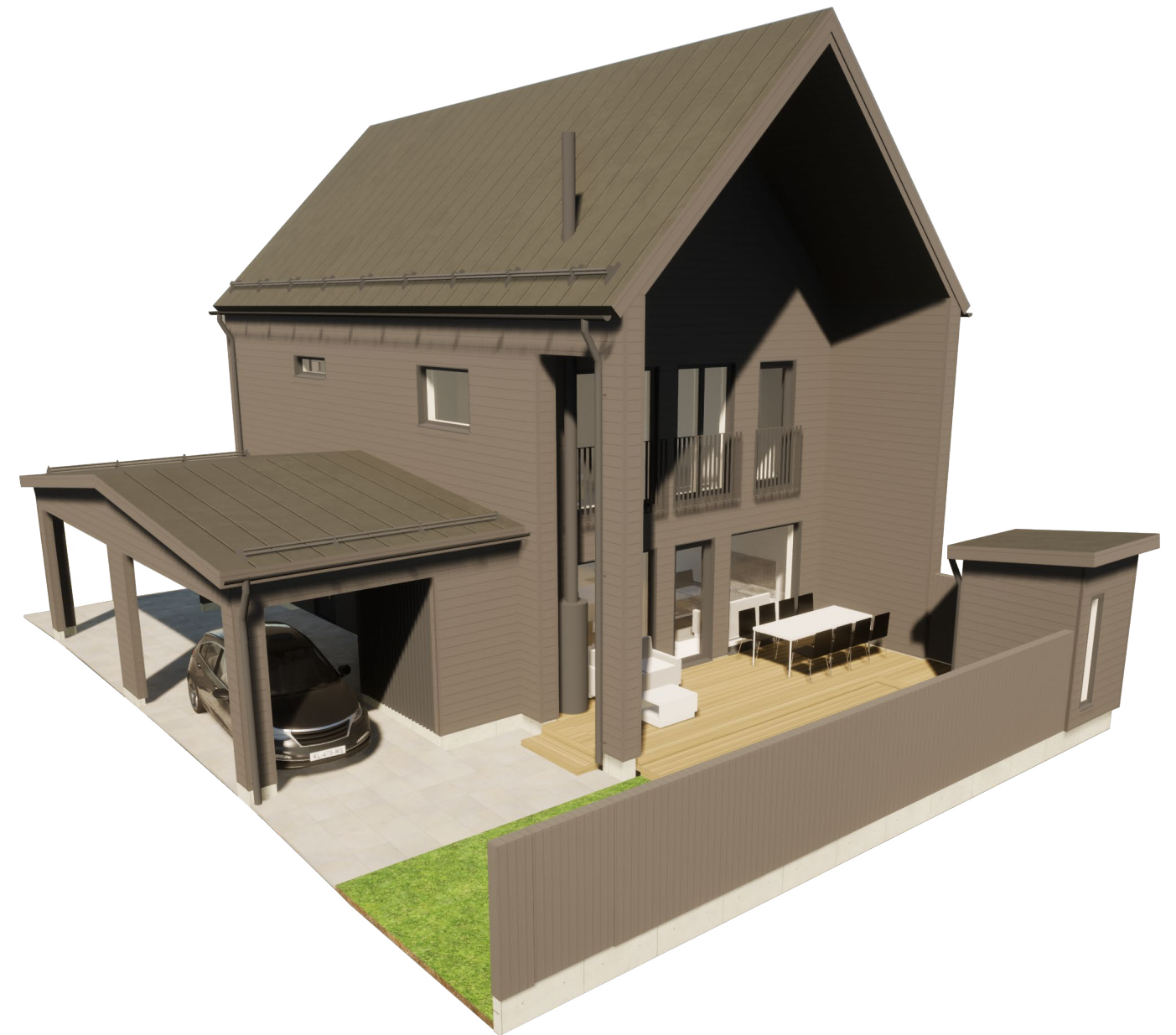


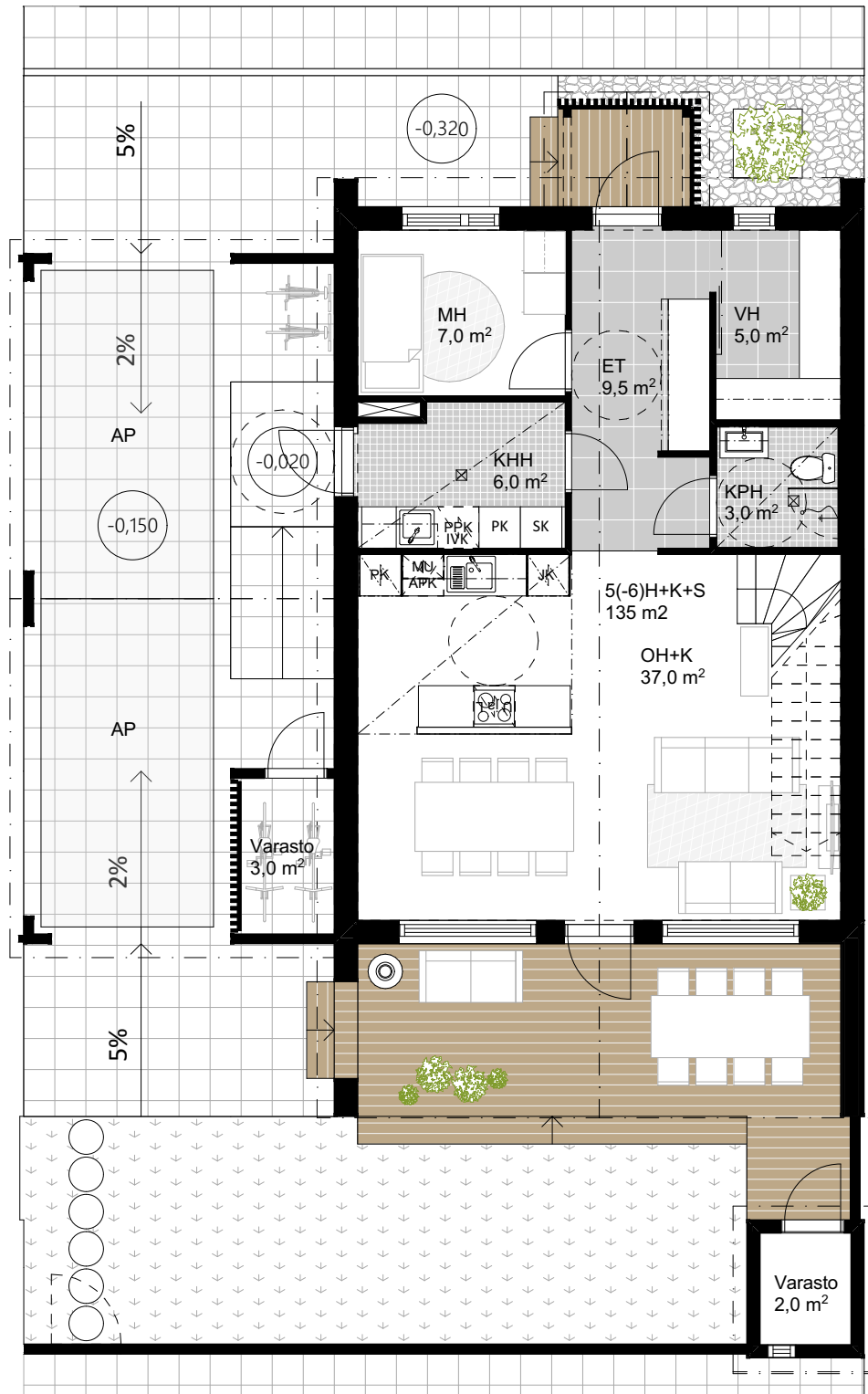
ESIMERKKITALO M, JULKISIVU ETELÄÄN 1:100

5.3. ESIMERKKITALO L

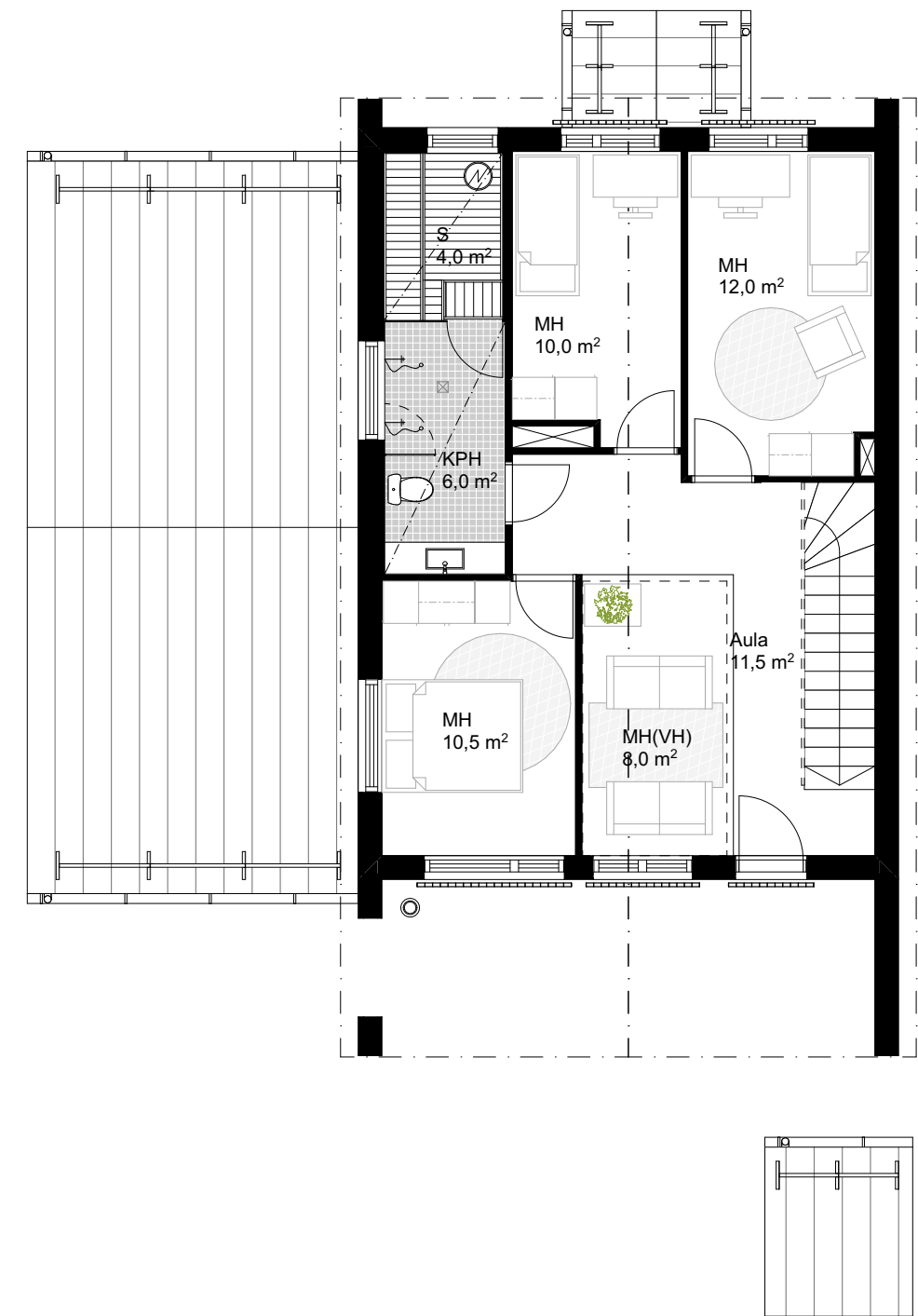
Suurin asunto, L-kokoinen (135 m²) asunto on huoneiston leveydeltään 7 metriä. Alakerran perusrakenne on sama kuin M-kokoisessa asunnossa, mutta väljyyttä on enemmän esimerkiksi kodinhoitohuoneessa, eteisen yhteydessä olevassa vaatehuoneessa sekä oleskelutiloissa. Eteisen kaapisto on mahdollista rakentaa pienempiä taloja pidemmäksi, koska eteiskaapisto voi sijaita asuntopohjassa kylpyhuoneen kanssa limittäin. Väljempi alakerta mahdollistaa esimerkiksi pyykin kuivaamisen kodinhoitohuoneessa tai eteisen yhteydessä olevassa vaatehuoneessa, jos tila on käyttötarkoitukseen sopivasti kalustettu. Eteisen yhteydessä olevan vaatehuoneen voisi rakentaa myös vesieristettynä ”kuraeteisenä”, mutta myös kodinhoitohuoneesta voisi rakentaa enemmän arkieteisen tyyllisen toiminnoiltaan. Tällöin esimerkiksi koiran pesu lenkin jälkeen onnistuisi heti sisääntulon yhteydessä, mutta jo perusratkaisussa eteisen yhteydessä olevaa kylpyhuonetta voisi kyseiseen toimintoon käyttää.

Yläkerrassa metrin lisäys rungon leveyteen tarkoittaa väljempää makuuhuoneita etujulkisivun puolella sekä kahden makuuhuoneen mahdollisuutta terassin puolella. Sauna on hieman kookkaampi kuin M-kokoisessa asunnossa, vaikka perusajatus kylpytiloissa on sama. Terassin puolen makuuhuoneista on mahdollista rakentaa toinen makuuhuone isoksi vaatehuoneeksi makuuhuoneen yhteyteen tai jättää toinen makuuhuone osaksi yläaulaa.

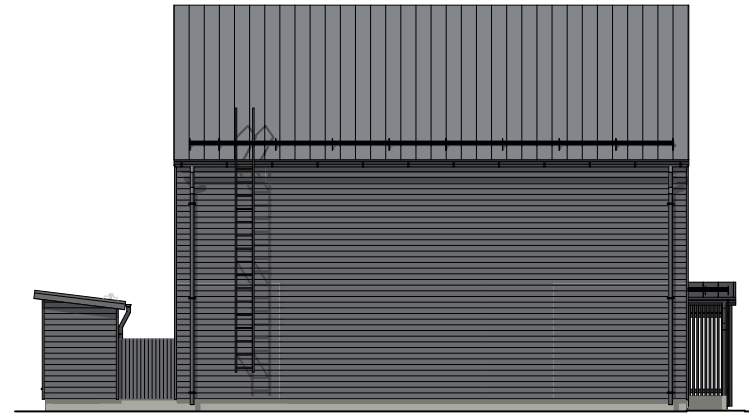




ESIMERKKITALO L, POHJAPIIRROS 1. KRS 1:100



ESIMERKKITALO L, POHJAPIIRROS 2. KRS 1:100



ESIMERKKITALO L, JULKISIVU ITÄÄN 1:200



ESIMERKKITALO L, JULKISIVU POHJOISEN 1:100



ESIMERKKITALO L, JULKISIVU LÄNTEEN 1:100

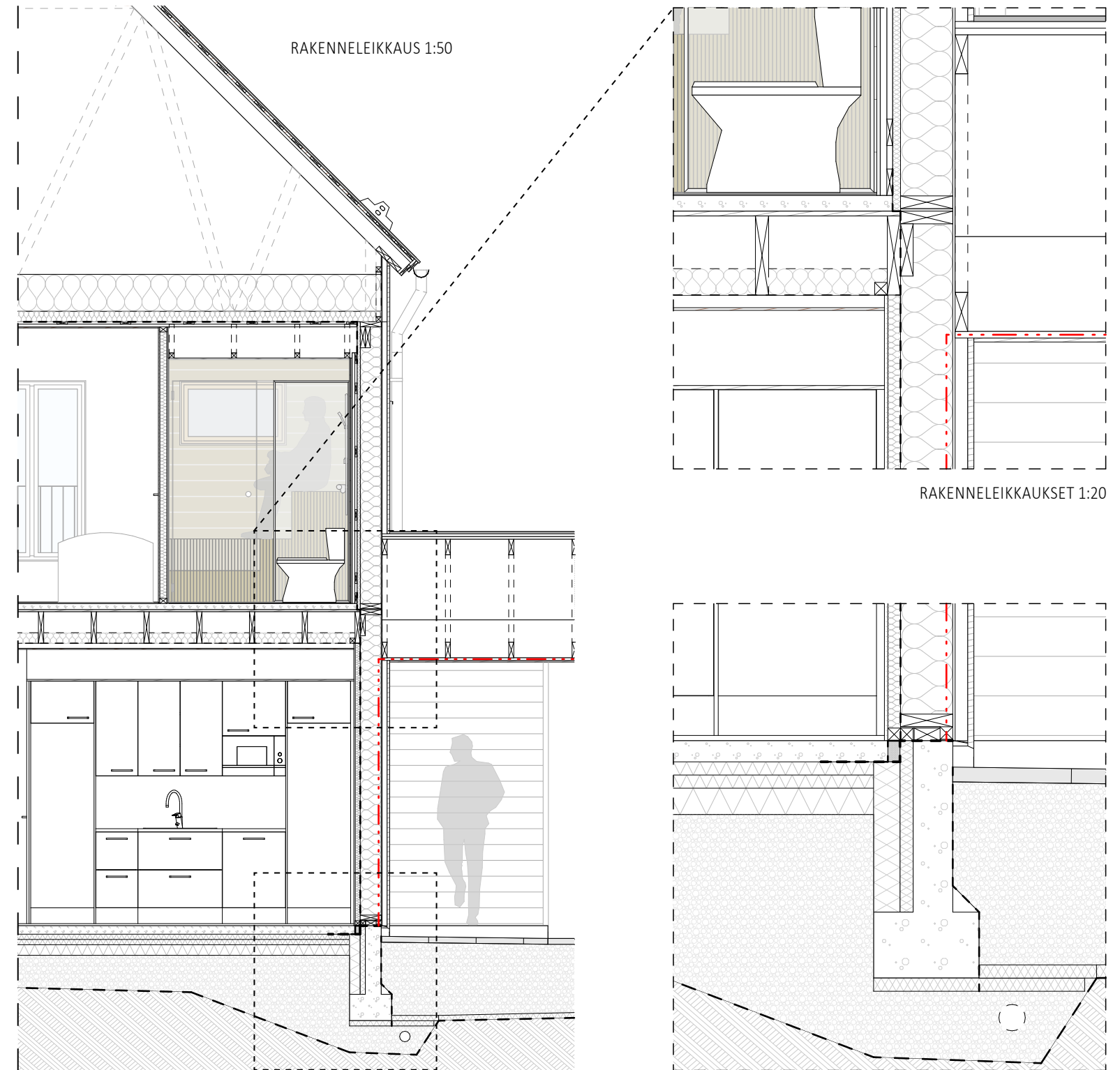


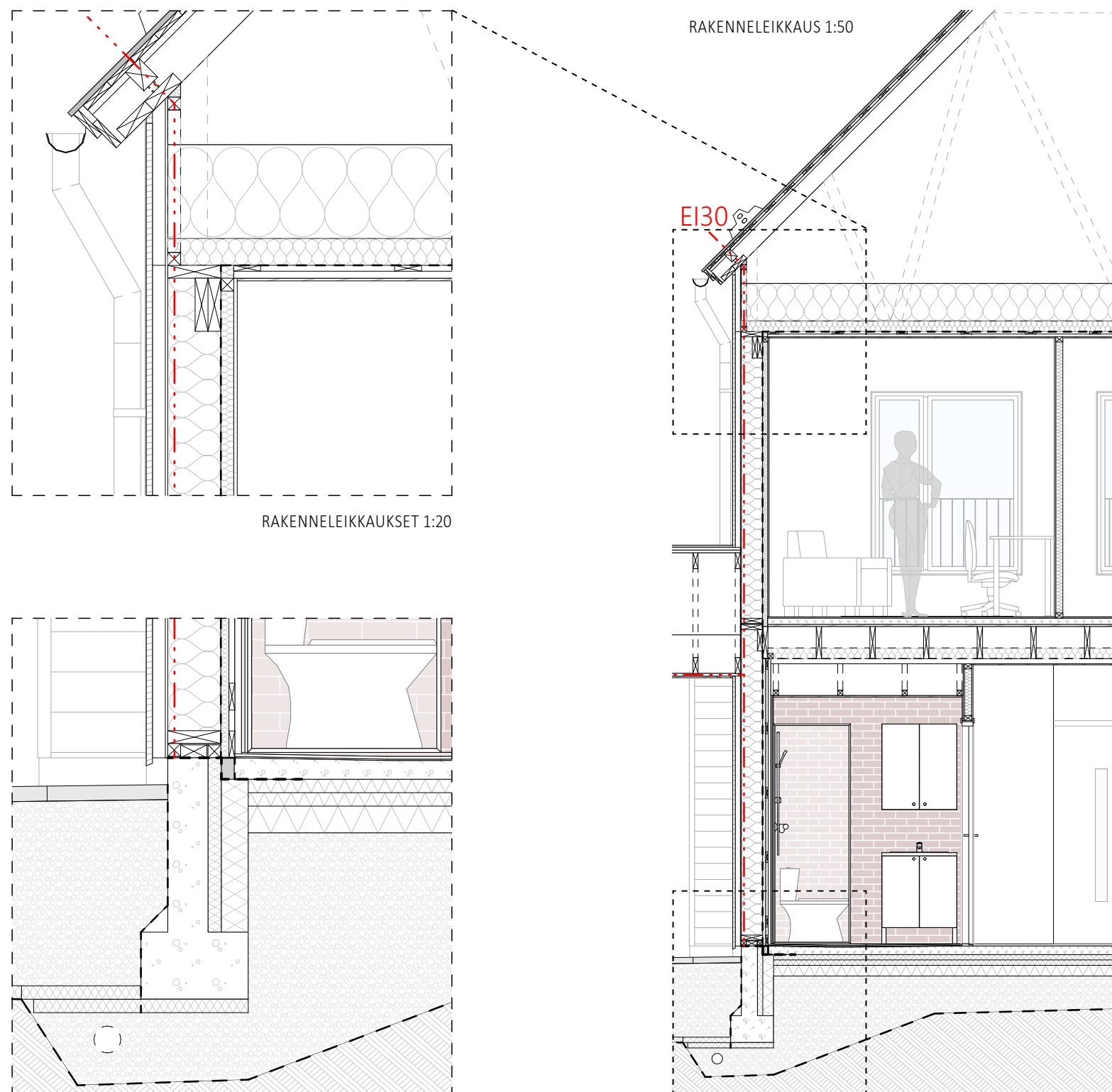
ESIMERKKITALO L, JULKISIVU ETELÄÄN 1:100

5.4. RAKENTEET

Rakenneperiaate perustuu yleisesti pientalotuotannossa käytettyyn puurunkoiseen elementtirakentamiseen. Periaate ohjaa suunnittelua aukotuksen ja rakennusmassan muodon suhteen, mutta periaatetta käyttämällä suunnitelluilla esimerkkitaloilla on parempi mahdollisuus olla hyödyksi vastaavia hankkeita suunniteltaessa. Elementtirakentaminen ohjaa myös käyttämään takapontitonta UYV-vaakapaneelia helpon elementtisauman peittämisen vuoksi. Pystypaneloinnin käyttö olisi myös mahdollista, mutta tällöin vaakasuuntaan muodostuvien kerrosten välisten elementtisaumojen suunnittelusta tulee osa arkkitehtuuria. Esimerkkisuunnitelmassa on päädytty tekemään oleskelupihaa rajaavat aidat pystyaiheisenä, mutta puupintojen kirjo voisi suunnitelmassa olla laajempikin.

Alapohjarakenne on esimerkkileikkauksessa maanvarainen, mutta tulee suunnitella projektikohtaisesti perustamisolosuhteiden mukaan. Sokkelin yläpinta on samassa tasossa huoneiston betonilattian kanssa, jotta lattiapinnan korkeusero ulkopuoliseen maastoon voi jäädä mahdollisimman pieneksi esteettömyyttä ajatellen. Välipohjarakenne perustuu kantavaan palkistoon, joten ilmanvaihtoputkien kuljettaminen palkkien välissä esimerkiksi kodinhoitohuoneesta olohuoneen keskelle on mahdollista ilman alakattoa. Vesikatto kannatetaan suorien kattoristikoiden avulla, mutta korkea yläpohja antaisi mahdollisuuden myös vinoon yläpohjaan ja esimerkiksi parveen makuuhuoneiden päällä saksiristikon avulla. Selkeyden vuoksi työssä ei ole varioitu yläpohjarakenteita, monipuoliset ja tilallisesti erikoiset asunnot eivät suoraan liity omakotimaisuuteen.





RAKENNELEIKKAUS 1:50

RAKENNELEIKKAUKSET 1:20

RAKENNETYYPPIPERIAATTEET

Ulkoseinä

- Ulkoverhous, vaakapaneeli
- Koolaus
- Tuulensuojalevy
- Puurunko 48x198 + eriste
- Höyrynsulku
- Koolaus 48x48 + eriste
- Sisäverhouslevy

Alapohja

- Lattian pintamateriaali
- Betonivalu 80 mm
- Eriste 200 mm
- Kapillaarikatkosora, min. 300 mm
- Suodatinkangas

Välipohja

- Lattian pintamateriaali
- Betonivalu 60 mm
- Suodatinpaperi
- Rakennuslevy
- Välipohjapalkisto 300 mm + eriste 100 mm
- Ilmansulkupaperi
- Koolaus 48x48
- Sisäkattoverhous

Yläpohja

- Vesikattomateriaali, konesaumattu peltikatto
- Ruodelaudoitus
- Korokerimat ristikoiden päällä
- Aluskate
- Kattoristikko
- Eriste, puhallusvilla 350 mm
- Eriste, levyvilla 100 mm
- Höyrynsulkumuovi
- Koolaus 48x48
- Sisäkattoverhous

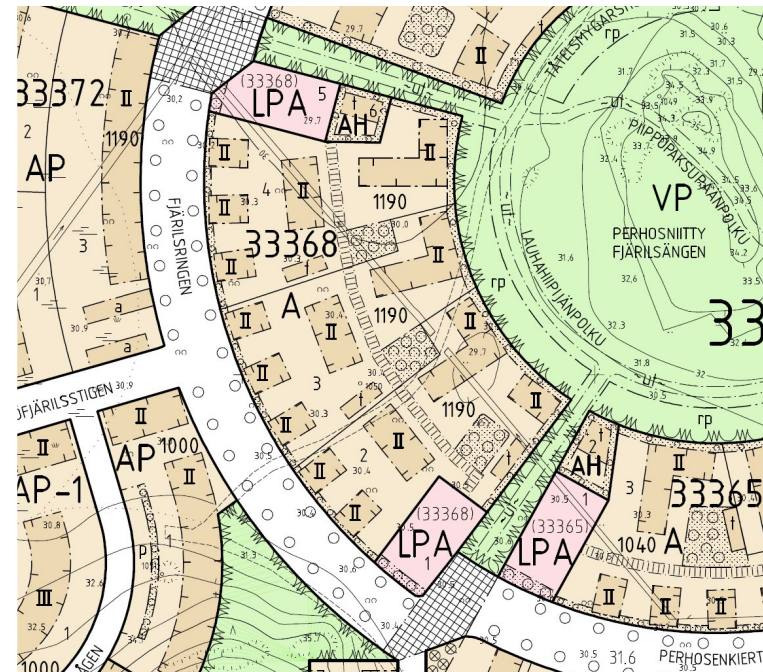
Väliseinät puurunkoisia.

5.5. CASE HELSINGIN HONKASUO

KERROSALA	3620 M ²
HUONEISTOALA	2880 M ²
HUONEISTOT	25 KPL
S-KOKO	7 KPL
M-KOKO	9 KPL
L-KOKO	9 KPL
TEHOKKUUS	0,39

Helsingin Honkasuon asemakaava perustuu erillis- ja rivitalorakentamiseen, joten lähtökohta on hyvä erillistalokonseptin käyttöä varten. Tontin luonnolliset avautumissuunnat ovat pääasiassa etelän ja lännen suuntaan, ja alueelle pääsee kulkemaan kahdesta suunnasta. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 3570 kerrosneliömetriä, jonka lisäksi on varattu talousrakennus- alaa. Asemakaavassa pysäköinti on sijoitettu omille tonteilleen, mutta esimerkkisuunnitelmassa koko kortteli on tulkittu yhdeksi alueeksi. Kaava on myös huomattavasti enemmän yhteistiloja painottava kuin toteutettu suunnitelma antaa ymmärtää.

Ensimmäinen lähtökohta suunnittelussa on kaarevan kadun varteen sijoitettava asemakaavassakin oleva taloviuhka, minkä lisäksi alue täydentyy neljällä talorivillä poikittain katuun nähden. Tontin avautumissuunnat ovat hyviä ja alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti näyttävä. Tontille jää myös luontevasti yhteispiha-alueita väljempää oleskelua ja yhteisrakennuksia, kuten teknistä tilaa varten. Suurin osa rakennuksista on pystytty sijoittamaan irti toisistaan, mutta kahden poikittain katuun sijoituvan talorivin asunnot ovat vieri vieressä. Alueen periaatteella, yhtenäisillä konseptin mukaisilla hyviin ilmansuuntiin avautuvilla rakennusviuhkoilla saa selvästi muodostettua näyttävää ja toimivaa ympäristöä.



ASEMAKAAVAOTE HONKASUO,
EI MITTAKAAVASSA



ASEMAPIIRROS HONKASUO 1:750



NÄKYMÄ PIHAKADULTA, HONKASUO



NÄKYMÄ HALLINTATONTILTA, HONKASUO

NÄKYMÄ KADULTA, HONKASUO





POHJAPIIRROSOTE, HONKASUO 1. KRS 1:200



POHJAPIIRROSOTE, HONKASUO 2. KRS 1:200



LEIKKAUSOTE, HONKASUO 1:200



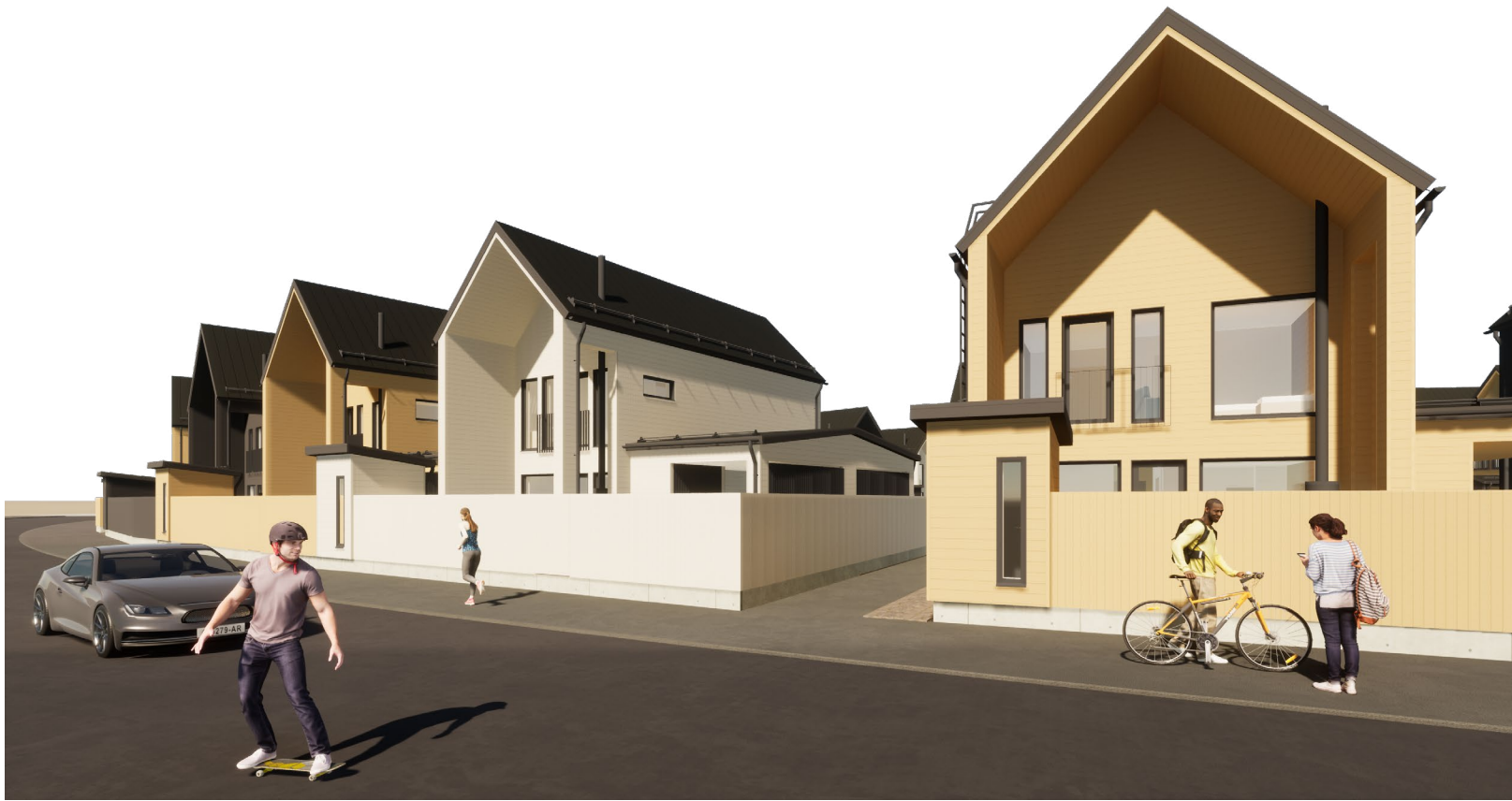
NÄKYMÄ PIHAKADULTA, HONKASUO



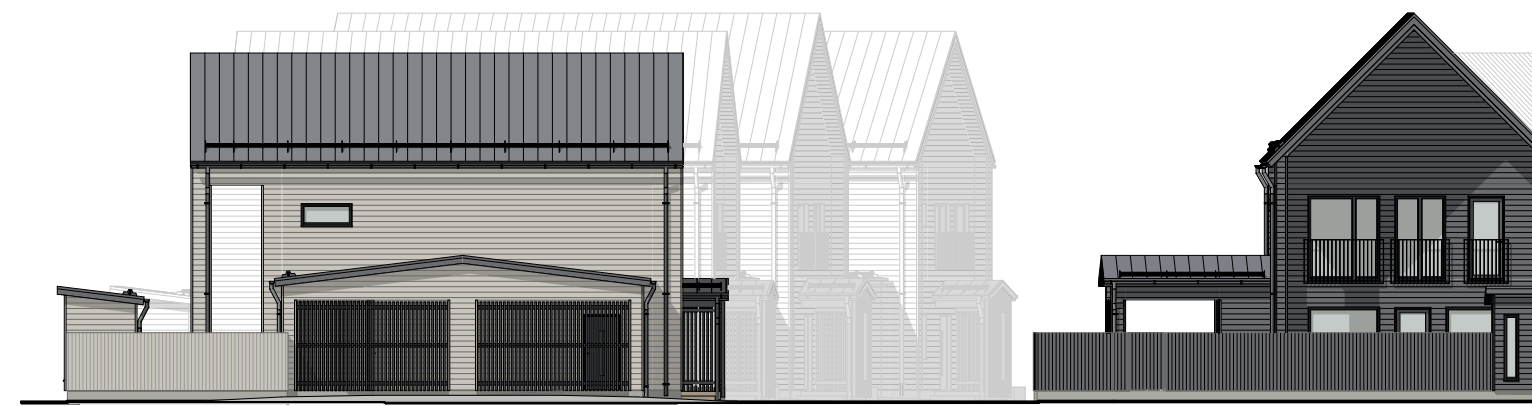
JULKISIVUOTE LUOTEESEEN 1:200, HONKASUO



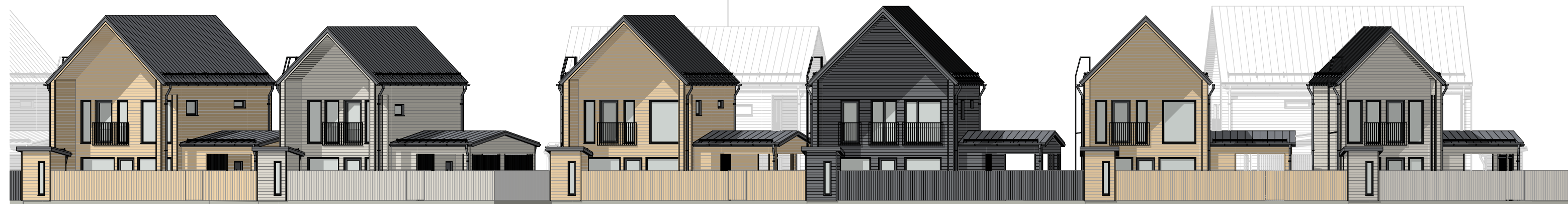
JULKISIVUOTE KOILLISEEN 1:200, HONKASUO



NÄKYMÄ KADULTA, HONKASUO



JULKISIVUOTE KAAKKOON 1:200, HONKASUO



JULKISIVUOTE LOUNAASEEN 1:200, HONKASUO

5.6. CASE PIRKKALAN KURIKKA

KERROSALA	3200 M ²
HUONEISTOALA	2560 M ²
HUONEISTOT	23 KPL
S-KOKO	8 KPL
M-KOKO	9 KPL
L-KOKO	6 KPL
TEHOKKUUS	0,44

Pirkkalan Kurikkaan sijoittuva esimerkkilotntti on kaavoitettu kakikerroksiseksi rivitalokortteliksi. Kaava on laadittu suuren runkosyvyyden turvin erittäin tehokkaaksi, ja vaatimukset rakennusalueen raja kiinni rakentamisesta vaikeuttavat monimutkaisen rakennusmassan rakentamista. Osa tontin luonnollisista rivitalon avautumissuunnista on koilliseen ja pohjoiseen, joten asuntojen pääavautumissuuntaakin joutuu harkitsemaan. Korttelin sisäpihalle on suunniteltu pysäköinti, joka täyttää suurimman osan piha-alueesta. Rakennusoikeutta korttelissa on paljon, ja erillistalokonseptilla rakennettuna kaavan antamaa rakennusoikeutta 4000 kerrosneliometriä ei pystytä täyttämään. Asuntojen väliin jäävä 4,5 metrin autokatos- ja talousvyöhyke on liian tehoton rakennusoikeuden käyttämisen näkökulmasta.

Kortteli rakentuu tontin reunoille sijoittuvien talorivien ja tontin keskelle jäävän taloryppään periaatteella. Avautumissuuntia taloilla on luoteen ja kaakon välillä: luonnollisesti koilliseen avautuvissa tontin osissa hallintatontti taloineen on peilattu ympäri, jolloin autokatoksen ajetaan sisään oleskelupiha puolelta. Tällöin pääsisäänkäynti jää tien puolelle hieman hankalasti saavutettavaksi, mutta asunnon pääasiallinen avautumissuunta saadaan lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan, lounaaseen. Vierailijoille pääsisäänkäynti on hieman vaikea löytää, sillä autokatoksen läpi etuovelle kulkeminen ei ole luontevaa. Ratkaisu voisi olla talojen sijoittelu hieman harvemmin, jolloin autokatoksen ja seuraavan hallintatontin välistä pääsisi kulkemaan etuovelle. Vastaavassa tapauksessa paikallähtöisesti suunniteltaessa pitäisi huomioida asunnolle saapuminen ja asunnon avautuminen jo asuntopohjassa, jolloin vastaavaa tilannetta ei syntyisi.



ASEMAKAAVAOTE KURIKKA,
EI MITTAKAAVASSA

93



94

ASEMAPIIROS KURIKKA 1:750



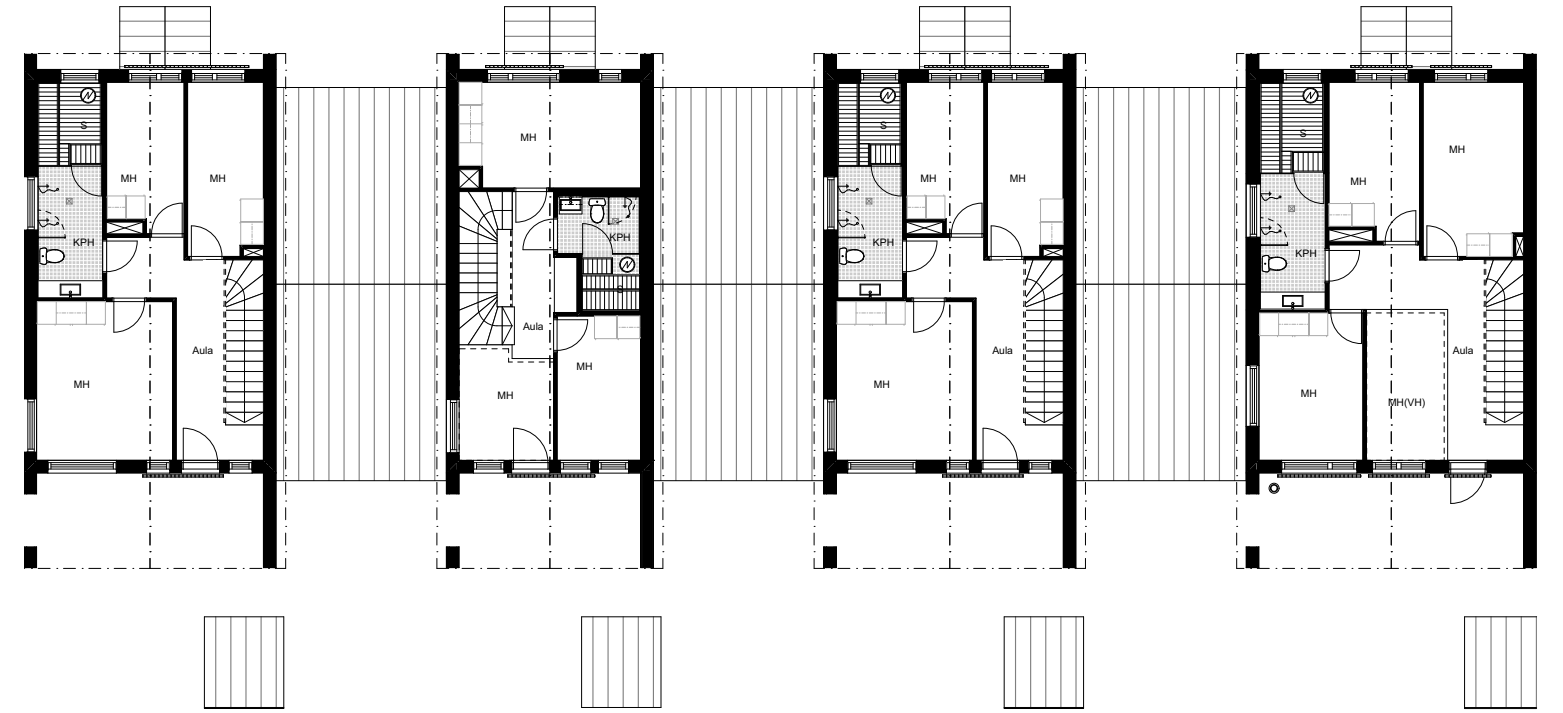
NÄKYMÄ PIHAKADULTA, KURIKKA



NÄKYMÄ HALLINTATONTILTA, KURIKKA



POHJAPIIRROSOTE KURIKKA 1. KRS 1:200



POHJAPIIRROSOTE KURIKKA 2. KRS 1:200



LEIKKAUSOTE KURIKKA 1:200



PIHOJEN PERIAATE TONTIN KOILLISKULMASSA, KURIKKA



NÄKYMÄ PIHAKADULTA, KURIKKA



JULKISIVUOTE KOILLISEEN 1:200 KURIKKA



JULKISIVUOTE LUOTEeseen 1:200 KURIKKA



OLESKELUPIHOJEN PERUSPERIAATE, KURIKKA



JULKISIVUOTE LOUNAASEEN 1:200, KURIKKA



JULKISIVUOTE KAAKKOON, 1:200 KURIKKA



OLESKELUPIHA, KURIKKA



SISÄNÄKYMÄ, KURIKKA

6. YHTEENVETO

Asunto-osakeyhtiönä erillistaloyhtiö on nouseva tulokas osana suurempaa asunto-osakeyhtiömassaa. Pientalorakentamiseen perustuvia rivitaloyhtiöitä on tehty pitkään, mutta erillistalot ovat alkaneet nousemaan vasta viime vuosikymmeninä. 2000-luvun Suomesta on hyviä kohde-esimerkkejä erillistalorakentamisen kentältä, ja erillistaloyhtiöitä on jatkuvasti ennakkomarkkinoinnissa kaikissa suurimmissa kasvukeskuksissa. Erillistalon yhteydessä olevaan autokatokseen perustuvia talotyyppejä on myös ollut ennakkomarkkinoinnissa, eikä Talopaletti-julkaisun domino-periaate ole uusi innovaatio. Tiedossani ei kuitenkaan ole, että asunto-osakeyhtiöön perustuvaa asuntokohtaiseen omakotimaiseen elämään perustuvaa ratkaisua olisi aiemmin tutkittu tai ratkaisusta olisi koostettu konseptinomaisia periaatteita. Vaikka taloyhtiö on periaatteena tunnettu, ei erillistaloasumista käsittelevää kirjallisuutta ohjaajan avusta huolimatta löytynyt. Tästä syystä työ nojaa taustoittavassa osuudessaan asunto-osakeyhtiömuodon avaamiseen sekä erillistalon vertailukohteisiin, mutta varsinainen konsepti- ja suunnitelmaosuus perustuu lähes täysin kohdeanalyseissa valittujen omakotimaisuutta tukevien muuttujien ympärille.

Erillistaloasumisessa on omat ongelmansa ja etunsa, kuten asunto-osakeyhtiöissä yleensäkin. On kuitenkin epäselvää, millä tavoilla omin ulkoseinin rajatuissa asunnoissa asuminen vaikuttaa yhteisön ongelmatilanteiden syntyyn, ja tuleeko esimerkiksi vahvasti omaksi koettuun erillistalorakennukseen asunto-osakeyhtiön toimesta suoritettua remontoinnista helpommin riittää kuin esimerkiksi kerrostalon vastaavassa tilanteessa. Harvoin kerrostalo-osakkaalla on erityistä tunnesidettä asuinrakennuksensa julkisivuihin, mutta erillistalossa mahdollisuus voimakkaisiin tunteisiin on konkreettisempi. Toisaalta keskitetysti hoidetusta remontista voi olla sekä taloudellista että ajankäyttöön perustuvaa hyötyä. Erillistaloasumista omakotitaloasumiseen vertaamalla voi myös tulla ongelmatilanteita, mikäli ymmärrystä asunto-osakeyhtiöasumisen pelisäännöistä ei ole. On tärkeää, että periaatteet vastikeperusteista, ylläpidosta, remontoinnista ja asukkaiden tekemistä muutoksista on etukäteen sovittu yhtiöjärjestyksessä. Sääntöjen ollessa tiedossa, on asunto-osakeyhtiöasuminen lähtökohtaisesti omakotiasumista vaivattomampaan. Erillistalot ovat muiden asunto-osakeyhtiöiden tapaan tiettyyn osakeomistuksen perustuvia huoneistoja, joten asunto-osakeyhtiön hyvät ja huonot puolet ovat kokonaisuudessaan myös erillistaloasumisessa mukana.

Palveluun perustuva asuminen työn yhtenä lähtökohtana osoitautui vaikeaksi aiheeksi. Asumisen palveluita on suomalaisissa asunto-osakeyhtiöissä kehitetty, mutta normaaleiden asunto-osakeyhtiön toimintojen lisäksi on vaikea todeta mikä palvelu tai minkälainen palvelukonsepti sopisi juuri erillistaloasumiseen. On myös mahdoton etukäteen sanoa, minkälaisia ihmisiä päätyy erillistaloyhtiön osakkaiksi ja minkälaisia intressejä asukkailla on. Mikäli erillistalo muodostuisi rivitalon tapaan tunnetuksi ja yleiseksi asuntotyyppiä, voisi erillistaloyhtiöissä olla keskenään eri asteisia palvelukonsepteja. On kuitenkin todennäköisempää, että asumisen palvelut toteutettaisiin välttämättömyyksien, kuten jätehuollon ja taloteknisen ylläpidon osalta keskitetysti, minkä lisäksi asukkailla olisi mahdollisuus ostaa valinnaisia palveluja taloyhtiön kautta. Asumisen palvelut vaativat erillistä jatkotarkastelua.

Näkemissäni erillistalokohteissa on ollut erittäin hyviä esimerkkejä omakotimaisuuden suhteen, mutta on vaikea arvioida, kuinka paljon kohteissa on tietoisesti haettu omakotimaisuutta ja mikä on suunnittelijan hyväksi katsomaa tontin jäsentelyä. On tärkeää, että omakotimaisuuden kaltaiset näkökulmat ovat tietoisia valintoja, jotta ratkaisut voidaan perustella rakennusliikkeelle ja toisaalta markkinoida asiakkaille kokonaisvaltaisesti siten, että kohteen hyvät puolet tulevat esille. Aluesuunnittelua tehdessä keskitetty autopaikotus on uskoakseni huomattavasti kustannustehokkaampi vaihtoehto kuin suuret jokaisen erillistalon viereen rakennetut autokatokset, mutta asuntokohtaisella ratkaisulla saavutetaan suuri etu asunnon käytettävyydessä. Arkkitehtisuunnittelijan rooli erillistalohankkeessa on tuoda kohteen kannalta hyväksi katsomiaan näkökulmia, kuten yksityisyyden suojaamiseen ja riittävään varastotilaan liittyviä asioita esiin,



PIHAKATU, KURIKKA

vaikka hankkeen keskeinen tavoite ei olisikaan omakotimaisuus.

Suunnittelemani omakotimaisuuden perusteella tehtyihin kohdeanalyysiin perustuva erillistalokonsepti on onnistunut. Konseptiin valitut muuttajat tuottavat asumisen palveluiden haastavuutta lukuun ottamatta toiminnallisesti korkeatasoisia asuntoja, joita pystyy hyödyntämään monen tyyliin asumiin. Vastaavalla konseptin periaatteella voisi päätyä myös erilaiseen esimerkkiteutukseen, mutta periaatteet kahdesta eriluonteisesta sisäänkäynnistä, kodinhoito- ja aputilojen riittävästä mitoituksesta sekä autokatoksesta asunnon läheisyydessä ajavat esimerkkiteutuksen kaltaiseen talotyyppistöön. Sisäänkäynti- ja avautumispuolia varioimalla ratkaisusta voisi tehdä tonttikohtaisesti sopivampia esimerkiksi ilmansuuntien ja luonnollisten saapumissuuntien suhteen, eikä toisaalta mikään estä rakentamasta oleskelutiloja yläkertaan ja avaamasta autokatoksen päälle kattoterassia. Tällöin kuitenkin esteettömyys tulisi ratkaista portaiden suhteen henkilönostimella.

Kokonaisuudessaan, erillistalomuotoiseen asunto-osakeyhtiöön on hyvin suunniteltuna mahdollista saada omakotitaloa vastaavat olosuhteet, joskin keskimääräisen omakotitalon väljyydestä joutuu tiiviissä erillistalokorttelissa tinkimään. Avautumissuunnat, yksityisyys tiiviillä alueella, ulkotilojen omaehtoisuus ja aputilojen suuri määrä aiheuttavat haasteita suunnitteluun, mutta todistetusti sekä kohdeanalyysien esimerkkikohteissa että niiden pohjalta luodussa esimerkkisuunnitelmassa nämä asiat on pystytty huomioimaan. Arkkitehtisuunnittelun rooli korostuu erillistaloyhtiössä, kun tehdyt ratkaisut heijastuvat useaan asuntoon. Alueelle useimmiten pyritään sijoittamaan mahdollisimman monta asuntoa: onhan se tehokasta maankäyttöä, minkä avulla erillistaloyhtiön sijainti voi olla omakotitaloaluetta parempi.



TERASSI, KURIKKA

LÄHTEET

PAINETTU KIRJALLISUUS

Karjalainen, M, Koiso-Kanttila, J (2002): Modeni puukaupunki – puu ja arkkitehtuuri. Rakennustieto Oy

Karjalainen, M, Patokoski, R (2008): Kotina puinen kaupunkiky- lä. Rakennustieto Oy

Nurmi, E, Puro, L, Lujanen, M (2017): Kansan osake: Suomalai- sen asunto-osakeyhtiön vaiheet. Suomen Kiinteistöliitto

SÄHKÖISET JULKAISUT

Ajo, J. (2010): EDGE – Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan kau- punkipientalotyypit. Diplomityö. TTY

Bengs, C. (2013): Korkean kadonnut kunnia. Yhdyskuntasuunnit- telun seura (<http://www.yss.fi/journal/korkean-kadonnut-kun- nia/>)

Finlex 29.11.1996: 29.11.1996/931 Varainsiirtoverolaki, 20§ 28.12.2012/991, Verokanta ja veron peruste. <<https://www.fin- lex.fi/fi/laki/alkup/2012/20120991>>

Finlex 5.5.2017: Valtioneuvoston asetus rakennuksen es- teettömyydestä. 241/2017. <<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2017/20170241>>

Hedman, M, Heino, J, Tarpio, J & Teronen, T (2016): Talopa- letti: Ratkaisumalleja urbaaniin pientaloasumiseen. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu, Vuosikerta. 24, Tampereen teknillinen yliopisto. Arkki- tehtuurin laitos.

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja (2012): To- wnhouse-rakentaminen Helsingissä. Helsinki

Junto, A. 2008: Asumistoiveet ja mahdollisuudet. Asumis- ja

varallisuustutkimus 2004/2005. Tilastokeskus. Sosiaalilastose- minaari 12.3.2008. Anneli Juntto. Kuopion yliopisto. <http://ti- lastokeskus.fi/ajk/tapahtumia/2008-03-12_juntto.pdf>

Juselius, J. (2017): Koti kaupungissa - ratkaisumalleja pienta- lomaiseen kerrostaloasumiseen Tampereen urbaaneissa raitio- tieympäristöissä. Diplomityö. TTY

kaks.fi (2017): Suomalainen haluaa asua pientalossa lähellä kaupunkia – tiivis, kaupunkimainen rakentaminen torjutaan, Kunnallisalan kehittämisiä. <[https://kaks.fi/wp-content/ uploads/2017/05/tiedote-suomalainen-haluaa-asua-pientalos- sa-lahella-kaupunkia-1.pdf](https://kaks.fi/wp-content/uploads/2017/05/tiedote-suomalainen-haluaa-asua-pientalos- sa-lahella-kaupunkia-1.pdf)>

SRV (2017): Myyntiesite, Asunto Oy Redin Majakka. SRV < https://files.srv.fi/uploads/2020/04/h87-www_Majakka_myynti_esite.pdf>

SYKE (2017): Suomalaiset arvostavat kaupunkimaista asumista, Suomen ympäristökeskus. <[https://www.syke.fi/fi-FI/Ajankoh- taista/Suomalaiset_arvostavat_kaupunkimaista_as\(43622\)](https://www.syke.fi/fi-FI/Ajankoh- taista/Suomalaiset_arvostavat_kaupunkimaista_as(43622))>

Vero.fi (2020): Kotitalousvähennys asunto-osakeyhtiössä. <https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/ tulot-ja-vahennykset/kotitalousvahennys/kotitalousvahennys_ asuntoosakeyhtioss/>

VERKKOLÄHTEET

puuinfo.fi: Tuusulan Huminakujan erillistalokortteli, esitte- ly. <<https://www.puuinfo.fi/tuusulan-nummenharju>> Viitattu 10.4.2020

puuinfo.fi: Helsingin Konalan Lehtovuori, esittely. <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>> Viitattu 10.4.2020

woodarchitecture.fi: As Oy Espoon 5 Klippinkä. <[https://www. woodarchitecture.fi/fi/projects/asunto-oy-espoon-5-klippinkia](https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/asunto-oy-espoon-5-klippinkia)> Viitattu 10.4.2020

woodarchitecture.fi: As Oy Porvoon länsiranta ja rantapuisto, esittely. <<https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/oy-por- voon-lansiranta-ja-rantapuisto>> Viitattu 11.4.2020

woodarchitecture.fi: As Oy Porvoon Jokineito, esittely. <<https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/asunto-oy-porvoon-joki- neito>> Viitattu 11.4.2020

etuovi: Myytävien asuntojen neliöhinnat rakennustyypeittäin. <<https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/tampere/asuina- lue>> Viitattu 20.4.2020

HAASTATTELUT

Artto, Aaro, Helsingin Myllypuron puinen kaupunkikylä, 14.2.2020

Halme, Päivi, Vepsäläinen, Kaisa, Asunto Oy Espoon 5 Klippin- kiä, 31.1.2020

Kaira, Mikko, Tuusulan Huminakujan erillistalokortteli, 13.1.2020

Matomäki, Mari, As Oy Porvoon Länsiranta ja Rantapuisto, 14.2.2020

Siitonen, Tuomo, As Oy Porvoon Jokineito, 18.2.2020

KUVALÄHTEET

2. ERILLISTALOT SUOMESSA

Kuva 1: Vanhimmat säilyneet townhouse -tyyppiset talot Lontoossa, 1658. Ladattu 14.4.2020. Saatavissa: <<https://www.historic-uk.com/HistoryMagazine/DestinationsUK/The-Oldest-Terraced-Houses-in-London/>>

Kuva 2: Kaavio talotyypeistä, siivu-townhouse. Hedman, M, Heino, J, Tarpio, J & Teronen, T (2016): Talopaletti: Ratkaisumalleja urbaaniin pientaloasumiseen. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu, Vuosikerta. 24, Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. s.28. Kuvan taustaväri muutettu.

Kuva 3: Kauppiaankatu 3, 5. (1915). Wasastjerna, Nils. Saatavissa: <<https://hkm.finna.fi/Record/hkm.HKMS000005:km0034p1>>

Kuva 4: Kijnteistölehti.fi, kuvituskuva. Saatavissa: <<https://www.kiinteistölehti.fi/wp-content/uploads/sites/9/2016/06/kh-ohje-asunto-osakeyhtion-korjaushankkeen-hankesuunnittelu-on-ilmestynyt-750x627.jpg>>

Kuva 5: Valmistuneet asunnot eri kaupunkikeskuksissa. Tilastokeskus. Asuntotuotanto alueittain 2000–2019. Saatavissa: <https://tilastokeskus.fi/tup/seutunet/tampere_asuminen_fi.html>

Kuva 6: Asuntokuntien koko Tampereen alueella. Tilastokeskus. Asuntokunnat henkilöluvun mukaan kunnittain 2018. Saatavissa: <https://tilastokeskus.fi/tup/seutunet/tampere_asuminen_fi.html>

3. KOHDEANALYYSIT MODERNI PUUKAUPUNKI -HANKKEESTA

Kuva 7: Tuusulan Huminakujan erillistalokortteli. Karjalainen, M, Koiso-Kanttila, J (2002): Modeni puukaupunki – puu ja arkkitehtuuri. Rakennustieto Oy

Kuva 8: Espoon 5 Klippinkä. Woodarchitecture.fi. Saatavissa: <<https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/asunto-oy-espoon-5-klippinkia>>

Kuva 9: Helsingin Konalan Lehtovuori. Puuinfo. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 10: Porvoonjoen länsiranta. Woodarchitecture.fi. Saatavissa: <<https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/oy-porvoon-lansiranta-ja-rantapuisto>>

Kuva 11: Tuusulan Nummenharjun erillis- ja omakotitalokortteli, asemapiirustus. Karjalainen, M, Koiso-Kanttila, J (2002): Modeni puukaupunki – puu ja arkkitehtuuri. Rakennustieto Oy

Kuva 12: Sisäänkäyntipatio. Karjalainen, M, Koiso-Kanttila, J (2002): Modeni puukaupunki – puu ja arkkitehtuuri. Rakennustieto Oy

Kuva 13: Pihanäkymät erillistalokorttelista. Karjalainen, M, Koiso-Kanttila, J (2002): Modeni puukaupunki – puu ja arkkitehtuuri. Rakennustieto Oy

Kuva 14: Huminakujan erillistalokorttelin julkisivumateriaaleja. Puuinfo. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/tuusulan-nummenharju>>

Kuva 15: Erillistalokorttelin sisäänkäyntipiha. Puuinfo. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/tuusulan-nummenharju>>

Kuva 16: As Oy Espoon 5 Klippinkä, asemapiirustus. Karjalainen, M, Patokoski, R (2008): Kotina puinen kaupunkikylä. Rakennustieto Oy

Kuva 17: Näkymä puistosta. Karjalainen, M, Patokoski, R (2008): Kotina puinen kaupunkikylä. Rakennustieto Oy

Kuva 18: Pohjapiirustukset 1. ja 2. kerron. Karjalainen, M, Patokoski, R (2008): Kotina puinen kaupunkikylä. Rakennustieto Oy

Kuvat 19 ja 20: Näkymät kadulta. Woodarchitecture.fi. Saatavissa: <<https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/asunto-oy-espoon-5-klippinkia>>

Kuva 21: Alueen asemapiirustus. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

<<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 22: Metsänäkymä. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 23: Piha-alue. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 24: Esimerkkipohjapiirustus. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 25: Pihakatu. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 26: Pihakuja. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 27: Aloituskorttelin asemapiirustus. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/porvoon-l%C3%A4nsiranta>>

Kuva 28: Aloituskorttelin As Oy länsiranta ja rantapusto katunäkymä joen puolelta. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/porvoon-l%C3%A4nsiranta>>

Kuva 29: As Oy Jokineito, yleisnäkymä. Woodarchitecture.fi. Saatavissa: <<https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/asunto-oy-porvoon-jokineito>>

Kuva 30: As Oy länsiranta ja rantapuisto, yleisnäkymä. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/porvoon-l%C3%A4nsiranta>>

Kuva 31: As Oy Jokineito, Pihanäkymä. Karjalainen, M, Patokoski, R (2008): Kotina puinen kaupunkikylä. Rakennustieto Oy

Kuva 32: As Oy Jokineito, näkymä joelta. Woodarchitecture.fi. Saatavissa: <<https://www.woodarchitecture.fi/fi/projects/asunto-oy-porvoon-jokineito>>

Kuva 33: Talopaletin kaavio, noppa-erillistalotyyppi. Talopaletti.

Kuva 34: Asuntopohjaesimerkki asunnon käytettävissä olevasta ulko- ja sisätilasta. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

Kuva 35: Konseptitkaavioesimerkit muuneltavuudesta. Karjalainen, M, Patokoski, R (2008): Kotina puinen kaupunkikylä. Rakennustieto Oy

Kuva 36: Esimerkki mahdollisesta taloyhtiön kautta hoidetusta istutuksesta. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/helsingin-konalan-lehtovuori>>

4. KONSEPTI: OMAKOTIMAINEN ERILLISTALOYHTIÖ

Kuva 37: Talopaletin kaavio talotyypeistä, domino-erillistalo. Hedman, M, Heino, J, Tarpio, J & Teronen, T (2016): Talopaletti: Ratkaisumalleja urbaaniin pientaloasumiseen. Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. Asuntosuunnittelu. Julkaisu, Vuosikerta. 24, Tampereen teknillinen yliopisto. Arkkitehtuurin laitos. s.28. Kuvan taustaväri muutettu.

Kuva 38: Talopaletin kaaviot noppamaisen erillistaloalueen näkymistä. Talopaletti. s. 38.

Kuva 39: Yksityisyyden rajausta aidan avulla. Puuinfo.fi. Saatavissa: <<https://www.puuinfo.fi/porvoon-l%C3%A4nsiranta>>

Kuva 40: Tyypillinen omakotitaloalue. Kontiolahti.fi. Saatavilla: <https://www.kontiolahti.fi/documents/364530/2078811/DJI_0029_netti.jpg/299bffa4-6f9d-b2a9-059d-756c9992d814?t=1539872135479>

Kuva 41: Domino-erillistalotyyppin korttelinmuodostusperiaatteita. Talopaletti. s. 48.

Kuva 42: Talopaletin kaavio kadun, talon ja pihan suhteesta toisiinsa. Talopaletti. s. 22.

Numeroimattomat kuvat ja kaaviot tekijän, 2020.

KIITOKSET

Kiitos ohjaajalleni Markku Karjalaiselle kannustavasta työn ohjauksesta, hyvistä vinkeistä työn edistämiseksi, kaikesta muusta avusta työn aikana sekä vankkumattomasta luottamuksesta työn valmistumiseksi.

Kiitos Sievi Asunnoille kuluneista, opettavaisista vuosista ja erityisesti Taina Jordanille diplomityön aiheen ideoinnista sekä työn mahdollistamisesta.

Kiitos työssä mukana eläneille ja vinkkejä sekä vertaistukea antaneille opiskelutovereille. Kiitos kaikille ystäväilleni kannustuksesta.

Kiitos Saara, että mahdollistit työn valmistumisen. Alva ja Livia, lupaan olla paremmin läsnä jatkossa.