

KAUPUNGISTUMINEN VOIMISTUU

Vetovoimaa ja kestävyyttä asuinalueille

Yhä useammat ihmiset haluavat asua urbaanissa ympäristössä palvelujen, harrastusten ja sujuvien liikenneyhteyksien äärellä. Miten kaupunki- ja asuntosuunnittelu saadaan mukautumaan muuttuviin tarpeisiin?

Asuntojen tarjonta ja kysyntä eivät tällä hetkellä kohtaa. Vuoteen 2030 mennessä Suomeen tarvitaan arviolta puoli miljoonaa uutta asuntoa, joista kaksi kolmannesta kolmelle suurimmalle kaupunkiseudulle.

– Tuosta tehtävästä selviämiseen tarvitaan uutta asennetta asuntopoliittikaan. Vaalien lähestyessä annetaan aina löysiä lupauksia, mutta lopulta mitään konkreettista ei oikein saada aikaan, YIT:n kaupunkisuunnittelujohtaja **Juha Kostiainen** sanoo.

– Toivon, että nykyisen hallituksen toiminnassa ei käy samalla tavalla kuin edellisen. Valtioneuvostossa tehtiin myönteisiä linjauksia asuntotuotantoon, mutta käytännön toimet hautautuivat virkakoneistoon, toimitusjohtaja **Tarmo Pipatti** Rakennusteollisuus RT ry:stä jatkaa.

Hänen mukaansa on kyse isoista muutoksista.

– Mutta kaikkea ei tarvitse tehdä kerralla, vaan asiat tulee laittaa neljän vuoden aikajanelle. Määrätietoisella otteella asiat tulevat myös hoidetuiksi, Pipatti uskoo.

Pipatin mukaan suomalaisessa yhteiskunnassa uskotaan vahvasti viranomaisiin ja noudatetaan erilaisia sääntöjä liiankin halukkaasti.

– Miten viranomainen saa määrätä, että perheen pitää ostaa 60 neliön asunto, vaikka varallisuus riittää vain 40 neliöön, hän ihmettelee.

– Asuminen liittyy kansalaisten perusturvaan. Emme voi jatkaa asuntopoliittikkaa vuosikymmeniä sitten tehdyillä linjauksilla. Valtion ja poliittisen päätännän ylimpien tasojen pitää osoittaa, että muutoksen täytyy tulla, mutta käytännön päätökset tehdään kuntatasolla, Pipatti jatkaa. ❏



KANTAKAUPUNKI MERKITY KAAVAAN

– Helsingissä on rakennettu 30 vuoden ajan liian vähän. Samalla ollaan arvioitu pahasti väärin, miten Helsingin seutua tulisi kehittää. Onneksi nyt ollaan menossa jo hieman oikeaan suuntaan, tekniikan tohtori **Mikko Särelä** sanoo.

Särelä vetää Aalto yliopistossa Living+ -projektia, jonka tarkoituksena on selvittää ihmiskeskeisten yhteiskuntien kehittämistä. Hän on ollut myös perustamassa Lisää kaupunkia Helsinkiin -ryhmää.

– Nyt tekeillä olevassa Helsingin yleiskaavassa on ensimmäistä kertaa merkintä ”kantakaupunki”. Se kattaa nykyistä kantakaupunkia laajemman alueen. Merkintä mahdollistaa sekarakenteen eli samalla alueella on asuntoja, palveluja ja työpaikkoja. Se on oleellista alueiden vetovoiman kannalta, Särelä sanoo.

Särelän mukaan Helsingin kantakaupungissa asumisväljyys kääntyi laskuun kymmenisen vuotta sitten.

– Ihmiset asuvat nyt mieluummin pienessä asunnossa kaupungissa kuin isossa omakotitalossa kehyskunnissa. Nykyinen järjestelmä on kuitenkin kyvytön tarjoamaan ihmisille tarpeeksi sellaisia kaupunkiasuntoja kuin he haluavat. Kaupunkiasumisen hinta nousee väijäämättä, Särelä sanoo.

TULPPANA KANKEA KAAVOITUS

– Suomi kaupungistuu väijäämättä ja kehitystä vauhdittaa asiantuntijuuteen poh-

jautuva talous. Yhteiskuntarakenteiden tiivistämisessä ollaan Suomessa onnistuttu vaihtelevasti, Juha Kostiaainen toteaa.

Kaupunkisuunnittelun ja -rakentamisen suurimmaksi ongelmaksi mainitaan usein kaavoituksen hitaus.

– Nykyiseen kaavoitusjärjestelmään eivät ole tyytyväisiä kuin kaavoittajat itse. Järjestelmä on aikoinaan luotu vakiintuneeseen maatalous- ja teollisuusyhteiskuntaan. Asuminen keskittyy kaupunkihin yllättävän nopeasti ja kasvukeskusten käyttötarkoitus muuttuu, Tarmo Pipatti sanoo.

Hänen mukaansa ”kaavoitus kuopii nyt tyhjää”

– Kaavoittajat pesevät kätensä sanomalla, että ongelma ei kuulu heille, vaan maan omistajille ja rakennuttajille.

Eihän se niin ole!

”Sekarakenne on oleellinen alueen vetovoiman kannalta.”

Mikko Särelänkin mukaan pitää saada kuokka nopeasti maahan idean jälkeen ja talo pystyyn.

– Prosessi pitää saada paljon nopeamaksi, mutta kuitenkin tulee säilyttää demokraattinen päätöksenteko ja oikeudellinen valvonta. Kaavoittajien ja muiden tahojen vastakkainasettelu pitää lopettaa

ja muuttaa kaavoituksen käytäntöjä siten, että päästään oikeasti etenemään.

– Kaavojen laadunnoissa voisi olla aikaraja. Hallinto on organisoitava siten, että toiminta sujuu annettujen raamien mukaan, Särelä ehdottaa.

ASUNNOILLE LAATULUOKITUS

Juha Kostiaainen sanoo, että yhteiskunnallisen muutoksen myötä myös asumisen tarpeet erilaistuvat voimakkaasti.

– Toisessa ääripäässä ovat varikkoasujat, jotka haluavat vain nukkua ja pestä pyykkinsä varikolla. Toisessa päässä ovat kartanon asukkaat, jotka haluavat ison talon ja pihan, Kostiaainen sanoo.

Hän ehdottaakin asunnoille laatuluokitusta. Asunnoille luotaisiin 3–4 erilaista laatuluokkaa, joissa muuttujina olisivat esimerkiksi tekniset normit, etäisyys joukko- liikenteestä ja pintamateriaalit.

– Kun samalle alueelle tehdään kahden tai kolmen eri luokan asuntoja, saadaan asuntojen hintaan vaihtelua. Toyota on ostettaessa ja myytäessä toyota, samoin mersu, Kostiaainen kuvaa.

– Oleellista on, että tehdään asukkaiden haluamia asuntoja. Muutetaan toimistoja asunnoiksi ja päinvastoin. Näin syntyy kerroksellisuutta. Kaupunkikuvan monipuolisuus on arvo sinänsä ja asumisen monimuotoisuus aina kannatettavaa,

Särelänkin mukaan osa ihmisistä haluaa asua ehdottomasti kerrostalossa, osa pientalossa ja osalle ei asialla on niin suurta merkitystä.

– Urbaaniin ympäristöönkin pitää rakentaa vaihtoehtoja. Kaupungeissa tulee antaa rakennusoikeutta pientaloille. Talot tulisi saada rakentaa kiinni katuun tai myös kiinni toisiinsa paloseinän avulla. Pientalojen tonttitehokkuus saataisiin näin viisinkertaiseksi nykyiseen verrattuna, Mikko Särelä sanoo.

Hän muistuttaa, että Helsingissä Vallilan ja Käpylän pientalokorttelien tehokkuus on 1, kun 70-luvulla rakennetuilla kerrostalotonteilla se on 0,3.

Urbaaniin ympäristöönkin pitää rakentaa vaihtoehtoja. Kaupungeissa tulee antaa rakennusoikeutta pientaloille.





Sekoittunut rakenne, riittävä tiheys sekä sujuvat joukkoliikenteen yhteydet ovat vetovoimaisen asuinalueen tunnusmerkkejä. Helsingin Lauttasaaren vanha ostoskeskus uudistetaan eläväksi keskustakortteliksi. Havainnekuva: YIT.

ASUKKAAT MUKAAN, VALITUKSILLE RAJAT

Juha Kostianen perää kaupunkien toimintaan joustavampaa otetta sekä vahvempaa yhteistyötä kaupungin, kansalaisten ja rakennuttajien kanssa.

– Näin päästään kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon jopa omaperusteissa tuotannossa. Hyvänä esimerkkinä on Vantaan Kivistö, Kostianen sanoo.

Hänen mukaansa NIMBY-ilmiötä voidaan lieventää kehittämällä entistä parempia osallisuuden malleja, ottamalla ihmiset mukaan ja antamalla alueen tuleville asukkaille mahdollisuus saada äänensä kuuluviin.

– Samalla valitusoikeutta tulee tiukentaa siten, että se koskee vain osallisia, joiden oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös vaikuttaa. Valitusoikeuden tulisi koskea vain kaavan ehdotusvaiheessa muistutuksen jättäneitä, Kostianen linjaa.

Tarmo Pipatin mukaan asukkaiden osallistumisesta on jo saatu paljon hyviä kokemuksia.

– Mitä enemmän asukkaiden kanssa yhteistyötä tehdään, sitä enemmän opi-

taan ja käytännöstä tulee koko ajan sujuvampi, Pipatti sanoo.

Hänkin toivoo kaavavalituksiin rajoituksia ja määräaikoja.

– Jyväskylässä on saatu eri osapuolten erinomaisella yhteistyöllä valitukset loppumaan käytännössä kokonaan. Se vaati vain kaikilta asennemuutoksen.

– Kannattaa luottaa kumppanuuteen sekä ihmisten kykyyn tietää, mikä on heille hyvää ja toivottavaa. Yleinen järjen käyttö on tärkeämpää kuin yksityiskohtainen sääntely, Kostianen sanoo.

ELÄMÄ TUO VETOVOIMAA

Mikko Särelä heittää, että kaupunkia ei itse asiassa voi eikä saa suunnitella.

– Pienet asiat muuttavat kaupunkia, ja niitä ei voi suunnitella. Muutoksen tulee olla kaupunkilaisten käsissä. Liiallinen suunnittelu estää luontevan muutoksen ja tuhoaa mahdollisuuksia, Särelä sanoo.

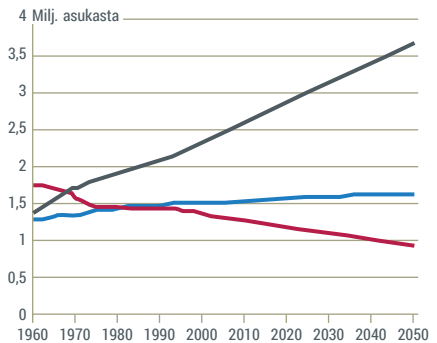
Mikko Särelä on kiinnostunut kaupunkikehityksestä ja toimii myös intenetukijana.

– Nämä asiat sopivat hyvin yhteen, sillä sekä verkon että kaupungin arvo syntyy ihmisten välisistä yhteyksistä. Ihminen kaipaa ihmistä. Asuinalueiden vetovoimakin syntyy ihmisen välisestä vuorovaikutuksesta, Särelä sanoo.

Mikko Särelä, Tarmo Pipatti ja Juha Kostianen ovat samaa mieltä siitä, että asui-

VÄESTÖ ALUETYYPEITTÄIN 1960–2014 JA ENNUSTEITA 25–35 VUODEN PÄÄHÄN

(Tilastokeskus: väestötalostat, alueellinen väestöennuste 2012)



– **KESKUSALUEET:** Helsingin, Tampereen, Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion seudut

– **MUUT KAUPUNKIALUEET:** 35 maakuntakeskusta ja seutukaupunkia

– **MAASEUTU:** muut alueet

nalueiden vetovoima muodostuu alueen riittävästä tiheydestä, sekoittuneesta rakenteesta, asumisen vaihtoehdoista, monipuolisista palveluista, alueen identiteettiä luovasta, mielenkiintoisesta arkkitehtuurista sekä hyvistä joukkoliikenteen yhteyksistä.

– Tietysti pitää myös aina ottaa huomioon alueen energiaratkaisut ja ympäristövaikutukset kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti, Juha Kostianen muistuttaa. ■