

KAUPUNKISUUNNITTELUN SEMINAARI I
Oulu - Ihmisen mittainen kaupunki?**13.9.2007**

Osallistujat: Oulun kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto, tekninen lautakunta, rakennuslautakunta ja Oulun kaupungin kaupunkisuunnittelun asiantuntijatehtävissä työskentelevät henkilöt

Tietomaa, auditorio, Nahkatehtaankatu 6, Oulu

Järjestäjä: Oulun kaupunki

Muistion jakelu: osallistujat ja kutsutut

Tilaisuuden avaus**Timo Kenakkala**

apulaiskaupunginjohtaja

Seminaari on keskustelun avaus, ja seuraava on tarkoitus järjestää noin vuoden kuluttua. Tarkoituksena on saattaa kaupunkimme päättäjät ja suunnittelijat yhteen keskustelemaan tulevan Oulun suunnittelemisesta. Seminaarin tarkoitus on myös jakaa tietoa ja perehdyttää päättäjiä maankäytön suunnittelusta. Tilaisuuden ovat järjestäneet yhteistyössä tekninen keskus, keskushallinnon yleiskaavoitus ja keskitetty koulutus. Kaupunkisuunnittelu on esillä laajana käsitteenä. Asuntotuotantoa tulisi järjestää enemmän muihin kuin kerrostaloasumiseen.

Oulun kaupungin strategian perustana on luova kaupunkiympäristö, joka muodostuu osaamisen ja kyvykkyyden, teknologian ja luovuuden sekä moniarvoisen ja suvaitsevan kaupunkiyhteisön muodostamasta kokonaisuudesta.

Luovan ja inspiroivan innovaatioympäristön luomisessa kaupungilla on mahdollisuus tarjota alustoja innovatiivisiin testauksiin ja täten edesauttaa niiden eteenpäin viemistä. Innovaatiot edellyttävät riittävää määrää luovia osajia, niitä käytäntöön vieviä tuottajarakenteita ja innovaatioihin yllyttävää luovuuden kulttuuria. Tämän rikastavan vuorovaikutuksen mahdollistajana toimivat mm. kaupunkirakenteet.

Seminaarissa kaupunkisuunnittelua halutaan tarkastella laajana käsitteenä, joka pitää sisällään maankäytön, asumisen, palvelut, vapaa-ajanvieton, erilaiset liikennemuodot sekä luonnonympäristön ja kulttuuriympäristön.

Oulun kaupunki on toteuttanut pitkäjänteistä ja määrätietoista maankäytön suunnittelua ja maapolitiikkaa, joka on mahdollistanut mittavan ja tasaisen asuntotuotannon. Uuden maankäytön toteuttamisohjelman 2008 - 2012 mukaan kaupungissa varaudutaan keskimäärin 1 400 asunnon rakentamiseen vuosittain. Tämä tarkoittaa seuraavan 13 vuoden aikana yhteensä 16 800 uutta asuntoa. Väestön arvioidaan kasvavan seuraavan kymmenen vuoden aikana n. 13 500 hengellä. Tuotanto on aiemmin painottunut kerrostaloasuntojen tuottamiseen, mutta tuotantoa ollaan siirtämässä enemmän omakotitaloihin sekä pienkerrostalo-, rivitalo- ja muihin pientaloasuntoihin.

Oulussa on käynnissä Hiukkavaaran kaavarungon suunnittelu, jonka on pääkaupunkiseudun hankkeiden ohella yksi Suomen suurimpia kaavahankkeita. Kaavarungossa Hiukkavaaraan esitetään sijoittuvan 20 000 asukasta. Hiukkavaarasta tulee rakentumaan Oulun kolmas aluekeskus Kaakkurin ja Linnanmaan lisäksi.

Toivon, että tämän päivä aikana viriää monipuolinen keskustelu Oulun kaupunkisuunnittelusta ja erityisesti tulevasta Hiukkavaaran alueesta ja synnyttämme yhdessä luovia, rohkeita, yhteisöllisiä ja suvaitsevaisia ideoita Oulun kaupungin strategian arvoja noudattaen.

Tervetuloa keskustelemaan!

Kestävä yhdyskuntarakenne?

Mari Vaattovaara

kaupunkimaantieteen professori, Helsingin yliopisto, maantieteen laitos

- Näkökulma: pääkaupunkiseudun sosiaalinen ja alueellinen erilaistuminen, asumistoiveet, muuttoliike, maahanmuuttajat, urbaani elämä.
- Esitys: hämmennys, haaste, toimintaympäristön muutos – kasvu taskukokoiseksi, kolme ongelmaa ja yksi kysymys.
- Vuoteen 2020 mennessä 90 % EU:n väestöstä asuu kaupungeissa. EU:n ympäristövirasto (EEA) varoittaa uudessa raportissaan Keski- ja Itä-Euroopan kaupunkeja asutuksen leviämisen ("urban sprawl") haitoista ja nostaa esille mm. Brysselin ja Helsingin huonoina esimerkkeinä.
- "Kestävän kehityksen" perusprinsiippi kaavoituksessa
- Euroopan kerrostalovaltaisn seutu
- Ohjausvaikutuksiltaan vahva ja moniportainen kaavoitusjärjestelmä – monopoli
- Vahva kunnallinen maanomistus
- Aiemmassa yhteiskunnallisessa murroksessa ja nopean kaupungistumisen vaiheessa onnistuttiin kohentamaan asumisen tasoa ja kohentamaan kaikkien hyvinvointia.
- Yhteisten aineellisten perustarpeiden riittävän tyydyttämisen jälkeen tilanne ei enää ole samalla tavalla mutkaton, mikä nykytilanteessa on yleinen hyvä tai lisäys yleiseen hyvinvointiin? Hyvinvointia on vaikea mitata tai tutkia, saati sitten suunnitella.
- Vasta vuonna 1970 Suomessa ylitettiin kaupungistumisessa 50% raja, nyt kaupungistumisaste on 66%.
- Muutto kaupunkien ja kaupunkiseutujen sisällä on ennätysmäisen vilkasta. Pääkaupunkiseudun kuntien sisäiset ja kuntien väliset muutot muuttavat väestön painopisteitä nopeasti, mikä aiheuttaa huomattavia ongelmia palvelujen järjestämiselle.
- Toimintaympäristön murros – Taskukokoisen metropolin synty
 - Alhainen työllisyysaste, korkeampi työttömyysaste, seudullinen tuloköyhyys ja etniset vähemmistöt ovat aiempaa selvemmin keskittymässä seudun sisällä Helsingin alueelle
 - Samalla nuori, perheellistymiskäinen korkeakoulutettu väestö sijoittuu omille alueilleen, jotka pääkaupunkiseudulla painottuvat länteen, ja yhä edemmäs Helsingin ulkopuolelle. Joitakin merkkejä segregaatiosta on havaittavissa, pääosin tiiviisti rakennetuilla kerrostaloalueilla, joissa turvattomuuden tunne ja sosiaaliset häiriöt ovat yhteydessä lapsiperheiden muuttohalukkuuteen. (Kortteinen - Tuominen - Vaattovaara 2005). Kaupungin vuokratilokannassa pääosin kaikki hyvin – mutta samalla hyvät paranevat ja heikot heikkenevät. (Kortteinen, Elovainio, Vaattovaara 2006)
- Väestörakenteen muutos on ajamassa reunoilla olevia kuntia todennäköisesti kasvu-uralle, esim. Kirkkonummi.
- Mitä reuna-alueilta etsitään? Esim. historia, maisema, rakennustapa, kauneus; toimivat, yksilölliset, yhteisesti rakennetut palvelut, sosiaalinen ympäristö – yhteisö, luonto.
- "Tällä hetkellä myös nuoret pitävät vuokra-asumista lähinnä tilapäisenä vaihtoehtona ja tavoittelevat jälleen omistusasuntoa, mieluiten perinteisesti omakotitaloa hyvällä esikaupunkialueella" Ilmonen & al. 2006.
- Kolmenlaisia haasteita:
 1. Keskuskunta, Oulu
 - pienasuntovaltaisuus, kaupunkiseudun ydin
 2. Kuntien väliset suhteet
 - Tutkimus Kirkkonummen kunnasta (Laakso ym. 2004) osoittaa, kuinka väestön ikääntyminen tulee seuraavien vuosikymmenien aikana rasittamaan kunnan talustilannetta
 - Väestön yleinen ikääntyminen on taloudellisista syistä painamassa kehyskuntia nopeille kasvu-urille, joiden toteuttamisessa asutopolitiikka ja kaavoitus ovat keskeisiä.
 - Kuntien välinen kilpailu nuoresta, koulutetusta ja varakkaasta väestä tulee tätä kautta korostumaan.
 3. Kunta – valtio suhteet
 - Kukaan ei ohjaa kaupunkiseutujen kehitystä
- Aikaisemmassa suuressa kaupungistumisen ja yhteiskunnallisen muutoksen vaiheessa onnistuttiin luomalla hyvinvointiyhteiskunnan malli ja nostamalla asumisen tasoa erityisesti huono-osaisessa päässä
- Avoin kysymys on – miten onnistumme tässä uudessa tilanteessa?

Kommenttipuheenvuoro

Topi Antti Äikäs

FT, dosentti, Oulun yliopisto, maantieteen laitos

Oulun seudun osalta 4 teemaa:

1. Hallitsemattoman kasvun haasteet; heijastuvat ulkoiseen mielikuvaan, asuntojen hintoihin ja kuntien kilpailuun.
2. Nuori urbaanisuus / seudun oma urbaanisuus. Oulu on erilainen kuin Helsinki, kehyskunnissa urbaanisuus taas samantyyppistä.
3. Esikaupungistuminen ja kuntaliitokset; miten Seutu-Oulun perustaminen vaikuttaisi yhdyskuntarakenteeseen.
4. Kehyskuntien nopea kasvu-ura; keskustelun tulisi kattaa myös seudun kunnat.

Hiukkavaara: Toteutuvatko maankäyttö- ja rakennuslain ja strategiset tavoitteet, ja kohtaavatko strategia ja kaupunkisuunnittelun tavoitteet (luovuus, suvaitsevaisuus). Millaista tarinaa Hiukkavaaran ja yhdyskuntarakenteen suunnittelu tuottaa seudusta?

Keskustelu

Sirpa Erkkilä-Häkkinen: Kuinka monta kaupunkia on Suomessa?

Vaattovaara: Isoimpia keskittyimiä noin 15, ja kaupunkeja alle 35 eurooppalaisen mitoituksen mukaan.

Mikko Viitanen: Muutosta suuri osa tapahtuu työn ja opiskelupaikan takia. Tämän tulisi olla keskeistä suunnittelussa. Ouluun muutetaan maaseudulta, ja jossain vaiheessa tulee raja vastaan, työvoimapula lisääntyy. Muuttoliike etelässä on erilaista. Onko nähtävissä paluumuuttoa?

Vaattovaara: Asunto on toiseksi tärkein muuttosyy. Jotkin kylät ja keskukset voivat säilyä, mutta kaikkien alueiden paluumuutto ei ole todennäköistä.

Pasi Orava: Väestön ikääntymisestä on seurauksena vakava tilanne. Miten tilannetta voi hallita?

Vaattovaara: Eläköityminen voi olla uhka Pohjois-Suomessakin.

Äikäs: Eläköitymiseen ei ole varauduttu. Työpaikkoja vapautuu täälläkin. Tulee toteuttaa kaupungin strategiaa.

Mervi Tervo: Miten valtio voisi ohjata kuntia kaupunkisuunnittelussa?

Vaattovaara: Pieni kilpailu kuntien välillä ei ole pahasta. Valtion tulisi estää kohtuuttomat kustannukset ja räikeät ylilyönnit. Valtio voi asettaa rajat asioista, joista seutukunnat eivät voi keskenään sopia.

Asukkaiden unelmat, kaupungin tahto ja kaupunginosan rakentaminen

Jussi Kautto

arkkitehti Safa, ARY, YSS, eläkkeellä Helsingin kaupunginkanslian kehittämispäällikön virasta, Helsinki

Asukkaiden unelmia

Väitetään, että suomalaisten unelma on omakotitalo tai pientalo, jossa on oma piha. Keskustelua pientalorakentamisen edistämisestä yritettiin käynnistää 45 vuotta sitten. Viime vuosien innostus on jatkunut yli 15 vuotta. Myönteisiä tuloksia uusista pientaloalueista kaupungeissa alkaa näkyä eri puolella Suomea. Kukin paikkakunta on valinnut itselleen sopivan tavan vastata asukkaiden haasteisiin. Esimerkit Kuopiosta, Hyvinkäältä, Lahdesta, Vantaalta, Espoosta ja Helsingistä kertovat, että kaupungit ovat ottaneet haasteen vakavasti.

Hyvinkään kaupunki on hankkinut raakamaata myös lunastamalla. Kaupunki on rakentanut määrätietoisesti uutta suurta omakotitaloaluetta keskustan viereen mukavan pyörämatkan päähän rautatieasemasta. Kuopion

Saaristokaupunki ja Lahden Karisto edustavat uutta kerrostumaan kaupunkirakenteessa. Ne muistuttavat Jyväskylän Kuokkalaa ja Kuopion Petosta sekä jossain määrin Sipoon Lantbota. Vantaan Ylästön kaksi suurehkoa pientaloaluetta täydentävät myönteisesti vanhaa omakotialuetta. Espoon Vanttila täydentää kiinnostavalla tavalla Kaukalahden vanhaa kaupunginosaa. Helsingin Vuorenjuuri Malminkartanossa on hieno esimerkki kaupunkipientalojen luovasta suunnittelusta, omakotitalot omilla tonteillaan kylki kyljessä.

Ydinperheen omakotitalo-optimismia

Kaupunkien uudet omakotitalot ovat kookkaita. Yleensä ne ovat noin 150 kerrosalaneliometriä. Lisäksi niissä on noin 50 kem² autotallivarasto ja autokatos yhdelle autolle ja klapeille.

Asuntoreformiyhdistyksen asuntomessuseminaarissa Hämeenlinnan kaupunginjohtaja Tapani Hellsten totesi mm. että messujen omakotitontit ovat noin 1000 m². Tontin hinta on 17 € / m² eli 17 000 €. Tyypillisen messuasunnon pinta-ala on 200 – 220 kem². Se sisältää myös autotallin. Oletetaan, että rakennuskustannukset liittymiseen ovat 2 000 € / kem², niin 200 kem² suuruisen talon hinta on silloin 400 000 €. Kokonaiskustannukset ovat siten 417 000 €.

Jos perheen on säästettävä 5 % tästä, on tavoite 20 850 €. Jos heillä on ennakoperintöä noin 100 000 €, he tarvitsevat asuntolainaa noin 300 000 €. Pankki tarvitsee ennen rakentamista riittävät vakuudet tälle lainalle. Niitä voidaan pienentää ja siirtää muuhun kohteeseen, kun rakennus alkaa valmistua. Melko valmista taloa vasten pankki hyväksyy vakuutena 70 % valmiin talon ja tontin arvosta.

Jos perhe onnistuu saamaan 300 000 € asuntolainan 25 vuodeksi, nykyisellä 5.0 % korkotasolla, on annuiteetilainan kuukausierä noin 1 780 € / kk.

Oletetaan, että oululaisen pariskunnan vaimon sairaanhoitajan palkka on 2 400 € / kk ja veroprosentti 24 %. Hänen miehensä, noin 35 vuotta vanhan rakennus-DI:n, palkka on kuntien palveluksessa olevan DI:n keskipalkan mukainen eli 3 800 € /kk ja hänen veroprosenttinsa on 31%. Perheen nettotulo on näillä oletuksilla ilman vähennyksiä yhteensä 1 824 + 2 622 eli yhteensä 4 446 € /kk.

Asuntolainan kuukausierän maksun jälkeen jää käteen 2 666 € / kk. Tästä summasta on maksettava mm. talon lämmitys- ja kunnossapitokustannukset, perheen päivähoitomaksut, 1 – 2 auton käyttökustannukset, ruoat, juomat ja harrastukset. Tiukkaa tekee, mutta monella perheellä optimismia riittää. Tarkistakaa laskelma, olkaa hyvä.

Entä pienet ruokakunnat

Turvattu vuokra-asunto eli asumisoikeusasunto sopii monelle yksinhuoltajalle. Halpaa se ei ole. Esim. 72 huoneistoneliömetrin suuruisen asunnon (2 MH, OH, K, Kh ja sauna) asunnon 15 % kynnyksäraha on 20 000 €. Sen vuokra on noin 710 € / kk.

Pienet ruokakunnat tarvitsevat asuntoja, joiden koko on tupakeittiö, makuuhuone ja kh (n. 45 - 55 hem²). Kun niitä rakennetaan pieniin taloihin, on asunnot sijoitettava yleensä kahteen kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen asunnoissa on omat pihat, mutta yläkerroksesta on tehtävä kahdelle asunnolle oma porras pihalle. Kun omakotialueella halutaan säilyttää tasapainoinen väestörakenne, on niille rakennettava sivuasuntoja, matalia rivitaloja, 2-kerrosta korkeita taloja tai muutama tavallinen kerrostalo.

Entä eläkeläiset ja erilaiset elämäntyylit

Omakotitalot, lumenluonti ja pitkät, pimeät kävelymatkat ilman jalkakäytävää bussipysäkillä ei yleensä kiinnosta kaupunkien eläkeläisiä. Omakotiasumisen ylistäjät unohtavat monet ihmisryhmät.

Biodiversiteettikäsitteen rinnalla on korostettava habitatdiversiteettiä eli asumisen monimuotoisuutta ja elämäntyylejä. Eläkeläiset tarvitsevat asuinalueita, porrashuoneita ja koteja, jotka ovat esteettömiä liikkua ja mukavia elää raihnaisenakin. Hissit tulee rakentaa kerrostalojen porrashuoneisiin, joissa on kolme kerrosta tai enemmän. Vuoteen 2017 mennessä tulisi kaikkien hissittömien porrashuoneiden määrä puolittua. Nykyvauhdilla tämä tavoite toteutuu ehkä 50 vuoden kuluttua.

Tänä vuonna ensimmäinen suuri ikäluokka täyttää 63 vuotta. Monet heistä ovat akateemisesti koulutettuja. Asenteeltaan he poikkeavat edellisten sukupolvien mummoista ja vaareista. Joukossa on citytyyppejä, gourmetseurustelijoita, maailmanmatkajia ja esim. kesämökkifriikkejä. Eläkeläiset eivät varmasti halua muuttaa asunnoistaan pois, eivät edes isoista keskusta-asunnoistaan.

Nuorekkaat hyvin koulutetut eläkeläiset saattavat älykkyydellään ja vaatimuksillaan pelästyttää yleiskaavoittajat ja asemakaavoittajat sekä kaupunkien asuntopolitiikan tekijät. He osaavat hiillostaa vaatimuksillaan myös rakennuttajia ja asuntojen suunnittelijoita. Meillä on jo kokemusta myös itsekkäistä omien etujen korostajista, joille yleinen etu on melko vieras käsitys.

Julkisessa hallinnossa on sektoriajattelu korostunut viimeisen 20 vuoden aikana. Natura 2000 prosessi fundamentaalisine tulkitointineen tai ehdottomat ympäristöministeriön normit koskien esim. kylpyhuoneiden ja saunojen suunnittelua osoittavat, että tarvitaan yhteensovittavaa maankäytön suunnittelua kaupunkimaisesti rakennettavilla alueilla ja harkittua asukaslähtöisiä asuntojen suunnittelua.

Suosikkina keskustan viereiset kerrostalot

Kukaan nk. tutkimuksissa ei ole kysynyt mielipidettäni asumisunelmistani. Olen äitini puolelta 4. polven helsinkiläinen. En kaipaa omakotitaloon. Perheessämme ei ole ollut autoa 25 vuoteen. Kesämökkimme on Helsingissä 8 km päässä. Olemme viihtyneet Ruoholahdessa yli 14 vuotta kanavan varrella. Talossamme on 117 asuntoa. 35 % asunnoista on vapaarahoitteisia Hitas-omistusasuntoja, 15 % ARAVA omistusasuntoja, 35 % kaupungin omistamia ARAVA vuokra-asuntoja ja 15 % HOAS:n opiskelija-asuntoja. Piha on lapsiystävällinen. Näitä nk. sekataloja on Ruoholahdessa seitsemän. Ne ovat ääriesimerkkejä sosiaalisesta sekoittamisesta 1990-luvulta.

Helsingin kaupunki toteutti vuosina 1978 – 1998 sosiaalisen sekoittamisen periaatetta asuinkortteleissa kaikissa aluerakentamiskohteissa. Samaan pihapiiriin sijoitettiin omille tonteilleen hallinta- ja rahoitusmuodoltaan erilaisia asuntoja. Omistusasunnon omistajat ja kaupungin vuokralaiset ovat eläneet samassa korttelissa mm. Katajanokalla ja Pikku Huopalahdessa. Järjestely on toiminut. Se on ehkäissyt sosiaalisia ongelmia.

Kilpailu hyvistä kunnallisveron maksajista ja kampanja kaupunginosien imagon nostamiseksi johti vuodesta 1998 siihen, että Helsingin kaupunki alkoi myydä tontteja mm. tarjouskilpailun perusteella kovan rahan asuntotuotantoon. Se on toteutunut Vuosaaren Aurinkolahdessa, Arabianrannan rantatonteilla sekä Munkkisaareissa ja Leppäsuolla.

Korkeat tontinhinnat ja niukka asuntotuotanto ovat osaltaan johtaneet siihen että, asuntojen hinnat ovat nousseet. Nyt ne ovat niin kalliita, että Helsingin kaupungin omilla perustyöntekijöillä ei ole varaa ostaa asuntoja aluerakentamiskohteista. Helsingin kauppakamari on ollut monta vuotta huolissaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamisen tyrehtymisestä.

Nykypalkoilla yritysten perustyöntekijät joutuvat usein myös hakeutumaan pois Helsingistä Kehä III:n taakse.

Viimeisten 30 vuodenaikana on EU - Euroopan rantakaupunkien kaupunkirakennetta saneerattu määrätietoisesti. Taustalla on telakkatoiminnan konkurssveja, satamatoimintojen rationalisointia, tehtaiden ja varastojen siirto kaupunkien lievealueelle. Elinkeinorakenteen muutos on avannut rantoja asukkaille. Kaupunkirakenne on tiivistynyt ja työmatkat ovat lyhentyneet. Oulun Myllytulli ja torin viereiset rantakorttelit kanavineen ovat osoitus tästä muutoksesta.

Suomessa hienoja rantakaupunginosia ovat mm. Turun länsiranta, Lahden Ankkurin alue, Porvoon länsiranta ja Helsingin Pikku Huopalahti, Ruoholahti, Herttoniemenranta, Arabianranta ja Vuosaaren Kallahden rantakorttelit sekä Aurinkolahti.

Hienoja kohteita ovat myös Tukholman Hammarbyn Merikaupunki ja St. Erikin entisen sairaala-alueen asuinkorttelit, Göteborgin joen pohjoisrannan kaupunginosa, Malmön asuntomessualue ja Aarhusin keskustan avaaminen merelle ja uuden kaupunginosan rakentaminen rannalle, Szczecin'in hansa - satamakorttelien uudelleen rakentaminen ja Amsterdamin Javakaj'n ja IJburgin uudet asuinalueet.

Minulta kului 13 vuotta vuodesta 1989 kaikissa Vuosaaren satamatyöryhmissä ennen kuin sataman rakentaminen alkoi. Uusien kaupunginosien rakentaminen alkaa v. 2009 Jätkäsaareen ja Sompasaari - Verkkosaareen sekä myöhemmin Keski-Pasilaan. Ne ovat ainutlaatuinen mahdollisuus laajentaa kantakaupunkia kävely- tai ratikkaetäisyydellä keskustasta. Seuraan niiden kaavoitusta ja asuntopoliittisia linjauksia.

Maa- ja tonttipolitiikkaa

Uudet kaupunginosat on mielestäni rakennettava kaupungin omistamalle maalle. Muuten kaupunki ei hallitse kaavoituksen ja rakentamisen sisältöä sekä ohjelmointia tahtonsa mukaisesti. Ansioton maanarvon leikkaus voidaan tehdä myös nk. kaavoitus - tai aluerakentamissopimuksilla. Prosesseissa, jotka kestävät 10 - 20 vuotta, syntyy aina ongelmia. Asuntojen markkinatilanne vaihtelee puolivuositain. Rakentamisen suhdanteet muuttuvat rajusti ja korot nousevat, jolloin mm. etupainoisesti tehdyt investoinnit saattavat syöstä koko hankkeen kustannuskriisiin.

Tulee ikävä Ruotsin kuninkaita ja kuningattaria sekä Venäjän tsaareja, kun seuraa valtioneuvoston toimia maanomistajana kaupunkien kehityksen estämiseksi ja tonttipulan helpottamiseksi.

Viime vuosien esimerkeistä Järvenpään Lepolan pelot on tunnetuimpia. Kaupunki halusi kaavoittaa ja rakentaa uuden kaupunginosan Kyrölän seisakkeen viereen. Maat ovat 1 - 2 km keskustasta. Neuvottelujen pitkittyessä kaupunki valmisteli esityksen maa-alueen lunastamiseksi Kapiteeli Oy:ltä hintaan 2,70 €/m². Valtiovarainministeri painosti Kapiteeli Oy:n myymään ylihintaan maat itselleen eli Senaatti-kiinteistölle. Ympäristöministeriö myönsi lunastusluvan keväällä 2007. Senaattikiinteistöt valitti ympäristöministeriön myönteisestä lunastuspäätöksestä Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Tuusulan kunta sai ostetuksi osan Hyrylän entisestä varuskunta-alueesta tietävästi hintaan 3,50 €/m². Lehtitietojen mukaan Vantaan kaupunki joutui maksamaan valtiolle Marja-Vantaan eräistä tiloista noin 60 €/m². Yksityisten kanssa on usein helpompaa.

Kaupunginosan markkinointi

Entinen pomoni Espoon kaupungin yleiskaavapäällikkö Harto Helpinen totesi usein, että kaupunginosan suunnittelu ja rakentaminen kestää tavallisesti 40

vuotta. Maanhankintaan menee helposti 10 vuotta. Osayleiskaavan ja ensimmäisten asemakaavojen laatiminen ja vahvistaminen vaatii 10 vuotta. Asunnot ja peruspalvelut rakennetaan ehkä 10 vuodessa. Puistojen ja toisen asteen palvelujen rakentaminen vie loput tästä ajasta.

Heti osayleiskaavoituksen alussa on kaupunginosalle luotava imago. Se on suunniteltava ja sisäistettävä. Suunnittelun ja rakentamisen jokaisessa vaiheessa on vahvistettava perusimagoa. Vastuu on kaupungin kaikilla hallintokunnilla ja asuntorakennuttajilla. Yksikin pahantahtoinen huhu, jota ei tapeta nopeasti asiallisella vastineella voi kaataa vuosien hyvän työ ja suistaa asuntojen markkinoinnin suohon. Myönteinen esimerkki johdonmukaisesta imagon rakentamisesta on Espoon kaupungin ja Asuntosäätiön Kivenlahti. Helsingin aluerakentamisprojekteissa markkinoinnin perusta on ollut kaupunginosa meren rannalla ja esim. High Tech tai Art and Design. Viikin Latokartanossa keskityimme teemaan ekologinen yliopistokaupunginosa. Se tuotti 3- ja 4-kerrosta korkeat puukerrostalot ja merkittävän joukon ekoteknisiä pilottiprojekteja asuinrakennuksiin.

Arabianrannassa saimme läpi esityksen, että 1 – 2% asuntojen hankinta-arvosta on sijoitettava rakennusten tai niiden pihojen kuvataiteelliseen koristeluun. Kiinteistölautakunta sisällytti tämän tontinluovutusehtoihin. Kaivoimme esiin vanhan päätöksen, jonka mukaan kaupungin on sijoitettava 1 % kuvataiteellisiin teoksiin julkisten tilojen rakentamiskustannuksista. Taideteollinen korkeakoulu toimi konsulttina kaupunginkanslian ja rakennusviraston maksamana. Tuloksena on iso joukko reliefiä, veistoksia ja ympäristötaidetta porrashuoneissa, julkisivuissa, kaduilla ja puistoissa.

Kaupungin tahto

Jokaisessa kaupungissa on oma päätöksenteko- ja hallintokulttuurinsa. Tapa suunnitella kaupungin taloutta, toimintoja ja maankäyttöä vaihtelee. Perusvire pysyy vaikka organisaatiota muutetaan. Yleensä kolme - viisi keskeistä poliittikkoa linjaa kaupungin kehittämisen suunnan ja valmistelee strategiset päätökset. Luottoavustajina heillä on kaupunginjohtajien lisäksi pari virkamiestä.

Laadukas uusi kaupunginosa syntyy, kun tehdään pitkäjänteisiä päätöksiä esimerkiksi seuraavasti:

- Raakamaan hankita ostaen tai lunastaen kohtuuhinnalla.
- Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen strategiset linjaukset kaupungin kehittämiseksi.
- Taloudellisten resurssien varmistaminen tekniseen infrastruktuuriin ja peruspalvelujen rakentamiseen.
- Projektin peruspäätösten eli nk. veturipäätösten teko valtuustossa tai kaupunginhallituksessa.
- Riittävästi ja ammattitaitoisia kaavoittajia, teknisen sektorin suunnittelijoita ja hallintokuntien omia suunnittelijoita sekä tutkijoita.
- Ammatillisesti avoin ja syventävä kansainvälinen vuorovaikutus, esim. Union of the Baltic Cities- tai Eurocities- järjestöissä tai EU: COST -projekteissa.
- Seudullinen strateginen yhteistyö.
- Suunnitelmien jatkuva julkinen esittely kaupunkilaisille.
- Kaupunginosan peruspiirteiden avoin hahmottelu ja markkinointi-imagon rakentaminen.
- Osayleiskaavoituksen, asemakaavoituksen, muun teknisen suunnittelun ja rakentamisen sisällön täsmentäminen ja ohjelmointi esim. projektinjohtajan johdolla ja kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti.
- Tontinluovutus valtuuston hyväksymän asunto-ohjelman mukaisesti.

- Pysäköintiyhtiöiden ja alueen muiden yhteistoiminta-organisaatioiden perustaminen.
- Jatkuva yhteistyö alueelle muuttavien ja viereisten kaupunginosien asukkaiden kanssa.
- Kaupunginhallituksen vuosittaiset linjauspäätökset kaupunginosan suunnittelusta ja rakentamisesta, niiden sisällöstä sekä resurssitarpeista.
- Rakentamisen taloudellisten suhdanteiden seurausten ennakointi ja riskien arviointi yksittäisissä hankkeissaan ja koko projektissa.
- Rakennusten suunnittelu yhteistyössä asuntorakennuttajien, projektinjohtajan, asemakaavoittajan, kiinteistöinsinöörin ja rakennusvalvontaviraston kanssa.
- Kaupunginhallituksen päätös projektitoiminnan lopettamisesta, kun yli 80 % hankkeen asunto- ja toimitilarakentamisesta on rakennettu. Silloin tehtävät on syytä jalkauttaa linjaorganisaatioon.
- Loppuraportti kaupunginosan suunnittelusta ja rakentamisesta. Vertailu tavoitteet – toteutus.

Laadun mittari

Kaupungin päättäjät ja työnantajat edellyttävät usein tiedostamattaan, että kaupunkilaisten asumiskustannukset ovat kohtuulliset verrattuna tuloihin. Jos asukkaat pärjäävät näillä tuloilla, niin hyvä on.

Minulle kaupunkisuunnittelijana laadukas kaupunkiarkkitehtuuri on olennaista. Positiivinen julkinen kaupunkitila uudessa kaupunginosassa on mittari, jolla arvioin kaupunginosan kaavoitusta ja rakentamista. Myös uudella asuinalueella tarvitaan kivoja paikkoja, joissa eri-ikäiset asukkaat voivat liikkua vaivatta, tavata toisiaan, käydä kävellen kaupassa ja istahtaa juttelemaan keskenään kuten perinteisessä eurooppalaisessa kaupungissa. On jo aika päästä eroon asemakaavoituksessa funktionalistisen tyyli-suunnan periaatteista.

Kommenttipuheenvuoro

Taina Pitkänen-Koli

FT, kaupunginvaltuutettu, teknisen lautakunnan pj.

Kaupunkirakentamisen ja ihmisen toiminnan välillä on vuorovaikutus. Kaupungin kokeminen on erilaista, esim. yö – päivä, mies – nainen, nuori – vanha. Kaupunki tarjoaa hyvän elämänlaadun potentiaalin. Oulussa on hyvä, viihtyisä ja ekologisesti tasapainoinen kaupunkirakenne. Tarpeet voivat olla ristiriidassa ekologisuuden kanssa. Oulussa on päätetty vastata omakotiasumisen unelman tarpeisiin.

Onko vieläkin suunniteltava auton ehdoilla? Tulisi ottaa huomioon myös autottomat pihat ja yksinasujat. Vastataanko enimmäkseen suuriäänisimpien toiveisiin?

Hiukkavaaran asukasluku on kaavarunkotyön aikana lisääntynyt yleiskaavasta. Ekologiseen kaupunkisuunnitteluun kuuluu ihmisten ja kulttuurin kokonaisuus. Tulee mahdollistaa eläminen kestävä kehityksen mukaan. Haasteena on, millainen Hiukkavaara voisi olla ekologisena kaupunkina. Voiko suunnittelujärjestelmää muuttaa siten, että vastattaisiin paremmin muuttuviin olosuhteisiin ja arvoihin?

Keskustelu

Marja Salmela: Skoonessa on rakennettu keskiaikainen kaupunki, josta on syntynyt paljon keskustelua, ja joka on erittäin suosittu. Kaupungissa on vuokra-asuntoja, ja liiketilat on vuokrattu halvalla, ja niihin on tullut

mm. leipomo ja kahvila. Liikkeet houkuttelevat muualtakin asiakkaita. Hiukkavaarasta ei saa tulla omakotimattoa, vaan todella kaupunki.

Pitkänen-Koli: Toteuttaako Hiukkavaara konventionaalisen suunnittelun periaatteita, joissa alueet eriytyvät toisistaan? Pitäisi olla alueiden välitasoja. Alueet ovat yleensä aika pitkälle suunniteltuja, kun poliitikot ovat tekemässä päätöksiä.

Kautto: Miten Hiukkavaarassa saadaan mäntymetsästä kaupunginosa, jolla on imago? Puusto yleensä häviää alueen rakentamisen myötä. Viikin ekologinen kaupunginosa onnistuttiin markkinoimaan hyvin.

Vaattovaara: Imago on vaikea tuoda alueelle jälkikäteen. Tulee miettiä myös asukkaiden arkea sekä elinkeinoelämää ja -politiikkaa.

Kaija Puhakka: Tilaisuus on järjestetty erityisesti päättäjien kanssa keskustelua varten.

Asuinalue suunnittelun haasteita

Helka-Liisa Hentilä

professori, arkkitehti Safa, TKT, Oulun yliopisto, teknillinen tiedekunta, yhdyskuntasuunnittelun laboratorio

1. Asuinalueiden suunnittelun vaiheita

Agraari kauppakaupunki

- suomalaisen kaupunkikehityksen toistaiseksi pisin kehityskaari
- tyypillisesti ruutukaavaan perustunut puukaupunki
- sekoittuneet toiminnot
- asuminen, työ ja palvelut kaupungin ytimessä
- selkeä kaupungin reuna

Teollinen kaupunki

- ytimen ympärillä teollisuusalueet
- reunoilla joukkoliikenneyhteyksien varassa asuntoalueet
- säteittäinen kasvu
- toiminnallinen erikoistuminen

Teollisen ajan asuinalue malleja

Puutarhakaupunkimalli

- Ebenezer Howard: Garden Cities of Tomorrow (1896)
- maaseudun ja kaupungin hyvien puolien yhdistäminen
- itsenäinen pikkukaupunki
- raiteliikenne
- asumista puhtaan luonnon keskellä
- Letchworth, Welwyn Garden City ja Frohnau

Puutarhaesikaupunki

- puutarhakaupungin perillinen
- toiminnallisesti osa isompaa kaupunkia
- kapeat kadut, suurkortteleita
- 1-3 -kerroksiset rakennukset
- Hampstead Garden Suburb (1905-1910)
- Puu-Käpylä (1920-25)

Teollisen ajan asuinalue malleja

Lähiö (Meurmanin mukaan)

- Otto-livari Meurman: Asemakaavaoppi (1947)
- "kaupunki on kuin puu"
- hajakeskitys: lohkot
- asumakunta: vihervyöhyke ympärillä, monipuoliset toiminnot ja palvelut
- asunalähiö: 2000..10000 asukasta, paikallinen koulu ja myymälä (koulupiirijako)
- asumasolu: pikkulasten koulu ja lähipalveluja (pesula, lämmityskeskus)

Jälkitekollinen kaupunki

- taloudellisten ja yhteiskunnallisten rakenteiden murros 1980-> Seutuistuminen
- monikeskuksisuus, verkostomainen rakenne
- rosoinen ja hierarkian haastava reuna-alue

2. Nykytilanteesta

- urban sprawl = yhdyskuntarakenteen hajaantuminen (fragmentoituminen), rakennetun maapinta-alan / henkilö kasvu

- zuppa urbana, urbaani soppa

- tausta- ja vetovoimatekijät

- hyötyjät ja häviäjät

3. Miten tehdä toisin – Hiukkavaaran haasteet, kohti kestäväää kaupunginosaa

Keitä kiinnostaa, mikä miellyttää?

- Kenelle aluetta ollaan tekemässä?
- Asumismielitymykset?
- Myös asuminen kulutusvalinta – mitä elämäntyyliä tarjolla?
- Onko tiivis ja matala = keho ja kallis, jos haaveena väljä ja komea?

Mistä olla ylpeä?

- Miten alue erottuu muista vastaavista?
- Mikä siitä tekee juuri Hiukkavaaran näköisen?
- Löytyykö jutun juoni aiemmasta käytöstä vai uusista ratkaisuista?

Tarvitaanko kompensatiota?

- Mitä vetovoimatekijöitä alueelta puuttuu?
- Voiko ne korvata jollain toisella?

Luonto, luonto ja luonto

- Mikä on alueen rakentamisen suhde luontoon?
- Kaupunki metsässä vai metsä kaupungissa?
- Pusikkoa vai puistometsää? Villiä vai viilattua?

Pyörällä vai pösöllä?

- Miten edistää ekomobilitteettia – viitsikö sinne kulkea muutenkin kuin omalla autolla?
- Alueen sisäinen saavutettavuus?
- Lähiliikunta valtiksi?

Palvelut: sattumia vai silmäpako?

- Miten yksityisen ja julkisen palveluverkon laajeneva silmukkakoko kohtaa Hiukkavaaran?
- Uusia palvelusovelluksia?

Monotonisuutta vai monimuotoisuutta?

- Onko alueen tilapäiskäytössä potentiaalia pysyväksi toiminnaksi?
- Mitä Oulussa ei vielä ole?
- Monikulttuurisuus?
- Tampere v. 1779
- (Daniel Hall)

Kaavasta kestävään toteutukseen...

Miten ohjata suunnittelua ja toteutusta:

- Energia
- Vesi (hulevedet jne.)
- Kadut ja muu infrastruktuuri
- Rakennusten arkkitehtuuri, suuntaus, materiaalit, tilaratkaisut
- Jätteet (rakentamisen / asumisen aikana)

...ja käyttöön

- Mitä ekotekoja asukkaat ovat valmiita tekemään?
- Miten alue ne mahdollistaa?
- Onko lopputuloksena koti vai kasarmi?
- Mikä edistää alueelle juurtumista?

Kommenttipuheenvuoro

Matti Karhula

asemakaavapäällikkö

Hiukkavaaraan luodaan mahdollisuudet monille elämäntyylielle, ja pyritään vastaamaan asukkaiden erilaisiin toiveisiin. Suhde luontoon on ollut kantavana teemana suunnittelussa.

Keskustelu

Pasi Orava: Mitkä Hentilän esityksen ajatuksista eivät miellyttäneet Karhulaa?

Karhula: Esitys herätti paljon kysymyksiä, joihin vastauksia mietitään prosessin kuluessa. Esityksessä oli paljon olennaisia elementtejä Hiukkavaaran suunnittelua varten. Haaste on monitasoinen.

Raimo Järvenpää: Miten aiemmista kokemuksista voidaan oppia? Koskelassa on erilaisia alueita, joista muodostuu viihtyisiä kokonaisuuksia. Viihtyisyyden ja tehokkuuden suhteesta ei yleensä puhuta.

Karhula: Oulussa tutkitaan asukkaiden tyytyväisyyttä ja kiinteistöjen arvon muutoksia. Tehtävänä on löytää tietoa, jonka avulla voidaan kehittää asuntoalueita. 30 v sitten rakennettua aluetta ei voi suoraan siirtää nykypäivään, koska silloin vastattiin asuntopulaan. Nykyään alueet ovat tehokkaampia mm. kustannustasosta johtuen.

Vaattovaara: Yleensä suunnittelussa lähdetään teknis-taloudellisista lähtökohdista. Hentilän esitys lähti siitä, kenelle suunnitellaan, ja mitä he haluavat.

Britta Passoja: Hentilällä on hyvä näkökulma. Miten maankäyttö- ja rakennuslain ja kaupunkistrategian avulla päästäisiin näihin lähtökohtiin, yleensä käytäntö menee toisin päin.

Hentilä: Käytännöt ovat muuttumassa, vuorovaikutus on nostanut ihmisten tarpeita esille suunnittelun aikaisessa vaiheessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei ole este suunnittelulle. Strategista suunnittelua voisi tehdä myös kaupungin sisällä, yleensä strategiset suunnitelmat ovat seudullisia.

Iltapäivän avaus

Matti Karhula

asemakaavapäällikkö

Hiukkavaaraan on suunnitteilla ihmisen mittainen kaupunki.

Kotiutuminen ja mielikuvat: Mielikuvina ovat asumisen lisäksi työ, kulttuuri ja muut toiminnot. Suomessakin voi puhua puutarhakaupungista. Alueiden identiteetin tulee olla jotain muuta kuin talotehtaiden mallistoista löytyy. Alueen identiteettiin vaikuttavat:

- sijainti
- syntyäika
- paikat, reitit, solmukohdat
- rakennustyytit
- pihat, puistot, luonto
- muodot ja materiaalit
- mittakaava
- avoimuus – sulkeutuneisuus
- tilojen syke
- toimintojen moninaisuus

- palvelujen laatu ja kattavuus
- auto

Kosketuksen luontoon tulisi näkyä tilahierarkiassa: piha, puisto, metsä, erämaa. Hiukkavaarassa on käytössä koko skaala.

Eväät suunnitteluun: Luova ote myös päättäjillä. Tulee löytää kantavia ajatuksia jokaiselle Hiukkavaaran osa-alueelle. Laatu tulee varmistaa sopimuksin ja ohjaten. Tavoitteena on hallittu erilaisuus.

Kaupunkiasumisen uudet elämäntapapohjaiset konseptit

Kimmo Rönkä

DI, tutkimusjohtaja, Movenze Oy / Helsinki

I Tuotantolähtöisyydestä käyttäjälähtöisyyteen

Tuotannon näkökulma – nostureita, kaivureita, betoniasemia; terästä, betonia, puuta, lasia; ikkunoita, ovia, kaiteita...

Käyttäjän näkökulma – eteisessä juhlakenkiä, lenkkikenkiä, sandaaleita, saappaita; kurahousuja, hanskoja, pipoja;

II Muuttunut maailma

Asumisen megatrendit

GLOBALISAATIO

- Asiakkaat (kuluttajat), tekijät ja omistajat kansainvälistyvät
- Erikoistuminen kannattaa mikäli on erittäin hyvin verkottunut
- Globaalit elämäntavat tyylien muokkaajina

TEKNOLOGIAN KEHITYS

- ICT taloissa, tiloissa ja infrassa – kaikkialla...
- Ubiikki tietoyhteiskunta (Ubiquitous Network Society) – Tietoyhteiskunnan seuraava evoluutio – tilojen ja toimintojen uudelleen suunnittelu
- Urbaani renessanssi

VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN

- Ikääntyvä väestö nostaa erilaisten asumiseen liittyvien palvelujen tarvetta (terveydenhoito, kauppa, liikenne ja liikkuminen,...)

ELÄMÄNTAPOJEN MONIMUOTOISTUMINEN

- Yhdeksästä viiteen –työkeskeisestä asumisesta 24/7 vapaa-aikakeskeiseen elämään.
- Viikonalku maanantaista torstaihin, viikonloppu perjantaista sunnuntaihin.

VERKOTTUMINEN

- Verkottuminen, klusteroituminen ja kumppanuus: yritysten arverkot
- Nokia ja operaattorit – yhteistyötä ja kumppanuutta
- Toimialan veturit ja palvelun tuottajat – yhteistyötä ja kumppanuutta

ILMASTONMUUTOS

- Energiatehokkuuden TODELLISET vaikutukset?
- Vedenpinnan kohoamisen vaikutukset?
- Globaalien sääolosuhteiden vaikutukset?
- Riskit ja varmuus: mm. myrskytuulet, säävaihtelut – haja-asutusalueiden omavaraisuus ja varajärjestelmät
- Kuluttajakäyttäytymisen muutokset (lyhyellä ja pitemmällä aikavälillä)?
- Vaikutukset tilatarpeeseen ja -haluihin?

ASUMISEN UUDET TUOTE- JA PALVELUKONSEPTIT

Elämäntapa-asuminen

Identiteetin ilmaisu (miten asut, siten elät)

Vastareaktio vauhdille	Keskustan kattopuutarhat
Turvallisuuden tunne	Naapurit tervehtivät –kulttuuri (kustannustehokkain turvakonsepti)
Sopivuuden tunne	MINÄ ITSE päätän asumisestani
Monta paikkaa, monta tapaa asua	Oulu – kouluikäiset lapset Singapore – sinkun työkomennus Firenze – seniorin kevätasunto

Muutoksen megatrendeinä ovat olleet teollinen vallankumous, höyry ja rautatie, teräs ja sähkö, öljy, autot ja massatuotanto ja viimeisenä tietotekniikka. Tietotekniikan muutos tulee olemaan samantasoinen muutos kuin teollistumisen aikaan tai kun sähkö keksittiin tai kun autot valtasivat kaupungit.

Asuminen muuttuu maailman muuttumisen mukana. Asuminen muuttaa muotoaan koska ympäröivät asiat muuttuvat. Suunnittelun ihanteet eivät enää pidä paikkaansa. Asuntoalueet eivät ole enää rakennettu samoista aineksista kuin 1960- ja 1970-luvulla.

Käyttäjien rooli on ehkä se suurin muutos. Käyttäjät olivat pitkään niitä, joille tuotantoa tehtiin. Ennen vanhaan käyttäjä oli tyytyväinen, jos hän ylipäättänsä sai jotakin. 2000-luvulla käyttäjät ovat mestareita ja yritykset kisällejä – roolit ovat siis vaihtuneet: käyttäjät opettavat teollisuudelle asumisen sisällöistä ja teollisuus yrittää eri tavoilla keksiä nokkelampia tapoja tuottaa asuntojen sijasta asumisen elämyksiä. Oleellisinta on se, että myös asumisessa pitää päästä reklamaatio-, valitus- ja muistutustyyppisestä natinasta innovaatio- ja kokemuskeskeiseen hytinään – käyttäjät näet ovat se potentiaali, jolla huippuyrityksiä tehdään.

Ristiriidoista näkökulmiin	Väittelystä keskusteluihin
Samanlaisuudesta samanarvoisuuteen	Kaikki elämäntavat ovat arvokkaita
Vuorovaikutus on lineaarista...	Yksi vaikuttaa kerrallaan
...mutta yhteiskehittely on syklistä	co-design, co-creation, co-development, co-operation
"Perhana jos joku valittaa" –peloista	"Toivottavasti joku välittää" -toiveisiin

Asumisen brändit tulevat

- Kaupunkiasumiseen pitää tuottaa lisäarvoja!
- Primääri puritaanista sekundääri nautintoon!
- Hyvistä elämyksistä tulee brändejä
- Brändi ~ maine

III Asumisen muuttunut maailma

Asumisesta on tullut kulutustuote viimeisen 10 vuoden aikana. Kuluttajamarkkinoiden syntyminen näkyy siinä, että asumisen kuluttajalle – asukkaalle – ei enää kelpaa se, mitä suunnittelijat hänelle tyrkyttävät. Kuluttaja tekee itse valintoja ja sama ilmiö on tullut asumiseen. Asumiseen saattaa tulla sanontoja: "Mies vaihtoi asuntoa kuin paitaa". Pysyvyyttä ja myös staattisuutta korostavan elinkaariasumisen sijasta aletaan puhua elämänsyklisasumisesta – kulloisenkiin elämäntilanteeseen parhaiten sopivasta asumisesta.

Asumisen sisältö on monipuolistunut. Funktionaalisen toimintojen eriyttämisen sijasta sanat työ, asuminen ja vapaa-aika –work, live and play – kertovat paremmin nykyajasta. Ajan merkitys suunnittelun ajurina (ns. design driver) on kasvanut. Erityisesti se näkyy vapaa-ajan sisältöjen kasvuna asumisessa.

Asumisesta on tulossa elämisyhteiskunnan tuote. "Elän miten asun". Käyttäjistä riippuen asuminen on viihdettä, oppimista, taidetta tai roolipeliä. Asukas haluaa viihteellistä pintatietoa tai sitten hän haluaa kokemuksellisesti marinoitua asunnon kaltaiseksi.

IV Konseptiasunnot tulevat

Alueellisten asumiskonseptien kehitys 1900-

MEGATRENDIT	Teollistuminen Toimintojen erottaminen	Kaupungistuminen Autoliikenteen kasvu	Kaupunkiin muutto	Globalisaatio Ympäristöasiat
AJURIT	Puhtaus, turvallisuus	Terveellisyys, lapsikeskeisyys asumisen laatu	Asuntopula Yhtenäiskulttuuri	Tietoyhteiskunta Ympäristömuutos Yksilöllistyminen Koti identiteetti
KONSEPTIT	Puutarhakaupunki- konseptit	Puutarhalähiö- konseptit Perheasuminen	Lähiö- teollisen rakentamisen konseptit	Work, Live & Play Kaupunkikampus Radanvarsikaupungit
MAHDOL- LISTAJAT	Maanhankinta Kehittämissyhtiö	Asemakaava Kehittämissyhtiö ARAVA	BES-teknologia Aluerakentamis- sopimukset	Omistajien visiot Kehitysprojektit Aktiiviset aluetoimijat
RATKAISUT	Puutarhakaupungin sovellukset Wellwyn Garden City	Puutarhakaupungin alue/talossovellukset Tapiola Garden City	Ostarilähiöt Lamellikerrostalo Taloyhtiöt Huoltoyhtiöt	Suurpelto Arabianranta Kartanonkoski Hiukkavaara
	1900-	1950-	1970-	2000-

Asumisen elämäntapojen selvittämisessä haetaan suunnittelua ohjaavia ajureita (ns. design drivers). Asumisessa tällaisia ajureita ovat mm.

- itsemääräämisoikeus (ratkaisu asumisessa 100 % näkösuojattu piha tai parveke; ratkaisuna aluetasolla iso ylläpidetty puistonurmi, jossa eri ihmiset ja yhteisöt saavat toteuttaa vapaasti omia intohimojaan)
- helppokäyttöisyys (ratkaisuna 0 % leikattavaa ruohoa tai 100 % automatisoitu ruohonleikkaus)
- innostuminen ja intohimot (ratkaisuna asuntokohtainen projektihuone, jossa miehet saavat toteuttaa aina yhtä käsittämättömiä projektejaan)
- lasten kasvu ja oppiminen (tupa-konseptin tyyppinen avoin ja keskusteleva keittiön, elohuoneen ja puuhailun tila)
- kunnossa pysyminen, ns. home fitness (ratkaisuna asumisen monitasoisuus, jossa vakiona/lisäasennuksena asuntokohtainen nostin/hissi)
- oma pikkubisnes (ratkaisuna autotalli ilman autoa ts. tulevaisuuden tallikonsepti)
- pois silmistä ja mielestä oleva tavaransäilytys (ratkaisuna 1800-luvun tyyppiset piha-aitat, joita saa rakentaa vapaasti tonteilla)

Kehitysnäkymiä asuntosuunnittelussa

Jyrki Tasa

professori, arkkitehti Safa, Arkkitehdit NRT Oy/Helsinki, Oulun yliopisto, teknillinen tiedekunta, nykyarkkitehtuurin laboratorio

2007 laaditun asuinkerrostalojen kehitysselvityksen mukaan asuinkerrostalot ovat samankaltaisia. Kerrostalot liittyvät kaupungistumisen toiseen aaltoon ja jälkiteollisen yhteiskunnan asumiseen sekä elämäntapaan. Yhden hengen asuntojen osuus on noussut kaupungeissa huomattavasti. Kerros- ja omakotiasuntojen hyviä ominaisuuksia tulisi yhdistää.

Asumisen uudet suunnat

- elämyshakuisuus ja elämäntyylit
- kulutuskulttuuri
- kuntien kilpailu veronmaksajista
- asuntokuntien muutos

Omakotitalon koettuja ominaisuuksia

- oma rauha
- itsemääräämisoikeus
- häiriöttömyys
- vapautta sosiaalisissa suhteissa
- tekemisen mahdollisuus

Kerrostalon koettuja ominaisuuksia

- huolettomuus

- helppohoitoisuus
- turvallisuus
- sosiaalisuus

Kaupunkiseurallisuus

- heikot siteet
- naapuriapu
- suvaitsevuus
- positiivinen anonymiteetti

Määräykset, ohjeet ja käytännöt: Arkkitehdeille tehdyn kyselyn mukaan ongelmia ovat mm. suunnittelun kiire, alhaiset palkkiot, tehokkuuden ja taloudellisuuden tavoitteet ja vakiintuneet rakennusosat. Nämä vaikuttavat suoraan asumisen laatuun.

Asuntotyypit

- Lamellitaloissa, pistetaloissa ja käytävätaloissa on paljon variaatiomahdollisuuksia, mutta vain muutamaa käytetään.
- Yhdistelemällä talotyyppisiä saadaan tunnistettavia ja vaihtelevia asuinympäristöjä.
- Vanhoja tyyppisiä voidaan muotoilla uudelleen.
- Vähän käytettyjä tyyppisiä voidaan kehittää, mm. terassitalot.

Kehittämisehdotuksia

- Uusia unelmia, elämysten haku
- Uudet yhteistyökonseptit, esim. asukkaiden ryhmä suunnitteluttaa
- Luovaa ajattelua asuntosuunnittelua koskeviin sääntöihin, määräyksiin ja käytäntöihin, esim. suuret ikkunat, esteettömyys ja koerakentamisalueet, loft-asunnot
- Asuinalueiden määrätietoinen erilaistaminen
- Tunnistettavuus ja esteettinen monipuolisuus
- Kerrostalojen osa-alueiden kehittäminen
 - Asunnot ja joustavuus
 - Maantasokerros
 - Kattoasumisen vaihtoehtoja
 - Yhteistilat
 - Parvekkeet ja ulkotilat
 - Yksityiskohdat, yksilöllisyys ja tunnistettavuus

Kommenttipuheenvuoro

Aila Asikainen

tarkastusarkkitehti, rakennusvalvontavirasto

Kerrostaloasumisen helppouksia voidaan toteuttaa myös yhtiömuotoisessa asumisessa, ja välimuotoja voitaisiin kehittää koerakentamisen avulla. Elämänsykliasuminen; mahdollisuus asua samalla seudulla.

Oulussa on päätetty panostaa pientaloasumiseen. Puukaupunki ja veden lähellä asuminen ovat ihanteita. Typologian venyttämällä voidaan saada mielenkiintoisia ratkaisuja. Ammattimaista pientalorakentamista tarvitaan myös.

Onko myös muita vaihtoehtoja kuin tiukka ohjeistus ja kaavoitus? Arkkitehtikilpailut, kehityshankkeet ja avoin yhteistyö voivat tarjota tulevaisuuden ratkaisuja.

- Uudet asumisen konseptit, esim. kerrostalot + kauppakeskus
- Alueiden omaleimaisuus
- Merkkirakennukset
- Asuttavuus, toimivuus

Keskustelu

Puhakka: Olisiko kaavakokouksen sijaan muita vuorovaikutuksen mahdollisuuksia?

Rönkä: Työpaikoille jalkautuminen työaikaan olisi hyvä tapa parantaa vuorovaikutusta. Asuntotyyppien päivitys esim. 'konkarille'.

Salmela: Hollannissa järjestetään uusille alueille esittelytila, joka on avoinna myös viikonloppuisin, ja jossa voidaan kysyä ja keskustella kaupunkisuunnittelusta.

Äikäs: On sääli, jos Hiukkavaaran alueesta tulee kankea, jäykkä ja yksi-ilmeinen, alueessa on mahdollisuus rohkeudelle.

Pitkänen-Koli: Tulisi olla monenlaista vuorovaikutusta, esim. kaavakävely on hyvä keino. Voitaisiin perustaa kaavakahvila, jossa olisi jatkuvia näyttelyitä.

Olavi Kuukasjärvi: Miten suunnittelussa otetaan huomioon nouseva energian hinta ja energian säästäminen?

Rönkä: Kodeissa on usein hukkakäytössä olevaa lämmitettyä tilaa. Tarvitaan luovia ratkaisuja.

Tasa: Arkkitehtuurin suhteen tulee tehdä vakavasti päätöksiä, mihin energiaa käytetään. Tämänhetkiset määräykset ovat yksioikoisia. Tulisi pyrkiä hyvään kokonaisuuteen, ratkaisu ei saisi määräytyä määräysten yksityiskohtien mukaan. Asiaan vaikuttavat monet muutkin kuin arkkitehdit.

Moilanen: Hiukkavaarasta tulisi suunnitella kaupunkimainen. Alueet ja niitä suunnittelevat arkkitehdit ovat yleensä tuhlailleivia.

Paneelikeskustelu: Oulu – Kasvukeskuksen haasteita - Hiukkavaara

Osallistujat:

- Topi Kanerva, opiskelija, Oulun yliopisto, luonnontieteell. tiedekunta, opetuslautak. jäsen
- Jari Latvala, erikoislääkäri, kaupunginvaltuutettu, kaupunginhallituksen jäsen
- Kyösti Oikarinen, professori, kaupunginvaltuuston pj.
- Kaija Puhakka, asuntotoimenpäällikkö, tekninen keskus/maa ja mittaus
- Marja Salmela, toimittaja, Helsingin sanomat
- Tytti Tuppurainen, FM, kaupunginvaltuutettu

Alustus

Maria Ala-Siuru

strategiapäällikkö, talous ja strategia

Maankäytön toteuttamisohjelmaan vaikuttavat seuraavat strategisista päämääristä johdetuille kriittisille menestystekijöille asetetut tavoitteet:

- Suomen paras asiakastyytyväisyys
- Pientalotonttien tuotantoa ja täydennysrakentamista lisätään suunnitelmallisesti ja hallitusti.
- Tehokas logistinen järjestelmä ja infrastruktuuri
- Kansainvälisten yritysten määrä kasvaa
- Yrittäjien ja työpaikkojen määrä kasvaa useilla toimialoilla ja sosiaalisissa yrityksissä.
- Yrityksille markkinoidaan aktiivisesti kilpailukykyisiä sijoitusmahdollisuuksia.
- Palveluyritysten lisääminen ydinkeskustassa
- Toimivat pysäköinti- ja joukkoliikennematkat Oulun keskustaan vuoteen 2010 mennessä
- Keskustan ympärivuotisen käytön lisääminen
- Seudullinen koulutus, tutkimus ja elinkeinoelämä yhdistyvät korkeatasoiseksi innovaatioympäristöksi.

Asunto-ohjelman vaikutukset pientaloalueilla

- Palvelukysyntä kasvaa pientaloalueilla
- Ritaharjussa (Kaijonharju) ja Metsokankaalla (Kaakkuri), myöhemmin Hiukkavaarassa
- Talvikangas ja myöhemmin Korvenkylä
- Myöhemmin Madekoski-Pikkarala

- päivähoitopaikat, -kerhot
- opetus

- neuvolapalvelut (äitiys- ja lastenneuvola)
- terveydenhuolto
- hammashoito
- kouluterveydenhuolto
- kotiapu?
- ap- ja ip-kerhot
- muu nuorisotoiminta
- liikuntakerhot, muut liikunta- ja vapaa-ajan palvelut
- Moniammatilliset palvelut

=> Palvelujen järjestämistarve

=> Investointitarve

Paneelikeskustelu, I – Kaupunkirakenne ja asuminen

Kanerva: Keskusteluun tulee ottaa mukaan opiskelijat, yksin asuvat ja muut ulkopuolisiksi itsensä kokevat, joiden määrä kasvaa voimakkaasti. Syrjäytyneistä aiheutuu uusia haasteita. Yleensä puhuvat lapsiperheet ja vanhukset. Pitäisi olla kannustava ilmapiiri. Oulu on pientalovaltainen. Yliopisto sijaitsee väärässä kohdassa. Hiukkavaaran osalta tulisi tarkistaa, mitä palvelumuotoja tarvitaan, jotta saadaan itsenäinen kokonaisuus, esimerkiksi ruoka- ja rautakauppa ei riitä.

Salmela: Oulun rakenteesta on muodostumassa sellainen, jossa sinkut asuvat keskustassa ja perheet ympäröivässä kaaressa. Jakautuneisuus on huono. Helsingissä on puolet asukkaista yksin asuvia, pian Oulussa myös. Hiukkavaarassa tulee miettiä, miten saadaan uusia muotoja yksin asumiseen maan tasossa. Yksinhoitajille palveluita. Sosiaalinen monipuolisuus.

Oikarinen: Osa megatrendeistä koskettaa Oulua, esimerkiksi väestön keskittyminen. Sen ei tulisi olla liian rajua, vaikkakaan kokonaan ei voida keskittymistä estää. Ikäihmisistä aiheutuu haasteita, mm. sairaalahoidon muutokset; koti voi olla toipumispaikka. Oulun keskusta on pieni, keskittynyt ja ympäröity lähiöillä, mistä aiheutuu ongelmia.

Karhula: Vanhusväestön osuus ei kasva Oulussa yhtä paljon kuin pääkaupunkiseudulla.

Tuppurainen: Elämän monimuotoistumista ja erilaistumista on tuettava, ja tarvitaan uutta arviointia ja luovuutta. Kohtuulliset asumiskustannukset, viihtyisyys ulottuvilla kaikille. Joukkoliikenteen kehittäminen on haaste. Kaupunkimainen joustavuus tavoitteena. Seudullinen maankäytön strategia on välttämätön, ja siitä hyötyy koko maakunta.

Latvala: Oulussa on eroja etelän kasvukeskuksiin, ja se vaikuttaa rakenteeseen. Muualta voidaan ottaa ajatuksia, mutta tulee tarkistaa, sopivatko ne Ouluun. Tulee edetä asukkaiden ja yrityselämän tarpeiden mukaan. Vastakkainasettelu lapsiperheet – muut ei ole tarpeellinen. Pyrkimys positiiviseen suuntaan monipuolisessa kaupunkirakenteessa. Asumisen terveyttä ja turvallisuutta on ylläpidettävä.

Puhakka: Jos tarkastellaan seudullisesti, omakotitontit ovat mahdollistaneet kaupunkirakenteen tiivistämisen. Eri ryhmillä on eri identiteetin välineitä, jotka painottuvat eri lailla. Tärkeimpiä ovat kaikilla ryhmillä koti ja hyvinvointipalvelut (liikunta, terveystyö jne.). Muut tekijät ovat liikkumisväline (auto / bussi) ja palvelut (esim. perheillä koulu, nuorilla kapakka, muilla kauppa). Kaikki ryhmät on otettu hyvin huomioon maankäytön toteuttamisohjelmassa. Asuntomarkkinat ovat tasapainossa, kysyntä ja tarjonta kohtaavat hyvin. Urbaani ja ekologia ovat osin asumisen toiveissa mukana, mutta termit ovat monille vielä vieraita.

Keskustelu

Raaili Mehtomaa: Oulussa on esimerkillistä omakotitalorakentamista, monipuolisuutta ja kaupunkimaisuutta. On ikääntyvien ja opiskelijoiden vuoro, tulisi järjestää yhteisöjä asumiseen ja pienempiä omakotitaloja.

Antti Haaranen: Tulisi luoda vaihtoehtoja ääripäiden kerrostalot ja omakotitalot välille; kerrostalo, joka muistuttaa hieman omakotiasumista. Kerrostaloasumisen tulisi olla edullisempaa.

Tuppurainen: Oulussa on hoidettu hyvin asunto- ja maapolitiikka. Asuntomuotoja ja alueita tulisi sekoittaa entistä enemmän; luovuutta rakentamiseen.

Oikarinen: Oulusta puuttuu hyvät vuokramarkkinat, Keski-Euroopassa on paljon pysyvästi vuokralla asuvia. Tulisi kehittää joustavia vuokra-asuntoja. Opiskelijat asuvat kaukana keskustasta. Hiukkavaara tulisi rakentaa osa kerrallaan valmiiksi palveluineen.

Vaattovaara: Oulun vahvuutena on dialoginen keskustelu päätöksenteossa, ei moraalista otetta. Myös Oulussa on tulossa yksinhuoltajien määrän kasvu.

Kautto: Oulussa on maan paras pyörätieverkko.

Puhakka: Oulussa on n. 70000 asuntoa, ja määrä kasvaa n. 2 % vuodessa. Kaupunkikuvan muutokset näkyvät 15-20 vuodessa. Keskustan lähellä on valmistunut useita suuria monimuotoisten asuntoalueiden asemakaavoja. Kaupunkipientaloprojektin loppuraportti on tekeillä. Koerakentamista tehdään jonkin verran.

Jouni Pitkänen: Miten uusien alueiden asukkaiksi saadaan kaikkia ryhmiä? Alueille voitaisiin pyrkiä saamaan omaperäistä leimaa, esimerkiksi merellisyys. Alueet ovat nyt samantyyppisiä. Alueiden sisällä tulisi olla erilaisia asumismuotoja.

Karhula: Ihmiset luovat osan alueen persoonallisuudesta ajan kanssa.

Paneelikeskustelu, II – Kuka tekee?

Puhakka: Kaupunkisuunnittelu on vuosikymmeniä kestävä prosessi. Linjauksia on hyvä hakea seminaareilla. Maankäytön toteuttamishjelma on osa linjanvetoa, ja sen yhteydessä on tehty selvitys, jossa yliopisto on mukana. Yhteistyö näkyy loppupäätelmissä. Virkamiesten, päättäjien ja tutkijoiden yhteistyö on hyvä asia. Tulee pystyä luomaan hyviä vuorovaikutustilanteita, joissa kuntalaisten mielipiteet pääsevät esiin.

Latvala: Kaupunkisuunnittelu toimii hyvin Oulussa. Kaikkien ääni ei kuitenkaan tule kuuluviin nykyisellä järjestelmällä. Työpaikoilla käynti voisi olla hyvä lisä. Päätöksenteon ei tule estää vuorovaikutusta. Järjestelmän tulee pitää huolta, että kaikkien näkökulmat tulevat esiin.

Tuppurainen: Kaikkia ei kiinnosta osallistuminen. Luottamushenkilöt toimivat heidän puolestaan. Osallistumista ja yhdessä tulee yrittää laajentaa, esimerkiksi kaavakahvilan ja kaavablogin avulla. Yliopisto ja tutkijat voisivat olla tiiviimmin mukana.

Oikarinen: Kaupunginvaltuuston kaavanlukutaitoa pitää lisätä. Kaava-asiat ovat tärkeitä. Kaavakahvila, jossa esiteltäisiin pienoismalleja ja virtuaalimalleja, olisi hyvä. Yleensä kuntalaisten kiinnostus kaupunkisuunnitteluun herää vain, jos oman kodin lähelle suunnitellaan jotakin.

Salmela: Onko vuorovaikutus pakko tehdä minimin mukaan? Pääkaupunkiseudulla on tehty sopimuksia, joissa rakennusliikkeet kumppaneina. Rakennusliikkeet tietävät, mitä ihmiset toivovat, ja ne voivat käyttää resursseja ja järjestää esittelypaikkoja. Ruotsissa uusista alueista laaditaan pienoismallit.

Kanerva: Ovatko asukkaat oikeassa, ja mikä on lopputulos, jos kaikki saavat mitä haluavat? Esimerkiksi omakotitalo on 84 % oululaisista haave. Omakotitaloista syntyy suuret yhdyskuntarakentamisen kustannukset ja ympäristövaikutukset. Miten sovittaa yhteen toiveet ja tulevaisuus?

Karhula: Kumppanuudesta rakennusliikkeiden kanssa on Oulussa vuosien kokemus. Lopputuloksena on kuitenkin peruserrostalorakentamista.

Keskustelu

Rönkä: Kunnalla ei ole resursseja tietää kaikkia tarpeita. Käyttäjät subjekteina on suuri haaste. Asuminen on seurausta siitä, mikä ihmisille on tärkeää. Asumisen edelläkävijöitä tulisi houkutella osallistumaan.

Timo Heikkilä: Oulussa on hyvät alueelliset yhteistyöryhmät, joissa esitellään asemakaavoja. Toimintaa tulisi aktivoida entisestään. Asukastuvilla on paljon toimintaa, ja asemakaavaesittelyjä toivottaisiin lisää. Esittelyt alueella voitaisiin lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmiin.

Pitkänen-Koli: Osallistumisessa on kehittämistä, ja miten uusille alueille saadaan lisää kuntalaisten kiinnostusta, on suuri haaste. Alueelliset yhteistyöryhmät ovat mukana osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa.

Paneelikeskustelu, III – Hiukkavaara

Kanerva: Suuralueet ovat liian kaukana keskustasta, vaikka palvelut alueille voidaankin järjestää. Hiukkavaara on luonnon kannalta muita alueita miellyttävämpi, mutta ei oikea paikka kerrostaloasumiselle, koska kerrostaloasukkaat haluavat Oulun keskustaan. Keskustan tulee olla tiivis.

Salmela: Hiukkavaaran suunnittelun sisällössä tulisi ottaa huomioon tulevaisuus, energian hinnat ja jätteiden käsittelyn uudet ajatukset. Alueen ei tule olla väljä, energiaa tulee säästää. Oulussa on hyvää arkkitehtuuria, mutta varovaista.

Oikarinen: Hiukkavaarasta tulee monenikäisten ja monentyyppisten ihmisten asuinpaikka, jossa on otettu huomioon palveluiden muunneltavuus ja joukkoliikenteen sujuvuus. Olevista alueista voidaan ottaa esimerkkiä. Erämaata voidaan hyödyntää.

Tuppurainen: Hiukkavaaraan tulee suunnitella monimuotoisia tiiviitä alueita, joissa on kaupunkimaisuutta unohtamatta luontoa. Tulee toteuttaa kohtuuhintaisia asuntoja sekä luovaa ja rohkeaa rakentamista. Aluekeskuksissa voisi olla esimerkiksi kävelykatuja, katettuja toreja ja screenejä. Energiatehokkuus ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen tulee ottaa huomioon. Alueella tulisi olla tilaa kaikille ryhmille, esimerkiksi monenlaisille perheille ja opiskelijoille.

Latvala: Alue on suuri, ja sillä tulisi olla mahdollisuus monenlaiseen asumiseen, ja uuteen ja kokeilevaan rakentamiseen. Kaakkurin rakentamisen kokemukset tulisi kerätä, alueella on hyvä joukkoliikenne ja paljon positiivista. Alueen tulisi rakentua tasapainoisesti. Kerrostaloasumisen hallinta on haaste. Terveys ja turvallisuus voisivat olla alueen teemoja.

Puhakka: Hiukkavaaran tulee soveltua monenlaisille ihmisille, ja alueella tulee olla identiteetti. Asukkaiden profilointi tarkentuu jatkossa. Alueella on hyvät mahdollisuudet harrastuksille, ja niiden käyttäjiä tulee muualtakin.

Karhula: Hiukkavaaran suunnittelussa on vielä paljon työtä, ja ollaan menossa oikeaan suuntaan. Suunnitteluun on saatu uusia ideoita ja tehtäviä.

Tilaisuuden päätös**Kyösti Oikarinen**

professori, kaupunginvaltuuston pj.

Oululta puuttuu erityinen attraktio, tapahtuma tai rakennus, kuten esimerkiksi Malmön kierretalo. Pikisaari ja kulttuuritalohanke voisivat olla tällaisia. Attraktion paikka voisi olla keskikaupungilla, ja se voisi olla myös opiskelijoiden paikka. Kaupungissa pitää aina myös joitakin rakennuksia purkaa mm. homeongelmien takia. Kuntamarkkinoiden kaavaseminaarissa on keuhuttu Oulua. Seuraavaan kaupunkisuunnittelu-seminaariin toivotaan kaikkien osallistumista.